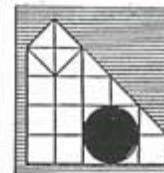


**Landeshauptstadt Erfurt
Ortslage Wallichen
Städtebaulicher Rahmenplan**

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten und Stadtplaner der AKT**

Architektur - Stadtplanung - Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Telefon (0361) 2111310

Erfurt / Juni 1999

Dr. Christine Walther / Lutz Walther

letzte Änderung Mai 2001

Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen

Städtebaul. Rahmenplanung - Dorfentwicklungsplan

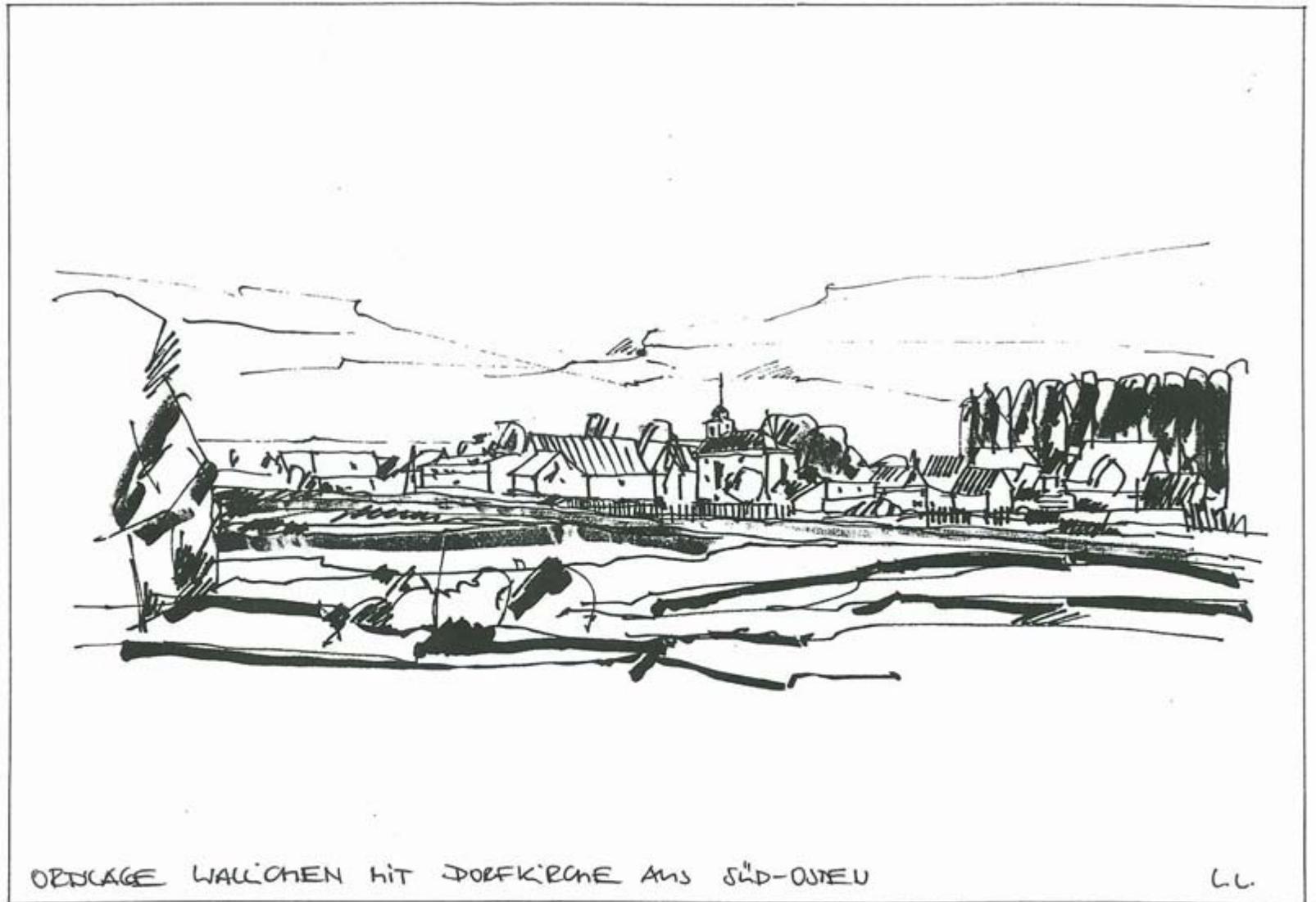
Inhaltsverzeichnis (Textteil mit zugeordneten Plänen in s/w-Fassung)

- 0. Skizzenhafte Raumeindrücke des Planverfassers
- 1. Ziele und Inhalte der Planung
- 2. Planungsanlaß
- 3. Planungsgrundlagen / Einordnung des Untersuchungsgebietes
Plan 00 Erarbeitete Grundkarte als Bestandsaufnahme
- 4. Fotografische Dokumentation des momentanen Zustandes
- 5. Gebietscharakteristik / Spezifika
- 6. Städtebauliche Analyse
- 6.1. Einordnung in die Siedlungsstruktur
Plan 01 Naturräumliche, regionale Einordnung / Flächennutzung
- 6.2. Raumstrukturelle Analyse
- 6.3. Analyse Nutzungsstruktur
- 6.4. Analyse Verkehrsstruktur und technische Infrastruktur
Plan 02 Analyse Raumgefüge, Verkehrs- und Nutzungsstruktur
- 6.5. Analyse der naturräumlichen Bedingungen
- 6.6. Analyse des Ortsbildes und des Straßenraumcharakters
- 6.7. Zusammenfassung / Probleme / Konflikte / Potentiale
Plan 03 Analyse Grünstruktur / Ortsbild
- 7. Historische Entwicklung der Ortslage Wallichen
- 8. Strukturkonzepte zur Gesamtentwicklung
- 8.1. Planungsansätze / Defizite / Potentiale
- 8.2. Planungsziel
Plan 04 Planungsansätze / Potentiale / Defizite
- 8.3. Darstellung der Gesamtentwicklung - Dorfentwicklungsplan
Blatt 05 Gesamtplanung - Dorfentwicklungsplan

- 9. Schwerpunkte der Ortsentwicklung (Detailuntersuchungen)
- 9.1. Bereich und Umfeld des ehemaligen Rittergutes
Plan 06(1) Detail Bereich und Umfeld ehemaliges Rittergut - Analyse
Plan 06(2) Detail Bereich und Umfeld ehemaliges Rittergut - Planung
- 9.2. Bereich Straße westlich der Kirche bis zum Bach
Plan 07(1) Detail Freiraumbereich Dorfstraße / Dorfanger Analyse
Plan 07(2) Detail Freiraumbereich Dorfstraße / Dorfanger Planung
- 10. Anforderungen bei Instandhaltung und Modernisierung
- 11. Anforderungen an Neubauten
- 12. Maßnahmen- u. Prioritätenliste für öffentliche u. wesentliche private Vorhaben
- 13. Vorschlag eines mittelfristigen Kostenkonzeptes für die kommunalen Vorhaben
Grobkostenschätzung
- 14. Zusammenfassung und Ausblick

0. Skizzenhafte Raumeindrücke des Planverfassers

Nachfolgende Raumskizzen entstanden im Rahmen der analytischen Ortsaufnahme von Wallichen. Sie dienen zur bürgernahen Veranschaulichung der dörflich geprägten Struktur der Ortslage und zur Dokumentation des vorhandenen Zustandes innerhalb des städtebaulichen Gefüges DORF.



ORTSLAGE WALLICHEN MIT DORFKIRCHE AUS SÜD-OSTEN

LL



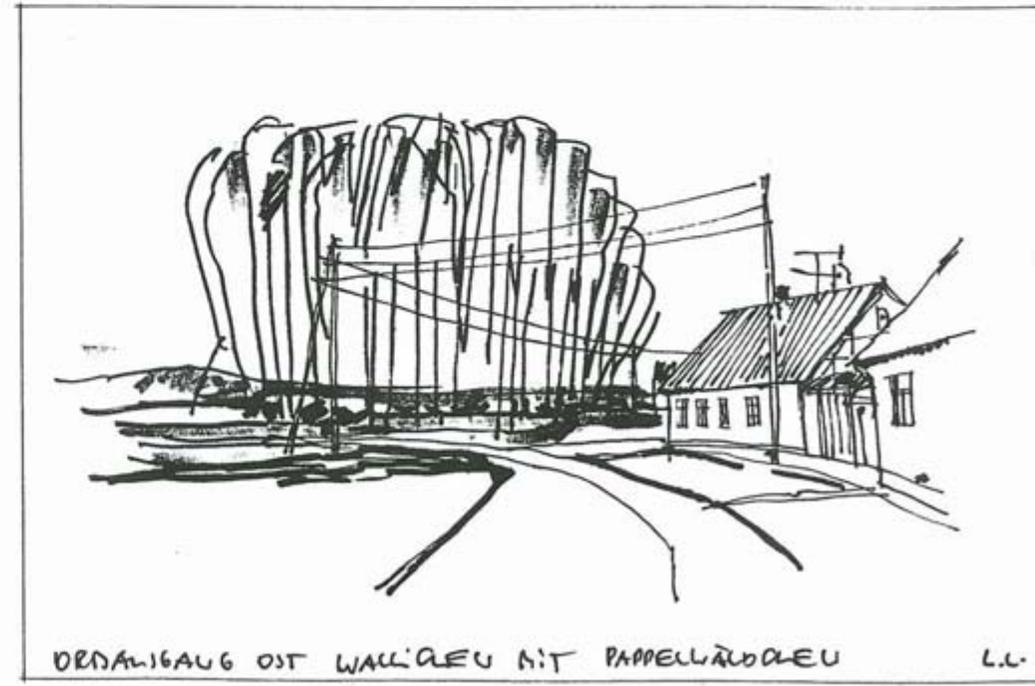
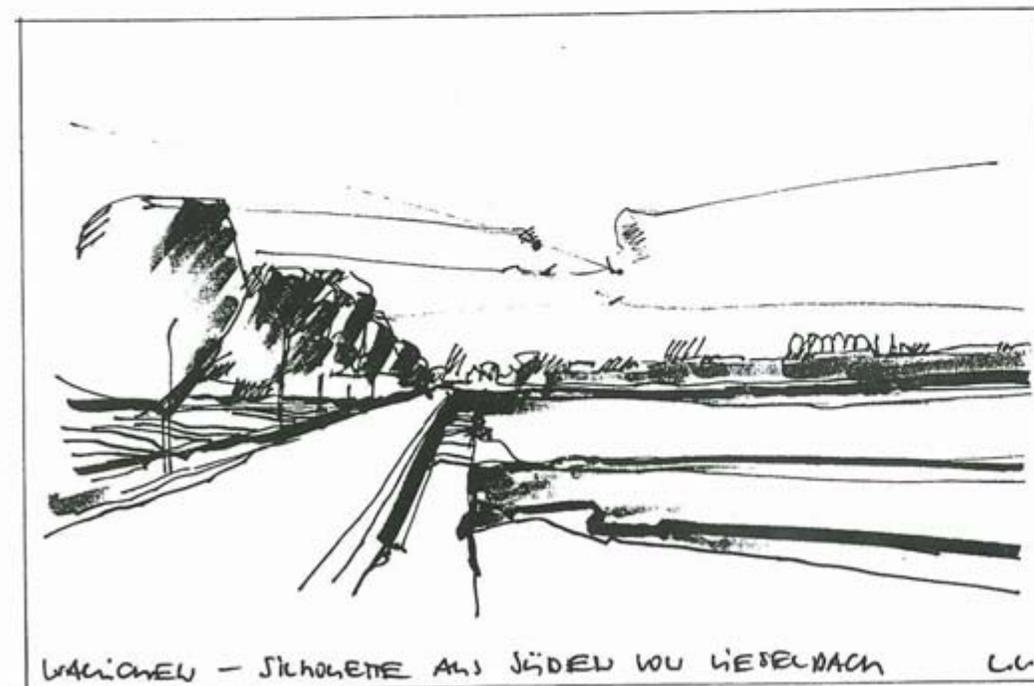
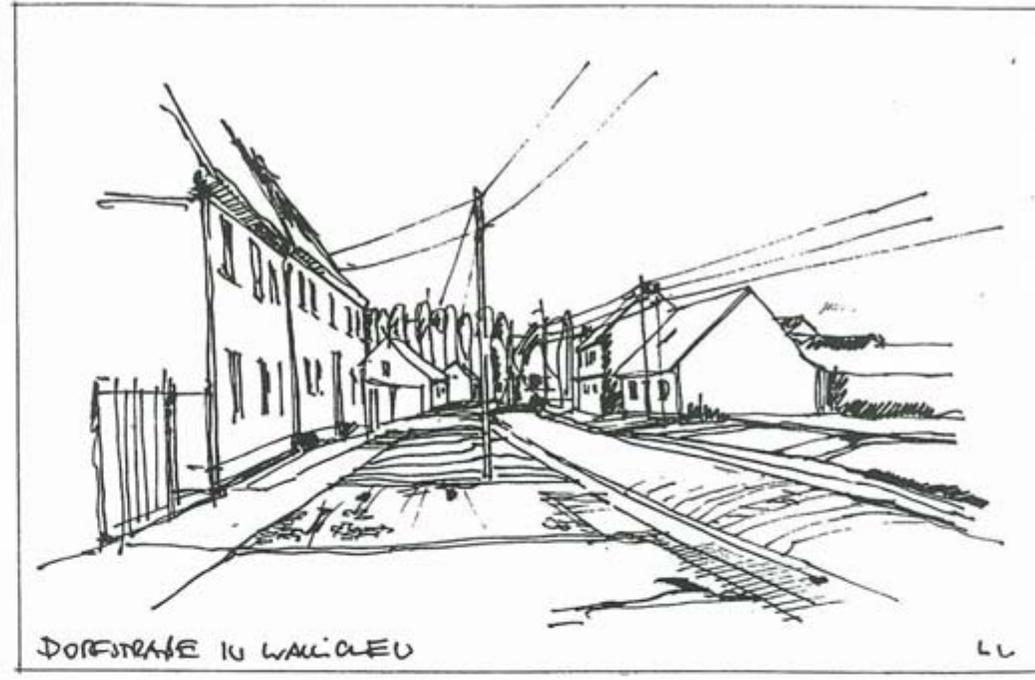
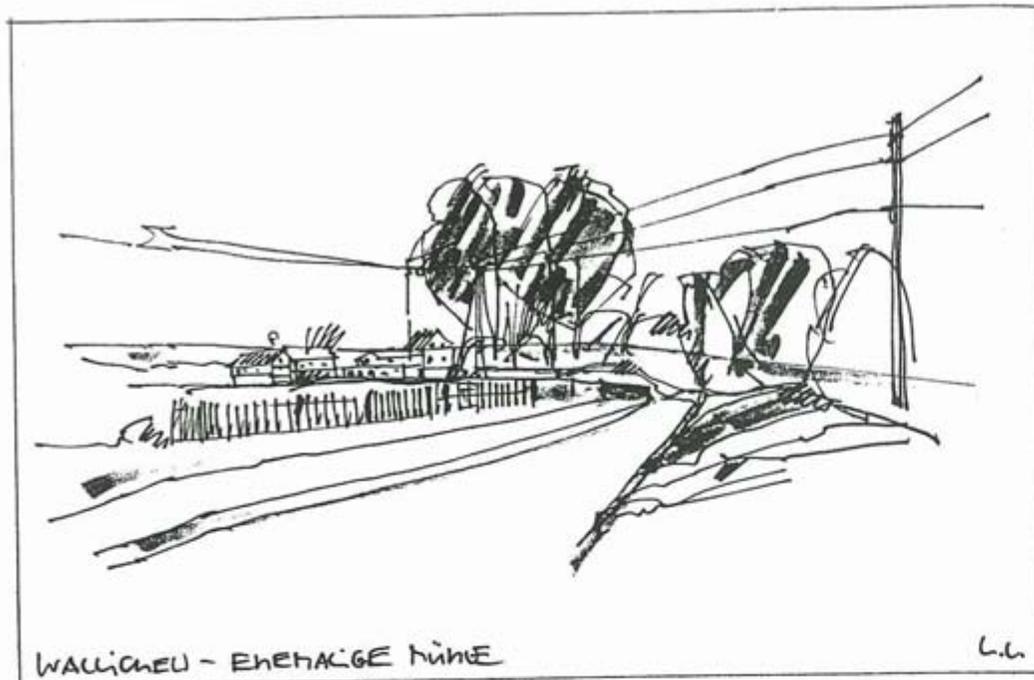
WALLICHEN - DORFSTRASSE MIT SCHULE

L.L.



WALLICHEN - DORFPLATZ

L.U.



Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen

Skizzenhafte Raumeindrücke des Planverfassers

1. Dorferneuerung - Inhalte und Ziele

Ein Leben im Dorf gewinnt heute, da wir überall an die Grenzen des Wachstums stoßen, eine neue Bedeutung. Noch vor wenigen Jahren hätte die Frage nach einem Wohnen auf dem Dorfe nur ein mildes Lächeln hervorgerufen. Heute stellt es die Möglichkeit dar, in ausgewogener Verbundenheit des Verhältnisses zwischen Natur, angemessener menschlicher Entfaltung, Privatheit und zugleich überschaubarer Gemeinschaft in der Gesellschaft zu leben. Dies fand (leider) nicht selten Ausdruck in der Ausweisung riesiger, dorftypischer Baugebiete. Der Ortskern als eigentlicher Identitätsträger verfällt, die Dorfränder werden bebaut, die Einheit von Dorf und Landschaftsraum wird zerstört.

Das Dorf, gedanklich verknüpft mit Ursprung und somit Heimat, assoziiert die Vorstellung einer natürlich geprägten und geordneten Umwelt mit geregelten sozialen Verhältnissen - Heimat, wie man sie sehen möchte und doch wissend, dass sie so nicht existiert. Die Sehnsucht nach der Identität des Menschen mit der Gesellschaft - die Identität von Zeit und Raum - kommt darin zum Ausdruck.

Im Laufe der Zeit unterlag und unterliegt das Dorf vielfältigen Entwicklungen. Besonders prägnant wirkt sich dies auf die Dorfbewohner aus. Die gravierendste Veränderung der letzten Jahre war der landwirtschaftliche Umwandlungsprozess bzw. der absolute Rückgang der landwirtschaftlichen Produktion.

Am Ortsrand entstehende Hallenkomplexe verdrängten zunächst den für den Einzelbauern und seine landwirtschaftliche Tätigkeit gebauten Hof. Nicht mehr benötigte Scheunen und Stallungen verfallen, es gibt kaum mehr Interessenten für eine Umnutzung.

Die Beschäftigtenstrukturen wandelten sich, Arbeitsplätze fehlen.

Dieser Funktions- und Bedeutungsverlust des Dorfes ist verbunden mit einem Identitätsverlust, Traditionsverlust und einer Umwandlung zu Vororten von Städten. Die seit Jahren rückläufigen Bevölkerungszahlen stehen für den Beziehungsverlust der Bewohner zu ihrem Dorf. Jedoch nur die Dorfbewohner können das Gesicht und die einmalige Lebensqualität ihres Ortes bewahren.

Bei der Dorferneuerung als komplexe städtebauliche und sozio-kulturelle Maßnahme ist der unverwechselbare Charakter des Dorfes festzustellen, denn dieser soll auch in seiner Wandlung weiterleben.

Es sind dabei Siedlungseinheiten zu entwickeln, die ihre Funktion als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens im ländlichen Raum wirkungsvoll ausfüllen können.

Die Schwerpunkte der Dorferneuerung stellen sich wie folgt dar:

- Einbindung des Dorfes in Natur und Landschaft
- Verbesserung der Lebensqualität/ Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umweltqualität durch Behebung von funktionalen und städtebaulichen Mängeln vor allem in den Ortskernen
- Verbesserung der landwirtschaftlichen, handwerklichen und kleingewerblichen Betriebsbedingungen
- Erhalt und Entwicklung des individuellen Charakters des Ortes und Förderung beispielhafter, in der dörflichen Tradition wurzelnder Bau- und Gestaltungsmaßnahmen
- Erhalt der ortstypischen Bausubstanz; falls erforderlich muß sie einer neuen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden (Umnutzung)
- Erhalt und Verbesserung der Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf und für Dienstleistungen im öffentlichen und privaten Bereich

- Stärkung der Dorfgemeinschaft und anderer sozialer Verflechtungen
- Verhinderung der Entleerung von Ortskernen
- Gestaltung von Ortsstraßen und Wegen zur Unterstreichung des Ortsbildes und Verbesserung des Wohnumfeldes unter Wahrung der Nutzungsvielfalt
- Anstöße für eine langfristige, sinnvolle Dorfentwicklung für weitere private und öffentliche Investitionen zu geben

Ziel ist es also nicht, eine romantisch verklarte Landschaft mit musealen Dörfern zu schaffen, sondern eine Umwelt zu gestalten, in der die Menschen in der Gegenwart leben können - im Bewußtsein der Geschichte und offen für eine Entwicklung nach vorn. Gefragt werden dorfgerechte Planungsmethoden, die als fundierte Entwicklungsgrundlage an heutige Verhältnisse angepaßt sind.

Voraussetzung für die Dorferneuerung ist der Dorfentwicklungsplan, eine Konzeption, die sich auf kurzfristige, mittelfristige und langfristige Ziele bezieht. Mit diesem Dorfentwicklungsplan und seinen zugehörigen Textaussagen steht der Gemeinde ein geeignetes Instrumentarium für perspektivische Entscheidungen zur Verfügung. Ob es um Ausbau der dörflichen Infrastruktur durch die Gemeinde geht oder um Stellungnahmen für private oder gewerbliche Bauanträge.

Die Dorfentwicklungsplanung ist eine umfassende und konkrete Rahmenplanung für das Dorf. Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) sind in der Regel allgemeiner Natur, sie stecken den großen Rahmen der perspektivischen Entwicklung ab. Durch ihre juristische Verbindlichkeit können sie nur durch entsprechende rechtliche Verfahren im Rahmen der Gesetzgebung geändert werden.

Dazu im Gegensatz ist eine Dorfentwicklungsplanung keine juristisch formelle Planung im Sinne von Bauleitplanung, sondern eine informelle Rahmenplanung. Die fachlichen Aussagen des Dorfentwicklungsplanes sind nicht verbindlich, sie besitzen Orientierungscharakter. Soll eine wirkliche Erneuerung der Dörfer realisiert werden, in dem ein weiteres Verdrängen der historisch gewachsenen Ortsbilder verhindert und auf ortstypische Gestaltungsmerkmale zurückgegriffen wird, ist dies nur als ein prozesshafter Vorgang, im ständigen Miteinander zwischen Gemeinde, Einwohnern und dem beratenden Dorfentwicklungsplaner über einen langen Zeitraum möglich.

Die Dorfentwicklungsplanung umfaßt drei Ebenen:

1. ORTSLAGE (Gesamtentwicklung)

Das Entwicklungskonzept für die Ortslage steckt den Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung ab. Schwerpunkt ist hier der Zusammenhang zwischen Ortslage und umgebender Landschaft.

2. ORTSKERN

Die planerischen Aussagen über den Ortskern stehen im Mittelpunkt der Dorfentwicklungsplanung. Sie werden zusammenfassend im Dorfentwicklungsplan dargestellt. Es werden Aussagen erbracht zu:

- Standorten für Neubauten im Ortskern, die aus dem Siedlungsgefüge abgeleitet sind,
- der Gestaltung der Gebäude entsprechend der Ortstypik und
- der Grün- und Freiflächenentwicklung.

Aus dem Dorfentwicklungsplan sind Art und Umfang der dörflichen und privaten Maßnahmen, die durchgeführt und gefördert werden sollten, zu ersehen.

3. TEILBEREICHE

Für die wichtigsten Freiraum- und Kommunikationsbereiche im Ort werden Gestaltungsvorschläge ausgearbeitet (Teilbereichsplanungen).

2. Planungsanlaß

Die Ortslage Wallichen bildet eine urbane Entwicklungsfläche dörflicher Struktur, die bedingt durch die Lage in der Vieselbachau, der Gramme und dem Mühlgraben innerhalb der dort vorhandenen unterschiedlichen naturräumlichen Bereiche besondere Priorität hinsichtlich ihrer baulichen Entwicklung bedarf.

Daher wird durch das Stadtplanungsamt der Bauverwaltung der Stadt Erfurt für die Ortslage Wallichen ein komplexer städtebaulicher Rahmenplan im Sinne des Landesprogrammes der Städtebauförderung und des Landesprogrammes zur Dorferneuerung gemäß den Zielvorstellungen der Kommune erarbeitet. Ziel dieses städtebaulichen Rahmenplanes ist es, gesamtstrukturelle Entwicklungspotentiale für die Ortslage Wallichen und für wichtige innerörtliche Bereiche zu erarbeiten. Dabei werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage und für Randbereiche im Sinne von Ortsabrundungen dargestellt. Darüber hinaus werden Freibereiche im Ortsrand dargestellt, die im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Fuß- und Radwegebeziehungen einer neuen Freiraumentwicklung bedürfen.

Für Teilbereiche, die durch den gegenwärtigen Zustand Defekte in baulich - räumlicher Hinsicht aufzeigen und für den Gesamort von Bedeutung sind (wie z.B. der Bereich um das ehemalige Rittergut), werden konkrete Vorstellungen zu einer möglichen baulichen Entwicklung hinsichtlich der Gebäudestrukturen und der Gestaltung der Freibereiche aufgezeigt. Ziel der Planung ist es, eine den urbanen Entwicklungsmöglichkeiten entsprechende und angemessene Ortsentwicklung aufzuzeigen, um dem besonderen Charakter Wallichens am Vieselbach und an der Gramme Rechnung zu tragen und in ihrer Wirkung zu unterstützen.

Mit dieser Planung sollen folgende Bewertungskriterien untersucht werden:

- Bebaubarkeit von unbebauten Flächen innerhalb der kompakten Ortslage bei Beachtung und Einbeziehung des Bestandes
- Entwicklung der historisch gewachsenen Ortslage hinsichtlich Erweiterungsflächen
- Untersuchung der naturräumlichen Rahmenbedingungen und des vorhandenen Grünpotentials
- Vorhandene Verkehrsstruktur und Potentiale
- Gestaltungsqualität öffentlicher Straßenräume und Plätze
- Potential an infrastrukturellen Einrichtungen (öffentlich / privat)
- Auswirkungen tangierender Verkehrsträger (Straße)
- Entwicklungsmöglichkeiten von vorhandenen baulichen Anlagen mit Umnutzungspotential
- Bewertung von Entwicklungspotentialen bei Beachtung von Grundstückseigentumsfragen
- Auswirkungen der langfristigen Ziele der Gesamtentwicklung und des Umlandes

Ziel der Planung war letztlich die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes zur Sanierung der Ortslage Wallichen als mit den betroffenen Ämtern der Stadtverwaltung und den Bürgern abgestimmte verwaltungsinterne Entscheidungsgrundlage zur Fixierung

- A aus der Ortsbildtypik abgeleiteter Grundsätze zur baulichen Entwicklung und
- B einer Gestaltungssicherheit zur Straßen- und Freiraumgestaltung von in den kommenden Jahren umzugestaltenden öffentlichen Bereichen.

Dabei wurden neben der analytischen und planerischen Betrachtung der gesamten Ortslage mit allen städtebaulichen Elementen folgende Bereiche als Arbeitsschwerpunkte der nächsten Jahre im Sinne von Gestaltungsvorschlägen mit Bepflanzungskonzeptionen näher untersucht und die Arbeitsergebnisse dargestellt:

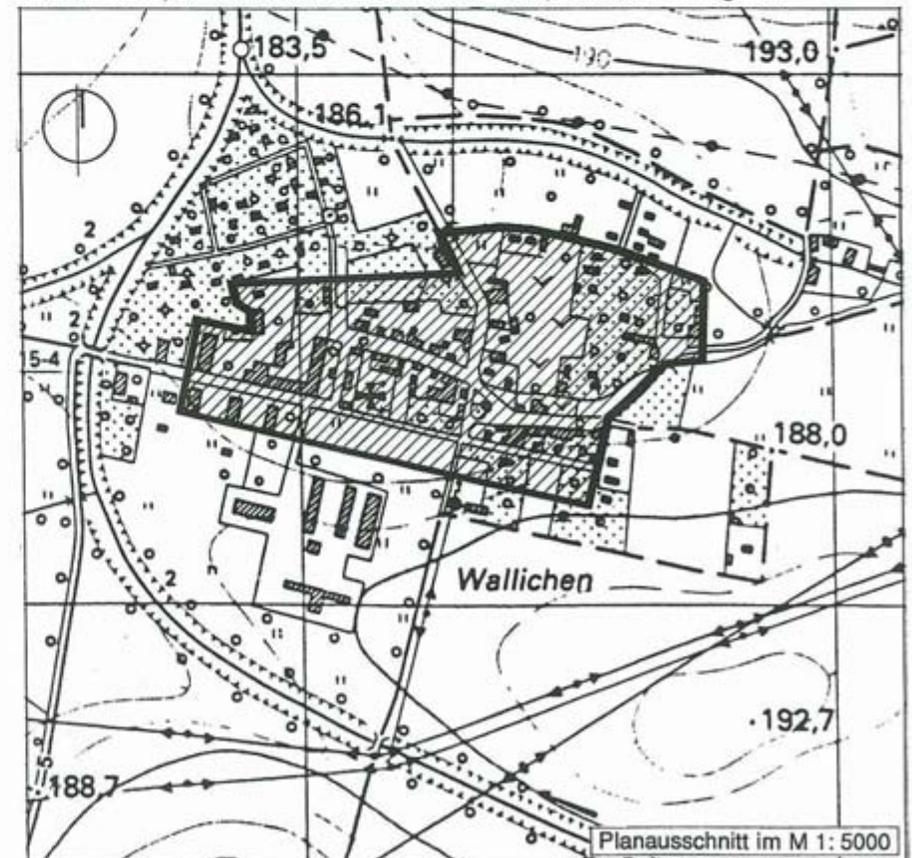
- Neugestaltung des Platzbereiches im Dorfczentrum / Angerbereich
- Das ehemalige Rittergut und Umfeld

3. Planungsgrundlagen

Resultierend aus dem Planungsanlaß gemäß Punkt 2 wurde seitens der Stadtverwaltung die Fläche für die zu erarbeitende Rahmenplanung wie folgt definiert:

- nördliche Begrenzung: Bereich südlich des Mühlgrabens
- östliche Begrenzung: Ortsausgang Richtung ehemalige Mühle / Pappefeld
- südliche Begrenzung: Bereich nördlich d. ehemaligen LPG-Hallen
- westliche Begrenzung: westlicher Ortseingang - Bachlauf d. Gramme

Diese Fläche, die den historischen Ortskern umfaßt, stellt sich wie folgt dar:



Im Sinne einer aber die Gesamtstruktur des urbanen Gebildes Dorf analysierenden und planerischen Vorgehensweise wurden seitens des Planungsbüros alle in Zusammenhang mit der Kategorie " Bebaute Ortslage " zu definierenden Flächen der Ortslage Wallichen als das zu bearbeitende Plangebiet betrachtet. Daher gehen die Darstellungen in allen Planzeichnungen sowie auch die textlichen Erläuterungen über den Rahmen des oben abgegrenzten Bereiches hinaus, um eine komplexe Aussage zum städtebaulichen Objekt " Wallichen " vornehmen zu können.

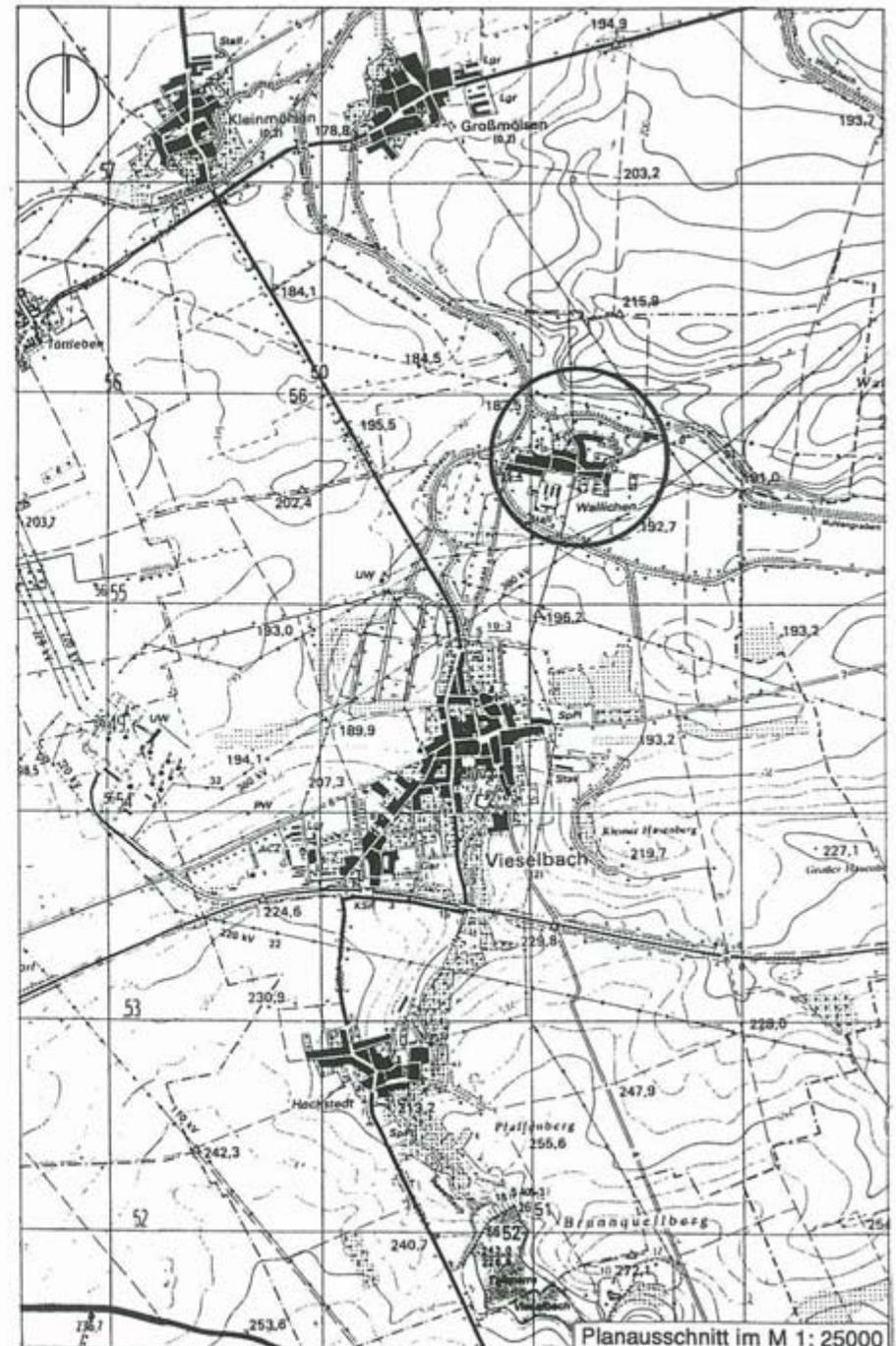
Grundlage der gesamten Bearbeitung bildete aus Sicht einer langfristigen Entwicklung des vorhandenen Flächenpotentials der Stadfläche der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt.

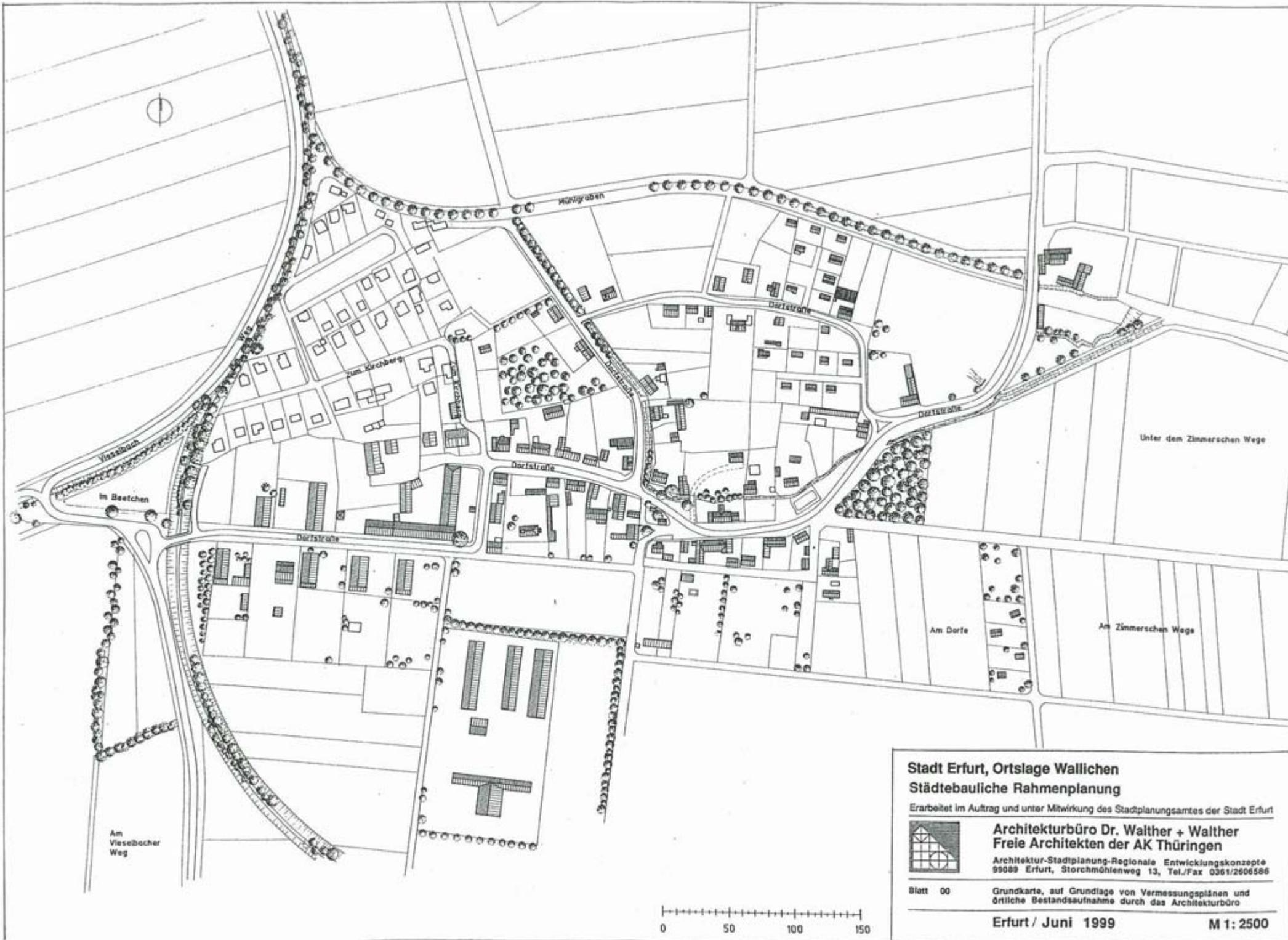
Grundaussagen für die zu untersuchende Fläche aus dem F-Planentwurf waren

- A die Ausweisung der vorhandenen Bauflächen für eine Nutzung im Sinne Gemischter Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO,
- B die Ausweisung von Erweiterungsflächen im Süden der Ortslage für eine Nutzung als Wohnbauland,
- C die Beachtung der naturräumlichen Besonderheiten innerhalb der zu untersuchenden Fläche und
- D der Bau der ICE - Neubaustrecke

Die für die Rahmenplanung verwendete Kartengrundlage mit allen derzeitigen Gebäuden und Dachformen wurde auf der Basis der Karte des Vermessungsamtes durch das beauftragte Planungsbüro Dr. Walther + Walther feldmäßig recherchiert und aufgetragen (Siehe nachfolgendes Blatt " Plan 00 ").

Die Einordnung der Ortslage Wallichen in die Stadtgebietsfläche und das regionale Umland stellt sich wie folgt dar:





Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

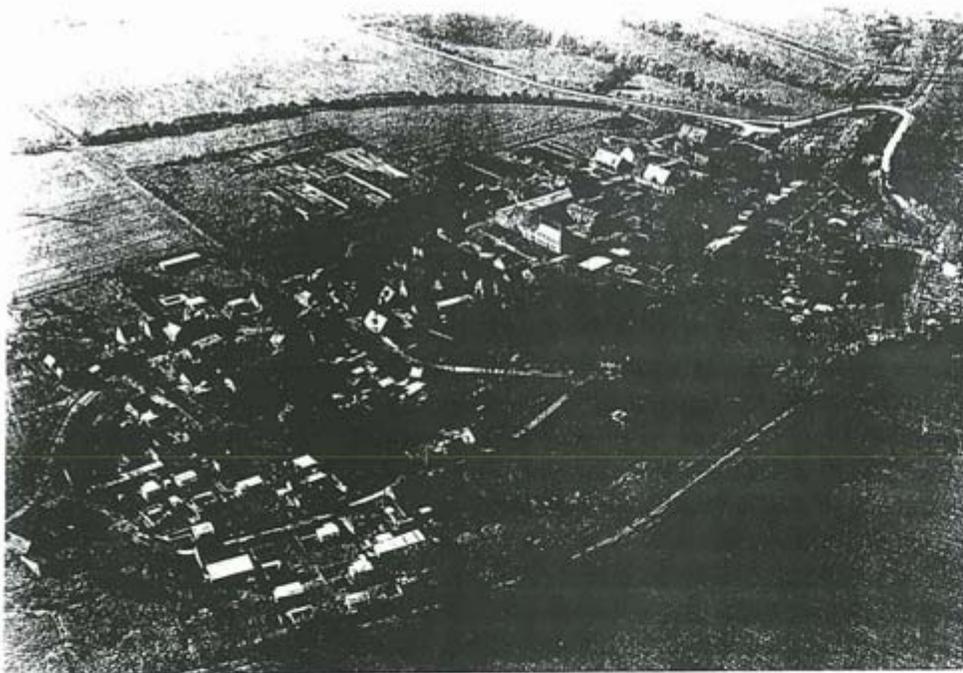
Blatt 00

Grundkarte, auf Grundlage von Vermessungsplänen und
 örtliche Bestandsaufnahme durch das Architekturbüro

Erfurt / Juni 1999

M 1 : 2500

4. Fotografische Dokumentation des momentanen Zustandes



Blick von Norden auf die gesamte Ortslage

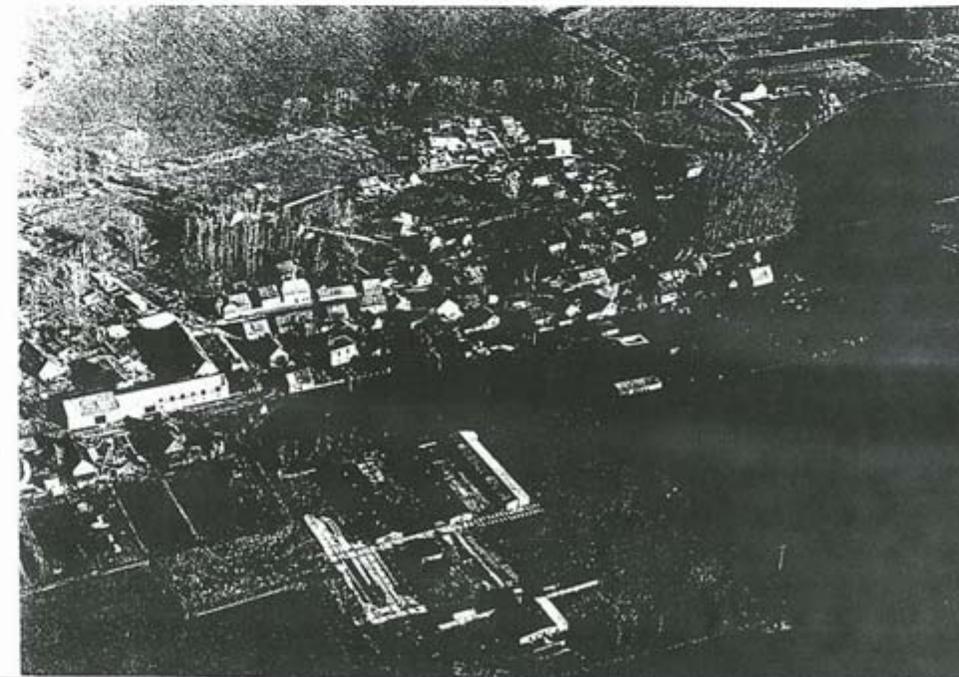


Wallichen im Landschaftsraum

Blick auf den westlichen Ortseingang



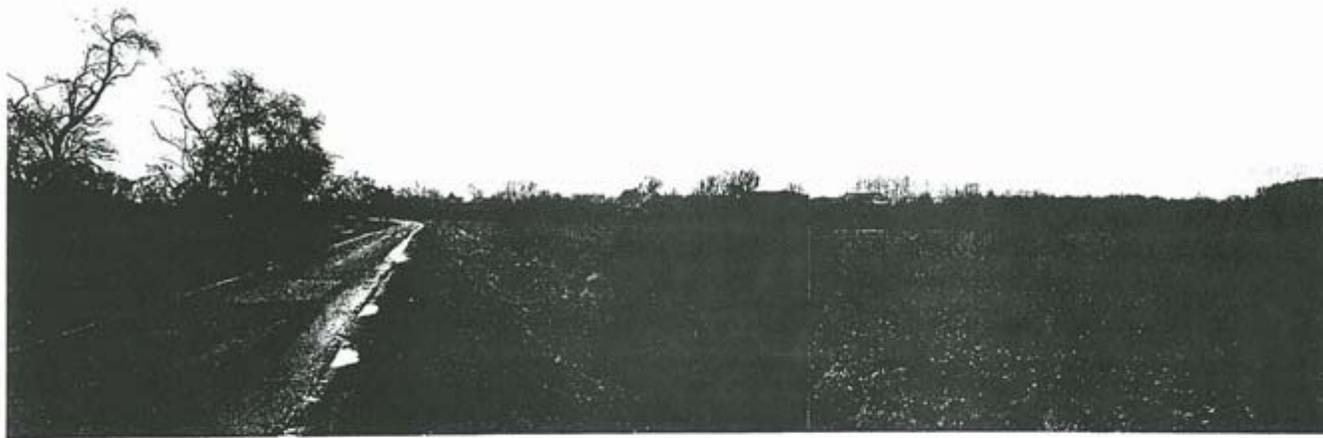
Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen



Blick von Süden auf die Ortslage

Städtebauliche Rahmenplanung

Fotodokumentation 1998



Blick von Vieselbach kommend auf Wallichen - Wallichen als abseits der Hauptverkehrsverbindungen liegende Dorfanlage mit starken naturräumlichen Einbindungen als derzeit reiner Wohnstandort.



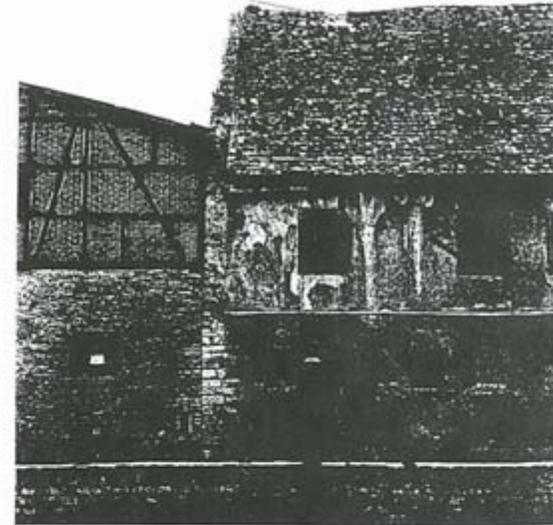
Westlicher Ortseingang mit Blick auf die Neubauernhäuser - Der gesamte westliche Ortseingang bis zum ehemaligen Rittergut wird derzeit von i. d. R. giebelständigen Neubauernhäusern mit Stallungen geprägt.



Östlicher Ortsausgang mit Blick auf ehem. Mühle - am Mühlengraben gelegene, außerhalb der historischen Ortslage befindlicher Gebäudekomplex - heute Wohnhaus mit großer Garagenanlage.



Blick in die Dorfstraße nach Osten mit ehemaliger Dorfschule in Vordergrund - erkennbar ist die einfache Zeilenstruktur der historischen Ortslage.



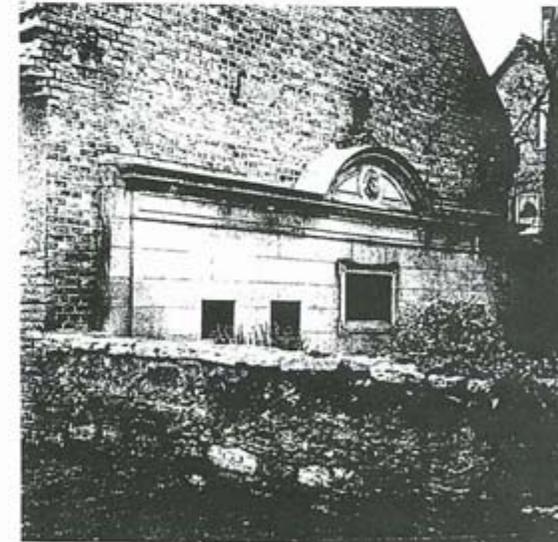
Detail des ehemaligen Rittergutes zur Dokumentation des gegenwärtigen schlechten Bauzustandes.



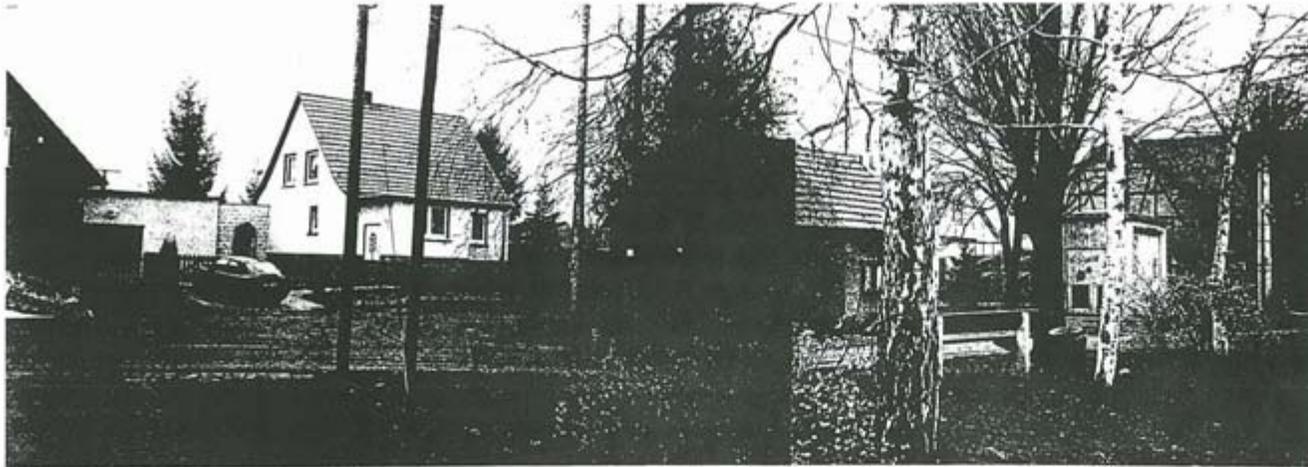
Dorfkirche (1634) - Am südlichen Ortsrand gelegene solitärstehende sakrale Anlage mit zugeordnetem Friedhofsbereich.



Blick auf den Turm der Dorfkirche (Blick aus Norden).



Erbgräbnisanlage der Familie Lochmann - Detail.



Der Platzbereich um das Feuerwehrgerätehaus - Hauptschwerpunkt der Entwicklung öffentlicher Flächen. Derzeit durch unbefestigte Verkehrsflächen und störender Trafostation geprägt. Hohes Potential zur Umgestaltung vorhanden.



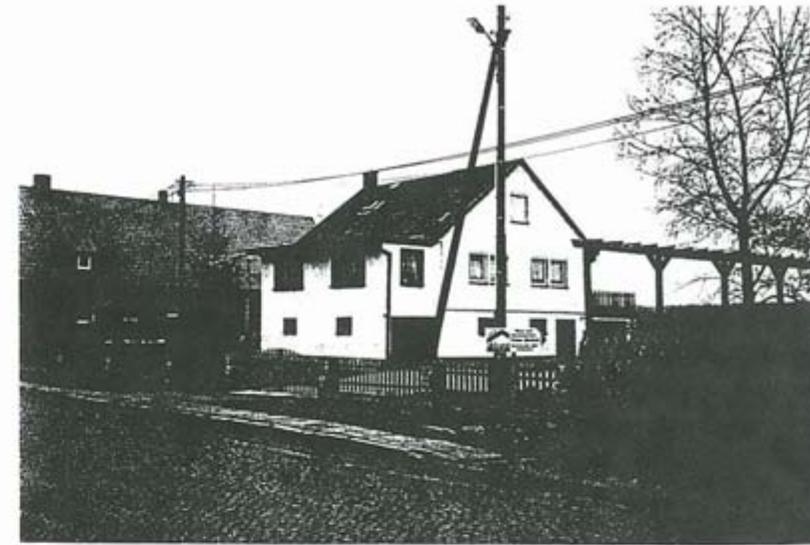
Das Rittergut mit seinem gegenwärtigem Umfeld - Grundsätzlich kann festgestellt werden, daß der bauliche Zustand der noch vorhandenen Gebäude des Gutes sehr schlecht ist. Der gesamte Komplex ist derzeit ungenutzt und verfällt immer stärker. Das Ortsbild wird davon sehr negativ beeinflusst.



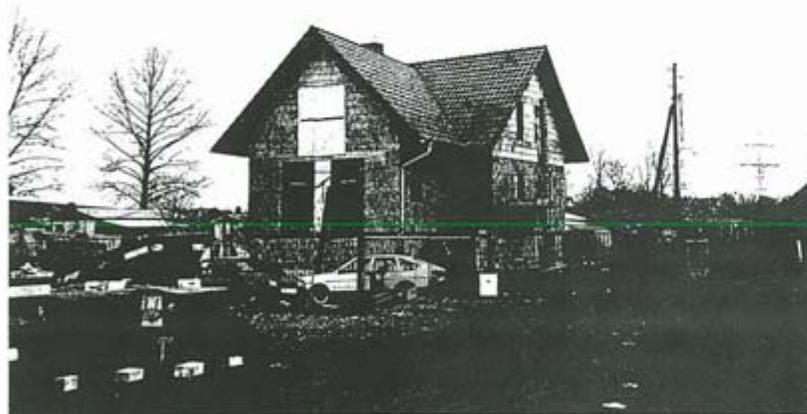
Wohnhaus des Rittergutes mit angrenzendem Doppelhausneubau aus den letzten Jahren.



Verfallener Zustand einzelner privater Gärten - bedingt durch solche privaten Zustände, wird der Gesamteindruck des Ortsbildes stark negativ beeinflusst.



Vorhandene, ortsbildtypische Gebäudeanbauten bzw. Kubaturen sollten mittels Fassadenbezüge in ihrer negativen Wirkung abgemindert werden.



Beispiel für Verdichtung der vorhandenen Substanz im östlichen Dorfstraßenbereich mittels Einfamilienhausbebauung
- Höhenmäßige Einordnung der Gebäude falsch (zu hoch).



Neubebauungen an der nördlichen Erschließungsschleife - Zustand der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche äußerst desolat - dringender Nachholungsbedarf.



Der Dorfgraben im Bereich der Dorfstraße - naturräumliches Potential von Wallichen, welches aber nur selten (wie hier) einen positiven Eindruck erweckt.



Dorfgraben am östlichen Ortsrand und mit Baustopp belegtes Gebäude.



Der zugemüllte Dorfgraben am Pappelwald - der hier dargestellte Zustand bestimmt in zunehmenden Maße das Ortsbild für den Betrachter - dringlicher administrativer Handlungsbedarf.



Der Dorfgraben im Bereich der Dorfstraße - dargestellter Bereich am östlichen Ortsausgang Richtung Mühle.



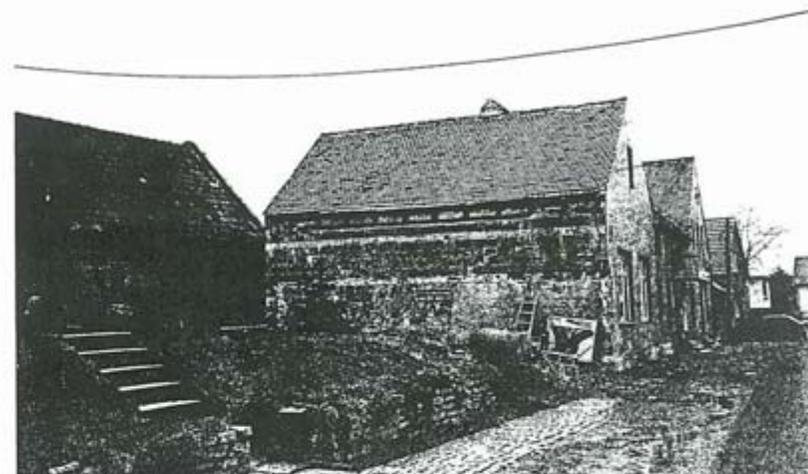
Teilweise verrohrter Dorfgraben im Bereich hinter dem Getränkestützpunkt - Vorschlag der Öffnung des Grabens nach Sanierung



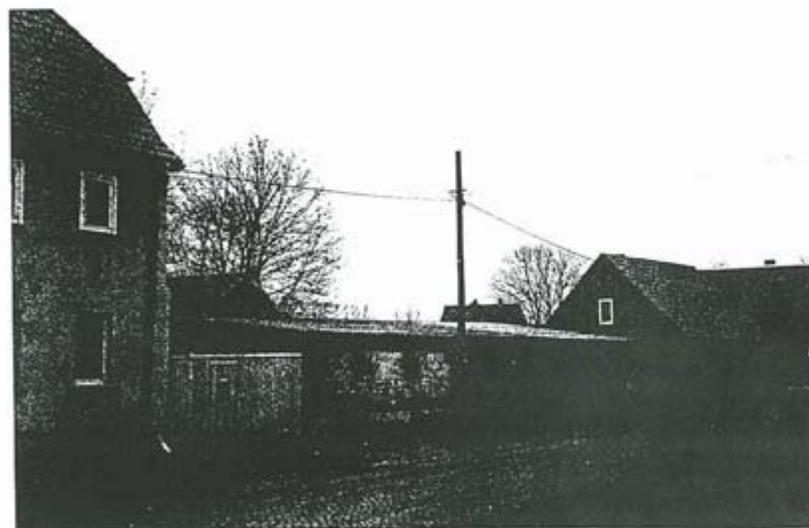
Stark veralgter Dorfgraben am östlichen Ortsausgang, - durch hohen Nährstoffeintrag hat sich eine bedenkliche Veralgung des Grabens ergeben.



Beispiel für dringenden Handlungsbedarf zur Gebäudeerhaltung, Sanierung und dorfgerechter Gestaltung. Mit den Möglichkeiten der Dorferneuerung können solche Beispiele sinnvoll verändert werden.



Blick auf die ehem. Schenke mit Tanzsaal - dringender Handlungsbedarf hinsichtlich Nutzung, Erhaltung und Umgestaltung.



Beispiel für potentielle Bauflächen in der Ortslage für Wohngebäude nach durchzuführendem Abbruch desolater und untypischer Nebengebäudeanlagen.



Beispiel für in Wallichen vorhandene potentielle Bauflächen als vorhandene Lücken in der historischen Ortslage.

5. Gebietscharakteristik / Spezifika

Das bearbeitete Untersuchungsgebiet umfaßt die komplette Fläche der Ortslage Wallichen, die sich als ein längsgestreckter, sehr zersiedelter Ortskörper ohne klare fachliche Definierbarkeit darstellt.

Den historischen Ausgangspunkt der Siedlung findet man im Bereich um das Rittergut und die Kirche. Einzelne Gebäude, wie z.B. die alte Schule, können ebenso zu dem historischen prägenden Bebauungsbestand gezählt werden. Eine Siedlungsentwicklung westlich des genannten Ursprungs ist nach dem 2. Weltkrieg im Ergebnis der Bodenreform entlang der Hauptstraße in Form von giebelständigen Neubauernhäusern entstanden.

Die Phase der industriemäßigen Produktionsweise in der Landwirtschaft ist auch in der Siedlungsstruktur der Ortslage ablesbar. Unmaßstäbliche Stallanlagen südlich der Ortslage wirken aber bedingt durch eine vorhandene starke Eingrünung und Sukzession der umliegenden Freiflächen wenig negativ auf das Landschafts- und Ortsbild und werden sowohl aus dem Landschaftsraum als auch von der Ortslage selbst kaum wahrgenommen. Die Gründe liegen zum einen in der Eingeschossigkeit der Gebäude und zum anderen in der etwas abseits und außerhalb der geschlossenen Ortslage liegenden Anordnung. Unabhängig davon werden sie nicht mehr genutzt, besitzen Altlastenverdachtflächen und stellen damit einen Störfaktor der Ortslagenstruktur dar.

Charakteristisch ist die Lage Wallichens inmitten einer landwirtschaftlich geprägten Agrarlandschaft, die jedoch durch das vielzählige Vorhandensein von Gräben und Bächen (Mühlgraben, Gramme, Vieselbach) aufgelockert erscheint. Der Verlauf der Gräben und Bäche kann größtenteils durch starke Ufervegetation deutlich wahrgenommen werden. Dies ist in Wallichen die besondere Spezifik, die den Ort kennzeichnet und ihn von anderen Orten unterscheidet.

Reizvoll ist ebenso die Tatsache, daß es auch innerörtlich ein an sich reizvolles Grabensystem gibt, welches im Rahmen der Ortsentwicklung einen besonderen Stellenwert erhalten muß, da es sich zur Zeit mehr in Form eines überriechenden offenen Abwasserkanals als um einen naturnahen Bachlauf darstellt und diese Tatsache von allen Bewohnern stark negativ empfunden wird.

6. Städtebauliche Analyse

Das Untersuchungsgebiet wurde im Planungsprozeß städtebaulich analysiert. Dabei wurde auf die vorhandenen urbanen Qualitäten und die naturräumlichen Besonderheiten eingegangen. Nutzungskonfliktsituationen wurden parallel zu Ortsbilduntersuchungen geführt und die Ergebnisse in die vorliegende Planung übernommen. Im Detail stellen sich folgende Ergebnisse dar, die im Planteil zusätzlich dokumentiert sind:

6.1. Einordnung in die Siedlungsstruktur

Die Ortslage Wallichen der Stadt Erfurt hat derzeit ca. 138 Einwohner (Stand 1998) und liegt ca. 6 km östlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Erfurt. Der Ort liegt ca. 200 m über dem Meeresspiegel hoch.

Nordöstlich von Wallichen erstreckt sich die Thüringer Ackerebene. Die topographische Struktur gliedert sich durch die sanften Erhebungen mit geringen Höhenunterschieden.

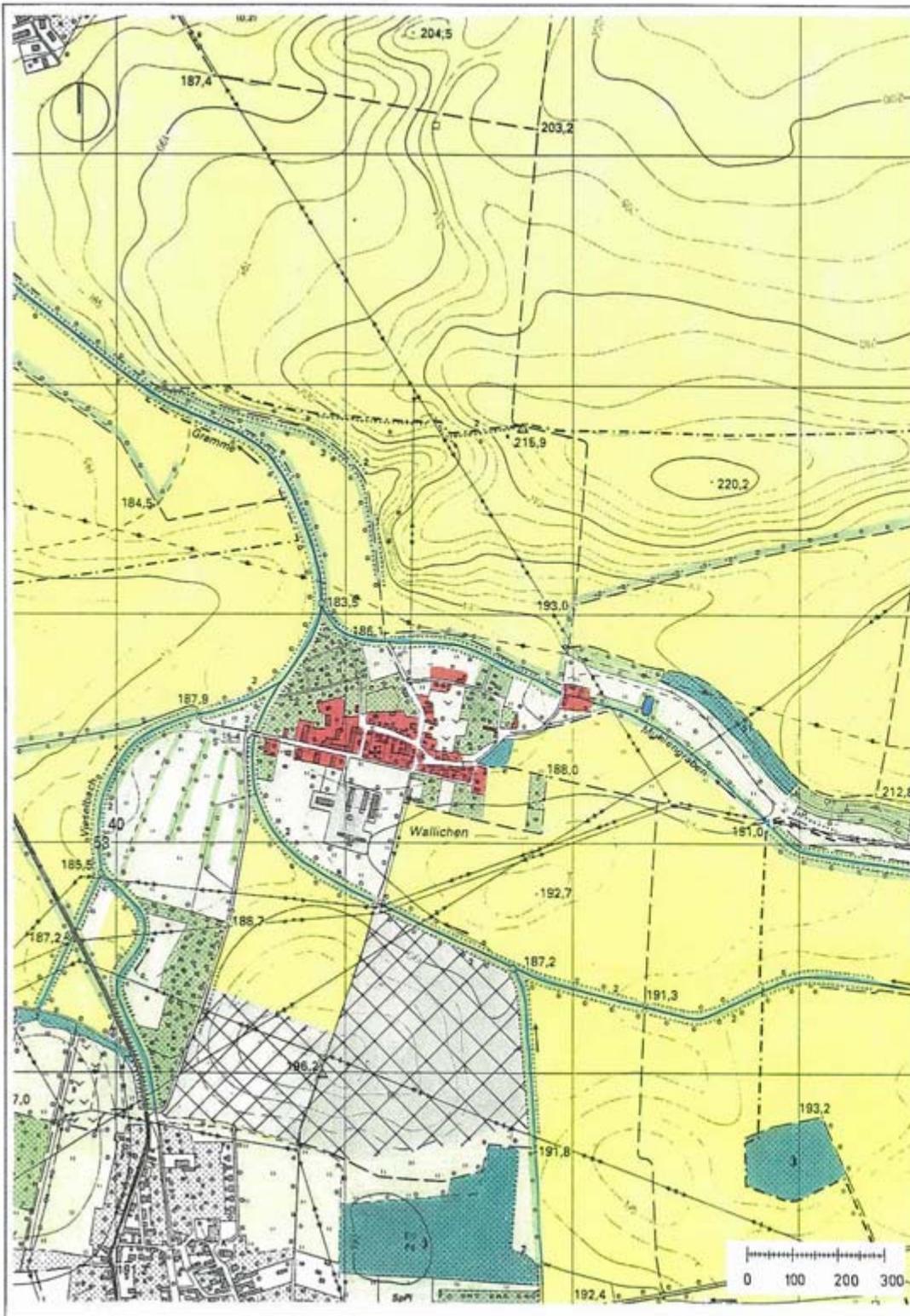
Nachbardörfer als urbane Komplexe sind südlich Vieselbach, westlich Töttleben, nordöstlich Klein - und Großmölsen und östlich Niederrimmern.

Wallichen besitzt keinen Anschluß an das Netz der Deutschen Bahn. Die nächste Bahnstation befindet sich in Vieselbach.

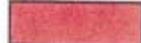
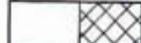
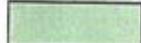
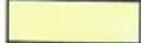
Die Ortstruktur stellt sich als unregelmäßige Ansammlung von in der Regel einzelstehenden Häusern mit Nebengebäuden dar, die sich um das Ensemble des ehemaligen Rittergutskomplexes und der Kirche entlang der in die Dorfstruktur führenden Straße gruppieren.

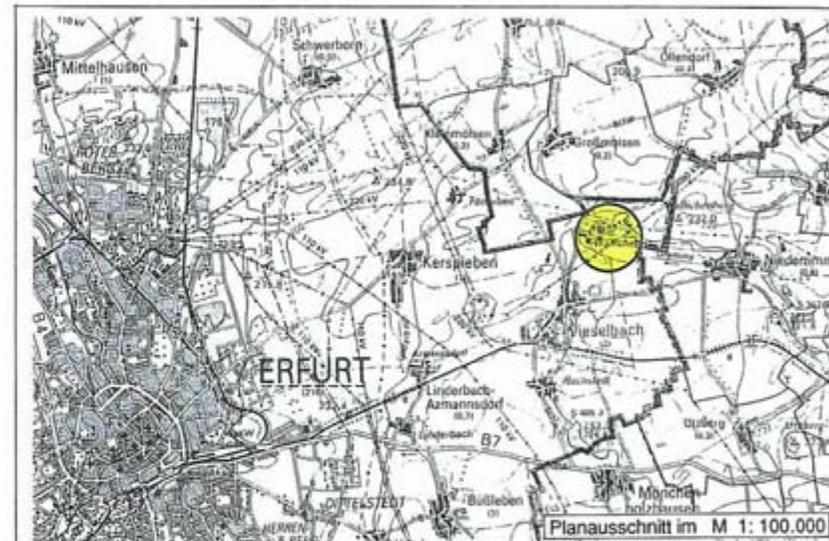
Bedingt durch die sackgassenartige Anbindung des Ortes an das regionale Straßenverkehrssystem liegt Wallichen abseits des kommunikativen Geschehens. Dies wiederum bedingt die nach Wegfall der Landwirtschaftsfunktion ausgeprägte Funktion als Wohn- und Erholungsstandort abseits jeglicher infrastrukturellen Belastungen. Insoweit kann man den Standort als idyllisch bezeichnen, wengleich die zum Großteil desolate städtebauliche Struktur dieser Einschätzung konträr entgegensteht. Was zählt, ist jedoch das vorhandene Potential. Und dessen sind sich die Bewohner des Ortes durchaus bewußt. Aus dieser Tatsache resultiert auch die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortslage.

Aus Sicht der Flächennutzung dominiert derzeit eindeutig die Wohnfunktion, ergänzt durch eine sehr kleine Anzahl von Kleingewerbefunktion, die in der Regel mit Wohnfunktion einhergeht. Die überwiegend landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen um Wallichen herum werden zwar intensiv genutzt, jedoch wirkt sich diese Nutzung nicht in derzeitigen baulichen Entwicklungen des Ortes aus.



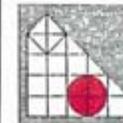
Naturräumliche, regionale Einordnung/ momentane Flächennutzung

-  bebaute Ortslage
-  LPG- Brachflächen / neue teilweise erschlossene Gewerbeflächen
-  Haus- und Obstgärten/ Dauerkleingärten/ Begleitvegetation
-  Gemüsegärten/ Wiesen
-  Feldfluren; teils landwirtschaftlich teils als Grünland genutzt
-  Waldflächen
-  wasserführende Gräben und Bachläufe



Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen
 Städtebauliche Rahmenplanung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
 Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 01

Naturräumliche, regionale Einordnung/
 momentane Flächennutzung

Erfurt / Juni 1999

M 1 : 10.000

6.2. Raumstrukturelle Analyse

Wallichen, ein wahrscheinlich ursprüngliches Zeilendorf, verfügt über keine geschlossenen erkennbare Raumstruktur. Der westliche Ortseingang kann als ein Straßendorf charakterisiert werden. Die dort vorhandenen Neubauernhäuser stehen giebelständig zum Straßenraum. Der Straßenraum ist hier durch einen relativ breiten Grünstreifen je zur linken und rechten Seite gekennzeichnet.

Ähnlich dem Ortseingangsbereich ist der Straßenraum östlich des ehemaligen Rittergutes gekennzeichnet mit dem Unterschied, daß es sich dort um eine geschlossenerere und traufständige Bebauungsstruktur handelt. Nur diese beiden obenbeschriebenen kurzen Straßenräume vermitteln Wallichen ansatzweise den Eindruck einer gewachsenen, in sich geschlossenen Siedlungsstruktur. Dieser Eindruck wird aber auch nur teilweise und oft durch ortsuntypisch geschlossene Raumkanten unterstützt. Dies wiederum betrifft Gebäude gleichermaßen wie Einfriedungen und Bewuchs.

Der geschlossene Raumeindruck, der beim Erleben von Vieselbach kommend am Ortseingang kurzzeitig entsteht, wird aber sehr schnell dadurch geschmälert, daß alle anderen Bereiche einen völlig desolaten und vernachlässigten Zustand hinsichtlich der Bebauung und der Freiflächengestaltung aufweisen. Rückwärtige Bereiche gewähren fast ausnahmslos negative Einblicke in bauliche Mißstände. An - und Umbauten in kaum vorstellbaren Auswüchsen in allen nur erdenklichen Ausführungen, falsche Dacheindeckungen, ortsuntypische Fassadenverkleidungen, die Wahl verschiedenster Baumaterialien und oftmals im Rohbauzustand belassene Gebäude, die zum Teil verfallen sind, wirken sehr negativ auf das Ortsbild von Wallichen. Als positiver Bereich kann der Freibereich um die Kirche und die Kirche selbst sowie der landschaftliche Übergang der Bebauung nördlich der Kirche Richtung Mühlgraben genannt werden, der durch Bauergärten, alte ortstypische Nebengebäude und einen kleinen Pappelwald als intakt und erhaltenswert positiv erwähnt werden muß.

Die Erschließung des Ortes erfolgt außerhalb der als Sackgasse an der ehemaligen Mühle im Osten endenden Hauptstraße in Form von Straßenschleifen, an die sich eine unklare und wenig einfühlbare Bebauung anschließt, die sich aus völlig unterschiedlichen Baustrukturen, Gebäudestellungen und Nutzungskategorien ergibt. So werden von den Erschließungsstraßen sowohl Wohngebäude als auch Kleingartenanlagen erschlossen, die derzeit nutzungsseitig nebeneinander bestehen.

Bis auf wenige kleine, zur Zeit noch kaum kompakte Bereiche zerfließt Wallichen siedlungsstrukturell. Daher muß bei der weiteren Planung von Einfamilienhäusern darauf hingewirkt werden, durch sinnvoll angeordnete Bauflächen einen kompakten Siedlungskörper entstehen zu lassen, wobei das ehemalige Rittergut aus städtebaulicher Sicht die bauliche Dominante in gesamtstruktureller Hinsicht darstellen sollte.

In der Ortslage sind folgende denkmalgeschützte Objekte vorhanden:

- * die Kirche mit Ausstattung
- * die Brücke über den Vieselbach
- * das Erbbegräbnis Lochmann auf dem Friedhof
- * das ehemalige Rittergut als Ensemble.

Es muß angemerkt werden, daß im April 1999 während der Planerarbeitung erhebliche Teile des Wohnhauses des Rittergutes zusammengestürzt sind.

6.3. Analyse Nutzungsstruktur

Auch in Wallichen, ähnlich allen kleineren Orten in ländlicher Region, ist das Dorf aufgrund des Strukturwandels und des Verschwindens der ehemaligen LPG mehr oder

weniger zu einer reinen Wohnsiedlung umstrukturiert worden. Bäuerliche Haupterwerbsbetriebe gibt es in Wallichen nicht mehr, so daß der Großteil der ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude leer steht.

Ziel muß es sein, die verbleibenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbshöfe bewirtschaftungs- und entwicklungsfähig zu halten, um den dörflichen Charakter auch für folgende Generationen zu bewahren.

Wallichens Funktion als Wohnstandort hat auf Grund der verkehrsgünstigen Lage Zukunft und wird sich sicherlich auch mit baulichen Maßnahmen im Sinne der Ortsabrundung oder innerörtlicher Nachverdichtung noch verstärken.

Arbeitsstandorte wie Erfurt, Weimar, Vieselbach und Linderbach sind schnell sowohl mit Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus + Bahn in Vieselbach) zu erreichen. Für Wallichen als Wohnstandort spricht insbesondere die besondere Situation als Dorf am Ende einer Sackgassenzufahrt. Dadurch entfällt jeglicher Durchgangsverkehr in der Ortslage.

Für die Versorgung mit Lebensmitteln (außer Getränke) gibt es in Wallichen selbst keinerlei Möglichkeiten. Der Ort verfügt zur Zeit nur über einen Getränkestützpunkt direkt gegenüber der ehemaligen Schenke. Diese wird nicht betrieben.

Wallichen verfügt über keine Spielplätze, keine Sportplätze oder Jugendtreffs. Die Besonderheit, daß Wallichen ein Sackgassendorf ist und somit vom gefährlichen Durchgangsverkehr verschont ist, macht es jedoch möglich, daß viele Kinder im öffentlichen Straßenraum spielen können. Die zum Teil verwilderten Pappelwäldchen und Grünanlagen bilden ein für Kinder ideales Nutzfeld. Trotzdem sollte ein Standort für einen Bolzplatz mit Spielgeräten ausgewiesen und entwickelt werden.

6.4. Analyse Verkehrsstruktur und technische Infrastruktur

Verkehrlich ist die Ortslage Wallichen über die von Erfurt kommende L 1055 Richtung Kerpsleben und vom Abzweig Kleinmölsen Richtung Vieselbach über die Landesstraße L 1056 erreichbar. Vor Vieselbach muß man Richtung Osten in die direkte Zufahrtstraße nach Wallichen abbiegen. Weiterhin kann man über die von Erfurt oder Weimar verlaufende B 7 Abzweig Mönchenholzhausen L 1056 die Ortslage erreichen, wobei man dann die Ortslagen Hochstedt und Vieselbach voll durchfahren muß.

Der Haltepunkt der Bahn in Vieselbach in kurzer Entfernung zu Wallichen kann insbesondere von Berufspendlern genutzt werden, die mit dem PKW in Kürze den Haltepunkt erreichen können. Diese Tatsache bietet neben der verkehrsgünstigen Lage nahe der L 1056 auch eine adäquate Alternative, zumal jede Stunde Stadtexpresszüge Halle - Eisenach den Haltepunkt bedienen und in den Morgen- und Nachmittagsstunden zusätzlich Regionalbahnzüge der Relation Erfurt - Gera in Vieselbach halten.

Die EVAG-Buslinie 52 der Linienführung " Busbahnhof Erfurt - Mönchenholzhausen - Niederzimmern " bedient Wallichen ca. 7 mal täglich vornehmlich für den reinen Schülerverkehr (also nur an Schultagen). Damit ist Wallichen relativ schlecht an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen. Zusätzlich ist festzustellen, daß sich die notwendige Buswendeschleife westlich der eigentlichen Ortslage am unmittelbaren Ortstrand befindet, so daß relativ lange Wege in die Ortslage entstehen, die für die Schüler auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit nicht günstig erscheinen. Ein Buswartehaus existiert an der Buswendeschleife derzeit nicht - das ehemalige Wartehaus aus der Zeit, als der Bus noch in die Ortslage fuhr und vor dem Gut wendete, ist aber an dieser Stelle des Ortes noch in sehr desolatem Zustand vorhanden.

Hinsichtlich der Bestandssituation der technischen Infrastruktur ist folgender Sachstand mit Datum August 1998 festzustellen:

* Abwasserentsorgung

Die Ortslage Wallichen verfügt über keinen Abwasserkanal. Ein Anschluß an das Abwassernetz ist für das Jahr 2000 geplant. Zur Zeit fließt das Abwasser in private Kleinkläranlagen und von dort in die Vorfluter (Gramme, Mühlgraben).

Nördlich der Ortslage befindet sich die zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes, die nach 1990 errichtet wurde.

* Elt-Netz

Die Stromversorgung ist in der gesamten Ortslage über Freileitungen gewährleistet.

* Frischwasserversorgung

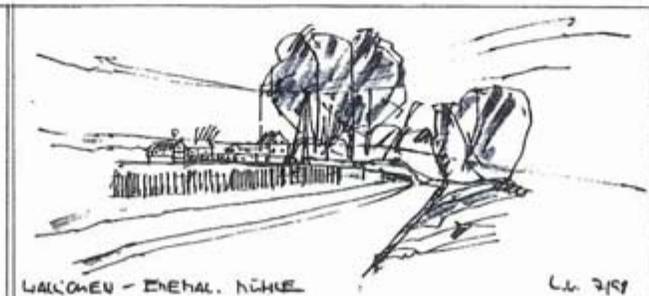
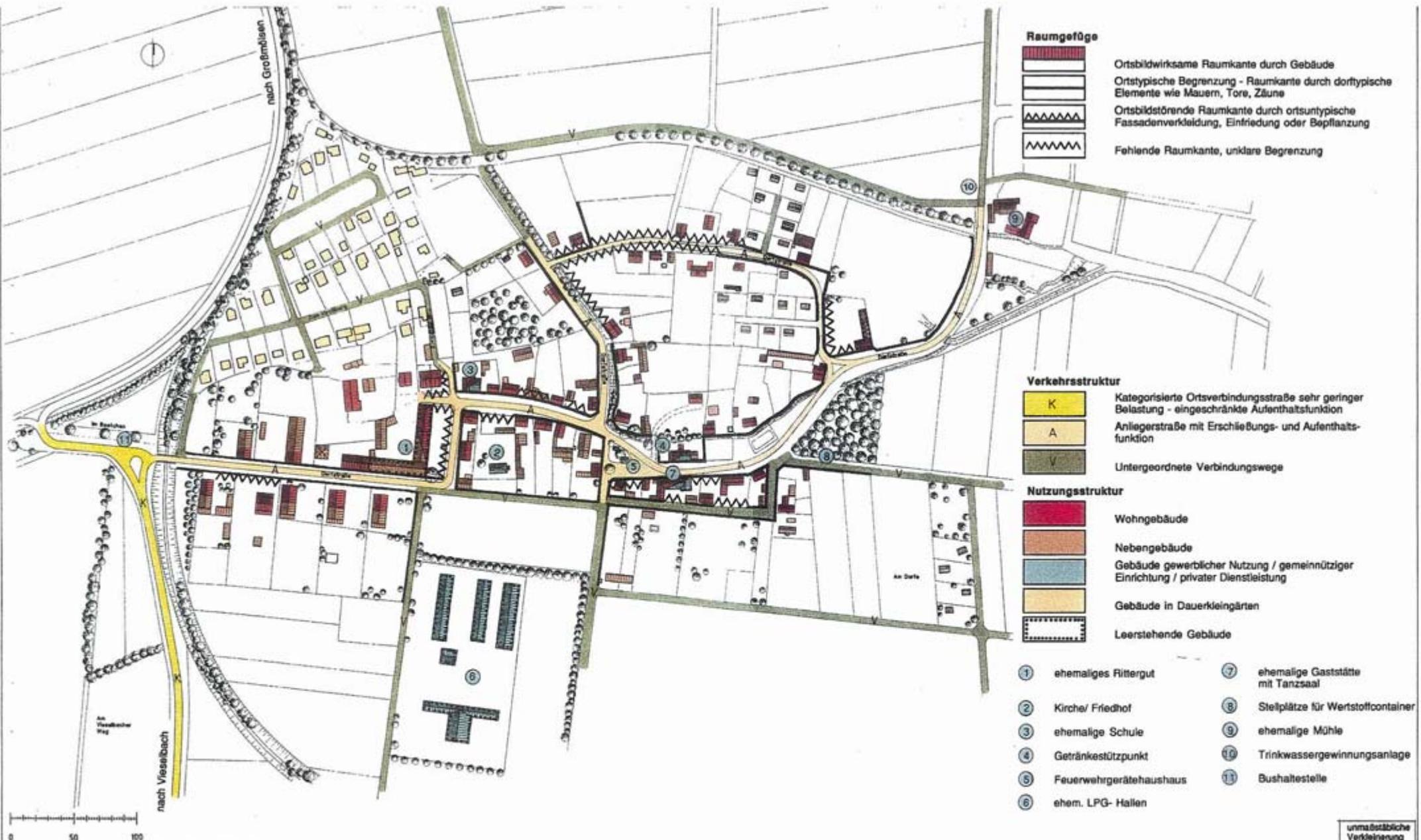
Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Fernleitung der Ohra - Talsperre

* Anschluß Erdgas

Die Ortslage Wallichen hat keinen Gasanschluß

* Telekommunikationsnetz

Die Telekommunikation ist in der gesamten Ortslage über Freileitungen gewährleistet.



Stadt Erfurt, Ortsteil Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil
 Erarbeitet im Auftrag und unter Mithilfeung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
 Freie Architekten der AK Thüringen
 Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 02 Analyse Raumgefüge, Verkehrsstruktur, Nutzungsstruktur

Erfurt / Februar 1999 M 1:2000

6.5. Analyse der naturräumlichen Bedingungen

Die baulich - räumliche Struktur und gleichermaßen die Freiraumsituation der Ortslage Wallichen sind analytisch betrachtet in einem sehr desolaten Zustand. Trotzdem sollte dies nicht über die großen im Ort und der angrenzenden Landschaft vorhandenen Grünpotentiale hinwegtäuschen. Wallichen ist im landschaftlichen Nahbereich von einer äußerst einmaligen und reizvollen landschaftlichen Situation umschlossen, die aus einer Anzahl von Gräben und Bächen, die eine gesunde Eingrünung aufweisen, durchzogen ist.

Dieser landschaftliche Reiz ist nur bedingt innerörtlich zu erkennen, obwohl er potentiell vorhanden ist. Noch relativ gut ist der Bachlauf zwischen dem östlichen Pappelwald und dem Dorfplatz zu erleben, obwohl er auch dort schon auf Höhe des Getränkestützpunktes in seiner Erlebbarkeit eingeschränkt bzw. verrohrt ist.

Weniger stark wasserführende Gräben, insbesondere im Bereich des östlichen Pappelwaldes am Ortsausgang Richtung ehemalige Mühle, sind zugemüllt und wirken dadurch äußerst negativ auf den öffentlichen Freiraum.

Es erscheint sehr sinnvoll, die vorhandenen innerörtlichen Pappelwäldchen als selektive Grünpotentiale zu entwickeln und insbesondere als reizvolle Spielstandorte für Kinder zu fixieren

Der Mühlgraben im Norden der Ortslage bildet eine deutliche Zäsur im Übergang der Ortslage in die freie Landschaft, die sich in diesem Bereich als rein landwirtschaftlich genutzter Freiraum darstellt. Der Mühlgraben kann als äußere Grenze der Siedlungsentwicklung Richtung Norden und als Abgrenzung zum Landschaftsraum angesehen werden.

Während ehemals zwischen der eigentlichen Ortslage und dem Mühlgraben ein breiter Streifen Grün- und Wiesenland existierte, ist der Bereich in jüngerer Zeit durch Kleingartenanlagen überbaut worden, so daß kein dorftypischer Übergang zwischen bebauter Ortslage und dem Landschaftsraum mehr vorhanden ist. Angedankt des Vorgenannten sollte in den Bereichen, wo eine Wohnbebauung als sinnvoll erachtet und im Entwicklungskonzept vorgeschlagen wird, ein dorftypischer Übergang zum Landschaftsraum in Form von Gärten und Wiesen angestrebt werden.

Im Süden der Ortslage Wallichens bildet der Lauf der Gramme eine landschaftliche Zäsur, die auf keinen Fall als Grenze der Siedlungsentwicklung Richtung Süden angesehen werden darf. Der südliche Ortsrand leidet an einer wenig homogenen Struktur und wirkt nicht zuletzt durch die zwar abseits stehenden, aber doch baukörperlich spürbaren, ehemaligen LPG - Stallanlagen relativ zergliedert. Dadurch, daß die Hallen niedrig und stark eingegrünt sind, fallen sie jedoch gering negativ auf. Ein Rückbau der Gebäude erscheint auf Grund des Leerstandes, der Altlastenverdachtsmomente und des neuen Gewerbegebietes im benachbarten Vieselbach jedoch sinnvoll und eine Renaturierung bzw. Sanierung von vermutlich kontaminierten Böden zwingend erforderlich. Dadurch ergibt sich die einmalige Chance, im südlichen Bereich im Zusammenhang mit einer maßvoll ergänzenden Wohnbebauung einen klaren Ortsrand aus städtebaulicher Sicht zu entwickeln.

6.6. Analyse des Ortsbildes und des Straßenraumcharakters

Das Ortsbild Wallichens wird hauptsächlich durch das ehemalige Rittergut, die Kirche und die ehemaligen Dorfschule geprägt. Dieses Ensemble im Zusammenspiel mit der traufständigen Bebauung entlang der Hauptstraße bildet raumstrukturell das bauliche Potential Wallichens. Durch ortsuntypische Bauformen und Abriss einzelner Gebäude sowie zum Teil fast hoffnungslos desolater Gebäudezustände gibt es in diesem Bereich Handlungsbedarf en masse.

Wallichen ist nur in dem obengenannten Bereich durch seinen breiten Straßenraum mit breiten Grünstreifen zwischen Gehbahn und Fahrbahn und den größtenteils geschlossenen Raumwänden positiv zu erleben. Der westliche Ortseingang besitzt durch giebelständige Neubauernhäuser gleichermaßen eine homogene Struktur, die das Bild Wallichens positiv beeinflusst.

Am nördlichen Ortsrand ist der Ort durch eine Anzahl von Kleingartenanlagen geprägt, die jedoch den harmonischen Übergang zur Landschaft vermissen lassen. Da diese Anlagen nicht mehr in Frage gestellt und akzeptiert werden müssen, sollte im östlichen Bereich eine sinnvolle Nachverdichtung stattfinden, um das Ortsbild Richtung Mühlgraben abzurunden. Die Entwicklung weiterer Wohnbebauung an der dort vorhandenen nördlichen Erschließungsstraßenschleife als Lückenschlussprinzip wird das Ortsbild nach Norden positiv beeinflussen.

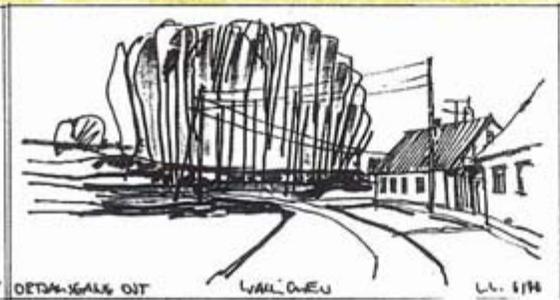
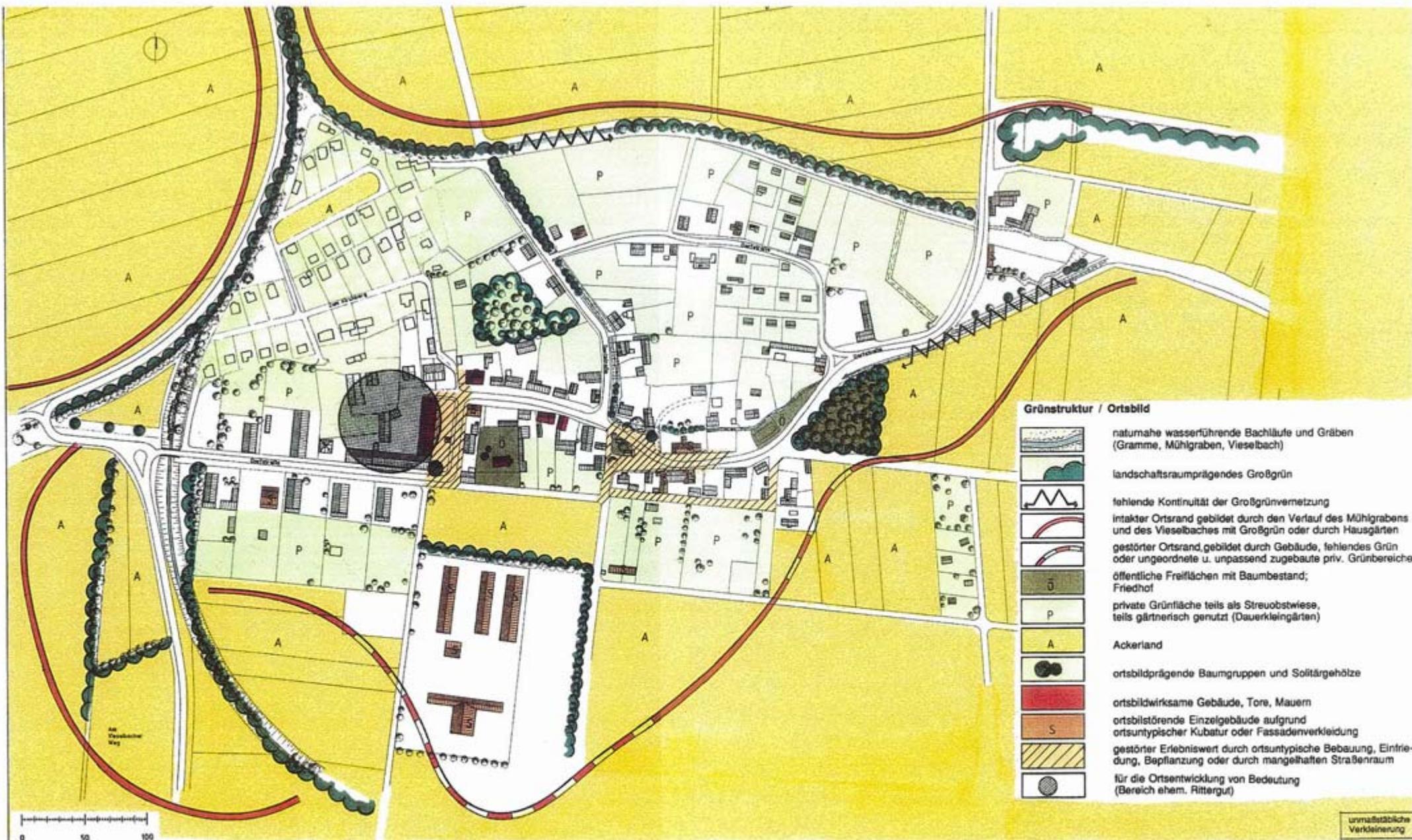
Prägend und einmalig wirken die vorhandenen intakten innerörtlichen Pappelwäldchen auf das Ortsbild. Diese bisher noch relativ isoliert daliegenden inselhaften Grünbereiche sollten durch sinnvolle Nutzungen wie z.B. der Anlage von Spielplätzen eine Integration erhalten und zusammen mit den wasserführenden Gräben zu einem positiven Bestandteil des Ortsbildes Wallichens entwickelt werden.

6.7. Zusammenfassung / Probleme / Konflikte / Potentiale

Grundsätzlich muß festgestellt werden, dass der untersuchte Bereich der Ortslage von Wallichen trotz vieler Mängel hinsichtlich Bauform und Freiflächengestaltung noch typisch dörfliche Prägungen besitzt, die es im Zuge von baulichen Veränderungen in ihrer für die Gesamtortsanlage bestimmenden Struktur zu erhalten gilt. Dies betrifft neben den Gebäuden, die in erster Linie in den privaten Eigentumsbereich eingehen und daher nur beschränkt im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zu beeinflussen sind, die in noch viel stärkerem Maße ortsbildprägenden Straßen- und Platzbereiche.

Bedingt durch die in den nächsten Jahren anstehenden Bauarbeiten zur abwassertechnischen Erschließung der Ortslage bzw. im Zuge daran zeitlich anschließender grundlegender Straßenerneuerungsarbeiten müssen daher für diese Arbeiten Grundsätze zur Gestaltung und baulichen Veränderung fixiert werden, um mittels dieser kommunalen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen - und Platzbereich dorfgerechte Gestaltungen als dem Betrachter letztlich zugängliche Ortsbildcharakteristika zu vermitteln. Für Erweiterungsbereiche der Wohnbebauung sind klare städtebauliche Zielvorstellungen zu erarbeiten, die eine urbane Qualität vermitteln können. Insgesamt stehen folgende Bereiche des öffentlichen Raums sowie privatrechtlicher Bauten im Brennpunkt der Konfliktbewältigung:

1. Umfeldbereich der ehemaligen Rittergutsanlage
2. Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Rittergutes
3. Freiraumbereich Dorfstraße / Dorfanger
4. Ausformung des am südlichen Ortsrand konzipierten Erweiterungsbereiches für Wohnbebauung
5. Freiraumgestaltung Dorfgraben
6. Die ehemalige Schweinemastanlage im Süden der Ortslage wird als kontaminationsgefährdet eingestuft, d.h., es besteht Verdacht auf unsachgemäßen Umgang mit altlastenrelevanten Stoffen. I.R. zukünftiger Baugenehmigungsverfahren hat rechtzeitig vor Baubeginn eine Deklarationsanalyse zu erfolgen.



Stadt Erfurt, Ortsteil Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
 Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
 99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 03 Analyse Grünstruktur/ Ortsbild

Erfurt / Februar 1999 M 1: 2000

7. Historische Entwicklung der Ortslage Wallichen

Die folgende Beschreibung der Historie Wallichens stützt sich auf geschichtliche Darstellungen des ehemaligen Direktors des Thüringischen Hauptarchivs, Dr. Armin Tille und ist den Aufzeichnungen von Heinz Kürth " Aus Vieselbachs Vergangenheit " entnommen.

800	urkundliche Erwähnung des Dorfes Walren = Wallichen durch die Nachfolger Bonifacius (Stiftungsgründung im Jahre 742 in Erfurt)	1651	Ziegler veräußert den Hof als Brandstätte an Oberstleutnant Beyer. Beyer läßt als Besitzer des Rittergutes dasselbe (1666 fertig) und die Kirche neu aufbauen. Er erreicht, daß das bisherige Einmannlehen in ein Mannlehen und ein Weiberlehen getrennt und damit die Trennung in zwei Güter eingeleitet wird.
nach 1130	Walren= Wallichen lehensweise vom König an den Herzog von Thüringen verliehen	1679	wird das Mannlehen dem Rat und Jägermeister Christoph Friedrich Thangel zugesprochen; seitdem wird unterschieden in " Oberhof " und " Unterhof "
1143	Erwähnung als Walren in einer Mainzer Urkunde	1680	geht der Oberhof an Franz Sege, der ein neues Brauhaus bauen läßt
1237	ein Streit zwischen dem Kloster Bürgel und Vieselbach wegen der kirchlichen Betreuung Wallichens Danach ist Wallichen ein selbständiger Pfarrbezirk, Seelsorge durch einen vom Bürgelschen Abt angestellten Weltgeistlichen	1685	Georg Heinrich Güldenmund Besitzer des Oberhofes
1265	Verkauf des einen Rittergutes von Heinrich Schenk von Apolda an das Kloster Pforta für 168 Mark Silber	1687	Volkmar Schulthess Besitzer des Oberhofes
1269	Frater Henricus als Hofmeister in Wallichen	1706	geht der Unterhof von der letzten Tochter Beyers an Kaspar Hyronimus Schulthess über
1273-1286	Das Kloster Pforta kauft insgesamt 10 1/4 Hufen in Wallichen	1721	Besitzer wird Konsistorialrat Georg Friedrich Helmershausen
1291	erwirbt das Kloster Bürgel den größten Teil des Pfortaschen Besitzes	1811	Besitzer wird Hofrat Christian Martin Kühne
1311	Bürgel erwirbt die Güter zweier belehnter Erfurter Bürger	1842	Johann Wilhelm Lochmann kauft das Rittergut (Oberhof)
1433	kauft ein Mönch auch den Wallichener Weinberg und schenkt ihm dem Kloster Bürgel Als Hofmeister werden genannt: 1367 Friedrich von Böhr 1414 Heinrich Hebenstriedt 1493 Heinrich Schütze	1866	übernimmt es Louis Carl Friedrich Lochmann
1513	Wallichen wird an Erfurter Bürger verpfändet	1895/96	wird die Schule in Wallichen gebaut
1519	werden eine Mühle und zwei Teiche (3 und 30 Acker) erwähnt Hofmeister ist Kaplan Thimotheus	1899	übernimmt es Karl Ludwig Hans Lochmann - der Unterhof wird von der Familie Zimmermann (später Walther) übernommen
1524	Hofmeister ist Jakobus Fassmann, letzter Bürgelscher Klosterhofmeister	1944	Brand- und Sprengbomben richten Sachschaden an, ein Todesopfer ist zu beklagen
1525	Ende der Klosterherrlichkeit unter Landesherr Kurfürst Johann Johann Riedesel "erblicher Inhaber und Besitzer des Hauses Waldich"	1946	Die Gebäude des Oberhofes werden abgerissen
1532	Wallichen kommt unter die Verwaltung von Sequestoren	ab 1947	Bau von Neubauernhäusern in westlicher Ortslage
1533-35	Georg von Kötteritzsch erster Vorsteher	1959	Zusammenschluß der LPG Typ III mit Hochstedt und Wallichen zur LPG " Vereinte Kraft "
1536-39	Caspar Schön Vorsteher des Gutshofes	1971	Eingemeindung Wallichens in den Gemeindeverband Vieselbach
ab 1574	verfällt die Teichwirtschaft	1991	Verlegung der Trinkwasserleitung im Ort
bis 1613	verbleibt das Lehensgut in der Familie von Volkstedt; Im Dreißigjährigen Krieg hat Wallichen sehr zu leiden	1995	Eingemeindung zu Erfurt im Zuge der Gebietsreform
1631	Das Gut geht vollständig an von Harras über		
1634	Beginn der Wallichener Kirchenbücher		
1636	Kauf des Gutes durch Familie Ziegler		

8. Strukturkonzepte zur Gesamtentwicklung

8.1. Planungsansätze / Potentiale / Defizite

Wallichen weist eine ganze Reihe von städtebaulichen Potentialen und auch Defiziten aus, die für die Ableitung von Planungsansätzen von großer Bedeutung sind.

Zu den wesentlichen Potentialen gehören die Wallichen umgrenzenden Gräben und Bäche, der innerörtlich wasserführende Graben und der Bereich um das Rittergut. Der eigentliche kompakte Ortskörper liegt direkt östlich des Rittergutes als desolates Zeilendorf, dessen räumlicher Abschluß ein dichter, öffentlich zugänglicher Pappelwald bildet.

Der Abschnitt der Dorfstraße zwischen Anger und ehemaliger Dorfschule gehört zu den reizvollsten im Ort, gebildet durch die leicht gewölbte Basaltpflasterstraße und den breiten Grünstreifen zwischen Gehweg und Straße. Im weiteren Verlauf der Straße Richtung Osten fällt der wasserführende Graben entlang der Straße durchaus positiv auf.

Leider befindet sich der gesamte Komplex des ehemaligen Rittergutes in einem sehr desolaten Bauzustand, so daß zumindest mit Teilabbrüchen und ggf. Ersatzbauten im Sinne des denkmalgeschützten Gesamtensembles gerechnet werden muß.

Da größere Bereiche Wallichens im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche dargestellt wurden und im Sinne einer Ortsabrundung und Verdichtung zu empfehlen sind, kann man sich auch für das ehemalige Rittergut eine Nutzung als Wohnstandort mit Sonderformen sehr gut vorstellen - Wallichen bietet für eine solche Nutzung aufgrund seiner ruhigen Lage im Grünen beste Voraussetzungen.

Eine angemessene Erweiterung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand in Verlängerung und strukturell gleichartiger zeilenartiger Erweiterung der bestehenden Bebauung hilft, einen sinnvollen baulichen Abschluß der Ortslage zu schaffen und den anzustrebenden kompakten Siedlungskörper zu entwickeln. ausgewählten Stellen. An der östlich liegenden Straßenschleife werden auf noch freien Grundstücken Wohnflächen als Lückenschließungen ausgewiesen.

Auf eine Bebauung bis zur Mühle sollte unbedingt verzichtet werden, um die Solitärstellung des Gebäudekomplexes als ehemaligen Mühlenkomplex noch spürbar werden zu lassen.

Der wasserführende Bachlauf als bestimmendes innerörtliches Element muß insbesondere in den Bereichen, wo er vom Straßenraum direkt erlebt werden kann, durch Ergänzungspflanzung und Anbringen von Sitzgelegenheiten zu einem ortsbestimmenden Element entwickelt und erhalten werden.

Die am südlichen Ortsrand liegenden leerstehenden LPG - Gebäude sollten zurückgebaut und nach Sanierung von Altlastenflächen wieder flächenhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung übergeben werden. Auf diese Weise erhalte der südliche Ortsrand seine ursprüngliche Freiraumqualität zurück, die durch den Verlauf der Gramme seinen besonderen Reiz hat. Es wird als nicht sinnvoll erachtet, auf den ehemaligen LPG - Brachflächen Gewerbe anzusiedeln, da durch die Gewerbegebiete Vieselbach und nicht zuletzt dem GVZ eine Neuerschließung in diesem Bereich als unnötig erachtet werden muß.

Um adäquate landschaftliche Qualitäten wie am nördlichen Ortsrand zu schaffen, wird mit dem Rückbau der ehemaligen LPG - Hallen und einer Ergänzung eines Grünzuges zum östlichen Pappelwald eine ähnlich gute Situation geschaffen.

Ziel der innerörtlichen Grünvernetzung ist es, die vorhandenen öffentlichen Grünflächen über private Gärten als einen Biotopverbund zu vernetzen. Für den Pappelwald nördlich der Kirche liegt bei der unteren Forstbehörde eine Rodungsgenehmigung vor. Dafür wurde die Aufforstung einer Ackerfläche mehrfacher Größe außerhalb der Ortslage beantragt.

8.2. Planungsziel

Ziele für die zukünftige Entwicklung Wallichens liegen insbesondere in der Ausweisung und Entwicklung von Flächenpotentialen für den individuellen Wohnungsbau und der städtebaulichen Neugestaltung des Ortsmittelpunktes.

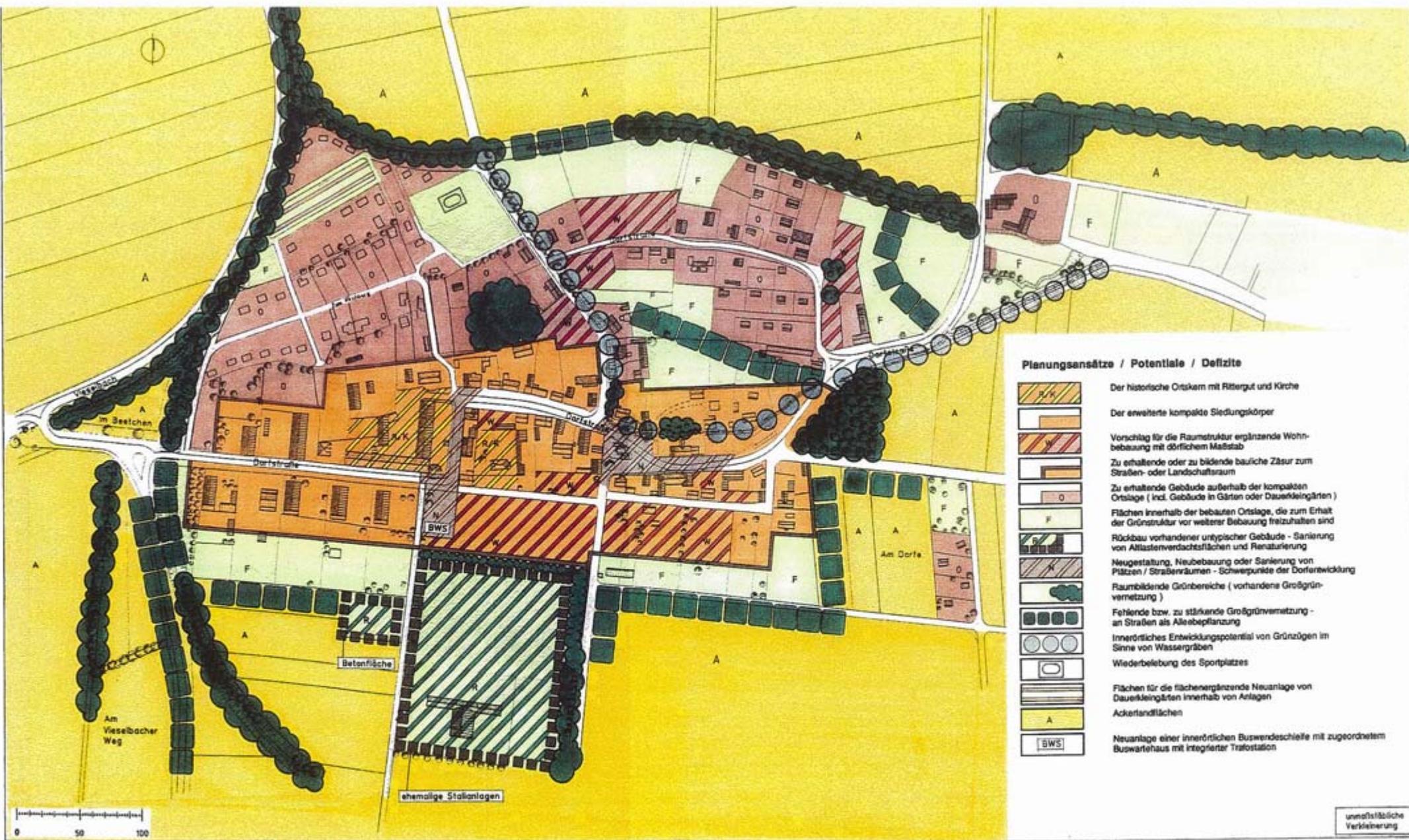
Dabei sollte die Ausweisung von Wohnbauland zu einer Stärkung und Ergänzung der kompakten Siedlungsstruktur Wallichens in einer angemessenen Größe beitragen. Auf keinen Fall sollte die Erweiterungsfläche zu einer unmaßstäblichen Ausuferung der noch relativ intakten Größenstruktur führen. Daher werden neben der baulichen Erweiterung im Süden der Ortslage auch vorrangig Baulückenschließungen vorgeschlagen.

Eines der wesentlichsten Ziele der Ortsentwicklung muß die sinnvolle Umnutzung und bauliche Wiederbelebung des ehemaligen Rittergutes werden. Der Vorschlag der Nutzung als Wohnkomplex des Besitzers und klar abgrenzbarer Sonderwohnformen erscheint unter Würdigung der ruhigen und ungestörten Lage durchaus tragfähig.

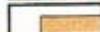
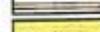
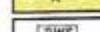
Ziele der baulich-räumlichen Entwicklung sind:

- A der Erhalt der noch vorhandenen traditionellen dörflichen Struktur mit ihren ortsbildtypischen Gebäudespezifika,
- B eine im Sinne des Raumgefüges harmonische Ergänzung des Ortskörpers an Fehlstellen der Entwicklung mit zeitgemäßen Formensprachen bei Wahrung des dörflichen Maßstabes und gleichzeitiger maßvoller Erweiterung des historischen kompakten Ortskörpers nach Süden,
- C eine gestalterische Verbesserung von Freiraumbereichen im Sinne von Straßen und Plätzen in der Ortslage,
- D ein dringender Erhalt der harmonischen Übergänge der bebauten Ortslage mittels Bauerngärten in den Landschaftsraum und ggf. eine Wiederbelebung dieses Gestaltungsprinzips und
- E eine funktional-bauliche Aufwertung des ehemaligen Rittergutes mittels einer sinnvollen baulichen Entwicklung und Nutzung im Sinne einer für die Ortslage notwendigen Dominante.

Entsprechend dieser Zielstellung wurde das nachfolgende Konzept von Potentialen, Defiziten und Ansätzen der Lösung zur Gesamtentwicklung erarbeitet.



Planungsansätze / Potentiale / Defizite

-  Der historische Ortskern mit Rittergut und Kirche
-  Der erweiterte kompakte Siedlungskörper
-  Vorschlag für die Raumstruktur ergänzende Wohnbebauung mit dörflichem Maßstab
-  Zu erhaltende oder zu bildende bauliche Zäsur zum Straßen- oder Landschaftsraum
-  Zu erhaltende Gebäude außerhalb der kompakten Ortslage (incl. Gebäude in Gärten oder Dauerkleingärten)
-  Flächen innerhalb der bebauten Ortslage, die zum Erhalt der Grünstruktur vor weiterer Bebauung freizuhalten sind
-  Rückbau vorhandener untypischer Gebäude - Sanierung von Altlastenverdrachtsflächen und Renaturierung
-  Neugestaltung, Neubebauung oder Sanierung von Plätzen / Straßenräumen - Schwerepunkte der Dorferwicklung
-  Raumbildende Grünbereiche (vorhandene Großgrünvernetzung)
-  Fehlende bzw. zu stärkende Großgrünvernetzung - an Straßen als Alleebepflanzung
-  Innerörtliches Entwicklungspotential von Grünzügen im Sinne von Wassergräben
-  Wiederbelebung des Sportplatzes
-  Flächen für die flächenergänzende Neuanlage von Dauerkleingärten innerhalb von Anlagen
-  Ackerlandflächen
-  Neuanlage einer innerörtlichen Buswendeschleife mit zugeordnetem Buswartehaus mit integrierter Trafostation

unverfälschte Verkleinerung

**Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung**

Erarbeitet im Auftrag und unter Mithilfe des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606596

Blatt 04

Planungsansätze / Potentiale / Defizite

Erfurt / Juni 1999

M 1: 2000

8.3. Darstellung der Gesamtentwicklung - Dorfentwicklungsplan

Im Ergebnis der umfangreichen Analysearbeiten und nach der Fixierung von Planungszielen und Entwicklungsabsichten wurde eine komplexe Rahmenplanung für die gesamte Ortslage von Wallichen im Sinne einer Gesamtplanung bzw. Dorfentwicklungsplanung erarbeitet. Inhaltlich umfaßt diese defacto Dorfentwicklungsplanung folgende Schwerpunktaussagen:

A Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planung

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen umfaßt der Geltungsbereich alle Flächen, die aus planungseitiger Sicht im Sinne von urbanen Räumen zu entwickeln sind.

B Baulich-räumliches Konzept

Innerhalb dieser Planungskategorie werden allen Entwicklungsaussagen hinsichtlich der Gebäude vorgenommen. Die Aussagen umfassen im wesentlichen:

- * Ausweisung von geschützten bzw. schützenswerten Gebäuden
- * Fixierung von zu erhaltenden ortsbildprägenden Gebäuden mit Kategorisierung der Dringlichkeiten
- * Festlegung von zu erhaltenden Raumkanten
- * Standortvorschläge für strukturergänzende Bebauungen
- * Ausweisung von Gebäuden mit Umgestaltungsbedarf

C Freiflächen- und Grünkonzept

Innerhalb dieser Kategorie werden Planungsaussagen zur Entwicklung der innerörtlichen und in den Landschaftsraum übergreifenden Grünstrukturen sowie zur nutzungseitigen Ausweisung von Freiflächen getroffen.

D Oberflächenkonzept

Das Oberflächenkonzept legt die planerische Zielstellung der gestalterischen Ausformung der öffentlichen Straßen- und Platzbereiche für die gesamte Ortslage entsprechend der städtebaulichen Wertigkeiten fest.

Bezugnehmend auf vorstehende Kategorisierung der Planungsaussagen kann der Inhalt des vorliegenden Dorfentwicklungsplanes wie folgt zusammengefaßt werden:

Die bauliche Entwicklung der Ortslage Wallichen sollte im Sinne einer harmonischen Gesamtentwicklung von innen nach außen erfolgen, um den Erhalt bzw. vor allem die Herstellung einer harmonischen Raumqualität zu gewährleisten. Im Sinne des vorgenannten Entwicklungsprinzips sollten zuerst die möglichen Baugrundstücke in Baulücken bzw. potentiellen Umnutzungspotentiale im Bestand aufgesiedelt werden, ehe die Erweiterungen des Ortskörpers nach Süden zum Tragen kommt. Es kann eingeschätzt werden, daß ca. 15 Standorte für Einfamilienhäuser über Baulückenschließungen bzw. Ergänzungen bzw. einfache Umnutzungen innerhalb von Wallichen realisiert werden können.

Für die am südlichen Ortsrand dargestellte Erweiterungsfläche ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Mit der Erschließung und Aufsiedlung der Erweiterungsfläche im Süden wird gleichzeitig das Problem der Verlegung der Bushaltestelle in die Ortslage gelöst werden.

Regionaltypische Bausubstanz ist grundsätzlich zu erhalten bzw. mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen in seiner strukturellen Ausformung und Typik wiederherzustellen. Untypische Umbauten bzw. Erweiterungen sind zu vermeiden. Bei Bauanträgen ist so zu verfahren, daß eine Aufwertung von störenden Gebäudegestaltungen im Zuge der beantragten Baumaßnahmen erfolgen sollten.

Wallichen besitzt kaum regionaltypische Gebäude. Ortsbildprägende Objekte für regionaltypische Bausubstanz sind in Wallichen:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| * Bauernhaus | Dorfstraße 22 |
| * Ehemaliges Schulgebäude | Dorfstraße 21 |
| * Neubauerhäuser | Dorfstraße 22 c - f |
| * Ehemaliges Rittergut | Dorfstraße 23 |

Die historisch gewachsene Raumstruktur der Ortslage Wallichen ist bezüglich der dargestellten wertvollen Raumkanten unbedingt in seiner Typik beizubehalten. Fehlstellen sind im Zuge von baulichen Veränderungen gemäß der vorliegenden Vorgabe zu korrigieren. Dies betrifft neben Gebäuden auch den Erhalt bzw. die Wiederherstellung oder Herstellung von Einfriedungen im Sinne von Zäunen, Mauern oder Hecken.

Die Umsetzung der Erweiterungsfläche am südlichen Ortsrand kann nur über ein Bebauungsplanverfahren realisiert werden. Die vorgeschlagene Lösung für ca. 15 Bauplätze schließt zum Teil offenen Raumkanten sinnvoll ab und bindet die Möglichkeit der Verlegung der Buswendeschleife sinnvoll ein. Eine größere Erweiterung als dargestellt sollte an dieser Stelle nicht erfolgen, um die Maßstäblichkeit des Ortskörpers nicht nachhaltig negativ zu beeinflussen und um nicht die vorhandenen Straßen der Ortszufahrt kapazitiv zu überfordern.

Die Kleingartenanlage am nördlichen Ortsrand bleibt als Fläche für Klein – und Erholungsgärten bestehen.

Die Erhaltung, Umnutzung und Sanierung des Rittergutskomplexes besitzt für das Ortsbild Priorität. Das vorgeschlagene Konzept erbringt den Nachweis einer möglichen wirtschaftlichen Verwertung bei Wahrung der ortsbildprägenden Strukturen. Hier könnten ca. 8 Wohneinheiten als Sonderwohnformen entstehen und der Besitzer ungestört das eigentliche Gutshaus als Wohnhaus nutzen.

Der Platzbereich im Dorfzentrum sollte unbedingt in ortsbildgerechter Form umgestaltet werden.

Das Wegenetz von Fuß- und Radwegen aus der Ortslage in den Landschaftsraum ist gemäß der Plandarstellung auszubauen und zu ergänzen. Besondere Wertigkeiten liegen dabei auf folgenden Zielpunkten:

- * Ortslage Vieselbach / Bahnhof Vieselbach
- * Niederzimmern
- * Großmölsen

Im Bereich der Übergänge in den Landschaftsraum sind durch Baumpflanzungen größere naturräumliche Vernetzungen herzustellen. Eine besondere Bedeutung besitzt dabei die Bepflanzung der Grabenränder.

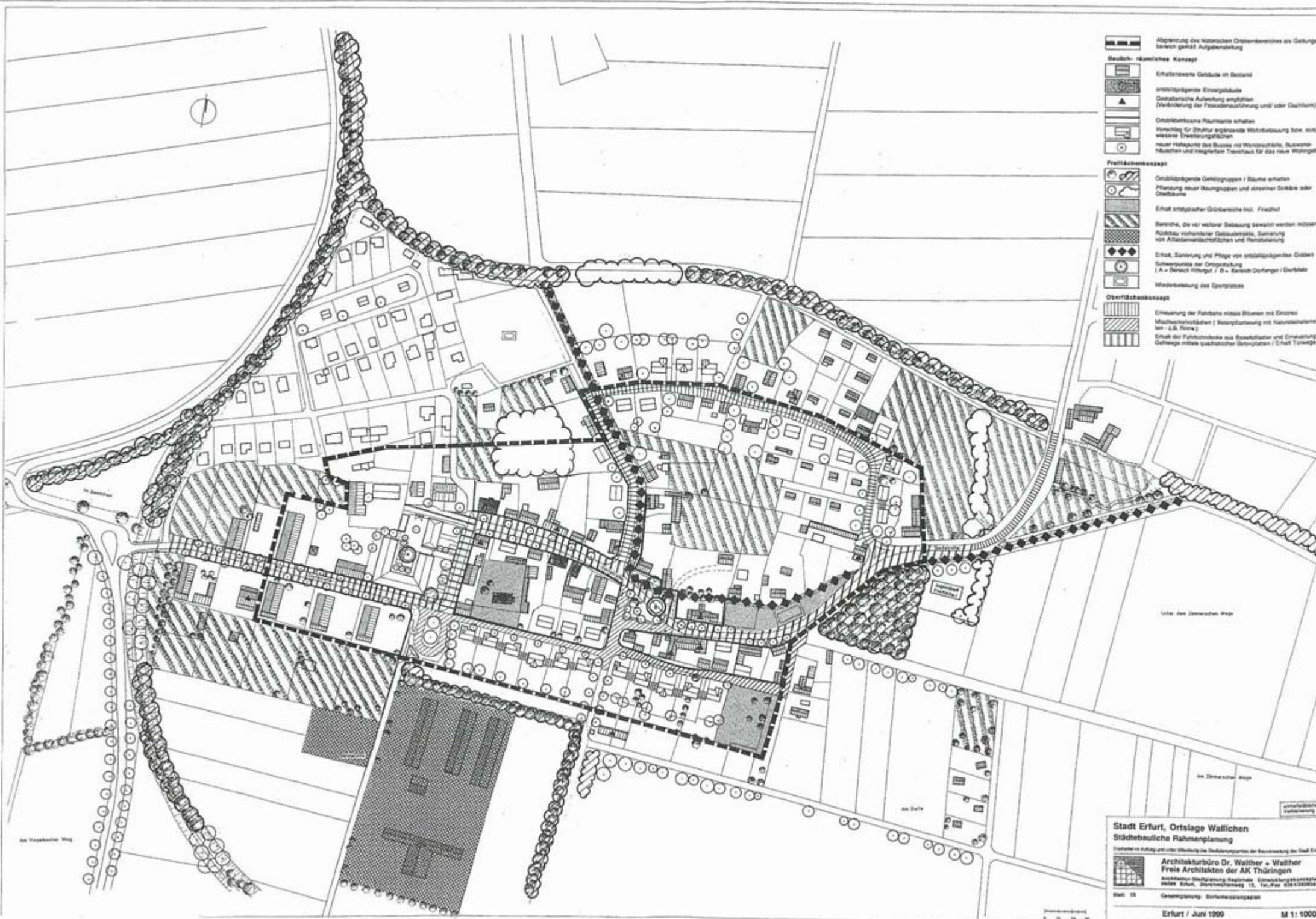
Das Grundstück östlich des Pappelwäldchens am Ortsausgang in Richtung Niederrimmern wird zur Anlage eines Spiel – und Bolzplatzes für Kinder ab 6 Jahren und Treffpunkt für Jugendliche vorgesehen. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der BVVG.

Der vorliegende Dorfentwicklungsplan legt als städtebaulicher Rahmenplan auf der Grundlage der vorstehenden Analysen das baulich-räumliche Entwicklungsziel der urbanen Struktur als komplexes Element unserer Umwelt strukturell fest. Die Ausformung der Einzelobjekte hat sich in diesem Kontext dem Prinzip der städtebaulichen Einheit unterzuordnen. Insoweit werden im nachstehenden Textteil für die Fälle

- * Instandhaltung und Modernisierung
- und
- * Errichtung von Neubauten

Gestaltungskriterien festgelegt, die der Erhaltung der Ortsbildtypik entsprechen und gleichermaßen die Kontinuität der baulichen Entwicklung im dörflichen Bereich im Kontext des 20. Jahrhunderts gewährleisten.

Nachfolgender Gesamtplan als Dorfentwicklungsplan faßt alle planerischen Aspekte der Entwicklung von Wallichen zusammen.



-  Abgrenzung des historischen Ortskernbereiches als Geltungsbereich gemäß Aufgabenerklärung
- Baulich- räumliches Konzept**
-  Erhaltene Gebäude im Bestand
-  einwirkende Einzelgebäude
-  Gestalterische Aufwertung empfohlen (Veränderung der Fassadengliederung und/ oder Dachform)
-  Ortskernkerns Raumkerne erhalten
-  Vorschlag für Struktur ergänzende Wohnbebauung bzw. nicht wesentliche Erweiterungsfächen
-  neuer Hofeinfahrt des Hauses mit Wohnschicht, Stuebenflächen und integrierter Treppenhof für das neue Wohnhaus
- Freiflächenkonzept**
-  Ortsbildprägende Gehstgruppen / Bäume erhalten
-  Pflanzung neuer Baumgruppen und einzelner Sträucher oder Obstbäume
-  Erhalt extensiver Grünbereiche incl. Freizeital
-  Bereiche, die vor weiterer Bebauung bewahrt werden müssen
-  Rückbau vorhandener Gebäudeanteile, Sanierung von Altbestandsmembranen und Rekonstruktion
-  Erhalt, Sanierung und Pflege von einwirkenden Grün
-  Schwerpunkte der Ortsgestaltung (A = Bereich Hofeinfahrt / B = Bereich Dorfanger / Dorfplatz)
-  Wiederherstellung des Gehstweges
- Oberflächenkonzept**
-  Erneuerung der Pflanzfläche mittels Blumen mit Einzelne Mischkulturpflanzen (Biotopfunktion mit Natursteinmauer im - G.B. Fliese)
-  Erhalt der Freizeitanlagen aus Sozialstruktur und Erneuerung Gehwege mittels quadratischer Gitterplatten / Erhalt Torweg

Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung

Entwickelt im Auftrag und unter Leitung des Stadtdirektors der Bauverwaltung der Stadt Erfurt

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur- und Stadtplanung Regionaler Entwicklungsprojekte
 98044 Erfurt, Dornschindlerweg 15, Tel./Fax 0361-2202044

Blatt 05 Gesamtplanung: Dorfentwicklungsgesamtplan

Erfurt / Juni 1999 M 1: 1000

9. Schwerpunkte der Ortsentwicklung (Detailuntersuchungen)

9.1. Bereich und Umfeld des ehemaligen Rittergutes

Die noch erhaltenen Reste des ehemaligen Gutes sind nur noch Teile einer zur Zeit in Privatbesitz (Familie Walther) befindlichen Anlage, die schon im Jahre 1679 in Ober- und Unterhof geteilt wurde. Die noch erhaltenen Reste gehören zum sogenannten Unterhof. Der Oberhof, der im Besitz der Familie Lochmann war, wurde 1946 abgerissen.

Nur noch der östliche Teil des Gutes scheint mehr oder weniger in seinem ursprünglichen Zustand erhalten zu sein. Er bestand zur Hälfte aus einem Wohntrakt, zur anderen Hälfte aus Wirtschaftsgebäuden. Die noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude sind insbesondere im Dachbereich deutlich baulich verändert worden.

Der Zustand der Gebäude ist sehr bedenklich und es muß davon ausgegangen werden, daß der größte Teil der Gebäude abgerissen werden muß. Große Teile des Wohnhauses sind im Frühjahr 1999 bereits zusammengestürzt.

Die ruhige Lage Wallichens als Sackgassendorf läßt eine Umnutzung des ehemaligen Rittergutes zu einer Wohnanlage mit Sonderwohnformen sinnvoll erscheinen, zumal für Wohnungsbau in Wallichen Bedarf vorhanden ist. Die Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt und das Vorhandensein einer städtischen Buslinie rechtfertigen darüber hinaus den Standort.

Die vorgeschlagene Lösung sieht folgende bauliche Veränderung vor:

- * Der südliche, parallel zur Dorfstraße liegende Gebäuderiegel und die westlichen Nebengebäude des Rittergutskomplexes werden vollständig abgerissen. Der ehemals als Wohnhaus genutzte Teil, der partiell zusammengestürzt ist, sollte in seiner historischen Kubatur und Gestaltung im Sinne des Ortsbildes erhalten werden. Die Entscheidung über Neubau in der historischen Kubatur oder eine Sanierung ist nach vertiefenden Untersuchungen außerhalb dieser Planung zu führen.
- * Für die abgebrochenen Nebengebäude wird eine U - förmige Wohnhofanlage errichtet, welche die Großform des Gutskomplexes rezipiert. Die Zufahrt zum Innenbereich erfolgt über eine Lücke zwischen diesem Komplex und dem Gutshaus über ein neu zu errichtendes Torhaus.
- * Der westliche Innenhofbereich wird mittels großer Bäume und ortstypischer Freifächenelemente gestaltet. Im östlichen Teil wird das vorhandene Kalkpflaster wiederverwendet bzw. erhalten.
- * Die notwendigen Stellplätze für PKW werden in den Hofbereichen (z.B. im neuen Nebengebäude des Gutshauses) und über Aufstellplätze an der Dorfstraße realisiert.
- * Die außenliegenden Freiflächen werden mit raumbegleitenden Baumpflanzungen ergänzt.
- * Die Zufahrt zum Grundstück Dorfstraße Nr. 22 wird mit der neuen Torlösung des Gutshauses gewährleistet.
- * Die Gestaltung sollte so erfolgen, daß die alte Dominanz des Komplexes nachempfunden wird.



- Bebauung**
- Ortsbildprägende Gebäude;
 - auf das Ortsbild negativ wirkende Gebäude
 - zu erhaltendes Gebäude
 - relativ unverfälschter historischer Gebäudetrakt
 - nicht unbedingt zu erhaltende Gebäude
- Straßenraum**
- Betonplatten im Gehwegbereich
 - Basaltkleinsteinpflaster
 - unbefestigte Straßenverkehrsflächen wassergebundene Decke
 - Hoffläche aus Kalksteinpflasterresten mit starkem Grasbewuchs
- Grün**
- erhaltenswerter Baum
 - Rasenfläche/ Randvegetation

ortsbildprägende Gebäude;
auf das Ortsbild negativ wirkende Gebäude

zu erhaltendes Gebäude
relativ unverfälschter historischer Gebäudetrakt

nicht unbedingt zu erhaltende Gebäude

Betonplatten im Gehwegbereich

Basaltkleinsteinpflaster

unbefestigte Straßenverkehrsflächen wassergebundene Decke

Hoffläche aus Kalksteinpflasterresten mit starkem Grasbewuchs

erhaltenswerter Baum

Rasenfläche/ Randvegetation



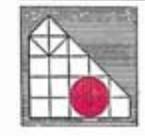
Zustand nach Einsturz Mai 1999



Wohnhaus z. Zeitpunkt März 1998

**Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung**

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



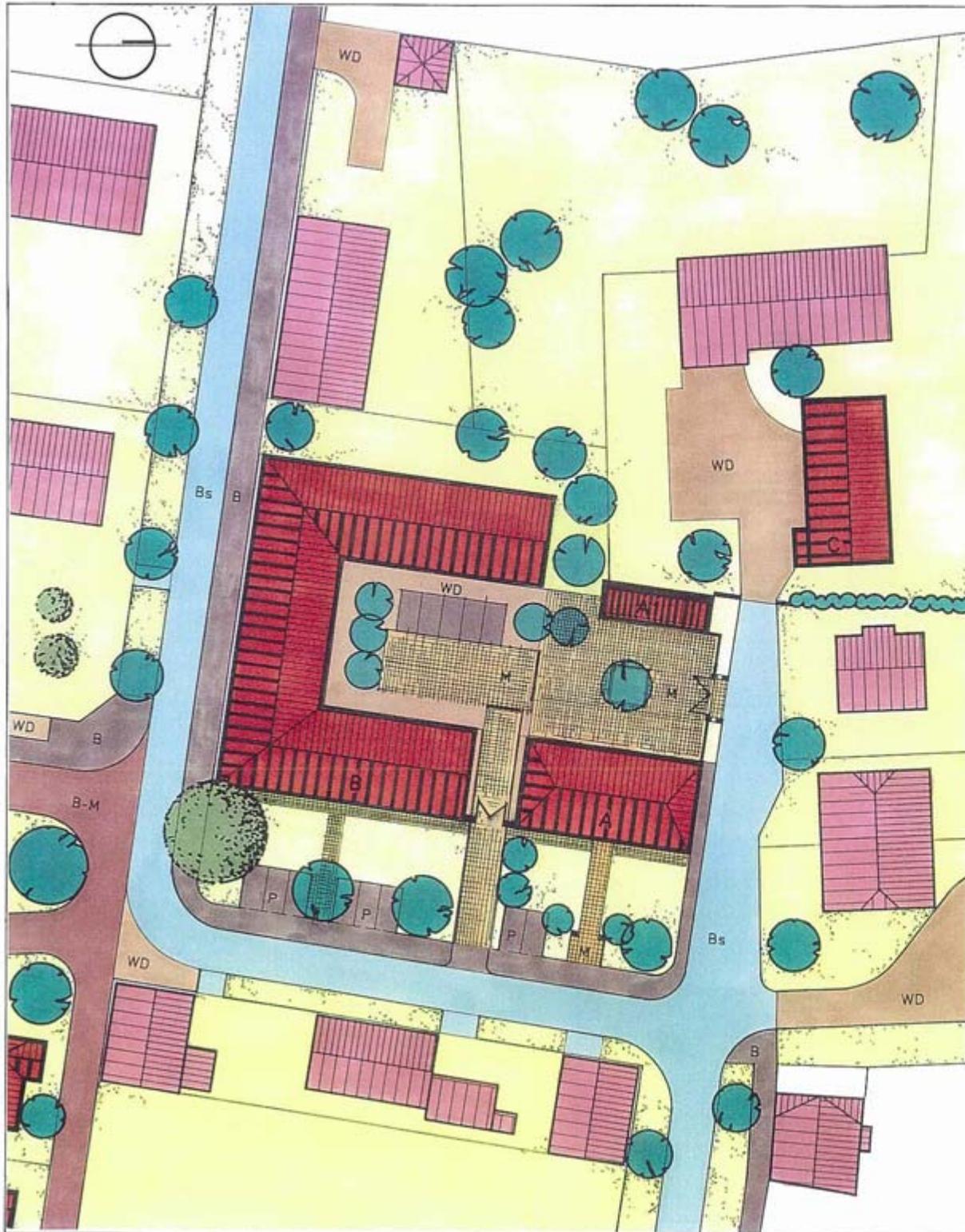
**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 06 (1) Detailanalyse des Umfeldes des Rittergutes

Erfurt / Juni 1999

M 1: 500

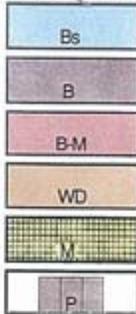


Bebauung



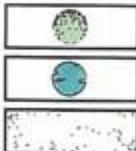
Gebäudevorschläge als Planung
Bestehende, zu erhaltende Gebäude

Straßenraum



Basaltpflaster (Bestand Straße und Einfahrten + Erweiterung im Torbereich des Rittergutes)
Betonpflaster im öffentlichen Verkehrsraum als Fußwegbereiche und Parkstellflächen Betonplatten im Gehwegbereich - quadratische Plattenformate
Mischverkehrsfläche als Betonpflasterung (Rechteckformat) mit Natursteinelementen im Rinnenbereich (Basalt)
Verkehrsflächen als wassergebundene Decke
Kalkpflasterung (Wiederverwendung vorh. Pflaster bzw. Sanierung)
PKW-Stellplatz

Grün



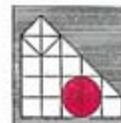
Zu erhaltende Bäume
Vorschlag für Neupflanzung als ortstypische Laubbäume
Private und öffentliche Grünflächen als Rasenbereiche mit ggf. privaten Wegeführungen innerhalb der Grundstücke

Grundsätzliche Überlegung zur Formulierung eines realistischen Nutzungskonzeptes für das ehemalige Rittergut war, den Besitzer der Liegenschaft hinsichtlich seiner Verwertungsvorstellungen in die Planung einzubeziehen. Der Besitzer, Herr Walter, möchte das Wohnhaus des ehemaligen Gutes nach Wiederaufbau / Neubau für eigene Wohnzwecke nutzen. Dies entspricht auch hinsichtlich des Erhaltes von Kubatur und Gestaltung dem denkmalpflegerischen Notwendigkeiten. Für die verbleibenden Grundstücksbereiche erschien es sinnvoll, eine realistische wirtschaftliche Verwertung auch unter dem Gesichtspunkt einer ggf. zu bedenkenden Veräußerung zu finden. Das nebenstehende Konzept sieht vor, nach Abbruch der nicht erhaltenswerten Gebäudeteile in dem Wohnhaus angeglicherer Kubatur und Gestaltung dort eine hofartige kompakte Wohnanlage vorzuschlagen, die man ggf. im Sinne von vertikal aneinandergereihten Wohnbereichen auch grundstücksrechtlich teilen und verwerten könnte. Eine gesonderte Zufahrt zu diesem Bereich durch eine bewußt eingebrachte Öffnung in der gegenwärtigen Gebäudelflucht mit einer dorgerechten Toreinfahrt ermöglicht ein ungestörtes Nebeneinander vom Gutshaus und der neuen Wohnform. Gemäß Zeichnung ergeben sich folgende Funktionskomplexe:

- A Gutshaus = Wohnhaus derzeitiger Besitzer
- B Neubau = Teilbare Wohnanlage
- A-1 Nebengelaß zu A
- C Vorschlag zusätzl. Haus

**Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen
Städtebauliche Rahmenplanung**

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 06 (2)

Gestaltkonzeption für das Umfeld des Rittergutes
als städtebaulicher Entwurf

9.2. Freiraumbereich Dorfstraße / Dorfanger

Der eigentliche Dorfplatz in Wallichen befindet sich in einem sehr desolaten Zustand. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der Gestaltung der Freiflächen und im baulichen Zustand der raumbildenden Gebäude. Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus wurde 1999 abgerissen. Als einzig positives Moment kann derzeit die leicht gewölbte Dorfstraße aus Basalt erwähnt werden, die auf jeden Fall erhalten werden muß.

Planerisches Ziel muß es sein, mit möglichst einfachen Mitteln eine annehmbare Platzsituation zu schaffen. Dies muß allgemein durch bauliche Veränderungen hervorgerufen werden. So ist es im Sinne des Gebäudeerhaltes aus raumstrukturellen Gründen unbedingt notwendig, die ehemalige Schenke, die derzeit leersteht, einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Einfriedungen der Grundstücke im Untersuchungsbereich Dorfplatz müssen gleichwohl erhalten werden, um ein Minimum an städtebaulicher Raumqualität an dieser diffizilen Stelle noch zu bewahren.

Im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes in südlicher Randlage kann mit einer Neuanlage eines Trafohauses gerechnet werden. Der neue Standort sollte sich in Verbindung mit dem vorgeschlagenen neuen Buswartehaus an der neuen Wendeschleife entwickeln. Damit kann das alte Trafohaus im Platzbereich entfallen.

Der eigentliche Platz wird einschließlich Vorbereich Getränkestützpunkt mit einer sandgeschlammten Decke versehen und mit zusätzlichen ortstypischen Bäumen bepflanzt. Die notwendigen Mischverkehrsflächen werden in Betonpflaster ausgeführt. Zusätzlich werden Sitzgelegenheiten angeordnet. Auf Gestaltungsmittel aus Wasser wird bewußt verzichtet, da die ortsbildprägenden Gräben durch Freilegung verrohrter Abschnitte wie hinter dem Getränkestützpunkt und deren Säuberung stärker in das Bewußtsein der Dorfbevölkerung gebracht werden sollten. Diese letztgenannte Maßnahme kann nur im Zusammenhang bzw. nach abwassertechnischer Erschließung der Ortslage Wallichen erfolgen. Für die geplante Offenlegung verrohrter Gewässerabschnitte ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Südlich des zu gestaltenden Platzbereiches und mit diesem durch eine Mischverkehrsfläche als Erschließungsstraße verbunden entsteht ein neues, maßvolles Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Ortstypische Kubaturen und Bauformen sowie zum Beispiel leichte Garagenkonstruktionen aus Holz als bauliche Gelenke zwischen den einzelnen Gebäuden sollen den Eindruck einer dörflichen Siedlungsstruktur vermitteln.



Bebauung



erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude; bestehende Mauern



auf das Ortsbild negativ wirkende Gebäude

Straßenraum



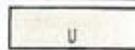
Asphalt in der Fahrstraße
Betonplatten im Gehwegbereich



Granitkleinsteinpflaster



Basaltkleinsteinpflaster



unbefestigte Straßenverkehrsflächen
wassergebundene Decke



aus einem Materialkonglomerat bestehende Flächen,
(Schlamm, Betonreste, histo. Pflastersteinreste)

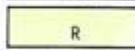
Grün



erhaltenswerter Baumbestand



nicht unbedingt zu erhaltender Baumbestand



Rasenfläche/ Randvegetation



wasserführender Graben



Der vorhandene Dorfplatz in Wallichen befindet sich in einem sehr desolaten Zustand. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der Gestaltung der Freiflächen und im baulichen Zustand der raumbildenden Gebäude. Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus wurde 1999 abgerissen. Als die einzig positiven Elemente der derzeitigen Gestaltungssituation können

- A die traditionell gewölbte Dorfstraße aus Basalt
- B der erhaltenswerte Baumbestand am Bachlauf

erwähnt werden. Ziel muss es sein, mit möglichst einfachen Gestaltungsmitteln eine dorfgerechtere Platzsituation zu schaffen.

So ist es unbedingt notwendig, die ehemalige Schenke mit Tanzsaal zu Wohnzwecken umzunutzen und dazu gleichermaßen die äußere Gestaltung so zu verändern, dass eine Ortsbildtypik als Dorfgebäude im Rahmen der Dorferneuerung erreicht wird. Die vorhandenen Einfriedungen der Grundstücke im Untersuchungsbereich Dorfplatz müssen gleichwohl erhalten werden, um ein Minimum an städtebaulicher Raumqualität an dieser diffizilen Stelle noch zu bewahren.

Auf eine Verlegung der derzeit im Platzbereich als störendes Element vorhandenen Trafostation sollte im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes in südlicher Randlage hingewirkt werden. Der neue Standort sollte sich in Verbindung mit dem vorgeschlagenen neuen Buswartehaus an der neuen Wendeschleife entwickeln. Damit kann das alte Trafostation im Platzbereich entfallen.

Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen Städtebauliche Rahmenplanung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 07(1)

Detailanalyse Freiraumbereich Dorfstraße

Erfurt / Juni 1999

M 1: 1000



Der vorhandene Dorfplatz am Feuerwehrhaus in Wallichen befindet sich in einem desolaten Zustand. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der Gestaltung der Freiflächen und im baulichen Zustand der raumbildenden Gebäude. Als die einzigen positiven Elemente der derzeitigen Gestaltungssituation können

- A die traditionell gewölbte Dorfstraße aus Basalt,
- B der erhaltenswerte Baumbestand am Bachlauf u.
- C das ehemal. Feuerwehrgebäude im Platzbereich

fixiert werden. Ziel muß es sein, mit möglichst einfachen Gestaltungsmitteln eine dorfgerechtere Platzsituation zu schaffen.

So ist es unbedingt notwendig, die ehemalige Schenke mit Tanzsaal zu Wohnzwecken umzunutzen und dazu gleichermaßen die äußere Gestaltung so zu verändern, daß eine Ortsbildtypik als Dorfgebäude im Rahmen der Dorferneuerung erreicht wird. Dies sollte ebenso für die Einfriedung der Grundstücke gelten. Bereits mit diesen Mitteln kann der Gesamtcharakter des Platzes als dörfliches Element grundlegend verbessert werden.

Auf eine Verlegung der derzeit im Platzbereich als immens störendes Element vorhandenen Trafostation sollte im Zuge der Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen der Ortslage nach Süden mittels Wohnbebauung hingewirkt werden. Die Einbindung in ein an einer neuen Buswendeschleife zu errichtendes Wartegebäude erscheint praktikabel und sinnvoll. Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus sollte nach ortsbildgerechter Sanierung für die Jugendlichen des Ortes als Aufenthalts- und Klubraum vorgesehen werden.

Bebauung	
	erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude; bestehende Mauern
	auf das Ortsbild negativ wirkende Gebäude
Straßenraum	
	Asphalt in der Fahrstraße Betonplatten im Gehwegbereich
	Granitkleinsteinpflaster
	Basaltkleinsteinpflaster
	unbefestigte Straßenverkehrsflächen wassergebundene Decke
	aus einem Materialkonglomerat bestehende Flächen, (Schlamm, Betonreste, histo. Pflastersteinreste)
Grün	
	erhaltenswerter Baumbestand
	nicht unbedingt zu erhaltender Baumbestand
	Rasenfläche/ Randvegetation
	wasserführender Graben



Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen Städtebauliche Rahmenplanung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 07(1)

Detailanalyse Freiraumbereich Dorfstraße um das
Feuerwehrgerätehaus

Erfurt / Juni 1999

M 1: 1000



Neugestaltung des Vorbereiches Getränkestützpunkt mittels kleinkroniger ortstypischer Laubbäume und Sitzgelegenheiten

Freilegung des verrohrten Abschnittes des wasserführenden Dorfgrabens

Umnutzung des leerstehenden Tanzsaales zu Wohnzwecken

Garagen als einfache begrünte Holzkonstruktion

von Bebauung frei zu haltender Obstgarten

- Bebauung**
- Vorschlag für die Raumstruktur ergänzende Wohnbebauung
 - bestehende Gebäude
- Straßenraum**
- A Asphalt im Straßenraum
Betonplatten im Gehwegbereich
 - B Basaltkleinsteinpflaster
 - G Granitkleinsteinpflaster
 - S sandgeschlämmte Oberfläche
 - Mischverkehrsfläche (z.B. Betonpflaster)
- Grün**
- bestehende zu erhaltende Bäume
 - Vorschlag für ortstypische Baumpflanzung (Kastanien, Linden)
 - Rasenfläche / Hof- und Gartenflächen
 - F von Bebauung frei zu haltender Obstgarten

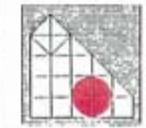
Im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes in südlicher Ortsrandlage kann mit einer Neuanlage eines Trafohauses gerechnet werden. Der neue Standort sollte sich in Verbindung mit dem vorgeschlagenen neuen Buswartehaus an der neuen Wendeschleife entwickeln. Damit kann das alte Trafohaus im Platzbereich der Dorfstraße entfallen.

Der eigentliche Platz wird einschließlich Vorbereich Getränkestützpunkt mit einer sandgeschlämmten Decke versehen und mit zusätzlichen ortstypischen kleinkronigen Laubbäumen bepflanzt. Zwischen den Bäumen werden Sitzgelegenheiten angeordnet. Die notwendigen Mischverkehrsflächen werden in Betonpflaster mit eingebundenen Natursteinbereichen (z.B. Rinne) ausgeführt. Auf Gestaltungsmittel aus Wasser wird bewusst verzichtet, da die ortsbildprägenden Gräben durch Freilegung verrohrter Abschnitte (z.B. hinter dem Getränkestützpunkt) und deren Säuberung stärker in das Bewusstsein der Dorfbevölkerung gebracht werden sollten. Die letztgenannte Maßnahme kann nur im Zusammenhang bzw. nach abwassertechnischer Erschließung der Ortslage Wallichen erfolgen.

Südlich des zu gestaltenden Platzbereiches und mit diesem durch eine Mischverkehrsfläche als Erschließungsstraße verbunden entsteht ein neues, maßvolles Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Ortstypische Kubaturen und Bauformen sowie zum Beispiel leichte Garagenkonstruktionen aus Holz als bauliche Gelenke zwischen den einzelnen Gebäuden sollen den Eindruck einer dörflichen Siedlungsstruktur vermitteln.

Stadt Erfurt, Ortslage Wallichen Städtebauliche Rahmenplanung

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes der Bauverwaltung der Stadt Erfurt



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen**

Architektur-Stadtplanung-Regionale Entwicklungskonzepte
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel./Fax 0361/2606586

Blatt 07(2)

Planung Freiraumbereich Dorfstraße

Erfurt / Juni 1999

M 1: 1000



Momentane Ortsrandausbildung mit zum Großteil sehr desolater Subst.

10. Anforderungen bei Instandhaltung und Modernisierung

Im Nachfolgenden werden Hinweise gegeben, wie im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit bestehender Gebäudesubstanz umzugehen ist, um dem dörflichen Charakter zu erhalten und zu bewahren. Die dargestellten Anforderungen entsprechen damit den Notwendigkeiten im Rahmen

- * des Dorferneuerungsprogrammes und
- * des Städtebauförderprogrammes.

Die Empfehlungen beziehen sich nur auf sichtbare Außengestaltungen der Gebäude im Straßen- und Hofbereich.

Dächer:

In Wallichen kann man zwei Dachdeckungsarten unterscheiden:

Während ältere Gebäude wie Rittergut und Kirche Biberschwanzdeckung aufweisen, sind die jüngeren Gebäude in der übrigen Ortslage mit Dachpfannen oder Pfalzziegel eingedeckt. Bei Neudeckungen sollten die vorhandenen Formen verwendet werden, vorrangig in der Ausführung als Tondachziegel.

Fenster:

Neue Fenster sollten grundsätzlich aus heimischen Hölzern hergestellt und in der Glasfläche geteilt sein. Die Ausbildung profilierter Sprossen, Stulpe und auch Kämpfer ist gewünscht.

In Größe und Gestaltung sollten die Ausführungen sich an vorhandenen Formen orientieren. Alte Fotos können hierüber wertvolle Aufschlüsse geben. Die Farbgebung muß im Einzelfall und in Abstimmung mit der Fassadengestaltung entschieden werden und kann von weiß bis grün gehen. Sollten Schallschutzmaßnahmen wichtig sein, sind aus Sicht des Ortsbildes Holzfensterläden anzuwenden. Rolläden aus Kunststoff oder Metall sollten keinesfalls angewandt werden.

Fassade:

Grundsätzlich sollte Sichtfachwerk erhalten oder im Falle vorhandenen Überputzung bzw. Verkleidung bei historischem Nachweis wieder freigelegt werden. Die Ausfachungen sollen mit einfachen mineralischen Putzstrukturen verputzt werden, die Farbgebung sollte die dunklen Fachwerkstrukturen hervortreten lassen. Aufbohlungen bzw. Verbreiterungen von Fachwerkstrukturen sind grundsätzlich nicht im Sinne der dorfgerechten Gestaltung und daher grundsätzlich zu vermeiden.

Konstruktives Fachwerk ist stets zu verputzen - Freilegungen sind nicht im Sinne des Ortsbildes.

Farbgebungen für verputzte Flächen sollten sich an gebrochenen Weiß- oder Pastell- und Ockertönen orientieren.

Verputzte historische Fassaden sollten mit ihren gliedernden Elementen (Faschen, Simsen u.a.) erhalten werden.

Türen:

Türen sollten ebenfalls aus einheimischen Hölzern gearbeitet sein. Profilierungen oder farbliche Behandlungen sind wichtige Gestaltungselemente. Gewölbte Scheiben sind zu vermeiden. Alte Fotos können auch hier wichtige Hinweise geben.

Tore und Einfriedungen:

Tore sind wichtige Gestaltungselemente im dörflichen Straßenbild, oft enthalten sie schmückende Elemente, die es zu erhalten gilt. In Wallichen sind noch eine Reihe ortsbildbestimmender und raumprägender Tore erhalten, die ganz wesentlich positiv auf das Ortsbild wirken.

Neue Tore sollten ebenfalls wieder aus Holz sein, farblich sollten sie mit dem Umfeld harmonieren.

Zäune und Mauern sollten mit natürlichen Materialien, wie Holz und Bruchsteinmauerwerk und in einfachen, dem Material entsprechenden Formen ausgeführt werden. Staketenzäune stellen die traditionelle Form dar.

Bodenbeläge:

Historisches Pflaster und Natursteinplattenbeläge in den Hofbereichen sollten dort erhalten bleiben, wo sie noch gut erhalten sind und die Funktion nicht gestört wird.

11. Anforderungen an Neubauten

Neubauten im Ortsbereich sollten sich in Kubatur, Proportionen und bei der Wahl der Gestaltungselemente immer ihrer unmittelbaren Umgebung anpassen. Dabei ist festzustellen, daß zeitgemäße Formensprachen diesen Grundsätzen durchaus entsprechen können und auch sollten. Historisierende Bauten als Neubauten sollten nicht zur Anwendung kommen.

Individuelle Wünsche des Bauherren und städtebauliche Anforderungen an den konkreten Standort erfordern eine sorgfältige Abwägung durch den planenden Architekten, der sich hier insbesondere seiner städtebaulichen Verantwortung stellen muß.

Neubauten am Ortsrand nehmen erfahrungsgemäß Wohnformen städtischer Einfamilienhausgebiete an - dennoch muß darauf geachtet werden, daß bei Bedarf ländliche Funktionen mit ihren speziellen Anforderungen eingeordnet werden müssen.

Der Übergang in die Landschaft muß entsprechend der Typik Wallichens über Gärten und Randbegrünung gewährleistet werden.

12. Maßnahmen- und Prioritätenliste für öffentliche und wesentliche private Vorhaben

Im Ergebnis der Dorfentwicklungsplanung können folgende Kategorien öffentlicher und privater Maßnahmen als Schwerpunkte einer baulichen Entwicklung in der Ortslage Wallichen eingeschätzt werden:

Öffentliche Maßnahmen:

1. Bereich an der Dorfstraße / Dorfanger

Stichwort **Dorfanger**

2. Erschließung des vorgeschlagenen Wohngebietes am südlichen Ortsrand

Stichwort **Wohngebiet Süd**

3. Herstellung der notwendigen Großgrünvernetzungen

Stichwort **Großgrünvernetzung**

4. Ausbau der vorgeschlagenen Fuß- und Radwege

Stichwort **Fuß- und Radwege**

* Wesentliche private Vorhaben:

Die wichtigsten privaten Objekte, die im Zuge von Sanierung bzw. Umgestaltungen zu nennen sind, wären:

1. Umgestaltung, Sanierung und Erhalt des Rittergutskomplexes, Dorfstraße 23

Stichwort **Rittergut**

2. Erhalt und Sanierung der Dorfkirche

Stichwort **Dorfkirche**

3. Erhalt und Sanierung des Bauernhauses Dorfstraße 22

Stichwort **Bauernhaus Dorfstraße 22**

4. Erhalt und Sanierung der Neubauernhäuser Dorfstraße 22 c - f

Stichwort **Neubauernhäuser**

Zu den allgemeinen privaten Vorhaben, die unbedingt zu begrüßen sind, zählen zunächst die Erneuerungen der äußeren Hüllen privater Gebäude und dazugehöriger Einfriedungen. Zu diesen Maßnahmen im privaten Bereich werden folgende Gebäudeelemente gezählt, die im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes förderfähig sind:

- * Dachneueindeckung
- * Fenstererneuerung
- * Erneuerung bzw. Sanierung von Außentüren / Tore / Zäune
- * Fachwerksanierung
- * Fachwerkreilegung (nur für ehem. Sichtfachwerk)
- * Fassadensanierung
- * Sanierung von Laubengängen
- * Sanierung von historischen Taubenhäusern
- * Asbestsanierung (Dach / Wand) - Ersatz durch ortstypische Materialien
- * Erneuerung traditioneller Einfriedungen (Mauern, Staketenzäune)

Priorität besitzen alle vorhandenen Bauernhäuser, vor allem der Bereich der Neubauernhäuser. Schwerpunktmäßig sollten weiterhin im Rahmen der Förderung der Erhalt der dörflichen Nebengebäudestrukturen gesichert werden, die entscheidend das Ortsbild nach außen prägen und heute leider oftmals an konkreten Funktionszuweisungen leiden. Insoweit ist eine mögliche Unterstützung baulicher Erhaltungsmaßnahmen für die Bewahrung des historischen Ortsbildes von entscheidender Bedeutung.

13. **Vorschlag eines mittelfristigen Kostenkonzeptes für die kommunalen Vorhaben - Grobkostenschätzung**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß alle durch die Dorferneuerung ggf. zu fördernden Planungen der dargestellten und beschriebenen kommunale Vorhaben eine finanzielle Absicherung der Erbringung des kommunalen Eigenanteiles aufweisen müssen und letztlich einer Zustimmung der Legislative und der Aufsichtsbehörde bedürfen.

Vorbehaltlich der auf der Grundlage der in dieser Planung enthaltenen Gestaltungskonzeptionen für kommunale Bereiche vorzunehmenden Fachplanungen inclusive Kostenberechnungen werden nachfolgend zur Entscheidungsfindung Grobkostenschätzungen für die dargestellten Teilbereiche vorgenommen, die Orientierungscharakter besitzen.

Grobkostenschätzung der Teilbereichsplanungen

Im nachfolgenden Planenteil werden die erarbeiteten und abgestimmten Freiflächenkonzeptionen der Teilbereichsplanungen der Ortslage Wallichen für die Bereiche

- * **Platz im Dorfczentrum / Dorfanger**
- * **Neuerschließung des geplanten Wohngebietes im Süden der Ortslage zusammen mit einer neuen Buswendeschleife**

hinsichtlich der wirtschaftlichen Bewertung ihrer baulichen Umsetzung mit Grobkostenschätzungen untersetzt. Grundlage dieser Grobkostenschätzungen bilden die gemäß der Planungen vorgegebenen Materialausführungen der einzelnen Bereiche auf der Basis der vorgenommenen Flächenermittlungen. Unberücksichtigt blieben dabei alle Kosten, die in Zusammenhang mit

- A der Verlegung der Ortskanalisation,
- B der damit in der Regel einhergehenden Erneuerung der Leitungsführungen der Anschlußmedien (Gas, Wasser, Elt) sowie
- C der grundhaften Erneuerung des Unterbaues der Straßen und Plätze

anfallen. Die dargestellten Kosten beziehen sich daher korrekterweise auf die Ausführung

- D der Oberflächengestaltungen der Straßen- und Platzbereiche inclusive
- E der dazugehörenden Umsetzung der Bepflanzungskonzeptionen,
- F der Erneuerung der Straßenbeleuchtung (wo noch nicht erfolgt) ,
- G die Ausstattung der Bereiche mit Stadtmobiliar

Im Detail stellen sich die einzelnen Bereichsgrobkostenschätzungen als Bruttokosten der Bauausführung als Komplexpreise wie folgt dar:

Neugestaltung Platzsituation im Bereich des Dorfangers

* Kosten	Fahrbahn aus Basaltpflaster (Erneuerung Bestand)	188	TDM
* Kosten	Rinne aus Granit	24	TDM
* Kosten	Straße aus Betonpflaster	196	TDM
* Kosten	Gehwege aus Betonplatten	17	TDM
* Kosten	Flächen aus wassergebundener Decke	80	TDM
* Kosten	Bepflanzungskonzeption	50	TDM
* Kosten	Beleuchtung	45	TDM
* Kosten	Stadtmobiliar	5	TDM
Summe A		605	TDM
Summe B	(ohne grundlegende Erneuerung des Basaltpflasters)	417	TDM

Erschließung des Wohngebietes im Süden der Ortslage zusammen mit der neuen Buswendeschleife

* Kosten	Straßen / Fußwege / Mischverkehrsflächen	530	TDM
* Kosten	Abwasser	205	TDM
* Kosten	Frischwasser	85	TDM
* Kosten	Elektroenergie / Trafo	135	TDM
* Kosten	Telekommunikation	35	TDM
* Kosten	Beleuchtung	45	TDM
* Kosten	Bepflanzungskonzeption	30	TDM
* Kosten	Buswartehäuschen	65	TDM
* Kosten	Stadtmobiliar	10	TDM
Summe		1.140	TDM

14. Zusammenfassung und Ausblick

Abschließend kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die untersuchten und mit Lösungsvorschlägen versehenen Ortsbereiche der Ortslage von Wallichen ein wesentliches Potential zur Erhaltung regionaltypischer dörflicher Strukturen besitzen und es Ziel der Stadt Erfurt sein sollte, dieses Potential zu erhalten und für die zeitgemäße Gestaltung unserer baulichen Umwelt unter Einbeziehung traditioneller und regionaltypischer Gestaltungscharakteristika bewußt zu nutzen. Mit der Realisierung der dargestellten Platz- und Freiraumgestaltungen besteht in diesem Kontext die Möglichkeit, eine erhaltenswerte dörfliche Struktur in ihrer örtlichen Typik zu erhalten und für Bewohner und Besucher erlebbar zu gestalten.

Die vorliegende, mit den Ämtern der Stadtverwaltung abgestimmte Planung wurde mit dem Ortschaftsrat abgestimmt und fand große Zustimmung. Vorschläge und Kritiken wurden konsequent eingearbeitet. Der Planungsinhalt entstand in enger Zusammenwirkung mit den Bürgern vor Ort, die im Rahmen der Gespräche während umfangreicher örtlicher Aufnahmen eine Vielzahl von Gedanken zur Ortsentwicklung über das Planungsbüro eingebracht haben.

Die Umsetzung der dargestellten baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich erfordern sehr umfangreiche Finanzmittel - die Umsetzung kann daher nur schrittweise erfolgen in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Erfurt.

Auch wenn im Rahmen baulicher Maßnahmen wie der schrittweisen Verlegung der Ortskanalisation jeweils die Möglichkeit besteht, den in der Rahmenplanung dargestellten städtebaulichen Zustand direkt nachfolgend herzustellen, muß in jedem Fall an Hand der wirtschaftlichen Situation überprüft und entschieden werden, ob dies machbar ist. Preiswerte Zwischenlösungen mit vollem Gebrauchswert (wie zum Beispiel das Aufschneiden der Straßenquerschnitte und der einfache Verschuß nach Verlegung der Kanäle) und ein geplanter grundlegender Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt müssen genauso in die wirtschaftlichen Überlegungen einbezogen werden wie auch ggf. die Anpassung der planerischen Ziele an die finanziellen Möglichkeiten und Erfordernisse.

Unabhängig von allen finanziellen Überlegungen bildet aber der dargestellte Rahmenplan zur Ortslage Wallichen die städtebauliche Grundlage für die Entscheidungsfindung zu anstehenden Problemen der baulichen sowie sozio-kulturellen Entwicklung der Ortslage innerhalb des Stadtgefüges Erfurt. Darüber hinaus sollte diese Planung, die formal und inhaltlich eine vollwertige und sehr ausführliche Dorfentwicklungsplanung darstellt, zur Beantragung der Aufnahme von Wallichen in das Dorferneuerungsprogramm des Freistaates Thüringen herangezogen werden.