



Spielzeugstadt **Sonneberg**

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

Stadt Sonneberg – Stadtteilentwicklungskonzept Wolkenrasen

Fortschreibung des Programms zur Aufwertung und Sicherung des Stadtteils Wolkenrasen

Januar 2023



Wolkenrasen 2035

Fördermittelgeber



Landesverwaltungsamt



Auftraggeber und Herausgeber



Spielzeugstadt **Sonneberg**

Stadt Sonneberg
Bahnhofsplatz 1
96515 Sonneberg
www.sonneberg.de

Ansprechpartner
Jana Flessa
Bauamt
Telefon 03675 880201
flessa@stadt-son.de

Auftragnehmer



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg
www.dsk-gmbh.de

Ansprechpartner
Sarah von Poblocki
Projektleitung
Telefon 0911 960 468 16
sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de

Bearbeitungsstand: 19. Januar 2023

Hinweise:

Die Stadt Sonneberg weist darauf hin, dass im vorliegenden Text aus Gründen der besseren Lesbarkeit verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet wird. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen weibliche und männliche Personen.

Alle Fotoaufnahmen, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht bei der DSK GmbH liegen, sind mit Quellenangaben versehen.



Quelle Titelbild: Stadt Sonneberg

Quelle aktuelle Seite: Stadtteilzentrum Wolke 14, 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	6
1.1	Hintergrund & Anlass	6
1.2	Methodik & Aufbau des Konzeptes	7
2.	Gebietscharakteristik und Ausgangssituation (bis 2006)	8
2.1	Untersuchungsgebiet (Gebietscharakteristik)	8
2.2	Ausgangssituation / Entwicklungschronologie	10
3.	Bestandsanalyse (2006-2022)	11
3.1	Nutzung	11
3.2	Bevölkerungsstruktur	16
3.3	Bebauung – Struktur, Sanierungsstand & Leerstand	18
4.	Prognosen & Szenarien	26
4.1	Betrachtung des Status Quo	26
4.2	Bevölkerungsprognose	32
4.3	Fazit	37
5.	Beteiligungsprozess	38
5.1	Stadtteilbevölkerung - Infoabend	38
5.2	Kurzbefragung per Fragebogen	39
6.	Ziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Wolkenrasen	40
6.1	Zielstellung für die zukünftige Entwicklung	40
6.2	Leitbild & Strategie	40
6.3	Betrachtung & Analyse nach FOKUSBEREICHEN	41
7.	Handlungskonzept bis 2035	62
7.1	Maßnahmenkatalog	62
7.2	Zeitplan/-horizont	70
7.3	Kosten-, Finanzierungs- & Fördermittelübersicht	70
8.	Fazit & Ausblick in 2035	73

1. Einführung

Der Stadtteil Wolkenrasen war bereits seit der Wiedervereinigung einer der Schwerpunktbereiche des zielgerichteten Stadtumbaus. In den letzten zwei Jahrzehnten war der ehemals dichtbesiedelte Stadtteil südlich des Stadtzentrums von Sonneberg vor allem geprägt durch Rückbaumaßnahmen sowie einen intensiven Aufwertungs- und Umgestaltungsprozess. Sowohl die Bevölkerungsstruktur als auch die Wohn- und Wohnumfeldansprüche im Wolkenrasen haben sich mittlerweile geändert und eine „neue Phase“ des Stadtumbaus wird eingeleitet. Welche Bedarfe, Herausforderungen und Chancen im Stadtteil Wolkenrasen bis 2035 bestehen, soll im vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzept untersucht und mögliche Ausblicke und Entwicklungsoptionen skizziert werden.

1.1 Hintergrund & Anlass

Die Stadt Sonneberg in ihrer Gesamtheit, aber besonders der südlich der Innenstadt gelegene Stadtteil Wolkenrasen, haben seit 1990 einen starken Wandel erlebt. Dieser hat nicht nur die soziale und demographische Struktur in Wolkenrasen geprägt und beeinflusst, sondern in deren Konsequenz auch die städtebauliche, wirtschaftliche und funktionale Struktur des Stadtteils verändert. Nach dem starken Wegzug in den 1990er Jahren entschied sich die Stadt Sonneberg für die Erarbeitung eines Rahmenplans (2006), dessen Schwerpunkt im strategischen Rückbau und der Sanierung der Bestandswohnblöcke lag. Dieses vom Büro *Stapelmann & Bramay AG* erarbeitete „**Programm zur Aufwertung und Sicherung des Stadtteils Wolkenrasen für den Zeitraum bis 2020**“ diente somit in den letzten 15 Jahren als Fahrplan hinsichtlich Strategien und Maßnahmen zur Stärkung und Attraktivierung des Stadtteils Wolkenrasen als innenstadtnaher Wohnstandort.

Um im Rahmen des Stadtumbauprozesses in Wolkenrasen nun die bestehende Strategie zu überarbeiten, zu aktualisieren und an aktuelle Herausforderungen und Handlungsbedarfe anzupassen, entschied sich die Stadt Sonneberg für die Fortschreibung des Rahmenplans von 2006. Anfang 2022 wurde die *DSK GmbH* mit der „**Fortschreibung des Programms zur Aufwertung und Sicherung des Stadtteils Wolkenrasen für den Zeitraum bis 2035**“ beauftragt.

Das vorliegende Konzept ist damit als **Stadtteilentwicklungskonzept** für den Stadtteil Wolkenrasen zu verstehen und soll der Stadt Sonneberg als **Handlungsleitfaden für den mittelfristigen Zeithorizont bis 2035** dienen.

Während des Erarbeitungs- und Umsetzungszeitraums des Rahmenplans von 2006 bis 2020 wurden weitere konzeptionelle Grundlagen erarbeitet, die in unterschiedlichem Maße Einfluss auf die Entwicklung in Wolkenrasen nehmen und somit in vorliegender Programmfortschreibung Berücksichtigung finden sollen. Auf kommunaler Ebene wurde 2019 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept „ISEK Stadt Sonneberg“ (*UmbauStadt*) und auf interkommunaler Ebene 2020 ein „Integriertes ländliches und regionales länderübergreifendes Entwicklungskonzept für die interkommunale Allianz Neustadt b. Coburg – Sonneberg“ (ILREK) (*CIMA Beratung+Management GmbH*) erarbeitet. Parallel hierzu wurde 2020 eine Untersuchung zu „Migration und Integration – Ausgangssituation und Handlungsbedarf in der Stadt Sonneberg“ (*Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung*) beauftragt.

1.2 Methodik & Aufbau des Konzeptes

Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept orientiert sich in seiner grundsätzlichen Struktur am fortzuschreibenden „Programm zur Aufwertung und Sicherung des Stadtteils Wolkenrasen für den Zeitraum bis 2020“ (s. Kapitel 2 und 3). Da der damalige thematische Schwerpunkt des Rahmenplans fast ausschließlich in der Rückbauerfordernis lag und dieser bereits großteils umgesetzt wurde, ergeben sich neue bzw. abgeänderte Handlungserfordernisse, die es zu betrachten gilt. Seit der Konzepterstellung 2006 hat sich der Stadtteil stark weiter gewandelt und lokale wie globale Entwicklungen und Ereignisse wirken sich auf das Wohnen und Zusammenleben im Wolkenrasen aus, z.B. Fluchtbewegungen, Klimawandel, Verkehrswende im globalen Kontext, aber auch Bau und Eröffnung der Wolke14, Rückbauten oder der Ankauf des Güterbahnhofsareals auf Stadtebene.

Deshalb hat sich das beauftragte Büro in Abstimmung mit der Stadt Sonneberg als Auftraggeberin dazu entschieden, aufbauend auf einer intensiven Bestandsanalyse des gesamten Stadtteils (s. Kapitel 3) **bestimmte Fokus- oder Vertiefungsbereiche zu bilden** und diese in der Konzept- wie in der späteren Umsetzungsphase zu forcieren, um einerseits die in der Verwaltung zur Verfügung stehenden Kapazitäten sowie den späteren Einsatz von Haushalts- und Fördermitteln fokussiert einzusetzen (s. Kapitel 6, 7). Die demographische Prognoseberechnung für den Stadtteil bis 2035 (s. Kapitel 4) stellt anhand der Darstellung möglicher Szenarien die Basis für das vorliegende Konzept dar. Anregungen aus dem Beteiligungsprozess (s. Kapitel 5) ergänzen die Überlegungen und fließen in die Erarbeitung des Handlungskonzepts mit Maßnahmenvorschlägen (s. Kapitel 7) ein.



Methodisches Vorgehen im Rahmen der Projekterstellung. Darstellung: DSK GmbH 2022

2. Gebietscharakteristik und Ausgangssituation (bis 2006)

In ähnlicher Weise zum ursprünglichen Programm zur Aufwertung des Stadtteils Wolkenrasen bis 2020 soll zunächst das Untersuchungsgebiet abgegrenzt und beschrieben sowie die Entwicklungschronologie bis zur Erstellung des ersten Rahmenplans 2006 in Kürze dargestellt werden.

2.1 Untersuchungsgebiet (Gebietscharakteristik)

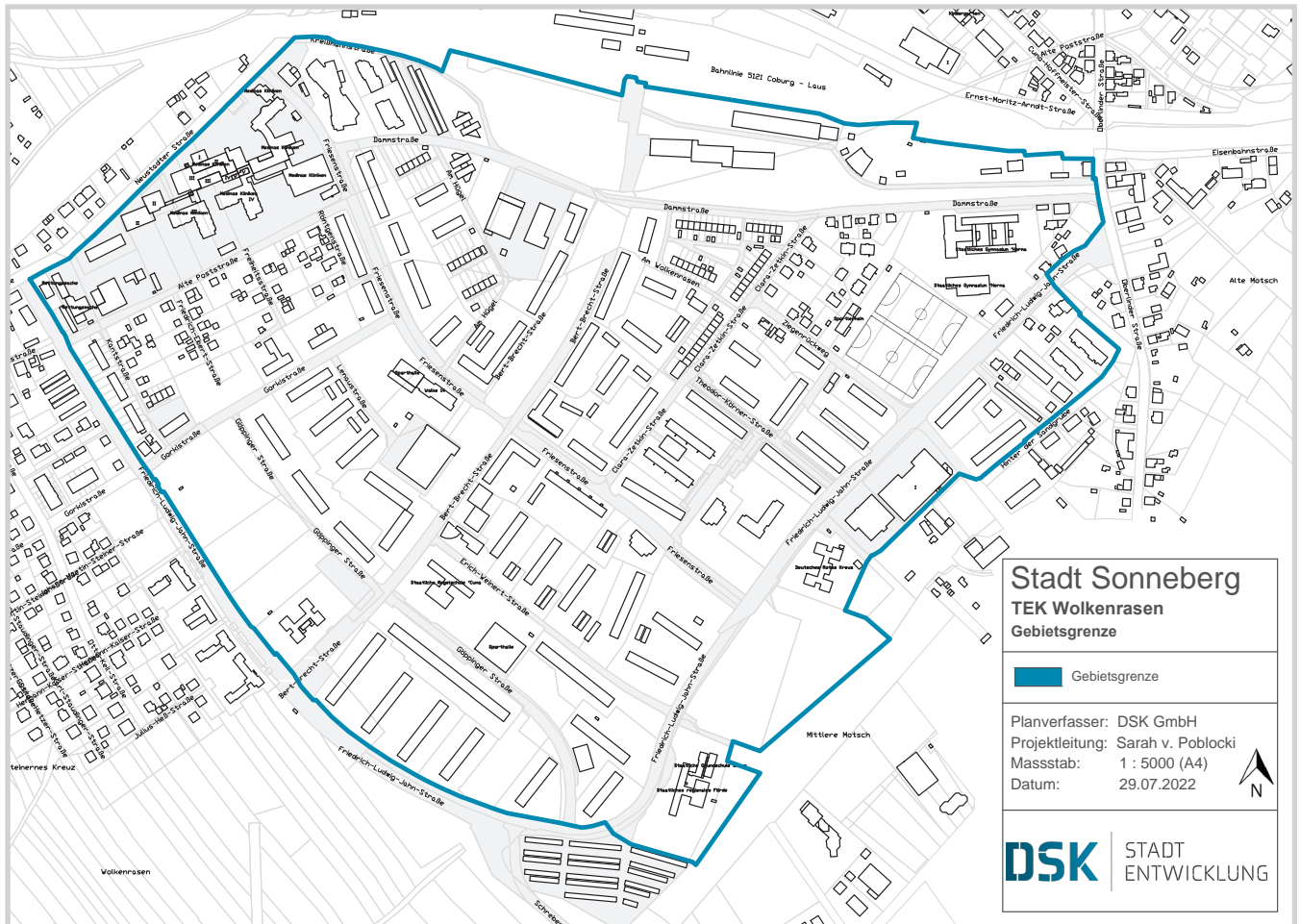
Als mittelgroße Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis befindet sich die Stadt Sonneberg im südlichen Thüringen direkt an der Grenze zu Bayern. Zum Stand 12/2021 leben in der Gesamtstadt 23.097 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr der Konzepterstellung 2006 (23.516 EW) ist die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum relativ gleich geblieben und lediglich um ca. 2 Prozent gesunken (TLS 2022).

Das Untersuchungsgebiet des Stadtteils Wolkenrasen liegt südlich der Kernstadt Sonneberg. Der Bahnhof stellt die wichtige Verbindungsachse zwischen dem Untersuchungsgebiet Wolkenrasen und der sogenannten Unteren Stadt dar. Durch die Rad- und Fußgängerbrücke ist der Wolkenrasen damit überaus gut (fußläufig) an die Innenstadt und die dort ansässige Infrastruktur angebunden.



Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiet im Stadtteil Wolkenrasen ist in untenstehender Karte dargestellt. Der größte Unterschied zur Gebietsabgrenzung im Konzept 2006 besteht darin, dass in der Fortschreibung zusätzlich das Areal des Güterbahnhofs mitbetrachtet werden sollte, da sich dort seit 2006 die Eigentumsstrukturen geändert haben und sich dadurch neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, die sowohl für den Wolkenrasen als auch für die Gesamtstadt von Bedeutung sind bzw. sein können.

Das unten dargestellte **Untersuchungsgebiet im Wolkenrasen umfasst etwa 2,8 ha** und erstreckt sich vom Bahnhof bzw. der Dammstraße im Norden bis zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im Süden sowie von der Regiomed-Klinik im Westen bis zum NVZ, dem DRK und der Grundschule entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße im Osten.



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Rahmen der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzepts Wolkenrasen.
 Quelle: Stadt Sonneberg 2022, Darstellung: DSK GmbH 2022

2.2 Ausgangssituation / Entwicklungschronologie

2.2.1 Entwicklung bis 2006 – Rahmenplan 1998, FNP 2000 und Stadtumbau Ost 2002

Für den Stadtteil Wolkenrasen wurde 1996 ein **Rahmenplan** mit Vorschlägen zur weiteren Entwicklung des Stadtteils erstellt. Dieser legte den Handlungsrahmen bevorzugt auf die Schwerpunkte *Wohnumfeldverbesserung, fußläufige Direktanbindung Innenstadt, Neugestaltung öffentlicher Raum und Verkehrsflächen, Sanierung Plattenbauten und Erweiterung der Siedlung mit Wohneigentum*.

Auf Basis des Rahmenplans wurden im Jahr 2000 Anpassungen im Flächennutzungsplan umgesetzt. Im Zuge dieser Planung wurde, aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs von ca. 5 %, ein erforderlicher Rückbau von 750 Wohnungen bis zum Jahr 2010 vorhergesagt. Dieser sollte schwerpunktmäßig (ca. 500 WE) im Stadtteil Wolkenrasen geschehen.

Aufgrund der demographischen Veränderungen in Sonneberg wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost ein neues Konzept für die Gesamtstadt entwickelt und dabei der Stadtteil Wolkenrasen ebenfalls als „Schrumpungsgebiet“ mit Rückbauempfehlungen identifiziert. Das Leitbild dieses Konzeptes konzentriert sich auf die Tradition Sonnebergs als Spielzeugstadt. Die damals festgelegten Ziele sind zum einen der *Erhalt städtebaulicher Strukturen* und die *Entdichtung durch Rückbau in den Randbereichen, Abbau nachteiliger Wohndichten* sowie zum anderen die *Qualitätssteigerung durch Frei- und Grünräume* und die *Aufwertung der zentralen Achse als Bestandteil des städtischen Rückgrates*. Die Achse zwischen Oberer Stadt – Unterer Stadt – Wolkenrasen soll als zentrale Verbindung erhalten bleiben.

Flächenmäßige Nutzungsänderungen sind bisher nicht erfolgt. Lediglich zahlreiche kleinere Flächen konnten im Rahmen von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in direktem räumlichen Bezug zu Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden aufgewertet werden. Im Jahr 2000 wurde im Kern des Stadtteils eine Versorgungseinrichtung abgebrochen.

2.2.2 Entwicklung ab 2006 – Rahmenplan 2006-2020 und weitere Konzepte

Um den weiteren Veränderungen im Stadtteil Wolkenrasen entgegenzutreten zu können, wurde 2006 das „**Programm zur Aufwertung und zur Sicherung des Stadtteils Wolkenrasen für den Zeitraum bis 2020**“ erarbeitet. Unabhängig von bisherigen Umsetzungen des Rückbaus wurden Ziele zu unterschiedlichen Themen formuliert, wobei die Zielvorstellungen aus dem Stadtumbau weiterhin als Richtlinien dienten. Hinzu kam die Fokussierung auf die *Stärkung und Sicherung des Kernbereichs als identifikationsstiftende Mitte*, die *Definition eines neuen Stadtrandes* sowie die *Sicherung und Stärkung der sozialen Infrastruktur*.

Die zentrale Aufgabe des Rahmenkonzepts dieses Programmes ist die Ermittlung des Rückbauerfordernisses und dessen stadträumliche und sozialverträgliche Verteilung im Gebiet. Die entsprechenden Maßnahmen sollten bis zum Jahr 2020 realisiert werden. Die Flächennutzung soll dabei laut Programmkonzept in ihren Grundzügen erhalten bleiben, wobei Eingriffe in den Randbereichen im Rahmen der flächenbezogenen Nutzungsoptionen vollzogen werden sollen.

Für die Gesamtstadt Sonneberg wurde 2019 als konzeptionelle Grundlage für Städtebaufördermittel von Bund und Ländern ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) erstellt, um nachhaltige und zukunftsfähige Stadtumbauprozesse einleiten zu können. Zudem entstanden weitere Strategiekonzepte wie das „**Einzelhandelskonzept 2009**“ und das „**Innenstadtkonzept 2010**“. Das ISEK 2019 sieht als Ziel für den Wolkenrasen insbesondere die Aufwertung des Wohnstandortes und erachtet eine ausgewogene Bevölkerungsmischung im Wohngebiet als wichtiges Gegenwarts- und Zukunftsthema zum Erhalt und zur Weiterentwicklung Wolkenrasens als Wohn- und Bildungsstandort. So konnte im Rahmen der ExWost-Modellvorhaben 2008/09 unter anderem das multifunktionale Zentrum „Wolke 14“ mithilfe von Fördermitteln im Stadtteil umgesetzt werden, das seither eine wichtige Funktion im Wolkenrasen einnimmt (s. Kapitel 3.1).

Die genannten planerischen Entwicklungsprozesse seit Ende der 1990er Jahre können wie folgt zusammengefasst werden:



3. Bestandsanalyse (2006-2022)

3.1 Nutzung

Wie hat sich die Situation seit 2006 verändert?

Bereits seit der Entstehung des Stadtteils in den späten 50er Jahren ist der Wolkenrasen hauptsächlich geprägt von Wohnnutzung (vorwiegend im Mietwohnraumsegment) sowie kleinteiliger Versorgungsinfrastruktur (Konzept 2006: S. 13). Kleine Ladengeschäfte und Verkaufseinrichtungen haben in den vergangenen Jahren jedoch vermehrt geschlossen. Dies ist damit zu begründen, dass in der nahegelegenen Innenstadt ein gewisser Aufwertungsprozess vorangetrieben wurde, um die Innenstadtzentralität zu erhöhen (vgl. EH-Konzept 2018). Dies führt automatisch zu Funktionsverlagerungen vom Stadtteil zurück in die Innenstadt (Hauptgeschäftslage) und sorgt dafür, dass sich vor allem kleinere Geschäfte und Dienstleister eher zentral in der Innenstadt ansiedeln, als dezentral an einem isolierteren und weniger frequentierten Standort im Wohngebiet Wolkenrasen.

Mit dem Vorhandensein der zwei Nahversorgungsbereiche (ZVB) Bert-Brecht-Straße und Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße erfüllt der Wolkenrasen die Grundversorgungsfunktion. Zudem befinden sich in der Dammstraße nahe des Bahnhofs ein Netto-Markt sowie eine Tedi-Haushaltswaren-Filiale. Weiterhin sind kleinteilige Dienstleistungen wie Friseure, Orthopädiegeschäfte, Apotheken, Bäckereien und Fahrschulen in direkter Umgebung der ZVBs vorzufinden. 2012 hat jedoch im ZVB Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße ein Schlecker-Markt geschlossen, auf dessen Leerstandsfläche bisher keine Inwertsetzung – im Sinne einer grundlegenden Sanierung des Gebäudekomplexes und anschließenden Neuvermietung – stattgefunden hat (vgl. EH-Konzept 2018: 58) Die Überlegungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes haben (nach Durchführung einer Auswirkungsanalyse 2017) bisher keinen Erfolg gezeigt und eine entsprechende Ansiedlung hat bisher nicht stattgefunden.

Aufgrund der vorwiegenden Wohnfunktion des Gebiets, vorallem im Mietwohnungssegment ohne Tiefgaragen, haben Stellplätze und größere Parkplätze eine wichtige Bedeutung im Stadtteil und nehmen entsprechend viel Platz im öffentlichen Raum ein. Ursprünglich ungeordnete Flächen im direkten Umfeld der Wohnhäuser wurden mittlerweile im Rahmen von aufwendigen Wohnumfeldmaßnahmen zu Grün- bzw. markierten Parkzonen umgewidmet.

Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Stadtteiltreff gab es vor Ort lange Zeit nicht. Lediglich die lokale Kirchengemeinde verfügte damals über Räumlichkeiten, die bei Veranstaltungen genutzt werden konnten. Die Entscheidung und Planung zur Errichtung eines multifunktionalen Gemeindezentrums ab 2008 war daher wegweisend und stellte einen Meilenstein im Rahmen der Verbesserung der sozialer Infrastruktur im Stadtteil dar. Das gemeinsame Finanzierungs-

und Trägerkonzept nimmt deutschlandweit eine Vorreiterrolle ein und die gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten durch diverse Institutionen und Akteure im Wolkenrasen ist von zentraler Bedeutung für den Stadtteil.

Weitere zentrale Nutzungen im Wolkenrasen stellen die Regelschule, das Schulzentrum und das Gymnasium dar. Diesbezüglich haben sich seit 2006 keine Änderungen ergeben. Dagegen hat sich das Stadtteilbild entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße stark geändert: Das ehemalige Seniorenheim, das bereits seit 2004 leersteht und lange einen enormen städtebaulichen Missstand dargestellt hat, wird voraussichtlich bis 05/2023 rückgebaut. Nach Freilegung des Grundstücks ist hier eine neue Nutzung geplant, da der Bedarf für ein neuerrichtetes Seniorenheim an dieser Stelle nicht mehr vorhanden ist (s. Fokusbereich 4).

Das bisherige Angebot an Grün- und Spielflächen ist stadtteilweit überschaubar und attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielgeräte, Kletterwand, „Lümmelbänke“ etc.) sowie Bewegungsparcours für Senioren o.ä. sind nicht (mehr) oder nur vereinzelt vorhanden, da es in den vergangenen Jahren mehrfach Vandalismusvorfälle gab, die eine Weiterentwicklung bzw. Aufwertung der Spielflächen bisher ausgebremst haben: Am südlichen Rand befindet sich ein Bolzplatz für Jugendliche, inmitten der Wohnbebauung zwischen den Wohnblöcken Erich-Weinert-Straße 4-16 und Göppinger Straße 60 ein Kleinkindspielplatz (ca. 1-7 Jahre), auf dem Geräte teilweise aus Lärmschutzgründen wieder entfernt wurden und der zudem sanierungs- bzw. umgestaltungsbedürftig ist, sodass dieser keine attraktiven Spielmöglichkeiten mehr bietet. Im westlichen Bereich (Gorkistraße) wurde 2013 ein neuer Spielplatz (ca. 1-12 Jahre) errichtet, der über einen großen Baumbestand sowie über neuartige Spielgeräte wie Kletterwand oder Kriechtunnel verfügt und den westlichen Stadtteil seither für Kinder stark aufgewertet hat.

Verkehrs-, Straßen- und Parkflächen nehmen im Wolkenrasen viel Raum ein und dienen großteils rein dem MIV. Grundsätzliche Änderungen bezogen auf Verkehrssituation/-führung oder mobilitätsbedingte Entwicklungen gibt es seit 2006 nicht. Konkrete Zahlen oder Erhebungen zur Pkw-Quote pro Stadtteilbewohner liegen bisher nicht vor, um eine Einschätzung darüber zu erhalten wie hoch die individuelle Pkw-Nutzung im Quartier ist. Ladesäulen zum Aufladen von E-Fahrzeugen sind an drei Stellen im Quartier bereits vorhanden. Weitere sind jedoch laut Aussage von Stadtverwaltung und Wohnungsbauakteuren nicht vorgesehen.



Auszug des Erstkonzepts von 2006 zu Nutzungen im Bestand im Wolkenrasen. Quelle: Stapelmann und Bramey 2005/06

Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind stadtteilübergreifend als optimierungsbedürftig zu bezeichnen. Fußwege sind in Teilen bereits saniert worden (im Rahmen anderweitiger Ordnungsmaßnahmen), einige Abschnitte sind jedoch noch unsaniert und weisen starke Mängel, v.a. hinsichtlich der Barrierefreiheit auf. Markierte Radstreifen existieren im Stadtteil nicht, lediglich am westlichen Gebietsrand (entlang Neustadter Str.) sind rote Fahrbahnmarkierungen vorhanden, die den Abbiege-/ Ausfahrtsverkehr betreffen und die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrenden erhöhen sollen. Grundsätzlich ist das Verkehrsaufkommen inmitten des Wohngebiets als relativ ruhig einzustufen.

Bezogen auf den ÖPNV ist der Stadtteil mit 3 OVG-Bushaltestellen gut aufgestellt und mit den Linien 700-709 ist der ZOB in 5-7 Minuten äußerst gut zu erreichen. Die Linien bedienen die wichtigsten Routen im Stadtgebiet und zu den benachbarten Gemeinden. Am Wochenende ist das ÖPNV-Angebot jedoch aufgrund ausbleibenden Schülerverkehrs eingeschränkt oder die Fahrzeiten im Vergleich zum MIV sehr lange und damit erfahrungsgemäß unattraktiv für einige Fahrgäste.

Inwiefern besteht zukünftig Handlungsbedarf?

Um die Hauptnutzung des Stadtteils als Wohnquartier zukünftig aufrecht zu erhalten, ist die Ausstattung mit wohnumfeldnahen Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs notwendig. Ein sukzessiver (demographisch bedingter) Bevölkerungsrückgang im Wolkenrasen (von 6.120 in 2000 auf 3.574 in 2021, s. Kapitel 3.2) könnte mittelfristig zur Folge haben, dass die beiden Nahversorgungszentren mit einer zu geringen Bewohnerdichte im Einzugsbereich konfrontiert wären, sodass die Gefahr von Betriebsverlagerungen bestünde. In den zentralen Versorgungsbereichen wird üblicherweise von einem Einzugsbereich ausgegangen, der bei *mind.* 3.000 Einwohnern im Wohnumfeld bzw. bei etwa 1.000 Einwohnern im fußläufigen Nahbereich liegt (vgl. EH-Konzept 2018: S. 36, S. 58). Ein mögliches Absinken der Wohnbevölkerung auf unter 3.000 Personen könnte diese Grundversorgungssituation also mittelfristig gefährden und sollte dringend abgewendet werden, indem der Fokus auf behutsamen Zuzug gelegt wird.



Darstellung der Nutzungen im Bestand im Wolkenrasen im Jahr 2022. Quelle: Eigene Darstellung DSK GmbH 2022



Multifunktionales Gemeindezentrum Wolke 14



wenig genutzte Freifläche hinter der Schule & dem ehem. Seniorenheim



Rückbau Seniorenheim mit neuen Nutzungsmöglichkeiten
insuedthueringen.de. Artikel vom 11.02.22



Spielplatz an der Gorkistraße
Stadt Sonneberg 2022



Nahversorgung im Stadtteil – das NVZ an der
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



Grün- und Freiflächen zwischen den Wohnblöcken in der
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße



sanierungsbedürftiger Kinderspielplatz inmitten der Wohnbebauung zwischen Göppinger Str. und Erich-Weinert-Str.

Nutzungsvielfalt im Stadtteil Wolkenrasen – Eindrücke der Begehung vor Ort. Quelle Fotoaufnahmen: DSK GmbH 2022

Das vorhandene **Spielplatzangebot im Wolkenrasen ist grundsätzlich ausbaufähig**. Besonders der kleine Spielplatz inmitten der Wohnbebauung weist erhebliche Mängel auf und eine Neugestaltung bzw. Umnutzung wird dringend empfohlen. Gestalterisch kann sich dieser an der relativ neugestalteten Spielfläche in der Gorkistraße orientieren, da diese ein attraktives und zeitgemäßes Angebot für Kinder darstellt. In Planungen zu einer Umnutzung müssen die Vandalismusprobleme aus der Vergangenheit dringend Berücksichtigung finden, da sonst die Gefahr von wiederholten Vorfällen besteht. Sonstige öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten wie Outdoor-Trainingsbereiche oder schattige Picknickflächen mit Grillplätzen gibt es bisher nicht, stellen jedoch besonders im verdichteten Plattenbau sinnvolle und wichtige Angebote dar. Nach Einschätzung des beauftragten Büros sind daher zukünftig nutzergruppen- und generationenübergreifend insbesondere Elemente der Bewegungsförderung sinnvoll. Gut angenommen von Jugendlichen werden z.B. auch Open Air-Fitnessbereiche mit Trainingsgeräten oder auch ein Pump Trail für alle rollenden Fahrzeuge (Rad, Skates, Roller etc.). Je nach Umsetzbarkeit und Bedarf vor Ort, müssen zukünftige Nutzungen wie oben genannte jedoch intensiv zwischen Kommune und Ordnungsamt geplant werden, was beispielsweise Nutzungszeiten, Zugangsbeschränkungen bzw. Verhaltensregelungen (Lautstärke, offenes Feuer, Spielgeräte etc.) betrifft.

Vor dem Hintergrund, dass die rückgebaute Fläche des Seniorenheims entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße zeitnah für eine Neugestaltung zur Verfügung steht und der zentrale Spielplatz Sanierungsbedarf aufweist, besteht kurzfristiger Handlungsbedarf für die Stadt Sonneberg dahingehend, dass die vorhandenen Flächen nicht isoliert für sich gesehen und geplant werden, sondern eine **stadtteilumfassende Vernetzung der Grün- und Freiflächen** stattfindet, die die einzelnen Flächen zueinander in Bezug setzt und daraufhin den Flächen möglicherweise konkrete Nutzungen zuordnet oder Zonierungen vorsieht, um den Stadtteilbewohnern zukünftig ein breit gefächertes Angebot an Spiel-, Bewegungs-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten zu bieten. Im Fokusbereich 4 wird auf die Entwicklung der Grün- und Freiflächen näher eingegangen.

Bezüglich der genutzten Verkehrsflächen im Stadtteil gibt es in vielerlei Hinsicht Handlungsbedarf: Zunächst sollten jegliche Maßnahmen und Möglichkeiten zur Reduzierung des MIV im Stadtteil umgesetzt werden, um den **Stadtteil als ruhig, lebenswert und vorallem verkehrssicher** besonders für Kinder und Senioren zu **entwickeln**. Neben der Möglichkeit bzw. der Notwendigkeit zukünftig verstärkt auf Sharing-Modelle zu setzen (s. Fokusbereich 5) ist Optimierungsbedarf hinsichtlich der Barrierereduzierung vorhanden.

Auch die Installation weiterer öffentlicher E-Ladesäulen sollte zumindest mittelfristig im öffentlichen Raum (planerisch) mitberücksichtigt werden, um dem zukünftig steigenden Bedarf nachzukommen, der sich durch die Mobilitätswende in den kommenden Jahren erhöhen wird (ab 2035 Zulassungsverbot f. Pkw mit Verbrennermotor in der EU). Auch wenn der Anteil (privater) E-Fahrzeuge aktuell eher noch einen kleinen Anteil am Gesamtverkehr im Stadtgebiet ausmacht, so ist das Vorhandensein einer zukunftsgerichteten Ladeinfrastruktur vorallem für Hinzuziehende ein wichtiger (Standort-) Faktor.

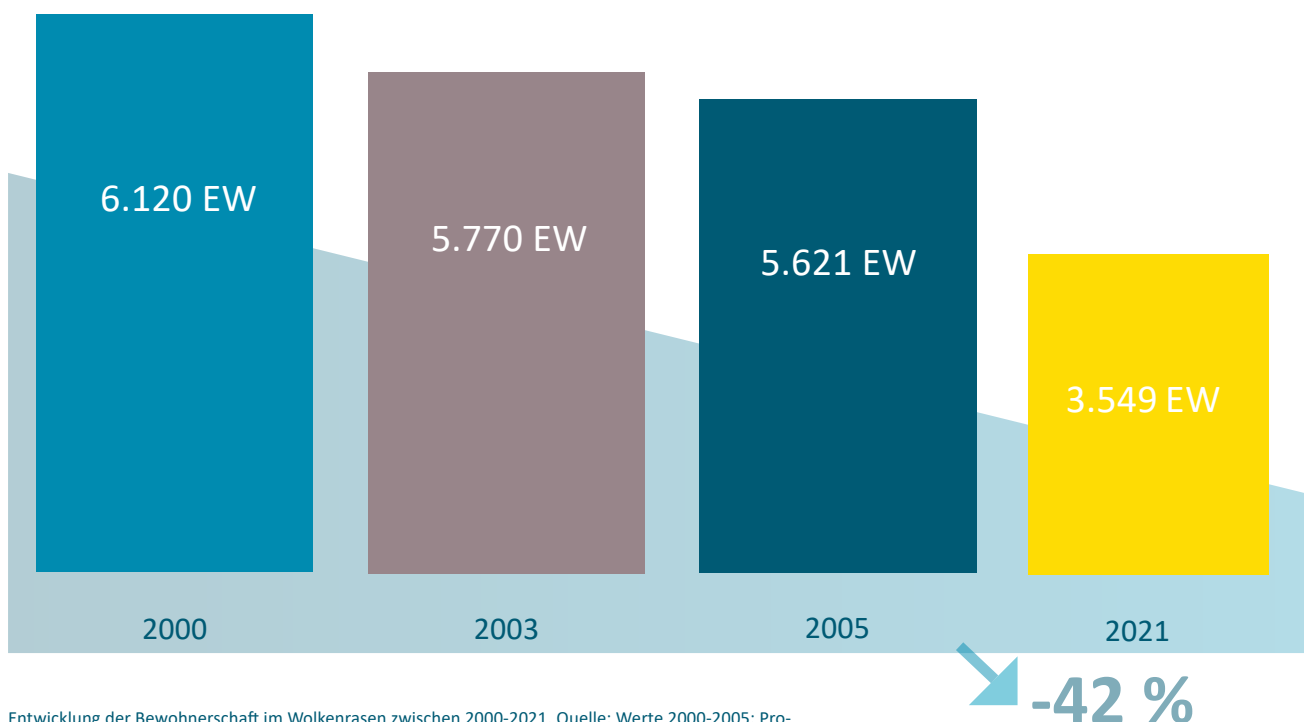
Da sich die Größe des Stadtteils und die Nähe zur Fußgängerzone in unter 2 km Entfernung äußerst gut dafür anbietet, Erledigungen mit dem Fahrrad zu unternehmen, sollte die entsprechende Infrastruktur hierfür verbessert werden. Da ausgewiesene Radwegeverbindungen in weniger frequentierten Straßenzügen inmitten der Wohnbebauung nicht zwingend notwendig sind, bezieht sich kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf eher auf die frequentiertesten Achsen im Stadtteil, d.h. Dammstraße, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie am westlichen Rand entlang der Neustadter Straße. Sofern aus baulichen oder Platzgründen keine durchgehenden Radwegestreifen umsetzbar sind, so ist zumindest die farbliche Markierung von Radstreifen am Fahrbahnrand sowie von Ein- und Ausfahrten eine Maßnahme, die das Sicherheitsempfinden der Radfahrenden erhöht. Auch entsprechende Verkehrsschilder im Straßenraum sowie überdachte und sichere Abstellplätze an zentralen Punkten wie Schulen, Bushaltestellen, den ZVBs sowie besonders am Übergang zwischen Dammstraße und Bahnhof sind dringend zu empfehlen, um den Radverkehr im und um den Stadtteil zu fördern und private Pkw-Fahrten zu ersetzen. Im Fokusbereich 5 wird näher auf Herausforderungen und Möglichkeiten einer geeigneten Quartiersmobilität eingegangen.

3.2 Bevölkerungsstruktur

Wie hat sich die Situation seit 2006 verändert?

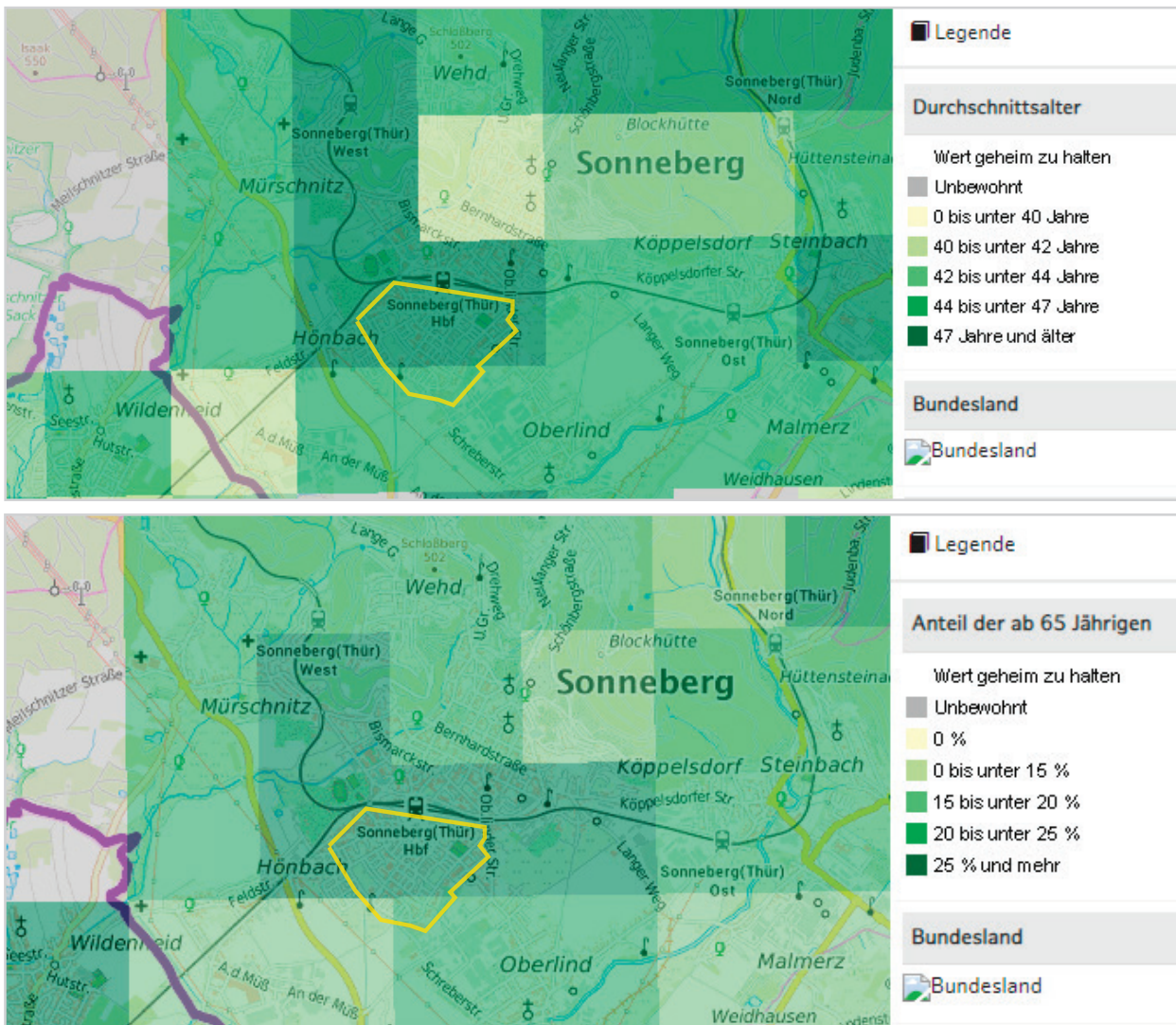
Die soziodemographische Situation im Untersuchungsgebiet hat sich im Zeitraum seit 2000 stark verändert und die Einwohnerentwicklung verlief seither negativ. **Zwischen 2000 und 2021 hat sich die Einwohnerzahl im Wolkenrasen um 42 Prozent verringert**, was enorme stukturelle und bauliche Anpassungsbedarfe mit sich bringt. Der damals prognostizierte Rückgang auf ca. 4.300-4.600 EW in 2020 wurde damit nochmals übertroffen (s. Konzept 2006 S. 19).

Die genaue Analyse der natürlichen Bevölkerungsbewegung sowie der Wanderungsbewegung sind dem Kapitel 3 zu entnehmen, da die Berechnung des Status Quo im Wolkenrasen Grundlage für die Ausarbeitung der Bevölkerungsprognosen sowie der verschiedenen Entwicklungsszenarien ist.



Entwicklung der Bewohnerschaft im Wolkenrasen zwischen 2000-2021. Quelle: Werte 2000-2005: Programm zur Aufwertung und zur Sicherung des Stadtteils Wolkenrasen für den Zeitraum bis 2020 (2006); Wert 2021: DSK GmbH Demudas-Tool 2022

Ohne der oben angesprochenen Bevölkerungsprognose vorzugreifen, so ist auffallend, dass hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur mit „47 Jahren und älter“ das Durchschnittsalter um einiges höher ist als beispielsweise in der benachbarten Innenstadt. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt demnach auch über 25 % und ist damit höher als im restlichen Stadtgebiet. Hintergrund dafür ist, dass einige der Bewohner bereits seit der Entstehung des Stadtteils in den 1960er Jahren dort leben und seither nicht abgewandert sind, da die Mieten nach wie vor günstig sind und der Standard in den (damaligen) Neubaugebieten höher war als in vielen Altbaugebieten im Zentrum.



Darstellung des Durchschnittsalters und des Anteils der über 65-Jährigen Sonneberg in Clustern (1 km²-Kacheln); Quelle: ThüringenViewer 2022, bearb. DSK GmbH 2022

Inwiefern besteht zukünftig Handlungsbedarf?

Das hohe Durchschnittsalter der dort lebenden Wohnbevölkerung stellt mit das größte Problem für die Weiterentwicklung des Stadtteils als lebendiges Wohnquartier dar. Gleichzeitig eröffnen Mieterwechsel auch neue Möglichkeiten, die es zu nutzen gilt, um Wolkenrasen als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Herausforderung für die Stadt als Planungs- und Richtungsgeberin und die Wohnungsbauakteure als Eigentümer zahlreicher Wohneinheiten besteht darin, den Wechsel zu schaffen zwischen dem fortschreitenden (demographisch bedingten) Leerziehen der Wohneinheiten, der anschließenden Einzelsanierung der Wohneinheiten und der darauffolgenden Neuvermietung an jüngere Mietergruppen. Ziel dabei soll bzw. muss sein, zukünftig auf möglichst heterogene Mieter- und Nachbarschaftsstrukturen zu achten, d.h. Clusterbildungen durch eine Häufung gleichartiger WE (nur Alleinstehende, nur Familien etc.) oder bestehender sozialer und kultureller Netzwerke zu vermeiden. Stattdessen sollte die Bewohnerstruktur möglichst heterogen gestaltet sein, um nicht isolierte Nachbarschaften, sondern den Austausch und Integrationsprozess zu fördern.

Auf die baulichen Herausforderungen im Zuge dessen wird in Kapitel 2.3 näher eingegangen.

Ziel soll es sein, langfristig durchmischte Mieter- und Eigentümerstrukturen zu erreichen, um einen sozial gemischten und heterogenen Stadtteil zu entwickeln. Voraussetzung dafür sind unterschiedliche Wohnungsgrößen und -zuschnitte, unterschiedliche Ausstattungen hinsichtlich Barrierefreiheit, Komfort, Familientauglichkeit und perspektivisch (soweit möglich) eine Individualisierung des Gebäudebestands hinsichtlich Gestaltung, smart living etc.




3.3 Bebauung – Struktur, Sanierungsstand & Leerstand

Wie hat sich die Situation seit 2006 verändert?

Bis zum Jahr 2006 lag der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet bei 3.549 Wohnungen (Daten: Stand 2004, Quelle: Konzept 2006: 17), von denen ca. 520 Einheiten in selbstgenutztem Eigentum waren. Rund 220 waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit waren Stand 2006 insgesamt **2.734 Wohneinheiten (WE) im Eigentum und der Verwaltung der beiden lokalen Wohnungsbauakteure WBG und VWG**.

Auch heute ist mit 2.028 WE in 52 Wohnblöcken (Stand 03/2022) ein Großteil der Bebauung des Wolkenrasens nach wie vor im Eigentum der beiden Wohnungsbauakteure. Die drei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäuser befinden sich zentral im Stadtteil entlang der beiden Achsen. Lediglich die äußeren Siedlungsgebiete im Wolkenrasen zwischen Klinik und Gorkistraße im Nordwesten, beidseitig der Straße Hinter der Sandgrube im Osten sowie südlich der Dammstraße im Norden sind geprägt von Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus den 1970er Jahren. Diese stellen aus städtebaulicher Sicht einen großen Kontrast zur mehrgeschossigen Bebauung dar. Hier haben sich aufgrund der kleinräumigeren Eigentümerstrukturen seit 2006 keine nennenswerten Änderungen ergeben.

Der Wohnungsbestand der beiden Gesellschaften verringerte sich dagegen seit 2006 stetig: Parallel zu den 805 rückgebauten WE entstanden im gleichen Zeitraum jedoch auch 99 neue WE, sodass der Bestand heute (Stand 2022) schließlich 2.028 WE (in 203 Wohngebäuden (=WG)) beträgt. Zum Vergleichsjahr 2006 stellt dies eine **Reduktion des Bestands** um etwa **26 Prozent** dar. Damit hat sich der zentrale, dichtbesiedelte Bereich des Wolkenrasens hinsichtlich der Bebauungsstruktur seit 2006 so stark verändert wie vermutlich wenige Wohnquartiere in Deutschland. Durch den Rückbau der 4 leerstehenden Wohnblöcke an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (Ecke Gorkistraße) sowie der 5 Wohnblöcke nördlich und südlich der Friesenstraße am östlichen Quartiersrand gingen städtebaulich prägende Veränderungen einher, die das direkte Wohn- und Lebensumfeld der dort lebenden Bevölkerung grundlegend veränderten.

	Bestand 2006	Rückbau seit 2006	Neubau seit 2006	Bestand 2022
WBG	1.361 WE	304 WE	25 WE	1.082 WE (in 108 WG)
VWG	1.373 WE	501 WE	74 WE	946 WE (in 95 WG)
Gesamt	2.734 WE	805 WE	99 WE	2.028 WE

Übersicht über die baulichen Veränderungen im Stadtteil (von Wohnungsbau GmbH und VWG) seit 2006.
Quelle: Daten: Wohnungsbau, VWG 2022; Darstellung: DSK GmbH 2022

 **-26 %**



Eindrücke der baulichen Veränderungen im Stadtteil – Rückbau in der Friesenstraße, Neubau WG der VWG in der Dammstraße.
Quelle: Stadtteilmagazin „60 Jahre Wohngebiet Wolkenrasen 1953-2013“.

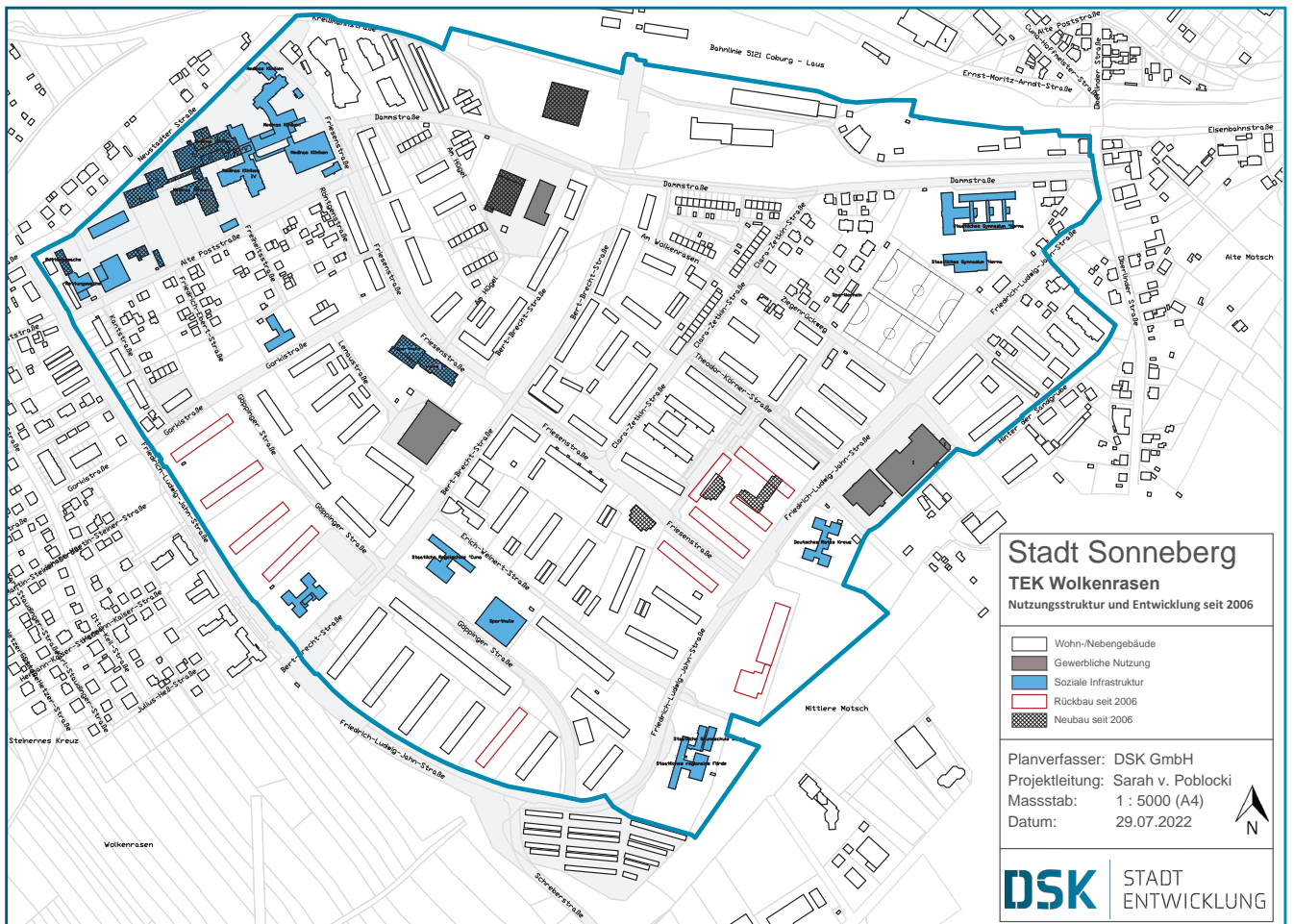
Neben dem Wandel im Bereich der Wohnbebauung veranschaulicht auch der **Bau des Stadtteilzentrums Wolke 14** 2008-2009 eindrucksvoll den Wandel, den der Stadtteil seit einigen Jahren erlebt. Mittlerweile ist „die Wolke“ mit ihrem Begegnungszentrum, der Multifunktionshalle und dem Gemeindezentrum nicht mehr aus dem Stadtteil(bild) wegzu-denken und hat sich sowohl baulich, als auch funktional gut in den Stadtteil integriert.

Zum Zeitpunkt der Konzeptfertigstellung befindet sich, wie bereits erwähnt, zudem das ehemalige Seniorenheim im Rückbau und die Planungen für eine qualitativ hochwertige Nachnutzung der freigewordenen Fläche mit über 5.000 m² Nutzfläche sind bereits angelaufen. Aus städtebaulicher Perspektive stellt der Rückbau des sechsgeschossigen Funktionsbaus zum einen die Behebung eines baulichen und lange leerstehenden Missstands dar und zum anderen eröffnet die **neu gewonnene Sichtachse** schon jetzt den Blick über den östlichen Stadtteilrand hinaus Richtung Sportplätze und Grünzug.



Eindrücke des Neubaus der Wolke 14 sowie der Einweihung des neugestalteten Wolkenrasenplatzes im Stadtteil.
Quelle: Stadtteilmagazin „60 Jahre Wohngebiet Wolkenrasen 1953-2013.“

Untenstehende Karte bildet die Entwicklung des Stadtteils seit 2006 ab, indem seither rückgebaute Gebäude hervorgehoben werden, ebenso wie Neubauten, die nach 2006 entstanden sind.

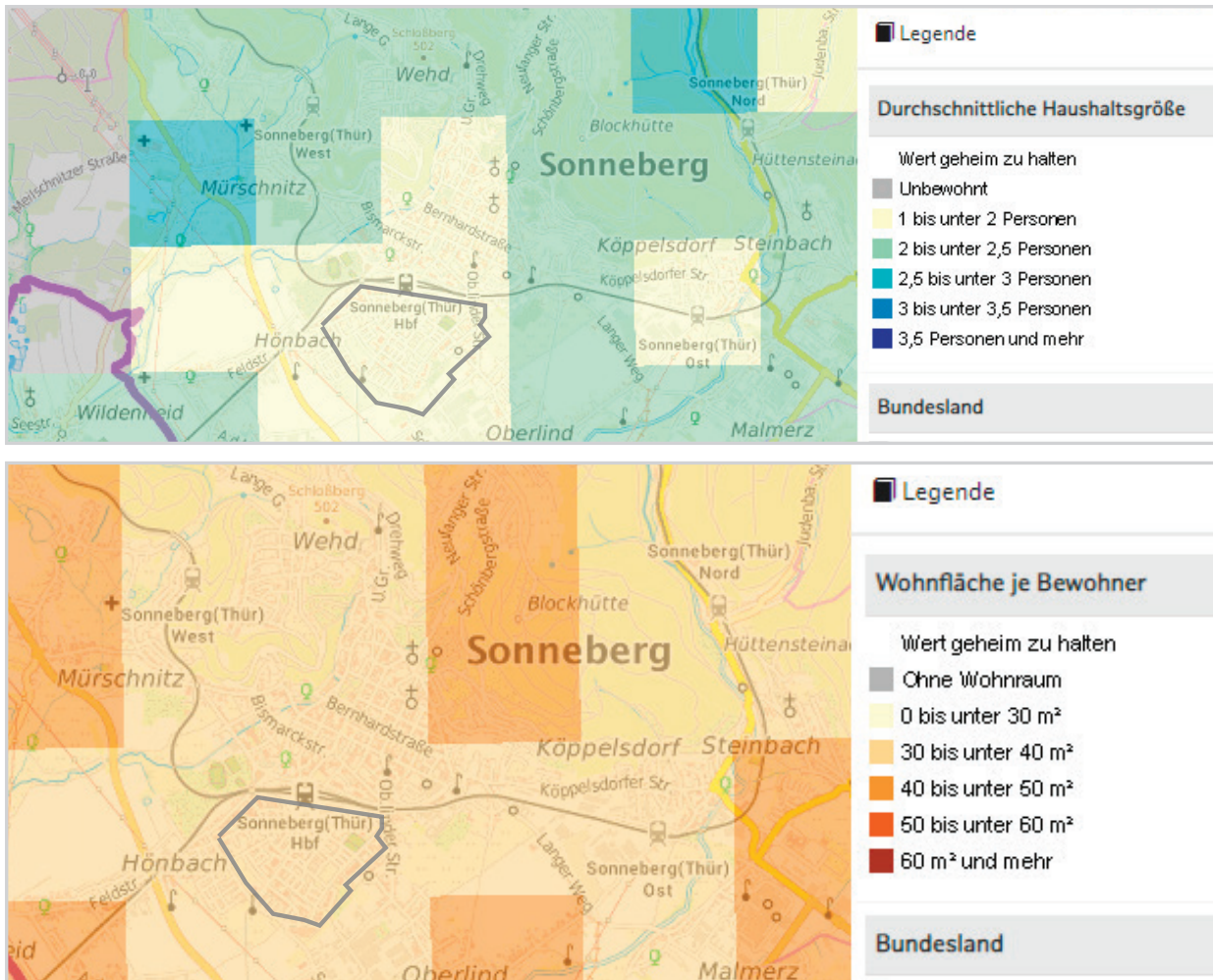


Nutzungsstruktur und bauliche Entwicklung im Wolkenrasen seit 2006. Darstellung: DSK GmbH 2022

Haushaltsgrößen, Ausstattung

Betrachtet man den derzeitigen Bestand der Wohnblöcke im Mehrfamilienhaussegment im Wolkenrasen, stellt man fest, dass der **Großteil der Haushalte aus „1 bis unter 2 Personen“** besteht, was auf die momentane Bewohnerstruktur mit überdurchschnittlich vielen Senioren zurückzuführen ist.

Gleichzeitig beträgt die **durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner** im Wolkenrasen etwa „30 bis unter 40 m²“. Diese Wohnfläche ist grundsätzlich noch bzw. wieder als zeitgemäß anzusehen. Jedoch ist – nach intensiven Gesprächen mit den Vertretern der Stadtverwaltung und der Wohnungsbauakteure – dadurch abzuleiten, dass die Wohnungsgrößen und -zuschnitte aus der Zeit der Erstbebauung (v.a. 1959-1964) stammen und damit nicht den heutigen Bedarfen auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt entsprechen.



Darstellung der Durchschnittshaushaltsgröße & der Wohnfläche pro Bewohner in Sonneberg in Clustern (1 km²-Kacheln).
Quelle: ThüringenViewer 2022, bearb. DSK GmbH 2022

Darüber hinaus ist die **Ausstattung der Wohneinheiten sehr unterschiedlich** und abhängig davon, ob die entsprechenden Wohnblöcke entweder grundlegend saniert wurden, ob Einzelsanierungen (nach Leerzug) stattgefunden haben oder ob die Einheiten noch gänzlich unsaniert sind. Mit Ausstattung sind (unabhängig vom Grundriss) vor allem das Vorhandensein von Fahrstühlen, Balkonen, Waschmaschinenaussparungen, elektrischen Rollläden oder ähnlichem gemeint.


Korrelation von Leerstandsquote und Sanierungszustand


Um Entscheidungen hinsichtlich Rückbau- oder Sanierungsbedarf treffen zu können bzw. generell den (Miet-)Wohnungsbestand zukunftsfähig, bedarfsgerecht, wirtschaftlich und zudem energieeffizient zu gestalten, ist die zeitliche Entwicklung und lokale Clusterung der Leerstands- und der Sanierungsquote der Wohnblöcke im Wolkenrasen aufschlussreich.

Betrachtet man die **Leerstandsquote im Bestand** und vergleicht den Status von 2006 (bzw. Erhebungsjahr 2004) mit der Situation von 2021/22 (s. Karten), so fällt auf, dass alle Wohnblöcke mit damals über 75 % Leerstand mittlerweile rückgebaut sind. Auch die Bebauung gegenüber des DRK war von 25-75 % Leerstand geprägt und ist mittlerweile rückgebaut worden. An gleicher Stelle befinden sich bereits zwei neu errichtete Mehrfamilienhäuser in Vollvermietung. Die geringsten Leerstandsquoten befinden sich sowohl 2006 als auch aktuell im Bereich der Theodor-Körner-Straße sowie der Göppinger- und Lenastraße. Die einzigen Wohnblöcke, die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung über 25 % Leerstand aufweisen, sind der Riegel entlang der Göppinger Straße 38-60 und schräg gegenüber entlang der Erich-Weinert-Straße 4-16 sowie der Block Bert-Brecht-Straße 21b (san. 2012), in dem die einzige Gaststätte im Stadtteil angesiedelt ist. Die beiden erstgenannten zählen gleichzeitig zu den wenigen Blöcken, die seit dem Bau 1977/78 nicht saniert worden sind. **Damit korreliert die Leerstandsquote größtenteils mit der Sanierungsquote im Bestand.**

Grundsätzlich hat sich die Sanierungsquote im Vergleich zu 2006 deutlich erhöht. Dies ist vor allem auf die jüngste Sanierungstätigkeit der WBG zurückzuführen. Bei den Wohnblöcken der WBG gab es mehrere Schwünge an sogenannten Komplexmodernisierungen, d.h. im bewohnten Zustand. Diese haben im Zeitraum zwischen 1994 und 2012 stattgefunden. Das bedeutet, dass seit der Konzepterstellung 2006 alleine 161 WE durch die WBG saniert sowie 25 WE neu errichtet wurden (insg. 49 Neubauten) (s. Tabelle). Der Großteil des VWG-Bestands wurde bereits im Zeitraum 1994-2000 saniert (eine erneute Anpassung an heutige Bedarfe erscheint wirtschaftlich eher nicht darstellbar). Seit 2006 sind weitere 36 Einheiten von der VWG saniert und 74 Einheiten neugebaut worden (alle nach 2006).

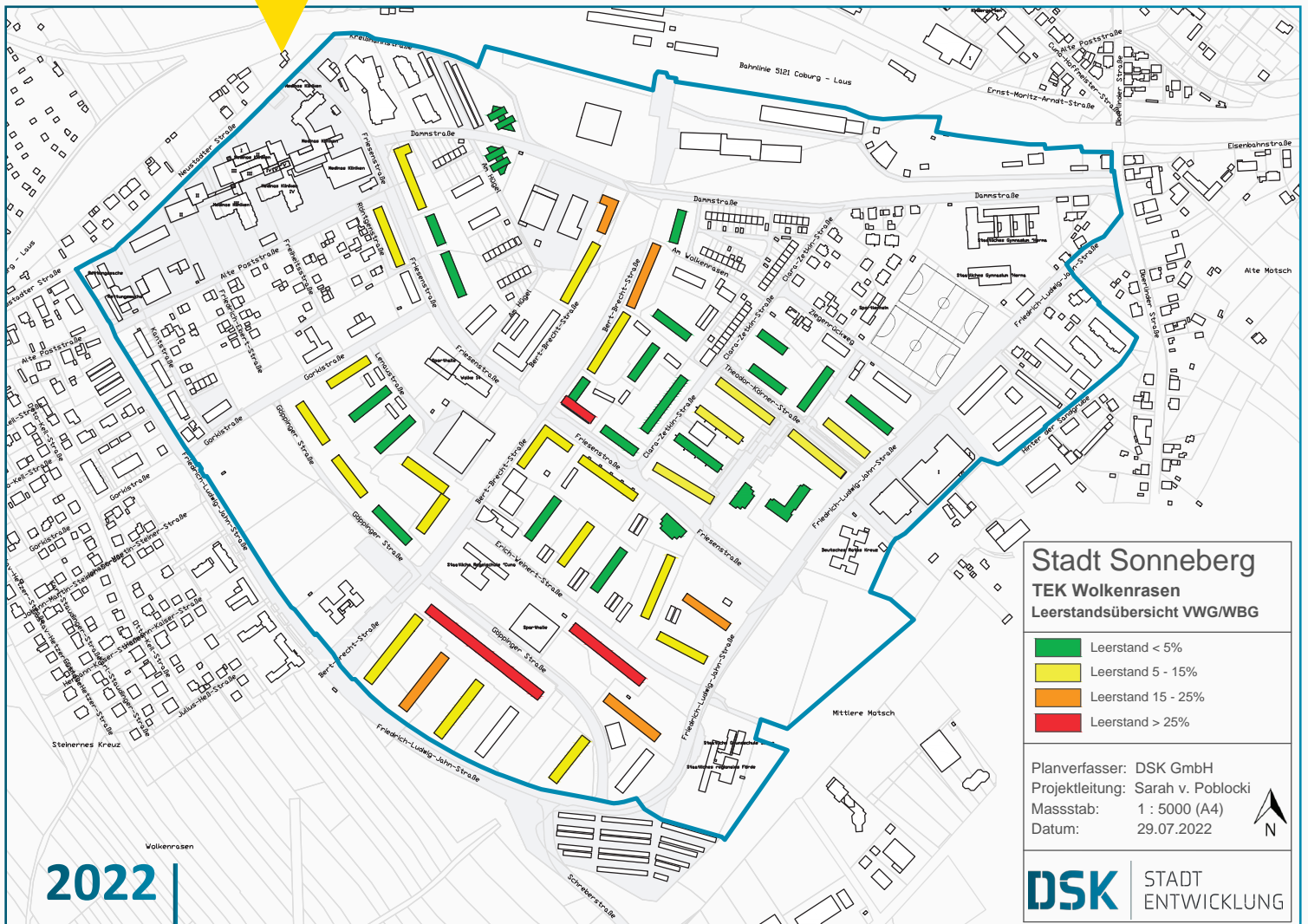
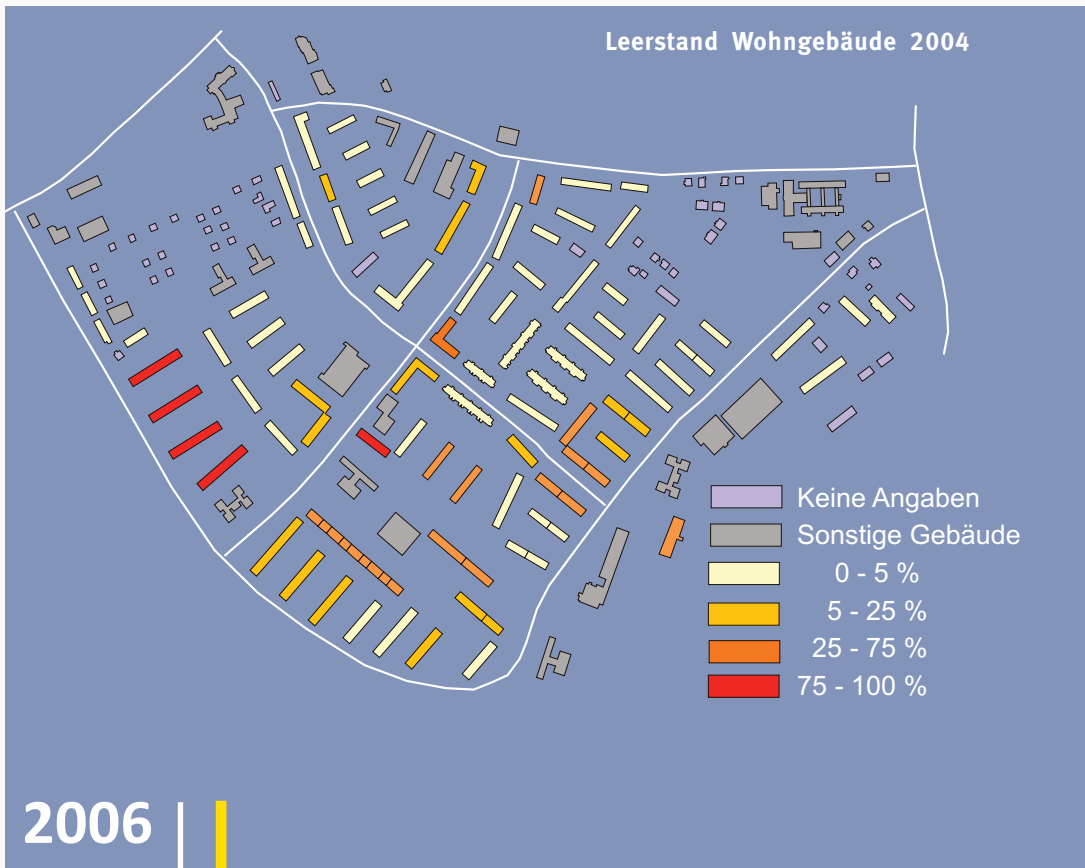
Die Entwicklung der Sanierungs- und Leerstandsquote ist untenstehenden Tabellen sowie den nachfolgenden Karten zu entnehmen, die die Situation von 2006 mit der heutigen vergleichen.

	Gesamtbestand 2022	unsaniert (oder nur teilsaniert)	Sanierung bis einschl. 2000	Sanierung 2001-2010	Sanierung nach 2010 / Neubau ges.
WBG	1.082 WE	365 WE	412 WE	186 WE	70 WE / 49 WE ^{neu}
VWG	946 WE	96 WE	740 WE	0 WE	36 WE / 74 WE ^{neu}
Gesamt	2.025 WE	366 WE	1.232 WE	201 WE	106 WE / 115 WE^{neu}

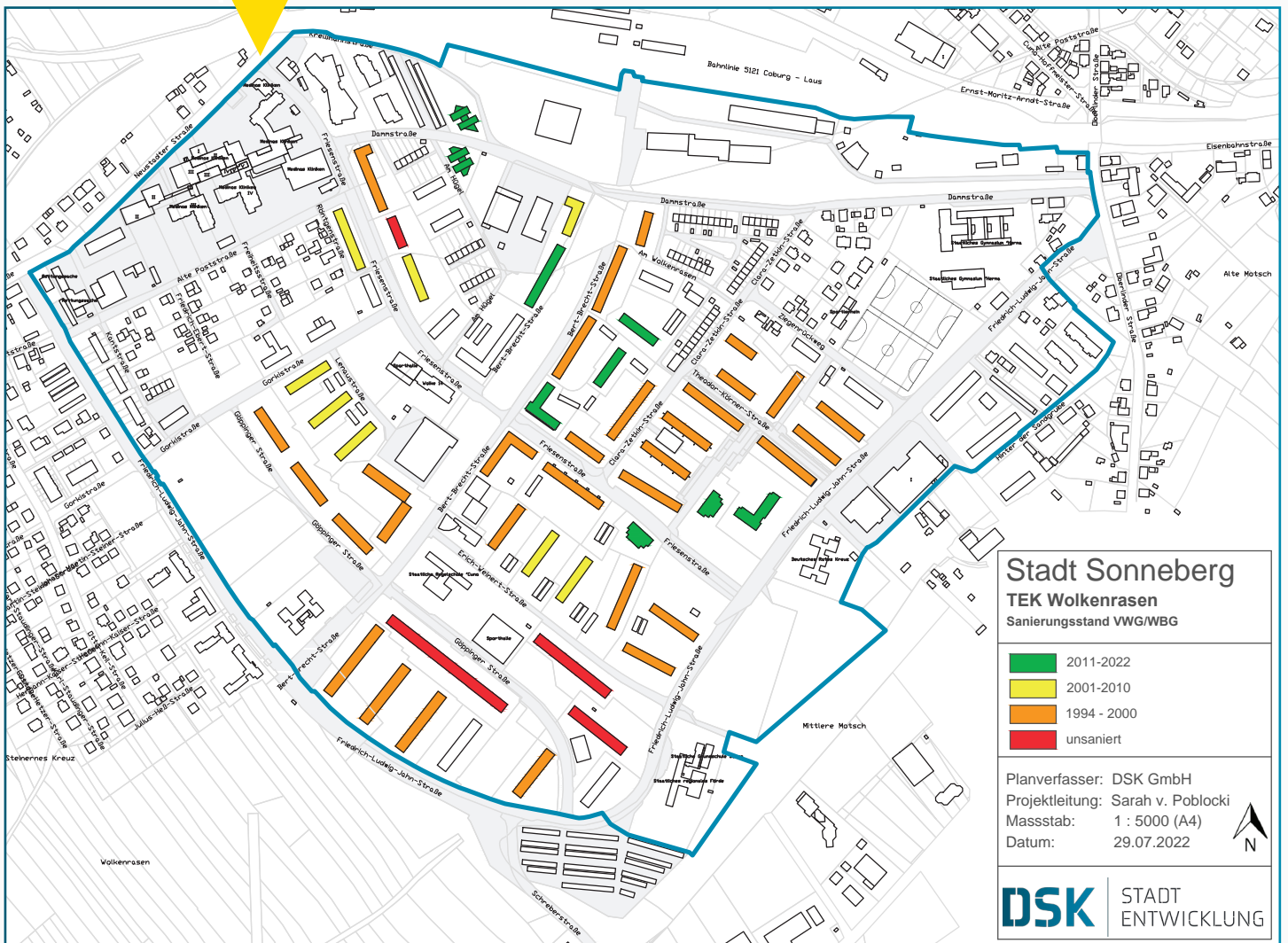
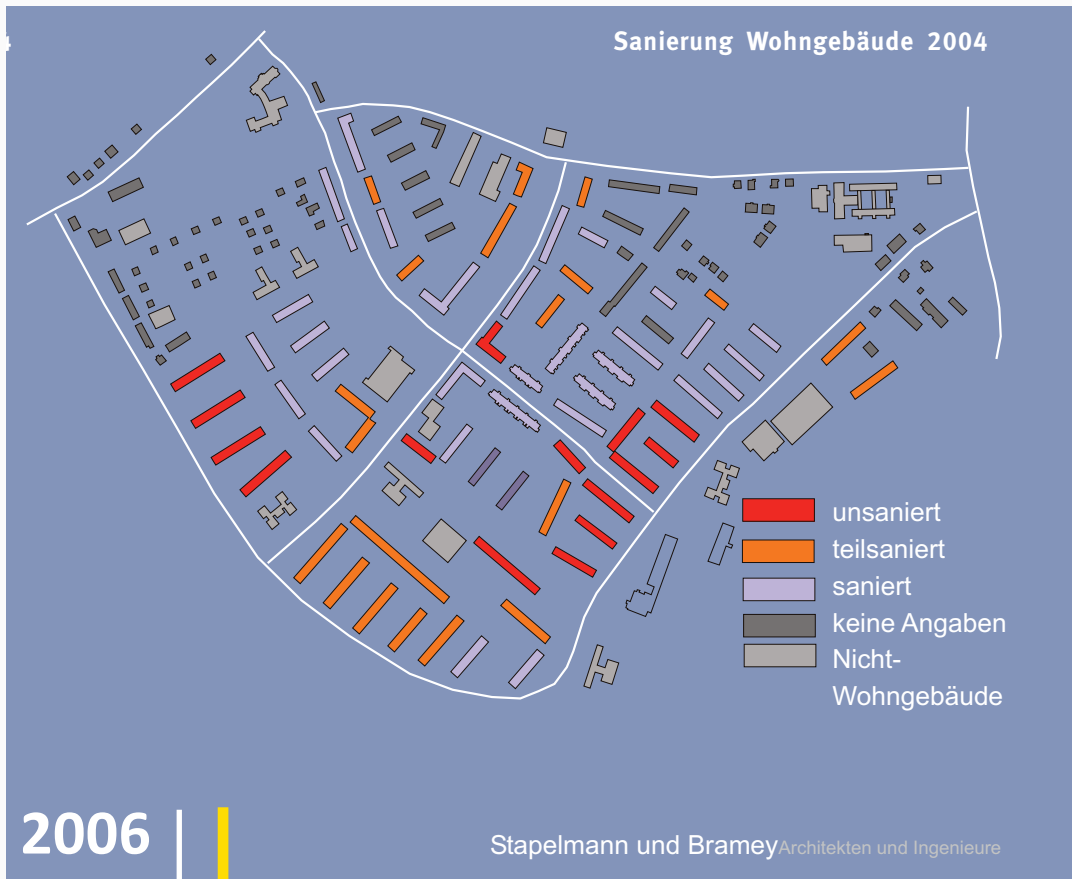
	Gesamt leerstand 2022	Gesamt leerstand 2006	WG mit < 5 % Leerstand	WG m. 5-15 % Leerstand	WG m. 15-25 % Leerstand	WG m. > 25 % Leerstand
WBG	127 WE	256 WE	56 WG	20 WG	20 WG	12 WG
VWG	143 WE	375 WE*	31 WG	43 WG	14 WG	7 WG
Gesamt	270 WE	631 WE	87 WG	63 WG	34 WG	19 WG

Darstellung des Sanierungsstands & Wohnungsleerstands im Wohnungsbestand der beiden Wohnungsbauakteure. Quelle: Daten VWG und WBG 2022, bearb. DSK GmbH 2022

* Zahl aus Konzept 2006 mit Stand 2004/05



Darstellung der prozentualen Leerstandsquote im Gebäudebestand der beiden Wohnungsbauakteure (Stand 03/22). Quelle: Kartengrundlage Stadt Sonneberg, bearb. DSK GmbH 2022



Darstellung des Sanierungsstandes im Gebäudebestand der beiden Wohnungsbauakteure (Stand 03/22). Quelle: Kartengrundlage Stadt Sonneberg, bearb. DSK GmbH 2022



1



2



3

Eindrücke der heterogenen Bebauungsstruktur und der unterschiedlichen Sanierungsstände im Quartier

- 1 | unsaniert, für Rückbau vorgesehen (rot)
- 2 | vor 2000 saniert, teilw. Anbau von Balkonen (orange)
- 3 | nach 2000 saniert, großteils Anbau von Balkonen (gelb)
- 4 | nach 2011 saniert bzw. Neubau nach Rückbau des Altbestands, alle WE mit Balkon (grün)
- 5 | Ein-/ Zweifamilienbebauung am Stadtteilrand



4



5



Inwiefern besteht zukünftig Handlungsbedarf?

Da sich sowohl die Wohnfläche pro Bewohner, als auch die Wohnungsgrundrisse, Haushaltskonstellationen sowie Lebensmodelle in den letzten Jahrzehnten geändert haben und heute anderen Vorstellungen entsprechen als damals, besteht die Herausforderung darin bei der Bereitstellung und Vermietung der (zuvor leerstehenden und sanierten) Wohneinheiten mit dem sonstigen Mietwohnungsmarkt im Wolkenrasen (Privatvermieter, weitere gewerbliche Vermieter wie H&H Grundbesitz etc.) und darüber hinaus mithalten zu können, was Ausstattung, Bedarfe oder Miethöhen betrifft.

Parallel dazu nimmt der energetische Zustand von Mietwohnungen einen immer wichtigeren Stellenwert bei der Wohnraumsuche ein, da sich die Energiekosten aufgrund der aktuellen Entwicklungen als größter Nebenkosten-Faktor erweisen und damit oftmals ausschlaggebend sind für Mieter. Aufgrunddessen muss der Zustand des Wohnungsbestands ganzheitlich betrachtet werden hinsichtlich zu ermittelnder (Einspar-)Potenziale und einer mittelfristig notwendigen Umstellung des Energieträgers. Eine tiefergehende Behandlung all dieser relevanten Anforderungen an zukunftsfähigen und attraktiven Wohnraum findet im Fokusbereich 2 statt (s. auch Steckbrief M5).

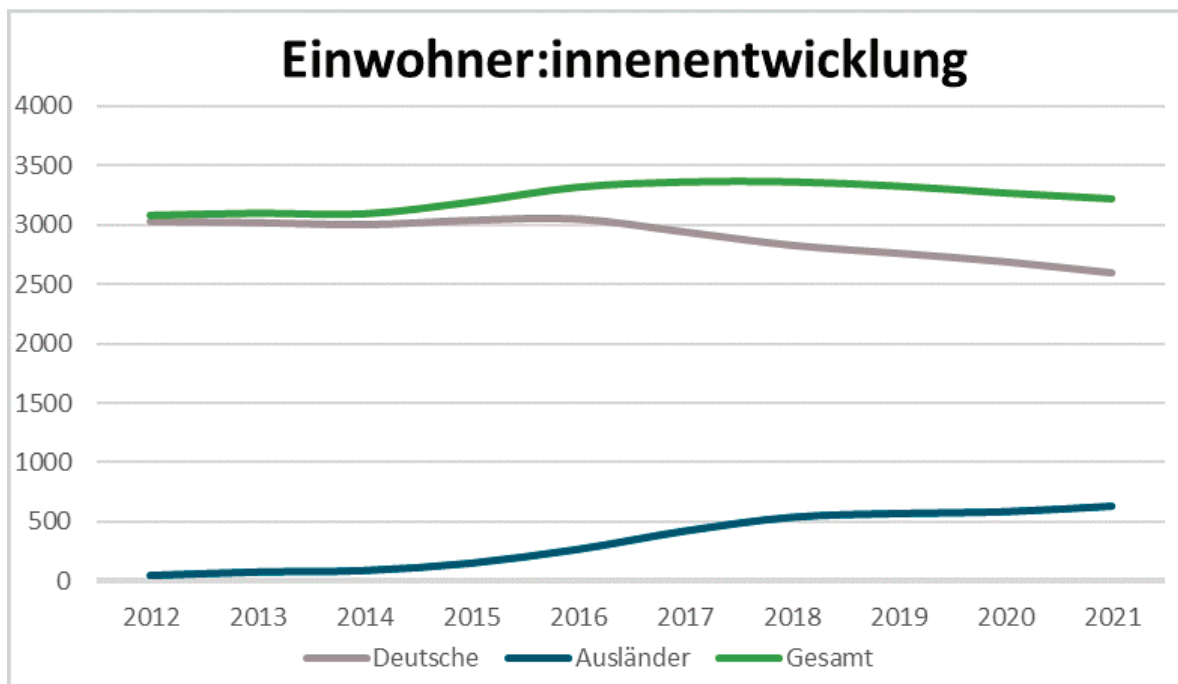
4. Prognosen & Szenarien

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit der demographischen Entwicklung des Stadtteils Wolkenrasen und ist damit kleinräumiger und spezifischer als gesamtstädtische Prognosen. Themenschwerpunkte sind der bisherige Verlauf der Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur (Status Quo-Betrachtung) sowie eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wolkenrasen. Auch auf die aktuelle und prognostizierte Wanderung wird detailliert eingegangen.

Grundlage der Analyse und Prognose sind die Daten des Einwohnermeldeamtes mit Stand 12/2021, die dem Projektteam von der Stadt Sonneberg übermittelt worden sind. Die in den folgenden Grafiken verwendete Unterscheidung zwischen deutscher und ausländischer Bevölkerung basiert somit auf der statistischen Datengrundlage, die dem kommunalen Einwohnermeldeamt entstammt.

4.1 Betrachtung des Status Quo

In den vergangenen Jahren war Wolkenrasen unterschiedlichen Trends in der Bevölkerungsentwicklung ausgesetzt. So nahm die Zahl der Einwohner von 2012 bis 2016 um etwa 15 % zu. Anschließend setzte eine Seitwärtsbewegung mit leichter Schrumpfung ein. **Ende 2021 lag die Einwohnerzahl bei 3.549** (davon 2.595 mit deutscher Staatsbürgerschaft). Auffällig ist die ab 2015 ansteigende Zahl ausländischer Mitbürger (bedingt durch den Zuzug Schutzsuchender). Deren Anteil liegt Ende 2021 bei etwa 19 %.

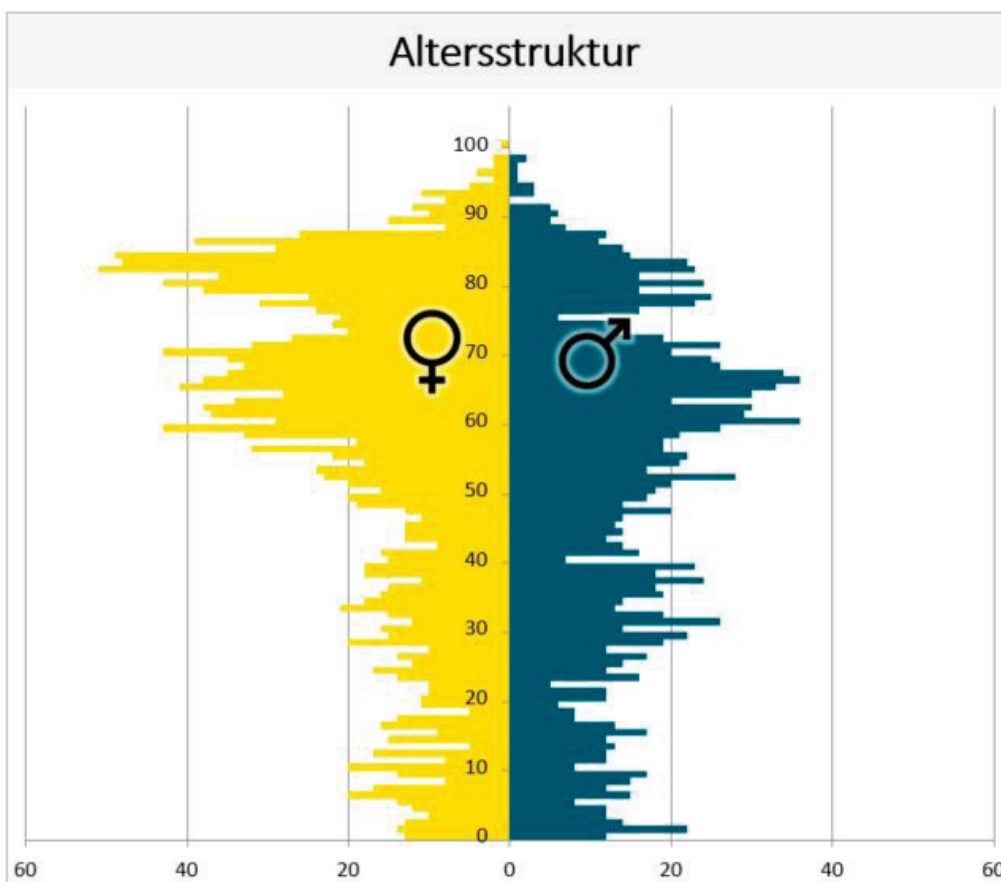


Einwohnerentwicklung Wolkenrasen 2012-2021. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

Altersstruktur

Aufgrund von Geburtenausfällen Anfang der 1990er Jahre und altersselektiver Wanderungsbewegungen hat sich die Altersstruktur im Stadtteil Wolkenrasen sukzessive verändert. So gibt es heute einen deutlichen Überhang älterer Bevölkerungsgruppen. Das zeigt sich unter anderem am sehr hohen Anteil der über 65-Jährigen (37 % gegenüber 28 % in der Gesamtstadt). Auch das **Durchschnittsalter im Stadtteil ist mit 52,4 Jahren sehr hoch**. Der Anteil der Erwerbsfähigen (16-65 Jahre) liegt bei ca. 52 % (Gesamtstadt: 60 %) und der Kinder und Jugendlichen (0-15 Jahre) bei ungefähr 11 % (Gesamtstadt: 12 %).

Aufgrund der geringer werdenden Zahl von Frauen im Alter von 15 bis 49 Jahren ist mittelfristig auch bei steigender Fertilitätsrate mit einem Rückgang der Geburtenzahlen zu rechnen. Hintergrund sind die Geburtenausfälle Anfang der 1990er Jahre. Diese Jahrgänge kommen in den nächsten Jahren verstärkt in die klassische „Familiengründungsphase“ (25-40 Jahre), somit gibt es schlichtweg weniger potentielle Familiengründer, was wiederum Auswirkungen auf die zukünftige Bevölkerungszusammensetzung hat.

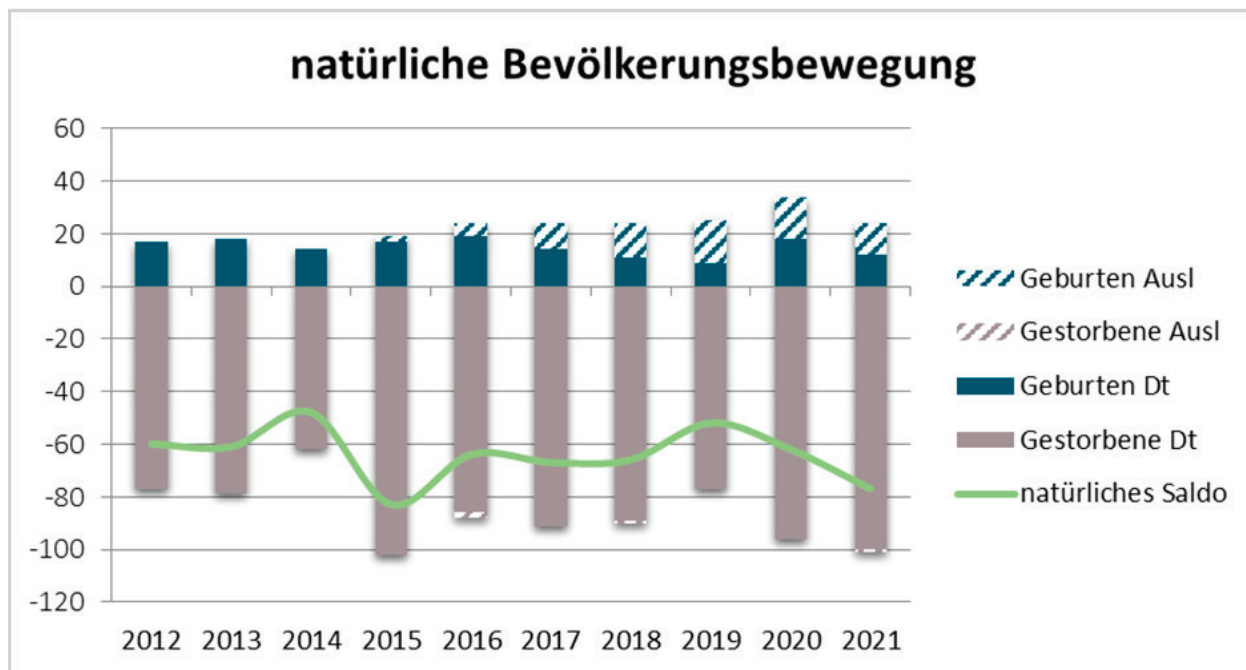


Bevölkerungsbaum Wolkenrasen 2021. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

Bisherige Bevölkerungsbewegung

Die Daten zur Bevölkerungsbewegung des Einwohnermeldeamtes lassen einen langfristigen Blick auf die Entwicklung hinsichtlich Wanderungs- und natürlichem Saldo zu. Die Daten liegen von 2012 bis 2021 vor.

Das natürliche Saldo, die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, liegt im gesamten Auswertungszeitraum deutlich im negativen Bereich. **Der Wolkenrasen verliert jährlich im Schnitt etwa 64 Einwohner aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.** Durch die bereits beschriebene Problematik der zurückgehenden Gruppe der Familiengründer wird sich dieser Wert perspektivisch weiter erhöhen. Es ist also zukünftig mit höheren negativen Salden zu rechnen als in den letzten Jahren. Dies lässt sich vergleichsweise sicher prognostizieren, da die Bevölkerungsstruktur, vor allem hinsichtlich des Anteils der älteren Einwohner, nur sehr selten von Wanderungsbewegungen beeinflusst wird.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012-2021. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

Die Wanderungsbewegungen weisen eine andere Dynamik auf. Grundsätzlich gab es in den letzten Jahren teils sehr hohe Zuzüge. Dabei lassen sich jedoch unterschiedliche Phasen abgrenzen. Bis 2015 war der Zuzug hauptsächlich von deutschen Staatsbürgern geprägt. Anschließend machten ausländische Mitbürger, bedingt durch die verstärkte Zuwanderung Schutzsuchender nach Deutschland, einen Großteil des positiven Wanderungssaldos aus, während sich der Wanderungssaldo deutscher Staatsbürger ins Negative drehte. Dabei kam es sowohl zu einem deutlichen Rückgang der Zuzüge als auch zu einer Erhöhung der Wegzüge (verglichen mit den Vorjahren). Nach dem Abebben der Zuwanderung Schutzsuchender und den damit verbundenen Umverteilungen (Erstaufnahmeeinrichtungen, Verteilung gemäß Königsteiner Schlüssel usw.) gab es in den letzten zwei bis drei Jahren keine grundsätzlichen Unterschiede im Wanderungsverhalten zwischen deutschen und nichtdeutschen Staatsbürgern mehr.

Die Verteilung liegt sowohl bei den Zu- als auch den Wegzügen bei etwa 60 % (deutsche Staatsbürger) zu 40 % (nicht-deutsche Staatsbürger). Der **durchschnittliche Wanderungssaldo lag in den letzten zehn Jahren bei etwa +77 Personen/ Jahr.** Die weitere Entwicklung lässt sich nur schwierig abschätzen, da mehrere Wanderungsfaktoren aufeinandertreffen und sich möglicherweise gegenseitig aufheben. Dabei kommt es auch auf die zukünftigen globalen und regionalen Rahmenbedingungen an, die, zumindest global, nur schwer langfristig abschätzbar sind.

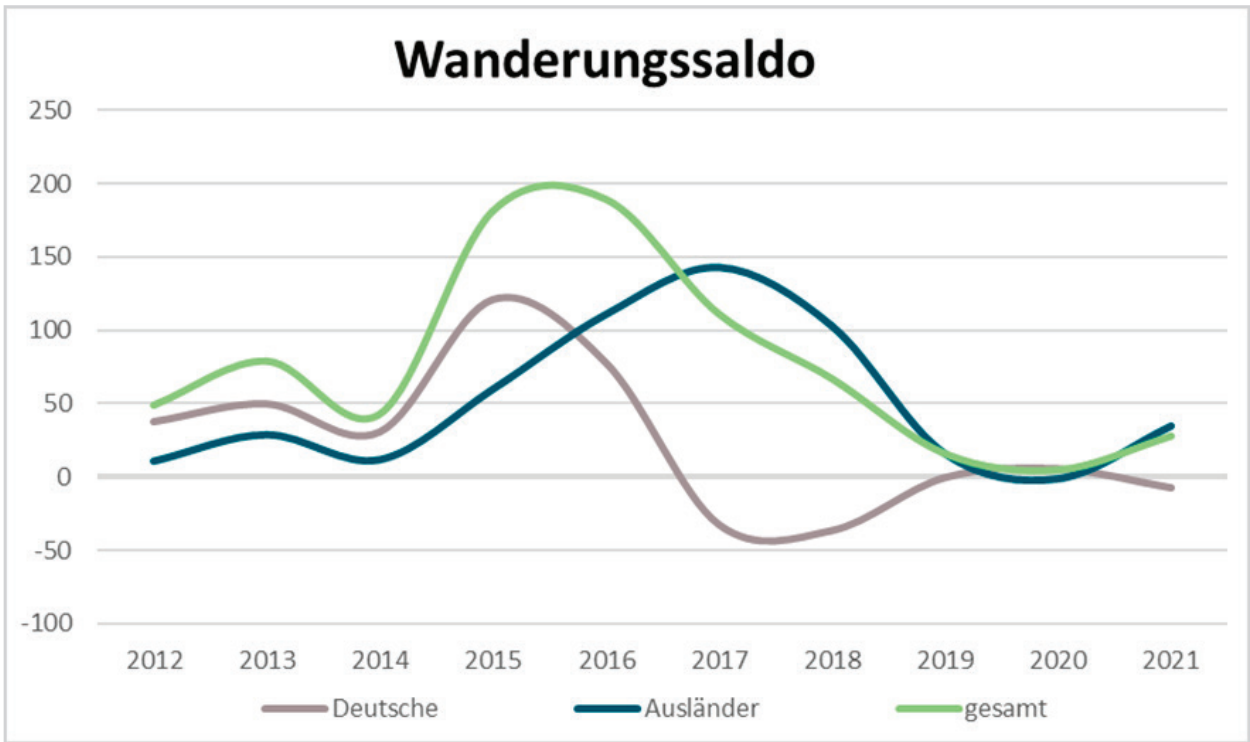
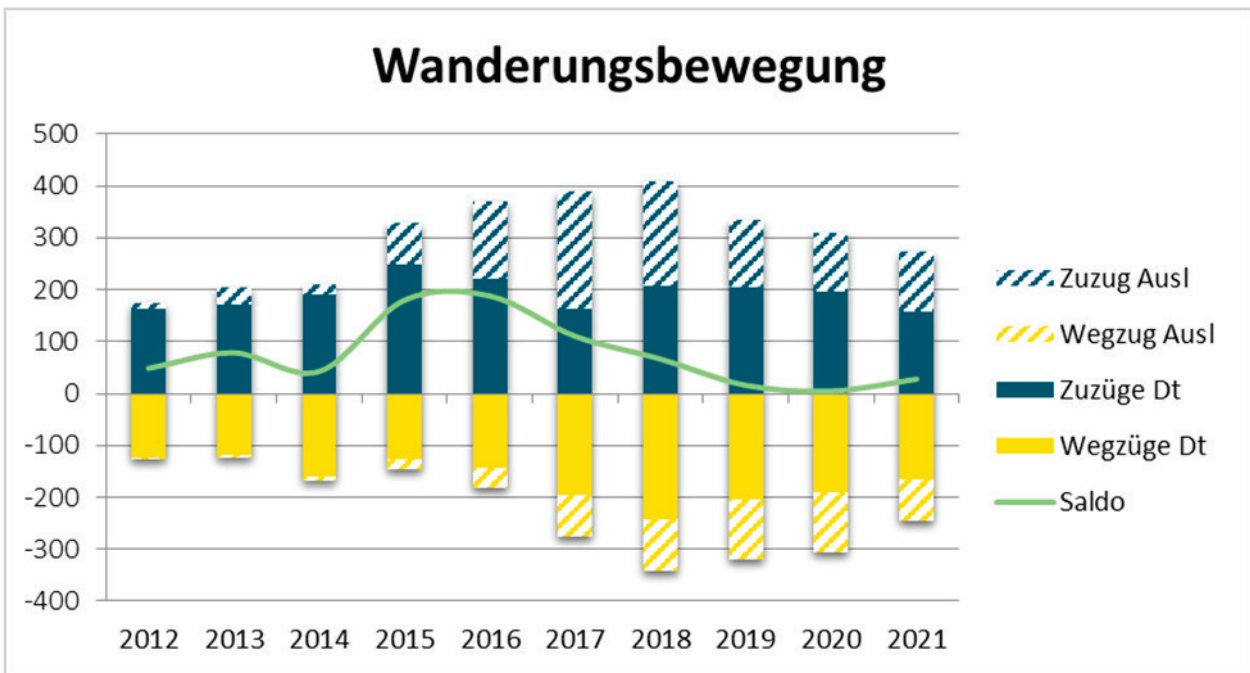


Abbildung 4: Wanderungssaldo 2012-2021



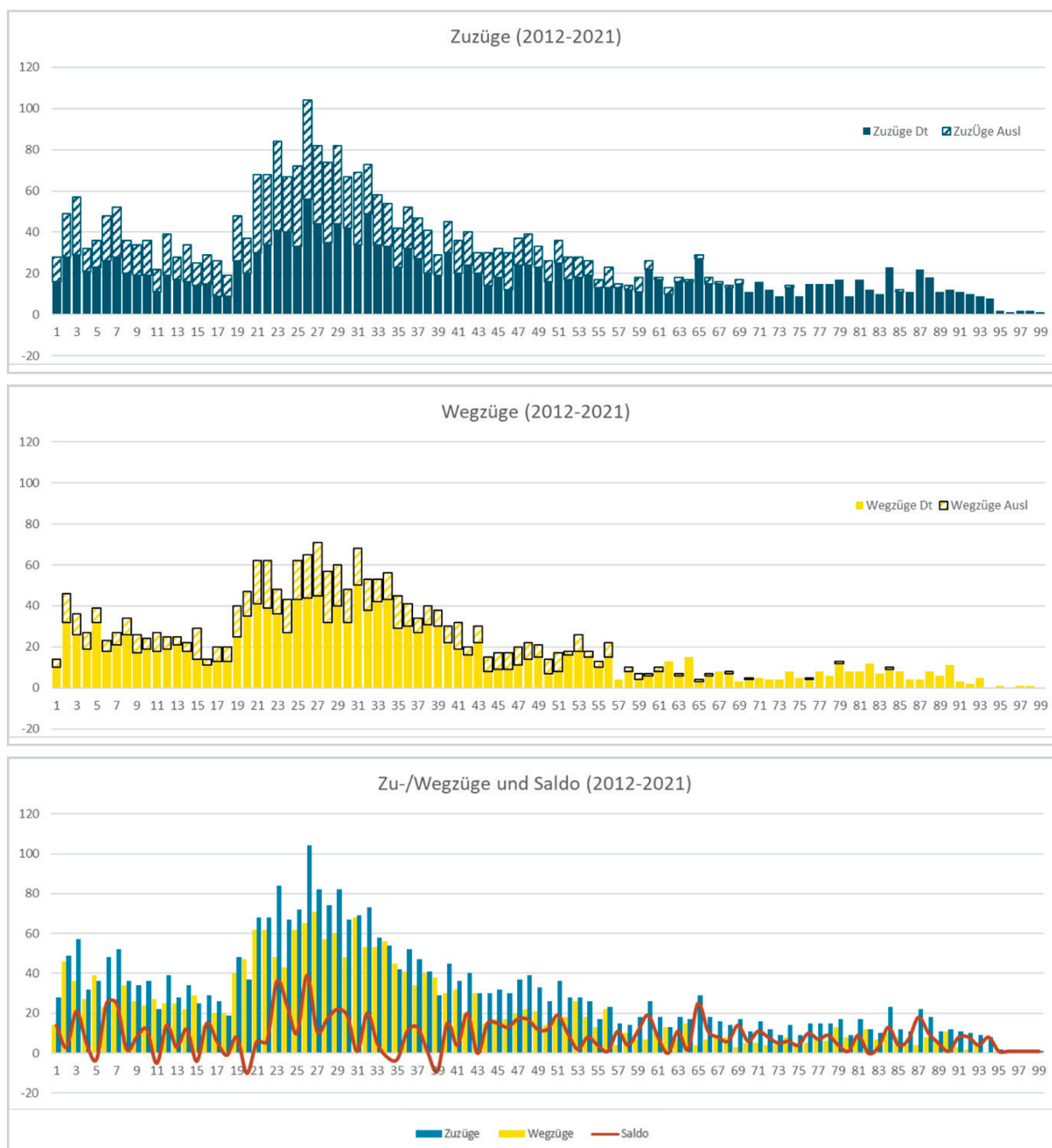
Wanderungssaldo im Detail 2012-2021. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

Kombiniert man nun beide Einflussfaktoren, natürliche und Wanderungsbewegung, ergibt sich die Gesamtbewegung pro Jahr. In Summe ergeben sich **zwei Phasen der Bevölkerungsentwicklung**:

- **2012-2017:** **+270 Einwohner**
- **2018-2021:** **-142 Einwohner**

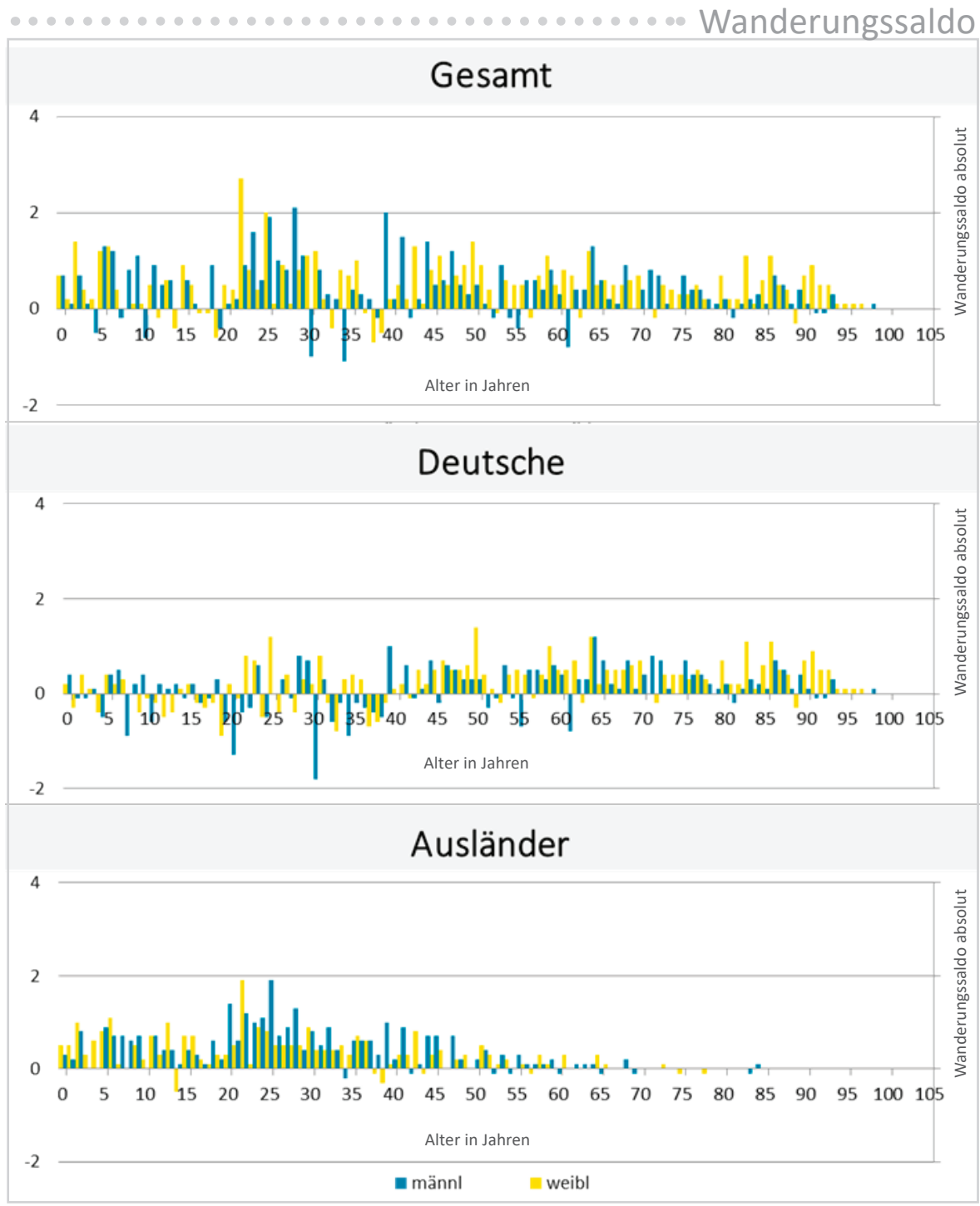
Detaillierte Wanderungsbewegung

Anhand der Bevölkerungsdaten des Einwohnermeldeamtes lassen sich die Wanderungsbewegungen der letzten zehn Jahre noch etwas differenzierter analysieren. In nachfolgender Abbildung sind alle Zu- und Wegzüge zwischen 2012 und 2021 nach Alter (x-Achse) sowie das jeweilige Saldo im entsprechenden Alter dargestellt. Nicht unerwartet sind die größten Wanderungsbewegungen im Alter von 18 bis 40 Jahren (unabhängig der jeweiligen Nationalität) festzustellen. Dieser Altersgruppe wird generell die höchste Wanderungsmobilität zugeschrieben. Zusätzlich verzeichnete der Stadtteil Wolkenrasen die **höchsten Wanderungsgewinne in der Altersklasse der Mitte 20- bis Mitte 30-Jährigen (Familiengründer)**. Entsprechend sind auch die Salden bei den Kindern und Jugendlichen zumeist positiv. Weiterhin ist auffällig, dass die Wanderungsmobilität mit steigendem Alter generell abnimmt. Insbesondere bei ausländischen Mitbürgern sind ab 60 Jahren kaum noch Wanderungsbewegungen vorhanden.



Zu-/Wegzüge nach Alter und Staatsbürgerschaft. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

Die Daten des Einwohnermeldeamtes ermöglichen zusätzlich noch die Unterteilung der Wanderungsdaten nach Geschlecht. Nachfolgende Abbildung zeigt das Wanderungsprofil für den Zeitraum 2012-2021. Die Grafik zeigt den \bar{x} -Wanderungssaldo (y-Achse) nach Alter (x-Achse) und Geschlecht (blau/gelb) pro Jahr im genannten Zeitraum.



Wanderungsprofil 2012-2021. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

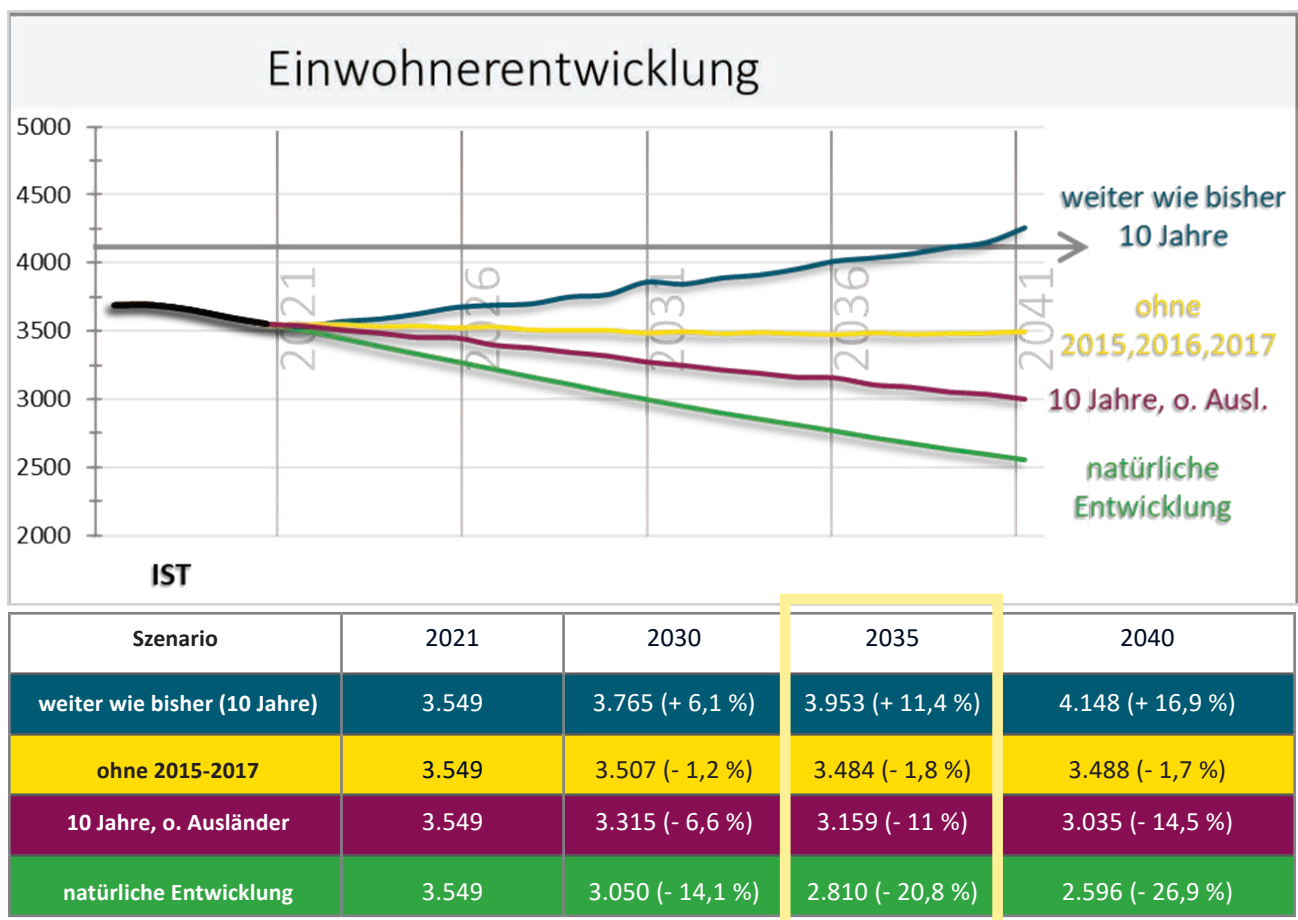
Hier werden die unterschiedlichen Wanderungsprofile zwischen deutschen und nichtdeutschen Staatsbürgern noch einmal deutlich. So war bisher die Hauptzuggruppe deutscher Staatsbürgern die über 40-Jährigen. Genau gegensätzlich verhält es sich mit den nichtdeutschen Staatsbürgern. Hier liegt der Wanderungsschwerpunkt (Zuzug) hauptsächlich bei den unter 40-Jährigen. Dies ist ein wesentlicher Effekt der Zuwanderung Schutzsuchender in den Jahren 2015/2016. Die Wanderungsprofile entsprechen einem **jährlichen Wanderungssaldo von ca. +83 Personen (Gesamt)***, +33 Personen (Deutsche) und +50 Personen (Ausländer).

* Der geringfügige Unterschied zwischen dem hier genannten Saldo und des Saldos in der Auswertung im Unterkapitel „bisherige Bevölkerungsbewegung“ liegt in der unterschiedlichen Auswertungsmethodik der Einwohnermeldedaten begründet.

4.2 Bevölkerungsprognose

Auf Basis der vorgestellten Analyse der IST-Situation wurde für den Wolkenrasen eine Bevölkerungsprognose bis in das Jahr 2035 erstellt. Die Fortberechnung der Einwohnerzahl basiert dabei auf den grundlegenden Parametern Geburten- und Sterbezah (bzw. Sterbetafel). Bezüglich der Sterbetafel wird der jeweilige Durchschnittswert der ostdeutschen Bundesländer angesetzt. Dies bedeutet eine durchschnittliche Lebenserwartung von 79 Jahren für Männer bzw. 83 Jahren für Frauen. Für die Fertilitätsrate wird ein Wert von durchschnittlich 1,7 Kinder je Frau angenommen (entspricht dem Mittelwert aus dem Wert der letzten 5 Jahre für den Wolkenrasen und dem Landesdurchschnitt). Die Annahmen zur Lebenserwartung und Fertilitätsrate sind in jedem Szenario identisch.

Um die zukünftige Einwohnerzahl zu prognostizieren, wurden anhand der vorgestellten IST-Situation, verschiedene Szenarien erarbeitet. Diese unterscheiden sich jeweils in den Wanderungsannahmen. Sie bilden **verschiedene mögliche Entwicklungspfade der Einwohnerentwicklung im Wolkenrasen** ab und zeigen einen entsprechenden Entwicklungskorridor auf. Grundlage sind sowohl die bisherigen Wanderungsbewegungen als auch eine qualitative Einschätzung hinsichtlich deren Fortschreibbarkeit.



Bevölkerungsprognose bis 2041 nach Szenarien. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

natürliche Entwicklung

Im Szenario „natürliche Entwicklung“ werden die Einwohnermeldedaten mit den oben beschriebenen Parametern fortgeschrieben. Wanderungsbewegungen fließen in diesem Szenario nicht in die Berechnung mit ein. In diesem Fall geht die Einwohnerzahl allein aufgrund des negativen natürlichen Saldos (mehr Sterbefälle als Geburten) bis 2035 um gut 21 % auf knapp 2.800 zurück. Dabei **wird sich der Sterbeüberschuss** aufgrund der fehlenden Mütter (Geburtenausfälle 1991-1995) **in den nächsten Jahren verschärfen**. Die in diesem Szenario berechneten Einwohnerzahlen stellen das Grundgerüst der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung dar. Die zugrundeliegenden Parameter (Fertilitätsrate und Lebenserwartung) lassen sich nur marginal von der Stadt beeinflussen.

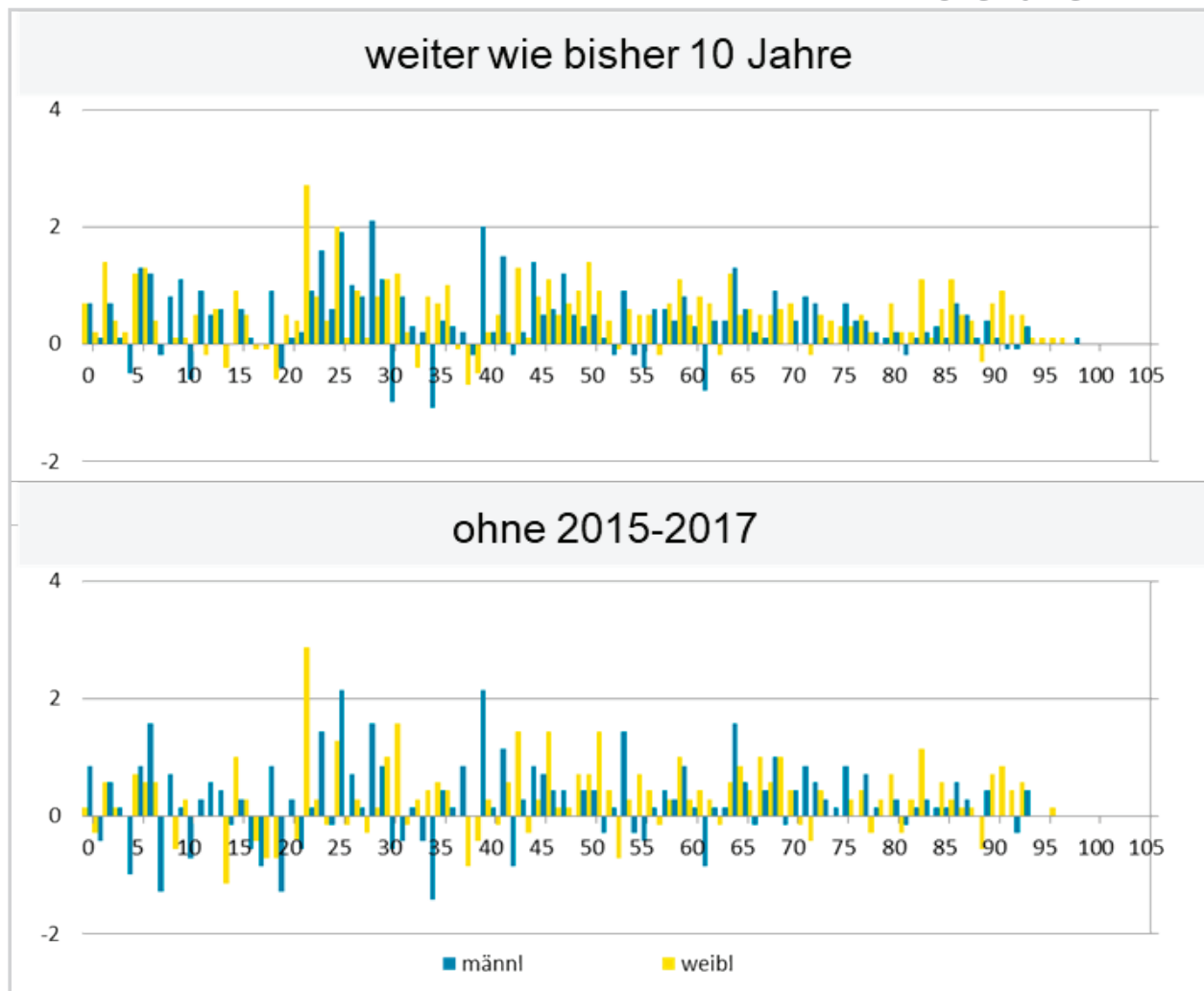
weiter wie bisher (10 Jahre)

Das „weiter wie bisher (10 Jahre)“-Szenario bezieht neben den genannten Grundparametern auch die Wanderungsbewegung mit ein. Dabei wird ein Wanderungssaldo von +83 Personen/Jahr angenommen, dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Entwicklung der vergangenen 10 Jahre. Grundlage ist das in untenstehender Abbildung gezeigte Wanderungsprofil. Alle Parameter werden für die nächsten 20 Jahre fortgeschrieben. Unter diesen Annahmen **steigt die Einwohnerzahl des Wolkenrasens bis 2035 auf 3.953 Personen**. Ein **Plus von 400 Einwohnern (+11,4 %)**. Wie der Name schon sagt, entspricht das Szenario einem „weiter wie bisher“-Paradigma. Das Szenario würde einen weiteren Anstieg des Ausländeranteils im Stadtteil bedeuten (sofern auch die Verteilung des Wanderungssaldos zwischen deutschen und nichtdeutschen Staatsbürgern beibehalten wird).

ohne 2015-2017

Es ist deutschlandweiter Konsens, dass die Wanderungsbewegungen zwischen 2015 und 2017 maßgeblich von der Zuwanderung Schutzsuchender beeinflusst waren und dies einen statistischen Extremfall darstellt. So lassen sich auch im Wolkenrasen die entsprechenden Jahre als „Ausreißer“ interpretieren. Das Szenario „ohne 2015-2017“ setzt genau diese Erkenntnis um und schreibt die durchschnittlichen Wanderungsbewegungen ohne die Jahre 2015, 2016 und 2017 fort. In unterer Abbildung sind zum Vergleich die beiden Wanderungsprofile dargestellt. Das **Wanderungssaldo ohne die Ausreißerjahre liegt mit etwa +51 Personen/Jahr auch deutlich niedriger**. Unter diesen Bedingungen liegt die Einwohnerzahl 2035 bei ca. 3.484. Was nur einem **marginalen Rückgang von 1,8 %** entspricht.

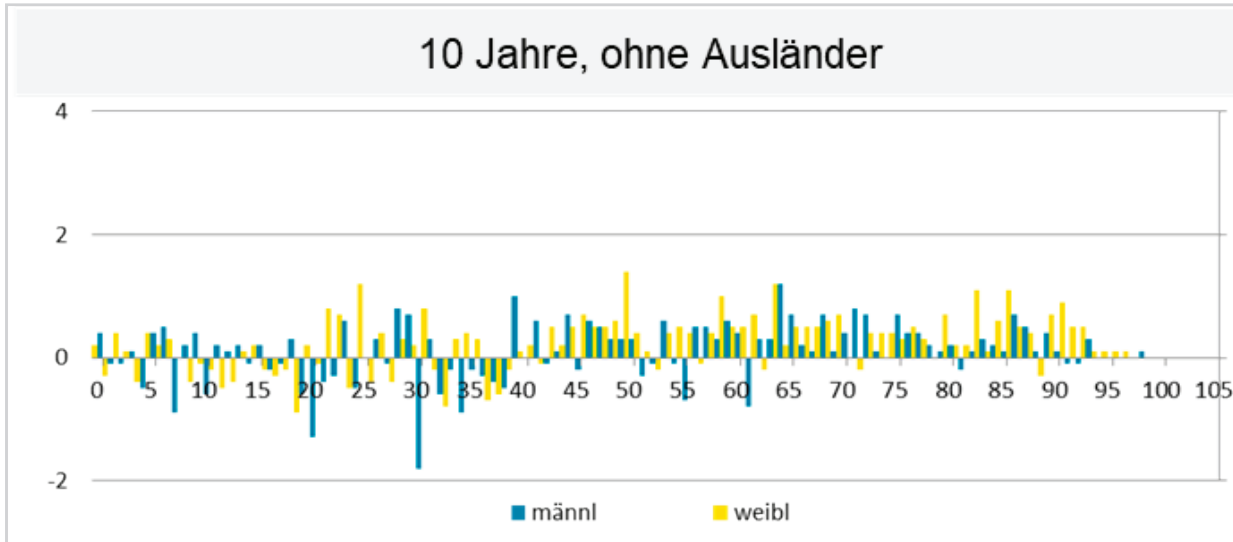
Szenarien



Vergleich der Wanderungsprofile 2012-2021 „weiter wie bisher“ (oben) und „ohne 2015-2017“ (unten). Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

10 Jahre, ohne Ausländer

Ein weiteres mögliches Szenario nutzt das Wanderungsprofil der letzten 10 Jahre, betrachtet dabei aber **nur die Wanderung deutscher Staatsbürger**. In diesem Fall beträgt das Wanderungssaldo pro Jahr +33 Personen, mit einem Schwerpunkt beim Zuzug älterer Bevölkerungsgruppen (siehe Abbildung). In diesem Szenario reduziert sich die Einwohnerzahl bis 2035 auf 3.159, was einem **Rückgang um 11 %** entspricht.



Wanderungsprofil „10 Jahre, ohne Ausländer“. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

Eintrittswahrscheinlichkeiten der Szenarien

Die vorgestellten Szenarien mit ihren individuellen Annahmen und Rahmenbedingungen haben verschiedene Eintrittswahrscheinlichkeiten bzw. Vorbehalte, die für deren Eintritt erforderlich sind. Da der Wolkenrasen auch in Zukunft Wanderungsbewegungen verzeichnen wird, ist die Eintrittswahrscheinlichkeit für das „natürliche Szenario“ äußerst gering.

Wie bereits beschrieben ist die Einwohnerentwicklung letztlich von den genauen Wanderungsbewegungen abhängig. Diese lassen sich wiederum zu einem gewissen Maß von der Stadt beeinflussen, z.B. indem Maßnahmen umgesetzt werden, die die jeweiligen push- und pull-Faktoren beeinflussen. Letztlich entscheidet oftmals auch verfügbarer Wohnraum (Qualität und Quantität) bzw. dessen Wohnumfeld über Zu- und Wegzugsentscheidungen. Dementsprechend bieten sich hier für die Stadtentwicklung entsprechende Stellschrauben und Ansatzpunkte.

Das „weiter wie bisher“-Szenario geht davon aus, dass die Entwicklung der letzten Jahre gehalten werden kann. Angesichts der darin enthaltenen Sondereffekte durch die Zuwanderung Schutzsuchender erscheint es nicht realistisch, dass der hohe jährliche Wanderungssaldo über den Prognosezeitraum eintritt. Was nicht heißt, dass durch das Umsetzen geeigneter Maßnahmen entsprechende Zahlen erreicht werden können. Bei nahezu gleichbleibenden Rahmenbedingungen erscheint dies aus heutiger Sicht jedoch nicht sehr realistisch bzw. ist mit immensen Anstrengungen und dem Einsatz beträchtlicher finanzieller Ressourcen verbunden.

Die geringsten Zuwanderungszahlen weist das Szenario „10 Jahre, ohne Ausländer“ auf. Es kann daher als „pessimistische“ Variante bzgl. der weiteren Entwicklung der Bevölkerungszahl angenommen werden und bildet so den unteren Rahmen des Entwicklungskorridors. Vor dem Hintergrund der sich bereits gebildeten Netzwerke im Stadtteil erscheint das Ausbleiben von Zuzügen ausländischer Staatsbürger jedoch nicht sehr realistisch. Gleichzeitig werden vermutlich nicht die gleichen hohen Wanderungszahlen wie 2016/2017 erreicht. Unterdessen liegt das aktuelle Niveau deutlich über dem von 2012-2015. Insofern wird sich die Bevölkerungsentwicklung eher oberhalb dieses Szenarios abspielen.

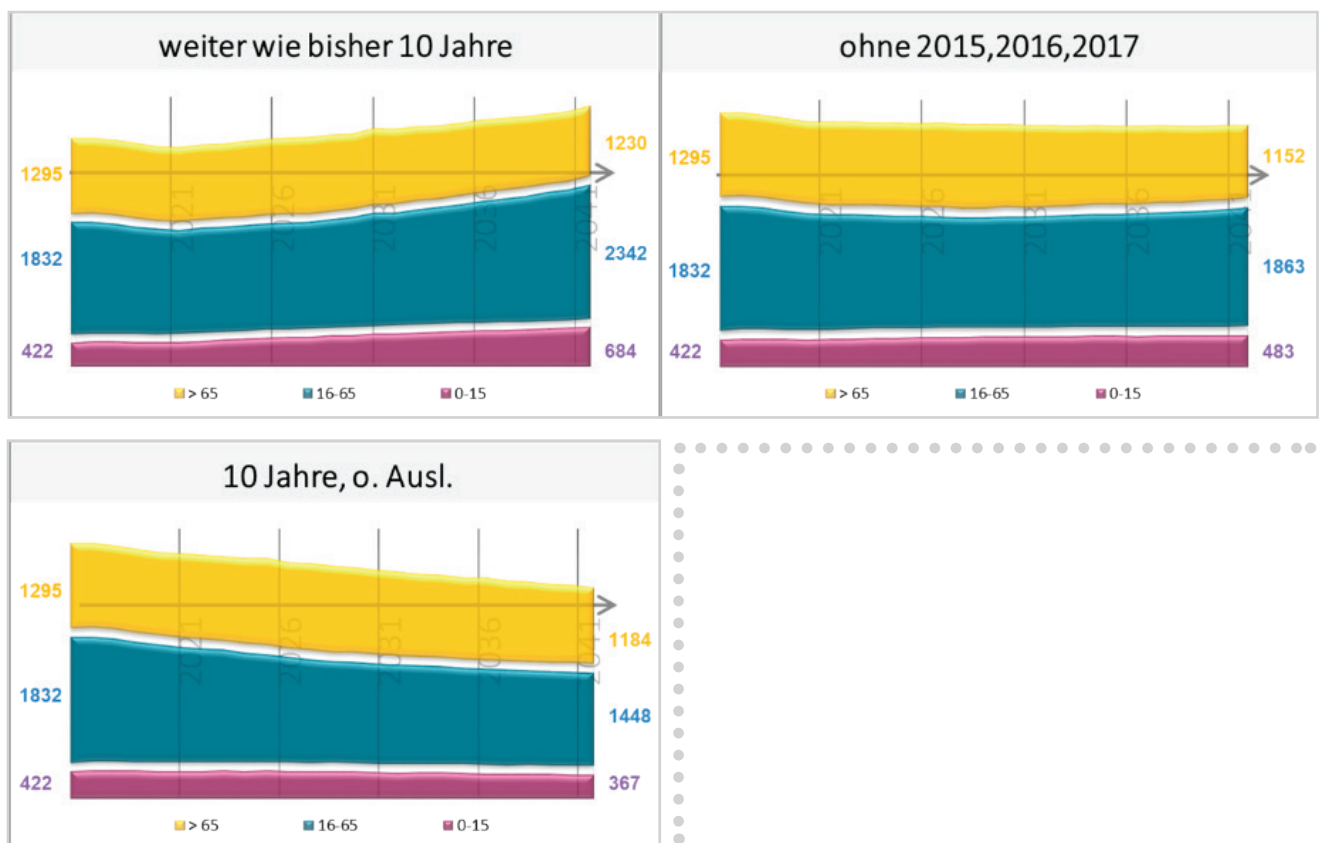
Am wahrscheinlichsten ist der Eintritt des mittleren Szenarios „ohne 2015-2017“. Hier sind die Effekte der Zuwanderung Schutzsuchender zwar mit „eingepreist“, jedoch um die Extremwerte korrigiert. Langfristig schafft dies eine gewisse Verlässlichkeit der gewählten Annahmen. Ebenso stellt sich die Altersverteilung im Wanderungsprofil, auch für die Zukunft, realistisch dar.

Zu beachten ist bei allen drei Szenarien, dass die möglichen gesellschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sowie des Ukrainekrieges aufgrund nur begrenzter Datenlage zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht mit betrachtet wurden bzw. werden konnten. Generell gilt es daher die Prognose in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und die angenommenen Wanderungsprofile mit den IST-Werten abzugleichen. Gegebenenfalls sind die Szenarien und damit die Prognose anzupassen.

Weitere Ergebnisse der Prognose

Altersstruktur

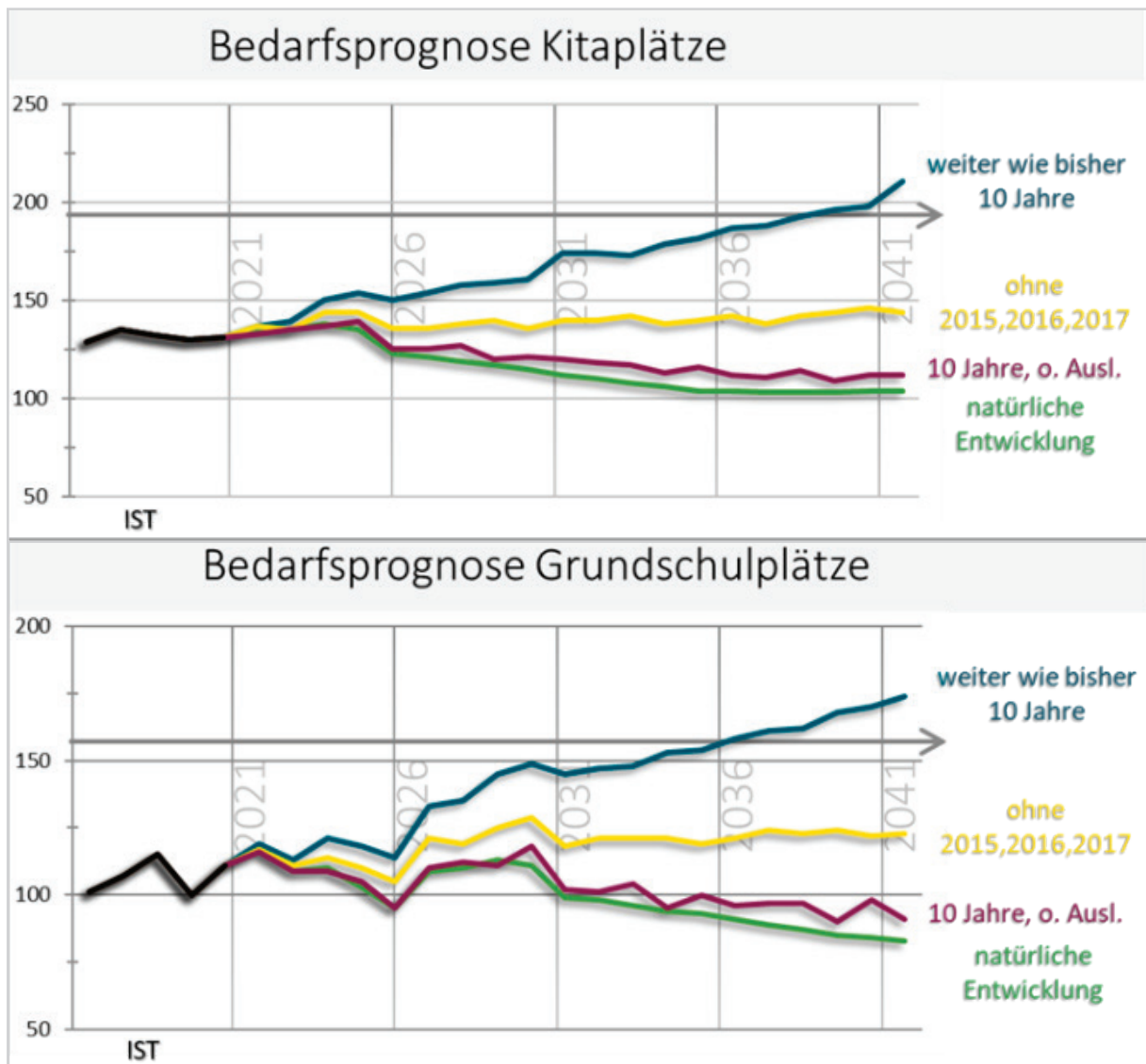
Bedingt durch die altersselektiven Wanderungsbewegungen verändert sich nicht nur die Gesamtzahl der Einwohner, sondern auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung. Unabhängig vom gewählten Szenario wird die Zahl der über 65-Jährigen leicht zurückgehen. Damit einher geht auch **ein leichter Rückgang des Anteils Älterer an der Gesamtbevölkerung.** Am größten fällt dieser im Szenario „weiter wie bisher, 10 Jahre“ aus (von 36,5 % auf 32,3 %). Im realistischstem Szenario „ohne 2015-2017“ geht der Anteil auf 35,7 zurück. Gleichzeitig steigen die Anteile der Erwerbsfähigen (16-65 Jahre) und der Kinder und Jugendlichen (0-15) leicht an. In allen Szenarien sinkt das Durchschnittsalter deutlich ab.



Auswirkungen auf die Altersstruktur je Szenario. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

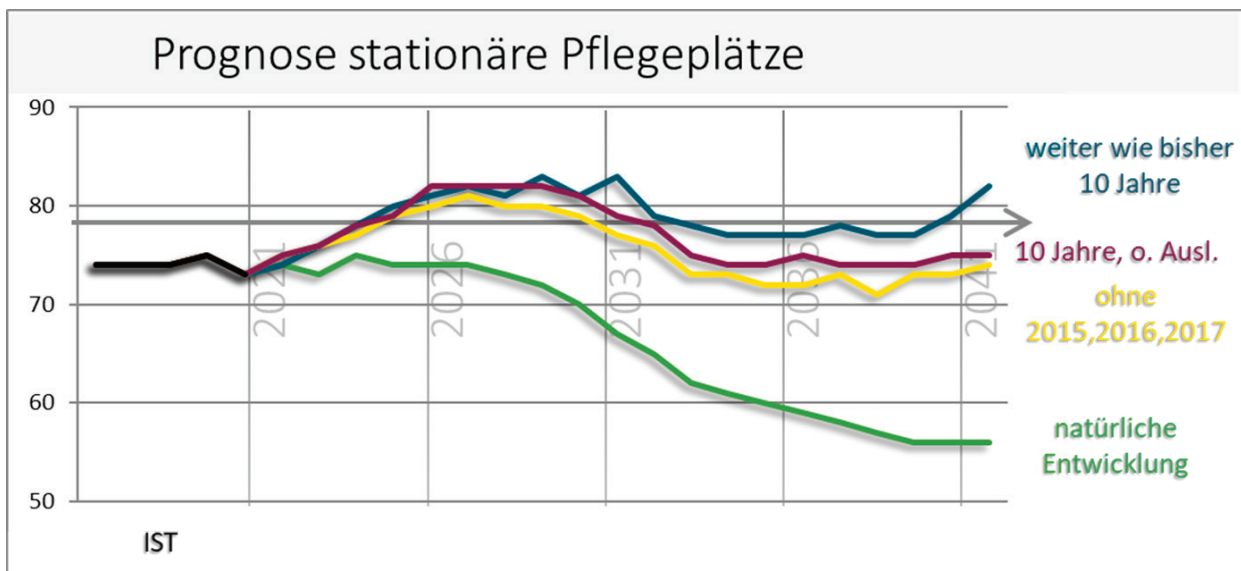
Auswirkungen der Bevölkerungsprognose auf andere Handlungsbereiche

Die Auswertung der Bevölkerungsprognose kann Handlungsbedarfe in verschiedenen Bereichen nach sich ziehen. Anhand von altersgruppenspezifischen Auswertungen lassen sich zum Beispiel Aussagen zu Bedarfen in Bildungs-/Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen; vgl. nachstehende Abbildung) oder der (stationären) Pflege treffen.



Bedarfsprognose Bildungs-/Betreuungseinrichtungen – Kita- und Grundschulplätze. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

An dieser Stelle sei auf die Bedarfsentwicklung von Kita- und Grundschulplätzen verwiesen. Die Bedarfsprognose Kitaplätze stellt alle im Wolkenrasen lebenden Kinder im Alter von 1-5 Jahren (Grundschulplätze 6-9 Jahre) dar. Die Zahl der tatsächlich vor Ort betreuten Kinder kann allerdings abweichen, da zum Beispiel auch Kinder aus anderen Stadtteilen im Wolkenrasen mit betreut werden können und umgekehrt. Weiterhin geht die Kita-Prognose von einer Betreuungsquote von 100 % aus. Dies entspricht zwar nicht den aktuellen Rahmenbedingungen (die Betreuungsquoten sind im Durchschnitt deutlich niedriger), diese können jedoch nicht sicher prognostiziert werden, weshalb die Prognose den maximalen Bedarf unter den gegebenen Annahmen der Bevölkerungsprognose darstellt, um für alle wohnhaften Kinder einen Betreuungsplatz bereitzustellen. Generell muss die Bedarfsprognose Kitaplätze vorsichtig interpretiert werden. Die für die genauen Bedarfe wichtigen Kenngrößen Geburtenzahl sowie altersgruppenspezifischer Zuzug können nur näherungsweise prognostiziert werden, haben jedoch kurzfristigen Einfluss auf die genauen Bedarfszahlen. Abgesehen vom Szenario „weiter wie bisher, 10 Jahre“, welches die Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen deutlich ansteigen lässt, weisen **alle anderen Szenarien eine Seitwärtsbewegung** („ohne 2015-2017“) bzw. einen leichten Rückgang auf. **In Szenarien ohne bzw. mit reduzierter Wanderung gehen die zukünftigen Bedarfe im Bereich Kita um etwa 20 % und im Bereich Grundschule um etwa 10 % zurück (verglichen mit heute).**



Bedarfsprognose Pflegeplätze. Quelle: Daten: Stadt Sonneberg 2021, Berechnung: DSK GmbH 2022

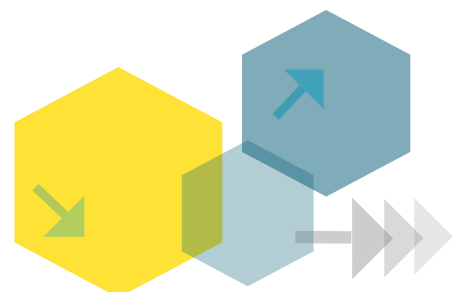
Anders stellt sich die Entwicklung bei den potentiellen Bedarfen an stationären Pflegeplätzen dar. Hier kommt es, bedingt durch die Wanderungsprofile in den einzelnen Szenarien, mittelfristig zu einem Anstieg der statistischen Bedarfe. Die in der Prognose berechneten Zahlen sind jedoch vorsichtig zu interpretieren, da die Bedarfe sehr stark von den aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen und deren Entwicklung über einen längeren Zeitraum nur schwer abschätzbar ist (z.B. Anteile stationärer, häuslicher und ambulanter Pflege).

4.3 Fazit

Auch wenn die demographische Ausgangssituation im Stadtteil Wolkenrasen durch eine vergleichsweise starke Überalterung geprägt ist, welche einen grundlegenden Bevölkerungsrückgang zur Folge hat, wird die Bevölkerungsentwicklung im Wesentlichen von den Wanderungsbewegungen beeinflusst. Besonders bis 2017/2018 hat dies zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl geführt. Diese Entwicklung war maßgeblich durch die Zuwanderung von ausländischen Mitbürgern getragen. Besonders in den Jahren 2015-2017 gab es hohe Wanderungsgewinne im Stadtteil. Gleichzeitig stieg dadurch auch der Anteil an Ausländern signifikant an.

Die Bevölkerungsprognose zeigt mögliche Entwicklungspfade für die Zukunft an, **wobei eine Fortschreibung der Wanderungsprofile mit Ausnahme der Jahre 2015-2017 am realistischsten erscheint**. Dies hätte eine Stabilisierung der Zahl der Einwohner und eine leichte Verjüngung des Stadtteils zur Folge. Blicke auch das Verhältnis zwischen deutschen und nichtdeutschen Staatsbürgern in den Wanderungsprofilen ungefähr gleich, würde der Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft weiter steigen.

Das mögliche Eintreten einer „Seitwärtsbewegung“ ohne nennenswerten Bevölkerungsrückgang wäre zukünftig nicht nur für die Bedarfsplanung der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wichtig, sondern besonders auch für das vorhandene Nahversorgungsangebot, welches auf eine gewisse Grundauslastung im Nahbereich (an fußläufiger Bewohnerschaft) angewiesen ist, um weiterhin im Stadtteil mit einem entsprechenden Angebot vertreten zu sein. Um diesen wichtigen Baustein eines attraktiven und funktionierenden Wohnumfelds aufrecht zu erhalten, ist es von großer Relevanz, **mindestens ein „weiter wie bisher“ ohne die Jahre 2015-17 anzustreben und dabei auf eine verträgliche Mischung des Wohnraumangebots und damit der Bewohnerschaft zu achten**.

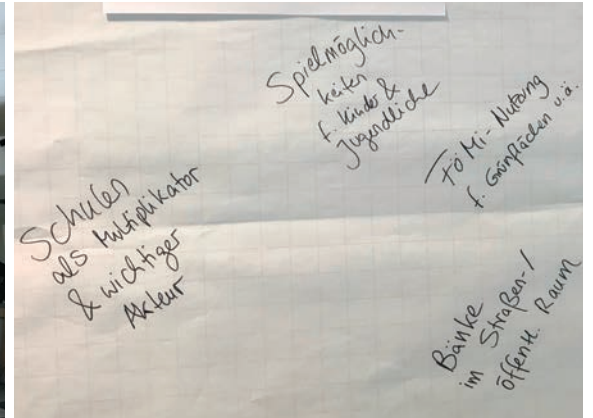


5. Beteiligungsprozess

5.1 Stadtteilbevölkerung - Infoabend



Um der lokalen Bevölkerung das vorliegende Konzept sowie dessen Hintergründe und Ziele vorzustellen, wurde mit der Stadt Sonneberg als Auftraggeberin vereinbart einen Infoabend direkt im Stadtteil zu veranstalten. Das Format des Infoabends diente ebenfalls dazu einerseits Fragen aus der Bewohnerschaft zu beantworten, andererseits aber auch Anmerkungen und Anregungen aufzunehmen, die im weiteren Projektverlauf mit in das Konzept einfließen können.



Der Infoabend fand schließlich am Dienstag, 12. Juli abends im örtlichen Gemeindezentrum Wolke 14 statt und war mit etwa 20 Personen mäßig gut besucht. Die Stadt Sonneberg war als Auftraggeberin mit dem Bürgermeister Herrn Dr. Voigt und dem Bauamtsleiter Hr. Scheler gut vertreten und führte in den Abend ein.

Nach einem anfänglichen Input durch das beauftragte Büro über den aktuellen Projektstand und die Auswertung der Bevölkerungsprognose wurde bei der anschließenden Ideen- und Brainstorming-Runde neben Kritikpunkten, die häufig die Wohnungsbauakteure als Vermieter eines Großteils der Wohneinheiten betreffen, vorallem der Bedarf nach mehr Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum zum Ausdruck gebracht. Diese sollten bestenfalls beschattet sein, um an heißen Sommertagen einen ausreichenden Schutz für resiliente Bevölkerungsgruppen zu bieten.

Gegen Ende der Veranstaltung wurden die anwesenden Interessierten gebeten den dort ausliegenden Fragebogen vor Ort auszufüllen, damit das beauftragte Büro ein Stimmungsbild erhält, wie die Bevölkerung im Wolkenrasen wohnt, sich fortbewegt und welche Bedarfe möglicherweise vorhanden sind, die bisher wenig Beachtung erfahren haben.

Wolke14
Dienstag, 12.
Juli
18.00 Uhr

WOLKENRASEN 2035

INFOABEND zum Stadtteil entwicklungs konzept

Wir möchten Sie einladen, an unserem Infoabend mehr über das Projekt „Wolkenrasen 2035“ zu erfahren und auch Ihre Vorschläge und Ideen sammeln, um **gemeinsam Maßnahmen und Lösungen zu entwickeln**, die der **Aufwertung des Stadtteils** zu Gute kommen. Denn der „Wolkenrasen“ soll attraktiv für alle sein, die dort wohnen, leben & arbeiten! **Wir freuen uns auf Ihr Interesse & auf Ihre Unterstützung!**

BEI FRAGEN
Jana Flessa
Stadt Sonneberg
Bauamt
03675 880 221

Sarah von Poblocki
DSK GmbH
(beauftragtes Büro)
0911 96046816

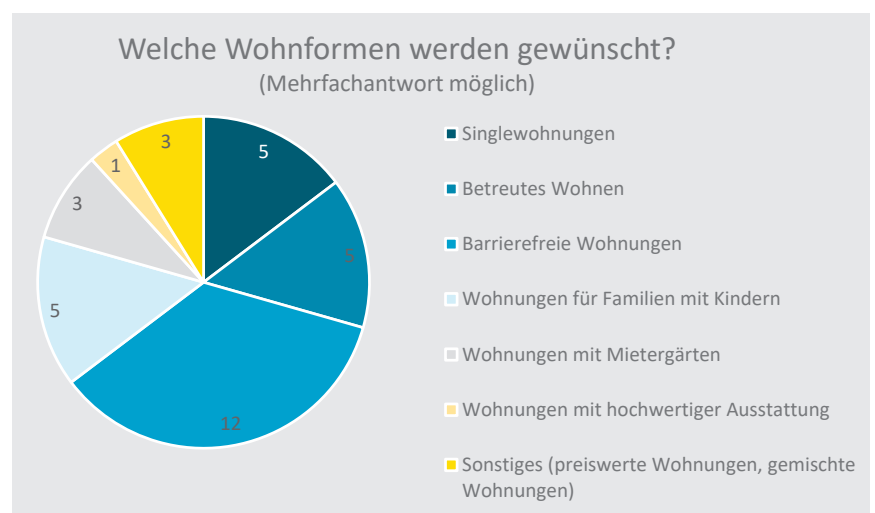
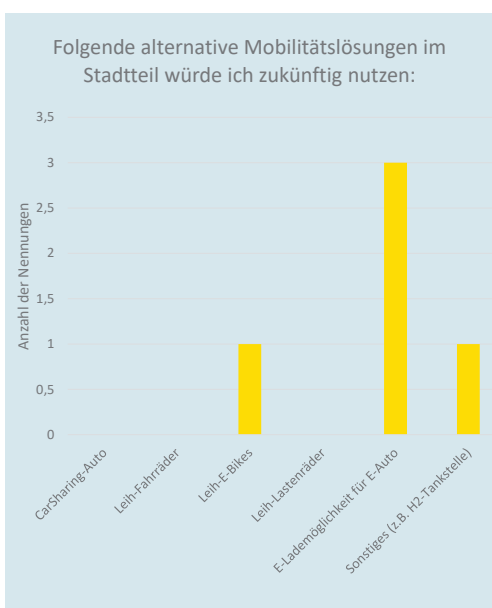
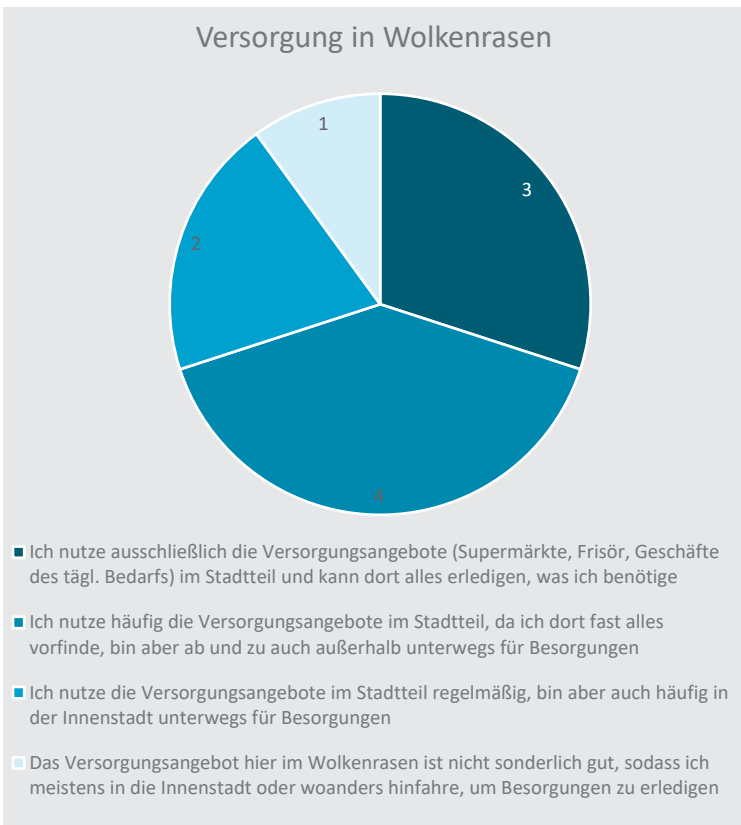
Freistaat Thüringen

Landesverwaltungsamt
**STÄDTERBAU-
FÖRDERUNG**

DSK STADT
ENTWICKLUNG

5.2 Kurzbefragung per Fragebogen

Um von der Quartiersbewohnerschaft ein gewisses Stimmungsbild hinsichtlich stadtteilbezogener Aspekte zu erhalten, wurde nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung beschlossen, eine Kurzbefragung in Form eines Fragebogens während der Abendveranstaltung durchzuführen. So wurden am Infoabend ausgedruckte Fragebogenexemplare an alle anwesenden Interessierten verteilt und nach Veranstaltungsende eingesammelt sowie ausgewertet. Aufgrund des sommerlichen Wetters und einer daher geringen Teilnehmerzahl von circa 20 Personen, ist der Rücklauf der Fragebögen zwar nicht als repräsentativ zu werten, sondern eher als **Stimmungsbild** zu verstehen. Auszüge der Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt:



Grafische Auswertung einzelner Fragen im Rahmen der Kurzbefragung am Infoabend, 12.7.2022. Quelle: Auswertung & Erstellung Grafiken DSK GmbH 2022

6. Ziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Wolkenrasen

6.1 Zielstellung für die zukünftige Entwicklung

Die übergreifenden Zielvorstellungen aus dem Stadtumbau (Ost), die bereits im Ursprungskonzept 2006 als weiterhin passend/geltend empfunden wurden, sind auch einige Jahre später und nach eingehender Analyse des Stadtteils großteils noch zutreffend, wenn es um die weitere **Entwicklung des Wolkenrasens** geht. Dennoch hat in den vergangenen ca. 15 Jahren ein enormer Wandel im Stadtteil stattgefunden und globale Ereignisse und Entwicklungen müssen im Rahmen lokaler Entscheidungen und Maßnahmen auch im Wolkenrasen Berücksichtigung finden.

Die enthaltenen Richtlinien aus dem Stadtumbau und dem Konzept 2006 wurden daher im Rahmen der Fortschreibung an die aktuelle Situation im Wolkenrasen 2022 angepasst. **Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wolkenrasens bis zum Planungshorizont 2035 sollten demnach sein:**

- **Erhalt der Stadtstruktur und der städtebaulichen Identität**
- **weitere Entdichtung durch Rückbau** – bei Bedarf Ersatz durch qualitätsvollen, z. T. auch kleinteiligen Neubau
- **Qualifizierung der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen zur Aufenthaltssteigerung sowie zur Klimawandelanpassung**
- **Sicherung und Attraktivierung des Kernbereichs als identifikationsstiftende Mitte**
- **Sicherung und Stärkung der sozialen Infrastruktur** u.a. durch Stärkung der Schulachse
- **langfristige und behutsame Integration von Geflüchteten in soziales, nachbarschaftliches und wirtschaftliches Umfeld als Gegensteuerung zur demographischen Abwärtsspirale**

6.2 Leitbild & Strategie

Aufbauend auf dem Ursprungskonzept von 2006 gilt es weiterhin, den Stadtteil zukünftig kompakt weiterzuentwickeln, d. h. einerseits eine gesunde und wirtschaftliche Wohn-/Bewohnerdichte zu fördern und andererseits die geschaffenen bzw. entstehenden Grün- und Freiräume an den Gebietsrändern so zu qualifizieren, dass die Lebens- und Wohnqualität zukünftig zunehmen wird und als Standortvorteil wahrgenommen wird. Anders als noch 2006 steht nicht grundlegend die Reduzierung des (minderausgelasteten) Bestands im Fokus, sondern die **Schaffung eines qualitätsvollen Wohnumfelds in den bebauten Bereichen**. Zudem werden Maßnahmen der Klimawandelanpassung im Quartier an Bedeutung zunehmen, um die Resilienz der dort lebenden Bevölkerung gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu erhöhen.

Die zentrale Herausforderung kann gleichzeitig als Zielsetzung verstanden werden und besteht darin, Maßnahmen zu entwickeln und forciert umzusetzen, die zur Stabilisierung des sozialen Gefüges beitragen. Zur Bildung und Verstetigung sozialer und integrativer Netzwerke im Stadtteil sind offene und kommunikative Orte zum Austausch ebenso wichtig wie Spielmöglichkeiten zur Bewegungs- und Integrationsförderung.

Bis zum Jahr 2035 sollte es Ziel der Stadtverwaltung sowie aller Akteure vor Ort sein, den Wolkenrasen in qualitativer Hinsicht weiterzuentwickeln, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen und durch Maßnahmen der Sanierung und Neubebauung **neue Zielgruppen für den Stadtteil zu gewinnen**, die der natürlich bedingten demographischen Entwicklung im Wolkenrasen entgegenwirken und zu einer stabilen Einwohnerzahl und -dichte im Stadtteil beitragen.

6.3 Betrachtung & Analyse nach FOKUSBEREICHEN

Um den Stadtteil Wolkenrasen bedarfsgerecht zu entwickeln und mögliche Handlungsempfehlungen und Entwicklungstendenzen zu erarbeiten, wurden – in Abstimmung mit der Stadt Sonneberg als Auftraggeberin – **Fokusbereiche** formuliert, innerhalb derer der jeweilige Handlungsbedarf im Wolkenrasen kompakt und konkret zusammengetragen wird und woraufhin **umsetzungsorientierte Maßnahmevorschlage** erarbeitet werden konnen.



FOKUSBEREICH 1

Analyse weiterer Rückbau- bedarf



Zum Stand des Stadtteilentwicklungskonzepts von 2006 war bereits festgelegt worden, welche der Bestandswohngebäude kurz- bis mittelfristig rückgebaut werden sollen. Bis auf wenige Gebäude ist der damals vorgesehene Rückbau in den vergangenen Jahren auch umgesetzt worden, sodass sich der Bestand bereits stark minimiert hat.

1 | Kurz- bis mittelfristig sind drei Wohnblöcke am südöstlichen Quartiersrand bereits für den Rückbau vorgesehen, jedoch wurde dieser noch nicht umgesetzt. Die östlichen beiden Blöcke (gelb markiert s. rechts) werden zunächst zwar weiterhin instandgehalten. Die Erich-Weinert-Straße 4-16 ist im Eigentum der VWG und soll voraussichtlich ab dem Jahr 2025 rückgebaut werden. Die Erich-Weinert-Straße 18-26 gehört zum Bestand der WBG und ist voraussichtlich ab 2024 für den Rückbau vorgesehen. Für 2023 ist der Rückbau der Göppinger Straße 38-60 (grau markiert, WBG), dem zweitgrößten bestehenden Wohnblock im Wolkenrasen.

Annahme: In nebenstehender perspektivischer Annahme wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig die beiden östlichen Wohnblöcke sowie der Wohnblock in der Göppinger Straße rückgebaut werden. In Summe entfallen damit in der Annahme 312 WE, die jedoch nur noch in (derzeit) 175 Fällen bewohnt sind. Stellt man nun die benötigten Ersatz-WE dem bestehenden Potenzial an anderweitigen leerstehenden WE im Stadtteil gegenüber, könnten 139 WE im Bestand „gedeckt“ werden und lediglich 36 WE sind rechnerisch zu wenig vorhanden und müssen durch Neubauten ersetzt werden. Diese 36 WE entsprechen in etwa der Kubatur und Wohnfläche der beiden Neubauten in der Friesenstraße 26 und 35. Umsetzbar wäre eine kleinteilige und zeitgemäße Neubebauung (z.B. 6 WE je WG) auf der bereits geräumten Fläche am südwestlichen Quartiersrand, die im Ursprungskonzept von 2006 als „Optionsgebiet 01“ bezeichnet wurde. 2006 hieß es hierzu: „Perspektivisch steht die erneute Nutzung als Wohnbauland bei entsprechend absehbaren Bedarf offen. [...] Die Gestaltung als temporäre Grünfläche nimmt bereits Bezug auf mögliche städtebauliche Elemente einer kleinteiligen Gliederung.“ Aus städtebaulicher Perspektive bietet sich dieses Gebiet 01 (aus heutiger Sichtweise auf die Bedarfe im Quartier) gut für oben genannte Bebauung an, da diese eine Verbindung zwischen der Bestandsbebauung in der Göppinger Straße und der vorwiegend kleinteiligen Bebauung am südlichen Stadtteilrand darstellen würde. Laut FNP ist das Gebiet 01 nach wie vor als Wohnbaufläche vorgesehen und stellt damit eine Fläche im Innenbereich nach §34 BauGB dar.

Sofern aus aktuellen Anlässen mehr Wohnraum benötigt wird, um die vom Landkreis zugeteilte Zahl an Flüchtenden aufzunehmen, ist es wichtig, auf eine möglichst gestreute Zuteilung der Wohnungen im Wolkenrasen zu achten, um eine **sozialverträgliche Mischung der Bewohnerschaft und damit das Integrationsgelingen zu fördern**.

Aus Gründen der Effizienz und Wirtschaftlichkeit ist nun die Frage, ob die noch bewohnten WE auch – sofern möglich – auf die bereits sanierten Bestandsgebäude konzentriert werden können, sodass die genannten Gebäude leergezogen und rückgebaut werden können. Hierfür ist es unabdingbar, **zukünftig ein strategisches Umzugsmanagement zu betreiben**, das diesen Prozess behutsam und mietergerecht koordiniert.

Dadurch, dass die potenziell rückgebauten zwei bzw. drei Wohnblöcke bereits über zugewiesene Stellplätze verfügen (81), sollte das Angebot an Stellplätzen an dieser Stelle zukünftig im Quartier ausreichend sein, sofern attraktive Mobilitätsalternativen perspektivisch im Quartier Einzug und Akzeptanz finden (s. hierzu Fokusbereich 5).

2 | Mittel- bis langfristig sollte – je nach weiterer demographischer Entwicklung im Stadtteil – auch überlegt werden, ob weitere Rückbauten (mit anschließendem Neubau bei Bedarf) vorstellbar sind, die dann (vorab) nicht mehr für Sanierungsvorhaben eingeplant werden müssen. Sinnvoll erscheinen hier diejenigen Wohnblöcke, die im Zeitraum zwischen 1994 und 2000 saniert wurden und bei denen eine wirtschaftliche Sanierung aus bautechnischen und energetischen Gründen (Wärmedämmung, Brandschutz etc.) nicht umsetzbar ist.



Annahme eines kurz- bis mittelfristigen Rückbaus der unsanierten Wohnblöcke im südöstlichen Wolkenrasen

Göppinger Straße 38-60

BJ 1978 | WBG

Plattenbau, unsaniert

150 WE, 56 leerstehend (37%)

40 Stellplätze zugehörig

Erich-Weinert-Straße 4-16

BJ 1977 | VWG

Plattenbau, unsaniert

96 WE, 68 leerstehend (71%)

26 Stellplätze zugehörig

Erich-Weinert-Straße 18-26

BJ 1977 | WBG

Plattenbau, unsaniert

66 WE, 13 leerstehend (20%)

15 Stellplätze zugehörig

Annahme

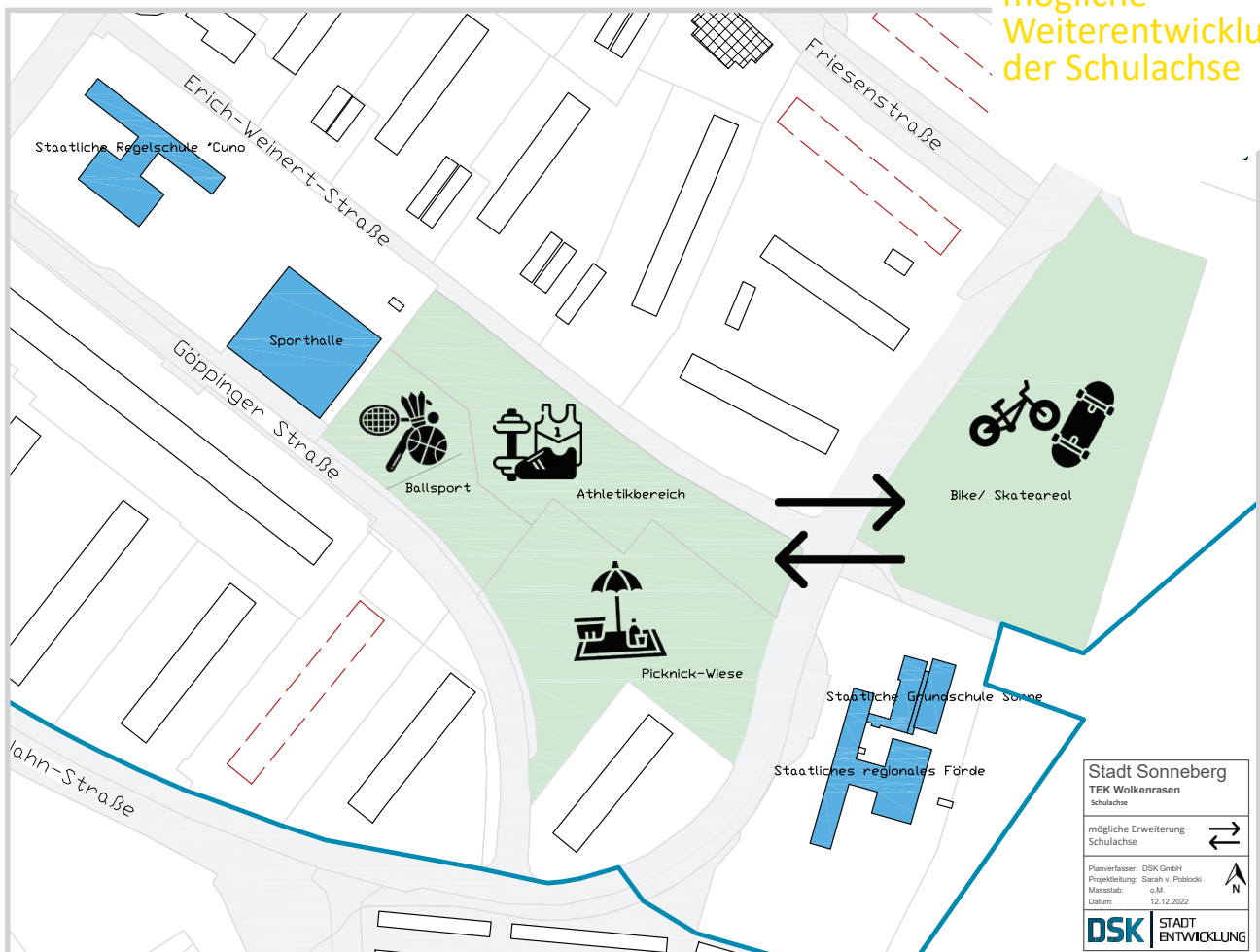
- Rückbau von 312 WE, d.h. Verlust von 175 bewohnten WE
- vorhandene Leerstände im Bestand: 75 (VWG)+ 64 (WBG) = 139
- rechn. Differenz von **-36 benötigten WE** >> vergleichbar mit Neubauten Friesenstr. 26 und 35
- bereits vorhandene Stellplätze: 81 >> entspr. einem Stellplatzschlüssel von 0,5

Annahmen über voraussichtlichen Rückbau in Zusammenhang mit prognostizierten Wohnraumbedarf im Wolkenrasen.
Quelle: Eigene Erarbeitung DSK GmbH 2022

Die SWOT-Analyse zur Frage nach einem weiteren Rückbaubedarf wird zusammen mit dem nächsten Fokusbereich behandelt, da Rückbauszenarien/-vorhaben unabdingbar mit der Frage einer möglichen zukünftigen Quartiersentwicklung und eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots verknüpft sind. (siehe Fokusbereich 2)



mögliche
Weiterentwicklung
der Schulachse



Grobe Entwurfsskizze einer möglichen Weiterentwicklung der Schulachse nach Rückbau zweier Wohnblöcke zwischen Göppinger Straße und Erich-Weinert-Straße (mit Verknüpfung zur neuen Parkfläche). Quelle: Eigene Erarbeitung DSK GmbH 2022

In der Annahme, dass die zwei (gelb markierten) Wohnblöcke rückgebaut werden (und ein Flächenankauf durch die Kommune realistisch erscheint), bietet es sich an die freigewordenen Flächen dafür zu nutzen einen Verbindungskorridor zwischen den beiden ansässigen Schulen zu schaffen und damit die bestehende sogenannte „Schulachse“ weiterzuentwickeln. Im Rahmen einer Um- bzw. Neugestaltung der Fläche mit einer Größe von ca. 8.800 m² sind **zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten der Spiel-, Sport-, Bewegungs- und Integrationsförderung für die Kinder und Jugendlichen** beider Schulen vorstellbar. Ob diese später nur den Schülern zur Verfügung stehen oder offen für alle Menschen im Wolkenrasen zugänglich gemacht werden, ist abhängig von den Nutzungen. Mögliche Ideen sind Plätze für Ballsportarten, eine Sprintbahn, ein Fahrrad- oder Skateparcour oder Fitness-/Spielgeräte. Auch ein Schulgarten oder Picknickflächen sind vorstellbar. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Intensität möglicher Nutzungen so zu gestalten, dass sie **mit der umliegenden Wohnnutzung verträglich** ist. Hierbei spielt eine intensive Begrünung in den Randbereichen eine wichtige Rolle, die auch als gestalterische Verbindung zum benachbarten neuzugestaltenden Stadtteilpark dient. Vorschläge einer möglichen Zonierung sind nebenstehend vereinfacht dargestellt. Ideen und Vorschläge zur Umsetzung finden sich in Beispielen aus anderen Kommunen, die (im Schulkontext) umgesetzt wurden und die maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Schulumfelds und damit des gesamten Stadtteils beitragen:



Eindrücke von Schulgärten oder ähnlichen Nutzungen für Kinder und Jugendliche als Vorschläge zur Nutzung der (beräumten) Fläche zwischen beiden Schulen (und ggf. im gegenüberliegenden Park):

- 1 | Grundschule Heidgarten | Wolfsburg | https://www.grundschule-heidgarten.de/public_html/?cat=1&paged=17
- 2 | Skaterbahn an der Schule | Großheirath | <https://www.grossheirath.de/de/familien/kinder-jugendliche/skaterbahn>
- 3 | Grund- & Mittelschule | Mittenwald | <https://www.gsms-mittenwald.de/schulleben/schulgarten/>
- 4 | naturnaher Schulhof mit Bewegungsangebot | <http://www.gruen-macht-schule.de/index.php/de/schulsportanlagen-1>
- 5 | Ganztageschule | Dönberg | https://www.tagesschule-doenberg.de/start/Unsere-Schule/Startseite/news/Bewegungsparcours__8880.html?xz=0&ci=8880&cs=2&cc=1



FOKUSBEREICH 2

zukunfts-
fähiges
Wohnquartier



Neben den Wohnblöcken, die für den Rückbau vorgesehen sind (s. Fokusbereich 1) stellt sich die Frage, wie sich das bestehende Wohnraumgebot perspektivisch entwickeln und am gesamtstädtischen Mietwohnungsmarkt mithalten kann. Im Zuge einer strategischen zukünftigen Wohnraumentwicklung sind mehrere Aspekte zu beachten, die jeweils für sich betrachtet werden müssen, selbstverständlich aber auch im Zusammenspiel mit den jeweils anderen stehen und darüber hinaus mit der Zielrichtung und Unternehmensstrategie der beiden zentralen Wohnungsbauakteure übereinstimmen müssen, um die (Weiter-)Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers zu forcieren.

Als Hilfestellung zur Herleitung der bisherigen **Stärken und Schwächen** als „innere Faktoren“ sowie der von außen zusätzlich einwirkenden zukünftigen **Chancen und Risiken** („äußere Faktoren“) im Stadtteil werden für alle Fokusbereiche sogenannte SWOT-Analysen erarbeitet, die als Grundlage dienen sollen, den zukünftigen Handlungsbedarf abzuleiten (*Der Anspruch einer Abbildung aller denkbaren thematischen Ausprägungen des jeweiligen Fokusbereichs besteht hier nicht*). Der englische Begriff SWOT meint „Strengths“, „Weaknesses“, „Opportunities“ und „Threats“ und dient als Instrument der strategischen Planung zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung.

S W O T		Rückbaubedarf zukunftsfähiges Wohnquartier	
		Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strengths“)	Ausbauen Zentrale Lage & viel Grün als Standortfaktor für zukünftige Wohnbebauung & entsprechende Vermarktung Wohnungsbauakteure als Eigentümer und zentrale Akteure im Quartier mit Handlungsmöglichkeiten bei stadtteilprägenden Entwicklungen/Einflüssen wie z.B. Energiewende, Förderprogramme (im Vgl. zu Privateigentümern) Möglichkeit der bedarfsorientierten Gestaltung/ Aufwertung/ Neunutzung großer Flächenpotenziale durch rückgebaute Wohnblöcke Darstellung der jetzigen (und potenziell aufzuwertenden) Schulachse als Standortvorteil für junge Familien und als mögliches Zuzugsargument	Absichern Abwendung der Gefahr einer Übernahme der (privaten) Wohnungsbauakteure durch Dritte, sodass diese als wichtige (und nicht gewinnorientierte) Stadtteilakteure handlungsfähig und finanziell eigenständig bleiben, um weiterhin vergleichsweise günstige Mieten generieren zu können	
	Schwächen („Weaknesses“)	Aufholen Behebung des energetischen Sanierungsstaus in den Bestandsgebäuden, um diese energieeffizient und attraktiv zu gestalten & die Leerstandsquote dadurch zu senken Umwandlung veralteter Grundrisse zu zeitgemäßen Wohnungszuschnitten, die sich an Neubauten orientieren und ggf. höhere Mieteinnahmen generieren Nutzen des Angebotsdefizits auf dem (gesamtstädtischen) Mietwohnungsmarkt durch Bereitstellung von zeitgemäßen, barrierearmen Wohnungen auf rückgebauten Wohnbauflächen	Vermeiden Vermeiden einer Verstetigung teils bestehender Stigmatisierung durch fehlende soziale Durchmischung im Stadtteil Risiko, dass vorhandene leerstehende Bestandsgebäude als kurzfristige räumliche „Notlösungen“ nationaler politischer Entscheidungen fungieren (müssen) (z.B. aufgrund von Fluchtbewegungen) Vermeiden einer hohen Leerstandsquote durch den Verlust älter langjähriger Mieter in den kommenden Jahren durch fehlende Nachmieter

Dringender Handlungsbedarf besteht vorallem bei den Blöcken, die einen kritischen Leerstand und gleichzeitig Sanierungsbedarf aufweisen. Um den Bestand zukünftig wirtschaftlich zu erhalten und die Leerstandsquote zu reduzieren, sind Sanierungsmaßnahmen (und ggf. Grundrissänderungen) nötig. Um eine **Reihenfolge festlegen** zu können, welche Gebäude wann und wie saniert/modernisiert werden, empfiehlt es sich den Bestand nach dem jeweiligen energetischen Sanierungszustand zu bewerten – in Kombination mit der jeweiligen Quote an leerstehenden WE (s. Kartierungen in Kapitel 3.3 , S. 20f). Im Rahmen einer solchen blockweisen Entwicklung über mehrere Jahre hinweg, kann der Standard der Sanierung bzw. Modernisierung den dann gültigen Wohnstandards angepasst werden, um ein attraktives und wettbewerbsfähiges Wohnraumangebot zu schaffen. Konkrete Handlungsbedarfe und zu berücksichtigende Aspekte in diesem Zusammenhang sind im Folgenden dargestellt:

1 | Es gilt zu überlegen, welche **baulichen und gestalterischen Anforderungen** zeitgemäße Mietwohnungen aufweisen müssen, um am regionalen Mietwohnungsmarkt wettbewerbsfähig zu sein. Der Bund hat hierzu mehrere Leitfäden erarbeitet. So sollen grundsätzlich innovative, nutzungsflexible und nachhaltige Baustrukturen angestrebt werden, die in der Bautypologie für mehrere Generationen unterschiedlicher Nutzer geeignet sind. Die **Anpassbarkeit an sich ändernde (generationenbedingte) Nutzungsbedürfnisse** im Bereich der Wohnungswirtschaft ist heutzutage ausschlaggebend für die Nachfrage und demnach für die Auslastung und wirtschaftliche Stabilität der Anbieter/Vermieter.

Der Bestand sollte hier grundsätzlich nicht als minderwertig im Vergleich zu Neubauten betrachtet werden. Besonders heutzutage gilt es im Sinne einer effizienten, ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Ressourcenverwendung exakt zu prüfen, inwieweit Gesamtmodernisierungen als sinnvoll erachtet werden und wann Rück- und Neubauten effizienter sind. „In Abhängigkeit der an ein Gebäude gestellten Anforderungen kann mittels der Ökobilanzierung die Vorteilhaftigkeit einer Komplettmodernisierung gegenüber dem Neubau, aber auch die einer Teilmodernisierung gegenüber der Komplettmodernisierung quantitativ aufgezeigt werden.“ (BMI – Leitfaden Nachhaltiges Bauen 2019: 142) Jedoch können „die Handlungsspielräume bei Baumaßnahmen im Bestand [...] in einem noch größeren Maße als bei Neubaumaßnahmen durch rechtliche Rahmenbedingungen eingeschränkt sein. Sämtliche Eingriffe in die Bausubstanz müssen sich innerhalb der geltenden Gesetze und Verordnungen bewegen.“ (ebd. 139) Für Wohnungsbauakteure wie die ansässigen im Wolkenrasen sollte dies aufgrund jahrzehntelanger Erfahrung jedoch keine Einschränkung darstellen.

Grundsätzlich ist es wichtig bei der zukunftsfähigen Entwicklung des Wohnungsbestands neben einem gewissen architektonischen Anspruch auch auf die **soziokulturelle und funktionale Qualität der Wohngebäude** zu achten. Damit ist eine zweckmäßige Nutzbarkeit der Gebäudeanlagen gemeint (beispielsweise abschließbare Fahrradgaragen) oder auch ein gewisser räumlicher und funktionaler Komfort (Mülltonnen nahe Eingang, Fahrradstellplätze direkt vor der Haustüre etc.) (vgl. 38).

Auch eine integrale **Tageslicht- und Kunstlichtplanung** der Räume trägt zu einer hohen Beleuchtungsqualität bei möglichst niedrigem Energiebedarf bei und steigert zudem die Wohnqualität für die Bewohner. Eine frühzeitige Berücksichtigung dessen ist daher für Sanierungen, Um- oder Neubauten zu empfehlen (vgl. ebd. 40).

Bezogen auf die eingangs bereits angesprochene Nutzungsflexibilität der Baustrukturen im Allgemeinen und der Wohneinheiten im Besonderen besteht ein weiterer relevanter Aspekt in der **grundsätzlichen Barrierereduzierung eines Großteils der Wohneinheiten**, da der Komfort nicht vorhandener Barrieren auch für nicht mobilitätseingeschränkte Personen eine **Erhöhung des Wohnkomforts darstellt** und zu zeitgemäß gestalteten Wohneinheiten gehört. Zu berücksichtigen sind hierbei beispielsweise Wendekreise für Rollstühle (vgl. DIN-Norm), die Anbringungshöhe für Schalter/ Bedienelemente sowie bodengleiche Duschen oder gewisse Türbreiten. Besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der bereits heute vergleichsweise hohen Zahl an älteren Bewohnern im Wolkenrasen ist diese Erfordernis für kurz- bis mittelfristige Um- oder Neubauten zu unterstreichen. Zudem können sich gewisse barrierereduzierende Sanierungsmaßnahmen als besonders förderfähig darstellen (je nach Fördergebietskulisse).

Im Sinne der Energieeffizienz und der Ressourcenschonung ist bei Modernisierungen (bei Neubauten bereits vorgeschrieben) in jeglicher Hinsicht auf die **energetische Qualität** zu achten, um die später anfallenden Nebenkosten für Mieter entsprechend gering zu halten. Dies betrifft neben der eigentlichen Wärmeversorgung auch die Energieeffizienz, d.h. die Bereiche Lüftung, Sonnenschutz oder Temperaturregelung. **Anspruch sollte hier für die Wohnungsakteure sein, die gesetzlichen Mindestanforderungen (EnEV, DIN 4108-2) zu übertreffen** und sich hinsichtlich der energetischen Erhöhung im Rahmen von Komplettanierungen **an EneV-Neubaustandards zu orientieren** (vgl. ebd. 40, 159). Damit zusammenhängend müssen sich die zentralen Akteure im Stadtteil (unter Einbeziehung von Stadtwerken und Likra) zeitnah auf ein **zukunftsgerichtetes Energie(versorgungs)konzept** einigen, das (ggf. mit fachlicher externer Beratung) die verschiedenen Optionen eines anstehenden Energieträgerwechsels untersucht und deren Umsetzbarkeit prüft. (s. hierzu KfW-Förderoptionen)

Zuletzt trägt die bewusste (technisch und wirtschaftlich abgewogene) Entscheidung zur Bestandssanierung als Alternative zum Rück- und Neubau dazu bei, neu entstehende Umweltbelastungen im Bereich der Konstruktion zu vermeiden und dadurch die Inanspruchnahme von Ressourcen möglichst gering zu halten.

2 | Desweiteren kommt es zukünftig verstärkt auf die **sozialverträgliche Zusammensetzung und Durchmischung der Mieter** je Mehrparteienhaus an. Die Sozialstruktur richtet sich hauptsächlich nach der Art, Ausstattung und Größe der WE. Demnach sprechen unterschiedliche Wohnungstypen auch unterschiedliche Interessengruppen an, sodass dadurch eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur erreicht werden kann (dem sogenannten mixed-income-housing-Prinzip folgen auch viele andere Staaten in und außerhalb der EU). Demnach sollte der **Anteil an sozial gefördertem Wohnraum** auf die Vielzahl der WG **dezentral verteilt** anstatt auf wenige Gebäude konzentriert werden. Auch die 2019 beauftragte Studie zu „Migration und Integration in der Stadt Sonneberg“ kommt zu dieser Einschätzung und schlägt eine sukzessive Anpassung des Bestands (bzw. Neubau) an neue Nutzer-/Mietergruppen vor, um Segregationsprozessen entgegenzuwirken und gleichzeitig die Auslastung der vorhandenen (sozialen) Infrastruktur weiterhin zu gewährleisten (vgl. S.9).

Um ein lebenswertes und durchmischtes Stadtquartier im Wolkenrasen zu fördern und der Stigmatisierung im Quartier entgegenzuwirken sind im Rahmen stadtplanerischer und baulicher Handlungsmöglichkeiten folgende wissenschaftlichen Erklärungsansätze von Relevanz: „Die Bedeutung der Wohnumgebung besteht also in der Infrastrukturausstattung und -qualität eines Quartiers. Beide haben Einfluss auf den Zugang zu Institutionen, die für die personale Entwicklung bedeutsam sind. Zu nennen sind hier das Gesundheitssystem, Einrichtungen des Bildungswesens, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie soziale Dienste. Physische Eigenschaften des Quartiers wie bauliche Anlagen, Verkehrsbeziehungen und Umweltbelastungen spielen außerdem eine Rolle.“ (Beitrag Homepage bpb 2022 – H.Häussermann 2010: Armutsbekämpfung durch Stadtplanung?)

Darin heißt es über die Bedeutung des Wohnumfelds außerdem: „Die Wohnumgebung vermittelt Normen, stellt Vorbilder bereit und übt soziale Kontrolle aus. Dadurch werden die Aspirationen und die Lernmotivation insbesondere von Jugendlichen beeinflusst. Sie ist als Sozialraum ein Ort für informelles Lernen und bildet ein Normensystem, dem sich der Einzelne nur dann entziehen kann, wenn er sich bewusst dem sozialen Druck widersetzt, der vor allem von Gleichaltrigen ausgeht. Das Freizeitverhalten wird vor allem bei engen und auf den Nachbarschaftsraum beschränkten Kontakten durch die soziale Umgebung geprägt“ (ebd.)

Ziel bzw. Strategie sollte es also sein, die Effekte räumlich konzentrierter Segregation und Stigmatisierung dadurch zu bekämpfen, indem – als logische Konsequenz – die räumliche Konzentration so weit wie möglich durch strategisches Handeln abgebaut wird. Damit die soziale Mischung bestehender und zukünftiger Nachbarschaften gelingt, ist es jedoch wichtig, ein **breit angelegtes Unterstützungsangebot** bereitzustellen, damit die „räumliche Mobilität“ auch zu einer „sozialen Mobilität“ führt (vgl. ebd.). Nebenstehend sind Beispiele anderer Wohnungsbauakteure dargestellt, die anhand vielseitiger Maßnahmen und Aktivitäten ein solch attraktives, soziales und integratives Angebot für ihre heterogene Bewohnerschaft anbieten, um das soziale Miteinander und den Austausch innerhalb der Nachbarschaft(en) zu fördern.

Die Herausforderung für Stadtverwaltung und Kommunalpolitik besteht also darin, städtebauliche Aspekte der Stadtteilentwicklung mit (sozial)politischen Entscheidungen und Maßnahmen zu kombinieren: „Die Integration von Jugend-, Familien-, Sozial-, Kultur- und Bildungspolitik, verbunden mit der baulichen Erneuerung von öffentlichem Raum und Infrastruktur wird als ein Weg gesehen, die komplexen Probleme einer räumlichen Konzentration von Armut mit einer Perspektive anzugehen, die insbesondere den Kindern und Jugendlichen die Benachteiligung nimmt, die mit dem Aufwachsen in solchen Quartieren verbunden ist.“ (ebd.)



Tägliche Fitness für nur 1,50 € pro Stunde

Angebote der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG in Erfurt für Mieter der wbg-eigenen WE. Quelle: wbg Zukunft eG (homepage) 2022



Treffen, reden, gemeinsam Zeit verbringen
Unsere Gemeinschaftsräume bieten Raum für Begegnungen

Angebote im Freiraum '22

Wir haben für Sie einige interessante Kooperationen schließen können. Die jeweils aktuellen Angebote finden Sie hier:

Lauftraining

Ab dem 30. Mai 2022 findet ein regelmäßiges Lauftraining in der Geraue statt, erfolgen!

Treffpunkt: Terrasse Freiraum'22
Start: 08:00 Uhr
Dauer: 1 Stunde

Teilnahmebeitrag je Termin 5,00 €



Nachbarschafts-/Stadtteilgärten – Beispiel Gallus Garten Frankfurt und in winzerla (Jena). Quelle: oben: <https://frankfurter-beete.de/gelungener-startschuss-fuer-den-gallus-garten/>; unten: <http://www.winzerla.com/wordpress/beteiligung/stadtteilgarten-2/das-projekt/>



DAS SIGENA-KONZEPT

Viele Menschen wünschen sich im Alter so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Dies wollen wir gemeinsam mit sozialen Partnern, wie dem Bayerischen Roten Kreuz oder der Stadtmission, durch das Projekt SIGENA - sicher, gewohnt, nachbarschaftlich ermöglichen.

Mit SIGENA soll unseren Mietern ein neues Angebot gemacht werden, das die vorhandenen Dienstleistungen ergänzt. Dabei handelt es sich zunächst um eine Anlauf- und Beratungsstelle für alle Fragen außerhalb des Mietvertrages.

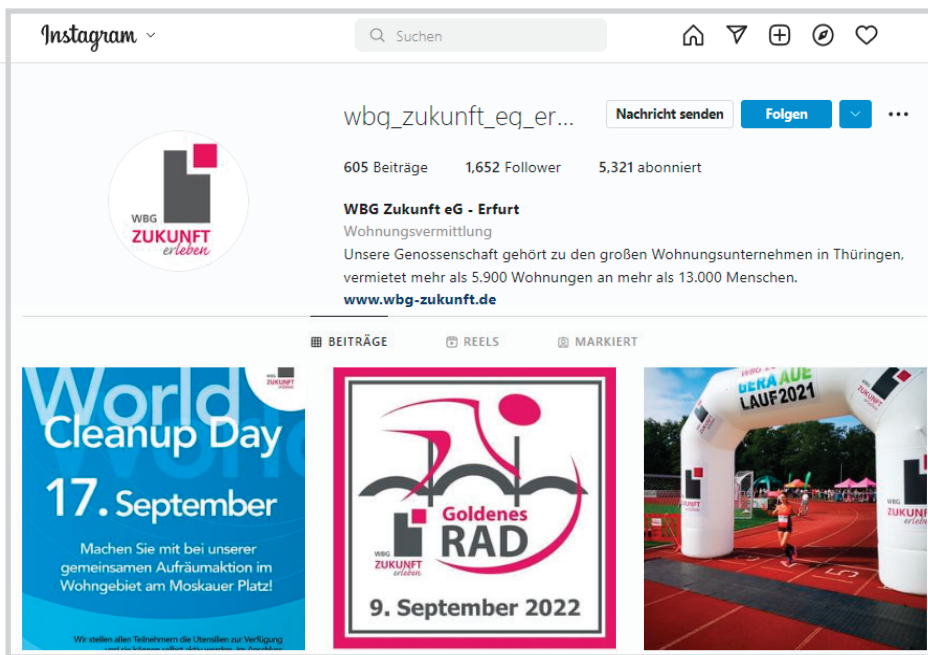
Wohnungsnaher Quartiersstützpunkte als Anlauf- und Beratungsstelle für Mieter sowie als Raum für nachbarschaftliche Begegnungen. Quelle: wbg Nürnberg (homepage) 2022

3 | Eine weitere zentrale Herausforderung, die die Zukunftsfähigkeit des vorhandenen Wohnraumangebots und der entsprechenden Akteure beeinflusst, besteht in der **zeitgemäßen Vermarktung der Wohneinheiten sowie in der Umsetzung innovativer Wohnkonzepte**. Beide Aspekte haben den Zweck, **zielgerichtet neue Mietergruppen anzusprechen** und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der am privaten Wohnungsmarkt möglicherweise nicht angeboten wird.

Damit dies gelingen kann, ist eine zeitgemäße **digitale Präsenz und Wahrnehmbarkeit der Akteure und des Angebots in der Bevölkerung notwendig**, die letztlich die Wettbewerbsfähigkeit auf dem regionalen Wohnungsmarkt beeinflusst.

Grundsätzlich sollten alle Wohnungsangebote auf den Seiten der Wohnungsbauakteure bzw. auf den relevanten Online-Portalen erscheinen. Zudem könnte eine Musterwohnung für „Junge Leute“ (Singles/ Paare etc.) eingerichtet werden, die zielgruppengerecht ausgestattet ist und dann auf Social Media beworben wird. Auch die Vermietung von möblierten Wohnungen ist ein Ansatz, sowohl für jüngere als auch ältere Mieter. Grundsätzlich sind **jegliche Formen alternativer Wohnkonzepte zu begrüßen** und für den Stadtteil auf Umsetzbarkeit zu prüfen.

Ähnliche Akteure auf dem Markt haben sich diesbezüglich in den letzten Jahren an großen Unternehmen der Immobilienbranche orientiert und sowohl ihren Online-Auftritt entsprechend gut zugänglich und ansprechend gestaltet, als auch verstärkt innovative und bedarfsgerechte Wohnkonzepte entwickelt. In ähnlicher Weise ist dies auch für die im Wolkenrasen ansässigen Akteure denkbar, um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben und die **Zielgruppe von Mietern besser steuern zu können**.



Online-Präsenz der wbg Zukunft eG auf der Plattform Instagram mit Vermarktung freier Wohnungen als Post (2022)



wbg_nuernberg • Folgen

wbg_nuernberg Wir nehmen euch heute mit in die Kieselstraße 50-58 und werfen einen Blick auf die abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen.

Eine wesentliche Besonderheit bei dieser Modernisierung war, dass die Maßnahmen im noch bewohnten Zustand erfolgten.

Neben den energetischen Maßnahmen der Fassadendämmung, der Fenstererneuerung, der Montage einer Kellerdeckendämmung und dem Ersatz der Heizung durch eine moderne Fernwärme-Zentralheizung erfolgte zudem auch eine Erneuerung der Dachabdichtung, sowie der Renovierung der Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche.

Die Gesamtkosten betragen rund 4 Millionen Euro.

Wer kennt die Kieselstraße? 🤔🤔

#wiesindwbg #wirgestaltenlebensräume #wbgnürnberg #modernisierung #nuernberg #bestand

13 Wk.

👍👍👍 Gefällt ellischaunfee und 51 weitere Personen

04.22

„Oldies Leben Gemeinsam Aktiv“

Frauenfreundliches Wohnen in Langwasser

Am Anfang des Projekts „Frauenfreundliches Wohnen“ stand ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb, der im Februar 1996 ausgelobt wurde.

Die Ausgangslage

Wichtige Aufgaben bei dem Wettbewerb waren, eine städtebauliche und bauliche Lösung mit max. 35 Wohnungen zu finden, Verbesserungsvorschläge zu den Bereichen Infrastruktur, Verkehr und Wohnumfeld zu zeigen und Vorschläge für eine sinnvolle Nachverdichtung für das Gebiet südöstlich der Reinerz Straße abzugeben. Die Architektinnen Alexandra Fritsch und Susanne Klug überzeugten schließlich mit ihrem Entwurf.

Im Januar 1998 wurde mit der Realisierung begonnen. So entstand in Langwasser (Striegauer Straße), wo ehemals öde Parkplatzflächen kaum zum Verweilen einladen, eine 4.000 m² große, moderne und funktionale Wohnanlage, die sich vor allem an den unterschiedlichen Wohn- und Lebensbedürfnissen von Frauen orientiert.

Die Umsetzung

Die um einen großen Innenhof angelegte Gebäude wirken schon auf den ersten Blick einladend. In warmen rot- und orange-rotbraunen Tönen sind die Außenwände verputzt, viel Grün sorgt dafür, dass man immer wieder Vogelgezwitsch hört. Das Zentrum bildet jedoch der Innenhof mit seinen Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Kleinen fühlen sich pudelwohl, so scheint es. Der große Vorteil dieser Bauweise: Der Platz ist von allen Küchenfenstern aus gut einsehbar. Die etwas älteren Kinder brauchen nur hinter die Wohnanlage zu gehen und schon öffnet sich eine Grünfläche, die zum Ballspielen einlädt.

Insgesamt sind 33 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden:

- 12 2-Zimmer-Wohnungen
- 13 3-Zimmer-Wohnungen
- 6 4-Zimmer-Wohnungen
- 2 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 m² und 109 m²
- 2 4-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss sind als rollstuhlgerechte Wohnungen ausgestattet

Ein großer Pluspunkt, der der Vorstellung nach offenen, angstfreien Räumen Rechnung trägt, sind die Kfz-Stellplätze, die direkt im Zugangsbereich der Wohnungen liegen. Die Außenanlagen sind übersichtlich und gut beleuchtet, dunkle Nischen und hohe Hecken wurden bei der Planung vermieden. Die Küchen wurden zum zentralen Ort. Kochen und gleichzeitig den Nachwuchs beaufsichtigen, ist hier kein Problem.

Die neuen Bewohner wurden in Zusammenarbeit mit dem Frauenbüro der Stadt Nürnberg, dem Allgemeinen Sozialdienst und dem Amt für Wohnen und Stadtentwicklung ausgewählt, um sie mit den Besonderheiten dieser neuen Wohnform vertraut zu machen. Elf Alleinerziehende mit Kindern, zehn Familien mit Kindern, fünf Ehepaare ohne Kinder, eine Lebensgemeinschaft und sechs Einzelpersonnen haben das 2,3-Millionen-Euro-Domizil bezogen. Im Juni 1999 wurde das wbg-Projekt „Frauenfreundliches Wohnen“ offiziell den Mietern/Mieterinnen übergeben.

Die Ziele

Hinter dem Wohnprojekt OLGA der wbg Nürnberg steht eine Hausgemeinschaft von 11 Frauen unterschiedlichen Alters.

Wir wollen...

- so lange wie möglich selbstbestimmt und selbstverantwortlich leben, jede in ihrer eigenen Wohnung.
- in Gemeinschaft frei, aber nicht alleine sein – bei größtmöglicher Autonomie der Einzelnen.
- uns gegenseitig unterstützen und helfen – wenn nötig – mit Hilfe von außen.
- lebendig und wendig bleiben durch gegenseitige Anregungen und gemeinsame Unternehmungen.
- eine Alternative zu betreutem Wohnen und Altenheim wagen, uns nicht nur auf „den Staat“ oder „die Familie“ verlassen.

Das Haus

Nach langem Suchen haben wir gemeinsam mit der wbg Nürnberg ein Haus in der Chemnitzer Straße gefunden, das für unser Wohnprojekt geeignet war. Dort sind wir im Dezember 2003 eingezogen.

- Das Haus wurde seniorengerecht renoviert und barrierefrei umgebaut.
- Alle Elektro- und Wasserleitungen wurden erneuert. Die Grundrisse blieben unverändert.
- Die innenliegenden Treppenhäuser wurden entfernt und ein Fahrstuhl angebaut. Die Wohnungen sind über Laubgänge erschlossen.
- Es gibt 12 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad und Balkon.
- Eine Wohnung ist unsere Gemeinschaftswohnung – mietfrei überlassen von der wbg Nürnberg.

Die Hoffnung, dass sich die Mieter in diesem offenen, einladenden Wohnumfeld auch näherkommen, wird deutlich durch einen gut 50 m² großen Gemeinschaftsraum.

Die neuen Bewohner wurden in Zusammenarbeit mit dem Frauenbüro der Stadt Nürnberg, dem Allgemeinen Sozialdienst und dem Amt für Wohnen und Stadtentwicklung ausgewählt, um sie mit den Besonderheiten dieser neuen Wohnform vertraut zu machen. Elf Alleinerziehende mit Kindern, zehn Familien mit Kindern, fünf Ehepaare ohne Kinder, eine Lebensgemeinschaft und sechs Einzelpersonnen haben das 2,3-Millionen-Euro-Domizil bezogen. Im Juni 1999 wurde das wbg-Projekt „Frauenfreundliches Wohnen“ offiziell den Mietern/Mieterinnen übergeben.

Ein großer Pluspunkt, der der Vorstellung nach offenen, angstfreien Räumen Rechnung trägt, sind die Kfz-Stellplätze, die direkt im Zugangsbereich der Wohnungen liegen. Die Außenanlagen sind übersichtlich und gut beleuchtet, dunkle Nischen und hohe Hecken wurden bei der Planung vermieden. Die Küchen wurden zum zentralen Ort. Kochen und gleichzeitig den Nachwuchs beaufsichtigen, ist hier kein Problem.

Die Hoffnung, dass sich die Mieter in diesem offenen, einladenden Wohnumfeld auch näherkommen, wird deutlich durch einen gut 50 m² großen Gemeinschaftsraum.

Gemeinsam statt einsam

Mit dem Projekt WAL wurde von der wbg Nürnberg nicht nur barrierearmer Wohnraum geschaffen, in den 41 Wohnungen leben Menschen 55 plus, die sich so gut wie möglich gegenseitig helfen und unterstützen.

Wird zusätzlich Hilfe im sozialen Miteinander benötigt, gibt es in jedem Haus mindestens einen Ansprechpartner, der sich den Sorgen und Nöten der Mißbewohner annimmt. Die Anliegen werden von den „Obbleuten“ gesammelt und in regelmäßigen Abständen am „Runden Tisch“ im Kunden-Center NordOst mit dem zuständigen Fachpersonal lösungsorientiert besprochen.

Um sich gegenseitig informieren zu können, gibt es Hausinformationsforen, und für ein gemeinsames Miteinander steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die Bewohner treffen sich zu Spielenachmittagen, Kartellunden oder geselligen Beisammensetzen bei Kaffee und Kuchen. Außerdem werden jahreszeitliche Feste zusammen gefeiert, oder der Raum wird für private Feste, wie z. B. Geburtstagsfeiern, genutzt.

Mieten

Die Mieten für die nach „Einkommensorientierter Förderung“ (EOF) finanzierten Wohnungen liegen je nach Höhe des Einkommens zwischen 4,92 € und 8,62 € pro m² im Monat, zuzüglich Nebenkosten.

Projektzusammenfassung

Bestand: 36 Wohneinheiten in drei Gebäuden, Baujahr 1955

Ziel: barrierefreier Umbau und Erweiterung zu 41 Wohneinheiten, eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum

Förderung: Gefördert von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und der Stadt Nürnberg im Rahmen der „Einkommensorientierter Förderung“ (EOF)

Bauzeit: Februar 2008 bis Mai 2009

Kosten: rund 4 Mio. €

Bauherr: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Architekt: Architekturbüro Grabow + Hofmann, Nürnberg

www.wbg-nuernberg.de
© Copyright: wbg Nürnberg 02/2017, Auflage 500

Projekt WAL Wohnen in allen Lebensphasen

Wir gestalten Lebensräume

Zeitgemäßer Internetauftritt & verschiedene bedarfsorientierte Wohnprojekte und -modelle der wbg Nürnberg. Quelle: wbg Nürnberg (homepage) 2022



FOKUSBEREICH 3



Reaktivierung Güterbahnhof-areal

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs stellt die geographische Verbindung zwischen dem Stadtteil Wolkenrasen und der Innenstadt Sonneberg inklusive des Bahnhofs dar. Da das Areal bereits seit über 20 Jahren brachliegt, gab es in den vergangenen Jahren bereits mehrere Überlegungen, Entwürfe und Ideen zu einer potenziellen Reaktivierung des 5,6 ha großen Areals. Neben Projektentwicklern haben sich auch Studierende bereits Gedanken zu diversen Nutzungen gemacht. Zudem wurde ein Gutachten sowie eine Lärmstudie erstellt. Da sich das östliche, zu entwickelnde Areal erst seit kurzer Zeit im Eigentum der Stadt Sonneberg befindet (vormals im Eigentum der DB), stellt sich nun, parallel zur Erarbeitung des vorliegenden Konzepts die Frage, worin *aktuell* Ideen, Bedarfe, Entwicklungen, Trends und Nutzungsmöglichkeiten bestehen, die sich in die Gesamtstadt Sonneberg allgemein und in das bestehende Konversionsgelände im Besonderen sowohl städtebaulich, als auch funktionell harmonisch und verträglich einfügen.

S W O T

Reaktivierung Güterbahnhofareal

Chancen („Opportunities“)

Risiken („Threats“)

Stärken („Strengths“)

Ausbauen

Bereits vorhandene Erschließung vereinfacht zukünftige Entwicklung des Areals

Aktivierung der brachliegenden Potenzialfläche für die Stadtbevölkerung durch Schaffung vielseitiger (bisher fehlender) Nutzungsangebote

Städtebauliche Aufwertung des gesamten Areals, mit positiver Wirkung auf das gesamte Stadtgebiet sowie wichtige Imagewirkung über die Stadtgrenzen hinaus

Direkte Lage am Bahnhof als Standortvorteil für zukünftige Besucher/Nutzer/Beschäftigte

Absichern

Flexibel nutzbare und entwickelbare Flächen könnten aufgrund ihrer Lage von der DB mittelfristig wieder benötigt werden im Zuge eines möglichen Netzausbaus

Erwartetes Besucher-/ Nutzeraufkommen wird zusätzliche Frequenz am Verkehrsknoten Dammstraße mit sich bringen, dem mit passendem Konzept/ Lenkung frühzeitig begegnet werden muss

Erhalt von identitätsstiftenden Elementen wie Festplatz oder Lokbahnhof (Eisenbahnfreunde Sonneberg e.V.) zur Stärkung des Bevölkerungszuspruchs

Schwächen („Weaknesses“)

Aufholen

Nutzung des Areals für Aktivitäten/ Nutzungen, die an anderen Orten in der Stadt nicht möglich wären (aufgrund Lärmschutzbestimmungen, Bebauungsplänen etc.) wie Konzerte und Feste bzw. die im Stadtgebiet bisher unterrepräsentiert sind

Herbeiführen eines Imagewandels („Erwachen aus dem Dornröschenschlaf“) durch innovative und anziehende Nutzungen, die das Areal beleben

Schaffung bisher fehlender Parkmöglichkeiten durch Errichtung einer Quartiersgarage im Rahmen der gesamten Entwicklung des Areals

Vermeiden

Hohe Investitionen vonseiten der Stadt mit wenig „Output“ (kulturell, städtebaulich) für die Stadtbevölkerung

Kostenexplosion bei Großprojekt vermeiden

Überforderung Stakeholder in Folge des Maßnahmenumfangs (Zeit- und Kostenaufwendungen)

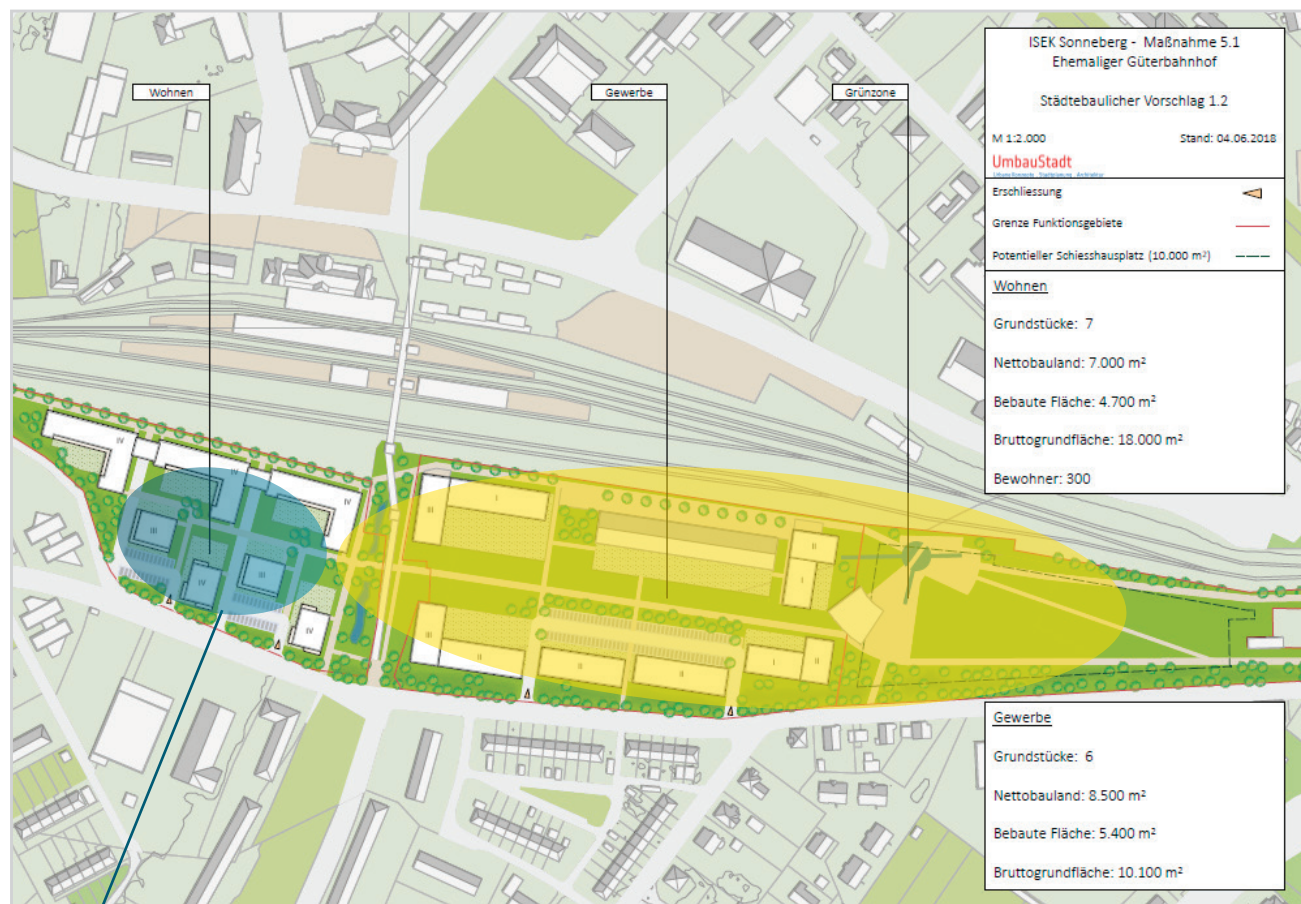
Manifestierung des MIV auf dem Areal entgegen dem Trend und Leitbild einer modernen innerstädtischen Stadtplanung (weniger Raum für Pkws im öffentl. Raum)

Fehlende Mieter bzw. Nutzer (z.B. aufgrund zu hohen Mietniveaus) und dadurch Gefahr der Leerstandsbildung bzw. zu geringen Frequentierung

Güterbahnhof



Unter anderem wurde im gesamtstädtischen ISEK von 2018 ein städtebaulicher Vorschlag erarbeitet, der zum damaligen Zeitpunkt noch die westlich des Bahnübergangs gelegene Fläche miteinbezogen hat. Auf der westlichen Fläche hat sich mittlerweile das neugegründete Wasserstoffinstitut HySON angesiedelt und 2021 mit dem Bau eines Forschungsinstituts begonnen. Seit 2022 hat dieses bereits seinen Betrieb aufgenommen. Im westlichen Areal sind bisher lediglich noch abschließende Erschließungsmaßnahmen im Sinne von Stellplätzen sowie einer modernen Ladeinfrastruktur ausstehend.



Mittlerweile hat die Stadt Sonneberg intern neue Entwürfe erarbeitet, wie sie sich die zukünftige multifunktionale Nutzung des östlichen Güterbahnhofsareals vorstellt. Die erarbeiteten Entwurfsvarianten sind dem beauftragten Büro vorgelegt worden, um Stellungnahme zu möglichen Änderungen beziehen zu können sowie weitere **Vorschläge zu unterbreiten**, die im weiteren Verlauf der Planung mitberücksichtigt werden (können). (vgl. Maßnahme 8)

Gestaltungsmöglichkeiten bestehen auf den Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Sonneberg befinden. Hinsichtlich zukünftiger Nutzungen gilt es zu berücksichtigen, dass die LEG Thüringen als ehemalige Eigentümerin der Fläche gewisse Erschließungsabschnitte weiterhin im Eigentum behält, falls sich mittelfristig der Bedarf für eine Wiedernutzung ergeben sollte bzw. der aktuell im nördlichen Bereich (angrenzend an Schienen) angesiedelte Holzverarbeitungsbetrieb für den Abtransport aus dem Gelände (weiterhin) feste Übergabepunkte benötigt, die in möglichen Planungen mitberücksichtigt werden müssen.

Grundlage jeglicher Nachnutzungsoptionen im östlichen Bereich ist zunächst die **Vorbereitung des Areals, d.h. die Be-räumung der nicht erhaltungswürdigen Bestandsgebäude** (südlich der Straße Am Güterbahnhof) sowie die Behebung von Gefahrenquellen und möglichen Altlasten.

Unabhängig von der konkreten zukünftigen Nutzung des Areals (Gewerbe/ Wohnen/ Bildung/ Kultur & Freizeit etc.) sind – nach Durchsicht der Entwurfsvarianten – folgende Vorschläge vonseiten des beauftragten Büros anzumerken bzw. anzuregen, die sich auf die zukünftige verkehrliche Erschließung beziehen:

1 |

Im zentralen Bereich des Güterbahnhofs sollte die **Umsetzbarkeit einer (überirdischen) Quartiersgarage geprüft werden**. Diese kann zu einem großen Teil dazu beitragen den öffentlichen Raum vom ruhenden Verkehr entlasten.

An zentraler Stelle entlang der Dammstraße hätte eine solche Garage bzw. ein Quartiersparkhaus den Vorteil sowohl den bestehenden (teils gefühlten) Parkdruck im Wohnquartier zu reduzieren, als auch neu entstehendem Individualverkehr durch Nutzer, Beschäftigte und Gäste der zukünftigen Bebauung zu ordnen und die Großzahl an Pkw-Stellplätzen dort vorzuhalten. Parallel dazu wären allerdings flankierende Maßnahme wie Parkverbotszonen in direkter Umgebung notwendig, um das Ziel eines verkehrsberuhigten Bereichs zu erreichen.

Vorteile einer Quartiersgarage bestehen zudem darin dem Platzmangel an dieser zentralen Nord-Süd- sowie West-Ost-Achse zu begegnen sowie dem öffentlichen Raum im „Einfallstor“ des Wolkenrasens mehr Raum und Gestaltungsspielraum zu verschaffen, was zu einer höheren Aufenthaltsqualität führt.

Wichtig zu beachten ist jedoch, dass der potenzielle Zu- und Abbringerverkehr einer Quartiersgarage verkehrsplane-risch so zu regeln ist, dass der Verkehr an der Achse (als voraussichtlich frequentiertester Stelle) hin zum Bahnhof nicht störend ist und dadurch die Akzeptanz der umliegenden Wohnbevölkerung mindert. Sinnvoll wäre die Errichtung einer Garage daher etwa 100 m weiter östlich in Richtung Clara-Zetkin-Straße. Eine von der Kommune in Auftrag zu gebende **Machbarkeitsstudie** könnte die für den Bereich prognostizierten Verkehrsströme berechnen und die Umsetzbarkeit einer solchen Lösung und eines geeigneten Standorts untersuchen und abwägen.

Der Betrieb eines Quartiersparkhauses im nördlichen Wolkenrasen – **in Kombination mit der Errichtung einer Mobili-tätsstation mit vielfältigen sharing-Angeboten und Lademöglichkeiten** – kann in diesem Fall erfahrungsgemäß am besten über eine Mobilitätszentrale abgewickelt werden, die mit dem operativen Betrieb beauftragt wird. Jedoch sind auch andere Modelle vorstellbar, je nachdem welche Akteure (Eigentümergeinschaften, Wohnungsbauakteure) ein-bezogen werden (sollen). (vgl. VCD e.V.: Broschüre „Quartiersgaragen - Betreiber- und Nutzungsmodelle“ 2020)

2 |

Betrachtet man die mögliche Straßenführung in allen drei Entwurfsvarianten, so wäre grundsätzlich eine Alternativpla-nung ohne die Straße „Am Güterbahnhof“ interessant. Eine „rundum“ Befahrbarkeit des Areals entlang der Bestands-gebäude ist aus fachlicher Einschätzung nicht notwendig. Die nördlich verlaufende Verbindungsstraße würde die Aufent-haltsqualität sowie Nutzungsmöglichkeiten zwischen Bestandsgebäuden und Veranstaltungsfläche unnötig einschränken. Sofern die Straße als zukünftige Erschließungsstraße dennoch benötigt wird, könnte darüber nachgedacht werden, diese lediglich für den Lieferverkehr zu bestimmten Uhrzeiten freizugeben und ansonsten für den MIV zu sperren.

3 |

Der regelmäßig notwendige Holztransport aus dem nördlichen Bereich quer durch das neuzuentwickelnde Areal (an einem festen Übergabepunkt) sowie zwei **Zugangsmöglichkeiten** der DB (aus technischen Gründen notwendig), stellen eine starke funktionelle wie gestalterische Einschränkung im Rahmen der Quartiersentwicklung dar und können sich als Störfaktoren für eine zukünftige flexible Nutzung des Areals herausstellen. Eine mögliche Reduzierung der drei Übergabe-punkte würde die zukünftige Entwicklung des großflächigen Areals stark erleichtern.

FOKUSBEREICH 4

Aufwertung Grün-, Spiel- & Freianlagen



Der Fokusbereich 4 beschäftigt sich mit der Frage bzw. dem Bedarf nach einer weiteren **Qualifizierung und Vernetzung der bereits vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen sowie der Spielflächen** im Quartier. Dabei erfüllen diese mehrere wichtige Funktionen im städtischen Raum: Das Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz konstatiert, dass Grünflächen „im urbanen Raum wichtige Wohlfahrtsfunktionen, wie die Verbesserung der Luftqualität, die Förderung von Erholung und Gesundheit sowie die Bereitstellung von Raum für sozialen und kulturellen Austausch“ erfüllen (vgl. Klimaleitfaden Thüringen 2022).

Zunächst soll auf die Funktion von **Grünflächen als „grüne Lunge“ und als wichtigen Beitrag zur Klimawandelanpassung** eingegangen werden.

Auch wenn die Stadt Sonneberg in der „Raumentwicklungsstrategie Klimawandel Südwestthüringen 2015“ überwiegend als „klimasensitiver Raumtyp 2“ kategorisiert wird, so sind in den bebauten Siedlungsstrukturen dennoch gewisse Maßnahmen zu berücksichtigen. Im Handlungsfeld Bauwesen ist für Raumtypen wie Sonneberg folgendes vorgeschrieben: „Bei Neubauten und Sanierungen ist sommerlichem Wärmeschutz eine hohe Priorität einzuräumen.“

S W O T

Aufwertung Grün-, Spiel- & Freianlagen

Chancen („Opportunities“)

Risiken („Threats“)

Stärken („Strengths“)

Ausbauen

Nach Rückbau großflächige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeit der östlichen Fläche

Kompakte Bebauungsstrukturen ermöglichen zukünftig die Umsetzung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen im direkten Wohnumfeld (Begrünungsmaßnahmen & Entsiegelung)

Bestehende zahlreiche Grünflächen mit Potenzial zur maßgeblichen Wohnumfeldaufwertung (mehr Baumpflanzungen, mehr Sitzmöglichkeiten)

Evtl. Bewerbung als Leuchtturmprojekt im Bereich Begrünung in dichtbebauten Wohnvierteln > Effekt: überregionale Aufmerksamkeit für Quartier

Absichern

Anzahl bzw. Art und Umfang der Freiflächen zukünftig absichern/ mindestens beibehalten trotz mglw. steigender Instandsetzungs-/ Bewirtschaftungskosten für Kommune

Schwächen („Weaknesses“)

Aufholen

Entsiegelungsmaßnahmen an vielen Stellen möglich

Neugestaltung aktuell unattraktiver und sanierungsbedürftiger Freiflächen (s. Spielplatz) zur Schaffung von nachbarschaftlichen Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten

Vermeiden

Fortbestehen des Vandalismusproblems an öffentlich zugänglichen Elementen/ Spielgeräten/ Gestaltungen etc.

Gefahr von Nutzungskonflikten durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Stadtteil (Jugendliche <->Senioren)

Nicht unterschätzt werden sollte die zukünftige Häufung sowie Intensivierung von Extremwetterereignissen wie Starkregen oder Hitzeperioden, die im Klimawandel begründet liegen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang vor allem die Regulierung des Mikroklimas in Stadtquartieren, das durch die Verdunstungskühle durch standortangepasste Begrünung zur Wohn- und Aufenthaltsqualität vor Ort beiträgt. Des Weiteren sind Beschattungsmaßnahmen im direkten Wohnumfeld wichtig, um urbane Hitzeinseln zu vermeiden und auch der Bevölkerung Sonnenschutz zu bieten.

Besonders durch die aktuelle demographische Bevölkerungsstruktur im Wolkenrasen sind schattenspendende Maßnahmen und ausreichend beschattete Sitzmöglichkeiten wichtig, um vulnerable Bevölkerungsgruppen bei Hitzeereignissen bestmöglich zu schützen. Diese kommen auch allen anderen Bewohnern im Stadtteil zugute.

Um zukünftig resilienter gegenüber Starkregenereignissen auf Stadtteilebene zu sein und Überflutungs- bis hin zu Hochwasserrisiken zu senken, sind Möglichkeiten des Regenrückhalts und des verzögerten Abflusses wichtig. In diesem Zusammenhang liegt der Fokus auf der weiteren Flächenentsiegelung bzw. der Qualifizierung der zahlreichen bereits entsiegelten Flächen durch Bepflanzung mit standortangepassten Arten.



Schattenspendende Sitzmöglichkeiten & Begrünung inmitten der Wohnbebauung – Beispiele aus Weimar und Wien. Quelle: li: Architektenführer Thüringen (homepage) 2021; re: Artikel vom 16.7.21 in Der Standard (homepage)

Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktion

Vor dem Hintergrund der neuentstehenden Grünfläche auf dem Areal des ehemaligen Seniorenheims gilt es alle weiteren vorhandenen Grün-, Frei- und Spielflächen im Rahmen einer Bestandsaufnahme hinsichtlich ihrer Attraktivität, Ausstattung, Nutzungsintensität sowie Zielgruppe zu analysieren. Darauf aufbauend können schließlich konkrete Nachholbedarfe erörtert werden. Zudem ist es im Zuge dessen sinnvoll über Nutzungsbestimmungen oder Zonierungen einzelner Flächen nachzudenken. Auch die Migrations- und Integrationsstudie von 2019 betont die Bedeutung von geeigneten (und als solche ausgewiesene) Spiel- und Aufenthaltsflächen für dort lebende junge Familien mit Kindern. (vgl. S. 9)

Zu berücksichtigen sind die Planungen, die derzeit bereits für die Grünanlage auf dem Areal des ehemaligen Seniorenheims erstellt werden. Diese sehen eine Zonierung der ca. 5.000 m² großen Fläche in mehrere Bereiche vor, die unter anderem eine Sprayerwand, einen Outdoor-Fitnesspfad mit Ausstattung sowie einen Spielplatz beinhalten. (s. Entwurf auf S. 59). Hintergrund für die bisherige Planung ist, dass die bestehende Bewohnerstruktur im Quartier relativ heterogen ist, sodass sich zunächst keine alters- oder anders spezifischen Nutzergruppen besonders hervorheben lassen. Entsprechend breit gefächert sollte das Angebot der Spiel-, Bewegungs-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten dort sein. Um dennoch allen Nutzergruppen gerecht werden zu können, ist es im Sinne der Quartiersaufwertung wichtig, sowohl altersübergreifende, nicht nutzerspezifische Bereiche als **kommunikative Orte der Begegnung und des Austausches** zu schaffen, als auch hiervon räumlich zonierte Bereiche, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzergruppen gerecht werden, so dass potenzielle Nutzungskonflikte nach Möglichkeit vermieden werden können.

Besonders die Vernetzung mit der „Schulachse“ ist zukünftig wichtig, da potenzielle Nutzergruppen im östlichen Stadtteil aus Kindern im Grundschulalter sowie Jugendlichen der Regelschule bestehen. Jedoch kommt es hier darauf an, ob die Grundschule (oder auch die angeschlossene Mittagsbetreuung etc.) die Grünanlage im Rahmen des Schulbetriebs nutzen würde. Auch kommt es darauf an, ob die Schulhöfe beider Schulen nachmittags für alle zugänglich sind. Ggf. macht es zukünftig Sinn, dass das neue Angebot das bestehende Angebot in den Pausenhöfen für diese Nutzergruppe ergänzt.

Im Rahmen eines geeigneten Beteiligungsformats könnten die Wünsche und Bedarfe an die neue Grünanlage abgefragt werden. Die ansässige Bevölkerung und speziell die Schüler sollten frühzeitig einbezogen werden. Denn wenn diese das Areal mitgestalten können, wird die Akzeptanz deutlich größer sein. Wenn durch die Verortung der Grund- und Regelschule im Quartier gezielt auf die Altersgruppe der 7-16-Jährigen zugegriffen werden kann, sollten diese somit konkret beim weiteren Planungsprozess beteiligt werden (Workshop, Vorstellung Vorentwurf in den Schulen etc.).

Insgesamt sind die Potenziale für oben genannte Klimawandelanpassungs- sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wolkenrasen vorhanden. Durch die zahlreichen Rückbaumaßnahmen konnten **bereits große Freiflächen geschaffen** werden, die lediglich hinsichtlich ihrer Qualität und ggf. Nutzungszuordnungen/ Zonierungen zu optimieren sind. Nachfolgend sind die zentralen Grün- und Freiflächen dargestellt, die über Aufwertungspotenzial verfügen bzw. den **Bedarf für eine klimawandelangepasste Gestaltung** aufweisen.



FOKUSBEREICH 5

Quartiers- mobilität



Der Fokusbereich 5 behandelt die Frage, inwiefern die Quartiersmobilität im Wolkenrasen durch Umsetzung und Etablierung zeitgemäßer und schadstoffarmer Mobilitätsformen dazu beitragen kann die Lebensqualität im Stadtteil zu erhöhen und den Anteil des MIV zu reduzieren. Damit zusammenhängend ist anzustreben auch die Anzahl und Nutzung privater Pkw mittelfristig zu reduzieren und damit dem subjektiv empfundenen Parkraumdruck entgegenzuwirken. Spätestens im Zuge einer Inwertsetzung des Güterbahnhofareals gilt es für die dichtbesiedelten Bereiche des Wolkenrasens zu prüfen, welchen Formen der Fortbewegung mittelfristig welcher Stellenwert eingeräumt werden soll und wie die Aufteilung des öffentlichen Raums demnach zu ordnen ist. Der geäußerte **Vorschlag eines Quartiersparkhauses in der Dammstraße könnte hier eine mögliche Lösung sein, um den ruhenden Verkehr am „Einfallstor zum Wolkenrasen“ größtenteils aus dem öffentlichen Raum zurückzudrängen** und den gewonnenen Raum für Aufenthaltsmöglichkeiten oder Begrünungsmaßnahmen zu nutzen. Jedoch gilt es hierbei die umliegende Bewohnerschaft eng miteinzubeziehen.

Grundsätzlich sollte der Fokus zukünftig darauf liegen, die vergleichsweise **hohe Bewohnerdichte im Wolkenrasen dafür zu nutzen sharing-Systeme einzuführen und für eine hohe Auslastung dieser zu sorgen, um allen Bewohnern ein kostengünstiges und möglichst flexibles und bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot zur Verfügung zu stellen.**

S W O T

Quartiersmobilität

Chancen („Opportunities“)

Risiken („Threats“)

Stärken („Strengths“)

Ausbauen

hohe Bewohnerdichte als erfolgsversprechend für hohe Auslastung zukünftiger Infrastruktur (Radwege, Carsharing etc.)

Neustrukturierung des Stadtteils (Rückbau, Auflockerung) bietet Platz für neue Formen der Mobilität, d.h. beispielsweise Mobilitätsstationen

Weiterentwicklung der Ladeinfrastruktur (Elektromobilität) durch bestehende Fördermöglichkeiten

Durch viele Auspendler (Sonneberg Zentrum oder Region) gewisse regelmäßige Grundauslastung/ Grundmobilität & Akzeptanz für Implementierung neuer Mobilitätsformen vorhanden

Absichern

Erhalt des ÖPNV trotz mangelnder Auslastung der Buslinien

Zu geringe Auslastung der bestehenden gut ausgebauten ÖPNV-Infrastruktur (und mögliche Erweiterung durch Mobilitätsstation etc.) durch Entwicklungen und Trends wie homeoffice o.ä.

Schwächen („Weaknesses“)

Aufholen

Verringerung des motorisierten Individualverkehrs durch Etablierung nachhaltiger Mobilitätskonzepte (z.B. Ausbau von Radwegen, Fahrgemeinschaften, CarSharing-Stationen, Mobilitätsstationen, Scooter-/BikeSharing)

Bisher fehlende Quartiersgarage als Instrument zur Förderung des ruhenden Verkehrs kann im Zuge der Inwertsetzung des Güterbahnhofs mglw. mitgeplant und umgesetzt werden

Vermeiden

Manifestierung des traditionellen motorisierten Individualverkehrs durch fehlendes Angebot o. fehlende Bereitschaft/ Möglichkeit im Bereich: Bahn, CarSharing, BikeSharing etc.

Risiko der Nicht-Akzeptanz bzw. der nicht-Nutzung neuerer Mobilitätsangebote durch die dort lebenden Bewohner

Bei erfolgreicher Etablierung kann dies in einigen Haushalten, die nicht täglich auf ein Fahrzeug angewiesen sind, bestenfalls dazu führen, dass der Besitz eines eigenen Pkw überflüssig wird und stattdessen auf die vorhandenen sharing-Systeme zurückgegriffen wird. Der städtebaulich kompakt bebaute Stadtteil bietet sich dafür an, an mehreren zentralen Standorten (v.a an den Achsen) stationsbasierte Carsharing-Stationen mit E-Fahrzeugen in verschiedenen Fahrzeuggrößen (klein, mittel, groß) sowie Leihfahrräder o.ä. zu positionieren, um **multimodale Mobilitätsstationen** zu schaffen. Hier bietet sich eine Verortung in direktem Umfeld bestehender (und ggf. zukünftig geplanter) Ladesäulen bzw. Bushaltestellen im Quartier an (s. Standorte in Karte S. 68/69).

Unabhängig der konkreten zukünftigen Herangehensweise, gilt es zu betonen, dass ein gewisser Wandel im Bereich der städtischen Mobilität in den letzten Jahren bereits Einzug erhalten hat und **perspektivisch vor dem Hintergrund der globalen Klima- wie Energiekrise weiter voranschreiten wird. Auch wenn die derzeit im Wolkenrasen lebende Bewohnerschaft aufgrund des vergleichsweise hohen Alters oder ihrer sozialen Struktur derzeit voraussichtlich selten ein solches Angebot nutzen würde, so gilt es den zeitlichen Horizont bis 2035 im Blick zu behalten und besonders neu hinzuziehende Mieter als zukünftige Zielgruppe (sowie den anstehenden Generationenwechsel) bereits jetzt mitzuberücksichtigen.**

Neben der Bereitstellung diverser klimaverträglicher und zukunftsfähiger Mobilitätsangebote für die Stadtteilbewohner ist es von größter Relevanz diese im Rahmen der Bewusstseinschaffung von Beginn an mit einzubeziehen. Berührungängste oder fehlendes technisches Verständnis neuer Mobilitätsangebote lassen sich am besten abbauen, indem beispielsweise zunächst Testprojekte gestartet und diese niedrigschwellig an die Bevölkerung vermittelt werden. Die zentralen Wohnungsbauakteure im Wolkenrasen spielen hier als Multiplikatoren eine große Rolle. Denkbar ist auch die Einführung gewisser Preismodelle für die Nutzung der sharing-Angebote für Mieter der entsprechenden Wohneinheiten.

Sicherheitsfördernde Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radwegeverkehrs sind besonders entlang der frequentierten Achsen im Stadtteil wichtig. Am westlichen Quartiersrand rund um die Kliniken sind diese bereits an mehreren Stellen vorhanden. Auch geteilte Fuß- und Radwege sind an mehreren Stellen bereits vorhanden. An anderen zentralen Achsen im Stadtteil, besonders entlang der Dammstraße (Bereich Netto-Markt und Kreuzung zum Bahnhof) und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (Bereich NVZ) befinden sich vergleichsweise hochfrequentierte Stellen mit hohem Abbiege- und Lieferverkehr, die potenzielle Gefahrstellen darstellen und bei denen demnach Nachholbedarf besteht.



Beispielhafte Verkehrsbereiche im Wolkenrasen mit Nachbesserungsbedarf zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Quelle: DSK GmbH 2022



Beispielhafte Errichtung einer multimodalen Mobilitätsstation im Wohnquartier & Fahrbahnmarkierungen zur Erhöhung des Sicherheits für den Radverkehr. Quelle: re: <https://www.badenova.de/ueber-uns/engagement/innovativ/innovationsfonds-projekte/einfache-mobiles-fahrradverleihsystem.jsp>; li: <https://deister-echo.de/radfahren-in-ortsdurchfahrten-was-gilt-wo/>

7. Handlungskonzept bis 2035

7.1 Maßnahmenkatalog

Maßnahme 1

Umlegung der Wohneinheiten (zur Effizienzsteigerung des Bestands)

- Leerräumung der ältesten und unwirtschaftlichsten Wohngebäude (Erich-Weinert-/Göppinger Str.), die bereits über hohe Leerstandsquote verfügen und nicht mehr vermietungsfähig sind
- parallel Sanierung aller leerstehender Einheiten in den erhaltungswürdigen Wohngebäuden und Umzug der Bewohner aus den rückzubauenden WG in die sanierten bzw. Neubau (s. M2)
- Ziel: Rückbau der leergeräumten, perspektivisch nicht mehr benötigten Wohnblöcke als Beitrag zur Effizienzsteigerung, d.h. dadurch Möglichkeit der Konzentration auf den restlichen (erhaltungswürdigen) Bestand sowie Neubau

Kosten

>> Sanierung ca. 20.000 €/ WE; Rückbau ca. 160 €/ m² Wohnfläche (Stand Q3/22)

>> Förderung: Stbf – „Wachst. und nachhaltige Erneuerung“ (für Rückbau 55 €/m²) (Stand Q3/22)

Aufwand

 5/5

Akteure

>> Stadt, Wohnungsbauakteure (Umzugsmanagement)

>> *Nächste Schritte: schrittweise Sanierung aktuell leerstehender WE; anschließend Umzüge*

Priorität

 4/5

Maßnahme 2

Deckung des Überhangbedarfs durch Neubau

- Schaffung von Ersatzneubauten (in städtebaulich und architektonisch ansprechender Form und Gestaltung) zur Bereitstellung des berechneten und zukünftigen Überhangbedarfs (ca. 8-10 WE pro Gebäude, 2-3 Vollgeschosse + ggf. DG) vorzugsweise auf Freiflächen Ecke Gorki-/ Göppinger Str., d.h. Optionsgebiet 01 (*im FNP nach wie vor als Wohnbauflächen gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gewidmet*)
- Berücksichtigung einer zeitgemäßen Ausstattung der WE: unterschiedliche Grundrisse, Balkone, Barrierereduzierung, Aufzug etc.
- ggf. anteilig Bereitstellung von Eigentumswohnungen, abhängig von Bedarf und Zielgruppe

Kosten

>> Orientierung an vergleichbaren Neubauten bei der Wohnungsbauakteure im Stadtteil

>> Förderung: mglw. Innenstadtstabilisierungsprogramm ISSP (TAB)

Aufwand



Akteure

>> Stadt, Wohnungsbauakteure

>> *Nächste Schritte: Prüfung der Notwendigkeit eines Bebauungsplans*

Priorität



Maßnahme 3

Weiterentwicklung bzw. Aufwertung der Schulachse zur Standortstärkung

- nach Rückbau der entsprechenden Wohnblöcke (s. M 1) sollte Flächenankauf geprüft werden zur anschließenden Nutzung der freigewordenen Fläche zur Aufwertung der Schulachse und damit zur Standortstärkung
- Ziele: Optimierung des Spiel- & Bewegungsangebots für die Schulkinder und Jugendlichen durch Schaffung von Angeboten zur Bildungs- und Integrationsförderung und damit zur sozialen Integration im Quartier durch Einbindung in das direkte Wohnumfeld (z.B. Outdoor-Angebote wie Schulgarten, Kletterparcour etc.)
- weiteres Ziel: Verknüpfung mit Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Bereich zwischen beiden Schulen

Kosten

>> abhängig von den Einzelmaßnahmen

>> Förderung: Stbf – „Sozialer Zus.halt“; ggf. Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK)

Aufwand

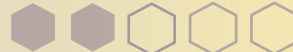


Akteure

>> Stadt, Schulleitungen örtliche Schulen, Land Thüringen als potenzieller FM-Geber

>> Nächste Schritte: zunächst Rückbau der drei bereits dafür vorgesehenen Wohnblöcke

Priorität



Maßnahme 4

Energetische Gebäudesanierung / Transformation Wärmeversorgung

- Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen wie Fassade, Außendämmung, Austausch Fenster und Türen
- Transformation der Wärmeversorgung (Erzeugungsanlagen, Infrastruktur, intelligente Messtechnik, Maßnahmen beim Endkunden etc.)
- Prüfung der Errichtung von PV-Modulen auf Dächern der WG oder Nebengebäuden wie Garagendächern sowie von Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen
- damit zusammenhängend: Mieterberatung hinsichtlich o.g. Maßnahmen sinnvoll

Kosten

>> abhängig von konkreten Maßnahmen

>> Förderung: Investitions- und Beratungskosten mit BEG-Förderung (KfW/ BAFA) bzw. BEW-Förderung für Investitionskosten 40 %

Aufwand



Akteure

>> Wohnungsbauakteure, Stadtwerke, Energieberater, Fördermittelgeber KfW und BAFA

>> Nächste Schritte: Priorisierung der Bestandsgebäude nach Höhe des Sanierungsbedarfs

Priorität



Maßnahme 5

Beauftragung eines Energetischen Quartierskonzepts (nach KfW 432) bzw. einer Machbarkeitsstudie gemäß BEW („effiziente Wärmenetze“)

- Erarbeitung eines zielgerichteten energetischen Quartierskonzepts des zentralen Wolkenrasens
- Ziel: Analyse des Quartiers hinsichtlich energet. Sanierungsoptionen & Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand, techn. und wirts. Möglichkeiten zukünftiger Wärmeversorgung (*Stichwort: Energieträgerumstellung*), Prüfung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen
- bzw. aufbauend auf vorliegenden Konzepten konkrete Betrachtung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie gemäß neuer Richtlinie des BMWK „für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ (BEW)
- *darauf aufbauend ggf: Baustein 2 - Umsetzung im Rahmen des Sanierungsmanagements (KfW 432) (Förderung Personalstelle entw. bei der Verwaltung oder Vergabe an externes Büro)*

Kosten

>> ca. 70.000 - 120.000 €

>> Förderung: KfW-Programm Nr. 432 mit zusätzlich Förderung des Eigenanteils durch TAB (Klimainvest) m. bzw. BEW-Förderung

Aufwand



Akteure

>> Stadt in Kooperation mit Wohnungsbauakteuren, Stadtwerken & Ilika

>> Nächste Schritte: Ausschreibung und Beauftragung eines geeigneten Büros

Priorität



Maßnahme 6

Umsetzungsbegleitung des weiteren Aufwertungsprozesses

- personelle (ggf. externe) Unterstützung der zentralen Stadtteilakteure (Dienststellen, Wohnungsbauakteure, ggf. Schulen, Bewohnerschaft) bei der Umsetzung diverser Maßnahmen im Wolkenrasen
- Ziele: fachliche Begleitung des Aufwertungsprozesses im Wolkenrasen im Sinne der Unterstützung bzw. Entlastung der zuständigen Dienststellen und Akteure vor Ort und Vermittlung zwischen Fördermittelstellen (Städtebauförderung, TAB etc), relevanten Stadtteilakteuren etc.
- *ggf. je nach Ausrichtung/ Umfang/ Bedarf: niedrigschwellige Öffentlichkeitsarbeit, Vermittlerfunktion zwischen Verwaltung und Bevölkerung, Mieterberatung, vor-Ort-Besuche etc.*

Kosten

>> abh. ob intern oder extern: Schaffung Stelle nach TVöD bzw. z.B. 600-700 Arbeitsstunden/ Jahr

>> Förderung: Stbf – „Sozialer Zus.halt“

Aufwand



Akteure

>> Stadt, Anwohner, Schulen (je nach Entwicklung der Gesamtfläche)

>> Nächste Schritte: Abwägung, ob Schaffung interner Stelle oder Ausschreibung externer Stelle

Priorität



Maßnahme 7

Entwicklungsstrategie/ Wohnungsgipfel zur zukünftigen Ausrichtung der Wohnungsbauakteure

- Veranstaltung einer gemeinsamen „Strategiesitzung“ im Rahmen eines geeigneten Formats z.B. sog. „Wohnungsgipfel“, Workshop, Tagung o.ä. mit Teilnahme aller relevanten Akteure im Bereich der Wohnungswirtschaft im Stadtteil Wolkenrasen und beteiligten städt. Dienststellen
- ggf. Begleitung durch weitere fachliche Unterstützung/ Experten etc.
- Ziel: Diskussion der möglichen Entwicklungsszenarien im Wolkenrasen hinsichtlich Einwohnerentwicklung und darauf aufbauend Erarbeitung einer mittelfristigen Wohnraumstrategie (mit Aussagen zu Rückbau, Neubau, Sanierungsvorhaben, innovative Wohnkonzepte, Definition zukünftige Mieterzielgruppen & Haushaltsgrößen, zukünftige Wärmeversorgung etc.)

Kosten

>> Vor- und Nachbereitung sowie Durchführung durch externe Begleitung ca. 3.000-4.000 € netto

>> Förderung: Stbf – „Wachst. und nachhaltige Erneuerung“

Aufwand



Akteure

>> Stadt, Wohnungsbauakteure, ggf. weitere Experten aus der Immobilienbranche bzw. Wohnungswirtschaft

>> Nächste Schritte: Ausschreibung und Beauftragung einer geeigneten Begleitung/ Moderation

Priorität



Maßnahme 8

Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Nutzung des Güterbahnhofs

- Untersuchung des städtebaulichen Entwurfs auf Umsetzbarkeit hinsichtlich Kosten, Nutzen, regionaler Marktanalyse, Bedarfe etc.
- Erarbeitung eines konkreten Raumprogramms mit Darstellung von Mietpreisstrukturen, möglichen Mietern/ Zielgruppen, Nutzungen der Freifläche (Festplatz etc.)
- Prüfung und Berechnung technischer und infrastruktureller Situation, Bedarfe und Möglichkeiten sowie konkrete Kostenschätzung und -übersicht aller relevanten Posten je Variante
- Ziel: umsetzungsorientierte Auseinandersetzung mit bestehenden Entwürfen zur Sicherstellung der späteren Umsetzbarkeit des Großprojekts

Kosten

>> Studie ca. 80.000-100.000 Euro,

>> Förderung: Stbf – „Wachst. und nachhaltige Erneuerung“

Aufwand



Akteure

>> Stadt

>> Nächste Schritte: Ausschreibung und Beauftragung eines geeigneten Büros

Priorität



Maßnahme 9

Weitere Begrünungsmaßnahmen (auf zentralen Grünflächen)

- großflächige Entsiegelung (auf kommunalen wie privaten Flächen (VWG/ WBG) hat im Rahmen des Rückbaus bereits stattgefunden
- weitere Qualifizierung der bestehenden entsiegelten Flächen durch angepasste Begrünung zur Optimierung des Mikroklimas im Stadtteil und als Beschattungsfunktion für Bewohner, z.B. Baumpflanzungen, Blühwiesen, Sitzbänke im Schatten
- Ziel: wichtiger Beitrag zur Schaffung eines „grünen“ und attraktiven Stadtteils durch Aufwertung des Wohnumfelds sowie Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels

Kosten

>> Schätzung: Geländearbeiten ca. 8-10 €/ m², Herstellung Rasenfläche ca. 20 €/ m², Baumpflanzung ca. 3.000 €/ Stück

>> Förderung: Stbf – „Wachst. und nachhaltige Erneuerung“

Aufwand



Akteure

>> Stadt, Wohnungsbauakteure, ggf. Vertreter bzw. Engagement aus Bürgerschaft

>> Nächste Schritte: Eruierung geeigneter Freiflächen zur stückweisen Umsetzung von Einzelmaßnahmen

Priorität



Maßnahme 10

Gestalterische & funktionale Umgestaltung des zentralen Spielplatzes

- je nach Plänen zur Umsetzung von M3 und M9 Einbeziehung bzw. Um-/ Neugestaltung des kleinen Spielplatzes zwischen Erich-Weinert- und Göppinger Straße, ggf. mit Nutzungsänderung
- Ziel: Schaffung einer qualifizierten Grünfläche ohne (lärmemittierende) Spielgeräte zur Förderung des nachbarschaftlichen Austauschs und Miteinanders mit Sitzmöglichkeiten o.ä.; Verlagerung der Spiel- und Bewegungsmöglichkeit auf die neuenstehende Grün- und Freifläche

Kosten

>> ca. 30.000-50.000 Euro

>> Förderung: Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK), Stbf – „Sozialer Zus.halt“

Aufwand



Akteure

>> Stadt, Anwohner (je nach Entwicklung der Gesamtfläche)

>> Nächste Schritte: ggf. Einbeziehung der umliegenden Nachbarschaft in den Planungsprozess zur Akzeptanzsteigerung

Priorität



Maßnahme 11

Optimierung der Radverkehrsinfrastruktur an den zentralen Achsen

- Prüfung potenzieller Gefahrstellen für den Radverkehr entlang der zentralen und frequentierten Verkehrsachsen im Stadtteil auf möglichen Nachbesserungsbedarf
- Prüfung möglicher Orte für sichere und überdachte Fahrradstellplätze wie z.B. an der Dammstraße als zentraler Verbindungsachse zwischen Stadtteil und Innenstadt
- Ziel: Förderung des klimafreundlichen Radverkehrs zur Steigerung dessen am Gesamtaufkommen des Individualverkehrs

Kosten

>> abhängig von Einzelmaßnahmen

>> Förderung: Planungs- und Investitionsleistungen förderfähig, u.a. TAB – KlimaInvest (Investitionen in nachhaltige Mobilität; Planungsleistungen f. Radverkehrsanlagen), zudem Prüfung GVFG-Mittel

Aufwand



Akteure

>> Stadt, ADFC

>> Nächste Schritte: Absteckung des genauen Bedarfs und aktueller Gefahrstellen

Priorität



Maßnahme 12

Erweiterung der Mobilitätspunkte im Quartier

- infrastrukturelle Investition in nachhaltige & flexible Mobilitätsformen, die für alle Bewohner zur Verfügung stehen > aufbauend auf bereits getätigten Investitionen der Wohnungsbauakteure vor Ort
- Bündelung der Lade- und Abstellvorrichtungen für die Sharing-Fahrzeuge wie E-Autos und E-Bikes an einer kombinierten Mobilitätsstation, Ausstattung mit PV-Elementen zur Produktion des notwendigen Stroms
- Ziel: bessere Auslastung von Fahrzeugen im Quartier, Bereitstellung eines niedrigschwelligen Angebots für die Quartiersbewohner durch stationsbasierte Angebote; bestenfalls Abschaffung von privaten (Zweit)fahrzeugen sowie Erleichterung des Umstiegs auf Elektromobilität

Kosten

>> Investitionskosten richten sich nach Anzahl der Abstell- & Lademöglichkeiten, ggf. zunächst Studie zu Bedarfsermittlung ca. 15.000 €

>> Förderung: KfW-Programme Nr. 430, 151/152, 240/241; Kommunalrichtlinie NKI; ggf. TAB – KlimaInvest (Investitionen in nachhaltige Mobilität)

Aufwand



Akteure

>> Stadt, Stadtwerke, ggf. LK oder weitere regionale Partner oder Betreiber

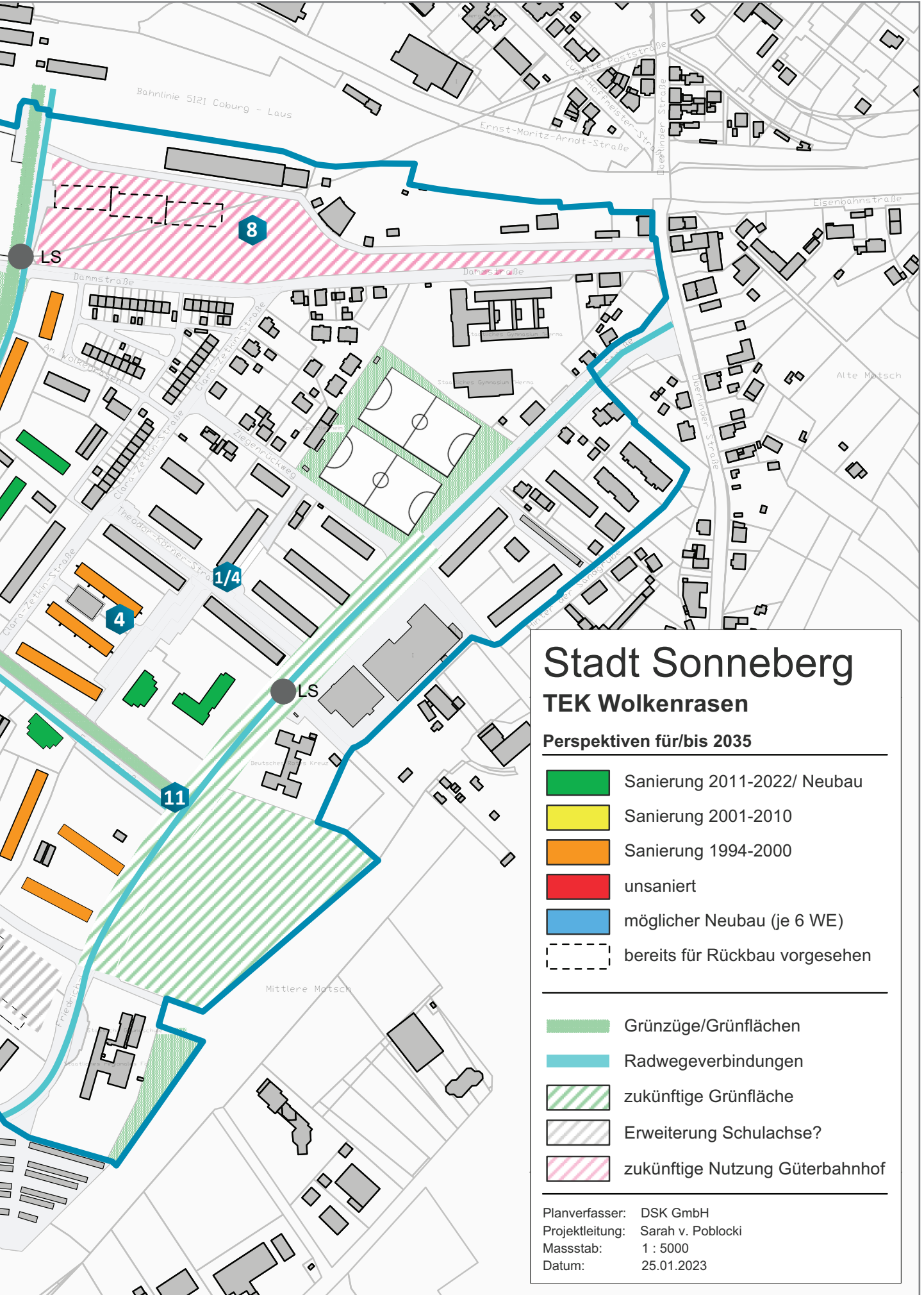
>> Nächste Schritte: ggf. Bedarfsabfrage im Quartier, Gespräche mit potenziellen Betreibern bzw. Stadtwerken

Priorität



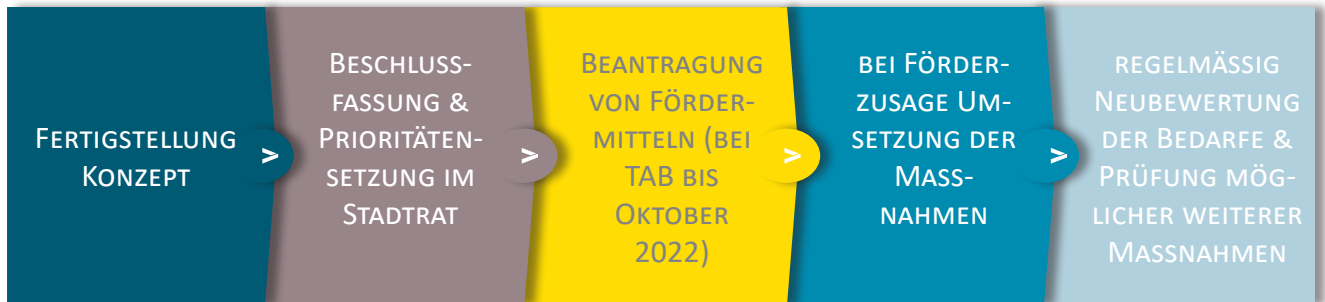


• • Perspektiven zur baulichen Entwicklung & Aufwertung des Wolkenrasens bis 2035



7.2 Zeitplan/-horizont

Der geplante zeitliche Umsetzungshorizont des vorliegenden Konzepts stellt das Jahr 2035 dar. Da die einzelnen Maßnahmvorschläge unterschiedlichen Prioritäten zugeordnet sind und sich unterschiedlich gegenseitig bedingen, gilt es zunächst in den kommunalen Gremien eine Prioritätensetzung zu beschließen, nach welcher die Maßnahmen im städtischen Haushalt eingeplant werden. Gleichzeitig sollte auch die Prüfung und Antragstellung der möglichen Förder-töpfe stattfinden.



7.3 Kosten-, Finanzierungs- & Fördermittelübersicht

Aufgrund des insgesamt erheblichen Umfangs des Interventionsbedarfes wird die Stadt Sonneberg zur Umsetzung der Gebietsziele für den Stadtteil Wolkenrasen auf Unterstützung angewiesen sein. Die Bewältigung der anstehenden Aufgaben ist allein durch die lokalen Akteure nicht leistbar.

Für die Finanzierung der abgeleiteten Maßnahmen wird auf verschiedene Förderinstrumente zurückgegriffen, die nachfolgend dargestellt werden. Diese Auflistung hat allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Förderlandschaft unterliegt steten Veränderungen und reagiert auf aktuelle Gegebenheiten und Herausforderungen. Daher wird eine stete Überwachung der Rahmenbedingungen und Förderdatenbanken angeraten.

Ein Großteil der Maßnahmen läuft unter der Federführung der Kommune, aber auch zentrale Stadtteilakteure wie (teil-)städtische Gesellschaften (hier Wohnungsbau GmbH Sonneberg) bzw. Genossenschaften (hier: Vereinigte Wohnungsbaugenossenschaft Sonneberg eG) haben bei der Bereitstellung der städtischen Infrastruktur immense Verantwortungsbereiche. Die Bandbreite möglicher Förderprogramme ist demnach, je nach Antragsteller, vielfältig.

Die Städtebauförderung ist ein wichtiger Baustein für die Finanzierung von Maßnahmen in abgrenzbaren, prioritären Interventionsräumen. Bereits vor vielen Jahren ist die südthüringische Stadt Sonneberg in die Städtebauförderung (Stadtumbau Ost) aufgenommen worden, wodurch in den vergangenen Dekaden zahlreiche städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden konnten. Dennoch ist der Handlungsdruck besonders im dichtbesiedelten und maßgeblich durch die DDR-Zeit geprägten Stadtteil Wolkenrasen nach wie vor groß, sodass die Stadt auch zukünftig auf die Unterstützung der Städtebauförderung (und weiterer Bundes- wie Landesmittel) angewiesen ist.

Der Bund hat die Programme der Städtebauförderung weiterentwickelt und ab dem Programmjahr 2020 drei neue Bund-Länder-Programme aufgelegt, von denen zwei für einen Großteil der geplanten bzw. empfohlenen Bau-/ Ordnungs- oder konzeptionellen Maßnahmen in Frage kommen: „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ („SZH“; einst „Soziale Stadt“ und „Kleine Städte und Gemeinden“) sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ („NWE“; ehemals „Stadtumbau“).

Darüber hinaus werden weitere landesspezifische Förderprogramme von der TAB (Thüringer Aufbaubank) bereitgestellt, die teilweise auch mit weiteren Fördertöpfen, beispielsweise von der KfW oder der Kommunalrichtlinie kombinierbar sind. Derzeit (ab 2023) ausgesetzte Förderprogramme wurden in nebenstehender Übersicht mit aufgenommen, da die Möglichkeit besteht, dass diese in gleicher oder ähnlicher Form wieder reaktiviert werden im neuen Programmjahr.

Übersicht möglicher Förderprogramme (Stand Q1/23)

• STBF-PROGRAMM „WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG“ (WNE)

>> Anpassung baulicher Strukturen an sich ändernde Bedürfnisse in Quartieren, die mit den Folgen des demographischen Wandels sowie mit Funktionsverlusten konfrontiert sind

• STBF-PROGRAMM „SOZIALER ZUSAMMENHALT - ZUSAMMENLEBEN IM QUARTIER GEMEINSAM GESTALTEN“ (SZH)

>> Erhöhung von Wohn- & Lebensqualität sowie Nutzungsvielfalt in den Quartieren, Unterstützung der Integration aller Bevölkerungsgruppen, Stärkung Zusammenhalt in der Nachbarschaft (investive + investitionsbegleitende Bezuschussung von Maßnahmen)

• KLIMA INVEST - KOMMUNALE KLIMASCHUTZ- UND KLIMAFOLGENANPASSUNGSMASSNAHMEN (TAB)

>> für Kommunen, Zweckverbände, kommunale Betriebe oder gemeinnützige Organisationen

>> Maßnahmen für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, z.B. Anpassungskonzepte, gebäudetechnische Investitionen, Investitionen in E-Mobilität (auch als Ergänzungsförderung u.a. für KfW 432 oder Kommunalrichtlinie möglich)

• ELEKTROMOBILITÄT THÜRINGEN (TAB) *(derzeit ausgesetzt)*

>> nur für KMUs

>> Anschaffung und Installation von Ladeinfrastruktur, Investitionen in elektrische Pufferspeicher, Ausgaben für spezifische technische Ausrüstungen bzw. Personal- und Sachausgaben für sonstige Maßnahmen

• GREEN INVEST - FÖRDERUNG VON ENERGIEEFFIZIENZMASSNAHMEN (BERATUNG UND INVESTITIONEN) (TAB)

(derzeit ausgesetzt)

>> nur für KMUs

>> Energieberatungen, Projektbegleitung bei Maßnahmenumsetzung, Beratung hinsichtlich Contracting-Verträgen etc.

• MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG VON MIETWOHNUNGEN, PROGRAMMJAHR 2022

(derzeit ausgesetzt)

• SOLAR INVEST - FÖRDERUNG DES EINSATZES VON ERNEUERBAREN ENERGIEN IM STROM- UND WÄRMEBE REICH *(derzeit ausgesetzt)*

• THÜRINGER BARRIEREFREIHEITSFÖRDERPROGRAMM - THÜBAFF *(derzeit ausgesetzt)*

• Bafa - Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

>> für Kommunen, kommunale Eigenbetriebe, Zweckverbände oder eingetragene Genossenschaften


>> Zuschüsse z.B. für Neubau von Wärmenetzen oder Dekarbonisierung von Bestandsnetzen (z.B. Umrüstung Fernwärmenetze) sowie für ergänzende Einzelmaßnahmen

• KfW-Zuschüsse, u.a. Energetische Stadtsanierung – Zuschuss für Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement (KfW 432)

• **KfW-Kredite**, u.a. Wohngebäude – Kredit (KfW 261) (auch für kommunale Eigenbetriebe oder Wohnungsbau-genossenschaften möglich), IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (148); IKU – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung (KfW 201/202); Umweltprogramm (KfW 240/241) (Investitionen in Klimaschutz & -anpassung, Energieeffizienz und Quartiersmobilität)

Um die erarbeiteten Maßnahmenvorschläge – je nach strategischer Priorisierung bzw. Dringlichkeit – in den kommenden Jahren als förderfähige Projekte im kommunalen Haushalt zu verankern, ist nachfolgender Tabelle eine Übersicht der Maßnahmen sowie (wenn möglich) geschätzter Kosten in Kombination mit voraussichtlich zu erwartenden Fördermitteln zu entnehmen. Selbstverständlich sind Kostenschätzungen jedoch als Momentaufnahme zu verstehen und dienen lediglich der Orientierung.

Kosten- & Finanzierungsübersicht der erarbeiteten Maßnahmen – zur Stärkung des Stadtteils Wolkenrasen bis 2035

Titel der Maßnahme 	Art der Maßnahme	Prio- rität (5= hoch)	Kostenschätzung (<i>netto</i>)	vorauss. Anteil Kommune	voraussichtliche Förderoption (Stand Q3/2022)
M1 Umlegung der Wohneinheiten (zur Effizienzsteigerung des Bestands)	Baumaßnahme/ Ordnungsmaß- nahme	4	Sanierung ca. 20.000 €/ WE; Rückbau ca. 160 €/ m ² Wohnfl.	–	55 €/m ² i.R. WNE
M2 Deckung des Überhangbedarfs durch Neubau	Baumaßnahme	5	derzeit nicht abzuschätzen	–	ggf. TAB – KlimaInvest
M3 Weiterentwicklung bzw. Aufwertung der Schulachse zur Standortstärkung	Baumaßnahme/ Ordnungsmaß- nahme	2	derzeit nicht abzuschätzen	–	65 % SZH; SJK 45%
M4 energetische Gebäudesanierung des Gebäudebestands / Transformation Wärmeversorgung	Baumaßnahme	5	derzeit nicht abzuschätzen	–	BEG-Förderung
M5 Beauftragung eines Energetischen Quartierskonzepts (nach KfW 432) bzw. Machbarkeitsstudie gem. BEW	Konzeptionelle Maßnahme	4	ca. 70.000 - 120.000 €	ca. 7.000- 12.000 €	90 % (75 % KfW, 15 % TAB)
M6 Umsetzungsbegleitung des weiteren Aufwertungsprozesses	Beratung/ Beteiligung	3	ca. 60.000 € p.a.	ca. 20.000 € p.a.	65 % SZH
M7 Entwicklungsstrategie zur zukünftigen Ausrichtung der Wohnungsbauakteure	Beratung/ Beteiligung	4	ca. 3.000-4.000 €	ca. 1.000- 1.400 €	65 % WNE
M8 Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Nutzung des Güterbahnhofs	Konzeptionelle Maßnahme	5	ca. 80.000-100.000 €	ca. 28.000- 35.000 €	65 % WNE
M9 Weitere Begrünungsmaßnahmen (auf zentralen Grünflächen)	Ordnungs- maßnahme	3	Geländearbeiten ca. 8-10 €/ m ² , Rasen- fläche ca. 20 €/ m ² , Baumpflanzung ca. 3.000 €/ Stück	je nach Maßn.	65 % WNE
M10 Gestalterische & funktionale Um- gestaltung des zentralen Spielplatzes	Baumaßnahme	3	ca. 30.000-50.000 €	mind. 16.500 €	SJK 45%/ 65 % SZH
M11 Optimierung der Radverkehrsinfra- struktur an den zentralen Achsen	Ordnungs- maßnahme	3	derzeit nicht abzuschätzen	je nach Maßn.	TAB – KlimaInvest, ggf. GVGF
M12 Erweiterung der Mobilitätspunkte im Quartier	Baumaßnahme/ Ordnungsmaß- nahme	3	Bedarfsermittlung zu- nächst ca. 15.000 €	ca. 7.500 € zunächst	TAB – KlimaInvest/ KfW 240/241; NKI 50%

8. Fazit & Ausblick in 2035

Die Stadt Sonneberg liegt als perspektivisch schrumpfendes Mittelzentrum im südlichen Thüringen in direkter Nachbarschaft zu Bayern, was durchaus als günstiger Standortfaktor bewertet werden kann. Gleichzeitig besteht eine direkte Abhängigkeit und Konkurrenzsituation zum Freistaat als Wohn- und Arbeitsstandort. Die Herausforderung für die Stadt Sonneberg für die folgenden Jahre besteht daher im stetigen Fortführen eines nachhaltigen Stadtentwicklungsprozesses, der die Stärken und Potentiale der südthüringischen Stadt weiter profiliert, um Zuzüge generieren zu können.

Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept mit dem Zielhorizont 2035 zeigt auf, dass das südlich der Innenstadt gelegene Untersuchungsgebiet Wolkenrasen in den letzten Jahrzehnten einen enormen Wandel durchlaufen hat, der durch Umnutzungen, Rück- und Neubauten geprägt und heute noch sichtbar ist. Dadurch haben sich in der Vergangenheit bereits viele städtebaulich prägnante (Um-)Nutzungschancen ergeben (u.a. Bau des Gemeindezentrums Wolke 14) und sind auch derzeit in Planung (Gestaltung Grünfläche auf ehem. Seniorenheimareal) bzw. perspektivisch angedacht (z.B. mögliche Erweiterung Schulachse, Reaktivierung Güterbahnhofareal). Dennoch sind im Wolkenrasen auch heute noch städtebauliche und teils funktionale Missstände sichtbar, die sowohl den Sanierungsstand der Gebäude und Mängel im öffentlichen Raum betreffen, als auch durch soziostrukturelle Herausforderungen begründet sind.

Der größte Handlungsbedarf im Wolkenrasen besteht – nach eingehender Analyse des Stadtteils und nach Gesprächen mit der Stadtverwaltung und den zentralen Wohnungsbauakteuren als Eigentümern eines Großteils der Wohngebäude im Wolkenrasen – darin, den Gebäudebestand sowohl in quantitativer, als auch in qualitativer Hinsicht an die heutigen Wohnraumbedarfe anzupassen. Die im vorliegenden Konzeptbericht enthaltene Bevölkerungsprognose und die darin dargestellten Szenarien gehen davon aus, dass im Wolkenrasen mittelfristig (Zielhorizont 2035) kein quantitativer Bedarf an (zusätzlichem) Wohnraum aufgrund der zu erwartenden Wanderungstendenzen benötigt werden wird. Stattdessen sollte zukünftig die Qualifizierung des Bestandswohnraums forciert werden hinsichtlich energetischer Sanierung, modernen Wohnungszuschnitten sowie weiteren Standortfaktoren wie bewohner- und nachbarschaftsfreundlicher Wohnumfeldgestaltung oder zeitgemäßen Mobilitätsangeboten. Auf Flächen, die perspektivisch für weiteren Rückbau vorgesehen sind, sollten – im Sinne der „Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wolkenrasens bis zum Planungshorizont 2035“ – in den städtebaulich integrierteren Lagen (je nach Bedarf) zeitgemäße, qualitätsvolle Neubauten im kleineren Geschosswohnungsbau (ca. 6-10 WE) entstehen, die den identitätsstiftenden Kernbereich des Viertels stärken und gleichzeitig neue Mieterzielgruppen ansprechen. Rückgebaute Flächen in den Randbereichen des Quartiers sollten dagegen im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der Anpassung an den Klimawandel zu Grün- und Freiräumen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität umgewandelt werden.

Um einem möglichen Funktionsverlust des Quartiers (aufgrund einer demographiebedingten Reduzierung der Bevölkerung und damit möglichen Schließungen lokaler Daseinsvorsorgeeinrichtungen) entgegenzuwirken und den Stadtteil zukünftig zu einem heterogenen und attraktiven Quartier zu entwickeln, ist es Aufgabe der Stadt Sonneberg – gemeinsam mit lokalen Akteuren wie den sozialen und Bildungseinrichtungen sowie den Wohnungsbauakteuren – eine Strategie zu verfolgen, die den bereits seit Jahren vollzogenen Aufwertungsprozess im Wolkenrasen weiter vorantreibt. Ziel soll es sein, die vorhandenen Instrumente im Rahmen der Stadtsanierung intensiv zu nutzen und vor dem Hintergrund einer breiten Förderkulisse (aus Bundes-, Landes- und sonstigen Mitteln) notwendige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, aber auch konzeptionelle Maßnahmen, Beratungs-/Beteiligungsformate sowie soziale und integrative Maßnahmen umzusetzen. Die im Konzept enthaltenen empfohlenen Maßnahmenvorschläge, die sich verschiedenen, stadtteilspezifischen Handlungsfeldern zuordnen lassen, können hier erste Ansatzpunkte zur schrittweisen Umsetzung bieten, um den Wolkenrasen bis 2035 als lebendigen und heterogenen Stadtteil bedarfsgerecht und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Wolkenrasen 2035

Fördermittelgeber



Landesverwaltungsamt

