

## **Sanierungsziele im Erweiterungsgebiet - Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün**

Oberziel:

Der Nordpark und die Gera-Aue als wichtigste Freizeit- und Erholungsflächen der Gesamtstadt sind auf der Grundlage weiterer Planungen auf der Basis des Konzeptes aus dem Realisierungswettbewerb „BUGA 2021 Teilbereich Nördliche Gera-Aue“ nachhaltig aufzuwerten.

Entlang des Wasserlaufs der Gera ist ein das Stadtbild bestimmendes Grünelement in der Stadtstruktur aus den vorhandenen Potenzialen zu entwickeln ("Grünes Geraband"). Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Qualifizierung des Freiraumsystems hinsichtlich einer besseren Vernetzung peripherer und zentraler Grün- und Freiräume geleistet werden.

Sanierungsziele:

Nordpark und Grünzug an der Gera

Der Nordpark soll als zusammenhängender, stadtbildprägender Grünraum in der Gera-Aue unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes entwickelt werden. Besondere Bedeutung kommt dabei den Wegen der öffentlichen Grünflächen zu. Eine öffentliche Durchgängigkeit und eine Freiraumnutzung im Gesamtzusammenhang der Gera-Aue sind herzustellen.

Der denkmalgeschützte Nordpark ist entsprechend seiner historischen Bedeutung als moderner Volkspark mit großzügigen Wiesenflächen und Spiel- und Sporteinrichtungen unter Beachtung der aktuellen Nutzungsansprüche weiter zu entwickeln. Die gestalterische Charakteristik soll aufgewertet und die Nutzungsmöglichkeiten alters- und interessenübergreifend optimiert werden.

Die großen Sporteinrichtungen sollen als Bestandteile der grünen Parklandschaft in den öffentlichen Bereich einbezogen werden. Das bisher eingefriedete Umgebungsgrün wird durch das Versetzen von Zäunen öffentlich zugänglich. Im Bereich des vorhandenen Sportplatzes ist eine gastronomische Nutzung gewünscht.

Der Geraradweg wird durchgehend westlich der Gera geführt. Östlich der Gera verläuft entlang des Flusslaufes der vorhandene Gehweg. Im Umfeld des ehemaligen Klärwerks ist ein dauerhafter und öffentlich zugänglicher Teil des Nordparks zu einer parkähnlichen Grünfläche unter Beachtung des vorhandenen Sportplatzes zu gestalten. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der bisher unzugänglichen Brachfläche werden durchgeführt.

Der Natur- und Landschaftsraum soll durch die Umgestaltung stärker erlebbar werden. Durch Zuwegung an die Gera und punktuelle Uferumgestaltung kann dieses wichtige Ziel erreicht werden. Es sollen barrierefreie, naturnahe Erlebnisräume am Wasser für Jung und Alt geschaffen werden.

fen werden. Für Kinder aus den angrenzenden Quartieren ist die schnelle und gefahrlose Erreichbarkeit sicherzustellen.

Der Rückbau der Garagen nördlich der Rennbahn bzw. südlich der Warschauer Straße soll zu einer quantitativen wie auch qualitativen Aufwertung des Grünflächenbestandes führen.

Tatsächlich entstehende nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sollen gegebenenfalls durch eine verträgliche Verlagerung der Garagen im unmittelbaren Umfeld vermieden werden. Mit den Betroffenen werden hierzu weitere Gespräche geführt.

In Verbindung mit dem angemessenen teilweisen Rückbau der Fläche des Tierheims auf der Seite der Gera soll der Grün- und Freiraum an dieser Stelle verbreitert und durchgängig entwickelt werden. Das Tierheim soll als Bestandteil in den Grünzug der Gera-Aue integriert werden. Das Freiraumpotential dieses Bereiches kann so in Verbindung mit den angrenzenden Flächen zu einem zusammenhängenden grünen Geraband entwickelt werden.

Die Auenstraße im Bereich des Nordparks ist dauerhaft als Fahrradstraße denkbar, die auch als Havarie-Straße genutzt werden kann. Die mit der Umwidmung verbundenen Auswirkungen sind im Rahmen notwendiger Verkehrsuntersuchungen zu prüfen. Dem Fuß- und Radverkehr im Erweiterungsgebiet ist Vorrang zu gewähren. Die Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Nordparks durch abgestellte Fahrzeuge ist zu minimieren.

#### Eingangsbereich

Das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Garnisonslazaretts ist städtebaulich zur Aue zu öffnen und als repräsentativer Eingangsbereich zum Nordpark aufzuwerten. Damit können Nordpark und Nordbad strukturell besser an das Stadtgebiet und insbesondere an das Stadtbahnnetz angeschlossen werden.

Dabei leiten sich aus den Funktionen eines Eingangsbereichs die einzufügenden Nutzungen ab. Dies könnten, eine Konkretisierung im Planungsprozess vorausgesetzt, folgende temporäre Nutzungen im Zusammenhang mit der BUGA sein:

- Fahrradverleih, Roller Segway
- Gärtnermarkt/ BUGA Markt
- Sammelpunkt/ Aufenthaltsbereich
- Cafe, Bücher, Medien
- Eintritt, Kasse, Kontrolle
- Aufenthaltsräume für Personal
- Übernachtung

Auch langfristig widersprechen die o.g. Nutzungen im Garnisonslazarett nicht den Sanierungszielen, sollten sie über die BUGA weiterhin wirtschaftlich tragfähig sein. Eine Nutzung der Gebäude zum Wohnen für besondere Nutzergruppen ist ebenfalls denkbar, sollte jedoch flächenmäßig 40% des zu erhaltenen Gebäudebestands nicht überschreiten. Der Fortbestand der Hochschulnutzung sollte unbedingt gehalten und kann perspektivisch ausgebaut werden.

Des Weiteren soll der "Kreativwirtschaft" hier Raum angeboten werden, die der baulichen Struktur durchaus entspricht. Gelingt es, diese Funktion zu etablieren und zu halten, kann sich dort ein unabhängiges Netzwerk für Freiberufler entwickeln. Diese Nutzung ist vorrangig zu unterstützen.

Die Sanierungsziele 1- 7 für das bestehende Sanierungsgebiet bleiben weiterhin gültig und gelten für das gesamte Sanierungsgebiet.

## 1. Sanierungsziele - Nutzung

---

### Oberziel:

Das Gebiet "Auenstraße/ Nordhäuserstraße" wird als zentrumsnahes Wohngebiet nachhaltig stabilisiert und an nachfragegerechte, zukunftsfähige Wohn- und Lebensbedingungen angepasst.

Ein in Größe und Ausstattung differenziertes, attraktives Wohnungsangebot fördert den Zuzug neuer Bewohner und erhöht die Wohndauer der im Gebiet lebenden Bevölkerung, insbesondere junger Familien.

Die vorhandenen kleinstrukturierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe werden gestärkt und bereichern das urbane Wohnen durch vielfältige wohnungsnahen Angebote.

### Sanierungsziele:

#### Familiengerechte Wohnungen

Das Angebot an großen, familiengerechten Wohnungen im Gebiet soll deutlich erhöht werden. Dieses Ziel kann vor allem durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu großen Wohnungen mit großzügigen Grundrissen erreicht werden. Generationsübergreifende Wohnmodelle werden ausdrücklich befürwortet.

#### Dachgeschossausbauten

Der Ausbau vorhandener Dachgeschosse ist grundsätzlich möglich, der entstehende zusätzliche Wohnraum sollte jedoch nach Möglichkeit der darunter liegenden Wohnung zur Vergrößerung und Erhöhung des Wohnwertes zugeordnet werden.

#### Wohnungen im Erdgeschoss

Wohnungen im Erdgeschoß sollen, soweit mit vertretbarem baulichem Aufwand möglich, den Anforderungen an Barrierefreiheit und Behindertenfreundlichkeit entsprechen.

#### Eigenständige Wohnnutzung in Innenbereichen

Eigenständige Wohnnutzungen in den Blockinnenbereichen werden grundsätzlich nicht mehr zugelassen, um für die bestehende Bebauung die Wohnruhe auf der lärmabgewandten Seite zu erhalten.

#### Störendes Gewerbe

Neuansiedlungen von störendem Gewerbe werden ausgeschlossen.

#### Einzelhandel / Nahversorger

Nahversorger und andere Handelseinrichtungen, die nicht in die vorhandene Bausubstanz integriert werden können, sind ausschließlich entlang der Nordhäuser Straße zulässig. Nicht eingehauste Kundenstellplätze und Abstellplätze für Einkaufswagen werden im Innenhofbereich der Blöcke nicht zugelassen.

## 2. Sanierungsziele - Soziale Infrastruktur

---

### Oberziel:

Das Gebiet wird zum familienfreundlichen Stadtteil ausgebaut. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen und Schulen werden erhalten, qualitativ wesentlich verbessert und bedarfsgerecht ergänzt.

Das bestehende Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie an Sport- und Freizeitmöglichkeiten wird zielgruppenorientiert ausgebaut, insbesondere im Hinblick auf die Interessen von Kindern und Jugendlichen. Der Förderung privater Initiativen kommt eine große Bedeutung zu.

### Sanierungsziele:

#### Angebote zur Kinderbetreuung

Aufgrund der vorhandenen hohen Anzahl junger Familien im Gebiet sind die vorhandenen Kapazitäten der Kinderbetreuung zu sichern und bedarfsgerecht weiter auszubauen.

#### Schulen und Förderschulen

Die vorhandenen Schulen (Grundschule und Förderzentrum Nord) bleiben dauerhaft erhalten. Umfeldbedingungen, Bauzustand und Ausstattung der schulischen Angebote im Gebiet werden umfassend verbessert. Zeitgemäße, gesunde Lernbedingungen und ein positiv prägendes schulisches Umfeld begünstigen den weiteren Zuzug junger Familien. Die Freianlagen des Förderzentrums Nord werden umfassend aufgewertet und teilweise in die Umgestaltung des Nordparks einbezogen.

#### Bildungseinrichtungen

Die Einrichtungen der Fachhochschule Erfurt in der Schlüterstraße werden weiter im Gebiet verankert. Initiativen der Fachhochschule im Gebiet werden ausdrücklich unterstützt.

#### Spiel- und Bolzplätze, Freizeitflächen

Das Angebot an Spiel- und Freizeitflächen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen wird durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neuschaffung von Spiel- und Freizeitflächen deutlich verbessert und untereinander und sowie in die angrenzenden Stadtteile vernetzt. Der Sanierung des Nordbades wird hierbei eine große Bedeutung beigemessen.

#### Jugendclub

Der Jugendclub "Fritzer" wird als wichtiger Treffpunkt für Kinder und Jugendliche des Gebietes dauerhaft erhalten und besser in das Gebiet eingebunden.

#### Freie Träger, Vereine, private Initiativen

Soziale Einrichtungen in freier Trägerschaft, kulturelle und sportliche Vereinstätigkeit sowie weitergehende private Initiativen im Rahmen soziokulturellen Engagements werden unterstützt und in den Sanierungsprozess aktiv einbezogen.

#### Bürgerhausfunktionen

Im Gebiet sollen Räumlichkeiten geschaffen werden, die der Verbesserung sozialer Kontakte unter der Gebietsbevölkerung dienen. Eine Kopplung mit im Gebiet vorhandenen Bildungs- und Sozialeinrichtungen ist gewünscht.

### **3. Sanierungsziele - Stadtstruktur und Bebauung**

---

Oberziel:

Das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße bleibt in seiner gründerzeitlichen Prägung und mit seinen städtebaulich geschlossenen, hochwertigen Straßen- und Platzräumen erhalten. Bei Modernisierung, Instandsetzung und Umbau bislang unsanierter oder leerstehender Wohngebäude sind auch weitgehende, zeitgemäße Eingriffe in die Bausubstanz und unkonventionelle Lösungen möglich, soweit dies zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnbedingungen und einer nachhaltig günstigen Vermietbarkeit beiträgt und die räumliche Fassung des Straßenraumes erhalten bleibt.

Sanierungsziele:

**Sanierung und Instandsetzung**

Die noch unsanierten Gebäude im Gebiet werden nachfragegerecht saniert bzw. instandgesetzt und neuen Nutzungen zugeführt.

**Umbau von Gebäuden mit Nachfrageschwächen**

Zur Behebung vorhandener Substanzmängel insbesondere in problematischen Lagen sind bewusst auch unkonventionelle bauliche Lösungen möglich, sofern die ursprüngliche Fassung des Straßenraumes als Raumkante erhalten bleibt.

**Gestaltungsgrundsätze**

Die prägenden Gestaltungsgrundsätze des Gebiets sind Bauflucht, Raumkante, Parzellenbreite und straßenseitige Trauflinie: Diese sind einzuhalten, um den Gebietscharakter zu bewahren. Weitere Gestaltmerkmale der bestehenden Bebauung wie Fassadengliederung und -schmuck, Materialität, Proportion der Fensteröffnungen und Farbe sollen entweder entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes erhalten oder durch ein in sich schlüssiges, zeitgemäßes Gestaltungskonzept ersetzt werden.

**Rückwärtige Fassadengestaltung**

Die Gestaltung der straßenabgewandten Fassaden soll möglichst optimale Wohnverhältnisse ermöglichen. Dafür sind auch weitgehende Eingriffe bis hin zur Aufgabe der bestehenden Kubatur möglich. Ein Überschreiten der rückwärtigen Gebäudekante ist möglich, soweit das Wohnen in den Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt wird.

**Dachgestaltung**

Im baurechtlich zulässigen Rahmen können oberhalb der Trauflinien verschiedenste Möglichkeiten der Dachgestaltung zum Einsatz kommen, um eine möglichst optimale Wohnqualität zu erreichen. Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachaufbauten sind ausdrücklich zulässig, sofern das dadurch entstehende Bauvolumen die Dachkubatur der Nachbargebäude nicht we-

sentlich übersteigt und das Wohnen in den Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt wird. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden ausdrücklich befürwortet.

#### Hofzufahrten und Eingänge

Hofzufahrten sind räumlich wirksam in der Fassadenebene abzuteilen. Noch erhaltene bauzeitliche Toranlagen und Eingangstüren sollen soweit möglich erhalten bleiben.

## 4. Sanierungsziele - Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün

---

Oberziel:

Das Sanierungsgebiet wird zum urbanen Stadtquartier am Park. Die vorhandenen Grün- und Freiraumpotenziale werden nutzbar gemacht und mit den bestehenden hochwertigen Angeboten an der Geraue und im Nordpark vernetzt.

Durch imagewirksame Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im wohnungsnahen Freiraum wird die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert. Bei allen Maßnahmen sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit so weit wie möglich zu berücksichtigen.

Sanierungsziele:

**Nordpark und Grünzug an der Gera**

Der Nordpark sowie der Grünzug entlang der Gera ermöglichen innerstädtisches Wohnen im Grünen und prägen wesentlich das Gebietsimage. Als robuste, pflegearme, vielfältig nutzbare Grünflächen dienen sie der wohnungsnahen Erholung. Der Nordpark wird als attraktiver, öffentlich nutzbarer Grünbereich großflächig nach Süden erweitert und unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Auenstraße / Karlstraße herangeführt. Der Grünzug an der Gera wird in Erlebbarkeit und Nutzungsqualität deutlich verbessert, er vernetzt den Nordpark mit dem Venedigpark.

**Straßenraum- und Platzgestaltung**

Die öffentlichen Straßenräume und Plätze im Gebiet werden imagewirksam umgestaltet und umfassend aufgewertet. Besondere Bedeutung kommt dabei den Gehweg- und Aufenthaltsflächen zu.

**Straßenbegleitgrün und Vorgärten**

Die Straßenzüge im Gebiet werden umfangreich mit straßenbegleitenden Großbäumen ausgestattet, soweit die Leitungslagen dies ermöglichen. Die Vorgärten im Gebiet verbessern wesentlich die Wohnbedingungen zum Straßenraum und damit das Gebietsimage. Sie müssen daher erhalten bleiben bzw. werden wiederhergestellt. Die Vorgärten sollen dem Gebietscharakter angemessen begrünt werden und eine einfache Einfassung erhalten. Im Rahmen eines Vorgartenprogramms werden entsprechende Gestaltungsgrundsätze erarbeitet und umgesetzt.

**Innenhöfe**

Die ruhigen Blockinnenbereiche tragen wesentlich zur Sicherung und Attraktivität der Wohnnutzung im Gebiet bei. Sie werden deshalb weiter zu privaten Erholungsbereichen aufgewertet. Der Bestand an Großgrün in den Innenhöfen ist zu erhalten und wird weiter ergänzt. Ungenutzte und nicht erhaltenswerte Gebäude und Nebenanlagen in den Blockinnenbereichen werden konsequent abgebrochen. Versiegelte Flächen werden entsiegelt und sind als wohnungsnaher Freiflächen zu begrünen.

### Treppenstraße

Die Treppenstraße als wichtige Wegeverbindung innerhalb des Gebietes wird erhalten und in Benutzbarkeit und Gestaltung deutlich aufgewertet.

## 5. Sanierungsziele - Verkehr

---

Oberziel:

Die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastungen im Gebiet, insbesondere ihre subjektive Wahrnehmbarkeit, sollen – so weit wie im Rahmen der Sanierungsmaßnahme möglich – reduziert werden. Die gegenwärtige Verkehrslösung wird nach sorgsamer Abwägung beibehalten.

Das Stellplatzangebot im Gebiet wird wohnverträglich erweitert und ergänzt.

Sanierungsziele:

### Hauptstraßennetz

Die im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehene Bündelung der Verkehrsströme auf die Moritzwall- und Schlüterstraße wird nicht als Sanierungsziel verfolgt, die heutige Verkehrsführung bleibt im Grundsatz bestehen. Damit erhält die Moritzwallstraße eine verlässliche Zukunftsperspektive. Durch zusätzliche bauliche Maßnahmen und eine umfassende Aufwertung der Straßenzüge werden die Belastungen soweit wie möglich reduziert und wohnverträglich gestaltet.

### Ruhender Verkehr

Mit der Umgestaltung der Straßenraumbereiche wird das Stellplatzangebot im Straßenraumbereichsverträglich so weit wie möglich erweitert. Der Neubau nicht eingehauster Stellplätze in den Blockinnenbereichen wird nicht zugelassen. Sollten sich im Zuge der Beseitigung städtebaulicher Missstände Lösungen ergeben, die eine Einordnung von Parkhäusern in die bestehende Raumstruktur ohne negative Auswirkungen auf die Wohnqualität ermöglichen, werden solche Lösungen unterstützt.

### Radwegenetz

Bei der Umgestaltung von Hauptnetzstraßen werden nach Möglichkeit Radwege bzw. Radstreifen eingeordnet. Sollte eine Realisierung im Einzelfall nicht möglich sein, ist dies zu Begründen. Der Geraradweg als wichtige überregionale Radverkehrsachse bleibt erhalten und wird qualitativ weiter verbessert.

### ÖPNV

Die Haltestellen des ÖPNV im Gebiet werden behindertengerecht gestaltet.

## 6. Sanierungsziele - Umwelt

---

Oberziel:

Die Umweltbelastungen im Gebiet sollen so weit wie möglich reduziert werden, um ein zukunftsfähiges Wohnen zu ermöglichen. Dies wird sowohl durch die Verringerung von Emissionen, als auch durch ergänzende Maßnahmen des Immissionsschutzes in den betroffenen Bereichen erzielt.

Sanierungsziele:

**Feinstaubbelastung**

Die Feinstaubbelastung im Gebiet wird durch Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahnen (Asphalt) und durch spezielle Anpflanzungen gemäß Aktionsplan reduziert.

**Heizungsanlagen**

Bei der Errichtung und Veränderung von Feuerungsanlagen ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe unzulässig.

**Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Minderung**

Zur Steigerung der Energieeffizienz werden alle zukunftsweisenden Technologien zur Reduzierung des Bedarfs an fossilen Energieträgern besonders unterstützt.

**Verbesserung der Wohnqualität**

Wohnungen sind so zu gestalten, dass die Wohnqualität im Gebiet verbessert wird. Bei Modernisierung, Umbau und Neubau von Wohngebäuden in lärmbelasteten Straßenzügen sind je Wohnung mindestens ein, ab drei Räumen mindestens zwei Räume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Für Blockecken sind Ausnahmen möglich. Die Vorgaben der DIN 4109 sind einzuhalten (Lärmschutzfenster, Lüftungseinrichtungen).

**Regenwassernutzung / Versiegelungsgrad**

Die Versiegelung der Freiflächen sollte auf das notwendige Maß reduziert werden. Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und sonstigen nicht belasteten Flächen soll gesammelt und zur Bewässerung der begrünten Freiflächen verwendet werden.

**Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Die Aufstellplätze für Müllbehälter sollten auf den jeweiligen privaten Grundstücken in den Vorgärten bzw. über Müllsammelräume in den Erdgeschossen realisiert werden. Hierbei dürfen die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gebäude und in seinem Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Die zentralen Wertstoffsammelplätze im Gebiet werden grundlegend erneuert und wohnverträglich gestaltet.

## **7. Sanierungsziele    Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit**

---

Oberziel:

Die Sanierung und Konsolidierung im Gebiet wird im engen Dialog mit den Bewohnern durchgeführt. Bürgerbeteiligung und Information gewährleisten die Zielgenauigkeit von Aufwertungsmaßnahmen und regen die Bewohner zur Mitwirkung an. Durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit wird das Image des Gebiets in der Gesamtstadt positiv geprägt und Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit des Gebiets bei Eigentümern und Investoren geschaffen.

Sanierungsziele:

### **Bürgerbeteiligung**

Die Einwohner des Sanierungsgebietes werden aktiv in die Planung und Umsetzung der Stadt-sanierung und Stadterneuerung einbezogen und zur Mitwirkung angeregt. Die Bewohner werden mit ihrer genauen Gebietskenntnis vor Ort intensiv und frühzeitig in alle Umgestaltungsprozesse einbezogen.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit informiert über die Entwicklung der Sanierung des Gebiets. Information und kritische Diskussion sollen Transparenz und Akzeptanz der Maßnahmen in der Bevölkerung erzeugen.

### **Gebietsimage**

Für das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße wird ein gezieltes Stadtteilimage aufgebaut, mit dem das Gebiet im Rahmen des Stadtumbaus ein klares Profil innerhalb der Gesamtstadt erhält. Dieses Image setzt sich zusammen aus den Bausteinen:

Urbanes Wohnen

Wohnen und Leben am Park

Familienfreundlicher Stadtteil

Tradition und Zukunftsorientierung