

Erfahrungsbericht der Stadt Bad Langensalza

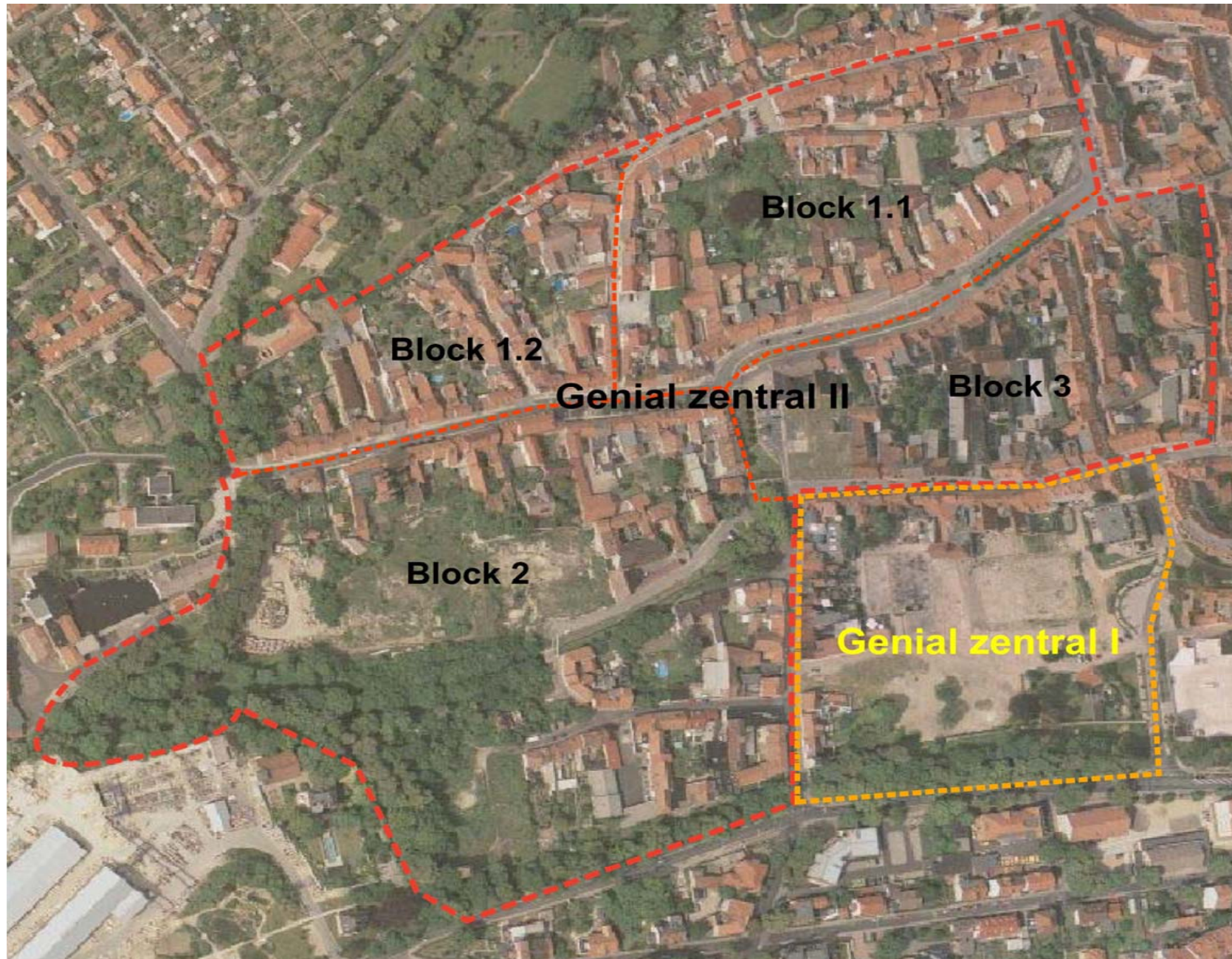


Stadtumbaukonferenz

09. Juni 2008



Abgrenzung von Quartieren als Grundlage der Blockuntersuchung in der Historischen Altstadt



STADT BAD LANGENSALZA

Stadtumbau Ost
Sanierung Altstadt West
Blockkonzept

Themenkarte
"Stand der Sanierung"
Block 3

-  Bearbeitungsbereich
-  saniert/
guter Zustand
-  schlechter Bauzustand
-  Kommunales Förderprogramm
Gestalterischer Mehraufwand
(1 = einmalige Förderung)
-  Städtebauförderung
Durchgreifende Sanierung



M 1:1000

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

STADT BAD LANGENSALZA

Stadtumbau Ost
Sanierung Altstadt West
Blockkonzept

Karte der Eigentums- verhältnisse und der geförderten Objekte Block 3



- Bearbeitungsbereich
- 1 Kommunales Förderprogramm
Gestalterischer Mehraufwand
(1 = einmalige Förderung)
- 1 Städtebauförderung
Durchgreifende Sanierung
- Eigentümergemeinschaften
(mehr als 2 Eigentümer)
- Grundstückseigentümer
Wohnungsbaugesellschaft
- Grundstückseigentümer
Stadt Bad Langensalza

M 1:1000

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

STADT BAD LANGENSALZA

Stadtumbau Ost
Sanierung Altstadt West
Blockkonzept

Bewertung Baudenkmale und Ensembleschutz Block 3



- Bearbeitungsbereich
- Hofanlage
- Baudenkmal
- Ortsbegehung mit Landesamt f. Denkmalpflege und Unterer Denkmalschutzbehörde am 12.01.2004 und 26.01.2004
- Kulturdenkmal bestätigt
- Bestandteil Denkmalensemble bestätigt
- Abbruch möglich
- Kulturdenkmal (Sachgesamtheit)

Erfassung des Sanierungsaufwandes für die Bauhülle

BAD LANGENSALZA	Block : 1	Signatur: 136
Straße: Lange Straße	Nr.: 39	Datum: 02.05.2007
Eigentümer: -----	Nr.: _____	Flur: 23
	Fläche: 410 m²	Flurstück: 280

GEBÄUDE	A	B	C	D	E		
Bauart (massiv-MA, Fachwerk-FW, etc.)	FW	FW	FW				
Baualter/Epoche	19. Jh.	19.Jh.					
Umbau/Anbau	EG						
Sanierung	Nein						
Zustand (1=gut, 2=mittel, 3=schlecht)	3						

Zahl der Geschosse ohne Dach	3						
Dachausbau	Nein						
Überbaute Grundfläche	42	26	15			GR 83	GRZ 0,2
Bruttogeschossfläche	126	52				GF 178	GFZ 0,43

NUTZUNG						WF	NF
Untergeschoss/Keller							
EG	Wohnen	Wohnen	Schuppen				
1. OG	Wohnen	Wohnen					
2. OG	Wohnen						
3. OG							
DG	keine						
Anzahl der Wohnungen:	1						
Beschreibung:	3-geschossiges Wohnhaus, EG- ehemals Ladengeschäft umgebaut						
.....							
Wohnfläche gesamt	94	39					
Freiflächen (1=gut, 2=mittel, 3=schlecht)	2						
.....							
Die Flächen wurden überschläglich ermittelt!							
Stellflächen/Garagen	keine					ST 0	G 0

GESTALTUNG						
Denkmal						
(D=Kulturdenkmal, GA=Gesamtanlage)						
Bedeutung Ortsbild (+ prägend, - störend)	+					
Architekturqualität (1=gut, 2=mittel, 3=schlecht)	2					
Gestalterische Mängel:	Fensterteilungen, EG Umbau Laden zu Wohnung					

Lageplan 1 : 1000

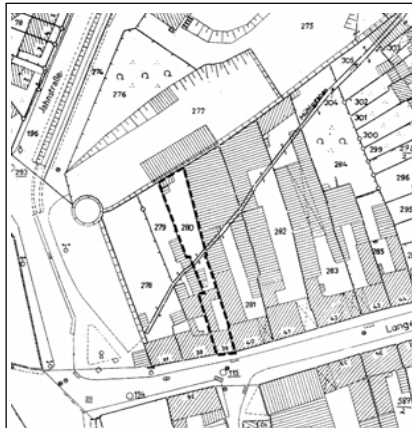


Foto: Ansicht Lange Straße Oktober 2003

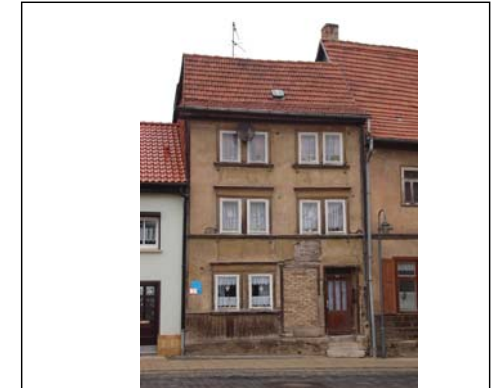


BAD LANGENSALZA	Block : 1	Signatur: 136
Straße: Lange Straße	Nr.: 39	Datum:02.05.2007
Eigentümer: -----	Tel.:	Flur: 23
	Fläche: 410 m²	Flurstück: 280

Foto: Ansicht Seitenhaus (Fassadengrün) Oktober 2003



Foto: Zustand März 2007



Zustand nach Augenschein von außen:						Instandsetzung Fassade
	A	B	C	D	E	
1. Dach	3-4					Am Gebäude Lange Straße 39 wurden bisher keine Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen an der baulichen Hülle durchgeführt. Die durchgreifende Sanierung der Bauhülle ist erforderlich. Erneuerung der Fenster, Haustür, Dachentwässerung, Traufkasten voraussichtlich Dacheindeckung und Giebelverblendung zum Anwesen Nr. 38. Hier sind erhebliche Verwerfungen in der Ziegelverkleidung erkennbar, was auf das Ablösen der Unterkonstruktion hindeutet. Die Ziegelverkleidung ist abgängig. Erhaltenswert an der Fassade sind die Fensterbedachungen und Konsolen. Soweit sie nicht erhalten werden können, ist die Erneuerung vorzusehen. Im Sockelbereich sind Instandsetzungsarbeiten notwendig. Bei der Sanierung der Fassade ist der Teilabschnitt in dem sich früher ein kleines Schaufenster bestand in die neue Fassadengestaltung einzubinden.
2. Tragwerk	0					
3. Putz	5					
4. Fenster/Türen	5					
5. Sockel	3-4					
6. Feuchtigkeit	3					
7. bauliche Dichte	3					
8. Außenanlagen	2					
9. ruhender Verkehr	5					
10. Nutzung	1					
Note:	3-4					
Note gesamt:						
Bemerkung/Skizze:						
						

Das Ergebnis der Blockuntersuchung

1. Der demografische Strukturwandel erfordert die Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Innenstadt (Altstadt).
2. Die Altstadt ist für Bewohner und Touristen der Stadt Identitätsmerkmal - Symbol der Identifikation.
3. Gesunde Wohn-, Erholungs- und Arbeitsumfeld sowie die Erhaltung und Stärkung der sozialen Infrastruktur sind wichtige Standortfaktoren für Industrie und Gewerbe.
4. Die Sanierung privater Anwesen ist im öffentlichen Interesse.
5. Mit den Blockkonzepten wird eine Zielstellung zur Entwicklung der westlichen Altstadt formuliert. Sie bestimmt den Standort als wichtigen Wohnbereich, in dem die qualitative Verbesserung der Wohnverhältnisse Priorität besitzt.
6. Für die Revitalisierung der westlichen Altstadt sind die Fortführung der Sanierung und die intensive Einbeziehung der Betroffenen und der örtlichen Akteure notwendig.

7. Wohnungen sind zielgruppenorientiert zu entwickeln.
8. Es können Sonderwohnformen für Kurgäste und Beherbergungsmöglichkeiten für Jugendliche zur Revitalisierung des Stadtteils beitragen.
9. Der Standort ist durch die qualitative Verbesserung der sozialen Infrastruktur aufzuwerten.
10. Die Auslagerung von Industrie aus den Wohnblöcken ermöglicht die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in der Altstadt.
11. Die Zonierung der Blöcke gliedert die Baustruktur und weist den Bereichen Funktionen und Wertigkeiten zu. Es ist ein begrenztes Beräumungsprogramms vorzusehen, bei dem in gemeinsamer Aktion mit den Eigentümern nicht mehr verwendbare und schwer geschädigte Gebäude abgebrochen werden.
12. Durch die Innenentwicklung der Blöcke und die Rekultivierung des Travertintagebaus wird der Grün- und Freiraumanteil wesentlich verbessert.

13. Der Denkmalbestand ist weiter zu überprüfen und auf seinen Denkmalwert zu untersuchen. Konzepte, die den Erfordernissen modernen Wohnens entsprechen, sind ebenso zu ermöglichen wie eine angemessene denkmalgerechte Sanierung.
14. Der Verkehr ist zu beruhigen. Das Verkehrsnetz bedarf einer gelenkten, teilweisen Durchlässigkeit. Quell- und Zielverkehr sind zur Gewährleistung der Erreichbarkeit gewünscht, reiner Durchgangsverkehr und Lastverkehr soll ausgeschlossen werden. Wohngebäude sollen möglichst über eine Ruheseite verfügen.
15. Der ruhende Verkehr ist wohnungsnah zu organisieren. Parken im Blockinnenbereich soll die Wohnruhe nicht stören und gegenüber anderen Funktionen untergeordnet sein. Die Einrichtung von kleinen dezentralen Stellplatzanlagen (Westentaschenparkplätze) trägt zur Deckung des Fehlbedarfs bei und ist oft verträglich in die städtebauliche Struktur zu integrieren.

STADT BAD LANGENSALZA

Stadtumbau Ost
Sanierung Altstadt West
Blockkonzept

Sanierung und Abbruch Block 3



- Bearbeitungsbereich
- saniert/
guter Zustand
- Städtebaulich prägend,
Sanierung erforderlich
- zu sanierender Denkmalbestand
oder Ensembleschutz
- Bauzustand schlecht, Baudenkmal,
Abwägung: Nutzung/Erhalt/Sanierung
o. Abbruch Neubau/Umnutzung
- Bauzustand schlecht, Abbruch
(Eigentümerentscheidung)
- Städtebaulich problematisch, Abbruch
(Eigentümerentscheidung)
- * Begehung mit Oberer und Unterer
Denkmalbehörde am 12.01. bzw
26.01.2004
(siehe Protokoll v.19.04.2004)

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

M 1:1000 03325SanAbbruchBl3-140404.ai

Das Vorgehen

1. Nicht mehr nutzbare Nebengebäude können zum Zugewinn von qualitätvollen Freiflächen abgebrochen werden.
2. Eine beräumte Fläche ist attraktiver als ein vom Verfall gekennzeichnetes Gebäude, von dem Gefahren ausgehen können.
3. Es werden für zu erhaltende Häuser neue Nutzer und Bauinteressenten für neue Häuser (Baulücken) gesucht.
4. Mit der Beräumung nicht mehr verwertbarer Bausubstanz können die in der Altstadt dringend benötigten Freiflächen für
 - wohnungsnahe Erholungsflächen (Gärten),
 - Spielflächen für Kinder,
 - Abstellflächen für Pkw,
 - Standplätze für Wertstoffcontainer und Restmülltonnenausreichend geschaffen werden.
5. Der Grünbestand in den Blockinnenbereichen wird erhöht.

6. Die rückwärtige Zugängigkeit von Grundstücken, die keine Zufahrt von der Straße haben, kann hergestellt werden, wenn die Grundstückseigentümer dieses Interesse gemeinsam verfolgen.
7. Gebäude werden im rückwärtigen Bereich besser erreichbarer und wirtschaftlich nutzbarer gemacht.
8. Der Abbruch nicht mehr nutzbarer und verschlissener Bausubstanz in gemeinsamer Aktion der Eigentümer mit Unterstützung der Stadt ist einfacher realisierbar und für alle kostengünstiger.
9. Alle Eigentümer können ihre Ideen, Interessen und Fähigkeiten in die Konzeptentwicklung und bei der Realisierung einbringen. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Gestaltung ihres Wohnumfeldes.

STADT BAD LANGENSALZA

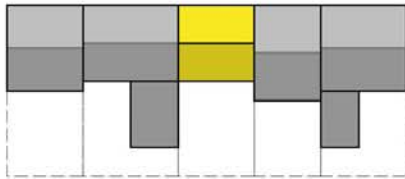
Stadtumbau Ost
Sanierung Altstadt West
Blockkonzept

Sanierungszonen Block 3

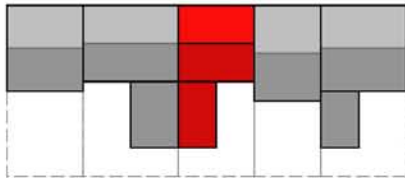


- Blockrandschließung durch Erhaltung und Ergänzung
- Erweiterungsfläche für Seitenhäuser und befestigte Flächen (Hof, Parken)
- Bauen in zweiter Reihe, erschließungsbedingt möglich
- Priorität Freiflächennutzung (Gartenland, Spielflächen)

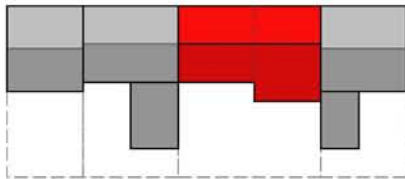
Fallbeispiele zur Revitalisierung brachgefallener kleiner Gebäude und Grundstücke



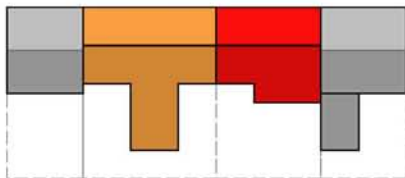
Haus und Grundstück zur Disposition



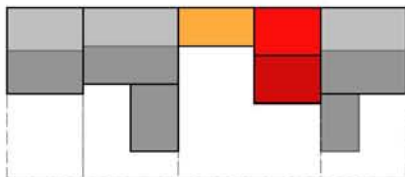
Neubau oder Sanierung mit bedingter Erweiterung



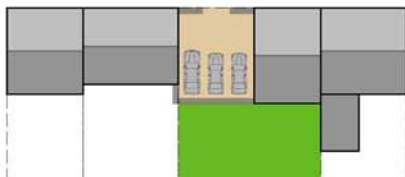
Zusammenlegung mit einem Nachbarn



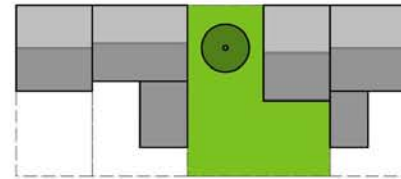
Aufteilung an 2 Nachbarn



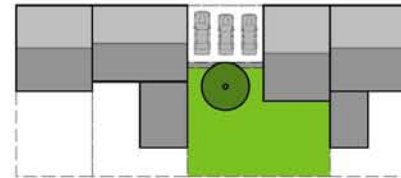
Neubaugebäudeerweiterung



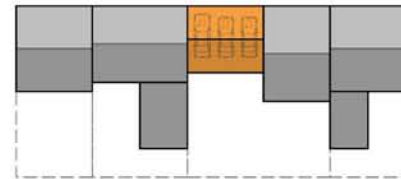
Erweiterung für Stellflächen privat
Gartenfläche Verpachtung an Nachbar-
grundstücke oder Übergabe in Pflege
und Nutzung



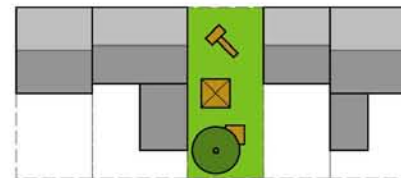
Erweiterung Gartenland
Nachbar, Pacht oder Verkauf



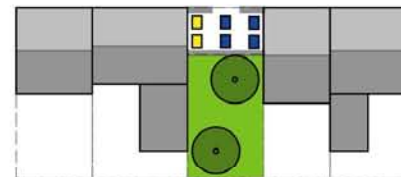
Öffentliche Stellflächen oder Vermietung
Raumkante durch Pergola oder Torbogen



Carport zur Vermietung/Verkauf/Pacht
rückwärtiger Bereich Grundstücks-
erweiterung für Nachbarn



Kinderspielplatz
Raumkante durch Mauer/Torbogen/Pergola

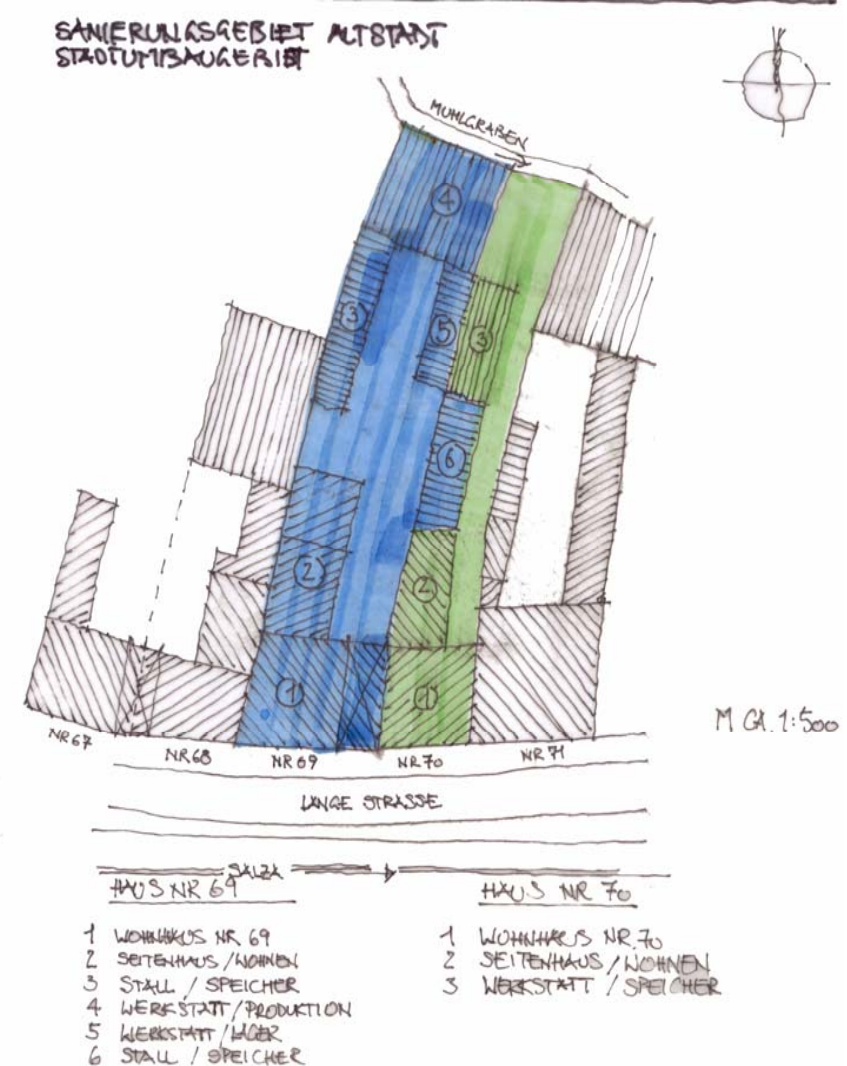


Standplatz für Wertstoffcontainer
rückwärtiger Bereich Grundstücks-
erweiterung für Nachbarn

Reduzierung der baulichen Dichte - Sanierung Hauptgebäude



- Die Überbauung auf dem Grundstück wird reduziert
- Das Hauptgebäude ist durchgreifend zu sanieren
- Wohnungsnahe Freiflächen und Stellflächen auf dem Grundstück





STADT BAD LANGENSALZA



Legende

- Freiflächen
- Stellflächen
- Grünflächen
- Hecke
- Großgrün
- Wasserfläche

Stadtumbau Ost
Sanierung Altstadt West
Blockkonzept - Block 1.1

Vorschlag zur Umgestaltung
Greußengasse

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

Erfolg mit begrünten Innenhöfen, einer Grillecke und verfügbaren Stellplätzen



Erfolg mit begrünten Innenhöfen, einer Grillecke und verfügbaren Stellplätzen

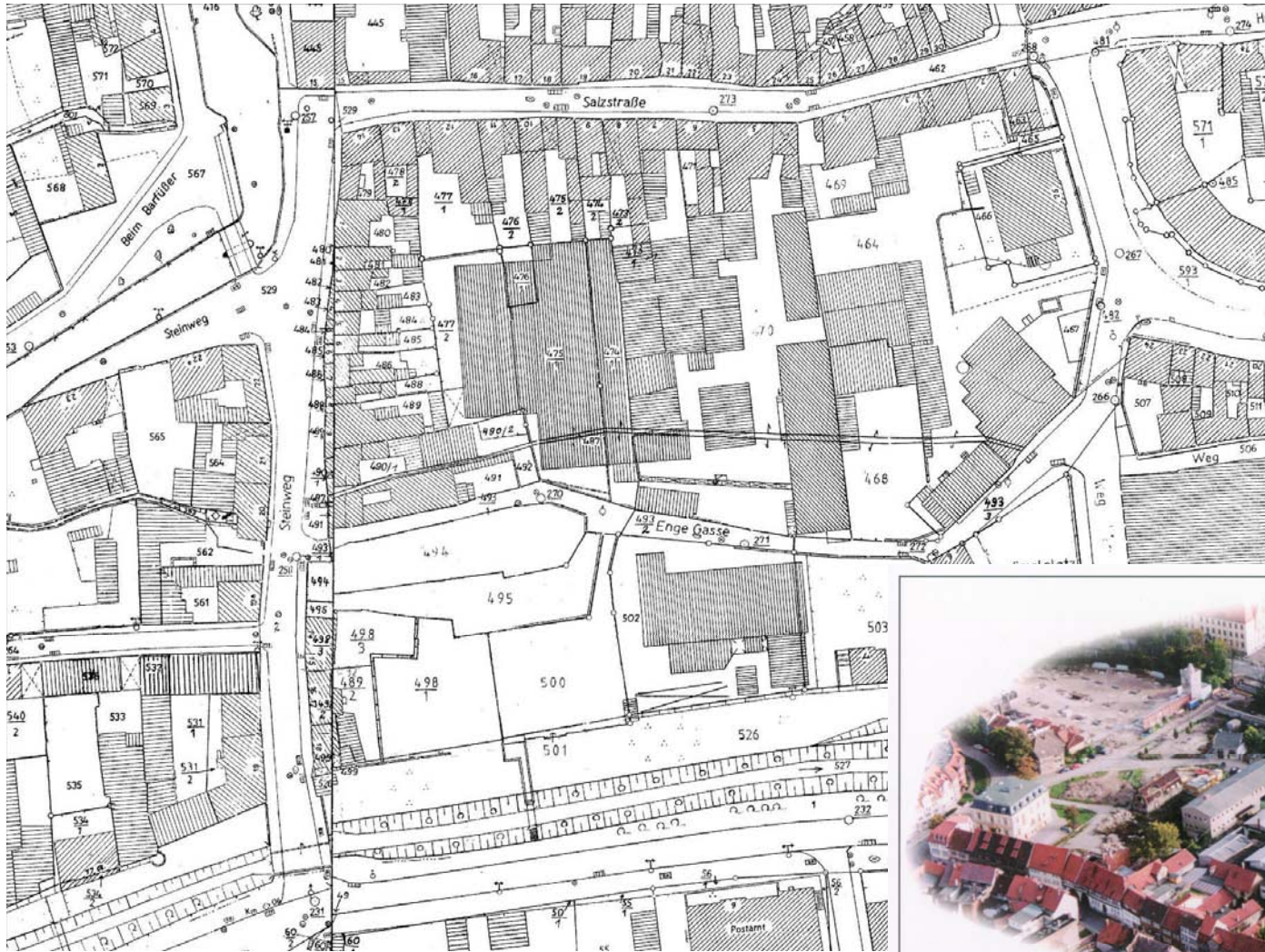


Mieter identifizieren sich mit ihrem Wohnumfeld und pflegen selbst ihre angelegten kleinen Grünoasen



Ehemaliger Gebäudebestand in Aufwertungsgebiet “Genial-Zentral”

Industriebrache mit erheblichen Altlasten





Ausgangssituation

Die Fläche des Quartiers Enge Gasse befindet sich im Südwesten der historischen Altstadt und umfasst eine Fläche von 3,7 Hektar. Geprägt wird das Gebiet durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Den südlichen Abschluss bildet die historische Stadtmauer. Die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Salzstraße wurden im Zuge der Industrialisierung durch Produktionsstätten überlagert. Die gewerblichen Strukturen fielen mit dem Strukturwandel brach. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebiet durch eine fast vollständige Überbauung und auffällige Bausubstanz gekennzeichnet. Zielstellung ist die Aufwertung und Nachnutzung der innerstädtischen Brache und die Sanierung der vorhandenen historischen Bausubstanz.



Planung

Grundlage für die ersten Aktivitäten der Stadt waren neben der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, die planerischen Überlegungen aus dem Rahmenplan zur Altstadtsanierung. Zur Konkretisierung der Planungsansätze wurde Ende 2003 ein Realisierungswettbewerb gemeinsam durch Stadt und Wohnungsbau-gesellschaft ausgelobt. Aufgabenstellung war neben dem Entwurf von Stadthäusern auch die städtebauliche Integration einer 2-Felder-Sporthalle und eine hochwertige Freiraumplanung. Im März 2004 wurde der Wettbewerbssieger Osterwold-Schmidt-Explaner-Architekten mit H. Ehrensberger gekürt und mit weiteren Leistungsphasen beauftragt. Parallel wurden das Bebauungsplan-verfahren, die Abbrucharbeiten einschließlich Altlastensanierung sowie die Neuerschließung fortgeführt.



Umsetzung

Neues Wohnen an der Stadtmauer – das sind insgesamt 15 zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser, die sich um einzelne Wohnhöfe gruppieren. Die neu entstehenden Grundstücke von durchschnittlich 300 bis 500 m² besitzen durchgehend west- und südorientierte Gärten. Geplant ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in einzelnen Bauabschnitten, in denen sich 3 bis 5 zukünftige Eigentümer zu „Baufamilien“ zusammenschließen. Neben Kosteneinsparungen in der Bau- und Planungsphase, ermöglicht dies die frühzeitige Bildung von funktionierenden Nachbarschaften. Die baureifen Grundstücke werden durch die Stadt Bad Langensalza separat an den jeweiligen Bauherren verkauft.

Sicherung und Sanierung des historischen Blockrandes



Programm zur Instandsetzung der Bauhülle

- Die Stadt unterstützt private Bauherren bei der Instandsetzung der Bauhülle ihrer Gebäude.
- Auf der Grundlage einer Erfassung der notwendigen Leistungen werden die notwendigen Leistungen beschrieben und in einem Kostenrahmen erfasst.
- Die Leistungen sind für die Sanierungsarbeiten an der Bauhülle abschließend. Es werden alle Bauteile der Bauhülle in die Arbeiten eingeschlossen.
- Das Programm ist als Sonderprogramm neben dem Kommunalen Förderprogramm zur langfristigen Sicherung der Bausubstanz vorgesehen.
- Es wird ein attraktiven Wohnumfeldes für die umliegende Bebauung hergestellt.

Vision des Wettbewerbes – Stand der Umsetzung



Grundstücksneuordnung und Schaffung neuer Freiräume



Zuordnung urbaner Funktionen in zentraler Lage durch den Neubau einer Zweifeldsporthalle



Feierliche Einweihung am 23. August 2007

Programm zur Beräumung der Blockinnenbereiche

1. Abbruch nicht mehr benötigter, vom Denkmalschutz freigestellter Gebäude inkl. Beräumung über die verfügbaren Zugänge zum Blockinnenbereich (daher in gemeinsamer Aktion aller Eigentümer in einem Block).
2. Herstellung einer mittelfristig z. B. als Grünfläche nutzbaren Fläche oder Abdeckung zu schützender und unter Schutz stehender Keller oder einfach befestigte Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen etc.
3. Bepflanzung zur Entwicklung des Großgrünbestandes in den Blockinnenbereichen auf den Flächen, die zukünftig keiner baulichen Nutzung mehr zuzuführen sind (z. B. je Grundstück ein Laubbaum oder ein Obstbaum).
4. Herstellung der Grundstückseinfriedungen.
5. Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden, die in jedem Fall zu erhalten sind.

... weitere erfolgreiche Beispiele unter Berücksichtigung der Mieterwünsche



... Neubau als Ersatz nicht wieder herstellbarer historischer Bausubstanz zur Sicherung einer geschlossenen Gebäudestruktur



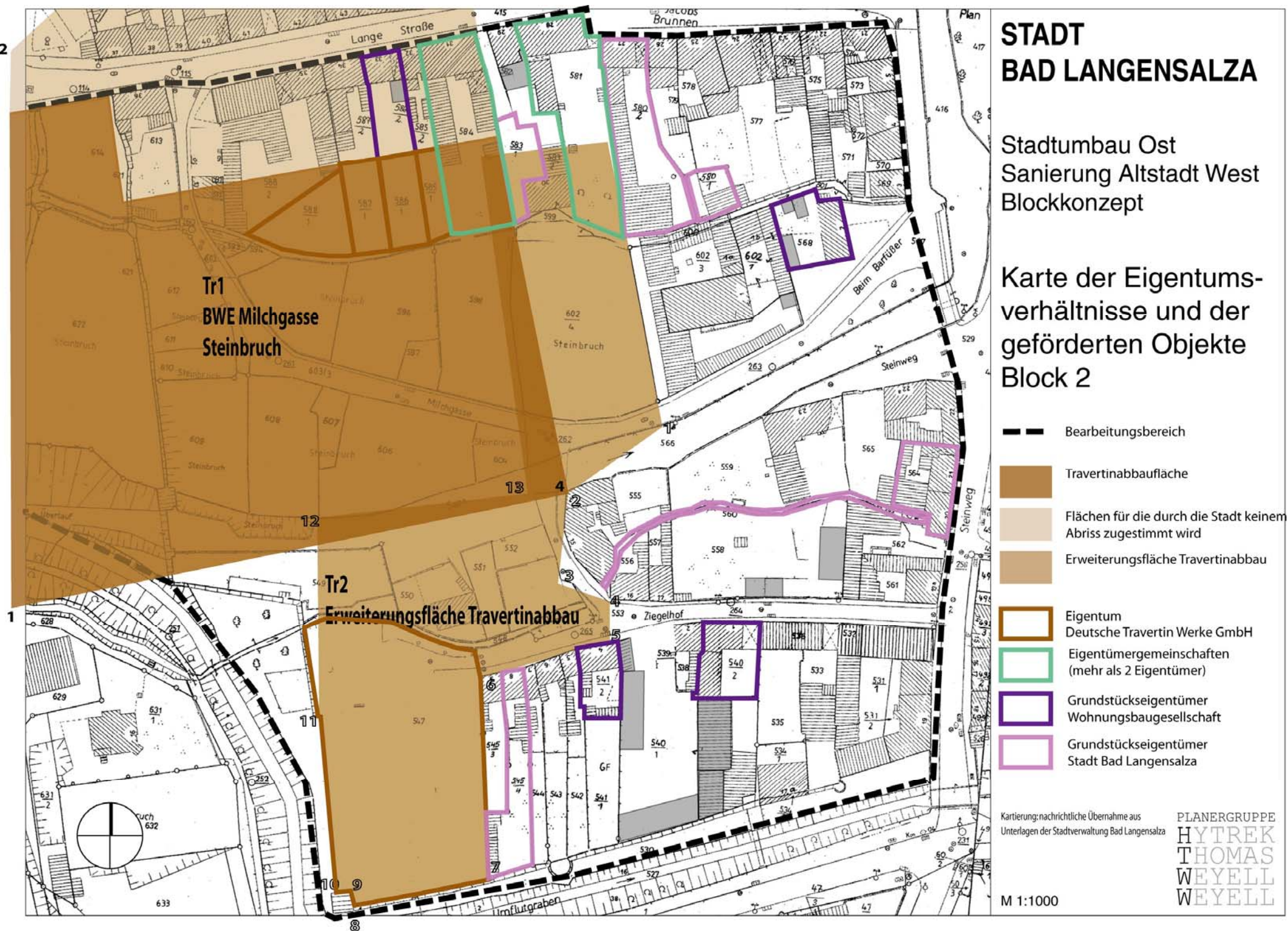
Beräumung und Aufwertung im Blockinnenbereich



- Beräumung nicht nutzbarer Bausubstanz
- Herstellung einer blockinternen Erschließung



- verträgliche Einordnung privater Stellflächen bei Grundstücken, die nicht über eine eigene Zufahrt verfügen



Travertinabbaugebiet Milchgasse



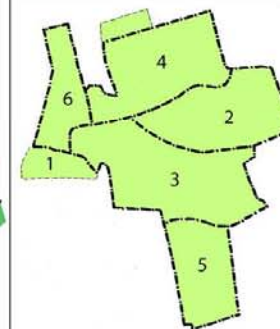
Stadt Bad Langensalza

und Deutsche Travertinwerke GmbH

TRACO

Rahmenkonzept
zur schrittweisen Wiedernutzbarmachung
der Steinbruchflächen Milchgasse

Plan 5
Darstellung Rekultivierungsetappen 1-6
- Vision Parklandschaft



- Abschluss der Rekultivierung im gesamten Gebiet
- Komplettierung des Wegenetzes
- einfacher Ausbau von Sportflächen als mögliche Zwischennutzung
- Errichtung eines Parkplatzes auf der ehemaligen Fläche "I.8"

Auftraggeber:
Stadt Bad Langensalza
Stadtbauplan
Mühlhäuser Straße 40
99470 Bad Langensalza
Tel.: 03603/ 859 301

Deutsche Travertinwerke GmbH
TRACO
Poststraße 14
99947 Bad Langensalza
Tel.: 03603/ 852-0

Auftragnehmer:
Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell
Mühlhäuser Straße 16
99092 Erfurt
Tel.: 0361/ 2 666 906 Fax: 0361/ 2 666 909
E-Mail: erf@htw.de

Stand Mai 2006

M 1:1000

0551-PlanEtappe1-5-M1000-060116.ai

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL



Prinzipsschnitt geologisches Fenster



Klares Bekenntnis zu einem Quartier - Erhalt des bauhistorisch wertvollen Denkmalbestandes



Welche Vorteile hat ein gemeinsames Vorgehen?

Die Aufgabe

In der westlichen Altstadt gibt es gegenüber den übrigen Teilen der Altstadt Nachholbedarf in der Sanierung.

Viele Grundstücke haben keine Zufahrt.

Es gibt viele Gebäude und Nebengebäude in schlechtem Bauzustand und Gebäude, die nicht mehr genutzt werden.

Das Ziel

Die Blockrandbebauung wird saniert.

Es soll eine Wohnumfeldqualität erreicht werden, die die Nachbarschaften positiv beeinflußt, das Wohnen in der Altstadt attraktiver macht, die Flächen für notwendige Wohnnebenfunktionen bereit hält und den Grünanteil in den Blockinnenbereichen erhöht.

