

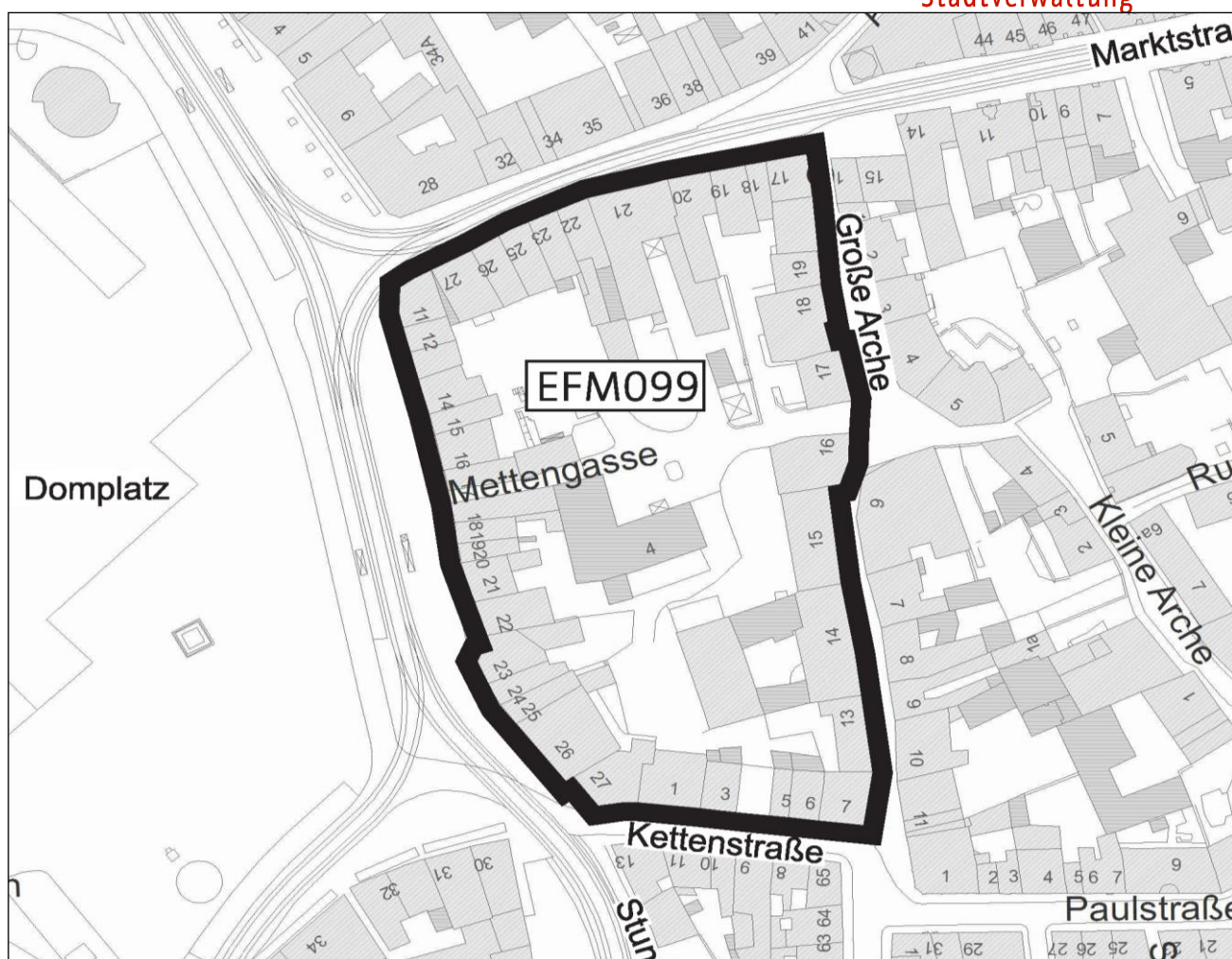
Anlage 3 zur Begründung

Bebauungsplan "Arche", 1. Änderung EFM 099

Projektchronologie ab 1990 und Sanierungsziele



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Impressum

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

16. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Planerische Konzeption bis Mitte der 1990-er Jahre	3
2.	Planerische Konzeption ab Mitte der 1990-er Jahre bis 2000	4
3.	Planerische Konzeption ab dem Jahr 2000	4
4.	Fortschreibung der Sanierungsziele - Neuordnungskonzept von 2008/ 2009	5
5.	Wirtschaftliche Aspekte zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes	6
6.	Fazit.....	7

1. Planerische Konzeption bis Mitte der 1990-er Jahre

- Die Sanierung des Stadtquartiers „Arche“ zwischen der Marktstraße, der Großen Arche, der Kettenstraße und dem Domplatz zählt zu den wenigen Beispielen der Altstadterneuerung der 1980er Jahre. Entsprechend den gesellschaftlichen Auffassungen dieser Zeit sollten mit der Entkernung von Quartiersinnenräumen öffentliche und halböffentliche Spiel- und Freiflächen entstehen, deren Gestaltung und Nutzung einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Gemeinschaftssinn entsprach.
- Dementsprechend erhielten die Wohnungen überwiegend Zugänge über die Hofbereiche, während die Erschließung der Läden in den Erdgeschosszonen über die quartiersumschließenden Straßen ermöglicht wurde. Grund- und eigentumsrechtliche Belange spielten bei der Umsetzung der privaten Erschließung und Gemeinschaftsanlagen keine Rolle. Eine notwendige Bodenordnung erfolgte nicht.
- Nach 1989/ 1990 lebten jedoch die „alten“ Grundstücksverhältnisse wieder auf. Die Rückgabe der Gebäude und Grundstücke an die privaten Eigentümer und zahlreiche Verkäufe machten die völlige Infragestellung des bisherigen stadtplanerischen Konzeptes notwendig. Mit der Gültigkeit neuer gesetzlicher Regelungen entsprach die Art der rückwärtigen Erschließung nicht mehr den Anforderungen des nunmehr gültigen Planungsrechtes und der Bauordnung. Jedoch wurde im Interesse der weiteren Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung und Freiräume dieser bauordnungsrechtswidrige Zustand geduldet. Während einige Eigentümer Gebäude mit Treppen ohne eigenen Zugang besaßen, gab es ebenso Häuser ohne Freiflächen oder unbebaute gefangene Privatgrundstücke inmitten öffentlich zugänglicher Hofflächen.
- Zur Stabilisierung des Quartiers, seiner Bebauung sowie der Neuordnung der grundstücksrechtlichen Belange wurden 1991/92 der südliche Teil des Plangebietes als Sanierungsgebiet im Vollverfahren, der nördliche Teil als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen.
 - In den erforderlichen "Vorbereitenden Untersuchungen" (Beschluss- Nr.: 72/1990 vom 17.10.1990) wurden dem unsanierten Bereich des Quartiers sehr schlechte "Überlebenschancen" eingeräumt, was mit Beschluss 030/91 vom 20.02.1991 zur zeitnahen Festschreibung eines Sanierungsgebietes im Vollverfahren führte.
 - Für den nördlichen Teilbereich des Quartiers große Arche sollte nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss- Nr.: 109/91 vom 29.05.1991) wie auch für weite Teile der Erfurter Altstadt, die Sanierung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die entsprechende Sanierungssatzung "Altstadt" wurde am 15.06.1992 mit der Beschluss- Nr. 041/92 beschlossen. Damit wurde auch ein Verzicht in der Anwendung der §§ 152 - 156 a BauGB, die u.a. eine Kaufpreisprüfung sowie die Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausschließt, definiert.
- Der Wille der Erfurter Bürger zur Erhaltung ihrer Altstadt manifestiert sich maßgeblich darin, die Altstadt als Flächendenkmal zu erhalten. Der Beschluss über die Erhaltungssatzung „Erweiterte Altstadt von Erfurt“ wurde mit Beschluss- Nr. 040/92 vom 18.03.1992 gefasst.
- Gemäß BauGB sind die Sanierungsziele fortzuschreiben und zu konkretisieren. Diese Konkretisierung erfolgte durch Definition entsprechender Sanierungsziele im "Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt" Erfurt RFM047 (Beschluss- Nr. 027/94 vom 16.02.1994). Im Rahmen des Sanierungsrechts wurde der definierte städtebauliche Wille für das Quartier konsequent weiter verfolgt. So wurden die Zufahrtrechte für die angestrebte Tiefgarage grundbuchlich gesichert und ebenerdige Stellplätze nicht zugelassen bzw. befristet zugelassen.

2. Planerische Konzeption ab Mitte der 1990-er Jahre bis 2000

- Mit Aufstellung des Bebauungsplanes EFM099 "Arche", wurden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“ gebietsbezogen konkretisiert. Der Bebauungsplan EFM099 "Arche", der ist seit 26.09.1997 (Beschluss- Nr. 042/97 vom 26.02.1997) rechtsverbindlich.
- Der damals beauftragte Sanierungsträger erarbeitete ein Maßnahmenkonzept zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Arche“ EFM099 (Juni 1999). In diesem Maßnahmenkonzept wurden kurz-, mittel- und langfristige Zielstellungen definiert. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, wurde ein umfangreicher Bedarf an Bodenordnung sowie die Notwendigkeit des Einsatzes von Städtebaufördermitteln deutlich.
- Kurzfristige Zielstellung war es, das Stellplatzproblem durch vertragliche Bindungen von Stellplätzen in der Tiefgarage Petersberg zu lösen bzw. zu entspannen. Mittelfristige Zielstellung war unter anderem die Baulückenschließung an der Ecke Kettenstraße (Sparkasse).
- Die langfristige Zielstellung des Bebauungsplanes bestand im Bau einer Tiefgarage und die damit im Zusammenhang stehende erforderliche Bodenordnung. Daher wurde 1999 auf der Grundlage einer Vorplanung durch ein Planungsbüro die Realisierbarkeit einer Tiefgarage im Blockinnenbereich erstmalig unter dem Aspekt der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz untersucht. Hierbei wurde eingeschätzt, dass der Bau einer Tiefgarage trotz einiger einschränkender Rahmenbedingungen in einer Größenordnung von ca. 48 Stellplätzen (davon 13 Doppelparker mit 26 Abstellmöglichkeiten) prinzipiell möglich erscheint. Da aufgrund der Konstruktionshöhe über den Doppelparkern keine Erdabdeckung möglich ist, wurden an dieser Stelle abweichend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich 13 Stellplätze in Freiaufstellung vorgesehen.
- Die Kosten für den Tiefgaragenbau wurden damals mit 1,7 Mio. DM und die Kosten für den Grunderwerb mit 750 TDM geschätzt. Die Kosten für erforderlich werdende Leitungsumverlegungen wurden hierbei nicht untersucht. Damals wurde eine Finanzierung der Tiefgarage über Städtebaufördermittel angestrebt. Eine zweite Variante war eine Beteiligungsgesellschaft unter Führung des Sanierungsträgers und Mitwirkung finanzkräftiger Eigentümer im Quartier.

3. Planerische Konzeption ab dem Jahr 2000

- Im Zuge der fortschreitenden Sanierungsdurchführung sollte aufbauend auf das Tiefgaragenkonzept die Neugestaltung des Arche- Innenhofes entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorbereitet werden, um die desolaten Freiflächen durch Neu- und Umgestaltung aufzuwerten und private sowie öffentliche Wege gemäß den einzutragenden Wegerechten herstellen zu können. Dieses Freiflächenkonzept sollte die Grundlage für die Verhandlung mit den Eigentümern, ggf. auch für eine private Bodenordnung und für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes bilden.
- Ausschlaggebend für die Überarbeitung der Sanierungsziele war, dass sich die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse änderten und die im Bebauungsplan angestrebte öffentliche Nutzung des Innenhofbereiches, die aus der ersten Sanierungsphase in den 1970 -er und 1980 -er Jahren übernommen wurde, da bereits in großen Teilen realisiert, immer mehr an Qualitäten und Strukturen verlor. Hinzu kam das Erschließungsproblem der Gebäude am Blockrand und besonders im Bereich nördlich der Mettengasse (Sanierung im vereinfachten Verfahren), der identisch mit bereits genutzten und sanierten Gebäuden aus der Zeit vor 1990 war. Hier wurden die Erschließungen der Obergeschosse, zugunsten der Einzelhandelsflächen, auf die Innenhofseite verlagert und die Zuwegungen nicht gesichert. Dies führte dazu, dass ein Großteil der Gebäude keine gesicherten Erschließungen zu den Obergeschossen hatte und Notwegerechte gerichtlich bestimmt werden mussten. Die privaten und öffentlichen Freiflächen verlo-

ren an Qualität und wurden ohne die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen immer stärker einer Individualnutzung unterzogen. Stellplätze spielten dabei keine unwesentliche Rolle, obwohl die Erschließungen auch dabei ohne grundbuchliche und privatrechtliche Sicherungen erfolgten.

- Vor diesem Hintergrund wurde 2001 im Auftrag des Sanierungsträgers ein Planungsbüro beauftragt ein informelles Neuordnungskonzept zu erarbeiten. Nach seiner Bestätigung sollte das Neuordnungskonzept eine belastbare Grundlage für eine private Bodenordnung bieten und als Grundlage für eine inhaltliche Vorgabe zur Änderung des Bebauungsplanes dienen. Grundlage des Konzeptes war eine wesentlich klarere und räumlich wirksamere Trennung zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen im Innenhofbereich vor. Gleichzeitig sollte die Erschließung zugunsten einer Vielzahl von Eigentümern optimiert und rechtlich gesichert werden. Da die Tiefgarage als Anwohnergarage vorgesehen war, wurde an der Zielstellung festgehalten, Stellplätze in Freiaufstellung nicht zuzulassen.
- Noch bevor dieses Konzept als Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungsziele in den Stadtrat zur Beschlussfassung eingebracht werden konnte, sollte der Wertstoffsammelplatz der Stadtwirtschaft GmbH kurzfristig eingehaust und umgestaltet werden. Mit der Planung zur Neugestaltung des DSD-Standortes, als Projekt zur Entente Florale, wurde im Juni 2002 ein Planungsbüro beauftragt. Dabei sollte die angestrebte Trennung zwischen privaten Flächen und öffentlichem Freiflächen durch einen Baukörper, der die Entsorgungsbehälter aufnehmen und gleichzeitig als Sommerbühne für das Puppentheater genutzt werden sollte, getrennt werden. Die Planung wurde im vorab mit den zu beteiligenden Anliegern in mehreren Veranstaltungen bis zum Frühjahr 2003 diskutiert. Bei diesen Veranstaltungen zeichnete sich eine breite Ablehnung der Anlieger für das Vorhaben ab, die sich vordergründig auf die so genannte "Monstermauer" bezog, mit welcher der Wertstoffsammelplatz räumlich von den privaten Grundstücken und der Mettengasse abgetrennt werden sollte.
- Von der durchaus diskussionswürdigen Höhe der Mauer abgesehen, resultierte die Ablehnung eher aus dem Umstand, dass mit Umsetzung dieser Planung die umfänglich vorhandenen Stellplätze in Freiaufstellung entfallen wären und die Anfahrbarkeit der Grundstücke im Umfang deutlich reduziert worden wäre. Die Diskussion wurde sehr kritisch, aber auch ohne Kenntnis der umfänglichen Rahmenbedingungen von der Lokalpresse aufgenommen und führte auf kommunalpolitischer Ebene zu grundlegender Ablehnung gegenüber einer Neuordnung. Im Ergebnis dieser Anliegerversammlungen und Ortstermine wurde der Wertstoffsammelplatz an alter Stelle erweitert und ausgeführt und die Chance zu einer Neuordnung der Innenhofbereiche nicht mehr weiter verfolgt.

4. Fortschreibung der Sanierungsziele - Neuordnungskonzept von 2008/ 2009

- Innerhalb der Verwaltung wuchsen zunehmend Zweifel, ob die vor fast 20 Jahren definierten und im Bebauungsplan definierten Planungsansätze noch zeitgemäß und umsetzbar sind und die damals beabsichtigten Ziele überhaupt damit erreicht werden können. Zur Durchsetzung der Sanierungsziele und der unabdingbaren Fortsetzung einer Bodenordnung wurde mit DS 0585/08 ein Umlegungsverfahren angeordnet. Dieses setzt jedoch eine Änderung des Bebauungsplans voraus.
- Als Grundlage für die erforderliche Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Fortschreibung der Sanierungsziele. Durch ein Planungsbüro wurden die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten noch einmal vertiefend analysiert und ein neues Quartierkonzept erarbeitet. Dieses Konzept, das zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wiederum eine Anwohnergaragenlösung vorsah, wurde mit der DS 0757/08 vom Stadtrat bestätigt und die Verwaltung zur Information der Grundstücksbesitzer, in Form von Eigentümergegesprächen, beauftragt. Dieses Konzept nahm nicht nur Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse sondern gab auch eine Antwort auf die Erschließungsprobleme der einzelnen Grundstücke und würdigte die Haltung der Kommune zur Erweiterung öffentlicher Freiräume.

- Die Eigentümergespräche wurden gemeinsam von der Sanierungs- und Umlegungsstelle durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass vielen nicht bewusst ist, dass ihre Grundstücke über keine rechtliche Sicherung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung verfügen. Überwiegend reagierten die Grundstücksbesitzer positiv auf die neuen Planungsabsichten für den Freiraum, die Vorschläge zur Neuordnung der Flurstückszuschnitte und die Lösung zum ruhenden Verkehr durch Schaffung einer Anwohner Tiefgarage. In diesem Zusammenhang wurde im Wesentlichen hinterfragt,
 - ob eine kostenlose Zuordnung von Tiefgaragenstellplätzen möglich ist,
 - ob der Tausch privater Grundstücksflächen (Stellplatz) gegen Stellplätze in der Tiefgarage möglich sei,
 - wie hoch die Kosten für die Stellplatzmiete oder den Erwerb ausfallen,
 - ob Stellplätze in Freiaufstellung trotz der Tiefgarage erhalten werden,
 - ob die Bodenordnung auch die rückwärtigen Keller berücksichtigt,
 - ob im Blockinnenbereich Außenbewirtschaftung möglich sein wird.
- Diese Informationsgespräche konnten jedoch nur ein aktuelles Gesamtbild bei der Akzeptanz des neuen Quartierkonzeptes vermitteln. Vereinbarungen oder andere rechtliche Sicherungen mit den Eigentümern bedurften einer weiteren Konkretisierung sowie Klärung der technischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen am Standort.

5. Wirtschaftliche Aspekte zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes

- Die wesentlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes bestanden, neben der gesicherten Fortschreibung des Planungs- und Sanierungsrechtes sowie der sich anschließenden Bodenordnung, in einer belastbaren Aussage zu den finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Realisierung einer Tiefgarage. Deshalb konzentrierte sich die Verwaltung auf das kostenintensivste Einzelvorhaben und ließ die erforderlichen Aussagen, auch in Vorbereitung zu den mit dem Fördermittelgeber erforderlichen Gesprächen, ermitteln.
- In einem durch den Sanierungsträger vorgelegtem Exposé wurden die Herstellungskosten für die Tiefgarage mit ca. 2,24 Mio. € angegeben, wobei verschiedene Leistungen wie die Leitungsumverlegungen nur pauschal geschätzt wurden. Damit wurden, unter Voraussetzung der im Konzept des beauftragten Planungsbüros ermittelten, voraussichtlich nachweisbaren 65 Stellplätze, ein durchschnittlicher Stellplatzaufwand von 34,5 T€ ermittelt.
- Gleichzeitig wurde die technische Planung einer möglichen Tiefgarage konkretisiert. Hierzu ermittelte das beauftragte Tiefplanungsbüro den Aufwand der Umverlegung des Leitungsbestandes und hinterfragte die Auswirkungen auf Lage und Größe der Tiefgarage. Im Ergebnis der Voruntersuchung wurde eine Verringerung der geplanten 65 Stellplätze prognostiziert. Diese Aussagen stützen sich auf ganz unterschiedliche Zwangssituationen. Die Anzahl der Stellplätze (65 Stellplätze) resultiert aus der Planungsabsicht, die Stellplatzkapazität der Tiefgarage mittels mechanischer Doppelparksysteme so effektiv wie möglich zu gestalten. Für den Einsatz der Doppelparksysteme benötigt man eine Gründungstiefe von ca. 6,5 bis 7 Meter. Diese Gründungstiefe dürfte somit z. T. erheblich unter der der angrenzenden Bebauung (z.B. Kornspeicher) liegen. Ohne dass dies näher untersucht wurde, ist die angrenzende Bebauung wahrscheinlich ca. 3 bis 4 Meter höher gegründet. Dies wiederum würde eine extrem aufwendige Gebäudesicherung erfordern, z. B. mit Bohrpfehlwänden, Betoninjektagen zur Baugrundstabilisierung u. ä. ohne dass dabei gewährleistet werden könnte, dass dies ohne Schäden zu bewerkstelligen ist. Hier käme also noch ein weiteres unwägbares Risiko hinzu.

- Weiterhin kann trotz der zu erwartenden hohen Aufwendungen für eine erforderlich werdende provisorische und endgültige Leitungsumverlegung nicht verhindert werden, dass die für den Bau der Tiefgarage zur Verfügung stehende Fläche hierfür entscheidend verkleinert werden muss. Wegen der erheblichen Verschmälerung der möglichen Garage fallen ca. 30 bis 50 Prozent der geplanten Stellplätze weg. Dies würde die Kosten pro Stellplatz unverhältnismäßig in die Höhe treiben und die Vermarktungschancen sinken unter diesen Bedingungen gegen Null.
- Eine Mehrgeschossigkeit der Tiefgarage kommt wegen der erforderlichen Wasserhaltung, des beengten Bauraumes, der notwendigen Unterfahrung der Kelleranlagen und Einzeldenkmale sowie der sich damit weiter verschlechternden Wirtschaftlichkeit nicht in Betracht. Allein die Umverlegung der Leitungen würde eine Erhöhung der Baukosten von ca. 410 T€ mit sich bringen. Die wahrnehmbare Verschlechterung des Kosten - Nutzen - Verhältnisses würde eine weitere Erhöhung des Bedarfes an Städtebauförderung nach sich ziehen.
- Anhand überschläglicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wies der Sanierungsträger nach, dass die Herstellung der Tiefgarage nur unter Einsatz hoher Zuschüsse seitens der Städtebauförderung realistisch erscheint, von Seiten des Fördermittelgebers wurde jedoch eine Förderung der Tiefgarage ausgeschlossen. Die Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Tiefgarage ist unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich. Im Ergebnis dieser Prüfung zeichnete sich immer deutlicher ab, dass die Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner Tiefgarage nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die Planerische Zielstellung konnte unter Berücksichtigung der dargestellten wirtschaftlichen Aspekte nicht umgesetzt werden.
- Um dennoch das Stellplatzproblem im Blockinnenbereich zukünftig zu entspannen, wurde alternativ die städtebauliche Realisierbarkeit eines Parkregals im Blockrand untersucht. Dieses Parksystem ist äußerst flächensparend, effektiv und wurde am Standort der Großen Arche 15 untersucht. Hier besteht in Abhängigkeit von der technischen Ausführung zumindest formal die Möglichkeit ca. 35 - 45 Stellplätze im Parkpaletten- Systemen zu schaffen. Da sich dieses Grundstück im Privateigentum befindet, wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt um zu hinterfragen, ob sich die Eigentümer selber den Bau und Betreibung eines automatischen Parkhauses vorstellen können. Dies wurde nach interner Prüfung durch die Eigentümer aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit und hoher zu erwartender Unterhaltungskosten abgelehnt.

6. Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die finanziellen und technischen Auswirkungen bei der Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer kapazitätseingeschränkten Tiefgarage, welche den vorhandenen Stellplatzbedarf im Plangebiet einschließlich öffentlicher Stellplätze nachweisen kann, unter den genannten Bedingungen unwirtschaftlich ist und dieses Ziel daher nicht weiter verfolgt wird. Die planerische Zielstellung zur Errichtung einer Anwohner Tiefgarage wird aufgegeben. Eine teilweise Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich soll in Freiaufstellung erfolgen. Der seit dem 26.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan EFM099 "Arche", soll dementsprechend geändert werden.