Stadt Arnstadt
Quartierskonzept „An der Weiße“

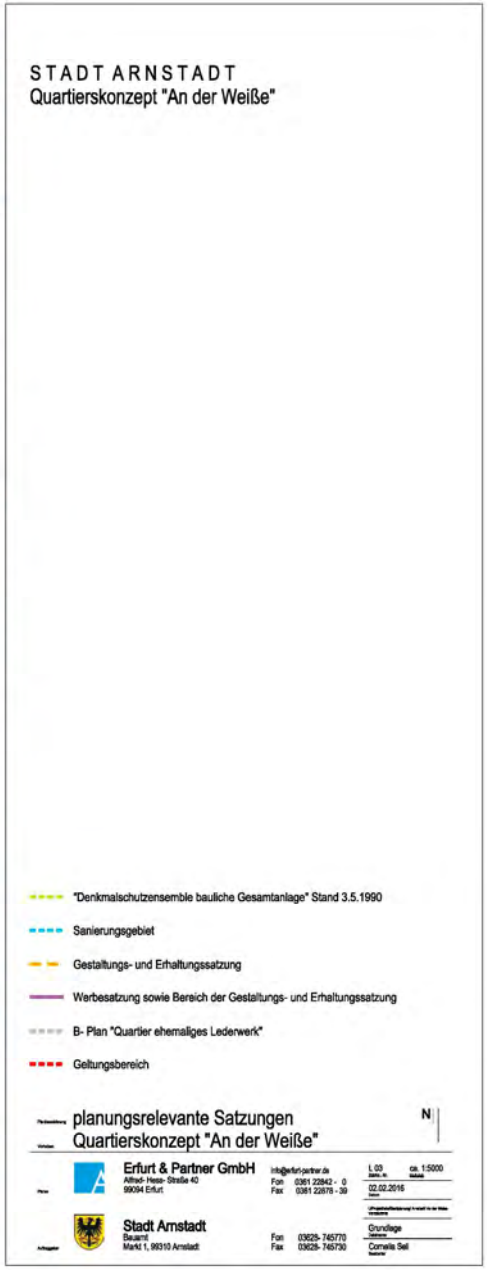
Bauausschusssitzung am 09.Februar 2016

I	**Einführung**
II	**Analyse**
III	**Baulich- Räumliches Konzept**
IV	**Architektonisches Konzept**

Gesamtstädtische Einordnung

Abgrenzung
Untersuchungsgebiet

Denkmalschutzensemble
Sanierungsgebiet
Gestaltungs- und
Erhaltungssatzung
B-Plan
„ehemaliges Lederwerk“
Werbesatzung


STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"
"Denkmalschutzensemble bauliche Gesamtanlage" Stand 3.5.1990
Sanierungsgebiet
Gestaltungs- und Erhaltungssatzung
Werbesatzung sowie Bereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung
B- Plan "Quartier ehemaliges Lederwerk"
Geltungsbereich
planungsrelevante Satzungen
Quartierskonzept "An der Weiße"
N
Erfurt & Partner GmbH
Alfred- Hess- Straße 40
99094 Erfurt
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 39
L 03
ca. 1:5000
02.02.2016
Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730
Grundlage
Cornelia Sell

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Geltungsbereich

Grundkarte
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
Fon 0361 22442 - 0
Fax 0361 22676 - 00

23.09.2015

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

Grundlage
Bearb.
Cornelia Sell

II Analyse

Nutzung

- Ausgewogene Nutzungsmischung
- Öffentliche Gebäude am Markt
- Einzelhandelseinrichtungen
- Wohnen, Handel, Gastronomie verträglich gemischt
- großflächiger Einkaufsmarkt (Rewe) als Einkaufsmagnet

- Hoher Leerstand der ehemalig wohngenutzten Plattenbauten an der Weiße sowie der punktuellen Läden im Erdgeschoss
- Nutzungskonflikte im Übergangsbereich Busbahnhof

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Nutzung- Bestand

- Wohnen
- Handel/ Dienstleistung
- öffentliche Gebäude/ Verwaltung
- Büronutzung, Arztpraxen, Banken, Versicherungen
- Gastronomie, Beherbergung
- Garagen, Nebengebäude
- ungenutzt
- iS in Sanierung

Geltungsbereich

Nutzung
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99084 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22578 - 09

1 1:500
29.09.2016
Grundlage
Cornelia Soll

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745732

Geschossigkeit

- Heterogene Baustrukturen
- Vielzahl an Dachformen
- unterschiedliche Gebäudehöhen:
- 1- bis 5- Geschossigkeit
- Historische Gründerzeitbebauung 3-geschossig mit ausgebautem Dach
- Plattenbauten mit 4 bis 5 Geschossen

- Maßstabsbruch zur angrenzenden kleinteiligen 2- geschossigen Bebauung
- Unmaßstäblichkeit des Rewe Marktes

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Geschossigkeit

- I geschossig
- II geschossig
- III geschossig
- IV geschossig

D ausgebautes Dachgeschoss (zusätzlich)

Geltungsbereich

Geschossigkeit
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

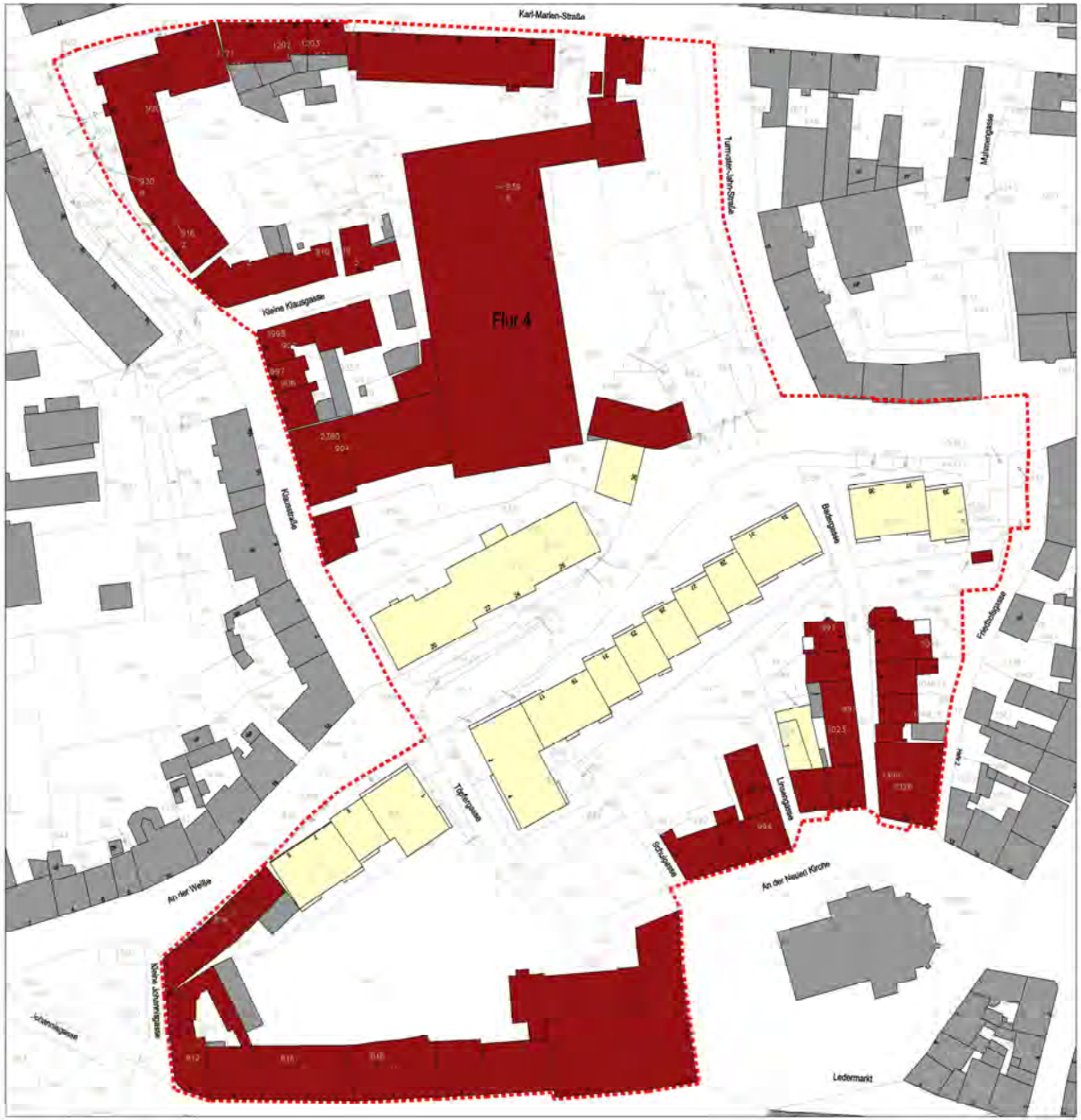
Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22642 - 0
Fax 0361 22678 - 30

1:1000
25.06.2015
Grundlage
Cornelia Seil

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

Sanierungsgrad

- Städtebaulicher Missstand durch unsanierte Plattenbauten an der Weiße
- Hoher Sanierungsgrad der übrigen untersuchten Gebäude



STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Sanierungsgrad

- unsaniert
- teilsaniert
- saniert

Geltungsbereich

Sanierungsgrad
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99084 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22578 - 09

S 1:1000
Stand vom 29.09.2016

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

Grundlage
Cornelia Sell

Leerstand

- Fast vollständiger Leerstand in den Plattenbauten an der Weiße
- Hoher Vermietungsgrad der übrigen untersuchten Gebäude

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Leerstand (nach äußerer Sichtung)

- ohne Leerstand
- bis 25% Leerstand
- 25% bis 50% Leerstand
- 50% bis 75% Leerstand
- über 75% Leerstand
- 100% Leerstand

Geltungsbereich

Leerstand
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 30

1:1000
23.09.2016
Grundlage
Cornelia Gall

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628-745770
Fax 03628-746790

Baualter

- Nebeneinander unterschiedlicher Epochen:
- Historische Altbausubstanz in Teilbereichen der Quartiersränder
- Kleinteilige Bebauung in der Badergasse aus den 1990-er Jahren
- Plattenbauten aus den 1980-er Jahren an der Weiße
- Großflächiger Einkaufsmarkt aus den 1990-er Jahren

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Alter

- vor 1970
- 1970-1990
- nach 1990

Geltungsbereich

Alter
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 20

1:5000
23.09.2015

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

Grundlage:
Bearbeiter:
Cornelia Sell

Denkmalschutz

- Lage des Untersuchungsgebietes im Sanierungsgebiet und Denkmalschutzensemble
- Vielzahl denkmalgeschützter Objekte im angrenzenden Stadtkern
- Wenige Denkmäler im Untersuchungsgebiet selbst:
- Häuserzeile am Markt
- An der Weiße 1, 3, 36
- An der Neuen Kirche 1, 10

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte und Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet
Quelle: Denkmalliste Ilmkreis, Stand August 2004

Denkmalgeschützte Einzelelemente

Geltungsbereich

Denkmalschutz
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

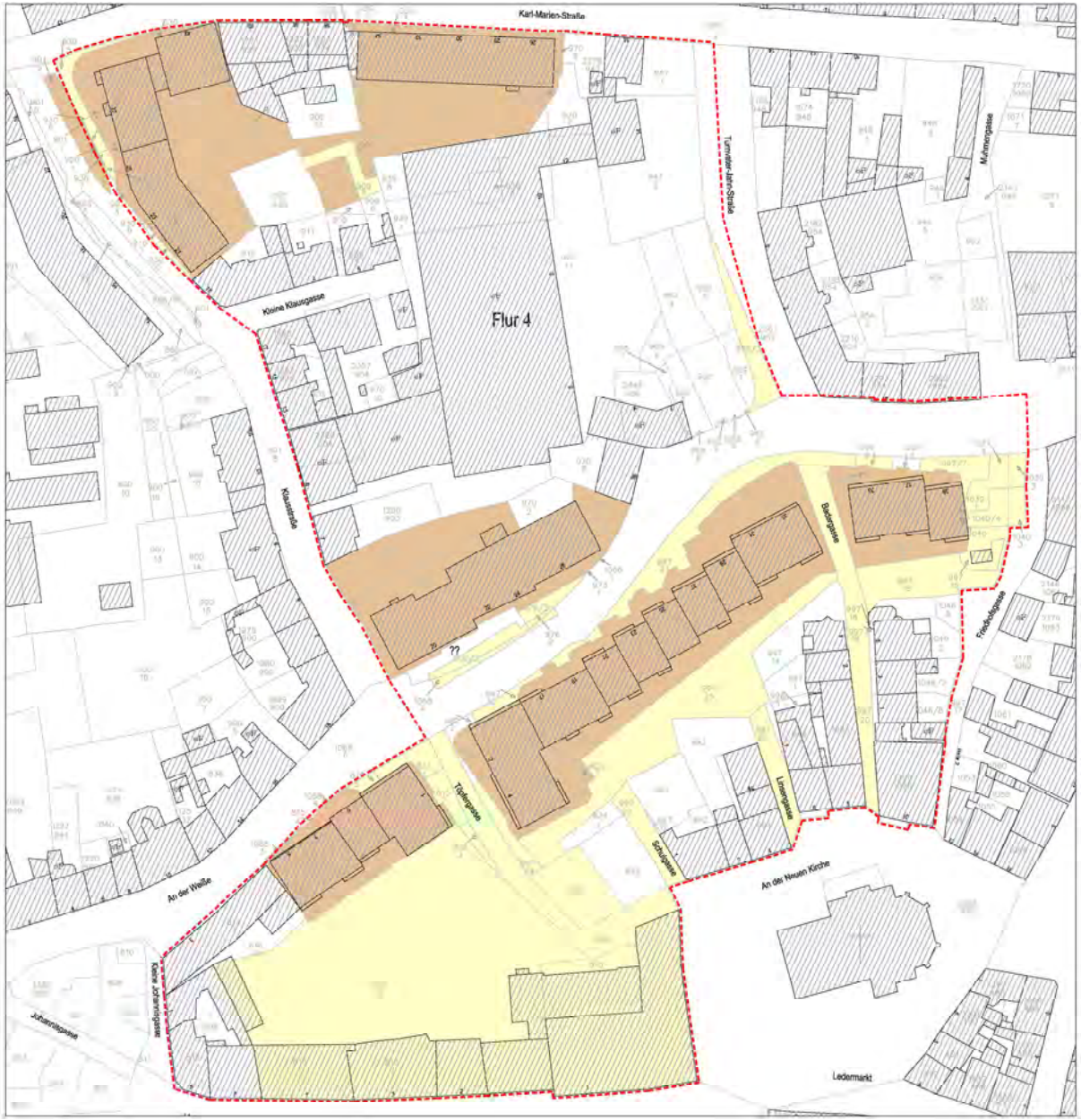
Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 48
99094 Erfurt
Info@erfurtpartner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22876 - 29

S 1:1000
23.09.2019
Grundlage
Cordelia Sell

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745750

Eigentum

- Großteil der Grundstücke in Privateigentum
- Parzellen der Plattenbauten im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt
- Quartier Töpfergasse sowie Umfeld der Plattebauten in städtischem Eigentum



STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Eigentumsverhältnisse

Stadt

privat

Wohnungsunternehmen

WBG

Geltungsbereich

Eigentumsverhältnisse
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
info@erfurtpartner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 39

7 | 1:1000
23.09.2015
Grundlage
Cornelia Seil

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon. 03628- 745770
Fax 03628- 745715

Oberflächen

- Starke Differenzierung in Gestalt und Ausbaugrad
- Unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten
- Sanierte Bereiche Badergasse, Friedhofsgasse, Busbahnhof und um die Bachkirche
- Ungeordnetes Umfeld um die Plattenbauten

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Oberflächen- Bestand

Material

- Asphalt
- Werksteinplatten
- Werksteinpflaster
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- öffentliche Grün- und Freiflächen
- halböffentliche und private Grün- und Freiflächen

Baumstandort

Geltungsbereich

Oberflächen Bestand
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hase-Straße 40
99084 Erfurt
info@erfurtpartner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 39

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745791

1:1000
23.09.2015
Grundlage
Cornelia Seil

Zusammenfassung

Stärken

- vielfältige Bau- und Raumstruktur
- Historische Bausubstanz in überwiegend sehr gutem Bauzustand
- Hoher Vermietungsgrad (außgenommen Plattenbauten)
- Verträgliche und ausgewogene Nutzungsmischung
- Bereiche mit dringendem Handlungsbedarf im Eigentum der Stadt bzw. der Wohnungs-baugesellschaft Arnstadt

Zusammenfassung

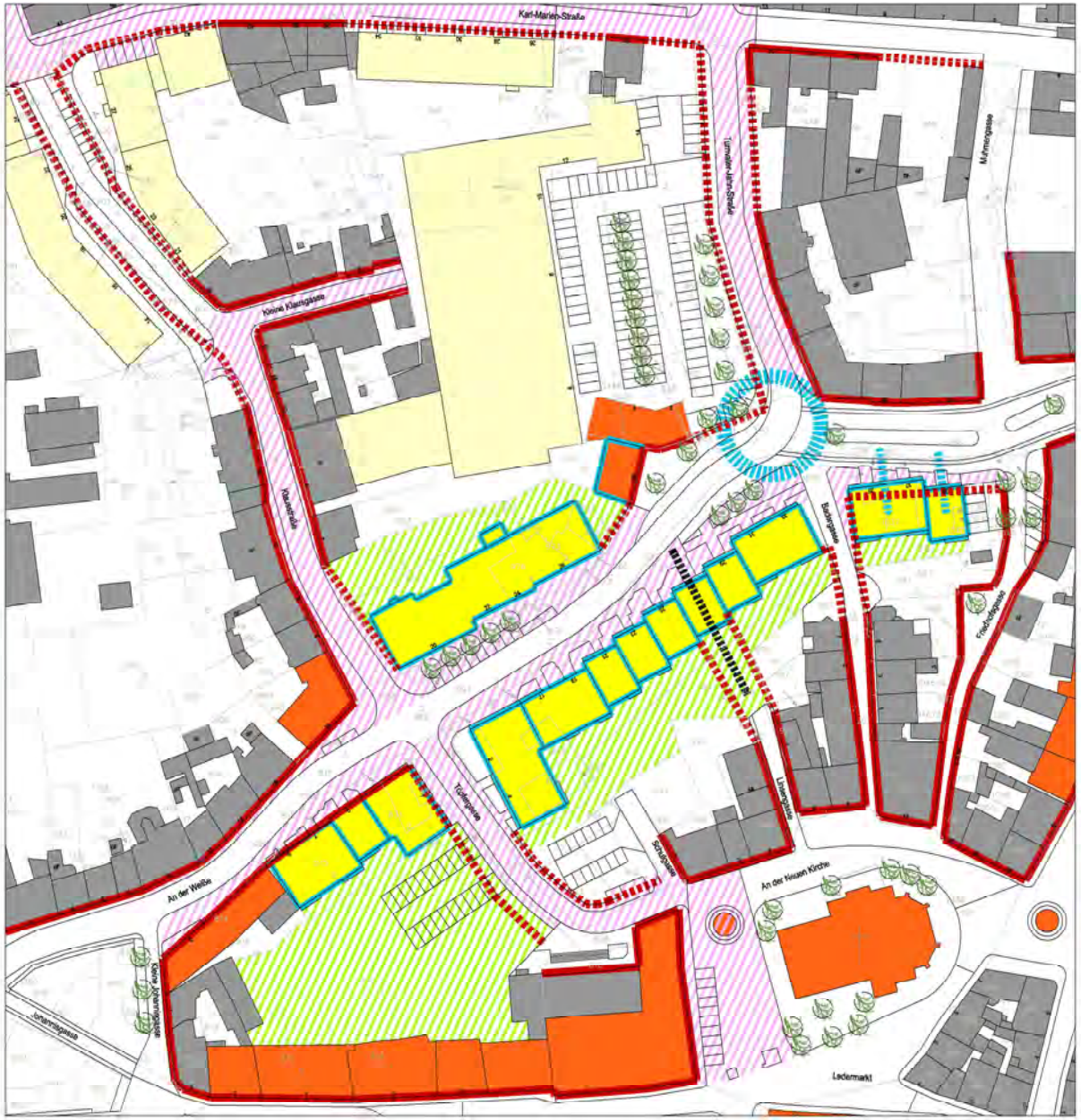
Schwächen

- Heterogene Bau- und Raumstrukturen mit teilweise offenen Quartiersrändern
- Fehlende Raumkanten in der Turnvater-Jahn- Straße und Töpfergasse
- Gestörte Wegebeziehungen in Fortführung der Linsengasse und Schulgasse
- Gestörtes Stadtbild und unbefriedigende Auftaktsituation Richtung Altstadt
- Maßstabsbruch durch Gebäude in Großtafelbauweise
- Städtebauliche Missstände durch leer stehende und unsanierte Plattenbauten

Zusammenfassung

Schwächen

- Ungeordnete Freiflächen ohne Aufenthaltsqualität im Umfeld der Plattenbauten
- Umgestaltungsbedarf der Straßenräume in der Turnvater-Jahn- Straße, An der Weiße, Klausstraße, Karl- Marienstraße und Töpfergasse
- Nutzungskonflikte im Bereich des Busbahnhofes
- Schlechtes Image



STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Städtebauliche Wertung

- Nutzungskonflikt Wohnen- ÖPNV (Einschränkung der Wohnqualität durch bauliche Nähe zum Busbahnhof)
- Nutzungskonflikt Verkehr (ungeordneter Kreuzungspunkt führt zu Konflikten bei fußläufiger Querung Richtung Innenstadt)
- unmaßstäbliche, altstadtuntypische Bebauung ohne Handlungsbedarf
- unmaßstäbliche, altstadtuntypische Bebauung mit dringendem Handlungsbedarf
- Gebäude mit hohem Leerstand und dringendem Sanierungsbedarf
- zu erhaltende Raumkante
- fehlende/ wiederherzustellende Raumkante in Anlehnung an historischen Stadtgrundriss
- fehlende Querungsmöglichkeit/ weiterzuführende Gassenstruktur
- Denkmalgeschützte Objekte und Kulturdenkmale im Sanierungsgebiet Quelle: Denkmalliste Ilmkreis, Stand August 2004
- Denkmalgeschützte Einzelelemente
- Straßenräume mit Umgestaltungsbedarf
- Freiflächen mit Umgestaltungsbedarf
- Baumstandort

N

Städtebauliche Wertung
Quartierskonzept "An der Weiße"

Erfurt & Partner GmbH
Alfred- Hess- Straße 40
99084 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22978 - 29

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

1:1000
25.08.2014
Grundlage
Cornelia Seil

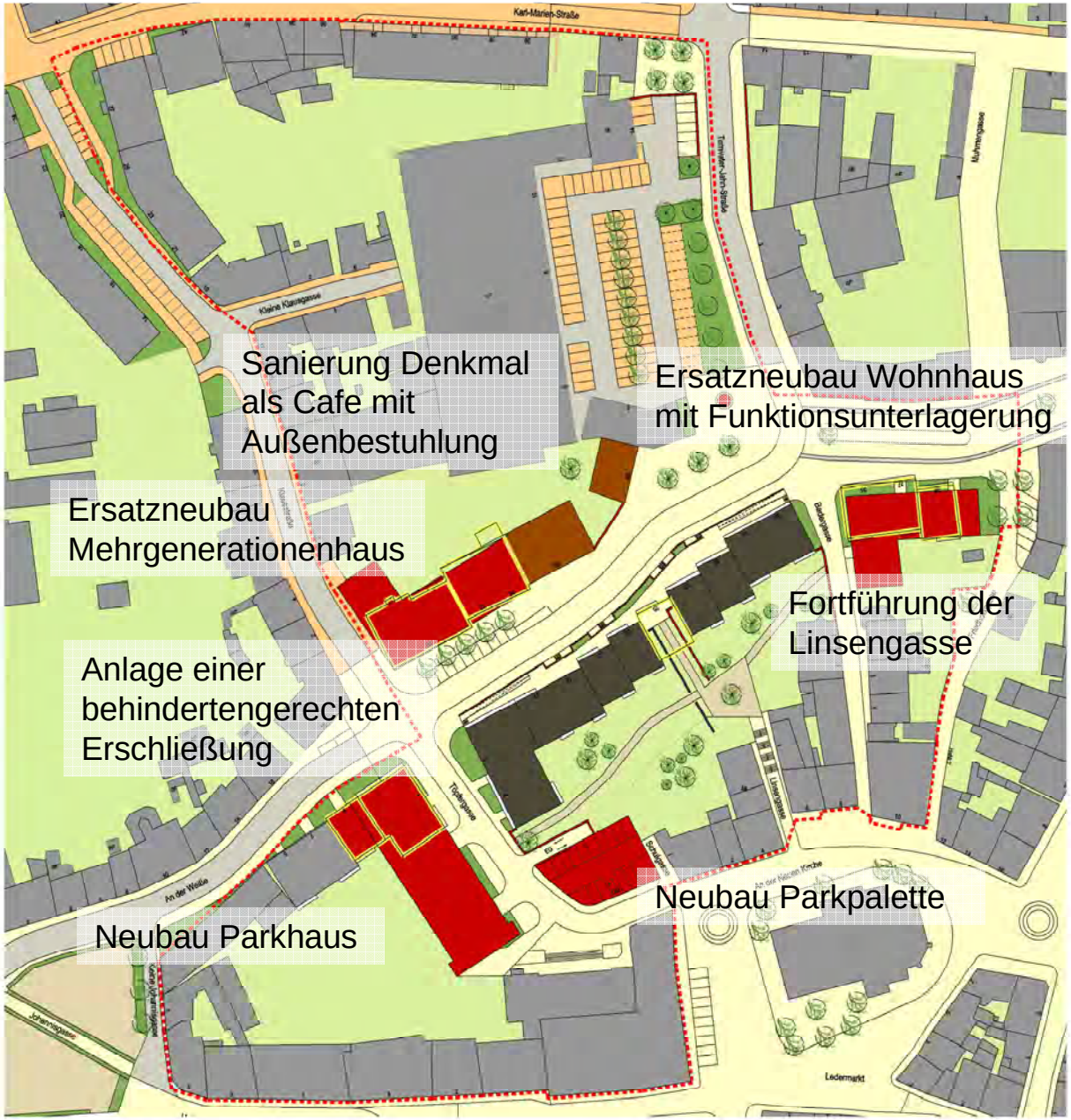
III städtebaulich- räumliches Konzept

Ziele

- Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Raumstruktur
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Reparatur des Stadtgrundrisses
- Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen
- Wiederherstellung einer verträglichen Maßstäblichkeit
- Verbesserung der Auftaktsituation Richtung Altstadt
- Verbesserung der Freiraumangebote und Aufenthaltsqualitäten
- Erhöhung der Wohnqualitäten
- Schaffung von Wohnangeboten für alle Altersgruppen
- Berücksichtigung der zentralen Lagefunktion
- Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Beseitigung funktionaler Schwächen
- Imageverbesserung

Maßnahmen

- Erhaltung und Wiederherstellung historischer Quartiersränder durch partiellen Rückbau von Einzelsegmenten in Kombination mit neuer bzw. ergänzender Bebauung, alternativ durch Mauern oder Bäume
- Rückbau und Sanierung der Plattenbauten in Bauabschnitten
- Partielle Erhaltung eines Plattenbausegmentes als Zeitdokument
- Schaffung nachgefragter Wohnformen durch Ersatzneubau in zeitgemäßer Architektursprache
- Weiterführung der Linsengasse
- Errichtung eines Mehrgenerationenhauses
- Errichtung eines Kindergartens
- Neubebauung Badergasse/ Busbahnhof als ansprechende Auftaktsituation in die Altstadt
- Neugestaltung und Zonierung ungeordneter Freiflächen unter Berücksichtigung partieller öffentlicher Nutzungen
- Belebung des Straßenraumes durch Gastronomie und Handel in den Erdgeschosszonen



STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Städtebauliches Konzept Bauabschnitt 1

- Rückbau
- Umbau/ Sanierung
- Instandhaltung
- Neubau

Raumkantenschließung durch Natursteinmauer oder Hecke

Material

- Asphalt
- Werksteinplatten
- Werksteinpflaster
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- öffentliche Grün- und Freiflächen
- halböffentliche und private Grün- und Freiflächen

- zu erhaltender Baumstandort
- geplanter Baumstandort

Geltungsbereich

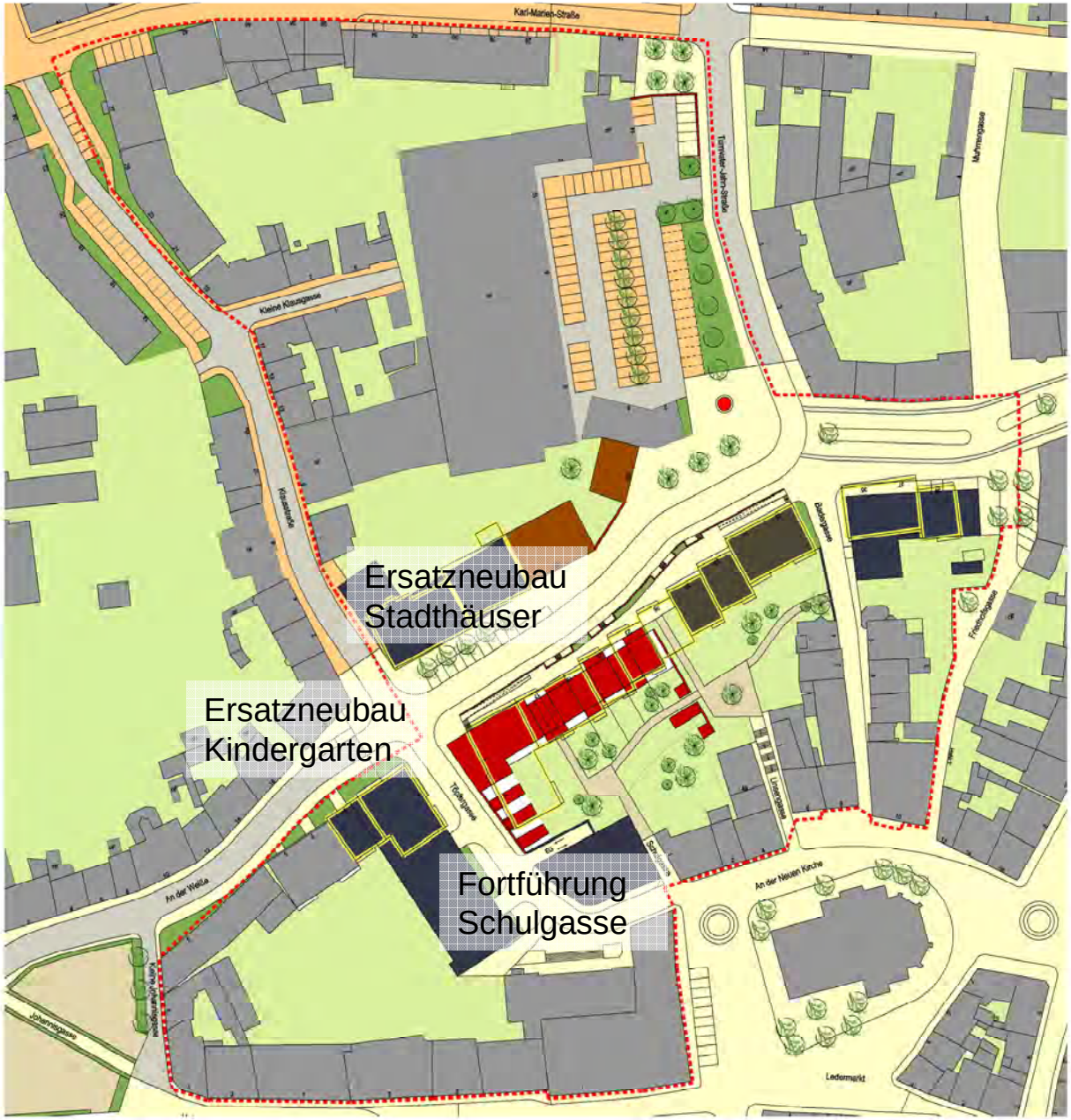
Städtebauliches Konzept Bauabschnitt 1
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred- Hess- Straße 40
99094 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 30

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

10 1:1000
20.11.2015
Grundlage
Cornelia Seif



STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Städtebauliches Konzept Bauabschnitt 2

- Rückbau
- Umbau/ Sanierung
- Instandhaltung
- Neubau

Raumkantenschließung durch Natursteinmauer oder Hecke

Material

- Asphalt
- Werksteinplatten
- Werksteinpflaster
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- öffentliche Grün- und Freiflächen
- halböffentliche und private Grün- und Freiflächen

- zu erhaltender Baumstandort
- geplanter Baumstandort

Geltungsbereich

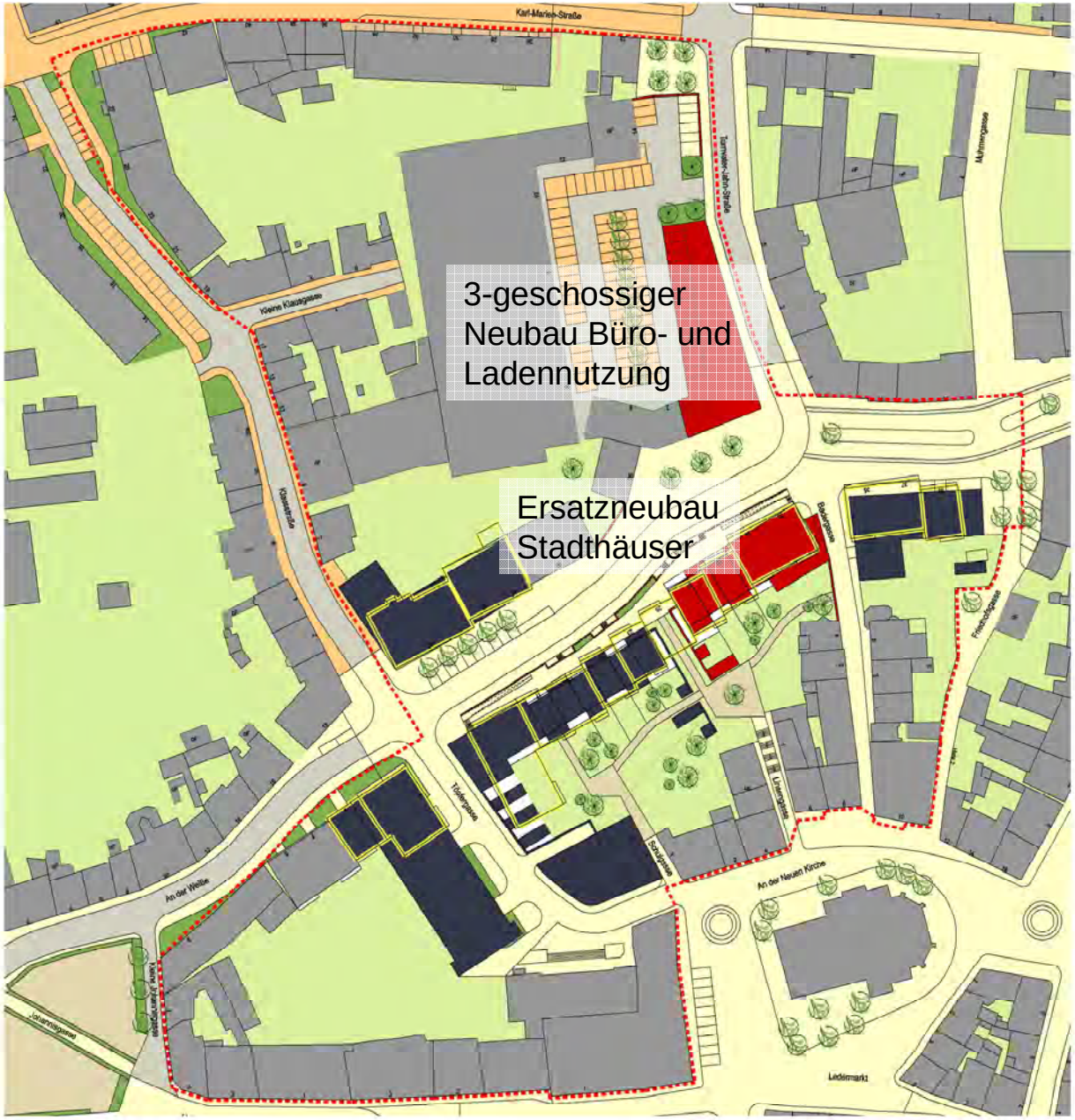
Städtebauliches Konzept Bauabschnitt 2
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred- Hess- Straße 40
99084 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22878 - 39

11 1:1000
20.11.2015
Grundlage
Cornelia Seil

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730



STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Städtebauliches Konzept Bauabschnitt 3

Rückbau
Umbau/ Sanierung
Instandhaltung
Neubau

Raumkantenschließung durch Natursteinmauer oder Hecke

Material
Asphalt
Werksteinplatten
Werksteinpflaster
Natursteinpflaster
wassergebundene Decke
öffentliche Grün- und Freiflächen
halböffentliche und private Grün- und Freiflächen

zu erhaltender Baumstandort
geplanter Baumstandort

Geltungsbereich

Städtebauliches Konzept Bauabschnitt 3
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22676 - 99

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745770
Fax 03628- 745730

12
1:1000
20.11.2015
Cornelia Sell

STADT ARNSTADT
Quartierskonzept "An der Weiße"

Städtebauliches Konzept

- Rückbau
- Umbau/ Sanierung
- Neubau

Raumkantenschließung durch Natursteinmauer oder Hecke

Material

- Asphalt
- Werksteinplatten
- Werksteinpflaster
- Natursteinpflaster
- wassergebundene Decke
- öffentliche Grün- und Freiflächen
- halböffentliche und private Grün- und Freiflächen

- zu erhaltender Baumstandort
- geplanter Baumstandort

Geltungsbereich

Städtebauliches Konzept
Quartierskonzept "An der Weiße"

N

Erfurt & Partner GmbH
Alfred-Hess-Straße 40
99084 Erfurt
info@erfurt-partner.de
Fon 0361 22842 - 0
Fax 0361 22879 - 39

Stadt Arnstadt
Bauamt
Markt 1, 99310 Arnstadt
Fon 03628- 745778
Fax 03628- 745730

12
Grade 1c
1:1000
Maßstab

20.11.2015
Datum

Grundlage
Bearbeiter

Cornelia Seil
Verfasser

IV Architektonisches Konzept

Ecke Klausstraße:

Ersatzneubau
Mehrgenerationenhaus

Ecke Busbahnhof:

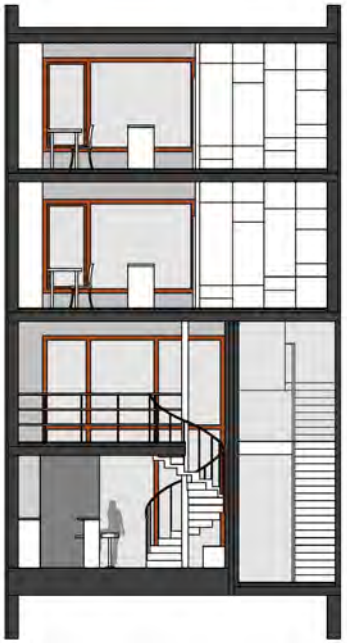
Ersatzneubau
Wohnhaus mit
Funktionsunterlagerung

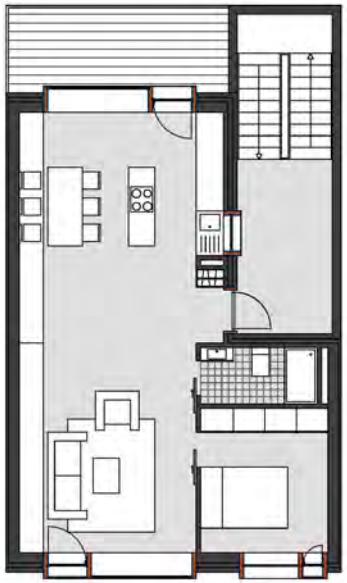
Euro Fresh Food
Gastro - Service
GAZI
Hermes

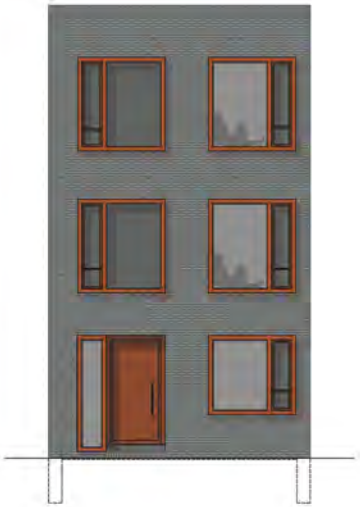
Euro Fresh Food
Gastro - Service
Hermes

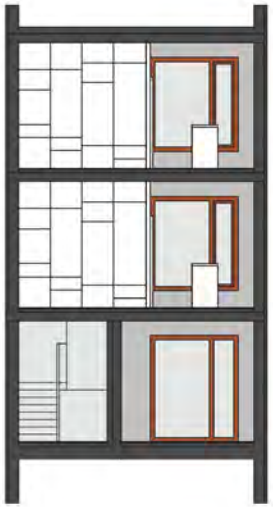
Euro Fresh Food
Gastro - Service
Hermes

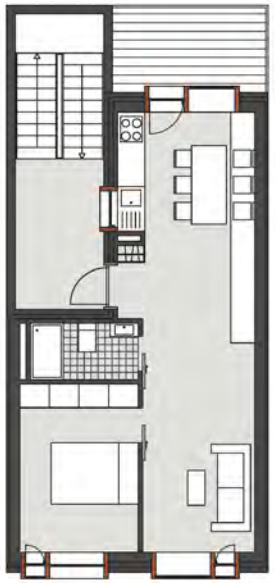
Beispiele Stadthäuser











Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!