

**STADT
ARNSTADT**



Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost

Für lebenswerte Städte und
attraktives Wohnen

Stadtentwicklungsbericht 2010 - 2012

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt:

TEPE

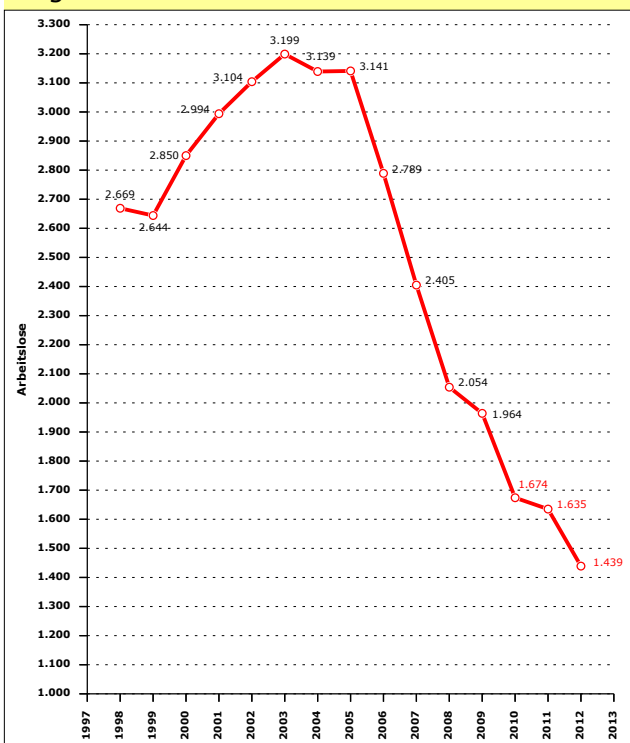
- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11

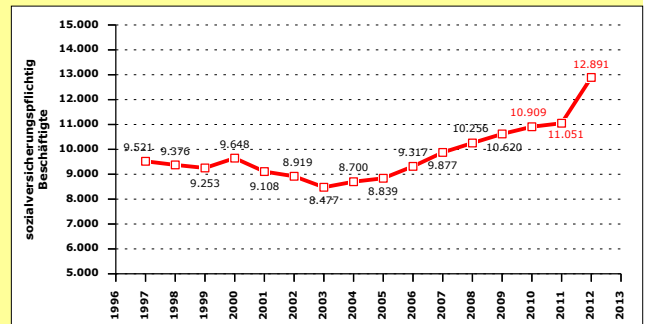
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

Aufschwung am Arbeitsmarkt setzt sich fort Arbeitslosenzahlen bei zunehmender Beschäftigung weiter rückläufig

Nachdem sich die Zahl der Arbeitslosen seit dem Höchststand im Jahr 2003 bereits bis Ende 2009 um 38,6% verringert hatte, ist sie nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in den Jahren 2010 bis 2012 erneut deutlich gesunken. Allein in diesem Zeitraum betrug der Rückgang gegenüber 2009 noch einmal 26,7%. Damit ist sie seit 2006 nunmehr 7 Jahre in Folge jedes Jahr um durchschnittlich 10,4% gesunken. Seit dem Höchststand von 3.199 im Jahr 2003 hat sich die Zahl der Arbeitslosen in Arnstadt um 55% auf 1.439 verringert und damit mehr als halbiert.

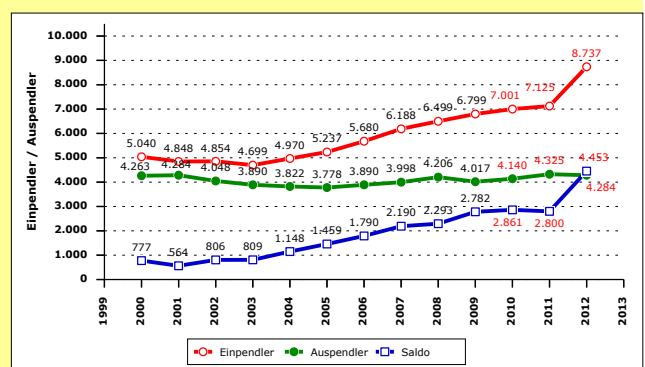


Dementsprechend hat auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Arnstadt weiter zugenommen. Nach dem bisherigen Tiefststand im Jahr 2003 mit 8.477 Beschäftigten liegt deren Zahl nunmehr um 4.414 bzw. 52,1% höher, nämlich bei 12.891 im Jahr 2012. Die nunmehr seit neun Jahren anhaltende durchschnittliche Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt damit 4,9% pro Jahr.



Dagegen hat die Zahl der in Arnstadt nicht nur wohnenden, sondern zugleich auch arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Jahren 2010 bis 2012 nur leicht zugenommen. Seit dem bisherigen Tiefststand des Jahres 2005 mit 3.602 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Arnstadt wohnen und arbeiten, hat diese Zahl lediglich um 552 Beschäftigte bzw. um 15,3% zugenommen. Die durchschnittliche Zunahme der letzten fünf Jahre betrug damit 2,1% pro Jahr. Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Arnstadt profitieren nach wie vor vor allem die Menschen im Umland der Stadt.

Deutlich wird dies auch an der Entwicklung der Pendlerzahlen. Während die Zahl der Auspendler im Zeitraum zwischen 2004 und 2012 durchschnittlich nur um 1,5%/Jahr zugenommen hat, wuchs die Zahl der Einpendler im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 7,5%/Jahr. Nach wie vor gewinnt Arnstadt damit als Arbeitsort regional sowie überregional zunehmend an Bedeutung für die Menschen.

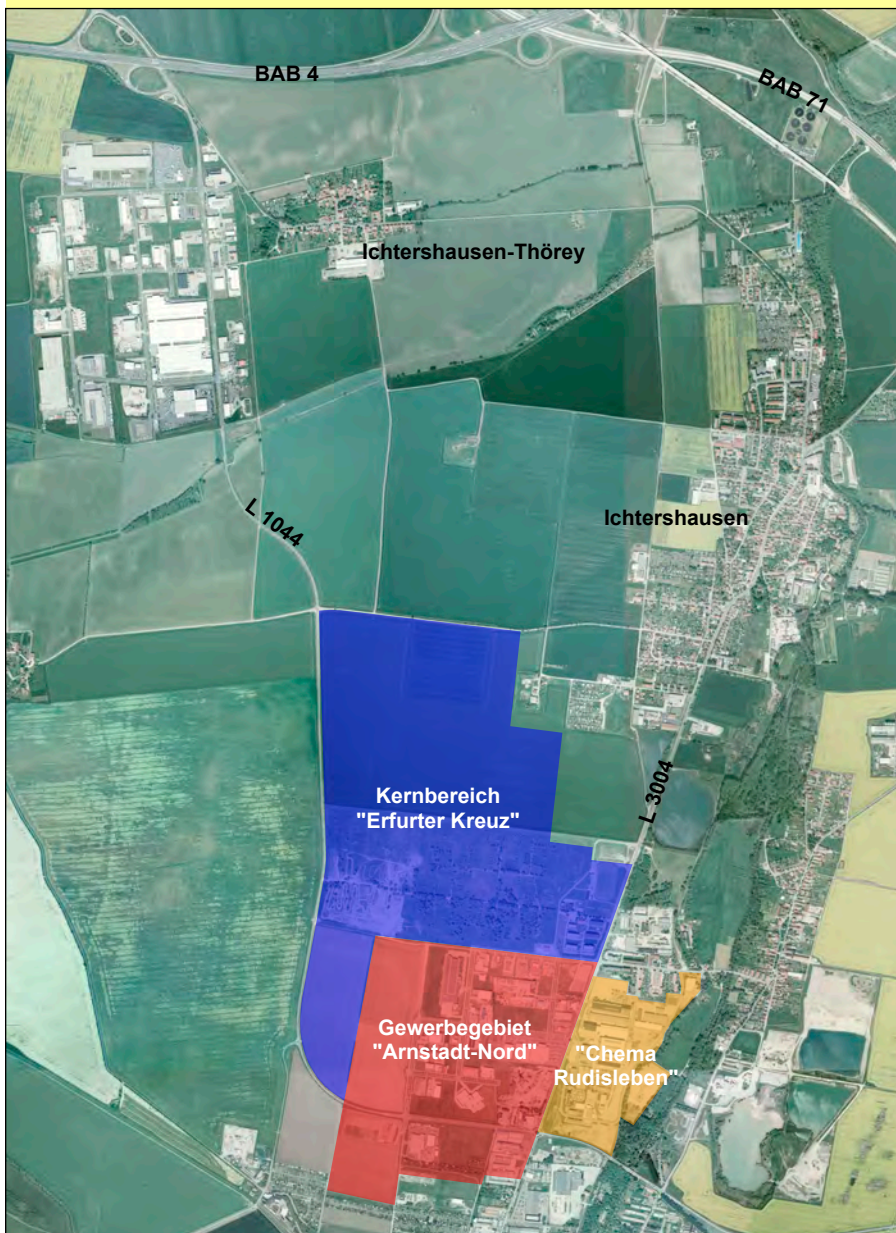


Weiter positive Entwicklung im "Erfurter Kreuz"

2.143 neue Arbeitsplätze im Norden Arnstadts entstanden

Wie bereits in den vorhergehenden Jahren entwickelten sich die Gewerbe- und Industriegebiete im Norden Arnstadts auch im Zeitraum 2010 bis 2012 weiterhin positiv. Am Ende des Jahres 2012 waren hier nach Angaben der Stadtmarketing Arnstadt GmbH insgesamt ca. 5.900 Arbeitsplätze vorhanden. Zwischen 2010 und 2012 sind davon 2.143 Arbeitsplätze neu entstanden. Ca. 95% dieser Arbeitsplätze sind im Kernbereich "Erfurter

Kreuz" angesiedelt. Dementsprechend hat sich die Flächenauslastung in diesem Bereich bis zum Ende des Jahres 2012 bis auf ca. 92% erhöht. In den älteren Bereichen des Gewerbegebietes Arnstadt Nord lag die Flächenauslastung Ende 2012 bei ca. 99%. Lediglich im Bereich der "Chema Rudisleben" konnte die Quote nicht weiter erhöht werden; hier ist die Flächenauslastung gegenüber den Vorjahren leicht rückläufig. Ende 2012 lag sie bei ca. 62%.



Hier beispielhaft einige bedeutende Ereignisse der gewerblichen Entwicklung:

- Am 23.07.2011 weihte die BOSCH Solar Energy AG offiziell ihren neuen Unternehmenssitz im "Erfurter Kreuz" ein. Bis Ende 2011 wurden beinahe alle Unternehmensbereiche nach Arnstadt verlegt. Damit stieg die Beschäftigtenzahl am Standort auf ca. 2.200.
- Die Daimler AG investierte über ihr Tochterunternehmen MDC Technology GmbH rund 90 Mio. € in den Bau eines neuen Werkes. Im Zuge dieser Investition sind ca. 80 neue Arbeitsplätze entstanden. Der 1. Spatenstich für diese Investition fand am 11.10.2011 statt. In dem neuen Werk wird die Technologie des Lichtbogen-Draht-Spritzens ("NANOSLIDE") für die Beschichtung von Zylinderlaufbahnen erstmals in Großserie zum Einsatz kommen. Hierdurch werden Motoren leichter und gleichzeitig

verschleißfester. Der Hallenbau wurde 2012 abgeschlossen und die Produktion in der ersten Jahreshälfte 2013 aufgenommen.

- Am Hochbehälter Eulenberg wurde am 4. Juli 2012 Richtfest gefeiert. Der Hochbehälter dient vorrangig zur Wasserversorgung des "Erfurter Kreuzes".

- Im Mai 2012 begann der Bau der bisher größten Arnstädter Freiflächensolaranlage südlich des Standortes der Sunways Production GmbH in der August-Brömel-Straße. Ende Juni 2012 wurde der Solarpark des Unternehmens VR Enbekon eG mit den über 4.000 Solarmodulen an das Stromnetz angeschlossen. Die insgesamt 300.000 Solarzellen aus dem Hause Sunways können so viel Strom liefern, dass damit ca. 300 Haushalte versorgt werden können.

- Erstmals fand am 22.06.2011 im Kammerbezirk der IHK Südthüringen eine "Lange Nacht der Industrie" statt. An der Veranstaltung beteiligten sich folgende Unternehmen aus Arnstadt: Bosch Solar Energy AG, Borg-Warner Transmission Systems GmbH und Eisenwerk Arnstadt GmbH. Die Veranstaltung wurde von den Organisatoren als großer Erfolg gewertet. Deshalb fand am 07.06.2012 die 2. "Lange Nacht der Industrie" auf Initiative der IHK Südthüringen statt. An der Veranstaltung 2012 beteiligten sich folgende Unternehmen aus dem Raum Arnstadt: Borg Warner Transmissions Systems Arnstadt GmbH, Eisenwerk Arnstadt GmbH, Masdar PV GmbH. Ca. 600 Besucher nahmen an der Veranstaltung teil. Die Stadtmarketing Arnstadt GmbH/Bereich Wirtschaftsförderung unterstützte die Veranstaltung im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit vor Ort.

Die positive Entwicklung des Großstandortes "Erfurter Kreuz" wird auch durch benachbarte, auf Ichtershäuser Gebiet angesiedelte Ereignisse dokumentiert:

- Die Grundsteinlegung für das neue Logistikzentrum der Schenker Deutschland GmbH fand am 23.04.2012 statt. Auf einer Fläche von ca. 5 ha entstand eine 19.000 m² große Halle mit Option einer Gleisanlieferung. Das Objekt wurde 2012 in Betrieb genommen.

- Die MASDAR PV GmbH erweiterte ihren Produktionsstandort im "Erfurter Kreuz" und investierte hierzu bis Ende 2012 ca. 120 Mio € in eine 2. Produktionshalle. Im Zuge dieser Erweiterungsinvestition sind 100 neue Arbeitsplätze entstanden. Darüber hinaus erhöhte sich die Produktionsleistung von 60 auf bis zu 200 Megawatt.

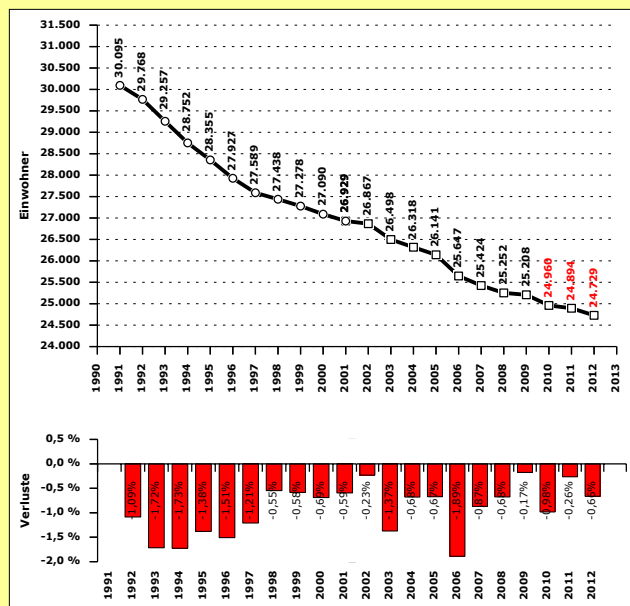
- Die IHI Charging Systems GmbH erweiterte ihr Werk im "Erfurter Kreuz". Dabei sind ca. 50 Mio. € zur Erweiterung der Produktionskapazitäten investiert worden. Bis 2014 werden ca. 150 neue Arbeitsplätze entstehen.

- Am 08.09.2011 erfolgte die offizielle Inbetriebnahme der Informationspylone an den Zufahrten in den Wirtschaftsraum Erfurter Kreuz durch den Landrat, die Bürgermeister von Arnstadt und Ichtershausen sowie Vertretern der Initiative Erfurter Kreuz. Insgesamt wurden 5 Pylone errichtet. Damit konnte das Projekt des Regionalmanagements ILM-Kreis erfolgreich abgeschlossen werden.

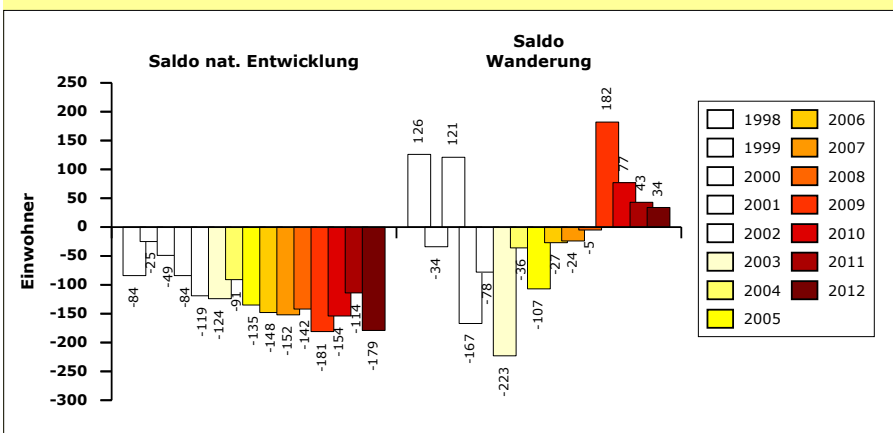
- Am 28.01.2012 fand die 5. Berufsinformationsmesse der Unternehmen im Erfurter Kreuz gemeinsam mit dem Tag der offenen Tür an der Staatlichen Berufsbildenden Schule in Arnstadt statt. Vorbereitet wurde diese Veranstaltung zur Facharbeiternachwuchsgewinnung durch die Initiative Erfurter Kreuz. Unterstützung in der Vorbereitung und Durchführung erhielt sie dabei u.a. von der Agentur für Arbeit, der IHK und der Stadtmarketing Arnstadt GmbH sowie dem Landratsamt. Mit 18 teilnehmenden Unternehmen erreichte die Messe einen neuen Ausstellerrekord.

Einwohnerzahl Arnstadts deutlich gesunken Überdurchschnittlicher Rückgang nach Minimalverlusten im Jahr 2009

Nach der in den Jahren 2007 bis 2009 zunehmend geringer gewordenen Schrumpfung der Arnstädter Bevölkerung, die im Jahr 2009 den geringsten seit 1992 registrierten Verlust von lediglich 44 Einwohnern (0,17%) aufwies, hat sich die Einwohnerzahl in den Jahren 2010 bis 2012 wieder deutlicher reduziert. Vor allem 2010 ist die Einwohnerzahl bezogen auf die letzten 20 Jahre um 0,98% (-248 Personen) und damit überdurchschnittlich stark gesunken. Alle Hoffnungen auf ein mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre einhergehendes Ende der Schrumpfung und eine damit verbundene Stabilisierung der Einwohnerzahlen können angesichts dieser erneuten Verluste vorläufig nicht bestätigt werden. Am 31.12.2012 hatten somit 24.729 Personen ihren Wohnsitz in Arnstadt.



Dagegen stellt sich das Saldo der Wanderungen (Wegzüge und Zuzüge) weiter positiv dar. Jedoch fallen die Zugewinne seit dem Spitzenwert des Jahres 2009 zunehmend geringer aus. Insgesamt umfasst das Saldo aus Wanderungsbewegungen der Jahre 1998 bis 2012 jedoch nur -118 Einwohner, d.h. seit 1998 sind lediglich 118 Personen mehr aus Arnstadt weggezogen als zugezogen.

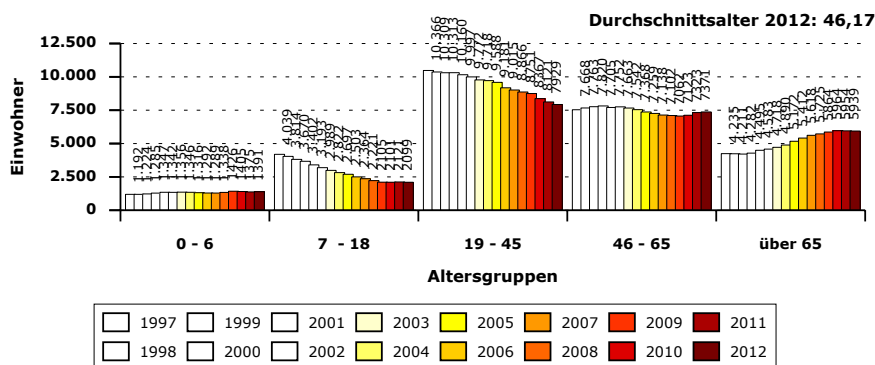


Salden von Geburten/Tod und Wegzüge/Zuzüge in Arnstadt

Die Einwohnerverluste werden dabei auch 2010 bis 2012 vor allem durch das in Arnstadt seit vielen Jahren negative Saldo von Geburten und Sterbefällen verursacht. Tendenziell nimmt dieses negative Saldo stetig zu. Obwohl das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 2010 und 2011 weniger negativ als in den Vorjahren ausgefallen ist, liegt es 2012 mit -179 wieder deutlich über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre, welcher 142 mehr Sterbefälle als Geburten ausweist.

Bei der Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen fällt auf, dass sich insbesondere die Gruppe der 7-18-jährigen mit größeren Abweichungen bzw. entgegen des bisher geltenden langjährigen Mittelwertes verändert hat. So wies diese Gruppe im langjährigen Mittel bis 2009 eine jährliche Schrumpfung von 5,6% auf; zwischen 2010 und 2012 ist diese Gruppe dagegen nur um durchschnittlich 0,1% kleiner geworden.

Negativer entwickelt hat sich zwischen 2010 und 2012 dagegen die Gruppe der 0-6-jährigen, die in diesem Zeitraum mit einem durchschnittlichen Verlust von 0,8% eine gegenüber dem langjährigen Mittel von 1,5% Zuwachs pro Jahr Trendumkehr erfährt.



Bevölkerungsstruktur der Stadt Arnstadt

Ebenfalls gravierend, vor allem im Hinblick auf die Größe dieser Altersgruppe, sind zwischen 2010 und 2012 die Verluste in der Gruppe der 19-45-jährigen: Während diese Gruppe im langjährigen Mittel lediglich um 1,5% jährlich schrumpfte, liegt der Einwohnerverlust im Betrachtungszeitraum 1,7% höher, nämlich bei 3,2%. Dies entspricht einem Verlust von 822 Personen.

Die Gruppe der 45-65-jährigen ist zwischen 2010 und 2012 entgegen des für diese Gruppe geltenden langjährigen Mittels, welches bei einem Verlust von 0,53%/Jahr liegt, um durchschnittlich 1,44%/Jahr gewachsen. Dies sind für diese Gruppe nach sieben Jahren mit Einwohnerverlusten erstmals wieder 3 Jahre in Folge mit Zuwächsen.

Die Gruppe der über 65-jährigen ist zwischen 2010 und 2012 nur geringfügig größer geworden. Der durchschnittliche Zuwachs pro Jahr fällt mit nur noch 0,43% um 2,32% geringer aus, als das langjährige Mittel dieser Gruppe von 2,75%/Jahr.

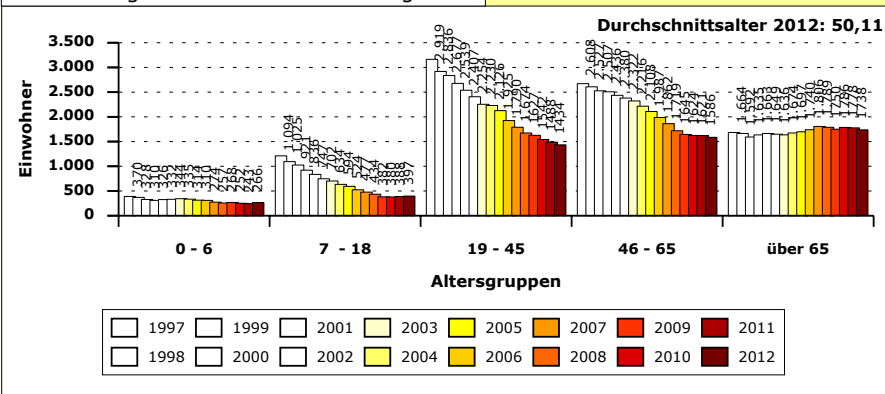
2012 betrug das Durchschnittsalter der Arnstädter Bevölkerung 46,17 Jahre. Mit einer Zunahme von 0,32 Jahren pro Jahr ist es damit gegenüber der zuletzt tendenziell verlangsamten Alterung (2009: +0,16 Jahre) wieder stärker angestiegen. Ende 2012 lag das Durchschnittsalter ca. 1,3 Jahre über dem Bundesdurchschnitt von 44,9 Jahren.

Plattenbaugebiete mit gedämpfter Schrumpfung 2010 geringste Abwanderung seit 1997

Nach vielen Jahren stets hoher Einwohnerverluste in den Plattenbaugebieten Arnstadts ist

die Abwanderung aus diesen Gebieten zwischen 2010 und 2012 geringer ausgefallen.

Bevölkerungsstruktur der Plattenbaugebiete



Denn obwohl die Plattenbaugebiete bisher im langjährigen Mittel jedes Jahr 3,9% und in der Spitze bis zu 5,4%/Jahr ihrer Einwohner verloren haben, betrug der Verlust in diesem Zeitraum durchschnittlich nur 1,5% (84 Personen). Damit haben die Plattenbaugebiete Arnstadts seit 1997 nunmehr

durchschnittlich jedes Jahr 3,3% ihrer Bewohner verloren. Im gesamten Zeitraum zwischen 1997 und 2012 haben jetzt ca. 40,6% bzw. 3.700 Einwohner diese Gebiete verlassen.

Zwar kann man aus diesen Zahlen weder eine Trendwende noch eine Stabilisierung herauslesen, trotzdem sind mit Ihnen interessante Aspekte verbunden: Anstatt der bisher in dieser Altersgruppe seit 1997 registrierten Verluste von durchschnittlich 9,2% pro Jahr hat sich beispielsweise die Zahl der 7-18-jährigen im Betrachtungszeitraum um durchschnittlich 1,3%/Jahr erhöht. Trotzdem ist diese Gruppe seit 1997 deutlicher als jede andere Altersgruppe um ca. 67% von 1.211 auf 397

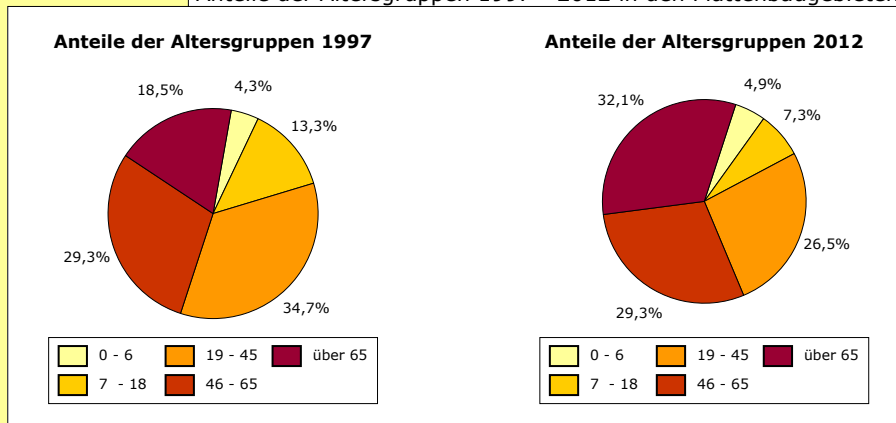
Personen Ende 2012 geschrumpft. Vor diesem Hintergrund bleibt es fraglich, ob die geringen Zuwächse der Jahre 2010 bis 2012 nicht nur eine Ausnahme eines auf Dauer anhaltenden Schrumpfungsprozesses bilden.

Ebenso sind zwischen 2010 und 2012 die Verluste in der Altersgruppe der 46-65-jährigen mit 1,2% deutlich geringer als das für diese Gruppe bis 2009 geltende langjährige Mittel von -3,9% ausgefallen. Jedoch sind auch hier die Gesamtverluste seit 1997 mit ca. 41% bzw. 1.086 Personen bereits gravierend. Auch sind die Verluste in der ehemals größten, heute nur noch an dritter Stelle rangierenden Altersgruppe der 19-45-jährigen in den Jahren 2010 bis 2012 mit durchschnittlich 4,1%/Jahr wieder nahe dem für diese Gruppe geltenden langjährigen Mittelwert von -5,4% entsprechend ausgefallen. Seit 1997 sind nunmehr 55% der 19-45-jährigen aus den Plattenbaugebieten Arnstadts abgewandert.

Mit 0,03%/Jahr gegenüber durchschnittlich 2,9% bzw. mit einer Schrumpfung um ledig-

lich 2 Personen sind die Einwohnerverluste bei den 0-6-jährigen zwischen 2010 und 2012 sehr gering ausgefallen. Insgesamt hat auch diese Gruppe seit 1997 bereits ca. 32% ihrer Einwohner verloren. Zwischen 2010 und 2012 konnte auch die Altersgruppe der über 65-jährigen nicht weiter zulegen. Entgegen dem langjährigen Mittel von 0,35%/Jahr Wachstum hat diese Altersgruppe im Betrachtungszeitraum durchschnittlich 0,2% ihrer Einwohner verloren. Diese Gruppe -1997 noch an dritter Stelle- besitzt inzwischen den größten Anteil an der Bevölkerung in den Plattenbaugebieten. Sie ist seit 1997 insgesamt um ca. 3,2% größer geworden.

Anteile der Altersgruppen 1997 - 2012 in den Plattenbaugebieten



Auch die jeweiligen Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Plattenbaugebiete hat sich zwischen 1997 und 2012 weiter gravierend verändert. Während 1997 die beiden älteren Altersgruppen zusammen 47,8% der Einwohner einnahmen, stieg ihr Anteil bis Ende 2012 auf nunmehr 61,4%. Dabei ist vor allem der Anteil der über 65-jährigen von 18,5% auf 32,1% stark angestiegen. Bei den jüngeren Altersgruppen sind dagegen insbesondere die Anteile der 7-18-jährigen und der 19-45-jährigen deutlich geschrumpft. Gleichzeitig hat sich das Durchschnittsalter der Plattenbaubewohner zwischen 2010 und 2012 um weitere 0,54 Jahre auf nunmehr 50,11 Jahre erhöht. Die Plattenbaugebiete unterliegen damit weiterhin einer starken Alterung.

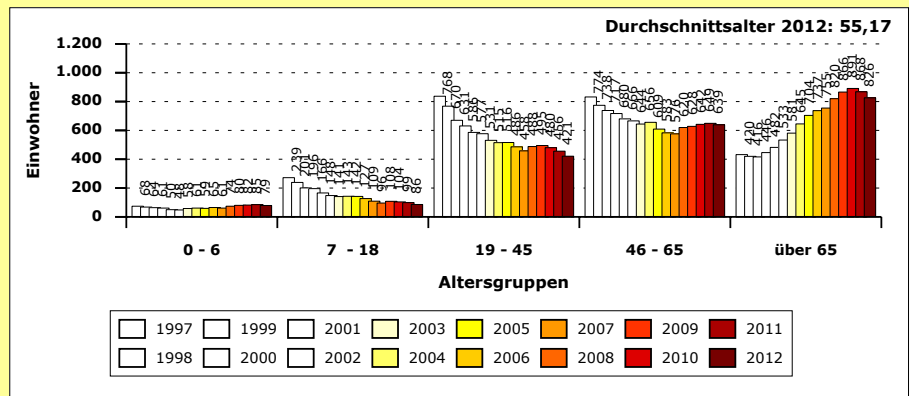
Wieder Schrumpfung in Alt-Neubaugebieten

2010 letztmalig Zugewinne bei der Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl der Alt-Neubaugebiete Arnstadts ist nach den teilweise deutlichen Zugewinnen der Jahre 2008 (7,1%) und 2009 (3,8%) auch im Jahr 2010 nochmal um 1% (+22 EW) leicht angestiegen. Die Jahre 2011 (-1,9%) und 2012 (-4,9%) sind jedoch wieder von Verlusten geprägt. Damit hat

sich die Bewertung dieser Gebiete in der Gesamtbilanz trotzdem etwas verbessert: Lag die Schrumpfung für den Zeitraum 1997 bis 2007 noch bei insgesamt -19,9%, beträgt sie nunmehr für den Zeitraum 1997 bis 2012 insgesamt -16,2%.

Schaut man sich die Entwicklung in den Altersgruppen an, so fällt vor allem auf, dass sich der positive Trend der Jahre 2008 und 2009 in der Gruppe der 19-45-jährigen 2010 bis 2012 nicht weiter fortgesetzt hat. Hier ist die Einwohnerzahl mit durchschnittlich 5,2%/Jahr sogar wieder stärker gesunken, als im bisher langjährigen Mittel (4,2%). Seit 1997 hat diese ehemals größte Altersgruppe in den Alt-Neubaugebieten 416 Einwohner verloren bzw. ist um ca. 50% geschrumpft und damit am Ende des Jahres 2012 nur noch die drittgrößte Gruppe. Auch in der Gruppe der 7-18-jährigen sind nach den Zugewinnen des Jah-



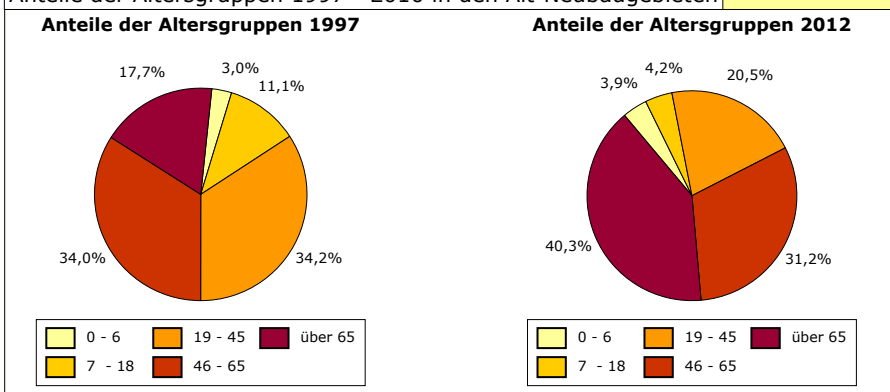
Bevölkerungsstruktur der Alt-Neubaugebiete

res 2009 wieder stetige Verluste zu verzeichnen. Prozentual hat diese Gruppe seit 1997 mit ca. 68% die größten Verluste in den Alt-Neubaugebieten erlitten. Von den anderen Gruppen haben über den Betrachtungszeitraum hinweg nur die 46-65-jährigen geringfügig (ø 0,6%/Jahr) hinzugewinnen können. Gleichwohl hat sich trotz der 2010 bis 2012 erlittenen Verluste (ø 1,5%/Jahr) die Gruppe der über 65-jährigen mit einem Zuwachs von ca. 91% seit 1997 nahezu verdoppelt.

Dementsprechend sind die Alt-Neubaugebiete nach wie vor von einer starken Überalterung geprägt. Nach der in den Jahren 2007 bis 2009 verlangsamten Zunahme (0,45/Jahr) ist das Durchschnittsalter in den Jahren 2010 bis 2012 wieder deutlicher um ø 0,56/Jahr auf 55,17 Ende 2012 angestiegen. Damit liegt es weiterhin an der Spitze aller Stadtquartiere in

Arnstadt. Dies kommt vor allem auch in dem erneut gewachsenen Anteil der Gruppe der über 65-jährigen auf nunmehr 40,3% der Einwohner zum Ausdruck, welcher in dieser Höhe in keinem anderen Quartierstyp vorkommt und bereits ca. 16% über dem gesamtstädtischen Wert liegt.

Anteile der Altersgruppen 1997 - 2010 in den Alt-Neubaugebieten

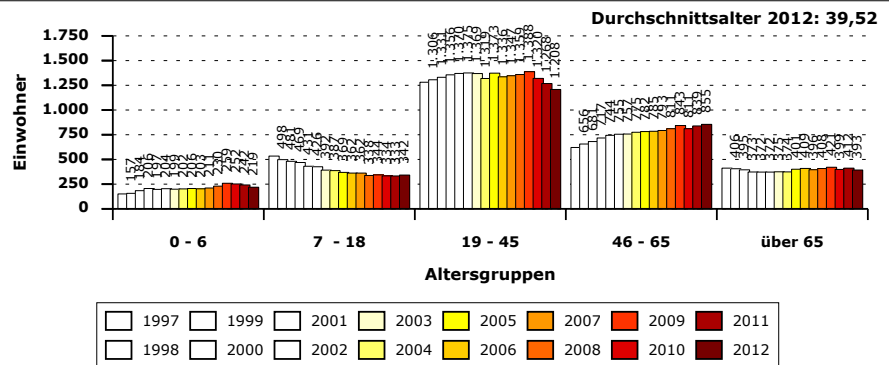


Rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt Nach drei Jahren des Wachstums wieder deutliche Verluste

Nachdem die Einwohnerzahl in der Arnstädter Altstadt in den Jahren 2007 bis 2009 drei Jahre in Folge bis auf 3.255 EW und damit den höchsten Stand seit 1997 angewachsen war, hat sich die Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2012 wieder verringert. Seit 1997 hat es immer wieder Jahre gegeben,

die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet waren. Aber noch nie ist der Verlust so deutlich ausgefallen, wie im Jahr 2010. So ist die Einwohnerzahl allein in diesem Jahr um 4,3% bzw. um 138 Personen gesunken. Das bisher für den Zeitraum von 1997 bis zum Ende des Jahres 2009 durchschnittlich geltende Wachstum von 0,7%/Jahr hat sich nunmehr -um die Jahre 2010 bis 2012 ergänzt- auf 0,1%/Jahr verringert. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl seit 1997 dennoch um 18 Personen (0,6%) erhöht.

Nahezu alle Altersgruppen haben 2010 bis 2012 zumeist entgegen des langjährigen Mittels Einwohner verloren. Nur bei den 7-18-jährigen fällt die Schrumpfung in diesem Zeitraum (ø 0,2%/Jahr) geringer aus als die durchschnittliche Schrumpfung dieser Gruppe



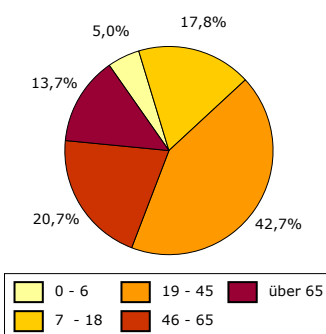
Bevölkerungsstruktur der Altstadt

seit 1997 (3,6%). Besonders gravierend sind die Verluste in der Gruppe der 19-45-jährigen. Hier ist die Einwohnerzahl um insgesamt 180 Pers. (ø 4,5%/Jahr) zurückgegangen. Dies sind in dieser Altersgruppe die höchsten jährlichen Verluste seit 1997. Insgesamt ist diese Gruppe Ende 2012 gegenüber 1997 um 5,7% geschrumpft. Auch die bisher von Jahr zu Jahr teilweise deutlich gewachsene Gruppe der 46-65-jährigen (ø 2,6%) ist im Betrachtungszeitraum nur noch geringfügig um ø 0,5%/Jahr gewachsen. Und die Gruppe der über 65-jährigen ist zwischen 2010 und 2012 um 28 Personen (ø 2,2%/Jahr) geschrumpft. War hier 2009 noch ein insgesamt geringes Wachstum gegenüber 1997 zu verzeichnen, ist diese Gruppe 2012 gegenüber 1997 um 19 Einwohner bzw. 4,6% kleiner geworden.

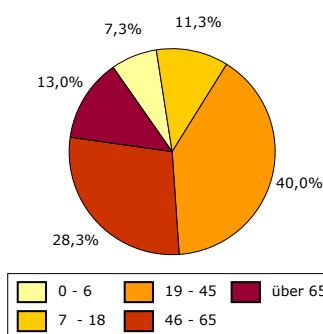
Entsprechend dieser negativen Tendenzen ist das Durchschnittsalter in der Altstadt zwischen 2010 und 2012 um 0,25 pro Jahr auf 39,52 Jahre angestiegen. Sieht man einmal von den Gemengelagen ab, fällt die Altstadt damit hinter die gründerzeitliche Blockrandbebauung als jüngstes Stadtquartier Arnstadts zurück.

Anteile der Altersgruppen 1997 - 2012 in der Altstadt

Anteile der Altersgruppen 1997



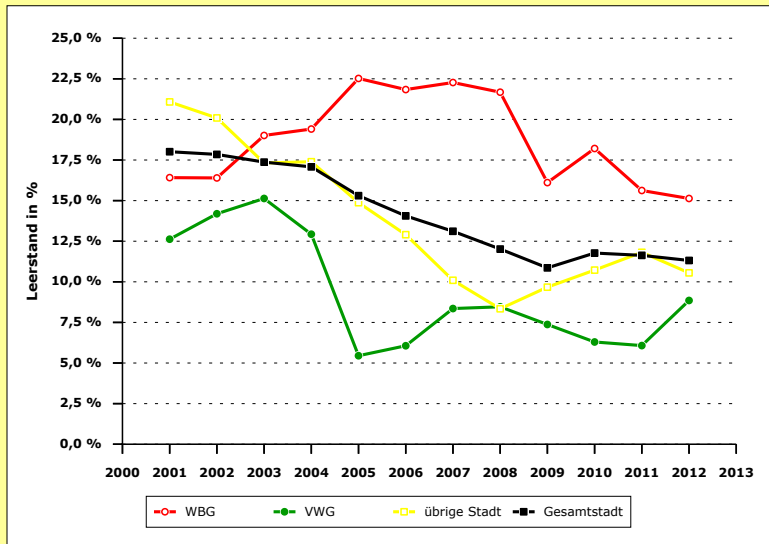
Anteile der Altersgruppen 2012



Leerstand in Arnstadt wieder leicht angestiegen Zunahme in Block- und Plattenbauten der WBG und VWG sowie im geschätzten Leerstand privater Eigentümer

Nachdem die geschätzte Höhe des Leerstandes in Arnstadt im Zeitraum von 2001 bis 2009 vor allem aufgrund der zahlreichen Stadtumbaumaßnahmen der beiden in Arnstadt aktiven Wohnungsunternehmen WBG und VWG kontinuierlich auf 1.551 leerstehende Wohnungen (WE) zurückgegangen war, hat der Leerstand zwischen 2010 und 2012 mit 1.618 WE wieder leicht zugenommen. Mit einem Anstieg um 4,3% im Vergleich zu 2009 hat sich der Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand von 10,9% auf 11,3% erhöht. Der Wohnungsbestand in Arnstadt hat sich zwischen 2010 und 2012 mit einer nur geringen Zunahme von 18 WE (0,13%) auf nunmehr insgesamt 14.300 WE gegenüber dem Bestand von 2009 kaum verändert. Bei den genannten Leerstandszahlen handelt es sich allerdings um Schätzungen, die sich aus der Differenz der Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik zum Wohnungsbestand der Stadt Arnstadt und einer geschätzten Zahl von Haushalten, basierend auf der für Thüringen durchschnittlich geltenden Belegungsziffer (Anzahl Personen pro Haushalt), ergeben. Die Zahlen zum Bestand der Wohnungsunternehmen beruhen auf deren Angaben im Rahmen des Monitorings zum Programm Stadtumbau Ost.

Die Zunahme des Leerstandes basiert insbesondere auf der im Betrachtungszeitraum angestiegenen Zahl leerstehender Wohnungen im Bestand der VWG (Rabenhold) sowie dem ebenfalls angestie-



Leerstandsentwicklung in % des Wohnungsbestandes

genen Leerstand (geschätzt) im Bestand privater Eigentümer. Bei der WBG hat sich dagegen der Leerstand trotz der sanierungsbedingten Leerstände in der Altstadt (An der Weiße) und im Gründerzeitviertel (Willibrordstraße) insgesamt verringert. In der Zahl der Leerstände als auch in der Anzahl der Wohnungen wirken sich insbesondere die Rückbaumaßnahmen im Ostviertel positiv auf die Gesamtbilanz der WBG aus.

Bei der WBG hat sich der Wohnungsbestand wie auch der Leerstand seit 2001 weiter ver-

Anteile der Leerstände in Plattenbauten am Gesamtleerstand der WU 2002 - 2012

	WBG				VWG				WU insgesamt			
	WE-Gesamtbestand	Leerstand	davon in Q 6: Block-/Plattenbauten	in %	WE-Gesamtbestand	Leerstand	davon in Q 6: Block-/Plattenbauten	in %	WE-Gesamtbestand	Leerstand	davon in Q 6: Block-/Plattenbauten	in %
2002	4.324	709	314	44,3 %	3.002	426	376	88,3 %	7.326	1.135	690	60,8 %
2003	4.313	820	356	43,4 %	2.987	452	414	91,6 %	7.300	1.272	770	60,5 %
2004	4.256	826	445	53,9 %	2.985	386	345	89,4 %	7.241	1.212	790	65,2 %
2005	4.249	957	463	48,4 %	2.771	151	108	71,5 %	7.020	1.108	571	51,5 %
2006	4.025	879	476	54,2 %	2.771	168	120	71,4 %	6.796	1.047	596	56,9 %
2007	4.005	892	489	54,8 %	2.777	232	194	83,6 %	6.782	1.124	683	60,8 %
2008	3.912	848	521	61,4 %	2.777	235	210	89,4 %	6.689	1.083	731	67,5 %
2009	3.619	583	347	59,5 %	2.753	203	179	88,2 %	6.372	786	526	66,9 %
2010	3.619	659	397	60,2 %	2.732	172	128	74,4 %	6.351	831	525	63,2 %
2011	3.418	534	238	44,6 %	2.733	166	155	93,4 %	6.151	700	393	56,1 %
2012	3.410	516	219	42,4 %	2.768	245	224	91,4 %	6.178	761	443	58,2 %

ringert. Insgesamt hat die WBG ihren Wohnungsbestand seit 2001 um 964 WE (22%) reduziert. In demselben Zeitraum konnte die Zahl leerstehender Wohnungen bei der WBG um 202 WE (28,1%) von 718 WE auf 516 WE gesenkt werden. Die Leerstandsquote der WBG lag 2012 mit 15,1% ca. 8% unter der Quote von 2001. Das ist die niedrigste Leerstandsquote, die die WBG seit 2001 ausgewiesen hat. Das bedeutet insgesamt, dass insbesondere durch die gezielten Rückbaumaßnahmen der letzten Jahre der Leerstand bei der WBG strukturell verringert werden konnte.

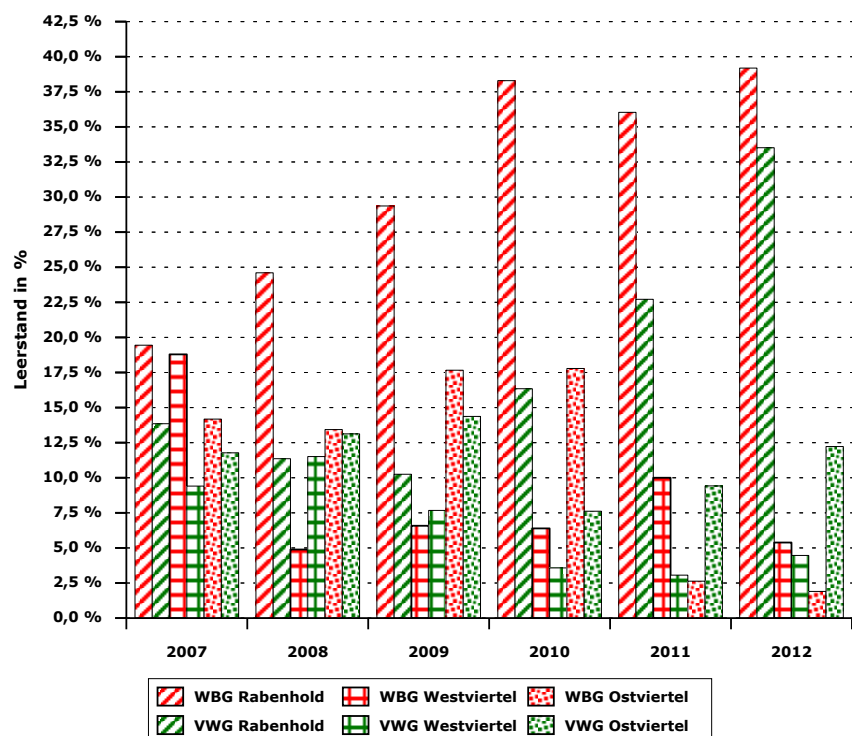
Bei der VWG hat sich der Wohnungsbestand 2012 gegenüber 2001 insgesamt um 7,8% (234 WE) verringert. In diesem Zeitraum sank zugleich der Leerstand um 35,4% (134 WE). Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote für das Jahr 2012 von 8,9%, die damit 29,4% unter der Leerstandsquote von 2001 und 41,1% unter der höchsten Quote des Jahres 2003 (15,1%) liegt. Das bedeutet einerseits, dass die Rückbau- bzw. die Stadtumbaumaßnahmen der VWG zu einer zumindest mittelfristig nachhaltigen Reduzierung des Leerstandes geführt haben und andererseits, dass die Geschwindigkeit, in der auch bei der VWG weitere Wohnungen leer fallen, geringer ist als bei der WBG.

Betrachtet man das Spiegelbild der Leerstandsentwicklung bei den Wohnungsunternehmen, nämlich die Entwicklung der Zahl vermieteter Wohnungen, wird ebenfalls die Unterschiedlichkeit der Entwicklungsgeschwindigkeiten deutlich: Während die Zahl vermieteter Wohnungen bei der WBG zwischen 2001 und 2011 konti-

nuierlich kleiner geworden ist (bis zum 31.12.2011 insgesamt -21%), 2012 jedoch erstmalig seit 2001 wieder geringfügig um 10 WE zugenommen hat, verlief die Entwicklung bei der VWG in diesem Zeitraum wechselhafter. Trotz einiger Jahre positiver Entwicklung hat aber auch bei der VWG die Zahl der vermieteten Wohnungen zwischen 2001 und 2012 insgesamt um 3,8% abgenommen. Dementsprechend sind die Marktanteile (Anteil des belegten Wohnungsbestandes der WU am belegten Wohnungsbestand der Stadt Arnstadt) bei der WBG von 29,9% im Jahr 2001 auf 22,8% im Jahr 2012 stark gesunken, während sich die Marktanteile der VWG langsamer von 21,4% (2001) auf 19,9% (2012) verringerten.

Der Wohnungsbestand der WBG und der VWG erstreckt sich nach wie vor nicht nur auf Wohnungen in den Plattenbaugebieten, sondern auch auf Bestände in den Alt-Neubaugebieten, in den Wohngebieten der Gründerzeit und in der Altstadt. Vereinzelt gehören auch

Leerstand Block- u. Plattenbauten in den Vertiefungsgebieten



Wohnungen in Einfamilienhausgebieten zum Eigentum der Unternehmen. Trotzdem sind die Leerstände der Wohnungsunternehmen nicht gleichmäßig auf die verschiedenen Wohngebiete bzw. Quartierstypen verteilt, sondern sie konzentrieren sich vor allem sehr deutlich in den Plattenbaugebieten. So hat sich beispielsweise der Anteil des Leerstandes in diesen Gebieten am Gesamtleerstand der WBG von ca. 44% im Jahr 2002 auf über 42% im Jahr 2012 nur geringfügig reduziert. Bei der VWG hat sich der Anteil leerstehender Wohnungen in Plattenbaugebieten am Gesamtleerstand des Unternehmens inzwischen von ca. 88% zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts auf ca. 91% im Jahr 2012 sogar leicht erhöht. Bis auf wenige Ausnahmen liegen in Arnstadt sämtliche Block- und Platten-

bauten in den Wohngebieten "Rabenhold", "Westviertel" und "Ostviertel". Aber auch diese Gebiete sind nicht gleichmäßig von Leerstand betroffen. Wie der vorstehenden Grafik zu entnehmen ist, ragt vor allem der stark zunehmende Leerstand im Wohnungsbestand der WBG wie auch der VWG im "Rabenhold" deutlich heraus. 2012 sind hier mit steigender Tendenz bei der WBG bereits ca. 39% und bei der VWG bereits ca. 34% der Wohnungen leerstehend. Während sich die Leerstandssituation im "Westviertel" nach 2008 und 2009 auch in den Jahren 2010 bis 2012 insgesamt weiter entspannt bzw. auf niedrigem Niveau stabilisiert hat, ist vor allem das "Rabenhold" aber auch das "Ostviertel" -zumindest bezogen auf den Bestand der VWG- von steigenden Leerständen gekennzeichnet.

Leerstandsprognose 2030 erlaubt Reduzierung der Rückbauziele um ca. 25%

Seit 2002, dem Jahr, in dem sich die Stadt Arnstadt durch Beschluss des Stadtrates mit der zum Wettbewerb "Stadtumbau Ost" eingereichten Stadtentwicklungskonzeption das Ziel gesetzt hat, bis 2020 den Arnstädter Wohnungsmarkt durch den Rückbau von 2.400 Wohnungen zu entlasten, um so den insbesondere durch den zunehmenden Leerstand in den Plattenbaugebieten drohenden Verwerfungen des Marktes entgegenzuwirken, bestimmen vor allem dieses Ziel und die mit ihm verbundenen Mittel und Wege die Ziele der Stadtentwicklung.

Die 1. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption im Jahr 2005, die insbesondere eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine darauf basierende Überprüfung der Zielsetzungen zum Gegenstand hatte, brachte weder hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch bezüglich der Bevölkerungs-

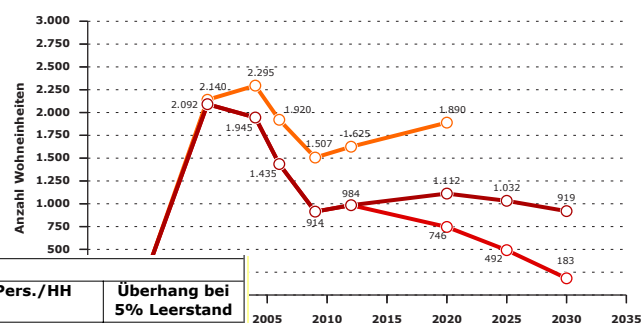
und Leerstandsentwicklung grundlegend neue Erkenntnisse, so dass die Stadtentwicklungsziele der Konzeption im Wesentlichen beibehalten wurden.

Erst durch die seit 2006 deutlich erkennbare Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in Arnstadt sowie der sich zumindest tendenziell verringern den Einwohnerverluste verbunden mit der entsprechend der Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik sich abschwächenden Schrumpfung der Einwohnerzahl bis 2030 (12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) gegenüber der 11. KBV) wurde es möglich, die Stadtentwicklungsziele im Hinblick auf den zukünftig noch erforderlichen Rückbau von Wohnungen zu modifizieren.

Denn nach der 1. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption von 2005 sollten

nach den 900 Wohnungen, die bis Ende 2010 bereits zurückgebaut worden sind, noch ca. 1.500 weitere Wohnungen vom Markt genommen werden. Diese Zahl wird nunmehr neu justiert, was auch zu einer Neuausrichtung der Stadtentwicklungsziele in den Stadtumbaugebieten führt.

Leerstandsszenarien



Szenario 2

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Anzahl der Haushalte	Leerstand	Pers./HH	Überhang bei 5% Leerstand
1995	28.355	12.975	12.092	883	2,34	278
2000	27.090	14.847	12.148	2.699	2,23	2.092
2004	26.318	15.042	12.473	2.569	2,11	1.945
2006	25.647	14.701	12.634	2.067	2,03	1.435
2009	25.208	14.282	12.731	1.551	1,98	914
2012	24.729	14.300	12.682	1.618	1,95	984
2020	23.971	14.500	13.099	1.401	1,83	746
2025	23.690	14.625	13.460	1.165	1,76	492
2030	23.446	14.750	13.873	877	1,69	183

schwarz = belegt; grün = Prognose TLS, eigene; blau = berechnet;
* Bevölkerungsentwicklung gem. Prognose TLS (12. KBV); Pers./HH = -0,8%/Jahr; WE-Bestand 2012 k.A., deshalb Wert 2011

Szenario 3

Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Anzahl der Haushalte	Leerstand	Pers./HH	Überhang bei 5% Leerstand
1995	28.355	12.975	12.092	883	2,34	278
2000	27.090	14.847	12.148	2.699	2,23	2.092
2004	26.318	15.042	12.473	2.569	2,11	1.945
2006	25.647	14.701	12.634	2.067	2,03	1.435
2009	25.208	14.282	12.731	1.551	1,98	914
2012	24.729	14.300	12.682	1.618	1,95	984
2020	23.971	14.500	12.751	1.749	1,88	1.112
2025	23.690	14.625	12.945	1.680	1,83	1.032
2030	23.446	14.750	13.172	1.578	1,78	919

schwarz = belegt; grün = Prognose TLS, eigene; blau = berechnet;
* Bevölkerungsentwicklung gem. Prognose TLS (12. KBV); Pers./HH = -0,5%/Jahr; WE-Bestand 2012 k.A., deshalb Wert 2011

Leerstandsprognose bis 2030 in 2 Szenarien

Für die Prognose des Leerstands sind vor allem die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl und die Entwicklung der Haushaltsgrößen, also die Anzahl der Personen je Haushalt maßgeblich. Entsprechend der 12. KBV wird die Einwohnerzahl Arnstadts im Jahr 2030 bei 23.446 liegen.

Die Größe der Haushalte (Personen je Haushalt) ist in den vergangenen Jahren überall in Deutschland kontinuierlich kleiner geworden. In Thüringen ist diese Zahl seit 1991 mit zunehmender Tendenz jedes Jahr um durchschnittlich 1,1% gesunken. Je weniger Personen in einem Haushalt leben, um so mehr Wohnungen werden benötigt und desto geringer ist der Leerstand.

Geht man auf Arnstadt bezogen von den durchschnittlich für Thüringen geltenden Haushaltsgrößen aus und unterstellt für die Zeit bis 2030 eine sich abschwächende

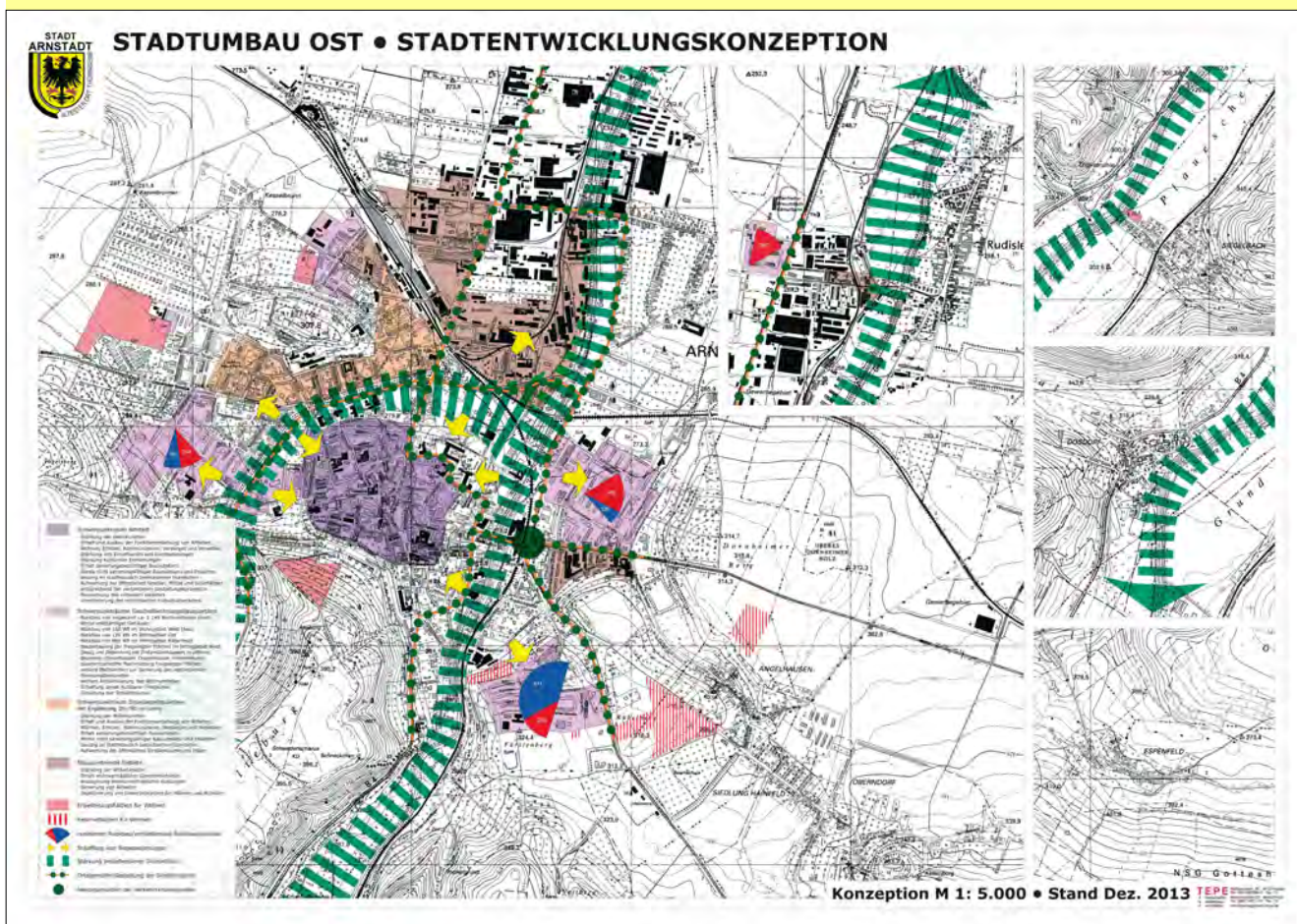
standsreserve von 5% entspricht dies einem dauerhaften Überhang von 183 bis 919 Wohnungen.

Bis zum Ende des Jahres 2012 haben WBG und VWG seit 2002 insgesamt 1.078 Wohnungen in den Stadtumbaugebieten Rabenhold, Ostviertel, Westviertel und Rudisleben zurückgebaut. Entsprechend der Ziele der 1. Forschung des Stadtentwicklungskonzeptes von 2005 wären demnach noch ca. 1.300 weitere Wohnungen zurückzubauen. Entsprechend der aktuellen Leerstandsprognose reduziert sich dieses Ziel nunmehr auf ca. 1.000 Wohnungen, die im Laufe der kommenden Jahre zurückgebaut werden sollten. Dabei zeigen die Diskussionen in der Verwaltung, den Wohnungsunternehmen sowie in den städtischen Gremien, dass sich die zukünftigen Rückbauaktivitäten vor allem im Stadtumbaugebiet Rabenhold konzentrieren sollten, um hier die so freiwerdenden Flächen möglichst

einheitlich und dem Umfeld entsprechend neu bebaut werden können. Darüber hinaus sollten noch kleinere Rückbaumaßnahmen im Westviertel und im Ostviertel vorgenommen werden, um den Wohnungsmarkt weiter zu entlasten.

Die Zeitspanne, in der alle weiteren Maßnahmen umzusetzen sind, sollte sich zukünftig wie bereits in der Vergangenheit vor allem an

der jeweiligen Situation der Wohnungsunternehmen, an der wirtschaftlichen Machbarkeit und den tatsächlichen Bedingungen in den Wohngebieten orientieren. Dabei muss immer wieder die jeweils aktuelle Entwicklung im Bezug auf die Einwohner als auch auf den Wohnungsbestand in Augenschein genommen und die Zielstellung vor diesem Hintergrund überprüft werden.



Stadtsanierung in Arnstadt:

Sanierung und Modernisierung des Arnstädter Rathauses

Historisch wie aktuell besitzt das Arnstädter Rathaus eine wichtige städtebauliche Funktion - es prägt das Bild des Marktplatzes in der "Mitte" der Stadt und ist ein unverwechselbarer Bestandteil des historischen Stadtbildes.

Nach über zehnjähriger Planungs- und Bauzeit ist das Rathaus im Renaissancestil mit seiner wechselvollen Geschichte seit Mai 2010 wieder für die Bürgerinnen und Bürger erlebbar.



sanierte Rathausfassade

Das Ziel - und zugleich Herausforderung - der Sanierung war: Es sollte ein Gebäude entstehen, welches im Spannungsbogen zwischen historischer Prägung auch den modernen Ansprüchen des 21. Jahrhunderts gerecht wird. Mit dem gläsernen Neubau hat nun auch die jetzige Generation ihre Spuren hinterlassen und das historische Rathaus in das moderne Leben eingebunden. Entstanden ist ein funktionales Verwaltungsgebäude, welches im historischen Kontext den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird.

Der Rathauskomplex in Arnstadt wurde beginnend mit der Dachinstandsetzung am historischen Rathaus im Jahr 1996 schrittweise saniert und umgebaut. Von 1988 bis 2002 erfolgten statisch-konstruktive sowie Holzuntersuchungen, die Erarbeitung der denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung und die Genehmigungsplanung. Im Jahr 2003 begannen die Arbeiten für den 1. Bauabschnitt. Diese umfassten Abbrucharbeiten, die Sanierung der beiden zum Komplex gehörenden Bürgerhäuser, die Errichtung der Wärmeerzeugerzentrale der Stadtwerke und der Neubau des Tech-

nik- und Toilettenanbaus. 2006 begann der zweite Bauabschnitt, die Sanierung des historischen Rathauses mit der Errichtung des Glasverbinders und dem neuen Zugang zum Rathaus von der Töpfengasse aus. Im 1. Bauabschnitt wurden insgesamt 115 Aufträge und im 2. Bauabschnitt 110 Aufträgen an die verschiedensten Gewerke vergeben.

Mit Gesamtkosten von rund 13 Millionen Euro war die Sanierung des Rathauses eines der bedeutendsten Großprojekte der

Stadt Arnstadt in den vergangenen Jahren. Diese umfangreiche Baumaßnahme konnte nur mit finanzieller Unterstützung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Städtebauförderung "Städtebaulicher Denkmalschutz", sowie Zuwendungen der Agentur für Arbeit, der ARGE des Ilm-Kreises und des Thüringer Landesamts für Denkmalpflege durchgeführt werden. Die Stadt Arnstadt erhielt dabei 6,7 Millionen Euro an Fördermitteln aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" und 40.000 Euro vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege.

Glasverbinder Töpfengasse



Studie zur Objektentwicklung Kleine Rosengasse 18 + 20

Die Grundstücke Kleine Rosengasse 18 und 20, befinden sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" im Quartier Kleine Rosengasse/Rosenstraße/Obere Weiße und Wachsenburgstraße. In diesem Quartier ist durch Abbrüche in den vergangenen Jahren, zuletzt der Abbruch der Nadel- und Stahlwarenfabrik im Jahr 2006, ca. die Hälfte der Gebäudesubstanz verloren gegangen. Die Gründe hierfür liegen zu meist in lang andauernden Leerständen verbunden mit stark geschädigter Bausubstanz. Die ursprünglich vorhandenen Raumkanten, welche den mittelalterlichen Stadtgrundriss widerspiegeln, wurden dadurch empfindlich gestört. Die südliche Häuserzeile der Kleinen Rosengasse, zu welcher die Objekte Kleine Rosengasse 18 und 20 gehören und die den nördlichen Quartiersabschluss bildet, ist dabei weitestgehend erhalten geblieben.



Luftbildauschnitt: Lage der Objekte

Das Haus Kleine Rosengasse 20 besitzt zwei Vollgeschosse sowie ein vollständig ausgebauten Dachgeschoss. Das Haus Kleine Rosengasse 18 verfügt ebenfalls über zwei Vollgeschosse, jedoch ist mit Abbruch des baulich stark geschädigten südlichen Anbaus die vertikale Erschließung verloren gegangen. Weiterhin erlaubt die konstruktive Beschaffenheit des Dachgeschosses keine Wohnnutzung. Bauliche Schäden durch längere Feuchteinwirkung wurden bei beiden Gebäuden, insbesondere in den Fachwerkschwellen der Erdgeschosse, nachgewiesen.

Aufgrund des geringen Flächenangebotes und der vorhandenen kleinteiligen Raumstruktur

war das Haus Kleine Rosengasse 18 nicht geeignet, eine an heutige Bedürfnisse angepasste Wohnnutzung aufzunehmen.

Ausgehend von der sanierungsrechtlichen Zielstellung, die noch vorhandene historischen Bebauung entlang der Kleinen Rosengasse zu erhalten, wurde das Architekturbüro afz frentzel + ziemke beauftragt, einen Lösungsvorschlag für eine wirtschaftliche und dauerhafte Nutzung beider Objekte zu erarbeiten. Die anfangs für möglich gehaltene Option, beide Häuser einer gemeinsamen Nutzung zuzuführen, musste aber nach der Bestandserfassung ausgeschlossen werden. Die Höhendifferenz der Geschosse zueinander um mehr als 0,50 m sowie die geringen Raumhöhen haben die Einordnung eines Durchganges unmöglich gemacht.

Die Studie sieht im Ergebnis eine eigenständige Wohnnutzung beider Gebäude vor, wobei das Haus Nr. 18 einen südlichen Anbau über die gesamte Hausbreite erhält, in welchem die fehlende Treppenanlage untergebracht ist. Die geschädigte und nutzungseinschränkende Dachkonstruktion wird abgebrochen und durch eine Konstruktion ersetzt, die den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht, um so das Raumangebot zu erweitern.

Im Haus Nr. 20 ist der Ersatz der schadhafte Fachwerkteile sowie eine energetische Ertüchtigung der Bauwerkshülle vorgesehen. Weitere Umbauten sind nicht geplant.

Planung zur Projektentwicklung Obergasse 5 und 7

Die Grundstücke Obergasse 5 und Obergasse 7 befinden sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" der Stadt Arnstadt und sind Bestandteil der raumbildenden nördlichen Häuserzeile der Obergasse. Analog dem benachbarten Grundstück Obergasse 5 wurde auch für das Grundstück Obergasse 7 zunächst eine Studie zur Entwicklung ausschließlich für dieses Grundstück erarbeitet.

Bereits zum Zeitpunkt der Beauftragung im September 2009 hat das, straßenbegleitend zur Obergasse stehende, zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss erhebliche bauliche Schäden aufgewiesen. Insbesondere waren die hofseitige Außenwand durch Feuchtigkeitseinwirkung von Außen sowie große Teile der Fassade einschließlich anschließende Decken durch eine Fehlstelle im Dachanschluss zum Hauptdach und zur gassenseitige Gaube bis zur Versagensgrenze geschädigt.

Neben den baulichen Schäden waren insbesondere die geringen Raumhöhen im Ober- und Dachgeschoss sowie die kleinteilige Raumstruktur nicht geeignet, eine an heutige Bedürfnisse angepasste Wohnnutzung zu integrieren.

Das Quartier Ober-, Mittel-, Untergasse ist mit seiner typischen Gassen- und Gebäudestruktur von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die sanierungsrechtliche Zielstellung für das Projekt liegt vorrangig in dem Erhalt der Geschlossenheit der historischen Bebauung entlang der Obergasse, so dass trotz vorhandener Bauschäden und unattraktiver



geplante Fassadenansichten Obergasse 5 und 7

Raumzuschnitte das Vorderhaus weitestgehend erhalten werden sollte.

Das Architekturbüro afz frentzel + ziemke wurde beauftragt, einen Lösungsvorschlag für eine Sanierung der erhaltbaren Substanz des Vorderhauses und Errichtung eines Anbaus zur Unterbringung notwendiger Funktionen zu erarbeiten.

Die vorliegende Planung sieht anstelle der hofseitigen Außenwand die Errichtung eines Anbaus über die gesamte Grundstücksbreite zur Aufnahme der Hauptnutzungen vor. Das Dach einschließlich der darunterliegenden Decke sollten abgebrochen werden, um so nutzbare Raumhöhen herzustellen.

Die permanente Nässeinwirkung durch das unverschlossene Gaubendach haben jedoch die Deckenbalken in allen Geschossebenen so zerstört, dass bereits Deckeneinbrüche erfolgten und auch die konstruktive Verbindung zum Fachwerk der Außenwand nicht mehr vorhanden war. Es bestand damit akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, so dass zur Gefahrenabwendung eine Sicherungsverfügung, welche hauptsächlich den Abbruch der geschädigten Bauteile zum Inhalt hatte, erlassen werden musste.

Für den Grundstückseigentümer war dies Anlass zum Verkauf des Objektes an den Eigentümer des Nachbargrundstücks Obergasse 5.

Die sich damit bietende Möglichkeit einer Zusammenführung beider Grundstücke, um durch Teilabbruch und Sanierung ein Wohnhaus in Einfamilienhausgröße zu errichten, wurde genutzt und eine neue Studie zur Objektentwicklung für beide Grundstücke in Auftrag gegeben. Wesentlicher Vorteil dieser neuen Planung ist die Reduzierung der Bebau-

ungstiefe zugunsten einer angemessenen Freifläche. Sanierbare Bestandteile der Gebäude werden erhalten und durch Neubebauung auf den Grundrissen der Vorderhäuser ergänzt. Der Baukörper erstreckt sich analog der Nachbarbebauung über zwei Geschosse und erhält ein ausgebautes Satteldach.

Zur Obergasse hin wird in der Fassadengestaltung deutlich zwischen saniertem Altbau und zeitgemäßem Neubau unterschieden.

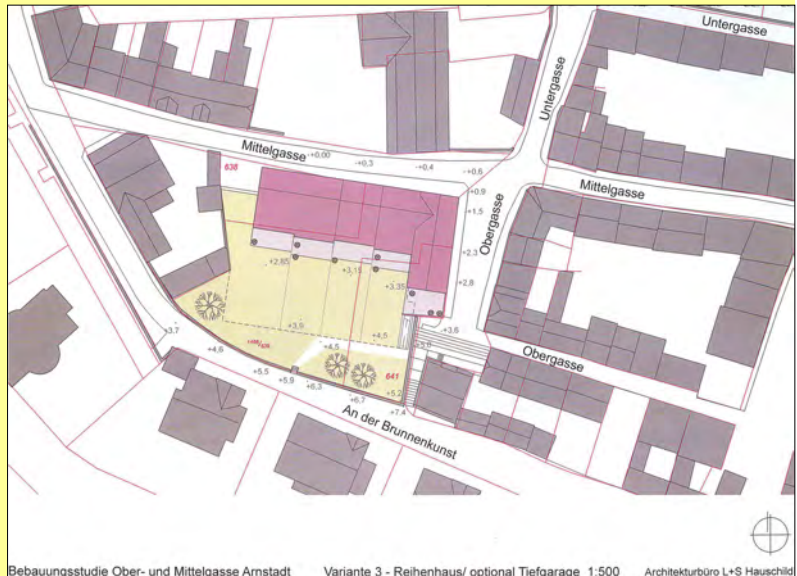
Bebauungsstudie Quartier Ober-, Mittel-, Untergasse

Das Quartier Ober-, Mittel-, Untergasse im Sanierungsgebiet ist eines der ältesten im Stadtgebiet. Wesentlich geprägt wird das Quartier durch seine enge Gassenstruktur mit einer weitestgehend geschlossenen, kleinteiligen Bebauung mit überwiegend Wohnhäusern sowie dem zentral gelegenen Ober- und Unterkloster.

Die mit der Bebauungsstudie betrachtete ungestaltete Freifläche liegt unmittelbar dem Kloster in südlicher Richtung gegenüber und stellt in ihrer jetzigen Beschaffenheit einen erheblichen städtebaulichen Mischstand dar. Die Fläche umfasst drei Flurstücke, welche ehemals straßenbegleitend zur Mittulgasse bzw. Obergasse mit Wohngebäuden bebaut waren.

Gemäß Fortschreibung der Sanierungsziele der Stadt Arnstadt im Jahr 2005 ist städtebauliche Zielstellung am Standort eine bauliche Strukturergänzung unter Wiederherstellung der mit Abbruch der ursprünglichen Bebauung verloren gegangenen Raumkanten.

Die Studie enthält mehrere Lösungsvorschläge einer möglichen Wohnbebauung in Form



von Etagenwohnungen und/oder Reihenhausbauung in Kombination mit Freiraumnutzung und Parken, wobei insbesondere Lösungsvorschläge zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erarbeitet wurden. In Anbetracht des im Quartier herrschenden hohen Parkdruckes ist die Variante Reihenhäuser mit Tiefgarage und Doppelparkern für das Gesamtquartier, welche die größte Anzahl von PKW-Stellplätzen vorsieht, die Vorzugsvariante der Stadt.

Die Ergebnisse der Studie, wurde in der Sitzung des Bau-, Vergabe- und Umweltausschusses am 19.06.2012 vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss des Grunderwerbes durch die Stadt, soll die Studie, welche einen ersten Arbeitsstand darstellt, weiter vertieft und konkretisiert werden und die Flächen zur Bebauung ausgeschrieben werden.

Die Erstellung der Studie wurde aus Mitteln der Städtebauförderung in Höhe von 6.300 € unterstützt.



Sanierung der Oberkirche

Bereits im Jahr 2006 wurde eine Sanierungs-, Instandsetzung- und Nutzungskonzeption vom Büro Lehrmann & Partner erarbeitet. Diese Konzeption war u. a. die Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Ziel war es, einen Überblick über notwendige Sanierungsmaßnahmen zu erhalten und einen finanziellen Rahmen hierfür aufzuzeigen. Bei einem Finanzbedarf von 2,7 Mio € wurde schon zu diesem Zeitpunkt deutlich, dass die Maßnahme nur in einzelnen Bauabschnitten realisiert werden konnte. Auf Grund der Bedeutung dieser Kirche mit dem ehemaligen Franziskanerkloster wurde als Ziel für die Fertigstellung der geplanten Sanierungsmaßnahmen das Jubiläumsjahr 2017 (500 Jahre Reformation) benannt.

der Ausstattungen sind Gesamtkosten i. H. v. 1,1 Mio Euro zu erwarten.

Umfangreiche Sanierungsarbeiten am Dach und steinrestauratorische Arbeiten an den Giebelseiten sowie an der Chorsüdfassade konnten bereits abgeschlossen werden. Zurzeit wird der Nördliche Kreuzgang instandgesetzt. Für die Baumaßnahme am Nördlichen Kreuzgang werden ca. 865 T€ aufzubringen sein. Da dies von der Kirchengemeinde allein nicht zu tragen war, werden mehr als die Hälfte, dieser Kosten durch Städtebaufördermittel (Bund/Land/Stadt) abgedeckt. Weitere Förderer sind das Bundesministerium für Kultur und Medien, das Landesamt für Denkmalpflege und die Stiftung Denkmalschutz.



Tonnendecke der Oberkirche vor der Restaurierung

Neben der Instandsetzung der baulichen Hülle sind auch die restauratorischen und konservatorischen Arbeiten an der Ausstattung und der Raumfassung von großer Bedeutung. Bis zum Reformationsjubiläum werden für die bauliche Instandsetzung des Gebäudes selbst Kosten in Höhe von ca. 1,6 Mio Euro anfallen. Für die Restaurierung des Innenraumes und

In Vorbereitung der Restaurierung des Innenraumes und der Ausstattung wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die Tonnendecke der Oberkirche erstrahlt in neuem Glanz. Verschiedene Figuren konnten dank privater Spenden bereits restauriert werden. Die Nord- und Südwand im Innenraum wurden restauriert. Der Adelsstand ist noch zu konservieren und aufzubauen. Weitere Epitaphe sind zu konservieren und neu anzubringen. Für die bereits abgeschlossenen Maßnahmen konnten insbesondere Mittel

des Landesamtes für Denkmalpflege, der Stiftung Denkmalschutz und des Bundesministeriums für Kultur und Medien eingesetzt werden. Bis zum Reformationsjubiläum 2017 werden aber noch Mittel i. H. v. 275 T€ benötigt, um die wichtigsten Maßnahmen umzusetzen. Diese Finanzierung hierfür ist gesichert.

Problematischer sieht es dabei um die Restaurierung der Taufe aus. Die Figuren konnten bereits restauriert werden. Für die Restaurierung des Taufgestells fehlen aber die Mittel i. H. v. ca. 60 T€. Um die wiederhergestellten Figuren nicht auf einem unsanierten Taufgestell aufstellen zu müssen, sind noch dringend Spender gesucht.

Auch der Adelsstand der Oberkirche, der an den beiden Brüstungsebenen mit Gemälden ausgestattet ist - im Untergeschoss mit zehn Leinwandgemälden und im Obergeschoss mit sechs Holztafelbildern sowie mit drei Inschriftentafeln mit Wappendarstellungen - wird nach der Restaurierung wieder in der Oberkirche seinen Platz finden. Die Restaurierung der wertvollen Kunstwerke ist finanziell aber noch nicht gesichert. Dafür werden ebenfalls noch Spender gesucht.



Tonnendecke der Oberkirche nach der Restaurierung

Ziel ist es, die Oberkirche bis 2017 in einen Zustand zu versetzen, welcher deren uneingeschränkte Nutzung für sakrale wie für öffentliche Zwecke zulässt und diese wieder in altem Glanz erstrahlen lässt.

Hintergrund (Quelle: Deutsche Stiftung Denkmalschutz)

Die rund 60 Meter lange, schlichte und einst turmlose Oberkirche in Arnstadt gehörte zu einem Franziskanerkloster, das nach 1246 von Bettelmönchen aus Gotha gegründet wurde. Die Brüder wirkten bis 1533 in der Stadt, dann mussten sie im Zuge der Reformation das Kloster verlassen. Das Klosterensemble erfuhr nun eine weitere Blütezeit als Schule. Zunächst war es von 1540 bis 1561 Erziehungsanstalt des Grafen Günther des Streitbaren von Schwarzburg. Er überließ es als Alterswohnsitz seinem Oberst Leo von Packmor, der das Kloster nach dem großen Stadtbrand von 1581 als Notunterkunft zur Verfügung stellte. Von 1589 bis 1911 nutzten verschiedene Schulen die im Laufe der Zeit stark umgebauten Gebäude, die heute das evangelische Gemeindezentrum mit Kindergarten und Seniorenbegegnungsstätte beherbergen. Die gewölbte, bemalte Innendecke besteht aus Holz. Sie stammt von 1725 und wurde im 19. Jahrhundert überarbeitet. Zweigeschossige Emporen und Kirchenstände aus dem 16. und beginnenden 18. Jahrhundert umlaufen den Raum. An der Südwand befindet sich die Fürstenloge (1595) und die aus der selben Zeit stam-

mende Loge der Gräfin Katharina. Beide Logen sind mit Säulen, Architraven, floralen Ornamenten und Löwenköpfen verziert. An der Südwand befinden sich zweigeschossige Emporen aus der Mitte des 17. Jahrhunderts. Die Orgelempore stammt von 1624. Der dreigeschossige Hochaltar von 1642 verdeckt die drei lanzettförmigen Chorfenster. Daneben gesellen sich mächtige Epitaphien und es reihen sich Grabsteine aus dem 14. bis 18. Jahrhundert wie ein Schmucksockel an den Wänden entlang. Die pompöse Taufe mit Baldachin von 1639 und die Kirchenbänke haben auch noch Platz gefunden. Durch eine zweckgebundene Spende der Amo- und Oswald-Herzer-Stiftung, die von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz treuhänderisch verwaltet wird, wurden Mittel für die Schwammsanierung zur Verfügung gestellt, die 2002 beendet war. In den 1990er Jahren wurde eine Wand eingezogen, die den Altarraum vom Kirchenschiff trennt, denn Dachstuhl und Dach waren so weit gesichert, dass man den Altarraum wieder für Gottesdienste nutzen konnte. Im Frühjahr 2008 begann die weitere Sanierung des Gebäudes innerhalb derer die Trennwand wieder abgebaut wird, so dass der großzügige Kirchenraum wieder in seiner ganzen Schönheit erlebbar ist.

Gebäudeensemble Längwitzer Straße 3

Das Gebäudeensemble Längwitzer Strasse 3 befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Arnstadt und steht unter Denkmalschutz. Das Ensemble gliedert sich in das Vorderhaus, welches straßenseitig das Grundstück abschließt, einen Seitenflügel mit Laubengang zum Innenhof, welcher die westliche Grundstücksbegrenzung bildet, sowie ein Querhaus, welches den südlichen Abschluss des Innenhofes bildet. Das Vorderhaus ist ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem 18. Jahrhundert. Das Baujahr des Querhauses kann durch eine Jahreszahlangabe auf der Fachwerkaußenwand auf ca. 1626 datiert werden. Seitenflügel und Querhaus sind über eine Tordurchfahrt im Vorderhaus zu erreichen. Alle drei Gebäude wurden 2-geschossig mit Satteldächern bzw. Mansarddach (Vorderhaus) errichtet. In Teilbereichen ist eine Unterkellerung vorhanden. Die Geschosshöhen variieren in den unterschiedlichen Gebäudeteilen.

Das Vorderhaus wurde vor der Sanierung noch in Teilbereichen genutzt. Das OG wurde als Wohnung und im EG ein Teilbereich als Bioladen genutzt. Alle anderen Gebäudeteile standen leer. In der Vergangenheit wurden sie sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt.



Längwitzer Straße 3 vor der Sanierung

Trotz der in den Jahren vor der Sanierung bereits durchgeführten Sicherungsmaßnahmen der Stadt Arnstadt bestand ein hoher Unterhaltungsstau und ein hoher Sanierungsbedarf an beiden Gebäuden.

Die Sanierung verfolgte das Ziel einer denkmalgerechten und dennoch zeitgerechten Instandsetzung und Ertüchtigung der Substanz, ohne den Charme des Gebäudeensembles zu beeinträchtigen.

Angestrebt wurde eine höchstmögliche Erhaltung des Bestandes unter Einsatz angepasster Techniken und Materialien, die mit der vorhandenen Struktur in Einklang zu bringen waren. Die bestehenden Gebäudeteile wurden in ihren konstruktiven Elementen und der Fassadengestaltung weitgehend unverändert belassen bzw. wieder hergestellt. Die Fassadengestaltung sowie evtl. erforderliche Dachaufbauten für die Belichtung erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Fenster wurden als Holzfenster mit Sprossenteilung gem. der Gestaltungssatzung der Stadt Arnstadt neu hergestellt. Die Eingangstüren wurden entsprechend den vorhandenen Türen neu hergestellt bzw. aufgearbeitet. Die Gliederung des Ensembles in Vorderhaus, Seitenflügel und Querhaus blieb erhalten.

Die vorhandene Hauptnutzung des Objektes als Wohngebäude wurde beibehalten. Einzig im Vorderhaus wurden im Erdgeschoss zwei kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die bereits Vorhandene wurde schon mehrere Jahre als solche genutzt. Im Obergeschoss des Vorderhauses sollten eine große bzw. zwei kleine Wohneinheiten entstehen. Der Seitenflügel wurde aufgrund seiner geringen Breite vorerst für Neben- und Funktionsräume genutzt. Das Querhaus

wurde zu einer Wohneinheit in Einfamilienhausgröße aus- und umgebaut. Der Innenhof wurde als Freifläche für die Wohnungen hergestellt und begrünt.

Das Gebäude wurde nach den Vorgaben des Wärmeschutzes ertüchtigt und die haustechnischen Anlagen vollständig modernisiert. Bei der wärmeschutztechnischen Ertüchtigung sollten aufgrund des Denkmalstatus Einschränkungen und Ausnahmen in Kauf genommen werden. Die konstruktiven Teile wurden auf Ihre Standsicherheit hin überprüft und erforderlichenfalls verstärkt.

Für die durchgeführten Arbeiten kamen auch Städtebaufördermittel zum Einsatz, die Bauteile ohne Vorderhaus betrafen. Zunächst wurden Sicherungsmaßnahmen in Höhe von



Längwitzer Straße 3 in heutigem Zustand

99.447 € durchgeführt. Die Gesamtkosten der anschließenden Sanierung betrugen 268.000 €, wobei sich der Betrag aus der Städtebauförderung auf 90.000 € belief.

Sanierung und Erweiterung Berggasse 6

Das Grundstück Berggasse 6 war ursprünglich mit einem Wohngebäude bebaut, welches durch einen zweigeschossigen Verbindungsbau mit einem Hintergebäude (Grundfläche 9 m²) verbunden war. Grundlage für notwendige Sicherungs- und Sanierungsarbeiten war eine Studie des Architekturbüros Frentzel afz frentzel+ziemke. Die Hintergebäude wurden wegen der erheblichen Baumängel mit Mitteln des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau/Sicherungsmaßnahmen" zurückgebaut. Im Erdgeschoss des Wohnhauses wurden nach der Putzabnahme massive Schäden der Fachwerk-Außenwände festgestellt. Diese Wandabschnitte mussten neu gegründet und aufgemauert werden. Der Dachstuhl wurde statisch ertüchtigt und eine Neueindeckung des Daches veranlasst. Im Erdgeschossbereich wurde wegen der geringen Raumhöhe (unter 2 m) eine Absenkung des Fußbodens vorgenommen.

Hierzu wurde der Keller verfüllt. Die Kosten für Sicherungsmaßnahmen betrugen 44.600,00 €.



Gebäude Berggasse 6 nach der Sanierung



Gebäude Berggasse 6 vor der Sanierung

Nach dem Eigentümerwechsel erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Studie eine Gesamtsanierung des Wohnhauses. Das Wohnhaus wurde dann 2009 unter Einsatz von Städtebaufördermitteln saniert. Neben der Sanierung des Vorderhauses wurde als notwendige Ergänzung der Wohnfläche ein Anbau mit jeweils einem Raum je Geschoss und der vertikalen Erschließung des Gebäudes errichtet. Bei der Sanierung traten noch weitere unter dem Putz verborgene Schäden auf, die zu zeitlichen Verschiebungen bei der Durchführung führten. Die Gebäudesanierung wurde mit 45.000,00 € bezuschusst. Der Eigentümer gestaltete die Freifläche selbst neu. Ein Carport wurde errichtet. Seit November 2010 ist das lange Zeit leer stehende Gebäude wieder bewohnt.

Kohlgasse 11 und 15



Luftbildauschnitt: Lage der Objekte

Die beiden Gebäude wurden von der Stadt im Zwischenerwerb von privaten Eigentümern erworben. Zielstellung war, den geschlossenen Straßenraum durch die Sicherung der historisch wertvollen Gebäude (Einzeldenkmale) zu erhalten, im rückwärtigen Bereich mittels Grundstücksneuordnung bzw. Flächenzuordnung den Häusern Kohlgasse 13 und 15 einen Freiraum zu schaffen und Stellplätze herzustellen. Sanierungsziel war nach der öffentlichen Ausschreibung der Verkauf der Gebäude mit anschließender Sanierung durch den neuen Eigentümer.



Kohlgasse 11 und 15 vor der Sanierung, Hofansicht



Kohlgasse 11 vor der Sanierung, Straßenansicht

Die Kohlgasse 11 wurde 2009 für 10 T€ auf der Basis eines Gutachtens von der Stadt erworben und 2010, ebenfalls auf Gutachtenbasis, für 10 T€ weiterveräußert.



Hofansicht nach Durchführung der Sicherungsmaßnahmen

2010 bis 2011 wurden Sicherungsmaßnahmen in Höhe von 113 T€ durchgeführt, inkl. der umfangreichen Beräumung des Hauptgebäudes, dem Abriss der baulich stark geschädigten Hintergebäude und der Grundstücksneuordnung.

2012 begann die Gesamtsanierung des Wohngebäudes, bei geschätzten Gesamtbaukosten in Höhe von. 568 T€ Fördermittel in Höhe von. 151 T€ ausgereicht. Es sollen 2 Wohnungen in der Größe von 98 m² und 110 m² entstehen, eine davon nutzt der Eigentümer selbst.



Kohlgasse 11 während der Sanierung

Für die Kohlgasse 15 erfolgte der Grunderwerb 2008 zu einem Wert von 1 €. Dem voraus gingen lange Verhandlungen mit dem Gläubiger einer angeordneten Ersatzvornahme am Einzeldenkmal. 2009 bis 2010 wurden Sicherungsmaßnahmen (statisch konstruktive Dacherneuerung) in Höhe von 59 T€ durchgeführt, daran anschließend wurde das Gebäude für 1 € wieder verkauft.



Kohlgasse 15
vor der Sanierung,
Straßenansicht

Das leerstehende Gebäude wies massive Bauschäden auf, die Rückwand und Erschließungsanlagen fehlten, die geringen Raumhöhe und sehr kleinen Räume erforderten eine Anbau, um die Nutzung des straßenbegleitenden Wohnhauses zu ermöglichen. Die Gesamtbaukosten inkl. Teilabriss werden auf 305 T€ geschätzt, Fördermittel in Höhe von 107 T€ werden einfließen. Es entsteht eine selbstgenutzte Wohnung in der Größe von 120 m². Die Erschließung erfolgt über die Bratspießgasse.

Mit der eingangs erwähnten Grundstücksneuordnung werden auch für die Häuser Kohlgasse 11, 13 und 15 Anwohnerstellplätze geschaffen, die über eine Zufahrt über die Berggasse erreicht werden. Entsprechende Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt Arnstadt wurden vorbereitet.



Kohlgasse 15
während der Sanierung,
Straßenansicht



Sanierung der Staatlichen Grundschule "Johann Sebastian Bach" Am Plan

Das Schulgebäude ist eines der wenigen bedeutenden klassizistischen Bauwerke der Stadt. Die Grundsteinlegung erfolgte 1840. Die Bürgerschule, die 1842 feierlich eingeweiht wurde und die Knaben- und Mädchenschule unter einem Dach vereinte, war als Neuerung in der damaligen Zeit nicht unumstritten.

wurde die Schule nur noch als Knabenbürgerschule genutzt und die Mädchenschule in die Rosenstraße verlegt. 1905 erfolgte ein Turnhallenneubau.

In den 90er Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wie u.a. der Einbau neuer Fenster, die Neubedachung der Turnhalle, die Überdachung zwischen Schulhaus und Turnhalle, eine neue Toilettenanlagen, die Sanierung des Kellergeschosses mit Schülerspeisung und Werkräumen.

Den Anforderungen an einen zeitgemäßen Schulbau sowie den gesetzlichen Notwendigkeiten aus Wärme-, Brand- und Sonnenschutz folgend, wurden nun weitere Sanierungsarbeiten verbunden mit denkmalpflegerischen Belangen notwendig. Aus dem Brandschutzkonzept ergab sich die Notwendigkeit, die bestehende Treppe von den neu entstandenen Zugangsbereichen (Wiederherstellung der historischen Treppenanlagen) zu trennen, diese Trennung erfolgte auch in den darüber liegenden Geschossen. Die Sicherung des erforderlichen zweiten Flucht- und Rettungsweges machte die Schaffung neuer



Schulgebäude vor der Sanierung

Der Bau dominierte maßgeblich den Stadtraum und verfügte zur Entstehungszeit über keine Abgrenzung des Schulhofes zum Straßenraum (Zaunanlage o.ä.).

trennen, diese Trennung erfolgte auch in den darüber liegenden Geschossen. Die Sicherung des erforderlichen zweiten Flucht- und Rettungsweges machte die Schaffung neuer

Die beiden Haupteingänge für die Knaben und Mädchen lagen im Bereich der dreiachsigen Risalite, die im oberen Abschluss einen Dreiecksgiebel aufwiesen, die heute noch erkennbar sind. Beiden Eingängen war jeweils eine imposante Treppenanlage aus Naturstein vorgelagert.

Nachdem die Schülerzahlen stiegen und bereits einige Nutzungsauslagerungen aus dem gegenüberliegenden Waisenhaus erfolgten, wurde 1871 das gesamte Gebäude um eine Etage erweitert und aufgestockt. Ab 1892



Schulgebäude und Umfeld nach der Sanierung

Wegeverbindungen aus den Klassenräumen über die vorhandenen Flure vor den WCs notwendig. Zwischen Treppenhaus und den angrenzenden offenen Räumen auf den Podesten und vor den Klassenräumen mussten Brandschutzelemente eingebaut werden. Diese sollten durch einen hohen Glasanteil die weite Raumwirkung so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Wandputzflächen wurden ausgebessert und neue Rauchschutztüren zu den angrenzenden Fluren eingebaut. Als Bodenbelag kam in allen Geschossen ein dem Original nachempfundener, oberflächenfertiger, geschliffener Gussasphalt zur Anwendung. In den Verbindungsfluren wurde terrazzoähnlicher PVC-Belag verlegt.

Die Wände in den Treppenhäusern und von der Klassenzimmern erhielten zum Schutz vor Abnutzung und Beschädigung einen Fliesen- bzw. Natursteinplattenspiegel von ca. 1,20 m Höhe.

Aus der Bauzeit des Gebäudes sind nur noch wenige sichtbare Originaleinbauten erhalten.

Dies sind zum einen die Treppe, die unteren Teile des Geländers, die Gewände der alten Haupteingangstüren und einige weitere Türen im Keller, sowie die gesamte Fassadengliederung mit Simsen, Pilastern, Risalitgiebeln, Traufbereichen und Kalksteinsockeln. Diese Fassadenelemente wurden besonders geschützt und bekamen eine schlichte Farbgebung. Vorhandene Verblechungen wurden erneuert, der Natursteinsockel gereinigt und schadhafte Stellen ausgebessert.

Zur Einfriedung des Schulhofes wurde ein neuer Zaun gesetzt und wie die Geländer an den Hauptaußentreppen als Stabstahlgeländer ausgeführt. Zur Gewährleistung der Feuerwehrezufahrt war eine neue Toranlage notwendig. Für die notwendigen Baumfällungen wurden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen beliefen sich auf rund 1,7 Mio Euro, die Fördermittel des Bundes und Landes betrugen rund 1,5 Mio Euro.

Grundhafter Ausbau Marktstraße, Untere Marktstraße und Ledermarktgasse einschließlich Gestaltung der Freiflächen

Die Marktstraße und die Untere Marktstraße sind Teile des ehemaligen Handelswegekreuzes von Nord nach Süd und Ost nach West.

Diese Straßen waren vor dem grundhaften Ausbau unterschiedlich befestigt und teilweise durch Borde und/oder Rinnen in Fahr- und Laufbereiche getrennt. So wurde die Befestigung der Straße aus Kupferschlackepflaster durch Betonplatten und Natursteinpflaster uneinheitlich und ohne bestimmende Linien ergänzt. Mit dem grundhaften Ausbau sollte das Areal attraktiver gestaltet werden verbunden mit dem Ziel einer Belebung des Umfeldes.

Grundhafter Straßenausbau

Der Baubeginn für den Straßenausbau datiert auf den 2. Juni 2009. In etwa ein Jahr später, im Juni 2010, wurde die Maßnahme fertiggestellt. Der Ausbau erfolgte als Fußgängerzone/verkehrsberuhigter Bereich mit Ladeverkehr. Die Wahl der Oberflächenmaterialien, die Gestaltung der Straßenräume sowie die Querschnittsgestaltung basieren auf dem "Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes der Altstadt von Arnstadt".

Gestaltung des Brunnenareals

In die Neugestaltung des Areals wurde ein Brunnenbereich mit einer Gehweg- und Stufenanlage, einer Pflanzfläche und Sitzmöglichkeiten eingebunden. Der neue Brunnen bildet mit dem Wasserspeier "Arnstädter Hock-auf" des Chemnitzer Künstlers Michael Stapf einen besonderen Blickfang. Es werden verschiedene Fantasiegestalten als Flachrelief dargestellt. Der neue Aufenthaltsbereich mit Brunnen

und Neupflanzung erhöht die Qualität für den gesamten Straßenzug.

Gestaltung der Freiflächen

Durch den Straßenausbau wurden auch drei Freiflächen tangiert, die eine neue Nutzung erfahren sollten. Die Freifläche entlang der Marktstraße/Ledermarktgasse wurde mittels Betonelementen eingefriedet und zu einem

Neugestaltete Ledermarktgasse/Untere Marktstraße



Neugestalteter Brunnen von Michael Stapf ('Zeitreise' Arnstädter Alltag)





Spielplatz Marktstraße/Ledermarktasse

Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ausgebaut. Moderne Spielgeräte und mit Sträuchern bepflanzte Abenteuer- und Kletterhänge ermöglichen vielfältige Spielmöglichkeiten.

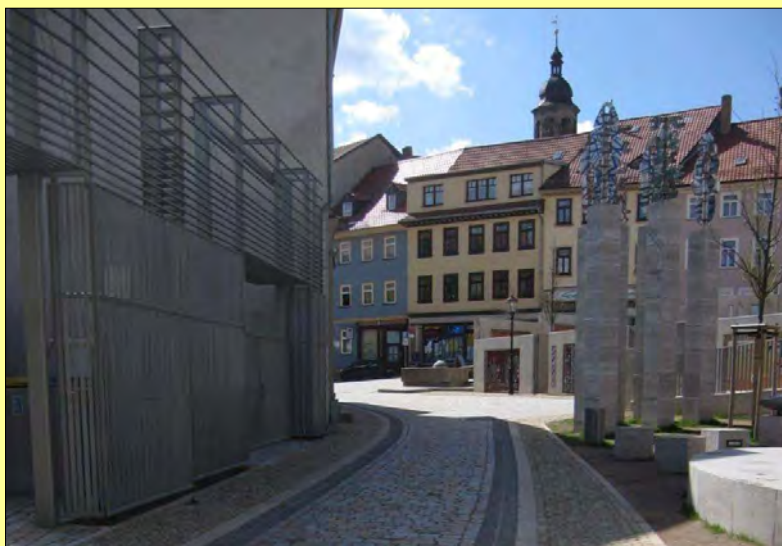
Die Fläche zwischen Ledermarktasse und Unteren Marktstraße fungiert als öffentlicher Aufenthaltsraum mit Sitz-, Liege- und Spielmöglichkeiten. Es wurden verschiedene Generationenspiele, ein Podest mit "Zungenbrechern" sowie Windspiele eingeordnet. Die gegenüberliegende Freifläche dient nun als städtischer Funktionsraum mit einer öffentlichen Toilettenanlage, Fahrradboxen, einer neuen

Trafo-Station und Müllstandplätzen für die Nachbargebäude.

Kosten

Die Gesamtkosten für den grundhaften Ausbau der Straßen sowie die Gestaltung der drei Freiflächen beläuft sich auf rund 2 Millionen Euro. Aus dem EFRE-Programm wurden 700.000 Euro Förderung bereitgestellt. Des Weiteren wurden über das Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" 775.000 Euro für diese Baumaßnahme zur Verfügung gestellt. 525.000 Euro sind Eigenmitteln der Stadt Arnstadt.

Öffentlicher Aufenthaltsraum Untere Marktstraße



Umgestaltung und Sanierung des Abenteuerspielplatzes an der Marlittstraße

Im September 2010 begannen die Umgestaltungs- und Bauarbeiten auf dem Kinderspielplatz an der Marlittstraße. Der Spielplatz an der "Marlitt" war seit seiner Errichtung Anfang der 1990er Jahre nunmehr sanierungsbedürftig. Das Areal an der Stadtmauer wurde neu gestaltet und die inzwischen verschlissenen Spielgeräte durch neue ersetzt. Viele abenteuerliche und phantasievolle Spielgeräte erwarten nun die Kinder. Auf ihrem neuen Spielplatz können sie rutschen, klettern, balancieren, schaukeln oder auch einfach in der Sandkiste spielen.

polin für die Kinder aufgebaut. Auch an die Kleinsten wurde mit einem Sandkasten und einem Spielhaus gedacht.

Der Abenteuerspielplatz wurde im April 2011 fertig gestellt und feierlich eingeweiht. Die Kosten für die Umgestaltung des Spielplatzes inklusive der neuen Spielgeräte beliefen sich auf 100.000 Euro und wurden zu 80 Prozent aus dem Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" gefördert. Durch die Stadt wurden die Eigenmittel in Höhe von 20.000 Euro in Form von Planungsleistungen erbracht.



Mit der Neugestaltung des Spielplatzes Marlittstraße kommt ein weiteres Puzzleteil hinzu, welches einen Gewinn an mehr Kinder- und Familienfreundlichkeit in Arnstadt bedeutet.

Der neu gestaltete Spielplatz ist mit Bewegungs-, Rollen- und Geschicklichkeitsspielen vor allem für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren geeignet. Die Architektur des Wallgrabens und der Stadtmauer blieb dabei weiterhin erlebbar und wurde in die Neugestaltung einbezogen. Entlang des Wallgrabens entstanden drei Spieltürme, die durch Kriechtunnel miteinander verbunden sind. Des Weiteren können sich die Kinder an einer Seilbahn, Schaukeln und Rutschen austoben. Zusätzlich wurde auch noch ein Tram-



Erneuerung der öffentlichen Toilettenanlage am Wollmarkt



Alte Toilettenanlage am Wollmarkt vor dem Abbruch

nem Damen- und einem Herren-WC, wobei alle drei Bereiche mit Edelstahl-Sanitärobjekten und einer Sitzbrillenreinigung ausgestattet sind. Die Behindertentoilette ist mit einer Euro-Schließanlage ausgestattet, so dass mobilitätseingeschränkte Gäste mit einem eigenen Euroschlüssel das WC barrierefrei nutzen können.

Die Kosten für den Abriss und den Neubau der WC-Anlage inklusive Herstellung der Außenanlagen beliefen sich auf 220.000

Nachdem das frühere Toilettengebäude auf dem Wollmarkt funktionell verschlissen war, entschied sich die Stadt Arnstadt zur Errichtung einer modernen Fertigteil-Kompaktanlage. Da der Wollmarkt auf Grund seiner Nähe zur historischen Altstadt besonders durch Reisegruppen und -busse als Parkplatz genutzt wird, ist hier die Aufstellung einer neuen und modernen öffentlichen Toilettenanlage insbesondere für die Gäste Arnstadts von Nutzen. Seit Juni 2010 steht nunmehr die barrierefreie öffentliche WC-Anlage der Firma Hering den Gästen Arnstadts ebenso wie den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung.

Die neue Toilettenanlage besteht aus einer Behindertentoilette, ei-

Euro. Eine Förderung in Höhe von 85 Prozent erfolgte aus dem Bund-Länder-Programm für städtebaulichen Denkmalschutz.



2010 neu errichtete Toilettenanlage am Wollmarkt

TEPE landschafts-städtebau-architektur 12|13 33

"Aktive Innenstadt" in Arnstadt: Seit 2010 findet in Arnstadt der Bach-Advent statt

Der Thüringer Landeswettbewerb 2008 zum Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" nahm den Gedanken der Stärkung der Innenstadt in all ihren Funktionen auf und hob insbesondere dabei auf die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements ab.

2009 war es die Arnstädter "Bach-Weihnacht", die noch von der Stadtverwaltung vorbereitet und durchgeführt wurde und bereits unterschiedliche Veranstaltungsorte mit anspruchsvollen musikalischen Kulturerlebnissen und individuell ausgestaltete Platzräume und Höfe unter der Marke "Bach" vereinte.

Mit dieser Veranstaltung wurde der Grundstein für eine Fortführung des "Bach-Advent" gelegt.

Die tragenden Kräfte waren insbesondere die privaten Akteure, die 2010 den Verein "Stadtkern e.V." gründeten und den "Bach-Advent" erstmals 2010 mit erweitertem Programm vorbereiteten und erfolgreich durchführten, so auch in den Folgejahren.

Der "Bach-Advent" ist ein Event im Zentrum der reizvollen historischen Altstadt, geprägt von Herzlichkeit und Kultur. Klassische und moderne Konzerte, Kleinkunst, Straßenmusik

und Lichtinstallationen, die im öffentlichen Raum als auch in der Oberkirche, der Johann-Sebastian-Bachschule und der Musikschule stattfanden, wurden ergänzt durch ausgesuchte vorweihnachtliche Angebote von Kunsthandwerkern, kulinarische Delikatessen

und kulturelle Beiträge der privaten Akteure in ihren Häusern und Höfen. Die Besonderheit bestand dabei in der Zugänglichkeit sonst verborgener Orte, den individuellen Angeboten im privaten Ambiente und der Vielfalt der künstlerischen Höhepunkte.

Einbezogen waren neben den vielen engagierten Privateigentümern mit ihren Häusern und Höfen, die Stadtverwaltung Arnstadt, das Büro für Stadtentwick-

lung, die Volkshochschule Arnstadt-Ilmenau, die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde mit der Oberkirche und der Bachkirche, die Musikschule, die Grundschule "Johann-Sebastian-Bach", die TU Ilmenau, die FH Kunst Arnstadt, die Stadtmarketing Arnstadt GmbH, der Kulturbetrieb, die Grafischschule Hermsdorf, folgende Vereine: Oberkirche Arnstadt e.V., IG Jazz, Altstadtkreis e.V., Freunde der Thüringer Bratwurst e.V., Malteser Hospizdienst e.V., Frauen- und Familienzentrum e.V., Unternehmerverein, Herzblatt e.V., Kunstverein e.V..



Unter dem Motto: Der Arnstädter "Bach-Advent" - Ein Genuss für alle Sinne – wurde den Besuchern eine Vielzahl von unterschiedlichen Angeboten unterbreitet. Neben dem Genuss kulinarischer Köstlichkeiten, bestand die Möglichkeit, unterschiedliche musikalische Genre, wie zum Beispiel Alte Musik, weihnachtliche Chorgesänge, klassische Konzerte und Hausmusik zu erleben. Hinzu kam ein breites Angebot für Familien mit Kindern. So konnten Stadtführungen, Lesungen sowie Theateraufführungen besucht werden. Der Kreativität waren beim gemeinsamen Backen, dem Gestalten von Weihnachtskarten oder Adventsgestecken keine Grenzen gesetzt. Ein besonderer Anziehungspunkt war der Kunst- und Handwerkermarkt in der Oberkirche, der neben weiteren Verkaufsständen in den Höfen die Gelegenheit bot, Seltenes und Außergewöhnliches zu erwerben.

Wie schon vorab genannt, wurde der "Bach-Advent" von einem eigens hierfür gegründeten Verein, dessen Mitglieder zumeist selbst Bewohner denkmalgeschützter Häuser und Höfe sind, organisiert. Die geringe Größe des Vereins bringt Effizienz bei der Koordination der Akteure und bei der Einwerbung finanzieller Mittel. Eine räumliche und inhaltliche Ausdehnung des Events wird unter strengen Zielvorgaben angestrebt. Es verbindet Kunst, Kultur und Genuss miteinander und belebt den Stadtraum. Dies wurde möglich durch ein aktiviertes bürgerschaftliches Engagement.

Die außergewöhnlichen Veranstaltungsorte und die Vielzahl der Akteure zeigen deutlich

das Engagement für die Stadt, insbesondere das der Bürger, da sie die tragende Säule des Projektes geworden sind. Mit der Zurverfügungstellung der privaten Bereiche und der fantasievollen Ausgestaltung waren auch die liebevolle Versorgung mit selbst zubereiteten speziellen Gerichten, besonderen Leckereien und Getränken verbunden.

Der eingangs erwähnte Wettbewerbsbeitrag der Stadt Arnstadt zur Belebung der Innenstadt war Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder Städtebauförderprogramm FI "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", die für die Vorbereitung der "Bach-Weihnacht" 2009 und für einen Verfügungsfonds bewilligt wurden.

Für die Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements im letzten Jahr wurde für den "Stadtkern e.V." ein weiterer Verfügungsfonds vom Thüringer Landesverwaltungsamt bewilligt und im städtischen Haushalt ausgewiesen.

Das Projekt "Bach-Advent" ist ein hervorragendes Beispiel der Entwicklung und Verstärkung bürgerschaftlichen Engagements mit Beteiligung unterschiedlicher

Akteure. Der Anschub für dieses Projekt erfolgte über die Wettbewerbsbeteiligung der Stadt und die Unterstützung durch Förderung des Bundes und des Landes 2009.

Der "Bach-Advent" soll sich zukünftig zu einer wiederkehrenden Tradition entwickeln und ein Baustein für ein attraktives Arnstadt sein.



Münzkeller im Prinzenhof

Der Münzkeller im Einzeldenkmal "Prinzenhof" ist der älteste und wohl wertvollste Bestandteil des Gebäudekomplexes. Er befindet sich unter dem Westflügel und ist vom Innenhof zugänglich.

Im Rahmen der Fördermaßnahme "Aktive Innenstadt" wurde eine Nutzbarmachung des ehemaligen Münzkellers im Prinzenhof geplant, die insbesondere als Spielstätte für den Bach-Advent und die IG Jazz aber auch für weitere Veranstaltungen genutzt werden soll.



Münzkeller vor der Nutzungssicherung

Die Defizite bestanden u.a. in der fehlenden Beheizbarkeit, der unzureichenden Beleuchtung, teilweise fehlender Fenster, der unvollständigen Bodenpflasterung und der Unbenutzbarkeit des 2. Fluchtweges. Im Rahmen der Städtebauförderung waren für den ersten Bauabschnitt 19.900 € (Fördermit-

telanteil 14.000 €) mit folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ertüchtigung und Erweiterung der Elektroinstallation, insbesondere der Beleuchtung und Fluchtwegekonzeption
- provisorischer Einbau von Plattenheizkörpern und deren Zuleitungen als Aufputzinstallation
- Ergänzung der Bodenpflasterung zur Gewährleistung der Trittsicherheit mit Herstellung der Grundleitungen für den fortführenden Bauabschnitt
- Freilegung der Treppe des zweiten Fluchtweges und provisorische Reparatur der Stahltür zur Treppe
- provisorischer Verschluss der Fensteröffnungen.



Münzkeller nach der Nutzungssicherung

"SCHAU MAL / DENK MAL - Denkmale in unserem Alltag" in Arnstadt

Ausstellungszeitraum: 27.05.2010 (Vernissage), Laufzeit vom 28.05. - 25.06.2010

Örtlichkeit: Sparkasse Arnstadt-Ilmenau, Erfurter Straße 26, Arnstadt

Organisatoren: Architekten Matthias und Andreas Krauß, Stadtverwaltung Arnstadt
gemeinsam mit dem Büro für Stadtentwicklung,
mit Unterstützung lokaler Vereine und Akteure

Anliegen der Ausstellung

Was sind eigentlich Denkmale und welche Bedeutung besitzen sie für uns? Der Begriff Denkmal geht auf das Wort "mnemósynon" zurück und kann mit "Erinnerungszeichen" übersetzt werden. Seit dem 17. Jahrhundert wird das Wort synonym für "Gedenksteine oder Bauwerke aus der Vorzeit" verwendet. Historische Gebäude, Plätze und Wahrzeichen einer Stadt dokumentieren den Baustil ihrer Entstehungszeit und sind damit wichtige Zeitzeugen.



Doch die Bedeutung von Denkmalen geht weit über ihren kulturhistorischen Wert hinaus. Die Wanderausstellung zeigt, wie Denkmale unser tägliches Leben prägen. Die im Unterbewusstsein vorhandenen Wahrnehmungen sollen in das Bewusstsein der Besucherinnen und Besucher transportiert werden. Die Darstellung von historischen Gebäuden und Denkmalen auf Banknoten, Medaillen, Briefmarken, Etiketten, Logos, in Film und Literatur u.a. sind nicht zufällig, sondern mit Bedacht ausgewählt. Beispiele auch aus der Arnstädter Geschichte geben dieser Ausstellung wichtigen Lokalkolorit.

Ziel der Ausstellung war es, einen kleinen, beispielhaften Überblick zu geben, wo man überall mit Denkmalen und deren hohem Identifikationswert in Kontakt kommen kann. In der Werbung wird dieser Synergieeffekt als Verbindung Produkt – historisches Bauwerk schon sehr lange genutzt. Die Besucherinnen und Besucher sollen dazu angeregt werden, einmal über das Thema nachzudenken und selbst auf Entdeckungstour zu gehen. Mit Beispielen aus der Geschichte Arnstadts wurde gezeigt, dass uns Denkmale im Alltag auf Schritt und Tritt begegnen. Dabei war die Ausstellung weniger für Fachleute gedacht. Vielmehr sollte ein breites Publikum angesprochen und das Verständnis dafür geweckt werden, dass es notwendig ist, Denkmale als wichtige Zeitzeugen zu erhalten.

Öffentlichkeitsarbeit

Die von den Architekten Matthias und Andreas Krauß gestaltete Exposition als Teil des von

der Deutschen Stiftung Denkmalschutz unterstützten Projektes "Identifikationsobjekte Denkmal" stellt die Bedeutung der historischen Bauten und Einzeldenkmale in der Gesellschaft auf eine bisher neue Art und Weise dar.

Die Veranstaltung fand in der Kundenhalle der Sparkasse Arnstadt-Ilmenau, Erfurter Straße 26 in Arnstadt statt. Auf Grund der günstigen Öffnungszeiten war es jedem Interessierten möglich, die Ausstellung zu besuchen. Zudem erschien dieser Standort auf Grund des hohen Kundenverkehrs günstig, so dass auch Bürgerinnen und Bürger die Ausstellung besuchten, die zuvor vielleicht noch keine Kenntnis davon hatten.

Die Ausstellung wurde mit einer Vernissage eröffnet, zu der die Öffentlichkeit und lokale Akteure eingeladen wurden. Es waren zahlreiche Personen aus Kommunalpolitik, Arnstädter Vereinen, Unterstützer, interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter der Presse anwesend.

Durch die Architekten wurden Ausstellungsblätter im Standardbilderrahmenformat 60x80 cm angefertigt. Die Stadtverwaltung Arnstadt, das Büro für Stadtentwicklung und lokale Akteure leisteten hierfür die Zuarbeiten zu den Themen mit regionalen Bezügen. Insgesamt wurden acht Stellwände mit 16 Tafeln gezeigt, davon konnten vier Sonder tafeln von Arnstadt und neun Tafeln mit regionalen Bezügen gestaltet werden.

Der Landesverband Thüringer Philatelisten beteiligte sich mit acht Philatelierahmen (insgesamt 96 Blättern) an der Ausstellung und zeigte interessante und seltene Philateliestücke mit regionalem Bezug.

Des Weiteren wurden in Vitrinen interessante Ausstellungsstücke zusammengetragen, die einen besonderen Bezug zu Arnstadt aufwie-

sen. Eine Vitrine wurde mit denkmalbezogenen Arnstadt-Souvenirs, Spielzeugen, Notgeld etc. gestaltet. Eine zweite Vitrine wurde durch den Verein Stadtgeschichte Arnstadt e.V. mit Exponaten zum Thema "Arnstädter Biertraditionen" bestückt.

Die Ausstellung wurde im Vorfeld öffentlichkeitswirksam beworben. So wurde ein Plakat in den Größen A2 und A4 entworfen und in öffentlichen Einrichtungen und Geschäften ausgehängt. Des Weiteren wurde ein Flyer gestaltet und öffentlich ausgelegt, welcher über das Anliegen der Ausstellung und die Vorbereitungen informierte.

Ausstellungseröffnung am 27.5.2010 in der Sparkasse in Arnstadt



In Vorbereitung und während der Ausstellung wurde die Presse regelmäßig über die Aktivitäten informiert. Ein besonderer Höhepunkt im Rahmen der Ausstellung war die Auslobung eines Malwettbewerbes durch die Stadt Arnstadt, an dem sich Schülerinnen und Schüler der Grundschulen "Johann Sebastian Bach", "Dr. Harald Bielfeld" und "Emil-Petri" beteiligten.

Ziel des Malwettbewerbes war es, auch das Interesse der Jüngsten für die Bedeutung von Denkmälern und das Verständnis für ihre Erhaltung zu wecken. Die Schülerinnen und

Schüler sollten einmal überlegen, welche Denkmale es in Arnstadt gibt und welche persönlichen Erlebnisse sie mit diesen Denkmalen verbinden. Besonders interessant dabei war, welche verschiedenen Materialien durch die Schülerinnen und Schüler benutzt wurden. Dies reichte



Teil der am Malwettbewerb teilgenommenen und ausgestellten Arbeiten

von traditionellen Zeichnungen mit Buntstiften bis hin zu Kratzbildern mit Öl-Pastellkreide, Tuschezeichnungen und Collagen aus Ta-

petenstücken. Und auch Skizzenarbeiten wurden eingereicht. Die originellen Zeichnungen konnten im Glasverbinder des Arnstädter Rathauses und vor dem Bürgermeisterzimmer in Augenschein genommen werden. Die gelungensten Bilder wurden am 21.06.2010 mit

einem eigens dafür gestaltetem "Denkmal-T-Shirt" und Gutscheinen prämiert.

Sanierung und Modernisierung der Kindertagesstätte "Benjamin Blümchen"

Die Kindertagesstätte "Benjamin Blümchen" wurde im Jahr 1989 eingeweiht und befand sich 2010 in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Über Fördermittel aus dem Konjunkturpaket II in Höhe von rund 502.000 Euro und Ei-



Treppenhausgestaltung

genmitteln der Stadt Arnstadt konnten die Baukosten von rund 1,1 Millionen Euro trotz angespannter städtischer Haushaltslage finanziert werden.

Von April bis Dezember 2010 wurde die grundhafte Sanierung durchgeführt. Während der Zeit der Baumaßnahme wurden die Kinder im Ausweichobjekt ehemalige Fröbel-Villa und in einem Flachbau in der Pfortenstraße untergebracht. Die grundhafte Sanierung umfasste die Erneuerung der Elektroinstallation, eine neue Heizungs- und Sanitäranlage sowie die Erneuerung der Fenster und Gestaltung der Fassade. Des Weiteren wurden regenerative Energien in Form einer Wärmepumpe und einer Photovoltaik-Anlage installiert.

Der Eingangsbereich der Kindertagesstätte wurde neu gepflastert und der Gehweg saniert. So entstand ein stimmiges Gesamtbild von einer hellen, freundlichen und kindgerechten Betreuungseinrichtung. Im Januar 2011 wurde die Kindertagesstätte "Benjamin Blümchen" wieder eröffnet und es können nun bis zu 100 Kinder im Alter von zwei Jahren bis zum Schuleintritt betreut werden.



neugestalteter Gruppenraum

Ausschnitt Fassadengestaltung PGM GmbH Gotha



Modellvorhaben "Barrierefreie Stadtquartiere Lebendige Mitte Arnstadt-Ost"

Am 8. September 2010 fand unter dem Titel "Lebendige Mitte Arnstadt-Ost. Barrierefreie Platzgestaltung" ein Ideen- und Entwurfsworkshop in Arnstadt statt. In diesem Workshop wurden Gestaltungsvorschläge für eine stufenweise Umgestaltung des zentralen Platzes in Arnstadt-Ost erarbeitet. Die Teilnehmerschaft setzte sich aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirates der Stadt Arnstadt, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und des Büros StadtStrategen, Büro für integrative Stadtentwicklung aus Weimar zusammen.



Abbruchfläche ehemalige Völkerfreundschaft

Das Modellvorhaben "Lebendige Mitte Arnstadt-Ost" ist Teil des ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)-Forschungsfeldes "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere - Barrierefreie Stadtquartiere" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Für die inhaltliche Arbeit des Workshops wurde zunächst die Ausgangssituation skizziert. Hierzu wurden die Erkenntnisse aus der Stadtentwicklungskonzeption für die Gesamtstadt, der vertiefenden Rahmenplanung für das Ostviertel sowie die baulichen Veränderungen der vergangenen Jahre rund um den zentralen Platz im Ostviertel dargestellt. Darüber hinaus fanden im Jahr 2009 zahlreiche

Veranstaltungen zur Beteiligung der Bewohner des Ostviertels statt. Hierzu gehört beispielsweise das Familienkolloquium im Rahmen des vom BBSR geförderten Modellprojekts "Gemeinsam statt einsam. Generationenwohnen in Arnstadt-Ost" zum Thema "Fa-



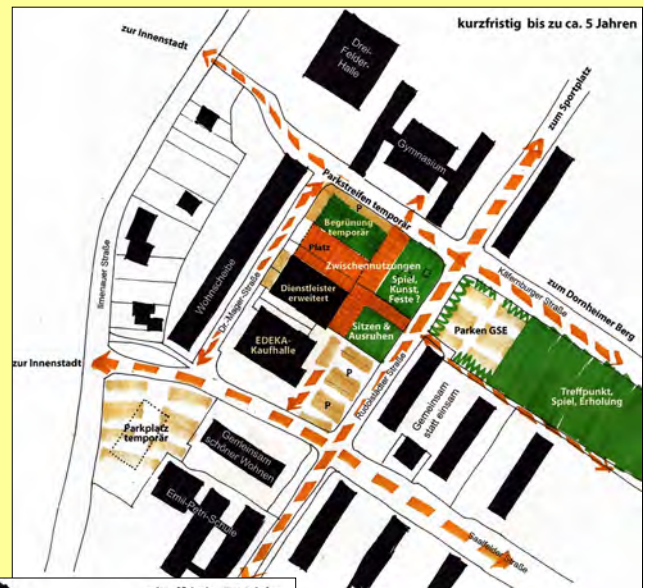
..... Begehungen im Quartier

milie im Quartier" (März 2009), die Aktion "Ideen-Mobil" der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Frau Ecker, die im Rahmen ihres Studiums zur Europäischen Urbanistik im Auftrag der Stadt Arnstadt eine Befragung in Arnstadt-Ost unter dem Motto "Platz da! Was nun? Was soll nach dem Abriss auf dem Platz der Völkerfreundschaft geschehen" durchführ-

te (Juni 2009), der runde Tisch von Gebäudeeigentümern, Gewerbetreibenden, Schulleiter und Bewohnervertretern nach Einladung der Stadt Arnstadt, Bauamt, Abt. Planung (November 2009) und die jährliche Bürgerversammlung der Stadt Arnstadt, hier mit dem Schwerpunkt Arnstadt-Ost (November 2009). Schließlich wurden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Randbedingungen erläutert sowie die fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten eventueller Projekte und Maßnahmen dargestellt.

Bevor sich anschließend die Workshopteilnehmer einer umfassenden Bestandsanalyse widmeten, galt es zunächst, sich über den erweiterten Barrierebegriff zu verständigen. Unter dem erweiterten Begriff von Barrierefreiheit wird demnach nicht nur der freie Zugang für alle Menschen -auch behinderte- zu Gebäuden bzw. anderen baulichen Anlagen verstanden, sondern ebenso zu Mobilität, Information, Bildung, Arbeitsmarkt, Freizeit sowie zu allen anderen Lebensbereichen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Ausgangssituation einschließlich der Ergebnisse aus der Bewohnerbeteiligung sowie angesichts der Zielstellung einer barrierefreien Gestaltung des zentralen Platzes in Arnstadt-Ost trugen die Workshopteilnehmer standortbezogene Defizite und Potenziale zusammen. Diese Defizit- und Potenzialanalyse erfolgte differenziert nach den Handlungsfeldern "Städtebauliche Struktur", "Freiraum", "Soziale Infrastruktur", "Versorgung/Dienstleistungen", "Verkehr/Mobilität" sowie "Verfahren und Prozesse", wobei für jedes Handlungsfeld Lösungsansätze skizziert wurden.



Im Ergebnis des Workshops wurden Nutzungsideen und Gestaltungsempfehlungen für eine stufenweise Entwicklung des zentralen Platzes in Arnstadt-Ost zu einer lebendigen Mitte in Form von skizzierten Szenarien für den Zeitraum von bis zu 5 Jahren, von 5-10 Jahren sowie von 10-20 Jahren formuliert.



VWG investiert über 16 Mio € in Neubau sowie Modernisierung und Instandhaltung

Die VWG Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG hat in dem Zeitraum von 2010 bis 2012 mehr als 16 Mio € in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes investiert. Als herausragendes Projekt ist dabei an erster Stelle die Neubebauung Obere Weiße/Kleine Rosenstraße zu nennen. Für 6,5 Mio € Gesamtkosten, davon 1,8 Mio € aus der Städtebauförderung, wurden in diesem städtebaulich bedeutsamen Umfeld (Denkmalensemble, historische Altstadt) 36 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von insgesamt ca. 2.725 m² errichtet.



Obere Weiße 1986

Bauvoranfrage positiv beschieden. Am 27. Januar 2011 wurde die Baugenehmigung erteilt, so dass im März 2011 mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. Bereits im November 2011 wurden die Rohbauarbeiten für den 1. Bauabschnitt abgeschlossen. Im Januar 2012 wurden die Arbeiten für den 2. Bauabschnitt mit insgesamt 6 Wohnungen (Kleine Rosengasse 22) aufgenommen.

Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts gelang bis November 2012, so dass am 7.11.2012 im Beisein von viel Prominenz aus Wirtschaft und Politik, unter ihnen Jochen Schwarz vom Thüringer Bauministerium, Arnstadts Bürgermeister Herr Dill, der stellvertretende Landrat Zobel sowie Stadträte, Geschäftspartner und zukünftige Mieter die feierliche Schlüsselübergabe durch den Architekten Dietmar Winkelmann erfolgen konnte. Bereits am 13.10.2012 hatte die VWG den fast bezugsfertigen Neubau mit einen Tag der offenen Tür der breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts sowie der Außenanlagen erfolgte im 1. Halbjahr 2013.

Neubebauung Obere Weiße 2012

Hierfür wurde am 12. Mai 2011 im Beisein des Thüringer Bauministers Christian Carius der Grundstein gelegt. Dabei wurden die Planungen bereits im Jahr 2007 mit einer Konzeptstudie begonnen. Die VWG erhielt im Jahre 2008 nach Ausschreibung durch die Stadt Arnstadt den Zuschlag für den Erwerb der Flächen. 2009 wurde nach intensiven Abstimmungen mit der Stadtverwaltung, den Genehmigungs- und Denkmalschutzbehörden sowie den Versorgungsträgern eine



Im Jahr 2010 hat die VWG außerdem den Umbau und die Modernisierung der Gebäude Karl-Marien-Straße 46-50/Klausstraße 14-24 durchgeführt. Hier wurden insgesamt 3,1 Mio € für die Modernisierung von 80 Wohnungen investiert.

Karl-Marien-Straße vor der Modernisierung



Dazu gehörten der Einbau neuer Fenster, die Erneuerung der Heizungs- und Elektroinstallationen, die Ausstattung von 31 Wohnungen mit neuen Balkonen und die Errichtung von 33 verglasten Erkern sowie die Erschließung von 7 Wohnungen mit Dachterrasse. Darüber hinaus wurden die Hauseingänge neugestaltet und die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Das Gebäude Klausstraße 24 erhielt zudem einen Aufzug, über den nunmehr zumindest 16 Wohnungen bequemer erreicht werden können. Das Bauprojekt wurde einschließlich der Maßnahmen im Wohnumfeld 2011 abgeschlossen.

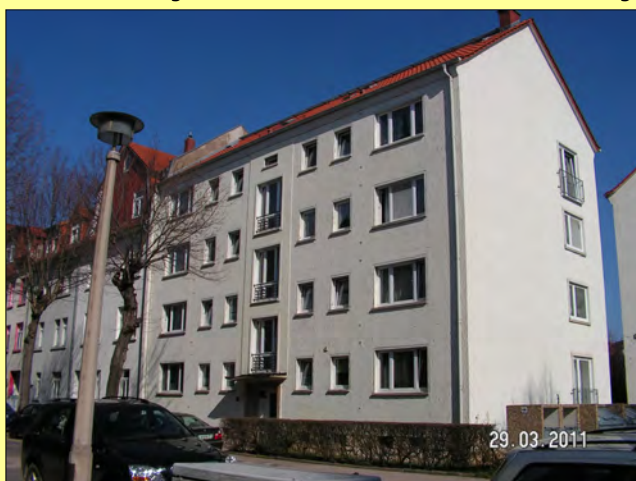
Klausstraße nach der Modernisierung



Die Gesamtausgaben der VWG für die Modernisierung des Wohnungsbestandes beliefen sich 2010 auf ca. 5,7 Mio. €. Darin enthalten sind über die Baumaßnahme Karl-Marien-Straße 46-50/Klausstraße 14-24 hinaus Beträge für die abschließenden Arbeiten am Goethe-Schiller-Wohnpark und an der Saalfelder Straße 1d-g (Gemeinsam schöner Wohnen) sowie Beträge für die Modernisierung von Leerstandswohnungen und die Beseitigung von Schäden durch Havarien.

2011 hat die VWG insgesamt 6,15 Mio € in Baumaßnahmen investiert. Über die Neubebauung Obere Weiße/Kleine Rosenstraße hinaus wurden zeitgleich der Umbau und die Modernisierung des Gebäudes Herzog-Hedan-Straße 15 sowie der Gebäude Bielfeldstraße 13-19 durchgeführt.

Herzog-Hedan-Straße 15 vor der Modernisierung



An allen Gebäuden wurden Balkone mit barrierefreiem Zugang angebaut (die Balkone in der Bielfeldstraße erhielten zudem eine Verglasung), die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die oberste Geschossdecke sowie die Kellergeschossdecke gedämmt und das Wohnumfeld wurde neu gestaltet. Alle Gebäude erfüllen damit die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009. Darüber hinaus werden sämtliche Gebäude über eine zentrale, im Gebäudekomplex Bielfeldstraße untergebrachte Heizungsanlage mit Wärme versorgt.



Bielfeldstraße 13-19 nach der Modernisierung

2012 wurden zusätzlich zum bereits beschriebenen Neubauprojekt Obere Weiße/Kleine Rosenstraße die Gebäude Bielfeldstraße 6-8 sowie Am Fürstenberg 44-48 modernisiert.

Wie an den benachbarten Gebäuden wurden an der Bielfeldstraße 6-8 Balkone mit barrierefreiem Zugang angebaut, die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die oberste Geschossdecke sowie die Keller-geschossdecke gedämmt und das Wohnumfeld neu gestaltet. Für die Wärmeversorgung wurde die Heizungsanlage aus dem Gebäude Herzog-Hedan-Straße 15 wiederverwendet.



Bielfeldstraße 6-8 nach der Modernisierung

Auch an den im Wohngebiet "Rabenhold" gelegenen Gebäuden Am Fürstenberg 44-48 wurden Umbauten und Modernisierungen vorgenommen. Zunächst wurden die alten Balkone abgebrochen und die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Fenster wurden erneuert und neue, barrierefreie Balkone angebaut. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Neugestaltung des Wohnumfeldes durchgeführt.



Am Fürstenberg 44-48 nach der Modernisierung

Insgesamt hat die VWG 2012 ca. 4,5 Mio € für Baumaßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes investiert.

8 Mio € für Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen am Wohnungsbestand der WBG

Im Zeitraum von 2010 bis 2012 hat die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH (WBG) wieder vielfältige Maßnahmen für die Instandsetzung, die Modernisierung sowie den Rückbau ihres Wohnungsbestandes durchgeführt. Insgesamt wurden hierfür ca. 8 Mio € investiert.



Ilmenauer Straße 8 im Ostviertel

Dabei spielte der Rückbau in dieser Periode eher eine untergeordnete Rolle. Diesbezüglich gab es lediglich zwei Projekte, die im Oktober 2012 begonnen wurden und erst 2013 abgeschlossen werden konnten. Zum Einen handelt es sich dabei um den Rückbau des im Ostviertel gelegenen Gebäudes Ilmenauer Straße 8 mit 120 Wohnungen und zum anderen um den Rückbau des auf dem Rabenhold gelegenen Gebäudes Paul-Weber-Straße 18-



A.-Paul-Weber-Straße auf dem Rabenhold

22 mit 60 Wohnungen. Die Kosten dieser Maßnahmen beliefen sich insgesamt auf ca. 420.000,- €.

Das in dem Zeitraum von 2010 bis 2012 umfangreichste und damit auch das bedeutendste Sanierungsprojekt der WBG befindet sich im Gründerzeitviertel. Hier wurde die bereits in den Jahren zuvor begonnene Sanierung des Wohnungsbestandes in der Willibrordstraße fortgesetzt. In diesem Sinne wurden zwei



Willibrordstraße 1-7 zu Beginn der Sanierungsmaßnahme

schen August 2010 und August 2012 die Gebäude Willibrordstraße 1-7 und Ohrdruffer Straße 35 komplex umgebaut, instandgesetzt und modernisiert sowie das Wohnumfeld neu gestaltet. Insgesamt hat die WBG hierfür 2,5 Mio € investiert.



..... und kurz vor Abschluss der Arbeiten

Von April 2011 bis September 2011 hat die WBG die im Ostviertel gelegenen Gebäude Am Dornheimer Berg 11-33 energetisch sa-



unsanierte Gebäude Am Dornheimer Berg

niert und modernisiert. An allen Gebäuden wurden die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und die obersten Geschossdecken gedämmt. Sämtliche Wohnungen haben einen neuen Balkon erhalten. An den Gebäuden Am Dornheimer Berg 19-33 wurden außerdem die ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erneuert und die Bäder modernisiert. Die Gasinstallationen wurden zurückgebaut sowie die Elektroinstallationen partiell erneuert. Für diese Maßnahmen hat die WBG insgesamt ca. 1,8 Mio € investiert.



Gebäude Am Dornheimer Berg nach der Sanierung

Ein weiteres bedeutsames Projekt hat die WBG im Mai 2011 in der Innenstadt begonnen. Hier wurden die Gebäude Klausstraße 21-25 sowie Karl-Marien-Straße 26-34 und 42 umfassend saniert und instandgesetzt. In al-



Gebäude Klausstr./Karl-Marien-Str. vor der Sanierung

len Wohnungen wurden die Fenster erneuert und die Balkone saniert. Die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet sowie die Dächer gedämmt und neu eingedeckt. In den Gebäuden Klausstraße 21-25 wurde das 4. Obergeschoss stillgelegt und Abstellräume geschaffen. Die Gesamtkosten für diesen Teilrückbau betrugen ca. 54.260 € mit einem Förderbetrag von 20.300 €. Die Investitionssumme dieser Maßnahmen beläuft sich auf insgesamt ca. 1,03 Mio €.



..... und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Auch im Westviertel hat die WBG im Jahr 2011 zwei bedeutende Maßnahmen an ihrem Wohnungsbestand durchgeführt und hierfür insgesamt ca. 1,24 Mio € investiert. So wurde am Gebäude Triniusstraße 28-28e die Nordfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und die Lichtbänder der Treppenhäuser neu gestaltet. Die Südfassade wurde renoviert und die hier vorhandenen Balkone saniert. Sämtliche Fenster wurden mit



Nordfassade Triniusstraße 28-28e im September 2008

Aussenluftdurchlasselementen ausgerüstet. Außerdem wurden die Wohnungen im 4. Obergeschoss stillgelegt, die Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation zurückgebaut und Abstellräume für die in darunterliegenden Geschossen vorhandenen Wohnungen geschaffen. Alle Arbeiten wurden zwischen April und Oktober 2011 durchgeführt.



Wärmegeämmte Nordfassade Triniusstraße 28-28e

Im Westviertel wurde darüber hinaus das Gebäude Goethestraße 5-5c instandgesetzt. Hier wurde in allen Wohnungen die ver- und entsorgungstechnische Infrastruktur erneuert und die Bäder modernisiert. Vorhandene Gasinstallationen wurden zurückgebaut und zugleich die Elektroinstallation einschließlich der Schaffung von Anschlussmöglichkeiten für Elektro-Herde partiell erneuert. Zudem wurden in diesem Gebäude die Treppenhäuser renoviert.

Die WBG der Stadt Arnstadt hat zusätzlich zu den beschriebenen Projekten fortlaufend Instandsetzungsarbeiten an ihrem Wohnungsbestand durchgeführt. Hierfür wurden in dem Zeitraum von 2010 bis 2012 insgesamt ca. 1 Mio € investiert. Diese Arbeiten umfassen beispielsweise, Badmodernisierungen, Erneuerung von Wohnungseingangstüren, Treppenhäuserrenovierungen, Instandhaltung haustechnischer Anlagen, Dachinstandsetzungen, Aufarbeitung von Treppenanlagen, etc..



Südfassade Goethestraße 5-5c