

STADT  
ARNSTADT



Stadtentwicklungskonzeption  
Stadtumbau Ost

Für lebenswerte Städte und  
attraktives Wohnen

# Stadtentwicklungsbericht 2007 - 2009

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt:

**TEPE** Renthof 1 34117 Kassel  
Tel. 0561/987988-0 Fax -11  
▪ landschafts- Albrechtstr. 22 99092 Erfurt  
▪ städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
▪ architektur info@planungsbuero-tepe.de

## Arnstadt verarbeitet demographischen Wandel Stadtentwicklungsbericht 2007 - 2009 vorgelegt

Die Stadt Arnstadt analysiert seit nunmehr gut 10 Jahren die Auswirkungen des demographischen Wandels auf zentrale Bereiche der Stadtentwicklung und versucht so, ihre stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen demographiefest zu machen. Mit der Teilnahme am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost wurde erstmals 2002 die Bevölkerungsentwicklung Arnstadts insgesamt und in den verschiedenen Stadtquartieren sowie deren Auswirkungen auf den städtischen Wohnungsmarkt untersucht. Im Ergebnis wurden Stadtumbaugebiete definiert, in denen erste Zielsetzungen zum Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen, aber auch zur Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung zukunftsfähiger Wohnstandorte umgesetzt werden sollen. Gleichzeitig wurden die Leitbilder zur zukünftigen Stadtentwicklung verabschiedet und in die Stadtentwicklungskonzeption integriert.

Im Jahr 2006 wurde die 1. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption vorgelegt. Neben der Fortführung der Datenbasis wurden auch die Gebietseinschätzungen sowie die konzeptionellen Ziele für die Stadtumbaugebiete überprüft und weiterentwickelt. Da bis hierher aber noch keine durchgreifenden Änderungen auf den primär betrachteten Handlungsfeldern der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsmarktes und insbesondere der Leerstandsentwicklung erkennbar waren, blieb es im Wesentlichen bei den Stadtumbau-/Stadtentwicklungszielen von 2002.

Mit dem Stadtentwicklungsbericht 2006 wurde im Juni 2008 vor dem Hintergrund der in der 1. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption 2006 bekräftigten Ziele nicht nur die Datenbasis zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung der Folgejahre 2005

und 2006 präsentiert, sondern erstmals auch über Aktivitäten der Stadtverwaltung und der beiden großen Wohnungsunternehmen, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH (WBG) und die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG (VWG) berichtet. Auf diese Weise wurde über die weiterhin schwierige Situation im Hinblick auf die Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes hinaus auch über Maßnahmen und Projekte informiert werden, die durchaus bereits als stadtentwicklungspolitische Erfolge wenn auch nicht von durchgreifender, so doch von hoffnungsvoller Bedeutung gelten können.

Der nun vorliegende Stadtentwicklungsbericht 2007 - 2009 knüpft an diese Form der Berichterstattung an. In den folgenden Artikeln werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Fortführung der Datenbasis zur Entwicklung der Wirtschaft, der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes der Stadt Arnstadt für die Jahre 2007, 2008 und 2009 dargestellt. Gleichzeitig wird aber auch über stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Maßnahmen und Projekte der Stadt Arnstadt sowie der WBG und der VWG berichtet, die in diesem Zeitraum realisiert wurden. Als Weiterentwicklung gegenüber dem Stadtentwicklungsbericht 2006 wird darüber hinaus nunmehr auch die sich für die nächsten Jahre abzeichnende Entwicklung des Leerstandes sowie die daraus resultierenden Korrekturen der Stadtumbau-/Stadtentwicklungsziele bzw. der damit einhergehenden Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption eingegangen.

## Regelmäßiges Monitoring zur Stadtentwicklung Arnstadt arbeitet kontinuierlich am Thüringer Monitoringkonzept mit

Der Freistaat Thüringen entwickelt seit 2002 im Rahmen der Begleitforschung Stadtumbau Thüringen das Thüringer Monitoringkonzept. Dabei wird eine Vielzahl von Indikatoren zu stadtentwicklungsplanerischen Zielgrößen, zur Stadtplanung, zur Wohnungswirtschaft, zur Sozialplanung, zur technischen Infrastruktur, zur Wirtschaft und neuerdings auch speziell zum Wirtschaftsstandort Innenstadt erhoben. Aus der jährlich in den Monitoringberichten dokumentierten Aktualisierung der Daten, zieht das Land Rückschlüsse auf die effiziente Verwendung der Fördergelder.

In Thüringen beteiligen sich alle 42 Gemeinden, die am Förderprogramm Stadtumbau Ost teilnehmen, so auch Arnstadt, regelmäßig an der im Rahmen des Monitoringkonzepts erforderlichen Datenerfassung. Die Mitarbeit der Gemeinden an der Datenerfassung ist zudem eine sich aus den Zuwendungsbescheiden des Landes ergebende Auflage. Mit dem Thüringer Monitoringkonzept will die Landesregierung

wie auch die anderen 4 neuen Länder im Kampf um die immer schwerer zu akquirierenden Bundesmittel belegen, dass das Engagement des Bundes für den Stadtumbau Ost gerechtfertigt ist.

Nach 2005 wird zur Zeit das Monitoringkonzept zum zweiten Mal aktualisiert. Dabei werden im Dialog mit den Programmgemeinden alle Indikatoren im Hinblick auf ihre Praktikabilität aber auch hinsichtlich ihrer Verwertbarkeit auf den Prüfstand gestellt. Im Ergebnis der 2. Fortschreibung des Standardindikatorenkataloges wurden dementsprechend einige Indikatoren aufgegeben, aber auch einige neu in die Liste zu erfassender Daten aufgenommen. Das Themenfeld Wirtschaftsstandort Innenstadt gehört dabei zu den umfassendsten Neuerungen. Das auf diese Weise nach 2005 zum zweiten Mal fortgeschriebene Thüringer Monitoringkonzept findet erstmals bei der Datenerfassung 2010 Anwendung.

## Meilenstein der Bauleitplanung

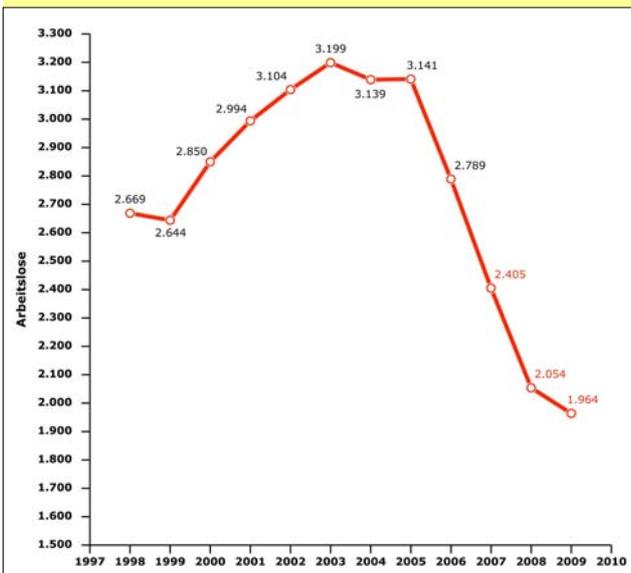
### 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft getreten

Der nach einer langen Planungs- und Genehmigungsphase am 21. April 2007 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt wurde nun erstmals geändert. 13 Teilbereiche umfasste das Änderungsverfahren von denen 4 in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung des Industriestandortes "Erfurter Kreuz" stehen und weitere 6 Bereiche sich der Neuordnung der Arnstädter Wohnbauflächen widmen. 3 weitere Teilbereiche sind im wesentlichen als Anpassungen des Flächennutzungsplanes an bereits genehmigte Bebauungspläne zu charakterisieren.

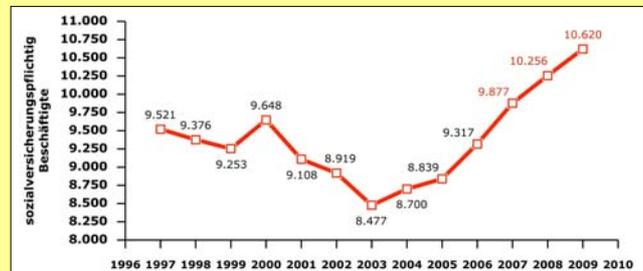
Das Änderungsverfahren erstreckte sich über einen Zeitraum von knapp 2 Jahren und begann mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates im Juli 2008. Die Öffentlichkeit wurde insgesamt in 3 Auslegungen im Oktober/November 2008, im April/Mai 2009 und im Februar/März 2010 an der Planung beteiligt. Der Stadtrat hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am 15. April 2010 abschließend beschlossen. Der geänderte Plan wurde am 3. Mai 2010 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und ist durch Bekanntmachung der Genehmigung am 15. Mai 2010 in Kraft getreten.

## Arnstädter Arbeitsmarkt erholt sich weiter Arbeitslosenzahlen zwischen 2007 und 2009 weiter gesunken

Der 2006 erstmals verzeichnete starke Rückgang der Arnstädter Arbeitslosenzahlen hat sich auch 2007 und 2008 rasant fortgesetzt. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Arbeitslosen 2007 bei 2.405 und 2008 bei 2.054 Personen. Damit ist die Arbeitslosenzahl 2008 zum dritten Mal in Folge um durchschnittlich ca. 15,5%/Jahr gesunken. 2009 fiel der Rückgang mit 4,4% auf 1.964 arbeitslos gemeldete Personen allerdings deutlich geringer aus. Gleichwohl hat sich die Zahl der Arbeitslosen damit insgesamt seit deren Höchststand im Jahr 2003 um 38,6% von 3.199 auf 1.964 verringert.

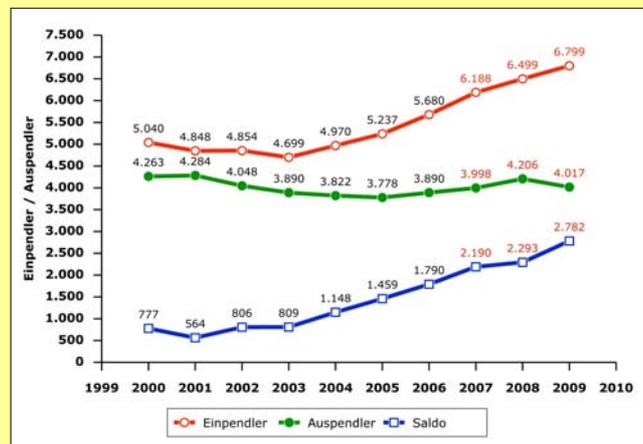


Gleichzeitig hat die Zahl der Beschäftigten in Arnstadt weiter zugenommen. Die bereits seit 2003 erkennbare Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fiel in den Jahren 2006/2007 mit einem durchschnittlichen Anstieg von 5,7%/Jahr besonders deutlich und in Jahren 2008/2009 mit durchschnittlich 3,7%/Jahr immer noch deutlich aus. Mit 10.620 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag deren Zahl 2009 insgesamt um 25,3% höher als 2003.



Dagegen hat die Zahl der in Arnstadt wohnenden und arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach der seit vielen Jahren erstmals 2006 wieder positiven Entwicklung in den Folgejahren nur leicht zugenommen. Zwischen 2007 und 2009 ist deren Zahl insgesamt um ca. 6,1% bzw. um durchschnittlich ca. 1,5%/Jahr auf nunmehr 3.821 gestiegen. Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Arnstadt haben also bisher vor allem die Menschen im Umland der Stadt profitiert.

Dies zeigt auch die Entwicklung der Pendlerzahlen. Während die Zahl der Auspendler im Zeitraum zwischen 2004 und 2009 durchschnittlich nur um 1,1%/Jahr zugenommen hat, wuchs die Zahl der Einpendler im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 6,5%/Jahr. Arnstadt gewinnt damit als Arbeitsort zunehmend an Bedeutung für die Menschen in der Region.



## 1.703 neue Arbeitsplätze im Arnstädter Norden

### Gewerbe trotz Wirtschaftskrise weiter auf Wachstumskurs

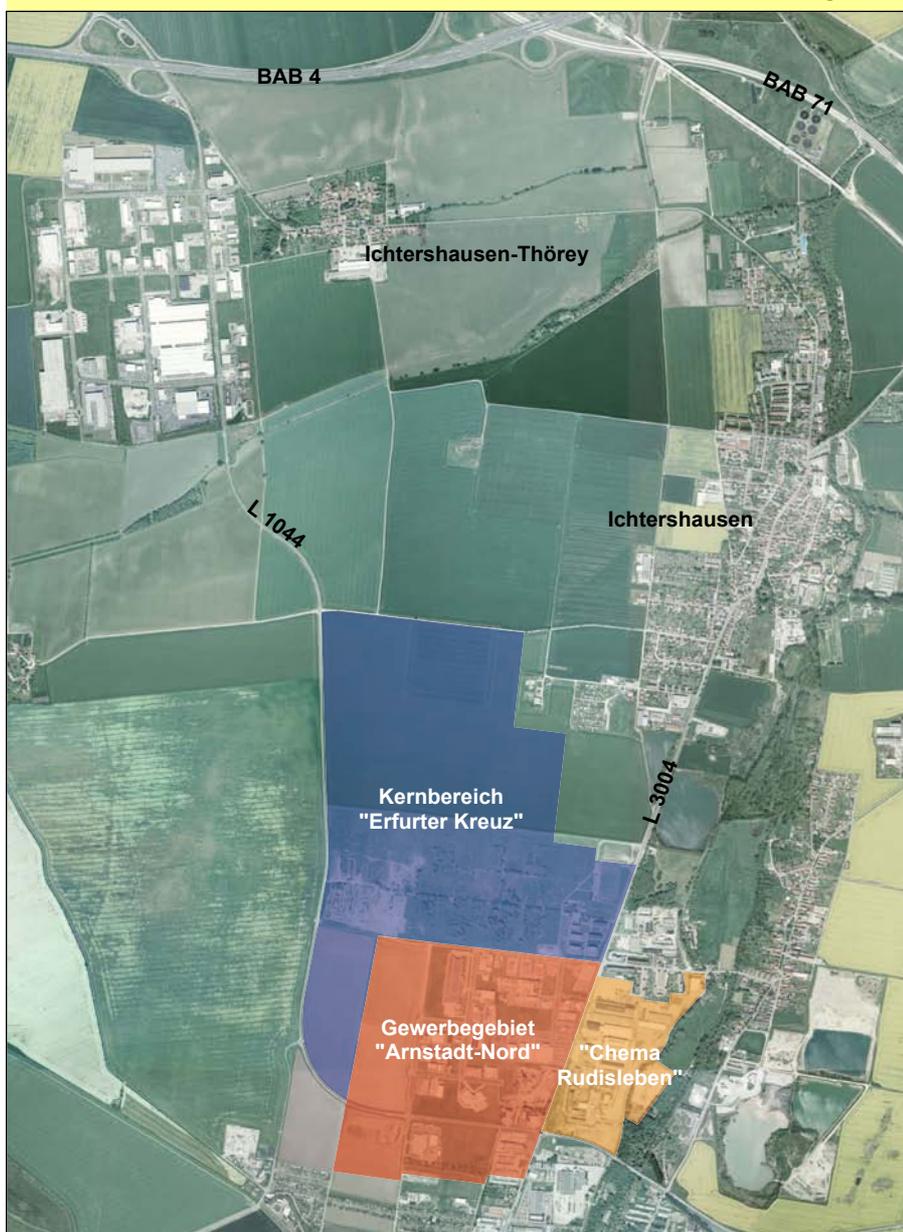
Trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise, die überall in Europa seit dem Spätsommer 2008 teilweise zu massiven Verwerfungen geführt hat, ist es im Raum Arnstadt nicht zu einer Trendumkehr der wirtschaftlichen Entwicklung gekommen. Schaut man sich die Zahlen der am Wirtschaftsstandort "Erfurter Kreuz" geschaffenen Arbeitsplätze an, so bestätigt sich im Prinzip, was bereits über die Erholung am

Arnstädter Arbeitsmarkt berichtet werden konnte. Nach den Statistiken der Stadtmarketing Arnstadt GmbH sind allein zwischen 2007 und 2009 in den Gewerbe- und Industriegebieten "Erfurter Kreuz", "Arnstadt-Nord" und "Rudisleben" (vgl. nebenstehende Karte) 1.703 neue Arbeitsplätze entstanden.

Die 3-fach gegliederte Betrachtung der Stadtmarketing Arnstadt GmbH entspricht dabei

den unterschiedlichen Entwicklungsstadien dieser Gebiete. Das "Erfurter Kreuz" befindet sich noch in einem frühen Stadium der Besiedlung, das erst vor wenigen Jahren mit der Standortentscheidung und dem Baubeginn der N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co.KG (2005/2006) begann. Der in der nebenstehenden Karte blau dargestellte Bereich bildet den bisher planungsrechtlich verbindlich gewidmeten Kernbereich des Industriegroßstandortes "Erfurter Kreuz". Hier ist bereits der überwiegende Teil der Flächen belegt oder optioniert, eine vollständige bauliche Realisierung des Gebietes ist aber noch nicht erreicht. In den kommenden Jahren sind Erweiterungen des "Erfurter Kreuzes" in nördliche und westliche Richtung geplant.

Dagegen ist das vor allem nach 1990 entstandene Gewerbegebiet "Arnstadt Nord" heute bereits weitestgehend



bebaut und nun in einer Phase der Konsolidierung. Im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot bildet dieses Gebiet zur Zeit das Rückgrat der gewerblichen Entwicklung im Norden Arnstadts. Die Flächen in "Rudisleben" sind dagegen stark durch alt-industrielle Nutzungen charakterisiert, die nach der Wende zum Großteil brachgefallen sind. Hier geht es vor allem darum, die Flächen für neue Nutzungen vorzubereiten bzw. zu sanieren und an interessierte Unternehmen zu vermitteln.

Zum Jahresende 2009 sind demnach in den Gewerbe- und Industriegebieten im Norden Arnstadts insgesamt 3.778 Arbeitsplätze vorhanden. Mit 35% (+718) im Jahr 2007 und 25,5% (+712) im Jahr 2008 fiel der Zuwachs besonders gut aus. Zwar reduzierte sich der Zugewinn im Jahr 2009 auf 7,8% (+213), aber bereits für das Jahr 2010 kann aufgrund der allgemein guten Entwicklung wieder mit höheren Steigerungsraten gerechnet werden.

Die meisten Arbeitsplätze, nämlich 843, sind im Zeitraum 2007 bis 2009 im Kernbereich des Industriegroßstandortes "Erfurter Kreuz" entstanden. Da das "Erfurter Kreuz" noch am Anfang seiner Entwicklung steht, fällt der prozentuale Zuwachs mit 407% gegenüber dem Stand vom 31.12.2006 besonders hoch aus. Zu diesem Zeitpunkt waren hier erst 207 Arbeitsplätze vorhanden. Die prozentualen Zuwachsraten werden sich in den nächsten Jahren aufgrund der steigenden Gesamtzahl an Arbeitsplätzen sicher relativieren.

Aber auch im Gewerbegebiet "Arnstadt-Nord" hat die Zahl der Arbeitsplätze von 1.391 am 31.12.2006 um 807 auf 2.198 am 31.12.2009 zugenommen. Der prozentuale Zuwachs beträgt hier 58%. Auch in "Rudisleben" bzw. den älteren Gewerbe-/Industriegebieten östlich der Ichtershäuser Straße, in denen es vor allem um die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung brachgefallener Gewerbeflächen geht, sind 53 (+11%) neue Arbeitsplätze entstanden.

Hier beispielhaft einige bedeutende Ereignisse der gewerblichen Entwicklung im Norden Arnstadts aus den Jahre 2007, 2008 und 2009:

## 2007:

- Produktionsstart Cell Fab 2 (Herstellung von Solarzellen) der ersol Solar Energy AG
- Produktionsstart N3 Engine Overhaul Services GmbH & Co.KG
- Produktionsstart Gonvauto Thüringen GmbH
- Standortentscheidung bis zum Produktionsbeginn der S&S Druckfarben GmbH.
- Erweiterung Werk 2 und Neubau Werk 3 bei der ersol Wafers ASI Industries GmbH
- Fertigstellung der Erschließungsanlagen für den Kernbereich des "Erfurter Kreuzes"
- Anschluss des "Erfurter Kreuzes" an das Liniennetz der Regionalbus Arnstadt GmbH

## 2008:

- Entscheidung der ersol Energy AG für die Erweiterung am Standort "Erfurter Kreuz"
- Standortentscheidung bis Produktionsstart der IHI CSI Germany GmbH
- Standortentscheidung und Baubeginn Masdar PV GmbH
- Produktionserweiterung, Hallen- und Verwaltungsneubau Sunways Production GmbH
- Produktionserweiterung Gonvauto Thüringen GmbH
- Übergabe Teststrecke/Produktion BorgWarner Transmissions Systems Arnstadt GmbH
- 1. Berufsinformationsbörse der Unternehmen in "Arnstadt-Nord" und "Erfurter Kreuz"

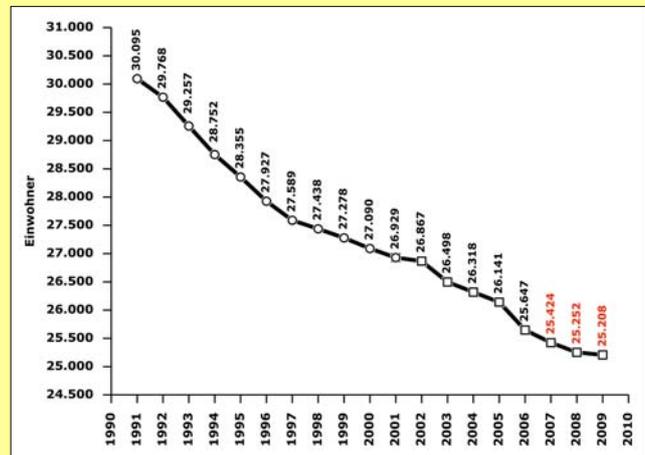
## 2009:

- Grundsteinlegung und Richtfest Cell Fab III und Cell Fab IV der ersol Energy GmbH mit Bundeskanzlerin Frau Merkel
- Produktionsübergabe der IHI CSI Germany GmbH mit Ministerpräsident Althaus
- Gründung "Initiative Erfurter Kreuz e.V."
- 2. Berufsinformationsbörse der Unternehmen in "Arnstadt-Nord" und "Erfurter Kreuz"

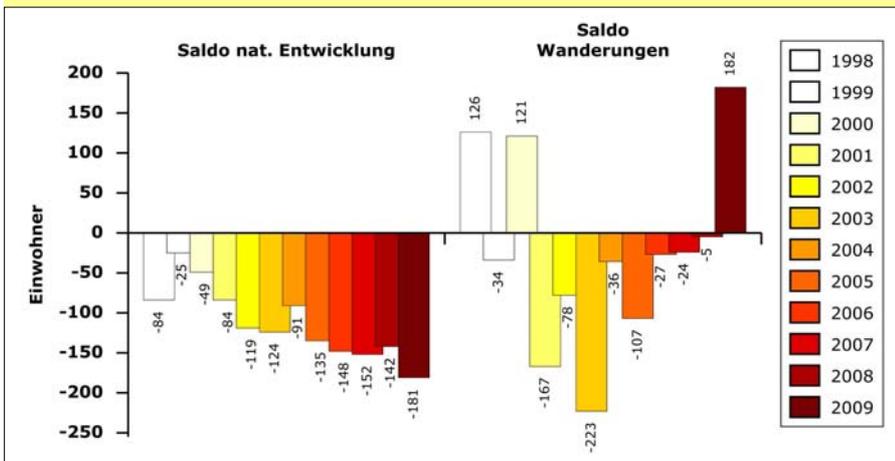
## Bevölkerungsentwicklung Arnstadts weiter rückläufig Nach Rekordverlust im Jahr 2006 schrumpft Arnstadt aber langsamer

Nach dem mit 1,89% höchsten Einwohnerverlust im Jahr 2006, den die Stadt Arnstadt seit 1989 bisher erleben musste, hat sich die negative Bevölkerungsentwicklung in den drei Folgejahren bis 2009 kontinuierlich verlangsamt. So schrumpfte die Einwohnerzahl 2007 um 223 Personen (0,87%), 2008 um 172 Personen (0,68%) und 2009 nur noch um 44 Personen (0,17%). Am 31.12.2009 hatten somit 25.208 Personen ihren Wohnsitz in Arnstadt.

Die Einwohnerverluste werden dabei vor allem durch das in Arnstadt seit vielen Jahren zunehmend negative Saldo von Geburten und Sterbefällen verursacht. 2009 erreichte dieses Saldo mit 181 mehr Sterbefällen als Geburten sogar einen vorläufigen Höhepunkt.



den aber kontinuierlich kleiner geworden. Im Jahr 2009 wurden nicht nur Wanderungsgewinne erzielt, sondern sogar der höchste positive Saldo von Zuzügen und Wegzügen seit 1998 registriert.



Salden von Geburten/Tod und Wegzüge/Zuzüge in Arnstadt

Dagegen stellt sich das Saldo von Wegzügen und Zuzügen in den verschiedenen Jahren durchaus wechsellvoller dar. Schon 1998 und 2000 gab es Jahre mit Wanderungsgewinnen. Die erste Hälfte des vergangenen Jahrzehnts war aber dann von kontinuierlich negativen Wanderungssalden geprägt. Den Höhepunkt bildete hierbei das Jahr 2003, wo 223 mehr Personen aus Arnstadt wegzogen als zuzogen. Seit 2006 sind die negativen Wanderungssal-

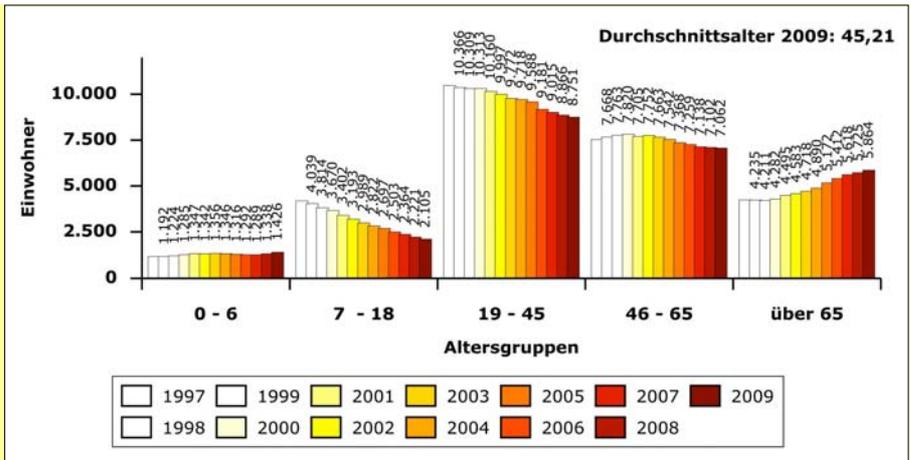
Bezogen auf die Größe der Altersgruppe ist im Zeitraum von 2007 bis 2009 die Gruppe der 7-18-jährigen am deutlichsten geschrumpft. Hier hat sich die Zahl der Einwohner um 15,9% (-398 Personen) verringert. Seit 1997 hat sich die Größe dieser Altersgruppe mittlerweile mit einem Verlust von 49,8% nahezu halbiert.

Ebenso geschrumpft sind auch die Gruppe der 19-45-jährigen sowie die Gruppe der 46-65-jährigen. Hier lagen die Einwohnerverluste zwischen 2007 und 2009 jedoch bei geringeren 4,7% (-430 Personen) bzw. 2,7% (-197 Personen).

Im Gegensatz dazu haben die Gruppe der 0-6-jährigen sowie die Gruppe der über 65-jährigen hinzugewonnen. Die Gruppe der 0-6-jährigen hat im Zeitraum von 2007 bis 2009 um 10,4% (+134 Personen) zugelegt und ist

2009 mit 1.426 Personen sogar auf ihren Höchststand seit 1997 angewachsen. Die Gruppe der über 65-jährigen hat ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung zwischen 2007 und 2009 auf nunmehr 23,3% weiter vergrößert. In dieser Zeit ist diese Gruppe um 8,4% (+452 Personen) größer geworden. Seit 2000 ist diese Altersgruppe jährlich ohne Unterbrechung um durchschnittlich 2,8%/Jahr gewachsen. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl in dieser Gruppe seit 1997 um 38,2% auf nunmehr 5.864 Personen erhöht.

Dabei hat sich der Anstieg des Durchschnittsalters, das allein im Jahr 2006 um den bisherigen Rekordwert von 0,56 Jahre angestiegen



Bevölkerungsstruktur der Stadt Arnstadt

war, wieder verlangsamt. 2007 betrug der Zuwachs 0,3 Jahre, 2008 0,22 Jahre und 2009 ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Arnstadt nur noch um 0,16 Jahre auf jetzt 45,21 Jahre gestiegen. Ende 2009 lag das Durchschnittsalter damit ca. 1,4 Jahre über dem Bundesdurchschnitt von 43,8 Jahre.

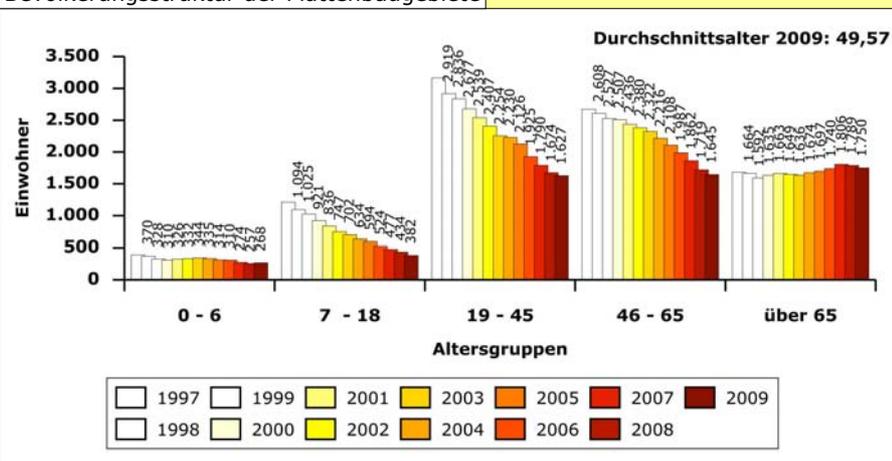
## Ungebremste Abwanderung aus Plattenbaugebieten Rekordverlust 2008 - Kein Ende der Schrumpfung in Sicht

Die Abwanderung aus den Plattenbaugebieten der Stadt Arnstadt hält unvermindert an. Allein zwischen 2007 und 2009 verloren die aus den 1970er und 1980er-Jahren stammenden Wohngebiete weitere 12,6% ihrer Bewohner. Dabei wurden die seit Beginn der Beobach-

tungen bisher höchsten Einwohnerverluste von 1998 (-5,1% bzw. -466 EW) und 2006 (-5,2% bzw. -353 EW) im Jahr 2008 noch einmal überboten. In diesem Jahr verließen 5,4% (-336 EW) der Bewohner diese Stadt-

teile. Damit haben die Plattenbaugebiete Arnstadts seit 1997 durchschnittlich jedes Jahr 3,9% ihrer Bewohner verloren. Im gesamten Zeitraum zwischen 1997 und 2009 haben ca. 38% bzw. 3.449 der 1997 hier lebenden Einwohner diese Gebiete verlassen. Die ganze Dramatik dieser Zahl wird vor allem dann deutlich, wenn man sich vor Augen führt, dass somit aus den Plattenbaugebieten ca. 1,5

Bevölkerungsstruktur der Plattenbaugebiete



mal so viele Menschen abgewandert sind, wie die gesamte Stadt Arnstadt im gleichen Zeitraum an Einwohnern verloren hat.

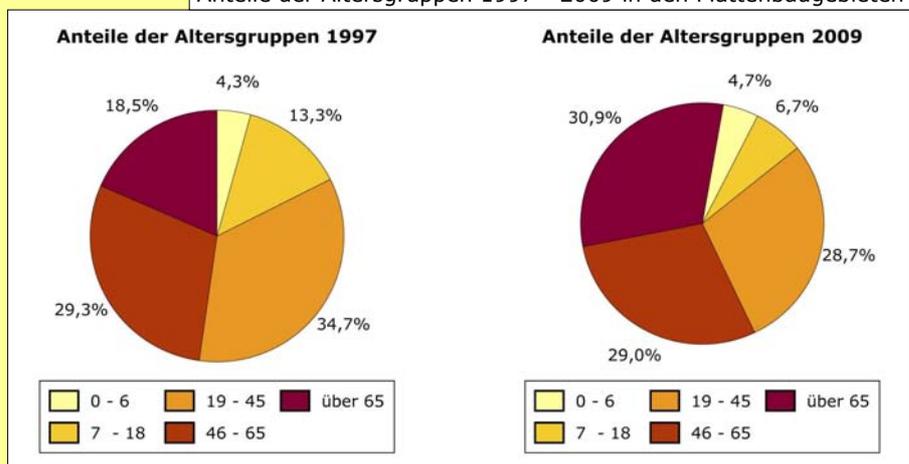
Nach wie vor ist keine Abschwächung der Abwanderung erkennbar. Statt dessen verliert seit 2008 auch die zuletzt zwischen 2003 und 2007 um 10,4% gewachsene Gruppe der über 65-jährigen zunehmend Einwohner. Setzt sich dieser Trend fort, so werden in den Plattenbaugebieten in Kürze alle Altersgruppen von Abwanderung betroffen sein. Ein Phänomen, das so in keinem anderen Quartierstyp vorkommt.

Am stärksten sind seit 1997 mit einem Verlust von 68,5% die Gruppe der 7-18-jährigen und mit einem Verlust von 48,6% die Gruppe der 19-45-jährigen geschrumpft. Aber auch die Gruppe der 0-6-jährigen und die Gruppe der 46-65-jährigen büßten jeweils ca. ein Drittel ihrer Einwohnerschaft ein.

Auch die jeweiligen Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Platten-

baugebiete hat sich zwischen 1997 und 2009 gravierend verändert. Während 1997 die beiden älteren Altersgruppen zusammen 47,8% der Einwohner einnahmen, stieg ihr Anteil bis 2009 auf nunmehr 59,9% an. Dabei ist vor allem der Anteil der über 65-jährigen stark angestiegen. Bei den jüngeren Altersgruppen sind insbesondere die Anteile der 7-18-jährigen und der 19-45-jährigen deutlich geschrumpft. Gleichzeitig hat sich das Durchschnittsalter der Plattenbaubewohner seit 2006 (44,53) in den 3 Jahren bis 2009 (49,57) um mehr als 5 Jahre erhöht. Die Plattenbaugebiete unterliegen damit zugleich einer überdurchschnittlich starken Alterung.

Anteile der Altersgruppen 1997 - 2009 in den Plattenbaugebieten



## Trendwende in Alt-Neubaugebieten?

### Alt-Neubaugebiete aus 1950er-/1960er-Jahren mit Zugewinnen

Bisher waren die Alt-Neubaugebiete neben den Plattenbaugebieten die Verlierer des demographischen Wandels in Arnstadt. Hier wurden in den vergangenen Jahren die zweithöchsten Einwohnerverluste, gleichzeitig die stärkste Zunahme älterer Bewohner über 65 Jahre sowie das höchste Durchschnittsalter aller Stadtquartiere registriert.

In den Jahren 2008 und 2009 sind jedoch neuerdings Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. 2008 stieg die Einwohnerzahl um 7,1% (+139 EW) und 2009 noch einmal um 3,8%

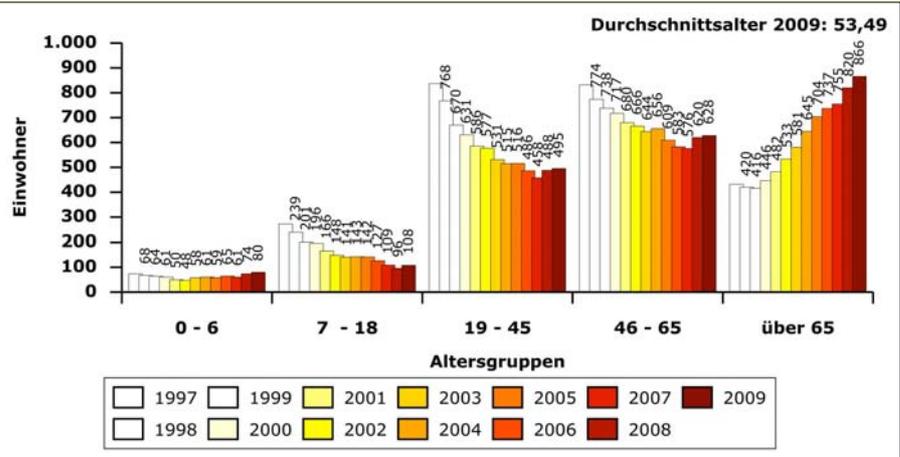
(+79 EW). Damit hat sich die Bewertung dieser Gebiete in der Gesamtbilanz vorerst deutlich verbessert. Lagen die Einwohnerverluste seit 1997 zum Ende des Jahres 2006 noch bei 18,4%, so reduzierten sich diese Verluste zum Ende des Jahres 2009 auf 11%. Ob damit eine langfristig anhaltende Trendwende für die Alt-Neubaugebiete eingeleitet wurde, bleibt allerdings fraglich.

Die Ursachen für die unerwarteten Einwohnerzuwächse liegen hier in spezifischen Umbau- und Modernisierungsprojekten, die in

den Jahren 2008 und 2009 bezugsfertig geworden sind. Dabei handelt es sich zum einen um die Modernisierung und Sanierung der Wohngebäude in der Arnstädter Straße in Rudisleben, in die vor allem die ehemaligen Bewohner der inzwischen abgerissenen Plattenbauten der früheren Sowjet-Garnison umgezogen sind, sowie das Projekt Gemeinsam statt Einsam in der Rudolstädter/Saalfelder Straße im Ostviertel.

Diese Projekte zeigen zweifellos, wie die vorhandene Bausubstanz in den Alt-Neubaugeländen erfolgreich saniert und wieder konkurrenzfähig in den Wohnungsmarkt integriert werden kann. Gleichwohl sind damit die strukturellen Probleme dieser Gebiete noch nicht gelöst.

Nach wie vor sind die Alt-Neubaugelände von einer starken Überalterung geprägt. Zwar ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung von 52,14 Jahre am 31.12.2006 lediglich um 1,35 Jahre auf 53,49 Jahre am 31.12.2009 angestiegen, es liegt aber weiterhin an der Spitze aller Stadtquartiere in Arnstadt. Der Anteil

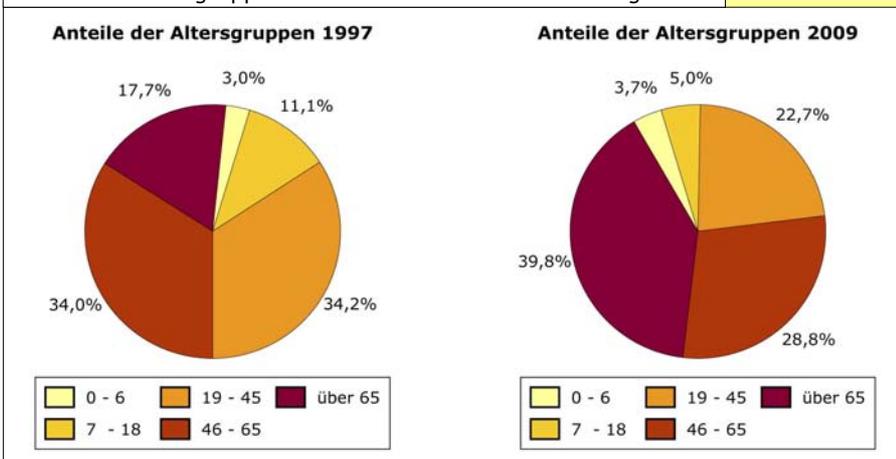


Bevölkerungsstruktur der Alt-Neubaugelände

der über 65-jährigen hat sich mit einem Einwohnerzuwachs von 100% (+434) seit 1997 von 17,7% auf 39,8% mehr als verdoppelt. Dagegen sind alle anderen Altersgruppen in diesem Zeitraum mehr oder weniger stark geschrumpft bzw. wie die Gruppe der 0-6-jährigen auf niedrigem Niveau in etwa stabil geblieben. Die Gruppe der 7-18-jährigen konnte selbst von der positiven Entwicklung der letzten beiden Jahre gar nicht und die Gruppe der 19-45-jährigen nur geringfügig profitieren.

Um die Alt-Neubaugelände dauerhaft zu stabilisieren, reichen einfache Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen nicht mehr aus. Zwar können Investitionen in Wohnprojekte, altersgerechte Wohnungen, etc. die Problematik dieser Gebiete kurz- bis mittelfristig entschärfen, aber für die strukturbedingten Probleme sind sie allein keine Lösung. Vielmehr sind dringend grundlegende Umbaumaßnahmen an Wohnungen, Wohnumfeld und Infrastruktur erforderlich, die dazu geeignet sind, wieder mehr Familien für diese Wohnstandorte zu interessieren und an diese Quartiere zu binden, um sie so langfristig zukunftsfähig zu machen.

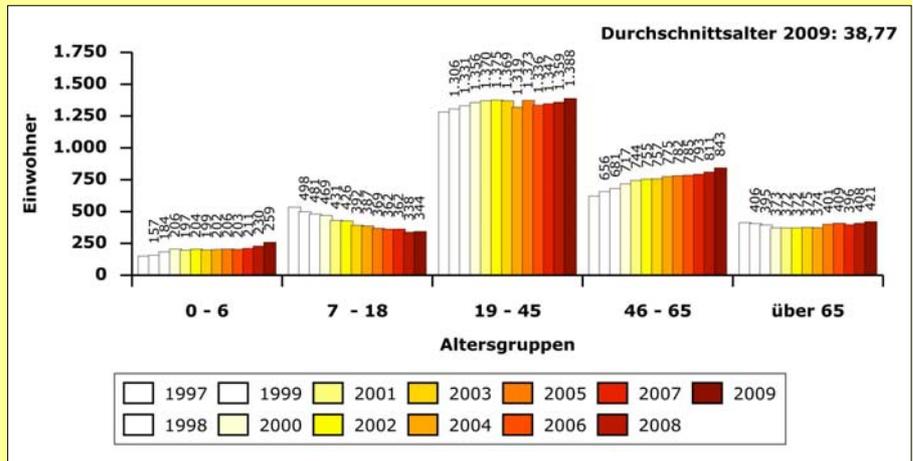
Anteile der Altersgruppen 1997 - 2009 in den Alt-Neubaugeländen



## Positive Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt 2009 bisher stärkster Zuwachs seit 1997

Die Arnstädter Altstadt verzeichnet 2009 mit einer Zunahme von 109 Personen (3,5%) den bisher höchsten Einwohnerzuwachs innerhalb eines Jahres seit 1997. Gleichzeitig ist dies seit 2006 das 3. Jahr in Folge, in dem die Bevölkerung in der Altstadt zunimmt. Dabei ist die Entwicklung in der Vergangenheit durchaus wechselhaft verlaufen. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl aber seit 1997 um 256 Personen (8,4%) erhöht, was einem durchschnittlichen Wachstum von 0,7%/Jahr entspricht.

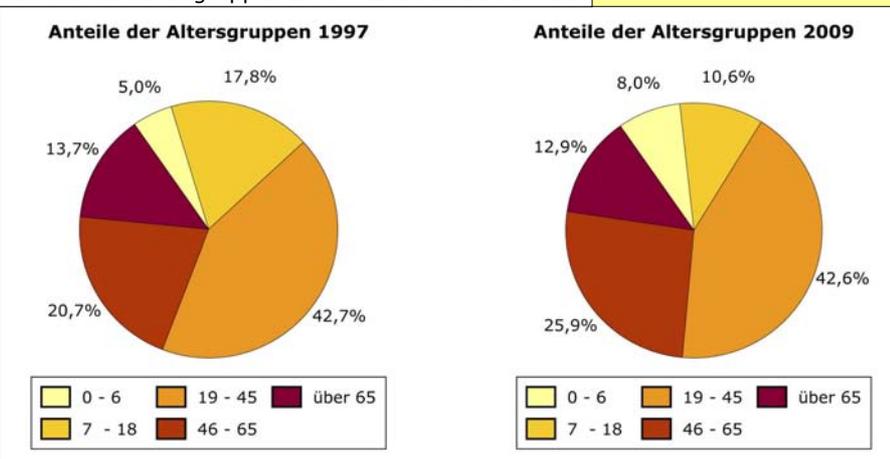
Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass 2009 in der Altstadt alle Altersgruppen hinzugewonnen haben. Selbst die Gruppe der 7-18-jährigen hat erstmalig einen leichten Zugewinn zu verzeichnen. Sieht man einmal von der stark uneinheitlichen Entwicklung in den Gemengelage ab, so hat diese Gruppe in der Altstadt seit 1997 auch insgesamt mit -35,6% die geringsten Verluste im Vergleich aller Stadtquartiere aber auch im Vergleich zur Gesamtstadt erlitten. Alle anderen Altersgrup-



Bevölkerungsstruktur der Altstadt

pen haben seit 1997 zum Teil deutlich Einwohner hinzu gewonnen. Vor allem die Zahl der 0-6-jährigen ist in diesem Zeitraum um 71,5% gewachsen. Der mit 35,8% zweitgrößten Zuwachs wurde bei den 46-65-jährigen registriert, während die zahlenmäßig größte Gruppe der 19-45-jährigen immerhin noch um 8,4% und die Gruppe der über-65-jährigen lediglich um 2,2% gewachsen ist. Diese insgesamt recht positive Entwicklung zeigt sich auch in der Entwicklung des Durchschnittsalters der Bewohner, das im Mittel der letzten 6 Jahre 38,76 Jahre betrug und so auch 2009 mit einer nur geringen Abweichung im wesentlichen stabil geblieben ist.

Anteile der Altersgruppen 1997 - 2009 in der Altstadt



Die Altstadt ist damit eines der jüngsten Stadtquartiere Arnstadts. Betrachtet man die anteilige Entwicklung der Altersgruppen, ist zwar ein Wachstum der älteren Gruppen gegenüber den jüngeren Gruppen und damit eine gewisse Alterung erkennbar. Das Durchschnittsalter der Bewohner wächst aber seit 1997 lediglich um durchschnittlich 18 Tage/Jahr (0,05 Jahre/Jahr).

## Stadt Arnstadt beruft Gestaltungsbeirat

Beratendes Fachgremium für mehr Architekturqualität und Baukultur bei stadtbildprägenden Bauvorhaben öffentlicher und privater Bauherren

Die Stadt Arnstadt hat im Jahr 2007 zur Verbesserung der Architekturqualität stadtbildprägender Bauvorhaben sowie zur Förderung der allgemeinen Baukultur in Arnstadt die Bildung eines Gestaltungsbeirates beschlossen. Die Stadt möchte auf diese Weise das Bewusstsein für den Wert guter städtebaulicher und architektonischer Lösungen fördern und zugleich die Diskussion über die aktuelle Baukunst anregen.

Aufgabe des Beirates ist es, öffentliche und private Bauherren bei Planungen, die für die Erhaltung und Entwicklung des Stadtbildes, der Stadtstruktur sowie des öffentlichen Raumes aus städtebaulicher und architektonischer Sicht von Bedeutung sind, bei der konzeptionellen und gestalterischen Planung von Bauwerken, bei Bebauungsplänen, die eine Bedeutung für die Entwicklung der Stadtstruktur erwarten lassen sowie bei der Entwicklung und Auslobung konkurrierender Planungsverfahren zu städtebaulich relevanten Projekten (Wettbewerbe, Gutachten, Workshops) zu beraten. Bei dieser Tätigkeit wird der Gestaltungsbeirat von der Stadtverwaltung vor allem durch die Bereitstellung der notwendigen Unterlagen unterstützt.

Der Beirat setzt sich aus mindestens 3 und höchstens 5 Mitgliedern zusammen, die die Fachbereiche Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur vertreten und auf ihren Gebieten eine besondere Fachkompetenz aufweisen. Für die erste Amtszeit von 2 Jahren hat der Stadtrat Herrn Alexander Dill, Landschaftsarchitekt, Herrn Peter Frentzel, Architekt, Herrn Gerhard Ostermann, Architekt, Herrn Andreas Sahl und Herrn Dietmar Winkelmann, Architekt, berufen.

Zum Ende des Jahres 2009 ist die erste Amtsperiode des Gestaltungsbeirates abgelaufen. Mit Beschluss vom 15. April 2010 hat der Stadtrat Herrn Dill, Herrn Frentzel und Herrn Winkelmann erneut in den Gestaltungsbeirat berufen. Herr Sahl und Herr Ostermann standen für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Arnstadt hat zum Ende seiner ersten Amtszeit eine Pressemitteilung mit Datum vom 13.04.2010 herausgegeben, in der ein Resümee seiner bisherigen Arbeit gezogen und zugleich ein Ausblick verbunden mit Wünschen für die Zukunft formuliert wird. Danach ist der Beratungsprozess aufgrund der unterschiedlichen Interessen der an den Bauvorhaben Beteiligten sowie aufgrund auseinandergelagerter Vorstellungen über die "richtige Baukultur" mit zahlreichen Schwierigkeiten verbunden und letztlich in seiner Wirkung ungewiss, da der Gestaltungsbeirat lediglich eine beratende Funktion und seine Äußerungen als Empfehlungen und daher unverbindlich zu betrachten sind. Für die Zukunft wünscht sich der Gestaltungsbeirat sowohl für den Diskussionsprozess um mehr Baukultur als auch in den Entscheidungsprozessen eine stärkere Beteiligung der Öffentlichkeit.

In der ersten Amtszeit hat der Gestaltungsbeirat zu insgesamt 6 Projekten Stellung bezogen und eine Beratung durchgeführt. Neben 4 privaten Bauvorhaben standen auch 2 städtische Projekte auf der Tagesordnung. Dabei handelte es sich um Pläne zur Neugestaltung der Marktstraße sowie die Überlegungen zur Umgestaltung des Marktplatzes.

## 7,2 Mio € für Maßnahmen der Stadtsanierung Mittel überwiegend aus Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"

Die Stadt Arnstadt hat in den Jahren zwischen 2007 und 2009 ca. 7,2 Mio. € Fördergelder aus Bund-Länder-Programmen in Projekte der Stadtsanierung investiert. Dabei stammt der weitaus größte Teil des Geldes, nämlich ca. 6,7 Mio. €, aus dem Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz". 500.000 € wurden aus verschiedenen Programmen, wie dem Bund-Länder-Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (ca. 111.000 €), dem Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Sicherungen" (ca. 260.000 €) und dem Bund-Länder-Programm "Innenentwicklung der Städte und Gemeinden" (ca. 94.000 €) bereit gestellt. Insgesamt hat die Stadt damit seit 2002 ca. 28 Mio. € für Projekte des Stadtumbaus, insbesondere im Sanierungsgebiet "Altstadt" ausgegeben.

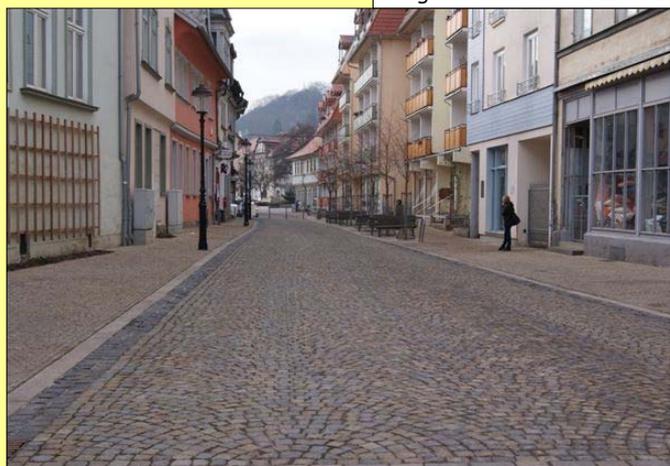
Im Zeitraum von 2007 bis 2009 wurden beispielsweise folgende Maßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert:

- Planung und Sicherung Berggasse
- Gesamtanierung Pfarrhof 16
- Neubau Skateranlage
- Sanierung Fischtor
- Umgestaltung des Innenhof Pfarrhof 12
- Grundhafte Erneuerung der Rankestraße
- Spielplatz und Toilettenanlage Schlossgarten

neugestalteter Innenhof Pfarrhof 12



umgestaltete Rankestraße



Pfarrhof 16 nach der Gesamtanierung

Die Sicherung von Gebäuden und baulichen Anlagen, deren weiterer Bestand aufgrund erheblicher baulicher Mängel gefährdet ist, hat sich das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Sicherungen" zum Ziel gesetzt. Dabei geht es regelmäßig um die statische Ertüchtigung tragender Bauteile, die Erneuerung von Dacheindeckung und -entwässerung sowie die Durchführung von Teilabbrüchen in den Hofbereichen. Zwischen 2007 und 2009 wurden auf diese Weise folgende Gebäude gesichert:

- Pfarrhof 1
- Holzmarkt 17
- Berggasse 6
- Kleine Rosengasse 18/20

Sicherungsmaßnahme Pfarrhof 1



Sicherungsmaßnahme Holzmarkt 17



Im Jahr 2008 wurde ein weiteres Förderprogramm zur Stärkung der Zentren mit der Bezeichnung "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" gestartet. Es ist für einen Zeitraum von 8 Jahren angelegt und basiert auf einer Drittel-Förderung: 1/3 wird durch den Bund, 1/3 durch das Land und 1/3 durch die Kommune finanziert. Folgende Ziele sind mit diesem Förderprogramm verbunden:

- Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten;
- Urbanes Leben in seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Kultur, Gastronomie und Wohnen nachhaltig stärken;

- städtebauliche Gesamtmaßnahmen bzw. die Verknüpfung mit anderen Programmen fördern;
- Bündelung öffentlicher und privater, zivilgesellschaftlicher Initiativen;

Die Stadt Arnstadt hat in diesem Rahmen zu Beginn des Jahres 2008 am Landeswettbewerb "Genial zentral - Aktive Innenstadt" teilgenommen. Der Beitrag Arnstadts zu diesem Wettbewerb befasste sich mit den Spuren des Lebens und Wirkens der Familie Bach, insbesondere von Johann Sebastian Bach in der Stadt. Hierzu wurde die "Bach-Route" entwickelt, die den interessierten Besucher an die Lebens-Stätten und -Orte der bekannten Musikerfamilie führen soll, wie beispielsweise der Schlossgarten, das Spittel, die Bachkirche, das Bachhaus, das Haus zum Palmbaum und weitere Orte.

Wettbewerbsbeitrag Plakat 1

**Aktive Innenstadt**  
**ARNSTADT**

**Bach-Route**

Mittelzentrum mit 25.000 Einwohnern, Kreisstadt im Ilm-Kreis, mit 1304 Jahren älteste Stadt der neuen Bundesländer, historischer Prägung der «Barockischen Stadt», kompakt und nutzungsgemischt, Fortschreibung der Sanierungszone und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts, Industriegebiet «Erfurter Kreuz», Stärkung weicher Standortfaktoren für die Anwerbung qualifizierter Mitarbeiter und ihrer Familien, zusätzliche Kaufkraft durch Kultur- und Bildungstourismus, Leitbild-Stärkung der Innenstadt, Einzelhandel und Internationales, selbstverwaltende Dachmarke Johann Sebastian Bach, «Aktivierung der Innenstadt», vorhandenes Engagement und Bewusstsein fördern und sensibilisieren, Stärkung des Handels und Rückkehr des Handwerks in die Innenstadt, Kopplung vielfältiger Nutzungen und Angebote für alle, «Städte der kurzen Wege», «FREI»-Läden am Marktplatz, Gestaltungswettbewerb zur «Bach-Route», «FH Kunst, Kunstthale, Kunst- und Käsehof», Vermarktung regionaler Produkte, Neugestaltung von Freiflächen und Spielflächen, «Haus 1» in historischen Gebäuden durch Vereine, Verbände, Kirchen, Musikschule, Händler- und Handwerkerkräfte, Theater, Museen, Bibliothek, Stadtmarketing, Kindergärten und Schulen, Seniorensatzkammer und individuelles Bürgereingagement.

Als weitere Maßnahmen im Projekt "Bach-Route" sind

- eine denkmalgerechte, nutzerorientierte und funktionserweiternde Gestaltung des Schlossgartens zum Bürgergarten einschließlich der Aufwertung des Theatervorplatzes sowie der Schaffung von Aktivitätsbereichen für Freizeit, Spiel und Sport,
- die Errichtung eines Jazzkellers als Proben- und Vereinsraum im Rahmen der Sanierung des Westflügels des Prinzenhofs zur Nutzung für Konzerte, Lesungen und kleinere öffentliche Veranstaltungen und
- eine professionelle Projektentwicklung und ein professionelles Projektmanagement geplant.

Als einen zeitlich befristeten Höhepunkt wird in dem Wettbewerb die Ausrichtung der "Arnstädter Bach-Weihnacht" am 28. und 29.

Wettbewerbsbeitrag Plakat 2

**Aktive Innenstadt**  
**ARNSTADT**

**1. Wegführung** Zahlreiche Mitglieder der Familie Bach wirkten ab dem Jahr 1641 in Arnstadt als Musiker. Johann Sebastian Bach trat 1703 seine erste Organistenstelle in Arnstadt an. In der gesamten Altstadt hat die Familie Bach bis heute greifbare Spuren hinterlassen. Eine neu zu schaffende Bach-Route will diese Orte kennzeichnen und auf einem Rundkurs Arnstadt als Bachstadt erfahrbar machen. Zur Gestaltung von Haus- und Wegzeichen und der Verortung der Route ist ein Künstler-Wettbewerb vorgesehen, dessen Ergebnisse sichtbar umgesetzt werden sollen. Gesamtkosten 2009 ff. 45.000 Euro.

**2. Arnstädter Bach-Weihnacht** Die Bach-Route definiert »Spielstätten«, diese werden schon heute von Vereinen, dem Kulturbetrieb, den Kirchen u.a. be- lebt. Nach dem Vorbild Quefnburgs »Advent in den Höfen« – binnen neun Jahren zu einem der bekanntesten Weihnachtsmärkte Deutschlands avanciert – plant Arnstadt ab 2009 in und um diese Stätten die dezentrale und von vielen Veranstaltern getragene »Arnstädter Bach-Weihnacht«. Das Bachfestival, das Jazz-Weekend u.ä. sind in dieser Form ebenso denkbar. Kosten für Veranstaltungsausstattung (Beleuchtung, Dekoration, Marktständen, Eisbahn) 2009 ff. 25.000,- €

**Maßnahmen im**  
**Projekt »Bach-Route«**

**3. Schlossgarten** Mitte des 16. Jhds entstand um das Wasserschloss Neideck ein- einer der größten Renaissanceparks Europas. Als J. S. Bach in Arnstadt weilte, war die Ruine noch das bewohnte Schloss, der Lustgarten mit Schießhaus, Reitbahn und Eislaufen eine der Attrak- tionen der Stadt. Geplant ist eine denkmalgerechte, nutzerorientierte und funktionserweiternde Gestaltung des Schlossgartens zum Bürgergarten: Aufwertung des Theatervorplatzes und Schaf- fung von Aktivitätsbereichen für Freizeit, Spiel und Sport. Gesamtkosten 2009 ff. 520.000 Euro.

**4. Jazzkeller** Im Westflügel des Prinzenhofs. Hier ist die Stadt- und Kreisbibliothek untergebracht und die JG Stadtkölogie hat dort ihren Sitz. Im Rahmen der weiteren Sanierung ist die Errichtung eines Jazzkellers als Proben- und Vereinsraum geplant, der neben Konzerten auch für Lesungen u.ä. kleinere öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Charakter des Ensembles als Bürgertreffpunkt wird so gestärkt. Gesamtkosten 2009 ff. 190.000 Euro.

**5. Projektentwicklung und -management** Das Projekt »Bach-Route« erfindet das Rad nicht neu, sondern bündelt und erweitert vorhandene Initia- tiven und Engagement von Vereinen und Verbänden, der Kirchen, des Handels und der Handwe- rkerschaft, des Kulturbetriebs, des Stadtmarketing, der Schulen, sowie privater Akteure unter der Dachmarke »Johann Sebastian Bach«. Das beginnt mit der Vereinheitlichung von Öffnungs- zeiten und gipfelt in der »Arnstädter Bach-Weihnacht«. Durch die große Zahl von Beteiligten bedarf das Projekt eines professionellen Management. Kosten 2009 17.000 Euro.

**Arnstädter Bach-Weihnacht**  
28. und 29. November 2009

Eisbahn - Kunst- und Handwerker-  
märkte - Bücher- und Antiquariatsmarkt -  
Posaunenchor - Lesungen - Ausstellungen -  
Szenische Stadtführungen - Langer Sa und  
verkaufsoffener So - Glühwein und Punsch -  
Apfel, Nuss und Mandelkern -  
Weihnachtsoratorium

stadt  
innen außen  
statt



Wettbewerbsbeitrag Plakat 3

November 2009 vorgeschlagen. Neben Eisenbahn-, Kunst-, und Handwerkermärkten, Bücher- und Antiquariatsmarkt sollen an diesen Tagen viele verschiedene Veranstaltungen wie Posaunenchor, Lesungen, Ausstellungen, szenische Stadtführungen sowie ein langer Samstag und ein verkaufsoffener Sonntag mit Apfel, Nuss und Mandelkern, Glühwein und Punsch für Aktivität und Wohlbefinden in der Innenstadt sorgen. Tatsächlich wurde die Arnstädter Bach-Weihnacht 2009 von mehr als 3.000 Menschen besucht. Für die Zukunft ist geplant, die Bach-Weihnacht auf der Grundlage bürgerschaftlichen Engagements fortzuführen. Ebenso sollen zukünftig weitere Maßnahmen aus dem Gesamt-Projekt sukzes- sive umgesetzt werden.

## Aufwertungen im Einklang mit Parkpflegewerk Spielplatz und Toilettenanlage im Schlossgarten erneuert

Der Kinderspielplatz im denkmalgeschützten Arnstädter Schlossgarten in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt ist ein besonderer Anziehungspunkt für Kinder und Eltern. Mit der Neugestaltung des Spielplatzes von November 2007 bis April 2008 wurde das Areal aufgewertet und kindgerecht gestaltet.

Mit originellen Spielgeräten wurde eine ungewöhnliche und besonders attraktive Gestaltungsvariante gefunden. Auf dem Spielplatz wird einerseits der Abenteuerpieltrieb der Kinder gefördert und andererseits der Spielplatz dem Charakter des Schlossgartens mit seinem historischen Baumbestand angepasst.

Das Baumhaus, die Spielanlage mit einer Edelstahlrutsche und dem Fünfeckturm, die drei Federwippen, der Geschicklichkeitspfad und der Sandbereich bieten viel Abwechslung und Abenteuer pur. Einhergehend mit der Neugestaltung des Spielplatzes wurden auch die Zuwege zum Spielbereich befestigt und kleinere Geländemodellierungen vorgenommen. Die offizielle Einweihung des Spielplatzes konnten Jung und Alt gemeinsam am 31. Mai 2008 feiern.

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme beliefen sich auf 130.000,- €, wobei ein Großteil aus Mitteln des Bundes und des Freistaates

Thüringen im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz" gefördert wurde.

Die Neugestaltung des Spielplatzes im Schlossgarten ist ein weiterer wichtiger Schritt Arnstadts auf dem Weg zu einer kinder- und familienfreundlichen Stadt.

Neue Toilettenanlage im Schlossgarten



Im Eingangsbereich des Schlossgartens aus Richtung Erfurter Straße kommend befand sich eine öffentliche Toilettenanlage, die auf Grund ihres baulichen Zustandes und funktionaler Mängel ersetzt werden musste. Die neue Anlage wurde in Richtung des neu gestalteten Kinderspielplatzes verschoben und das Umfeld entsprechend des Parkpflegewerkes gestaltet. Es wurde eine behindertengerechte und vandalismussichere Kompaktanlage errichtet. Sie besteht aus vorgefertigten Stahlbetonteilen und wurde mit Edelstahl-Sanitäreobjekten und einer berührungslosen Steuerung ausgestattet. Die äußere Hülle ist mit farblich abgestimmten Trespa-Fassadenplatten verkleidet, die Außentüren sind aus Edelstahl.

Die Baumaßnahme wurde mit Zuwendungen aus dem Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" unterstützt.

Neugestalteter Spielplatz im Schlossgarten



## Neues Einkaufszentrum in der Innenstadt eröffnet Stadt erneuerte anschließend Turnvater-Jahn-Straße

Nach dem Abbruch der leer stehenden, stark geschädigten Gebäude des ehemaligen Lederwerkes einschließlich der umfangreichen Altlastenentsorgung, dem Abbruch der ehemaligen Wohngebäude An der Weiße 3 und 4 und des Wohnblockes Turnvater-Jahn-Straße 2 in den Jahren 2005 und 2006 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Quartier ehemaliges Lederwerk" 2007 ein Einkaufszentrum eröffnet. Neben einem REWE-Verbraucher- und Getränkemarkt in einer Größe von insgesamt ca. 1.400m<sup>2</sup> gehören weiterhin eine dm-Drogerie, ein RENO-Schuhgeschäft, ein Frisör, ein Geschenke- und Zeitungsladen sowie Räume für Arztpraxen, Kosmetik und eine Apotheke einschließlich Stellplatzanlage zum Komplex, mit dem eine Versorgungslücke in der Innenstadt geschlossen werden konnte.

In unmittelbarer räumlicher Nähe wurde zugleich der Straßenabschnitt Turnvater-Jahn-Straße zwischen Wachsenburgallee und Einmündung Krappgartenstraße im Rahmen der Stadtsanierung erneuert.

Die Turnvater-Jahn-Straße, Zufahrtsstraße zur historischen Altstadt, wurde in den Jahren 2008 und 2009 zwischen der Wachsenburgallee und dem Kreuzungsbe-  
reich Krappgartenstraße grundhaft ausgebaut. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden in der Turnvater-Jahn-Straße die Fahrbahn, die beidseitigen Gehwege, die Grünflächen und die Straßenbeleuchtung neu hergestellt. Dabei wurde auch der Gehweg in der Krappgartenstraße zwischen Erfurter Straße und Turnvater-Jahn-Straße erneuert.

Im Zuge der Baumaßnahme haben die Stadtwerke Arnstadt GmbH auch neue Strom- und Gasleitungen verlegt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung nahm Arbeiten an den Wasser- und Abwasserschächten vor.

Die Grundlage für die Planung dieser Straßenbaumaßnahme bildete die Konzeption zur Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Fahrbahnen wurde in Bitumen und die Gehwege in gelben Betonplatten hergestellt. Im Sinne einer barrierefreien Gestaltung der Gehwege wurden die Bordanlagen im Kreuzungsbereich abgesenkt. Im September 2009 konnte die Straße wieder für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden.

Die städtischen Gesamtkosten für die Baumaßnahme beliefen sich auf ca. 348.000,- €. Die Stadt Arnstadt erhielt Zuwendungen im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz".

Neues Einkaufszentrum in der Arnstädter Innenstadt



## Neugestaltung der Sportanlagen "Am Obertunk"

### Startschuss für Realisierung des 1. Bauabschnittes

Nachdem sich die Stadt Arnstadt einige Jahre vergeblich um eine Bezuschussung des Projekts zur grundhaften Sanierung und Neugestaltung der Sportanlagen am Obertunk aus Mitteln des Landes zur Sportstättenförderung bemüht hat, konnte im Jahr 2009 für einen 1. Bauabschnitt dieses Projekts eine Förderung aus dem von der Bundesregierung beschlossenen Konjunkturpaket II akquiriert werden, ohne dass die Stadt dadurch die Möglichkeit verliert, für die Bauabschnitte 2 und 3 wiederum eine Förderung aus Landesmitteln beantragen zu können.

Die Notwendigkeit der geplanten Maßnahmen steht für alle beteiligten Politiker und Fachleute sowie für die Verwaltung außer Frage. Über die reine Sanierung hinaus ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Anlagen auch vorgesehen, dass die Sportanlagen am Obertunk zukünftig das in Rudisleben dem "Erfurter Kreuz" weichende Sportstadion und dessen Funktionen ersetzen sollen.

Am 4. Juni 2009 wurde der symbolische 1. Spatenschicht durch den Bürgermeister Hans-Christian Köllmer, den 1. Beigeordneten Ulrich Böttcher, den Landrat des Ilm-Kreises Dr. Benno Kaufhold und den Geschäftsführer des Sportvereins SV 09 Arnstadt im Beisein zahlreicher Gäste aus Wirtschaft und Politik vorgenommen. Die Zustimmung der Kommunalaufsicht erhielt die Stadtverwaltung am 19. Juni 2009, so dass einem Start des Bauvorhabens nun nichts mehr im Wege stand.

Am 21. September 2009 konnte mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes begonnen wer-

den. Für das Gesamtprojekt sind Kosten in Höhe von ca. 5,9 Mio. € veranschlagt.

Im 1. Bauabschnitt sind der Rückbau der bisherigen Wettkampfanlage sowie der Neubau eines Natur- und eines Kunstrasenplatzes geplant. Statt der bisherigen 400m-Laufbahn wird eine Sprintgerade gebaut. Außerdem sind 2 Sitz- und Stehtraversen an den Längsseiten des Naturrasenplatzes für maximal 400 Zuschauer geplant. Die geschätzten Gesamtkosten für den 1. BA betragen ca. 1,6 Mio. €.

Im 2. Bauabschnitt sind der Rückbau des bisherigen Vereinsgebäudes, der Neubau des geplanten Vereinsgebäudes einschließlich Stellplätzen und Außenanlagen sowie der Neubau eines Allwetterplatzes in Kunststoff vorgesehen. Die geschätzten Gesamtkosten für den 2. BA betragen ca. 2,6 Mio. €.

Im 3. Bauabschnitt soll ein weiterer Natur- und ein Kunstrasenplatz errichtet werden. Geplant ist außerdem eine multifunktionale Asphaltfläche, die sowohl für den Freizeitsport als auch für das Parken genutzt werden kann. Die geschätzten Gesamtkosten für den 3. BA betragen ca. 1,7 Mio. €. Der 1. Bauabschnitt konnte im Juli 2010 fertiggestellt werden.



Visualisierung der geplanten Neugestaltung der Sportanlagen "Am Obertunk"

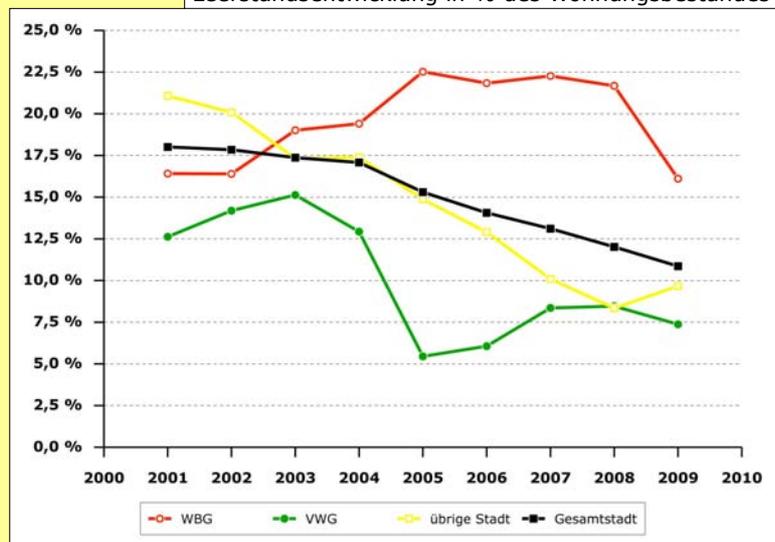
## Leerstand 2007 - 2009 in Arnstadt weiter rückläufig Stadtumbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen wirken sich positiv auf Gesamtbilanz aus

Bei den für Arnstadt getroffenen Aussagen zur Höhe des Leerstandes handelt es sich lediglich um Schätzungen; gesicherte Zahlen liegen nicht vor. Dabei ergibt sich der Leerstand aus der Differenz des Wohnungsbestandes zur Zahl der Haushalte. Für die geschätzte Anzahl der Haushalte werden 2 Prognosevarianten zugrunde gelegt. Die 1. Variante stammt aus einer Haushaltsprognose, die 2001 durch das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) im Auftrag der Stadt Arnstadt erstellt wurde. Bei der 2. Variante wird die Anzahl der Haushalte an Hand der für Thüringen durchschnittlich geltenden Belegungsziffern ermittelt. Je nachdem, welche Variante zugrunde gelegt wird, kann nach der positiven Entwicklung der Jahre 2005 und 2006 auch für den Zeitraum zwischen 2007 und 2009 von sinkenden Leerständen in der Stadt ausgegangen werden. Danach dürfte der Leerstand in der Gesamtstadt am Ende des Jahres 2009 in etwa zwischen 1.551 und 2.115 Wohnungen liegen. Je nach Betrachtungsweise kann dabei gleichermaßen festgestellt werden, dass sich der Leerstand in Arnstadt seit 2001 deutlich verringert hat.

Nach vorsichtiger Schätzung sank die Leerstandsquote nach ihrem vorläufigen Höchststand von 19,3% des Wohnungsbestandes im Jahr 2004 auf 14,8% am 31.12.2009. Legt man dagegen die für Thüringen durchschnittlich geltenden Belegungsziffern zugrunde, hat sich die Leerstandsquote sogar von 18,0% im Jahr 2001 auf nunmehr 10,9% Ende 2009 reduziert. Gleichzeitig sank der Wohnungsbestand von seinem bisherigen Höchststand mit 15.042 WE im Jahre 2004 auf 14.282 WE am Ende des Jahres 2009.

An dieser Entwicklung haben die beiden in Arnstadt aktiven Wohnungsunternehmen, die WBG und die VWG einen erheblichen Anteil. Seit 2004 sind sie dabei, ihren Wohnungsbestand, der vor allem in den Plattenbaugebieten der Stadt teilweise hohe Leerstände aufweist, durch Abbruch bzw. Umbau und/oder Stilllegung zu reduzieren. Neben dem Abbruch ganzer Gebäude spielt dabei die Wohnraumqualifizierung durch Grundrissveränderung im Zuge grundlegender Gebäudesanierungen eine zunehmend größere Rolle. So sind zwischen Anfang 2007 und Ende 2009 weitere 453 Wohnungen vom Wohnungsmarkt verschwunden, nachdem sich der Wohnungsbestand in Arnstadt bereits im Zeitraum von 2004 bis 2006 durch Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen um 500 WE reduziert hatte. Von dem in der Stadtentwicklungskonzeption 2002 aufgestellten und mit der 1. Fortschreibung 2006 bekräftigten Ziel der Reduzierung des Wohnungsmarktes um 2.400 WE ist demnach bis Ende 2009 der Rückbau von insgesamt 953 WE realisiert worden.

Leerstandsentwicklung in % des Wohnungsbestandes



Von den zwischen 2007 und 2009 reduzierten 453 Wohnungen hat die WBG 419 WE (-21 WE im Ostviertel, -110 WE im Westviertel, -273 WE in Rudisleben, -9 WE in der Altstadt) und die VWG 34 WE (-20 WE im Ostviertel, -13 WE im Westviertel, -1 WE in Einfamilienhausgebieten) stillgelegt, umgebaut oder abgebrochen. Die VWG hat in diesem Zeitraum gleichzeitig ihren Wohnungsbestand um 16 WE durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses ergänzt.

Während die WBG ihren seit 2005 über 20% liegenden Leerstand aufgrund der umgesetzten Maßnahmen vor allem des Jahres 2009 spürbar reduzieren konnte (vom Höchststand 2005 mit 22,5% auf 16,1% Ende 2009) sank der Leerstand bei der VWG nach den Zunah-

men in den Jahren 2006 bis 2008 im Jahr 2009 nur leicht von 8,5% auf 7,4%.

Gleichzeitig ist aber auch ein Blick auf die Entwicklung der Zahl der vermieteten Wohnungen interessant. Während diese Zahl bei der WBG zwischen 2001 und 2009 kontinuierlich deutlich kleiner geworden ist (insgesamt -17%) verlief die Entwicklung bei der VWG wechselhafter. Gleichwohl hat auch bei der VWG die Zahl der vermieteten Wohnungen zwischen 2001 und 2009 um 2,8% abgenommen. Dementsprechend sanken die Marktanteile bei der WBG deutlich von 29,9% im Jahr 2001 auf 23,9% im Jahr 2009 und bei der VWG weniger stark von 21,4% (2001) auf 20% (2009).

## Leerstand der Wohnungsunternehmen konzentriert sich in Plattenbaugebieten

### Wohnungen der WBG im "Rabenhold" besonders stark betroffen

Der Wohnungsbestand der WBG und der VWG erstreckt sich auf verschiedene Wohnquartiere in Arnstadt. So besitzen beide Wohnungsunternehmen nicht nur Wohnungen in den Plattenbaugebieten, sondern auch in den Alt-Neubaugebieten, in den Wohngebieten der Gründerzeit und in der Altstadt. Vereinzelt gehören auch Wohnungen in Einfamilienhausgebieten zum Eigentum der Unternehmen.

Gleichwohl sind die Leerstände der Wohnungsunternehmen nicht gleichmäßig auf die verschiedenen Wohngebiete bzw. Quartierstypen verteilt, sondern sie konzentrieren sich vor allem in Plattenbaugebieten sehr deutlich. So hat sich beispielsweise der Anteil des Leerstandes am Gesamtleerstand der WBG in diesen Gebieten von ca.

44% im Jahr 2002 auf ca. 60% im Jahr 2009 erhöht. Bei der VWG beträgt der Anteil leerstehender Wohnungen in Plattenbaugebieten am Gesamtleerstand des Unternehmens bereits seit 2002 gleichbleibend ca. 84%.

Anteile der Leerstände in Plattenbauten am Gesamtleerstand der WU 2002 - 2009

	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 %
<b>2002</b>	4.324	709	314	44,3 %	3.002	426	376	88,3 %	7.326	1.135	690	60,8 %
<b>2003</b>	4.313	820	356	43,4 %	2.987	452	414	91,6 %	7.300	1.272	770	60,5 %
<b>2004</b>	4.256	826	445	53,9 %	2.985	386	345	89,4 %	7.241	1.212	790	65,2 %
<b>2005</b>	4.249	957	463	48,4 %	2.771	151	108	71,5 %	7.020	1.108	571	51,5 %
<b>2006</b>	4.025	879	476	54,2 %	2.771	168	120	71,4 %	6.796	1.047	596	56,9 %
<b>2007</b>	4.005	892	489	54,8 %	2.777	232	194	83,6 %	6.782	1.124	683	60,8 %
<b>2008</b>	3.912	848	521	61,4 %	2.777	235	210	89,4 %	6.689	1.083	731	67,5 %
<b>2009</b>	3.619	583	347	59,5 %	2.753	203	179	88,2 %	6.372	786	526	66,9 %

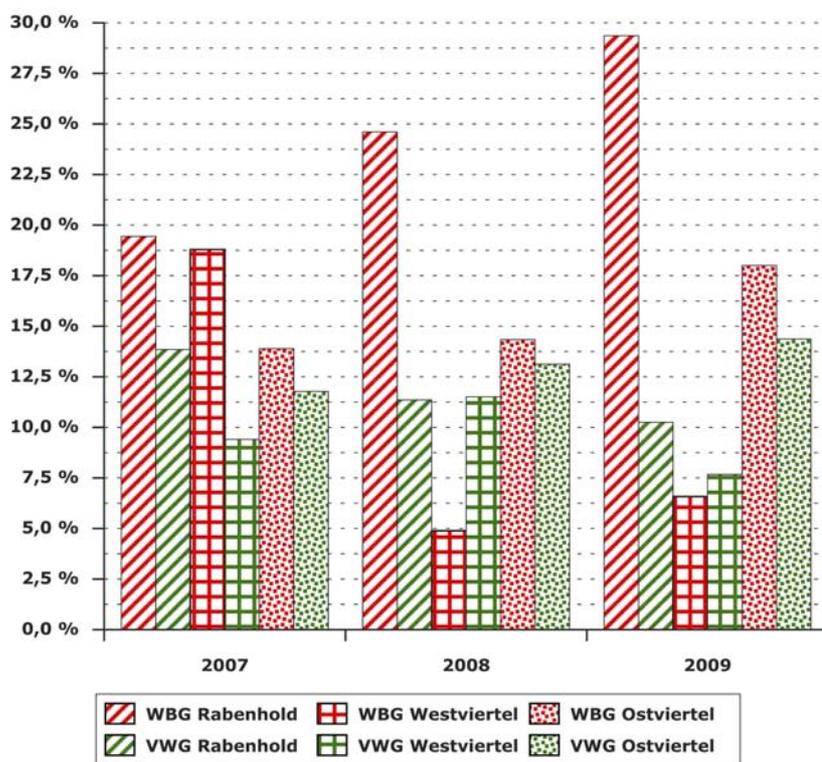
Bis auf wenige Ausnahmen liegen in Arnstadt sämtliche Block- und Plattenbauten in den Wohngebieten "Rabenhold", "Westviertel" und "Ostviertel". Die in Rudisleben ehemals vorhandenen Plattenbauten der WBG wurden

2009 abgerissen und besitzen daher für diese Betrachtung keine Bedeutung mehr. Aber auch die verbliebenen Plattenbaugebiete sind nicht gleichmäßig von Leerstand betroffen. Wie der nebenstehenden Grafik zu entnehmen ist, ragt vor allem der stark zunehmende Leerstand im Wohnungsbestand der WBG im "Rabenhold" deutlich heraus. 2009 sind hier mit steigender Tendenz bereits nahezu 30% der Wohnungen von Leerstand betroffen.

Während sich die Leerstands-situation im "Westviertel" 2008 und 2009 etwas entspannt hat, ist vor allem das "Rabenhold" aber auch das "Ostviertel" von steigenden Leerständen gekennzeichnet.

Hier hat die Zahl leerstehender Wohnungen bei beiden Wohnungsunternehmen zugenommen, so dass in diesen Gebieten kurzfristig

**Leerstand Block- und Plattenbauten in den Vertiefungsgebieten**



weiterer Diskussions- und Handlungsbedarf besteht.

## WBG investiert 19 Mio. € in Stadtumbau

Neben dem Rückbau von 381 Wohnungen floss der Großteil der Gelder in die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt (WBG) hat in den Jahren 2007 bis 2009 beinahe 19 Mio. € für Maßnahmen des Stadtumbaus ausgegeben. Der überwiegende Teil des Geldes, nämlich ca. 17,7 Mio. €, wurde in die komplexe Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich der Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Die finanzierten Maßnahmen verteilen sich im wesentlichen auf vier Projekte an vier Standorten:

1. 4,1 Mio. € für Instandsetzung und Modernisierung Triniusstraße 30 im Westviertel

einschließlich Neugestaltung des Innenhofes (2006/2007);

2. 2,7 Mio. € für Instandsetzung und Modernisierung Willibrordstraße 2-4, 6-12 und Ohrdruffer Straße 37 im Gründerzeitviertel einschließlich Neugestaltung des Innenhofes (2006-2008);

3. 6,4 Mio. € für Instandsetzung und Modernisierung Arnstädter Straße 12-20, 11-21 und Siedlung 25-28 in Rudisleben einschließlich Neugestaltung des Wohnumfeldes (2006-2008);

4. 4,5 Mio. € für Instandsetzung und Modernisierung Saalfelder Straße 2-6 und Rudolstädter Straße 25-29 im Ostviertel einschließlich Neugestaltung des Wohnumfeldes (2009).

Der Schwerpunkt des Rückbaus von Wohnungen aus dem Bestand der WBG liegt mit 268 im Jahr 2009 abgebrochenen Wohnungen in der ehemaligen sowjetischen Garnison in Rudisleben. 2006 - 2008 wurden außerdem im Westviertel die Goethestraße 26 mit 30 Wohnungen und die Schillerstraße 40 mit 80 Wohnungen abgebrochen. Darüber hinaus wurden in der Altstadt durch Abbruch des Hinterhauses im Pfarrhof 12 weitere 3 Wohnungen zurückgebaut. Für die Abbruchmaßnahmen der WBG insgesamt wurden ca. 1,14 Mio. € ausgegeben.

Die WBG legt bei allen Maßnahmen im Rahmen ihrer Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte neben der Schaffung von qualitativ hochwertigen, der Nachfrage entsprechenden Wohnungsgrundrissen stets auch besonderen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfeldes. Veränderte Marktbedingungen im Hinblick auf die schrumpfende Bevölkerung führen dabei zu neuen, bewohnerfreundlichen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität, die das gemeinschaftliche Wohnen fördern. Im Zeitraum von 2007 bis 2009 hat die WBG in diesem Sinne in drei Projekte, in der Saalfelder Straße/Rudolstädter Straße (Ostviertel), Willibrord Straße (Gründerzeitviertel) und in der

Arnstädter Straße/Siedlung (Rudisleben), investiert.

In der Saalfelder Straße 2-6/Rudolstädter Straße 25-29, sind zwei 4-geschossige Zeilenbauten aus den 1950-/1960-er Jahren, in ihrem Bestand saniert und modernisiert worden. Unter dem Motto "Gemeinsam statt Einsam" wurde hier gemeinschaftliches Generationenwohnen initiiert. Aus den ehemals 72 Wohnungen in den beiden Gebäuden sind nach der Sanierung 51 barrierefreie und hinsichtlich ihrer Größe marktgerechte 1-Raum-, 2-Raum- und 3-Raum-Wohnungen entstanden, die von Alt und Jung gemietet werden können. Die WBG erhofft sich so die Ausbildung einer Gemeinschaft unter den Bewohnern, die sowohl ein Höchstmaß an Eigenständigkeit als auch zugleich ein soziales Miteinander der Menschen ermöglicht. Hierfür wurden Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss bereitgestellt sowie speziell an der Gestaltung der Freiräume für die Anwohner gearbeitet und Gemeinschaftsflächen geschaffen. Gefördert wird dieses Projekt auch als Modellvorhaben im Bundesforschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt), in dem innovative Planungen und Maßnahmen zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Themen finanziell unterstützt werden.

In der Willibrordstraße hat die WBG bereits 2006 mit der grundhaften Sanierung der Gebäude Willibrordstraße 6-12 begonnen. 2008

Rudolstädter Straße 25-29/Saalfelder Straße 2-6 vor und nach Durchführung der Maßnahmen



folgten die Gebäude Willibrordstraße 2-4 und Ohrdruffer Straße 37. Bis 2012 sollen auch die Gebäude Willibrordstraße 1-7 und Ohrdruffer Straße 35 grundhaft saniert werden. Die Maßnahmen umfassen den komplexen Umbau sowie die Instandsetzung und Modernisierungen der Wohnungen. Dabei wurde mit den bisherigen Maßnahmen an den Gebäuden Willibrordstraße 2-12 und Ohrdruffer Straße 37 die Anzahl der Wohnungen um 9 WE von 51 auf 42 WE verringert. Die Wohnfläche reduzierte sich dementsprechend um 345 m<sup>2</sup> von 2.763 m<sup>2</sup> auf 2.418 m<sup>2</sup>. Die sanierten Wohnungen sind inzwischen bereits zu 100% vermietet.

Es wurde aber nicht nur Geld in die Gebäudesanierung, sondern auch in die Freiraumgestaltung investiert. "Grüne Aufenthaltsräume" und bewohnerfreundliche Bereiche sind neu entstanden. Für die Neugestaltung des Innenhofs der Gebäude Willibrordstraße 2-12 und Ohrdruffer Straße 37 hat die WBG im Zuge der Gesamtmaßnahme ca. 150.000,- € aufgewandt. Insgesamt hat die WBG in den Jahren 2007 bis 2009 für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung an den beschriebenen Projekten ca. 1,45 Mio. € ausgegeben.

In Rudisleben hat die WBG 2009 die Wohngebäude der ehemaligen sowjetischen Garnison abgebrochen. Die hier in unmittelbarer Nähe des im Bau befindlichen Industriestandortes "Erfurter Kreuz" westlich der Ichtershäuser Straße gelegenen Wohnhäuser wiesen zuletzt

über 50% Leerstand auf. Die Grundstücke sind inzwischen komplett beräumt und werden als Gewerbeflächen zum Verkauf angeboten.

Bereits frühzeitig im Jahr 2008 hat die WBG die komplexe Instandsetzung und Modernisierung einschließlich Grundrissveränderungen der ebenfalls im Eigentum der WBG befindlichen, bis dahin leerstehenden Gebäude aus den 1950-er Jahren Arnstädter Straße 12-20 und 11-21 sowie der aus den 1940-er Jahren stammenden Gebäude Siedlung 25-28 abgeschlossen. Damit konnte im Vorfeld des Abbruchs vielen Bewohnern der Garnison in unmittelbarer Nähe gelegene, moderne, zukunftsfähige Ersatzwohnungen mit zeitgemäßem energetischem Standard angeboten werden. In den zahlreichen vorbereitenden Gesprächen mit den Mietern, vor allem mit denjenigen, denen ein Wechsel ihrer gewohnten Umgebung sichtlich schwer fiel, erwies sich dieser Umstand häufig als Glücksfall, der eine Entscheidung im Sinne des Gesamtprojektes deutlich leichter machte.

Während sich die Anzahl der Wohnungen im Gebäude Arnstädter Straße 12 - 20 nicht verringert hat, sind in der Arnstädter Straße 11 - 21 und Siedlung 25 - 28 nach Abschluss der Maßnahmen von den ehemals 63 Wohnungen noch 57 vorhanden. Die Gesamtwohn- bzw. Geschossfläche hat sich aber nicht reduziert. Alle Wohnungen sind inzwischen vermietet.

Arnstädter Straße/Siedlung vor und nach Durchführung der Maßnahmen



## 7,7 Mio. € für "Goethe-Schiller-Wohnpark" und "Gemeinsam schöner Wohnen"

Die VWG Arnstadt von 1954 eG investiert in barrierefreies Wohnen

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG, das zweite große Wohnungsunternehmen in der Stadt, setzt angesichts der relativ niedrigen Leerstandsquote in ihrem Wohnungsbestand verstärkt auf die grundlegende Instandsetzung und Modernisierung ihrer Wohnungen. Der Rückbau spielte in den Jahren 2007 - 2009 für das Wohnungsunternehmen lediglich eine untergeordnete Rolle. Insgesamt verringerte sich der Wohnungsbestand in den vergangenen 3 Jahren lediglich um 45 Wohneinheiten. 20 dieser Wohnungen wurden durch die Stilllegung der 4. Obergeschosse in den Gebäuden Käfernburger Straße 14-22 und 34-42 vom Markt genommen. Die übrigen 25 Wohnungen sind zum Teil durch geschossweisen Rückbau und zum Teil durch Grundrissveränderungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Modernisierung der Schillerstraße 38, 38a-38g im Westviertel weggefallen.

Hier hat die VWG den ehemals 5-geschossigen Plattenbau mit bisher 80 Wohnungen in den Jahren 2008 und 2009 zum modernen und gänzlich barrierefreien Goethe-Schiller-Wohnpark umgebaut, der nach Fertigstellung noch 55 Wohnungen aufweist. Dabei wurde

aus den ehemaligen Häusern 38d-38g nunmehr die Goethestraße 35a, da dieser Gebäudeteil zukünftig mit nur noch einem Eingang von der Goethestraße aus erschlossen wird. Die ehemaligen Häuser 38, 38a-38c weisen zukünftig ebenfalls nur noch einen zentralen Eingang auf; die Adresse lautet hier demnächst Schillerstraße 38. Durch den Einbau von Aufzügen sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Das Haus Schillerstraße 38c wurde in seiner Höhe um ein Geschoss reduziert; hier wird zukünftig eine Dachterrasse für die Bewohner angeboten. Im Zuge der Sanierung wurden außerdem die Grundrisse stark verändert. Die sanierten Wohnungen werden in Größen zwischen 38,8 m<sup>2</sup> und 83,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten.

Der Goethe-Schiller-Wohnpark wurde nach der Energieeinsparverordnung saniert. Dementsprechend liegt der Energiestandard der sanierten Gebäude auf Neubauniveau. Darüber hinaus wurde im Zuge der Sanierung auch eine thermische Solaranlage für die Warmwassererzeugung installiert. Auf diese Weise kann ca. 1/3 der erforderlichen Wärmeenergie für die Warmwasserbereitung abgedeckt werden. Insgesamt wird durch die

Schillerstraße 38-38g nach der Sanierung



energetische Sanierung des Gebäudes und die auf dem Dach installierte Solaranlage der Bedarf an Wärmeenergie um ca. 2/3 reduziert. Die Gesamtkosten für Modernisierung und Instandsetzung der Schillerstraße 38-38g einschließlich der Neugestaltung der Außenanlagen belaufen sich auf ca. 4,9 Mio €.

Als weiteren Schwerpunkt der Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung hat die VWG im zweiten Quartal 2009 die grundlegende Sanierung des Gebäudes Saalfelder Straße 1d-g im Arnstädter Ostviertel in Angriff genommen. Auch hier wurden mit dem Abschluss der Maßnahmen durch den geschossweisen Rückbau einzelner Häuser sowie durch Grundrissveränderungen 9 Wohnungen vom Markt genommen. Statt der bisher 48 Wohnungen stehen nach der Sanierung 39 barrierefrei erschlossene 2- und 3-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 48 m<sup>2</sup> bis 73 m<sup>2</sup> für die Mieter zur Verfügung. Ca. 67% der Wohnungen (26 von 39) werden für sich auch im Hinblick auf ihre Ausstattung das Prädikat barrierefrei in Anspruch nehmen können.

Unter dem Motto "Gemeinsam schöner Wohnen" bietet die VWG hier zukünftig Wohnungen für Menschen in allen Lebenslagen -ob alt oder jung, ob allein, in einer Lebensgemeinschaft oder mit Kindern- an. Um nahezu alle Wohnungen barrierefrei erreichen zu können, wurden auch hier Aufzüge eingebaut. Außer-



Saalfelder Straße 1d-g vor der Sanierung

dem verfügt jede Wohnung über einen Keller-raum sowie über einen Balkon. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude auch entsprechend der geltenden Energieeinsparverordnung energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Durch die Dämmung der äußeren Gebäudehülle erreicht der Energiestandard nach der Sanierung Neubauniveau. Darüber hinaus ist auf dem Dach des Gebäudes eine thermische Solaranlage zur Warmwassererzeugung installiert worden, so dass ca. 1/3 der erforderlichen Wärmeenergie vor Ort erzeugt werden kann.

Nach einer Bauzeit von 10 Monaten sind die Baumaßnahmen Mitte 2010 abgeschlossen worden. Die Gesamtkosten der Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes Saalfelder Straße 1d-g (jetzt 1d-f) wurden von der VWG mit 2,8 Mio. € veranschlagt.

Saalfelder Straße 1d-g nach der Sanierung



## Neue Prognose zur Einwohnerentwicklung erschienen 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostiziert abgeschwächte Schrumpfung

Anfang Dezember 2010 hat das Thüringer Landesamt für Statistik einen aktuellen Bericht zur Entwicklung der Bevölkerung ausgewählter Städte Thüringens auf Grundlage der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) vorgelegt. Danach wird die Einwohnerentwicklung in Arnstadt jetzt nicht mehr ganz so negativ erwartet wie bisher.

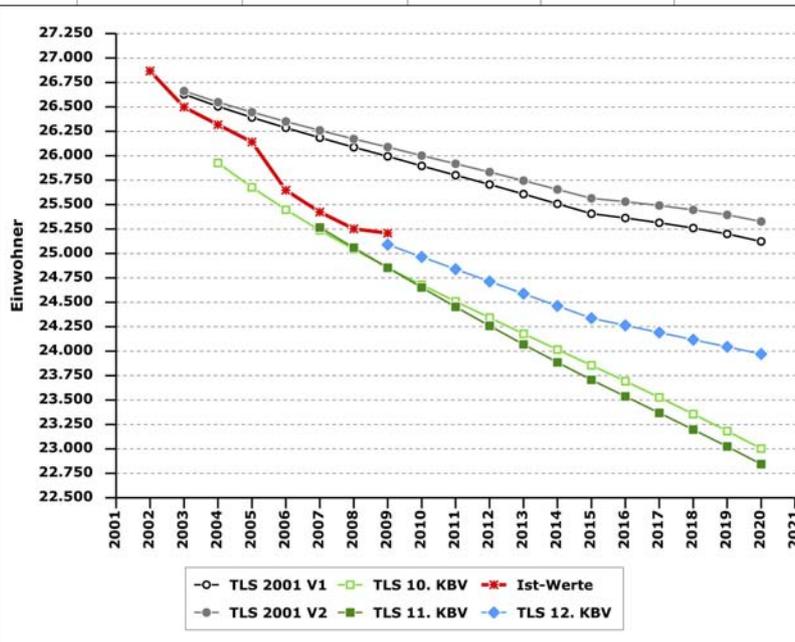
Während die für die Stadt Arnstadt im Jahr 2001 vom TLS erstellte Prognose der Einwohnerentwicklung noch von 25.123 bis 25.327 Einwohnern im Jahr 2020 ausging (vgl. schwarze und graue Linie in nebenstehender Grafik), wurde bereits in der 10. KBV, in der für das Basisjahr 2004 25.926 Einwohner angegeben werden, eine deutliche Schrumpfung der Einwohnerzahl Arnstadts bis auf 23.003 Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert. Der durchschnittliche Einwohnerrückgang betrug hier 0,74%/Jahr (vgl. hellgrüne Linie in nebenstehender Grafik).

Mit der 11. KBV wurde die Schrumpfung der Einwohnerzahl Arnstadts noch etwas negativer prognostiziert.

Zwar wurde für das Basisjahr 2007 eine etwas höhere Einwohnerzahl angegeben, als noch in der 10. KBV prognostiziert, der durchschnittliche Einwohnerrückgang lag hier mit 0,77%/Jahr aber höher. Dementsprechend wurden für das Jahr 2020 in der 11. KBV 22.844 Einwohner ermittelt (vgl. dunkelgrüne Linie in nebenstehender Grafik).

Die nun veröffentlichte 12. KBV geht von einer deutlich abgeschwächten Schrumpfung

	TLS-Prognose 2001 Variante 1	TLS-Prognose 2001 Variante 2	10. KBV	11. KBV	12. KBV
2002					
2003	26.629	26.662			
2004	26.505	26.548	25.926		
2005	26.392	26.446	25.677		
2006	26.286	26.350	25.448		
2007	26.185	26.259	25.237	25.266	
2008	26.087	26.172	25.041	25.059	
2009	25.994	26.089	24.854	24.854	25.090
2010	25.896	26.001	24.679	24.652	24.965
2011	25.801	25.918	24.509	24.453	24.839
2012	25.706	25.833	24.343	24.259	24.714
2013	25.608	25.745	24.178	24.069	24.588
2014	25.508	25.655	24.016	23.885	24.463
2015	25.407	25.564	23.855	23.706	24.337
2016	25.363	25.530	23.693	23.537	24.264
2017	25.314	25.491	23.527	23.368	24.191
2018	25.260	25.446	23.356	23.197	24.117
2019	25.200	25.395	23.182	23.024	24.044
2020	25.123	25.327	23.003	22.844	23.971



der Arnstädter Bevölkerung aus. Auf der Grundlage einer gegenüber der Prognose der 11. KBV wiederum leicht höheren Einwohnerzahl im Basisjahr 2009 wird der durchschnittliche jährliche Verlust jetzt nur noch mit 0,41%/Jahr angenommen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2020 eine gegenüber der 10. und 11. KBV um ca. 1.000 Personen höhere Einwohnerzahl von nunmehr 23.971 Einwohnern (vgl. blaue Linie in vorstehender Grafik).

## 12. KBV verbessert Leerstandsprognose bis 2020

### Geringere Einwohnerverluste sorgen für weniger Leerstand

Eine sich abschwächende Schrumpfung der Einwohnerzahl Arnstadts bis zum Jahr 2020 wird auch Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Leerstands haben. Dies geht aus der Leerstandsprognose für den Arnstädter Wohnungsmarkt hervor.

Das in der Stadtentwicklungskonzeption angewendete Prognosemodell basiert auf der Vorausberechnung der Einwohnerzahl, der weiteren Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie der Anzahl der Haushalte bzw. der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Dabei resultiert der Leerstand aus der Differenz zwischen dem Wohnungsbestand und der Anzahl der Haushalte. Bei der Abschätzung der Zahl dauerhaft leerstehender Wohnungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes stets ein gewisser Leerstand z.B. für Modernisierungen, Umbauten, Wohnungswechsel, etc., erforderlich ist. Im angewendeten Prognosemodell wird daher von einer marktverträglichen Leerstandsreserve von 5% ausgegangen. Darüber hinaus kommen in der grafischen Darstellung der Leerstandsentwicklung beider Szenarien die bisherigen Erfolge aller Beteiligten, insbesondere der Wohnungsunternehmen und der Stadtverwaltung, bei der Reduzierung des Leerstandes besonders gut zum Ausdruck.

In der nebenstehenden Tabelle und Grafik werden 2 Varianten der Leerstandsentwicklung bis 2020 dargestellt. Für die Entwicklung der Einwohnerzahl werden dabei in beiden Szenarien die Ergebnisse der 12. KBV eingesetzt. Ausgehend von der festgestellten Zahl des Jahres 2009 wird im Hinblick auf den Wohnungsbestand in beiden Szenarien ein jährlicher Zuwachs von 25 Wohneinheiten angenommen. Dies entspricht der durchschnittlichen Zahl von Baufertigstellungen der letzten Jahre.

Die Unterschiedlichkeit beider Szenarien liegt in der Frage, wieviele Haushalte die Stadt Arnstadt im Jahr 2020 aufweisen wird. Während im Szenario 1 das Ergebnis der TLS-

lunge bis 2020 dargestellt. Für die Entwicklung der Einwohnerzahl werden dabei in beiden Szenarien die Ergebnisse der 12. KBV eingesetzt. Ausgehend von der festgestellten Zahl des Jahres 2009 wird im Hinblick auf den Wohnungsbestand in beiden Szenarien ein jährlicher Zuwachs von 25 Wohneinheiten angenommen. Dies entspricht der durchschnittlichen Zahl von Baufertigstellungen der letzten Jahre.

Die Unterschiedlichkeit beider Szenarien liegt in der Frage, wieviele Haushalte die Stadt Arnstadt im Jahr 2020 aufweisen wird. Während im Szenario 1 das Ergebnis der TLS-

**Szenario 1**

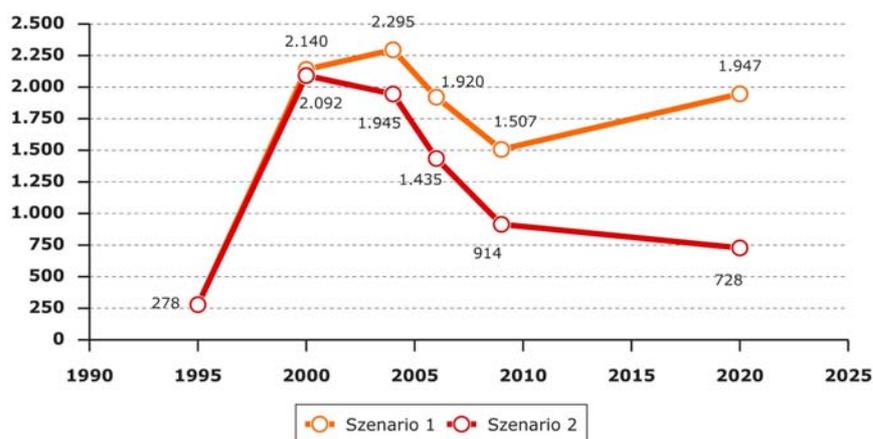
Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand	Anzahl der Haushalte	Leerstand	Pers./HH	Überhang bei 5% Leerstand
1995	28.355	12.975	12.092	883	2,34	278
2000	27.090	14.847	12.102	2.745	2,24	2.140
2004	26.318	15.042	12.140	2.902	2,17	2.295
2006	25.647	14.701	12.172	2.529	2,11	1.920
2009	25.208	14.282	12.167	2.115	2,07	1.507
2020	23.971	14.557	12.010	2.547	2,00	1.947

schwarz = belegt; grün = HH Prognose TLS 2001, WE-Prognose eigene; blau = berechnet;  
\* Bevölkerungsentwicklung gem. Prognose TLS (12. KBV);

**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
2020	23.971	14.557	13.171	1.386	1,82	728

schwarz = belegt; grün = Prognose TLS, eigene; blau = berechnet;  
\* Bevölkerungsentwicklung gem. Prognose TLS (12. KBV); Pers./HH = -0,8%/Jahr



Prognose aus dem Jahr 2001 zur Geltung kommt, wird im Szenario 2 die für Thüringen geltende durchschnittliche Haushaltsgröße zugrunde gelegt. Die sich daraus ergebenden Leerstandsprognosen für das Jahr 2020 weichen deutlich voneinander ab.

Im Szenario 1 resultiert aus der vom TLS 2001 prognostizierten Zahl von 12.010 Haushalte für das Jahr 2020 im Bezug zum Wohnungsbestand ein Leerstand von 2.547 Wohnungen. Berücksichtigt man dabei eine Leerstandsreserve von 5%, wären nach diesem Szenario 2020 in Arnstadt 1.947 Wohnungen auf Dauer leerstehend. Die durchschnittliche Haushaltsgröße würde dabei bei 2 Personen je Haushalt liegen.

Im Szenario 2 wird dagegen von der für Thüringen durchschnittlich geltenden Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2009 ausgegangen. In den letzten Jahren sind die Haushaltsgrößen in Thüringen jedes Jahr  $\approx 0,8\%$  kleiner geworden. Unterstellt man diese Entwicklung auch für die kommenden Jahre, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020 bei 1,82 Pers./HH liegen. Daraus resultiert im Bezug zur Einwohnerzahl eine deutlich höhere Zahl von Haushalten, als im Szenario 1. In Arnstadt würde der Leerstand dementsprechend 2020 bei insgesamt 1.386 Wohnungen liegen. Abzüglich einer 5%-igen Leerstandsreserve wären somit nur noch 728 Wohnungen dauerhaft leerstehend.

## Neujustierung der Stadtentwicklungsziele Aktualisierte Prognosen zur Einwohner- und Leerstandsentwicklung erlauben 2. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption

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 erkennbaren Verbesserungen der wirtschaftlichen Situation in Arnstadt sowie der sich zumindest tendenziell verringern den Einwohnerverluste verbunden mit der TLS-Prognose einer abgeschwächten Schrumpfung der Einwohnerzahl bis 2020 wird es nunmehr möglich, die Stadtentwicklungsziele im Hinblick auf den bis 2020 noch erforderlichen Rückbau von Wohnungen zu modifizieren.

Wären nach der Stadtentwicklungskonzeption von 2002 noch ca. 1.500 Wohnungen bis 2020 vom Markt zu nehmen, so kann diese Zahl im Rahmen der 2. Fortschreibung nunmehr neu justiert werden und damit auch zu einer Neuausrichtung der Stadtentwicklungsziele in den Stadtumbaugebieten führen.