



# Herzlich willkommen in Nordhausen

## zur gemeinsamen Transferveranstaltung Stadtumbau Ost und Stadtumbau West





# Impulsprojekte im innerstädtischen Stadtumbau Nordhausen

Dipl.-Ing. Beate Meißner  
Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Nordhausen



# Gliederung

- 1. Überblick** Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte in Nordhausen
- 2. Einblick** Impulsprojekte der Stadtentwicklung
- 3. Ausblick** Schlussfolgerungen



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Stadtplanausschnitt Innenstadt Nordhausen

1927



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Luftbild Innenstadt Nordhausen

März 1945



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Luftbild Innenstadt Nordhausen

20.04.1945



Gemeinsame Transferveranstaltung Stadtumbau Ost und Stadtumbau West am 4. September 2013  
**Impulsprojekte im innerstädtischen Stadtumbau in Nordhausen**  
Beate Meißner, Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Nordhausen



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

- n **Zahlreiche Wiederaufbaupläne für Nordhausen ab 1946**
- n **Von jedem Konzept wurde entsprechend der jeweils aktuellen der Städtebau- und Wohnungspolitik der DDR und der vorhandenen Mittel nur ein Teil realisiert**
- n **Gerade im Innenstadtbereich mehr als 90 % der zerstörten Gebiete mit industriellem Wohnungsbau bebaut**
- n **Innenstadt als städtebauliches Versuchsfeld**
- n **Aber: beim Start des Stadtumbau Ost im Jahr 2002 befand sich die Hälfte aller WE in Nordhausen im Eigentum von nur 2 Unternehmen ...**
- n **... mit denen wir seit 13 Jahren sehr eng und bisher erfolgreich zusammen arbeiten. Vielen Dank dafür!**



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Luftbild Innenstadt Nordhausen

21.04.1992



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

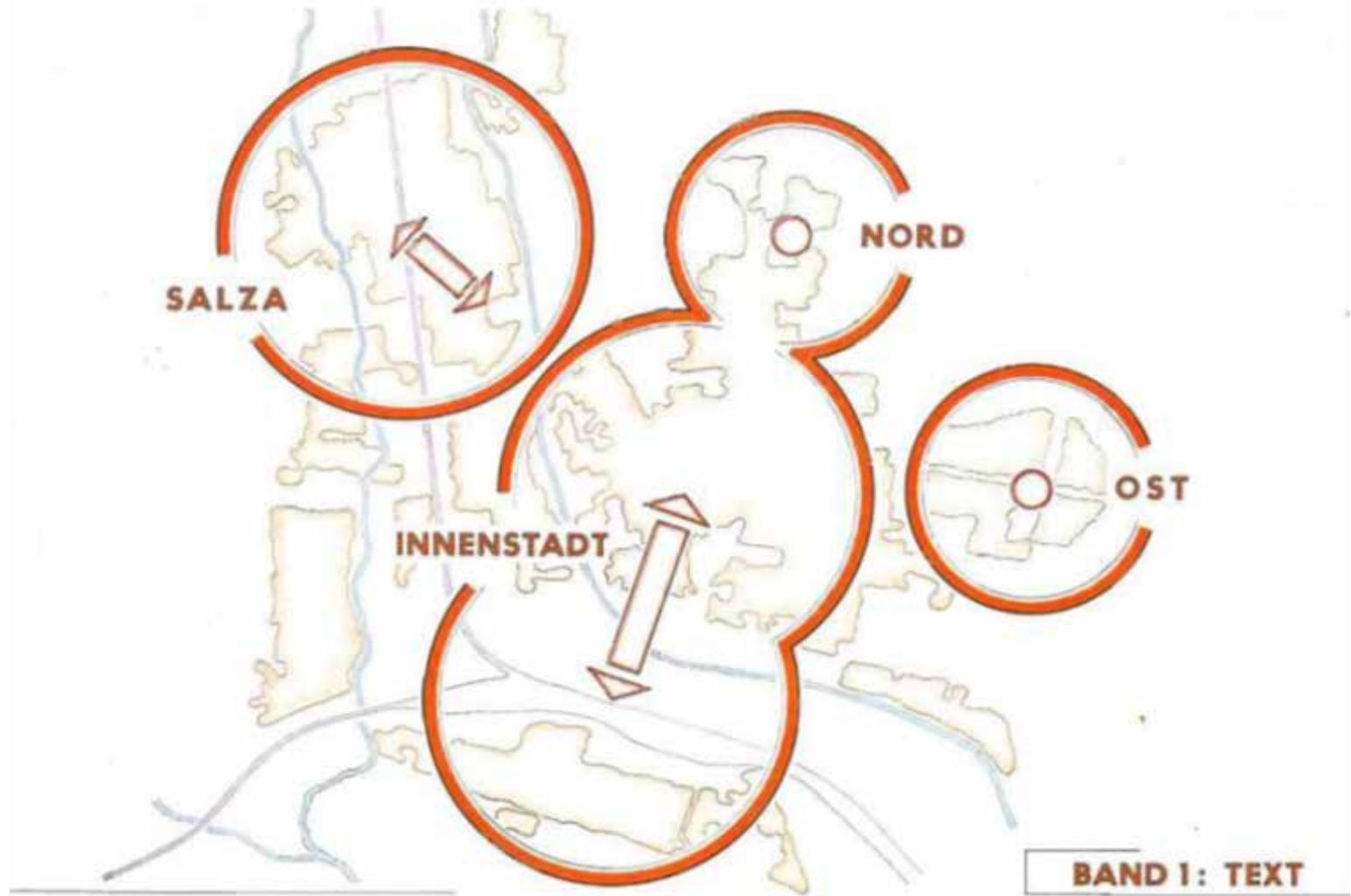
## Luftbild Innenstadt Nordhausen

21.04.1992



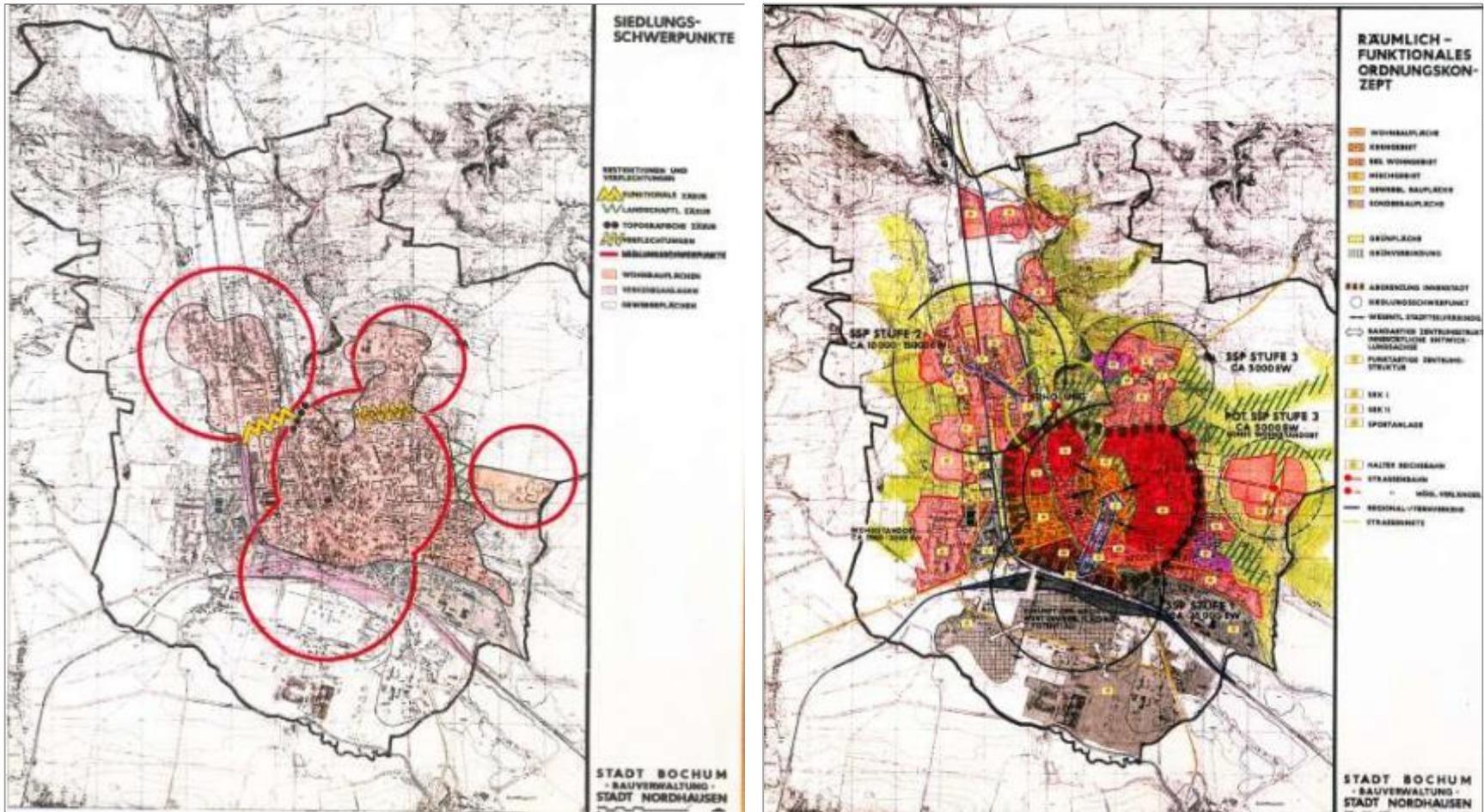
# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Stadtentwicklungsplan Nordhausen, 1991



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Stadtentwicklungsplan Nordhausen, 1991



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

- n 1993 – 1996 Bundes ExWoSt „Städtebau und Wirtschaft“  
Innenstadtentwicklung
- n 1996 – 1999 Aufnahme in Landes ExWoSt-Programm  
„Innenstadtentwicklung Thüringer Oberzentren“  
Modellvorhaben: Nordhausen
- n 1997 – 1998 Bundes-ExWoSt „Zentren“
- n 1997 Zuschlag für die 2. Thüringer Landesgartenschau  
LGS 2004 in Nordhausen
- n 1998 Gründung der FH Nordhausen



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Demografischer Wandel



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik



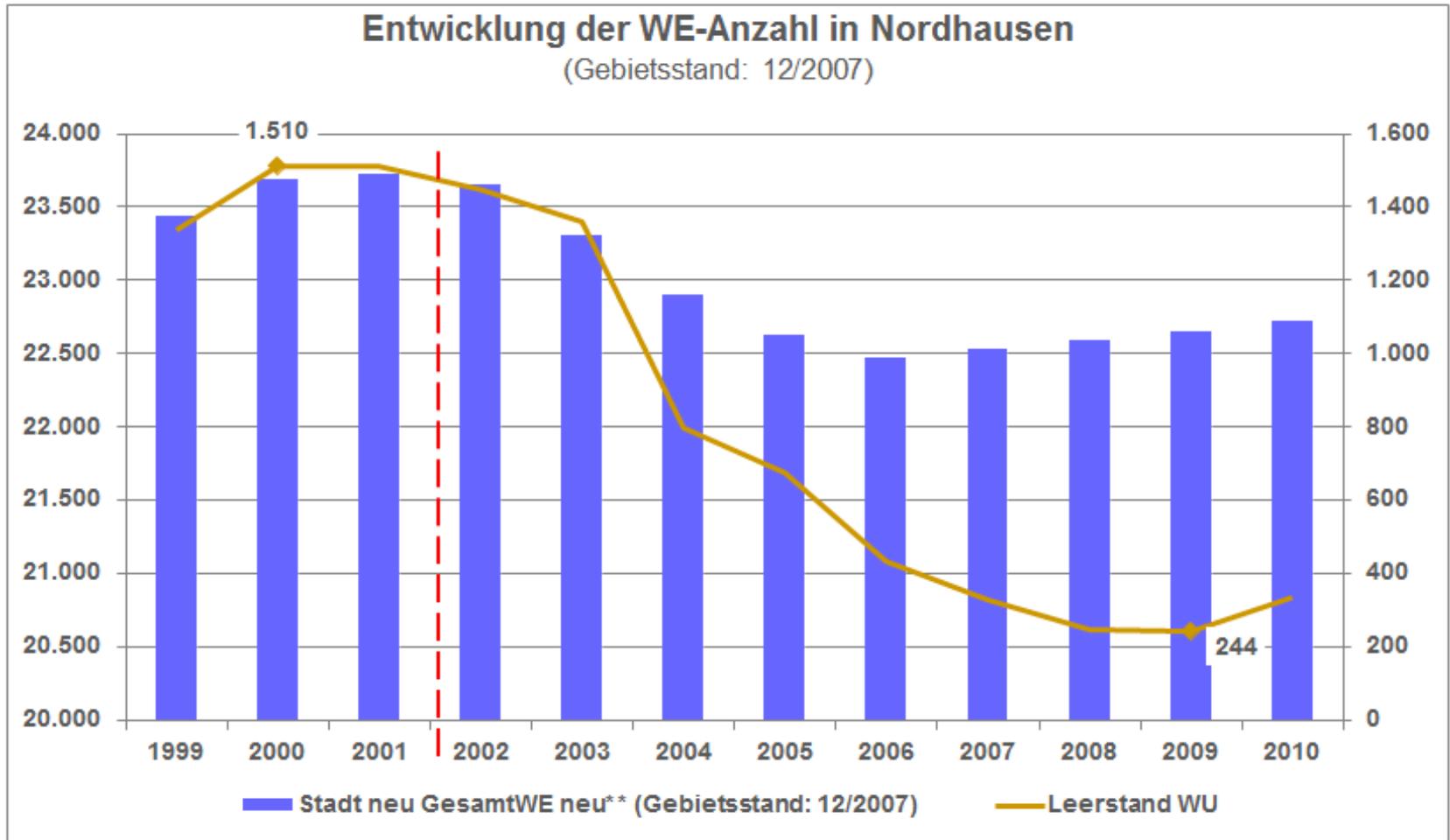
# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Demografischer Wandel



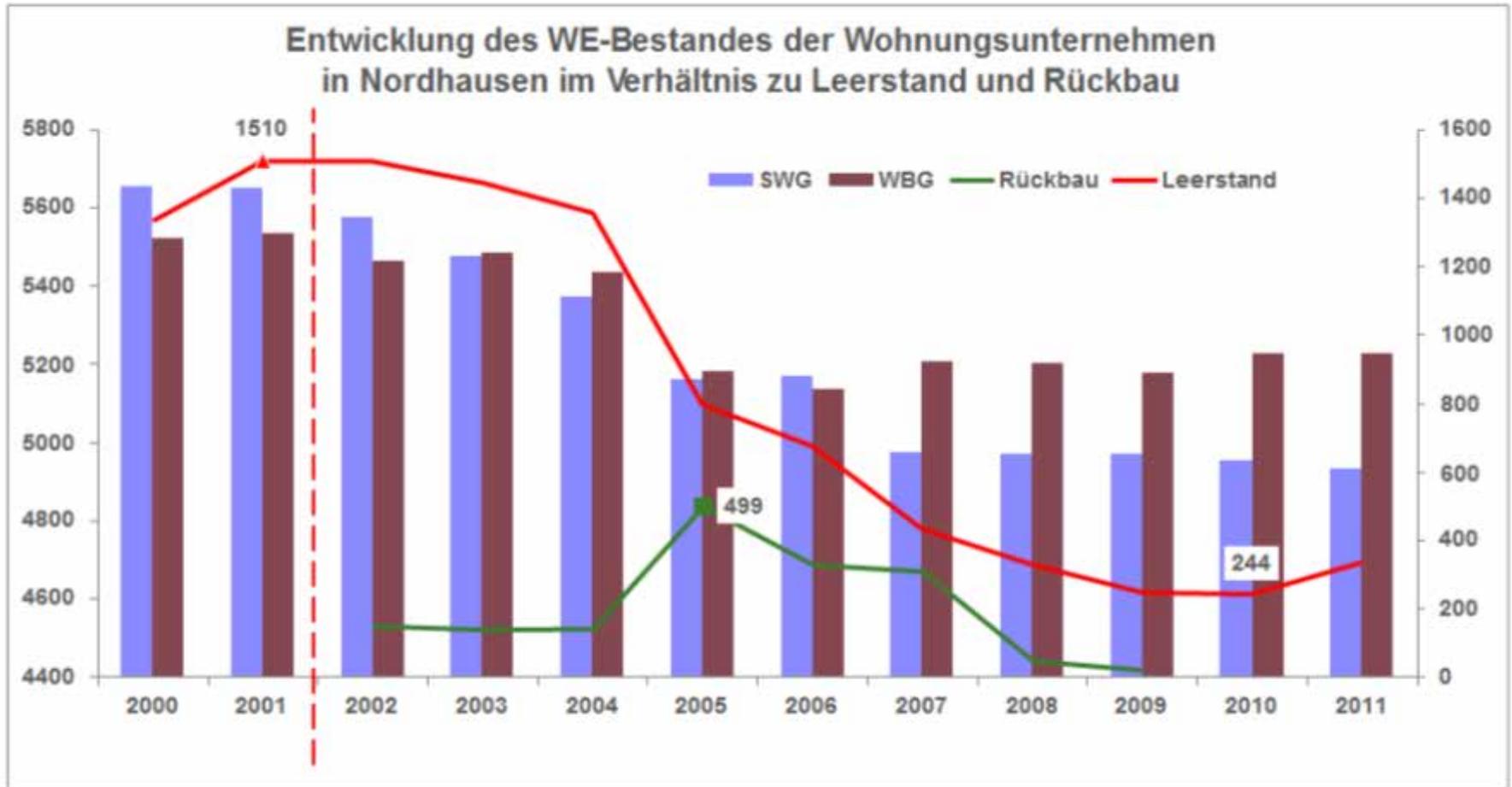
# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Demografischer Wandel



# 1. Überblick - Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte

## Demografischer Wandel

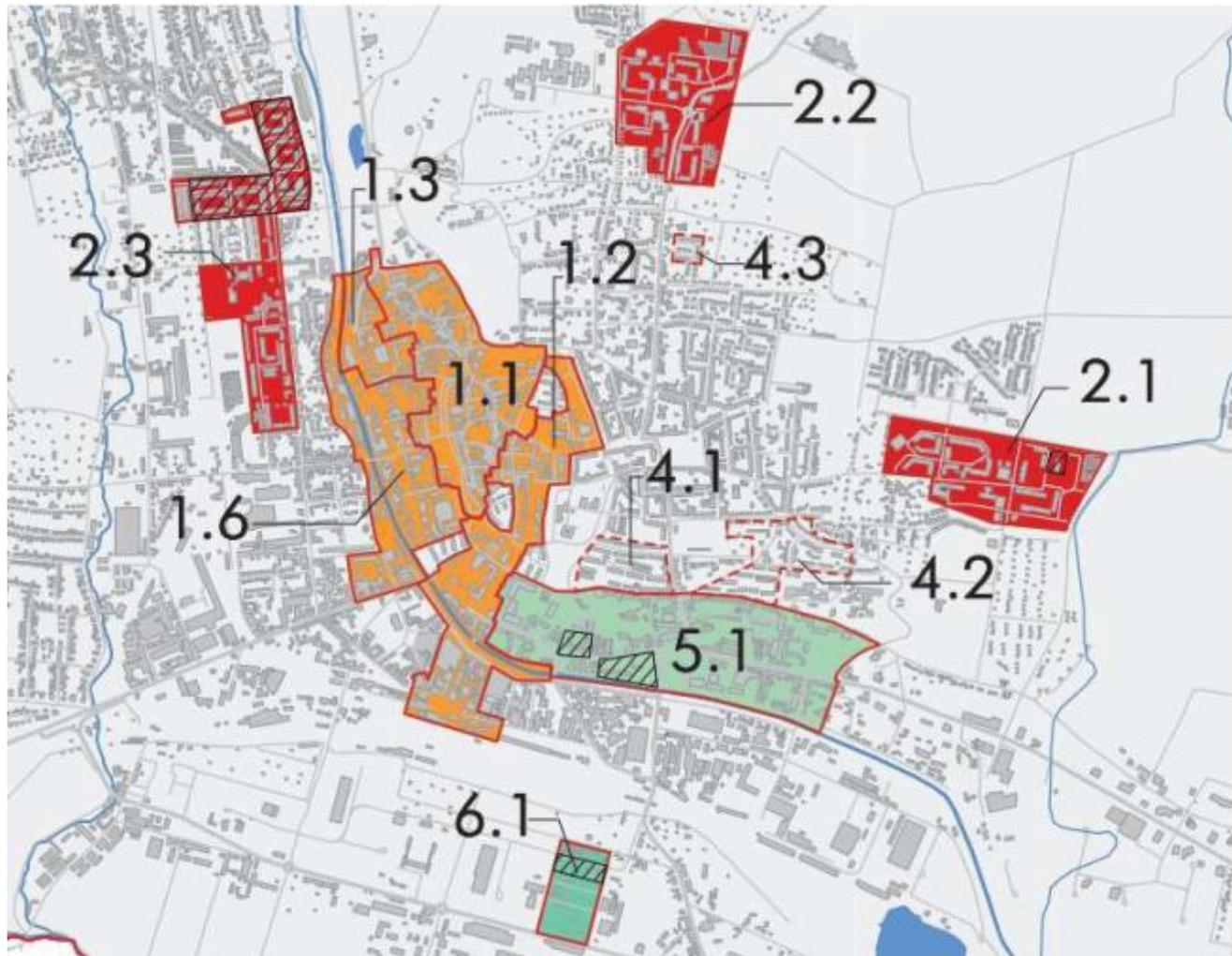


# Gliederung

- 1. Überblick** Städtebau- und Stadtplanungsgeschichte in Nordhausen
- 2. Einblick** Impulsprojekte der Stadtentwicklung
- 3. Ausblick** Schlussfolgerungen



## 2. Einblick - Impulsprojekte im innerstädt. Stadtumbau Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2020



### Stadtumbaugebiete 2020

Stadtumbaugebiete (SUG) gem. § 171 b BauGB  
Beschluss Nr. 997/2008 vom 1.7.2009, 2.0.0.8  
M 1:23.000

- SUG 1  
förmlich festgelegte Gebiete im Stadtkern
- SUG 2  
Großwohnsiedlungen
- SUG 4  
Punktuellen Maßnahmen in Gebieten  
überwiegender Block- oder Plattenbauweise
- SUG 5  
Umstrukturierungsbereich
- SUG 6  
Punktuellen Umstrukturierungsbereiche
- Beobachtungsbereich mit Rückbauoption



## 2. Einblick - Impulsprojekte im innerstädt. Stadtumbau

Bisher nach Nordhausen geflossene Bundesmittel im Stadtumbau



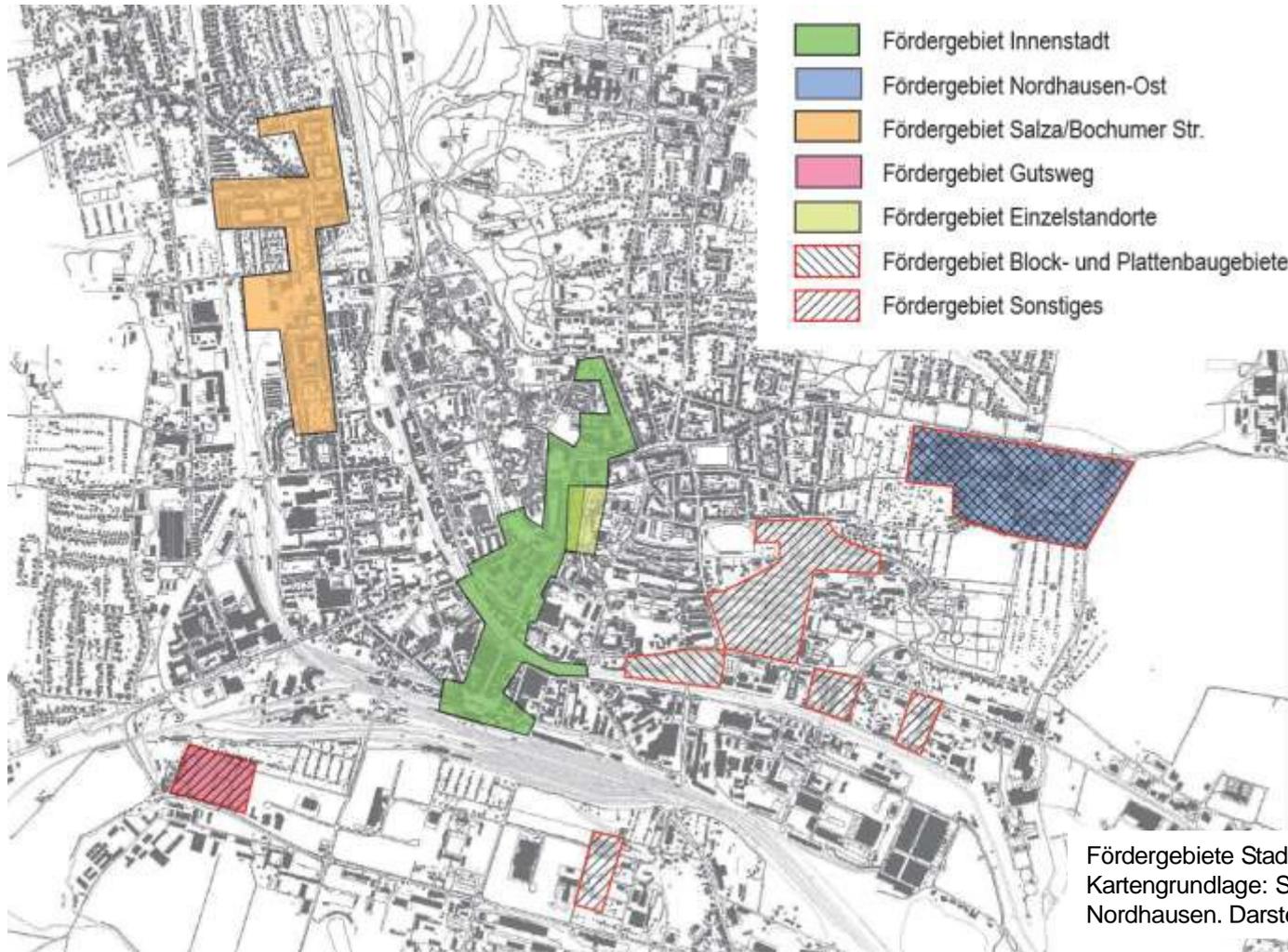
Bundestransferstelle Stadtumbau Ost: Fallstudie Nordhausen (Mai 2013)

	Aufwertung	Rückbau	Rückführung städtischer Infrastruktur	Sanierung, Sicherung, Erwerb	Insgesamt
2002	840.000,00	253.700,00	0	0	1.093.700,00
2003	230.000,00	398.150,00	0	0	628.150,00
2004	525.000,00	300.000,00	0	0	825.000,00
2005	0	342.250,00	0	0	342.250,00
2006	20.000,00	175.000,00	0	0	195.000,00
2007	0	268.950,00	1.221.092,00	0	1.490.042,00
2008	518.000,00	0	0	0	518.000,00
2009	0	34.950,00	0	0	34.950,00
2010	1.021.500,00	0	358.425,00	0	1.379.925,00
2011	585.000,00	0	0	0	585.000,00
2012	615.000,00	0	0	0	615.000,00
<b>Insgesamt</b>	<b>4.354.500,00</b>	<b>1.773.000,00</b>	<b>1.579.517,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.707.017,00</b>

Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, eigene Summenberechnung



## 2. Einblick - Impulsprojekte im innerstädt. Stadtumbau



Fördergebiete Stadtumbau Ost Nordhausen.  
Kartengrundlage: Stadtvermessung  
Nordhausen. Darstellung: IRS



## 2. Einblick - Impulsprojekte im innerstädt. Stadtumbau

1. Externe Projektsteuerung / Projektmanagement (seit 1997 bis 2004)
2. AG Wohnen (seit 2000)
  3. Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm Thüringen (seit 2001)  
erstmalig Übereinstimmung wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Ziele zwingend
  4. Änderung Altschuldenhilfegesetz des Bundes (seit 2001)
  5. Bundeswettbewerb zum Stadtumbau (2002)
  6. Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost (2002)
7. Programmaufnahme der Stadt in BL-SU, Stadtentwicklungsplan 2010 zum Stadtumbau Wohnen – eng verzahnt mit den wohnungswirtschaftlichen Sanierungskonzepten beider Unternehmen in Nordhausen nach AHG mit konkretem Rückbauziel bis 2010 (alles 2002)
8. Rückbau mit AHG-Entlastung von mehr als 1500 WE in Nordhausen (2002 – 2009)
9. **LGS Nordhausen 2004**
10. **Quartier Kornmarkt / Kranichstraße / Engelsburg (seit 2002)**
11. *Quartier Flohburg mit Umbau und Erweiterung eines der ältesten Gebäude in Nordhausen zur FLOHBURG | Das Nordhausen Museum (2010 – 2012)*
12. *Quartierskonzept Elisabethstraße – Neues Wohnen am Mühlgraben (Thüringer Initiative der Städtebauförderung Genial Zentral, seit 2010)*
13. *Verkehrskonzept Altstadt 2025 (2011)*
14. Neubau Einkaufszentrum am Pferdemarkt (Bauleitplanung, Rückbau, Grunderwerb, Umverlegung Hauptversorgungsstrassen (u. a. Fernwärme und Strom / Straba), archäologische Untersuchungen (seit 2002, Eröffnung: März 2014)
15. **Realisierungswettbewerb „Blasiikirchplatz“** zur Neugestaltung der Frei- und Verkehrsanlagen des Quartiers Blasii-Kirchplatz inklusive des Bereichs Engelsburg / Markt / Kranichstraße sowie Pferdemarkt und dessen Umsetzung (seit 2010)

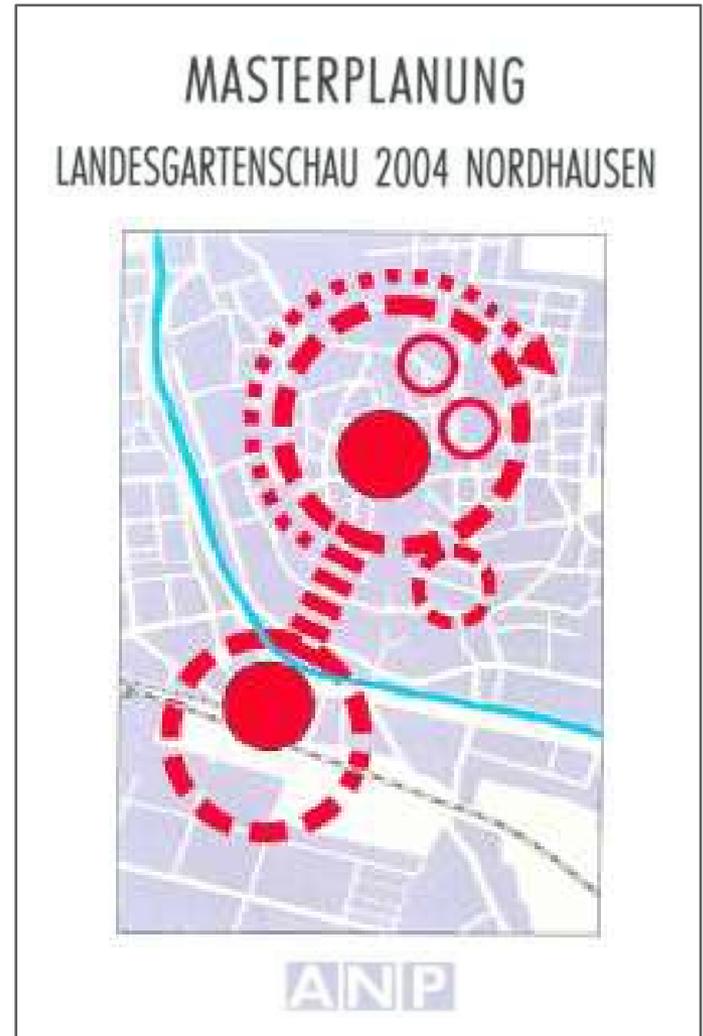


## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Landesgartenschau 2004



Blick über den Petersberg, Luftaufnahme 1991



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Landesgartenschau 2004



### LGS in Zahlen:

Gesamtinvestitionen 1999 bis 2004: 83,09 Mio €

Investitionen Petersberg: 10,66 Mio €

Städtebau- und

Infrastrukturprogramm: 72,43 Mio €

Städtischer Eigenanteil: 26,33 Mio €

Finanzmittel Land: 43,44 Mio €

Finanzmittel Bund und EU: 13,32 Mio €

### Masterplan LGS (1998 – 2002)



# 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

## Landesgartenschau 2004



Die Ergebnisse können sich sehen lassen



Blick über den Petersberg, Luftaufnahme 2004



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Landesgartenschau 2004



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Landesgartenschau 2004



Historischer Stadtrundgang, Johanniswall (2004)

Historischer Stadtrundgang, Neue Lesserstiege (2004)



Gemeinsame Transferveranstaltung Stadtumbau Ost und Stadtumbau West am 4. September 2013

**Impulsprojekte im innerstädtischen Stadtumbau in Nordhausen**

Beate Meißner, Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Nordhausen



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Landesgartenschau 2004

Neue Wasserachse und sanierte WBR-85 Vor dem Vogel (2006)

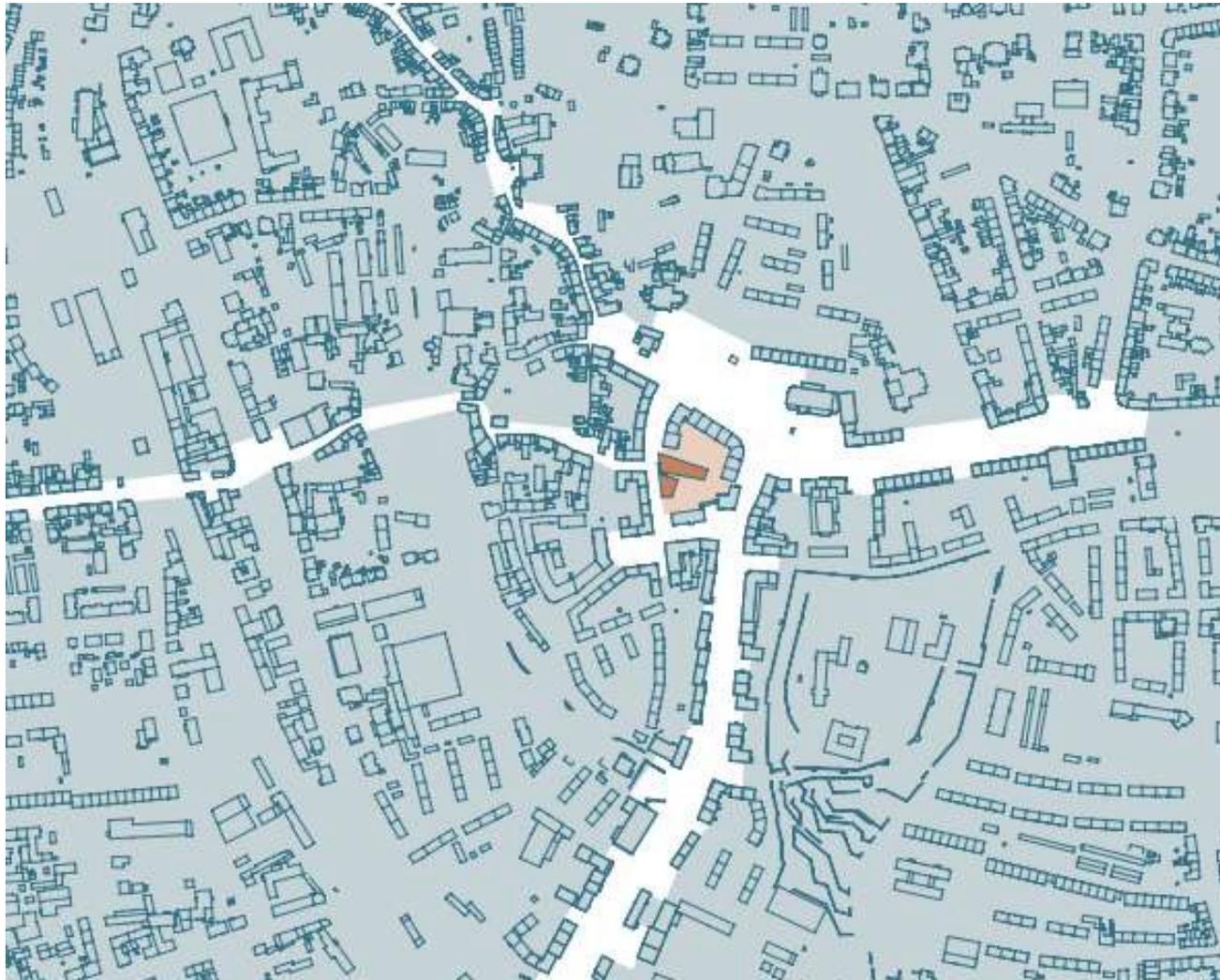


Sanierte WBR-85 , Rautenstraße (2004)



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



Gemeinsame Transferveranstaltung Stadtumbau Ost und Stadtumbau West am 4. September 2013  
**Impulsprojekte im innerstädtischen Stadtumbau in Nordhausen**  
Beate Meißner, Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Nordhausen



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg

**Geschichte des Ortes**

Situation bis zur Zerstörung 1945



Situation bis zur Umgestaltung des Quartiers am Kornmarkt 2007



Situation nach dem Neubau der neuen Stadtbibliothek



Schettler & Wittenberg  
architekten

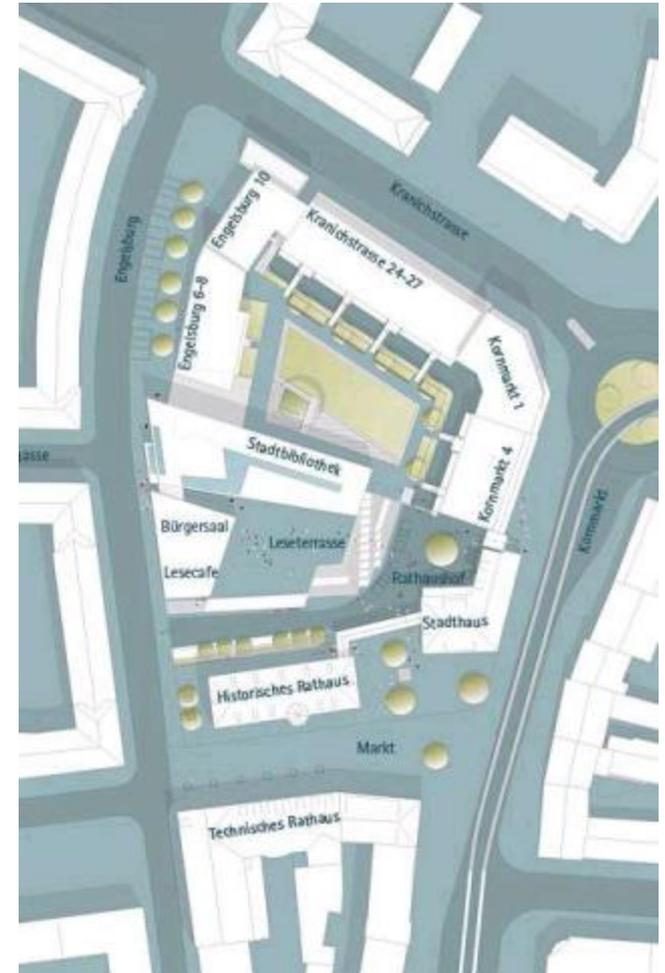
## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg

Entwurf 2009, Architekturbüro Dr. Schettler, Weimar



Quelle: Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung, 9.1.2007



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



Quelle: Foto-Kopyra, Nordhausen, Mai 2009



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg

Beginn der Gesamtmaßnahme	2002
Maßnahmen der SWG mbH	
Quartierskonzept über Einladungswettbewerb	2002
Modernisierung 116 WE mit Anbau	
Sekundärstruktur zur Wohnraumerweiterung	2006 - 2008
Rückbau 32 WE	2007
Baufreimachung Innenhof (Verlegung Trafo Straßenbahn)	2007 - 2008
Anwohnerparkdeck (77 Plätze)	2007 - 2009
Begrünung als wohnungsnaher Freiraum (halböffentlich)	2009

#### Gesamtkosten SWG GmbH

Modernisierung + Parkdeck	9,78 Mio € (ohne Städtebauförderung)
davon Eigenmittel SWG	4,49 Mio €
davon KfW	1,45 Mio €
davon WoBauFörd	3,84 Mio € (zinsverbilligtes TAB-Darlehn)



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



01/2008



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



06/2013



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



Quelle: Büro GRAS\* Gruppe Architektur und Stadtplanung Dresden, 2012



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



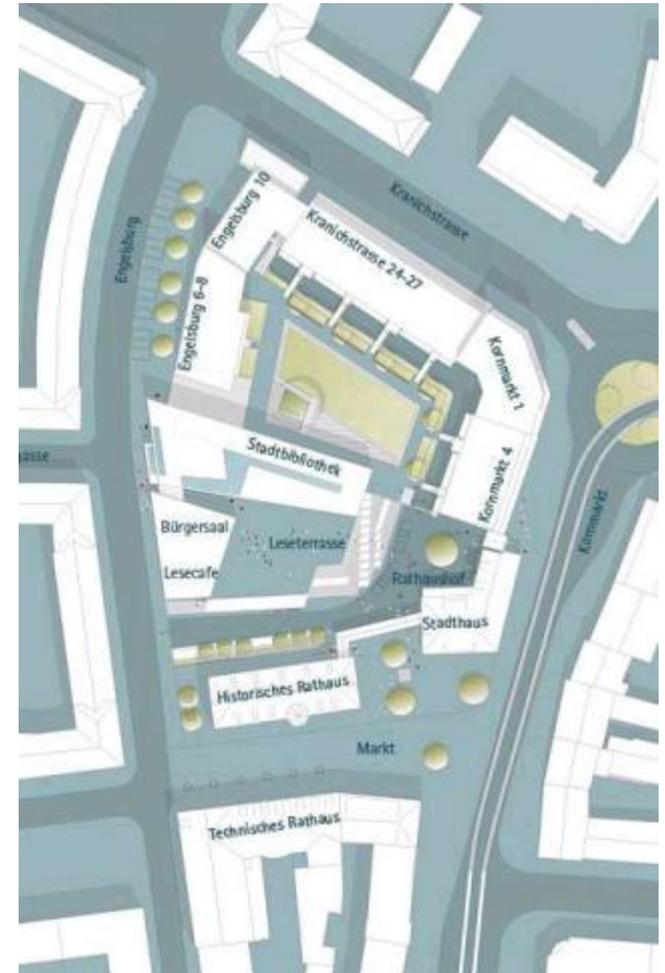
## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg

#### KulturBibliothek



Geplante Fertigstellung: Jahresende 2013



Entwurf 2008, Architekturbüro Dr. Schettler, Weimar



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg

Beginn der Gesamtmaßnahme	2002
Maßnahmen der Stadt Nordhausen bzw. mit Beteiligung der Stadt:	
Rückbau Engelsburg 2/4, 32 WE	2007
Planung	seit 2007
Sekundärstruktur zur Wohnraumerweiterung	2008
Vorbereitung incl. Archäologie	2008 - 2009
Anwohnerparkdeck SWG (77 Plätze)	2007 - 2009
Begrünung als wohnungsnaher Freiraum (halböffentlich)	2009
Kulturbibliothek mit Stadtsälen und TG (MZG m ÖTG)	seit 2010
Freianlagen Rathaus Hof / Zufahrt	seit 2013
Altes Rathaus/Stadthaus (Dach, Fahrstuhl, Fassade)	seit 2013

<b>Gesamtkosten Stadt Nordhausen bisher:</b>	<b>14.86 Mio €</b>
davon förderfähig bisher beschieden	13,50 Mio €
davon allein „MZG m ÖTG“	11,72 Mio €

Seit 2007 mehr als 50 Bescheide aus den Programmen der Städtebauförderung:

BL-SE, BL-SU/R, BL-SU/A, TL-SSM

Förderquoten zwischen 66,6 % bis 100 % (Rückbau)



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



01/2008



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



01/2008



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Quartier Kornmarkt/Kranichstraße/Engelsburg



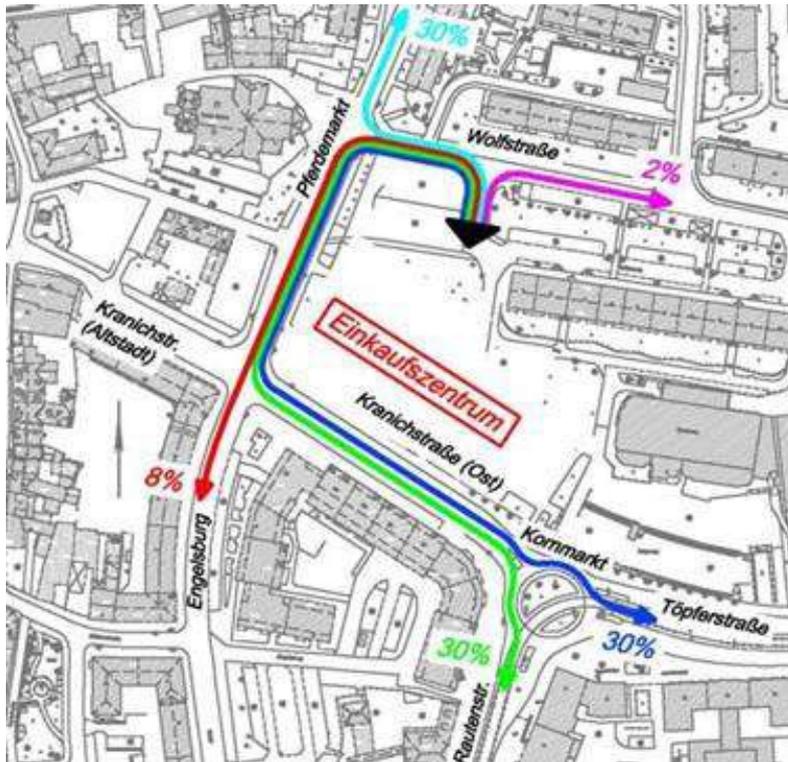
06/2013



# 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

## Wettbewerb Blasiikirchplatz und Umsetzung

Wettbewerb 2011  
Umsetzung 2013 – 2016  
Gefördert aus dem BL-SDS



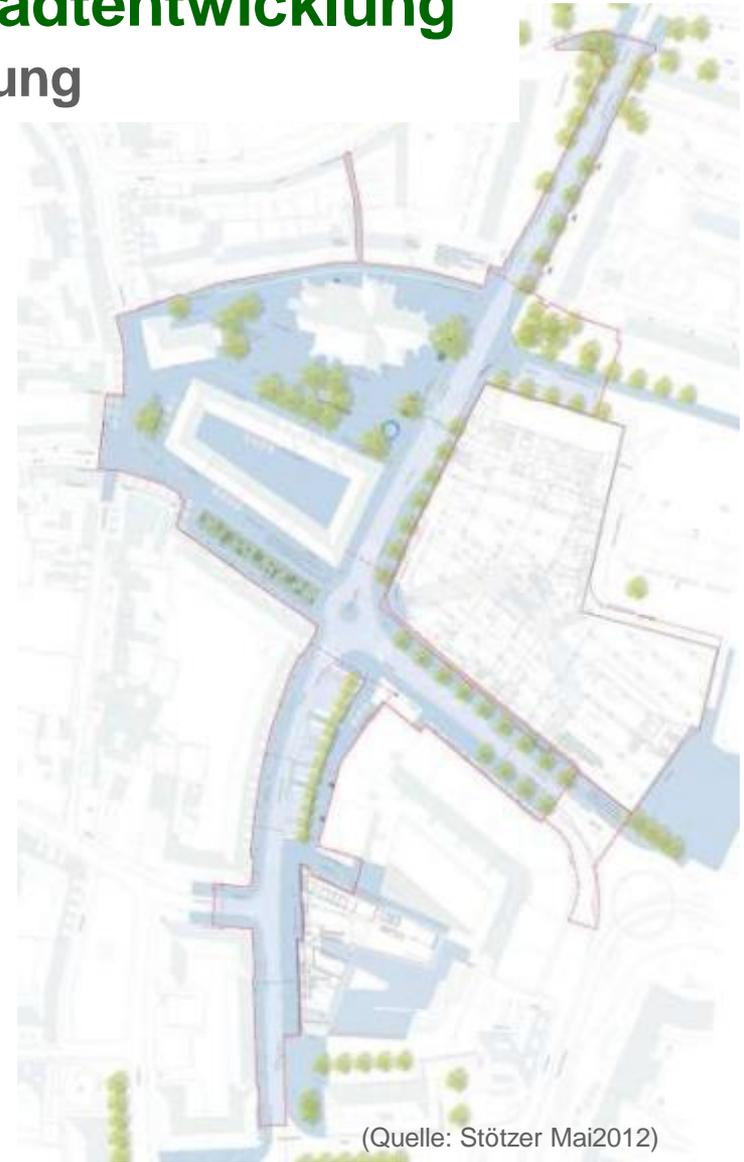
## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Wettbewerb Blasiikirchplatz und Umsetzung

Vergabe der Planungsleistungen an 1. Preisträger  
**Stötzer Landschaftsarchitekten**, Freiburg i.Br  
derzeit 1. BA Erschließung Kranichstraße,  
Pferdemarkt mit „Kreisel“  
Kosten 1. BA : 2,8 Mio.€, GK 7,1 Mio €



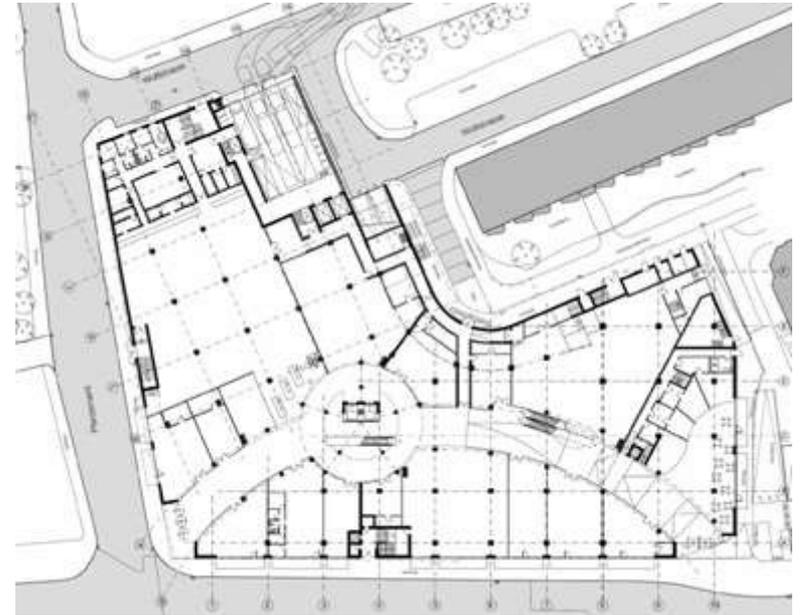
Wettbewerbsergebnis 1. Preisträger Büro Stötzer – April 2011



(Quelle: Stötzer Mai2012)

## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Neubau Einkaufszentrum am Pferdemarkt



Ein Vorhaben der klassischen Sanierung oder zum UMBAU der Stadt?  
Wie auch immer – auch hier: Entwicklung seit etwa 15 Jahren mit  
Bebauungsplan, Einzelhandels- und Verkehrskonzepten, Grunderwerb,  
Rückbau von 71 WE, Abbruch ehem. PD, Archäologie, Investorensuche

...



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Neubau Einkaufszentrum am Pferdemarkt

- n Altstadtpol des zweipoligen Hauptgeschäftszentrums braucht Stärkung
- n 2 Ausschreibungsverfahren zur Investorenfindung durchgeführt
- n differenzierte Grundstückssituation, betroffene Eigentümer: Stadt, Freistaat Thüringen (ehemaliger Standort der Polizeidirektion Nordthüringen), SWG, WBG
- n Grunderwerb bezuschusst aus BL-SE, Abbrüche 71 WE, WBR85 aus BL-SU/R und Polizeigebäude aus BL-SE, Leitungsumverlegung (Baufeldfreimachung) aus BL-SE
- n Kosten fließen durch Ausgleichsbeträge und Verkaufserlös teilweise wieder zurück und kommen der Stadtsanierung zu Gute
- n B-Plan mit städtebaulichem Vertrag zur Finanzierung durch den Vorhabenträger
- n Verkaufsfläche 10.000 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen
- n Baubeginn war Anfang 2012, Eröffnung im März 2014 geplant



## 2. Einblick - Impulsprojekte der Stadtentwicklung

### Neubau Einkaufszentrum am Pferdemarkt



Aufnahme 27.02.2013, Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung



### 3. Ausblick

## Standorte aktuelle Investitionsvorhaben zum Wohnen und Pflegen



### 3. Ausblick - Schlussfolgerungen

- n Erfolgsrezept Nordhausens: konsequenter konzeptorientierter Ansatz, Stadtentwicklungskonzepte seit 1991, fortgeschrieben 2002, 2004, 2008...
- n 2002 inhaltliche und strategische Neuorientierung aufgrund dramatischer Auswirkungen der Bevölkerungsverluste auf den Wohnungsmarkt
- n Konstante = Stadtentwicklungspolitik mit Fokus auf Innenstadtentwicklung
- n Enge Partnerschaft zu gegenseitigem Vorteil zwischen, Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsgesellschaft und Stadt
- n Voraussetzung: Stadtumbau mit beiden Programmteilen





Quelle: Foto-Kopyra, Nordhausen, Mai 2003



**Nordhausen am Harz**

| Stadtentwicklung |

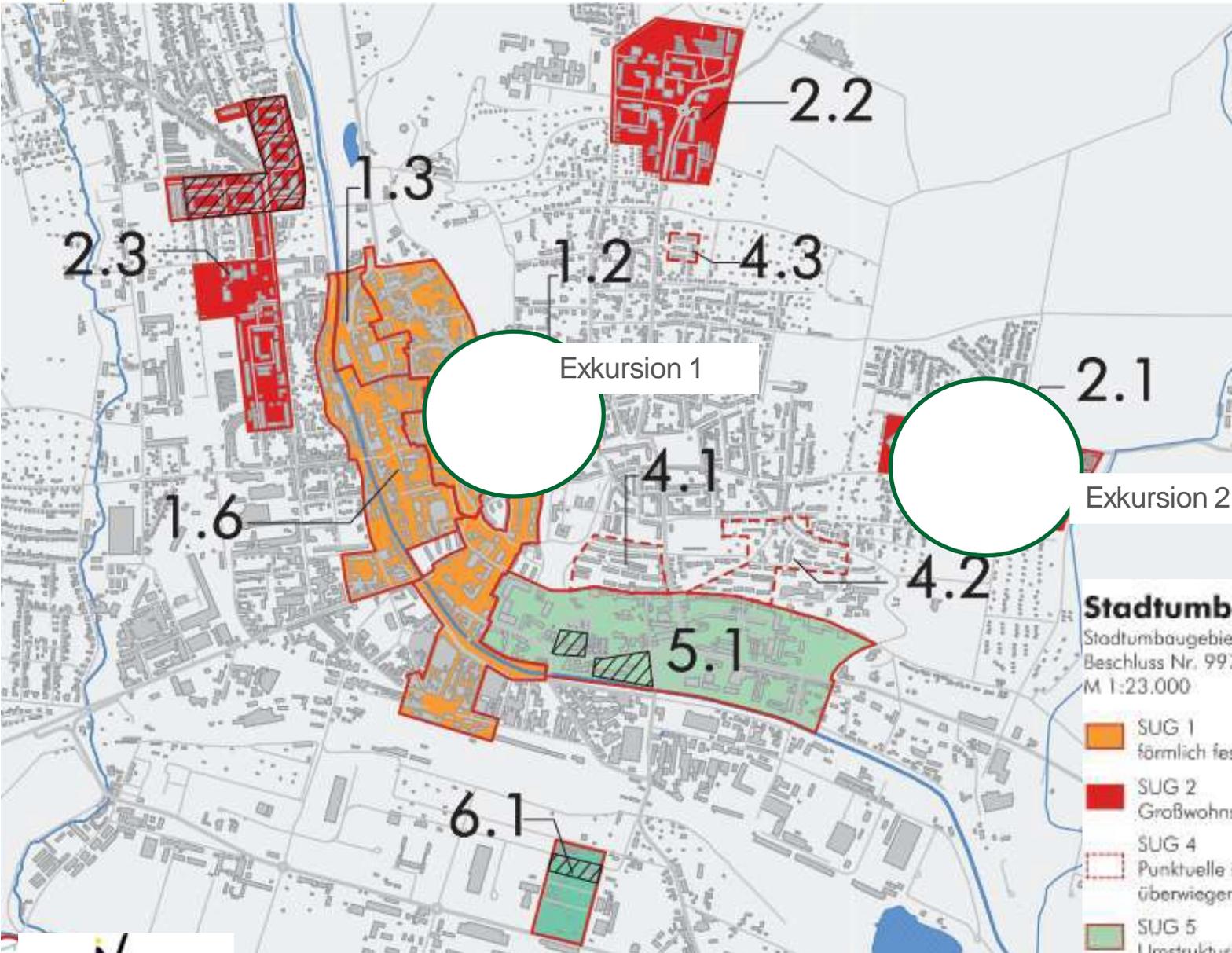
Gemeinsame Transferveranstaltung Stadtumbau Ost und Stadtumbau West am 4. September 2013

## Impulsprojekte im innerstädtischen Stadtumbau in Nordhausen

Beate Meißner, Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Nordhausen



Nürnberg Luftbild Hajo Dietz, Juli 2012



## Stadtumbaugebiete 2020

Stadtumbaugebiete [SUG] gem. § 171 b BauGB  
Beschluss Nr. 997/2008 vom 17.09.2008  
M 1:23.000

-  SUG 1  
förmlich festgelegte Gebiete im Stadtkern
-  SUG 2  
Großwohnsiedlungen
-  SUG 4  
Punktueller Maßnahmen in Gebieten  
überwiegender Block- oder Plattenbauweise
-  SUG 5  
Umstrukturierungsbereich
-  SUG 6  
Punktueller Umstrukturierungsbereiche
-  Beobachtungsbereich mit Rückbauoption

4. September 2013

en



# Exkursion 1

Baustelle Kulturbibliothek  
mit Stadtsaal und TG

Blasiikirchplatz

Baustelle Einkaufszentrum

Tagungsort

# Stadtumbaugebiet Nordhausen Ost



Gemeinsame Transferveranstaltung zum Stadtumbau Ost und Stadtumbau West am 4. September 2013

Impulsprojekte im innerstädtischen Stadtumbau in Nordhausen | Luftbild Hajo Dietz, Juli 2012

Beate Weisner, Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Nordhausen

---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
und Ihre Geduld.**

