

Blick „über den Tellerrand“:
**Erfahrungen aus der Thüringer
Landesinitiative GENIAL *zentral***



Britta Trostorff

Die Landesinitiative GENIAL zentral

- Besteht seit 2002, aktuell 78 Vorhaben in 43 Kommunen
- **Ziel**
Förderung der Entwicklung innerstädtischer Brachflächen
- **Motivation & Hintergrund**
 - Baulandmanagement
 - Baukultur
 - Leitbild Europäische Stadt

Ausgangssituation 2002

- Thüringen geprägt durch ein dichtes Netz an Klein- und Mittelstädten
- Seit 1990 nahezu flächendeckend Abnahme der Bevölkerung
 - 1990 – 2002: -9% Einwohner
- Insbesondere die Kernstädte überproportional betroffen
 - Ca. 2/3 der Bevölkerungsverluste wanderungsbedingt
- Suburbanisierung von wesentlicher Bedeutung
 - v.a. Junge Familien
- Wegbruch eines erheblichen Teils der wirtschaftlichen Basis



Fachpolitische Reaktion 2002: „GENIAL *zentral* – unser Haus in der Stadt“

- **Ziel**
Schaffung von
individuellem und selbstgenutztem Wohneigentum
für Familien mit Kindern
zu konkurrenzfähigen Preisen
auf innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Brachen als Alternative zur
„Grünen Wiese“.
→ Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion
→ langfristige Bindung von Bewohnern an die Innenstadt (Eigentum!)
- **Durchführung**
14 Pilotvorhaben:
→ Standortgrößen zwischen 0,3 und 2,6 ha
→ Gewerbebrachen, Standorte mit ehemaliger Mischnutzung,
großflächige Wohnbrachen

Bsp. Sömmerda „Am Bürgergarten“

- Großflächige Wohnbrache nach Abriss von 3 Geschosswohnungsbauten
- Zielstellung: Revitalisierung durch altstadtgerechte, kleinteilige Wohnbebauung & Neugestaltung der ungeordneten, rückwärtigen Situation der Marktpassage

Sömmerda

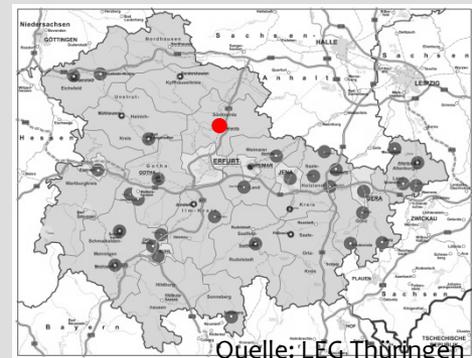
Mittelzentrum
Kreisstadt

2010: 19.862 Ew.

1994 – 2010: -20% Ew.

2009 – 2030: -17,1% Ew.

2009: ca. 7% Leerstand



Bsp. Sömmerda „Am Bürgergarten“

- Schaffung von bezahlbarem und funktionell hochwertigem Wohneigentum: 17 Wohnhäuser um 4 Wohnhöfe mit Carportanlagen, öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen



Quelle: Stadt Sömmerda

„Meilensteine“

2002 Abbruch von 3
Wohngebäuden
Geschosswohnungsbau

2003 Durchführung
städtebaulicher
Realisierungswettbewerb

2004 Beginn Vermarktung

2006 Baubeginn

Bsp. Sömmerda „Am Bürgergarten“

„Meilensteine“

2002 Abbruch von 3
Wohngebäuden
Geschosswohnungsbau

2003 Durchführung
städtebaulicher
Realisierungswettbewerb

2004 Beginn Vermarktung

2006 Baubeginn

- Schaffung von bezahlbarem und funktionell hochwertigem Wohneigentum: 17 Wohnhäuser um 4 Wohnhöfe mit Carportanlagen, öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen
- Umsetzung durch die Wohnungsgesellschaft
- Stand 2011: 8 fertig gestellte Häuser, 2 Häuser im Bau, 3 fertig gestellte Carportanlagen, Freiflächen eines Wohnhofs realisiert



Quelle: Stadt Sömmerda



Quelle: Stadt Sömmerda



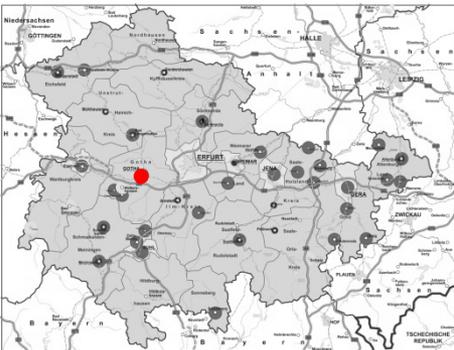
Quelle: Stadt Sömmerda

Bsp. Gotha „Schwabhäuser Straße“

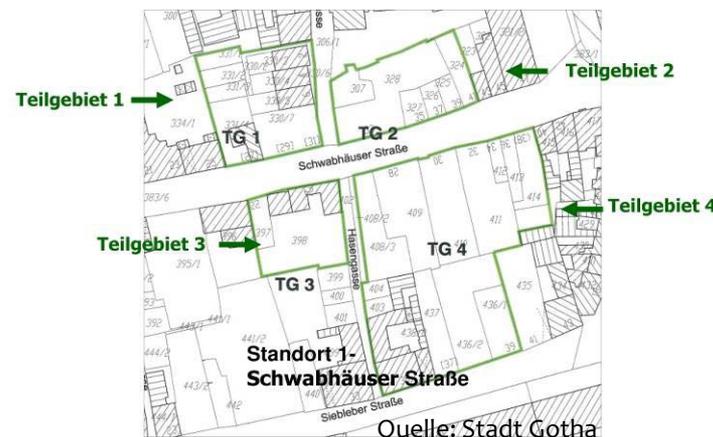
Gotha
Mittelzentrum mit
Teilfunktion Oberzentrum
Kreisstadt

2009: 45.736 Ew.
1994 – 2010: -12,7% Ew.
2009 – 2030: -7,1% Ew.

2009: ca. 12% Leerstand



- Ehemalige Mischnutzung
 - Zielstellung: Schließung der ehemals geschlossenen Quartiersstruktur mit innerstädtischen Wohnformen
- Schlüsselstandort für die gesamte Quartiersentwicklung



Bsp. Gotha „Schwabhäuser Straße“

- Entwicklung verschiedener Wohnformen durch unterschiedliche Bauherren: Reihenhäuser, Einfamilienhäuser
- Bauvorbereitung und Vermarktung erfolgt nach Teilgebieten
- Umsetzung Stand 2011: TG 1: 4 von 5 Grundstücken bebaut, TG 3: 2 von 2, TG 2 und TG 4 Bewerbung
- Entwicklung am Standort hat Ausstrahlungseffekte

„Meilensteine“

Seit 2002
Grundstücksaufkäufe und umfangreiche Entrümmierungen durch die Stadt

2005 Durchführung städtebaulicher Ideenwettbewerb

2006 Baubeginn TG1

2009 Erweiterung um ein weiteres Teilgebiet TG 4

2010 Bebauung TG3



Zwischenbilanz

- Umsetzungszeiträume lang – aber: „Steter Tropfen...“
 - Ursprünglich anvisierte Zielgruppe wird häufig nicht erreicht
 - Wohneigentum als Wohnform erscheint nur bedingt auf Nachfrage zu treffen
- Nur bedingt auf den Standort Innenstadt zurückführbar, vielmehr haben sich Rahmenbedingungen geändert
- Aber auch: Problem des Images



Problem: „Image“ der Innenstadt als Wohnstandort



WER WIE WOht

Nachhaltigere Siedlungsentwicklung durch höhere Zielgruppenorientierung

ABSCHLUSSBERICHT

Empirische Studie für die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen in Kooperation mit der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen des MORO-Vorhabens „WohnQualitäten Mittelthüringen“.



Studie zu Wohnwünschen und –präferenzen unterschiedlicher Haushaltstypen im Rahmen eines MORO-Vorhabens 2005:

→ Kernstadt bietet für viele der geäußerten Wohnwünsche gute Potentiale

→ Unkenntnis darüber bzw. bestehende Vorurteile hindern jedoch viele Haushalte an der Erwägung der Verlagerung in die Innenstadt

→ Veränderungen baulicher Art weniger erforderlich als vielmehr gezielte Ansprache innerstädtischer Qualitäten

Erweiterung der Initiative 2007: GENIAL *zentral* – Entwicklung innerstädtischer Brachflächen

- **Ziel**
Revitalisierung von Brachen in gewachsenen Stadtstrukturen
Sicherung/ Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Stadt
→ „Demografiefeste“ Zwischen- u. Nachnutzungen für attraktive und lebendige Städte
- **Durchführung**
Spektrum der Entwicklungsziele umfasst sämtliche städtische Nutzungen

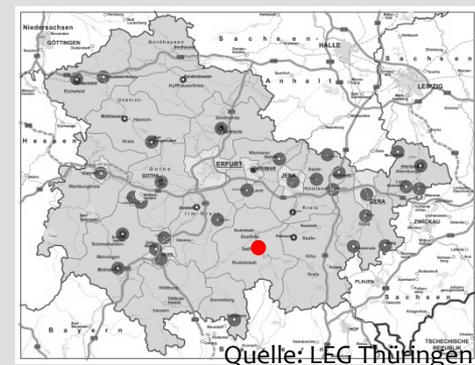
Wohnnutzung bei knapp der Hälfte der Vorhaben angestrebt, z.T. mit Fokus auf besondere Wohnformen, etwa altengerechtes Wohnen häufig kombiniert mit anderen Nutzungen

Bsp. Saalfeld „Verpackungsmittelwerk“

- Gewerbebranche
 - Zielstellung:
 - Entwicklung innerstädtischen Wohneigentums als ein Teil der Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes
 - Konzentration von öffentlichen und gemeinnützigen Funktionen zur Stärkung der Innenstadtfunktion
- komplexe Maßnahme

Saalfeld
Mittelzentrum mit
Teilfunktion Oberzentrum
Kreisstadt

2010: 26.755 Ew.
1994 – 2010: -17% Ew.
2009 – 2030: -17% Ew.



Bsp. Saalfeld „Verpackungsmittelwerk“

Gesamtmaßnahme umfasst

- „Junges Wohnen“
- Dreifelderhalle

„Meilensteine“

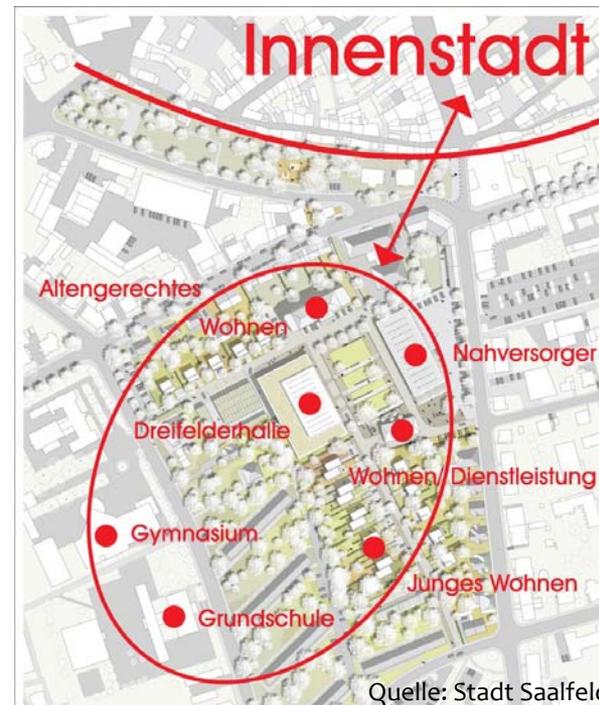
2004 Erwerb des
Grundstücks durch die Stadt

2006 Durchführung
städtebaulicher
Ideenwettbewerb

2007 Baubeginn
Dreifelderhalle

2008 Sanierungsbeginn
„Hochhaus“ | Baubeginn EFH

2010 Baubeginn AWO
Seniorenresidenz |
Baubeginn „Grüne Mitte“



Bsp. Saalfeld „Verpackungsmittelwerk“

Gesamtmaßnahme umfasst

- „Junges Wohnen“ - Neubau
- Dreifeldersporthalle – Neubau
- Seniorenresidenz – Sanierung und Umnutzung
- Pflegeheim – Neubau
- Öffentlicher Raum

in direkter Nachbarschaft zu einem Schulstandort
sowie der Möglichkeit der Nahversorgung

„Meilensteine“

2004 Erwerb des
Grundstücks durch die Stadt

2006 Durchführung
städtebaulicher
Ideenwettbewerb

2007 Baubeginn
Dreifelderhalle

2008 Sanierungsbeginn
„Hochhaus“ | Baubeginn EFH

2010 Baubeginn AWO
Seniorenresidenz |
Baubeginn „Grüne Mitte“



Fazit aus Thüringen

- Wohnqualität und Innenstadt ist kein Widerspruch.
- Durch gezielte Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort erfolgt eine Wieder-Belebung des Standorts.
- Die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion und die Existenz anderer Funktionen bedingen einander gegenseitig.
- Die entstandenen städtebaulichen Defizite der Kernstädte können zu besonderen Qualitäten des Wohnstandorts Innenstadt gewandelt werden und „untypische“ Wohnformen ermöglichen.
- Die skizzierten Entwicklungen sind jedoch keinesfalls ein Selbstläufer sondern bedürfen gezielter Strategien und Steuerung.
- Die kontinuierliche Information über Möglichkeiten und Potentiale des Standortes ist wesentlich.



Fazit aus Thüringen

- Der fortschreitende demographische Wandel stellt auch weiterhin eine wesentliche Rahmengröße der Stadtentwicklung dar.
- Daraus ergeben sich Fragen bezüglich der Zielgruppen sowie deren Bedürfnissen.
- Integrierte Entwicklungen erscheinen am aussichtsreichsten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen zur Landesinitiative GENIAL zentral sowie den
Vorhaben innerhalb der Initiative unter

www.genial-zentral.de

