

# Verlängerung der Sanierungssatzung Altstadt EFM 101

**Ausfertigung:**

**A. Bausewein**  
Oberbürgermeister

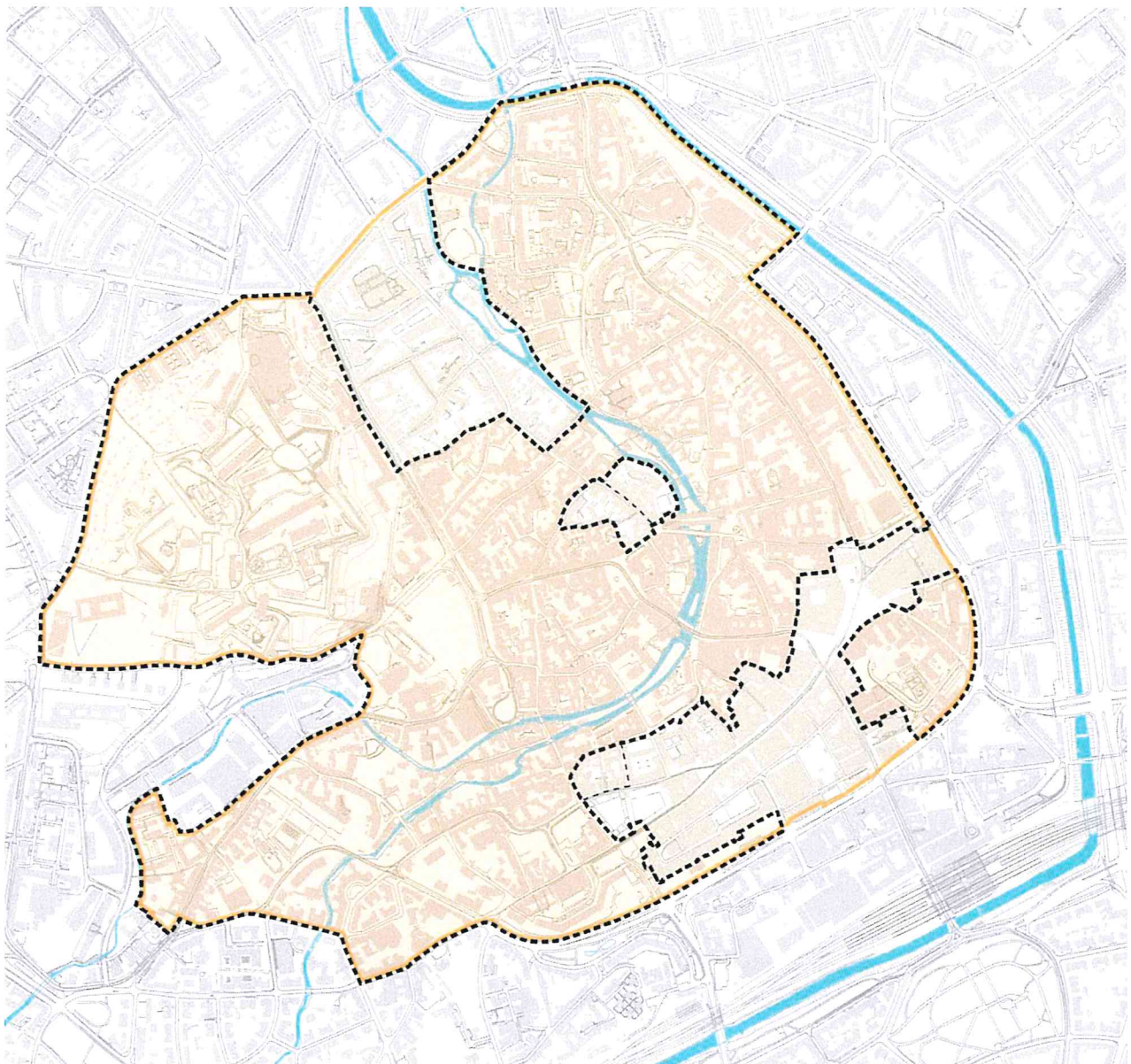
(Siegel)  
LANDESHAUPTSTADT ERFURT

den 03.08.21



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

## Begründung



## Impressum



### Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung

### Redaktion

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3  
99092 Erfurt  
Tel. 0361 655-3901  
Fax 0361 655-3909

### Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation  
Anlage 2 Karten

### Redaktionsschluss

12.02.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird ausschließlich die männliche Sprachform verwendet.  
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>2</b>
1.1	Eingrenzung, Gebietstypik, Historie	4
1.2	Allgemeine Angaben	6
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation vor der Sanierung</b>	<b>7</b>
2.1	Zustandserfassung	7
2.2.	Ziele der Sanierung	9
<b>3</b>	<b>Durchführung und Auswertung der Sanierung</b>	<b>12</b>
3.1	Realisierte Maßnahmen	13
3.2	Auswertung Sanierungsstand	19
3.3	Planungsrechtliche Instrumente	22
<b>4</b>	<b>Verlängerung</b>	<b>24</b>
4.1	Begründung der Verlängerung – Vorbemerkungen	24
4.2	Geplante Maßnahmen – Was ist noch zu tun?	25
4.3	Kosten der ausstehenden Vorhaben	34
<b>Anlagen</b>		
<b>Anlage 1 – Fotodokumentation</b>		
	Sanierte Freiflächen	1
	Sanierte Gebäude	10
	Misstände im öffentlichen Raum	14
<b>Anlage 2 – Karten</b>		
	Sanierungsgebiet Altstadt – Übersicht	
	Sanierte Straßen, Wege, Grünflächen und Plätze im öffentlichen Raum	
	Wesentliche Misstände im öffentlichen Raum	
	Kosten- und Maßnahmenübersicht	
	Sanierungsgebiete – Aufhebungen im Altstadtbereich	

## 1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet Kommunen zur Behebung städtebaulicher Missstände die Möglichkeit, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Voraussetzung ist, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner, Nutzer und Behörden in hinreichendem Umfang steuern zu können, ist den Kommunen hierfür ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht an die Hand gegeben: das "besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB). Zugleich können gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund- Länder-Programmen eingesetzt werden.

Mit dem Ziel, die massiven städtebaulichen Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen nach 1989 zu beheben, finden diese Instrumente der Stadtentwicklung seit Anfang der 1990er Jahre in diversen Sanierungsverfahren Anwendung.

Zunächst wurden kleinere Sanierungsgebiete, in denen der Verfall der städtebaulichen Strukturen und dadurch der drohende Verlust wertvoller Bausubstanz noch offensichtlicher waren, als Sanierungsgebiete im sogenannten Vollverfahren ausgewiesen.

Es handelte sich dabei um:

- EFM 002 "Andreasviertel", rechtsverbindlich seit 16.10.1991,
- EFM 003 "Arche", rechtsverbindlich seit 30.10.1991,
- EFM 004 "Michaelisstraße West", rechtsverbindlich seit 16.10.1991,
- EFM 005 "Marstallstraße", rechtsverbindlich seit 16.10.1991 und
- EFM 006 "Michaelisstraße Ost", rechtsverbindlich seit 16.10.1991.

Die Ausweisung des Sanierungsgebiets "Altstadt" wurde auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung vom damaligen Rat der Stadt Erfurt erst später beschlossen und mit Veröffentlichung am 18.03.1992 rechtsverbindlich. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt und § 144 Abs. 1 und Abs. 2 kommt zur Anwendung.

Beim Sanierungsgebiet "Altstadt" (EFM 101) handelt es sich um die historische Altstadt mit ihrer gewachsenen Quartiersstruktur, den Gassen, Straßen und Plätzen sowie um die Flächen des Petersbergs mit der Zitadelle.

Zur Sicherung wesentlicher Ziele der Sanierung wurde 1992/93 ein Rahmenplan einschließlich Maßnahmenkonzept und Kostenübersicht erarbeitet und 1994 mit Ratsbeschluss 027/94 als "Rahmenplan Erweiterte Altstadt" beschlossen.

Der Petersberg mit seinem Umfeld ist Bestandteil des Rahmenplans, wurde jedoch dabei nicht detailliert betrachtet. Für den Petersberg wurde 1994/96 ein Rahmenplan erarbeitet, der ab 2001 fortgeschrieben wurde. Der endabgestimmte Rahmenplan Petersberg liegt seit 2003 vor und dient als Grundlage für die weiteren Planungen.

Seit Beginn der Sanierung wurden aus verschiedenen Landes-, Bund-Länder- und Europäischen Städtebauförderprogrammen Finanzhilfen beantragt, Eigenmittel im Haushalt eingestellt und zur Umsetzung der Vorhaben eingesetzt.

**Die Summe aller Bewilligungen beträgt 209.339.863,28 EUR (Stand 17.03.2020).**

Enthalten sind dabei die Anteile von Bund, Land Thüringen, Stadt Erfurt sowie EFRE- Mittel.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wurden bis dato bereits umgesetzt, was bei einem Spaziergang durch die Erfurter Altstadt deutlich sichtbar wird. Heute ist festzustellen, dass im zentralen Altstadtbereich rund um Anger, Fischmarkt, Schlösserstraße, Krämerbrücke, Michaelisstraße, Moritzstraße, Benediktsplatz und Marktstraße sowohl die Gebäude als auch der öffentliche Raum hochwertig saniert wurden und die Sanierungsziele hier umfassend erreicht werden konnten.

Etwas abseits an den Rändern des Sanierungsgebiets konnten jedoch noch nicht alle Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden, sodass die Sanierungsziele noch nicht flächendeckend erreicht sind. Die Landeshauptstadt Erfurt strebt deshalb eine Fortführung des Sanierungsverfahrens in Teilen der Altstadt an.

Die Bereiche, in denen die Sanierungsziele bereits überwiegend erreicht wurden, sind entlassen bzw. deren Entlassung wird vorbereitet.

Es handelt sich dabei um die Sanierungsgebiete:

- Altstadt- Teilbereich Anger, TAS 001 vom 27.2.2015,
- Altstadt- Michaelisstraße Ost, AHS 002 vom 07.05.2016,
- Altstadt- Marstallstraße, AHS 003 vom 02.03.2018,
- Altstadt- Michaelisstraße West, AHS 006 in Vorbereitung und
- Altstadt- Andreasviertel Bereich Nord, TAS 003 in Vorbereitung.

Da die Gemeinden nach § 235 Absatz 4 BauGB aufgefordert sind, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Januar 2021 aufzuheben oder eine Verlängerung zu beantragen, erfolgten eine Analyse und eine Bestandsaufnahme sowie eine Abschätzung der noch notwendigen Maßnahmen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Sanierung der Erfurter Altstadt eine Erfolgsgeschichte ist und das heutige Erfurt stolz und selbstbewusst auf die Entwicklung zurückblicken kann. Die Gebäude sind zum größten Teil saniert, die Gassen, Straßen und Plätze in der Innenstadt weisen einen hohen Sanierungsgrad mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard auf. Mit den aktuellen Arbeiten im Rahmen der BUGA-Vorbereitung für 2021 werden weitere Bereiche in Wert gesetzt und an Attraktivität gewinnen.

Die Erfurter Altstadt ist Wohn-, Handels- und Wirtschaftsstandort und spielt in Thüringens Tourismuskonzept eine bedeutende Rolle.

Vor allem Besucher, die Erfurt in regelmäßigen Abständen bereisen, erkennen die Veränderungen sehr deutlich, berichten über die Erfolge und empfehlen einen Besuch in der Stadt. Heute schaut man gespannt auf das "BUGA-Jahr" 2021, das der Stadtentwicklung einen weiteren Impuls geben und den Bekanntheitsgrad der Landeshauptstadt erhöhen wird.

Die aktuelle Bestandsaufnahme zeigte aber auch, dass durch die Vielzahl der Vorhaben und die immense Größe des Sanierungsgebiets Altstadt die Zeit zur vollständigen Sanierung nicht ausreichend war. Nicht alle im "Rahmenplan Erweiterte Altstadt" geplanten Vorhaben konnten bis heute umgesetzt werden. Vor allem für die Randbereiche des Zentrums, am Übergang zu den angrenzenden Stadtteilen, verbleiben Sanierungsaufgaben, die in den nächsten Jahren durchgeführt werden müssen und für deren qualitätsvolle Umsetzung Erfurt die finanziellen Mittel fehlen.

Im Plan "Wesentliche Missstände im öffentlichen Raum" (Anlage 2 – Karten) und in der Kosten- und Maßnahmenübersicht (Anlage 2 – Karten) sind die Maßnahmen im öffentlichen Raum zusammengestellt. Die Umsetzung der in Priorität 1 und 2 genannten Maßnahmen ist die Voraussetzung für den Abschluss der Sanierung. Es wird eingeschätzt, dass diese Maßnahmen bis 2030 umgesetzt werden können, wenn die erforderlichen Förder- und Eigenmittel zur Verfügung stehen.

Die Landeshauptstadt Erfurt wird deshalb von der nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB vorhandenen Möglichkeit Gebrauch machen, die Frist der Sanierungsmaßnahmen durch einfachen Beschluss der Stadtrates zu verlängern.

Nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt legt die Stadt Erfurt deshalb für die im Plan "Sanierungsgebiete – Aufhebungen im Altstadtbereich" (Anlage 2 – Karten) markierten Teilbereiche weiterführende Fristen fest:

- EFM 001 Altstadt (vereinfachtes Verfahren) bis 2030,
- EFM 002 Andreasviertel- Teilbereich Süd bis 2023 (Vollverfahren),
- EFM 003 Arche (Vollverfahren) bis 2025.

Für die Sanierungsgebiete "Andreasviertel Teilbereich Süd" und "Arche", die im sogenannten Vollverfahren durchgeführt werden, sind dabei eigene Beschlüsse zur Verlängerung der Sanierung zu fassen. Dies ist notwendig, da die Eigentümer in diesen Bereichen nach Abschluss der Sanierung zur Zahlung von Ausgleichbeträgen verpflichtet sind. Für die Wertermittlung werden dann entsprechende Gutachten erarbeitet.

## 1.1 Eingrenzung | Gebietstypik | Historie

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Weiterführung der Sanierung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) vom 15. Juni 1992 abzüglich der unter Punkt 1 genannten Bereiche, dargestellt in "Sanierungsgebiete – Aufhebungen im Altstadtbereich" (Anlage 2 – Karten).

Das Gebiet umfasst den gesamten historischen Stadtkern bis zum Juri-Gagarin-Ring, bis zur Brühler Vorstadt und schließt auch die Johannesvorstadt ein. Hierzu gehört auch die Zitadelle Petersberg.

Charakteristisch für das gesamte Sanierungsgebiet ist seine heterogene Bebauung und Stadtstruktur. Der Stadtgrundriss ist durch abweichende historische Bedingungen unterschiedlich geprägt.



Erfurt besitzt den größten mittelalterlichen Stadtkern Deutschlands, der geprägt wird durch Gebäude verschiedener Bauepochen, wie z.B. Gotik, Renaissance, Barock und Klassizismus. Diese Vielschichtigkeit und die spannungsreiche Abwechslung, die den unterschiedlichen Entstehungszeiten geschuldet ist, machen das Sanierungsgebiet aus.

Der älteste Siedlungskern befindet sich im Bereich des Fischmarkts. Archäologische Befunde belegen dort bereits ab dem 6. Jahrhundert eine rege Siedlungstätigkeit.

*"Ausgehend von einer ersten Stadtzelle um den Fischmarkt herum entwickelte sich die Stadt bis ins 18. Jahrhundert planvoll als einheitliches Raumsystem. Die große gotische Stadterweiterung, die zwischen den wichtigsten Handelsstraßen eingehängt wurde, stellt das Rückgrat des Stadtgefüges dar..."*

(Stadt Erfurt, Freiraumkonzept Seite 7, Büro Wilke, Erfurt) und wird ergänzt durch die Grundanlage des Gründerzeitgürtels.

Geprägt wird die Stadtanlage durch die ab 1665 in drei Bauabschnitten angelegte Zitadelle auf dem Petersberg, vor allem durch die Bastionsmauern im neoitalienischen Stil.

Die bereits in der Gründerzeit beginnende Verformung der bis dahin weitestgehend intakten Innenstadtstrukturen wird durch die den Maßstab abrupt veränderten Gebäude der DDR-Baupolitik in industrieller Bauweise – 11-geschossige Wohnscheiben und 16-geschossige Hochhäuser weitergeführt. Kleinteilige Strukturen wurden durch z.T. unmaßstäbliche Ergänzungen ersetzt.

Die nach der Wende 1989 beginnende Bestandsaufnahme zeigte, dass die Altstadt innerhalb der letzten Entwicklungsperiode kontinuierlich an Einwohnern verloren hatte und dass die vorhandenen Gebäude enorme bauliche Schäden aufwiesen. Verkehr, technische Infrastruktur, Arbeitsstätten und Gemeinbedarf hatten erhebliche Defizite.

Die nun einsetzende Stadtsanierung und Stadterneuerung wird zur Erfolgsgeschichte. Es begannen umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Mit Hilfe der Städtebauförderung sowie den steuerlichen Anreizen und sehr viel privatem Engagement gelang es, die Altstadt wieder zu einer attraktiven, lebendigen Innenstadt mit überregionaler touristischer Bedeutung zu entwickeln.

Dies hat neben den Gunstbedingungen der Landeshauptstadt und einer gesunden mittelständisch orientierten Wirtschaftsentwicklung maßgeblich dazu beigetragen, dass seit einigen Jahren ein kontinuierliches innerstädtisches Einwohnerwachstum von ca. 1.200 Personen pro Jahr zu verzeichnen ist.

Die Erfurter Altstadt kann heute als funktionsfähig angesehen werden. Es bedarf jedoch noch letzter Maßnahmen in den Randbereichen wie z. B. Huttenplatz, Karl-Marx-Platz und Löbertor/ Eichenstraße, um die Sanierungen abschließen zu können.

## 1.2 Allgemeine Angaben

### Sanierungsgebiet Altstadt

Gebietsbezeichnung:	Sanierungsgebiet Altstadt EFM101
Gebietsgröße:	ca. 195 ha
Förmliche Festlegung:	18.03.1992 - Beschluss Satzung (Beschluss-Nr.: 041/1992)
Rechtskraft:	24.06.1992
Durchführungszeitraum:	1991 (VU) bis voraussichtlich 2030
Voruntersuchungen:	Beschluss-Nr.109/91
Beschluss-Tag:	29.05.1991
Bekanntmachung:	24.07.1991
Verfahrensart:	Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4) BauGB

### Sanierungsgebiet Altstadt I Teilaufhebungsbereich Anger

Gebietsgröße:	ca. 18 ha
Durchführungszeitraum:	24.06.1992 bis 03.09.2014

### Im Sanierungsgebiet Erweiterte Altstadt befindliche Sanierungsgebiete im Vollverfahren:

#### Sanierungsgebiet Michaelisstraße Ost I Sanierung beendet

Gebietsgröße:	1,1 ha
Durchführungszeitraum:	20.12.1991 bis 07.05.2016

#### Sanierungsgebiet Marstallstraße I Sanierung beendet

Gebietsgröße:	0,8 ha
Durchführungszeitraum:	20.12.1991 bis 02.03.2018

#### Sanierungsgebiet Andreasviertel I Sanierung beendet Teilbereich Nord

Gebietsgröße:	16,5 ha
Durchführungszeitraum Nord:	30.10.91 bis 2021, Aufhebung in Vorbereitung
Durchführungszeitraum Süd:	30.10.91 bis 2023, Verlängerung

#### Sanierungsgebiet Michaelisstraße West I Aufhebung in Vorbereitung

Gebietsgröße	1,4 ha
Durchführungszeitraum:	20.12.1991 bis 2021

#### Sanierungsgebiet Arche

Gebietsgröße	10,52 ha
Durchführungszeitraum:	14.10.1991 bis voraussichtlich 2023



### Eingesetzte Förderprogramme

- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, Aufschwung Ost,
- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz,
- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Bund-Länder Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren,
- Experimenteller Wohnungs- und Städtebau des Bundes,
- Bund-Länder Programm- Stadtumbau Teil Aufwertungsmaßnahmen,
- Bund-Länder Programm- Stadtumbau Teil Sicherung,
- Thüringer Landesprogramm strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen,
- Thüringer Landesprogramm zur Wiedergewinnung von Wohnraum,
- Thüringer Innenstadtinitiative,
- Hessenhilfe (Andreasviertel) und
- Operationelles Programm des Freistaates Thüringen für den Einsatz des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2000 bis 2006, Förderperiode 2007 bis 2013 und Förderperiode 2014 bis 2021.

**Summe der Bewilligungen aller Programme insgesamt, Stand 17.03.2020:  
209.339.863,28 EUR**

## 2 Ausgangssituation vor der Sanierung

### 2.1 Zustandserfassung

Die Altstadt von Erfurt ist – im Gegensatz zu anderen Städten – von Zerstörungen des II. Weltkriegs weitestgehend verschont geblieben. Nur wenige Bereiche, wie z. B. um die Schlösser- und Barfüßerstraße sowie Teile westlich des Domplatzes, aber auch bedeutende Bauten wie das Augustinerkloster und die Barfüßerkirche waren betroffen.

Zu größeren und das Erfurter Stadtbild bis heute prägenden markanten städtebaulichen Veränderungen kam es erst wieder gegen Ende der 1960er Jahre, als die Verantwortlichen in der DDR auch in Erfurt begannen, das Wohnungsbauprogramm umzusetzen. Im Zuge dessen wurden große Teile des alten Krämpferviertels und später auch des Löberviertels abgerissen und durch Gebäude in industrieller Bauweise, den sogenannten Plattenbauten, ersetzt. Entlang des Juri-Gagarin-Rings, der innerstädtischen Magistrale, entstanden 16-geschossige Punkthochhäuser und 11-geschossige Wohnscheiben.

In den 1980er Jahren wurde dann auch im Bereich des Johannesviertels – nördliche Johannesstraße und Huttenplatz – mit einem Flächenabriss begonnen. Dort wurden jedoch die Baufelder mit nur fünfgeschossigen Gebäuden mit Satteldach sowie teilweise mit einer Ladenzone im Erdgeschoss (als Funktionsunterlagerung bezeichnet) geplant. Sie sollten sich hinsichtlich Struktur und Funktion der Gebäude besser in das Stadtbild der Altstadt einpassen.

Ferner war vorgesehen, in den 1990er Jahren auch große Teile des Andreasviertels abzureißen, was jedoch durch die Wende und dem engagierten Eingreifen zahlreicher Bewohner verhindert werden konnte.

Mit dem Ziel, Teile der Altstadt durch industriellen Geschosswohnungsbau zu ersetzen, wurden auch die für den Erhalt notwendigen Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen nicht mehr ausgeführt. Verstärkt wurde das Ganze noch durch den Mangel an Material, der sich besonders im privaten Bereich bemerkbar machte.

Ein kontinuierlich fortschreitender Verfall konnte so nicht aufgehalten werden und die Altstadt verlor beständig an Bedeutung.

Die Bestandsaufnahme nach der Wiedervereinigung ergab ein ernüchterndes Bild – vom Verfall bedrohte Häuser, durch Abriss geprägte Freiflächen, eine hohe Denkmalschutzquote, desolate Straßen und Plätze sowie mangelbedingten Wohnungsleerstand. Die Ursachen hierfür waren in der Wohnungspolitik der ehemaligen DDR zu suchen, die mit ihrer extensiven Wohnungsbauentwicklung zu einer Verödung der Altstadt und einem Identitätsverlust ihrer Bewohner führte.

In den Vorbereitenden Untersuchungen (nachfolgend Auszüge aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 1992) wird dies wie folgt beschrieben:

### **"Bevölkerung und Wohnstätten**

Das Innenstadtgebiet hatte innerhalb der letzten Jahre vor der Wende kontinuierlich und erheblich an Wohnbevölkerung verloren. Weite Teile der Altstadt sind leergezogen. Ursächlich war der sehr hohe Instandsetzungsbedarf am Hüll- und Tragsystem und die sehr schlechte Ausstattung bei der sanitären Einrichtung und den Heizungen. Das Wohnumfeld und dessen Belichtung mussten als mangelhaft eingestuft werden, ebenso die Belüftung der Wohnräume. Unklare Eigentumsverhältnisse verhindern eine sofortige Neunutzung der Gebäude.

### **Arbeitsstätten Wirtschaft**

Die Bestände an Büro- und Handelsflächen stehen im krassen Gegensatz zum zentralörtlichen Rang der Stadt als Oberzentrum und jungen Landeshauptstadt. Die Qualität aller Flächen in Bezug auf Zuschnitt, Ausstattung und Belichtung ist durchweg mangelhaft.

Die hinter dem Erfurter Domberg in der Nachkriegszeit beidseits des Bergstroms angesiedelten großflächigen Industrie- und Gewerbebetriebe (Optima) widersprechen dem qualitativen Potenzial der historischen Kernstadt. In den Randnutzungen zeigen sich zudem Fehlnutzungen und Funktionsschwächen.

### **Gemeinbedarf**

Analog zum Brachfallen der Wohnflächen hat sich die wohnungsnah soziale Infrastruktur stark ausgedünnt. Die Kulturdenkmale werden vielfach nicht angemessen genutzt. Insbesondere der Petersberg hat sehr viele Fehlnutzungen aufzuweisen. Gebäudenutzung, Freiflächengestaltung und –nutzung sowie Vernetzung sind vielfach mangelhaft. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse erschweren mögliche Entwicklungen.

### **Landschaft/ Grün**

Defizite an Grün- und Freiflächen sind offenkundig. Der Gerabogen ist nicht erlebbar. Die Wasserqualität der Gera muss als schlecht eingestuft werden. Die Freiflächen auf dem Petersberg und um ihn herum sind fehlbelegt und/ oder unzugänglich. Die Vernetzung des Stadtkerns mit den landschaftsräumlichen Elementen und Flächen der Gesamtstadt ist unzureichend.

### **Verkehr**

Die nach der Wende stark zunehmende Motorisierung bewirkt einen Erschließungs- und Parkierungsdruck auf die Innenstadt, der die insgesamt ausgewogene Balance zwischen ÖPNV- und Erschließung gefährdet.

### **Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur ermöglicht nur eine mangelhafte Versorgung aufgrund überalterter und verschlissener Systeme, starker Schäden und unzureichender Kapazitäten. Die Beheizung erfolgt überwiegend mit (schlechter) Braunkohle und führt zu erheblichen Luftverschmutzungen...."

## **2.2 Ziele der Sanierung**

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und mit Erarbeitung des Rahmenplans (nachfolgend Auszüge aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt") wurden Ziele entwickelt und klar definiert:

### **"Geschichtliche Identität**

Konzeptionelle Bezüge auf die reiche Geschichte der Stadt, deren Zeugnisse und Spuren lassen ein bedeutsames Entwicklungspotenzial für Erfurt erahnen. Die erweiterte Altstadt ist in ihrer Gestalt insgesamt zu erhalten und zu entwickeln und als Flächendenkmal zu schützen und zu erneuern.

Wie jede Stadt unterliegt Erfurt einem fortwährenden Wandel. Neue Aufgaben sollen die vorhandenen Strukturen nicht zerstören. Deshalb ist das Parzellen- und Maßstabsgefüge als Prinzip zu sichern und, wo erforderlich, mit neuen und zeitgemäßen Gebäuden aufzufüllen.

Das homogene obere Profil der Stadt (Dachlandschaft), ihre Silhouette, ist, wo möglich, wiederherzustellen.

Über die Erhaltung der Häuser und ihrer Fassaden hinausgehend sind

- alte und neue Höfe als Qualität ins Bewusstsein zurückzuholen,
- die öffentlichen Räume, also Straßen und Plätze, systematisch einer öffentlichen, bürgerschaftlichen Nutzung zu erschließen und der Stadtbodens ist aufzuwerten,
- die "grüne Stadt", also das Gewässersystem und Vegetationsband der Gera ist als elementarer Kontrastpunkt zur "steinernen Stadt" behutsam und zueinander harmonisch zu ordnen und zu entwickeln.

Eine aus Geschichte und Gestalt entstandene Identität ist ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt und ist zu bewahren und weiterzuentwickeln.

### **Bildungs- und Kulturzentrum**

Erfurt besitzt den größten erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss in Mitteldeutschland mit bedeutenden Einzeldenkmälern der Architektur. Dies, die oberzentralen Bildungseinrichtungen und der Status einer Landeshauptstadt sind Grundlage für den Anspruch, sich als Kulturstadt weiterhin zu profilieren.

Eindeutiger Schwerpunkt aller kulturellen Aktivitäten in Erfurt ist die erweiterte Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung. Hier liegen mit den hochrangigen kirchlichen und weltlichen Denkmälern die wesentlichen kulturellen Potenziale. Sie verdichten sich um Fischmarkt und Domplatz.

Der Petersberg, einerseits Grünanlage in der Stadt, zum anderen Symbiose von Kultur und Wissenschaft ist ein geradezu einmaliger Ort. Es bedarf eines Konzeptes und er ist vor Kommerzialisierung in Schutz zu nehmen.

Es fehlt in Erfurt u.a. ein Konzertsaal, um dem Musikleben in der Stadt einen angemessenen Platz zu geben.

Erfurt wird die 1816 geschlossene Universität neu gründen. Das bedeutet für die Altstadt, dass alle ehemals universitär genutzten Gebäude wieder bereitzustellen sind. Damit sollen Universität und Stadt wieder eng miteinander vernetzt werden.

### **Zentrum für den Tourismus**

Das einmalige städtebauliche Ensemble Erfurts, die mittige Lage der Stadt innerhalb Deutschlands, die gute und schnelle Erreichbarkeit anderer bedeutender Kulturstätten Thüringens sowie die reizvolle Umgebung, insbesondere die Nähe des Thüringer Waldes, zog bereits gleich nach der Wende Touristen aus dem In- und Ausland an.

In Erfurt richtete sich dabei das Interesse auf die Altstadt und auf deren bereits rekonstruierte Teilräume, wie Krämerbrücke, Fischmarkt und Erfurter Domberg. Petersberg und weite Teile der Altstadt waren hingegen noch touristisches Brachland.

Es wird zum Ziel erklärt, dass die für den Fremdenverkehr erforderliche Infrastruktur in der Altstadt entwickelt wird.

Gastronomische Einrichtungen sollten flächenhaft in der ganzen Innenstadt ausgebaut werden. Tourismus und Stadtkultur einschließlich deren subkulturelle Bereiche sollen sich zukünftig ergänzen und nicht gegeneinander abgrenzen.

Es wurde die These entwickelt, dass eine Aktivierung der städtischen Strukturen, im öffentlichen Interesse sowieso geboten, eine Bereicherung der touristischen Vielfalt bewirkt, ebenso wie stadtoökologische Forderungen. Alle Maßnahmen dienen der Anziehungskraft einer Stadt.

### **Wohnstandort**

Der Zuwachs an zentralörtlichen Aufgaben in Erfurt löst erheblichen Bedarf an neuen Wohnflächen und erhöhte Anforderungen an den heutigen Wohnraumbestand aus. Wesentliche Ziele sind hier Qualität und Quantität.

Die Altstadt ist auch ein Ort des Wohnens. Nachdem die Wohnnutzung innerhalb des Juri-Gagarin-Rings weitgehend verloren gegangen war, sollte sie wieder zielgerichtet entwickelt werden. (Zum Vergleich: Die Wohndichte in den Wohngebieten außerhalb der Altstadt ist fast dreimal so hoch wie in der Kernzone.)

Bei der Entwicklung sollen neue Gebiete nicht ohne Wohnfunktion entwickelt werden, um Monostrukturen zu minimieren.

Wohnen in der Altstadt heißt:

- Wohnen in der Nähe von Arbeitsstätten,
- Wohnen mit bester Versorgung (Läden, Dienstleistung),
- Wohnen an privaten Wohnhöfen, an ruhigen und belebten Straßen, Gassen und Plätzen.

Nach einer ersten groben Flächenbilanz werden zukünftig etwa ca. 20.000 Einwohner in der Altstadt wohnen.

### **Stadtökologie und Stadtlandschaft**

Erfurt hat eine ökologisch vorbelastete naturräumliche Lage. Die Sicherung von Frischluftgebieten – Auengebiete im Norden und Südosten der Altstadt – und von klimatisch wirksamen Siedlungs- und Freiflächen – Gebiete am Steiger – ist eine zentrale Planungsstrategie der Stadt. Sie sollten nicht vermeintlichen Vorteilen auf kurze Sicht geopfert werden.

Neue Barrieren für Kaltluft- und Frischluftschneisen sind zu verhindern. Die geplante Öffnung des Brühl nach Südwesten (Trasse des Bergstroms) darf nicht nur kurzfristig sein sondern bedarf der dauerhaften Sicherung. Es ist vorzusehen, dass eine weitere Bebauung der Altstadt deren Versiegelung erhöht. In diesem Zusammenhang ist geplant, den Petersberg und sein Umfeld als ausgleichenden Freiraum vorzusehen.

Es wird auch darauf verwiesen, dass selbst in den zentralen Geschäftsgebieten eine 100%ige Überbauung der Grundstücke zu vermeiden ist. Verdichtungen müssen planvoll durch die Freihaltung von Höfen und Passagen begrenzt werden. Es wird angenommen, dass nur so das minimale ökologische Grundnetz sichergestellt werden kann.

Am Petersberg, am Juri-Gagarin-Ring und an der Stauffenbergallee ist geplant, bedeutende Vegetationsflächen hinzuzugewinnen und private und öffentliche Freiflächen, wo immer möglich, zu vernetzen. In dem Zusammenhang erhalten die Wohnhöfe besondere stadtökologische Aufgaben.

Die Gewässerqualität ist zu verbessern und die Wassermenge zu verstetigen."

### 3 Durchführung und Auswertung der Sanierung bis 2020

Im November 1989 konstituierte sich der Runde Tisch "Arbeitskreis Innenstadt", an dem Politiker, Fachleute und betroffene Bürger gemeinsam arbeiteten. Bereits in der ersten Sitzung wurde ein Konsens über neue Prämissen in der Altstadtentwicklung sowie der Verkehrsplanung erreicht.

Am 22. und am 23. November 1989 wurden dann bei einer Begehung im Andreasviertel Abriss-Stopp und Sicherung erhaltenswerter Gebäude vereinbart. Und schon in der darauffolgenden Woche begannen hier die Sicherungsarbeiten an mehreren Gebäuden.

Der Erhalt der Altstadt wurde zu einem wichtigen Ziel erklärt und es erfolgte die Ausweisung eines großflächigen Sanierungsgebiets "Altstadt EFM 101", das am 24. Juni 1992 nach Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen Rechtsverbindlichkeit erlangte. So konnte mit fortschreitender Sanierung die Bebauungs- und Bevölkerungsdichte der Altstadt alsbald langsam wieder anwachsen und heute, 30 Jahre nach Beginn der Sanierungsarbeiten, kann ein positives Fazit gezogen werden.

In der Altstadt sind bis auf wenige Ausnahmen alle Gebäude saniert. Sie besitzen moderne technische Anlagen, eine zeitgemäße Wärmedämmung und ihr Bestand ist dauerhaft gesichert. Die Sanierung erfolgte unter Wahrung der historischen Besonderheiten, sodass das positive und attraktive Stadtbild von Erfurt wesentlich durch die Gebäudesubstanz vermittelt wird.

Einige der noch vor wenigen Jahren vorhandenen Brachflächen werden heute wieder bebaut und einer angemessenen, den neuen Anforderungen entsprechenden Nutzung zugeführt. Es verbleiben nur einige wenige Gebäude und Grundstücke, die noch entwickelt, bebaut bzw. saniert werden müssen.

Der in der Altstadt nach der Wende vorhandene immense Investitionsbedarf und die begrenzt zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel erforderten eine Priorisierung, die eindeutig auf die Sicherung und Sanierung der maroden Bausubstanz abzielte. Der Sanierung der Gebäudesubstanz folgten dann Vorhaben im öffentlichen Raum. Zahlreiche Straßen und Plätze um den Anger, den Fischmarkt und die Krämerbrücke wurden hochwertig saniert. Dieser öffentliche Raum besitzt heute eine bemerkenswerte Qualität.

Die hochwertige Gebäudesubstanz und der öffentliche Raum mit seinen wertigen Oberflächen und Einbauten bestimmen das Bild in der Altstadt und führen zu einem positiven Gesamtbild.

In der Gesamtbetrachtung ordnen sich vorerst die vergleichsweise wenigen noch nicht sanierten Flächen im zentralen Bereich und die Flächen vor allem an den Altstadteingängen (Karl-Marx-Platz, Huttenplatz, Löbertor und Eichenstraße) dem Gesamteindruck unter. In diesen Bereichen – den Eingangstoren zur Innenstadt, der City – besteht noch Handlungsbedarf, doch der zur Sanierung notwendige finanzielle Mitteleinsatz übersteigt die eigene Investitionskraft der Stadt Erfurt.

Die wesentlichen noch verbliebenen städtebaulichen Missstände im öffentlichen Raum sollen bis 2030 behoben werden.

### 3.1 Realisierte Maßnahmen

#### Vorbemerkung

In der Erfurter Altstadt wurden seit 1990 umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden realisiert. Im weiteren Verlauf der Sanierung wurde dann mit der Aufwertung des öffentlichen Raums begonnen. Zielgerichtet wurden dabei Fördermittel der Europäischen Union, des Bundes und des Freistaates eingesetzt. Es gab wohl kaum eine Zeit, in der Planung und Sanierung so eng nebeneinander, aber auch parallel zueinander abgelaufen sind wie unmittelbar nach der Wende.

Prozesse, die andernorts in Jahrzehnten entwickelt und erlernt wurden, mussten hier in kürzester Zeit erarbeitet, an die Situation angepasst und zeitgleich angewendet werden und alles unter den schwierigen Bedingungen der Neustrukturierung einer Gesellschaft. Alles sollte schnell gehen, getrieben von dem Wunsch, das dem Verfall Preisgegebene zu retten.

Dabei dienten Fördermittel, aber auch steuerliche Vergünstigungen als Anreiz. Es gelang unter Nutzung unterschiedlicher Ansätze, zahlreiche Gebäude zu retten oder – war eine Sanierung nicht mehr möglich – hochwertig zu ersetzen.

Heute haben sich die Prozesslängen und die Geschwindigkeiten angepasst. Zu den noch offenen Aufgaben gehören vorrangig die öffentlichen Räume an den Rändern des Sanierungsgebiets. Diese Plätze und Straßen führen in das bereits fast vollständig sanierte und in seiner Außenwirkung weithin bekannte Altstadtzentrum.

Die Altstadt als "Stadtzentrum ersten Rangs" mit überregionaler Bedeutung, kurzen Wegen, hoher Nutzungsdichte und urbaner Vielfalt besitzt hochwertige Baustrukturen und zentrale Funktionen, die nach "draußen" drängen und den öffentlichen Raum gern auch vereinnahmen.

Hinzu kommen die Vielzahl der Akteure und die teils widersprüchlichen Anforderungen einzelner Fachbereiche. Das erklärte Ziel – ein lebendiges Zentrum verschiedener Nutzungen, ein Ort zum Leben, Wohnen, Verweilen, Einkaufen – sollte auch in Zukunft und im Falle gesellschaftlicher veränderter Anforderungen beibehalten werden.

Die "Kernzone" der Altstadt ist nahezu komplett saniert und versprüht mittelalterlichen Charme, gepaart mit großstädtischer Lebenslust. Erfurt hat es in ausgewählten Rankings der schönsten Städte Deutschland in die "TOP TEN" geschafft. Dieser Erfolg beruht vor allem zum großen Teil auf dem sensiblen Umgang mit dem Vorhandenen sowie der umfassenden und qualitativ anspruchsvollen Neugestaltung der Altstadt.

Beispielhaft werden nachfolgend einzelne bedeutende Vorhaben erläutert. Im Text wird auf den Entwicklungsprozess und auf die Randbedingungen eingegangen und das Ergebnis im Rahmen des hier Möglichen erläutert.



## Öffentliche Straßen | Wege | Plätze

### 1 Der Fischmarkt

(aus der Broschüre "Stadterneuerung, Neugestaltung Fischmarkt/ Schlösserstraße" 20.05.20, Dezernat Bau und Verkehr))

"Er ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges und einer der historisch wertvollsten Räume der Stadt. Auf diesem Platz befindet sich eine von drei Linien angefahrene hochfrequentierte Straßenbahnhaltestelle, die barrierefrei umgebaut werden sollte. In konstruktiver Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Behindertenverbänden, Erfurter Verkehrsbetrieben und dem Stadtplanungsbüro Dr. Wilke wurden in beispielgebender Könnerschaft nicht nur diese Herausforderungen gemeistert, die mit der barrierefreien Integration von Straßenbahnsystemen in sensible historische Stadträume verbunden sind.

Ein umfassender Planungs- und Diskussionsprozess wurde genutzt, um eine ganzheitliche Neugestaltung des Platzes zu ermöglichen.

Die daraufhin erfolgte grundlegende Neuprofilierung des gesamten Platzes bindet heute die Rampen der Bahnsteige und die Gleistrasse mit Selbstverständlichkeit ein, gibt dem zentralen Platzraum großzügige Ruhe, hebt die Kolonnaden des Rathauses aus der Fläche heraus und schafft auch hier barrierefreien Zugang. Die Übergänge in die einmündenden Straßen und Gassen sind gefühlvoll ausgebildet und vermitteln unter den Stadträumen.

Die verwendeten Materialien ordnen sich in den Materialkanon der Altstadt ein, Stadtmöbel aus dem Standard der Stadt und Beleuchtungselemente werden dabei nicht »ausgestellt«, sondern behutsam so integriert, dass sie in der Wahrnehmung des Gesamtensembles zurücktreten.

Die Qualität der Gestaltung überzeugt durch lückenlos durchdachte und zugleich nobel zurückhaltende Ausführungsdetails. Historischen Elementen wie dem Umfeld der Römersäule, den Anschlüssen der Platzflächen an Rathaus oder Ständehaus wird dabei genauso viel Aufmerksamkeit und Sorgfalt zuteil wie den taktilen Elementen an den barrierefreien Haltestellen, den Sitzgelegenheiten, der Neuordnung von Außenbestuhlungsflächen und den Feuerwehrtrassen, den technischen Infrastrukturen oder den touristischen Informationssystemen."

Der Fischmarkt wurde 2013 umgestaltet. Die förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR trugen die Stadt Erfurt (1,2 Mio. EUR) und die EU (1,5 Mio. EUR).

Die vom Stadtplanungsbüro Dr. Uwe Wilke geplante Neugestaltung des Fischmarkts wurde am 09.10.2014 in Stuttgart mit dem Sonderpreis des Deutschen Städtebaupreises ausgezeichnet.

## 2 Umgestaltung Anger

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses wurde für die Um- und Neugestaltung des Angers ein dialogorientiertes Planungsverfahren unter Einbeziehung der Bevölkerung durchgeführt. Das Verfahren wurde in drei Phasen gegliedert, die zeitlich aufeinander aufgebaut, aber von einer inhaltlichen und personellen Kontinuität ausgegangen sind.

### Vorbereitungsphase

Ausstellung, Diskussionsveranstaltung, zweitägiger Workshop als Bürgergutachten mit qualifizierter Schlussdokumentation in Form einer Broschüre. Die Ergebnisse des Bürgergutachtens sollten in den Auslobungstext des Wettbewerbes einfließen. Teilnehmer dieses Prozesses wurden als Sachverständige in das Preisgericht berufen.

### Planungsphase

Beschränkt offener einstufiger baulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren (EU-offen). Ziel war es, nach dem Bewerberverfahren 25 qualifizierte Büros für die konkrete Bearbeitung der Aufgabenstellung auszuwählen.

### Umsetzungsphase

Zur Planungsbegleitung während der Phase der Überarbeitung, der Ausführungsplanung und der Umsetzung wurde neben den Fachplanern, den Vertretern der Stadtverwaltung, anderer beteiligte Dienststellen, der Städtischen Gremien, die Integration der Bürger und Anlieger in Form eines „Innenstadtforums“ sichergestellt

1999 begann dieses Verfahren mit einer ersten Ausstellung, einem ersten "Erfurter Innenstadtgespräch" und einem Bürgerworkshop. Sieben Architekturbüros stellten ihre Entwürfe zur Diskussion, bis es zur Entscheidung kam. Elegant, zurückhaltend und offen, so stellte man sich den neuen Anger vor.

Die förderfähigen Gesamtausgaben des Planungswettbewerbs betrugen 203.830 EUR und wurden mit Finanzhilfen des Bundes/Landes in Höhe von 175.930 EUR bezuschusst.

Im November 2002 wurde in einem ersten Bauabschnitt – der Bereich zwischen Angereck und Kaufmannskirche – fertig gestellt. Die Situation in Erfurts Innenstadt verbesserte sich enorm. Die förderfähigen Gesamtkosten für den 1. Bauabschnitt der Angerumgestaltung (von 2001 bis 2003) beliefen sich auf 6,5 Mio. EUR. Davon trugen die Stadt 0,95 Mio. EUR, die EU 4,2 Mio. EUR und 1,35 Mio. EUR wurden hälftig vom Freistaat und Bund bereitgestellt.

Die Neugestaltung des Angers im 2. BA (Juli 2011 bis Herbst 2013) war ein weiterer Baustein zur Stärkung der Innenstadt. Mit der Baumaßnahme wurde die begonnene Aufwertung flächendeckend fortgeführt. Dadurch erhöhte sich die Aufenthaltsqualität im gesamten öffentlichen Raum und die Attraktivität der Erfurter Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort wurde gestärkt.

In der Planungsphase wurde dabei in der Öffentlichkeit die grundsätzliche Lösung der Baumpflanzungen diskutiert und mit einer Bürgerbefragung geklärt. Im Ergebnis sind daraufhin 23 Bäume im Bereich des Angers und 8 Bäume im Bereich Wigbertihof neu gepflanzt worden.

Die förderfähigen Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt der Angerumgestaltung beliefen sich auf 6,5 Mio. EUR. Davon trug die Stadt 2,2 Mio. EUR, 3,8 Mio. EUR wurden durch die EU und 0,5 Mio. EUR vom Freistaat und vom Bund bereitgestellt.

### **3 Marktstraße**

Neben Schlösserstraße und Fischmarkt ist die Marktstraße als Bindeglied zwischen Anger und Domplatz eine der wichtigsten fußläufigen Wegeachsen der Landeshauptstadt. Sie wies erhebliche bauliche Mängel auf, wobei hier aufgrund bereits neu gestalteter angrenzender Bereiche der Handlungsdruck besonders groß war.

Das Vorhaben wurde von April bis November 2018 realisiert und im Rahmen der EFRE-Periode 2014 bis 2018 gefördert. Die förderfähigen Gesamtausgaben betragen ca. 2,7 Mio. EUR, wovon 1,46 Mio. EUR EFRE-Finanzhilfen in das Vorhaben flossen.

### **4 Weitere Vorhaben im öffentlichen Raum**

In der Anlage 2 – Karten "Sanierte Straßen, Wege, Grünflächen und Plätze im öffentlichen Raum" sind die neugestalteten Plätze, Straßen und Grünanlagen zeichnerisch erfasst. Mit den bereits aufgehobenen Teilbereichen wie Anger, Michaelisstraße Ost, Marstallstraße und Andreasviertel Teilbereich Nord, wurden bereits Dokumentationen des erreichten Sanierungsstands vorgelegt. Auf eine nochmalige Erläuterung der Maßnahmen in diesen Gebieten wird an dieser Stelle deshalb verzichtet.

Zu den bereits erwähnten Vorhaben wurden folgende Freiflächen, Straßen, Wege, Plätze im öffentlichen Raum unter Einsteuerung von Städtebaufördermitteln neugestaltet und aufgewertet:

#### **Freiflächen**

- Freiflächen des Erfurter Dombergs
- Freifläche hinter der Krämerbrücke mit Kreuzsand
- Freifläche Dämmchen
- Freifläche Venedig
- Freiflächen im Hirschgarten
- Ordnungsmaßnahmen auf der Zitadelle Petersberg
- Grünvernetzung Schlösserbrücke
- Neugestaltung Brühler Garten
- Freifläche An den Graden
- Freifläche Reglerkirche
- Freifläche Predigerhof
- Spielplatz Glockengasse

#### **Straßen, Gassen, Plätze**

- Johannesstraße
- Fischmarkt/ Schlösserstraße
- Große Ackerhofgasse
- Augustinerstraße
- nördliche Bahnhofstraße

- Michaelisstraße
- östl. Andreasstraße
- Pergamentergasse
- Moritzstraße
- Regierungsstraße
- Waagegasse
- Markgrafengasse/ Malzgasse
- Furthmühlgasse/ Schildchensmühle
- Mühlgasse
- Meienbergstraße
- Mainzerhofplatz
- Stadtbahn Brühl
- Rondell Wilhelm-Külz-Straße
- Fischersand
- östl. Domplatz
- Schuhgasse/ Rumpelgasse
- Neugestaltung Domstraße
- Borngasse
- Fußweg Marstallstraße
- Allerheiligenstraße

#### **Brücken und Stege**

- Rathausbrücken
- Brücke Nonnengasse
- Schlösserbrücke

#### **Sanierung öffentlicher Gebäude**

Bei einer Vielzahl dieser Gebäude waren zu Beginn der Sanierung zunächst Gebäudesicherungen erforderlich, um die Bausubstanz überhaupt erhalten zu können. In den darauffolgenden Jahren wurde dann mit der Sanierung der Gebäude begonnen. Einzelne Häuser konnten durch neue Nutzungen wieder verstärkt in das öffentliche Blickfeld gerückt werden wie beispielsweise das Collegium Maius (Michaelisstraße 39), das Haus Dacheröden (Anger 37) und der Kulturhof Krönbacken (Michaelisstraße 10).

Am Petersberg, am Rathaus und am Angermuseum, am Augustinerkloster, am Haus Dacheröden oder am Krönbacken lässt sich gut nachvollziehen, wie hoch die Aufwendungen waren, um den heutigen Zustand zu erreichen.

Insgesamt wurden in die Sanierung der Gebäude 56.894.963 EUR Finanzhilfen aus den verschiedenen Bund-Länder-Programmen, im Rahmen der EU- oder Landesförderung investiert. Diese Fördermittel ermöglichten Investitionen in Höhe von insgesamt 114.203.812 EUR.

Die BUGA-Vorhaben auf dem Petersberg werden zur weiteren Aufwertung der Zitadelle beitragen, wobei gerade auf dem Petersberg auch zukünftig noch weitere Maßnahmen erforderlich sind, so z. B. die Sanierung der Defensionskaserne, des Ravelin Lothar oder der Bau der neuen Erschließung an der Bastion Michael mit anschließender Freilegung des Festungsfußes. Demzufolge ist geplant, für diesen Bereich von Seiten der Stadt auch zukünftig Städtebaufördermittel zu beantragen.

Geht man heute durch die Erfurter Altstadt, so muss man nach unsanierten Gebäuden oder Baulücken suchen. Der Großteil aller Gebäude ist saniert und trägt im Einklang mit dem sanierten öffentlichen Raum wesentlich zum positiven Gesamterscheinungsbild der Erfurter Altstadt bei. Heute lässt sich feststellen, dass an den nachfolgend aufgezählten Gebäuden hervorragende Sanierungsergebnisse erzielt worden sind. Auch die Vielzahl der Vorhaben, teilweise in Bauabschnitte geteilt und über Jahre umgesetzt, geben Zeugnis über die getätigten Leistungen.

Folgende **Gebäudeensembles** wurden mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln saniert:

- Zitadelle Petersberg (Freianlagen, Info-Zentrum, Gebäudesanierungen, Mauer-sanierungen)
- Angermuseum
- Kaisersaal
- Naturkundemuseum
- Augustinerkloster, Wiederaufbau der Bibliothek, Propstei und Waisenhaus
- Haus Dacherröden
- Krönbacken
- Meiser Eckehart-Straße 2 mit Innenhof
- Kunsthalle Fischmarkt
- Frauenaktionszentrum Pergamentergasse
- Rathaus
- Collegium Maius
- Engelsburg
- Krämerbrücke
- Luise-Mücke-Stiftung

#### **Kirchen und Türme**

- die Gebäude und Kirchen auf dem Erfurter Domberg (Severikirche, Kapitelgebäude, Erfurter Dom, Bonifatiturm)
- Predigerkirche, Predigerkloster
- St. Crucis- Kirche
- Kaufmannskirche
- Freifläche und Kreuzgang Reglerkirche
- Schottenkirche
- Turm Barfüßerkirche
- Fundament Nicolaiturm
- Turm Andreaskirche
- Brunnenkirche
- Ursulinenkloster Konventgebäude und Altes Schulhaus
- Wigbertikirche
- Lorenzkirche
- Katholisches Pfarramt Severihof 2
- St. Martinikirche
- Bartholomäusturm
- Allerheiligenkirche

### Weitere Gebäude und bauliche Anlagen

- Alte Synagoge
- Kleine Synagoge
- Mikwe
- Benediktsplatz 1 – Tourismusinformation
- An der Stadtmünze 4 und 5
- Waidspeicher
- technisches Museum Neue Mühle
- Domplatz 1 – Stadtbibliothek
- Marktstraße 21 – Kinderbibliothek
- Scheune Brühler Garten
- Jugendzentrum Wigberti
- Krämerbrücke 31
- Gebäudekomplex KOWO Michaelisstraße Ost
- Regierungsstraße 70
- Michaelisstraße 48
- Fassade Haus zum Stockfisch
- Carolinenstift
- Caritas Regierungsstraße
- Evangelisches Ratsgymnasium
- Kindertagesstätte Paulstraße
- Barfüßerschule
- Musikschule Barfüßerstraße
- Domturnhalle
- Musikschule Allerheiligenstraße
- Archäologischer Kellerfund Georgsgasse

### Tiefgaragen

- TG Gotthardtstraße
- TG Andreasstraße
- TG Petersberg

Weiterhin wurden noch zahlreiche andere private Vorhaben und in den Anfangsjahren auch Gebäudesicherungen durch Fördergelder unterstützt.

## 3.2 Auswertung Sanierungsstand

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Sanierung der Altstadt sehr gut gelungen und beispielgebend ist. Der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen in der Altstadt wurde deutlich aufgewertet und ist von hoher gestalterischer Qualität.

Mit der Aufwertung der Bausubstanz zogen neue Nutzungen in die Gebäude der Altstadt, die Bedeutung des Städtetourismus stieg, die Altstadt konnte als Einkaufsort gestärkt werden. Das führte zur Steigerung der Einwohnerzahl, die sich auf einem guten Niveau stabilisieren konnte. Büros und Verwaltungsgebäude entstanden in ehemals untergenutzten bzw. leergezogenen Gebäuden und in Neubauten.

**Unterteilt nach den am Anfang des Berichts genannten Untersuchungsansätzen zeigt sich dem Betrachter 30 Jahre nach Beginn der Sanierung nun folgendes Bild:**

### **Geschichtliche Identität**

Die Stadt Erfurt hat das vorhandene Entwicklungspotenzial mittels der Sanierungsmaßnahmen deutlich herausgearbeitet. Der Erhalt der Altstadt ist in ihrer Gestalt insgesamt gesichert und als Flächendenkmal gegenwärtig geschützt, wobei festzustellen ist, dass dieser Schutz auch langfristig notwendig bleiben wird.

Jedoch im "Kernbereich" der Altstadt – um Fischmarkt, Krämerbrücke, Michaelisstraße, Benediktsplatz, dem Andreasviertel, Anger, Schlösserstraße und Marktstraße – kann die Sanierung als abgeschlossen betrachtet werden. Die hochwertige Gestaltung wurde in die an die Kernzone angrenzenden Straßen und Plätze fortgeführt und prägt so das überaus positive Gesamtbild der Altstadt.

Das Gewässersystem und Vegetationsband der Gera konnten als elementarer Kontrastpunkt zur "steinernen Stadt" behutsam und harmonisch in die Freiflächengestaltung einbezogen werden. Vor allem die Situation an der Krämerbrücke bis zum Collegium Maius vermittelt die positive Wirkung gut gestalteter Grünbereiche in Stadtinnerräumen.

Die Stadt erforscht das jüdische Leben in Erfurt und hat einen Antrag zur Aufnahme in das UNESCO Weltkulturerbe gestellt.

### **Bildungs- und Kulturzentrum**

Erfurt ist heute Bildungs- und Kulturzentrum.

Die Sanierung des Collegium Maius im Altstadtzentrum mit der Etablierung der Evangelischen Kirche Mitteldeutschlands, der Neubau des Theaters, die Neugründung der Universität und die Sanierung nahezu aller bedeutender Einzeldenkmale in der Altstadt, waren grundlegende Voraussetzung für die Erreichung der im städtebaulichen Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt" formulierten Ziele. Diese Maßnahmen sind Grundlage für den Anspruch der Landeshauptstadt Erfurt, Kulturstadt zu sein.

Die Sanierung des Stadtmuseums "Haus zum Stockfisch" (Johannesstraße 169), des Angermuseums (Anger 18) sowie des Museums Neue Mühle (Schlösserstraße 25a) und des Naturkundemuseums (Große Arche 14) sind beispielhaft zu nennen. Hinzu kommen die vielen Kirchen, die Synagogen und die mittelalterliche Mikwe. Der Kulturhof Krönbacken mit der Galerie Waidspeicher (Michaelisstraße 10), die Kunsthalle, das "Haus zum Roten Ochsen" (Fischmarkt 7), das Theater Waidspeicher Große Arche (Domplatz 18) und weitere sanierte Gebäude sind hervorragend für die Nutzung durch Künstler und das künstlerische Handwerk geeignet.

Der Petersberg, Erholungsort über der Stadt und gleichzeitig ein Ort der Kultur und Wissenschaft, wird bis zur BUGA umfänglich saniert. Die hier geplanten Projekte tragen dazu bei, die Zugänglichkeit zum Petersberg für alle zu ermöglichen und die Aufenthaltsqualität durch neue Nutzungen und grundlegend neue Angebote zu verbessern.



### **Zentrum für den Tourismus**

Man kann heute feststellen, dass die Sanierung der Altstadt dazu beigetragen hat, das einmalige städtebauliche Ensemble Erfurts für Einwohner und Touristen, noch attraktiver zu gestalten. Die zentrale Lage Erfurts innerhalb Deutschlands, die gute Erreichbarkeit mit Bahn (ICE-Halt) und PKW sowie die Nähe zu den bedeutender Kulturstätten Thüringens und die reizvolle Umgebung, insbesondere die Nähe zum Thüringer Wald, ziehen heute mehr als je zuvor Touristen aus dem In- und Ausland an.

Dazu heißt es im Tourismusbericht:

"Die Besucher Erfurts kommen aus nah und fern. Das Spektrum reicht von Ausflüglern aus dem näheren Umland, welche z.B. eine Einkaufstour nach Erfurt unternehmen, bis zu Gästen aus aller Herren Länder, die vor allem die Erfurter Altstadt mit Dom und Severikirche, Krämerbrücke, Augustinerkloster, Petersberg und die Alte Synagoge besuchen. ... Insgesamt generieren 12 Mio. Erfurt-Gäste im Jahr einen Umsatz von fast 600 Mio. EUR (brutto) und damit eine beachtliche Summe zum Wohle der Erfurter Wirtschaft."

Gastronomische Einrichtungen entstanden fast flächenhaft in der gesamten Innenstadt und nicht nur an Krämerbrücke, Fischmarkt und Domplatz.

Der Tourismus schafft Arbeitsplätze und sichert Beschäftigung.

### **Wohnstandort**

2019 lebten in der Altstadt von Erfurt 19.664 Einwohner. Blickt man zurück auf die Situation vor der Sanierung, so wird deutlich, dass das Ziel, die Altstadt wieder zu einem Wohnviertel zu entwickeln, in hervorragender Weise erreicht worden ist. Während in der Schrumpfungsphase zu Beginn der 2000er Jahre bis ca. 2010 die Bevölkerung in der Gesamtstadt sank, konnte die Altstadt in diesem Zeitraum ihre Einwohnerzahl konstant halten.

Heute leben in der Gesamtstadt Erfurt wieder 214.417 Einwohner (Stand 31.12.2020). Ein wesentliches Argument bei der Suche nach dem geeigneten Wohnstandort ist sicher auch die attraktive Innenstadt.

Die in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) formulierten Ziele konnten erreicht werden:

- Wohnen in der Nähe von Arbeitsstätten,
- Wohnen mit bester Versorgung (Läden, Dienstleistung) und
- Wohnen an privaten Wohnhöfen, an ruhigen und belebten Straßen, Gassen und Plätzen.

Die in der VU abgegebene Schätzung über die zukünftige Einwohnerzahl von ca. 20.000 Einwohnern in der Altstadt ist fast erreicht, sodass die noch ausstehenden Lückenschließungen einen darüber hinaus führenden Einwohnerzuwachs erwarten lassen.

### **Stadtökologie und Stadtlandschaft**

Erfurts ökologisch vorbelastete naturräumliche Lage erforderte eine klimatisch wirksame Siedlungs- und Freiflächenstrategie in gesamtstädtischer Betrachtung als auch bei teilräumlichen Überlegungen.

Deshalb wurden gesamtstädtische Überlegungen immer auf klimatische Auswirkungen geprüft und diese Prüfung erfolgte auch bei Vorhaben im Altstadtbereich.

Eine wichtige Funktion für die Stadtökologie in der Altstadt übernimmt die Gera. So wurde an deren Freistellung und Erreichbarkeit von Beginn der Sanierungstätigkeit gearbeitet. Sehr gute Erfolge konnten dabei nördlich der Krämerbrücke, am Dämmchen und fortlaufend bis zum Venedig verzeichnet werden. Das Venedig bildet die nordöstliche Begrenzung des Andreasviertels, ist ca. 300 Meter lang und bis zu 105 Meter breit. Die Gera verzweigt sich mehrfach und bildet hier einige Inseln. Ab 1998 wurden die Flächen schrittweise vom Garten- und Friedhofsamt Erfurt umgestaltet.

Auch zwischen Schlosserbrücke und Krämerbrücke und entlang des Fischersands "rückte" die Gera näher an den Betrachter.

Gleichzeitig ist es gelungen, den Petersberg als ausgleichenden Freiraum für die dichtversiegelte Innenstadt zu gestalten. Durch die Realisierung der geplanten Daueranlagen zur Vorbereitung der BUGA wird der Petersberg noch mehr ins Blickfeld der Erfurter rücken und in seiner Funktion als innerstädtischer Erholungsraum gestärkt werden.

## **3.3 Planungsrechtliche Instrumente**

### **Satzungen**

Als Arbeitsgrundlagen und zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele wurden ergänzend zu der(n) Sanierungssatzung(en) folgende Satzungen beschlossen:

#### **Ortsgestaltungssatzung**

Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- Beschluss Satzung: 08.07.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 25.11.1992

Planungsziel: Erhaltung der Besonderheiten der historischen Altstadt Erfurts und Fortentwicklung ihrer Gestalt.

#### **Erhaltungssatzung**

EH 001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- Beschluss Satzung: 18.03.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.06.1992
- Bekanntmachung der Änderung: 12.10.2001
- Inkrafttreten der Änderung: 01.01.2002

Planungsziel: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt von Erfurt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt.

### **Werbesatzung**

Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung)

- Beschluss Satzung: 05.05.2010
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 21.06.2010
- Inkrafttreten 1. Änderungssatzung: 29.10.2016

Ziel: Verträgliche, den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt angemessene Gestaltung der Werbeanlagen. Vermeidung von Verunstaltung und Häufung.

### **Begrünungssatzung**

Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt

- Beschluss Satzung: 19.02.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 25.08.1995

Ziel: Sicherung eines Mindestanteiles an begrünter Fläche bei der Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Sicherung eines Gestaltungsstandards für die Grünflächen.

### **Fernwärmesatzung**

Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt

- Beschluss Satzung: 20.04.1994
- Bekanntmachung Satzung: 08.07.1994

Ziel: Versorgung von Teilen des Stadtgebietes mit Fernwärme zur Minimierung von Emissionen.

Weiterhin gibt es einen Verkehrsentwicklungsplan von 1994 und dessen Fortschreibung.

### **Bebauungspläne/ Vorhaben- und Erschließungspläne**

Um eine geordnete Entwicklung in der Altstadt zu ermöglichen und den Überbauungsgrad im Altstadtbereich verträglich zu gestalten, wurden Bebauungspläne zur Konkretisierung der Sanierungsziele aufgestellt. Die Vielzahl der Pläne ermöglicht hier nur eine Aufzählung:

1. ALT 438 Vorhaben- und Erschließungsplan PR Parkhaus Krämpfertor
2. ALT 469 Vorhaben- und Erschließungsplan Büro- und Geschäftshaus am Krämpfertor
3. EFM 180 Bebauungsplan Zentrumserweiterung Ostring, in Aufstellung befindlich
4. EFM 096 Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Geschäftshaus an der Schlösserstraße/Barfüßerstraße
5. EFM 110 Vorhaben- und Erschließungsplan "Geschäftshaus an der Schlösserstraße/ Junkersand" (Kaufhaus Breuninger)
6. ALT 570 Bebauungsplan Kürschnergasse
7. EFM 004 Bebauungsplan Michaelisstraße West
8. EFM 172 Bebauungsplan Michaelisstraße Ost
9. ALT 640 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Georgsgasse
10. EFM 163 Bebauungsplan "Südlicher Teil des Sanierungsgebiets Andreasviertel", in Aufstellung befindlich

11. ALT 614 Bebauungsplan "Am Hügel"
12. EFM 112 Bebauungsplan "Petersberg", in Aufstellung befindlich
13. ALT 645 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Andreasgärten"
14. ALT 672 Bebauungsplan "Johannesufer" Aufstellungsbeschluss
15. ALT 580 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkhaus Reglermauer"
16. ALT 698 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufszentrum Anger 7"
17. EFM 123 Bebauungsplan "Anger/Trommsdorfstraße/Juri-Gagarin-Ring/Bahnhofstraße"
18. EFM 073 Bebauungsplan "Anger"
19. ALT 476 Bebauungsplan "Angereck/Schlösserschule"
20. ALT 437 Vorhaben- und Erschließungsplan "Parkhaus am Hirschlachufer"
21. ALT 424 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Löbertor"
22. EFM 080 Bebauungsplan "Regierungsstraße/Neuwerkstraße"
23. EFM 111 Bebauungsplan "Fischersand"
24. ALT 617 Vorhaben- und Erschließungsplan "An den Graden"
25. EFM 099 Bebauungsplan "Arche"
26. ALT 609 Einfacher Bebauungsplan "Barfüßerstraße/Taschengasse"
27. ALT 541 Bebauungsplan "Ehemalige Hauptpost"
28. ALT 681 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Johannesufer"
29. EFM 125 Vorhaben- und Erschließungsplan "Thüringenhaus, Juri- Gagarin- Ring"
30. EFM 063 Bebauungsplan "Gebiet der ehemaligen Erfurter Malzwerke am Juri- Gagarin- Ring"
31. ALT 591 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ehemalige Druckerei Fortschritt"– Aufhebung
32. ALT 646 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Graphisches Viertel"
33. ALT 588 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schottenhöfe- Wohnen an der Krämerbrücke"
34. ALT 608 Bebauungsplan "Horngasse"
35. ALT 419 Bebauungsplan "Bundesarbeitsgericht am Petersberg"
36. EFM 150 Bebauungsplan "Tiefgarage Petersberg"
37. BRV 511 Bebauungsplan "Kupferhammermühlgasse"

## 4 Verlängerung

### 4.1 Begründung der Verlängerung

#### Vorbemerkungen

Die 1992 begonnene Sanierung hat für die Altstadt Erfurts grundlegende bauliche sowie gestalterische Verbesserungen gebracht und dazu geführt, dass Erfurt heute einen sehr hohen Bekanntheitsgrad besitzt. Es ist eine Erfolgsgeschichte, die den Akteuren ein hohes Maß an Einsatzwillen abverlangte und auf die man stolz sein kann. Mit dem in den letzten Jahren einsetzenden Bauboom konnten letztendlich viele der noch vorhandenen Baulücken gefüllt werden. So ist der Stadtgrundriss grundsätzlich intakt. An den wenige "Fehlstellen" und Baulücken wird heute intensiv gearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass auch diese in den nächsten Jahren geschlossen sein werden.

Neben den geförderten Vorhaben wurden zahlreiche private Baumaßnahmen durchgeführt. Gemäß der Annahme, dass jeder eingesetzte Euro an Städtebaufördermitteln eine in etwa fünffache Investitionssumme bei privaten Investitionen nach sich zieht, kann in etwa nachvollzogen werden, welche wirtschaftliche Leistungskraft hier abgerufen worden ist.

Es ist jedoch auch nicht verwunderlich – blickt man auf die Ausgangssituation zurück und vergegenwärtigt man sich noch einmal die Größe des Sanierungsgebiets – dass eine vollständige Sanierung der 195 Hektar großen Altstadt und eine vollständige Erreichung der Sanierungsziele bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich war.

Vorrangig sind an den Rändern des Sanierungsgebiets noch städtebauliche Missstände vorhanden, deren Behebung bis zur Aufhebung des Sanierungsgebiets erfolgen soll.

Die Gemeinden sind nach § 235 Abs. 4 BauGB verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Diese Frist kann von der Landeshauptstadt Erfurt aufgrund der noch vorhandenen städtebaulichen Missstände nicht eingehalten werden. Durch § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, diese Fortführungsdauer der Sanierung durch einfachen Beschluss zu verlängern.

Von diesem Recht möchte die Landeshauptstadt nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt Gebrauch machen. Für das Sanierungsgebiet Altstadt wird deshalb die Verlängerung bis 2030 vorgeschlagen.

Es wird eingeschätzt, dass die im Folgenden mit Priorität 1 und 2 beschriebenen Vorhaben unter Bereitstellung der finanziellen Voraussetzungen bis zu diesem Zeitpunkt realisiert werden können.

## **4.2 Geplante Maßnahmen – Was ist noch zu tun?**

Wie im Kapitel 3.1 bereits dargestellt, sind eine Vielzahl von Straßen, Wegen und Plätzen in höchster Qualität neugestaltet worden. Diese Vorhaben tragen maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild der Landeshauptstadt Erfurt bei.

Die Sanierung des öffentlichen Raums war kein Selbstzweck. Wie sich heute zeigt, hatte die konsequente Aufwertung des Stadtbildes positive wirtschaftliche Auswirkungen. Erfurt ist heute deutschlandweit bekannt und besitzt ein positives Stadtimages. Tourismus, Handel, Kultur und Wirtschaft leben von der Wirkung der Stadt nach außen. Erfurt konkurriert heute durchaus mit den bekanntesten Städten Deutschlands. Solch ein positiver Ruf muss fortlaufend bestätigt werden und bedarf auch zukünftig und nach Beendigung der Sanierung einer besonderen Aufmerksamkeit.

Im Folgenden werden die noch zu sanierenden öffentlichen Bereiche aufgelistet, erklärt und nach Prioritäten eingeteilt. Dabei wurde die Priorität anhand der Lage im Sanierungsgebiet und der Bedeutung im Gefüge des Stadtraums gesetzt.

Diese größeren, noch "offenen Baustellen" befinden sich überwiegend an den Rändern zur Altstadt. Stadtstrukturell bedeutsame und im Stadtgefüge noch schmerzlich als ungeordnete und untergenutzt erkennbare Bereiche werden im Folgenden mit ihren Planungszielen erläutert.

## **Priorität 1**

### **Georgsgasse**

#### **Weißer Gasse/ Georgsgasse/ Marbacher Gasse**

Die Wohnbebauung an der Weißen Gasse und Georgsgasse wird in 2021 realisiert sein. Mit dieser Bebauung wird dann eine der letzten größeren Brachen im Andreasviertel beseitigt und die Raumkante, die durch den Wegfall quartiersprägender Gebäude entstanden war, wieder geschlossen.

Die Raumstruktur, die in diesem Gebiet durch geschlossene Quartiere mit kleinteiligen, heterogenen Baustrukturen geprägt ist, wird durch die entstehende Neubebauung ergänzt. Der im Rahmen der archäologischen Grabungen gefundene romanische Keller im Bereich Georgsgasse wurde unter Denkmalschutz gestellt und in das geplante Baukonzept eingefügt. Es entstehen 39 Eigentumswohnungen mit je einem Tiefgaragenplatz.

Im Anschluss an dieses Bauvorhaben werden die angrenzenden Straßenräume, auch unter Einsteuerung sanierungsbedingter Einnahmen, neugestaltet. Der Gestaltungsansatz greift den historischen Straßenquerschnitt auf, ermöglicht jedoch durch den Verzicht auf Hochborde die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraums durch Fahrradfahrer, Fußgänger und Autoverkehr. Im Bereich des Schnittpunkts Georgsgasse – Weiße Gasse wurde der Querschnitt etwas aufgeweitet, sodass hier ein kleiner Aufenthaltsbereich entsteht.

### **Arche – Mettengasse**

Das Gebiet der Arche zählt zu den wenigen Beispielen der Altstadterneuerung der 1980er Jahre in der damaligen DDR. Entsprechend den gesellschaftlichen und stadtstrukturellen Auffassungen dieser Zeit sollten mit der Entkernung von Quartiersinnenräumen öffentliche und halböffentliche Spiel- und Freiflächen entstehen, deren Gestaltung und Nutzung einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Gemeinschaftssinn entsprach. Wertvolle Speichergebäude, die Denkmalstatus besitzen, erhielten kulturelle Nutzungen (Puppentheater/ Kabarett).

Am Blockrand wurden die Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss durch eine Verlegung der Hauszugänge in den Innenhofbereich vergrößert. Damit wurde die Erschließung der Obergeschosse, die überwiegend für das Wohnen genutzt wurden, in den für eine öffentliche Nutzung geplanten Hofbereich verlagert. Dementsprechend erhielten die Wohnungen überwiegend Zugänge über die Hofbereiche, während die Erschließung der Läden in den Erdgeschosszonen über die quartiersumschließenden Straßen ermöglicht wurde. Grund- und eigentumsrechtliche Belange spielten bei der Umsetzung der privaten Erschließung und Gemeinschaftsanlagen keine Rolle. Eine notwendige Bodenordnung erfolgte nicht.

Nach 1990 wurden die "historischen" Grundstücksverhältnisse wieder aufgenommen. Die Rückgabe der Gebäude und Grundstücke an die privaten Eigentümer und zahlreiche Verkäufe machten die Infragestellung des bisherigen stadtplanerischen Konzepts notwendig. Mit Gültigkeit neuer gesetzlicher Regelungen entsprach die Art der Erschließung nicht mehr den Anforderungen des nunmehr gültigen Planungsrechts und der Bauordnung. Jedoch wurde im Interesse der weiteren Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung und Freiräume dieser Zustand geduldet.

Während einige Eigentümer Gebäude ohne eigenen Zugang besitzen, gibt es ebenso Häuser ohne Freiflächen oder unbebaute sogenannte "gefangene" Privatgrundstücke inmitten öffentlich zugänglicher Hofflächen.

Das Areal ist zudem ein archäologisches Relevanzgebiet und von erheblicher stadtschichtlicher Bedeutung für das Erfurter Stadtgebiet. Bei der Komplexsanierung der 1980er Jahre wurden die historischen Nebengebäude im Inneren des Quartiers komplett abgebrochen. Die unter den nun freien Flächen befindlichen mittelalterlichen Kelleranlagen sind aber weiterhin ein bedeutendes Zeugnis zur Stadtentwicklung Erfurts.

Das ursprüngliche Sanierungsziel, die Errichtung einer Anwohner Tiefgarage, die auch über die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert wurde, konnte aufgrund der immensen Kosten für einen solchen Bau nicht umgesetzt werden. In einem vom Sanierungsträger, der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) beauftragten Exposé wurden die Herstellungskosten für die Tiefgarage mit ca. 2,24 Mio. EUR angegeben, wobei verschiedene Leistungen, wie beispielsweise die Leitungsumverlegungen nur pauschal geschätzt wurden. Damit wurde, unter Voraussetzung der im Konzept ermittelten, voraussichtlich nachweisbaren 65 Stellplätze, ein durchschnittlicher Stellplatzaufwand von 34,5 TEUR ermittelt. Anhand überschläglicher Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wies die DSK nach, dass die Herstellung der Tiefgarage nur unter Einsatz hoher Zuschüsse seitens der Städtebauförderung realistisch erscheint.

Eine solche hohe Förderung konnte jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. In Folge weiterer Gespräche und Abstimmungen wurde das bisher verfolgte Sanierungsziel zur Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der fehlenden Realisierbarkeit aufgegeben.

Das Freiraumkonzept wurde deshalb unter Verzicht einer Tiefgarage/eines Parkhauses als Grundlage für die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans überarbeitet. Es wurden insbesondere Varianten zur teilweisen Absicherung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich (in Freiaufstellung) untersucht und mit den Eigentümern abgestimmt.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt heute auf der Regulierung der Erschließung privater Grundstücksteile durch Grundstücksneuregelungen (Grundstückserwerb, Grundstückstausch oder Umlegung), auf einer maßvollen Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie schwerpunktmäßig bei der Aufwertung der öffentlich nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich.

Der modifizierte Bebauungsplanentwurf wird in den nächsten 1 ½ Jahren Rechtsgültigkeit erreichen. Anschließend soll der zukünftig öffentliche Raum um die Mettengasse umgestaltet werden.



## Große Arche

Im direkten Anschluss an die Mettengasse befindet sich die Große Arche. Sie bildet gemeinsam mit der Langen Brücke das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bindeglied zwischen dem westlichen Anger und der Marktstraße bzw. dem Domplatz.

Die platzartige Aufweitung vor dem "Haus zum Sonneborn", dem Standesamt oder Hochzeitshaus Große Arche 6, bildet hierbei den Knoten- bzw. Umlenkpunkt einer touristischen Hauptachse durch die historische Altstadt vom Domplatz kommend über die Mettengasse, dem Hochzeitshaus und weiter zur Marktstraße in Richtung Alte Synagoge, Collegium Maius, Fischmarkt und Krämerbrücke.

Mit der Neugestaltung der Großen Arche zwischen Marktstraße und Hochzeitshaus wird der zweite Abschnitt dieser wichtigen touristischen Wegeachse um- und neugestaltet. Der südliche Abschnitt der Großen Arche wurde bereits fertiggestellt. Die Planung zur Um- und Neugestaltung der Großen Arche soll sich an der bereits sanierten Hälfte orientieren. Die Sanierung ist für 2022 vorgesehen.

## Löbertor

Die Stadtreparatur und städtebauliche Neuordnung des südlichen Cityeingangs am ehemaligen Löbertor soll mittels eines Parkhauses, das die bislang fehlende wichtige Raumkante neu formuliert, sichergestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 424 "Löbertor" schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Mit den weiteren Bebauungen an der Neuwerkstraße – Wohnbebauung und Parkhaus mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss – soll diese Reparatur fortgeführt und ein Beitrag zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs "Altstadt" geleistet werden.

Die aktuelle Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens umfasst die Neufassung des städtebaulichen Raums am Juri-Gagarin-Ring, der Löberstraße sowie der Neuwerkstraße.

Die Errichtung der beiden neuen Projekte macht umfangreiche Anpassungen des städtebaulichen Umfelds erforderlich. Ausgehend vom Bestand wird angestrebt, den Zugang vom Juri-Gagarin-Ring zum Hirschgarten und zum Anger mit wachsender Entfernung zum Juri-Gagarin-Ring höherwertiger auszubauen. Dabei ist an der Ostseite des geplanten Parkhauses eine vorrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzte Verkehrsfläche vom Knoten Löbertor zur Neuwerkstraße herzustellen. Diese Verkehrsfläche muss zur Kompensation des Höhenunterschieds barrierefrei ausgebildet werden.

Parallel zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 21 ist ein möglichst großzügiger öffentlicher Freiraum erforderlich, der sich bis hin zur platzartigen Aufweitung an der Neuwerkstraße (Baumsaal/Stufenanlage) erstrecken soll. Diese Maßnahmen könnten bis 2024/25 umgesetzt sein.

### **Eichenstraße**

Mit Realisierung des Parkhauses können die in den 1990er Jahren nur zur Zwischen-  
nutzung provisorisch errichteten 500 KFZ-Stellplätze auf der Brachfläche Eichenstraße/  
Neuwerkstraße in das Parkhaus Löbertor verlagert werden. Die Eichenstraße, die den  
Hirschgarten auf der Westseite begrenzt, ist noch nicht saniert. Diese somit letzte am  
Hirschgarten angrenzende noch unsanierte Straße soll bis zur Aufhebung der Sanierungs-  
satzung 2030 aufgewertet werden. Voraussetzung hierfür ist die Entscheidung zur Ver-  
kehrsführung sowie zur Einordnung der Havarieschleife der Erfurter Verkehrsbetriebe AG.

Die Straße selbst ist in der Qualität eher der Gestaltung des Angers bzw. der Regierungs-  
straße anzupassen, demzufolge hochwertig auszubilden. Dies würde auch dem Qualitäts-  
anspruch gerecht werden, der bei der Sanierung des Hirschgartens angesetzt wurde.

### **Regierungsstraße**

Der nicht sanierte Abschnitt der Regierungsstraße muss, wie bereits beschrieben, während  
bzw. nach der Baumaßnahme im Bereich Eichenstraße neu hergestellt werden und kann in  
dem Zusammenhang auf den Investor/ Bauherrn der angrenzenden Fläche übertragen  
werden. Der bereits im begonnenen Teilstück angewendete und hochwertige Ausbau-  
standard soll fortgeführt werden.

### **Wenigemarkt | Futterstraße | Kürschnergasse | Pils**

Der Wenigemarkt ist das Bindeglied zwischen Fischmarkt/Benediktsplatz/Krämerbrücke,  
Futterstraße, Kürschnergasse und Meienbergstraße und wichtiger Knotenpunkt fuß-  
läufiger Wegeachsen durch die historische Altstadt Erfurts.

Die einmündenden öffentlichen Straßen wie Rathausbrücke und Krämerbrücke im Westen  
und die im Osten anschließende Meienbergstraße wurden bereits erneuert. Den "Lücken-  
schluss" zu einer umfassenden Erneuerung des öffentlichen Raums in der Kernzone der  
Altstadt bilden damit der Wenigemarkt mit der Futterstraße im Osten und der Kürschner-  
gasse nebst Pils im Süden.

Der Wenigemarkt im jetzigen Bestand kann der historischen, städtebaulich-räumlichen  
und funktionalen Bedeutung nicht Rechnung tragen. Die tangierenden Straßen auf der  
Süd- und Ostseite mindern die Nutzbarkeit des Platzes. Die Neugestaltung dieses Platzes  
sollte mit völlig neuen Gestaltungsansätzen zur Verbesserung dieser Situation beitragen  
und der Verkehrsführung des motorisierten Verkehrs eine untergeordnete Rolle zuordnen.

Mit der Sanierung des Wenigemarkts sowie den anliegenden Straßen und Gassen können  
wesentliche Sanierungsarbeiten im öffentlichen Raum in der Altstadt abgeschlossen  
werden. Der zentrale Bereich kann sich danach in hervorragendem Zustand präsentieren,  
fasst die Krämerbrücke qualitativ ein und verbindet wichtige Orte in der Altstadt. Da der  
zu erbringende Mehraufwand für die Ausführung einer hochwertigen Oberfläche durch  
die Stadt nicht möglich ist, werden für dieses Vorhaben noch einmal Bund und Land um  
Mithilfe gebeten.

Das an den Wenigemarkt angrenzende Quartier in der Kürschnergasse/Pilse/Rupprechtsgasse ist eines der letzten Bereiche mit sehr hohem Sanierungsbedarf. Das kleine Areal hat schon mehrere Ansätze einer Sanierung durchlebt, die jedoch bisher nicht realisiert wurden.

Nun zeichnet sich die Beendigung dieses desolaten Zustands ab. Nach erneuter Ausschreibung wurde das Areal verkauft und ein Wettbewerb durchgeführt. Die Abstimmung zur Umsetzung des Bauvorhabens ist auf einem guten Weg, sodass davon ausgegangen werden kann, dass in den nächsten zwei bis drei Jahren dieser Missstand behoben sein wird und die Erneuerung der Kürschnergasse, der Rupprechtsgasse sowie der Pilse begonnen werden kann.

### **Eingangstore in die Altstadt – Karl-Marx-Platz**

Der Karl- Marx- Platz bildet den südwestlichen Altstadteingang. Aus dieser Funktion ergibt sich der Anspruch, den Eintretenden mit entsprechender baulicher Geste zu empfangen.

Der Platz ist in seiner heutigen Anlage das Ergebnis mehrerer grundlegender Überformungen. Erst mit der Verfüllung der Wilden Gera, dem alten Stadtgraben, der Beseitigung des Fußgängerstegs, dem Abbruch der historischen ersten Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert und der Anlage der Ringstraße (Juri-Gagarin-Ring) hat er seine heutige Gestalt bekommen. Typologisch stellt er den seltenen Fall eines Doppelplatzes dar, wie sie charakteristischerweise an Stelle früherer Toranlagen aus den Platzteilen innerhalb und außerhalb eines Stadttors entstanden sind.

Aufgrund seiner peripheren, durch zahlreiche städtebauliche Missstände bislang von der Altstadt abgetrennten Lage führt der Karl-Marx-Platz heute zu Unrecht ein Schattendasein. Stadtstrukturell ist er einer der wichtigsten Auftaktplätze in die Erfurter Altstadt. Mit der Neuanlage des Hirschgartens, den geplanten Projekten am Löbertor – Parkhaus und Wohnbebauung – und nicht zuletzt der Revitalisierung des Schauspielhauses (Klostergang 4) wird dieser Platz künftig deutlicher ins Bewusstsein der Stadtbevölkerung dringen.

Für die Neugestaltung des Platzes wurde 2016 eine Gestaltungsstudie vom Büro plandrei aus Erfurt erarbeitet. Diese diente dazu, bereits im Vorfeld weiterer Planungen der EVAG die gestalterischen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten sowie die unterschiedlichen Abhängigkeiten einer künftigen Um- und Neugestaltung aufzuzeigen und abzustimmen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Gleisplanungen der EVAG in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebettet werden und den Entwicklungsmöglichkeiten zur Um- und Neugestaltung des Karl-Marx-Platzes einschließlich der angrenzenden Bereiche nicht zuwider laufen.

Der Entwurf sieht einen Auftaktplatz im direkten Kreuzungsbereich vor. Große weitläufige Pflasterflächen mit Steinbändern können zukünftig für ein hohes Maß an Übersichtlichkeit sorgen und die Besucher an ihre Ziele leiten. Der dahinter angelagerte Altstadtplatz heißt die Besucher in der Erfurter City willkommen. Sitzelemente, Pflanzgefäße und Natursteinpflaster sorgen in direkter Nachbarschaft zu den Gebäuden, allen voran der St. Cruciskirche, für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Wasserspiele, die zur Internationalen Gartenbauausstellung IGA, der größten und bedeutendsten Veranstaltung dieser Art in der damaligen DDR, im Jahr 1961 zwischen dem heutigen Bankhaus Flessa und dem Juri-Gagarin-Ring entstanden sind, wurden in das Konzept integriert. Neuangeordnete runde Baumeinfassungen und Sitzelemente, sowie runde, die Wasserbecken begleitende Pflanzungen geben dem Platz einen grünen Rahmen.

Dieses Vorhaben kann nur im Zusammenhang mit der Entscheidung zur Verkehrsführung der gegenwärtig in der Ersatzzeichenstraße befindlichen Havarieschleife der EVAG umgesetzt werden. (Aus den Erläuterungen des Büros plandrei, Erfurt.)

### **Klostergang**

Beim Klostergang handelt es sich um eine eher ruhige Straße, die durch die zukünftige Neubelebung des alten Schauspielhauses jedoch wieder verstärkt in das Blickfeld der Erfurter rücken wird.

Die Sanierung und Neugestaltung dieses Straßenraums ist erforderlich, sollte die Entscheidung zur Entwicklung der Brachfläche an der Eichenstraße dahingehend getroffen werden, dass die Havarieschleife der EVAG aus der Ersatzzeichenstraße in den Klostergang verlegt wird.

### **Priorität 2**

#### **Eingangstore in die Altstadt – Am Hügel | Huttenplatz**

Die Arale bilden das nördliche Eingangstor in die Altstadt. Für den Bereich Huttenplatz, nördlich und westlich der Straße Am Hügel gelegen, wurde im Sommer 2018 der Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stadtreparatur und eine geordnete Wiedernutzbarmachung der in diesem Bereich vorhandenen Brachflächen geschaffen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist abhängig von der Vermarktung der städtischen Flächen und dem Bau des Parkhauses. In diesem Zusammenhang sind dann auch die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen in Bezug auf die Neuorganisation der Verkehrsführung umzusetzen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine künftige städtebauliche Grundstruktur vorzugeben, die die historischen Raumstrukturen wieder aufgreift. Dabei soll die mit der Planung der Innenstadttangente geschlagene Schneise Schritt für Schritt abgemildert werden. Mit der Korrektur der Straßenräume im Zuge der Umgestaltung der nördlichen Johannesstraße konnte dazu bereits ein Anfang gemacht werden.

### **Priorität 3**

Die in Priorität 3 benannten Vorhaben sind nicht innerhalb des geplanten verlängerten Sanierungszeitraums bis 2030 umsetzbar. Sie stellen auch nicht eine unbedingte Voraussetzung für die Aufhebung des Sanierungsgebiets dar. Der Vollständigkeit halber werden diese Vorhaben jedoch aufgeführt. Im Plan "Wesentliche Missstände im öffentlichen Raum" (Anlage 2 – Karten) wurden alle im bisherigen Sanierungsverfahren im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Altstadt noch nicht sanierten Straße und Plätze dargestellt. Ziel ist es, bis 2030 die in Priorität 1 und 2 aufgeführten Vorhaben umzusetzen.

#### **Petersberg**

##### **Defensionskaserne**

Seit dem Auszug der letzten Nutzer 1999 wurden durch unterschiedliche Akteure zahlreiche Nachnutzungsvarianten für das Einzeldenkmal auf dem Petersberg entwickelt, die jedoch nicht zur Durchführung einer Sanierung und Nachnutzung des Objekts führten. Die Defensionskaserne befindet sich heute im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen.

Die temporäre Nutzung der Defensionskaserne während der BUGA 2021 lässt hoffen, dass dieses Gebäude hiermit seine Möglichkeiten wieder stärker ins Blickfeld rücken kann. Wünschenswert wäre, dass im Anschluss an die BUGA die bereits in den Jahren 2016/ 2017 gemeinsam mit der Landesentwicklungsgesellschaft und dem Freistaat Thüringen erarbeiteten Nutzungsüberlegungen weiterentwickelt werden.

#### **Ravelin Lothar**

Im Bereich des Ravelin Lothar, der mit dem Bau der Zufahrtsstraße von der Blumenstraße zur Defensionskaserne zugeschüttet wurde, kommt es zu Absenkungen. Für höhere Traglasten könnte dies zukünftig problematisch werden. Die Wiederherstellung des Ursprungszustandes, d.h. der Freilegung des Ravelin Anselms, erfordert den Bau einer anderweitigen Erschließungsstraße; diese wurde im Rahmenplan für den Petersberg bereits vorgesehen. Sollte eine Sanierung und museale Nutzung der Defensionskaserne weiter verfolgt werden, so sind zum gegebenen Zeitpunkt dann auch Überlegungen für die Herrichtung dieser neuen Zufahrt erforderlich.

#### **Gotthardtstraße**

Die Gotthardtstraße definiert im Straßennetz der Altstadt eine wichtige Lage. Sie führt diagonal von der Krämerbrücke zum Altstadttausgang Franckestraße. Die Straße ist zum Großteil mit Basaltpflaster befestigt und entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Die im unterirdischen Bauraum vorhandenen technischen Anlagen sind erneuerungsbedürftig. Bei der Neugestaltung sollte eine hochwertige Ausstattung, orientiert an den sich anschließenden und bereits sanierten Straßenzügen, Berücksichtigung finden.

### **Predigerstraße**

Die Verbindungsstraße an der Predigerkirche mit dem kleinen Platz als Auftakt führt bis zum Fischmarkt und gehört zum unmittelbaren Zentrumsbereich. Ihre sehr gute Randbebauung lässt ein hohes Entwicklungspotenzial zu. Mit der Predigerkirche beherrscht ein dominantes Gebäude den Platz. Bei einer Neugestaltung sollten Überlegungen der Verkehrsführung einfließen. Mit der Sperrung des Verkehrsflusses in der Meister-Eckehardt-Straße ergeben sich für den Predigerplatz neue Gestaltungsansätze.

### **Augustinerstraße (östlicher Teil)**

Die Augustinerstraße wird auf der nördlichen Seite von überwiegend gründerzeitlicher Bebauung gefasst sowie vom Gebäude der Allgemeinen Ortskrankenkasse, das im Stil des modernen Bauens der 1920er /1930er Jahre errichtet wurde und damit eines der bekannten Bauhauszeugnisse in Erfurt ist. Die südliche Seite wird vor allem vom Ensemble des Augustinerklosters geprägt. Dieser Bedeutung und dem an der Augustinerstraße liegenden Eingangsbereich zum Kloster wird der Straßenraum nicht gerecht. Die Neugestaltung der Augustinerstraße sollte unter Beachtung dieser Funktionen erfolgen, der Handlungsbedarf wird hier allerdings bestimmt von der Erforderlichkeit der Erneuerung der technischen Infrastruktur im Straßenraum.

### **Barfüßerstraße**

Die an der Barfüßerstraße gelegene gotische Barfüßerkirche, die mit einem langen durchgehenden Satteldach ausgebildet war, gehörte zu den größten Kirchen der Stadt und war jahrhundertlang im Stadtbild ein markanter Punkt. Am 27. November 1944 wurde die Kirche durch eine Bombe getroffen. Das Langhaus, das Meisterwerk franziskanischer Architektur, wurde zerstört, der Hohe Chor schwer beschädigt.

Die Aufräumarbeiten und die Bergung von wertvollen Architekturteilen folgten ab 1945. Die Reste des Langhauses konnten dann nur statisch-konstruktiv gesichert werden.

Der Straßenraum der Barfüßerstraße wird auch heute noch durch die geschichtsträchtige Randbebauung geprägt, er wird jedoch in der jetzigen Gestaltung dieser Bedeutung nicht gerecht. Wie beim Predigerplatz wäre hier eine Neugestaltung des Straßenraums als Platzgestaltung zwischen Hotelbau und Kirchenbau vorstellbar. Wie bei der Augustinerstraße ist auch bei der Barfüßerstraße der Umsetzungszeitpunkt von der Erforderlichkeit der Erneuerung der technischen Infrastruktur bestimmt.

### **Weitere Straßen mit Sanierungs- und Gestaltungsbedarf**

Die nachfolgend aufgezählten Straßen sind in der Auflistung der noch durchzuführenden Vorhaben enthalten. Sie sind im beigefügten Lageplan kartiert und die Sanierungskosten zahlenmäßig erfasst.

Da eine vollumfängliche Erreichung aller Sanierungsziele vom Gesetzgeber nicht notwendig ist, sind die noch nicht sanierten Straße und Plätze sowie die Ordnungsmaßnahmen der Kategorie 3 nicht Voraussetzung für die Aufhebung des Sanierungsgebiets. Sie werden jedoch langfristig, schon aufgrund der infrastrukturellen Anforderungen, erneuert werden müssen und wurden deshalb bei den Untersuchungen zum Umsetzungsstand des Sanierungsgebiets "Altstadt" mit erfasst.

- Schottenstraße
- Löwengasse
- Weißfrauengasse
- Trommsdorffstraße
- Knoten Juri- Gagarin-Ring
- Kleine Arche
- Schlüter- Grünstraße
- Am Johannestor
- Wallstraße
- Johannesufer
- Stunzengasse
- Paulstraße
- Nonnengasse
- Lange Brücke
- Zur Grünen Schildmühle
- Zufahrt KITA Brühler Straße
- Gorkistraße
- Theaterstraße
- Lutherstraße
- Marstallstraße
- Meister-Eckhart-Straße

### 4.3 Kosten der ausstehenden Maßnahmen

Der Aufgabenschwerpunkt in den verbleibenden Jahren bis 2030 liegt bei der Aufwertung der noch notwendigen zu gestaltenden öffentlichen Räume. Zu den wichtigsten Vorhaben gehören dabei die unter Priorität 1 und 2 aufgeführten Straßen und Bereiche.

Die Kosten für alle in Priorität 1 bis 3 aufgeführten und die sonstigen Vorhaben ohne Prioritätensetzung im öffentlichen Raum wurden ermittelt und sind in der "Kosten- und Maßnahmeübersicht" (Anlage 2 – Karten) aufgelistet.

Insgesamt ist nach heutigem Erkenntnisstand mit Kosten in Höhe von 79.328.150 EUR für die Vorhaben im öffentlichen Raum zu rechnen, die Baupreisentwicklung außer Acht lassend.

Werden die Vorhaben nach Prioritäten betrachtet, ergibt sich für die Priorität 1 ein Finanzbedarf in Höhe von ca. 23.680.061 EUR. Das Vorhaben "Weiße Gasse/Georgsgasse/Marbacher Gasse" wird mit bereits vorhandenen Sanierungsbedingten Einnahmen finanziert und muss kostenseitig somit nicht mehr in Priorität 1 erfasst werden.

Für die Straßen in Priorität 2 werden Kosten in Höhe von 4.253.125 EUR angenommen. Somit ergäben sich Kosten in Höhe von 27.933.186 EUR, für die Umsetzung der Vorhaben in Priorität 1 und 2.

Nach dem Wegfall der Straßenausbaubeiträge wurden durch den Freistaat Thüringen neue Regularien für die Förderung von Straßen und Plätzen entwickelt. Ausgehend von den derzeitigen Fördermodalitäten ist mit einer durchschnittlichen Förderung von 45 v.H. zu rechnen. Das bedeutet, dass lediglich 45 % der Gesamtkosten als förderfähige Kosten anerkannt werden.

Je nach Programmzuordnung liegt der Bedarf an Finanzhilfen Bund/Land somit zwischen:

**Priorität 1**

8,5 Mio. EUR (BL lebendige Zentren) – 7,1 Mio. EUR (BL-Wachstum und nachhaltige Erneuerung)

**Priorität 2**

1,5 Mio. EUR (BL lebendige Zentren) – 1.2 Mio. EUR (BL-Wachstum und nachhaltige Erneuerung)

Der Bedarf an städtischen Mitteln (nicht förderfähige Kosten in Höhe von 55 % und Komplementärmittelanteile je nach Programm) würde somit

**Priorität 1**

15,0 Mio. EUR (BL lebendige Zentren) – 16,5 Mio. EUR (BL-Wachstum und nachhaltige Erneuerung)

**Priorität 2**

2,7 Mio. EUR (BL lebendige Zentren) – 3,0 Mio. EUR (BL-Wachstum und nachhaltige Erneuerung)

Unter der Voraussetzung, dass die benötigten Finanzhilfen von Bund und Land sowie die städtischen Komplementärmittel zur Verfügung stehen, könnten die Sanierungsziele bis zum Jahr 2030 erreicht und somit die Sanierungssatzung „Altstadt“ aufgehoben werden.