



Masterplan Leerstandsaktivierung

Strategiepapier für die Altenburger Altstadt

Herausgeber

Stadt Altenburg
Bürgermeister Frank Rosenfeld
Fachbereich Stadtentwicklung und Bau
Fachdienst Wirtschaftsförderung und Tourismus
Markt 1
04600 Altenburg
frank.rosenfeld@stadt-altenburg.de
+49 3447 594 601

Projektsteuerer HOF HALTEN

Büro für Kreative Stadtentwicklung,
Sanierung und Denkmalpflege
Dipl.-Ing. Gernot Lindemann
gernotlindemann@gmx.de
+49 171 5362639

Projektleiterin Masterplan

KARO* architekten. partnerschaft.
heuer.rettich.hafermalz
Dipl.-Ing. Antje Heuer
karo@karo-architekten.de
+49 341 5641501

Redaktion

Antje Heuer, Gernot Lindemann,
Frank Rosenfeld, Tino Scharschmidt

Inhalt und Konzept

Antje Heuer, Gernot Lindemann

Text

Antje Heuer, Nell Kohlmann, KARO*

Lektorat

Annegret Grimm, Grimm-Kommunikation
Claudia Koch

Grafik

Antje Heuer, Nell Kohlmann, KARO*
atelier le balto

Gestaltung

Gottweiss · Visuelle Kommunikation

Redaktionsschluss

September 2025

Druck

Druckhaus Köthen
Auflage 300

ISBN 978-3-00-084749-3

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

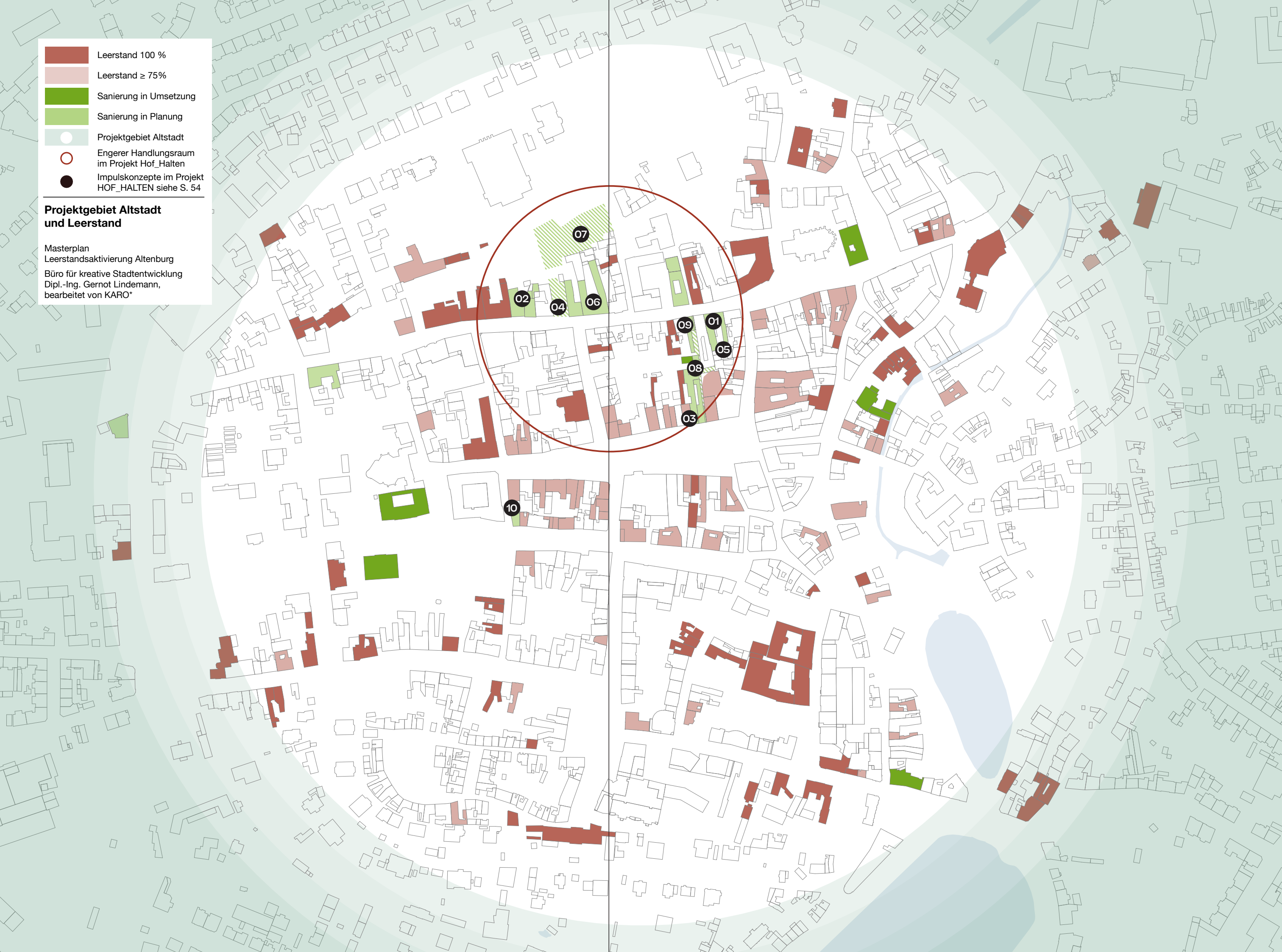
Masterplan Leerstandsaktivierung

Strategiepapier für die Altenburger Altstadt

- Leerstand 100 %
- Leerstand $\geq 75\%$
- Sanierung in Umsetzung
- Sanierung in Planung
- Projektgebiet Altstadt
- Engerer Handlungsraum im Projekt Hof_Halten
- Impulskonzepte im Projekt HOF_HALTEN siehe S. 54

Projektgebiet Altstadt und Leerstand

Masterplan
Leerstandsaktivierung Altenburg
Büro für kreative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Gernot Lindemann,
bearbeitet von KARO*



Masterplan Leerstandsaktivierung

Strategiepapier für die Altenburger Altstadt

Herausforderungen annehmen

1 Einführung

- 6 **Anlass**
- 7 **Projektrahmen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)**
- 7 **HOF_HALTEN als Initialprojekt**
- 8 **Ziel, Methodik und Struktur des Masterplans**



Altstadt verstehen

2 Stadtporträt

- 10 **Geschichte und Gegenwart in der Analyse**
- 10 Verortung in Mitteldeutschland
- 11 Räumlicher Umgriff
- 11 Historische Entwicklung
- 12 Funktionen und Bedeutung der Altstadt
- 14 Demografische Entwicklung
- 16 Bauliche Strukturen
- 18 Leerstand
- 24 Mobilität
- 28 Klimaanpassung
- 29 Engagementlandschaft
- 31 Identität
- 32 SWOT-Analyse
- 38 **Kommunale und weitere Konzepte**
- 38 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Altenburg 2030 (ISEK)
- 39 Masterplan Prinzen im Dornröschenschloss
- 41 Masterplan Landesgartenschau (LAGA)
- 42 Masterplan Spieleerlebniswelt – Yosephinum
- 44 Verkehrskonzept
- 45 Klimaschutzkonzept
- 46 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Altenburg/Aktuelles vom IFH Köln
- 47 Masterstudienprojekt der RPTU Kaiserslautern-Landau
- 48 Weitere wichtige Satzungen und Planungen
- 50 Regionale Konzepte



Themenfelder bearbeiten

3 HOF_HALTEN als Reallabor

- 52 **Projektsteuerung Reallabor**
- 55 **Themenfeld Wohnen & Produktiv sein**
- 55 Impulskonzept 01 – Jugendwohnen: Machbarkeitsstudie, Brandschutzkonzept und Bauantrag Johannisstraße 49
- 56 Impulskonzept 02 – Familienwohnen: Bestandsaufnahme und Konzeptstudie Johannisstraße 14/15
- 58 Impulskonzept 03 – Barrierearmes Seniorenwohnen: Machbarkeitsstudie und Bauantrag Markt 18/19
- 60 Impulskonzept 04 – Pflgewohnen: Bestandsaufnahme und Vorentwurfsstudie Johannisstraße 9–11
- 61 Impulskonzept 05 – Schaubaustelle Natürlich Bauen! Fachvorträge und Praxisseminare
- 62 Themenabend
- 63 Exkurs – Potenzial Material: Lehm
- 64 Exkurs – Potenzial produktive Stadt: Handel und Arbeit im Wandel
- 66 **Themenfeld Infrastruktur & Freiräume nutzen**
- 66 Impulskonzept 06 – Umsiedlung des Stadtarchivs: Machbarkeitsstudie Johannisstraße 8
- 68 Impulskonzept 07 – Parken und Energie: Machbarkeitsstudie klimaresilienter Anliegerparkplatz
- 70 Themenabend
- 71 Exkurs – Potenzial sichere Parkräume: lokale Elektromobilität in der Altstadt
- 72 Exkurs – Potenzial Freiraummanagement: Plattform LeerRaum Altenburg
- 73 Exkurs – Potenzial Kultur und Bildung: Freiräume für die Kunst
- 74 **Themenfeld Tourismus & Sich engagieren**
- 75 Impulskonzept 08 – Künstlerische Freirauminszenierung: Entwurfskonzept Martinsgässchen
- 78 Impulskonzept 09 – Hofbebauung mit Lapidarium: Entwurfskonzept und Sicherung Johannisstraße 47
- 79 Impulskonzept 10 – Besondere Beherbergungsangebote: Entwurfskonzept Topfmarkt 6
- 80 Themenabend
- 82 Exkurs – Potenzial Identität & Bürgerengagement: Albergo Diffuso und Grand Ouvert
- 84 Exkurs – Potenzial verborgene Geschichte: Höhlen
- 85 Exkurs – Potenzial kleine Zuwendungen: Verfügungsfonds
- 86 **Themenspezifische Schlussfolgerungen**
- 88 **Öffentlichkeitsarbeit**



Instrumente nutzen

4 Werkzeugkoffer Leerstandsaktivierung

90 Methoden und Werkzeuge im Überblick

92 Strategieebene

- 92 Übergreifende strategische Konzeptionen
- 93 Leerstandsanalyse
- 94 Finanzierung und Eigentum
- 99 Organisation
- 102 Rechtliche Absicherung
- 102 Zielgruppen und Kommunikation
- 104 Instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen Strategieebene

107 Objektebene

- 107 Analyse und Organisation
- 108 Handlungsoptionen
- 111 Rechtliche Werkzeuge
- 113 Instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen Objektebene

114 Exkurs – Best Practice

- 114 „Jung kauft Alt“ in Hiddenhausen
- 115 Pößneck – eine Kommune als Projektentwicklerin
- 116 Summer of Pioneers – Probezeiten
- 117 Bürgergenossenschaften in Niedersachsen



118 Quellen

119 Abkürzungen

119 Bildnachweis



Empfehlungen umsetzen

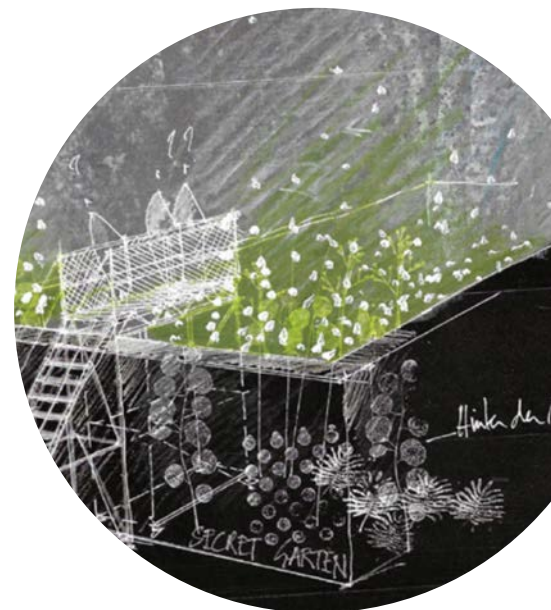
5 Fazit

122 Ziele, Leitlinien, Handlungsempfehlungen

124 Modell der Zusammenarbeit

126 Erste Umsetzungen

128 Städtebauliche Prioritäten und Handlungsräume



Liebe Leserinnen und Leser,

Altenburg ist eine Stadt mit Geschichte – aber auch mit Zukunft. Unsere Altstadt, geprägt von eindrucksvollen Baudenkmälern, engen Gassen und historischen Höfen, ist nicht nur identitätsstiftender Mittelpunkt unserer Stadt, sondern auch ein Raum mit gewaltigen Herausforderungen.

Die Realität ist: Mehr als die Hälfte der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt steht leer. Dieser Zustand ist weder tragbar noch hinnehmbar – weder für die Eigentümerinnen und Eigentümer noch für die Stadtgesellschaft insgesamt. Doch Leerstand ist kein Schicksal. Er ist ein Auftrag.

Mit dem Masterplan Leerstandsaktivierung für Altenburg liegt nun ein fundiertes Strategiepapier vor, das nicht nur die Ursachen analysiert, sondern auch konkrete Werkzeuge an die Hand gibt – für Verwaltung, Politik, private Investoren und engagierte Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen.

Im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ konnte das Projekt HOF_HALTEN als Reallabor wichtige Impulse setzen. Es zeigt: Wenn Verwaltung, Eigentümerschaft, Planerinnen und Planer sowie Zivilgesellschaft an einem Strang ziehen, lassen sich auch vermeintlich schwierige Objekte wiederbeleben.

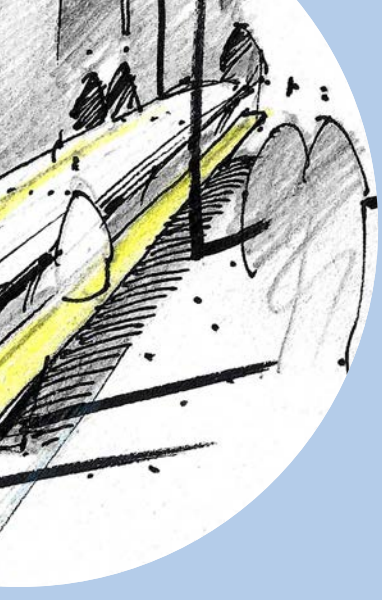
Als Oberbürgermeister danke ich allen Beteiligten, insbesondere den Projektpartnerinnen und -partnern sowie den engagierten Akteurinnen und Akteuren vor Ort, für ihren Einsatz und ihre Ideen. Ich lade Sie herzlich ein, den Masterplan nicht nur zu lesen, sondern als Einladung zum Mitgestalten zu begreifen. Denn die Zukunft unserer Innenstadt entscheidet sich nicht allein auf dem Papier, sondern vor allem durch gemeinsames Handeln.

Lassen Sie uns zusammen zeigen, dass unsere Altstadt mehr ist als ihre Vergangenheit – sie ist ein Ort voller Potenzial.

Herzlichst

Ihr André Neumann
Oberbürgermeister der Stadt Altenburg





1 Einführung

Herausforderungen annehmen

Anlass

Altenburg – die über 1.000-jährige Stadt im östlichsten Teil Thüringens ist die Heimat von mehr als 31.000 Menschen. Mit ihrer Topografie, national bedeutenden Baudenkmälern und einem wertvollen Gebäudebestand gehört sie zu den schönsten Städten Ostdeutschlands.

In Altenburg herrscht Aufbruchsstimmung: Große kommunale Investitionen prägen die Altstadt zunehmend – so die Etablierung der Spieleerlebniswelt Yosephinum und die Verlagerung der Stadtbibliothek in das Ernestinum, die Landesgartenschau, ergänzt durch das touristische „Erlebnisportal Altenburg“ am Marktplatz. Sanierungsarbeiten finden am Lindenau-Museum, Schlossareal und Theater statt. Zudem existiert eine breite und aktive Engagementlandschaft, deren Akteure viel Energie und Ideen in die Stadtgesellschaft tragen.

Doch die Stadt Altenburg steht auch vor großen Herausforderungen: Die Bausubstanz im Kern der ehemaligen Residenzstadt stammt zu 57 Prozent aus der Zeit vor 1948. Ihr Erhalt stellt durch Umfang und Zustand, ihre repräsentative Gestaltung und den denkmalpflegerischen Wert eine besondere Aufgabe dar. Trotz zahlreicher Stadtumbauerefolge steht mehr als die Hälfte aller Gebäude in der Altstadt leer. Die Stadt muss sich den aktuell typischen Entwicklungen in europäischen Klein- und Mittelstädten stellen:

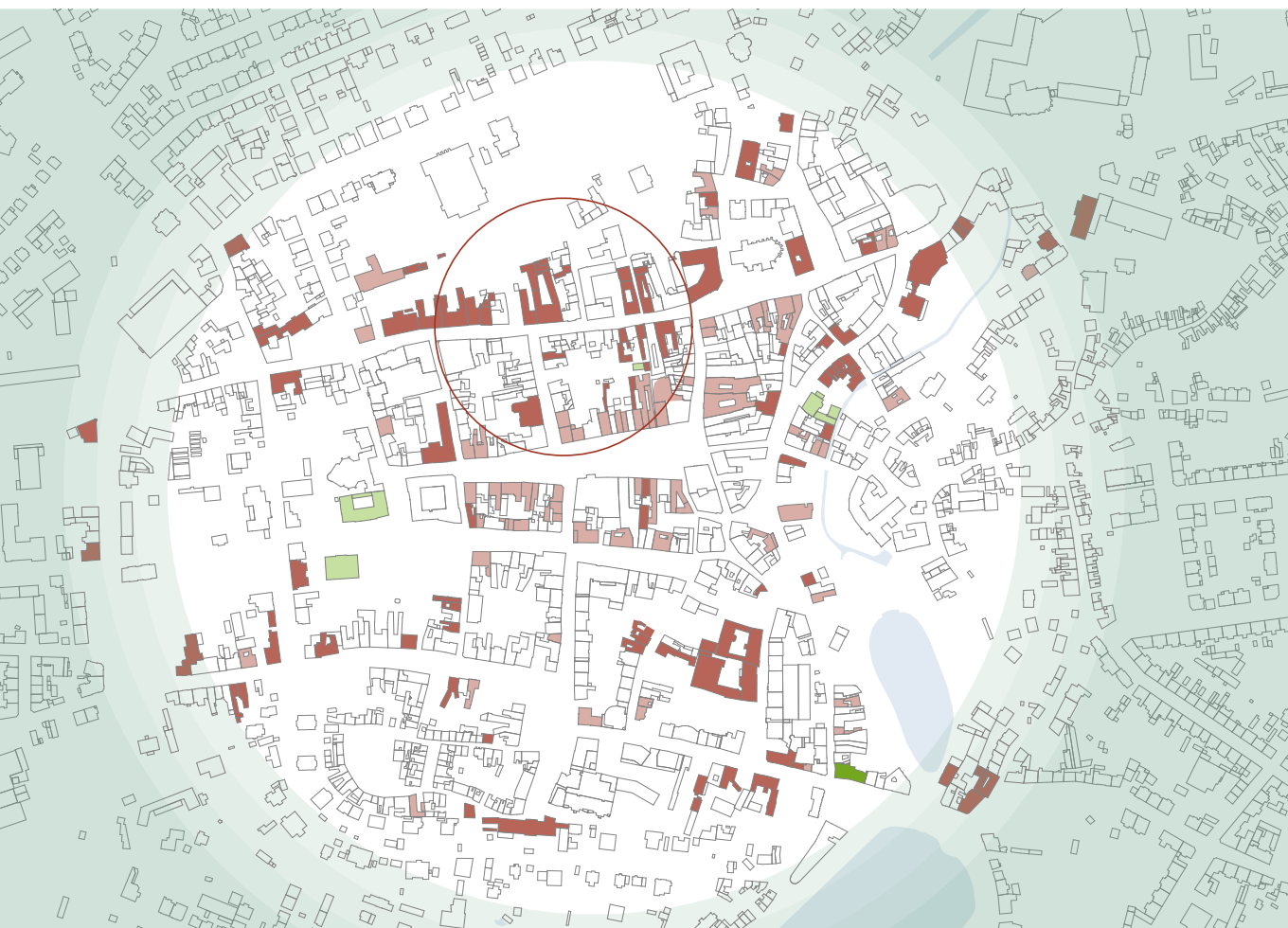
Die demografische Entwicklung und der Strukturwandel im Einzelhandel verändern das Gesicht der Innenstädte. Gleichzeitig hat sich die finanzielle Lage der Städte in Deutschland deutlich verschlechtert.

Zahlreiche bestehende kommunale Konzepte geben bereits eine Handlungsgrundlage vor. Nichtsdestotrotz sind die Probleme Altenburgs mit den bisherigen Strategien und Methoden allein nicht mehr zu lösen. Die städtebauliche Aufwertung der Straßen und Plätze konnte private Investitionen nur in eingeschränktem Maß aktivieren. Auch konnte die hohe Nachfrage nach Wohneigentumsbildung bisher kaum von den Stadtrandlagen in die Innenstadt verlagert werden.

Die Stadt Altenburg folgte deshalb einem Projektauftrag des Bundes vom Juli 2021. Für das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ waren Städte und Gemeinden aufgefordert, Projektvorschläge einzureichen, die zur Krisenbewältigung, Stärkung der Resilienz und Förderung der Lebendigkeit in den Innenstädten beitragen.



Projektgebiet Altstadt und Leerstand 2022 (Ausgangskarte).
Die Veränderungen infolge von HOF HALTEN im Jahr 2025 sind auf der vorderen inneren Umschlagseite zu sehen.



„Wir alle, die Verantwortung tragen in dieser Stadt, müssen dazu beitragen, den Fokus auf die Innenstadt zu richten, weil die Objekte dort sonst nicht mehr lange stehen.“

Johannes Schäfer ● Stadtrat, Stadtforum Altenburg



Projektrahmen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)

Das Bundesprogramm wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aufgelegt. Im Zeitraum Sommer/Herbst 2022 bis November 2025 werden dabei deutschlandweit 218 Kommunen mit insgesamt 250 Millionen Euro gefördert (Stand Dezember 2024). Umgesetzt wird das Programm durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ziel ist es, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung akuter und struktureller Problemlagen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen. Diese sollen als Identifikationsorte der Kommune zu multifunktionalen, kooperativen, widerstands- und anpassungsfähigen Orten (weiter)entwickelt werden (vgl. S. 95, I_5, Bundesprogramm ZIZ).

Denn Altenburg ist mit seinen Problemen nicht allein. Viele Städte und Gemeinden stehen vor tiefgreifenden Veränderungen in ihren Zentren. Funktionale, städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Anpassungen sind erforderlich, um die Innenstädte als Handlungsräume für die Gesamtstadt zu erhalten (vgl. BBSR 2025).

Die Bewerbung der Stadt Altenburg mit dem Projekt HOF_HALTEN war erfolgreich. Dadurch wurde die Stadt seit Ende 2022 mit knapp 600.000 Euro bei der Erarbeitung innovativer Konzepte und modellhafter Handlungsstrategien sowie deren teilweiser Umsetzung vom Bund unterstützt. Die geförderten Teilprojekte leisteten im Sinne eines Reallabors in

experimentellen Verfahren und Formaten einen Beitrag zur zukunftsfähigen Transformation des historischen Stadtzentrums. Im Umgang mit Problemimmobilien wurden neue Ansätze entwickelt und erprobt.



HOF_HALTEN als Initialprojekt

Der Projekttitel bezieht sich einerseits auf die Situation im Projektgebiet, andererseits auf die Bedeutung Altenburgs als einstige Residenzstadt. Ausgangspunkt aller planerischen Überlegungen im Projekt HOF_HALTEN ist das Potenzial der Innenhöfe und Brachflächen – Altenburgs Altstadt setzt sich zu weiten Teilen aus Vorderhäusern, Seiten- und Hintergebäuden zusammen. Diese bilden Höfe und prägen das Bild der Altenburger Altstadt ebenso wie die Vorderhäuser an Straßen und Plätzen. In den bisherigen Konzepten zur Stadtentwicklung fanden die Hofareale wenig Beachtung; Entkernung war die bevorzugte Praxis.

Mit dem Projekt HOF_HALTEN werden nun auch andere Aspekte sichtbar und nutzbar gemacht. Höfe können die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Quartier deutlich steigern, indem sie Raum für dringend benötigte Funktions- und Nebenflächen oder Terrassen und Balkone bieten, über Zufahrten Baumaßnahmen erst möglich machen, touristische Attraktionen bereithalten oder Aufmerksamkeit auf geschichtliche Zeugnisse wie Giebel und Laubengänge richten. Zudem erfahren Nebengebäude neue Beachtung, indem sie Orte für digitales, handwerkliches und künstlerisches Arbeiten oder Dienstleistungen sein können und damit – im Sinne der produktiven Stadt – wieder zu einer räumlichen Vermischung von Wohnen und Arbeiten beitragen. Auch die in ihnen gespeicherte graue Energie und nicht zuletzt gestiegene Abbruchkosten stellen wichtige Gesichtspunkte für eine Neubewertung dar. Die Gestaltung und Nutzung von Höfen erfordert dabei in der Regel das Verständnis der Nachbarn füreinander, ein Abstimmen und Zusammenarbeiten – eine gute nachbarschaftliche Kommunikation.

Im Quartier an der Johannisstraße konzentrieren sich Probleme und Funktionsverlust in besonderem Maße. Das hatte eine im Jahr 2020/2021 durchgeführte Gebäude- und Eigentümeranalyse ergeben. Durch Baustruktur, Leerstand und Funktionswandel steht dieses Quartier beispielhaft für die Probleme, aber auch die Zukunftsperspektiven der historischen Altstadt. Es war deshalb besonders geeignet, hier neue Ansätze und Methoden zu erproben. Im Mittelpunkt des Projekts standen leer stehende Gebäude mit verwilderten Hof- und Gartenflächen an der Johannisstraße sowie das bislang unzugängliche mittelalterliche Martinsgässchen.

Das Projekt HOF_HALTEN hat die städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung und Belebung der Altenburger Innenstadt vorangetrieben. Durch Vernetzung und Beratung konnten Eigentümer in Kooperation mit der Stadtverwaltung, dem Projektsteuerer und extern Planenden eine Reihe von Entwurfs- und Umnutzungskonzepten entwickeln sowie erste bauliche Maßnahmen beginnen. Die Veränderungen, die HOF_HALTEN bewirkt hat, zeigt die Karte auf der vorderen, inneren Umschlagsseite.



Ziel, Methodik und Struktur des Masterplans

Die Ergebnisse, Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Projekt HOF_HALTEN wurden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt diskutiert. Sie sollen nun mit vorliegendem Masterplan zusammenfassend dargestellt und für die gesamte Altstadt nutzbar gemacht werden – der Blick wird geweitet. Ausgehend von einem Porträt der Altstadt geschieht dies in Zusammenschau der Teilprojekte von HOF_HALTEN mit Methoden und Werkzeugen der Leerstandsaktivierung.

Der Masterplan Leerstandsaktivierung stellt ein Strategiepapier für die Altstadt dar, das Politik und Verwaltung, Bürgerschaft und Investoren, Immobilien-eigentümern und allen weiteren engagierten Akteurinnen und Akteuren Information, Orientierung, Anregung und Empfehlungen an die Hand gibt. Er soll zeigen, welche Entwicklungsperspektiven der historische Gebäudebestand in Altenburgs Altstadt bietet und welche Methoden und Werkzeuge zur Reaktivierung zur Verfügung stehen. Die „Inseln des Gelingens“ (vgl. Koller 2025) bislang erfolgreich „gehaltener Höfe“ wollen mit ihren Lösungsansätzen zum Handeln ermutigen.

Mit dem vorliegenden Masterplan wird ein strategischer Rahmen für den Umgang mit Leerstand in der Stadt Altenburg bestimmt. Er erhebt nicht den Anspruch, alle Aspekte und Themen der Innenstadtentwicklung zu betrachten. Wichtige Themenfelder, die über die in Kapitel 3 behandelten hinausgehen, werden mitgedacht, aber nicht explizit vertieft. Der Masterplan soll als stadtplanerisches Instrument zu Erhalt und zukunftsfähiger Weiterentwicklung der Altenburger Innenstadt beitragen. Er berücksichtigt die in den vergangenen Jahren vor Ort erarbeiteten Analysen, Konzepte und kommunalen Vorschriften und stellt diese zu gesellschaftlichen Entwicklungen in Beziehung.

Nach der in **Kapitel 1** gegebenen Einführung fokussiert **Kapitel 2** in seinem Stadtporträt Geschichte und Gegenwart sowie bestehende kommunale Konzepte unmittelbar auf den Bereich der Altstadt.

Kapitel 3 gibt zunächst einen Überblick über die Tätigkeit der Projektsteuerung im Reallabor. Im Weiteren werden die **Impulskonzepte** vorgestellt, die als Teilprojekte von HOF_HALTEN gleichsam als Reallabore dienen. Die systematische und praxisorientierte Analyse ist in drei Themenfelder geordnet: „Wohnen & Produktiv sein“, „Infrastruktur & Freiräume nutzen“ sowie „Tourismus & Sich engagieren“. Dabei gibt es Schnittmengen zwischen den Themenfeldern. **Exkurse** beleuchten schlaglichtartig ausgewählte Aspekte und weisen auf besonders nutzungsfähige Potenziale im betreffenden Themenfeld hin.

Die Systematisierung von Methoden und Werkzeugen in **Kapitel 4** orientiert sich an der Forschungsstudie „Fokus Wohnungsleerstand“, welche im Auftrag der Wüstenrot Stiftung durch das Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung der Technischen Universität Kaiserslautern erarbeitet wurde und auf der Auswertung umfangreicher Fachliteratur sowie Praxisbeispielen beruht. Teil der veröffentlichten Studie ist ein Werkzeugkasten zum Umgang mit Wohnungsleerständen. Die dort von den Verfassern beschriebenen Werkzeuge sollten als Anregung dienen: Nachahmung, Weiterentwicklung oder Modifikation waren ausdrücklich erwünscht (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 214 ff.). Vorliegendes Strategiepapier unternimmt nun genau dies: Es werden Methoden und Werkzeuge skizziert, die in der Stadt Altenburg bereits zur Anwendung gekommen sind oder künftig kommen sollten.

Neben themenspezifischen Schlussfolgerungen und instrumentenspezifischen Handlungsempfehlungen am Ende der jeweiligen Abschnitte wird in **Kapitel 5** ein Fazit mit der Fixierung von Zielen und Leitlinien sowie mit zusammenfassenden Handlungsempfehlungen gezogen.



2 Stadtporträt

Altstadt verstehen





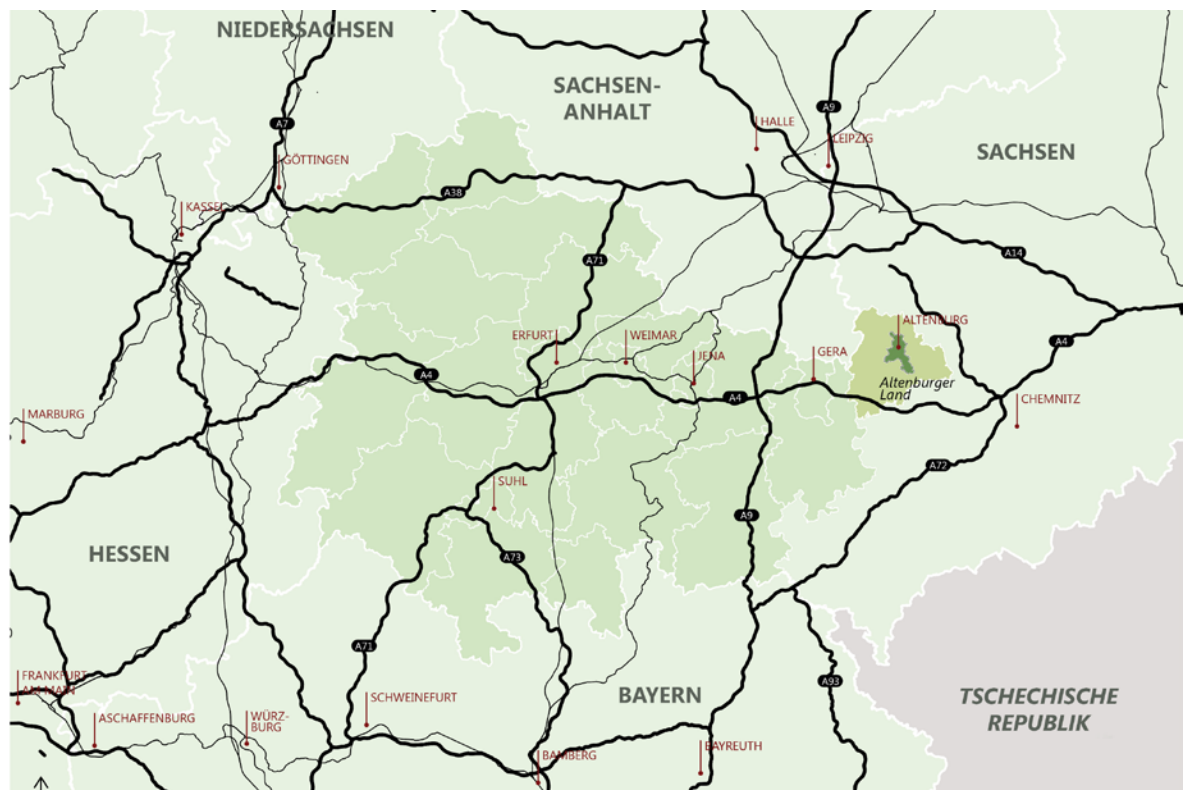
Geschichte und Gegenwart in der Analyse

Die Stadt Altenburg liegt am östlichen Rand Thüringens und gleichzeitig zentral in Mitteldeutschland. Sie ist Kreisstadt des Landkreises Altenburger Land und grenzt mit diesem unmittelbar an Sachsen und Sachsen-Anhalt an. Gemessen an den Längen der Autorouten sind nördlich Leipzig und südöstlich Chemnitz jeweils rund 50 km, südwestlich Gera etwa 30 km und südlich Zwickau rund 35 km entfernt. Die Thüringer Landeshauptstadt Erfurt liegt mit etwa 110 km in vergleichsweise weiter Entfernung.

Das Zentrum mit der Altstadt ist einer von zehn statistischen Bezirken der Stadt Altenburg. In der Thüringer Landesplanung besitzt die Stadt den Status eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen. Es besteht Anschluss an überregional bedeutsame Verkehrs- und Entwicklungsachsen (vgl. BuP 2020: 12 ff.). Im Einzugsgebiet Altenburgs von bis zu 90 Minuten PKW-Fahrzeit leben über 4,6 Millionen Menschen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Altenburg 2030 werden Rolle und Profil der Stadt im regionalen und überregionalen Raum, Infrastrukturprojekte auf der Ebene von Freistaat und Bund sowie die interkommunale Zusammenarbeit als Herausforderungen für die Stadtentwicklung begriffen. Die Stadt soll gemäß dem Regionalplan Ostthüringen als wichtiger Ankerpunkt und Impulsgeber im ländlich geprägten Raum wirken. Die Altenburger Region zählt als Raum mit besonderen wirtschaftlichen und demografischen Anpassungsbedarfen (vgl. ebd: 14 ff.).

Verortung in Mittel- deutschland



Überregionale Verortung
Altenburgs in der Region

Die Stadt wurde auf hügeligem Gebiet erbaut, das zu den Ausläufern des Erzgebirgsvorlandes und der historischen Landschaft des Osterlandes gehört. Es wird von den Gewässern Pleiße, Blaue Flut und Deutscher Bach durchzogen. Im Bereich der Altstadt fließt die Blaue Flut, benannt nach den Färbereiabwässern, die vormals ungeklärt in den Bach eingeleitet wurden.



Räumlicher Umgriff

Das Projektgebiet Altstadt in vorliegendem Masterplan bezeichnet im Wesentlichen das ehemals von einer Stadtmauer umschlossene Gebiet der mittelalterlichen Kernstadt, ergänzt um Teile der angrenzenden Vorstädte.

Der engere Handlungsraum im Projekt HOF_HALTEN setzt den Fokus auf die besonders problematischen Quartiere an der Johannisstraße, die im Kern der Renaissance entstammen und in den folgenden Jahrhunderten häufig überformt wurden. Auf der nördlichen Seite befinden sich zahlreiche einstige Freihöfe, die den Adligen der Region als städtische Repräsentanz am Hofe dienten und früher kunstvoll gestaltete Höfe und Gärten bis zur Stadtmauer hin besaßen. Ihre Funktion als parallel zum Hauptmarkt verlaufende Einkaufsmeile hat die Johannisstraße eingebüßt; als wichtige Ost-West-Verbindung durch die Altstadt ist sie stark von innerstädtischem Verkehr geprägt.



Historische Entwicklung

Altenburg wurde erstmals im Jahr 976 urkundlich erwähnt. Unter dem Stauferkaiser Friedrich I., genannt Barbarossa, wurde die Kaiserpfalz ausgebaut, was der Stadt zu früher Blüte verhalf. Weil die Reichsstraße Via Imperii durch den Ort führte, siedelten sich Handwerker und Kaufleute an. Im Zuge des Warenumschlags entstanden die großen Märkte, die heute noch geschätzt werden.

Im Jahr 1307 verlor die Stadt den Status einer freien Reichsstadt. Sie war damit nicht mehr unmittelbar dem Kaiser unterstellt, sondern wurde Landstadt in wettinischem Eigentum. Der Raub der Prinzen Ernst und Albrecht aus dem Haus Wettin im Jahr 1455 ging als Altenburger Prinzenraub in die Geschichte ein. Die kurfürstlichen Prinzen begründeten später die Ernestinische und Albertinische Linie, 1485 gelangte Altenburg in ernestinischen Besitz.

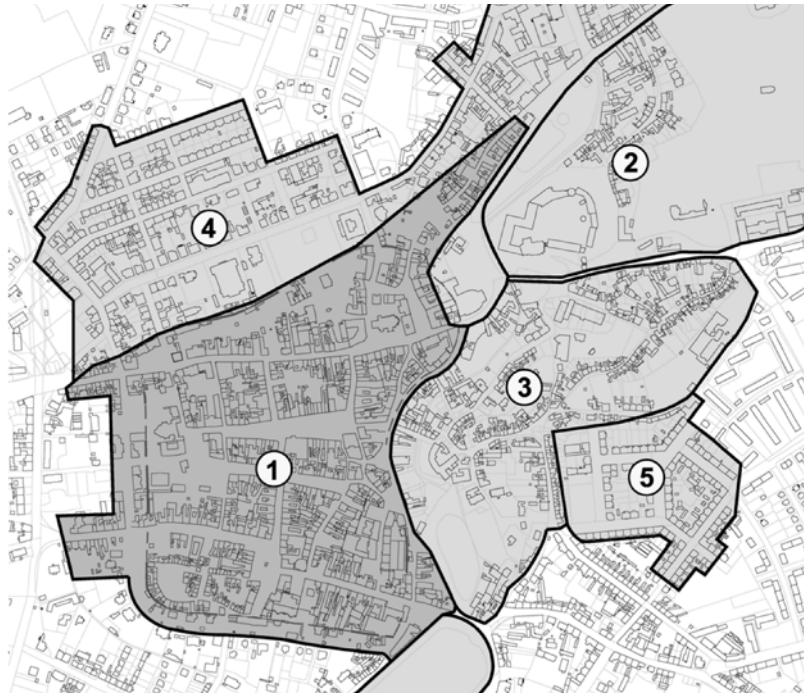
Von 1603 bis 1672 existierte Sachsen-Altenburg als eigenständiges Herzogtum mit Altenburg als Residenzstadt. Danach wurde das Herzogtum aufgeteilt, Altenburg gehörte zu Sachsen-Gotha-Altenburg und verlor den Residenzstatus. Mit seiner Neugründung im Jahr 1826 jedoch nahm das Herzogtum Sachsen-Altenburg einen Aufschwung. Altenburg wurde damit wieder Landeshaupt- und Residenzstadt und blieb es bis 1918.

Infolge der Industrialisierung und des Anschlusses an das Eisenbahnnetz im Jahr 1842 erfuhr die Stadt einen wirtschaftlichen Aufschwung und konnte sich um die bis dahin eigenständigen Vorstädte erweitern. Es gab Metall-, Chemie- und Druckereibetriebe; die Stadt zeichnete sich in der Hutmacher- und Textilindustrie sowie in der Produktion von Nähmaschinen und Spielkarten aus. Die Einwohnerzahl vergrößerte sich, mehrere neue Stadtteile entstanden. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden mehrere umliegende Dörfer eingemeindet.

Im Zweiten Weltkrieg blieb Altenburg überwiegend von Kriegszerstörungen verschont und besitzt deshalb eine der größten zusammenhängenden Altbausubstanzen Thüringens. Nach dem Krieg wurde die Stadt im Zuge der Verwaltungsreform in den Bezirk Leipzig eingegliedert. Als industrielles Zentrum der Region wurde Altenburg insbesondere durch den Bergbau zum nachgefragten Wohn- und Arbeitsort. Der Bedarf an Wohnraum wuchs – nach 1960 erfuhr die Stadt Erweiterungen mit komplexem Wohnungsbau in Plattenbauweise.

Die politische Wende 1989/90 brachte dem Altenburger Land mit dem Ende des Braunkohle- und Uranbergbaus sowie wichtiger Industriebetriebe einen tiefgreifenden Strukturwandel, der mit hoher Arbeitslosigkeit und starkem Einwohnerverlust einherging. Auf Verwaltungsebene wurde Altenburg im Ergebnis eines Kreistagsbeschlusses von 1990 dem Freistaat Thüringen angegliedert.

- 1 Kernstadt Altenburg mit Vorstädten
- 2 Schlossbereich
- 3 Rote Spitzen
- 4 Erste Stadterweiterung 1860
- 5 Zweite Stadterweiterung um 1910
- 6 Dritte Stadterweiterung nach 1920



In den frühen 1990er Jahren entstanden mehrere Wohnviertel mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zudem wurden weitere Ortschaften in das Stadtgebiet Altenburgs eingemeindet. Die innerstädtische Altbausubstanz zeigte sich jedoch in schlechtem Zustand.



Mit ihren Fassaden, Kubaturen, Funktionen sowie in ihren städtebaulichen Zusammenhängen zeigen die Häuser der Altstadt sowohl Vergangenheit als auch Zeitgeist. Die sie verbindenden Straßen als Gedächtnis der Stadt erzählen mit ihren Verläufen und Namen von ihrer langen Geschichte. Die Altstadt ist Identifikationsort, Anziehungspunkt für Touristen, Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erlebnisort. Das funktionale Herz der Stadt bilden Gebäude, in denen Verwaltung, Dienstleistungen, Einzelhandel, touristische Angebote sowie kulturelle und einige gastronomische Einrichtungen Raum finden.

Der analoge Handel in seiner traditionellen und kleinteiligen Form geht zurück und wird durch neue Strategien ergänzt, die den stationären Handel mit Online-Shops und digitalisierten Liefer- und Einkaufsmodellen koppeln (vgl. S. 64, Exkurs Handel und Arbeit im Wandel). Gleichzeitig steigt das Bedürfnis nach Regionalität und Nachhaltigkeit. Für die Händler bedeutet das, sich einem veränderten Konsumverhalten stellen zu müssen, auf Sichtbarkeit und angepasste Verkaufsstrategien zu achten. Die Altstadt gewinnt als Erlebnis- und Begegnungsraum an Bedeutung. Beispiele dafür sind das Einkaufserlebnis Altenburger Frühlingsnacht und das Spielefest auf dem Markt, Konzerte in der Bräuerkirche oder im Paul-Gustavus-Haus, das Classic Open Air auf dem Marktplatz und der Skatstadt-Marathon. Für Erlebnisse und Begegnungen ist ein qualifizierter öffentlicher Raum nötig. Einige attraktivitätssteigernde Investitionen sind bereits ausgeführt worden, etwa mit neuen Sitzbänken, Wasserspiel und Bodenstadtplan auf dem Markt.

Altenburg ist das Flaggschiff des Tourismus im Altenburger Land und zumeist der Anlass einer Reise in die Region – dabei spielt die Altstadt eine zentrale Rolle. Hier finden sich Angebote zu den vier touristischen Themen der Region (Inspiration Kultur, Erlebnis Natur, Faszination Spiel sowie Genuss), die passfähig zu den Reisemotiven auf Thüringenebene sind (Kenntnis, Faszination, Sehnsucht und Neugierde, vgl. S. 50, Tourismusstrategie Altenburger Land bzw. dwif-Consulting 2022: 23 f.). Im Jahr 2022 wurden in den Beherbergungsstätten Altenburgs (ab 10 Betten, ohne Camping) 61.550 Übernachtungen verzeichnet, das

Funktionen und Bedeutung der Altstadt

entspricht etwa 55 Prozent der Übernachtungen in der Region. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug dabei 2,1 Tage, der Anteil ausländischer Gäste 7 Prozent. Angeboten waren im Zeitraum 400 Betten (vgl. TLS 2025). Mit der Revitalisierung des ehemaligen „Altenburger Hofes“ in der Schmöllnschen Landstraße und der anstehenden Eröffnung als „Best Western Hotel“ mit 144 Zimmern soll künftig auch das Gruppen- und Tagungsgeschäft wieder aufgenommen werden.

Insbesondere mit passenden Angeboten zum Thema „Inspiration Kultur“ werden in der Altstadt beispielsweise mit dem Schlossberg und dem Residenzschloss Altenburg, dem Lindenau-Museum und dem Landestheater Altenburg Gäste angesprochen, die thüringenweit über das Reisemotiv Kennerschaft abgedeckt werden. „Faszination Spiel“ deckt sich sehr gut mit den Reisemotiven Faszination und Neugierde. Im Schloss ist aktuell die Spezialsammlung des Spielkartenmuseums zu entdecken. Künftig wird die interaktive Spieleerlebniswelt Yosephinum in der Altstadt eine außerordentliche Anziehungskraft entfalten. Sie zählt zu den Schlüsselprojekten, die in der Tourismusstrategie Altenburger Land definiert sind. Zum „Erlebnis Natur“ mit dem Querschnittsreisemotiv Sehnsucht können in der Altstadt die Freiflächen der geplanten Landesgartenschau beitragen. „Genuss“ schließlich ist ebenfalls ein Thema, das zum Reisemotiv Sehnsucht passt und über den Verkauf regionaler Spezialitäten und Gastronomie bedient werden kann.

Besonders mit der Spieleerlebniswelt Yosephinum und den Freiflächen einer Landesgartenschau, aber auch mit der Verlagerung der Stadtbibliothek in das Ernestinum soll die Funktionstüchtigkeit der Altstadt in den kommenden Jahren deutlich gesteigert werden. Darüber hinaus finden sich in der Altstadt städtisch geprägte Wohnformen – allerdings ist aufgrund des hohen Leerstands kein ausreichender und bedarfsgerechter Wohnraum vorhanden (vgl. S. 18 f., Leerstand). Somit fehlen auch Menschen, die den innerstädtischen Alltag beleben.



„Innenstädte müssen sich auch als Erlebnis- und Begegnungsraum präsentieren.“

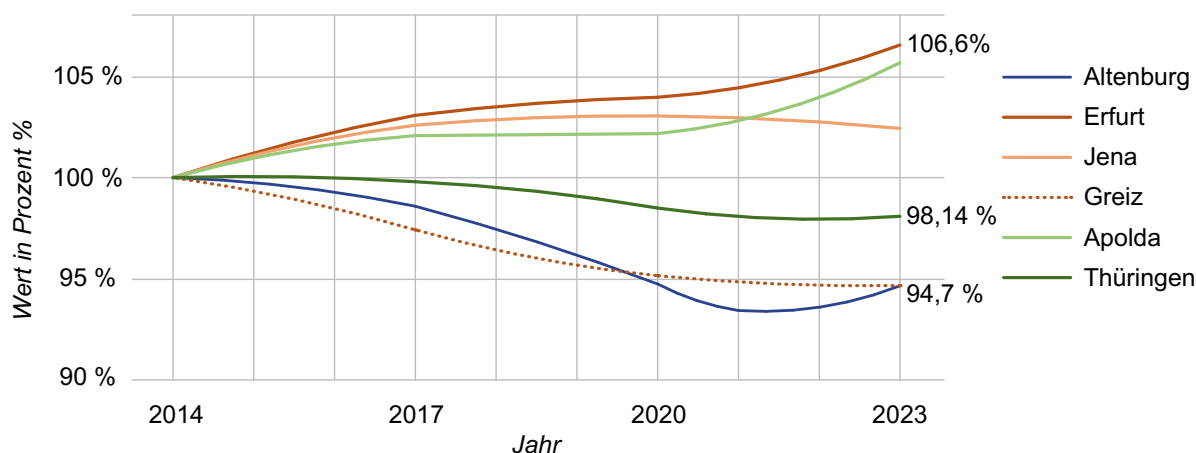
Tino Scharschmidt ■ Leiter des
Fachdienstes Wirtschaftsförderung und
Tourismus bei der Stadt Altenburg

Demografische Entwicklung

Eine der wesentlichen Grundlagen für Planungen im Bereich der Stadtentwicklung sind Aussagen über die Bevölkerungsentwicklung und deren Ursachen. Die als demografischer Wandel bezeichnete Entwicklung bedeutet dabei im Wesentlichen: die Bevölkerung wird weniger, älter und heterogener. Vorliegendes Kapitel ergänzt punktuell die Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Altenburg 2030.

Die Bevölkerung der Stadt Altenburg hatte in den 1980er Jahren mit etwa 56.000 Einwohnern ihren Höhepunkt erreicht – eine Folge des Anwerbens von Arbeitskräften für den Braunkohlebergbau des Mitteldeutschen Braunkohlereviere und den Uranbergbau der SDAG Wismut in Ronneburg. Seither ist eine kontinuierlich rückläufige Bewohnerzahl zu beobachten. Wie viele andere Städte in Ostdeutschland hat Altenburg seit der Wende infolge von Strukturwandel, Abwanderungen und Geburtenrückgang mehr als ein Drittel der Bevölkerung verloren.

Der demografische Wandel zeigt sich in ganz Deutschland durch eine zahlenmäßig rückläufige und überalternde Gesellschaft und ist vor allem in Klein- und Mittelstädten Ostdeutschlands sichtbar (vgl. BuP 2020: 16). In Thüringen ist ebenfalls – mit Ausnahmen – insgesamt ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen.



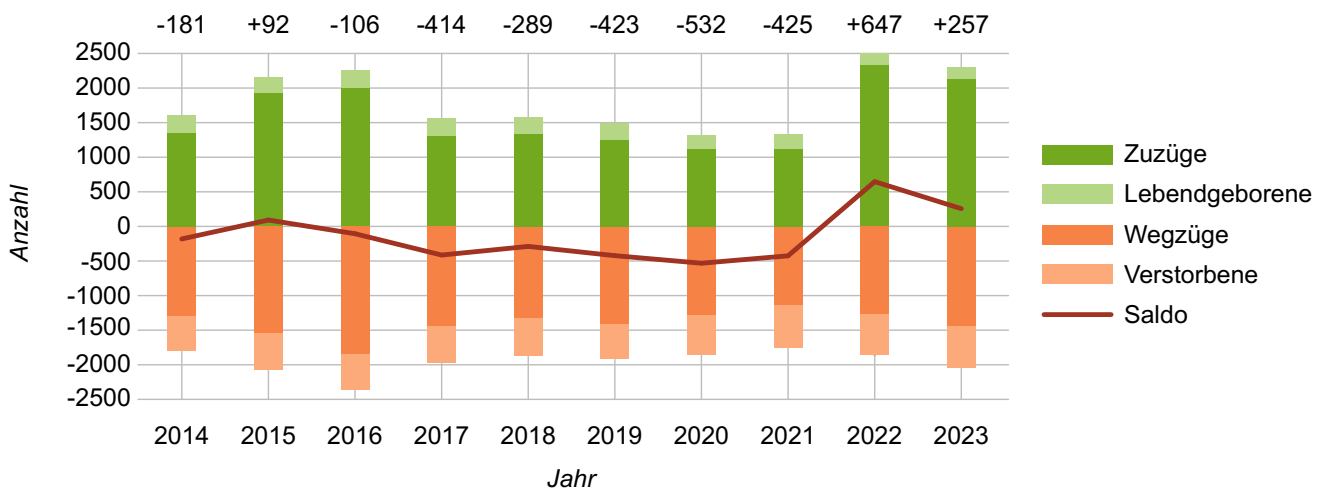
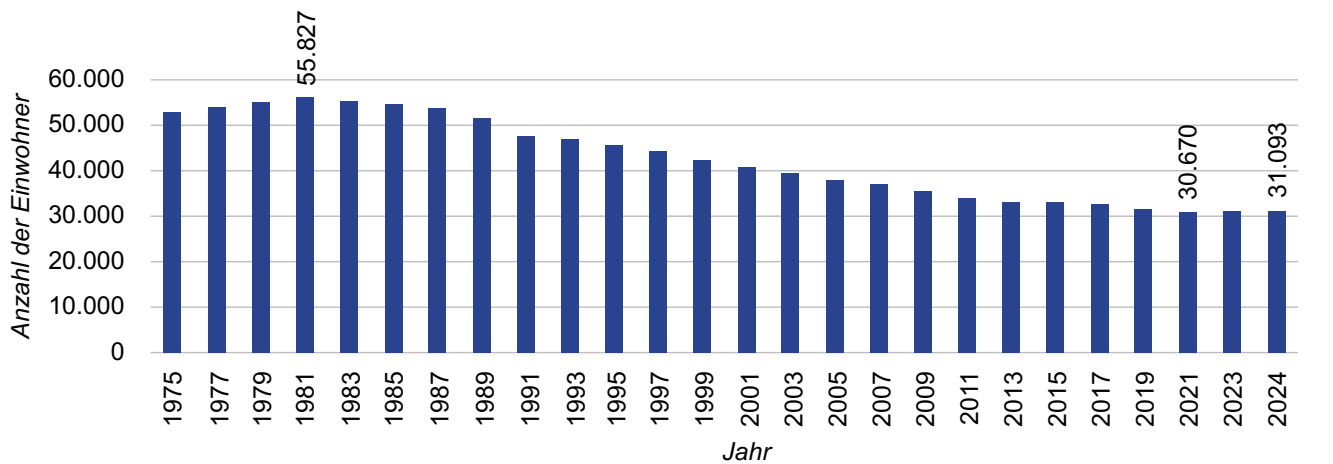
Einwohnerentwicklung Altenburgs im Vergleich mit anderen thüringischen Städten

Im Jahr 2024 lebten in Altenburg 31.093 Einwohner, das entspricht etwa 35 Prozent der Einwohner des Landkreises Altenburger Land. Grundsätzlich wird für die Stadt ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl prognostiziert. Das Thüringer Landesamt für Statistik rechnet für das Jahr 2030 mit einer Zahl von 27.490 Einwohnern in der Stadt, für 2040 wird eine Einwohnerzahl von 24.720 angenommen. Mit 29.330 Einwohnern im Jahr 2025 kann jedoch eine positive Abweichung von der Prognose verzeichnet werden.

Für die Stadt Altenburg und den Landkreis Altenburger Land gilt gleichermaßen: Die Bevölkerungsentwicklung ist seit etwa 2010 stärker durch ein wachsendes Geburtendefizit gekennzeichnet als durch Wanderungsverluste. Steigende Geburtenzahlen gleichen die hohe Sterberate nicht aus. Die aktuellen Wanderungsgewinne sind vor allem auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen (vgl. LEG Thüringen 2024: 17). Der zwischenzeitlich leichte Rückgang des Negativsaldos nach 2022 weist damit auch auf das mögliche Potenzial ausländischer Bewohnerschaft hin. 2022 betrug ihr Anteil etwa 7 Prozent.

Gewachsen ist der Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung Altenburgs, gesunken dagegen der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung. Prognostiziert werden eine weitere Abwanderung von Menschen im erwerbsfähigen Alter und ein Anstieg der Senioren und Hochbetagten (vgl. BuP 2020: 22). Der Landkreis Altenburger Land gehört mit einem Durchschnittsalter der Bevölkerung von 50,5 Jahren bereits heute zu den ältesten Regionen im Bundesgebiet. Der für 2040 angenommene Altersdurchschnitt für die Stadt Altenburg und das Altenburger Land beträgt ca. 52 Jahre. Insgesamt werden für den Zeitraum bis 2040 der Bevölkerungsstand als fallend und der Altersdurchschnitt als steigend prognostiziert (vgl. LEG Thüringen 2024: 17).

Die Bevölkerungsentwicklung in Altenburg findet dabei nicht in allen Gemeindeteilen gleichmäßig statt. Im Zeitraum von 2001 bis 2021 ist die Einwohnerzahl im Zentrum der Stadt um 6 Prozent gestiegen (vgl. RPTU 2023: 12). Das lässt sich auf die Sanierungs- und vor allem Neubautätigkeit in der Innenstadt sowie Rückbaumaßnahmen in den Großwohnsiedlungen zurückführen (vgl. BuP 2020: 20). Die Neubautätigkeit in der Altstadt manifestiert im Nebeneffekt auch Leerstände im Bestand.

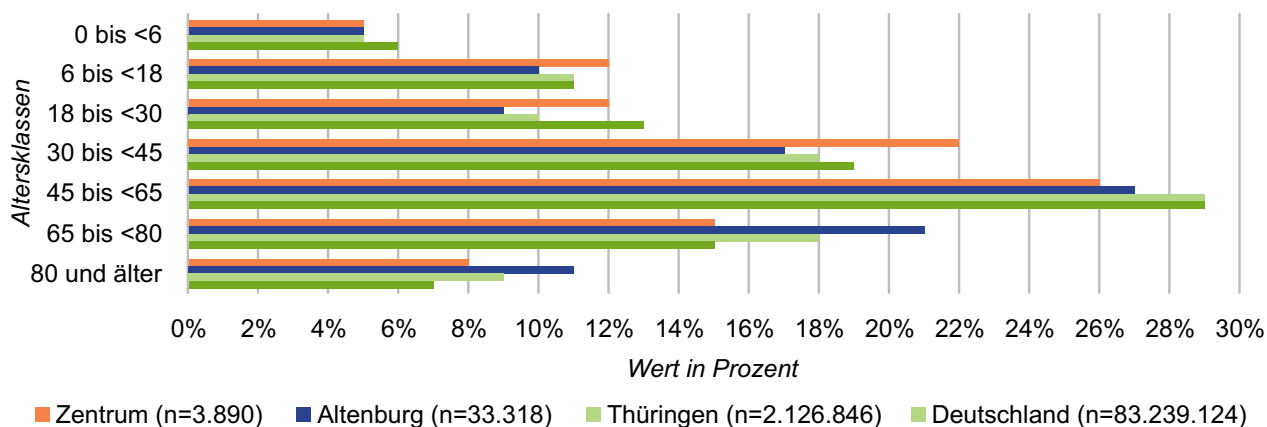


Einwohnerentwicklung Altenburgs (oben) sowie natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung in der Gesamtstadt

Bei der Betrachtung der Alterszusammensetzung in der Gesamtstadt im Jahr 2021 fällt auf, dass der Anteil älterer Menschen in Altenburg im Vergleich zu Thüringen und Deutschland deutlich höher ist. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen dagegen liegt unter dem Bundes-schnitt. Im Zentrum jedoch leben im Vergleich zur Gesamtstadt weniger alte Menschen und Hochbetagte, gleichzeitig aber viele 6- bis unter 18-Jährige. Vergleichsweise hoch ist auch der Anteil 18- bis 45-Jähriger in der Altstadt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2022 in Altenburg bei 1,8 Personen (vgl. Statistisches Bundesamt 2022).

Es kommt nun darauf an, mit Stadtentwicklung und Umbautätigkeit auf die aktuellen Bedarfe in der Altstadt zu reagieren: So besteht die Notwendigkeit, passenden und barriere-armen Wohnraum für ältere Menschen, Hochbetagte und Pflegebedürftige anzubieten. Des Weiteren werden große Wohnungen für Familien mit Kindern und Jugendlichen benötigt sowie Wohnungen für Singles, deren Erwartungen an Wohnraum mit zeitgemäßen Qualitäten für individuelle Lebensentwürfe und geänderte Ansprüche sich in den Großwohnsiedlungen nicht unbedingt erfüllen lassen. Diese Bedarfe zählen zu den Ausgangspunkten für die Impuls-projekte von HOF_HALTEN.

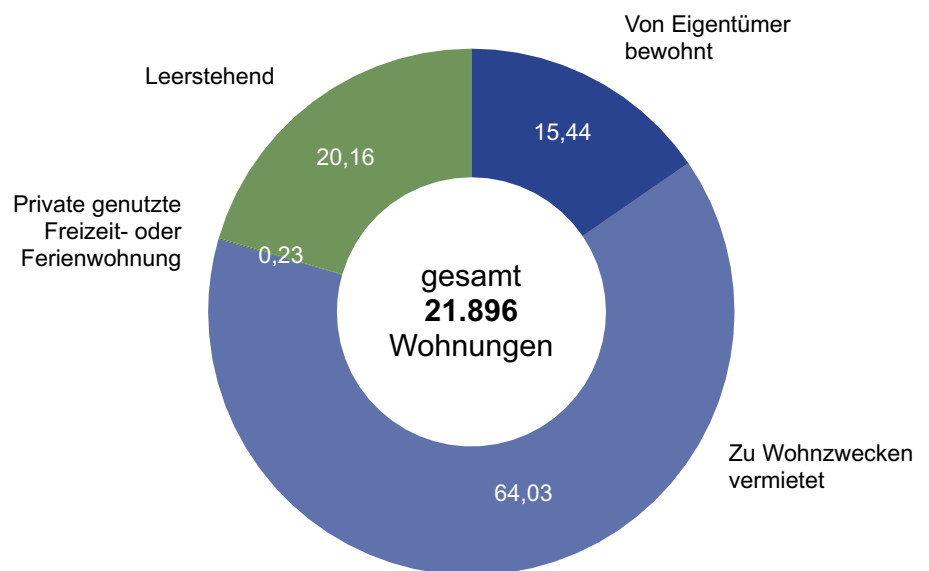
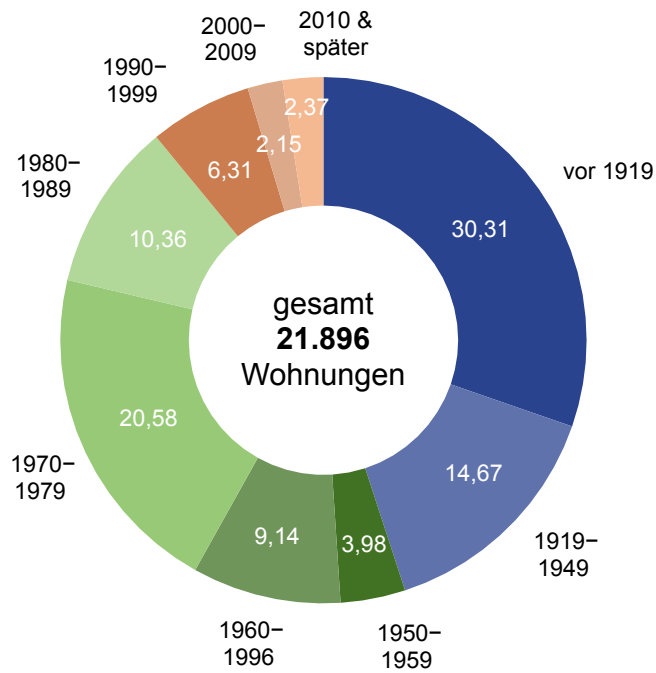
Altersstruktur im Zentrum von Altenburg 2021 im Vergleich



Altenburg zeigt bauliche Spuren seiner langen Geschichte. Die Altstadt stellt ein kompaktes, historisch gewachsenes Stadtgefüge dar. Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist geprägt durch ein Netz von Straßen, Gassen und Märkten. Die ehemalige Stadtmauer ist in Teilen noch sichtbar. Der Baubestand zeichnet sich durch Blockrand- und Hofstrukturen sowie wertvolle Baudenkmale aus verschiedenen Zeitepochen aus. Historisch bedingt ist die Gestaltung der baulichen Anlagen vielfach auf Repräsentanz angelegt.

Laut Zensus 2022 stammt mehr als ein Drittel aller Altenburger Häuser (34,6 Prozent) aus der Zeit vor 1919; fast 57 Prozent sind vor 1948 erbaut (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Die Liste der Denkmalensembles, Bau-, Kunst- und Bodendenkmale der Stadt verzeichnet rund 430 Kulturdenkmale, wobei die Residenzstadtarchitekturen von besonderem Wert sind. Die Kernstadt Altenburgs ist einer von insgesamt elf Denkmalensemblebereichen der Gesamtstadt (vgl. BuP 2020: 31). Das heute erkennbare Ortsbild der Altstadt ist, neben einigen herausragenden Zeugnissen der Romanik und Gotik, hauptsächlich durch Gebäude der Renaissance geprägt, die in Barock, Klassizismus und Historismus vielfältige Überformungen erfahren haben.

Bauliche Strukturen



Nach 1989/90 wurde mehrfach historische Bausubstanz abgebrochen. Geschuldet war das sowohl dem schlechten baulichen Zustand, der sich in vielen Häusern bis zum Ende der 1980er Jahre eingestellt hatte, als auch der Bevorzugung von Abriss und Ersatzneubau gegenüber Erhalt und Sanierung. In der Folge gibt es einerseits noch immer stadtbildprägende Baulücken, andererseits aber auch Ersatzneubauten, die Raumkanten schließen.

Die Stadt Altenburg verzeichnet insgesamt im Jahr 2022 laut Zensus 21.869 Wohnungen in 5.734 Gebäuden mit Wohnraum. Die Eigentümerquote für die Stadt insgesamt liegt bei 19,3 Prozent (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Die überwiegende Zahl der Wohnungen in der Altstadt befindet sich in mehrgeschossigen Wohnhäusern. Eine zuweilen dichte Bebauung aus Vorder-, Seiten- und Hintergebäuden hat Innenhöfe mit unterschiedlichen Qualitäten entstehen lassen. Diese Hofstrukturen werden in vorliegendem Masterplan als „kleinste Zellstrukturen der Stadt“ betrachtet.



Der Zensus 2022 weist für den Landkreis Altenburger Land mit 14,6 Prozent den höchsten Leerstand aller deutschen Landkreise aus. Für die Stadt Altenburg ist ein Ansteigen der Leerstandsquote gegenüber 2011 von 15,6 Prozent auf 19,7 Prozent verzeichnet. Damit nimmt sie aktuell Platz zwei unter den Kommunen mit den höchsten Leerständen Deutschlands ein, unmittelbar gefolgt von der benachbarten Kleinstadt Gößnitz, welche mit 19,6 Prozent auf Platz drei rangiert. Vorliegender Masterplan befasst sich mit dem Leerstand in der Altenburger Altstadt. Aspekte der Gesamtstadt werden insofern einbezogen, als sie Einfluss auf das Geschehen in der Altstadt nehmen und für die Analyse und Beurteilung der Situation notwendig sind.

Leerstand

Der absolute Wohnungsleerstand der Gesamtstadt beträgt 4.415 Wohnungen – knapp 850 mehr als 2011. 78 Prozent der Wohnungen stehen dabei seit 12 Monaten oder länger leer. Die Gebäudeleerstandsrate im Sanierungsgebiet Altenburg-Altstadt (Bereich innerhalb des Stadtmauerrings) liegt bei über 50 Prozent. Allein 140 Hauptgebäude weisen einen Leerstand von mehr als 75 Prozent auf, hinzu kommen marode Seiten- und Hintergebäude; in einigen Bereichen droht Flächenabriss. Im nördlichen Bereich Johannisstraße liegt der Gebäudeleerstand sogar bei fast 70 Prozent (vgl. Lindemann 2022). Die vielen leer stehenden Altbaubestände sind weder am Immobilienmarkt verfügbar, noch fanden in ihnen bis zu Beginn des Projekts HOF_HALTEN nennenswerte Sanierungen statt.



„Der Leerstand ist die Summe sehr vieler Teilprobleme.“

Gernot Lindemann ■ Projektsteuerer

Das Seitengebäude des Hauses Markt 19 bedarf Sicherungsmaßnahmen für Dach und Geschossdecken. Als Teil des Hof-Gesamtkonzeptes sollen hier untergeordnete Nutzungen wie Zugänge und Abstellräume, aber auch Loggien entstehen.



Ursachen, Einflüsse, Aspekte

Leerstände haben vielfältige, miteinander in Zusammenhang stehende und sich überlagernde Ursachen. Sie sind die Folge demografischer, wirtschaftlicher und sozialer Veränderungen, die in ihrer Komplexität und in ihrem regionalen Zusammenhang in vorliegendem Papier nur ansatzweise erörtert werden können.

Zu den Ursachen gehören:

- der Strukturwandel. Die Wende 1989/90 bedeutete für das Altenburger Land das Ende des Braunkohle- und Uranbergbaus, der wichtigsten Industriebetriebe und drei höherer Bildungseinrichtungen. Das ging mit massiven wirtschaftlichen Veränderungen und einer hohen Arbeitslosigkeit einher. Das Angebot an Industriegebietsflächen ist unzureichend geblieben. Strukturelle Veränderungen gab es auch auf Verwaltungsebene: Altenburg gehört erst seit 1990 wieder zum Land Thüringen (vgl. S. 11, Historische Entwicklung).
- die unzureichenden Bildungs- und Qualifizierungsangebote innerhalb der Region für den technisierten und globalisierten Arbeitsmarkt, und zwar in Bezug auf höhere Bildungseinrichtungen. Da solche im Altenburger Land nicht existieren, sind Forschung und Entwicklung unterrepräsentiert. Aufgrund der Entfernung zu höheren Bildungseinrichtungen gibt es kaum Vernetzung mit Wissenschafts- und Bildungsstandorten außerhalb der Region (vgl. LEG Thüringen 2024: 5). Mehrere Angebote für die berufliche Aus- und Weiterbildung bestehen dagegen.
- der demografische Wandel. Eng mit den vorgenannten Punkten verbunden waren Abwanderungen und Geburtenrückgang und damit eine rückläufige Einwohnerzahl, das heißt ein wachsender Negativsaldo der Bevölkerungsentwicklung (vgl. S. 14, Demografische Entwicklung).
- die spezifischen Anforderungen der baulichen Strukturen. Die überwiegend mehrgeschossigen Wohnhäuser der Altstadt eignen sich kaum für die Nutzung durch einen einzigen Mieter oder Eigentümer, sie erfordern vielmehr Eigentums- oder Trägermodelle, die auf mehrere Nutzer ausgerichtet sind und spezieller Organisation bedürfen (vgl. S. 20, Aspekt Bautypologie und Eigentumsmodell).
- die Problemimmobilien. Die Vielzahl der Häuser, die bauliche Verwahrlosung zeigen oder nicht angemessen genutzt werden, bedarf eines strategischen Gegenwirkens (vgl. S. 20, Aspekt Problemimmobilien).
- die Vielzahl und Varianz problematischer Eigentümer-Objekt-Konstellationen. Sie erfordern einen fallbezogenen spezifischen Umgang (vgl. S. 21, Aspekt Eigentümer und Objekt).
- die steigenden Kosten für Gebäudesanierungen bei gleichzeitig nicht ausreichenden Fördermöglichkeiten für private Investoren und Kleineigentümer. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen ist somit bei der wichtigsten Zielgruppe der Altstadt nicht gegeben (vgl. S. 21, Aspekt Wirtschaftlichkeit).
- die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Der Bedarf der nachgefragten Wohn- und sonstigen Räume kann nicht adäquat bedient werden (vgl. S. 22, Aspekt Angebot und Nachfrage).
- das Praktizieren von Abriss, Neubau und Ersatzneubau bei teilweiser Vernachlässigung von Erhalt und Sanierung. Das Schaffen zusätzlicher Wohnungen durch Neubau am Stadtrand sowie die Suburbanisierung befördern innerörtlichen Leerzug (vgl. S. 22, Aspekt Sanierung oder Neubau).
- das teilweise unzureichende bzw. zuweilen verloren gegangene Fachwissen in Bezug auf Sanierungsfragen. Das betrifft die Bereiche Planung und Ausführung gleichermaßen (vgl. S. 23, Aspekt Fachwissen).
- der Personalmangel sowie die dringend auszubauenden Kommunikationsstrukturen innerhalb der Verwaltung. Leerstandsmanagement bedarf motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und strategischer Organisationsgestaltung (vgl. S. 23, Aspekt Verwaltung und Kommunikation).

Einfluss auf Leerstände nehmen auch die sogenannten weichen Kriterien wie das bauliche Umfeld einer Wohnung, die Nachbarschaft und die emotionale Bindung an den Ort. Zu den positiven Einflüssen gehört ein langsam wachsendes ökologisches Bewusstsein, das den Bestandserhalt und damit die Reduktion von CO₂-Emissionen favorisiert. Ausgewählte Aspekte der Ursachen – und zwar solche, die vor Ort beeinflusst werden können – werden im Folgenden näher betrachtet.

Aspekt Bautypologie und Eigentumsmodell

Schwerpunkte des Leerstands stellen in erster Linie die Altstadt, die Gründerzeitquartiere des Bahnhofsviertels sowie die Plattenbaugebiete Altenburg-Nord und Altenburg-Südost dar. Die drei Bereiche sind jeweils mit bestimmten Arten von Eigentümerschaft verbunden bzw. für diese interessant.

So agiert in den Plattenbaugebieten überwiegend die Wohnungswirtschaft. Der Abbruch von Plattenbauten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln hat zur Entstehung vieler Grün- und Freiräume und damit zu einer Aufwertung und stärkeren Beliebtheit der Gebiete geführt. Weiterer Rückbau bedürfte jedoch weiterer Fördermittel, ohne diese ist er durch die Wohnungswirtschaft nicht zu stemmen. In den Gründerzeitquartieren des Bahnhofsviertels dagegen sind hauptsächlich private Bauträger tätig, die auf eine Ausweitung des Kauf- und Mietinteresses aus Leipzig hoffen. Wenngleich die Gebäude des Viertels der Gefahr des Spekulantentums unterliegen, besteht die Erwartung einer selbsttätigen Regulierung durch den Markt (Expertengespräch Altenburg 2025).

Die Altstadt ist für klassische Bauträger kaum interessant. Das Häuserangebot richtet sich hier vorrangig an private Investoren und Kleineigentümer, die gegebenenfalls auch von der Denkmalabschreibung profitieren können (ebd.). Auch Baugruppenmodelle und Wohninitiativen sind denkbar, werden bislang aber kaum praktiziert. Diese Modelle sind Ansätze, um gemeinschaftlich Wohnraum zu schaffen bzw. zu erschließen und zu nutzen, unter anderem mit dem Ziel, gemeinsam, individuell und zu leistbaren Preisen zu wohnen.

Es ist davon auszugehen, dass der Leerstandsabbau in einem der genannten Bereiche jeweils Auswirkungen auf die anderen Bereiche zeigt. Deshalb muss versucht werden, die Prozesse bewusst zu steuern und mit den strategischen Zielsetzungen für die Stadt Altenburg insgesamt abzugleichen. Für die drei Schwerpunktbereiche des Leerstands müssen entsprechend unterschiedliche Angebote entwickelt werden. Da ein mindestens gleichbleibender, voraussichtlich jedoch steigender Wohnungsüberhang prognostiziert wird (vgl. BuP 2020: 41), muss es insbesondere gelten, den Bestand der Altstadt zu halten. Hier setzt das Projekt HOF_HALTEN an.

Aspekt Problemimmobilien

Eine Problemimmobilie ist laut Definition des BBSR eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- städtebaulichen Entwicklungs- bzw. wohnungspolitischen Zielen nicht entspricht.

Von einer Problemimmobilie kann gesprochen werden, wenn eines der beiden Merkmale „bauliche Verwahrlosung“ oder „nicht angemessene Nutzung“ so stark ausgeprägt ist, dass eine Intervention erforderlich ist bzw. geboten erscheint (vgl. BBSR 2019). Im Rahmen der Problemimmobilienanalyse und Beratung in der Innenstadt von Altenburg in den Jahren 2020–2021 wurden 22 Objekte in unterschiedlicher Intensität betrachtet. Sie standen beispielhaft für die im Untersuchungsgebiet befindlichen Problemimmobilien (vgl. Lindemann 2022). Im Bericht dazu werden sie wie folgt charakterisiert:

- Die Häuser stammen meist aus der Renaissance, sind oft auf älteren Kellersystemen oder Resten von Vorgängerbauten errichtet und durch Überformungen, Um- und Anbauten geprägt.
- Ihre Bauweise basiert zumeist auf Feldsteinmauerwerk und Fachwerk.
- Häufig stehen sie bereits über einen längeren Zeitraum weitgehend oder vollständig leer und sind entsprechend vermüllt und verwahrlost.
- Es herrscht vielfach erheblicher Sanierungsstau bei schlechtem baulichem Zustand mit zahlreichen Problemen am statisch-konstruktiven System, an Dachdeckung, Fassaden sowie an Installationsleitungen; teilweise gibt es einen Befall mit Echtem Hausschwamm.
- Die letzten Modernisierungsmaßnahmen liegen zumeist mehrere Jahrzehnte zurück, stammen aus DDR-Zeiten und wurden oft als Teilmodernisierungen ausgeführt.

- Die vorhandene Grundrissgestaltung berücksichtigt zu wenig die Himmelsrichtungen, Ausblicke und/oder Lärmbelastungen.
- Die Orientierung der bisherigen Wohnräume erfolgt zur Straße, die Anordnung von Nebenräumen in Richtung Hof.
- Das Erdgeschoss ist häufig durch leer stehende Ladenlokale belegt, die vor etwa 120 Jahren eingebaut wurden, durch ihre Lage heute aber kaum Zukunftsperspektiven für den Einzelhandel bieten.
- Balkone und Terrassen fehlen häufig.
- Die Immobilien stehen vorwiegend innerhalb geschlossener Blockrandbereiche.
- Die Grundstückssituationen sind vielfach verbaut, rückwärtige Zufahrtsmöglichkeiten fehlen ebenso wie Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe.
- Die Häufung von Problemimmobilien führt zu einem schlechten Image des Quartiers.

Aspekt Eigentümer und Objekt

Im vorgenannten Bericht wird ausgeführt, dass neben den ungünstigen lagebezogenen und baulichen Gegebenheiten von Problemimmobilien vor allem die Eigentümer-Objekt-Konstellationen die Entwicklung der Immobilien beeinträchtigen (vgl. Lindemann 2021) – beispielsweise:

- Immobilien ohne Eigentümer (auch aus Insolvenzverfahren zurückgebliebene)
- Immobilien mit Belastungen im Grundbuch, die vor einem Eigentumswechsel bereinigt werden müssen
- Immobilien mit Erbengemeinschaften als Eigentümer
- Immobilien mit handlungsunfähigen Eigentümern (durch z. B. Alter, Krankheit, fehlende Kreditfähigkeit)
- Immobilien mit handlungsunwilligen Eigentümern (z. B. Desinteresse, Verdrängung der Problemlage)
- Immobilien mit spekulativ handelnden Eigentümern.

Angesichts der Vielzahl möglicher Konstellationen mit spezifischer Problematik und der unterschiedlichen Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern – so kann zwischen aufgeschlossenen, abwartenden und ablehnenden Eigentümern unterschieden werden – ergibt sich die Notwendigkeit eines jeweils entsprechenden Umgangs (vgl. ebd.).

In der Regel ist in Altenburg ein Eigentümerwechsel Voraussetzung für eine Aktivierung der Problemimmobilie. Dabei besteht die größte Herausforderung darin, einen neuen Eigentümer zu finden, der sich für das Objekt nicht aus spekulativen Gründen interessiert. Da sich die Gebäude zumeist im Sanierungsgebiet bzw. Denkmalensemble Kernstadt Altenburg befinden, werden sie zunehmend Spekulationsobjekte in Hinblick auf einen weitgehend ausverkauften Leipziger Denkmalimmobilienmarkt. Spekulationsfördernd wirken sich die niedrigen Kaufpreise für solche Objekte aus.

Aspekt Wirtschaftlichkeit

Zu den grundlegenden problematischen Aspekten des Leerstands gehören zum einen der Funktionsverlust, gekoppelt mit der Sichtbarkeit von Leere und Verfall, zum anderen die ökonomische Komponente. Die hohe Anzahl leer stehender Wohnungen bewirkt zwar vergleichsweise niedrige Mieten, jedoch auch kaum Investitionsanreiz.

Die Kosten für Gebäudesanierungen (oder auch schon für die Sanierung von Geschossen oberhalb von Gewerbeeinheiten) können durch die erzielbaren Einnahmen nicht gedeckt werden. Aufgrund des baulichen Zustandes und der aktuellen bauwirtschaftlichen Situation müssen private Investoren bei Problemimmobilien mit Gesamtinvestitionskosten von 3.000 bis 3.500 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Dazu kommen noch Kosten für Rückbau- und Abbrucharbeiten sowie für die Gestaltung der Freianlagen.

Während bei kommunalen Investitionen gemäß Thüringer Fördermittelrichtlinie Kostenerstattungen zwischen 40 und 60 Prozent gewährt werden, stehen Fördermittel in dieser Höhe für Privatengagement in Altenburg nicht zur Verfügung.

Als Kapitalanlage sind die meisten Objekte für potenzielle Investoren deshalb wirtschaftlich nicht darstellbar. Nur bei umfangreichen Eigenleistungen, Selbstnutzermustern oder mit der Berücksichtigung von Steuerabschreibungen nach § 7i bzw. § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) in Kombination mit einer Grundförderung durch die Kommune lassen sich derzeit Sanierungsmaßnahmen an Problemimmobilien wirtschaftlich durchführen (vgl. Lindemann 2021). Eine wirtschaftliche Unterstützung privater Investoren im Rahmen der Städtebauförderung wird deshalb dringend empfohlen (vgl. S. 104f. Instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen auf Strategieebene). Eine Möglichkeit der Unterstützung würden auch Zuwendungen bieten, die aus den Ausgleichsbeträgen nach Sanierungsabschluss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet finanziert werden (vgl. S. 97, I_8).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Altenburg liegt bei 5,16 Euro pro Quadratmeter (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Nettokaltmieten von 7 bis 8 Euro pro Quadratmeter werden kaum überschritten. Ausnahmen bilden hochwertige Sanierungen oder Neubauten (wie diejenigen der städtischen Wohnungsgesellschaft in der Puschkinstraße), in denen zwischen 8,50 Euro und über 9 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden (Expertengespräch Altenburg 2025). Aktuell läuft die Vermietung sanierter Wohnungen in der Südstraße für 7,50 Euro pro Quadratmeter.

Aspekt Angebot und Nachfrage

Das wirft auch die Frage auf, welche Wohnungen von welchen Bewohnern am Markt gebraucht werden. Die Wohnungsnachfrage von außerhalb unterliegt vielen zum Großteil nicht beeinflussbaren Faktoren. Deshalb liegt die Konzentration zunächst auf der Bevölkerung Altenburgs sowie potenziellen Rückkehrerinnen und Rückkehrern in ihre Heimatstadt. Das schließt jedoch nicht aus, dass Interessenten aus nahen und wachsenden Großstädten künftig an Bedeutung gewinnen könnten.

Gefragt sind zum einen selbst genutztes Eigentum, vorzugsweise Einfamilienhäuser mit Bezug zur Natur, zum anderen sowohl preisgünstige als auch hochwertige Mietwohnangebote. Dabei sind Balkone oder Terrassen und gut geschnittene Grundrisse gewünscht. Grundsätzlich herrscht ein Mangel an barrierefreien Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige, zudem an größeren Wohnungen für Familien mit einem und vor allem mit mehreren Kindern. Insbesondere 4-Raum-Wohnungen sind im Portfolio der Wohnungswirtschaft kaum enthalten.

Die Nachfrage nach Wohneigentumsbildung konnte bislang kaum von den Stadtrandlagen in die Innenstadt verlagert werden. Beispiele der Verlagerung des Wohnstandortes aus den peripheren Plattenbauquartieren in die Altstadt gibt es bisher fast nur bei Neubauprojekten der Wohnungswirtschaft (Expertengespräch Altenburg 2025). Preisgünstige Mietwohnungen sind hauptsächlich in den Großwohnsiedlungen verfügbar. Es gibt aber auch einen ungedeckten Bedarf an gut ausgestatteten Wohnungen für Gutverdienende mit Raum für Homeoffice und Hobby sowie mit etwas Extravaganz. Hinzu kommt das Interesse von Teilen der gegenwärtigen Generation 60+, welche ihre verdienten Bergbaurenten beziehen.

Der Nachfrage steht insgesamt kein passfähiges Angebot an bezugsfähigen Wohnungen gegenüber. Die leer stehenden Gebäude sind nicht aufbereitet und deshalb zumeist nicht auf dem Angebotsmarkt.

Aspekt Sanierung oder Neubau

Abriss, Neubau und Ersatzneubau haben zeitweise den Erhalt und die Sanierung in den Hintergrund treten lassen. Die Konzentration der Wohnungswirtschaft auf Neubau in den vergangenen Jahrzehnten – auch auf hochwertigen Neubau wie in der Altenburger Puschkin- oder Teichstraße – kann mit steigenden Baukosten und Zinsen kaum fortgeführt werden. Um Wirtschaftlichkeit zu erlangen, müssten künftig kaum zahlbare Nettokaltmieten aufgerufen werden.

Sanierung ist vor dem Hintergrund der grundsätzlich günstigeren Baukosten, aber auch des Klimaschutzes, des Stadtbilderhalts und der städtischen Identität künftig stärker in den Mittelpunkt zu rücken. Die Option ausschließlichen Neubaus ist für die Altenburger Altstadt aus vielerlei Gründen nicht mehr zeitgemäß. Daher sollten bedarfsgerechte Wohnungen im modernisierten Bestand angeboten werden.



„Eine Gesellschaft, die auf Neubau ausgerichtet ist, sollte umlernen.“

Gernot Lindemann • Projektsteuerer

Aspekt Fachwissen

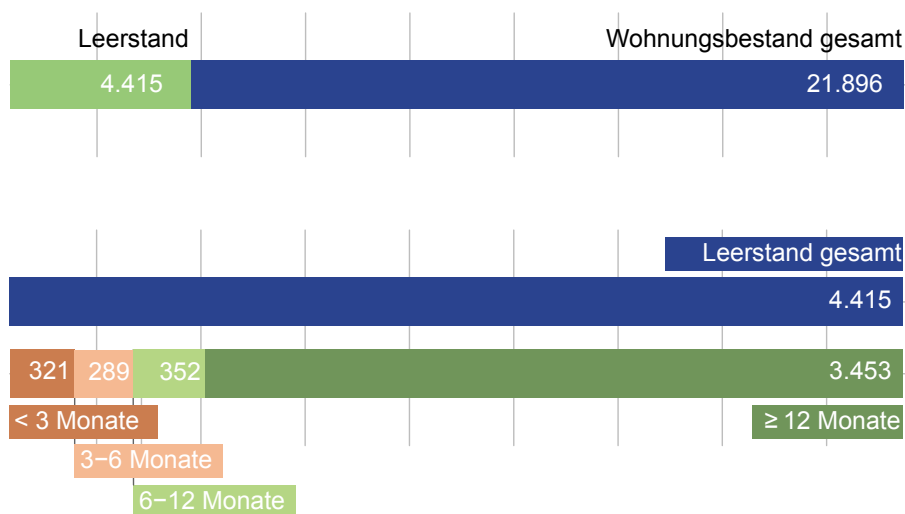
Der Umgang mit den historisch verwendeten Materialien und praktizierten Bauweisen – mit Feldsteinmauerwerk und Fachwerk aus Holz und Lehm – erfordert spezielle Kenntnisse und Fertigkeiten. Diese sind vielfach in den Jahren verminderter Sanierungstätigkeit verloren gegangen.

Mit Respekt, Wissen und Sensibilität kann der Vergangenheit begegnet und gleichzeitig ein Gebäude erneuert werden, das auch künftig wieder funktionstüchtig, bedeutsam und schön ist. Der Erhalt und die Auseinandersetzung mit historischen Baumaterialien und Technologien helfen, die Authentizität eines Gebäudes zu bewahren. Planende und Bauhandwerker müssen sich neu damit beschäftigen. Das Projekt HOF_HALTEN hat diese Auseinandersetzung befördert.

Aspekt Verwaltung und Kommunikation

Bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen sollte die Kommune Vorbildwirkung ausstrahlen. Das kann sie jedoch nur, wenn ausreichend Personal bereitsteht, das engagiert, gut organisiert und abgestimmt agiert. Entsprechend müssen die Organisations- und Kommunikationsstrukturen ausgerichtet sein. Fortbildungsinhalte und Fachinformationen müssen dringend innerhalb und außerhalb der Verwaltung geteilt werden. Weitere Hinweise werden in den Kapiteln Organisation (ab S. 99) und instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen Strategieebene (ab S. 104) gegeben.

Alle relevanten Methoden und Werkzeuge einer Leerstandsaktivierung sowie die Ansätze der Stadt Altenburg sind in Kapitel 4 erläutert.



Wohnungsbestand Altenburg gesamt und Leerstand (oben)
sowie Leerstand und dessen Dauer 2022

Verkehrsplanung ist mehr als das Organisieren von Fortbewegung. Es geht dabei auch um das Gestalten von Umwelt, das Reduzieren von Lärm und das Reinhalten von Luft. Mobilität zielt auf hohe Beweglichkeit und Flexibilität bei effizientem Verkehr ab.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bahn und Bus sorgen in Altenburg für regionale und überregionale Mobilität, die ÖPNV-Anbindung ist gut. Besonders günstig gestaltet sich die Bahnanbindung. Zwischen Altenburg und Städten wie Erfurt, Gera, Halle, Jena, Leipzig, Weimar und Zwickau verkehren S-Bahnen und Regional-Expresse. In der Hauptverkehrszeit fahren die Züge der S-Bahn Mitteldeutschland S5 und S5X zwischen Halle, dem Flughafen Leipzig/Halle, Leipzig und Altenburg im Halbstundentakt. Die Fahrzeit zwischen Altenburg und Leipzig beträgt ab 2027 nur noch etwa 30 Minuten. Das bedeutet eine kürzere Fahrzeit als mit dem Pkw. Vorangegangen waren Modernisierungsarbeiten an der Sachsen-Franken-Magistrale (von Dresden bis Nürnberg) und auch die Erneuerung der kompletten Infrastruktur am Altenburger Bahnhof.

Die Verbindungen ins Umland sichert der regionale Busverkehr. Für den stadinternen Verkehr verfügt die Stadt Altenburg über ein Bussystem mit sechs Linien. Das gewährleistet die Erreichbarkeit des Innenstadtbereichs, aller weiteren wichtigen Siedlungsteile sowie der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Da Altenburg in den Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) eingebunden ist, können alle öffentlichen Verkehrsmittel zu einheitlichen Tarifen genutzt werden.

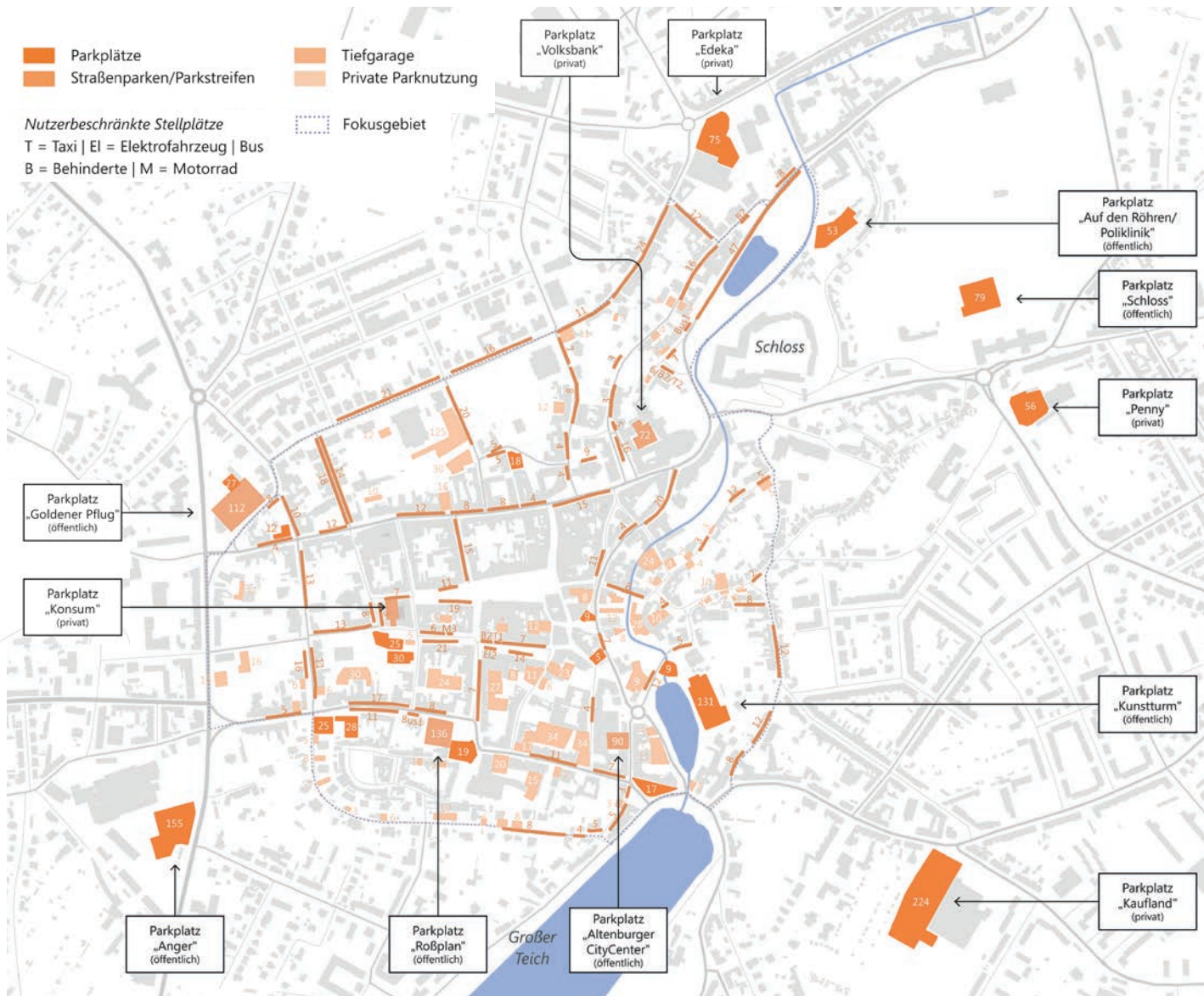
Der überwiegende Teil der Busse verkehrt auf Ringlinien in einer Richtung. Das Einbahnstraßensystem in der Kernstadt bedingt Schleifenfahrten. Die Linientaktungen der Busse, die sich in der Regel auf Werktage von morgens 5 Uhr bis 22 oder 23 Uhr beziehen, sind sehr unterschiedlich, was die Transparenz des Angebots insbesondere für Gelegenheitsfahrer oder Ortsfremde etwas mindert. Die Bushaltestellendichte ist hoch. In der Kernstadt sind sie innerhalb von 300 Metern gut erreichbar, wenngleich oft nicht barrierefrei und aufgrund der topografischen Gegebenheiten manchmal über ansteigende Wege. Direkt über den Marktplatz führen die Busverbindungen jedoch nicht, demzufolge gibt es dort auch keine Haltestelle (vgl. RPTU 2023: 28). Das erschwert mobilitätseingeschränkten und älteren Menschen die Teilhabe am innerstädtischen Geschehen. Das aktuelle Verkehrskonzept schlägt unter anderem ein E-gestütztes Kleinbusangebot vor, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen (vgl. CIMA et al. 2023: 67).

Motorisierter Individualverkehr

Die Stadt ist gut an das überregionale Verkehrswegenetz angebunden. Mehrere Bundesstraßen tangieren die Stadt, so die B 7/B 93 als Ortsumgehungsstraße und bedeutende Nord-Süd-Achse (mit Anschluss an die A 4 und A 72) sowie die B 180. Wichtig sind zudem die Landes- sowie Kreisstraßen, die Altenburg mit den umliegenden Städten und Gemeinden vernetzen (vgl. BuP 2020: 69). Bedeutende überregionale Verbindungen führen an der Stadt vorbei, wenngleich nur in mittlerer Entfernung – so die Autobahn A 4 Dresden-Frankfurt/Main (ca. 21 km), die A 72 Chemnitz-Leipzig (ca. 12 km), die A 38 Leipzig-Göttingen (ca. 34 km) und die A 9 Berlin-München (ca. 34 km).

Durch die Altstadt von Altenburg führen Hauptverkehrswege wie die Johannisstraße, Schmöllnsche Straße, Teich- und Wallstraße. Umgestaltungsbedarf besteht bei einigen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen, zu denen die Einfallstraßen in die Altstadt gehören (Gabelentz-/Rosa-Luxemburg-Straße/Burg-/Wallstraße). Der innerstädtische Verkehr wird über ein System von Einbahnstraßen geführt, das für Besucher eine Herausforderung darstellt. Die Oberflächen der Seitenanlagen gestalten sich unter anderem in der Johannisstraße und am Roßplan verbesserungswürdig.

Der östliche Teil des Marktplatzes sowie angrenzende Gassen sind autofrei, weitere Straßen in unmittelbarer Marktnähe sind als Tempo-20-Zone ausgewiesen (vgl. CIMA et al. 2023: Anlage B). Immer wieder Gegenstand von Diskussionen jedoch ist die Parkplatzsituation in der Altstadt.



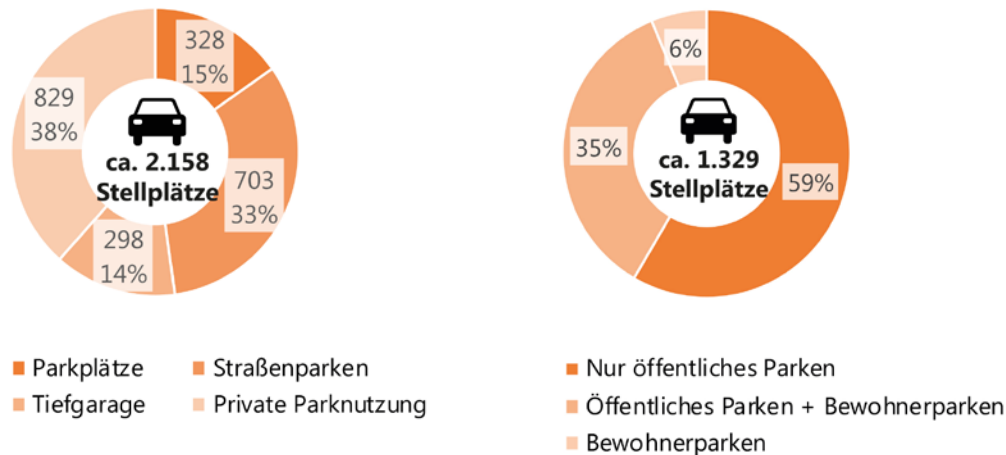
Erfasste Stellplatzanzahl für die Innenstadt Altenburgs,
Erhebung am 3. Mai 2023

Parkplatzsituation

Die Analyse des aktuellen Verkehrskonzepts der Arbeitsgemeinschaft CIMA/PGV/Zacharias beschreibt die unterschiedliche Auslastung der Altenburger Parkplätze. Diejenigen in der Altstadt, insbesondere leicht zugängliche Stellplätze sowie größere Sammelparkplätze, werden stark nachgefragt, die größeren Sammelparkplätze an der Peripherie dagegen nur wenig genutzt. Sieben speziell ausgewiesene Parkzonen gibt es derzeit für Anwohner in der Altstadt, in denen diese gegen eine Jahresgebühr parken können. Besonders in den Abendstunden steigt die Nachfrage in den altstadtnahen Wohngebieten deutlich an, dort sind die Parkmöglichkeiten begrenzt. Einer nur mittleren Auslastung dagegen unterliegen Tiefgaragen und einige öffentliche Parkflächen (vgl. auch RPTU 2023: 30).

Im Mai 2023 wurde, ergänzend zum aktuellen Verkehrskonzept, durch Studierende im Masterstudienprojekt der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität (RPTU) Kaiserslautern-Landau eine detaillierte Kartierung der Parkplätze der Innenstadt Altenburgs durchgeführt. Das Fokusgebiet der Studie umfasste die Altstadt sowie angrenzende Teilbereiche mit Ausnahme einiger unzugänglicher privater Bereiche. Im Gebiet wurden knapp 2.160 Stellplätze ermittelt. Die Grafik zur Parkplatzart öffentlich zugänglicher Stellplätze (ohne rein private Parkraumnutzung) zeigt 1.329 Stellplätze (vgl. ebd.: 31 f.).

Große öffentliche Parkplätze in Altstadtnähe wie „Anger“, „Auf den Röhren/Poliklinik“, „Schloss“ sowie die öffentliche Tiefgarage „Großer Pflug“ stellen wichtige Knotenpunkte im Parkraumsystem dar und gewährleisten die Erreichbarkeit des Innenstadtbereichs – ebenso wie die privaten Parkmöglichkeiten großer Supermarktketten. Uneingeschränktes Parken ist nur außerhalb des Stadtkerns möglich. Die Regelungen der Parkgebühren und -modalitäten sind uneinheitlich (vgl. ebd.). Für Busse stehen in Altenburg an 15 Orten rund 50 Busstellplätze zur Verfügung (vgl. Altenburgverkehr 2021).



Anteile der Parkplatzarten an den erfassten 2.160 Stellplätzen (links)
sowie Anteile der Parkplatznutzung an den öffentlich zugänglichen
1.329 Stellplätzen im Fokusgebiet, Erhebung am 3. Mai 2023

Insgesamt haben die Begehungen eine ausreichende Anzahl öffentlich zugänglicher Parkplätze ergeben. Die Parkplatzsituation stellt sich jedoch aufgrund des fehlenden Parkleitsystems als unübersichtlich dar und verursacht unnötige Wege.

Es bedarf intelligenter Parkplatzlösungen und einer funktionierenden Parkraumbewirtschaftung. Die Möglichkeit des Anwohnerparkens kann den Anreiz erhöhen, in der Altstadt zu wohnen. Sie ist ein Faktor zur Leerstandsreduzierung. In Hofstrukturen eingebundenes Anwohnerparken wurde im Projekt HOF_HALTEN testweise konzipiert.

Das Parkraumbewirtschaftungssystem sollte überdacht und vereinheitlicht werden. Empfohlen wird – auch vor dem Hintergrund der neuen technischen Möglichkeiten inklusive künstlicher Intelligenz – die Investition in ein digitales Parkleitsystem. Es könnte zu einer effizienteren Nutzung des Parkraums beitragen, die Ungleichverteilung von Parkplätzen ausgleichen und den Verwaltungsaufwand reduzieren. Ein Beispiel ist das von RheinEnergie und Cleverciti Systems entwickelte Parkleitsystem „ParkPilot“ in Köln-Nippes, das mit rund 89 Sensoren und 27 LED-Anzeigen an Straßenlaternen die Autofahrer ohne Umwege zum nächsten freien Parkplatz führt.

Grundsätzlich wird im aktuellen Verkehrskonzept die Entwicklung neuer Mobilitätszentren mit ausreichend bewirtschafteten Parkplätzen angeregt, um weitere Parkmöglichkeiten anbieten zu können und um die erwarteten Besucherströme zu den geplanten touristischen Highlights in den nächsten Jahren nutzerverträglich und städtebaulich kompatibel aufzunehmen. Als mögliche Standorte benannt werden der Parkplatz in der Gerhard-Altenbourg-Straße, der Keplerplatz und der Bahnhof/ZOB als Mobilitätsdrehscheibe (vgl. CIMA et al. 2023: 58). Neben der Bereitstellung von Parkplätzen für Autos, Busse, Räder, Leihfahräder und E-Ladeinfrastruktur könnte auch Carsharing Teil künftiger Mobilitätszentren sein. Damit könnte beispielsweise im Zusammenhang mit der Stellplatzlösung an der Spielerelebnisswelt Yosephinum ein Beitrag zur Entspannung der Parksituation geleistet werden.

Aspekte lokaler Elektromobilität in der Altstadt, besonders in Bezug auf sichere Abstellmöglichkeiten und Ladestationen, sind gesondert dargestellt (vgl. S. 71, Exkurs lokale Elektromobilität).

Fahrradverkehr

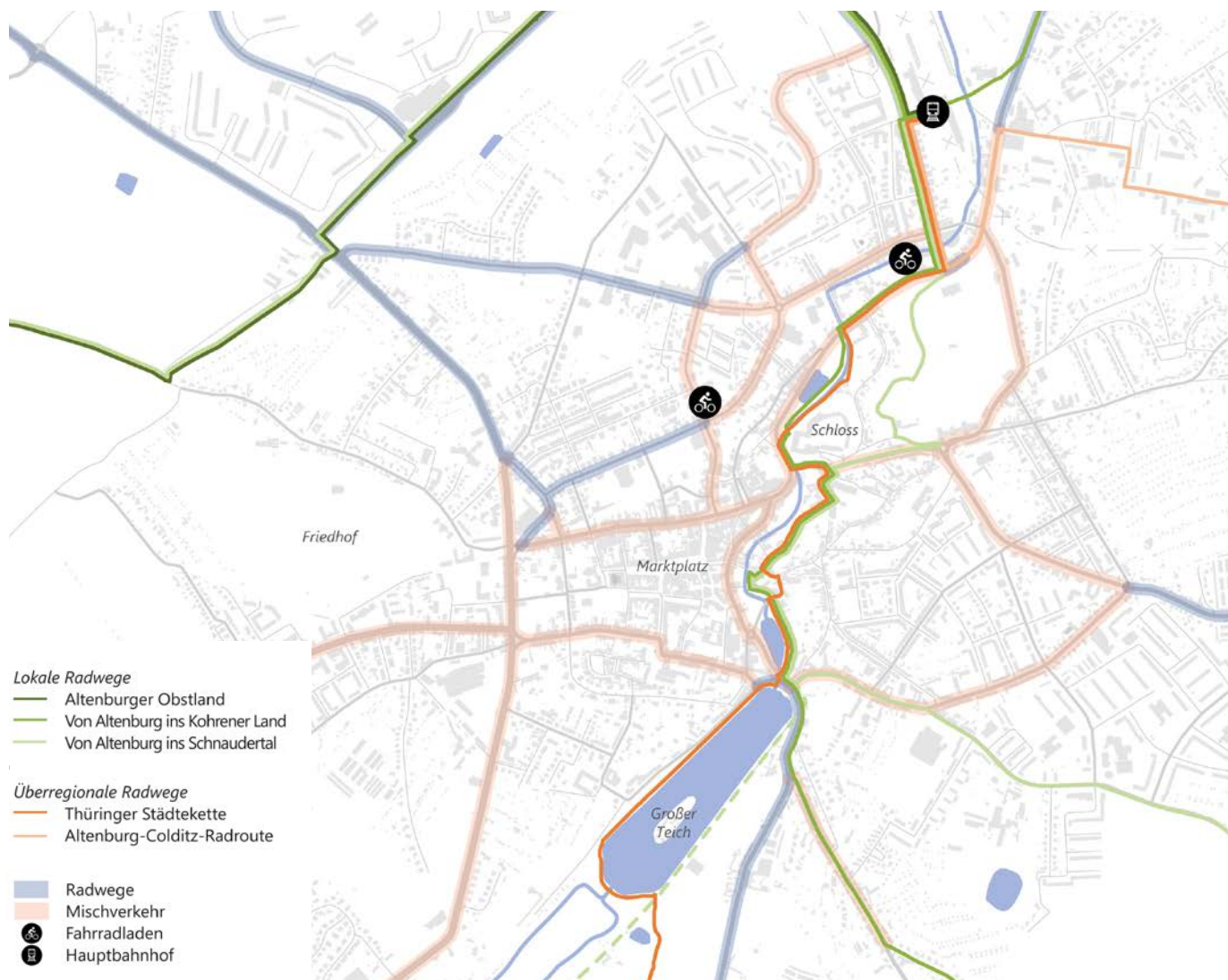
Die topografischen Gegebenheiten der Stadt, die teilweise beengten Stadtstrukturen sowie nur wenige eigenständige Radwege und Fahrradparkmöglichkeiten lassen das Radfahren derzeit nur eingeschränkt attraktiv erscheinen.

In der Altstadt selbst wird der Radverkehr größtenteils im Mischverkehr geführt – Pkw und Fahrräder nutzen gemeinsam die Straßen. Das ist für Radfahrer mit Risiken und Gefahren verbunden. Auch die Einbahnstraßenregelung stellt eine Herausforderung dar. Nördlich der Altstadt befinden sich Radwege, die vorwiegend einseitig und für den Zweirichtungsverkehr ausgelegt sind.

Es verlaufen touristische Radwege durch Altenburg, davon zwei überregionale (Thüringer Städtekette, Altenburg-Colditz-Radroute) und drei lokale (Altenburger Obstland, Von Altenburg ins Kohrener Land, Von Altenburg ins Schnaudertal). Diese Radwege tangieren das Residenzschloss und die Teiche, binden jedoch nicht den Marktplatz ein (vgl. RPTU 2023: 29 f.).

Die vorhandene Fahrradinfrastruktur stellt sich insgesamt als verbesserungswürdig dar, sowohl in Bezug auf die Sicherheit und Ausbildung der Radwege als auch auf die Anzahl der Fahrradpark- und Fahrradleihmöglichkeiten. Von Letztgenannten gibt es derzeit nur zwei. Ein großes, noch weitgehend ungehobenes Potenzial stellt vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten auch der Verleih von E-Bikes (bis 25 km/h) dar. Leer stehende Erdgeschossräume, insbesondere an den Zugängen zur Altstadt könnten dem Verleih und dem Parken dienen.

Fahrradinfrastruktur Raum Altenburg 2023



Fußverkehr

Altenburg ist eine Stadt der kurzen Wege. Zwar stellen die topografischen Gegebenheiten, schmalen Fußwege und das teilweise verwendete Kopfsteinpflaster der Altstadt für bestimmte Personengruppen ein gewisses Hindernis dar, jedoch gehören diese Charakteristika auch zu den Besonderheiten der Stadt. In der Vergangenheit wurde bereits viel in die Gestaltung eines barrierearmen öffentlichen Raumes investiert. Diese Anstrengungen fortzusetzen lohnt sich.

Querungssicherungen können den Zugang zur Altstadt wie auch die Verkehrssicherheit in der Johannisstraße verbessern. Zudem kann eine maßvolle Erweiterung der Fußgängerzone im Bereich des Marktes (wie im aktuellen Verkehrskonzept beschrieben) sowohl die Attraktivität der Altstadt als auch die Funktionstüchtigkeit bestimmter zu definierender Handlungsräume steigern. Darüber hinaus kreuzen der Lutherweg und die Via Imperii als Pilgerwege die Altstadt.



Klimaschutz zielt auf die Minderung der Ursachen des Klimawandels; Klimaanpassung dagegen konzentriert sich darauf, dessen Auswirkungen zu reduzieren, Anpassungen an bereits eingetretene oder erwartete klimatische Veränderungen vorzunehmen und damit die Widerstandsfähigkeit der Städte zu erhöhen. Auf die Altstadt Altenburgs bezogen kann das bedeuten: Begrünung, Schaffung von Schattenplätzen im öffentlichen Raum, Anpassung von Gebäuden an Hitzeperioden, Schutz vor Überschwemmungen, Verbesserung der Robustheit von Verkehrswegen.

Klima- anpassung

Blaue Flut im Bereich Brückchen. Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und zum Hochwasserschutz sind dringend notwendig und im Hochwasserschutz- und Gewässerentwicklungskonzept vorgesehen. Ebenso wichtig ist die Schaffung begrünter und schattiger öffentlicher Räume.



Die Altstadt ist in hohem Maße flächenversiegelt (vgl. RPTU 2023: 24). Mit der erfolgreichen Bewerbung der Stadt zur Landesgartenschau ist eine Vergrößerung und Qualifizierung des Grünflächenanteils in der Altstadt vorprogrammiert und muss durchgesetzt werden – allerdings nicht auf Kosten der historischen Bausubstanz.

Des Weiteren kann insbesondere mit der Reduktion des Energieverbrauchs durch Erhalt, energetische Sanierung und Umbau von bestehenden Gebäuden statt Neubau und der somit nutzbar gemachten grauen Energie ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden. Weitere Maßnahmen können sein: Prüfung und Nutzung von Solar- und Gründachflächenpotenzial, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Car-Sharing-Angebote, Ausbau der Fahrrad- und E-Ladeinfrastruktur. Nähere Ausführungen werden im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Altenburg vom April 2025 gegeben (vgl. S. 45). Auch der Kriterienkatalog Solar-Flächenanlagen und das Hochwasserschutz- und Gewässerentwicklungskonzept berühren das Thema Klimaanpassung (vgl. S. 49).



„Die Stadt lebt von den Menschen und ihrem Mitmachen. Ich habe in meiner Zeit in Altenburg mehrfach gestaunt, was für ein Engagement es hier gibt und wie breit das in der Stadtgesellschaft angelegt ist. Das ist vielleicht das größte Potenzial.“

Gernot Lindemann ■ Projektsteuerer

Engagement-landschaft

Bürgerschaftliches Engagement fördert ein Gefühl der Mitverantwortung und Zugehörigkeit, stärkt den sozialen Zusammenhalt, schafft eine lebendige und lebenswerte Stadt. Die Formen sind vielfältig, dazu gehören beispielsweise ehrenamtliche Tätigkeiten, Bürgerinitiativen, Nachbarschaftshilfe, soziales Unternehmertum, Bildungs- und Kulturarbeit sowie digitales Engagement (vgl. RPTU 2023: 46 ff.).

Die Engagementlandschaft Altenburgs ist sehr breit angelegt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Altenburg (ISEK) 2030 wird sie mit über 100 eingetragenen Vereinen sowie weiteren engagierten Verbänden und zivilgesellschaftlich organisierten Gruppen beschrieben, die das soziale und kulturelle Leben der Stadt bereichern (vgl. BuP 2020: 65 ff.). Teilweise sind die Akteure vernetzt und verfolgen gemeinsame Projekte. Auf der Homepage der Stadt sind in einem Vereinsverzeichnis unter der Rubrik „Leben in Altenburg“ über 40 Vereine aufgelistet, zum großen Teil mit Kontaktdaten und Verlinkungen. Des Weiteren sind auf der genannten Homepage unter der Rubrik „Freizeit und Tourismus“ fünf Bürgerräume der Stadt für öffentliche und private Veranstaltungen verzeichnet, dazu sieben Schulen, deren Unterrichtsräume oder Aula als solche genutzt werden können. Die Informationen dazu enthalten Antragsmodalitäten und Nutzungskonditionen.

Vorliegend werden einige wichtige identifizierte Akteure benannt. Die Übersicht basiert auf der Analyse des Masterstudienprojektes der RPTU Kaiserslautern-Landau. Sie wurde aktualisiert, ist aber nicht abschließend.

Tag des offenen Denkmals 2024
im ehemaligen Sparkassen-
gebäude Johannisgraben 9



- Stadtforum Altenburg e.V. – Verein für Denkmalschutz und Stadtentwicklung
- Stadtmensch Altenburg e.V. – Netzwerk zur kreativen Belebung von Stadtraum
- wolang e.V. – Soziokulturelles Angebot & Stadtentwicklung
(zurzeit in Umstrukturierung)
- Neue Gründerzeit an der blauen Flut – Quartiersinitiative zur Revitalisierung von
Gründerzeitbauten im Bahnhofsviertel
- RADiologie Altenburg e.V. – Ehrenamtlicher Fahrrad-Selbsthilfe-Treff
- KulturSpäti Altenburg e.V. – Lebensmittelladen und Treffpunkt für die Nachbarschaft
- FACK Futurist's Agency for a new Cultural Kick-Off – Plattform für Jugendprojekte
- Grand Ouvert e.V. – Revitalisierung leer stehender Gebäude im Rahmen des
Albergo-Diffuso-Konzepts
- Förderverein Zukunftswerkstatt Paul-Gustavus-Haus e.V. –
Soziokulturelles Zentrum, Quartiersbelebung, Denkmalschutz
- Farbküche | Erlebe was geht gGmbH – Inklusive Kreativ-Kulturwerkstatt
- Evangelische Kirchgemeinde Altenburg
- Weitere Vereine, Verbände, Initiativen

Das große Potenzial an Akteuren könnte wesentlich besser und gewinnbringend für die Stadtgesellschaft genutzt werden, nicht zuletzt, da sich viele Initiativen an junge Menschen richten. Eine zentrale Anlaufstelle zum Thema existiert nicht. Dadurch hängt Vernetzung teilweise vom Zufall ab und nötiges Knowhow muss von den Akteuren immer wieder neu erarbeitet werden.

Die Suche nach Arbeitsräumen und dauerhaften Nutzungsmöglichkeiten gestaltet sich zum Teil aufwändig, zudem sind die finanziellen Ressourcen beschränkt. Ebenso gibt es keine vollständige Listung der Akteure mit ihren jeweiligen Aktivitäten. In den Themenabenden von HOF_HALTEN wurden Handlungsmöglichkeiten auf dem Gebiet mehrfach diskutiert.



Identität

Die Identität einer Stadt kann nicht auf ihr gebautes Erscheinungsbild beschränkt werden. Sie wirkt nach außen, aber auch nach innen, ist zum großen Teil etwas, das Menschen mit „ihrer“ Stadt verbindet (vgl. ABES 2025). Meist wird Altenburg zunächst mit dem Skatspiel in Verbindung gebracht. Seit 2016 gehört die Spielkartensammlung im Residenzschloss zum immateriellen Kulturerbe der UNESCO. Skat wurde in der Stadt erdacht; seit über 500 Jahren werden hier Spielkarten hergestellt. Die avisierte Weiterentwicklung von einer Spielkartenstadt zu einer Spielestadt, die Spielen als Kulturphänomen begreift, kann einmal mehr als starkes identitätsstiftendes Moment wirken – besonders mit der Entwicklung der Spieleerlebniswelt im Yosephinum. Auch die Bewerbung zur Landesgartenschau arbeitet mit Begriffen und Motiven von Spiel und Kartenspiel.

Städtische Identität ist jedoch die Summe verschiedener Faktoren. So äußert sie sich im Wir-Gefühl der Bewohner, welches sich beispielsweise über Krisenerfahrungen entwickelt, zusammen mit dem Bewusstsein für den Charakter der eigenen Stadt. Identität ist immer sozial konstruiert: Es sind die Menschen, die ihre Vorstellung der Stadt entwickeln und inszenieren – und zwar nicht nur in baulicher Form. Deshalb ist die Identität einer Stadt niemals homogen, sondern vielfältig und konkurrierend mit anderen Entwürfen. Umgekehrt braucht es einen gewissen sozialen Konsens, um von städtischer Identität sprechen zu können. Sie bleibt veränderbar, muss an verschiedene Entwicklungen angepasst und gegebenenfalls immer wieder erneuert und gefestigt werden, ohne jemals starr zu sein. Voraussetzung für die Identitätsbildung und -stärkung ist wegen der starken sozialen Komponente immer eine aktive, selbstbestimmte Öffentlichkeit (vgl. ebd.).

Identität entsteht auf der Ebene von Geschichte (z. B. Altenburg als Residenzstadt, als über 1.000-jährige Stadt, als Wirkungsstätte bedeutender Persönlichkeiten wie Barbarossa, Luther, Spalatin, Brockhaus, Brehm, Altenbourg), auf der Ebene von Funktion (z. B. Altenburg als Skat- und Spielestadt, als Kunst- und Kulturstadt, als Kreisstadt oder auch als Herkunftsstadt von Bier, Ziegenkäse und Senf) ebenso wie über das Vorhandensein spezifischer Architektur und städtebaulicher Strukturen (z. B. Schloss, Museen, Theater, Märkte, Kirchen, gotischer Backsteingiebel, öffentlicher Raum) und über die Ebene des Sozialen: Ein Ort mit interessanten und aktiven, gemeinsam agierenden Menschen kann starke Anziehungskraft entfalten.

Funktion, Geschichte, Symbole und Architektur wirken zusammen und entfalten ihre Wirkung als identitätsstiftendes Ganzes. Die Stadt ist Geschichtsspeicher und Gesellschaftsentwurf zugleich. Häufig findet Identitätsbildung aber auch „im Kleinen“ statt, in den überschaubaren Räumen der Quartiere. Hier leben, arbeiten, kommunizieren die Menschen miteinander, entsteht am einfachsten ein Wir-Gefühl. Auch, weil Stadtentwicklung dort oft von den Menschen selbst getragen wird (vgl. ebd.). Aus dem Bewusstsein für die eigene Stadt lassen sich Energie und Anregung schöpfen. Für die komplexere Außen- und die Innenwahrnehmung ist es notwendig, die Alleinstellungsmerkmale Altenburgs teilweise neu zu entdecken, zu stärken und nutzbar zu machen.

Die touristische Entwicklung des Altenburger Landes soll grundsätzlich auch der Lebensqualität vor Ort zugutekommen und identifikationsstärkend wirken – die eigene Bevölkerung wird als Anspruchsgruppe des Tourismus verstanden (vgl. dwif-Consulting 2022: 32). Die Altenburger können als touristische Botschafter ihrer Stadt und Region fungieren.



„Es ist ein ganz besonderes Gefühl, in einer alten Stadt zu sein. Das kann auch ein Ansatz sein, neue Ideen zu entwickeln: mit diesem Gefühl auf die eigene Stadt zu schauen – den Blick zu verändern.“

Michael Heim ● Architekt

Nachfolgende Übersicht versteht sich als Zusammenfassung ausgewählter Aspekte in Bezug auf Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats (SWOT), das heißt Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aus dem vorgestellten Altstadtporträt. Die interne Analyse richtet dabei den Blick auf die stadtinternen Aspekte, die externe Analyse auf die äußeren Faktoren und Einflüsse. Verwiesen wird zudem auf die Aussagen im ISEK Altenburg 2030. Der Fokus liegt in vorliegendem Masterplan auf der Altstadt. Die SWOT-Analysen-Methodik soll helfen, mittels strategischer Ansätze Antworten auf diese Fragen zu finden: Wie können die Stärken eingesetzt werden, ... um die Chancen zu nutzen? ... um die Risiken zu meistern? Wie muss an den Schwächen gearbeitet werden, ... um die Chancen zu nutzen? ... um die Risiken zu meistern? Die Fragen müssen themenübergreifend beantwortet werden.

Die SWOT-Analyse beschreibt die Aspekte mit Blick auf die Leerstandsaktivierung. Im Detail wird auf die entsprechenden Fachkonzepte verwiesen (vgl. auch S. 38 ff.). Über die Darstellung der Teilprojekte von HOF_HALTEN werden im weiteren Berichtsverlauf strategische Ansätze formuliert, um diese in Ziele, allgemeine Leitlinien und praktische Handlungsempfehlungen münden zu lassen.

SWOT-Analyse



„Wir konzentrieren uns auf die Stärken. Um uns aus dieser Stärke heraus noch besser um die Schwächen kümmern zu können.“

Frank Rosenfeld ● Bürgermeister

Verortung in Mitteldeutschland

STÄRKEN

- zentrale Lage im Dreiländereck Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- Nähe zu den Ballungsräumen um Leipzig, Chemnitz, Zwickau, Gera
- Kreisstadt und Ankerpunkt des Landkreises Altenburger Land

SCHWÄCHEN

- Randlage im Bundesland Thüringen
- relativ große Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt

CHANCEN

- Nutzung der herausgehobenen Lage und Rolle im regionalen Raum und Positionierung als Alternativwohnmort zwischen Großstädten und schrumpfenden Dörfern
- Kooperationen mit Landkreis und Nutzung der Potenziale der Altenburger Region

RISIKEN

- Gefahr von ungenügend empfundener Interessenberücksichtigung durch Abseitslage im Bundesland
- Abwanderungen in die nahen Ballungsräume

Funktionen und Bedeutung der Altstadt

STÄRKEN

- Kern eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und überregional wichtigen Funktionen
- authentischer Träger von Geschichte und Kulturkapital
- funktionales Zentrum (Verwaltung, Dienstleistungen, Handel, Gastronomie, Kultur)
- Teil der Landesgartenschau
- Identifikationsort, Touristisches Ziel, Wohn-, Arbeits- und Erlebnisort, Begegnungsort

SCHWÄCHEN

- Funktion des Produktivseins ausbaufähig
- kein ausreichender, bedarfsgerechter und barrierearmer Wohnraum in der Altstadt
- Wahrnehmung als touristisches Ziel und Anzahl touristischer Unterkünfte ausbaufähig
- geringe Anzahl gastronomischer Einrichtungen

CHANCEN

- Attraktivitätssteigerung als Ort der Identifikation, des besonderen Tourismus, des Wohnens, Produktivseins, Einkaufens und Erlebens, Begegnens
- Änderung der Verkaufsstrategien und Stärkung der Rolle als Erlebnis- und Begegnungsraum
- weitere Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Schaffen bzw. Ergänzen eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum

RISIKEN

- Minderung der Attraktivität durch Leerstand und Verfall unsanierter Häuser
- Rolle des Altstadtkerns im Rahmen der Landesgartenschau könnte hinter den Möglichkeiten zurückbleiben

Demografische Entwicklung

STÄRKEN

- prozentualer Anstieg der Einwohnerzahl im Zentrum
- in der Altstadt prozentual mehr Menschen zwischen 6 und 18 Jahren als in Altenburg gesamt und mehr Menschen im Alter der Erwerbsfähigen 18 bis <45 Jahren

SCHWÄCHEN

- Überalterung und Anstieg der älteren Bevölkerung in Altenburg, jedoch prozentual geringerer Anteil im Zentrum
- prognostizierter Einwohnerrückgang für Altenburg bis 2030 sowie Abwanderung von Menschen im erwerbsfähigen Alter
- prognostizierter weiterer Anstieg des Anteils an Senioren und Hochbetagten

CHANCEN

- Stärkung von Angeboten, die den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen Rechnung tragen
- Schaffen von Angeboten produktiver Tätigkeit für Menschen im erwerbsfähigen Alter, Berücksichtigung neuer Bedürfnisse im Hinblick auf Produzieren und Konsumieren
- Anpassung der Altstadt an die Bedürfnisse von Senioren und Hochbetagten

RISIKEN

- Leerstand und Verfall als Wandlungstreiber
- fehlende Beschäftigungsangebote als Wandlungstreiber
- sinkende kommunale Einnahmen
- Verschärfung des Standortwettbewerbs zwischen ähnlich großen Mittelstädten und Großstädten

Bauliche Strukturen

STÄRKEN

- kompaktes, historisch gewachsenes Stadtgefüge
- stadtbildprägende Bauwerke, hoher Anteil an Einzeldenkmälern und Denkmalensembles
- Hofstrukturen mit unterschiedlichen Qualitäten

SCHWÄCHEN

- hohe Leerstandsrate
- sanierungsbedürftiger baulicher Zustand von Gebäuden und Höfen, teilweise Verfall
- stadtbildprägende Baulücken

CHANCEN

- Erhalt des Wesens der Altstadt in Stadtgestalt und Charakter
- Pflege des Denkmalerbes
- Bewusstmachung des Potenzials der Hofstrukturen, Prüfung optionaler Nutzung

RISIKEN

- vorschneller Abbruch von Gebäuden ohne Prüfung von Optionen
- ungeprüfte Bevorzugung von Abriss und Ersatzneubau gegenüber Erhalt und Sanierung

Leerstand

STÄRKEN

- Freiraum für künftige Entwicklungen
- niedrige Mieten (bergen zugleich Risiken)

SCHWÄCHEN

- Vielzahl der Problemimmobilien
- Funktionsverlust, Sichtbarkeit von Leere und beginnendem Verfall
- Wertverlust der Gebäude, finanzielle Verluste der Eigentümer
- Vielzahl und Varianz problematischer Eigentümer-Objekt-Konstellationen
- Attraktivitätsverlust des Quartiers und der Altstadt als Ganzes
- Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage

CHANCEN

- Möglichkeit von Sanierung und Umbau in unbewohntem Zustand
- flexible Reaktionsmöglichkeit des Eigentümers auf veränderte gesellschaftliche Bedingungen, persönliche Umstände und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
- Möglichkeit der Erprobung neuer Eigentums- und Trägermodelle
- positive Beispielwirkung und Ermutigung durch das Umfeld
- wachsendes gesellschaftliches Bewusstsein für Bestandserhalt
- Nutzen der Empfehlungen des Masterplans Leerstandsaktivierung
- Entwickeln von Synergien aus der Integration von Bauordnungsamt und Unterer Denkmalschutzbehörde in der Stadtverwaltung (kurze Wege)

RISIKEN

- kaum Investitionsanreiz durch niedrige Mieten
- Verfall
- nicht ausreichende Fördermöglichkeiten für private Investoren und Kleineigentümer
- Vernachlässigung von Erhalt und Sanierung durch vermehrten Abriss und Ersatzneubau bzw. Neubau
- verlorengehendes Fachwissen in Bezug auf historische Bautechnologien und Sanierungsfragen, dadurch zunehmend erschwerte Denkmalpflege
- Erfordernis von Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung nach dreijährigem Leerstand und damit verbunden ggf. bürokratische und finanzielle Hürden
- Organisation der Verwaltung
- Qualität des Leerstandsmanagements

STÄRKEN

- gute ÖPNV-Anbindung der Altstadt
- ausreichende Zahl öffentlich zugänglicher Parkplätze (jedoch ohne Parkleitsystem wirkungslos)
- Nähe des lokalen und überregionalen Radwegenetzes

SCHWÄCHEN

- Verbesserungsbedarf/Bezug ÖPNV: Linienführung in der Altstadt (Unübersichtlichkeit), Barrierefreiheit von Bushaltestellen, Bushaltestelle in zu großer Entfernung zum Markt (Schwierigkeit für mobilitätseingeschränkte und ältere Menschen), durch Art der Wegeführung zwischen Bahnhof und Bussteigen erschwerte Anbindung der Altstadt
- Verbesserungsbedarf/Bezug motorisierter Individualverkehr: Verkehrsführung in der Altstadt (Einbahnstraßenverkehr Lindenaustraße), teilweise Schadstellen der Oberflächen der Seitenanlagen (Johannisstraße, Roßplan, ...), fehlendes Verkehrsleit- und Parkleitsystem, zu wenig Raum für Anwohnerparken
- Verbesserungsbedarf/Bezug Radfahrer: Durchgängigkeit des Radwegenetzes – Ergänzungsrouten, Markierungen, Bordsteinabsenkungen, Abstell- und Lademöglichkeiten – auch für E-Bikes, Beschilderung, Leihfahrradangebot
- Verbesserungsbedarf/Bezug Fußgänger: teilweise schlechte Qualität der Wege, Barrierefreiheit, Beschilderung, Mangel an Querungen und verkehrsberuhigten Zonen

CHANCEN

- Verbesserung der Mobilität/Beförderung des Tourismus durch Befolgen der Empfehlungen des Verkehrskonzeptes, v. a. durch neukonzipiertes Busliniennetz, barrierefreie Haltestellen; Überprüfung der Möglichkeit verbesserter Marktanbindung
- Verbesserung der Parksituation durch ein digitales Parkleitsystem und -management sowie durch Anwohnerparken, das in Hofzusammenhängen konzipiert wird
- Einbeziehung von Carsharing als Teil des Mobilitätszentrums Spielerlebniswelt
- besseres Anknüpfen an Radwegenetze durch Ergänzungsrouten
- Nutzung leer stehender Erdgeschosse für E-Bike-Garage, Fahrradverleih, Abstellen
- Verbesselter Zugang zur Altstadt durch Querungssicherungen
- Funktionstüchtigkeit definierter Handelsräume durch Erweiterung der Fußgängerzone und ergänzende Querungen in der Johannisstraße

RISIKEN

- eingeschränkte Verkehrssicherheit für den Fall eines gegenläufigen Radverkehrs auf der Wallstraße
- ggf. verminderte Verkehrssicherheit durch vermehrte E-Bike-Nutzung

Klimaanpassung

STÄRKEN

- erfolgreiche Bewerbung zur Landesgartenschau

SCHWÄCHEN

- Flächenversiegelung der Altstadt
- Verbesserungsbedarf bei ÖPNV und bei der Infrastruktur für Fahrräder und Fußgänger

CHANCEN

- deutliche Vergrößerung und Qualifizierung des Grünanteils in der Stadt durch die Ausrichtung der Landesgartenschau, u. a. Pocketparks
- Reduktion des Energieverbrauchs und Nutzung grauer Energie bei Erhalt, energetischer Sanierung und beim Umbau von Bestandsgebäuden
- Photovoltaik auf städtischen und auch privaten Gebäuden
- Einführung von Carsharing
- Stärkung ÖPNV, Rad- und Fußverkehr
- Verbesserung Radinfrastruktur
- Nutzung leer stehender Erdgeschosse als E-Bike-Garage, für Fahrradverleih und Abstellung

RISIKEN

- Abbruch historischer Bausubstanz ohne ausreichende Prüfung

Engagementlandschaft

STÄRKEN

- breit angelegte Engagementlandschaft: über 100 eingetragene Vereine sowie weitere engagierten Verbände und zivilgesellschaftlich organisierte Gruppen
- mietbare Bürräume für Veranstaltungen

SCHWÄCHEN

- zentrale Anlaufstelle fehlt
- keine vollständige Listung der Akteure
- keine koordinierte Vernetzung, keine koordinierte Weitergabe von Know-How
- teilweise aufwändige Suche nach geeigneten Arbeitsräumen und dauerhaften Nutzungsmöglichkeiten
- beschränkte finanzielle Ressourcen

CHANCEN

- durch zentrale Koordination der Aktivitäten und Vernetzung: Potenzierung der Energien, Stärkung von Gemeinsinn und Identität
- Steigerung der Attraktivität der Stadt
- Möglichkeit der Gewinnung neuer Miet- und Kaufinteressenten aus dem Kreis von Baugruppen, Wohnprojektinitiativen, Zwischennutzern

RISIKEN

- Weggang und Verlust von Attraktivität der Stadt bei ungenügender Wertschätzung und Unterstützung

STÄRKEN

- Ebene der Geschichte: Altenburg als Residenzstadt, als über 1.000-jährige Stadt (Barbarossa, Prinzenraub), als Wirkungsstätte bedeutender Persönlichkeiten
- Ebene der Funktion: Altenburg als Skat- und Spielestadt (die Spielkarte, Spielkartensammlung als UNESCO-Kulturerbe), als Kunst- und Kulturstadt (Stadt und Schlossberg als Gesamterlebnis, die Museumslandschaft mit ihren Sammlungen, das Theater), als Kreisstadt, als Handwerksstadt, als Herkunftsstadt kulinarischer Besonderheiten
- Ebene von Architektur, Städte- und Gartenbau: Altenburg als Ort mit spezifischen Bauten und städtebaulichen Strukturen wie Schloss, Museen, Theater, Märkten, Kirchen, gotischem Backsteingiebel etc. sowie mit Parks, Gärten und Kleingärten
- Ebene des Sozialen: Altenburg als Ort mit interessanten Menschen, vielfältigen Aktivitäten und Energien, Gemeinsinn

SCHWÄCHEN

- hoher Leerstand mit Vielzahl an Problemimmobilien, Funktionsverlust, Sichtbarkeit von Leere und beginnendem Verfall, dadurch
- Attraktivitätsverlust der Quartiere und der Altstadt als Ganzes

CHANCEN

- bewusste (Innen)Wahrnehmung der Stärken und Alleinstellungsmerkmale, Beförderung der Außenwahrnehmung
- Heimatliebe, Engagement, Ideenreichtum der Einwohnerschaft sowie Mut, eigene Ideen umzusetzen
- Entwicklung von der Spielkarten- zur Spielestadt
- durch Engagement in den Nachbarschaften bzw. einzelnen Quartieren Stärkung der Altstadt als Ganzes möglich

RISIKEN

- Verpuffungseffekt von Energien, wenn Engagement nicht in Erfolg mündet, Erwartungen enttäuscht werden, auch in Bezug auf den Kauf oder die Nutzung von Immobilien



Kommunale und weitere Konzepte

Stadtentwicklung ist ein fortlaufender und flexibler Prozess. Das aktuelle ISEK stellt bereits die zweite Fortschreibung dar. Es wurde im Juni 2020 durch das Leipziger Büro für urbane Projekte fertiggestellt. In die Entwicklung des Planwerks waren Akteure aus Politik und Verwaltung, Kultur und Bildung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft eingebunden. Mit einem ganzheitlichen und integrierten Planungsansatz werden hier neun Themen der Stadtentwicklung mit ihren Herausforderungen, mit Stärken, Schwächen, Handlungsbedarfen behandelt sowie in ihren Abhängigkeiten und Verflechtungen dargestellt.

Auf planerischen Grundsätzen und Prinzipien sowie einem räumlichen Leitbild aufbauend, werden des Weiteren übergeordnete Strategien für sechs Handlungsfelder entwickelt und für jedes Handlungsfeld Maßnahmen und Projekte einschließlich Förderprioritäten und Zuständigkeiten formuliert. Diese sollen in fünf Schwerpunkträumen umgesetzt werden, von denen einer die Altstadt und Historischen Vorstädte umfasst. Als Entwicklungsziele für diesen werden benannt (vgl. BuP 2020: 135 f.):

- Sichern des Stadtbildes mit historischer Bausubstanz, Wahrzeichen und Sehenswürdigkeiten
- Bewahren und Entwickeln der Altstadt als bedeutsame Adresse für Handel, Dienstleistung, Freizeit, Gastronomie und Kulturtourismus
- klareres Herausstellen der Identität und Attraktivität
- Stärken des innerstädtischen Wohnens in den historischen Stadtquartieren
- Herstellen barrierefreier und barrierearmer Wohnungen
- Verbessern der Aufenthaltsqualität in den innerstädtischen Lagen
- Lernen, den Effekten des Klimawandels und Extremwetterereignissen zu begegnen, und Verbessern der mikroklimatischen Situation in der Altstadt
- Fördern der Lebens- und Wohnqualität durch stadtverträgliche Verkehrsplanung
- Sichern der Erreichbarkeit und Anbindung als Standortfaktor für lokale Wirtschaft und Tourismus

Das ISEK dient als Leitfaden und Basis für weitere Studien, Konzepte und Pläne – wie auch für den vorliegenden Masterplan, welcher seinerseits insbesondere die leerstandsrelevanten Aspekte in ihrer Aktualisierung beschreibt und Handlungsempfehlungen präzisiert.



„Dieser Impuls der Kreativität und des Lernens am Beispiel von Kunst und Geschichte soll zum Leitfaden für eine Bildungslandschaft werden, die sich eingebettet sieht in ein Kaleidoskop neuer gesellschaftlicher Entwicklungen um Partizipation, Inklusion, Barrierefreiheit und Klimaneutralität.“

Dr. Roland Krischke  Direktor des Lindenau-Museums,
aus: Masterplan Prinzen im Dornröschenschloss

Integriertes Stadtentwick- lungskonzept Altenburg 2030 (ISEK)



Vorentwurf zur Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Lindenau-Museum Altenburg, Stand Februar 2023, Entwurf Hoskins Planungs GmbH

Masterplan Prinzen im Dornröschenschloss

Die Altenburger Museen verstehen sich im Aufbruch: Der neue Masterplan Schlossberg vom April 2025 nimmt den Bildungsgedanken des Staatsmanns, Gelehrten und Kunstsammlers Bernhard August von Lindenau als Leitfaden, um das Szenario einer zeitgemäßen Museums- und Bildungslandschaft zu entwickeln. Diese soll in der Region neue Impulse für das Lernen und kreative Erleben setzen (vgl. Krischke 2025) und insbesondere einen LindenauCAMPUS mit zahlreichen Bildungsangeboten zum Ziel haben.

Die Museumslandschaft ist nach 1990 in unterschiedliche Bereiche und Zuständigkeiten aufgesplittet worden, Gebäude und Liegenschaften gehören verschiedenen Besitzern (Eigenbetrieb der Stadt Altenburg, Privatbesitz, Kirchengemeinde, Stadt Altenburg, Landkreis Altenburger Land). Die Stadt Altenburg und der Landkreis Altenburger Land haben die Gründung einer Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Altenburger Museen (KAG) beschlossen, um den Weg für einen dauerhaften Zusammenschluss der Einrichtungen vorzubereiten, der mittelfristig in eine Kulturstiftung Altenburger Schlossberg münden könnte.

Der Masterplan zeichnet den Altenburger Schlossberg als Museumslandschaft in ihren geschichtlichen Zusammenhängen und ihrer nationalen Bedeutsamkeit und zeigt eine mögliche Entwicklungsperspektive auf. Dazu tragen die Architekturdenkmale im Schlossbereich, der Schlossgarten, die naturräumliche Anlage des Schlossbergs und die bedeutenden Museumssammlungen bei, aber auch die Innenstadt mit zahlreichen Bauten im Residenzzusammenhang. Als Teil der Museumslandschaft werden zudem die Roten Spitzen, der Nikolaikirchturm und auch das Gerhard-Altenbourg-Haus samt Künstlergarten verstanden. Der Masterplan beschreibt Altenburg als eine aus seiner Residenzgeschichte heraus entstandene Museums- und Bildungslandschaft mit städtischem Umfeld und den Altenburger Schlossberg als ein potenzielles Zentrum der Bildung, Forschung, Kreativität und Kulturvermittlung (vgl. ebd.: 95 ff.).

Behandelt werden Aspekte der künftigen Nutzung der Liegenschaften am Schlossberg, die Barrierefreiheit, Inklusion und Nachhaltigkeit einschließen, aber auch mögliche neue Depotlösungen.

Die einzelnen Museen sollen auch künftig sichtbar bleiben: Lindenau-Museum, Schlossmuseum und Spielkartenmuseum (diese in Neuaufteilung, um das jeweilige Profil zu schärfen), Rote Spitzen und ein neues kulturgeschichtlich ausgerichtetes Stadtmuseum.

Zu den Intentionen des Plans gehört unter anderem auch, dass ein Besuch der Altenburger Museen mehr als passives Betrachten bietet und stets mit einem kreativen Impuls verbunden sein sollte. Das schließt ausdrücklich externe Erlebnisorte im Stadtraum ein, ob weiterhin im jetzigen Interim des Lindenau-Museums in der Kunstgasse oder in leer stehenden Ladenräumen der Altstadt (vgl. Krischke 2025: 32). Auch werden in Sanierungs- und Umbauphasen temporäre Räumlichkeiten erforderlich.

Mit dem studio (der Kunstschule des Lindenau-Museums), dem Altenburger Praxisjahr für Kunstgut- und Denkmalrestaurierung sowie neuen analogen und digitalen Vermittlungs- und Bildungsformaten, verbunden mit gezieltem Marketing, sollen auch überregional Zielgruppen angesprochen werden – unter anderem im Ausbildungs- und Bildungsbereich. Der Titel LindenauCAMPUS ist programmatisch, die Museums- und Bildungslandschaft befindet sich in der Entwicklung. Der Masterplan will sich als Vision, Gesprächsangebot und Diskussionsgrundlage für die künftige Weiterentwicklung des Altenburger Schlossberges verstanden wissen.



Bewerbung zur
Landesgartenschau,
Übersichtsplan,
Entwurf arc.grün

Bereits im ISEK werden Handlungsbedarfe zur Verknüpfung und Stärkung der Grün- und Freiflächen um Schlossgarten, Blaue Flut und die beiden Teiche angezeigt – und das Ziel einer „Grünen Stadt“ formuliert. Die vom Büro arc.grün I landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh erarbeitete Bewerbung für die Ausrichtung der Landesgartenschau „Garten.Schau.Spiele. Stadt“ stammt vom Oktober 2021 und nimmt diese Ambitionen auf. Sie setzt „Die ganze Stadt als Gartenschau“ zum Leitthema.

Der Masterplan Landesgartenschau 2030 der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) mit Stand Juli 2024 präzisiert Planung, Umsetzung und Prozess und schafft die Grundlage für die weitere Vorbereitung aller Maßnahmen und Projekte (vgl. LEG Thüringen 2024a). Verwiesen wird in beiden Planwerken auf die erforderliche Einbindung aller relevanten Akteure in einem transparenten und offenen Prozess.

Die Machbarkeitsstudie von arc.grün baut sich formal über Begriffe aus der Welt der Spiele auf – es ist vom Plan-, Strategie- und Gesellschaftsspiel die Rede, von Spielregeln und einer Spielanleitung. Zum grünen Schatz der Stadt gehören verschiedenste Parks, Gärten und Kleingärten. Das Konzept nimmt den Gedanken von Klimaschutz und Nachhaltigkeit zum Ausgangspunkt, will grüne Stadtreparatur betreiben und die bestehenden über 100 Hektar Grünflächen im Stadtkern weiter qualifizieren und vernetzen. Zu den Grundgedanken gehört, dass Altenburg keinen neuen Park braucht, sondern die Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung seiner schon bestehenden Strukturen und die Umsetzung bereits erkannter Ziele und Projekte. Die Landesgartenschau will einen ganzheitlichen Ansatz verfolgen, nur einen einzigen eintrittspflichtigen Bereich ausweisen und damit niedrigschwellig zugänglich sein. Mit aktivem Marketing und unter Einbeziehung von Stadtpolitik und Bürgerschaft wird die Schau vorbereitet und begleitet (vgl. arc.grün 2021: 24 f.). Das Ausstellungskonzept unterscheidet vier Bereiche, von denen einer die gesamte Innenstadt einschließlich Pocketgärten umfasst.

In Bezug auf das Projektgebiet Altstadt als Betrachtungsraum in vorliegendem Masterplan Leerstandsaktivierung ist speziell der Bereich Innenstadt interessant. Im Konzept der Bewerbung wird er auch als Spielfeld beschrieben. In Pocketgärten sollen die Besucher Angebote zur Erholung, aber auch zur Information bekommen und in der Spieleerlebniswelt samt ihren Freianlagen eine unterhaltsame Attraktion als Ziel finden. Zudem sind auf den Plätzen der Stadt Veranstaltungen aus dem Gartenschauprogramm wünschenswert (vgl. ebd.: 38). Empfohlen wird auch für die Innenstadt der niederschwellige Zugang, die Revitalisierung von Brachen, zudem die Verortung von Handwerker- und Blumenmärkten auf den Plätzen der Stadt und das Gestalten von Pocketgärten zu Räumen blühender Fantasie.

Pocketgärten können dabei vielfältiger Natur sein: innerstädtische „grüne Zimmer“ im klassischen Sinn, aber auch beispielsweise mit integrierten Ausstellungsflächen und Verweisen zu den außerhalb des Stadtzentrums gelegenen Grünflächen wie denjenigen des Botanischen Gartens versehen, mit kleinen begehbaren Pavillons („green boxes“), Urban-Gardening-Projekten, Klimabäumen oder Hopfengärten mit Pergolen und Kinderspielbereichen. Sie können sowohl privat als auch öffentlich genutzt werden.

Im Masterplan Landesgartenschau der LEG Thüringen werden die vier vordefinierten Bereiche als Zonen benannt und im Weiteren durch 20 Bereiche mit insgesamt 60 Maßnahmen strukturiert (Zone 1: Großer Teich als eintrittspflichtiger Teil, Zone 2: Blaue Flut/Kleiner Teich, Zone 3: Innenstadt, Zone 4: Schloss/Orangerie). Dabei erfolgt eine Unterteilung in Kern- und in Begleitmaßnahmen. Während Zone 1 als Kernzone gilt, sind die Zonen 2 bis 4 für Begleitmaßnahmen vorgesehen. Für die Innenstadtzone werden verschiedene Pocketgärten zur dauerhaften Gestaltung vorgeschlagen.

Wenngleich dort noch nicht benannt, eignet sich auch das Martinsgässchen als Pocketgarten und könnte als solcher gestaltet werden. Aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht ist der Abbruch historischer Bausubstanz – etwa um erst Lücken für potenzielle Pocketgärten zu schaffen. Vielmehr wird für eine temporäre oder dauerhafte Belegung bereits vorhandener Brachen und ihre Nutzung im Sinne grüner Oasen plädiert. Im Sinne einer Attraktivierung und Leerstandsaktivierung in der Altstadt empfiehlt sich insgesamt die Stärkung der Begleitmaßnahmen in der Altstadt.

Im August 2025 wurde ein freiraumplanerischer Realisierungs- und Ideenwettbewerb entschieden, der die Ausarbeitung eines Konzeptes für die Gestaltung der Daueranlagen der Landesgartenschauflächen sowie eines Ausstellungskonzeptes zum Gegenstand hatte. Nach aktualisiertem Zeitplan wird die Landesgartenschau im Jahr 2032 stattfinden. Sie soll 400.000 Besucher anziehen, dem Tourismus einen Schub verleihen und der Stadt über das Ausstellungsjahr hinaus einen großen Mehrwert bringen.



Altenburgs Spielkartenkultur war Ausgangspunkt der Entwicklung des Projekts (vgl. S. 31, Identität). Die Entwicklung einer multimedialen, interaktiven Spieleerlebniswelt Yosephinum mit 20 Themenräumen auf mehreren Etagen gehört zu den zentralen Schlüsselprojekten der Altstadt. Das historische Gebäude aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stand zuvor fast 30 Jahre leer und diente unter dem Namen Josephinum unter anderem als Parlamentsgebäude und Schule. Die Spieleerlebniswelt wird sich in diesem Haus sowie in einem zeitgenössischen Erweiterungsbau erstrecken.

Die Konzeption im Rahmen eines Masterplans stammt aus dem Jahr 2019 und erfolgte durch den Schloss- und Kulturbetrieb Residenzschloss Altenburg in Zusammenarbeit mit dem Institut für Ludologie an der Design Akademie Berlin. Die Konzeption entwickelt die Vision eines innovativen Zentrums, in dem das Thema Spiel touristisch, museal und zugleich für professionelle Anwendungen erlebnisorientiert erschlossen wird (vgl. Horn et al. 2019). Das Projekt will Spielen mit Bildung verknüpfen und unter dem Slogan „Yosephinum – Erlebe die Kraft des Spielens“ genau diese Energie nutzbar machen – auch, um spielerisch neue Lösungsansätze für individuelle und gesellschaftliche Herausforderungen zu finden.

Eine Erlebnisausstellung soll erfahrbar machen, wie und warum Spiele wirken. Eine Game Lounge bietet Raum zum Ausprobieren und Entdecken analoger und digitaler Spieleklassiker sowie Neuheiten wie Virtual Reality. Und schließlich wird ein Innovation Lab den Raum bieten, um über die Anwendung von Spielelementen und -mechaniken in nicht spielerischen Zusammenhängen professionelle Organisationsmuster und Entwicklungsprozesse zu optimieren.

Anfang des Jahres 2025 begann der Um- und Weiterbau des Hauses – ein bundesweit einzigartiges Projekt. Für den Herbst 2027 ist die Eröffnung geplant. Es wird mit bis zu 75.000 Besuchern im Jahr gerechnet, die bestenfalls jeweils mehr als einen Tag in der Stadt verweilen. Das Haus soll als Teil der regionalen Tourismusstrategie große Wirtschaftskraft entfalten.

Masterplan Spiele- erlebniswelt — Yosephinum





Yosephinum mit Erweiterungsbau,
Entwurf Junk und Reich Architekten

Das aktuelle Verkehrskonzept stammt in seiner endgültigen Fassung vom Juli 2023 (vgl. CIMA et al. 2023). Es wurde von einer Arbeitsgemeinschaft aus drei Planungsbüros – CIMA Institut für Regionalwirtschaft, Planungsgemeinschaft Verkehr PGV Dargel Hildebrandt und Zacharias Verkehrsplanungen, alle mit Sitz in Hannover, erarbeitet. Zuvor waren auf Grundlage des Entwurfs der Handlungsempfehlungen vom Oktober 2022 Bevölkerung und Unternehmen, Politik und relevante Fachöffentlichkeit in einen intensiven Dialog eingebunden; die Hinweise und Anregungen flossen in die Planung ein (vgl. CIMA et al. 2022).

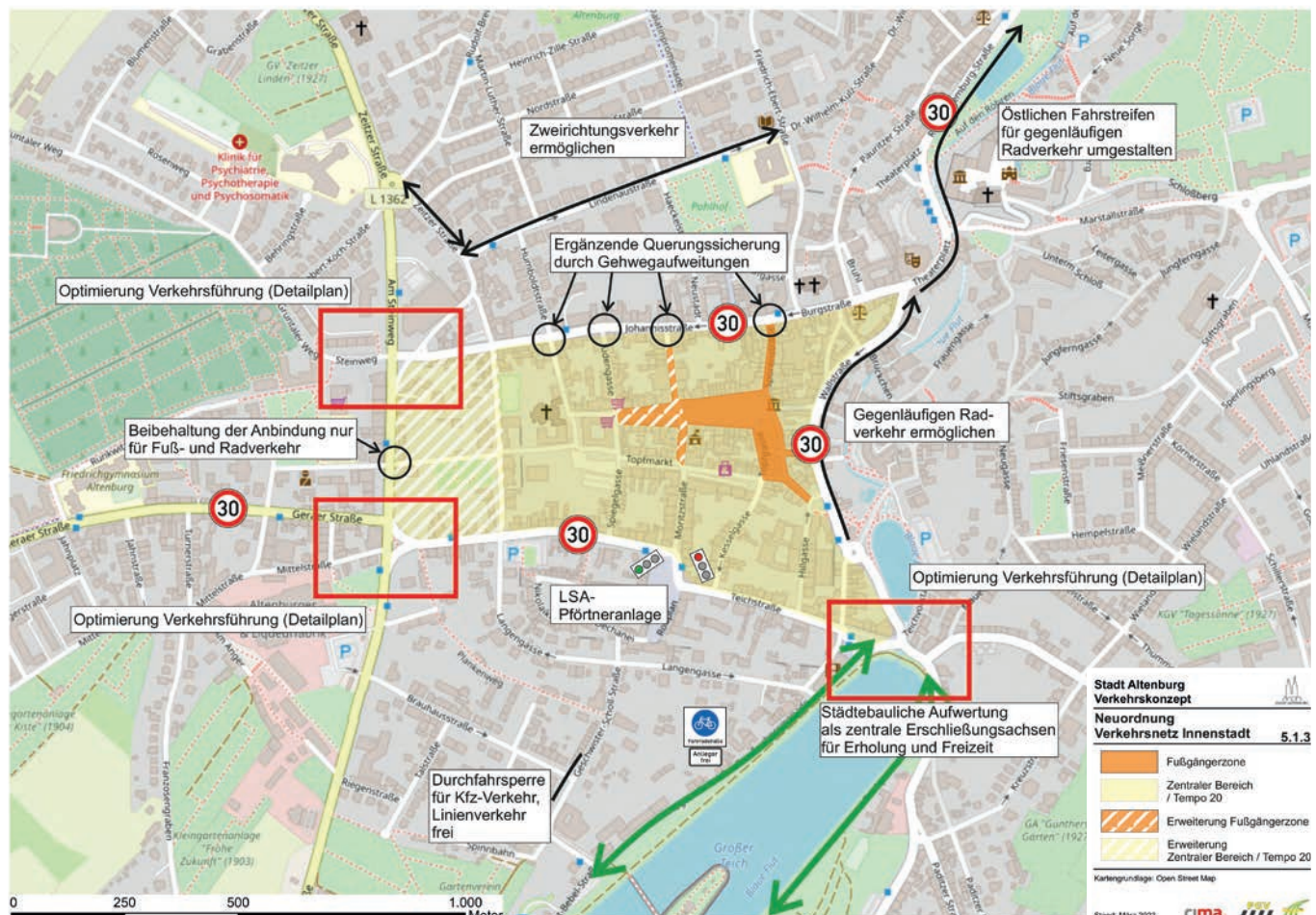
Verkehrskonzept

Für die Altstadt von besonderer Relevanz sind hieraus:

- aus dem Handlungsfeld ÖPNV:
Neukonzipierung Liniennetz und Taktung Stadtbusverkehr
- aus dem Handlungsfeld Straßennetz und Verkehrslenkung:
siehe Abbildung Neuordnung Verkehrsnetz Innenstadt
- aus dem Handlungsfeld Ruhender Verkehr:
Optimierung Parkraumbewirtschaftung: Räumliche Erweiterung Anwohnerparken, Gebührenanpassung Anwohnerparken, Zeitdauer „Brötchentaste“ verkürzen, Gebührenniveau Altstadtstraßen anheben, Gebührenniveau Parkhäuser senken
Theo-Neubauer-Straße: Parkpalette als Mobilitätsstation mit E-Ladeinfrastruktur, Leihfahrrädern etc.
- aus dem Handlungsfeld Radverkehr:
siehe Abbildung Neuordnung Verkehrsnetz Innenstadt
- aus dem Handlungsfeld Fußverkehr:
Entwicklung Fußgängerleitsystem, u. a. mit den Bausteinen: getrennte Führung Fuß- und Radverkehr Großer Teich und Spalatinpromenade, Umgestaltung der Straßenräume im Verlauf Wettinerstraße, Gabelentzstraße, Rosa-Luxemburg-Straße und Theaterplatz, Schaffung von neuen Fußgängerüberwegen, vorrangig Teichvorstadt, Johannisstraße, Lindenastraße u. a.



Neuordnung Verkehrsnetz Innenstadt, Stand März 2023





„Insgesamt zeigt sich, dass Klimaschutz nicht nur eine ökologische Notwendigkeit darstellt, sondern auch als strategisches Element der wirtschaftlichen Entwicklung und Standortförderung genutzt werden kann.“

Dr. André Wüste ● Klimaschutzmanager, Fachdienst
Bauverwaltung und Stadtentwicklung, aus: Integriertes
Klimaschutzkonzept der Stadt Altenburg

Klimaschutz- konzept

Thüringen will bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden (§ 3 Abs. 2 ThürKlimaG). Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Altenburg vom April 2025 wurde von der Stadtverwaltung Altenburg in Zusammenarbeit mit dem Institut für klimaneutrale Stadt- und Regionalentwicklung (ikre) und der KEEA Klima und Energieeffizienz Agentur GmbH erarbeitet. Im Ergebnis werden unter anderem die Ziele des Klimaschutzes in Altenburg mit 7 Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog, bestehend aus 37 Maßnahmen und zugehörigen Steckbriefen, konkretisiert.

Für die Altstadt von besonderer Relevanz sind hieraus:

- aus dem Handlungsfeld 2: Erneuerbare Energien/Energieversorgung
Nr. 2.1 (Photovoltaikanlagen auf kommunalen Liegenschaften)
- aus dem Handlungsfeld 3: Mobilität (dies ist bereits Inhalt des gleichnamigen Kapitels ab S. 24 in vorliegendem Papier)
Nr. 3.1 Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs, Fußverkehrs und ÖPNV
Nr. 3.2 Verbesserung der Radinfrastruktur und Abstellsituation für Fahrräder
Nr. 3.3 Etablierung von Shared-Mobility-Angeboten
- aus dem Handlungsfeld 4: Klimaanpassung
Nr. 4.5 Begrünung der Innenstadt zur Klimaanpassung und Verringerung von Hitzeinseln/Durchführung eines Pilotprojektes (u. a. Prüfen von Fassaden- und Dachbegrünungen, Einrichtung von Pocketparks und mobilen Grüninseln)
- aus dem Handlungsfeld 7: Private Haushalte
Nr. 7.1 Projekt Solar Empowerment (Beratung, Ermittlung des Photovoltaik-Potenzials der eigenen Immobilie)

Zudem beinhalten die Handlungsfelder verschiedene Beratungs- und Kommunikationsangebote, die der Organisation durch den Klimaschutzbeauftragten bedürfen. Maßnahme Nr. 5.1 (Informations- und Beratungsangebote zur energetischen Wohnbausanierung) berührt dabei die Gebäudesubstanz.



Die Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes im Auftrag der Stadt wurde durch die BBE Handelsberatung bereits im Jahr 2009 begonnen, 2015 fertiggestellt und im Jahr 2016 überarbeitet. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hatten sich sowohl die nachfrageseitigen als auch die angebotsseitigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Altenburg verändert (vgl. BBE Handelsberatung 2016).

Der konzeptionelle Handlungsrahmen zur gesamtstädtischen Einzelhandels- und Standortsteuerung musste unter anderem angepasst werden, um die Versorgungsfunktion Altenburgs als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen auch für den Verflechtungsbereich langfristig erfüllen zu können, um in der Lage zu sein, ein ausgewogenes Einzelhandelsangebot für das Altenburger Versorgungsgebiet bereitzustellen und um – mit Hinblick auf demografische Entwicklungen – die Einflussnahme des Einzelhandels auf die Entwicklungsperspektiven der Stadt positiv zu steuern.

Die im **Einzelhandelsentwicklungskonzept** ausgewiesenen Ergänzungsbedarfe und eine flächenseitige Ausweitung hin zu einem komplexen und umfassenden Einzelhandelsangebot sollten auf eine Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität und damit auch auf einen Umsatzzufluss aus dem Einzugsgebiet abzielen. Empfohlen wurde die Weiterentwicklung des Altenburger Einzelhandels vor allem in Bezug auf Ansiedlungen in der Innenstadt. Hier wurden diverse Potenzialflächen für eine Belegung mit Einzelhandel gesehen (u. a. leer stehende Ladenlokale, Areal am Topfmarkt, Hillgasse). Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt, der zum damaligen Zeitpunkt bei etwa 23 Prozent der gesamtstädtischen Fläche lag, sollte deutlich gesteigert werden.

Das **Zentren-/Standortkonzept** stellt in seinen Entwicklungszielen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als dauerhaft dominierenden Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente dar. Sein Einzugsgebiet ist im Konzept mit insgesamt rund 77.000 Personen aus der Stadt und den umliegenden Orten beziffert, als Leitbranchen gelten modische Sortimente, nachgeordnet auch nahversorgungsrelevante Sortimente. Die aktive Verkaufsfläche betrug im Jahr 2016 etwa 13.900 Quadratmeter. Dabei belegten 64 Prozent der Gesamtverkaufsfläche regionale und überregionale Filialisten. Von 108 Einzelhandelsgeschäften waren 50 Leerstände zu verzeichnen, der größte Leerstand davon betraf Ladenlokale in der Johannisstraße. Ein Teil der Läden dort wurde beschrieben als sofort nutzbar, ein weiterer Teil als in sanierungsbedürftigem Zustand. Einige Läden besitzen auch eine zu geringe Verkaufsfläche, sodass hier marktübliche Konzepte nicht darstellbar sind (vgl. ebd.: 92 ff.).

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Altenburg dargestellten Entwicklungsziele für die Innenstadt sind aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nur noch teilweise aktuell. Auf S. 65 sind sie im Rahmen des Exkurses Handel und Arbeit im Wandel aufgelistet, sortiert nach den noch aktuellen sowie den modifizierungsbedürftigen Zielen.

Hilfreich für Betrachtungen in vorliegendem Zusammenhang sind zudem der Branchenbericht Innenstadtsortimente 2024 (vgl. IFH Köln 2024) sowie die Studie Vitale Innenstädte 2024 (vgl. Preißner 2025), beide herausgegeben vom Institut für Handelsforschung IFH Köln.





Markt zur Altenburger Frühlingsnacht am 21. März 2025

Master- studien- projekt der RPTU Kaisers- lautern- Landau

In einem zwölfwöchigen Masterprojekt im Sommersemester 2023 beschäftigten sich Studierende der Studiengänge Umweltplanung und Recht sowie Stadt- und Regionalentwicklung der RPTU Kaiserslautern-Landau mit dem Thema „Masterplan Innenstadt Altenburg“ (vgl. RPTU 2023). Dabei wurden unter anderem Statistiken sowie vorhandene planerische Konzepte zu Altenburg ausgewertet, umfangreiche Ortsbegehungen unternommen, eigene Daten erhoben sowie Gespräche mit verschiedenen Altenburger Akteuren geführt. Für ausgewählte Themenfelder sind vertiefende Untersuchungen entstanden, etwa für ein dezentrales Beherbergungsmodell, die Parkraumbewirtschaftung oder die weitere Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements. Zudem analysierten die Studierenden verschiedene Masterpläne für Innenstädte. Die Arbeit umfasst neben dem Bericht acht thematische Plakate. Analysen, Empfehlungen und Anregungen sind in vorliegenden Masterplan Leerstandsaktivierung eingeflossen.



Eine Reihe weiterer Planungen besitzt im Projektgebiet Altstadt Gültigkeit. Diese müssen grundsätzlich Beachtung finden, wenngleich sie in vorliegendem Rahmen lediglich benannt werden können.

Weitere wichtige Satzungen und Planungen

- **Flächennutzungsplan (FNP)** (gültig seit 2006, mehrfach aktualisiert, Novellierung mit Wohnbedarfsanalyse geplant)
Der aktuelle Flächennutzungsplan weist den Großteil des Projektgebietes Altstadt als Mischgebiet aus, das an den Rändern im Wesentlichen von Wohnbauflächen flankiert wird. Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen ergänzen die baulichen Nutzungen.
- **Sanierungsgebiet Altstadt** (gültig seit 1992, mehrfach erweitert, verlängert bis Ende 2031)
In der Altstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dem wird durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen abgeholfen. Die Sanierung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches im umfassenden Verfahren in dem förmlich festgelegten Gebiet durchgeführt. Das erlaubt insbesondere den bevorzugten Zugang zu Fördermitteln, aber auch die Möglichkeit von steuerlichen Abschreibungen der sanierungsbedingten Ausgaben für private Investoren. Die nach Abschluss des Sanierungsgebiets fälligen Ausgleichsbeträge der Eigentümer sollen später vor Ort für weitere Verbesserungsmaßnahmen eingesetzt werden.
- **Erhaltungssatzung Innenstadt** (gültig seit 2006)
Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedarf im räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung durch die Stadt Altenburg. Damit soll die städtebauliche Eigenart der Innenstadt erhalten werden.
- **Gestaltungssatzung für die Altstadt von Altenburg** (gültig seit 1991, aktualisiert 2018)
In der Präambel zur aktuellen Fassung (1. Änderung) der Gestaltungssatzung werden der Erhalt des historischen Stadtbildes und die weitere Aufwertung der öffentlichen Räume als zentrale Aufgabe der Stadtsanierung und -gestaltung bestimmt. Im Rahmen der zeitgemäßen Weiterentwicklung des historischen Stadtbildes wird eingefordert, auf den historischen Gebäudebestand und die örtlichen Gestaltungsmerkmale Rücksicht zu nehmen. Die Satzung formuliert gemeinsame Bindungen für Baustruktur, Baukörper und Baudetails als Leitfaden und gesetzliche Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung des Stadtbildes. Innerhalb dieser Bindungen kann und soll sich auch individuelle gestalterische Freiheit verwirklichen.
Als Vorarbeit zur Gestaltungssatzung war im Jahr 2017 durch das Weimarer Büro PAD Baum. Freytag. Leesch eine Analyse des Ortsbildes zu Gestalttypik und Gestaltungsmerkmalen der Altstadt vorgelegt worden. Diese hatte den Rahmenplan öffentlicher Raum der Weimarer Architektengemeinschaft Hugk + Sellengk aus dem Jahr 2004 zur Grundlage. Bereits hier wird der öffentliche Raum als wichtigster Erlebnisraum beschrieben, der das Vorstellungsbild einer Stadt prägt. Gleichzeitig bezieht die Innenstadt ihre Lebendigkeit aus der Nutzbarkeit der historisch gewachsenen räumlichen und baulichen Strukturen für heutige Ansprüche (vgl. Hugk et al. 2004).
- **Städtebauliche Gestaltungsrichtlinie Hauptmarkt Altenburg** (gültig seit 2009)
Diese Gestaltungsrichtlinie regelt die Gestaltung von dauerhaften und temporären Sondernutzungen am und auf dem Hauptmarkt der Stadt Altenburg. Als Sondernutzungen gelten hier alle örtlich gebundenen Anlagen und Möblierungselemente, die dem Verkauf, Gebrauch, der Dekoration, Anpreisung und Bewirtung u. ä. dienen und im öffentlichen Verkehrsraum aufgestellt sind oder in diesen hineinragen. Dazu zählen insbesondere Sonnenschutzelemente, Sitzmöbel, Tische, Einfriedungen, Windschutzelemente, Bodenbeläge, Warenauslagen, Werbeständer, Pflanzgefäße und Fahrradständer.
- **Bebauungsplan Vergnügungsstätten für die Altstadt** (gültig seit 1997)
Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung sowie schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindereinrichtungen und auch des Stadt- und Straßenbildes zu vermeiden, werden in diesem Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vergnügungsstätten festgesetzt. Geschützt werden sollen damit auch die Strukturen des Denkmalschutzbereichs Kernstadt Altenburg als Ensemble mit vielen Einzeldenkmälern. Unter bestimmten Voraussetzungen können ausnahmsweise Gaststättenbetriebe und Tanzlokale zugelassen werden. Verhindert werden soll dagegen die Ansiedlung von Spielhallen, Diskotheken, Sexkinos und ähnlichen Vergnügungsstätten.

● **Lärmaktionsplan für die Stadt Altenburg** (gültig seit 2024)

Ziel der Planung des Dresdner Büros SVU in der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2008 ist der Gesundheitsschutz der Bevölkerung. Im Einzelnen geht es um die Vermeidung definierter Lärmbelastungen, um die Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, die Förderung ruhiger Gebiete sowie innerörtlicher Ruheinseln, um erhöhte Nutzungsanteile umweltverträglicher Verkehrsmittel und allgemein um die konsequente Berücksichtigung der Lärminderung bei Stadt- und Verkehrsplanung. Es existieren viele Gemeinsamkeiten bzw. Überschneidungen mit dem Verkehrskonzept von 2023. Unter anderem wird empfohlen, den Gedanken des Carsharings zu unterstützen, wenn vor Ort entsprechende Initiativen oder Anfragen durch regional agierende Anbieter entstehen – bislang wird Carsharing in Altenburg nicht angeboten. Einen weiteren wichtigen Punkt bildet die Förderung der Elektromobilität. Diese sorgt durch eine Reduzierung der Anfahr- und Motorengeräusche für eine Reduzierung des Lärms, wenngleich sie keine umfassende Lösung für die innerörtlichen Lärm- und Verkehrsprobleme bietet. Ab etwa 30 km/h sind zunehmende Roll- und aerodynamische Geräusche dominierend.

Ein lärmseitig wichtiges Handlungsfeld und einen für den Masterplan Leerstandsaktivierung relevanten Punkt bietet die Förderung der Elektromobilität im Radverkehr. Dadurch kann einerseits der Einsatzbereich des Fahrrades vergrößert werden. Auf der anderen Seite können durch die Tretunterstützung neue Nutzergruppen erschlossen werden. Die speziellen Nutzungsanforderungen durch Pedelegs und E-Bikes hinsichtlich attraktiver und sicherer Radverkehrsanlagen sind im Rahmen zukünftiger Planungen zu berücksichtigen. Im Pkw-Bereich bedarf es einer Ausweitung der Ladeinfrastruktur. Hierbei sind insbesondere auch private Akteure gefordert (vgl. SVU 2024).

● **Kriterienkatalog Solar-Flächenanlagen** (gültig seit 2024)

Der Kriterienkatalog für die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen definiert Rahmenbedingungen, die bei der Planung und Genehmigung solcher Anlagen zu berücksichtigen sind. Der Kriterienkatalog soll als Leitfaden und Arbeitsgrundlage der zukünftigen Entwicklung von Solar-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet Altenburgs dienen. Zu den so genannten Gunstflächen, die für die Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens geeignet sind, zählen auch versiegelte (Frei)Flächen wie Parkplätze.

● **Hochwasserschutz- und Gewässerentwicklungskonzept (HWSK/GEK)** (seit 2023)

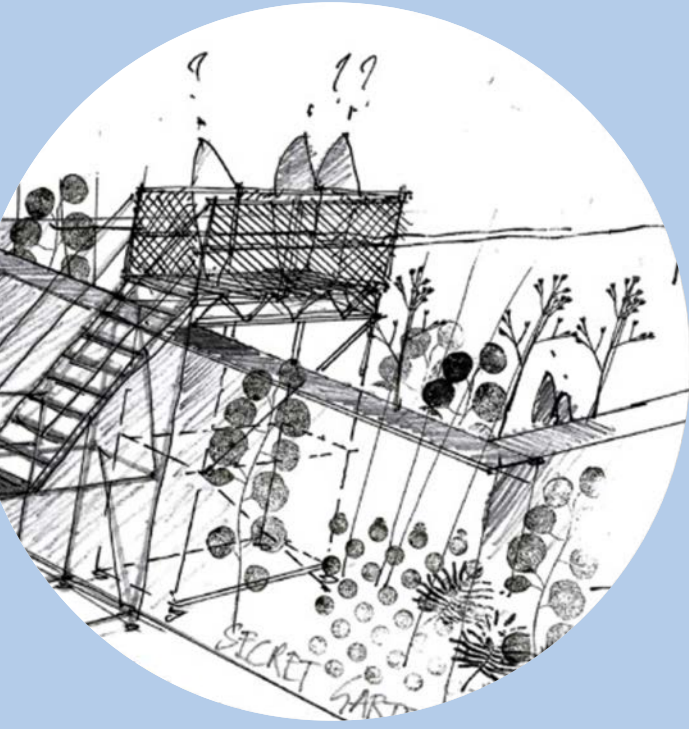
Das Konzept des Büros Fichtner Water & Transportation, Flussbüro Erfurt, bezieht sich auf die Gewässer II. Ordnung Gerstenbach, Blaue Flut und Kleiner Jordan/Deutscher Bach. Auf der siebenstufigen Skala der Gewässerstruktur erreicht die Blaue Flut mit 6,3 derzeit nur einen schlechten Durchschnittswert. Das HWSK/GEK stellt ein umfassendes Planwerk mit mehreren Teilberichten und umfangreichen Anlagen dar. Unter anderem enthält es die Maßnahmenplanung für ein gutes ökologisches Potenzial der Gewässer sowie zum Hochwasserschutz für ein Hochwasserereignis der Jährlichkeit von 20 Jahren.

Für den Bereich der Altstadt werden unter anderem Maßnahmen zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Blauen Flut, zur Vitalisierung des Gewässers innerhalb des vorhandenen Profils, zur Verbesserung natürlicher Lebensräume bestimmter Arten und zur Optimierung der Misch- und Regenwasserableitung und -einleitung empfohlen. Für die Ortslagen sind im Sinne der Klimaanpassung Entsiegelung, Dachbegrünung und der möglichst naturnahe Rückhalt von Niederschlagswasser in Angriff zu nehmen.

Generell sollten bei Planungen im Umfeld der Blauen Flut unbedingt die Verfasser des HWSK/GEK einbezogen werden.



- **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (LEP 2025)**
(gültig seit 2014, erste Änderung seit 2024)
Die Teilfortschreibung war durch kommunale Neugliederungen und den notwendigen Ausbau klimafreundlicher Energieträger notwendig geworden. Zentrales Anliegen der Fortschreibung war zudem die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land. Das Altenburger Land ist als Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben deklariert. Städte und Dörfer in ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben (vgl. LEP 2024: 19).
- **Regionalplan Ostthüringen (RPG)** (gültig seit 2012, Änderungsvorlage vom April 2024 derzeit im Genehmigungsverfahren)
Die Änderung des Regionalplans steht in Zusammenhang mit Abwägungsprozessen zwischen Klima- und Denkmalschutz, die im Zuge des beschleunigten Ausbaus der erneuerbaren Energien und aufgrund der fortdauernden Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen erforderlich wurden.
- **Strategisches Regionalentwicklungskonzept (SREK),
Progressiver ländlicher Raum – Altenburger Land 2040** (2024)
Der Landkreis Altenburger Land wurde 2020 in das Bundesförderprogramm „Aktive Regionalentwicklung“ von BMWBS und BBSR aufgenommen. Dieses Programm zielt darauf ab, eine regionalbezogene Strategieentwicklung im Kontext eines nachhaltigen Strukturwandels und die Umsetzung von strategisch bedeutsamen regionalen Entwicklungsvorhaben vorzubereiten. Das SREK gründet auf einem umfassenden Austausch- und Entwicklungsprozess mit regionalen Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Ziel ist es, mittel- bis langfristig zu einer attraktiven Innovationsregion zu werden und konkurrenzfähig im Wettbewerb um Unternehmen und Fachkräfte zu sein (vgl. LEG Thüringen 2024: 5). Als informelles Planungsinstrument ergänzt und verbindet es übergreifende und regionale bzw. kommunale Planungsebenen.
- **Regionale Entwicklungsstrategie „Altenburger Land“** (ELER-Förderperiode 2023–2027)
Das LEADER-Aktionsgebiet „Altenburger Land“ umfasst den gesamten gleichnamigen Landkreis. Für die Regionale Entwicklungsstrategie 2023–2027 wurden Handlungsschwerpunkte besonders in jenen Bereichen gesetzt, wo die LEADER-Methode und die Rahmenbedingungen der Förderung größtmögliche Effekte erwarten lassen, nämlich in (1) Naherholung, Tourismus und Kultur, (2) Daseinsvorsorge, attraktive Lebensorte, (3) Regionale Wertschöpfung, (Land)Wirtschaft, (4) Klimawandel, Energie, Ressourcen.
- **Tourismusstrategie Altenburger Land** (Evaluierung und Weiterentwicklung 2022)
Das Dokument bildet den strategischen Rahmen einer gezielten Weiterentwicklung des Tourismus im Altenburger Land. Es basiert auf mehreren Konzepten und Strategien, die an neue Rahmenbedingungen angepasst wurden. Ausdrücklich bezieht es sich auf die Tourismusstrategie Thüringen (TST) 2025 sowie aktuelle Standortbestimmungen (vgl. dwif-Consulting 2022: 4).
Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor im Altenburger Land. Er ist Umsatzbringer für viele Branchen, trägt über Steuereinnahmen zur Finanzierung der öffentlichen Haushalte bei und schafft zahlreiche Arbeitsplätze. Der bereits 2017 entwickelte Markenkern des Altenburger Landes ist eine Kombination aus Kultur- und Naturerlebnis mit dem Alleinstellungsmerkmal Spielerlebnis. Die damals beschriebenen vier Themenwelten sind noch immer gültig: Inspiration Kultur, Erlebnis Natur, Faszination Spiel sowie Genuss. In Fokussierung der 2017 und 2019 entwickelten Leitthemen kristallisierte sich das Alleinstellungsmerkmal des Altenburger Landes heraus: das Nebeneinander von Kulturtourismus der Residenzstadt Altenburg und Naturtourismus im Nordraum des Altenburger Landes auf engstem Raum (vgl. ebd.: 6 ff.). Die Themenausrichtung harmonisiert mit den in der Tourismusstrategie Thüringen definierten Reisemotiven Kennerschaft, Faszination, Sehnsucht und Neugierde (vgl. ebd.: 20).



3 HOF_HALTEN als Reallabor

**Themenfelder
bearbeiten**



Projektsteuerung Reallabor

Als Teil einer Gebäude- und Eigentümeranalyse hatte 2020/21 ein externer Sanierungsbeauftragter den Immobilienleerstand in der Altenburger Innenstadt untersucht, Kontakte zu den Eigentümern geknüpft und die komplexen Problemlagen und Handlungshemmnisse identifiziert (vgl. Lindemann 2022). Dabei wurden 22 Problemimmobilien näher betrachtet, deren Auswahl sich aus akuten Problemstellungen, erfolgreichen Eigentümerkontaktierungen oder konkreten Investorenanfragen ergab.

Beispielhaft und je nach Problemlage und Zugänglichkeit waren die Häuser mit unterschiedlichem Vertiefungsgrad betrachtet und auf ihr Potenzial hin analysiert worden. Einige Objekte wurden schließlich in die Projektskizze HOF_HALTEN integriert (vgl. Lindemann 2021). Die genannte Untersuchung war Grundlage für den Antrag zum Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) der Stadt Altenburg, der positiv beschieden wurde.

Das Projekt HOF_HALTEN konnte über ein Gesamtbudget von insgesamt 798.000 Euro verfügen. Davon konnten etwa 30 Prozent in baulich-investive Maßnahmen investiert werden. Drei Viertel des Gesamtbudgets stellten Fördermittel aus dem Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren dar, der Eigenanteil der Stadt betrug ein Viertel. Die bereitgestellten Gelder fungierten als Initial. Die privaten Eigentümer der geförderten Immobilien beteiligten sich zusätzlich mit mindestens 25 Prozent an den Kosten für die geförderten nicht-investiven Maßnahmen (vgl. S. 95, I_5).

Der extern gebundene Auftragnehmer fungierte als Projektsteuerer. Er stellte die direkte Verbindung zwischen Verwaltung, Eigentümern und weiteren Akteuren wie Fachplanern, Investoren und Nutzern dar. Zudem war er Teil der Steuerungsgruppe unter Vorsitz des Bürgermeisters, welche innerhalb der Verwaltung das Projekt koordinierte. Der Projektsteuerer übernahm folgende Aufgaben:



„Darum geht es — das, was Altenburg auszeichnet — diese hohe Baukultur zu nutzen in einer kleinteiligen Eigentümerstruktur.“

Gernot Lindemann • Projektsteuerer

Begleitung der Erarbeitung innovativer Konzepte und Handlungsstrategien

- Unterstützung bei Analysen und Datenerhebungen des Studierendenprojekts der RPTU Kaiserslautern-Landau
- Unterstützung bei der Erarbeitung des Masterplans Leerstandsaktivierung Altenburg

Beratung, Gutachten, Planungsbegleitung, Vermittlung

- Ortsbegehungen und Bauaktenstudium
- Ersteinschätzungen von Bauzustand und Investitionsumfang
- Unterstützung bei konzeptuellen Überlegungen und Variantenbildungen
- Unterstützung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und Fördermittelakquise
- Vermittlung von Fachplanern
- Vorbereitung und Mitwirkung bei Ausschreibungen und Vergaben für einzelne Maßnahmen
- Investorensuche, Begleitung und Vermittlung von Leerstandsobjekten. Im Einzelnen handelte es sich dabei um:
 - Vermittlung der Immobilie Johannisstraße 4 nach Insolvenz des Eigentümers an eine junge Altenburger Familie, die das Objekt in Eigenleistung saniert. Das Hauptgebäude wird als Wohnhaus, das Hofgebäude gewerblich genutzt.
 - Vermittlung des Objektes am Johannisgraben 9 an den Chef eines Ingenieurbüros aus der näheren Umgebung. Ziel ist die Umnutzung des ehemaligen Sparkassengebäudes zu einer besonderen Beherbergungsstätte mit altenburgspezifischem Thema: Hotel der Spiele.
- Koordination, inhaltliche und organisatorische Begleitung aller Maßnahmen nach den Vorgaben der Stadt Altenburg. Im Einzelnen wurden begleitet:
 - Jugendwohnen: Machbarkeitsstudie und Bauantrag Johannisstraße 49
 - Familienwohnen: Bestandsaufnahme und Konzeptstudie Johannisstraße 14/15
 - Barrierearmes Seniorenwohnen: Machbarkeitsstudie und Bauantrag Markt 18/19
 - Pflegewohnen: Bestandsaufnahme und Vorentwurfsstudie Johannisstraße 9–11
 - Schaubauausstellung „Natürlich Bauen!“: Fachvorträge und Praxisseminare
 - Umsiedlung des Stadtarchivs in die Altstadt: Machbarkeitsstudie Johannisstraße 8
 - Parken und Energie: Machbarkeitsstudie klimaresilienter Anliegerparkplatz
 - Künstlerische Freirauminszenierung: Entwurfskonzept Martinsgässchen
 - Hofbebauung mit Lapidarium: Sicherung und Entwurfskonzept Johannisstraße 47
 - Besondere Beherbergungsangebote: Entwurfskonzept Topfmarkt 6

Innenstadtbezogene Kooperationen

- Moderation und Beratung in zentraler Rolle für alle Beteiligten
- Kontaktaufnahme zu den Eigentümern, Kontaktpflege und Beratung
- Vorberatungen mit Stadtverwaltung und Denkmalschutz

Verfügungsfonds

- Erprobung eines Verfügungsfonds „Aktive Innenstadt Altenburg“
- an mehreren Projekten:
 - Topfmarkt 6
 - Johannisstraße 9–11
 - Johannisstraße 14/15
 - Frauenfelsstraße 7, RADiologie

Öffentlichkeitsarbeit

- Kommunikation der Zwischenergebnisse des Reallabors mit Präsentationen vor Verwaltung, Stadtrat und Bürgerschaft
- Kommunikation der Zwischenergebnisse in verschiedenen Medien
- Teilnahme an den Netzwerktreffen des Bundesprogrammes ZIZ
- Strategische Öffentlichkeitsarbeit mit Initiierung und aktiver Beteiligung an etwa 30 Veranstaltungen und 8 Seminaren (vgl. S. 88)
- Unterstützung bei der Bürgerbeteiligung zum Masterplan Leerstandsaktivierung

Begleitung der Umsetzung von Sicherungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Beratung und Unterstützung der baulich-konstruktiven Notsicherung der Gebäude Johannisstraße 47 zur Begehbarmachung der verborgenen Gasse
- Beratung und Unterstützung der Erarbeitung eines Notsicherungskonzeptes für die Gebäude Johannisstraße 8 und 9

Die nachfolgend dargestellten Projekte sind das Ergebnis intensiver Koordinierungs- und Vernetzungsarbeit des Projektsteuerers sowie der engagierten Arbeit aller beteiligten Akteure.

Impulsprojekte im Projekt HOF_HALTEN

- 01 **Jugendwohnen:** Machbarkeitsstudie, Brandschutzkonzept und Bauantrag Johannisstraße 49
- 02 **Familienwohnen:** Bestandsaufnahme und Konzeptstudie Johannisstraße 14/15
- 03 **Barrierearmes Seniorenwohnen:** Machbarkeitsstudie und Bauantrag Markt 18/19
- 04 **Pflegewohnen:** Bestandsaufnahme und Vorentwurfsstudie Johannisstraße 9-11
- 05 **Schaubaustelle Natürlich Bauen!:** Fachvorträge und Praxisseminare
- 06 **Umsiedlung des Stadtarchivs:** Machbarkeitsstudie Johannisstraße 8
- 07 **Parken und Energie:** Machbarkeitsstudie klimaresilienter Anliegerparkplatz
- 08 **Künstlerische Freirauminszenierung:** Entwurfskonzept Martinsgässchen
- 09 **Hofbebauung mit Lapidarium:** Sicherung und Entwurfskonzept Johannisstraße 47
- 10 **Besondere Beherbergungsangebote:** Entwurfskonzept Topfmarkt 6



Themenfeld Wohnen & Produktiv sein



Impulskonzept 01 Jugendwohnen: Machbarkeitsstudie, Brandschutzkonzept und Bauantrag Johannisstraße 49

Überblick

- Eigentümer: Privat
- Leerstand: 100 %
- Ehemalige Nutzung: Wohnen, Weinlokal im Erdgeschoss
- Geplante Nutzung: Wohngemeinschaft für Jugendliche, Lehmbauschule
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und Revitalisierung, öffentliche Nutzung von Erd- und Kellergeschoss
- Ergebnis: Machbarkeitsstudie mit Nutzungsszenarien, Bauantrag (Helm Westhaus Architekten PartGmbH), Brandschutzkonzept (Planungsgruppe Geburtig)

Ausgangssituation

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um eine Dreiflügelanlage aus der Renaissance, die lange Zeit ungenutzt war. Sie ist Bestandteil des Denkmalensembles Kernstadt Altenburg und befindet sich in einer dicht bebauten Struktur. Das Vorderhaus und die beiden rückwärtigen Anbauten bilden einen historischen Hof, welcher über eine Tordurchfahrt von der Johannisstraße im Norden aus erschlossen wird. Das Vorderhaus ist ein Renaissancehaus mit historischem Gewölbekeller. Der östliche Gebäudeflügel besitzt einen Altenburger Laubengang von hohem bauhistorischem Wert.

Projektidee

Das Gebäude wurde durch einen privaten Bauherren erworben, um es vor dem Abriss zu bewahren. Dieser ist selbst als Restaurator und Fachreferent für Lehm-bau tätig. Im Erdgeschoss von Vorder- und Seitenhaus soll eine Lehmbauschule mit Räumen für Seminare und Workshops einziehen. Zusätzlich soll eine barrierearme Wohnung entstehen. Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss werden zu Wohngemeinschaften für Jugendliche ausgebaut. Parallel zum Prozess dienen Grundstück und Gebäude als Startpunkt der Schau-baustelle, einem weiteren Teilprojekt von HOF_HALTEN.



Herausforderungen

- Notwendigkeit von Erhalt und Sicherung der Dreiflügelanlage aus der Renaissance
- Wiederaufnahme einer seit vielen Jahren unterbrochenen Sanierung
- Beseitigung des Leerstands durch zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzungen
- Reduzierung der Baukosten
- objektspezifisches Brandschutzkonzept unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte
- Suche nach geeigneter Kombination von Nichtwohnnutzung und Wohnnutzung in dichter Baustruktur

Lösungsansatz

- Sanierung durch ortsansässigen Eigentümer mit Bezug zu Ort, Denkmal und Handwerk
- Erarbeitung verschiedener Nutzungsszenarien mit Passfähigkeit zum Gebäude
- Reduzierung der Baukosten durch objektspezifisches Brandschutzkonzept unter Abwägung der Schutzinteressen von Brand- und Denkmalschutz, Vereinfachung der Grundrisse und Selbstbau
- Kopplung der Projekte Johannisstraße 49 und Schaubau-stelle
- zielgruppenspezifische Planung
- Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Unterstützung der Planungen aus Mitteln von HOF_HALTEN

Impulskonzept ⁰²

Familienwohnen: Bestandsaufnahme und Konzeptstudie Johannisstraße 14/15

Überblick

- Eigentümer: Privat
- Leerstand: 100 %
- Ehemalige Nutzung: Wohnen, Johanniskarten im Erdgeschoss
- Geplante Nutzung: Familienwohnen
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und Revitalisierung, Aktivierung der Hofbereiche und Gärten
- Ergebnis: Bestandsaufnahme und Konzeptstudie (Architekt Jan Godts)

Ausgangssituation

Die leer stehenden Gebäudeensembles an der nördlichen Johannisstraße Nr. 14 und 15 sind sanierungsbedürftig und Bestandteil des Denkmalensembles Kernstadt Altenburg. Sie bestehen aus Vorderhäusern und eng stehenden hinteren Nebengelassen. Die Grundstücke umfassen auch die historischen Gartenareale südlich der Stadtmauer, lassen jedoch wenig private und halböffentliche Freiräume oder Raum für Stellflächen und stellten sich verwildert dar. Sie wurden von privaten Eigentümern erworben, in deren Besitz sich auch Nr. 12 und 13 befinden. Die rückwärtige Bebauung von Haus Nr. 15 war nicht erhaltungsfähig, hier haben die Abbrucharbeiten begonnen.

Projektidee

Geplant sind die Sanierung, der Umbau und die Reaktivierung der Häuser sowie der Abbruch und Ersatzneubau des Hinterhauses Nr. 15. Im Erdgeschoss sind jeweils barrierefreie Wohnungen mit direkter Anbindung zum Hofbereich vorgesehen. Höfe und Gärten der Nr. 12–15 sollen im Zusammenhang gestaltet werden. Ebenso einbezogen werden Überlegungen zu den Grundstücken und Höfen der Häuser Nr. 8–11: die Zufahrt zu den Höfen und Gärten Nr. 12–15 sowie 8 soll zukünftig über die Johannisstraße 10/11 – auch nach einer möglichen Neubebauung – möglich sein.

Herausforderungen

- Notwendigkeit von Sanierung, Umbau und Reaktivierung der Häuser Nr. 14 und 15
- Beseitigung des Leerstands durch zeitgemäße Wohnnutzung
- Bedarf nach attraktivem Wohnumfeld unter zusammenhängender Neugestaltung der Höfe und Gärten Nr. 12–15 mit qualitätsvollen Nutzungs- und Aufenthaltsbereichen, barrierefreien Zugängen, gemeinsamem Zufahrtsweg für Rettungs- und Baufahrzeuge und Parkmöglichkeiten
- Klärung der Wege- und Leitungsrechte
- Bezug zu historischen Gartenarealen südlich der Stadtmauer

Beginn der Umbauarbeiten



Michael Rothe ● Eigentümer



Lösungsansatz

- 57

Impulskonzept 03

Barrierearmes Seniorenwohnen: Machbarkeitsstudie und Bauantrag Markt 18/19

Überblick

- Eigentümer: Privat
- Leerstand: > 75 %
- Ehemalige Nutzung: Wohnen/Apollo Optik
- Geplante Nutzung: Seniorenwohnen/
Lapidarium/Apollo Optik
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und
Revitalisierung der Obergeschosse, Barriere-
freiheit, Touristische Aktivierung Hof
- Ergebnis: Machbarkeitsstudie, Bauantrag
(Planungsbüro Sittel)

Ausgangssituation

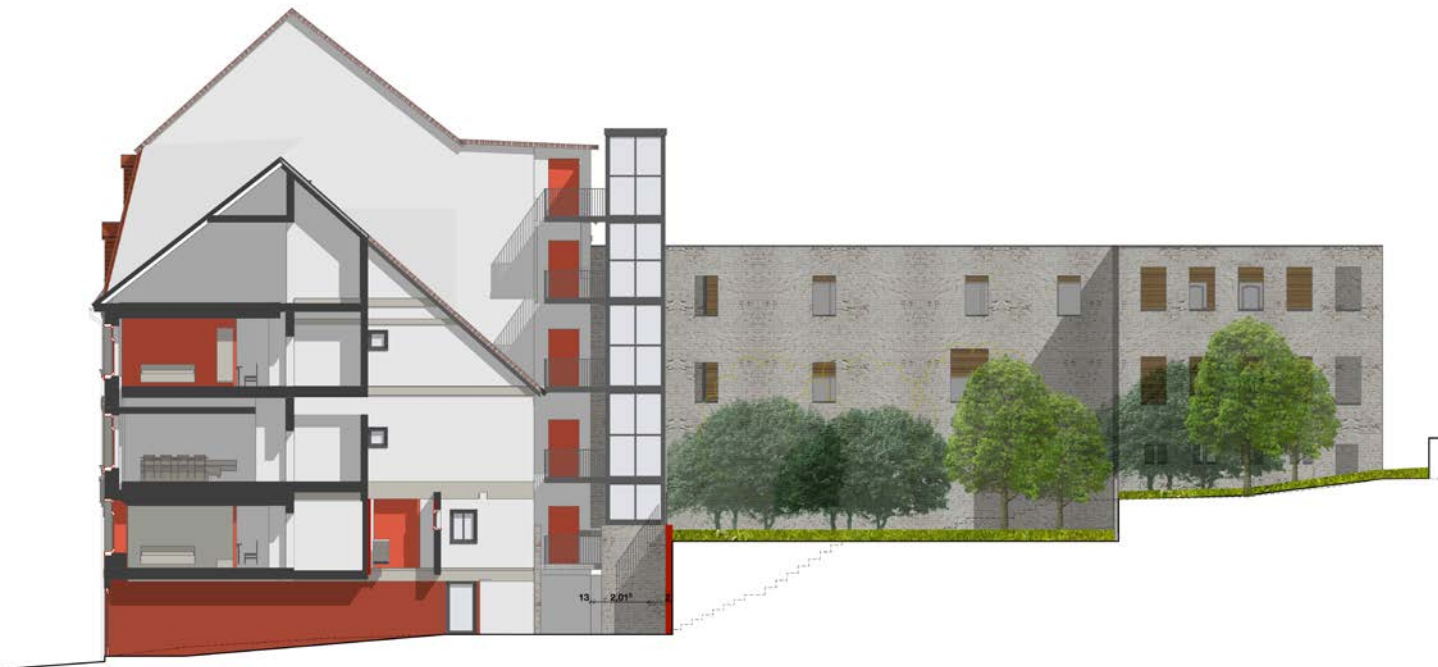
Die am Hauptmarkt gelegenen Baudenkmale Markt 18/19 bilden einen Gebäudekomplex. Genutzt wird nur das Erdgeschoss. Die beiden hohen und repräsentativen Vorderhäuser besitzen großes Potenzial für „Wohnen am Markt“ – jedoch stehen ihre Obergeschosse leer.

Zum Ensemble gehört auch ein hinter der Nr. 19 gelegenes Seitengebäude. Dieses begrenzt das mittelalterliche Martinsgässchen – eine versteckte Wegeverbindung über neun Höhenmeter zwischen Markt und Johannisstraße. Die Gasse ist seit Jahrzehnten unzugänglich, birgt aber in Quartiersmitte einen gotischen Backsteingiebel, der für Thüringen einzigartig ist. Der derzeit nicht öffentliche Zugang zum Martinsgässchen erfolgt sowohl im Süden als auch im Norden des Quartiers durch unscheinbare Haustüren.



„Der Reiz an diesen Wohnungen ist: Wenn man hier an den Fenstern steht, hat man den belebten Markt vor sich, abends ist alles wunderbar beleuchtet, ... es ist Leben da. Da kann man alt werden, ohne das Gefühl zu haben, abgestellt zu sein. Man erfährt noch, was los ist.“

Gernot Lindemann ● Projektsteuerer



Konzeption eines Aufzugs im Martinsgässchen,
Planungsbüro Sittel

Projektidee

Wohnen am Markt: Konzipiert wurden barrierearme Seniorenwohnungen in den Obergeschossen der Vorderhäuser sowie ein hofseitiger Aufzug. In den oberen Etagen des Seitengebäudes entstehen Loggien, Zugänge und Abstellräume, in seinem Erdgeschoss werden Teile eines Lapidariums untergebracht. Der Erhalt des Seitengebäudes sichert die Raumkanten des Martinsgässchens, wodurch die Authentizität und Besonderheit der Gasse erhalten und touristisch nutzbar gemacht werden können. Gleichzeitig werden Abbruchkosten gespart. Ermöglicht werden sollen die Zugänge zur Gasse – südlich über den Markt Nr. 18, nördlich über die Johannisstraße Nr. 47.

Herausforderungen

- Erhalt der geschlossenen Marktbebauung
- Stopp des Verfalls in den Obergeschossen von Vorderhaus und Seitengebäude
- Beseitigung des Leerstands in den Obergeschossen, dort derzeit kein Zugang und keine Barrierefreiheit
- Seitengebäude von Haus Nr. 19 bedarf Sicherungsmaßnahmen für Dach und Geschossdecken
- enorme Gebäudetiefen (18 m) und enge Innenhöfe erschweren Grundrissgestaltung und Brandschutz
- beengte räumliche Verhältnisse verhindern den Einsatz von Baumaschinen, erfordern kostenintensive manuelle technologische Verfahren
- hohe Kosten für Umbau und Sanierung von Vorderhaus und Seitengebäude

- Erhalt der baulichen Raumkanten und historischen Raumfolgen entlang der Gasse
- Erlangen des Wege- und Leitungsrechts durch Haus Nr. 18 und Martinsgässchen
- Bedarf nach Beratung und finanzieller Unterstützung

Lösungsansatz

- komplexer Lösungsansatz unter Einschluss der Hofsituation
- Konzeption eines Aufzugs trotz beengter räumlicher Verhältnisse für barrierearmen bzw. -freien Zugang zu Seniorenwohnungen und Lapidarium im Seitenflügel
- untergeordnete Nutzungen im Seitengebäude bei einfachem Sanierungsstandard und als Teil des Hof-Gesamtkonzeptes
- Einsparen der enormen Abbruchkosten, die andernfalls aufgrund notwendiger manueller Technologien aufgebracht werden müssten
- zielgruppenspezifische Planung
- Eigentümermoderation und Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Unterstützung der Planungen aus Mitteln von HOF_HALTEN

Impulskonzept ⁰⁴

Pflegewohnen: Bestandsaufnahme und Vorentwurfsstudie Johannisstraße 9–11

Überblick

- Eigentümer: Kommune
- Leerstand: Nr. 9: 100 %; Nr. 10/11: Brachfläche
- Ehemalige Nutzung: Wohnen/Parken
- Geplante Nutzung: Pflegewohnen
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und Revitalisierung der Nr. 9, Neubebauung Nr. 10/11, Erhalt einer Durchfahrt zu den rückwärtigen Hofbereichen
- Ergebnis: Bestandsaufnahme, Vorentwurfsstudie (Heim Balp Architekten)

Ausgangssituation

Haus Nr. 9 ist ein leer stehendes und stark sanierungsbedürftiges Baudenkmal aus der Renaissance mit barocker Überformung. Es steht städtebaulich markant am Ende des Weibermarkts in der nördlichen Johannisstraße. Das Haus war lange Zeit herrenlos. Die benachbarten Grundstücke stellen Brachflächen dar, die derzeit für Stellflächen sowie zur Durchfahrt für die westlich gelegenen Grundstücke dienen. Nördlich grenzen ein Parkplatz und die Stadtmauer an.

Projektidee

Die Stadt Altenburg tätigt den Zwischenerwerb des herrenlosen Hauses Nr. 9. Auf den Grundstücken der Häuser Nr. 9–11 könnte eine Anlage für Pflegewohnen in einer Kombination unterschiedlicher Pflege- und Betreuungsformen einschließlich Freiflächengestaltung entstehen. Dabei kann die Nr. 9 saniert und zu variablen Pflegeeinheiten umgebaut werden, während die Grundstücke Nr. 10 und 11 eine kostensparende Lückenschließung erfahren. Die Erschließung von Alt- und Neubau kann über ein gemeinsames Treppenhaus und einen gemeinsamen Aufzug erfolgen. Über eine Durchfahrt soll die Zufahrt auch zu den östlich und westlich gelegenen Grundstücken gesichert werden.



Herausforderungen

- Notwendigkeit der Sanierung des denkmalgeschützten Hauses Nr. 9
- Beseitigung des Leerstands durch zeitgemäße Nutzung
- Konzeptfindung für die brachliegenden Grundstücke Nr. 10 und 11
- Bedarf nach attraktiver Freiflächengestaltung inkl. Barrierefreiheit, qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen, Zufahrten für Rettungs- und Baufahrzeuge, Parkmöglichkeiten
- Konzipierung eines Zufahrtsweges im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung mehrerer rückwärtigen Hof- und Gartenbereiche
- Bedarf nach Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Lösungsansatz

- Zwischenerwerb der Grundstücke Nr. 9–11 durch die Kommune außerhalb des Programms HOF_HALTEN und über Vorkaufsrecht
- Komplexer Lösungsansatz: Betrachtung mehrerer Grundstücke im Zusammenhang
- Untersuchung verschiedener Nutzungsoptionen im Rahmen eines Vorentwurfs
- Bezugnahme der Nutzung auf die demografischen Entwicklung
- Schaffung von Heimat für ältere, pflegebedürftige Menschen im städtischen Kontext
- Investitionskosteneinsparung durch gemeinsame Erschließung der Häuser Nr. 9–11
- Mitdenken der Nutzung der benachbarten Grundstücke, Einbeziehung einer gemeinsamen Grundstückszufahrt für mehrere Höfe in die Planung
- zielgruppenspezifische Planung
- Eigentümermoderation und Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Realisierung der Planung aus Mitteln von HOF_HALTEN

Johannisstraße 9 vom Weibermarkt aus gesehen (links) und Rückansicht Johannisstraße 9–11, Entwurf Heim Balp Architekten

Impulskonzept 05

Schaubaustelle Natürlich Bauen! Fachvorträge und Praxisseminare

Überblick

Eigentümer: /
Leerstand: /
Ehemalige Nutzung: /
Geplante Nutzung: /
Ziel: Weiterbildung –
Anleitung zum Selbstbauen
Ergebnis: Prozess

Ausgangssituation

In der Altenburger Altstadt und im Altenburger Land stehen zahlreiche Gebäude mit Geschichte und alter Bausubstanz leer, insbesondere Baudenkmale aus Bruchstein, Lehm und Holz. Die Sanierungskosten sind hoch. Gleichzeitig gewinnt der Nachhaltigkeitsgedanke zunehmend an Bedeutung, das Bauen mit nachhaltigen Materialien wird immer wichtiger.

Johannisstraße 49 als Praxisort der Schaubauausstellung



Projektidee

Private Eigentümer sind häufig motiviert, selbst Hand anzulegen, um sowohl die Sanierungskosten zu senken als auch ein persönliches Projekt zu realisieren. Im Rahmen der Schaubauausstellung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, sich in theoretischen Vorträgen weiterzubilden und bei praktischen Workshops zu natürlichen Baustoffen, insbesondere Lehm und Holz, an einem realen Sanierungsobjekt Erfahrung beim Selbstbauen zu sammeln.

Herausforderungen

- Umgang mit historischer Bausubstanz erfordert geschichtliche und handwerkliche Fachkenntnis, Praxiserfahrung und im Eigentumsfall beträchtliche finanzielle Mittel
- Praxis lässt sich nur am konkreten Beispiel erwerben

Lösungsansatz

- Eigeninitiative stärken – Hilfe zur Selbsthilfe
- Schaubauausstellung als Plattform für theoretischen und praktischen Wissenserwerb und Austausch
- 17 Veranstaltungen mit Vorträgen, Diskussionen und praktischen Seminaren, teilweise bis zu 60 Teilnehmende
- kostenlose Einzelveranstaltungen mit verschiedenen Referenten an verschiedenen Orten
- Vielzahl von Themen, u. a. Lehm- und Holzbaustoffe, Staken, Steine, Putze und Farben, Wiederverwendung historischer Baustoffe und Bauteile, Bauen in geschlossenen Kreisläufen, Brandschutz im Baudenkmahl
- Startpunkt der Veranstaltungsreihe: Objekt Johannisstraße 49, somit Synergieeffekte zwischen Teilprojekten von HOF_HALTEN
- Vernetzung und Wissenstransfer zwischen den Teilnehmenden, Unterstützung von Selbstwirksamkeit
- Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Realisierung des Projekts aus Mitteln von HOF_HALTEN

„Wir haben es in Altenburg mit historischer Bausubstanz zu tun. Viele Bruchsteinwände, Fachwerk und Ähnliches. Deshalb war es naheliegend, bei HOF_HALTEN das Thema Lehm- und Holzbau intensiver zu behandeln.“

Gernot Lindemann ■ Projektsteuerer

Zum Themenfeld „Wohnen & Produktiv sein“ wurde im Rahmen des Projekts HOF_HALTEN am 8. Mai 2025 in der Farbküche der „Erlebe was geht gGmbH“, Moritzstraße, ein Themenabend veranstaltet. Neben einer Einführung zum Projekt und der Vorstellung zugehöriger Impulsprojekte – unter Beteiligung von Eigentümern – gab es einen Einblick in die Thematik von produktiver Stadt und Handel im Wandel. Auch das Thema der Nutzung von Freiräumen stand zur Debatte, denn oft lassen sich die Themenfelder nicht trennen.

Themen- abend

In einer lebhaften Diskussion unter den etwa 25 Teilnehmenden, darunter Bürger und Akteure, Projektsteuerer, Vertreter der Stadt Altenburg und des Teams KARO* architekten, wurden Fragen aus der Bürgerschaft geklärt, Meinungen, Ideen und Anregungen aufgenommen. Die Essenz findet sich in den Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen vorliegenden Masterplans wieder. Ausgewählte Meinungen und Anregungen werden nachfolgend wiedergegeben. Das Protokoll zum Themenabend ist Bestandteil der Anlagen zum Masterplan.

„Die Moderation ist ganz wichtig, das wünschen wir uns. Solche Runden sind gut, in denen man einfach über die Dinge ins Gespräch kommen kann und untereinander Kontakte pflegt. Denn letztendlich sind wir alle Nachbarn und es geht nur miteinander.“

Michael Rothe ■ Eigentümer



Diskussion in der Farbküche beim Themenabend am 8. Mai 2025

Aus den Meinungen (Auswahl)

- Man muss die Innenstadt als Kern der Gesellschaft begreifen.
- Einer von vielen Vorteilen Altenburgs sind die Netzwerke einer Kleinstadt: Jeder kennt jeden!
- Die Selbstermächtigung der engagierten Menschen in der Stadt muss gestärkt werden.

Aus den Anregungen (Auswahl)

- Gewünscht wird eine bessere Kommunikation unter den Eigentümern. Sie sollte durch die Stadt oder durch Externe geregelt werden. Runden wie dieser Themenabend, bei dem Eigentümer, Planer und die Stadt zusammenkommen, sind wichtig und sollten häufiger stattfinden.
- Gewünscht wird keine ausschließliche Konzentration auf den Einzelhandel, sondern mehr ein Denken im Sinne der produktiven Stadt. Als Beispiel aufgeführt wird Coworking in der Altstadt.
- Es braucht Vermittlung zwischen gewerblichen Anbietern, Stadt und Eigentümern.
- Es sollten Förderanreize geschaffen werden, welche die Umnutzung von Läden in der Innenstadt unterstützen.
- Viele Prozesse sind für Akteure nicht klar genug erkennbar. Idee wäre, einen Leitfaden mit einer Checkliste für Umnutzungen oder Zwischennutzungen anzubieten. Angeregt wird, Erfahrungen aus anderen Städten zu nutzen (z. B. aus Heidelberg – Amt für unlösbare Aufgaben).
- Angeregt wird das Nachdenken über eine Altenburger Kunstakademie mit Professuren für analoge sowie digitale Spieleentwicklung.



Lehm ist einer der ältesten Baustoffe der Welt und erlebt seit einigen Jahren eine Renaissance in der Baubranche. Auch in Deutschland hat Lehm eine lange Tradition. Da Lehm in vielen Teilen Deutschlands direkt abgebaut werden kann, wurde er früher für das Errichten von Wänden, das Ausfachen von Fachwerk und für das Verputzen von Decken und Wänden genutzt. Die Vorteile waren, dass der Baustoff kostenlos, lokal verfügbar und gut zu verarbeiten war.

Vor allem in Mitteldeutschland sind Lehmbauten Teil des baukulturellen Erbes. Traditionelle Massivlehmbauweisen sind Wellerlehm, Stampflehm oder Lehmbausteine, wobei die Wellerlehmbautechnik im Mitteldeutschen Trockengebiet am weitesten verbreitet ist (vgl. GOLEHM 2025). Durch die Industrialisierung ist Lehm immer mehr in den Hintergrund gerückt und durch energieintensiv hergestellte Bauprodukte aus Zement oder Gips ersetzt worden.

Das wachsende Bewusstsein für Nachhaltigkeit und die baubiologischen Eigenschaften von Lehm, unterstützt durch moderne Verfahrenstechniken und neue Materialzusammensetzungen, führen dazu, dass das Bauen damit zunehmend an Bedeutung gewinnt (vgl. BauNetz Wissen 2025).

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Lehm einzusetzen. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Nassverfahren wie Stampflehm und Lehmputz einerseits und Trockenverfahren mit vorgefertigten Lehmsteinen oder -platten andererseits (vgl. ebd.). Im europäischen Vergleich werden in Deutschland die meisten Lehmbaustoffe verwendet (vgl. Ziegert 2022: 20f.). Das ist vermutlich auf die 2018 veröffentlichte Lehmbau-Normengeneration zurückzuführen. Diese ermöglicht es, vermehrt auf bislang gebräuchliche Materialien zu verzichten (vgl. ebd.). Aufgrund der vielen Vorteile, wie dem geringen Energieaufwand bei der Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung, dem guten Feuchteverhalten, der Regulierung des Raumklimas sowie der schall- und brandhemmenden Wirkung, ist Lehm als zukunftsfähiger und hochwertiger Baustoff für Neubau und Sanierung wiederentdeckt worden.

In Altenburg ist der Lehmbau vor allem für die Altbausanierung interessant, da die Stadt einerseits über Lösslehm Böden und andererseits über zahlreiche historische Gebäude mit Bruchsteinwänden und Fachwerk mit Lehmausfachung verfügt. Relevant für die Sanierung mit Lehmbau in Bestandsgebäuden sind unter anderem Flächenheizungen in Wand und Decke, etwa über Lehmputz oder Lehmbauplatten mit integrierten wasserführenden Leitungen. Auf diese Art lassen sich energieeffiziente Niedertemperatursysteme realisieren, die mit einer Wärmepumpe betrieben werden können. Bereits Vorlauftemperaturen von 27–30° C genügen, um ein behagliches Raumklima zu erzeugen (vgl. BauNetz Wissen 2025a).

Zudem eignet sich Lehm ideal für die Innendämmung im Altbau, da er in Kombination mit kapillaraktiven, diffusionsoffenen Materialien wie Holzweichfaserplatten ohne Dampfbremse eingesetzt werden kann (vgl. Naturbauhof 2025). Feuchtigkeit wird dabei aufgenommen, verteilt und über den Lehmputz wieder abgegeben (vgl. ebd.). So wird Tauwasser reguliert, und Bauschäden können vermieden werden.

Mit den Anwendungsseminaren zur Lehmbaupraxis im Rahmen der Schaubaustelle konnte Wissen zum Thema Sanierung und Umnutzung im Bestand gewonnen werden. Auch in theoretischen Seminaren wurde Wissen zu Themen wie Lehmbaustoffe in der Sanierungspraxis – etwa zur Innendämmung, Ausfachung und Deckensanierung – durch Prof. Dr.-Ing. Christof Ziegert und andere Lehmbaupraktiker vermittelt. Die historische Bausubstanz und die Möglichkeit, diese eigenständig mit natürlichen Baustoffen zu sanieren, bieten großes Potenzial für Altenburg.

EXKURS

Potenzial Material: Lehm



Potenzial produktive Stadt: Handel und Arbeit im Wandel

Die Innenstädte befinden sich in einem umfassenden Wandel. Der stationäre Einzelhandel mit vielen kleinen Fachgeschäften prägte lange Zeit das Bild der Stadtzentren. Doch heute bestimmen zunehmend leer stehende Ladenlokale die Innenstädte. Ursache dafür ist ein umfassender Strukturwandel im Einzelhandel, ausgelöst durch Digitalisierung, verändertes Konsumverhalten und den rasanten Anstieg des Online-Handels. Das führt nicht nur zu einem Rückgang des Einzelhandels in Innenstädten, sondern auch zur Aufgabe zahlreicher Filialen im ländlichen Raum, wodurch Versorgungslücken entstehen (vgl. Scharschmidt 2025).

Das Verbraucherverhalten hat sich grundlegend gewandelt: Bequemlichkeit, die Möglichkeit des Einkaufs rund um die Uhr sowie eine immer stärkere Bedeutung von Nachhaltigkeit und Regionalität (vor allem bei Lebensmitteln) bestimmen heute die Entscheidungen der Kunden. Einkaufen wird durch digitale Möglichkeiten wie Click & Collect – die Kombination aus stationärem Handel und Online-Shop – oder neue Technologien wie Augmented Reality erweitert (vgl. ebd.). Gleichzeitig wachsen die Ansprüche an das Einkaufserlebnis. Der reine Konsum steht nicht mehr im Mittelpunkt des Innenstadtbesuchs. Erlebnisorientierung, Aufenthaltsqualität und Mehrwertangebote werden immer wichtiger.

Diese Entwicklungen stellen den klassischen Einzelhandel vor große Herausforderungen. Die Ergebnisse des aktuellen Branchenberichts Innenstadt-Sortimente 2024 der IFH Köln zeigen: Konsumenten sind zunehmend unzufrieden mit dem bestehenden Angebot in den Innenstädten, und in Bereichen wie Gastronomie wird aktuell vermehrt gespart (vgl. IFH Köln 2024). Mode und Elektrogeräte machen gemeinsam über 50 Prozent des Umsatzes in Innenstädten aus. Benötigt werden jedoch mehr Vielfalt und Innovation. Unverpacktläden, nachhaltige Kaufhäuser, Upcycling-Werkstätten, Repaircafés oder Markthallen gehören zu den beliebtesten neuen Konzepten, besonders bei jungen Menschen (vgl. IFH Köln Branchenbericht 2024). Innovative Ideen lassen sich flexibel in Pop-up-Stores testen und können Leerstände temporär beleben.

Innenstädte sind Orte für alle. Hier kommen Stadtgesellschaft, Besucherinnen und Besucher zusammen. Die Studie „Vitale Innenstädte 2024“ des IFH Köln zeigt auf, dass es entscheidend ist, den gesamten Innenstadtbesuch in den Blick zu nehmen – von der Anreise über das Angebot bis hin zur Aufenthaltsqualität. Attraktive Innenstädte mit einem breiten Angebot führen nachweislich zu einer längeren Verweildauer (vgl. Preißner 2025).

Mit dem Ziel, die Attraktivität der Altenburger Innenstadt zu erhöhen, wurden durch die Stadt bereits zahlreiche bauliche Maßnahmen verschiedenster Größenordnung im öffentlichen Raum und an Gebäuden auf den Weg gebracht oder realisiert. Gleiches gilt für Maßnahmen zur Frequenzsteigerung der Innenstadt, beispielsweise das Projekt Yosephinum mit den jährlich avisierten 75.000 Besuchern.

Parallel zur Transformation des Handels wandelt sich auch die Arbeitswelt. Durch Digitalisierung und Technologisierung sind viele Produktionstätigkeiten wieder stadtverträglich geworden. Leise, emissionsarme und nichtstörende Betriebe bieten die Chance, Innenstädte auch als produktive Räume neu zu denken (vgl. BBSR 2020). Möglich sind so beispielsweise Handwerkshöfe, Atelierhäuser, solidarische Landwirtschaften oder Reparaturcafés. Auch der Trend zur Arbeit im Homeoffice lässt neue Möglichkeiten innerstädtischer Raumnutzungen denken.

Die Zukunft der Innenstädte liegt in der Multifunktionalität. Eine moderne Innenstadt vereint Einkaufen, Gastronomie, Freizeitangebote, Dienstleistungen und Produktivräume, sie schafft Raum für Begegnung und Kultur, aber auch für neue Arbeitsformen. Die Entstehung Nutzungsdurchmischter Stadtquartiere bringt viele Vorteile: kurze Wege, Kundenähe, eine attraktive urbane Umgebung sowie die Möglichkeit zur Entlastung und Optimierung des Verkehrs.

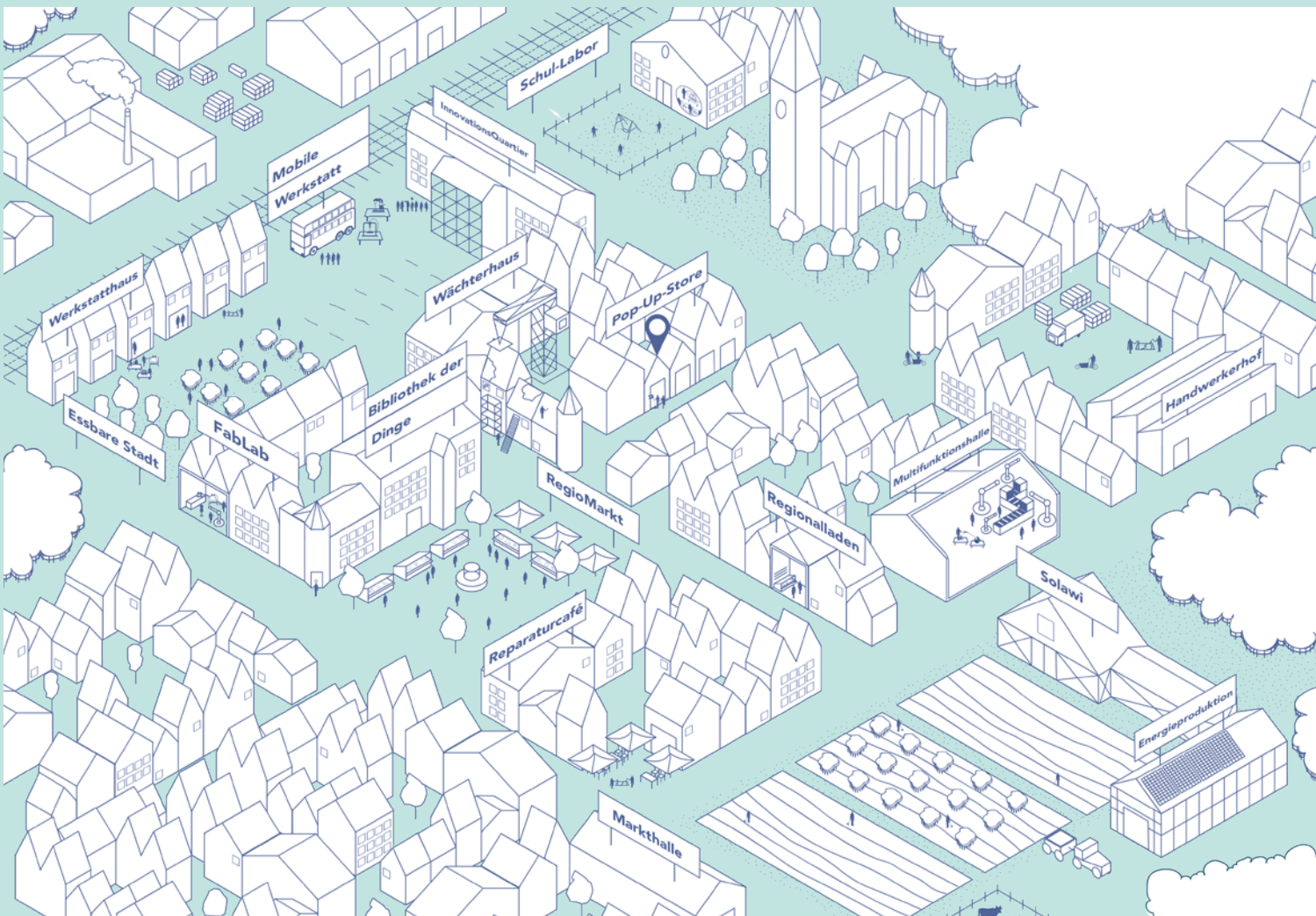
Im Rahmen des vorliegenden Masterplans wird eine konzentrierte Verortung von Einzelhandels- und Erlebnisraum sowie Produktiv- und Kulturraum vorgeschlagen (vgl. S. 128, Städtebauliche Prioritäten etc.). Sie schafft Identitäten (gibt Quartieren und Straßen ein bestimmtes Gesicht) und verstärkt die Belegungseffekte. Dafür müssen finanzielle Mittel auf bestimmte Maßnahmen konzentriert werden. Beispielsweise könnten im Produktiv- und Kulturraum dann Nutzungsänderungen von Erdgeschoss und der Rückbau von Schaufensteranlagen finanziell – etwa über den Verfügungsfonds – eher befördert werden als im Einzelhandels- und Erlebnisraum.

Von den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Altenburg dargestellten Entwicklungszielen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollten unter den geänderten Rahmenbedingungen einige nicht mehr oder nur noch in modifizierter oder eingeschränkter Weise verfolgt werden.

Dazu gehören:

- Ansiedlung von strukturprägenden Magnetbetrieben mit möglichst hoher Ausstrahlungskraft, Ergänzung von bisher fehlenden Angebotformen bzw. -konzepten durch die [...] Nutzung bzw. Inwertsetzung der beiden Potenzialflächen Topfmarkt und Hillgasse mit Einzelhandel – **das ist im städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu prüfen.**
- Schaffung von drei Angebotsschwerpunkten im südlichen Teil der Innenstadt – **das ist ebenfalls im städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu prüfen.**
- Schaffung von möglichst größeren Ladeneinheiten (Flächenzusammenlegung), da den zahlreichen kleineren Fachhändlern zu wenige Großflächen gegenüberstehen – **hier sind Nutzungen im Sinne der produktiven Stadt zu prüfen.**

Produktive Kleinstadt, Darstellung
Marcel Jürgens, Universität Kassel, 2021





Themenfeld Infrastruktur & Freiräume nutzen

Impulskonzept 06 Umsiedlung des Stadtarchivs: Machbarkeitsstudie Johannisstraße 8

Überblick

- Eigentümer: ohne handlungsfähigen Eigentümer, Erwerb durch Kommune angedacht
- Leerstand: 100 %
- Ehemalige Nutzung: Druckerei
- Geplante Nutzung: Stadtarchiv
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und Umnutzung
- Ergebnis: Notsicherungskonzept, Machbarkeitsstudie (Rüffert Krauß Planungs-GmbH)

Ausgangssituation

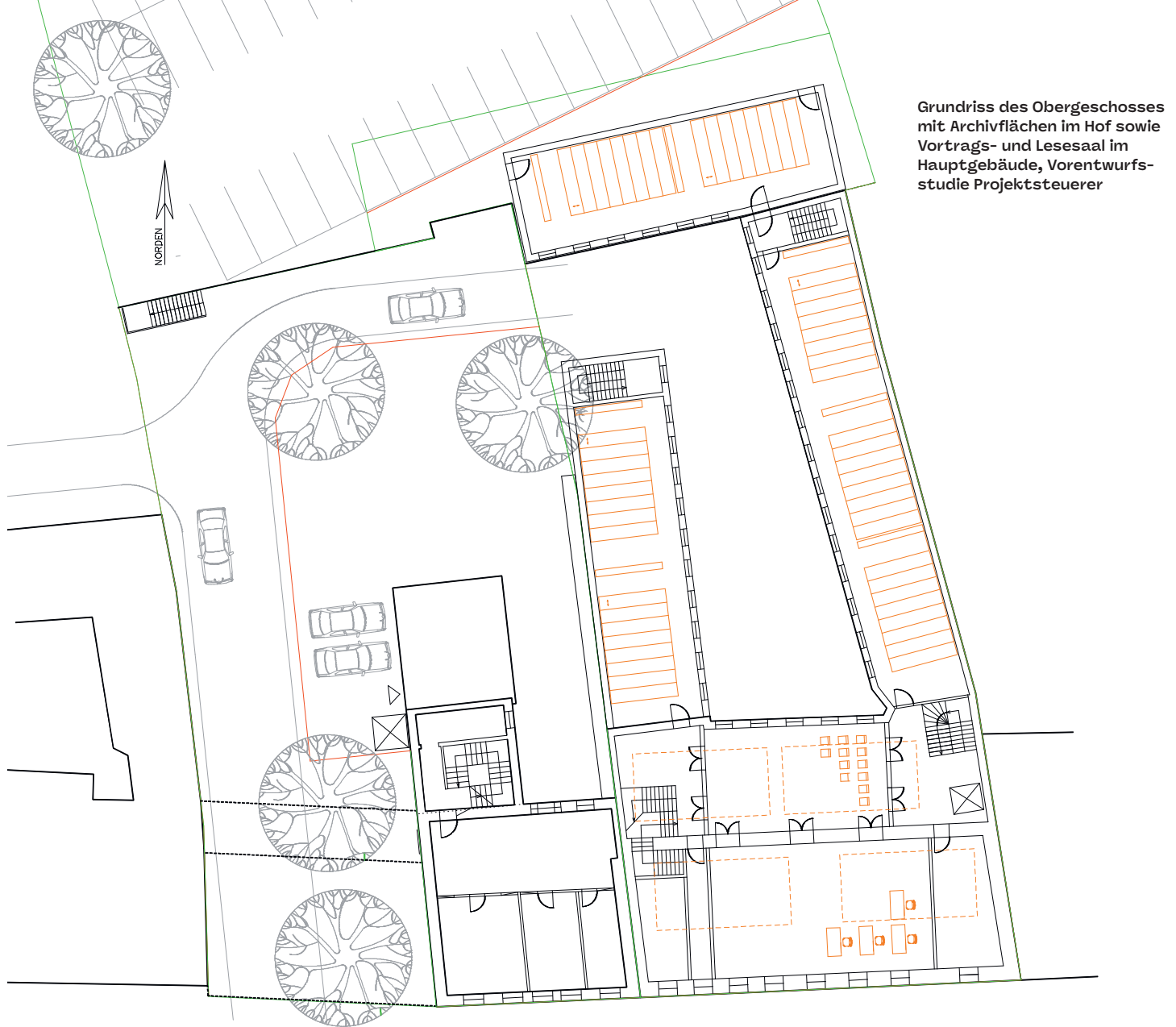
Die ehemalige Druckerei steht seit Langem leer. Derzeit ist sie faktisch ohne Eigentümer. Der Gebäudekomplex ist Bestandteil des Denkmalensembles Kernstadt Altenburg. Das Vorderhaus stammt aus der Renaissance und wurde im Klassizismus überformt.

Projektidee

Da das derzeitige Stadtarchiv Altenburg am Schlossberg Raum- und Sanierungsbedarfe aufweist, wird ein neuer Standort gesucht. Die Kommune erwägt den Erwerb der Johannisstraße 8 – die Ansiedlung kommunaler Dienstleistungen im Stadtzentrum entspricht den Zielsetzungen des ISEK. Das Gebäude könnte zum künftigen Stadtarchiv umgebaut werden, in welchem das sanierte Vorderhaus Räume für Verwaltung und öffentliche Nutzungen wie Ausstellung und Veranstaltungen aufnimmt. Aufgrund des derzeit desolaten Zustands der hinteren Gebäudeflügel ist deren Abriss

und Teilneubau sinnvoll. In den Teilneubauten sollen klimatisierte Magazinflächen für mehr als 6.000 laufende Meter Archivmaterialien entstehen. Die Grenzmauern sollen erhalten bleiben und die bestehenden Fundamente nach Möglichkeit genutzt werden, um eine kostenintensive Gründung zu vermeiden. Für den Erhalt des einsturzgefährdeten Vorderhauses wurde ein Notsicherungskonzept erarbeitet und umgesetzt. Dies ermöglicht, dass das Objekt auch an einen privaten Investor weitergegeben werden kann, sollten sich die Umnutzungspläne zum Stadtarchiv nicht realisieren lassen.





Grundriss des Obergeschosses mit Archivflächen im Hof sowie Vortrags- und Lesesaal im Hauptgebäude, Vorentwurfsstudie Projektsteuerer

Herausforderungen

- ungeklärte Eigentümersituation
- Beseitigung Einsturzgefahr Dach
- bautechnische und statische Prüfung, Machbarkeitsprüfung
- Notwendigkeit der denkmalgerechten Sanierung des Hauses Nr. 8
- Beseitigung des Leerstands durch zeitgemäße Nutzung
- Sicherung der Grenzmauern zur Nachbarbebauung
- Bedarf an Barrierefreiheit
- Bedarf einer Zufahrt für Rettungs- und Baufahrzeuge, Bedarf an Parkmöglichkeiten

Lösungsansatz

- Leerstands-beseitigung durch Finden von Anker-nutzungen
- Synergieeffekte: Kopplung mit Planungen zu Johannisstraße 9–11 und nördlichem Parkplatz

- Bei Konzipierung der Zufahrt über Grundstücke Nr. 10/11 und Längenreduktion des westlichen Seitengebäudes werden die Feuerwehruzufahrt sowie eine barrierefreie Zuwegung über den Innenhof möglich
- Überlegungen zum Erwerb des Hauses Nr. 8 durch die Kommune
- Abriss und Teilneubau der rückwärtigen Gebäudeteile ermöglichen das Eingehen auf verschiedene Planungserfordernisse des Archivs.
- Möglichkeit einer optionalen Baufläche im Norden
- Möglichkeit der innovativen Energieversorgung und damit Reduzierung der Betriebskosten über Photovoltaik des benachbarten Parkplatzes
- Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Planung eines Notsicherungskonzeptes aus Mitteln von HOF_HALTEN
- Vorantrag auf Realisierung der Notsicherung des Vorderhausdaches durch Städtebaufördermittel beim Land

Impulskonzept 07

Parken und Energie: Machbarkeitsstudie klima- resilienter Anliegerparkplatz

Überblick

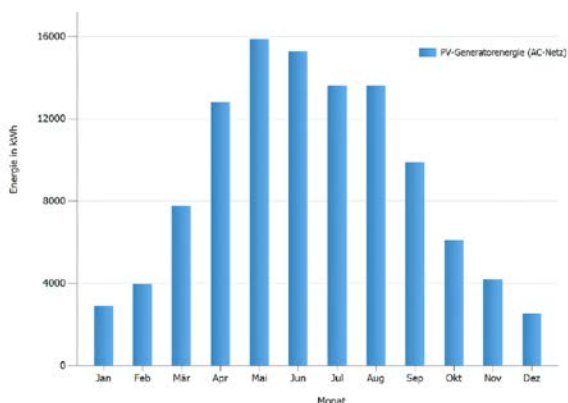
- Eigentümer: Privat
- Leerstand: /
- Ehemalige Nutzung: Parkplatz und Brachfläche
- Geplante Nutzung: Anliegerparkplatz
- Ziel: Lösung der Stellplatzproblematik für umliegenden Grundstücke, reduzierte Bodenversiegelung, großflächige Carportüberdachung mit Photovoltaik
- Ergebnis: Machbarkeitsstudie (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergeseellschaft), Vorplanung für Photovoltaik (Firma vilaris)

Ausgangssituation

Viele Grundstücke der Altenburger Altstadt besitzen wenige oder keine Parkplätze. Außerdem existiert kein übergeordnetes Parkleitsystem, was zu einer unübersichtlichen und unbefriedigenden Parkplatzsituation führt. Auf der Freifläche Neustadt nördlich der Johannisstraße gibt es die Möglichkeit der Erweiterung eines bereits bestehenden privaten Parkplatzes. Nördlich grenzt das Grundstück teilweise an die historische Stadtmauer.

Projektidee

Die Erweiterung und Qualifizierung des Parkplatzes ermöglichen 48 Pkw-Stellplätze für die Bewohner benachbarter Häuser auf dem Grundstück. Zudem sollen Nachhaltigkeitsthemen wie Versickerung, Klimaresilienz und erneuerbare Energien eine Rolle spielen. Ein künftiger Anliegerparkplatz kann die Bodenversiegelung reduzieren und über eine großflächige Carportüberdachung mit Begrünung und Photovoltaik die Voraussetzung dafür schaffen. Die ganzjährige Nutzbarkeit der Sonnenenergie könnte bei dem in der Nachbarschaft angedachten Stadtarchiv Johannisstraße 8 zur deutlichen Senkung der Energiekosten führen.



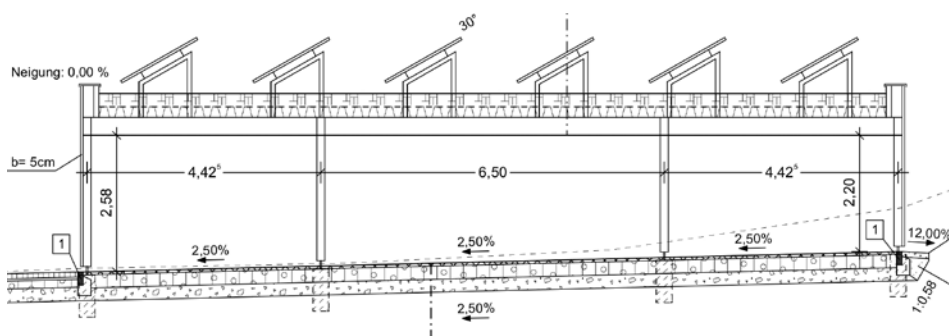
Herausforderungen

- Bedarf an grundstücksnahen Stellplätzen und klimaverträglichen Lösungen als Voraussetzung für Gebäudesanierungen
- Klärung der Zugangsmöglichkeiten zu benachbarten Grundstücken – sowohl in Bezug auf die Höhenunterschiede als auch auf die Eigentumsverhältnisse

Lösungsansatz

- Kombination von ruhendem Verkehr und optimaler Klimaresilienz – Verbindung der Themen Parkraum, Energie, Versickerung, Begrünung, Hochwasser- und Hitzeschutz
- Leerstandsreduktion durch Entspannung der Parksituation – mit dem Angebot an Anliegerparkplätzen steigen die Vermietungschancen und damit die Sinnhaftigkeit von Sanierungsvorhaben.
- Ergänzen neuer Wegebeziehungen zwischen den Grundstücken als Zugangsmöglichkeit zum Parkraum (hier Treppe zwischen Parkplatz und Johannisstraße 10/11)
- Synergieeffekte durch Kopplung mit Planung zu Grundstück Johannisstraße 8
- ganzjährige Nutzungsmöglichkeit erneuerbarer Energien im dortigen Objekt und damit Betriebskostensenkung
- Kombination mit Nahwärmetechnologie, z. B. Quartierswärmepumpen, denkbar
- Eigentümermoderation und Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Realisierung der Planung aus Mitteln von HOF_HALTEN

Ertragsprognose — In Kombination mit einem Speicher könnten pro Jahr fast 108.500 kWh das Archiv klimatisieren oder mehr als 50 Zwei-Personen-Haushalte mit Strom versorgen.



69



Themenabend
am 26. Juni 2025
im Ratssaal

Der Abend zum Themenfeld „Infrastruktur & Freiräume nutzen“, gekoppelt mit einem ersten Fazit zum Projekt HOF HALTEN, fand am 26. Juni 2025 im Großen Ratssaal des Rathauses am Markt statt. Der Einführung zu Projekt und Masterplan, einer Vorstellung der zugehörigen Impulsprojekte und einem Exkurs zum Thema E-Bike-Mobilität mit einem Praxisbeispiel aus der Stadt Meppen folgte der vorläufige Vorschlag für die Formulierung von Zielen, Leitlinien und Handlungsempfehlungen.

Etwa 25 Teilnehmende kommentierten und diskutierten kritisch und zum Teil kontrovers sowohl Fragen zu konkreten Gebäuden als auch zur Analyse der Altenburger Gegebenheiten und zur Verbindlichkeit des entstehenden Masterplans. Die Verantwortlichen erklärten, dass der vorliegende Masterplan nicht als Gesetz verabschiedet wird, sondern als informeller Plan zu verstehen sei. Das Umsetzen der hier verankerten Handlungsempfehlungen verspricht eine Verringerung des Leerstands. Die Frage nach den systemischen Schlussfolgerungen – welcher Knopf muss gedrückt werden, um möglichst viel zu bewirken – wurde so beantwortet: Essenziell ist ein Aktivierungsmanagement, welches konsequent die Aufgaben des bisherigen Projektsteuerers und mehr übernimmt. Die Meinungen und Ideen wurden festgehalten und flossen in das vorliegende Papier ein. Ausgewählte Kommentare sind nachfolgend wiedergegeben. Das Protokoll zum Themenabend ist Bestandteil der Anlagen zum Masterplan.

Aus den Meinungen (Auswahl)

- Alles, was baulich in der Peripherie – außerhalb der Innenstadt – stattfindet, ist kontraproduktiv, und das sollte in dem Masterplan deutlich werden.
- Ein laufendes Monitoring (aktives Beobachten) der Bedarfe ist wichtig.
- Wie geht es weiter? Es muss unbedingt eine Weiterbetreuung der begonnenen Projekte geben.
- Die Arbeit an HOF HALTEN und am Masterplan wird behutsam geführt, spiegelt aber auch die Realität der Handlungsfähigkeit und Möglichkeiten einer Kommune wider.

Aus den Anregungen (Auswahl)

- Wichtig wäre eine nochmalige klare Benennung der Situation, der Gefahren des Leerstands und der Handlungserfordernisse.
- Es sollte Orte geben, an denen die Menschen ihre Sorgen, Bedürfnisse und Wünsche (auch Wohnungsgesuche) hinterlassen können – beispielsweise in Briefkästen an zentralen Punkten.
- Gut wäre ein „Willkommens-Management“, damit die Menschen, die nach Altenburg ziehen, sich aufgenommen fühlen und leicht neue Menschen kennenlernen. Denn die Stadt lebt von den Menschen und Altenburg braucht solche, die Lust haben, die Stadt (weiter)zubauen.



Nachfolgender Exkurs zur lokalen Elektromobilität in der Altstadt legt den Schwerpunkt auf E-Bikes und Elektrokleinstfahrzeuge, die als zukunftsfähige Verkehrsmittel für Altenburg von Bedeutung sein könnten. Diese sind bereits auf den Straßen in Deutschland zunehmend präsent. Nach den Zahlen des Umweltbundesamtes wurden im Jahr 2024 ungefähr 2 Mio. Elektroräder in Deutschland verkauft. Im Vergleich zu knapp unter 500.000 verkauften Rädern im Jahr 2014 hat sich die Zahl innerhalb von zehn Jahren vervierfacht (vgl. UBA 2025).

Dafür gibt es viele Gründe. Die E-Mobilität bietet eine Vielzahl von Vorteilen: etwa die leichtere Bewältigung von Steigungen, die umweltfreundlichere Fortbewegung und die geringeren Kosten im Vergleich zum Autofahren. Das Umweltbundesamt hat herausgefunden, dass E-Bikes im Stadtverkehr bei Entfernungen bis zu 7,5 km das schnellste Verkehrsmittel sind (vgl. ebd.). Zudem bieten sie insbesondere älteren und körperlich eingeschränkten Personen eine komfortable und effiziente Möglichkeit, auch längere Strecken mit dem Fahrrad oder anderen elektrischen Kleinfahrzeugen zurückzulegen.

Diese Veränderung der Mobilitätsgewohnheiten muss nun auch im Stadtraum erkennbar sein und in städtebauliche Planungen und Verkehrskonzepte einbezogen werden. Wie in vielen Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum muss auch in Altenburg die Fahrradinfrastruktur verbessert werden – in Form von gut ausgebauten Radwegen und sicheren Abstell- und Lademöglichkeiten.

Die Stadt bietet ein großes Potenzial für den Ausbau der Elektromobilität. Die gute Anbindung an überregionale Radwege sowie die topografischen Gegebenheiten der Region legen eine verstärkte Nutzung von E-Bikes und Elektrokleinstfahrzeugen nahe. Ein weiterer relevanter Aspekt ist der wachsende Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung. Vor allem im Bereich der Altstadt und rund um den Bahnhof wäre ein gezielter Ausbau von Abstellmöglichkeiten und Ladestationen sinnvoll, um sowohl Senioren als auch Pendlern aus dem Altenburger Land oder Zugreisenden eine attraktive und lokale Nutzung von E-Mobilität zu ermöglichen.

Im niedersächsischen Meppen wurde deutlich, wie sich durch innovative Ideen die Fahrradinfrastruktur verbessern kann. Für das Projekt Fahr.Rad.Haus wurde innerstädtischer Leerstand zu einem Fahrradparkhaus umfunktioniert und mit abschließbaren Spinden und Lademöglichkeiten für die Akkus der E-Bikes ausgestattet (vgl. Stadt Meppen 2024). Die Parkplätze lassen sich online über eine App oder vor Ort bei der Touristinformation buchen. Die leer stehende Immobilie wurde von der Stadt Meppen angemietet und umgebaut, um das Radfahren in der Stadt attraktiver zu gestalten (vgl. ebd.).

Für Altenburg wäre diese Idee gut übersetzbar. Anstatt ein gesamtes Gebäude umzunutzen, könnten mehrere leer stehende Ladenlokale im Erdgeschoss zu Parkplätzen umfunktioniert werden. Die sinnvolle Anordnung ihrer Standorte – insbesondere an den Eingängen zur Altstadt, könnte ein wichtiger Faktor für die Erreichbarkeit zentraler Ziele sein. Mit sicheren Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Bikes und andere Elektrokleinstfahrzeuge könnte die Elektromobilität in Altenburg deutlich gestärkt werden.

EXKURS

Potenzial sichere Parkräume: lokale Elektro- mobilität in der Altstadt



**„E-Bikes könnte die Zukunft
in Altenburg gehören.“**

Michael Rothe ● Eigentümer

EXKURS

Potenzial Freiraummanagement: Plattform LeerRaum Altenburg

Bereits die Studierenden im Masterstudienprojekt der RPTU Kaiserslautern-Landau beschreiben die Digitalisierung und unter anderem konkret das Etablieren einer Website mit der vorgeschlagenen Bezeichnung LeerRaum Altenburg als Ansatzpunkt, um effektives Leerstandsmanagement zu fördern (vgl. RPTU 2023). Der Gedanke soll hier aufgegriffen, modifiziert und weiterentwickelt werden.

Der Vorschlag: Die Website LeerRaum Altenburg wird als öffentliche Plattform mit einem bestimmten Angebot betrieben, welches Problembewusstsein und Lösungszuversicht fördert und themenbezogene praktische Unterstützung bietet. Sie wird von einem externen Aktivierungsmanagement gepflegt.

Auf der Plattform LeerRaum Altenburg finden sich folgende Informationen:

- Kontaktdaten der Ansprechpartner, insbesondere des externen Aktivierungsmanagements
- für Eigentümer: Handlungsoptionen, Leitfäden, Best-Practice-Beispiele
- für Zwischennutzer: aktuelles Angebot an Räumen für Zwischennutzung
- aktuelle Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Veranstaltungen, Workshops, Netzwerke
- Verlinkung zum Masterplan Leerstandsaktivierung

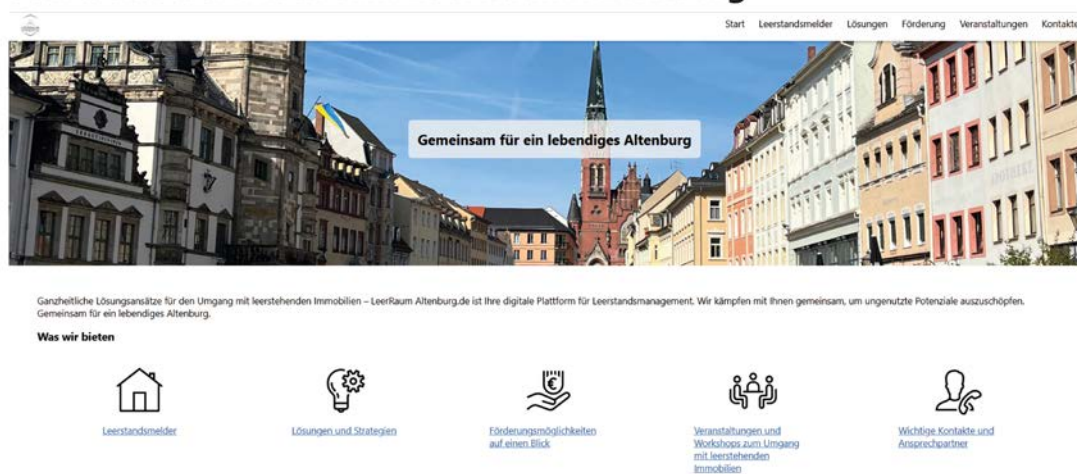
Für die Mitteilung von Leerständen sowie für Hinweise und Anregungen ist auf LeerRaum Altenburg ein Formular integriert, das sich (zunächst) an das externe Aktivierungsmanagement richtet, welches mit der Pflege der internen Datenbank und der intensiven Eigentümerkommunikation befasst ist. Das Aktivierungsmanagement wählt die relevanten Inhalte und Informationen für LeerRaum Altenburg aus und verwertet eingehende Mitteilungen.

Die Erfassung und Pflege von Eigentümer- und Objektdaten erfolgt jedoch nicht hier, sondern in einer separaten, verwaltungsinternen Datenbank. Das dient dem Datenschutz und der Abwehr des Zugriffs von Spekulanten.

Die Website bzw. Plattform LeerRaum Altenburg wird also separat zur verwaltungsinternen Datenbank geführt. Neben ihr existiert gesondert und neu zudem die Website bzw. Plattform bürgerschaftliches Engagement der gleichnamigen Koordinierungsstelle. Beide Plattformen können (müssen aber nicht) Teil der Website der Stadt Altenburg sein. Wichtig ist die deutlich erkennbare gegenseitige Verlinkung.

Vorschlag für eine digitale Plattform LeerRaum Altenburg. Der abgebildete Vorschlag aus dem Masterstudienprojekt der RPTU wurde aufgegriffen, modifiziert und weiterentwickelt.

Startseite der Plattform LeerRaum Altenburg





„So kämen noch mehr junge Künstler in die Stadt. Dann noch eine Professur für analoge und eine für digitale Spieleentwicklung und die Synergien nähmen ihren Lauf. Es gäbe dafür so schöne Gebäude in Altenburg!“

Eva Weymann ● Künstlerin

Altenburg ist reich an Kunst- und Kulturtradition und wirkt lebendig in ihrer Fortschreibung. Präsent in der Stadt sind die Spielkartenkultur auf dem Weg zur Spielkultur, die Museen (mit ihren Sammlungen und der Stadt vereint) auf dem Weg zur Museums- und Bildungslandschaft, beispielsweise aber auch das Theater und der Jazz.

In der Stadt birgt das Lindenau-Museum, eine der bedeutsamsten Kultureinrichtungen Ostdeutschlands, unter anderem eine der weltweit kostbarsten Spezialsammlungen frühitalienischer Tafelbilder. Es wirkt zudem als Ort zeitgenössischer Kunst sowie der Vermittlung und Bildung, an dem Künstler in der angegliederten Kunsthochschule, dem studio, Kindern und Jugendlichen künstlerische Techniken beibringen. In Altenburg lebte auch Gerhard Altenbourg, einer der wichtigsten deutschen Künstler der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, dem eben jene frühitalienischen Tafelbilder und die antiken Keramiken des Museums einst als Inspiration dienten und dessen umfassendste Werksammlung heute genau dort ausgestellt wird. Auch die Stiftung Gerhard Altenbourg hat ihren Sitz in der Stadt – im ehemaligen Wohnhaus des Künstlers im Braugartenweg.

Es existieren zudem in der Altstadt bereits der Kunstraum der Stiftung Siebeneichler – Galerie 7 in der Jüdengasse – sowie die Galerie mit Atelier des britischen Malers und Bildhauers Glenn West am Kornmarkt. Ausgestellt wird aber auch niedrigschwellig, zum Beispiel in den Schaufenstern der Stadt – seien es Werke von Altenburger Gymnasialisten oder des Künstlers Strawalde – sowie an Orten, die von Leerstand betroffen sind und durch eine Ausstellung neu ins Bewusstsein rücken sollen. So findet die Messe für Junge Kunst „no Selection“, eine im Jahr 2000 ins Leben gerufene Biennale ohne kuratorischen Eingriff, im ehemaligen Kreiskrankenhaus statt und steht für Laien aller Altersstufen offen.

Vierorts haben Künstler auf der Suche nach günstigen Arbeitsräumen temporäre Freiräume genutzt und dadurch die Attraktivität des Ortes auf eine Weise gesteigert, die früher oder später die Gegend auch für Investoren interessant machte. Künstler sind oft gut vernetzt und in der Lage, ihre Netzwerke zu mobilisieren und dadurch Bewegung in die Quartiere zu bringen.

In Altenburg haben Künstler positive Erfahrungen mit Zwischennutzungen gemacht. So diente beispielsweise eine mit geringem baulichen Aufwand aufbereitete, leer stehende Wohnung der SWG am Topfmarkt für eine begrenzte Zeit als Atelier. Jedoch funktioniert eine derartige Nutzung nur bedingt, da auch Künstler für ihre Arbeit eine gewisse Ruhe und beständige Verhältnisse brauchen. Angeregt wurde aus der Künstlerschaft, die Mindestdauer von Zwischennutzungen mit 3 bis 5 Jahren zu veranschlagen – im Zusammenhang mit externer Vermittlung und Unterstützung. Hier sollte praktisch angesetzt werden.

Die Stadt Altenburg als Refugium und gleichzeitig Impulsgeberin zu sehen, als besonderen Ort der Kraft und Inspiration für künstlerisch Schaffende, sie mit einer weit gedachten Spielkultur und der avisierten Museums- und Bildungslandschaft zusammenzudenken und zu entwickeln, erscheint als eine lohnende und realistische Perspektive. Die Idee einer (ggf. auch privaten) Kunst- oder Kulturakademie sollte als langfristige Option im kollektiven Gedächtnis behalten werden.

EXKURS

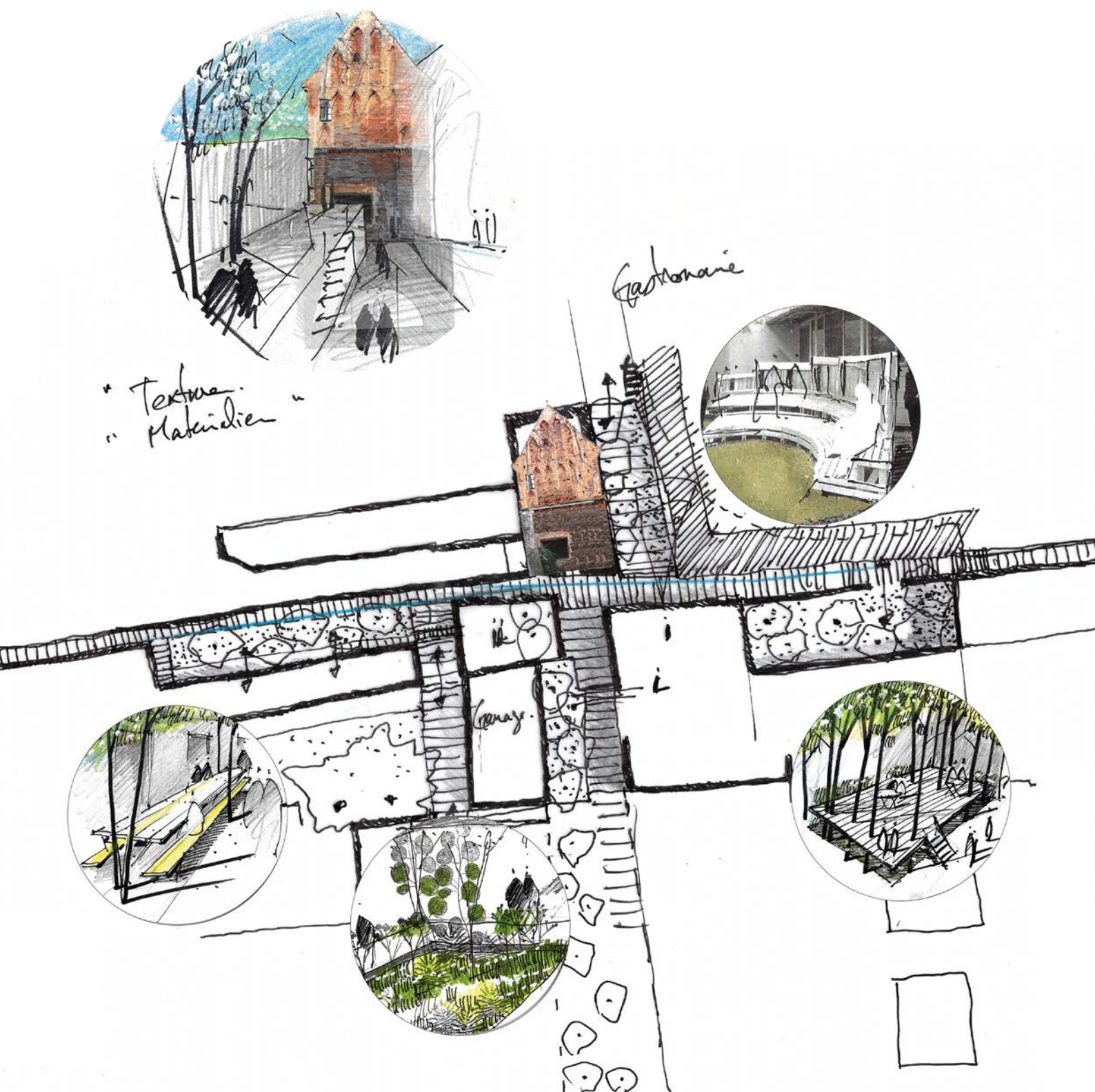
Potenzial Kultur und Bildung: Freiräume für die Kunst



Zwischennutzung des Ladenlokals Johannisstraße 4 als Galerie



Themenfeld Tourismus & Sich engagieren



Impulskonzept 08

Künstlerische Freiraum- inszenierung: Entwurfs- konzept Martinsgässchen

Überblick

- Eigentümer: Kommune
- Leerstand: 100%
- Ehemalige Nutzung: Verbindung zwischen Johannisstraße und Markt
- Geplante Nutzung: Lapidarium/ Freirauminszenierung
- Ziel: Reaktivierung Wegeverbindung/ Touristische Aktivierung Hof
- Ergebnis: Freiraumkonzeption (atelier le balto)

Ausgangssituation

Zwischen Hauptmarkt und Johannisstraße führt eine schmale Gasse über neun Höhenmeter durch das Quartier. Sie ist seit Jahrzehnten unzugänglich. Auf halber Strecke – im Zentrum des Hofes – befindet sich versteckt ein für Thüringen einzigartiger gotischer Backsteingiebel.

Projektidee

Neuer Erlebnisraum in verborgener Gasse: Der Zugang durch das Martinsgässchen soll wieder ermöglicht und der gotische Backsteingiebel erlebbar gemacht werden. Die landschaftskünstlerische Freirauminszenierung im Sinne eines touristischen Erlebnisraums entwarf das deutsch-französische atelier le balto. Das Hauptthema des Entwurfs besteht in der Abfolge von vier Gärten mit verschiedenen Atmosphären und Nutzungsangeboten. Ein Lapidarium bietet Zeugnisse der Altenburger Baugeschichte wie alte Torbögen oder Fundstücke aus abgebrochenen Häusern.

Teil des Konzepts ist der Umbau des Hinterhauses der Johannisgasse Nr. 47 zu einem Geheimgarten. Dazu werden dessen einsturzgefährdetes Obergeschoss zurückgebaut und die Decke geöffnet. Das Konzept ermöglicht die touristische Erschließung von Höhlern – unterirdischer Bierkeller aus dem Mittelalter.

Entwurfsskizzen von atelier le balto (links und nachfolgende Seiten) und Öffnung des Martinsgässchen zur Zwischenpräsentation des Entwurfskonzeptes



Herausforderungen

- differenzierte Eigentümersituation und enge Nachbarschaften
- Nutzung des Potenzials der historischen Gasse und des verborgenen Backsteingiebels
- Beseitigung des Verfalls der Seiten- und Nebengebäude und der Vermüllung
- Erhalt der Raumkanten
- Nutzungsperspektive und Nutzungskonzept
- Erreichen öffentlicher Zugänglichkeit, Zugänge befinden sich südlich am Markt Nr. 18, nördlich an der Johannisstraße Nr. 47
- Klärung der Wege- und Leitungsrechte

Lösungsansatz

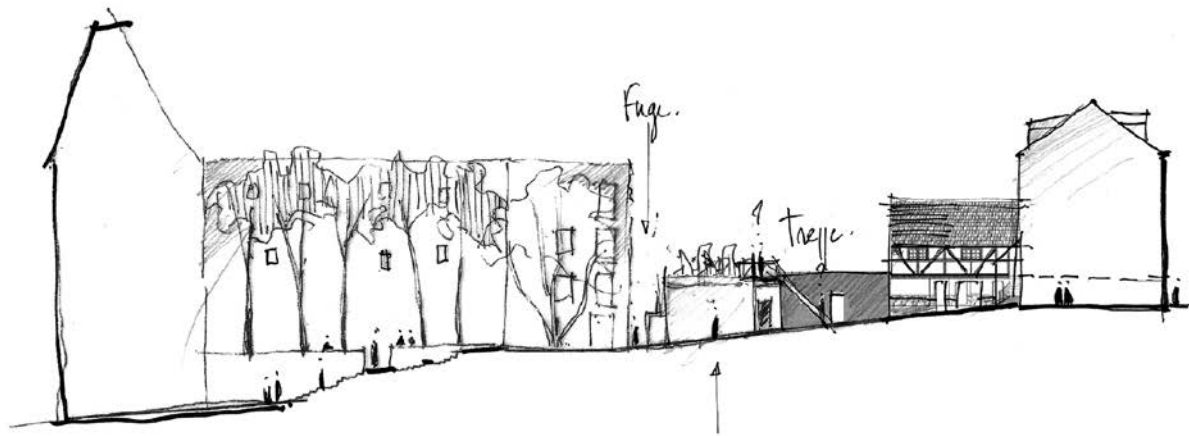
- komplexer Lösungsansatz, der mehrere Grundstücke und den Hof als Ganzes in den Blick nimmt
- tragfähiger und begeisternder Entwurf, der das Engagement der Beteiligten befördert
- Anlage von Hofgärten, Integration und Illumination der Räume eines künftigen Lapidariums, Inszenierung von Blickbeziehungen – insbesondere zum historischen Backsteingiebel
- Erkennen und Weiterentwickeln von Alleinstellungsmerkmalen der Altenburger Altstadt
- Eigentümermoderation und Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Die finanzielle Unterstützung soll durch die Aufnahme des Raumes in die Projekte der Landesgartenschau und die Förderung als Begleitmaßnahme geschehen.



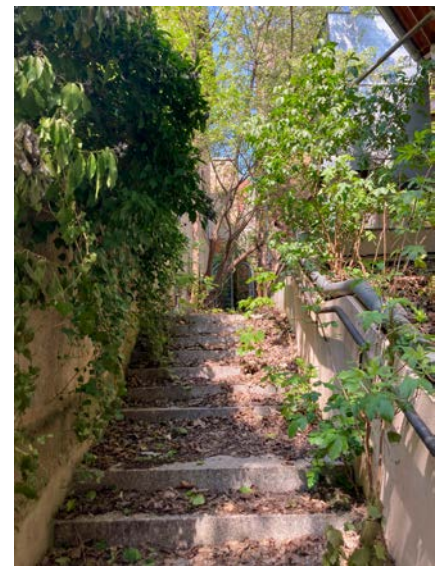
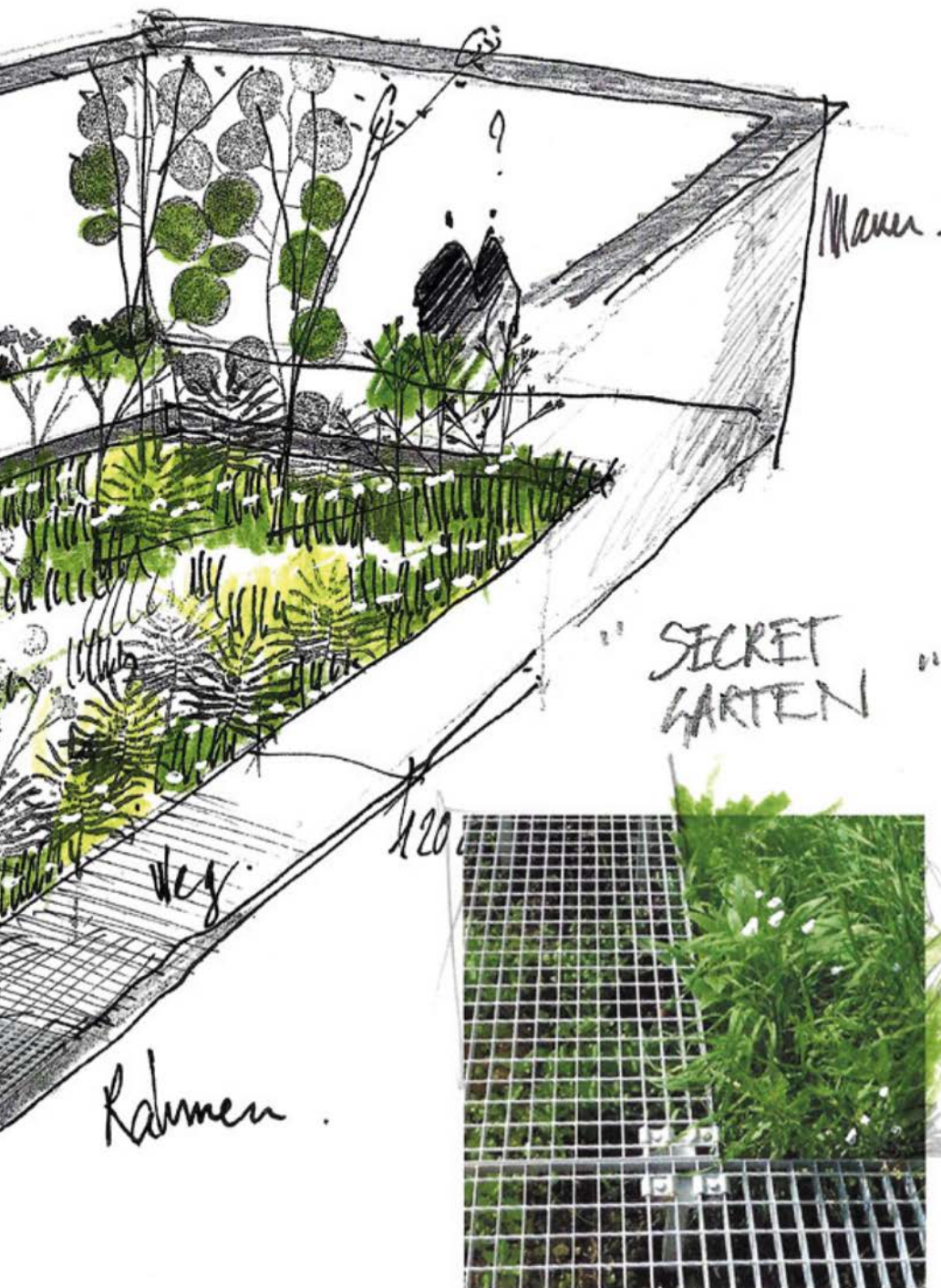
Der Pflanzvorschlag orientiert sich an der lokalen Flora Altenburgs. Grundlage bildet die umfassende Erfassung von Klaus Strumpf (1995), die eine Vielzahl standort-typischer Pflanzen dokumentiert. Für das Projekt werden gezielt Arten ausgewählt, die in Altenburg nachweislich vorkommen und damit an die natürliche Vegetation anknüpfen. Auf diese Weise entsteht ein ökologisch wertvoller Bezug zum Ort.



*
Salomonssiegel.



Als zusätzliche Idee werden insektenfreundliche, heimische Pflanzen aus der Gärtnerei des Umweltzentrums Dresden berücksichtigt. Diese Arten fördern die Biodiversität, bieten Nahrung und Lebensraum für Insekten und ergänzen das ortstypische Pflanzbild um einen ökologisch wertvollen Aspekt.



Impulskonzept 09

Hofbebauung mit Lapidarium: Entwurfskonzept und Sicherung Johannisstraße 47

Überblick

- Eigentümer: Kommune
- Leerstand: 100%
- Ehemalige Nutzung: Wohnen
- Geplante Nutzung: EG/1. OG Laden, Lapidarium, Büro, Archiv, 2./3. OG Gästezimmer
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und Revitalisierung, Barrierefreiheit, touristische Aktivierung Hof
- Ergebnis: Entwurfskonzept und Sicherungsplanung (Rüffert Krauß Planungs-GmbH), Sicherungsmaßnahmen

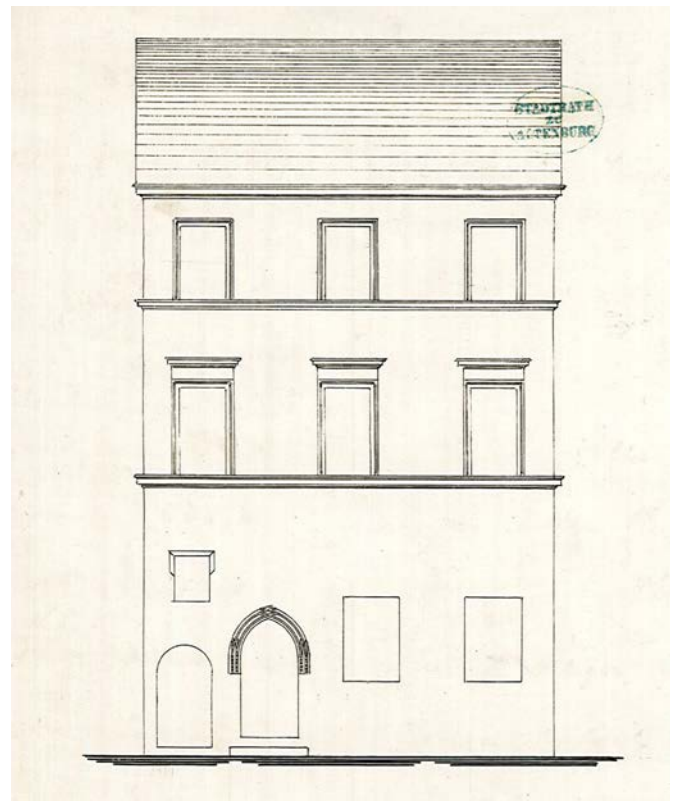
Ausgangssituation

Die Johannisstraße 47 steht ebenfalls komplett leer. Hier besteht der nördliche Zugang zum Martinsgässchen. Die ehemals gotische Pforte wurde 1866 umgebaut und besteht heute aus einer unscheinbar wirkenden Holztür. Das Ensemble umfasst das Vorderhaus, das westliche Seitengebäude und das Hinterhaus. Die Reaktivierung der Hofgebäude ist relevant für den Erhalt der Raumkanten der Gasse.

Projektidee

Um die Entwicklung des Gebäudes zu ermöglichen, hat die Stadt das Grundstück erworben. Der Verein Grand Ouvert Altenburg könnte eine aktive Rolle bei der Revitalisierung des Hauses übernehmen. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen Ausstellungsflächen, insbesondere für das Lapidarium, sowie Büro- und Archivräume Platz finden. Im Dachgeschoss könnten Gästezimmer entstehen. Teil des Konzepts ist der Umbau des Hinterhauses zu einem Geheimgarten (vgl. S. 75, Impulskonzept Martinsgässchen). Vom Martinsgässchen aus soll es Einblicke in die Ausstellungsräume geben. Im Innenhof werden neue Freiräume geschaffen.

Bauaktenauszug Johannisstraße 47 aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die unscheinbare linke Türöffnung stellt den mittelalterlichen Zugang zum Martinsgässchen dar. Die Tür mit gotischem Bogen war der Zugang zum Wohnhaus.



Herausforderungen

- Stopp des Verfalls und der Vermüllung
- Beseitigung des Leerstands durch gutes Nutzungskonzept
- Erhalt der Raumkanten
- Seitengebäude und Hinterhaus bedürfen Sicherungsmaßnahmen
- hohe Kosten für Umbau und Sanierung
- Klärung des Wegerechts – Sicherung der Durchgangsmöglichkeit zum Martinsgässchen
- Klärung des Leitungsrechts des westlichen Nachbarn

Lösungsansatz

- Erwerb durch die Kommune außerhalb des Programms HOF_HALTEN
- komplexer Lösungsansatz, der mehrere Grundstücke und den Hof als Ganzes in den Blick nimmt
- neue Nutzungen im Seitengebäude als Teil des Hof-Gesamtkonzeptes, teilweise Rück- und Umbau mit dem Ziel des Erhalts der baulichen Raumkanten
- Eigentümermoderation und Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Entwicklung eines Entwurfskonzeptes, Realisierung der Sicherungsplanung sowie baulich-konstruktiver Maßnahmen zur Sicherung der Hofbebauung aus Mitteln von HOF_HALTEN

Impulskonzept 10

Besondere Beherbergungsangebote: Entwurfskonzept Topfmarkt 6

Überblick

- Eigentümer: Gemeinnütziger Verein
- Leerstand: 100 %
- Ehemalige Nutzung: Wohnen
- Geplante Nutzung: Albergo Diffuso: im Obergeschoss zwei separate Ferienwohnungen mit vier Schlafbereichen, im Erdgeschoss Fahrräder, Abfalltonnen, Technik, öffentlich nutzbare Toilette
- Ziel: Leerstandsreduktion, Sanierung und Revitalisierung, touristische Aktivierung – Entwicklung neuer Erlebnisangebote, Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und Selbstbau
- Ergebnis: Entwurfskonzept (Heim Balp Architekten und Verein Grand Ouvert)

Ausgangssituation

Das Gebäude Topfmarkt 6 ist ein einfach gestaltetes Gebäudeensemble aus verschiedenen Epochen. Es ist Bestandteil des Denkmalensembles Kernstadt Altenburg und befindet sich an einer städtebaulich präsenten Ecke. Hier besteht direkte Blickbeziehung zur entstehenden Spieleerlebniswelt Yosephinum. Zudem führt die Klostergasse, an deren Ecke sich das Haus befindet, direkt zum Hauptmarkt. Das Gebäude bestand ursprünglich wahrscheinlich aus drei einzelnen Gebäuden, das Vorderhaus gehört zu den ältesten Teilen des Topfmarktes. Das Haus muss saniert werden.

Projektidee

Das Gebäude wird als Teil des Konzepts Albergo Diffuso verstanden. Dabei wird Kultur- und Kurzzeit-touristen, Teilnehmern an Weiterbildungskursen, Zuzüglern, Dienstreisenden und Zeitarbeitern ein angenehmes „Wohnen auf Zeit“ angeboten, welches insbesondere das Bedürfnis nach dem Besonderen und Authentischen in den Häusern und Orten bedient. Das alternative Modell bietet möblierte Zimmer und Wohnungen und besitzt eine zentrale Anlaufstelle (vgl. S. 82, Exkurs Albergo Diffuso und Grand Ouvert). Das Projekt geht einher mit der Gründung des Vereins Grand Ouvert, welcher den Eintritt weiterer Teilnehmer und damit die Verbreitung des Konzepts ermöglicht. Der Topfmarkt 6 bietet durch seine Nähe zum künftigen Yosephinum mit dem erwarteten hohen Touristenaufkommen optimale Lagevoraussetzungen. Das Erdgeschoss soll einen Begegnungsraum aufnehmen, in den oberen Geschossen sollen Ferienwohnungen entstehen.

Herausforderungen

- Sanierungsbedarf des Gebäudeensembles
- strukturelle Herausforderungen: wenig Licht durch kleine Fenster, geringe Deckenhöhe im ersten Obergeschoss, Öffnungsverbot der Fenster zur Klostergasse aus Gründen des Lärmschutzes, sehr kleiner Innenhof
- Beseitigung des Leerstands durch zeitgemäßes Nutzungskonzept
- zeitnahe Konzeptumsetzung mit Blick auf Eröffnung des Yosephinums 2027 sinnvoll

Lösungsansatz

- Lösungsansatz, der den Gesamtzusammenhang der historischen Bausubstanz Altenburgs und die Besonderheiten der Stadt mitdenkt – inklusive der Motivation weiterer Eigentümer von Innenstadtimmobilien
- Nutzung der bestehenden Bausubstanz
- Kopplung von historischer Bauweise und zeitgenössischer Nutzung
- Freilegung der historischen Schichten als Programm, im mittleren Gebäudeteil Sichtbarmachen der Fachwerkstruktur, Verglasungen für mehr Licht und Nutzung des Weidenflechtwerks als Verschattung
- Photovoltaikpaneele, Fassadenbegrünung, Nisthilfen für Vögel
- Entsigelung und Begrünung des kleinen Innenhofs
- Prozessbegleitung durch Projektsteuerer
- Realisierung der Planung aus Mitteln von HOF_HALTEN, Nutzung des Verfügungsfonds bei gleichzeitiger Werbung dafür

Blick aus der Klostergasse Richtung Topfmarkt mit neugestalteter Fassade, Entwurf Heim Balp Architekten



Der Austausch zum Themenfeld Tourismus & Sich engagieren fand weitestgehend unter freiem Himmel statt – am 22. Mai 2025 im Rahmen eines geführten Stadtspaziergangs durch die Altstadt mit etwa 28 Teilnehmenden. Treffpunkt war an der Johannisstraße 48, wo ein ehemaliger Friseursalon durch die Altenburger Tourismus GmbH künftig umgenutzt werden soll – in Ergänzung des Ladens am Markt und als Salon für Veranstaltungen, Begegnungen und Austausch.

Themen- abend

„Es geht zum einen um Touristen — es werden immer mehr. Das bedeutet, wir brauchen mehr Platz. Wir wollen diesen neuen Raum aber auch den Altenburgern zur Verfügung stellen. Wir haben beobachtet, dass diese immer häufiger mit uns auf Stadttour gehen und sich darauf einlassen, die Stadt noch anders als im Alltag wahrzunehmen. Und gespielt werden soll in diesem Raum natürlich!“

Constance Böhme ● Altenburger Tourismus GmbH



Nach der Einführung zum Projekt wurde zunächst das Thema Nutzungsänderung und baurechtliche Anforderungen erörtert. Ein Architekt berichtete aus der Praxis und warb dafür, keine Angst vor Bauantragsformularen zu haben und sich einem bauvorlageberechtigten Architekten anzuvertrauen. Dass durch gute Planung viel Geld gespart werden könne, konnten alle anwesenden Planer bestätigen.

Die Route führte weiter entlang der Impulsprojekte des Themenfelds, von der Hofbebauung mit avisiertem Lapidarium in der Johannisstraße 47 über das Martinsgässchen bis hin zum geplanten Projekt am Topfmarkt 6. Projektsteuerer, Planer und die in den Prozess eingebundenen Akteure beteiligten sich engagiert an der Vorstellung der Projekte und stellten sich den Fragen der Anwesenden. Die Gespräche drehten sich um zeitgemäße Architektursprache, denkmalgerechtes Umbauen, um Konzeptentwicklung sowie Umsetzung von Planung und Bau. Gleiches traf auf die Station Johannisgraben 9 zu, an welcher der Stadtspaziergang endete. Dieses Gebäudeensemble der ehemaligen Stadtparkasse soll zu einer Pension umgebaut werden. Bei der Konzipierung der Innenarchitektur wollen die Planer auf Motive aus der Welt der Spiele zurückgreifen. Im Hof des Ensembles wurden zudem das Instrument des Verfügungsfonds erläutert und allgemeine Fragen zum Masterplan Leerstandsaktivierung beantwortet. Der Stadtspaziergang endete hier. Die Essenz der Meinungen, Ideen und Anregungen ist in die Zusammenstellung der Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen eingegangen. Eine Auswahl wird wiederum nachfolgend wiedergegeben.

Das Protokoll zum Themenabend ist Bestandteil der Anlagen zum Masterplan.

Aus den Meinungen (Auswahl)

- Die Vorstellungen zur Nutzung des Geländes neben dem künftigen Yosephinum gehen weit auseinander.
- Kontrovers wird zudem die Frage diskutiert, inwieweit zeitgenössische Architektur in die historische Altstadt passt. Im Topfmarkt 6 wird ein Plädoyer für das behutsame und umweltbewusste Weiterbauen gehalten.
- Es braucht Ideen und Bilder, um Projekte zu kommunizieren und Leute zu begeistern.
- Die Bürger machen sich Sorgen um den hohen Leerstand und sehen auch die personelle Unterbesetzung der Stadt Altenburg als Problem.
- Einige Teilnehmende ärgern sich, dass beim Verkauf einzelner Gebäude keine Prüfung von Sanierungsaufgaben durch die SWG stattfand und auf diese Weise ehemals kommunale Gebäude für den vielfachen Preis weiterverkauft werden konnten.

Aus den Anregungen (Auswahl)

- Die Bürger Altenburgs sind von den Machern des Projekts Topfmarkt 6 bzw. Grand Ouvert herzlich eingeladen, sich am Projekt zu beteiligen.
- Der Innenhof des Topfmarkt 6 könnte in die Planung der Landesgartenschau mit einfließen. Hier könnte man beispielhaft aufzeigen, wie man einen kleinen Hof mit wenig Licht begrünen kann.
- Die Altenburger müssen sich die Stadt neu erobern, als einen lebendigen Ort, der mit Zuversicht in die Zukunft schaut. Ein kleines Beispiel wäre ein mobiler Tanzboden, der an den schönsten Plätzen der Stadt zu verschiedenen Zeiten Bewegung und Fröhlichkeit in die Altstadt bringt.



Besichtigung des leer stehenden Sparkassengebäudes beim Themenabend am 22. Mai 2025 (unten) und Vorstellung des künftigen Salons der Altenburger Tourismus GmbH in der Johannisstraße 49



EXKURS

Potenzial Identität & Bürgerengagement: Albergo Diffuso und Grand Ouvert

Albergo Diffuso bedeutet wörtlich übersetzt „verstreutes Hotel“. Das Konzept wurde für abgelegene italienische Bergdörfer entwickelt und umgesetzt. Der Begriff verweist auf den Kern des Angebotes: Zimmer, Rezeption und Restaurant sind bewusst nicht im gleichen Gebäude untergebracht, sondern im Umkreis von etwa 300 Metern gelegen. Die Gassen des Ortes sind der Hotelflur, der die einzelnen Unterkünfte verbindet, der Marktplatz ist Salon und Aufenthaltsraum; zum Frühstück trifft man sich in der lokalen Bäckerei. Abendessen wird in einer der Kneipen oder Restaurants der Altstadt serviert – oder man kocht in Gemeinschaft. Durch die angestrebte Aufhebung der Trennung zwischen Einheimischen und Touristen rückt der Gast nah an das Alltagsleben des Ortes heran und kann den Ort intensiver erfahren (vgl. Lindemann 2023).

Öffentlichkeitsarbeit, Management und Dienstleistungen werden zentral organisiert und abgerechnet. In Italien überwacht der italienische Verband der Alberghi Diffusi die Einhaltung der wichtigsten Prinzipien. Im Mittelpunkt stehen der historische Bestand als entscheidendes Qualitätsmerkmal sowie Nachhaltigkeit und Authentizität. Zu den weiteren Grundsätzen gehört, dass die Initiative aus der Bevölkerung selbst kommen muss sowie dass der Gast einen Ansprechpartner vor Ort hat und Möglichkeiten, sich zu verpflegen und lokale Beziehungen aufzubauen. Es gibt Zimmer für unterschiedliche Ansprüche und Zielgruppen, die manchmal nach unterschiedlichen Themen gestaltet sind und ihnen einen unverwechselbaren Reiz und ganz bestimmte Qualität verleihen (vgl. ebd.).

Die Idee des Albergo Diffuso, in Deutschland erstmals in der fränkischen Kleinstadt Mainbernheim praktiziert, findet sich in verschiedenen Abwandlungen und Weiterentwicklungen wieder, z. B. bei der Schweizer Stiftung Ferien im Baudenkmal (www.ferienimbaudenkmal.ch) – diese ist im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit von HOF_HALTEN vorgestellt worden – oder bei dem Unternehmen Urlaubsarchitektur (www.urlaubsarchitektur.de). Diese Initiativen agieren an den Schnittstellen von Tourismus, Architektur und Denkmalpflege und engagieren sich für den Erhalt und die Weiterentwicklung historisch wertvoller Gebäude und Ensembles.

Zu den Zielgruppen gehören Touristen, die nach dem Besonderen, dem Authentischen, dem Überraschenden und Ausgefallenen in Häusern und an Orten suchen. Die offizielle Definition lautet

**„Genau das ist unsere Hoffnung!
Das Mitmachen.“**

Michaele Sojka ■ Verein Grand Ouvert



Aus der Einführung des Konzepts Albergo Diffuso im Masterstudienprojekt der RPTU. Hotel (links) und Denkmal Domizile (rechts)



Konzeptvariante Innenraum Albergo
Topfmarkt 6, Entwurf Heim Balp Architekten

Welttourismusorganisation (WTO) für einen Gast im Rahmen des Tourismus lautet: Ein Gast ist ein Mensch, der eine Reise zu einem anderen Ort durchführt, mit dem Ziel, dort zumindest zwei Tage zu verbringen. Die Gäste im Albergo Diffuso können Kunst- und Kulturreisende sein, Familien- und Firmenausflügler, aber auch Feiernde aus der Region. Wichtig für den Erfolg sind eine gute Vernetzung der regionalen Anbieter und Angebote, auch über die Beherbergungen hinaus, ein gemeinsamer Außenauftritt, klar definierte Qualitätsstandards (z.B. regional, nachhaltig, ressourcenschonend etc.) mit einer unabhängigen Qualitätskontrolle. Das Konzept ist geeignet, alle inhaltlichen Handlungsfelder zu bedienen, die in der Tourismusstrategie Altenburger Land bestimmt sind (vgl. dwif 2022: 16).

Albergo Diffuso lebt von der Atmosphäre. In Altenburg haben sich die Geschäftsführerin eines Unternehmens, das bereits Ferienwohnungen im Altbau vermietet, und ein Architekt zusammengefunden, um mit großer Begeisterung das Konzept von Albergo Diffuso auf ein Altenburger Haus zu übertragen – auf den Topfmarkt 6 (vgl. S. 79, Impulsprojekt Topfmarkt 6). Das Umbaukonzept ist im Regionalen verwurzelt, lebt vom Gedanken der Wiederverwertung und Neuinterpretation. Es sieht in den Obergeschossen zwei Ferienwohnungen vor. Im Haus könnten dazu Geschichten ausliegen, die genau von diesem Ort, der Ecke Topfmarkt/Klostergasse, erzählen.

Die Initiatoren möchten gerne weitere Eigentümer ungenutzter Immobilien in der Altstadt mit ihrer Energie anstecken, um das Mosaik eines künftigen Hotelprojekts zu erweitern. Sie haben dazu den Verein Grand Ouvert gegründet, dem man sich anschließen kann. Zudem möchten sie mit innerstädtischen Initiativen und Netzwerken zusammenarbeiten, um während der Projektumsetzung eine „offene Baustelle“ zu ermöglichen und dadurch weitere Investoren zu ermutigen, in der Altstadt aktiv zu werden.

EXKURS

Potenzial verborgene Geschichte: Höhlen

In vielen Städten Mitteleuropas entstanden im 16. und 18. Jahrhundert Tiefkelleranlagen, die heute verschiedene Bezeichnungen haben: Bergkeller, Höhlen, Kellergang oder Felsenkeller. Sie wurden mit Hilfe bergmännischer Vortriebsmethoden angelegt und vor allem für die Lagerung von Bier gebaut (vgl. Meier 2008: 1 f.). Es handelt sich dabei um 6 bis 11 Meter tiefe Kellergewölbe und unterirdische Gänge unterhalb urbaner Strukturen.

Mit dem Stadtrecht war ursprünglich auf den Grundstücken innerhalb der Stadtmauer das Recht auf Brauen und Schenken vergeben. Dieses Privileg war über Jahrhunderte für Bürger und Städte auch ein wirtschaftlicher Faktor. Für die festgelegten Braumengen musste seit dem Brauen von untergärrigem Lagerbier geeigneter Lagerraum geschaffen werden, wozu die tiefen Keller- und Gangsysteme dienten. Das untergärrige Bier konnte nur in den kühlen Wintermonaten gebraut werden. Für die Lagerung über die Sommermonate reichte das Hauskellerniveau nicht aus. Somit bedurfte es tiefliegender Kellerräume mit konstanter Temperatur und gleichbleibender Feuchtigkeit, was ab einer Überdeckung von mindestens 3 bis 4 Metern möglich war (vgl. ebd.).

Als Höhlen werden diese Anlagen nur in einigen Teilen Thüringens bezeichnet. Sie sind in Städten wie Altenburg, Zeitz, Gera oder Glauchau bis heute vorhanden (vgl. Höhlenverein Gera 2025). Vor allem Gera nutzt sie für touristische Zwecke: Es gibt ein ganzjährig begehbare Höhlenmuseum und alle zwei Jahre findet die Höhlenbiennale als Kunstevent mit verschiedenen Künstlern in mehreren Höhlen statt. Laut dem Höhlenverein Gera sind dort noch etwa 250 Höhlen vorhanden. Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, sie zu erhalten und öffentlich zugänglich zu machen (vgl. ebd.).

Zu den Höhlen in Altenburg gibt es bislang kaum Informationen. Die Architektengemeinschaft Hugk + Sellengk empfahl im Zuge ihres Rahmenplans öffentlicher Raum für die Innenstadt, dem halböffentlichen Raumsystem besondere Aufmerksamkeit zu widmen, auch den erhaltenswerten und öffentlich nutzbaren Höhlen und Tiefkellern (Hugk et al. 2004: 34).

Unter anderem liegt ein Höhlen unterhalb des gotischen Backsteingiebels im Martinsgässchen. Mit der geplanten Reaktivierung des Martinsgässchens könnte die öffentliche Zugänglichkeit des Höhlen einen neuen Erlebnisraum schaffen. Ein Höhlen befindet sich auch unter der Johannisstraße 47 am nördlichen Eingang des Martinsgässchens. Hier und in Zusammenhang mit dem Lapidarium wäre ebenfalls eine öffentliche Nutzung vorstellbar, genau wie in den Höhlen unter der Johannisstraße 49 oder unter dem Rathaus am Markt.

Als ein Alleinstellungsmerkmal von Siedlungen auf Lösslehm Böden stellen sie eine weitere Besonderheit für die Bierstadt Altenburg dar, sie geben einen Einblick in die historische Alltagskultur der Region. Das kann interessant für Touristen, aber auch für Einheimische sein. Die Zugänglichmachung bzw. Nutzung der Höhlen im Kontext der zugehörigen Gebäude setzt unter anderem eine bauordnungsrechtliche Prüfung voraus, denn die unterirdischen Räume benötigen entsprechend ihres Gebrauchs in der Regel einen zweiten Rettungsweg. Wichtig ist des Weiteren die berg- und bautechnische Sicherung. Deshalb muss speziell für jeden Höhlen geprüft und entschieden werden, ob und welche Nutzung sinnvoll ist.



Höhlenzugang Johannisstraße 48

Ziel des Verfügungsfonds „Aktive Innenstadt Altenburg“ war es, durch das Zusammenwirken von öffentlicher Hand, Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bürgerschaft kleinteilige Maßnahmen und Projekte zur Aktivierung der Altenburger Innenstadt finanziell zu unterstützen. Dabei konnten investive, investitionsvorbereitende oder -begleitende und nichtinvestive Maßnahmen gefördert werden. Antragsberechtigt für eine Zuwendung waren alle natürlichen und juristischen Personen. Die Anwendung des Instruments wurde im Rahmen von HOF_HALTEN erstmals in der Stadt erprobt. Möglich wurde das durch eine Richtlinie der Stadt, welche auf Grundlage eines Zuwendungsbescheides des BBSR beschlossen wurde (vgl. Stadt Altenburg 2023).

Erreicht werden sollte dadurch:

- die Leerstandsreduzierung wertvoller und denkmalgeschützter Gebäude
- die Entwicklung neuer touristischer Erlebniswelten und -angebote
- die Aufwertung öffentlicher und halböffentlicher Räume
- die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements
- die Übertragung und Verallgemeinerung der Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Projektgebiet in den Handlungsraum der gesamten Altstadt

Der Verfügungsfonds finanzierte sich bis zu 50 Prozent aus Mitteln des Bundes im Förderprogramm ZIZ und zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln der Privatwirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Vereinen und Interessengruppen, der Stadt Altenburg außerhalb des genannten Förderprogramms sowie von Privatpersonen.

Ende Januar 2024 konstituierte sich der Beirat „Aktive Innenstadt Altenburg“, der über die Gewährung von Zuwendungen aus dem Verfügungsfonds beriet und anhand festgelegter Kriterien entschied. Er setzt sich zusammen aus je einem städtischen Vertreter der Bauverwaltung und der Wirtschaftsförderung, den Geschäftsführern von SWG und Tourismusverband Altenburger Land, einem Vertreter privater Immobilienbesitzer in der Innenstadt, einem Vertreter der freien Kunst- und Kulturszene sowie dem Projektsteuerer von HOF_HALTEN, der den Beirat organisiert und moderiert.

Nach öffentlichen Aufrufen zur Teilnahme legte die Projektsteuerung die eingegangenen Anträge dem Beirat zur Entscheidung vor. Der Beirat entschied aufgrund der genannten Richtlinie über die Verwendung der Mittel und leitete die Entscheidung an die Bewilligungsbehörde weiter. Diese erließ, nach Prüfung und Überweisung des notwendigen Eigenanteils von mindestens 50 Prozent der Zuwendungssumme durch den Antragsteller oder einen Dritten, ihren schriftlichen Bescheid. Die Zuwendung gilt als nicht rückzahlbarer Zuschuss und Anteilfinanzierung. Insgesamt wurden fünf Anträge gestellt, von denen in der Projektlaufzeit vier realisiert werden konnten.

Die Beiratsmitglieder und der Bürgermeister möchten das Modell Verfügungsfonds über das Projekt HOF_HALTEN hinaus fortsetzen. Zur Finanzierung und Verstetigung des Fonds sollten künftig zum einen Städtebaufördermittel und zum anderen Mittel aus dem kommunalen Haushalt, Stiftungskapital, Sponsoring sowie weitere private Gelder genutzt werden. Möglich ist zudem die Kombination der vorgenannten Finanzierungsquellen mit privaten Mitteln der Antragstellenden.

EXKURS

Potenzial kleine Zuwendungen: Verfügungsfonds



Durch den Verfügungsfonds gefördertes Projekt eines Fahrrad-Selbsthilfe-Treffs in der Frauenfelsstraße 7



Themenspezifische Schlussfolgerungen

- Der Leerstand kann unter Nutzung des Potenzials der Hofstrukturen und Nachbarschaften reduziert werden. Komplexe Aufgaben erfordern dabei komplexe Lösungsansätze, die Grundstücke und Höfe sind im Zusammenhang zu betrachten – als „kleinste Zellstrukturen der Stadt“. Über die Kopplung von Projekten und unter Bezugnahme auf städtische Konzepte kann es Synergieeffekte geben, z. B. in Bezug auf
 - attraktive Umfelder für Wohnen & Produktiv sein
 - neue, zeitgemäße und stadtspezifische Nutzungen
 - gemeinsame Grundstückszufahrten und barrierefreie Erschließungslösungen
 - Reduzierung der Versiegelung
 - bestmögliche Bezugnahme auf aktuelle Entwicklungen z. B. Demografie, Klimaresilienz
 - Finden von Ankernutzungen
 - Verlagerung gesamtstädtischer Nutzungen in die Innenstadt
 - Angebot an klimaresilienten Anliegerparkplätzen
 - Kopplung von Themen: Parkraum, Energie, Nahwärmeversorgung, Versickerung, Begrünung, Hitzeschutz, Hochwasserschutz oder auch: Tourismus und Klimaresilienz

- Hofbebauungen und Nebengebäude erfordern einen individuellen Umgang. Zu den Optionen gehören
 - Abbruch, jedoch nur als eine von mehreren Möglichkeiten
 - neue Nutzungen – z. B. als „produktive Räume“ oder für Nebenfunktionen. Damit können zudem Abbruchkosten gespart und CO₂-Emissionen gesenkt werden.
 - Kombination von Abbruch und Neubau und damit das Ermöglichen neuer Nutzungen
 - künstlerischer Umgang

- Die Akzeptanz des Handels im Wandel und eine Umorientierung sind erforderlich, z. B. durch
 - Vornahme von Nutzungsänderungen in Erdgeschoss
 - ggf. Rückbau von Schaufensteranlagen
 - Konzentration des Einzelhandels auf einen zu bestimmenden Kern von Straßenzügen

- Das Aufgreifen von Tendenzen auf dem Tourismusmarkt kann nachhaltig wirksam sein und ggf. durch ungewöhnliche Nutzungskombinationen ergänzt werden. Die Bezugnahme auf die historische Bausubstanz und die Besonderheiten der Stadt sowie die Kopplung von historischer Bauweise und zeitgenössischer Nutzung stellt sich als stadtspezifischer Weg zur Belebung der Altstadt dar.

● Das Schaffen intelligenter Parkplatzlösungen in historischen Stadträumen ist möglich.

● Klimafördernde Maßnahmen wie Entsiegelung, Photovoltaik, Fassadenbegrünung und Hitzeschutz sind in historischen Stadträumen möglich.

● Es ist notwendig, verschiedene Entwurfskonzepte und Nutzungsszenarien zu untersuchen und zu vergleichen. Berücksichtigung finden sollten

- Optionen Arbeiten & Produktiv sein
- Sanierungskonzepte unter Abwägung der Schutzinteressen von Brand- und Denkmalschutz, baukostenbewusste und objektspezifische Brandschutzkonzepte

● Es ist notwendig, tragfähige und begeisternde Entwürfe und Bilder zu entwickeln.

● Der gezielte Erwerb oder Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Kommune kann für den Erhalt stadtbildprägender Gebäude und stadtfunktionaler Zusammenhänge entscheidend sein. Er gestattet z. B.

- Durchführung kurzfristiger Notsicherungen
- bessere strategische Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeit

● Die Förderung des Eigentumserwerbs und der Eigeninitiativen Ortsansässiger zahlt sich aus. Eigeninitiative und Hilfe zur Selbsthilfe sind wichtig, z. B. in Bezug auf

- Bausubstanz: Schulung des Umgangs mit Bruchstein, Lehm, Fachwerk, Wiederverwendung von Bauteilen, Brandschutz im Baudenkmal etc.
- Handel & Produktiv sein: Ansetzen bei Zielgruppen- und Lageanalyse, Wissen um Baugenehmigungspraxis
- Austausch: Angebote für theoretische und praktische Weiterbildung

● Die Unterstützung von Sicherungsmaßnahmen und Planungen – auch privater Eigentümer – durch Städtebauförderung und andere Förderprogramme ist unabdingbar.

● Die Etablierung eines Verfügungsfonds kann sich positiv auf die Stadtentwicklung auswirken.

● Lösungsfokus: Es ist notwendig, eine Organisationsform mit externen Auftragnehmern zu etablieren, welche die Aufgaben von Eigentümermoderation, Prozessbegleitung und -management übernimmt.



Öffentlichkeits- arbeit

Das Projekt HOF_HALTEN hat auf vielfältige Weise strategische Öffentlichkeitsarbeit betrieben. So fanden insgesamt etwa 30 Veranstaltungen und 8 Seminare statt unter den Überschriften

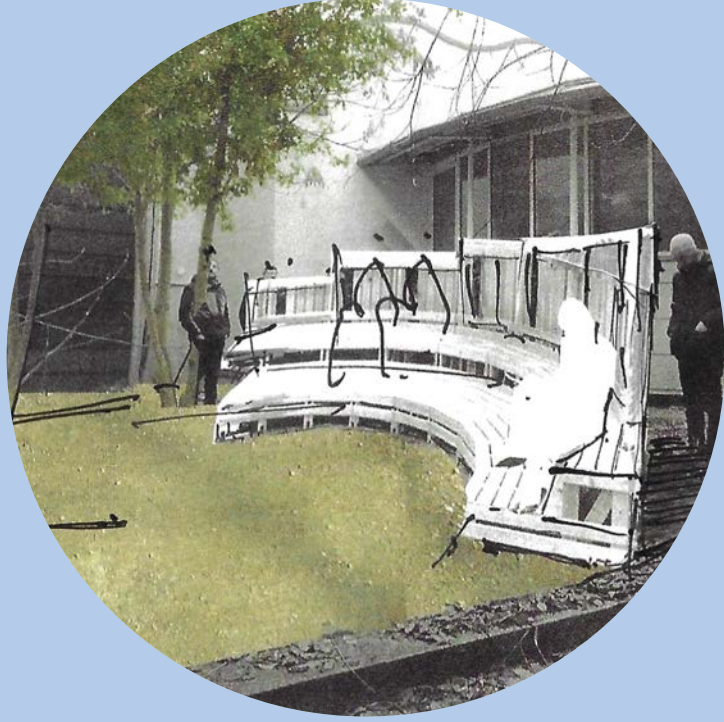
- Schaubaustelle Natürlich bauen!
- Potenzial Baukultur!
- Verfügungsfonds testen!
- Mauergärten gestalten! sowie
- Innenstadt beleben!

Zudem gab es Zwischenpräsentationen und Präsentationen in leer stehenden Ladenlokalen und Schaufenstern. Mit der Wahl der Themen und Orte wurde den spezifischen Zielgruppen Rechnung getragen (Ortsansässige, Selbstbauer, Kunst- und Kulturschaffende, Unternehmer, Stadträte, parlamentarische Staatssekretärin, Bundestagsabgeordnete sowie ZIZ-Fördermittelgebervertreter). Über die Teilnahme des Projektsteuerers an den Netzwerktreffen des Bundesprogrammes ZIZ und die Kommunikation mit den ZIZ-Bearbeitern in Gera und Zeitz konnten zudem die Erfahrungen anderer Städte in das Projekt hereingetragen werden. Eine ausführliche Übersicht der Veranstaltungen kann dem Verzeichnis Öffentlichkeitsarbeit zum Projekt entnommen werden, welches der Stadtverwaltung vorliegt.

Im Rahmen der Vorarbeiten zu vorliegendem Masterplan Leerstandsaktivierung fanden drei Veranstaltungsabende zu den Themenfeldern Wohnen & Produktiv sein, Infrastruktur & Freiräume nutzen und Tourismus & Sich engagieren statt (vgl. Kapitel 3). Der Wunsch nach Fortführung der Veranstaltungen und der Themenabende wurde von den Teilnehmenden mehrfach geäußert. Auf S. 102f. finden sich Aussagen zur Fortsetzung der strategischen Öffentlichkeitsarbeit.

Eine aktive und kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit ist auch im Weiteren dringend notwendig. Kontinuität ist wichtig, da auch eine aktive Stadtgesellschaft immer neu aktiviert werden muss. Über verschiedene Plattformen bzw. Websites (Stadt Altenburg, Bürgerschaftliches Engagement, LeerRaum Altenburg vgl. S. 106, Instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen Strategieebene), die miteinander verknüpft sein können, aber nicht müssen, des Weiteren über Social Media, Printwerbung und auch direkte Ansprache müssen die Ziele der Stadt sowie Informationen zu Fördermöglichkeiten und Handlungsoptionen vermittelt werden. Auch die Bewerbung des Verfügungsfonds spielt eine wichtige Rolle.





4 Werkzeugkoffer Leerstandsaktivierung

Instrumente nutzen



Methoden und Werkzeuge im Überblick

Strategieebene

ÜBERGREIFENDE STRATEGISCHE KONZEPTIONEN

- I_1** Gesamtstädtische Konzepte
- I_2** Masterplan mit Handlungsräumen

LEERSTANDSANALYSE

- I_3** Erfassung Leerstandssituation
- I_4** Erfassung Eigentümersituation

FINANZIERUNG UND EIGENTUM

- I_5** Nutzung von Städtebaufördermitteln
- I_6** Weitere Förderprogramme & KfW-Mittel
- I_7** Nutzung von EU-Mitteln
- I_8** Kommunale Vorleistungen
- I_9** Eigentumserwerb durch Kommune
- I_10** Unterstützung des Eigentumsübergangs

ORGANISATION

- I_11** Schaffung effektiver und fachübergreifender Arbeitsstrukturen
- I_12** Leerstandsmanagement
- I_13** Strategische Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen
- I_14** Einbindung Wohnungsunternehmen und weiterer Partner
- I_15** Erhöhung der Selbstnutzerquote

RECHTLICHE ABSICHERUNG

- I_16** Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- I_17** Erhaltungssatzung

ZIELGRUPPEN UND KOMMUNIKATION

- I_18** Strategische Öffentlichkeitsarbeit
- I_19** Sichtbarmachen von Ergebnissen
- I_20** Stärkung der Quartiersidentität
- I_21** Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements

Im Folgenden werden Methoden und Werkzeuge vorgestellt, die in der Stadt Altenburg zur Anwendung kommen – oder künftig kommen sollten. Die nachfolgend beschriebenen Instrumente sind aus Gründen des Überblicks durchnummeriert, der Großbuchstabe I steht für Instrument.

Wie auf S. 8 beschrieben, lehnt sich die Systematisierung dabei weitestgehend an die Forschungsstudie „Fokus Wohnungsleerstand“ an, welche im Auftrag der Wüstenrot Stiftung durch das Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung der Technischen Universität Kaiserslautern erarbeitet wurde (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 214 ff.).

Die Unterteilung in Strategie- und Objektebene wurde aus genannter Studie übernommen. Zwischen beiden Ebenen bestehen enge Beziehungen. Die Strategieebene ist meist der Objektebene vorgeschaltet und bestimmt die Planungsnotwendigkeit, den Ressourceneinsatz und den Umfang des kommunalen Engagements (vgl. ebd.: 215).

Objektebene

ANALYSE UND ORGANISATION

- I_22** Direkte Eigentümeransprache
- I_23** Analyse der spezifischen Eigentümer-Objekt-Konstellation

HANDLUNGSOPTIONEN

- I_24** Aufbereitung von Investitionsobjekten (Herstellung Modernisierungsfähigkeit)
- I_25** Instandsetzung und Modernisierung
- I_26** Zwischennutzung
- I_27** (Not)Sicherung und Konservierung
- I_28** Nutzungsänderung und Sicherung Raumkante
- I_29** Abbruch und Nutzung als Grünfläche
- I_30** Abbruch und Neubebauung
- I_31** Umbau für bestehende und neue Zielgruppen
- I_32** Stilllegung oder Umnutzung einzelner Etagen
- I_33** Teilrückbau
- I_34** Beobachtung

RECHTLICHE WERKZEUGE

- I_35** Städtebauliche Gebote
- I_36** Enteignung als letztes Mittel
- I_37** Vorkaufsrecht
- I_38** Bauordnungsrechtliche Verfügungen
- I_39** Denkmalrechtliche Werkzeuge
- I_40** Initiierung von Zwangsversteigerungen

I_1 Gesamtstädtische Konzepte

Der Masterplan Leerstandsaktivierung versteht sich als Teil gesamtstädtischer konzeptioneller Überlegungen und bezieht auch regionale Aspekte ein. Die kommunalen und weiteren Konzeptionen wurden bereits auf Seite 38 ff. dargestellt und auf den räumlichen Umgriff der Altstadt fokussiert.

Die Stadt Altenburg verfolgt mehrere Ansätze, um die Probleme im Zusammenhang mit dem Leerstand zu lösen. Erstens folgt sie der selbst gesteckten Vision 2030, die sich auf drei Entwicklungsgebiete konzentriert: auf die Altstadt, auf das Naherholungsgebiet Großer Teich als Teil der Landesgartenschau und auf den Schlossberg als Teil einer Museums- und Bildungslandschaft. Die Summe aller dortigen Maßnahmen soll der Infrastruktur der Stadt einen Schub geben und zu einem Qualitätssprung verhelfen. So sollen Ausstrahlung und wirtschaftliche Kraft entwickelt werden, die ihrerseits auch die Beseitigung von Leerstand vorantreiben. Gleichzeitig werden mit Yosephinum und Ernestinum in der Altstadt zwei leer stehende und großmaßstäbliche Bauten in Wert gesetzt, die andernfalls vielleicht verfallen wären (Expertengespräch Altenburg 2025).

Zweitens ist mit der genannten Problemimmobilienanalyse und Beratung von 2021 bis 2022 sowie mit dem darauf aufbauenden Projekt HOF_HALTEN von 2023 bis 2025 eine strategische Maßnahme in der Altstadt umgesetzt worden, die als wichtiges Initial angesehen werden kann und insbesondere die privaten Eigentümer verstärkt in den Fokus nahm.

Drittens unterliegt der Leerstand einer ständigen Beobachtung von kommunaler Seite. Die Verwaltung ist insofern vernetzt und versucht, bei bevorstehendem Eigentümerwechsel Einfluss zu nehmen oder – soweit erforderlich und möglich – diesen über Kommunikation oder auch Zwangsvollstreckung zu beschleunigen.

Übergreifende strategische Konzeptionen



„Schrumpfung ist nicht per se negativ zu sehen. Sie hat auch viele Chancen. Die Frage ist, wie man mit den Prozessen umgeht. Inwieweit man versucht, sie zu steuern und zu begleiten. Dafür muss man überlegen: Welche Strategie verfolgen wir in welchem Gebiet? Das ist in der Altstadt eine andere als im Plattenbaugebiet.“

Prof. Holger Schmidt ● RPTU Kaiserslautern-Landau

I_2 Masterplan mit Handlungsräumen

Erfahrungen, die seit Beginn der 2000er Jahre in Altenburg gemacht wurden, haben gezeigt: Der weitgehende Verzicht auf das Ausweisen neuer Wohngebiete mit dem Ziel, die Bewohner in die Innenstadt zu lenken, hat nicht funktioniert. Er fand jedoch auch ohne ausreichende kommunikative Begleitung und unter anderen gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen statt (Expertengespräch Altenburg 2025). Es ist notwendig, verschiedene Bedarfe abzudecken bzw. Wohnangebote zu unterbreiten, gleichzeitig jedoch bestimmte Zielstellungen in der Stadt zu kommunizieren. Zu diesen gehört zwingend, die politische, kulturelle und geistige Mitte der Stadt zu sichern.

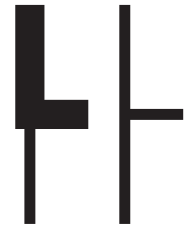
Notwendig ist, städtebauliche Förderung mit strategischer Stadtplanung zu verbinden und dazu die städtischen Räume innerhalb der Altstadt zu differenzieren – im Sinne einer lebenswerten Alt- und auch Gesamtstadt. Das kann beispielsweise bedeuten, nicht im Überschwemmungsgebiet zu fördern oder verfallende Häuser an Stellen rückzubauen, wo mittelfristig ein Park vorstellbar wäre, weil dort ein starkes Defizit an Grünräumen besteht.

Vorgeschlagen wird deshalb ein Plan, der insbesondere Einzelhandels- und Erlebnisräume, Produktiv- und Kulturräume sowie bauliche, städtebauliche und grüne Handlungsräume aufzeigt (vgl. S. 128, Städtebauliche Prioritäten und Handlungsräume).



„Der Innenstadtkern repräsentiert den Kern der Gesellschaft! Deshalb muss sich die Stadtgesellschaft gemeinsam darum Gedanken machen, wie man ihn wieder zum Sehnsuchtsort, zum attraktiven Ort macht.“

Michael Heim ● Architekt



Leerstands- analyse

I_3 Erfassung Leerstandssituation

Die Methoden zur Erfassung von Wohnungsleerstand sind vielfältig und gehen mit einem unterschiedlichen personellen und finanziellen Aufwand einher. In Zusammenschau der Rahmenbedingungen und verfügbaren kommunalen Ressourcen hat sich in Altenburg die Kombination aus Ortsbegehung mit Sichtung der Klingelschilder an den Hauseingängen einerseits und Abfragen bei kommunalen Funktionsträgern andererseits als effektiv und zielführend herausgestellt.

Für das Sanierungsgebiet Altenburg-Altstadt existieren in der Verwaltung für jedes Objekt ein Datenblatt sowie eine tabellarische Auflistung. Im Rahmen der Problemimmobilienanalyse und Beratung in der Innenstadt von Altenburg in den Jahren 2020–2021 wurden wichtige Leerstandsobjekte der Altstadt mit ihrem jeweiligen baulichen Zustand und der Eigentümer-Objekt-Konstellation erfasst und dokumentiert.

Auch für die Gründerzeitquartiere des Bahnhofsviertels sind – vor allem in Folge der häufigen Eigentümerwechsel und insbesondere bei der Bürgerinitiative „Neue Gründerzeit an der Blauen Flut“ – sehr viele Informationen bekannt, jedoch nicht zentral erfasst.

Ein Leerstandskataster und ein Monitoringsystem für die gesamte Altstadt existieren nicht. Das wird in vorliegendem Papier – ebenso wie eine mögliche Sammlung der Daten auf einer digitalen Plattform für Leerstandsmanagement – ab S. 99f. diskutiert. Sowohl bei der Eigentümer- als auch bei der Leerstandssituation stellt die fortwährende Aktualisierung der Daten eine große Herausforderung dar.



I_4 Erfassung Eigentümersituation

Es ist wichtig, die Eigentümer nach Möglichkeit frühzeitig in die Konzepterstellung einzubinden. Sich konzeptionell mit den realen Verfügungsrechten und eventuellen Restriktionen der Eigentümer auseinanderzusetzen, kann wesentlich zum Gelingen städtebaulicher Planung beitragen (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 224).

Im Projektgebiet Altstadt folgte nach der Grundbuchrecherche und parallel zur Erfassung der Leerstandssituation die Einsichtnahme im Bauaktenarchiv der Stadt. Die anschließende telefonische Kontaktaufnahme mit den Eigentümern geschah mit dem Ziel, deren grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft zu erkunden, persönliche Treffen zu vereinbaren und somit eine Gesprächsgrundlage aufzubauen.

Die vorherige Einsicht im Bauaktenarchiv ermöglichte eine gezielte Ansprache sowie ein offenes und zugleich vorbereitetes Gespräch. Blockaden, Hemmnisse, aber auch absehbare Veränderungen konnten so gut erkannt werden. Zu den Schwierigkeiten gehört, dass einige Eigentümer wenig oder kein Interesse am Mitwirken zeigen, ihre wahren Interessen und Absichten nicht offenlegen und darüber hinaus manche Objekte auch gar keinen ansprechbaren Eigentümer haben (vgl. S. 21, Aspekt Eigentümer und Objekt).



I_5 Nutzung von Städtebaufördermitteln

Das Recherchieren jeweils aktueller Fördermöglichkeiten und das Beantragen von Fördermitteln bleibt eine Daueraufgabe der Kommune oder der extern von ihr Beauftragten.

Die **Thüringer Städtebauförderrichtlinie** bestimmt, unter welchen Voraussetzungen Gemeinden EU-, Bundes- und Landesfinanzhilfen erhalten können. Sie umfasst alle Bundes-Länder-Programme, landeseigene Programme und die Förderung der Europäischen Union im Rahmen der Städtebauförderung und richtet sich an die Städte und Gemeinden als antragsberechtigte Zuwendungsempfänger (vgl. ThStBauFR 2025). Mittel der Städtebauförderung können, weitergereicht in öffentlich-rechtlicher Form, auch für Vorhaben Dritter eingesetzt werden. Gedeckt werden sollen die unrentierlichen Kosten, die bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen entstehen.

Grundlage für die Bereitstellung von Bundesmitteln zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen ist Artikel 104b des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland. Höhe und Verteilung der Mittel werden jährlich über eine Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung) zwischen Bund und Ländern geregelt. Die Mittel des Bundes werden zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt, befristet gewährt und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Zeitabständen überprüft. Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der Gesamtmaßnahmen grundsätzlich mit einem Drittel der förderfähigen Kosten (vgl. VV Städtebauförderung 2023).

Die Förderfähigkeit von Maßnahmen richtet sich nach den Maßgaben der genannten Verwaltungsvereinbarung (Artikel 4 und 6–8) in der aktuellen Fassung sowie nach landesspezifischen Förderschwerpunkten. Derzeit besteht neben der Förderung von Landesbauten ein gewisser Vorrang für kommunale Projekte sowie Städte, die eine Landesgartenschau planen. Nach der aktuellen VV Städtebauförderung 2023/2024 stellte der Bund den Ländern im Jahr 2023 Finanzhilfen von 790 Millionen Euro zur Verfügung. Die Finanzmittel des Bundes für das Land Thüringen betrugen dabei 38,558 Millionen Euro.

Von den 10 Millionen Altbauwohnungen in Deutschland stehen etwa 10 Prozent leer, in Ostdeutschland entfallen rund 50 Prozent der Leerstände auf Altbauwohnungen. Um diesen Tatsachen und den Folgen entgegenzuwirken, sind aktuell die **Städtebauförderungsprogramme** „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes aufgelegt. Genutzt werden können dabei besondere Förderregelungen:

Finanzierung und Eigentum

- Eine bis zu 90-prozentige Förderung von Bund und Land für die Sicherung von Altbauten und anderen stadtbildprägenden Gebäuden, sodass der kommunale Eigenanteil nur 10 Prozent beträgt.
- Eine bis zu 80-prozentige Förderung von Bund und Land für Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (z. B. Flächen- denkmale, Denkmalensembles, Denkmalbereiche, Denkmalschutzgebiete), sodass der kommunale Eigenanteil nur 20 Prozent beträgt.
- Eine 90-prozentige Förderung von Bund und Land für Kommunen in Haushaltssicherung oder Haushaltsnotlage, sodass der kommunale Eigenanteil nur 10 Prozent beträgt.
- Für die ostdeutschen Länder gibt es spezielle Regelungen aufgrund der besonderen Problemlagen im Altbaubestand. Hier können Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie zum Erwerb von Altbauten (SSE) eine bis zu 100-prozentige Förderung von Bund und Land ohne kommunalen Eigenanteil nutzen.

Dabei bietet insbesondere das **Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“** mit dem Ansatz **„Sanierung, Sicherung und Erwerb“** (SSE) ein effektives Instrument zur revitalisierenden Entwicklung. Die Nutzung von SSE ist ein zentrales Element zur Bekämpfung von Leerstand und der nachhaltigen Entwicklung von Städten. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unterstützt Kommunen gezielt, um auch in schwierigen strukturellen Lagen Handlungsspielräume zu eröffnen. Die konkrete Ausgestaltung variiert zwischen den Ländern und lässt sich in den jeweiligen Förderrichtlinien nachlesen (vgl. BMWSB 2025f).

So kann das SSE-Instrument unterstützen:

Sicherung: Sicherungsmaßnahmen sind sinnvoll, wenn die erhaltenswerte Bausubstanz im aktuellen Zustand keine Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Maßnahmen dienen dazu, den weiteren Verfall der Gebäude zu verhindern und die Vermarktungschancen für diese Objekte zu steigern oder überhaupt erst zu schaffen. Damit verbunden ist die Erwartung, dass mit der Sicherung eine umfassende Sanierung und Nachnutzung der Gebäude angestoßen werden kann. Die Umsetzung reicht von Notsicherungen bis zur Stabilisierung und kann auch die Beseitigung von Schutt sowie die Sicherung von Dächern umfassen.

Sanierung: Bei der (grundhaften) Sanierung geht es darum, die bauliche Substanz der Altbauten zu verbessern und revitalisieren. Dabei ist es wichtig, die Vorrangregelungen anderer Fachförderprogramme zu beachten, insbesondere die Fördermöglichkeiten der KfW für private Eigentümer im Bereich der energetischen Gebäudesanierung.

Erwerb: Der geförderte Erwerb oder Zwischenerwerb von sanierungsbedürftigen Altbauten durch die Stadt hat das Ziel, Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern und frühzeitig Sanierungsrisiken zu identifizieren. Vielfach ermöglicht erst ein Eigentümerwechsel die Auflösung von Blockadesituationen und damit die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Die Kommune springt also ein, wenn private Eigentümer nicht in der Lage sind, das Gebäude in Wert zu setzen. Zudem kann ein (Zwischen-)Erwerb spekulative Käufe verhindern und sicherstellen, dass die Gebäude an interessierte Sanierer mit geeigneten Konzepten übergeben werden (vgl. ebd.).

Flankierend zur Bund-Länder-Städtebauförderung förderte das BMWSB über das **Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren** (ZIZ) bundesweit Kommunen bei der Zentrenentwicklung (vgl. BMWSB 2025a). ZIZ ergänzt die bestehende und etablierte Städtebauförderung. Über die Förderung der Konzeptentwicklung stellte das Programm eine Investitionsvorbereitung für die Städtebauförderung dar (vgl. auch S. 7).

Das Projekt HOF_HALTEN konnte über ein Gesamtbudget von ca. 800.000 Euro verfügen. Die privaten Eigentümer der geförderten Immobilien beteiligten sich zusätzlich mit mindestens 25 Prozent an den Kosten für die nichtinvestiven Maßnahmen wie Studien, Konzepte und Bauanträge. Über Ausschreibungsverfahren beauftragten sie Planer ihrer Wahl und wurden dabei inhaltlich und organisatorisch durch den Projektsteuerer unterstützt. In welchen Zeiträumen die Weiterführung der Projekte durch die privaten Eigentümer finanziell darstellbar ist, ist noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass die bereits investierten Mittel die Motivation stärken, die Projekte umzusetzen. Auch für kommunale oder potenziell kommunal nutzbare Immobilien wurden Konzepte und Planungen durch externe Planer erarbeitet und erste Baumaßnahmen umgesetzt.

Zudem kann die Gemeinde zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Akteuren einen **Verfügungsfonds** einrichten, über dessen Verwendung ein lokales Gremium entscheidet. Dieses Instrument wurde mit HOF_HALTEN in Altenburg erprobt. Der Verfügungsfonds Altenburg wird im Exkurs auf S. 85 beschrieben.

Innenstadtrelevant könnte künftig ein **Förderprogramm Gewerbe zu Wohnen** werden – es wird aktuell erarbeitet. Infolge der Corona-Pandemie verstärkten sich Trends wie Online-Handel und mobile Arbeitsformen. Immer mehr Gewerbeimmobilien stehen deshalb leer. Die Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum bietet eine Möglichkeit, mehr Wohnungen zu schaffen und durch den Erhalt von Bausubstanz bis zu zwei Dritteln an CO₂ im Vergleich zum Neubau einzusparen. Mixed-Use-Immobilien können neben Wohnen auch Handel, Freizeit und Gastronomie vereinen (vgl. BMWSB 2025b).



I_6 Weitere Förderprogramme und KfW-Mittel

Eine wichtige Rolle könnte künftig die **Förderrichtlinie STARK** spielen. STARK bedeutet: Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerksstandorten. Dieses Bundesprogramm wurde in Folge des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG) aufgelegt und fördert Projekte, die zu einer erfolgreichen Transformation der Kohleregionen beitragen (vgl. BMWK 2024). Die Förderung wird als Zuschuss gewährt und kann bis zu 90 Prozent der förderfähigen Ausgaben oder Kosten betragen. Die Laufzeit beträgt bis zu vier Jahren und kann um bis zu weitere vier Jahre verlängert werden (vgl. BMWK 2025). Ein Projekt muss dabei mindestens einer von 12 Förderkategorien zugeordnet werden können. Zu diesen Kategorien gehören beispielsweise Beratung (Kat. 3), Qualifikation/Aus- und Weiterbildung (Kat. 4), Planungskapazitäten und Strukturentwicklungsgesellschaften (Kat. 6) oder Stärkung unternehmerischen Handelns (Kat. 10).

Zudem können über **Förderkredite und Zuschüsse** erstens Kommunen, kommunale und sonstige Unternehmen, soziale Einrichtungen und Vereine sowie zweitens Privatpersonen verschiedene Anreize erhalten (vgl. KfW 2025).

Zu den Krediten für Kommunen, kommunale Gebietskörperschaften, Zweckverbände etc. sowie für kommunale und soziale Unternehmen gehören der IKK – Investitionskredit Kommunen – und der IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen:

Mit dem **IKK – Investitionskredit Kommunen** (Kredit Nr. 208) können Investitionen der Kommunen in die kommunale und soziale Infrastruktur und der Erwerb von Grundstücken oder sanierter Gebäude gefördert werden – bis zu 150 Millionen Euro pro Jahr und Antragsteller. Unterstützt werden mit weiteren Programmen auch Kauf und Sanierung frisch sanierter Effizienzgebäude. Mit dem **IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen** (Kredit Nr. 208) können Investitionen und Betriebsmittel für die kommunale Infrastruktur sowie gemeinnützige Unternehmen oder auch der Barrierenabbau in öffentlichen Gebäuden, Verkehrsanlagen und im öffentlichen Raum gefördert und Grundstücke finanziert werden.

Zu den Krediten für Privatpersonen, mit denen der Kauf oder die energetische Ertüchtigung von Bestandsimmobilien unterstützt werden, gehören das KfW-Wohneigentumsprogramm, die Förderung genossenschaftlichen Wohnens und die Förderung Jung kauft Alt.

Mit dem **KfW-Wohneigentumsprogramm** (Kredit Nr. 124) kann der Kauf (oder Bau) selbst genutzter Immobilien gefördert werden. Mit der **Bundesförderung für genossenschaftliches Wohnen** (Kredit Nr. 134) fördern der Bund und die KfW mit Hilfe zinsgünstiger langfristiger Kredite sowohl den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft als auch die Gründung eigener Wohnungsgenossenschaften. Die Förderung richtet sich an Privatpersonen. Voraussetzung ist, dass die erworbenen Genossenschaftsanteile für die Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung verwendet werden. Ein erheblicher Teil der Darlehensschuld wird durch einen Tilgungszuschuss erlassen. Zusätzlich wird der Zinssatz für den Kredit während der ersten Zinsbindungsfrist aus Bundesmitteln verbilligt.

Mit der Förderung **Jung kauft Alt** (Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb, Kredit Nr. 308) unterstützt die Bundesregierung Familien beim Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien. Förderinstrument ist der mit Bundesmitteln zinsverbilligte Kredit. Damit wird einerseits ein Anreiz gesetzt, den Gebäudebestand energetisch zu ertüchtigen, andererseits werden Familien auf ihrem Weg zum Wohneigentum unterstützt. Die Förderung soll helfen, Leerstände zu reduzieren und damit Innenstädte zu revitalisieren. Zur Finanzierung der Sanierungskosten kann „Jung kauft Alt“ mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kombiniert werden.

Des Weiteren können im Rahmen der **BEG Kredit und Ergänzungskredit für die energieeffiziente Sanierung von Wohngebäuden** (Kredite Nr. 261, 358, 359) gegeben und mit der **Heizungsförderung** (Zuschuss Nr. 458) beim Kauf und Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung unterstützt werden. Der Kredit Nr. 261 richtet sich auch an kommunale Unternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und soziale Organisationen, steht aber unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Nutzbar ist zudem das Programm **Erneuerbare Energien** (Kredit Nr. 270).

Mit dem KfW-Förderprogramm **Altersgerecht Umbauen** (Kredit Nr. 159) unterstützt das BMWSB Menschen dabei, ihre Wohnungen barrierefrei umzubauen, um möglichst lange in der gewohnten Umgebung bleiben zu können. Hier geht es z. B. um bauliche Maßnahmen zur besseren Überwindung von Stufen und Treppen, zum Einbau einer bodengleichen Dusche oder eines Aufzugs. Das Programm ist eine Antwort auf die Herausforderungen durch den demografischen Wandel, seine Wiederaufnahme in den Jahren ab 2025 steht jedoch noch unter dem Vorbehalt des Haushaltsgesetzgebers.



I_7 Nutzung von EU-Mitteln

Grundsätzlich können auch EU-Mittel eingesetzt werden, z. B. aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Die Rahmensetzung erfolgt über die Bundesländer. Prinzipiell besteht zudem die Möglichkeit des Aufsetzens ländereigener Förderprogramme oder der Kofinanzierung von Programmen mit EU-Geldern (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 224).



I_8 Kommunale Vorleistungen

Kommunale Vorleistungen können auf verschiedene Weisen wirksam sein. So können sie private Maßnahmen indirekt befördern. Dazu gehören beispielsweise die Aufwertung des öffentlichen Raums oder die Investition in kommunale Liegenschaften, mit denen Hauseigentümern eine gewisse Investitionssicherheit vermittelt wird. Kommunale Investitionen können die Motivation von Eigentümern steigern und Aktivitäten initiieren (vgl. ebd.). Zu den kommunalen Investitionen größeren Umfangs, die durch das Land Thüringen sowie laufende Förderprogramme von Land und Bund unterstützt werden, gehören die Etablierung der Spieleeerlebniswelt Yosephinum, der Umzug der Stadtbibliothek in das Ernestinum sowie die geplante Ausrichtung der Landesgartenschau. Sie sollen die Einzelinvestitionen von Privaten und Unternehmen potenzieren und die Attraktivität der städtischen Mitte deutlich steigern. So wird eine (auch nutzungsverwandte) Belebung von Immobilien in Nähe des Yosephinums wahrscheinlich und die touristische Nutzung der Häuser am Topfmarkt wird attraktiv.

Zu kommunalen Vorleistungen zählen auch Wettbewerbs- oder Planungsverfahren im Bereich der städtebaulichen Handlungsräume, in denen vertiefende Analysen und Untersuchungen von Bebauungs- bzw. Umgestaltungsoptionen notwendig sind (vgl. S. 128, Städtebauliche Prioritäten und Handlungsräume).

Nicht zuletzt stellt die Nutzung der Ausgleichsbeträge abgeschlossener Sanierungsgebiete für Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung und für die finanzielle Unterstützung privater Hauseigentümer eine kommunale Vorleistung dar. Auch Einnahmen aus Parkgebühren werden wieder in die Altstadt investiert.

Von besonderer Bedeutung ist die Aufbereitung von Investitionsobjekten (Herstellung der Modernisierungsfähigkeit, vgl. S. 108, I_24). Sie stellt eine freiwillige Leistung dar, kann aber ganz entscheidend die Investorensuche verbessern und damit eine große Wirkung erzielen.



I_9 Eigentumserwerb durch die Kommune

Hier geht es aktuell darum, durch gezielten strategischen (Zwischen)Erwerb von Immobilien, durch den Tausch, die Zusammenlegung oder die Neuordnung von Grundstücken positive Impulse zu setzen und andere Eigentümer zu aktivieren – unter anderem vor dem Hintergrund des ISEK. Eigentumserwerb sollte möglichst Bestandteil einer Gesamtstrategie sein (vgl. ebd.).

Bereits in der Vergangenheit hat die Stadt mit Städtebaufördermitteln Häuser gesichert und an Investoren veräußert, so den Schwarzen Bären in der Johannisstraße 5/6, das Weiße Ross in der Teichvorstadt 1 und zuletzt das Gebäude der Alten Kanzlei in der Burgstraße 17.

Außerhalb des Programms HOF_HALTEN und über Vorkaufsrecht ermöglichte nun der Zwischenerwerb der herrenlosen Johannisstraße 9 die Bestandsaufnahme des Hauses und eine grundstücksübergreifende Vorentwurfsstudie. Inhaltlich zusammenhängend mit den Brachflächen Nr. 10 und 11 könnte dort ein Pflegewohnprojekt mit gemeinsamer Erschließung entwickelt werden. So konnte eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt und strategische Stadtentwicklung betrieben werden.

Ebenfalls außerhalb des Programms HOF_HALTEN wurden Grundstück und Gebäude Johannisstraße 47 erworben. Das erlaubt den nördlichen Zugang zum Martinsgässchen und die potenzielle Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für die mittelalterliche Hofstruktur. Erwerb und Zwischenerwerb sollen sich künftig von strategischem Nutzen in Bezug auf die potenzielle Revitalisierung der Johannisstraße insgesamt erweisen. Für die Johannisstraße 8 wird ein Erwerb geprüft, der die Sicherung des Gebäudes und die Umsiedlung des Stadtarchivs an diesen zentralen Standort ermöglichen könnte.



**„Gerade bei dem Thema
Problemimmobilien
ist der Eigentümerwechsel
der Schlüssel.“**

Prof. Holger Schmidt ● RPTU Kaiserslautern-Landau

I_10 Unterstützung des Eigentumsübergangs

Ein Eigentümerwechsel wird auch in Altenburg als wichtiger Schlüssel zur Veränderung verstanden. Wie unter Instrument I_1 auf S. 92 beschrieben, unterliegt der Leerstand in der städtischen Verwaltung ständiger Beobachtung. Bei Bedarf werden Handlungsoptionen geprüft und bei bevorstehendem Eigentümerwechsel die Möglichkeiten einer Einflussnahme untersucht (vgl. S. 99, I_11). Ziel ist, Häuser dem Einflussbereich von Spekulanten oder überforderten Eigentümern zu entziehen und in die Hände verantwortungsvoll agierender Besitzer zu geben. Gewonnen und gestärkt werden sollten Eigentümer mit Bausubstanzorientierung und Ortsbindung.

Eine Möglichkeit der positiven Gestaltung eines Eigentümerübergangs ist im Kapitel Best Practise auf S. 114 beschrieben – die Strategie der Gemeinde Hiddenhausen, die ein kommunales Programm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ aufgelegt hat.



I_11 Schaffung effizienter und fachübergreifender Arbeitsstrukturen

Die Leerstandsproblematik berührt mehrere fachliche Bereiche innerhalb einer Verwaltung. Um den komplexen Herausforderungen effektiv und koordiniert begegnen zu können, ist eine kontinuierlich agierende verwaltungsinterne Arbeitsgruppe hilfreich, in welcher die Kompetenzen der Fachbereiche gebündelt und Maßnahmen abgestimmt werden. Sinnvoll ist es, einen unabhängigen externen Moderator in die Arbeitsgruppe einzubeziehen, der die operative Arbeit und Kommunikation mit den Eigentümern vor Ort im Quartier übernimmt (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 235).

Das Projekt HOF_HALTEN wurde innerhalb der Stadtverwaltung durch eine Steuerungsgruppe unter Vorsitz des Bürgermeisters koordiniert. Dieser gehörten zudem jeweils eine Vertretung der Fachdienste Wirtschaftsförderung und Tourismus sowie Bauverwaltung an. Involviert war weiterhin ein von der Stadt Altenburg beauftragter externer Projektbetreuer und -manager. Er stellte im Projektzeitraum die Vorberatungen sicher, koordinierte und begleitete die Planungen, war für die Vorbereitung und Mitwirkung an Vergaben verschiedener Maßnahmen zuständig. Er handelte dabei in enger Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern, kommunaler Verwaltung und weiteren Akteuren wie Fachplanern und Nutzern, war in Sachen Planung und Umsetzung Ansprechpartner und Berater für alle Beteiligten. Es ist wichtig, das hier gesammelte umfangreiche Wissen, die Informationen und Erfahrungen weiterzugeben.

Unabhängig davon beschäftigt sich eine städtische Arbeitsgruppe mit der Leerstandsproblematik, die so genannte Dornröschengruppe. Der Name verweist auf die gemeinsame Absicht, Altenburgs Häuser wachküssen zu wollen. Eingeladen durch den Bürgermeister beraten mit ihm dabei jeweils eine Vertretung der Fachdienste Bauverwaltung, Wirtschaftsförderung und Tourismus, Stadtkasse sowie Ordnung und Verkehr, hinzu kam in den vergangenen Jahren der Projektsteuerer. Die Mitglieder der Dornröschengruppe treffen sich mindestens quartalsweise, sichern den Informationsfluss zu Objekten, tauschen sich zum Umgang mit Problemimmobilien aus und stimmen sich ämterübergreifend ab. Das erfolgt mit der Absicht, mit dem Eigentümer ins Gespräch zu kommen, geschieht insbesondere aber vor zu erwartenden Eigentümerwechseln. Es kann die Beratung über eine mögliche Zwangsvollstreckung einschließen oder über Zwangsversteigerungen, bei der ein Zwischenerwerb erwogen wird (vgl. auch S. 98, I_10). Darüber hinaus findet bislang einmal jährlich ein Treffen zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgern und Bürgermeister statt.

Wichtig wird im Weiteren sein, die Stabseinheit Stadtentwicklung und Stadtplanung zu verstärken und künftig kontinuierlich in die Arbeit der Dornröschengruppe einzubeziehen. Regelmäßigkeit der Treffen und Protokollierung sind unabdingbar. Wichtig erscheinen zudem die stärkere Einbindung der Wohnungsunternehmen in die Abstimmungsprozesse zum Leerstand (vgl. S. 100, I_14). Generell ist die Stärkung und Optimierung der internen Kommunikation und Abstimmung erforderlich.

Jedoch sind die anstehenden Aufgaben mit den Kapazitäten der Verwaltung allein nicht zu lösen. Es bedarf einer externen zentralen koordinierenden und moderierenden Stelle – eines Entwicklungs- bzw. Aktivierungsmanagements. Die sinnvollen Schnittstellen in der Aufgabenteilung zwischen externem Aktivierungsmanagement und Verwaltung müssen von Letzterer geprüft werden.



I_12 Leerstandsmanagement

Für das Sanierungsgebiet Altenburg-Altstadt sind in der Stadtverwaltung die Daten zu Leerstand und Eigentümern verfügbar, jedoch stellt deren fortwährende Aktualisierung, Verknüpfung und Bereitstellung aufgrund der personellen Kapazitäten und teils häufiger Eigentümerwechsel eine große Herausforderung dar. Die gesammelten Informationen sollen den Mitarbeitenden der Verwaltung ggf. künftig über das Geoinformationssystem (GIS) Gaja®Matrix zur Digitalisierung der Kommunen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Masterstudienprojekts der RPTU Kaiserslautern-Landau wurde der Vorschlag unterbreitet, eine stadtinterne digitale Plattform für Leerstandsmanagement einzurichten. Die im Studienprojekt mit „LeerRaum Altenburg“ betitelte Plattform ist als Erfassungstool für aktuelle und künftige Leerstände beschrieben, die gleichzeitig Informationen zu Fördermöglichkeiten, themenspezifischen Veranstaltungen, Kontakten und Ansprechpartnern anbietet.

In Bezug auf die Funktionsfähigkeit einer zentralen Plattform und die Minimierung von Risiken sind jedoch verschiedene Aspekte zu berücksichtigen: Erstens können die Datenerhebung und die notwendige mindestens zweijährliche Aktualisierung kaum innerhalb der Verwaltung geleistet werden. Um die Daten im Programm bzw. auf der Plattform einzupflegen, benötigt es zudem jemanden, der ständig damit arbeitet. Zweitens sollte die Zugangsmöglichkeit eingeschränkt und nicht öffentlich sein, um dem Zugriff von Spekulanten Einhalt zu gebieten (Expertengespräch Altenburg 2025).

Deshalb scheint es sinnvoll, den Leerstand zu differenzieren und über zwei verschiedene Tools zu managen: zum einen über eine interne, nicht öffentliche Plattform, auf welcher der Gebäudeleerstand von Wohn- und Geschäftsbauten mit Sanierungsnotwendigkeit erfasst wird, insbesondere von Problemimmobilien. Durch ein externes Aktivierungsmanagement könnten dabei die Leerstands- und Eigentümerdaten verwaltet werden. Mit der Stadtverwaltung bestünde über passwortgeregelten Zugriff die Möglichkeit der Rückkopplung.

Zum anderen könnte der kurzfristig nutzbare Gewerbeleerstand auf einer öffentlichen Plattform (LeerRaum Altenburg) verzeichnet sein, auf welcher Informationen zu temporären Nutzungsmöglichkeiten, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Veranstaltungen und Ansprechpartnern öffentlich verfügbar gemacht werden.



I_13 Strategische Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen

Durch gezielte Verlagerung wichtiger kommunaler Einrichtungen können leer stehende Immobilien belebt, die stadtentwicklungspolitische Schwerpunktsetzung auf die Altstadt gelenkt und der Stadtkern funktionell gestärkt werden. Damit sind auch Folgeinvestitionen in der Nachbarschaft beabsichtigt.

Die bewusste Entscheidung, die Spieleerlebniswelt in der Altstadt zu etablieren sowie die Stadtbibliothek in das Ernestinum zu verlagern, wurde bereits erwähnt. Beides kann eine Belebung nahegelegener öffentlicher Räume und Immobilien nach sich ziehen. Ähnliches trifft auf einen möglichen Umzug des Stadtarchivs und dessen Erweiterung zu. Seine Verlagerung in die Johannisstraße kann zu einer funktionellen Konzentration und zu Synergieeffekten mit dem benachbart anzulegenden Parkplatz verhelfen, welcher mit den Photovoltaikelementen seiner Carportüberdachung ganzjährig die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht.



I_14 Einbindung Wohnungsunternehmen und weiterer Partner

Strategische Partnerschaften mit städtischen Wohnungsunternehmen sowie mit weiteren Projektträgern sind notwendig, um dem Leerstand planvoll und praktisch begegnen zu können. Gemeinsam sind bereits Erfahrungen gemacht worden, auf denen im positiven Sinn aufgebaut werden kann. Dazu gehört auch die Einsicht, dass die Einhaltung vertraglich fixierter Investitions- bzw. Sanierungsverpflichtungen beim Verkauf eines Hauses zwingend kontrolliert werden muss. Oder dass Wege- und Leitungsrechte zu sichern sind, um die Erschließung der Höfe dauerhaft zu gewährleisten.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft (SWG) Altenburg mbH ist mit rund 4.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten größter Vermieter in der Region (vgl. SWG 2025). Sie hat ihren Sitz in der Johannisstraße und engagiert sich unter anderem auch in der Altstadt. Sie besitzt hier Häuser, hat Immobilien in der Vergangenheit verkauft, zum Teil auch wieder zurückgekauft sowie neu gebaut (Beispiele dafür sind der Neubau gegenüber der Brüderkirche, die Puschkinstraße 12 bis 14 oder die Moritzstraße 14).

Die AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg bewirtschaftet fast 3.500 Wohneinheiten, dazu über 700 Stellplätze und Garagen sowie gewerbliche Einheiten in der Stadt (vgl. AWG 2025). Derzeit entwickelt sie zudem das Alte Kanzleigebäude an der Burgstraße zum Hostel und will dieses auch betreiben.

Die Wohnungsgenossenschaft Altenburg-Glashütte (WAG) verwaltet knapp 800 Wohnungen in der Stadt, davon jedoch nur 6 in der Altstadt.

Die Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungswirtschaft muss ausgebaut werden. Wie bereits benannt, ist eine stärkere Einbindung in die Abstimmungsprozesse zum Leerstand sowie zur strategischen Stadtplanung und Stadtentwicklung anzustreben. Das kann ihre Einbindung in ausgewählte Termine der Dornröschengruppe zur Leerstandsproblematik bedeuten oder auch separat geführte wohnungswirtschaftliche Strategiegespräche (vgl. auch S. 99, I_11). Es ist eine Kommunikationsaufgabe, bei der Zielsetzungen abgeglichen und Unterstützungen erwogen werden können.

Perspektivisch sollten auch alternative Projektträger eine Rolle spielen, wie Baugruppen oder Wohnprojektinitiativen sozialer Träger, lokaler Vereine oder sonstiger gemeinwohlorientierter Akteure, die im Sinne kooperativen (Um)Bauens und Wohnens gemeinsame Konzepte umsetzen wollen (vgl. auch S. 101, I_15). Meist besitzen diese Eigentümergruppen einen starken emotionalen Bezug zur Stadt.

Zu Partnern im Kampf gegen Leerstand gehören zudem die auf vielfältige Weise engagierten städtischen Vereine und Akteure (vgl. S. 29f., Engagementlandschaft), unter anderem das Stadtforum Altenburg, das sich seit vielen Jahren mit Fragen von Stadtentwicklung und Denkmalschutz in der Stadt auseinandersetzt.



I_15 Erhöhung der Selbstnutzerquote

Prinzipiell ist eine erhöhte Selbstnutzerquote anzustreben. Wenn potenziell am Eigentumserwerb interessierte Familien oder vorgenannte Eigentümergruppen ihre Energien und Investitionen auf innerstädtische Bestandsimmobilien statt Neubau auf der grünen Wiese richten, kann sich die Bündelung von Ortsbindung, Initiative und Investition als sehr fruchtbar erweisen. Jedoch kann diese Lenkung nicht mit Zwang erfolgen (vgl. S. 93, I_2); es ist aktuell nach neuen Wegen der Unterstützung potenzieller Eigentümer zu suchen.

In der Vergangenheit hat es am Eigentumserwerb interessierte Projektinitiativen gegeben – wie die Mitglieder des Vereins wolang e. V. Altenburg, die gern das leer stehende Casino am Roßplan erworben hätten. Bei solchen Projekten gibt es einen erhöhten Bedarf an organisatorischer, finanzieller und kommunikativer Unterstützung, die nur über ein externes Aktivierungsmanagement geleistet bzw. befördert werden kann.



Im Baugesetzbuch (BauGB) sind Instrumente verankert, die einen rechtlichen Rahmen in Bezug auf die Reduzierung von Leerständen setzen, dabei handelt es sich vor allem um die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Rechtliche Absicherung

I_16 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Das Sanierungsgebiet Altenburg-Altstadt besteht bis zum Jahr 2031 weiter (vgl. S. 48). Damit gibt es weiterhin die Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Berechtigten oder Beauftragten gegenüber der Gemeinde nach BauGB § 138, das Allgemeine Vorkaufsrecht nach BauGB § 24 Abs. 1, Nr. 3 und die Möglichkeit von Genehmigungsvorbehalten BauGB § 144 und 145. Bei der hier vorliegenden Sanierung im umfassenden Verfahren stehen der Kommune Preisprüfung und die Bemessung von Ausgleichsbeträgen, Entschädigungen und Kaufpreisen zu (BauGB § 153). Auf der anderen Seite können Immobilieneigentümer erhöhte steuerliche Abschreibungen nutzen (EStG § 7h).



I_17 Erhaltungssatzung

Das Erhaltungssatzungsgebiet um die Innenstadt bleibt ebenfalls in seinen Umgriffen bestehen (vgl. S. 48). Dadurch werden dort weiterhin alle Rückbauten, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Denn das historische Gesamtbild der Altstadt (und ihrer Vorstädte) soll als Ensemble auch künftig gesichert und behutsam fortentwickelt werden.



I_18 Strategische Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit im Projekt HOF_HALTEN ist bereits im Kapitel auf S. 88 beschrieben. Die strategische Öffentlichkeitsarbeit soll im Weiteren ausgebaut werden. Anliegen ist dabei, die Ziele und Leitbilder der Stadt sowie die geplanten Maßnahmen transparent und natürlich die Attraktivität der Stadt deutlich zu machen. Dabei müssen verschiedene Zielgruppen in unterschiedlichen Kontexten angesprochen werden:

- private Eigentümer leer stehender Immobilien
- alternative Bauträger wie Baugruppen oder Wohnprojektinitiativen
- mögliche auf mehrjährige Anmietung orientierte Zwischennutzer
- touristische Zielgruppen wie Familien als Ausflügler und Feiernde, Kunstaffine und Kulturreisende, rüstige Senioren, Wohnmobilsten und Radfahrer

Bei Eigentümern und Nutzern geht es darum, Unterstützungs-, Beratungs- und Förderangebote dauerhaft zu etablieren und zu bewerben; bei bestehenden oder künftigen Eigentümern zudem darum, die Mitwirkungsbereitschaft zu steigern. Touristen sind als potenzielle Besucher wichtig, um Wirtschaft und Ausstrahlung der Stadt zu befördern und ihren Ruf weiter zu tragen.

Diese Ansprache der Gruppen muss im Hinblick auf Themen, Orte und Formate spezifisch überlegt werden, die Auslagerung dieser Aufgabe ist zweckmäßig. Eine Erweiterung der Öffentlichkeitsarbeit auf andere, insbesondere nahegelegene Städte ist denkbar und sinnvoll.



Zielgruppen und Kommunikation

I_19 Sichtbarmachen von Ergebnissen

Die Aufgabe ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit. Das aktive Vermarkten von Ergebnissen kann Nachahmungseffekte bewirken. Vor Ort finden sich an einigen größeren Gebäuden Bauplänen mit Informationen zu laufenden Umbaumaßnahmen, vereinzelt auch Notate in Schaufenstern, die vom Glauben an die gestaltbare Zukunft der Stadt künden.

Ergebnisse des Projekts HOF_HALTEN wurden im Projektverlauf in der Ostthüringer Zeitung und im Magazin des Netzwerks Stadtforen Mitteldeutschland, des Weiteren im MDR Thüringen Journal sowie im MDR kommuniziert. Dem Ziel der Sichtbarmachung dient auch die vorliegende Publikation des Masterplans Leerstandsaktivierung.



I_20 Stärkung der Quartiersidentität

Durch das Stärken von Besonderheiten im Quartier und durch die Zusammenarbeit von Eigentümern, Bewohnerschaft und sonstigen städtischen Akteuren, z. B. aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Kultur bei verschiedenen Aktivitäten können der Zusammenhalt und die Stimmung im Quartier positiv beeinflusst werden. Die Besonderheiten der Stadt, insbesondere ihr kultureller Reichtum, werden bereits durch ein breites gemeinsames Veranstaltungsangebot verschiedener Akteure bewusst gemacht. Zu den Festen und Aktionen, die besonders auch in der Altstadt stattfinden, gehören beispielsweise das Einkaufsevent Altenburger Frühlingsnacht, die Altenburger Kneiptour oder der Altenburger Welttanztag. Mittelpunkt ist häufig der Hauptmarkt selbst, so ist er beispielsweise der Aktionsraum verschiedenster Märkte, Start und Zielpunkt des Skatstadtmaraathons oder Teil des Altenburger Spielefestivals.

Durch die Entwicklung der Spieleerlebniswelt Yosephinum und die spezifisch konzipierte Landesgartenschau wird das Thema Spiel auch in der Altstadt zusätzlich thematisiert und stark gemacht. Zudem spiegeln sich die Aktivitäten einer aktiven Kunst-, Kultur- und Kreativszene in Projekten, Schaufenstern, Aktionen und Veranstaltungen. Zur erwähnen ist auch GÜNTHER, das bürgernahe Mit- und Mutmachmagazin, das von einem jungen Altenburger Team mit Unterstützung durch eine Hamburger Agentur sowie den Fonds „Vereint für Demokratie“ für die Bürgerschaft konzipiert und umgesetzt wurde und als Projekt fortgesetzt werden soll.

Das Bewusstsein für die eigene Stadt und die Freude am Zusammenleben sollten weiter gestärkt werden. Die gemeinsame Arbeit an nachbarschaftlichen Projekten ist dabei in besonderer Weise geeignet.



I_21 Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements

Bürgerschaftliches Engagement kann der Multiplikation von Information und Wissen dienen, Vermittlung zwischen Nachbarn leisten oder Verantwortung für einen bestimmten Ort übernehmen. Es lässt sich nicht planen, kann aber angeregt, ermöglicht und befördert werden (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 244 ff.).

Die vielfältige Engagementlandschaft Altenburgs ist im Kapitel auf S. 29 f. beschrieben. Initiativen und zivilgesellschaftlich organisierte Gruppen sind teilweise bereits vernetzt und arbeiten an gemeinsamen Projekten. Sie richten sich überwiegend an junge Menschen. Ein Vereinsverzeichnis befindet sich auf der Website der Stadt. Eine zentrale Anlaufstelle zum Thema existiert aber nicht. Thematisiert werden die Suche nach Arbeitsräumen und dauerhaften Nutzungsmöglichkeiten sowie fehlende finanzielle Ressourcen. Im Rahmen der Handlungsempfehlungen wird eine Koordinierungsstelle, ggf. in Verbindung mit einem externen Aktivierungsmanagement angeregt.



Im Ergebnis der vorgenannten Darlegungen werden Anregungen und Empfehlungen ausgesprochen. Diese schließen Erkenntnisse aus dem Masterstudienprojekt der RPTU Kaiserslautern-Landau ein. Aufgrund der Komplexität des Themas und des Aufgabenspektrums fassen die Empfehlungen teilweise mehrere Instrumente zusammen und sind im Sinne praktischer Handlungserfordernis neu sortiert.

Instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen Strategieebene

IN BEZUG AUF ÜBERGREIFENDE STRATEGISCHE KONZEPTIONEN

- Fokussierung auf die drei bestehenden Entwicklungsgebiete Altstadt inklusive Hofstrukturen, Naherholungsgebiet Großer Teich sowie Schlossberg
- Verknüpfen städtebaulicher Förderung mit strategischer Stadtplanung
- Standortverlagerung öffentlicher Einrichtungen
- Orientierung an Zielen, Leitlinien und Handlungsempfehlungen des Masterplans Leerstandsaktivierung

IN BEZUG AUF LEERSTANDSANALYSE UND -MANAGEMENT

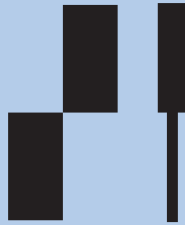
- zweijährliche Aktualisierung der Leerstände und Objektdaten über Ortsbegehungen, Übergabe an Externe
- kontinuierliche Aktualisierung der Eigentümerdaten (Erfassung Eigentümerwechsel, Einsichtnahme Bauaktenarchiv), Übergabe an Externe
- digitales Leerstandsmanagement über eine verwaltungsinterne, nicht öffentliche Eigentümer- und Objektdatenbank (Erfassung von Gebäudeleerstand mit Sanierungsnotwendigkeit) mit der Möglichkeit von Rückkopplung und passwortgeregeltem Zugriff durch die Stadtverwaltung, perspektivisch Prüfung des Einsatzes künstlicher Intelligenz, Übergabe an Externe
- individuelle Betrachtung der Eigentümer-Objekt-Konstellation vgl. S. 113, Objektebene, Übergabe an Externe
- Weiterführung des strategischen Zwischenerwerbs von Immobilien
- organisatorische und kommunikative Unterstützung von Umbau- und Sanierungswilligen, Vermittlung von Altbauimmobilien, Projektvorbereitung, Beratung, Unterstützung auch von Baugruppen oder Wohnprojektinitiativen aus gemeinwohlorientierten Akteuren, die sich ggf. künftig interessieren und kooperative Wohnkonzepte verfolgen, besondere Unterstützung von Eigentümern mit Bausubstanzorientierung und Ortsbindung, Übergabe an Externe

IN BEZUG AUF FINANZIERUNG UND EIGENTUM

- Beantragen und Nutzen von Städtebaufördermitteln
- Beteiligung der Eigentümer mit einem „stemmbaren“ Eigenanteil begleitend zu Förderungen
- fortführende Recherche und Akquise aktueller Fördermöglichkeiten, u. a. STARK, Übergabe an Externe
- Etablierung des Verfügungsfonds und Werbung dafür, teilweise Übergabe an Externe, Unterstützung u. a. von bürgerschaftlich organisierten Gruppen und Initiativen und von Folgeinvestitionen, die sich durch die Verlagerung öffentlicher Einrichtungen in die Mitte der Altstadt entwickeln
- Nutzung der Ausgleichsbeträge abgeschlossener Sanierungsgebiete für Maßnahmen im Sinne der Leerstandsaktivierung und für die Unterstützung privater Hauseigentümer
- Prüfung eines kommunalen Zuschusses bzw. Programms, mit dem die Aufbereitung von Investitionsobjekten in der Altstadt (vgl. S. 108, I_24) unterstützt werden können

IN BEZUG AUF ORGANISATION

- Übergabe an Externe = Beauftragung eines externen Entwicklungs- bzw. Aktivierungsmanagements zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen
- Intensivierung der Arbeitsweise der städtischen Arbeitsgruppe zur Leerstandsproblematik („Dornröschengruppe“) und Verstetigung ihrer Arbeitsweise
 - Ständiger Teilnehmerkreis unter Leitung des Bürgermeisters: Fachdienst Bauverwaltung/ Fachdienst Wirtschaftsförderung und Tourismus/Fachdienst Stadtkasse/Fachdienst Ordnung und Verkehr/Stabsseinheit Stadtentwicklung und Stadtplanung/Vertretung eines externen Entwicklungs- bzw. Aktivierungsmanagements
 - weitere Akteure bei Bedarf bzw. auf Einladung (z. B. Stadtforum, alternative Bauträger)
 - regelmäßige Treffen, Protokollführung mit Übergabe an Externe
 - Einladung der Wohnungsunternehmen zu ausgewählten Terminen der Dornröschengruppe oder Einbindung über separat geführte wohnungswirtschaftliche Strategiegelgespräche
- Verstärkung der Stabsseinheit Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Teilen von Fortbildungsinhalten und Fachinformationen
- Koordinierungsstelle für bürgerschaftliches Engagement – als erste Anlaufstelle für Interessierte ggf. als Teilzeitstelle im Rathaus oder Übergabe an Externe (ggf. unabhängig von Entwicklungs- und Aktivierungsmanagement), mit u. a. folgenden Aufgaben:
 - Unterhalt eines Servicepools und Datenbankpflege mit Vermittlung aktueller Informationen und Kontakte, Listung von Personen, die nach Mitwirkungsmöglichkeiten suchen, sowie von Organisationen und Initiativen, die Ehrenamtliche benötigen
 - Beratung und Unterstützung bei Fördermittelakquise und Raumsuche
 - Etablierung eines Engagementforums für Kennenlernen und Austausch sowie Workshopreihe
 - Informationskampagnen und die Etablierung einer Anerkennungskultur durch Verleihung eines Preises für junge engagierte Altenburger (Vorschlag)
 - daran angeschlossen Verknüpfung einer entsprechenden digitalen Plattform für bürgerschaftliches Engagement mit der Website der Stadt Altenburg
- jährliche Evaluation zur Umsetzung der Ergebnisse vorliegenden Masterplans



„Das Wichtigste ist – es braucht eine zentrale, externe Koordinierung. Sie muss moderieren und entwickeln, sie muss beraten, begleiten und Fördermittel organisieren.“

Gernot Lindemann • Projektsteuerer

IN BEZUG AUF RECHTLICHE ABSICHERUNG

- Fortführung der Prüfung und Anwendung verfügbarer Instrumente im Rahmen von Sanierungsgebiet und Erhaltungssatzung
- weitere Nutzung des Allgemeinen Vorkaufsrechts der Stadt, wenn dadurch ein deutlicher Nutzen im Sinne des Erhalts denkmalgeschützter Gebäude oder des Gesamtkonzeptes einer Hofstruktur zu erwarten ist

IN BEZUG AUF ZIELGRUPPEN UND KOMMUNIKATION

- Intensivierung des verwaltungsinternen Informationsaustausches und der Kommunikation (u. a. monatliches gemeinsames Arbeitsfrühstück mit Berichtslegung und Austausch)
- Zielgruppenspezifisch konzipierte Öffentlichkeitsarbeit, teilweise Übergabe an Externe, mit u. a.
 - Werbung für den Eigentumserwerb innerstädtischer Bestandsimmobilien, die sich an interessierte Personen, Familien und Eigentümergruppen richtet
 - Fortführung von Veranstaltungen zum Thema Umbau und Sanierung
 - organisatorische, kommunikative und ggf. finanzielle Unterstützung von Aktivitäten, welche die Quartiersidentität positiv beeinflussen
 - Erweiterung der Öffentlichkeitsarbeit auf nahegelegene Kommunen
- anlassgebundene Bekanntmachung von Einweihungen, erreichten Meilensteinen, Veranstaltungen etc. über Presse, Rundfunk, Social Media
- Plakatierung von Umbaumaßnahmen (Baustellenplakate)
- Fortführung des Kommunizierens kommunaler Investitionen
- Prüfung einer Unterstützungsmöglichkeit für das Mit- und Mutmachmagazin GÜNTHER
- Achten auf Nachhaltigkeit bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Vorabkommunikation
- Ausschreiben eines Stadtschreiberstipendiums (Writers in Residence)



Analyse und Organisation

I_22 Direkte Eigentümeransprache

Seitens der Kommune erfordert die Berichtslegung im Rahmen der Städtebauförderung ein gewisses Monitoring, das mit Abfragen bei den Wohnungsunternehmen, bei Haus & Grund und Mietervereinigungen einhergeht. Auch hat es in der Vergangenheit, organisiert von der damaligen bei der Wirtschaftsförderung agierenden City-Managerin, gemeinsame Eigentümerunden gegeben, die als Gespräche in Verbindung mit einem Frühstück und Vorträgen an Samstagvormittagen stattfanden und gut besucht waren. Das konnte aus Personalmangel nicht kontinuierlich fortgeführt werden.

Im Rahmen von Problemimmobilienanalyse und externer Projektsteuerung im Projekt HOF_HALTEN wurden vielmehr aufsuchende, zeitintensive und individuelle Eigentümergespräche geführt (vgl. nächstes Kapitel).



I_23 Analyse der spezifischen Eigentümer-Objekt-Konstellation

Wie bereits beschrieben, sind im Sanierungsgebiet Altenburg-Altstadt im Rahmen der Problemimmobilienanalyse und Beratung in den Jahren 2020–2021 alle Leerstandsobjekte mit der jeweiligen Eigentümer-Objekt-Konstellation und dem baulichen Zustand erfasst und dokumentiert worden (vgl. S. 93, I_3). Damit einher gingen umfangreiche Begehungen und Gespräche, die Entwicklungsoptionen der Gebäude, Wirtschaftlichkeitsüberlegungen und Fördermöglichkeiten einschlossen.

Die Beobachtung und regelmäßige Aktualisierung der Daten in Bezug auf Veränderungen der Eigentumssituation, des Bauzustandes und hinsichtlich der Entwicklungsabsichten der Eigentümer stellt eine große Herausforderung dar. Sie erfordern Fachwissen, Einfühlungsvermögen, Geduld – und damit viel Zeit. Im Sinne der Weitergabe von Wissen und des Weitertreibens der im Projekt HOF_HALTEN begonnenen Vorhaben ist eine Fortführung dieser Aufgaben durch ein externes Entwicklungs- bzw. Aktivierungsmanagement anzustreben.



„90 Prozent aller Immobilienprobleme sind Eigentümerprobleme.“

Gernot Lindemann • Projektsteuerer

Es existieren eine Vielzahl von Handlungsoptionen zur Reduzierung von Leerstand. Sie werden hier benannt und können teilweise in Kombination angewendet werden.

Handlungs- optionen

I_24 Aufbereitung von Investitionsobjekten (Herstellung der Modernisierungsfähigkeit)

Diese Option spielt als Komplettpaket eine **zentrale Rolle im Instrumentenkoffer**. Es geht dabei darum, leer stehende Gebäude mit einem angemessenen Aufwand vorzubereiten, um sie auf den Angebotsmarkt zu bringen und somit einen Eigentümerwechsel zu organisieren. Das heißt, durch Entrümpelung die Zugänglichkeit der Häuser zu sichern, Machbarkeitsstudien zu entwickeln, Exposés mit Daten zu Flächen und Kosten zu gestalten sowie Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben, die sich in der Altstadt an private Investoren richtet. Das Objekt wird somit modernisierungsfähig gemacht. Dabei muss die Kommune nicht zum Bauherren werden.



I_25 Instandsetzung und Modernisierung

Kleinere Instandsetzungsarbeiten und die Modernisierung von Teilbereichen tragen dazu bei, Leerstand vorzubeugen und ggf. zu verringern – es muss nicht immer eine Komplettsanierung stattfinden. Auch Einzelmaßnahmen können der Beratung und Unterstützung bedürfen. Es ist sinnvoll, sie in eine Gesamtstrategie einzubetten, da sich die Maßnahmen im Quartier gegenseitig beeinflussen.



I_26 Zwischennutzung

Temporäre Nutzungen können als Zwischenlösungen helfen, Wartezustände zu gestalten, neue Nutzungen mit geringem Mitteleinsatz zu erproben, zu experimentieren und damit den Ort zu beleben.

Altenburger Zwischennutzer berichten von positiven Erfahrungen. Zwischennutzung wird als lohnend eingeschätzt, da sie oft „frischen Wind“ und eine vernetzte Gemeinschaft mit sich bringt. Kreative Schaffensprozesse benötigen längere Nutzungszeiträume (vgl. S. 73, Exkurs Freiräume für die Kunst). Es gibt jedoch auch Verlusterfahrungen anderer Zwischennutzer, deren Wünsche nach einer Fortführung des Mietverhältnisses oder nach einem späteren Kauf des Objektes sich nicht erfüllt haben. Potenziell besteht hier Vermittlungsbedarf.



I_27 (Not)Sicherung und Konservierung

Die Konservierung aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen ist ebenfalls eine temporäre Maßnahme. Sie sollte dem Prinzip „Statisch sicher und trocken“ folgen (vgl. Schmidt/Vollmer 2017: 255). Weiterer Verfall und Verwahrlosung sollen damit verhindert werden und eine künftige Nutzung möglich bleiben. In den vorliegenden Beispielen existieren bereits Nutzungskonzepte, jedoch ist der Zeitrahmen noch nicht festgeschrieben. Ein Not-sicherungskonzept entstand im Rahmen des Projekts HOF_HALTEN für die Johannisstraße 8. Das Vorderhaus sollte hier bis zu einer möglichen Sanierung und einem Umbau des Gebäudeensembles erhalten werden (vgl. S. 66, Impulskonzept Umsiedlung des Stadtarchivs). Sicherungsmaßnahmen erfolgten auch in der Johannisstraße 47, um die potenzielle Revitalisierung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu ermöglichen. Auch beim Seitengebäude Markt 19 werden finanziell geförderte Sicherungsmaßnahmen für Dach und Geschossdecken benötigt. Kleinere Sicherungsmaßnahmen (z. B. die Reparatur undichter Dachfenster) sollten über den Verfügungsfonds bzw. zurückfließende Sanierungsmittel gefördert werden.



I_28 Nutzungsänderung und Sicherung Raumkante

Die Altenburger Beispiele der Planungen zum Seitengebäude Markt 19 sowie Seitengebäude und Hinterhaus Johannisstraße 47 stehen für neue Nutzungsabsichten bei gleichzeitigem Erhalt städtebaulicher Raumkanten. Diese Ziele sind gekoppelt: Es geht nicht um den bloßen Erhalt einer Kulisse und auch nicht um eine aufwändige Komplettsanierung.



I_29 Abbruch und Nutzung als Grünfläche

Der erwogene Komplettrückbau von Gebäuden in Verbindung mit der Neugestaltung grün geprägter Freiräume muss gerade im innerstädtischen Altbauquartier ebenfalls in eine Gesamtstrategie eingebettet werden. Im Zusammenhang mit den Planungen zur Landesgartenschau sollten beispielsweise sowohl die Verortung von Pocketgärten in der Altstadt geprüft werden als auch die Verknüpfung der Bereiche Blaue Flut und Innenstadt.



I_30 Abbruch und Neubebauung

In jüngster Vergangenheit entstanden hochwertige Neubauten in der Altstadt, etwa in der Puschkin- oder in der Teichstraße. Wie bereits im Kapitel Leerstand ab S. 18 ausgeführt, muss – gerade auch aus wirtschaftlicher Sicht – der Fokus künftig deutlich auf den Optionen Sanierung und Umbau liegen. Darüber hinaus sollten Neubauplanungen in der Altstadt in zeitgemäßer Weise auf die historische Bausubstanz und die Besonderheiten der Stadt Bezug nehmen sowie klimafördernde Aspekte berücksichtigen.

Abbruch und Neubebauung sind in den Bereichen der städtebaulichen Handlungsräume denkbar. Im Zusammenhang mit vertiefenden Analysen und städtebaulichen Variantenuntersuchungen sollten größere Bauflächen wirtschaftlich und im Einklang den Zielen und Leitlinien der Leerstandsaktivierung entwickelt werden.



I_31 Umbau für bestehende und neue Zielgruppen

Zeitgemäße Umbauten müssen die Aspekte der Stadtspezifität und Klimaresilienz sowie des Sozialen mitdenken. Ein Umbau von Gebäuden, wie beispielsweise in der Johannisstraße 49 für Jugendliche oder im Markt 18/19 für Senioren avisiert, kann bestimmte oder neue Zielgruppen verstärkt in die Altstadt ziehen. Zu neuen Zielgruppen sollten auch Baugruppen oder Wohnprojektinitiativen gemeinwohlorientierter Akteure gehören, die über kooperatives (Um)Bauen gemeinsame Konzepte umsetzen wollen. Dies bedarf gezielten Werbens.



I_32 Stilllegung oder Umnutzung einzelner Etagen

Bei dieser Option erfahren einzelne Geschossebenen oder auch Gebäudeteile einen gesonderten Umgang. Bei der Stilllegung oberer Geschosse können Heizungs- und Wasserversorgung gekappt und ggf. die oberste Geschossdecke gedämmt werden, um die Wohnungen dauerhaft aus dem Bestand zu nehmen. Für die Altstadt jedoch scheint die Umnutzung von Etagen durch den Anbau eines Aufzugs wie im Beispiel Markt 18/19 der zielführendere Weg, da die Belebung der Altstadt zu den wichtigsten städtebaulichen Zielen gehört.



I_33 Teilrückbau

Diese Option kann zum Tragen kommen, um Leerstände zu reduzieren, aber auch, um die Funktionstüchtigkeit eines Gebäudes oder Gebäudeensembles herzustellen oder eine Umnutzung überhaupt erst zu ermöglichen. Beim Projekt Umsiedlung des Stadtarchivs in die Johannisstraße 8 wird es erst durch den Teilrückbau des westlichen Seitengebäudes möglich sein, eine Feuerwehrezufahrt sowie die barrierefreie Zuwegung des Gebäudes über den Innenhof zu schaffen.



I_34 Beobachtung

Auch wenn in einer aktuellen Situation kein unmittelbar aktives Eingreifen möglich oder notwendig ist, sollten die leer stehenden Gebäude regelmäßig im Blick behalten werden, sowohl was die Eigentümer als auch was die Objekte betrifft. Das wird bereits praktiziert, um mögliche Eigentümerwechsel positiv beeinflussen und unterstützen zu können und um einen möglichen Eigentumserwerb durch die Kommune zu prüfen. Ein externes Entwicklungs- bzw. Aktivierungsmanagement sollte dabei unterstützen.



Wenn Kommunikation und Fördermittelanreiz nicht zum Ziel führen, können Problemimmobilien auch Druck seitens der Kommune erfordern, um die Eigentümer zum Handeln zu bewegen. In der Fachliteratur zum Thema sind die zur Verfügung stehenden Instrumente detailliert und umsetzungsbezogen erläutert (vgl. BMUB 2014).

I_35 Städtebauliche Gebote

Könnte in der Altstadt auch grundsätzlich insbesondere das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) und das Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) zur Anwendung kommen, so sind diese Gebote derzeit im städtischen Haushalt nicht abgebildet. Die allgemeinen Regelungen (§ 175 BauGB) fordern eine gemeinsam mit dem Eigentümer durchzuführende Erörterung der Maßnahmen und finanziellen Unterstützungsmöglichkeit durch die Kommune.



I_36 Enteignung als letztes Mittel

Angesichts der äußerst strengen Voraussetzungen für Enteignungsmaßnahmen handelt es sich hier um besonders gelagerte Einzelfälle (vgl. BMUB 2014). Die Anwendung ist zeit- und ressourcenaufwendig und sollte als letztes Mittel angesehen werden.



I_37 Vorkaufsrecht

Die Stadt Altenburg nutzt verstärkt wieder ihr allgemeines Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet (oder tritt als Zwischenerwerber auf, vgl. S. 98, I_9). Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Es muss begründet sein und sollte eingebunden werden in eine strategische Stadtentwicklung. Ziele dieses wichtigen Instruments sind unter anderem, Nutzungsmöglichkeiten von Häusern oder Höfen zu verbessern, Blockadesituationen aufzulösen und dadurch Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen, aber auch, spekulative Käufe zu verhindern. Ein geförderter Erwerb oder Zwischenerwerb ist möglich über das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit dem Ansatz „Sanierung, Sicherung und Erwerb“ (vgl. S. 95).

„Die wenigsten Häuser am Markt gehören Altenburgern. Und wenn sich die Gelegenheit des Vorkaufsrechts ergibt, muss man sie nutzen. Das setzt natürlich voraus, dass man das Geld für den Kaufpreis erübrigen kann. Wir sind eine arme Stadt, unsere Partnerstadt Offenburg im Westen hat das Zehnfache an Gewerbesteueraufkommen. Wenn wir nur das Doppelte hätten, könnten wir schon sehr viel mehr machen.“

Frank Rosenfeld ● Bürgermeister



I_38 Bauordnungsrechtliche Verfügungen

Über einen Verwaltungsakt sollte die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau, Sicherungs-, Instandsetzungs- oder weitere Ordnungsmaßnahmen anordnen sowie die Nutzung untersagen, wenn dies zur Gefahrenabwehr und zur Gewährleistung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit notwendig wird. Im Sinne der Leerstandsreduktion wirken diese Anordnungen nur mittelbar. Diese Verwaltungs- und die damit ggf. verbundenen Vollstreckungsverfahren erfordern teilweise einen erheblichen personellen sowie finanziellen Aufwand. Notwendig ist die Abstimmung zwischen Stadtentwicklung und Stadtplanung, Unterer Denkmalschutzbehörde und Leerstands- bzw. Aktivierungsmanagement. Hier sollte in Altenburg die Chance genutzt werden, die sich aus der räumlichen Ansiedlung des Bauordnungsamtes in der Stadtverwaltung ergibt.



„Da ist viel Kommunikation, aber auch zielgerichtetes Agieren notwendig.“

Gernot Lindemann ● Projektsteuerer

I_39 Denkmalrechtliche Werkzeuge

Die zuständige Denkmalbehörde kann eingreifen, wenn Denkmale durch unterlassene Pflege gefährdet sind. Entsprechende behördliche Anordnungen zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Sicherung des Denkmals stehen unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit. Laut Thüringer Denkmalschutzgesetz § 30 steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich Kulturdenkmale befinden, unter bestimmten Voraussetzungen ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht zu. Es sollte ausgeübt werden, wenn dadurch die dauernde Erhaltung eines Kulturdenkmals ermöglicht wird (vgl. Thüringer Denkmalschutzgesetz 2025).



I_40 Initiierung von Zwangsversteigerungen

Im Fall der Zahlungsunwilligkeit, -unfähigkeit oder Insolvenz des Eigentümers ist es möglich, nach den Regeln des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung die Eigentumsübertragung mittels Höchstgebot zu beantragen. Kommunen bietet sich darüber die Möglichkeit, eine festgefahrene Eigentümer-Objekt-Konstellation aufzulösen, auch wenn dazu Vorleistungen der Kommune nötig sind.



Instrumentenspezifische Handlungsempfehlungen Objektebene

IN BEZUG AUF ANALYSE UND ORGANISATION

- Beobachtung und regelmäßige Aktualisierung der Daten in Bezug auf die Eigentümer-Objekt-Konstellation – Individuelle Betrachtung der Eigentümer-Objekt-Konstellation (bei begleitender Beobachtung und kontinuierlicher Abstimmung in Dornröschengruppe) und Fortführung der intensiven Eigentümerkommunikation, Übergabe an Externe

IN BEZUG AUF HANDLUNGSOPTIONEN

- Sanierung und Umbau mit grundsätzlichem Vorrang gegenüber Neubau
- zentrale Handlungsoption: Aufbereitung als Investitionsobjekt – d. h. Vorbereitung der Modernisierungsfähigkeit von Häusern und umfassende Organisation des Eigentümerwechsels (Maßnahmenpaket aus Beräumung, Machbarkeitsstudie, Exposéerstellung mit Daten zu Flächen und Kosten sowie Öffentlichkeitsarbeit)
- weitere relevante Optionen:
 - Instandsetzung und Modernisierung
 - Zwischennutzung – möglichst mit einer Mindestdauer von 3 bis 5 Jahren und externer Vermittlung und Unterstützung
 - Notsicherung und Konservierung
 - Nutzungsänderung und Sicherung Raumkanten – in Kopplung der Ziele
 - Abbruch und Nutzung als Grünfläche – unter Einbindung in eine Gesamtstrategie
 - Abbruch und Neubebauung – als Ausnahmefall
 - Umbau für neue Zielgruppen – unter Einbeziehung von Baugruppen und Wohnprojektinitiativen
 - Stilllegung oder Umnutzung einzelner Etagen
 - Teilrückbau
 - Beobachtung

IN BEZUG AUF RECHTLICHE WERKZEUGE

- relevante Optionen:
 - Fokus auf Anwendung des allgemeinen Vorkaufsrechts
 - Anwendung Zwangsvollstreckung

BEST PRACTICE

Vorliegendes Kapitel zeigt einige Konzepte, die im Sinne der Leerstandsaktivierung andernorts in Deutschland praktiziert werden und deren Kenntnis ggf. für Altenburg nutzbar gemacht werden kann. Die Sammlung sollte fortgesetzt werden.

EXKURS

„Jung kauft Alt“ in Hiddenhausen

Selbstgenutzte Immobilien werden oft von älteren, alleinstehenden Eigentümern mit unrealistischen Vorstellungen vom Wert ihres Hauses bewohnt. Umzugs-, Todesfälle und nachfolgende Erbstreitigkeiten bewirken dann meist längere Leerstände. Seit Längerem hat hier eine Lösungsmöglichkeit Schule gemacht: eine Strategie, mit welcher der Zuzug jüngerer Menschen in innerstädtische Bereiche gefördert werden kann. Sie wurde ursprünglich 2007 in der Gemeinde Hiddenhausen als kommunales Programm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ aufgelegt. Das Programm fördert in Hiddenhausen junge Familien beim Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie. Der maximale Förderbetrag beträgt 9.000 Euro, verteilt auf 6 Jahre. Die Erstellung eines Altbaugutachtens wird mit maximal 1.500 Euro bezuschusst; seit 2019 wird auch ein Zuschuss zur energetischen Sanierung gewährt. Das Förderprogramm wurde mehrfach als innovatives Konzept der Gemeindeentwicklung ausgezeichnet (vgl. Stadt Hiddenhausen 2025).

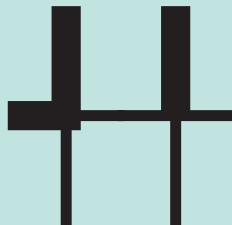
Die Förderung Jung kauft Alt (als der mit Bundesmitteln zinsverbilligte KfW-Kredit Nr. 308) verfolgt das gleiche Ziel und ist im Abschnitt „Weitere Förderprogramme und KfW-Mittel“ beschrieben (vgl. S. 96, I_6). Sie unterstützt Familien beim Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien. In Bezug auf Altenburg ist außerdem denkbar, zur Finanzierung von Altbaugutachten das Instrument des Verfügungsfonds zu nutzen.

In Pößneck lag die Leerstandsquote in der Innenstadt um die Jahrtausendwende bei 30 Prozent. Das war der Zeitpunkt, an dem die Stadt selbst aktiv wurde (vgl. BMWSB 2025e). Die angewandte Methode lautete: Die Stadt fungiert als Projektentwicklerin. Sie kaufte leer stehende Gebäude in der Innenstadt – unter anderem im Rahmen von Zwangsversteigerungen – auf. Diese Gebäude wurden nicht vollständig saniert, sondern lediglich auf Rohbauniveau instandgesetzt. Grundlegende Fragen zu Statik, Brandschutz und Denkmalschutz klärte die Stadt vorab, um potenzielle neue Eigentümer zu entlasten. Auch die Fassadengestaltung übernahm die Stadt, um das Stadtbild aufzuwerten. In enger Zusammenarbeit mit dem Kreisverband der Arbeiterwohlfahrt Saale-Orla als gemeinnützigem Investor konnten in den letzten 15 Jahren so mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Ein Ziel dieser Methode bestand auch darin, die Gebäude dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Für die Finanzierung hat die Stadt Pößneck an den Städtebauförderprogrammen „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ teilgenommen (vgl. ebd.).

Das könnte für Altenburg – in modifizierter Weise – ein Beispiel für die Vorbereitung leer stehender Häuser für den Angebotsmarkt sein (vgl. S. 108, I_24): Mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand könnten Investitionsobjekte zunächst aufbereitet und ihre Modernisierungsfähigkeit hergestellt werden, um potenzielle Sanierer zu interessieren und zu entlasten. Insbesondere der Erwerb und die Sicherung von Gebäuden ist über das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit dem Instrument SSE denkbar, die Finanzierung von Altbaugutachten zudem wiederum über das Nutzen des Verfügungsfonds (vgl. S. 95, I_5).

EXKURS

Pößneck — eine Kommune als Projektentwicklerin



„Wir entwickelten dann in enger Abstimmung mit den Förderstellen einen anderen Ansatz und kauften Häuser, unter anderem bei Zwangsversteigerungen. Wir haben die Gebäude begutachtet und bautechnisch soweit vorbereitet, dass die Investoren sich auf den Ausbau der Wohn- oder Geschäftseinheiten konzentrieren können.“

Frank Bachmann ● Fachbereichsleiter für
Bau- und Stadtentwicklung der Stadt Pößneck,
aus: www.region-gestalten.bund.de

Summer of Pioneers – Probezeiten

Ein interessantes Projekt ist der Summer of Pioneers, unterstützt vom Unternehmen Neulandia, das sich der Zukunft im ländlichen Raum verschrieben hat. Dabei erproben Menschen aus Großstädten für sechs Monate das Leben auf dem Land oder in einer Kleinstadt. Die Teilnehmenden erhalten eine möblierte Wohnung sowie Zugang zu einem Coworking Space, sie arbeiten zur Hälfte digital in ihrem eigenen Beruf und widmen sich in der übrigen Zeit Projekten des bürgerschaftlichen Engagements in der Stadt. Das Projekt verbindet wichtige, für die Stadt bedeutsame Aspekte und geht sie auf innovative Weise an: das Leben abseits der Großstadt wiederentdecken, bürgerschaftliche Projekte unterstützen und neue Konzepte zur Reaktivierung von Leerständen entwickeln (vgl. RPTU 2023: 104).

Seit 2019 gibt es das Projekt, es begann als Experiment im brandenburgischen Wittenberge, sorgte für große Aufmerksamkeit in den Medien und wurde mehrfach ausgezeichnet. In den vergangenen Jahren haben neun verschiedene Städte in Deutschland und der Schweiz am „Summer of Pioneers“ teilgenommen, unter anderem Mittweida und Dessau-Roßlau. Während des Zeitraums konnten jeweils sowohl zahlreiche kurzfristige als auch langfristige Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Zudem entschieden sich einige Pioniere, über die ursprünglich geplanten sechs Monate hinaus in den jeweiligen Kleinstädten zu bleiben, um sich weiterhin aktiv vor Ort zu engagieren (vgl. Neulandia 2025). Neulandia ist zu gleichen Teilen soziales Unternehmen, Bewegung und Netzwerk, will unabhängig sein von Fördermitteln und Investoren und setzt auf Zusammenarbeit mit visionären Gemeindevertretern, aufgeschlossener Bürgerschaft und auf Experimentierfreude. Es versteht sich als Partner und Unterstützer für neues Leben und Arbeiten im ländlichen Raum.

Auch Altenburg könnte mit einer erfolgreichen Bewerbung von einem derartigen Projekt profitieren. Dazu könnten auf der öffentlichen Plattform „LeerRaum Altenburg“ beispielsweise leer stehende und kurzfristig nutzbare Gewerberäume für eine Zwischennutzung angeboten werden. Das Aktivierungsmanagement oder auch (die ggf. angegliederte) Koordinierungsstelle für bürgerschaftliches Engagement könnten bei der Organisation unterstützen.

Ein ansatzweise ähnliches Projekt – das Probewohnen – wird in Eisenhüttenstadt, Görlitz und Guben praktiziert. Auswärtige können sich dort bewerben, um zwei Wochen lang für eine geringe Miete oder gratis in einer Wohnung unterzukommen und parallel eine Art Praktikum in einer ansässigen Firma zu absolvieren. Sie sollen dabei die Stadt kennen und lieben lernen und sich bestenfalls danach für einen Umzug entscheiden. Dabei kooperieren die Städte mit Wohnungsgenossenschaften und Unternehmen. In Altenburg stehen die SWG und AWG solch einem Projekt zunächst skeptisch gegenüber, die Stadt selbst verfügt über keinen eigenen Wohnungsbestand (vgl. Gutmiedl 2025). Dennoch könnte es lohnend sein, über solch ein Modell nachzudenken und über die sich dabei bietenden Chancen, neue Bewohner zu gewinnen.



„Alleine wäre das alles nicht möglich, aber zusammen ist die Aufgabe schon gar nicht mehr so groß.“

Nikolai Simon-Hallensleben ● Vorstandsmitglied Bürgergenossenschaft Bad Grund, aus: Braunschweiger Zeitung, 7.6.2023

Zwei niedersächsische Genossenschaften kümmern sich um Ortskerne, die zu verfallen drohen. So gründeten 173 Menschen im Jahr 2013 in Hann. Münden eine Genossenschaft mit dem Ziel, die einmalige Altstadt zu erhalten und zu revitalisieren – und zunächst konkret, um ein marodes Gebäude im Norden der Stadt zu kaufen und wieder aufzubauen. Einen Genossenschaftsanteil gab und gibt es für 100 Euro. Damals wurden 350 Anteile gekauft, sie bildeten das Startkapital. Mittlerweile hat die Bürgergenossenschaft fünf Gebäude gekauft, zwei Projekte sind bereits abgeschlossen. Verzeichnet werden über 300 Mitglieder mit rund 1000 verkauften Anteilen. Das 2013 gekaufte Gebäude beherbergt vier Wohnungen und besitzt mit dem Künstlerhaus eine Veranstaltungsfläche im Erdgeschoss. Die Mieteinnahmen sind inzwischen die größte Einnahmequelle der Genossenschaft. An Wochenenden und Aktionstagen kommen die ehrenamtlichen Mitglieder zusammen, um Gebäude zu sanieren, werden gelegentlich von Fachleuten unterstützt. Es hat sich ein Kernteam als echte Gemeinschaft von etwa 20 Mitgliedern herausgebildet. Durch ihre Arbeit konnten die Ehrenamtlichen zudem Privatreute anregen, ebenfalls Häuser zu sanieren. Einige Menschen sind dafür eigens zugezogen. Die Protagonisten erklären, als Genossenschaft viel langfristiger arbeiten zu können als Investoren, die den schnellen Profit suchen (vgl. dpa 2023).

Es gibt auch Nachahmer: 2022 gründete sich im kleinen Harzort Bad Grund aus der Dorfgemeinschaft heraus ebenfalls eine Bürgergenossenschaft – nach dem Vorbild aus Hann. Münden. Das erste Projekt ist dort ein 250 Jahre altes Haus auf dem Marktplatz, das zuvor mindestens 30 Jahre leer stand. Es soll Ferienwohnungen aufnehmen, dazu im Erdgeschoss Café und Veranstaltungssaal – und damit den Platz beleben. Einem künftigen Cafébetreiber kann die Bürgergenossenschaft bei der Pacht entgegenkommen, weil sie nicht gewinnorientiert arbeitet. Die Genossenschaft hat hier über 150 Mitglieder (vgl. ebd.).

In Altenburg gibt es seit Kurzem den Verein Grand Ouvert. Seine Mitglieder gehen mit ähnlichen Ambitionen und einem spezifischen inhaltlichen Konzept an den Start (vgl. S. 82, Exkurs Albergo Diffuso und Grand Ouvert). Die Beispiele aus Hann. Münden und Bad Grund können ermutigen. Sie zeigen, wie gemeinschaftliches Engagement dauerhafte Wirkung entfalten kann.

EXKURS

Bürgergenossenschaften in Niedersachsen

Quellen Print

arc.grün (2021): Garten. Schau. Spiele. Stadt. Bewerbung Landesgartenschau Altenburg 2028. Beauftragte von der Stadt Altenburg, Stadtverwaltung. Altenburg.

BBE Handelsberatung (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Altenburg (Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015). Beauftragte von der Stadt Altenburg. Erfurt.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2019): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn.

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): Verwaarloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien – Schrottimmobilien. Berlin.

BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2024): Förderrichtlinie zur Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten (STARK). Novellierung 13. August 2024. Berlin.

BuP Büro für urbane Projekte (2020): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Altenburg 2030. Beauftragte von der Stadt Altenburg. Leipzig/Altenburg.

CIMA Institut für Regionalwirtschaft/PGV Dargel Hildebrandt/Zacharias Verkehrspläne (2022): Verkehrskonzept für die Stadt Altenburg. Handlungsempfehlungen: Zusammenfassung und Überblick. Hannover.

CIMA Institut für Regionalwirtschaft/PGV Dargel Hildebrandt/Zacharias Verkehrspläne (2023): Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die Stadt Altenburg. Hannover.

dwif-Consulting (2022): Evaluierung und Weiterentwicklung der Tourismusstrategie Altenburger Land. Abschlussbericht. Berlin/München.

Expertengespräch Altenburg (2025): Expertengespräch am 27.05.2025 mit Frank Rosenfeld (Bürgermeister Stadt Altenburg), Aline Oltersdorf (Fachbereich Stadtentwicklung und Bau, Stadt Altenburg), Prof. Holger Schmidt, Niklas Körner (beide RPTU Kaiserslautern-Landau), Gernot Lindemann (Büro für kreative Stadtentwicklung).

Fichtner Water & Transportation, Flussbüro Erfurt (2023): Erarbeitung eines Hochwasserschutz- und Gewässerentwicklungskonzeptes (HWSK/GEK) für die Gewässer II. Ordnung.

Gerstenbach, Blaue Flut und Kleiner Jordan/Deutscher Bach. Beauftragte von der Stadt Altenburg. Erfurt.

Horn, Christian/Junge, Jens/Voß, Florian (2019): Masterplan Spielerlebniswelt. Weimar.

Hugk, Ulrich/Sellengk, Johanna/Kretzer, Anke (2004): Innenstadt Altenburg. Rahmenplan öffentlicher Raum. Beauftragte von der Stadt Altenburg, Stadtplanungsamt. Weimar.

IFH Köln (Hrsg.) (2024): Branchenbericht Innenstadtsortimente 2024. Köln.

Krischke, Roland (2025): Prinzen im Dornröschenschloss – Die Altenburger Museen im Aufbruch zur Bildungslandschaft. KAG Altenburger Museen (Hrsg.). Altenburg.

LEG Thüringen (2024): Strategisches Regionalentwicklungskonzept. Progressiver ländlicher Raum – Altenburger Land. Landkreis Altenburger Land (Hrsg.). Altenburg.

LEG Thüringen (2024a): Landesgartenschau 2030 Altenburg. Masterplan. Beauftragte von der Stadt Altenburg. Erfurt/Altenburg.

Lindemann, Gernot (2021): Bericht zur Problemimmobilienanalyse und Beratung in der Innenstadt von Altenburg in den Jahren 2020–2021. Leipzig/Altenburg.

Lindemann, Gernot (2022): Neue Ansätze zum Umgang mit Problemimmobilien in der Altenburger Innenstadt. Leipzig/Altenburg.

Lindemann, Gernot (2023): Entwicklung eines Albergo-Diffuso-Konzeptes. Leipzig/Altenburg.

Preißner, Markus (2025): Europas größte Passantenbefragung, Vitale Innenstädte 2024. Faktenwissen und Handlungsleitfaden zur Vitalisierung von Innenstädten. IFH Köln (Hrsg.). Köln.

Rettich, Stefan (2011): Die Stadt als Steuermann. In: koopBLATT Nr.1, Bremen, Leipzig, Nürnberg (Hrsg.). Leipzig.

Rheinland-Pfälzische Technische Universität Kaiserslautern-Landau (RPTU) in Zusammenarbeit mit der Stadt Altenburg und dem Büro für kreative Stadtentwicklung (2023): Masterstudienprojekt Masterplan Altenburg. Voruntersuchungen und konzeptionelle Vorschläge.

Scharschmidt, Tino (2025): Handel im Wandel, Präsentation 08.05.2025. Stadt Altenburg, Fachdienst Wirtschaftsförderung und Tourismus. Altenburg.

Schmidt, Holger/Vollmer, Maximilian et al. (2017): Fokus Wohnungsleerstand. Ausmaß. Wahrnehmung. Kommunale Reaktionen. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Ludwigsburg.

Schmitz, Holger (2011): Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf verwaarloste Immobilien de lege lata und de lege ferenda. In: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR), Heft 7. S. 641–647. München.

Stadt Altenburg (2023): Richtlinie der Stadt Altenburg über die Gewährung von Zuwendungen für den Verfügungsfonds „Aktive Innenstadt Altenburg“ aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Altenburg.

SVU Dresden Stadt – Verkehr – Umwelt (2024): Lärmaktionsplan 2023/2024 für die Stadt Altenburg.

Beauftragte von der Stadt Altenburg, Fachbereich Kommunale Dienstleistungen, Fachdienst Tiefbau und Straßenunterhaltung. Dresden.

PAD Baum. Freytag. Leesch (2017): Altenburg. Analyse des Ortsbildes – Gestalttypik und Gestaltmerkmale der Altstadt. Studie beauftragte von der Stadt Altenburg. Altenburg/Weimar.

Studienprojekt (2016): Innenstadterneuerung Grünstadt, Endbericht – Studienprojekt im Fach Stadtbau und Stadterneuerung der TU Kaiserslautern. Kaiserslautern.

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (2023) über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/2024) vom 21.03.2023/04.07.2023. Berlin.

Ziegert, Christof (2022): Stand der Anwendung von Lehmbaumstoffen in Deutschland, in: Bauwelt, Heft 23.2022. Berlin.

Quellen Internet

ABES (2025): Stadtplanung, Stadtentwicklung und Identität. <https://abes-online.com/publikationen/fachbeitraege/stadtplanung-stadtentwicklung-und-identitaet/> (Zugriff am 07.07.2025)

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (2023): <https://www.adfc.de/pressemitteilung/nrvk-eurobike-adfc-unausgeschoepftes-potenzial-fuer-das-e-bike-auf-dem-land> (Zugriff am 17.07.2025)

Altenburgverkehr (2021): Busstellplätze. <https://altenburgverkehr.de/tl/Busstellplaetze.htm> (Zugriff am 20.08.2025)

AWG (2025): Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg. <https://www.awg-altenburg.de/wir-ueber-uns/awg-historie/>

BauNetz Wissen (2025): Lehm. lokal, schadstofffrei und wirtschaftlich. <https://www.baunetzwissen.de/nachhaltig-bauen/fachwissen/baustoffe--teile/lehm-8250606> (Zugriff am 23.07.2025)

BauNetz Wissen (2025a): Flächenheizung aus Lehmboaplatten. <https://www.baunetzwissen.de/gesund-bauen/tipps/news-produkte/flaechenheizung-aus-lehmboaplatten-2892877> (Zugriff am 23.07.2025)

BBSR (2025): Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/ziz/zukunftsfaehege-innenstaedte-zentren-node.html> (Zugriff am 24.04.2025)

BMWE – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2025): Förderdatenbank <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/stark.html>

BMWSB (2025): Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ). <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/beirat-innenstadt/> (Zugriff am 03.04.2025)

BMWSB (2025a): Bundesfinanzhilfen Städtebauförderung.
<https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Grundlagen/> (Zugriff am 24.03.2025)

BMWSB (2025b): Förderprogramme.
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/foerderprogramme-bmwsb/> (Zugriff am 03.04.2025)

BMWSB (2025c): Verfügungsfonds.
https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Forschung/Programmuebergreifende-Forschung/Verfuegungsfonds/verfuegungsfond-KSG_node.html (Zugriff am 03.04.2025)

BMWSB (2025d): Der Verfügungsfonds: Partizipations- und Transformationspotenziale.
https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/ZIZ/DE/Erfahrungsbericht_Verfuegungsfonds.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (Zugriff am 29.07.2025)

BMWSB (2025e): Region gestalten.
https://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/Potenzial_Leerstand/Erfolgsgeschichten/Poessneck/Poessneck_node.html;jsessionid=CEF4F-0250557C9EFF16F297ACE9C3BC9.live21321 (Zugriff am 28.07.2025)

BMWSB (2025f): Chancen für den Altbau durch Sanierung, Sicherung und Erwerb.
https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/WachstumUndNachhaltigeErneuerung/20250314_SSE.html (Zugriff am 31.08.2025)

dpa (2023): Wie Bürgergenossenschaften gemeinsam gegen Leerstände vorgehen
<https://www.braunschweiger-zeitung.de/niedersachsen/article238626027/Wie-Buergergenossenschaften-gemeinsam-gegen-Leerstaende-vorgehen.html> (Zugriff am 03.09.2025)

GOLEHM (2025): Bautechniken Massivlehm in Mitteldeutschland.
<https://www.golehm.de/massivlehm/bau/bautechniken-massivlehm> (Zugriff am 23.07.2025)

Gutsmiedl, Christina (2025): Wiederbelebung der Stadt: Lockt Altenburg bald mit günstigem Probewohnen?
<https://www.lvz.de/lokales/altenburger-land/wie-goerlitz-und-eisenhuettenstadt-lockt-altenburg-bald-mit-guenstigem-probewohnen-NYW23R5EN5FNJGGJMHTSGPS3E.html> (Zugriff am 03.09.2025)

Höhlerverein Gera (2025):
<https://www.hoehlerverein-gera.de/charakter.html> (Zugriff am 24.07.2025)

KfW (2025): Inlandsförderung.
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung> (Zugriff am 03.04.2025)

Koller, Anja im Interview mit Uwe Schneidewind, Oberbürgermeister von Wuppertal (2025):
<https://www.competitiononline.com/de/news/schwerpunkt/am-liebsten-wuerde-ich-einem-investor-sagen-mach-die-stadt-zukunfts-fest-8183.html> (Zugriff am 24.04.2025)

Meier, Günter (2008): Historische Tiefkelleranlagen unter urbaner Bebauung.
<https://www.dr-gmeier.de/pub/oa0038.pdf> (Zugriff am 28.07.2025)

Naturbauhof (2025): Dämmplatten und Lehmputz.
<https://www.naturbauhof.de/daemmplatten-und-lehmputz> (Zugriff am 23.07.2025)

Netzwerk Immovieli (2025):
<https://www.netzwerk-immovieli.de/> (Zugriff am 24.03.2025)

Neulandia (2025): Summer of Pioneers. Probewohnen und Coworking auf dem Land.
<https://neulandia.de/summer-of-pioneers/> (Zugriff am 29.07.2025)

Stadt Hiddenhausen (2025):
<https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/> (Zugriff am 03.04.2025)

Stadt Meppen (2024):
<https://www.meppen.de/portal/seiten/fahr-rad-haus--90000725-24701.html>

Statistisches Bundesamt (2022): Zensus 2022, Regionaltabellen Gebäude und Wohnungen.
https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html (Zugriff am 30.05.2025)

Statistisches Bundesamt (2022a): Zensus 2022, Regionaltabellen Haushalte. Ausgewählte Zensusergebnisse zu Haushalten am Stichtag 15. Mai 2022.
https://www.destatis.de/static/DE/zensus/gitterdaten/Regionaltabelle_Haushalte.xlsx (Zugriff am 03.06.2025)

SWG (2025): Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg.
<https://www.swg-altenburg.de/unternehmen/> (Zugriff am 30.05.2025)

ThürDSchG – Thüringer Denkmalschutzgesetz (2025):
<https://www.haufe.de/id/norm/thueringer-denkmalschutzgesetz> (Zugriff am 03.06.2025)

ThStBauFR – Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie (2025):
<https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/unsere-themen/bau/staedtebaufoerderung/foederungsrichtlinien-und-formulare> (Zugriff am 03.06.2025)

TLS – Thüringer Landesamt für Statistik (2025):
<https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl> (Zugriff am 28.04.2025)

Tourismusverband Altenburger Land (2018): Rad- und Wanderwegkarte.
<https://cms.thuecat.org/web/region-altenburger-land/prospekte> (letzter Zugriff am 14.07.2025)

UBA Umweltbundesamt (2025):
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/mobilitaet-privater-haushalte#e-bikes-eine-alternative-zum-auto> (Zugriff am 17.07.2025)

Yosephinum (2025):
<https://yosephinum.de/Downloads> (Zugriff am 14.07.2025)

Abkürzungen

BauGB $\cap$ Baugesetzbuch

BBSR $\cap$ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

BEG $\cap$ Bundesförderung für effiziente Gebäude

BMWSB $\cap$ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

BMWE $\cap$ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

ELER $\cap$ Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums

EstG $\cap$ Einkommenssteuergesetz

GG $\cap$ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

KAG $\cap$ Kommunale Arbeitsgemeinschaft Altenburger Museen

LEADER $\cap$ Liaison entre actions de développement de l'économie rurale, dt.: Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft

LGS Altenburg $\cap$ Landesgartenschau Altenburg

SREK $\cap$ Strategisches Regionalentwicklungskonzept

ThürDSchG $\cap$ Thüringer Denkmalschutzgesetz

ThürKlimaG $\cap$ Thüringer Klimagesetz

ZIZ $\cap$ Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (Bundesprogramm)

Bildnachweis

Titel- und Rückseite sowie S. 3, 5, 9, 51, 74, 76, 77, 89, 121: atelier le balto; S. 4, 47, 78: Stadtverwaltung Altenburg; Karte vordere innere Umschlagseite, S. 6, 54: KARO* nach Gernot Lindemann; S. 10, 25, 26, 72, 82: RPTU (2023); S. 12: Hugk et al. (2004, aktualisiert); Karte hintere innere Umschlagseite, S. 13, 18, 28, 55, 58, 60 (unten), 62, 66, 68 (oben), 80/81, 125: KARO*; S. 14, 15: RPTU (2023)/KARO* nach Thüringer Landesamt für Statistik (2022); S. 16: RPTU (2023)/KARO* nach Landratsamt Altenburger Land, Thüringer Landesamt für Statistik (2022) und Statistischem Bundesamt (2022); S. 17, 23: KARO* nach Statistischem Bundesamt (2022); S. 27: RPTU (2023) nach Tourismusinformation Altenburger Land (2018) und CIMA et al. (2023); S. 30: Stadtforum Altenburg; S. 39: Hoskins Planungs GmbH, Berlin 2023; S. 40: arc.grün (2021); S. 42/43: Architektorentwurf Junk und Reich Architekten, Weimar 2022; S. 44: CIMA et al. (2023); S. 56, 61, 63, 67, 70, 73, 75, 84, 85, 126/127 außer (3) und (4): Gernot Lindemann; S. 57: Architekt Jan Godts; S. 59: Planungsbüro Sittel; S. 60 (oben), 79, 83: Heim Balp Architekten, Berlin 2025; S. 65: Marcel Jürgens, Universität Kassel 2021; S. 68: Jens Schüler, vilaris; S. 69: Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartner-gesellschaft; S. 71: Liona-Toussaint-unsplash; S. 82: RPTU (2023) nach alberghidifusi.it; S. 126 (3), (4): Jörg Neumerkel.

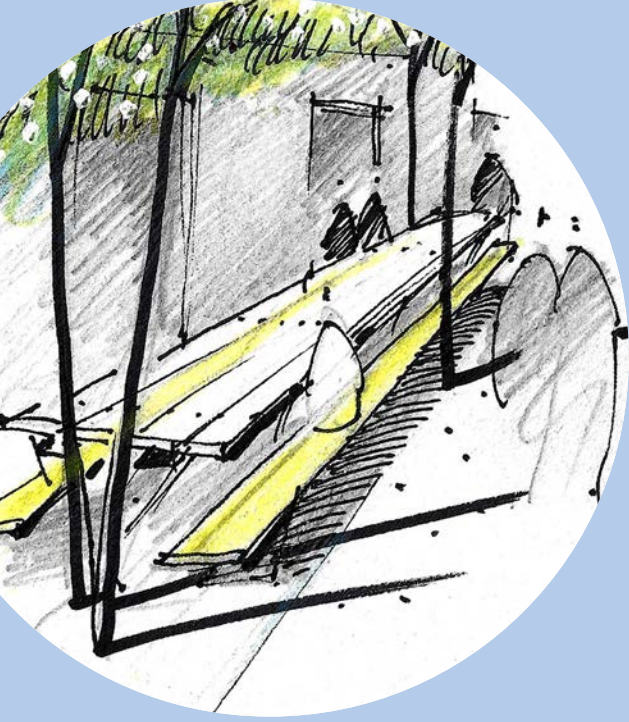
„Es gibt nicht mehr diese Institution, die sagt, wir stecken hier jetzt 30 oder 50 Millionen rein und machen mal den großen Plan. Wir müssen das vielmehr mit jedem Einzeleigentümer und seiner ganz individuellen Geschichte tun und haben höchstens die Chance, dass die Stadt einige Schlüsselobjekte erwirbt, entwickelt und vorbereitet, um sie dann an private Investoren weiterzugeben. Das ist aus unserer Sicht der einzige Ansatz, welcher der Problematik in dieser Stadt gerecht wird.“

Gernot Lindemann • Projektsteuerer



5 Fazit

Empfehlungen umsetzen





Ziele, Leitlinien, Handlungsempfehlungen

Die folgenden Übersichten verstehen sich als Zusammenschau und Komprimierung der wichtigsten Empfehlungen aus den vorangegangenen Kapiteln. Für detaillierte Erläuterungen empfiehlt es sich zurückzublättern, insbesondere zu den instrumentenspezifischen Handlungsempfehlungen in den Kapiteln S. 104 ff. und S. 113. Die Unterteilung der Handlungsempfehlungen in objekt- und eigentümerspezifisch, inhaltlich-räumlich, finanziell, kommunikativ und organisatorisch erfolgt aus Gründen der Übersicht und Einprägsamkeit. Fast immer enthalten die Empfehlungen einer Gruppe auch Elemente anderer Gruppen – so sind beispielsweise organisatorische und kommunikative Empfehlungen eng miteinander verknüpft. Ergänzend ist der Plan der städtebaulichen Prioritäten und Handlungsräume zu lesen, der sich auf der hinteren inneren Umschlagseite befindet.

Ziele und allgemeine Leitlinien der Leerstandsaktivierung

WAS: ZIELE

- Erhalt und Belebung leer stehender Gebäude und Räume
- denkmalgerechter Weiterbau und Umnutzung
- Beitrag zur Revitalisierung und Attraktivierung der Altstadt

WIE: ALLGEMEINE LEITLINIEN

- Sanierung und denkmalgerechter Um-/Weiterbau mit Vorrang gegenüber Abbruch und Neubau
- Verbindung von historischer Bausubstanz mit zeitgemäßen Nutzungsanforderungen
- Stärkung von Hofstrukturen und Nachbarschaften
- Identifizierung und Nutzbarmachung von Alleinstellungsmerkmalen der Stadt
- Stärkung des Wohnstandortes Altstadt
- Nutzungserweiterungen durch kommunale Dienstleistungen und Produktionsangebote
- Unterstützung von gemeinwohlorientierten Nutzungs- und Entwicklungsprojekten
- Förderung der Elektromobilität
- Beachtung von weiteren Aspekten der Klimaresilienz
- zielgruppenspezifische Ansprache und Kommunikation: private Eigentümer, alternative Bauträger und gemeinnützige Wohninitiativen, Zwischennutzer, Touristen
- Verbindung von städtebaulicher Förderung und strategischer Stadtplanung

Zusammenfassende Handlungsempfehlungen

OBJEKT- & EIGENTÜMERSPEZIFISCH

- 01** kontinuierliche Pflege der Eigentümer- und Objektdaten in einer verwaltungsinternen Datenbank
- 02** individuelle Betrachtung der Eigentümer-Objekt-Konstellation und intensive Eigentümerkommunikation
- 03** strategischer Zwischenerwerb von Grundstücken und Häusern zur Vorbereitung von Modernisierungsfähigkeit und Investorenvermittlung
- 04** Aufbereitung von Investitionsobjekten: Herstellung der Modernisierungsfähigkeit von Grundstücken/Häusern über Beräumung, Notsicherung, Machbarkeitsstudien, Exposés
- 05** Beratungsangebote zu Bau-, Finanzierungs- und Genehmigungsfragen privater Investoren, Baugruppen, Wohninitiativen und Nutzer

INHALTLICH-RÄUMLICH

- 06** Herstellung und Attraktivierung eines passfähigen Wohnangebotes in der Altstadt, unter anderem durch barrierearme Wohnungen
- 07** Definition eines Einkaufs- und Erlebnisraums mit Schwerpunkt Einzelhandel sowie eines Produktiv- und Kulturraums mit jeweiligen Unterstützungsangeboten
- 08** Standorterhalt und auch Standortverlagerung öffentlicher Einrichtungen/Dienstleistungen in die Altstadt

FINANZIELL

- 09** Nutzung von Städtebaufördermitteln für Erwerb, Zwischenerwerb, Verfügungsfonds und Notsicherung durch kommunale bzw. private Eigentümer
- 10** Akquise weiterer/zusätzlicher Fördermittel
- 11** dauerhafte Etablierung des Verfügungsfonds

KOMMUNIKATIV

- 12** Intensivierung des verwaltungsinternen fachlichen Informationsaustausches und der Kommunikation
- 13** aktiv begleitende Öffentlichkeitsarbeit, Prüfung der Unterstützungsmöglichkeit des Stadtmagazins GÜNTHER und eines Stadtschreiberstipendiums (Writers in Residence), Erweiterung des Stadtmarketings auf Mieter- und Nutzerinteressenten in der Region
- 14** Förderung einer öffentlichen digitalen Plattform (LeerRaum Altenburg) für Angebot/Nachfrage von (Zwischen)Nutzungen, zur Kommunikation von Finanzierungsmöglichkeiten, Informationen

ORGANISATORISCH

- 15** Etablierung eines externen Aktivierungsmanagements, welches Teile der Handlungsempfehlungen umsetzt und sich am Plan der städtebaulichen Prioritäten und Handlungsräume orientiert
- 16** Intensivierung der Arbeitsweise der „Dornröschengruppe“, regelmäßige Einbindung von Wohnungsunternehmen und Wohnprojektinitiativen
- 17** Verstärkung der Stabseinheit Stadtentwicklung und Stadtplanung
- 18** Förderung einer externen Koordinierungsstelle für bürgerschaftliches Engagement inklusive einer öffentlichen digitalen Plattform zur Kommunikation von Kontakten, Fördermöglichkeiten, Informationen
- 19** jährliche Evaluation zur Umsetzung des Masterplans zum Tag des offenen Denkmals



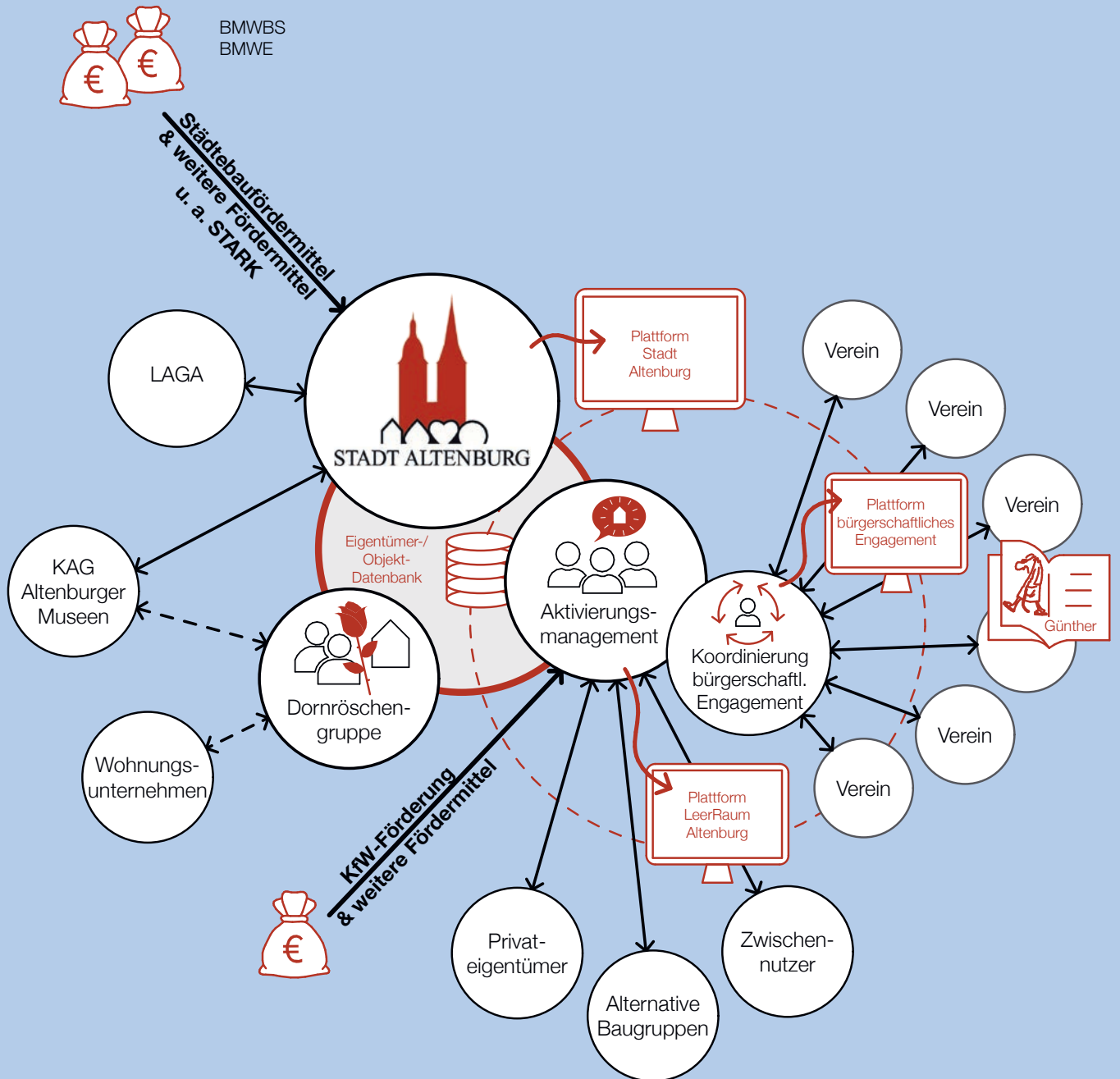
Modell der Zusammenarbeit

Governance bezeichnet die Art und Weise, wie eine Organisation oder ein Unternehmen gesteuert wird. Im vorliegenden Zusammenhang wird damit die Lenkungsform bezeichnet, die ein gemeinschaftliches Handeln von kommunalen, privatwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren auf Augenhöhe verfolgt: die Stadt als Steuermann, der die Richtung vorgibt, aber Impulse der Marktakteure und der Zivilgesellschaft aufgreift und versucht, für die oft widerstreitenden Logiken einen gemeinsamen Kurs zu finden (vgl. Rettich 2011: 4). Governance ist von Fairness, Verantwortlichkeit, Transparenz und Rechenschaft geprägt. Die Grafik zeigt ein mögliches Modell der Zusammenarbeit zwischen den handelnden Akteuren in Altenburg.



„Ich denke, dass wir uns fragen sollten als Gesellschaft: Wie steht es um unsere Vitalität? ... Man sollte nicht nur nach oben schauen und fragen: Warum kommen die Leute nicht? Warum gehen sie wieder weg? Wir sollten uns zusammenfinden. Um eine neue Gesellschaft zu gründen und um hier eine Lebendigkeit darzustellen, die auch nach außen scheint.“

Michael Heim ● Architekt





Erste Umsetzungen

Rückbauarbeiten und Wandsicherung am mittelalterlichen Hofgebäude zur Gestaltung des Geheimgartens im Martinsgässchen

Baustart im Topfmarkt 6 durch den Verein Grand Ouvert



Vorliegender Masterplan versteht sich als informelle Handreichung. Das heißt, er entfaltet keine rechtliche Wirkung, dient jedoch der Vorbereitung, Begleitung und Ergänzung förmlicher Planungen, der Anregung und der Aktivierung. Die Ausführungen wollen Leerstand als komplexe Erscheinung verständlich machen. Die durch ZIZ ermöglichten Maßnahmen stellen Investitionsvorbereitungen für Städtebauförderungen dar oder ergänzen diese.

Erneuerung des 500 Jahre alten Gebäudes
und Umsetzung des Projekts Jugendwohnen
in der Johannisstraße 49



Erneuerung des Seitenflügels Johannisstraße 47 zum
Erhalt der baulichen Kante des Martinsgässchens

Notsicherungsarbeiten zum Erhalt
des Gebäudes Johannisstraße 8





Städtebauliche Prioritäten und Handlungsräume

Das Knüpfen städtebaulicher Förderung an strategische Stadtplanung soll mit diesem Plan vorbereitet werden. Vorgeschlagen wird, städtischen Räumen und Orten verschiedene Funktionen zukommen zu lassen. Es geht darum, Kapazitäten effektiv zu konzentrieren, Identitäten zu stärken, Belebung zu fördern. Finanzielle Mittel – etwa aus dem Verfügungsfonds – können auf bestimmte Maßnahmen konzentriert werden. Nachfolgend werden einige stichwortartige Ergänzungen zur Legende gegeben.

EINZELHANDELS- UND ERLEBNISRAUM

- Einzelhandel im Bereich Märkte und Baderei konzentrieren und fördern, ihm damit noch mehr Kraft und Ausstrahlung verleihen, um dem Strukturwandel Rechnung zu tragen
- Einzelhandel als Erlebnis stärken, Aktivitäten und temporäre Erlebnisse fördern, Attraktivität des öffentlichen Raums steigern (wie z. B. Erlebnisportal Altenburg am Markt, Wasserspiel, Bach-Organ als bereits umgesetzte Projekte)
- vgl. auch S. 64, Exkurs Handel und Arbeit im Wandel

PRODUKTIV- UND KULTURRAUM

- Produktivität zurückholen in Form eines diversen Angebots von produktiver Tätigkeit (z. B. Coworking, kleine Manufakturen, offene Werkstätten, weitere Dienstleistungen)
- Kultur im weiten Sinne befördern (z. B. Lesung, Konzerte, Kirchen, Tourismus, soziale Angebote), vor allem im Hinblick auf Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement
- Möglichkeit der Nutzungsänderung von Erdgeschoss und des Rückbaus von Schaufensteranlagen

GRÜNER HANDLUNGSRaum

- Größere leere Grundstücke: mehr Grün in die Stadt holen
- Möglichkeit auch der Kombination von Parken, begrünter Überdachung, Photovoltaik – Stichwort grüne Mobilität

BAULICHER HANDLUNGSRaum/LEERSTAND

- erhalten, sanieren, umbauen des leer stehenden Objektes statt abreißen und neu bauen
- verschiedene Handlungsoptionen wie Instandsetzung, Modernisierung, Teilrückbau etc.
- vgl. auch S. 108ff., Handlungsoptionen

STÄDTEBAULICHER HANDLUNGSRaum

- betrifft zusammenhängende größere Bereiche: gesondert analysieren, untersuchen und alternative Lösungen entwickeln, etwa über städtebauliche Wettbewerbe (z. B. zwischen Hill- und Kesselgasse)
- Rückbau kann hier geprüft werden und sinnvoll sein, sofern er wirtschaftlich und stadtstrategisch begründet ist und die Umgestaltung den Zielen und Leitlinien der Leerstandsaktivierung folgt
- bedeutet jedoch nicht, dass diese Bereiche komplett bebaut werden sollen und auch nicht, dass funktionierende Häuser abgerissen werden
- Möglichkeit des Integrierens von Pocketgärten

PLANUNG LANDESGARTENSCHAU

- Grünzug von Schlosspark bis Großer Teich
- Begleitmaßnahmen in der Innenstadt müssen verstärkt mitgedacht werden (siehe Städtebaulicher Handlungsraum)

STÄDTISCHES SCHLÜSSELPROJEKT

- laufendes Ankerprojekt mit großer Wirkung auf die Innenstadt

STÄDTEBAULICHES SCHLÜSSELOBJEKT

- großformatige Immobilien an städtebaulich wichtigen Standorten
- hohe Eignung für öffentliche Einrichtungen
- wichtige Bausubstanz innerhalb des historischen Stadtgefüges

PROJEKTE UND BERATUNG IM RAHMEN VON HOF_HALTEN

- Impulsprojekte

AKTIVIERUNGSMANAGEMENT (OHNE KONKRETE VERORTUNG)

- externes Aktivierungsmanagement, welches sich an den Zielen, Leitlinien und Handlungsempfehlungen des Masterplans orientiert

TIEFGARAGE/PARKPLATZ MIT BEGRÜNUNG GEPLANT

- geplante Stellplätze in Kombination mit Grünflächen, als begrünte Parkhäuser oder Parkplätze mit Gründächern

TIEFGARAGE/PARKPLATZ BESTAND

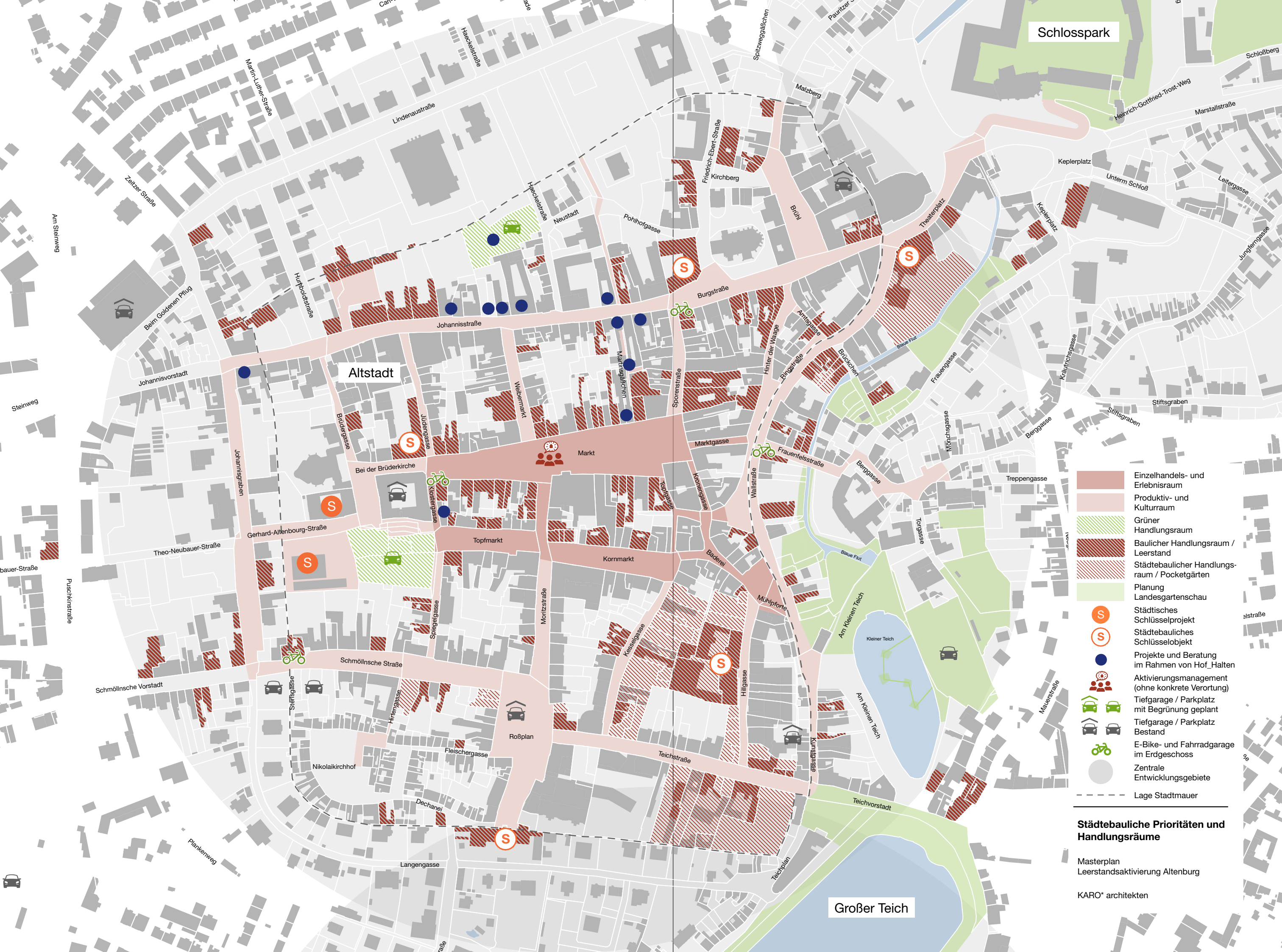
- Bestehende Stellplätze in Tiefgaragen

E-BIKE-GARAGE IM ERDGESCHOSS

- Unterbringung sicherer Parkplätze vor allem für E-Bikes (mit Lademöglichkeit) in leer stehenden Ladenlokalen von Erdgeschossen
- Strategisch günstige Lage an den Rändern der Altstadt
- Verortung versteht sich als Beispiel

ZENTRALE ENTWICKLUNGSGEBIETE

- drei zentrale Entwicklungsgebiete: Altstadt, Großer Teich, Schlossberg
- Masterplan richtet sich auf die Altstadt, denkt aber den Zusammenhang der drei Gebiete mit



Schlosspark

Altstadt

Markt

Kornmarkt

Großer Teich

- Einzelhandels- und Erlebnisraum
- Produktiv- und Kulturraum
- Grüner Handlungsraum
- Baulicher Handlungsraum / Leerstand
- Städtebaulicher Handlungsraum / Pocketgärten
- Planung Landesgartenschau
- Städtisches Schlüsselprojekt
- Städtebauliches Schlüsselobjekt
- Projekte und Beratung im Rahmen von Hof_Halten
- Aktivierungsmanagement (ohne konkrete Verortung)
- Tiefgarage / Parkplatz mit Begrünung geplant
- Tiefgarage / Parkplatz Bestand
- E-Bike- und Fahrradgarage im Erdgeschoss
- Zentrale Entwicklungsgebiete
- Lage Stadtmauer

Städtebauliche Prioritäten und Handlungsräume

Masterplan
Leerstandsaktivierung Altenburg

KARO* architekten



Städtebauliche Prioritäten und Handlungsräume

Das Knüpfen städtebaulicher Förderung an strategische Stadtplanung soll mit diesem Plan vorbereitet werden. Vorgeschlagen wird, städtischen Räumen und Orten verschiedene Funktionen zukommen zu lassen. Es geht darum, Kapazitäten effektiv zu konzentrieren, Identitäten zu stärken, Belebung zu fördern. Finanzielle Mittel — etwa aus dem Verfügungsfonds — können auf bestimmte Maßnahmen konzentriert werden. Nachfolgend werden einige stichwortartige Ergänzungen zur Legende gegeben.

EINZELHANDELS- UND ERLEBNISRAUM

Einzelhandel im Bereich Märkte und Baderei konzentrieren und fördern, ihm damit noch mehr Kraft und Ausstrahlung verleihen, um dem Strukturwandel Rechnung zu tragen. Einzelhandel als Erlebnis stärken, Aktivitäten und temporäre Erlebnisse fördern, Attraktivität des öffentlichen Raums steigern (wie z. B. Erlebnisportal Altenburg am Markt, Wasserspiel, Bach-Organ als bereits umgesetzte Projekte) vgl. auch S. 64, Exkurs Handel und Arbeit im Wandel

PRODUKTIV- UND KULTURRAUM

Produktivität zurückholen in Form eines diversen Angebots von produktiver Tätigkeit (z. B. Coworking, kleine Manufakturen, offene Werkstätten, weitere Dienstleistungen). Kultur im weiten Sinne befördern (z. B. Lesung, Konzerte, Kirchen, Tourismus, soziale Angebote), vor allem im Hinblick auf Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement. Möglichkeit der Nutzungsänderung von Erdgeschoss und des Rückbaus von Schaufensteranlagen.

GRÜNER HANDLUNGSRAUM

Größere leere Grundstücke: mehr Grün in die Stadt holen. Möglichkeit auch der Kombination von Parken, begrünter Überdachung, Photovoltaik – Stichwort grüne Mobilität.

BAULICHER HANDLUNGSRAUM/LEERSTAND

erhalten, sanieren, umbauen des leer stehenden Objektes statt abreißen und neu bauen. verschiedene Handlungsoptionen wie Instandsetzung, Modernisierung, Teilrückbau etc. vgl. auch S. 108ff., Handlungsoptionen

STÄDTEBAULICHER HANDLUNGSRAUM

betrifft zusammenhängende größere Bereiche: gesondert analysieren, untersuchen und alternative Lösungen entwickeln, etwa über städtebauliche Wettbewerbe (z. B. zwischen Hill- und Kesselgasse). Rückbau kann hier geprüft werden und sinnvoll sein, sofern er wirtschaftlich und stadtstrategisch begründet ist und die Umgestaltung den Zielen und Leitlinien der Leerstandsaktivierung folgt. bedeutet jedoch nicht, dass diese Bereiche komplett bebaut werden sollen und auch nicht, dass funktionierende Häuser abgerissen werden. Möglichkeit des Integrierens von Pocketgärten

PLANUNG LANDESGARTENSCHAU

Grünzug von Schlosspark bis Großer Teich. Begleitmaßnahmen in der Innenstadt müssen verstärkt mitgedacht werden (siehe Städtebaulicher Handlungsraum).

STÄDTISCHES SCHLÜSSELPROJEKT

laufendes Ankerprojekt mit großer Wirkung auf die Innenstadt

STÄDTEBAULICHES SCHLÜSSELOBJEKT

großformatige Immobilien an städtebaulich wichtigen Standorten. hohe Eignung für öffentliche Einrichtungen. wichtige Bausubstanz innerhalb des historischen Stadtgefüges

PROJEKTE UND BERATUNG IM RAHMEN VON HOF_HALTEN

Impulsprojekte

AKTIVIERUNGSMANAGEMENT (OHNE KONKRETE VERORTUNG)

externes Aktivierungsmanagement, welches sich an den Zielen, Leitlinien und Handlungsempfehlungen des Masterplans orientiert

TIEFGARAGE/PARKPLATZ MIT BEGRÜNUNG GEPLANT

geplante Stellplätze in Kombination mit Grünflächen, als begrünte Parkhäuser oder Parkplätze mit Gründächern

TIEFGARAGE/PARKPLATZ BESTAND

Bestehende Stellplätze in Tiefgaragen

E-BIKE-GARAGE IM ERDGESCHOSS

Unterbringung sicherer Parkplätze vor allem für E-Bikes (mit Lademöglichkeit) in leer stehenden Ladenlokalen von Erdgeschossen. Strategisch günstige Lage an den Rändern der Altstadt. Verortung versteht sich als Beispiel

ZENTRALE ENTWICKLUNGSGEBIETE

drei zentrale Entwicklungsgebiete: Altstadt, Großer Teich, Schlossberg. Masterplan richtet sich auf die Altstadt, denkt aber den Zusammenhang der drei Gebiete mit



„Die Empfehlungen sind auf ein gemeinsames Agieren gerichtet, das von Fachwissen, Verantwortungsbewusstsein und Liebe zur Stadt getragen wird. Sie bedürfen der Ausgestaltung. Es gilt, sich mit dem Fokus Altstadt über Ziele zu verständigen, die Strahlkraft der großen geplanten Projekte zu nutzen und gleichzeitig mit kleineren Vorhaben Impulse zu setzen. Wichtig ist, im Verbund aller Akteure schnell zu handeln.“

Antje Heuer ● KARO* architekten

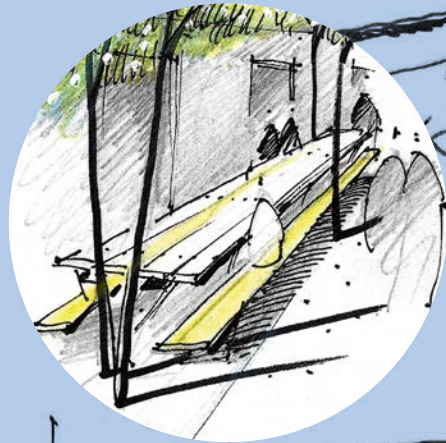
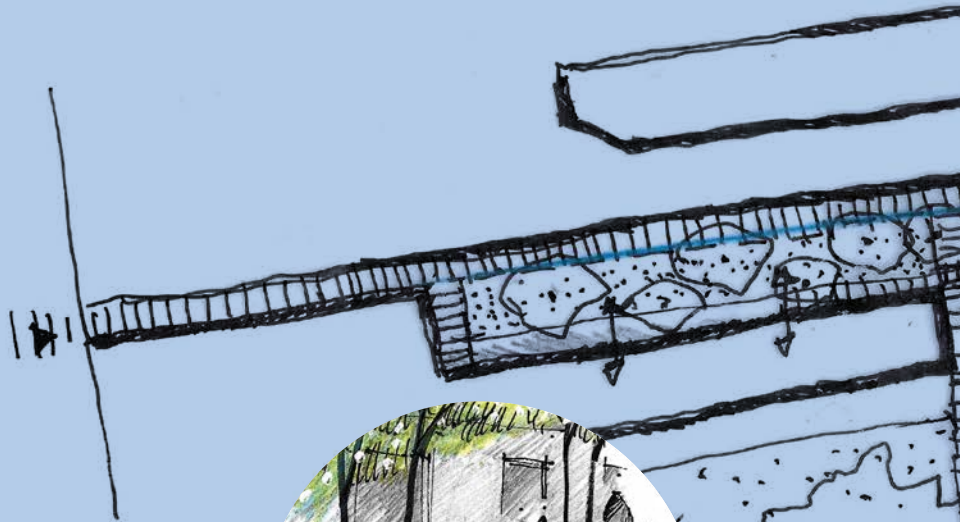
Am Steinweg

Steinweg

bauer-Straße



" Textur.
" Materialien " Kinn.



Tief
Keller.

POTENTIAL!



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages