

Thüringer Stadtumbaukonferenz 2005
am 08. Juni 2005, Sömmerda, Volkshaus

**Strategien zur Aufwertung der Innenstädte am
Beispiel der Stadt Bad Langensalza**

Gerrit Haase
Bad Langensalza

Sehr geehrter Herr Minister Trautvetter,

Sehr geehrter Herr Langlotz,

Sehr geehrter Herr Ballheim,

Sehr geehrter Herr/Frau Landtagsabgeordnete(r)

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

gestatten Sie mir zunächst allgemein zu dem Thema Stadtumbau – der auch ganz speziell für die Erhaltung der Innenstädte von hoher Bedeutung ist - etwas zu sagen, bevor ich dies am Beispiel der Stadt Bad Langensalza konkret ausführen werde.

- Die Wandlung von der klassischen Stadtsanierung zum Stadtumbauprozess bedingt eine komplexe Einbeziehung aller Akteure. Es ist erforderlich, auf verschiedenen Ebenen aktiv zu werden und die Vorgehensweise den veränderten Bedingungen der Stadtentwicklung anzupassen:
- Hierzu sind insbesondere notwendig:
 1. Mobilisierung der Eigentümer und Nutzer durch aktive Einbeziehung in den Stadtumbauprozess.
 2. Steuerung des Stadtumbauprozesses durch die örtliche Leitungsebene der Verwaltung.
 3. Einbeziehung der örtlichen Wirtschaft, von Fachbehörden, sozialer Träger, Vereine, Organisationen und Interessengruppen (örtliche Akteure) zur Herstellung eines breiten Konsens zu den Zielen und zur Nutzung von Synergieeffekten.
 4. Anpassung der Fördermodalitäten auf den Revitalisierungsprozess der Altstadt mit einer intensiveren Förderung privater Vorhaben,
 5. die intensive Einbeziehung kleinteiligen Privateigentums in den Stadtumbauprozess.
- Schlüssel des Erfolges ist die persönliche Betreuung und Begleitung der Bauherren und Eigentümer und eine sachliche, auf Konsens ausgerichtete Diskussion mit dem Ziel, Synergieeffekte zu erzeugen.
- Der im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Langensalza ausgewiesene Aufgabenschwerpunkt des Stadtumbaus ist die Altstadt. Besondere Priorität besitzt die westliche Altstadt auf Grund des erheblichen Sanierungsstaus.
- Die für die Innenstädte charakteristischen Privateigentümer, die durch die Instrumente des Stadtumbaus bisher nicht oder nur mangelhaft erfasst wurden, müssen in den Stadtumbauprozess eingebunden und von der Notwendigkeit des Sanierungs- und Erneuerungsprozesses in der Altstadt überzeugt werden.
- Die Privateigentümer sind wichtige Akteure im Stadtumbauprozess der Altstadt und können mit ihrem ideellen und wirtschaftlichen Engagement erheblich zum Gelingen beitragen.
- Der Sanierungsprozess ist nur auf der Grundlage einer breiten Mitwirkungsbereitschaft erfolgreich fortzuführen. Persönliche Interessen und Möglichkeiten sind ebenso zu berücksichtigen wie gemeinschaftliche Anliegen und das öffentliche Interesse.
- Regelmäßige Erläuterung der Ziele und des Standes der Sanierung tragen zum Konsens aller Akteure bei.
- Nutzerinteressen sind als Indikatoren für die Akzeptanz des Raumangebotes und des Standortes zu werten.

- Bedeutend ist für Wohnungen das Verhältnis zwischen Wohnqualität, Wohnumfeldqualität und Mietpreis. Bei gewerblich genutzten Immobilien sind weitere Standortfaktoren bedeutsam.
- Die westliche Altstadt verfügt noch über Teilbereiche, mit Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen. Die Tendenz der Vermietung ist rückläufig.
- In Bereichen, in denen eine Wiederbelebung der Geschäfte auf Dauer nicht zu erwarten ist, sind Konzepte zur Umnutzung zu entwickeln.
- Die Einbeziehung von Vereinen, soziale Träger, von Vertretern öffentlicher Einrichtungen und Interessengruppen trägt zur Konsensbildung bei und ist zielgruppenorientiert.

Ausgehend von den Analyseergebnissen des für die Stadt Bad Langensalza erarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes, dessen Fazit klar aufgezeigt hat, dass das Leerstandsproblem vorrangig in der denkmalgeschützten Altstadt, vor allem im westlichen Teil, liegt, erfolgte die Erarbeitung von Blockkonzepten. Mit dieser grundstücks- und gebäudegenauen Quartiersuntersuchung für die westliche Altstadt ist die Grundlage gegeben, die Probleme nicht nur exakter zu verdeutlichen, sondern Strategien zu erarbeiten, dieser Entwicklung gegenzusteuern.

Es ist Ziel:

1. **den Stadtumbauprozess für alle Beteiligten transparent und sozial wie wirtschaftlich verträglich zu gestalten und**
2. **eine hohe und nachhaltige Qualität der baulichen und städtebaulichen Strukturen und der Freiräume zu sichern.**

Die Fakten:

1. **Die Altstadt ist für Bewohner und Touristen das Identitätsmerkmal der Stadt.**
2. **Der demografische Strukturwandel erfordert eine Schwerpunktlegung der baulichen Entwicklung auf die Innenstadt, insbesondere die Altstadt.**
3. **Gesunde Wohn-, Erholungs- und Arbeitsumfeld sowie die Erhaltung und Stärkung der sozialen Infrastruktur sind wichtige (weiche) Standortfaktoren für Industrie und Gewerbe.**
4. **Die Sanierung privater Anwesen ist im öffentlichen Interesse. Eine verstärkte Förderung privater Sanierungsvorhaben in der Altstadt und die dazu notwendige Anpassung der Förderbedingungen tragen zur Verbesserung der Akzeptanz der Altstadt als Wohnstandort bei.**
5. **Die Auslagerung von störendem Gewerbe und Industrie aus den Wohnquartieren ermöglicht die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in der Altstadt. (Verweis auf: innerstädtische Brachen- „Genial Zentral“) Bauliche Ergänzungen müssen den Erfordernissen des zielgruppenorientierten Wohnungsbaus entsprechen.**

...für Bad Langensalza gilt weiterhin ...

6. **Mit den Quartierskonzepten wird eine eindeutige Zielstellung zur Entwicklung der westlichen Altstadt formuliert. Sie bestimmt den Standort als wichtigen Wohnbereich, in dem die qualitative Verbesserung der Wohnverhältnisse Priorität besitzt.**
7. **Für die erfolgreiche Revitalisierung der westlichen Altstadt sind die Fortführung der Sanierung mit verändertem Lageschwerpunkt und die intensive Einbeziehung der Betroffenen und der örtlichen Akteure notwendig.**
8. **Wohnungen sind zukünftig zielgruppenorientiert für**
 - **Ältere Bürger**

- Singles und Alleinerziehende mit Kindern
 - Familien mit Kindern
- zu entwickeln.

9. Ergänzend können Sonderwohnformen für Kurgäste und Beherbergungsmöglichkeiten für Jugendliche zur Revitalisierung des Stadtteils entwickelt werden.
10. Der Standort ist durch die qualitative Verbesserung der sozialen Infrastruktur aufzuwerten.
11. Die Zonierung der Blöcke gliedert die Baustruktur und weist den Bereichen Funktionen und Wertigkeiten zu. Nach Abschluss der Denkmalüberprüfung ist ein begrenztes Beräumungsprogramm vorzusehen, bei dem in gemeinsamer Aktion mit den Eigentümern eines Bereiches oder eines Blockes nicht mehr verwendbare und schwer geschädigte Gebäude abgebrochen werden. Damit werden Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung der Blöcke und die Stärkung der Wohnfunktion geschaffen.
12. Durch die Innenentwicklung der Blöcke und die Rekultivierung des Travertintagebaus - als Besonderheit eines Quartiers in Bad Langensalza - soll der Grün- und Freiraumanteil verbessert werden. Die Entwicklung eines Grün- und Naherholungsbereiches ist mit dem Grünring um die Altstadt zu vernetzen.
13. Der Denkmalbestand ist weiter zu überprüfen und auf seinen Denkmalwert zu untersuchen. Nach Objektbegehungen mit den Denkmalbehörden werden von der Stadt Festlegungen zum weiteren Vorgehen formuliert, die Grundlage für Zumutbarkeitsüberprüfungen sind. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert eine mittel- und langfristige Kontinuität im Umgang mit dem Bestand in der Altstadt, darf aber auch eine flexible kurzfristige Lösung für Einzelobjekte nicht ausschließen. Eine gezielte Pflege des Denkmalbestandes, dort wo dies noch möglich ist und wirtschaftlich vertreten werden kann, ist mit den Erfordernissen modernen Wohnens in Einklang zu bringen.
14. Der Verkehr ist zu beruhigen. Das Verkehrsnetz bedarf einer gelenkten, teilweisen Durchlässigkeit. Quell- und Zielverkehr sind zur Gewährleistung der Erreichbarkeit gewünscht, reiner Durchgangsverkehr und Lastverkehr soll weitgehend ausgeschlossen werden. Wohngebäude sollen möglichst über eine Ruheseite verfügen. Das Verkehrskonzept ist auf die Entwicklungsziele der Altstadt abzustimmen.
15. Der ruhende Verkehr ist wohnungsnah zu organisieren. Parken im Blockinnenbereich soll die Wohnruhe nicht stören und gegenüber anderen Funktionen untergeordnet sein. Die Einrichtung von kleinen dezentralen Stellplatzanlagen (Westentschenparkplätze) trägt zur Deckung des Fehlbedarfs bei und ist oft verträglich in die städtebauliche Struktur zu integrieren.

Mit den vorliegenden Blockkonzepten für die westliche Altstadt von Bad Langensalza wurden aktuelle grundstücksgenaue Daten erfasst, die die Grundlage der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für die westliche Altstadt von Bad Langensalza bilden.

Der weitere Verfall oder der alleinige Abriss ortsbildprägender Gebäude ohne eine zügige Wiederbebauung der Grundstücke oder einer - dort wo räumlich möglich - vorzunehmenden Freiraumgestaltung würde nicht zur Stabilisierung der westlichen Altstadt führen, sondern ließe einen Anstieg der Abwanderung aus der Altstadt erwarten.

Die Aufgaben:

1. Schwerpunktverlagerung der Sanierungstätigkeit in die westliche Altstadt
2. Überprüfung des Denkmalbestandes

3. **Erarbeitung eines Programms zur Beräumung nicht mehr genutzter und schwer geschädigter Gebäude in den Blockinnenbereichen**
4. **Umsetzung des Beräumungsprogramms unter Mitwirkung der Eigentümer, blockweise oder in Abschnitten innerhalb eines Blocks gegliedert**
5. **Erarbeitung von Nutzungskonzepten für räumliche Teilbereiche mit Neuordnung entstandener Freiräume**
6. **Entwicklung von Leitprojekten in der westlichen Altstadt, die das Bekenntnis zur Schwerpunktverlagerung der Sanierung widerspiegeln**
7. **Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit, Erarbeitung von Informationsmaterialien und Hilfen für die Bauherren**

Der Konflikt: Denkmalschutz kontra Abriss Altbausubstanz:

1. **Gebäude, die in den letzten 15 Jahren nicht saniert wurden, sind Problemhäuser.**
2. **Die Rahmenbedingungen der Stadtsanierung sind weiter zu verbessern. Vorrangig sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:**
 - **stetige Transparenz und kontinuierliche Darstellung des Sanierungsprozesses gegenüber der Bürgerschaft**
 - **Reduzierung unrealistischer und sanierungshemmender Auflagen**, die sich als „Investitionskiller“ auswirken, wie beispielsweise die Erhaltung disfunktionaler und unrentabler Nebengebäude, die darüber hinaus auch noch die Entwicklung der notwendigen Freiflächen behindern
 - **Schaffung gezielter und individueller Anreize durch Fördermittel für Rückbau maroder, nicht mehr benötigter Bausubstanz und Sanierung historisch wertvoller bzw. orts- und straßenbildprägender Gebäude**
 - **Gleichwertigkeit oder besser noch Vorrangigkeit der Innenentwicklung** – d. h. die Stadt muss sich um potentielle Bauherren für den Innenbereich bemühen und entsprechend offensiv werben bzw. informieren. In diesem Zusammenhang ist die Idee eines Baugrundstücks- und Vermarktungskatasters zur Info für potentielle Bauherren von Bedeutung (Vermittlerfunktionen im Rahmen der Stadtsanierung).
3. **Es besteht ein Missverhältnis zwischen den denkmalpflegerischen Geltungsansprüchen und der Bereitschaft bzw. des Vermögens der Eigentümer, das Denkmal zu akzeptieren und denkmalgerecht zu sanieren.**

Unter dem Aspekt ihrer städtebaulichen Bedeutung und in Absehung ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung lassen sich Denkmalgebäude nach Augenschein in städtebaulich dominante bzw. stadtbildprägend und in Denkmalgebäude mit - vorsichtig ausgedrückt - "untergeordneter Bedeutung" gliedern. In der Regel sind dies die prägnanten und dominierenden Hauptgebäude, bzw. die in der Regel der Sicht entzogenen Nebengebäude.

Für das Negativeimage eines Quartiers sind in erster Linie unsanierte und desolate Hauptgebäude im Blockrand verantwortlich. Der Anblick dieser Gebäude hat zur Folge, dass das Altstadtwohnen an Attraktivität einbüßt – potentielle Bauherren wollen nicht in Nachbarschaft zu jahrelang leerstehenden Bauruinen wohnen und ziehen stattdessen die Randlagen als Wohnstandort vor.

Desolate Nebengebäude haben erheblichen Negativeinfluss auf die Akzeptanz der Altstadt als Wohnort. Weiterhin ist zu beachten, dass sie im Innenbereich aufgrund ihrer Lage und ihres Volumens und Bauzustand sich hemmend auf die Entwicklung der Freiflächen auswirken.

Es sind Kompromisse unter Beachtung besonderer kulturhistorischer Bedeutungszusammenhänge einzugehen, um die bedeutsameren Denkmalgebäude zu erhalten.

4. Die Sanierung der Wohnquartiere ist in drei Zonen zu gliedern:

- Sanierung des Blockrandes incl. Neubebauung in Bereichen in denen eine wirtschaftliche Sanierung des Hauptgebäudes nicht möglich ist (> 50 %)
- Abwägung Sanierung oder Abbruch im Erweiterungsbereich
- Weitgehende Flächenneuordnung im Innenbereich incl. Abbruch von Nebengebäuden

5. Das Leitbild zur Entwicklung der westlichen Altstadt ist den Bürgern weiter deutlich zu vermitteln.

6. Mit der Stadtsanierung und der Denkmalpflege sind Strategien für städtebaulich bedeutsame Gebäude zu entwickeln, die den Investoren mehr Gestaltungsspielräume bei der Projektentwicklung lassen.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist nicht das Beharren auf idealtypische Stadtgrundrisse, sondern auf das Erarbeiten von Ideen, die aus der gegenwärtigen Stagnation führen und den Verfall bedeutsamer Denkmale (Gebäude) aufzuhalten in der Lage sind (z. B. PPP Public-Private-Partnership).

NUTZUNGSKONZEPT INNERSTÄDTISCHER BRACHEN – „GENIAL ZENTRAL - UNSER HAUS IN DER STADT“

1. **Seit Anfang der 90er Jahre befanden sich im innerstädtischen Bereich einige nicht mehr genutzte Industriebrachen**
 - > *zum Beispiel:*
 - Leder und Schuhfabrik, Gaswerk → Rosengarten, Wohngebiet
 - GHG Lager - Parkplatz „Am Kurpark“
 - Cottana-Wollspinnerei - Kaufland Niederlassung
 - Areal Filmbühne - Parkplatz „Am Krankenhaus“
 - Leichtmetallgusswerk - Gebiet „Genial zentral“

2. **Die Vorgehensweise im Gebiet „Genial zentral“ – Enge Gasse - Wohnen an der Stadtmauer**
 - seit zweiter Jahreshälfte der 90er Jahre – Klärung der Eigentumsverhältnisse im Gebiet
 - * Erwerb Grundstücke Steinweg „Ludwigs Erben“
 - * TLG-Liegenschaft - 4.500 m²
 - * Grunderwerb Salzstraße 5 – große Teile Leichtmetall
 - * Grunderwerb Grundstück Salzstraße 3 – WBG

 - parallel zum Grunderwerb erfolgten umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche) (mit Mitteln der Städtebauförderung)
 - * 1. Gebäude Steinweg (Möbel Ludwig) – leerstehendes Kindergartengebäude
 - * 2. Leichtmetall - Abbruch südliche Gebäude Enge Gasse 2001 – 2002
 - * 3. Leichtmetall - Abbruch Teile der nördlichen Gebäude – 2003
 - * 4. Leichtmetall - Abbruch weiterer Teile der nördlichen Gebäude – 2004
 - * 5. Leichtmetall – Beräumung kontaminierter Bodenplatte - 2005 als Restleistung der Gesamtberäumung

3. **Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb „Genial – zentral“ - März 2004**
 - Umsetzung des Siegerentwurfs – Büro Schmidt/Osterwold, Weimar
 - Hochbauplanung und Freianlagenplanung: Leistungsphase 1 – 3 vergeben
 - Bebauungsplanverfahren in Durchführung
 - Erschließungsplanung in Vorbereitung

4. **Vermarktungsstrategie für das innerstädtische Wohnen**
 - Alle Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt überführt worden, somit gibt es einen Ansprechpartner bei zu schließenden Kaufverträgen für Bauinteressenten

 - Vermarktbarkeit besteht dann, wenn die Konkurrenzfähigkeit zur „grünen Wiese“ gegeben ist → Altlastenbeseitigung ist nicht umlagefähig, sonst Kostenexplosion u. keine Veräußerung von Grundstücken → derzeit erfolgt Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in diesem Teil des Sanierungsgebietes zur Kalkulation des zu veräußernden, vollerschlossenen Baulandes, d. h. Ein-Preis-Strategie inklusive aller Nebenkosten/zusätzlich zu erwartender Kosten

 - Hervorheben des Vorteils gegenüber dem Bauen auf der „grünen Wiese“: Innerstädtisches, zentral gelegenes Wohngebiet mit architektonischem Anspruch, besonderen Freiräumen und hohem Grünanteil