

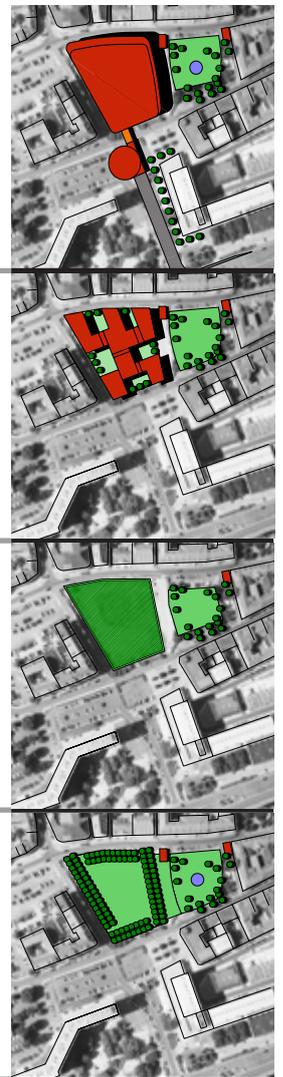
INFORMATIONEN ZUR HAUSHALTSBEFRAGUNG

A

B

C

D



WIE WEITER AM HIRSCHGARTEN ?

EINFÜHRUNG



Lageplan Bereich Hirschgarten ab 1740



Ecke Lange Brücke / Regierungsstraße 1930



Ecke Lange Brücke / Regierungsstraße 2006

WARUM EINE HAUSHALTSBEFRAGUNG

Die wechselvolle Geschichte der Fläche zwischen Hirschgarten und Eichenstraße wurde von den Bürgern dieser Stadt immer mit besonderem Interesse verfolgt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt hat deshalb mehrheitlich beschlossen, aufgrund anstehender Entscheidungen die Vorstellungen der Erfurter Bürgerschaft zu ermitteln.

DIE GESCHICHTE

1740 Der Hirschgarten entsteht durch Abbruch einer bestehenden Bebauung als Vorplatz vor der ehemaligen Statthaltereier.

1985 Die Bebauung zwischen Hirschgarten und Eichenstraße wird für die Errichtung des „Hauses der Kultur“ abgerissen.

1996 Die Ruine des „Hauses der Kultur“ wird beseitigt, um Platz für einen Theaterneubau zu schaffen.

1998 Die Pläne eines Theaterneubaus am Hirschgarten werden zugunsten des Brühls aufgegeben.

1999 Realisierungswettbewerb für ein Einkaufszentrum. Das Vorhaben scheitert.

2004 Erneute Ausschreibung des städtischen Grundstücks zum Verkauf.

DIE BEDEUTUNG DES ORTES

Der Bereich hat aufgrund seiner exponierten Lage im Stadtgrundriss wichtige Funktionen wahrzunehmen:

- Verknüpfung zwischen Lange Brücke und dem Geschäftsbereich Anger
- Altstadteingang
- Repräsentationsfläche der Staatskanzlei des Freistaates Thüringen
- innerstädtischer Freiraum



DOMPLATZ

LANGE BRÜCKE

STAATSKANZLEI

ANGER



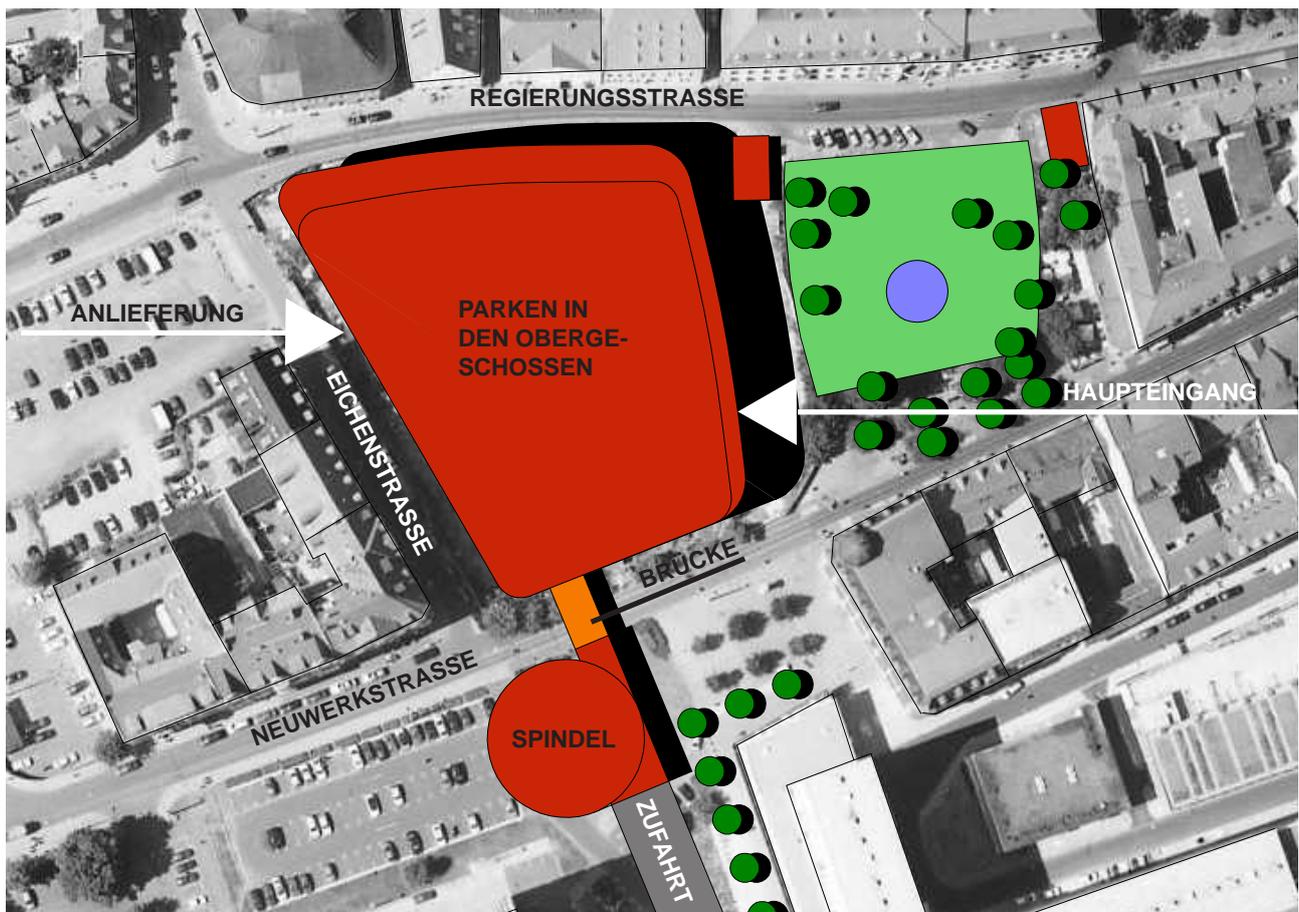
Lage im Stadtgrundriss

Die Baugrube unterbricht dagegen den städtischen Zusammenhang und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und Wirkung des Hirschgartens. Die Stadt hat deshalb bislang alles daran gesetzt, mit einer modernen, aber maßvollen Wiederbebauung den Hirschgarten räumlich zu fassen und mit attraktiven Nutzungen den Bereich zu neuem Leben zu erwecken.

Um die Probleme des Einzelhandels im westlichen Anger und der Langen Brücke zu beseitigen, wurde ein Gegenpol zum Anger 1 angestrebt. Der Stadtrat hat das Vorhaben (Option A) beschlossen und nach

Ausschreibung eine Investorengruppe ausgewählt, mit welcher das Projekt im Detail weiter entwickelt werden sollte. Die im Folgenden auch dargestellten anderen Optionen verlangen eine Aufhebung mehrerer aufeinander aufbauender Stadtratsbeschlüsse.

Nun ist zu entscheiden, ob mit dem vorliegenden Konzept eines großflächigen Einzelhandelsobjektes die durch die Stadt verfolgten Ziele tatsächlich erreicht werden können oder ob im Ergebnis der Abwägung der Vor- und Nachteile andere Optionen sinnvoller sind.



BESCHREIBUNG

Die Baugrube wird mit einem Einzelvorhaben bebaut, großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen, die bestehende Angebotsdefizite minimieren. In den 2 unteren Geschossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. ein Drittel des Anger 1. Die Handelsflächen sind überwiegend von einem zentralen Haupteingang erreichbar, der am Hirschgarten angeordnet ist. Zur Regierungsstrasse sind kleine, von der Straße zugängliche Läden vorgesehen. In den Obergeschossen werden auf 4 Parkebenen ca. 650 Stellplätze angeboten.

Ein nachgeordneter Zu-/ Ausgang erfolgt zur Langen Brücke. Der Baukörper ist insgesamt niedriger als Staatskanzlei oder Kaufhaus Germania (ehem. Delikat). Die Zufahrt zu den Parkebenen erfolgt direkt vom J.-G.-Ring über eine Auffahrtsspindel südlich der Neuwerkstraße und eine Brücke über die Neuwerkstraße hinweg in das Obergeschoss. Die Anlieferung aller Geschäfte wird über einen zentralen Anlieferungsbereich in der Eichenstraße abgewickelt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm und Scheinwerferlicht werden die Fassaden der Parkgeschosse weitgehend geschlossen sein.

UNMITTELBARE AUSWIRKUNGEN AUF DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT

EINNAHMEN	
Ein Verkaufserlös fließt in den städtischen Haushalt	3,347 Mio Euro
LEISTUNGEN DES INVESTORS	
Herstellung angrenzender öffentlicher Flächen	ca. 550 000 Euro
Errichtung des zweiten Wachhäuschens	ca. 200 000 bis 300 000 Euro

AUSGABEN	
Zuschuss zum Vorhaben (Parkhaus) aus Stellplatzablösebeträgen	1,0 Mio Euro
Herstellung angrenzender öffentlicher Flächen	ca. 880 000 Euro
Kosten durch ggf. notwendige Umgestaltung des Hirschgartens	ca. 600 000 Euro



Blick vom Hirschgarten Variante 1/ 2

Spindel Variante 1/ 2

VORTEILE

Das Stellplatzangebot werden neben den Kunden auch Besucher der Altstadt wahrnehmen und damit die Passantenfrequenz im westlichen Anger und der Langen Brücke erhöhen.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe stellen eine Ergänzung zu den kleinteiligen Ladengeschäften des Umfeldes dar.

Der Einzelhandelsschwerpunkt kann als Kundenmagnet einen Gegenpol zum Anger 1 bilden und als Entwicklungsimpuls für die westliche Einzelhandelslage wirken.

Die Grünanlage Hirschgarten erhält ihre historische Dimension zurück und wird gestalterisch geordnet.

Die Realisierbarkeit ist durch einen konkreten Investor gesichert.

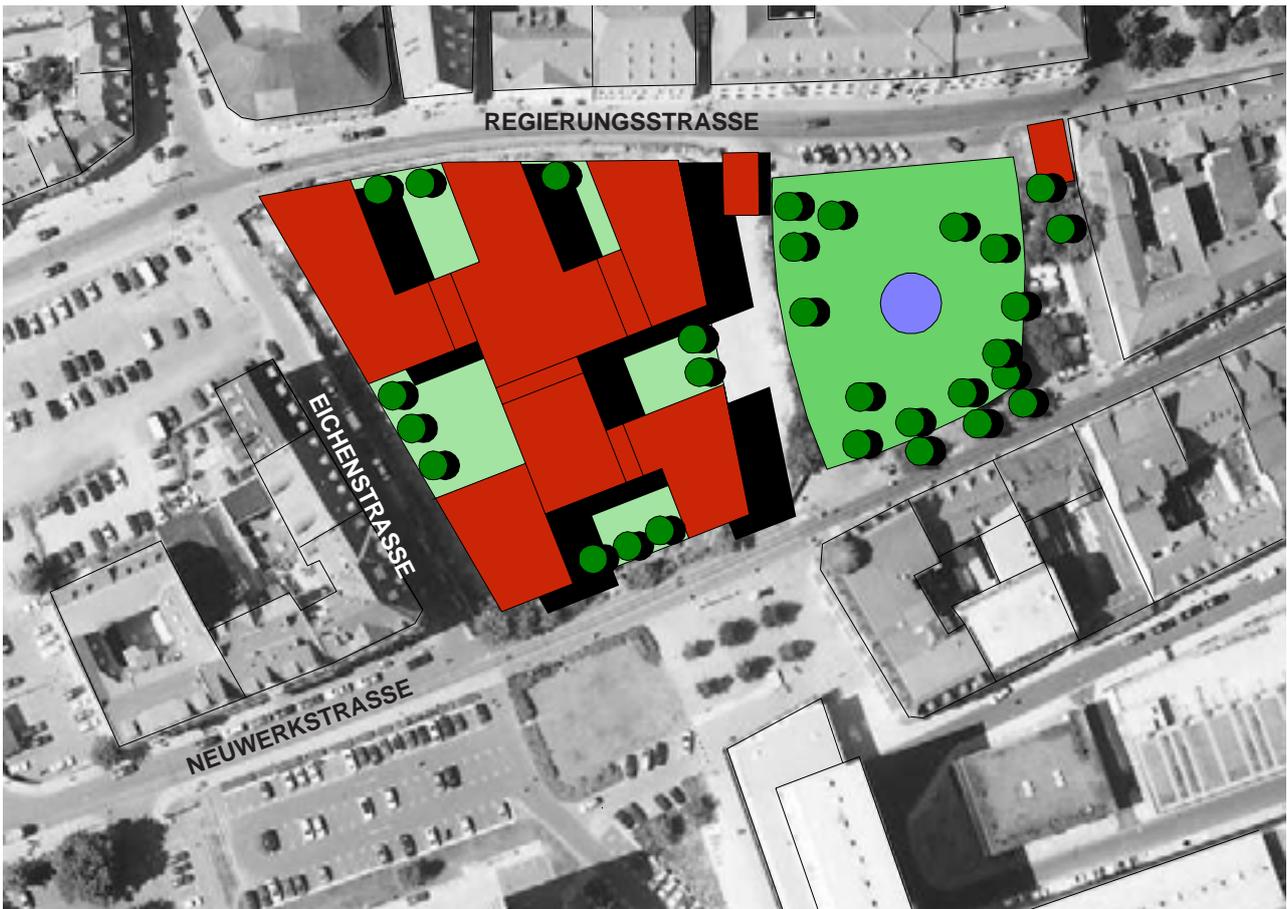
NACHTEILE

Die Spindel und die Brücke über die Neuwerkstraße stellen altstadttypische Fremdkörper dar.

Die Lagevorteile aus der Nähe zur Staatskanzlei und dem Hirschgarten bleiben durch das Parken in den Obergeschossen ungenutzt.

Durch den zentralen Haupteingang und die zentrale Anlieferung auf bestimmte Straßenräume entstehen jeweils belebte Vorder- und unbelebte Rückseiten. Die Entwicklung der Brachfläche westlich der Eichenstraße wird erschwert.

Das Gebäude steht im Kontrast zum kleinteiligen Umfeld und konkurriert mit der Staatskanzlei am Hirschgarten.



BESCHREIBUNG

Die Baugrube wird mit mehreren unterschiedlich genutzten und gestalteten Gebäuden von ggf. verschiedenen Bauherren bebaut. Dabei sind unterschiedliche Baustrukturen von einer geschlossenen parzellierten Blockrandbebauung bis hin zu frei angeordneten Einzelbaukörpern denkbar.

Die Gebäude werden als klassische Wohn- und Geschäftshäuser errichtet. Im Erdgeschoss werden je nach

Baugrundstücksgröße kleinere Ladenflächen entstehen, die jeweils von den angrenzenden Straßen erreichbar sind und dezentral angeliefert werden.

In den Obergeschossen werden Wohnungen, Büroflächen oder Ähnliches angeboten. Im Tiefgeschoss können nur wenige Stellplätze für Mieter angeboten werden.

UNMITTELBARE AUSWIRKUNGEN AUF DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT

EINNAHMEN	
Ein Verkaufserlös ist wahrscheinlich geringer als bei Option A	ca. 1,5 bis 2,0 Mio Euro

AUSGABEN	
Errichtung des zweiten Wachhäuschens	ca. 200 000 bis 300 000 Euro
Herstellung angrenzender öffentlicher Flächen	ca. 550 000 Euro



Abbildungen nur beispielhaft

VORTEILE

Die Bebauung wendet allen angrenzenden Straßenräumen eine gleichwertig belebte Fassade zu.

Die Entwicklung der Brachflächen westlich der Eichenstraße als Wohnstandort wird erleichtert.

Die Nutzungsmischung gewährleistet eine Belebung auch nach Ladenschluss.

Die Bebauung tritt am Hirschgarten hinter die platzprägende Staatskanzlei zurück.

NACHTEILE

Die kleinteiligen Ladenflächen konkurrieren mit dem Umfeld um die gleichen Mieter.

Die Einzelhandelsflächen können aufgrund ihrer geringen Größe keinen Gegenpol zum Anger 1 bilden.

Im Rahmen der Ausschreibung des Grundstücks durch die Stadt war kein derartiges Konzept in verwertbarer Form vorgelegt worden. Die Realisierbarkeit ist offen.

Ein länger andauernder Bauverfahrensprozess oder eine nur fragmentarische Teilbebauung ist nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der aktuellen Nachfrageschwäche bedarf das Konzept aktiver Entwicklungsarbeit und Förderung durch die Stadt.



BESCHREIBUNG

Durch eine Verfüllung der Baugrube entstünden Mehrkosten für eine spätere Bebauung. Das Anpflanzen von Großbäumen würde zudem die Akzeptanz einer späteren Bebauung beeinträchtigen.

Um die Option einer Bebauung offen zu halten, wird die Baugrube nur zum Teil verfüllt. So wird das Areal

durch eine begrenzte Auffüllung und Geländemodellierung inklusive einer angemessenen Begrünung an den jetzigen Hirschgarten angebunden und mit entsprechenden Mitteln in einen geordneten Zustand versetzt.

Es entsteht eine Kombination aus öffentlicher, bepflanzter Grün-, Ruhe- und Spielfläche.

UNMITTELBARE AUSWIRKUNGEN AUF DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT

EINNAHMEN	
Verkaufserlöse für den städtischen Haushalt entfallen vorerst	0,00 Euro

AUSGABEN	
Kosten für Provisorien und deren Beseitigung sind abhängig von der Nutzung (mit Nivellierung der Baugrube zum Hirschgarten)	ca. 250 000 Euro (500 000 Euro)



Abbildungen nur beispielhaft

VORTEILE

Die Entscheidung wird von der aktuellen Nachfrageschwäche abgekoppelt.

Eine spätere Bebauung wird nicht behindert.

Eine Nische für Außergewöhnliches wird angeboten.

NACHTEILE

Die Probleme des Einzelhandels in der Langen Brücke oder am westlichen Anger werden vorerst nicht gemindert.

Die Staatskanzlei erhält vorerst nicht das angemessene Umfeld.

Eine hinreichend verlässliche Prognose zur Veränderung der Nachfragesituation ist nicht möglich. Das Provisorium kann zum Dauerzustand werden.



BESCHREIBUNG

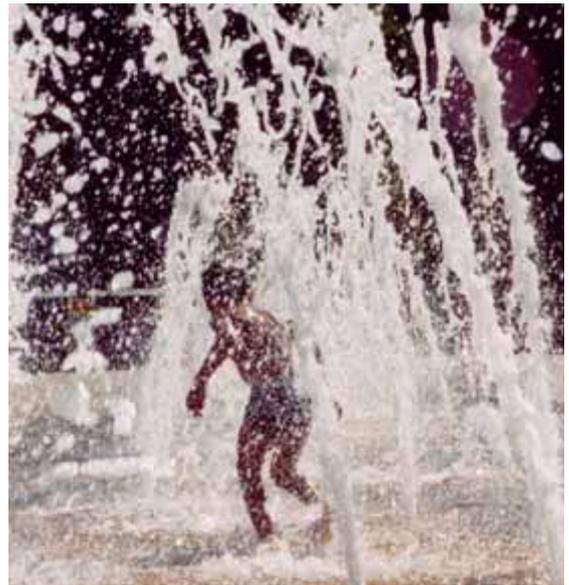
Die Baugrube wird verfüllt. Ein repräsentativer, vielfältig nutzbarer städtischer Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität wird abschließend hergestellt. Die Eigenständigkeit des historischen Hirschgartens als Vorplatz der ehemaligen Kurmainzischen Statthalterei

kann durch Wechsel der Gestaltungsmittel oder durch eine „Grüne Raumkante“ aus Bäumen gewährleistet werden. Ein öffentliches Parkhaus mit ca. 450 Stellplätzen wäre südlich der Neuwerkstraße gesondert realisierbar.

UNMITTELBARE AUSWIRKUNGEN AUF DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT

EINNAHMEN	
Verkaufserlöse für den städtischen Haushalt entfallen	0,00 Euro

AUSGABEN	
Errichtung des zweiten Wachhäuschens	ca. 200 000 bis 300 000 Euro
Herstellung angrenzender öffentlicher Flächen	ca. 400 000 Euro
Abbruch, Verfüllung, provisorische Begrünung der Baugrube	ca. 660 000 Euro
Herstellung einer hochwertigen Grünfläche	ca. 800 000 Euro
jährliche Unterhaltsaufwendungen der hochwertigen Grünfläche (mit Brunnenanlage und geschnittenen Bäumen)	ca. 19 700 Euro (ca. 38 000 Euro)



VORTEILE

Der Bereich wird abschließend geordnet. Die Thüringer Staatskanzlei erhält ein angemessenes Umfeld.

Ein Westentaschen-Park für Anwohner und Altstadtbesucher entsteht.

Die Entwicklung der Flächen westlich der Eichenstraße zu einem Wohnstandort wird befördert.

NACHTEILE

Die Probleme des Einzelhandels in der Langen Brücke oder am westlichen Anger werden nicht gemindert.

Der historische Stadtgrundriss bleibt nachhaltig gestört. Die offenen Seiten des vergrößerten Hirschgartens zum Juri-Gagarin-Ring und zur Eichenstraße (Baulücke) müssten anderweitig geschlossen werden.

Eine spätere Bebauung ist aufgrund des erheblichen Investitionsaufwandes und des Baumbestandes weitgehend ausgeschlossen.

Die im städtischen Haushalt geplanten Veräußerungserlöse entfallen.



Kontakt:

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Tel: 0361 / 655 3901

Fax: 0361 / 655 3909

E-Mail: stadtplanungsamt@erfurt.de

Druck: Druckerei Jäcklein, Erfurt

Redaktionsschluss: April 2006