

## Untersuchungsbericht

für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"  
in Erfurt

---

### ABGRENZUNG DES SATZUNGSGEBIETES

Das Satzungsgebiet umfaßt den gesamten historischen Stadtkern bis zum heutigen Juri-Gagarin-Ring und schließt auch die Brühler Vorstadt und die Johannesvorstadt mit ein. Es umgreift auch die Festung Petersberg.

Innerhalb dieser Umgrenzung sind bereits die folgenden Sanierungsgebiete nach § 144 BauGB im umfassenden Verfahren festgesetzt worden:

- das Andreasviertel
- die westliche und östliche Michaelisstraße
- die Kettenstraße/Arche und
- die Marstallstraße.

Den Bezug des Satzungsgebietes zur Gesamtstadt stellt der "Rahmenplan zur Flächennutzung" des Stadtplanungsamtes vom September 1990 her.

### ZUSAMMENFASSUNG DER MIBSTÄNDE

Bevölkerung und  
Wohnstätten

Das Sanierungsgebiet hat innerhalb der letzten Jahrzehnte kontinuierlich und in erheblichem Umfang seine Wohnbevölkerung verloren.

Heute sind weite Teile der Altstadt entleert. Wohnstätten weisen in der Regel einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf am Hüll- und Tragsystem der Gebäude auf, die Ausstattung ist schlecht (sanitäre Einrichtungen, Heizsystem). Wohnumfeld und Belichtung sowie Belüftung der Wohnräume sind vielfach als mangelhaft einzustufen. Zum Teil blockieren unklare Eigentumsverhältnisse die Reaktivierung der Wohnflächen.

Arbeitsstätten/  
Wirtschaft

Die Bestände an Büro- und Handelsflächen stehen in krassem Gegensatz zum zentralörtlichen Rang Erfurts als Oberzentrum und Landeshauptstadt. Die Qualität der Flächen (Zuschnitt, Ausstattung, Belichtung) außerhalb der Hauptgeschäftsfläche ist durchweg mangelhaft.

In den Randlagen zeigen sich Fehlnutzungen und Funktionsschwächen.

Gemeinbedarf

Analog zum Brachfallen der Wohnflächen hat sich die wohnungsnah soziale Infrastruktur stark ausgedünnt. Kulturdenkmale sind vielfach nicht angemessen genutzt. Insbesondere der Petersberg ist heute ein Agglomerat von Fehlnutzungen unterschiedlichster Art. Gebäudeausstattung, Freiflächengestaltung und -nutzung und Vernetzung sind vielfach mangelhaft. Unsichere Eigentumsverhältnisse und zu verändernde Parameter für die Versorgung behindern bis jetzt eine geordnete Innenentwicklung des Stadtzentrums.

Landschaft/Grün-  
anlagen

Defizite an Grün- und Freiflächen sind offenkundig. Der Gerabogen ist heute nicht einheitlich erlebbar. Die Wasserqualität der Gera ist schlecht. Die Freiflächen auf dem Petersberg und um ihn herum sind fehlbelegt und unzugänglich. Der Stadtkern ist mit angrenzenden landschaftsräumlichen Elementen und Flächen nur rudimentär vernetzt.

Verkehr

Die stark zunehmende Motorisierung bewirkt einen Erschließungs- und Parkierungsdruck auf die Innenstadt, der die insgesamt ausgewogene Balance zwischen ÖPNV-Erschließung (Straßenbahn) und IV-Erschließung gefährdet.

Technische  
Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ermöglicht heute nur eine mangelhafte Versorgung aufgrund überalteter (verbrauchter) Systeme, starker Schäden und schon heute nicht mehr ausreichender Kapazitäten.

Die Beheizung der Wohn- und Arbeitsstätten erfolgt überwiegend mit Braunkohle. Das bewirkt kritische Belastungswerte der Luft.

OBERZIELE

Der historische Kern von Erfurt soll wieder zum politischen und gesellschaftlichen Zentrum der Gesamtstadt aufgebaut werden. Er soll erneut als zentraler Ort der Versorgung mit Waren und Diensten für Stadt und Umland dienen.

Flächenhafte Mischung  
aus Wohn- und Ar-  
beitsstätten

Auch als zentraler Ort ist der historische Kern insgesamt als gemischt genutztes Gebiet zu entwickeln. Deshalb muß die Wohnnutzung flächenhaft reaktiviert werden.

Erhaltung der Stadt-  
gestalt als Ganzen

Der historische Kern ist als Denkmal im Sinne des Gesetzes zu erhalten, zu sichern und einheitlich zu entwickeln. Dabei sind Domberg, Petersberg und insbesondere der Gerabogen konstituierend für die spezifische Qualität der Stadtgestalt. An einzelnen Punkten ist die Denkmalsqualität wiederherzustellen.

### SEKTORALE ZIELE

Bevölkerung und  
Wohnen

Stabilisierung der historischen Kernstadt als Wohnort durch Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen. Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur und des Wohnumfeldes. Behutsame Erneuerung nach differenzierten Standards (Geschoßhöhe, Zimmergröße, Ausstattung mit sanitären Einrichtungen, Wohnungsabschluß), Differenzierungen im Mietgefüge und in der Sozialstruktur. Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten bei Einschränkung der gegenseitigen Störungen. Frei- und Grünräume, die der dem historisch vorgeprägten Gefüge entsprechen.

Arbeitsstätten/  
Wirtschaft

Auf- und Ausbau des Kernbereichs um den Anger herum in der vorhandenen, überwiegend schützenswerten Baustruktur. Neubau, Vergrößerung der Menge an Büro- und Ladenflächen mit Schwerpunkt zwischen Anger und Bahnhof. Ergänzung und Umstrukturierung der Wohngebiete am Juri-Gagarin-Ring durch zusätzliche Ansiedlung von Arbeitsstätten. Anknüpfung an die ehemalige Krämpfervorstadt aus dem heutigen Bestand heraus. Entwicklung neuer verträglicher Formen der Arbeitsstätten an Höfen und im Blockinnenbereich. Stabilisierung nichtstörender Betriebe des Handwerks und der Dienstleistung, Sicherung eines abgestuften Wirtschaftsverkehrs. Umfassende Neuordnung der Brühler Vorstadt (höherwertiges Nutzungsgefüge, Aufschließung der Gestaltpotentiale - Bergstrom, Verbindung Petersberg, Brühler Garten etc.).

Gemeinbedarf

- Erhaltung bestehender kultureller Einrichtungen.
- Nutzung der Potentiale aus dem reichen Denkmalsbestand Erfurts, um mit neuen und weiteren Kultureinrichtungen das politische und gesellschaftliche Zentrum "herauszuarbeiten", aus dem historischen Kontext heraus erlebbar zu machen.

- Unter Anknüpfung an den historischen Standort: "Öffnung" der historischen Stadt gegenüber der wiederzuerrichtenden Universität Erfurt.
- Repräsentanz der Landesregierungen im Zentrum von Erfurt (Sitz des Ministerpräsidenten).
- Aufbau eines kleinteiligen Freizeit- und Kulturangebotes (in privater/privatwirtschaftlicher und in öffentlicher Trägerschaft).

Landschaft/  
Grünanlagen

Ausbau vorhandener Flächen für Freizeit und Erholung, Vernetzung nach innen (Straßen und Plätze, halböffentliche Flächen der öffentlichen Einrichtungen, s.o.) und nach außen. Entsiegelung des Stadtbodens, auch auf privaten Freiflächen. Schutz der Biotopflächen, der Uferbereiche und des "Ensembles" Domberg - Petersberg.

Verkehr

Der Grundriß der historischen Stadt und der Erhalt erträglicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse begrenzen die in der Innenstadt zuzulassenden Verkehrsmengen (fahrend, ruhend). Innerhalb des Satzungsgebietes nur Anlieger- und Wirtschaftsverkehr. Deshalb: Neugestaltung der Straßen, insbesondere der "Tore" (Zufahrten) in die Innenstadt. Differenzierte Standards für den ruhenden Verkehr (u.a. Bündelung in öffentliche Parkhäuser, in Quartiersgaragen).

Stabilisierung der Straßenbahn durch neues Gerät und neuen Unterbau. Zuordnung zu regionalen Verkehrsträgern des ÖPNV.

Technische  
Infrastruktur

Instandsetzung, Modernisierung und Erneuerung der Systeme. Abstimmung der Durchführungsstufen mit Schwerpunkten der städtebaulichen Erneuerung.

ÖFFENTLICHES INTERESSE DER EINHEITLICHEN VORBEREITUNG UND ZÜGIGEN DURCHFÜHRUNG

Wesentliche Teile des Sanierungsgebietes (außerhalb der bereits festgesetzten Gebiete nach § 144 BauGB) sind von städtebaulichen Mißständen geprägt.

Substanzschwächen

Substanzbezogene Mißstandstatbestände des § 136 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind mehr oder weniger gleichmäßig und dicht verteilt. Sie blockieren die Stabilisierung und Entwicklung des gesamten Gebietes.

Funktionsschwächen

Für einzelne Teile des Gebietes zeigt sich darüberhinaus der Tatbestand der Funktionsschwäche entsprechend § 136 Abs. 2 Nr. 2.

## Öffentliches Interesse

Das Ziel der Stadt Erfurt, die Altstadt wieder zum zentralen Ort städtischen Lebens zu entwickeln, wird durch Bestand, Zustand und die vorhandenen Funktionen von Häusern und Grundstücken und durch die Eigentumsverhältnisse erheblich beeinträchtigt. Diese Ausgangslage zwingt dem Grundsatz nach dazu, das Sanierungsrecht nach BauGB anzuwenden. Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse und sind einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen. Um in diesem qualifizierten öffentlichen Interesse entsprechend handeln zu können, muß der beschriebene Bereich förmlich festgelegt werden (§ 143 Abs. 1 BauGB).

## ABWÄGUNG ZUR VERFAHRENSWAHL

- Die Erneuerungsmaßnahmen werden an bestehenden Strukturen anknüpfen und in der Regel auf keine umfassenden Umnutzungen abzielen.
- Das Grundmuster der Verkehrserschließung soll erhalten bleiben. Defiziten an öffentlichem Parkraum soll außerhalb am Rand des Gebietes begegnet werden.
- Eine bauliche Verdichtung über die "Regularien" der historischen Stadtstruktur hinaus wird nicht angestrebt.
- Die Neuordnung soll im Regelfall innerhalb der heutigen Parzellenstruktur vorgenommen werden.

Mit den erforderlichen Eingriffen sollen vorrangig Erneuerungskräfte initiiert, entwickelt, gefördert und gesteuert werden.

## Erwartete Bodenwertsteigerung

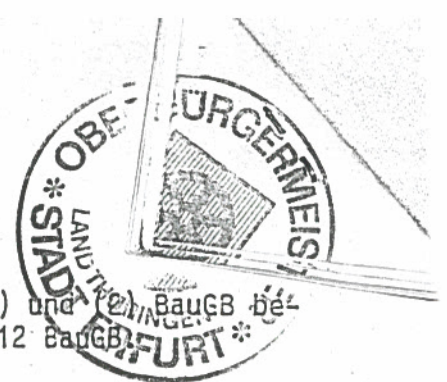
Die angestrebte, differenzierte und differenzierende Eingriffsintensität läßt im Ganzen gesehen keine erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erwarten. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

Vorteile, die sich aus Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (Straße, Infrastruktur, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse) ergeben, können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich.

## Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

Die Abwägung hat also ergeben, daß die Sanierung im Satzungsgebiet unter Ausklammerung der eingangs aufgezählten beschlußkräftigen Satzungsgebiete nach dem umfassenden Verfahren nach dem vereinfachten Verfahren durchzuführen ist.



Eine Genehmigung nach § 144 (1) und (2) BauGB besteht entsprechend § 246a (1) 12 BauGB.

Ein späterer Verfahrenswechsel für einzelne Teile des Satzungsgebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht auszuschließen.

ZÜGIGE DURCH-  
FÜHRUNG UND REALI-  
SIERUNGSZEITRAUM

Die große Menge der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wird einen längeren Zeitraum für die Durchführung erfordern.

Die Komplexität der Sanierungsmaßnahmen

- Abbau der Funktionsschwäche,
- umfangreiche Umstrukturierungen zugunsten der wiederzugewinnenden Cityfunktion,
- Sicherung des Flächendenkmals mit der vielfältigen Verflechtung seiner Denkmalsensembles,
- Erneuerung der gesamten technischen Infrastruktur,
- Sicherung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung, Neugestaltung von Straßen und Plätzen

macht es erforderlich, nahezu die gesamte historische Altstadt förmlich festzulegen.

Innerhalb des einheitlich nach dem besonderen Städtebaurecht zu entwickelnden Gebiets werden Schwerpunkte der Entwicklung empfohlen, die vorrangig durchzuführen sind.

Kriterium der Auswahl dieser Schwerpunkte ist vor allem, Signale zu setzen, die auffordern und anreizen können, den Umfang des privaten Einsatzes erheblich zu verstärken, um so die "Zügigkeit" der Sanierungsmaßnahmen insgesamt zu beschleunigen.