

# SAALFELD VERPACKUNGSMITTELWERK

Beispiel eines Stadtumbau-Projektes in Thüringen

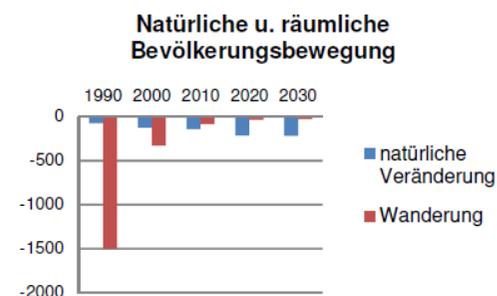
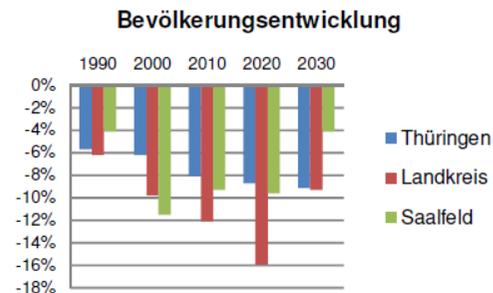
## Stadt Saalfeld.

### Stichworte

- Mittelzentrum mit TF OZ (Städtedreieck Saalebogen)
- Regionales Verkehrs-, Wirtschafts- u. Verwaltungszentrum
- 25.278 EW (2012)\*
- Arbeitslosenquote 7,6 %\*\*
- Kaufkraftindex 70,7 %\*\*\*

- \*) TLS 31.12.
- \*\*) BA 07/2013
- \*\*\*) INSM 2009

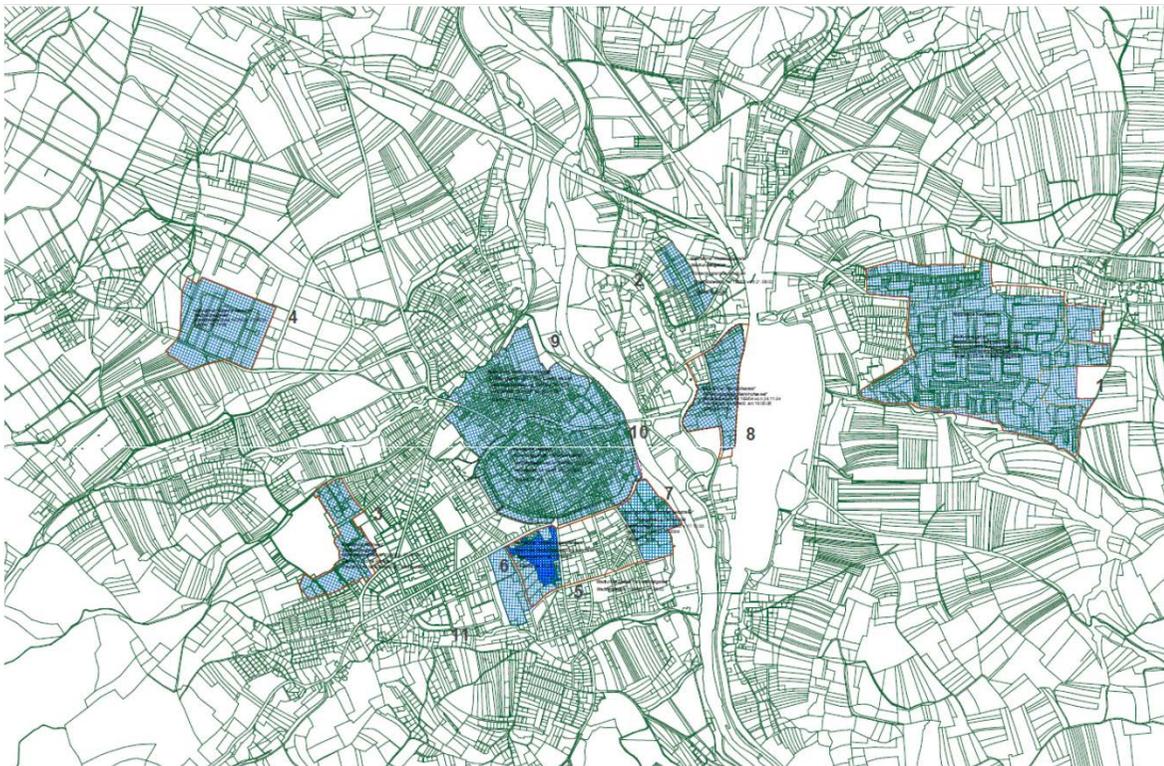
### Demografie



### Immobilien

- Nach „Anpassungsschock“ 1990-2000 Konsolidierung
- Rückgang Wohnungsleerstand von 17 % (2002) auf 6,5 % (2011)
- Kombination Rückbau (Gorndorf, Rainweg) mit Sanierung (Innenstadt) und Neubau (innenstadtnah)
- Ziel: nachfragegerechter möglichst krisenfester Wohnungsmarkt

## Stadt Saalfeld Stadtumbaugebiete.



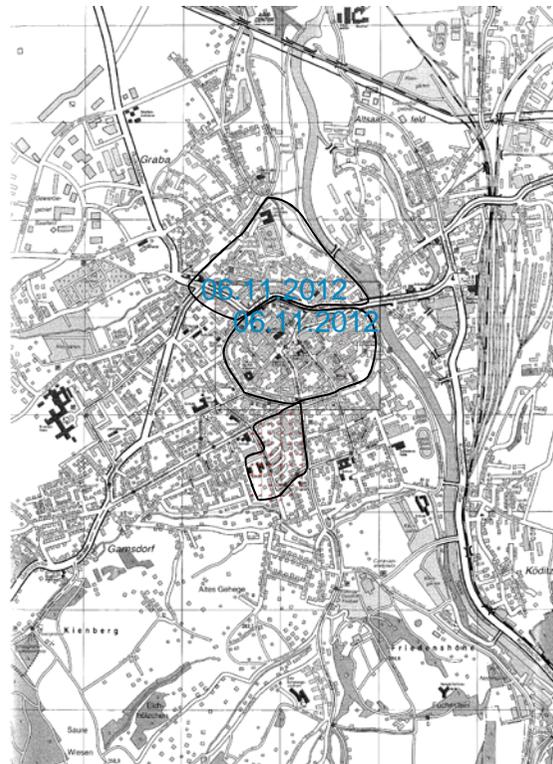
Stadtgebiet

- 9 Monitoringgebiete, davon
- 6 Stadtumbaugebiete (1 x SU-Satzung, 5 x Beschluss)
- 2 Sanierungsgebiete (1 x voll, 1 x vereinfacht)
- 1 Erhaltungsgebiet
- Gesamtfläche ca. 196 ha = ca. 20 % der städtischen Siedlungs- u. Verkehrsfläche
- ergänzend 2 Beobachtungsgebiete

## Stadtumbaugebiet Verpackungsmittelwerk.

### Eckdaten

- Ehem. Werk: ca. 3 ha
- SU-Gebiet 2004: ca. 7 ha
- SU-Gebiet 2008: ca. 11 ha
- Ca. 500 m bis Marktplatz
- 1890-1995 Industrie-standort innerhalb WA/MI
- Hohe Versorgungs- und Erschließungsqualität



Lage in der Innenstadt

### Projektziele

- Recycling einer Innenstadtbrache
- Alternativangebot statt Wohnen auf grüner Wiese
- Stärkung Schul- u. Sportfunktionen
- Stadt der kurzen Wege

## Ausgangslage.



Im Werksgelände

- Seit 1995 Stillstand, Standort durch Ziele der Eigentümer (großflächiger Einzelhandel) beschädigt
- Kaufverhandlung vor allem wegen Planungshoheit Stadt und schwachem Immobilienmarkt erfolgreich
- Finanzlage der Stadt belastbar
- Trend zu innerstädtischem Wohnen wachsend



Blick vom Stadttor

## Prozess 1.



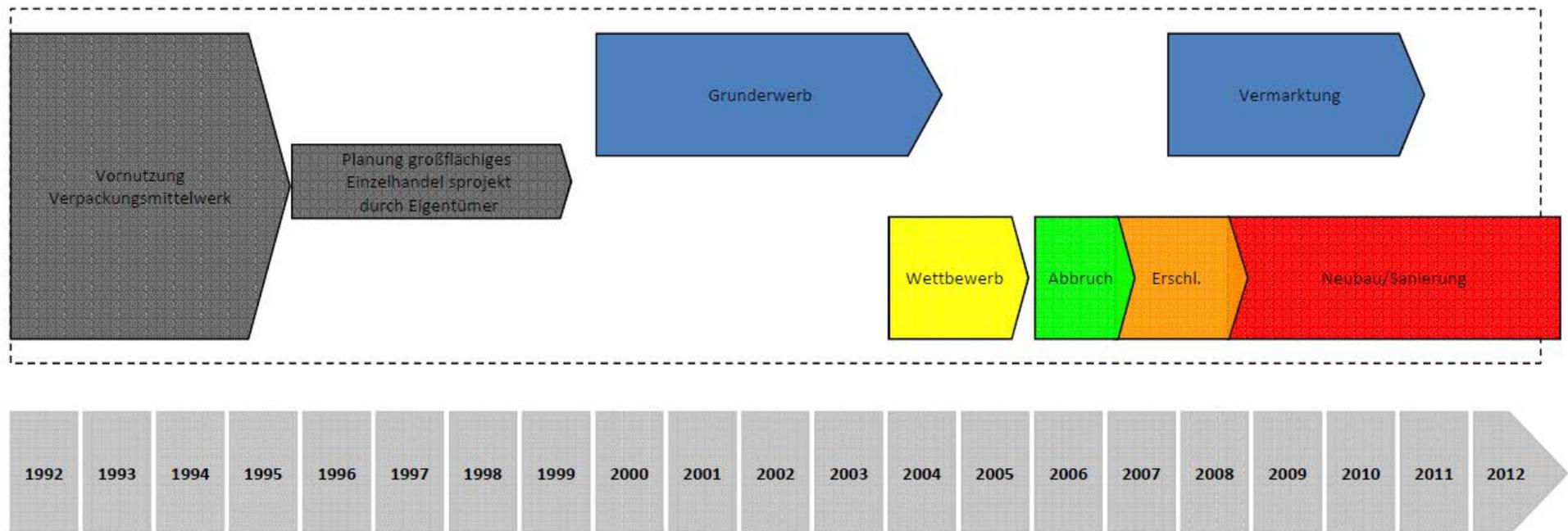
Städtebaulicher Ideenwettbewerb

- Städtebaulicher Ideenwettbewerb bringt 2005 als „Startsignal“ hohe Bürgerbeteiligung
- Positive Verankerung im öffentlichen Bewusstsein
- Mit Abbruch 2006-07 wird Umsetzung greifbar
- Verknüpfung öffentlicher und privater Vorhaben erzeugen Dynamik
- Ab 2008 (Bau 3-Feld-Halle u. Erschließung) steigende Baulandnachfrage



Planung Erschließung+Stadtplatz

## Prozess 2.



### Ablaufschema

## Ergebnisse.



Eigenheime

- Nachgefragter Wohnstandort mit 17 Eigenheimen/ 21 WE und 12 Miet-WE
- Altersgerechtes Wohnen im sanierten Hochhaus (27 WE) bzw. in der Seniorenresidenz (78 Plätze)
- Moderne 3-Feld-Halle für Schul- u. Vereinssport u. Veranstaltungen
- Neue Grundschule an Komplexstandort mit Gymnasium
- Attraktive öffentliche Räume



Schule und Seniorenresidenz

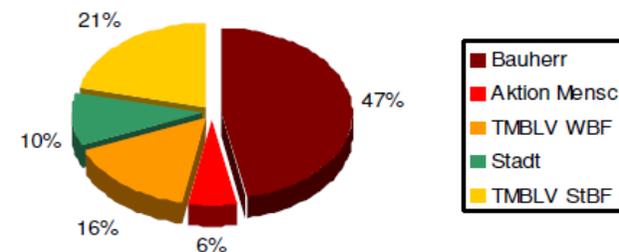
## Beispiel Hochhaus.



Südfassade zu Stadtplatz

### Eckdaten

- Sanierung durch AWO
- Erbaut 1927-28 als Produktionsgebäude, Stahlbeton, Einzeldenkmal
- 27 WE (barrierefrei/rollstuhlgerecht)
- EG mit Tagesstätte, DG mit Gastronomie
- Planung 2006-09, Realisierung 2009-11
- Kosten: 6,3 Mio. €



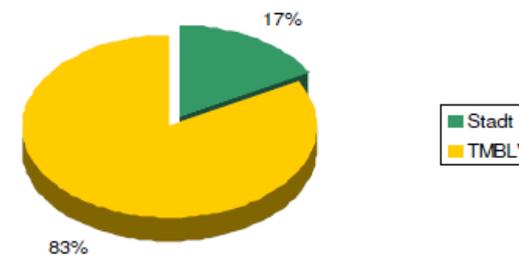
## Beispiel Grundschule.



Ansicht Schulhof

### Eckdaten

- Neubau durch Stadt
- 3 Ebenen, barrierefrei, Integration Schulhof
- Energetischer Passivstandard
- Planung 2008-10, Realisierung 2010-12
- Teil Schulkomplex mit Gymnasium u. gemeinsamer Freisportanlage
- Kosten: 6,6 Mio. €



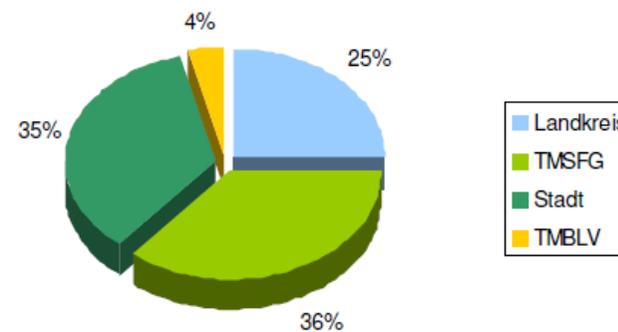
## Beispiel 3-Feld-Halle.



Draufsicht von Hochhaus

### Eckdaten

- Neubau durch Landkreis und Stadt
- 3-Feld-Halle mit Tribüne u. Foyer
- Trainingsräume Vereinssport
- Erdwärme, Solar
- Planung 2006-08, Realisierung 2008-10
- Kosten: 4,2 Mio. €



## Blick von oben.



2004



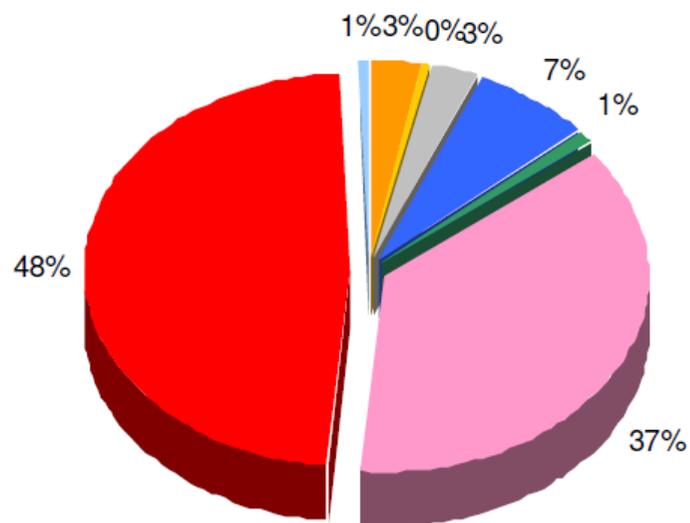
2012

## Kosten- und Finanzierungsstruktur 1.

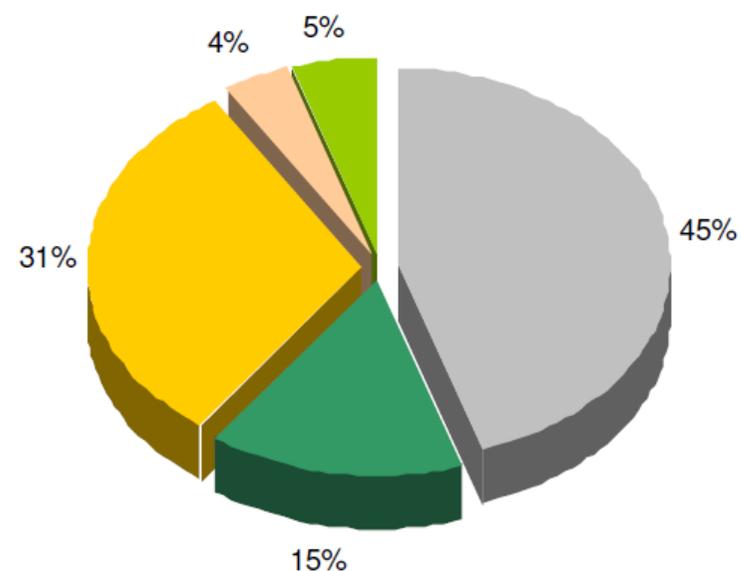
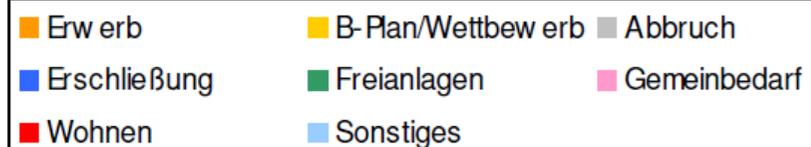
Alle Werte in T€

|                                | Gesamt        | Stadt        | Investoren<br>(inkl. Drittmittel) | TMBLV<br>Städtebauförderung<br>(Stadtumbau Ost) | TMBLV<br>Wohnungsbau-<br>förderung | TMSFG<br>Sportstätten-<br>förderung |
|--------------------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Erwerb</b>                  | 740           | 250          |                                   | 490   |                                    |                                     |
| <b>B-Plan +<br/>Wettbewerb</b> | 140           | 50           |                                   | 90  |                                    |                                     |
| <b>Abbruch</b>                 | 820           | 270          |                                   | 550   |                                    |                                     |
| <b>Erschließung</b>            | 2.160         | 720          |                                   | 1.440   |                                    |                                     |
| <b>Freianlagen</b>             | 370           | 120          |                                   | 250   |                                    |                                     |
| <b>Gemeinbedarf</b>            |               |              |                                   |   |                                    |                                     |
| 3-Felder-Halle                 | 4.150         | 1.460        | 1.040                             | 170   |                                    | 1.480                               |
| Schule                         | 6.590         | 1.130        |                                   | 5.460   |                                    |                                     |
| <b>Wohnen</b>                  |               |              |                                   |   |                                    |                                     |
| Hochhaus                       | 6.270         | 650          | 3.310                             | 1.290   | 1.020                              |                                     |
| Seniorenresidenz               | 6.000         |              | 6.000                             |   |                                    |                                     |
| Individuell                    | 1.900         |              | 1.900                             |   |                                    |                                     |
| <b>Sonstiges</b>               | 200           | 70           |                                   | 130   |                                    |                                     |
| <b>Kosten</b>                  | <b>29.340</b> | <b>4.720</b> | <b>12.250</b>                     | <b>9.870</b>                                    | <b>1.020</b>                       | <b>1.480</b>                        |
| <b>Erlöse (Verkauf)</b>        |               | -350         | 1.050                             | - 700   |                                    |                                     |
| <b>Summen</b>                  | <b>29.340</b> | <b>4.370</b> | <b>13.300</b>                     | <b>9.170</b>                                    | <b>1.020</b>                       | <b>1.480</b>                        |

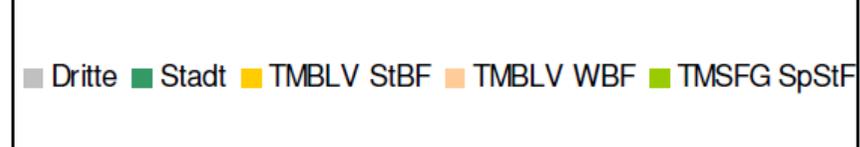
## Kosten- und Finanzierungsstruktur 2.



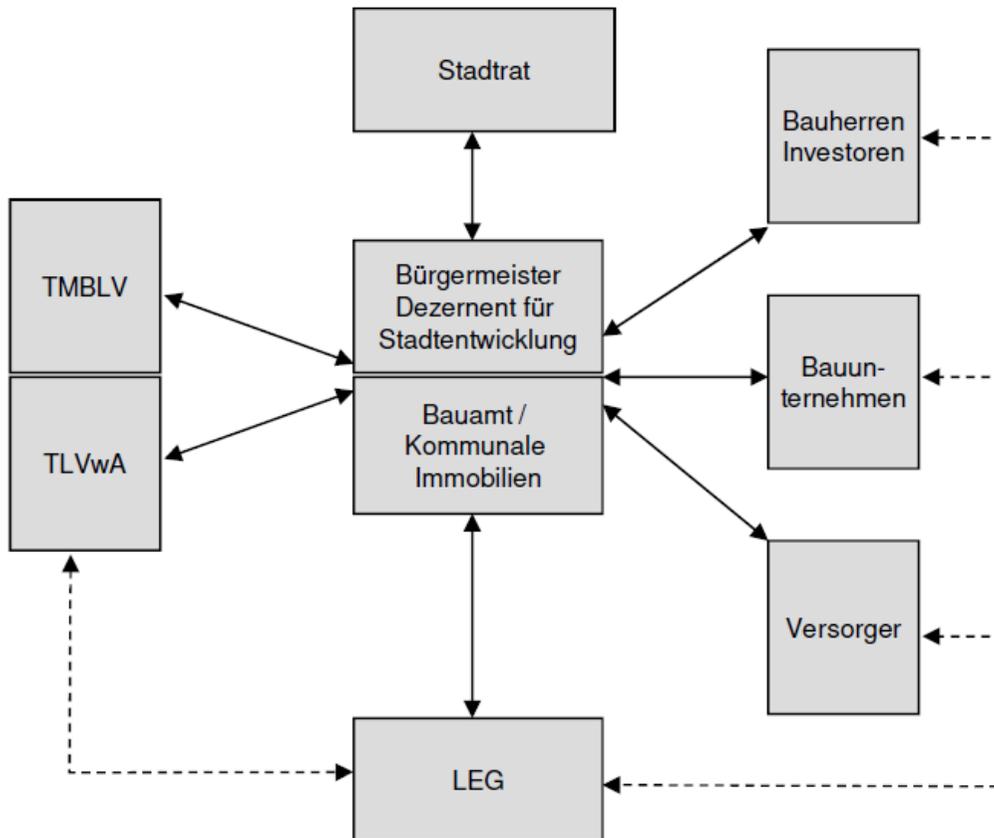
Anteile Vorhabensarten



Anteile Finanzierungspartner



## Strukturen.



- Stadt als Hauptakteur
- LEG steuert und organisiert
- Stadtratsbeschlüsse als solide Handlungsgrundlage
- Enger Schulterschluss mit Landesbehörden
- durch Erwerb ehem. Werk ist Stadt Nachbar, Einbeziehung Anrainerinteressen wichtig

## Kontakt



### **Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)**

Dipl.Ing. Kay Salberg  
Projektleiter

Abt. Stadt- u. Regionalentwicklung

Tel. 0361-5603278

Fax 0361-5603336

Mail [kay.salberg@leg-thueringen.de](mailto:kay.salberg@leg-thueringen.de)