TELE INTERNET CAFE

HWK

Nordhausen am Harz
| die neue Mitte |

Ein Kandidat der IBA Thüringen

EFRE
EUROPA FÜR THÜRINGEN
EUROPÄISCHER FONDS FÜR REGIONALE ENTWICKLUNG

EUROPÄISCHE UNION

KLIMAGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Rahmenplan Nordhausen Nord

KLIMAGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Rahmenplan Nordhausen Nord

Nordhausen, September 2018.

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Nordhausen
Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung
Ansprechpartnerin: Petra Diemer

in Kooperation mit der IBA Thüringen
Ansprechpartnerin: Kerstin Faber

gefördert durch den
Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung

Nordhausen am Harz | die neue Mitte |

Ein Kandidat der IBA Thüringen

EFRE EUROPA FÜR THÜRINGEN EUROPÄISCHER FONDS FÜR REGIONALE ENTWICKLUNG | EUROPÄISCHE UNION

AUFTRAGNEHMERIN

ARGE Teleinternetcafe HWK

bestehend aus

Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus
Kottbusser Damm 74
10967 Berlin
T +49 (0) 30 54594428
info@teleinternetcafe.de
www.teleinternetcafe.de
Projektbearbeitung: Andreas Krauth, Marius Gantert

HWK Landschaftsarchitekten
Graf-Adolf-Str. 5
40878 Ratingen
T +49 (0) 2102 26 373
hwk-architekten@t-online.de
www.hwk-architekten.de
Projektbearbeitung: Luc Knödler, Walter Knödler

TELE INTERNET CAFE HWK

N
10m
30m
70m

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSITUATION **7**

1.1. Klimagerechte Quartiersentwicklung
1.2. Rahmenplan
1.3. Planungsgebiet

2. HANDLUNGSBEDARF **11**

2.1. Notwendige Erneuerung
2.2. Anregungen aus der Bürgerschaft

3. ENTWICKLUNGSZIELE **17**

3.1. Handlungsfelder
3.2. Handlungsräume

4. ENTWICKLUNGSKONZEPT **21**

4.1. Gesamtquartier 23
4.1.1. Bebauungsstruktur
4.1.2. Freiraumstruktur
4.1.3. Erschließungsstruktur

4.2. Maßnahmenpakete 35
4.2.1. Stadtloop
4.2.2. Hanglandschaft
4.2.3. Hofunternehmen
4.2.4. Stadteingang

4.3. Umsetzungsprozess 53
4.3.1. Prioritäten und Meilensteine
4.3.2. Handlungsempfehlungen

5. FINANZIERUNG **67**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **69**

Abb. 1. Rahmenplan
Nordhausen Nord

Planungsbereich
Rahmenplanung
Stadtumbaugebiet
Nordhausen-Nord
Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 66
N
10m
30m
70m

1. AUSGANGSSITUATION

1.1. KLIMAGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Mit 43.000 Einwohner*innen bildet Nordhausen das städtische Zentrum einer vornehmlich ländlich geprägten Region in Nordthüringen. Im Norden, Osten und Westen der Stadt entstanden in den 1970er und 80er Jahren die für diese Zeit typischen Großwohnsiedlungen der DDR. Nordhausen Nord ist mit einer Wohnfläche von rund 69.500 qm und ca. 2.000 Einwohner*innen neben Salza und Ost einer der drei großen Plattenbaustandorte. Bei dem hier vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich überwiegend um die Wohnungsbauserie WBS 70. Einige der Gebäude wurden bereits in den 90er Jahren teilsaniert. Im Jahr 2015 wurden auf dem Grundstück der ehemaligen Schule drei neue Mehrfamilienhäuser durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG) errichtet. Das Quartier verfügt darüber hinaus über Nahversorgungsangebote, soziale Einrichtungen und einen direkten Straßenbahnanschluss in die Innenstadt, zum Bahnhof und per Hybridfahrzeug in den Harz. Das unmittelbar benachbarte Südharzklinikum ist einer der größten Arbeitgeber in der Region Nordthüringen. Obwohl das Quartier teilweise Defizite in der städtebaulichen Struktur, im Gebäudebestand und in den verschiedenen Quartiersfreiräumen aufweist, zählt es zu den beliebtesten Wohnstandorten im Stadtgebiet. Ein Teil der Mieterschaft, die mit dem Bau des Quartiers eingezogen sind, leben noch heute hier. Der Anteil der über 65-jährigen ist in Nordhausen Nord mit 36% überdurchschnittlich hoch.

Bestehende Konzepte und Planwerke
Im Stadtentwicklungsplan Nordhausen 2010 (STEP 2010) wurden Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf zur Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarktes als Stadtumbaugebiete abgegrenzt und städtebauliche Ziele für deren Entwicklung formuliert. Für die Stadtumbaugebiete der Großwohnsiedlungen steht seit Beginn des Stadtumbaus die Sicherung und Entwicklung als attraktive Wohnstandorte im Vordergrund. Auf der Grundlage abgestimmter Konzepte (Rahmenpläne) sollen förderfähige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserungen erarbeitet werden. Innerhalb dieser Gruppe befindet sich neben Salza und Ost auch die Siedlung Nordhausen Nord. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ist der Planungsbereich des Rahmenplans als Wohnbaufläche dargestellt. Ausgenommen hiervon sind das DRK-Pflegeheim (Carl-von-Ossietzky-Straße 7) und die Kita (Carl-von-Ossietzky-Straße 1–2). Diese sind als Flächen für den Gemeinbedarf zu sozialen Zwecken ausgewiesen.
Das Quartier Nord liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Nordhausen. In dessen Bereich besteht eine prinzipielle Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Betrieben wird das Fernwärmenetz Nord über das BHKW am Hagenberg. Die Fernwärme wird überwiegend aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen unter Verwendung des erneuerbaren Energieträgers Biomethan erzeugt.

Abb. 2. Vorhandene Planungs- und Geltungsbereiche

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030) werden für das Stadtumbaugebiet Nord Handlungsansätze sowie der Rahmen für die künftige Entwicklung in einem Maßnahmen- und Zielplan benannt. Der Fokus liegt hierbei auf der Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort mit Quartierskonzept im Rahmen der ModellStadtRegion für energetischen Wandel. Anders als die Plattenbaustandorte Salza und Ost wird Nordhausen Nord als Gebiet mit wahrscheinlicher Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bzw. durch die ausgewiesenen Einfamilienhausgebiete als Bereich mit einem starken Zuwachs eingestuft.

Das integrierte Klimaschutzkonzept 2050 (IKSK 2050) der Stadt Nordhausen formuliert als Ziele für die Gesamtstadt einerseits die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch auf 45 % bis 2020 und 100 % bis 2030. Zusätzlich soll der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung auf 15 % bis 2020 und 30 % bis 2030 ansteigen. Im Teilkonzept Wärmenutzung des IKSK 2050 wurde ein erhöhter Wärmeverbrauch in Nord im Vergleich zu den anderen Plattenbaustandorten ermittelt. Für die klimagerechte Entwicklung des Quartiers wurde eine Energiebedarfs- und Potenzialanalyse erstellt, welche eine gute Ausgangslage für das Planungsgebiet attestiert und einen zukunftsfähigen Ausbaupfad für die Energieversorgung aufzeigt. Die Handlungsfelder mit Entwicklungsbedarf sind der Mobilitätssektor und die erneuerbare Stromproduktion, die im Quartier optimalerweise miteinander verbunden werden können. Besonders die bisher weitestgehend ungenutzten Dachflächen dienen unter anderem als Potenzialflächen für Photovoltaik und Solarthermie. Dabei gilt es im Einzelfall abzuwägen und zu prüfen, ob weitere Nutzungsmöglichkeiten, wie intensive oder extensive Dachbegrünung als Beitrag zum Regenwassermanagement oder eine Nutzung als private oder gemeinschaftliche Freiräume sinvoller erscheinen.

Die beiden großen Wohnungsunternehmen, die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG) und die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG), in deren Eigentum bzw. Verwaltung sich etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes in Nordhausen befindet, wurden seitens der Stadt von Beginn an eng in den Stadtumbauprozess und in die Erarbeitung der Entwicklungskonzepte einbezogen.

Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen
Die Hochschule Nordhausen und die Stadt Nordhausen streben an, ein oder mehrere IBA-Projekte in Nordhausen bis zum Expositionsjahr 2023 zu realisieren. Mit dem Titel „Nordhausen - ModellStadtRegion für energetischen Wandel" haben die drei Partner (IBA Thüringen, Hochschule Nordhausen und Stadt Nordhausen) 2016 an dem „Wettbewerb Zukunftsstadt" des Bundesministeriums für Bildung und Forschung teilgenommen und die Themen für die IBA-Kandidatur weiterqualifiziert. In fünf öffentlichen Bürgerwerkstätten wurden Ideen entwickelt. Entstanden ist eine ganzheitliche Zukunftsstrategie, die sich aus vier Handlungsfeldern zusammensetzt. Zu diesen gehören die Stadtland Kommunikation, die Stadtland Mobilität, die Wertstoffwende sowie die Energiekulturlandschaft. Diese sollen nun in Verbindung mit den bestehenden Planungen (IKSK 2050 und ISEK 2030) und in enger Kooperation mit den beiden Wohnungsunternehmen (SWG und WBG) modellhaft in Nordhausen Nord umgesetzt werden.

Um die klimagerechte Quartiersentwicklung im Rahmen der IBA Thüringen zu demonstrieren, sollen im Modellquartier Nordhausen Nord beispielhafte, energie- und ressourcenschonende, sozialverträgliche und gestalterisch hochwertige Projekte umgesetzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden bereits folgende Schritte unternommen:

1. Energiebedarfs- und Potenzialanalyse auf Quartiersebene (bereits abgeschlossen / Büro Faktor i³).
2. Rahmenstudie als Mehrfachbeauftragung und Vertiefung als Rahmenplan für das Quartier Nordhausen Nord.
3. Hochbaulicher Realisierungswettbewerb für einen Teilbereich des Quartiers Nordhausen Nord (Durchführung vsl. 2018).

1.2. RAHMENPLAN

Mit der Mehrfachbeauftragung Rahmenstudie „Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen Nord" im Rahmen der IBA Thüringen wurden 2017 in einer Mehrfachbeauftragung mit drei Büros erste räumliche und strategische Rahmenbedingungen für die Transformation des Quartiers definiert. Das Gutachtergremium empfahl einstimmig, den Entwurf von Teleinternetcafe in Kooperation mit HWK Landschaftsarchitekten weiter auszuarbeiten. Die Ideen der Rahmenstudie wurden konkretisiert, weitere bestehende Handlungsbedarfe und Einzelmaßnahmen integriert und in den vorliegenden Rahmenplan übersetzt. Ziel dieser Weiterentwicklung sind Strategien und Handlungsempfehlungen für den klimagerechten Stadtumbau sowie für die bauliche und freiräumliche Qualifizierung von Nordhausen Nord als nachgefragter Wohnstandort. Im Sinne eines „situativen Feinschliffs" für „Mehr Stadt, Mehr Land, Mehr Siedlung" wurden bezogen auf die indentifizierten Handlungsräume Maßnahmenpakete formuliert, welche eine handhabbare Planungs- und Umsetzungsgrundlage zur Förderung und Motivierung klimagerechter Lebensstile im Quartier bilden.

1.3. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 21,4 ha und ist nicht identisch mit dem Stadtumbaugebiet Nordhausen Nord. Die südliche Grenze des Planungsgebiets bildet die Straße Aueblick, in östlicher Richtung schließt sie den Garagenstandort Kleines Borntal ein und führt entlang der Grundstücksgrenzen Stolberger Straße 115-133 und des Aldi-Marktes in Richtung Norden. Sie quert westlich des Lokals Schöne Aussicht die Stolberger Straße und führt östlich des Garagenstandortes Hufelandstraße bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Rüdigsdorfer Weg". Dieser bildet die nördliche Bearbeitungsgrenze. Entlang der Straße Zum Gumpetal verläuft die Gebietsgrenze nach Südwesten bis zur Albert-Träger-Straße und dann in südlicher Richtung bis zur Carl-von-Ossietzky-Straße. Dieser folgt Sie nach Südosten um das Grundstück der Kita „Kleine Strolche" und den Grundstücksgrenzen Stolberger Straße 72 – 78 herum bis zur Straße Aueblick. Der Garagenstandort westlich der Albert-Träger-Straße 61-67 ist, abweichend von der Rahmenstudie, Teil des Planungsgebiets.

fußläufige Anbindung an die Quartiersmitte
Straßenbau „Zum Gumpetal"
Erhalt von Biotopen für Flora und Fauna
Entwicklung Sportplatz
Quartierskonzept für Bewohnerparken
Bündelung von Parkflächen
Sanierung der Bestandsgebäude
Ersatz für Garagen als Lager und Hobby-Orte
Standortfindung für Spiel- und Sportflächen
Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik
Qualifizierung der Wohnhöfe
Verkehrsberuhigung Tempo 30
Verengung Stadteingang
Neuordnung Quartierszentrum
Neuordnung ALDI-Standort
Umbau zu Kreisverkehr
Qualifizierung als Naherholungsfläche
Barrierefreie Querungen
Verortung Infrastruktur für E-Car-Sharing
IBA Projekt Carl-von Ossietzky-Hof
Umbau DRK und Öffnung der Erdgeschosszone
Qualifizierung der Landschaftswege
Qualifizierung Sportplatz
Sanierung der Bestandsgebäude
Qualifizierung der Wohnhöfe
N
10m
30m
70m

2. HANDLUNGSBEDARFE

2.1. NOTWENDIGE ERNEUERUNG

Neben dem übergeordneten Innovationsanspruch der „Klimagerechten Quartiersentwicklung Nordhausen Nord“ gibt es im Quartier Nord eine Reihe von notwendigen und teilweise in Planung befindlichen Erneuerungen. Der Rahmenplan soll diese in einen neuen Gesamtzusammenhang bringen und mögliche Synergien zur klimagerechten Quartiersentwicklung aufzeigen.

Im Vordergrund steht die Sanierung und Anpassung der Bestandsgebäude, nicht der Neubau. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes befindet sich bezogen auf Raumaufteilung uns Ausbaustandard noch weitestgehend in seinem Urzustand und muss in absehbarer Zeit modernisiert werden, dies gilt besonders im Hinblick auf die Entwicklung von markt- und zukunftsfähigen, möglichst flexiblen Wohnungsgrundrissen für alle Generationen. Der Fokus liegt hierbei auf dem Um-, An- und Weiterbau des Bestandes. Neubauten sind nur punktuell bzw. an wenigen Stellen vorgesehen. Handlungsbedarf besteht neben den Gebäuden insbesondere in den Freiräumen des Quartiers. Diese sind funktional gestaltet, kaum programmiert, wenig strukturiert und besitzen nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Verschärft wird diese Situation durch die hohe Präsenz des ruhenden Verkehrs. Dies gilt im besonderen Maße für die wohnungsnahen Hofräume, welche momentan massiv durch die Nutzung als Stellplatz bestimmt sind. Diese sollen im Rahmen der Sanierung verbessert werden, damit die Freiräume zu einem attraktiven Ort für die gesamte Bewohnerschaft werden.

Die SWG sieht derzeit insbesondere im Wohnhof Carl-von-Ossietzky-Straße einen Handlungsbedarf und plant diesen als IBA-Projekt im Rahmen eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs prototypisch für die weiteren Wohnhöfe im Quartier weiterzuentwickeln. Die Sanierung Stolberger Straße 91-105 und 107-113 der WBG war für 2019 avisiert, ist momentan aber zurückgestellt, um die Vorschläge des Realisierungswettbewerbs abzuwarten und gegebenenfalls auch diesen Wohnhof im Rahmen der IBA umzusetzen.

Die Straße Zum Gumpetal erschließt das Wohngebiet Rüdigsdorfer Weg. Sie ist jedoch bisher noch nicht fertig ausgebaut worden. Aufgrund von Beschwerden der Anwohnerschaft hat die Stadt Nordhausen den Bau der Straße zeitnah zugesichert. Da sich die Stadt Nordhausen derzeit in der Haushaltskonsolidierung befindet, hat sich die SWG bereit erklärt den Straßenbau zu finanzieren. Hierfür erhält sie im Gegenzug städtische Baugrundstücke im nördlichen Bereich des Planungsgebiets. Diese soll die SWG zeitnah erschlossen veräußern können, um die Finanzierung der notwendigen Straßen und Erschließungen zu sichern.
Aufgrund von Kapazitätsengpässen und Gefahrenstellen sind an mehreren Stellen Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Dies gilt ins-

Abb. 3. Handlungsbedarfe: Verortung von konkreten Handlungsbedarfen und Entwicklungspotenzialen

besondere für die überlastete Kreuzung Albert-Träger-Straße / Dr.-Robert-Koch-Straße und die schlecht einsehbare Einmündung des Rüdigsdorfer Wegs in die Stolberger Straße.

Es besteht ein Zielkonflikt im Hinblick auf die zukünftige Bereitstellung von Stellplatzflächen für PKW. Einerseits besteht im Quartier ein hoher Parkraumdruck durch Bewohner*innen und Besucher*innen. Dieser wird durch das benachbarte Klinikum zusätzlich verschärft. Vordergründig fehlen also momentan PKW-Stellplätze. Andererseits dominieren bereits heute großflächige Stellplatzanlagen in vielen Bereichen des Quartiers den Freiraum und prägen das Erscheinungsbild z.B. des Stadteingangs an der Stolberger Straße auf negative Weise. Ein flächiger Ausbau von Stellplätzen vor dem Hintergrund einer klimagerechten Weiterentwicklung ist allerdings nicht zielführend. Dieser Widerspruch kann nur auf dem Maßstab des gesamten Quartiers sinnvoll gelöst werden. Es bestehen drei Garagenstandorte im Nordwesten, Nordosten und Südosten des Quartiers, die heute nur noch teilweise als PKW-Stellplätze genutzt werden. Sie sind für die derzeit geläufigen PKW-Größen zu klein. Als Hobby-, Lager- und Bastelräume erfreuen sie sich aber ungebrochener Beliebtheit bei vielen Bewohner*innen. Beide Aspekte bieten Anknüpfungspunkte für eine weitere Entwicklung. Der städtische Energieversorger (EVN) betreibt bereits eine Ladesäule für E-Mobilität in der Dr.-Robert-Koch-Straße. Für den Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie für weitere Angebote für E-Carsharing gilt es gemeinsam mit der EVN und einem lokalen Start-Up-Unternehmen (Intrasol/ Mobeno) sinnvolle Standortvorschläge zu entwickeln. Eine lückenlose und barrierefreie Führung der öffentlichen Fuß- und Radwege ist heute nicht gegeben. Um das Quartier zukunftsfähig für Senior*innen und Familien mit Kindern zu machen, gilt es diese Aspekte im Rahmen von notwendigen Erneuerungen von Wege- und Verkehrsflächen umzusetzen.

Das städtische Spielplatzentwicklungskonzept 2025 zeigt in Nordhausen Nord ein Defizit bei Jugend- und Freizeitanlagen auf. Vor diesem Hintergrund soll ein geeigneter Standort im Quartier für eine entsprechende Anlage identifiziert und eine erste Idee für ein generationenübergreifendes Programm entwickelt werden.

Das DRK plant derzeit für sein Pflegeheim einen Umbau. In einem Haus sollen künftig vollstationäre Pflegeplätze angeboten werden. Die beiden anderen Gebäude sollen betreutes Wohnen und andere Wohnformen anbieten. Die Erdgeschosse werden keine Wohnungen mehr aufnehmen und an gewerbliche Nutzer*innen vermietet. Der Aldi-Markt plant am Standort Stolberger Straße 135 den Abriss des bestehenden Gebäudes. Ein Neubau soll am selben Standort errichtet werden. Derzeit ist Aldi nicht bereit über einen integrierten Markt mit Wohnnutzung in den Obergeschossen nachzudenken, der den prominenten Standort am Stadteingang prägen könnte. Im Hinblick auf Die Positionierung des Gebäudes, dessen Bezug zum öffentlichen Raum und die Lage des Eingangs besteht aber innerhalb der Vorgaben des derzeitigen Marktkonzepts Gesprächsbereitschaft. Die eingeschossigen Gewerbebauten in der Dr.-Robert-Koch-Straße 1 und 3, die heute im wesentlichen einen Nahversorger (Edeka), eine Sparkassen-Filiale und ein Restaurant (Rosengarten) beherbergen, entsprechen in ihrer städtebaulichen Setzung, ihrer stadträumlichen Einbettung sowie ihrem architektonischen Ausdruck nicht den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Quartierszentrum.

2.2. ANREGUNGEN AUS DER BÜRGERSCHAFT

Das Planungsteam von Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus und HWK Landschaftsarchitekten verbrachte zum Auftakt der Bearbeitung des Rahmenplans im Oktober 2017 eine Woche vor Ort. Neben dem persönlichen Nachvollziehen des alltäglichen Lebens im Quartier, ging es darum durch Gespräche mit Schlüsselpersonen mögliche künftige Kooperationspartner*innen für die klimagerechte Quartiersentwicklung zu identifizieren. Darüber hinaus wurden im Rahmen eines eintägigen „Offenen Büros" im Bürgertreff Nordhaus vielfältige Anregungen und lokales Wissen der Bewohner*innen gesammelt.

Schlüsselpersonen
Lokale Mobilitätsdienstleister könnten die Einführung eines stationären Mobilitätsangebots am Standort Nord unterstützen. Es soll von einer Kooperation aus Wohnungsunternehmen und einem lokalen Mobilitätsdienstleister angeboten werden. Ein bewohnerspezifisches und vielfältiges Fahrzeugangebot (z.B. E-Lastenfahrrad, E-Auto, Transporter) kann zudem ein neuer Identifikationsfaktor sein. Zur Akzeptanzförderung soll ein neues Sharing-Angebot im Quartier aktiv beworben werden. Ein schnittstellenreiches Buchungssystem, das z.B. keine Smartphone-Nutzung erfordert, ist Voraussetzung für eine breite Zielgruppenansprache (v.a. für ältere Nutzer*innen). Anknüpfungspunkte bei lokalen Partner*innen sind z.B. in Form der Firma Intrasol Mobeno vorhanden.

Lokale soziale Träger haben Erfahrung mit dem Betrieb von unterschiedlichen Werkstätten, dem Ökolandbau oder der Landschaftspflege. Für kurzfristige Interventionen und kleine Projekte mit Jugendlichen, die einen Mehrwert für das Quartier schaffen, können sie als Träger auftreten. Selbstverwaltete Orte können für Jugendliche attraktiver sein, entsprechende Angebote sollten bei Maßnahmen der Quartiersentwicklung einbezogen werden. Eine Plattform oder Akademie zur Kompetenzbildung und Wissensvermittlung soll Kernkompetenzen der eigenen Arbeit vermitteln. Mit Blick auf die bevorstehenden Sanierungen können die lokalen sozialen Träger in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen die sozialarbeiterische Begleitung mitorganisieren. Dies wäre z.B. bei der Erfassung der Bedarfe und Wünsche der Bewohner*innen denkbar. Die bestehende Kita kann als perspektivischer Standortfaktor für junge Familien genutzt werden und die Platzanzahl ggf. ausgebaut werden. In der Kita war bis vor kurzem ein waldpädagogischer Ansatz vorhanden, dieser soll im Rahmen der Quartiersentwicklung reaktiviert werden und im Hinblick auf die Lage an der Landschaft verstärkt beworben werden. Anknüpfungspunkte bei lokalen Partnern sind z.B. der Verein Horizonte e.V. und das Jugendsozialwerk.

HUNDEWIESE
REPARATUR CAFÉ
SPIELPLÄTZE / RUHEBEDÜRFNIS
NEUBAU Z.B. HUFELANDSTRAßE / ÜBERLANG ALDI
BAUMPATENSCHAFTEN FÜR NEUPFLANZUNGEN IM QUARTIER
ALDI BLEIBT EINGESCHOSSIG
ERNEUERUNG INFRASTRUKTUR Z.B. FAHRSTÜHLE / FUßWEGE / STRAßEN
BAUMBESTAND ERHALTEN
SÜDLICHER STADTEINGANG
GRÜNANLAGEN IN DEN INNENHÖFEN / HAUSEINGÄNGE BESSER PFLEGEN
BESTANDSSANDHÜNG BARRUPAFEN
BAUMBESTAND ERHALTEN Z.B. STADTLOOP
HOFFLOTTE: CAR-SHARING TEST-PROJEKT IM RAHMEN DER BAU
IDEE VON MOBEND: CAR-SHARING MIT ANFLAPPEN DER STRASSENBAHN-OBERLEITUNG
HOFFLOTTE: - SOLAR-CARPORT - PROBEFAHRTEN - ANSPRECHPARTNER VOR ORT (HAUSMEISTER?)
HOFFLOTTE: - CAR-SHARING FUHRPARK (2-4 PKW PRO WOHNHOF) - EHRENAMTLICHE FAHRER (FÜR SENIOREN)
DRK UMBAU GEPLANT → ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS
AKTIONSFLÄCHE STATT WIOSK? - FLOHMARKT MIT NORDPAUS? - FAHRRADVERLEIH VON HUFELANDSTRAßE E.V. (E-FAHRRÄDER?)
NORDPAUS geeigneter Ort für:
Zum Gumpental
Hanglandschaft
Wilde Kante
Aktive Ecke
Mehrwegplatte
Gemeinschaftshof
Gemeinschaftsterrasse
Semmelweisstr.
Wiesenrand
Gastronomie
Stadtloop
Aldi mit Wohnturm
Hobbyhimmel
Spielfeld und Skatebord
Hobbyhöfe
Kleines Bornthal
Neubau WBG
Haltestelle Dr.-Robert-Koch-Straße
Mobilitätskiste
DRK

Anregungen aus der Bewohnerschaft
Folgende Anregungen wurden im Rahmen des „Offenen Büros" im Nordhaus am 21.10.2017 protokolliert:

- E-Bikes und Pedelecs können eine Alternative für die Nahmobilität sein. Es fehlen erreichbare und sichere Unterstellmöglichkeiten mit Ladestation.
- Generelle Verkehrsberuhigung des Quartiers ab dem Stadteingang Stolberger Straße auf z.B. Tempo 30.
- Mehr barrierefreie Querungsmöglichkeiten von Straßen.
- Anbindung der Wohngebiete im Norden durch neue Fußwegeverbindungen.
- Wegeverbindungen in die Landschaft fehlen z.B. ist heute ein Spaziergang aus dem Quartier über Ziegelei und wieder zurück nicht möglich.
- Der Sportplatz hinter dem Begegnungszentrum Nordhaus ist selbstgebaut und ehrenamtlich gepflegt. Momentan fehlt ein Ballfangzaun.
- Eine neue Spielfläche sollte eine hohe Sichtbarkeit haben z.B. im Bereich des Stadteingangs.
- Die Garagenstandorte besitzen eine hohe Attraktivität für die Bewohnerschaft, da sie neben Stellplätzen für Autos und Ersatz für fehlende Speicher und Keller in den Wohngebäuden auch Freizeit- und Hobby-Orte darstellen.
- Kombination des Aldi mit einer Aussichtsplattform.
- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie.
- Ein Standort für Autopflege.
- Die vielfältige Flora und Fauna an den verwilderten Hängen im Norden des Quartiers sollte erhalten bleiben.
- Ausweisung einer Hundewiese z.B. auf ehemaliger Schutthalde. Zusätzliche Infrastruktur in den Höfen (Tütenspender und Mülleimer).
- Akteure des Baus wohnen noch vor Ort. Es besteht umfassendes lokales Wissen über Bauweisen und Bauteile der Gebäude z.B. über belastete Bausubstanz (Asbest).
- Eine konsequente zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung von vorhandenen Stellplätzen z.B. des Edeka, des Aldis und des Süd-Harz-Klinikums sollte angestrebt werden.
- Stellplätze sollten zentraler organisiert werden und nicht überall verteilt. Denkbar wären Quartiersgaragen am Stadteingang und am Kleinen Borntal.
- Ein Grundschulstandort fehlt. Eltern müssen ihre Kinder über die ganze Stadt verteilen.
- Es besteht an der Albert-Träger-Straße Lärmbelastungen durch den Verkehr des Klinikums sowie den Betrieb des BHKW. Bei einer Sanierung der Wohngebäude sollten daher Schallschutzmaßnahmen geprüft werden.

Hinweis: Die Anregungen aus der Bewohnerschaft, die bereits unter Pkt. 2.1 „Notwendige Erneuerung" erwähnt sind, wurde hier nicht erneut aufgelistet.

Abb. 4. Anregungen aus der Bewohnerschaft: Sammlung von lokalem Wissen im Rahmen eines "Offenen Büros" am 21.10.2017

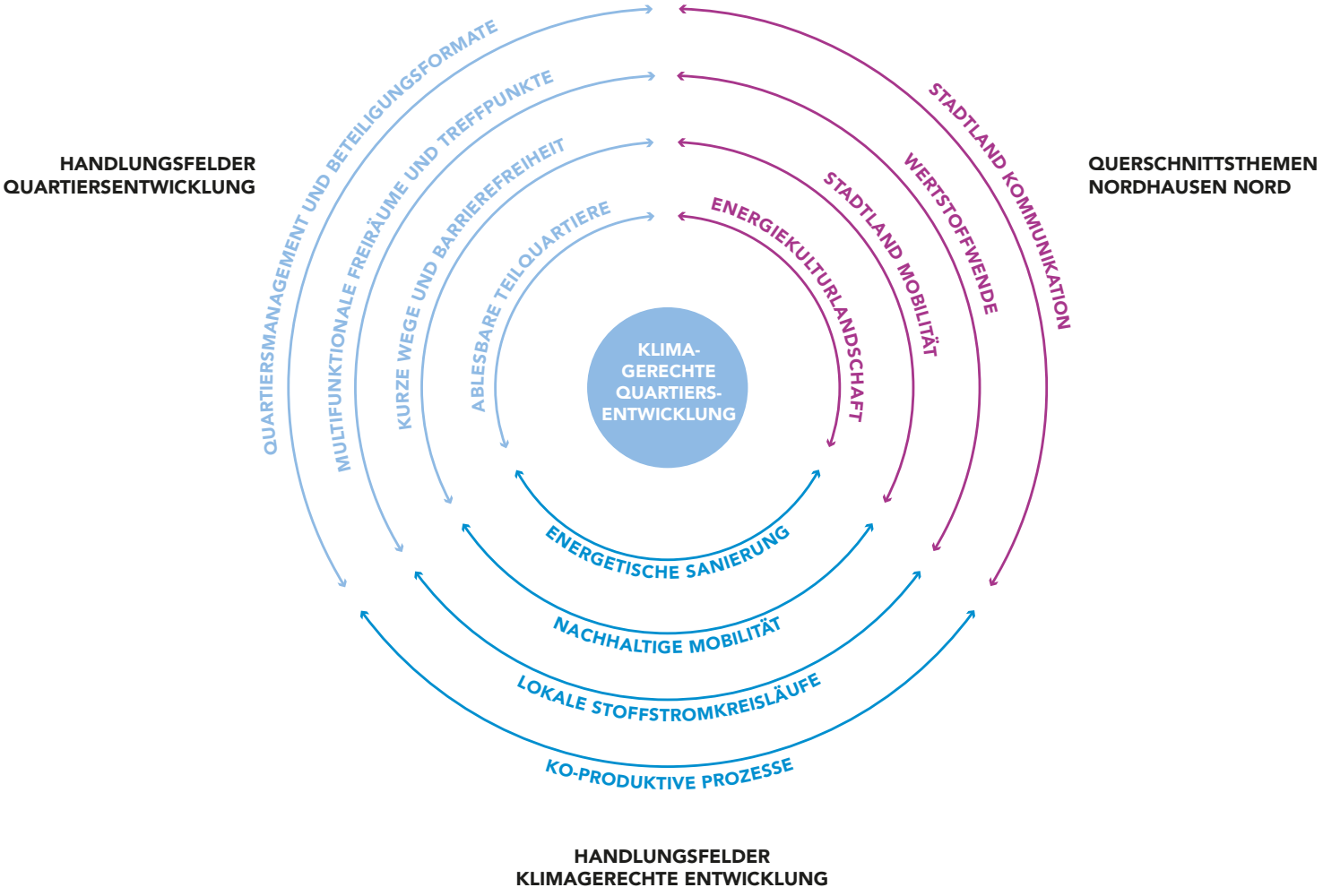


Abb. 5. Handlungsfelder: Zuspitzung von übergeordneten Querschnittsthemen zu konkreten Handlungsfeldern einer klimagerechten Quartiersentwicklung

3. ENTWICKLUNGSZIELE

Die Stadt Nordhausen will zur Vorreiterin des energetischen Wandels und Ressourcenschutzes werden. Ein möglichst geringer Rohstoff- und Energieverbrauch auf Basis von erneuerbaren Grundlagen steht im Zentrum des Handelns. Die IBA Thüringen hat sich zum Ziel gesetzt mit dem Themenkomplex „Stadtland" Antworten auf die ressourcenschonende und kooperative Entwicklung von Stadt und Land gleichermaßen zu finden.

Das Ziel des Rahmenplans ist eine integrierte Quartiersentwicklung für Nordhausen Nord, die einen innovativen Gesamtzusammenhang zwischen Bewohner*innen, Klimaschutz, Energiewende, Mobilität, Bebauung, Freiraumnutzung und Stadt-Landschaftsbezügen herstellt. Es gilt eine langfristige Stabilisierung und Qualifizierung des Quartiers als urbaner Wohnstandort und Stadtteilzentrum zu erreichen – auch für neue und junge Zielgruppen. Im gesamten Entwicklungsprozess im Quartier Nord sollen die sozialen Aspekte und die aktive Einbeziehung der Bürger*innen in den Umbauprozess besonders berücksichtigt werden.

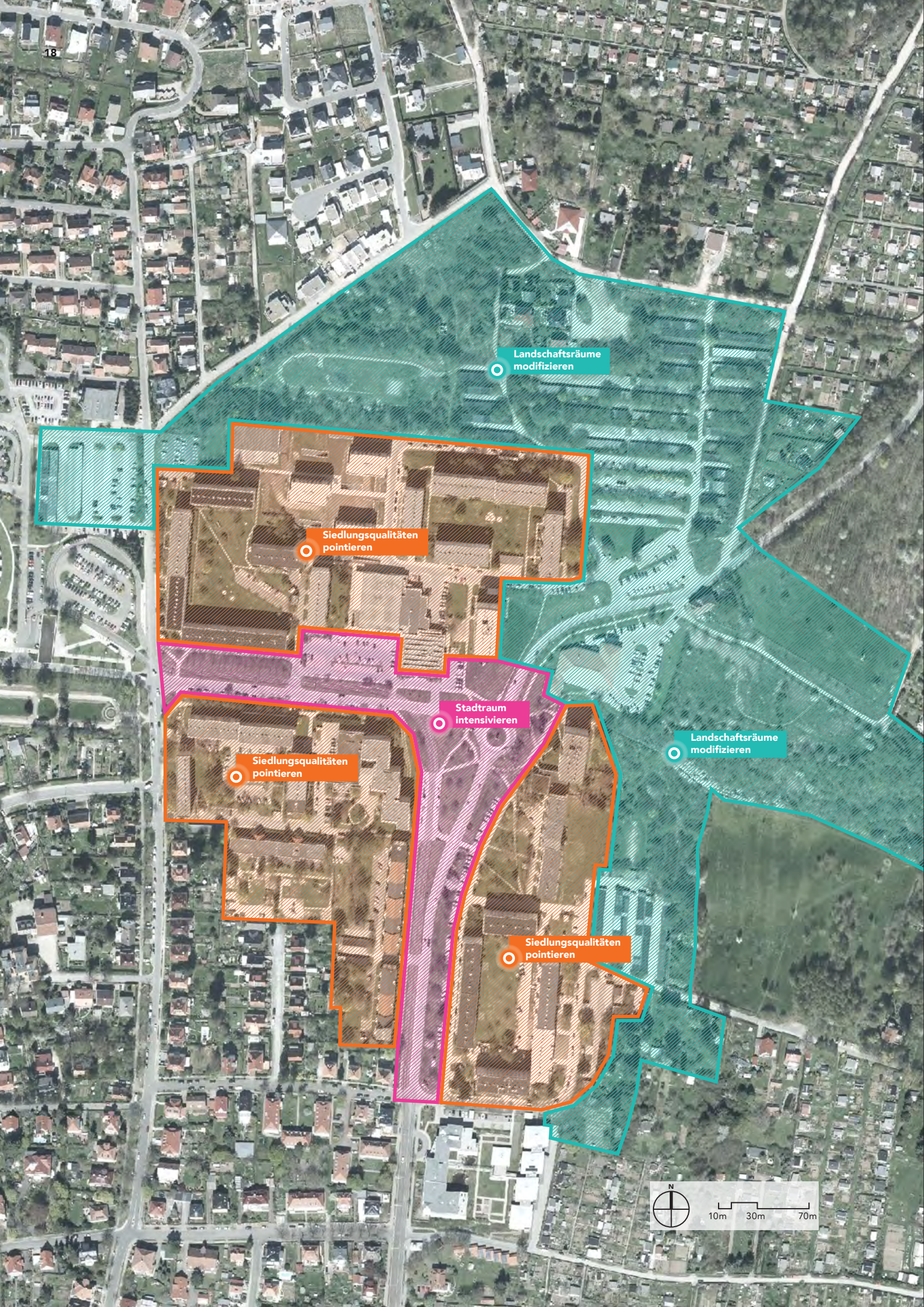
3.1. HANDLUNGSFELDER

Um klimagerechte Lebensstile zu fördern, sollen neue soziale Sinnzusammenhänge und technische Stoffkreisläufe im Quartiersalltag erlebbar gemacht werden. Bei der Umsetzung sollen neben einem möglichst sparsamen und effektiven Ressourceneinsatz stets die Wechselwirkungen zwischen räumlicher Transformation und gesellschaftlichem Wandel im Mittelpunkt stehen. Die Querschnittsthemen des IBA Kandidaten Nordhausen sollen zugespitzt werden, indem die Handlungsfelder einer klimagerechten Entwicklung mit den konkreten Handlungsfelder der Quartiersentwicklung verknüpft werden.

Ein Beitrag zur Energiekulturlandschaft soll geleistet werden, indem durch Maßnahmen der energetischen Sanierung ein sinnstiftender Rück-, Um- und Neubau auf Quartiersebene ermöglicht wird, welcher unterschiedliche Teilquartiere mit ablesbaren Identitäten schafft.

Ein Beitrag zur Stadtland Mobilität soll geleistet werden, indem durch Angebote der nachhaltigen Mobilität ein aktives und multimodales Mobilitätsverhalten motiviert wird, welches auf barrierefreie kurze Wege sowie attraktive Bewegungsräume im Quartier zurückgreifen kann.

Ein Beitrag zur Wertstoffwende soll geleistet werden, indem durch Förderung des lokalen Energie- und Stoffstrommanagements multifunktionale Freiräume und Treffpunkte im Quartier Nordhausen Nord entstehen, welche zugleich das Stadtteilzentrum, die Übergänge in angrenzende Quartiere sowie den Stadteingang stärken.


Landschaftsräume modifizieren
Siedlungsqualitäten pointieren
Stadtraum intensivieren
Landschaftsräume modifizieren
Siedlungsqualitäten pointieren
Siedlungsqualitäten pointieren
N
10m
30m
70m

Ein Beitrag zur Stadtland Kommunikation soll geleistet werden, indem ein Quartiersmanagment in Nordhausen Nord verankert wird, welches die Quartiersentwicklung als ko-produktiven Prozess mit lokalen Akteuren in geeigneten Beteiligungsformaten erarbeitet.

3.2. HANDLUNGSRÄUME

Das Planungsgebiet Nordhausen Nord befindet sich als Teil eines vielschichtigen Verflechtungsraums zwischen den baulich und programmatisch verdichteten Siedlungsbereichen Nordhausens und der produktiven Kulturlandschaft an den Ausläufern des Südharzes. Die in diesem Raumtyp vorhandenen Qualitäten zwischen Stadt und Landschaft bilden den räumlichen Ausgangspunkt für die klimagerechte Quartiersentwicklung.

Aufbauend auf dieser Lesart des Ortes werden drei Handlungsräume (Stadt - Land - Siedlung) identifiziert. Diese werden jeweils mit differenzierten Entwicklungslogiken (intensivieren - modifizieren - pointieren) verknüpft. Mit jeder Logik werden die jeweiligen räumlichen, funktionalen und atmosphärischen Qualitäten im Sinne eines "situativen Feinschliffs" aufgenommen und gezielt verstärken.

Stadtraum intensivieren!
Die Quartiersmitte soll baulich und programmatisch verdichtet werden. Alle Bedarfe des Alltags werden durch kurze Wege und diverse Nutzungs- und Mobilitätsangebote in einem attraktiv gestalteten zentralen Stadtraum konzentriert.

Landschaftsräume modifizieren!
Die quartiersnahen Landschaftsräume werden punktuell programmiert und stärker miteinander verflochten. Die Landschaft soll extensiv gestaltet und als vielseitig nutzbare grüne Infrastruktur erlebbar gemacht werden.

Siedlungsqualitäten pointieren!
Die bestehenden Wohnhöfe sollen schrittweise zu gemeinschaftlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität umstrukturiert werden. Das Wohnungsangebot soll diversifiziert werden, um eine generationenübergreifende soziale Mischung zu ermöglichen.

Alle Maßnahmen sollen behutsam und bestandsnah realisiert werden.

Abb. 6. Handlungsräume:
Stadt - Land - Siedlung

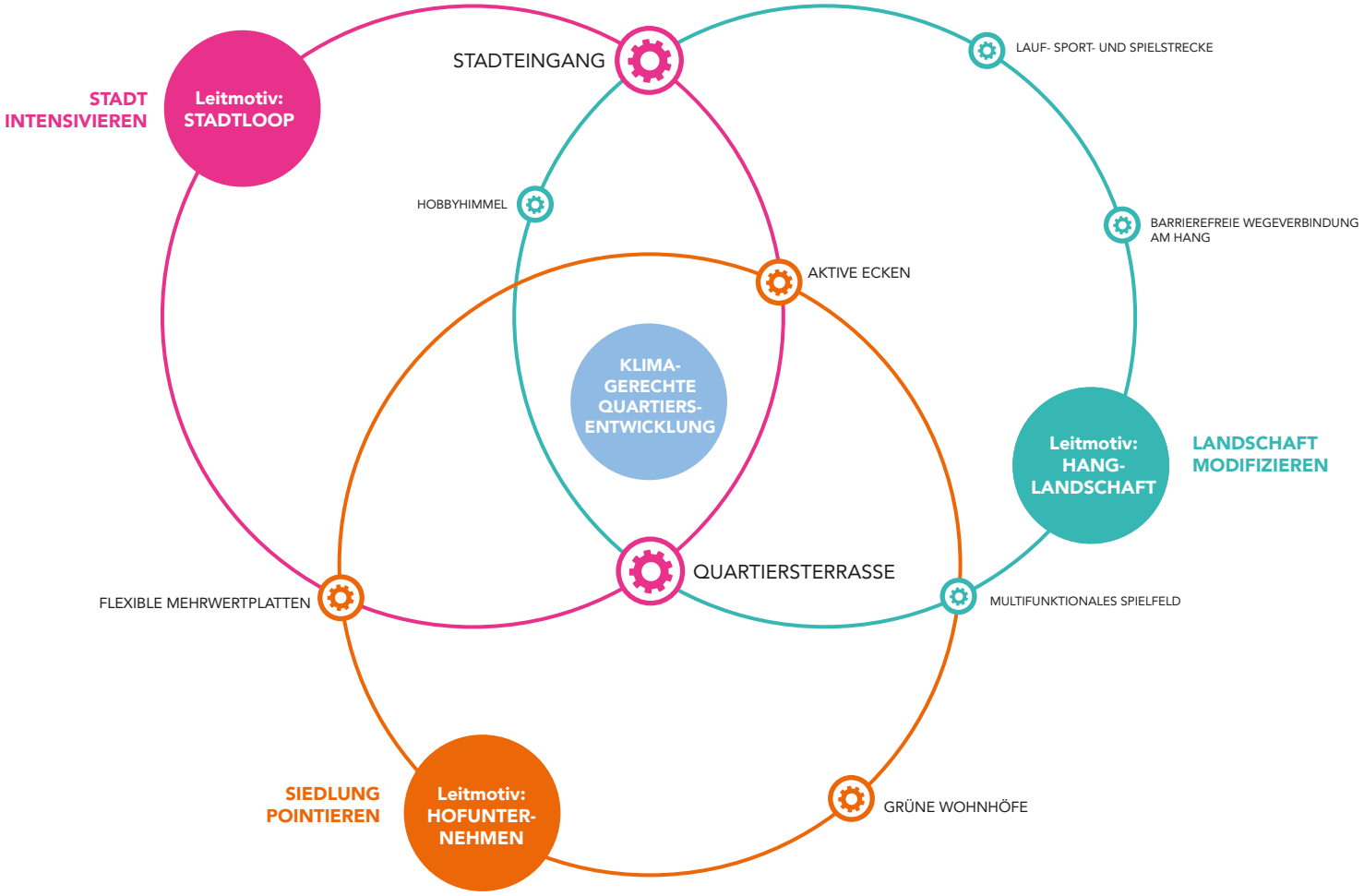


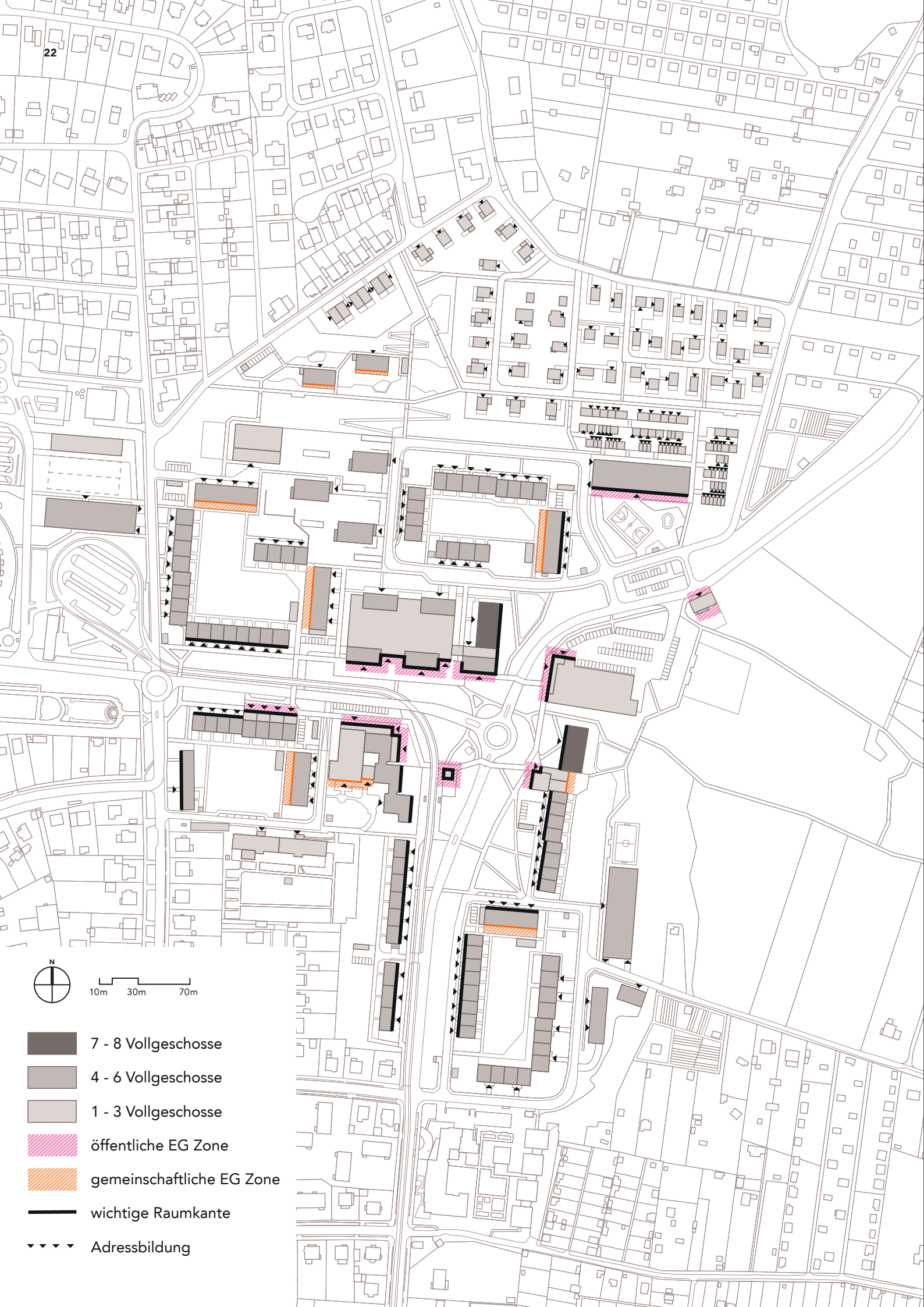
Abb. 7. Entwicklungskonzept: Ein situativer Feinschliff druch die Verzahnung von Handlungsräumen mit individuellen Leitmotiven und zugeordneten Maßnahmenpaketen.

4. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Entwicklungskonzept für Nordhausen Nord gliedert sich in drei Abschnitte. Mit dem Rahmenplan werden zunächst in den Themenkomplexen „Bebauungsstruktur und Nutzungsverteilung", „Freiraumstruktur" und „Mobilität und Erschließung" grundsätzliche Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung auf der Ebene des Gesamtquartiers formuliert, siehe Pkt. 4.1.

Aus der inhaltlichen Verzahnung der identifizierten Handlungsräume Stadt, Land, Siedlung (Pkt. 3.2), der übergeordneten Handlungsfeldern der klimagerechten Quartiersentwicklung (Pkt. 3.1) sowie den bestehenden Handlungsbedarfen in Nordhausen Nord (Pkt. 2) werden anschließend drei Leitmotive (Stadtloop, Hanglandschaft, Hofunternehmen) entwickelt. Diese werden in Form von exemplarischen Maßnahmenpaketen konkretisiert, siehe Pkt. 4.2.

Abschließend wird eine mögliche Ausgestaltung des Umsetzungsprozesses mit Aussagen zu Prioritäten und Meilensteinen sowie konkreten Handlungsempfehlungen beschrieben, siehe Pkt. 4.3.


N
10m
30m
70m
7 - 8 Vollgeschosse
4 - 6 Vollgeschosse
1 - 3 Vollgeschosse
öffentliche EG Zone
gemeinschaftliche EG Zone
wichtige Raumkante
Adressbildung

4.1. GESAMTQUARTIER

4.1.1. BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Bestandsgebäude, insbesondere die Wohngebäude in Plattenbauweise aus der DDR-Zeit, bilden den Ausgangspunkt der Quartiersentwicklung. Im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung des Quartiers ist eine Instandsetzung, Sanierung oder Transformation der bestehenden Wohngebäude dem Errichten reiner Neubauten vorzuziehen. Die typische orthogonale Grundstruktur der Siedlung soll beibehalten werden, das bestehende städtebauliche Motiv der großen, offenen Wohnhöfe soll weiterentwickelt werden.

Insgesamt soll die Menge der in Nord angebotenen Wohnungen im Geschosswohnungsbau gleich bleiben. Durch Zusammenlegen von kleinen Wohnungen und um neue Wohnangebote zu schaffen, kann mittelfristig (Zielhorizont bis ca. 2035) von einem Wohnflächenzuwachs von 10% ausgegangen werden.

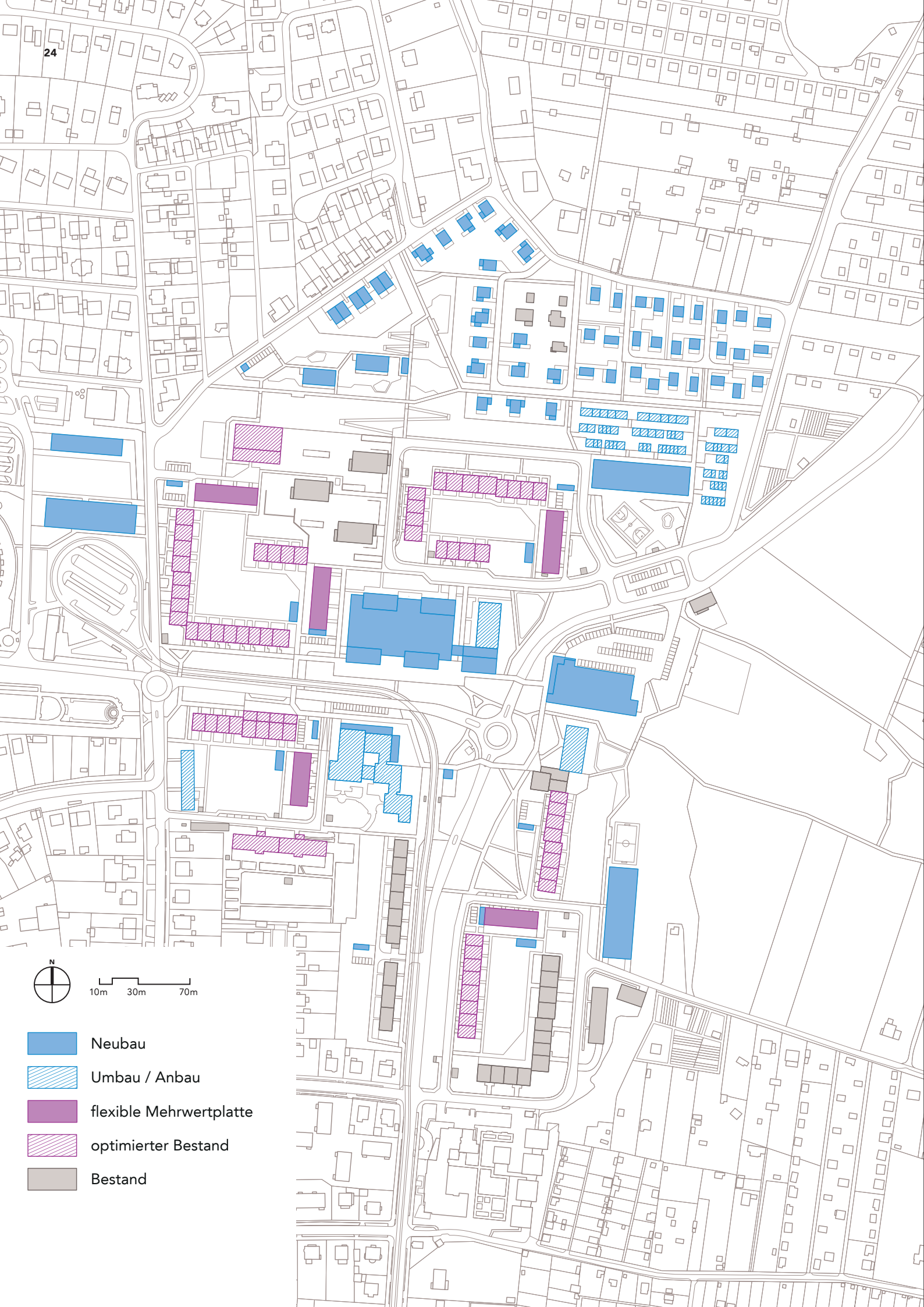
Die bestehenden Wohngebäude sollen schrittweise mit unterschiedlich tiefen baulichen Eingriffen erneuert werden. Das Umbauspektrum kann dabei von einer innovativen Neuorganisation als „Flexible Mehrwertplatte“ bis hin zu einer einfachen Instandsetzung mit punktuellen Verbesserungen als „Optimiertes Bestandsgebäude“ reichen. Jeder Wohnhof sollte nach Erneuerung eine Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und -standards aufweisen, die eine durchmischte Bewohnerschaft fördern. Die Maßnahmen sollen nicht gebäudeweise sondern hofweise erfolgen und eng mit der Freiraumgestaltung der Innenhöfe verzahnt werden.

Übertragbare Systematiken des Umbaus können dabei zunächst für einen Wohnhof ermittelt werden z.B. über die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs. Anschließend kann die erprobte Systematik auf die weiteren Höfe in angepasster Weise übertragen werden (siehe Pkt. 4.3.1.).

Die eingeschossigen Gewerbebauten in der Dr.-Robert-Koch-Straße 1 und 3, die heute im wesentlichen einen Nahversorger (Edeka), eine Sparkassen-Filiale und ein Restaurant (Rosengarten) beherbergen, entsprechen in ihrer städtebaulichen Setzung, Höhenentwicklung, stadträumlichen Einbindung und ihrem architektonischen Ausdruck nicht den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Quartierszentrum. Im Rahmen der klimagerechten Quartiersentwicklung kommt ihnen aufgrund der zentralen Lage eine Schlüsselrolle zu, um eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Quartiers zu erreichen und gleichzeitig die diffuse räumliche Situation der Quartiersmitte neu zu arrondieren.

Mittel- bis langfristig sollen sie zu einem gemeinsamen, integrierten Standort mit Wohnen in den Obergeschossen transformiert werden, der eine effektivere Flächenausnutzung durch das Stapeln von Funktionen (Nahversorgung, Wohnen, Parken, Freiraum) erreichen soll. Gemeinsam mit dem erweiterten Bestandsgebäude Semmelweisstraße 2 bildet der Neubau ein Ensemble, das die Quartiersmitte und zugleich den Stadteingang Stolberger Straße markant und stadträumlich wirksam besetzt. Hin-

Abb. 8. Bebauungsstruktur: Höhenstaffelung, wichtige Raumkanten und aktive Erdgeschosszonen

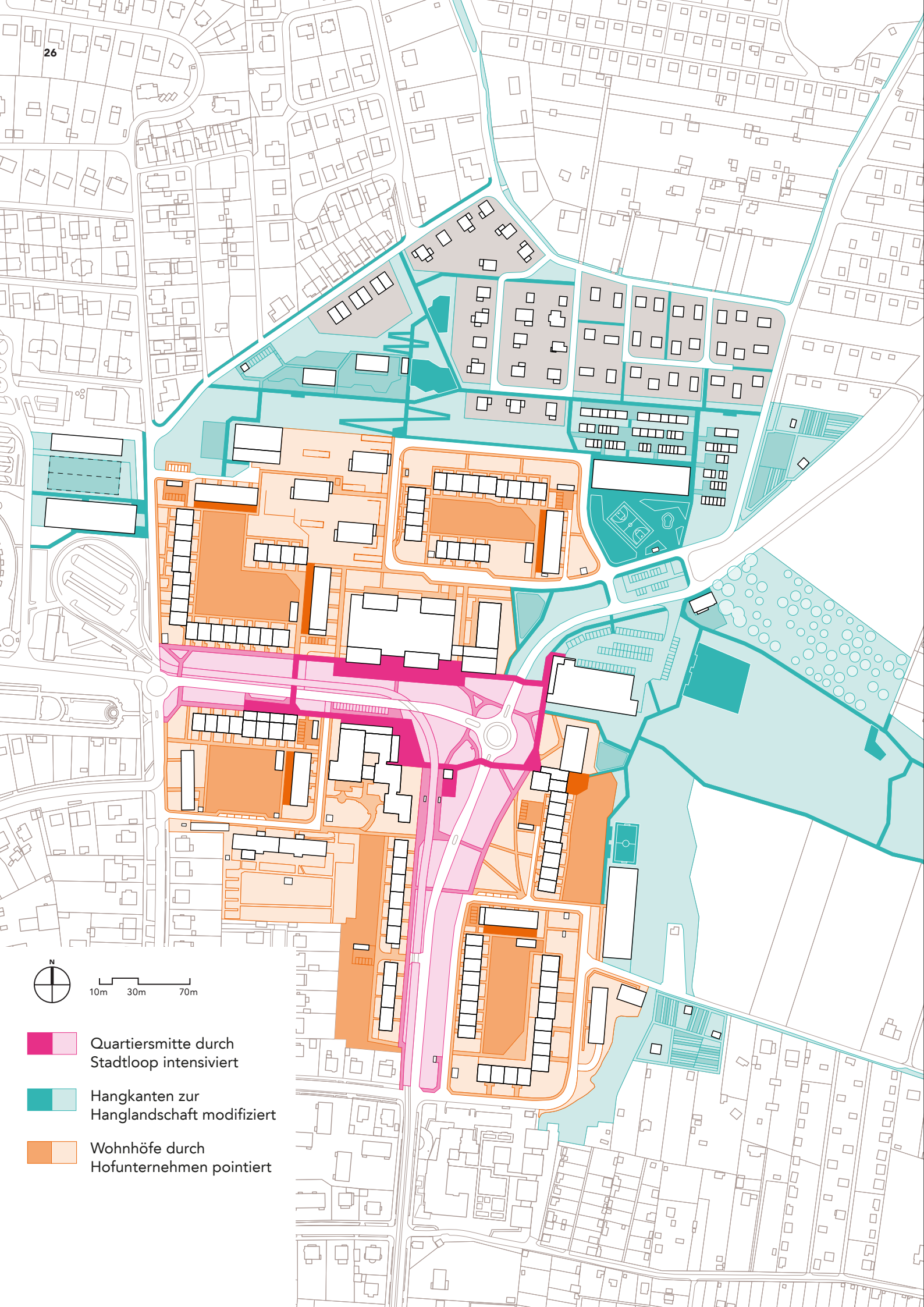

N
10m
30m
70m
Neubau
Umbau / Anbau
flexible Mehrwertplatte
optimierter Bestand
Bestand

sichtlich Baukörperausformung, Fassadengestaltung und Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen soll ein abwechslungsreiches, urbanes Erscheinungsbild entstehen.

Der Aldi-Discounter, der Bewohnertreff Nordhaus, die Haltestelle der Straßenbahn, das Gebäude des DRK und die bestehende Ladenzeile Dr.-Robert-Koch-Straße sollen zusammen zu einem aktiven öffentlichen Raum beitragen, zu dem sich die in den Erdgeschosszonen befindlichen quartiersversorgenden, gastronomischen und sozialen Einrichtungen orientieren.

Einen strukturell besonderen Teil des Quartiers stellen die Flächen in Hanglage nördlich der Hufelandstraße dar. Die in der Nachbarschaft bestehenden strukturellen Motive von freistehenden Gebäuden in Form von Einzel-, Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten sollen in der neuen Hanglandschaft aufgegriffen und auf innovative Art weiterentwickelt werden. Die nördlich angrenzenden Erschließungsstraßen Zum Gumpetal und Zur schönen Aussicht werden beidseitig klarer gefasst und behalten dabei ihren grünen landschaftlichen Charakter. Ein Teil des Garagenkomplexes soll innerhalb des bestehenden Grundrasters zu einfachen, kleinteiligen, reihenhausartigen Mischtypologien (Ausbauhäuser) weiterentwickelt werden.

Abb. 9. Bebauungsstruktur: Transformation des vorhandenen Gebäudebestandes und Neubauten


N
10m
30m
70m
Quartiersmitte durch Stadtloop intensiviert
Hangkanten zur Hanglandschaft modifiziert
Wohnhöfe durch Hofunternehmen pointiert

4.1.2. FREIRAUMSTRUKTUR

Die Freiräume in Nordhausen Nord gliedern sich in die Quartiersmitte mit dem Stadtloop, die Hanglandschaft sowie die gemeinschaftlichen Wohnhöfe der Hofunternehmen. Diese Bereiche bilden die Basis für die Weiterentwicklung des Quartiers hinzu einem Freiraumsystem mit vernetzten räumlichen Einheiten, ablesbaren Atmosphären, vielfältigen Nutzungen und Stoffkreisläufen. Alle Freiräume in Stadt, Land und Siedlung sind multifunktional und besitzen vielfältige Begabungen. Sie sind z.B. Aufenthaltsfläche und grüne Infrastruktur oder barrierefreie Wegeverbindung und naturnaher Lebensraum.

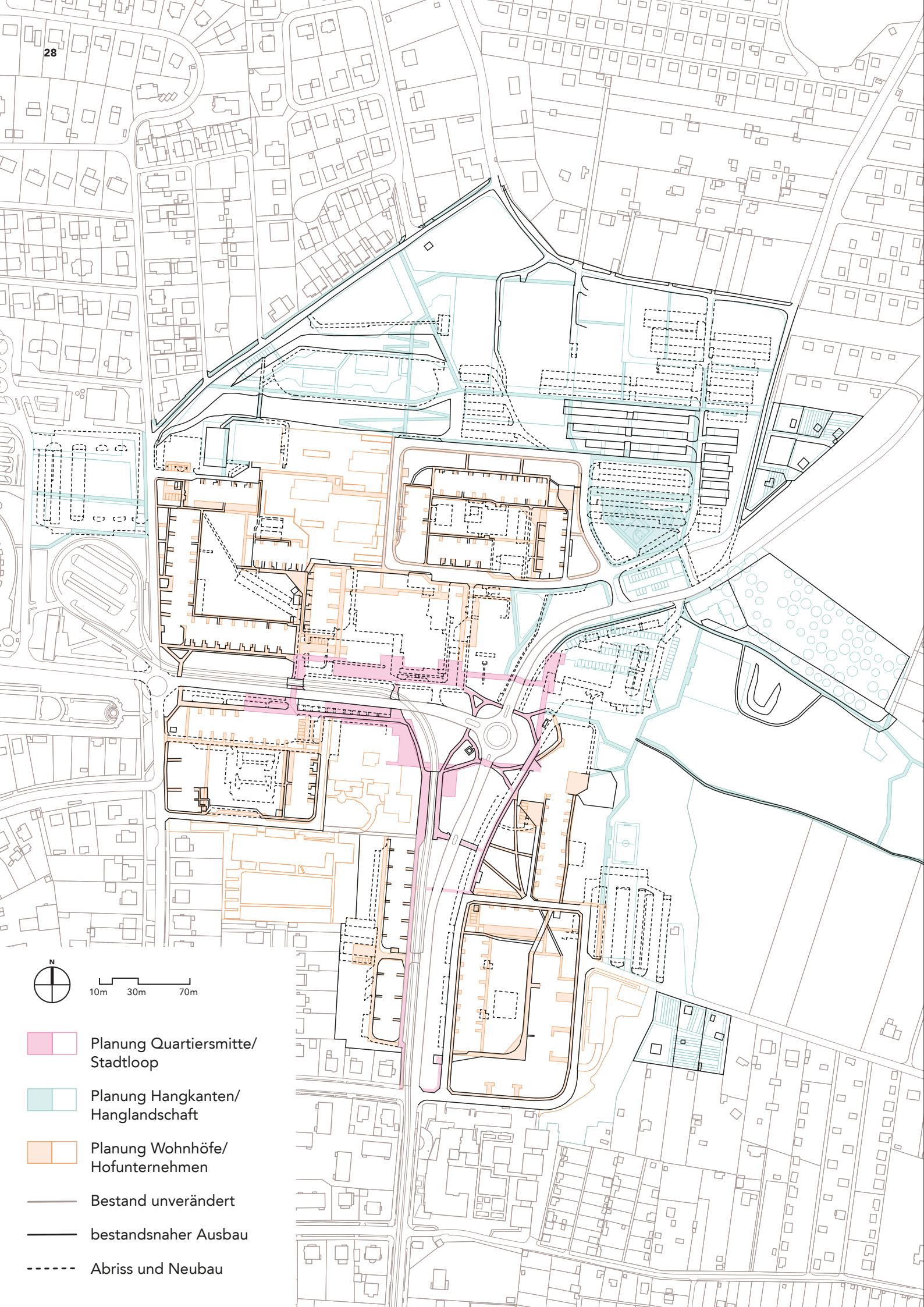
Analog zur Bebauung wird auch der Freiraum der Quartiersmitte baulich und programmatisch verdichtet und aufgeladen. Der Stadtloop nimmt hierbei die zentrale Rolle ein. Er soll als barrierefreie Wegeverbindung und attraktive Aufenthaltsfläche die öffentlichen Erdgeschosse miteinander vernetzen. Mit ihm entsteht ein sinnvoller räumlicher Zusammenhang zwischen den lose verteilten Nutzungen. Darüber hinaus soll die bisher räumlich noch undefinierte Quartiersmitte klar gefasst und mit den Wohnhöfen und der Hanglandschaft vernetzt werden.

Im Sinne der klimagerechten Quartiersentwicklung reagiert der Verlauf des Stadtloops auf die bestehenden Wegeverbindungen und bindet diese bewusst mit ein. Dies gilt insbesondere für vorhandene Verkehrs- und Belagsflächen. Hierdurch sollen Ressourcen und Kosten gespart, bestehende Alltagsroutinen integriert und um neue Bewegungsmuster erweitert werden. Da der Stadtloop schrittweise implementiert wird, ist er als sichtbares Bauwerk zunächst nur in Abschnitten erlebbar. Während dieser ersten Phase soll mit temporären Aktionen, wie z.B. Stadtteilfesten, Wochen- oder Flohmärkten auf den Parkflächen des bestehenden Nahversorgungszentrums der Stadtloop und seine Potenziale als räumliches Ganzes bereits erlebbar gemacht werden.

Das heutige Nebeneinander aus Brachen, Garagenhöfen, leerstehenden Kleingärten, verwilderten Böschungskanten sowie Sport-, Wiesen- und Weideflächen bildet den vielfältigen Ausgangspunkt für die Entwicklung der Hanglandschaft. Mit ihr entsteht ein durchlässiger, extensiv gestalteter und punktuell programmierter Freizeit-, Bewegungs- und Hobbyraum für alle. Im Gegensatz zur Quartiersmitte werden in diesem Bereich durch eine Vielzahl von kleineren und größeren Maßnahmen die heute noch introvertierten Flächen als „Landschaft vor der Haustür" für die alltägliche Nutzung geöffnet und miteinander verbunden. Darüber hinaus verzahnt die Hanglandschaft, als nutzbare räumliche Schnittstelle, Nordhausen Nord mit den angrenzenden Landschaftsräumen.

Im Sinne der klimagerechten Quartiersentwicklung werden die vorgefundenen Freiräume bestandsnah, prozesshaft und auf Basis von Stoffkreisläufen modifiziert. Dies bedeutet z.B. dass prägende Freiraumelemente wie die verwilderten Hangkanten erhalten und extensiv bewirtschaftet werden, oder dass neben Aufenthalts-, Spiel-, Hobby- und Produktionsflächen auch grüne Infrastrukturen als aktiv erlebbare Bestandteile der Hanglandschaft gestaltet werden.

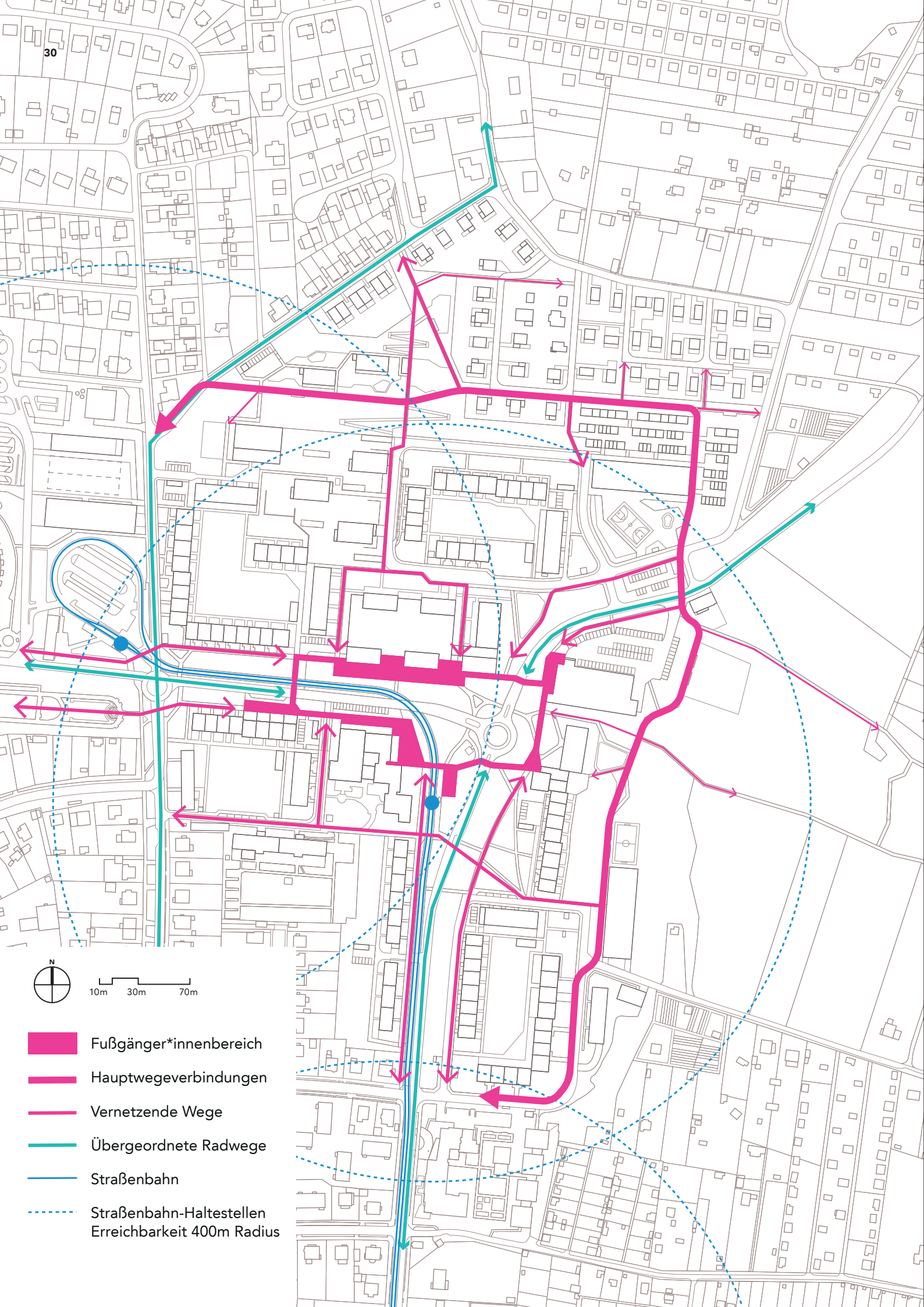
Abb. 10. Freiraumstruktur: Mehrschichtige Klassifizierung von Freiraumtypen


N
10m
30m
70m
Planung Quartiersmitte/ Stadtloop
Planung Hangkanten/ Hanglandschaft
Planung Wohnhöfe/ Hofunternehmen
Bestand unverändert
bestandsnaher Ausbau
Abriss und Neubau

Die weitläufigen und undifferenzierten Freiräume der Bestandsblöcke sollen schrittweise zu gemeinschaftlichen Wohnhöfen transformiert werden. Ziel ist es die Aufenthalts- und Lebensqualität im unmittelbaren Wohnumfeld zu verbessern und den Wohnhof als „Ort der Nachbarschaft" zu aktivieren. Situative und behutsame Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen schaffen eine vielfältige Freiraumstruktur aus generationenübergreifenden Treffpunkten, Nischen, Spiel- und Verweilangeboten.

Als klimagerechte Alltagspraxis können diese Maßnahmen von den Bewohner*innen kooperativ als Hofunternehmen gestaltet, bewirtschaftet und gepflegt werden. Darüber hinaus werden die hofinternen Stellplatzanlagen schrittweise zurückgebaut. Dies schafft unter anderem die Voraussetzung dafür, dass z.B. der Regenwasserrückhalt der befestigten Hofflächen sowie der Dachflächen als sichtbares Element in die Hofgestaltung integriert werden kann. Barrierearme und klar strukturierte Wegeverbindungen sollen kurze Wege zum Stadtloop oder in die Hanglandschaft ermöglichen.

Abb. 11. Freiraumstruktur: Überlagerung von Planung, Ausbau, Neubau und Bestand


30
N
10m
30m
70m
Fußgänger*innenbereich
Hauptwegeverbindungen
Vernetzende Wege
Übergeordnete Radwege
Straßenbahn
Straßenbahn-Haltestellen
Erreichbarkeit 400m Radius

4.1.3. ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR

Für eine ressourcenschonende Entwicklung des Quartiers Nordhausen-Nord ist eine ganzheitliche Strategie im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung notwendig. Im Vordergrund steht dabei die Verbesserung der Wegeführungen, Angebote und Verknüpfungen der Mobilitätsformen des Umweltverbundes (Fußgänger*innen, Radverkehr, ÖPNV).

Wege für Fußgänger*innen sollen attraktiv und barrierefrei gestaltet werden. Übergeordneten Wegeverbindungen für Fußgänger*innen soll Vorrang gegenüber dem motorisierten Verkehr gewährt werden, z.B. durch sichere Querungsmöglichkeiten über Straßen.

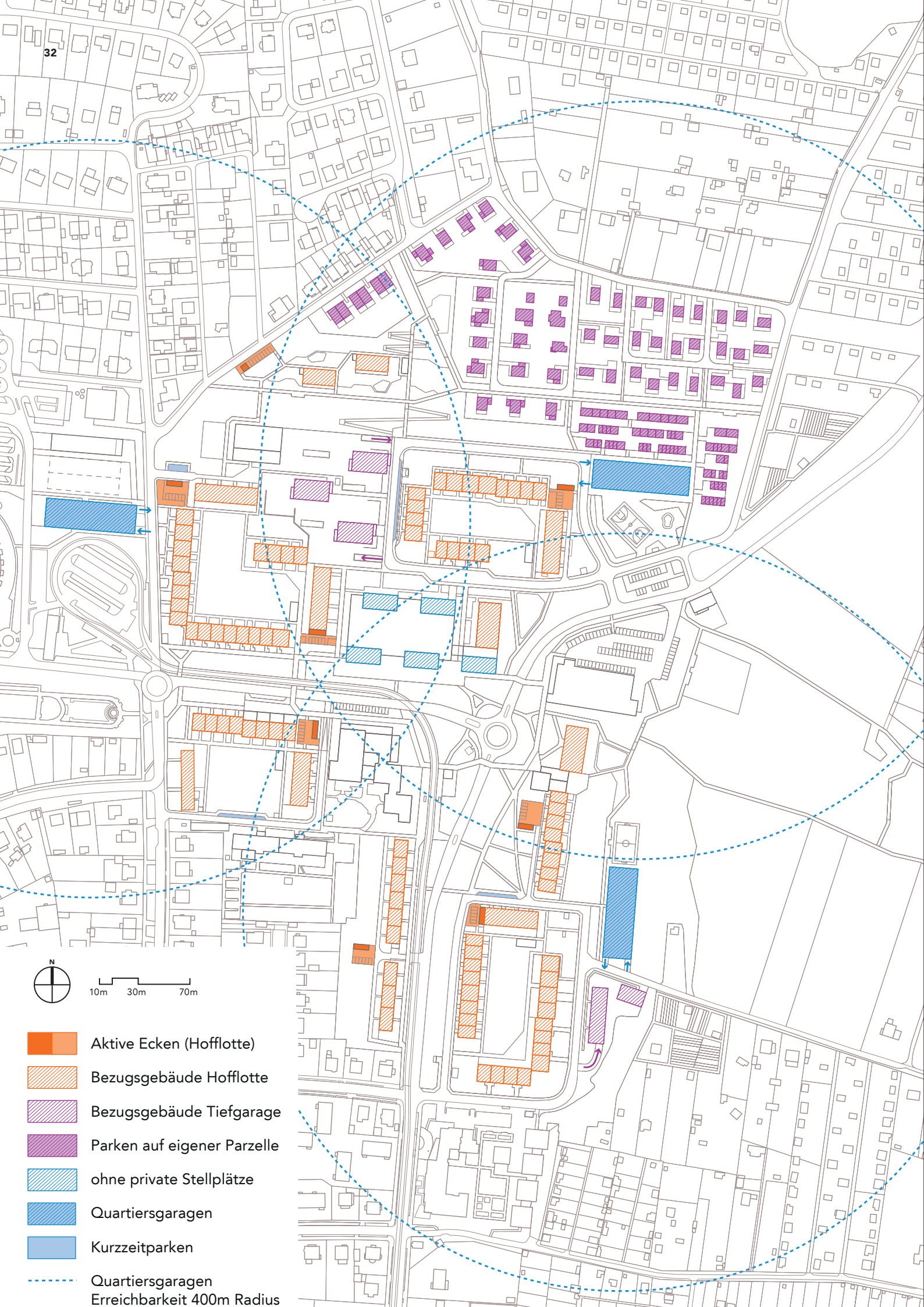
Die zunehmende Verbreitung von E-Bikes und die zu erwartende Verjüngung der Bewohnerstruktur macht Nordhausen Nord trotz der zu bewältigenden Höhenunterschiede attraktiv für den Fahrradverkehr. Insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen Dr.-Robert-Koch-Straße und Stolberger Straße soll der Radverkehr eigene Wege erhalten, welche die Richtung Innenstadt, Süd-Harz-Klinikum und stadtauswärts mit übergeordneten Wegen verknüpft werden. Quartiersintern können gemischte Wege für den Radverkehr und Fußgänger*innen sowie der Umbau von bestehenden Erschließungsstraßen zu Mischverkehrsflächen die Attraktivität des Radverkehrs verbessern.

Die zentral im Quartier gelegene Straßenbahnhaltestelle stellt eine besondere Standortqualität dar und soll langfristig gesichert werden. Ihre fußläufige Erreichbarkeit wird z.B. durch den Stadtloop verbessert. Der direkte Straßenbahnanschluss in den Harz sollte im Sinne einer direkten Vernetzung von Stadt und Land erhalten bleiben.

Die Straßenführung für den motorisierten Individualverkehr bleibt grundsätzlich bestehen. Die Carl-von-Ossietzky-Straße soll im Bereich des Innenhofs der Gebäude Dr.-Robert-Koch-Straße 4-18 zurückgebaut werden. Eine Durchfahrt für KFZ nach Norden mit Anschluss an die Dr.-Robert-Koch-Straße kann möglich sein, eine Bevorzugung für Fuß- und Radverkehr in Ost-West-Richtung soll aber hier gewährleistet bleiben. Aufgrund des punktuell sehr hohen Verkehrsaufkommens am Südharz-Klinikum ist der Kreuzungspunkt Dr.-Robert-Koch-Straße / Albert-Träger-Straße überlastet. Er soll zu einem Kreisverkehr ausgebaut werden. Die Einmündung der Straße zu Schönen Aussicht in die Stolberger Straße ist aufgrund des spitzen Winkels, der Topographie und der Vegetation schlecht einsehbar. Sie soll umgebaut werden und über die Kreuzung Hufelandstraße/ Semmelweisstraße indirekt an die Stolberger Straße angebunden werden.

Zugunsten von attraktiveren öffentlichen Räumen, besser nutzbaren Freiflächen, Innenhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität und einer flächensparenden Mehrfachnutzung von Flächen sollen besonders raumgreifende Stellplatzanlagen (v.a. die Stellplätze parallel zur Stolberger Straße, an der Hufelandstraße und in den Innenhöfen) und die Garagenstandorte Kleines Borntal und Albrecht-Träger-Straße zurückgebaut und durch drei Quartiersgaragen ersetzt werden. Die Quartiersgaragen sollen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen bereitstellen, wobei im Zusammenspiel mit dem Aufbau von alternativen Mobilitätsangeboten langfristig eine deutliche Reduzierung der Stellplatzanzahl gegenüber dem heutigen Zustand

Abb. 12. Erschließungsstruktur: Organisation Umweltverbund


N
10m
30m
70m
Aktive Ecken (Hofflotte)
Bezugsgebäude Hofflotte
Bezugsgebäude Tiefgarage
Parken auf eigener Parzelle
ohne private Stellplätze
Quartiersgaragen
Kurzzeitparken
Quartiersgaragen
Erreichbarkeit 400m Radius

realisiert werden soll (siehe Pkt. 4.2.3.).

Um den Verzicht auf den privaten PKW zu fördern, soll die Bewohnerschaft jedes Wohnhofs eine kollektive Fahrzeugflotte aus E-Autos unterschiedlicher Größe, E-Lastenräder, E-Mobile und Bollerwagen als attraktives Mobilitätsangebot im direkten Wohnumfeld erhalten. Als „Aktive Ecken" mit Ladesäulen sollen diese Mobilitätsstationen in je einer der ungenutzten offenen Ecken pro Wohnhof angeordnet werden (siehe Pkt. 4.2.3.).

Abb. 13. Erschließungsstruktur:
Organisation Bewohnerparken

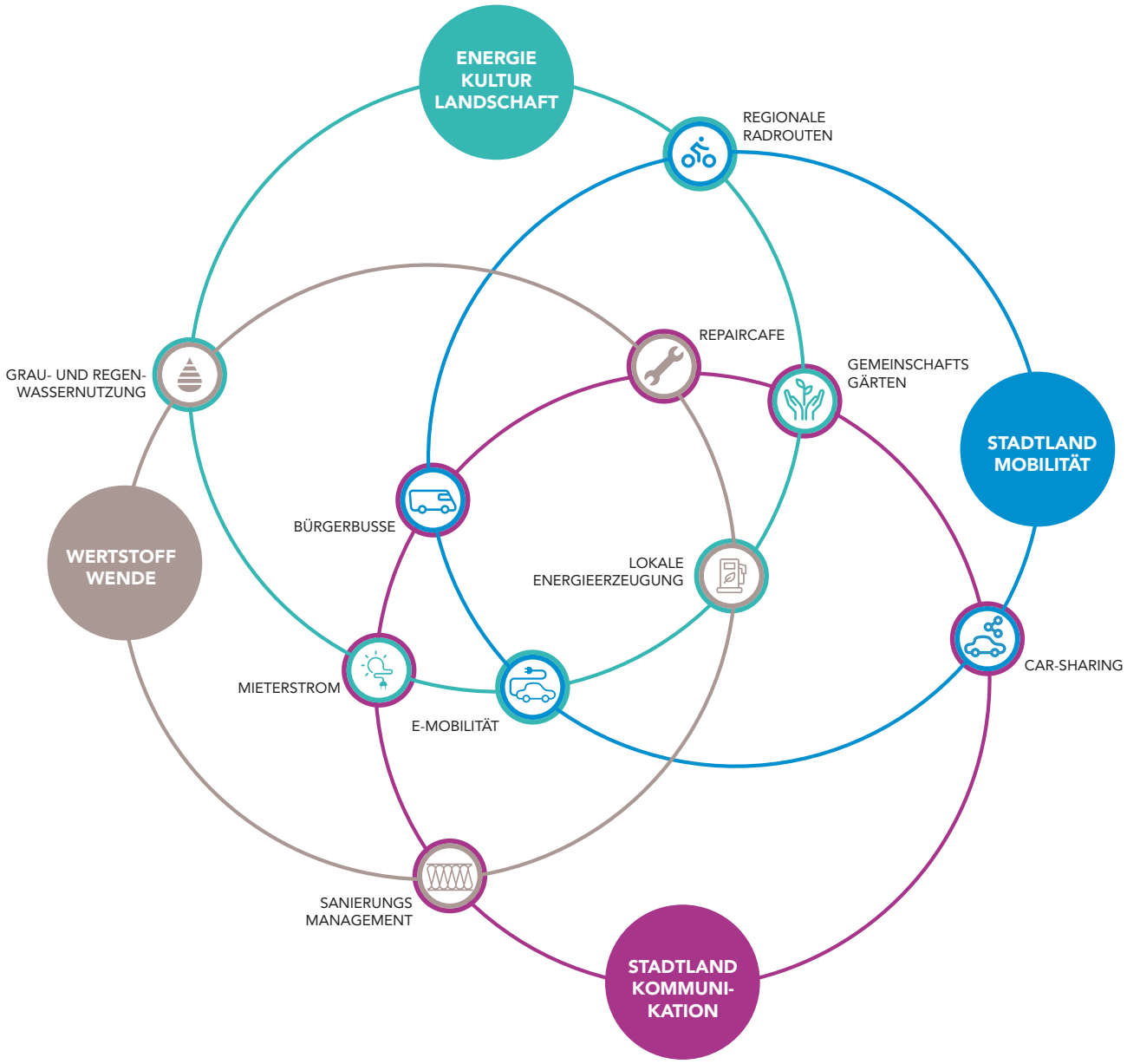


Abb. 14. Maßnahmenpakete: mehrdimensionale Verankerung in den Querschnittsthemen klimagerechter Quartiersentwicklung als übergeordnetes Prinzip für die Entwicklung von Einzelmaßnahmen

4.2. MASSNAHMENPAKETE

Aus der inhaltlichen Verzahnung der ermittelten Handlungsräume Stadt, Land, Siedlung (Pkt. 3.2) mit den übergeordneten Handlungsfeldern der klimagerechten Quartiersentwicklung (Pkt. 3.1) leitet sich ein integriertes Vorgehen. Jede Maßnahme soll möglichst mehrdimensional in den vier Querschnittsthemen zur Klimagerechtigkeit der Stadt Nordhausen verankert sein.

Übergreifend für alle Maßnahmen, die mit der Erneuerung des bestehenden Gebäudebestands oder mit Neubau befasst sind, gelten die Ergebnisse der Energiebedarfs- und Potenzialanalyse für Nordhausen Nord. Laut Energiebedarfs- und Potenzialanalyse bestehen im Quartier insbesondere bei der Erzeugung von Strom durch Photovoltaik Ausbaupotenziale, die zu einer autarkeren Versorgung beitragen können. Die Dachflächen der Gebäude können im Zuge der Sanierung oder des Neubaus z.B. für die Stromerzeugung genutzt werden. Ziel soll sein, den selbsterzeugten Strom (bilanziell) möglichst gemeinschaftlich zu nutzen z.B. durch die Verschränkung mit lokalen Mobilitätsangeboten (E-Autos/ Car-Sharing). Der Mobilitätssektor stellt mit rund 50 Prozent den größten Emissionsausstoß im gesamten Quartier dar.

Weiterhin soll ein Ziel der klimagerechten Entwicklung des Quartiers die prozessuale Senkung des Energiebedarfs um mindestens ein Drittel sein. Dem Quartiersgedanken entsprechend soll mindestens ein Wohnhof bzw. das ganze Quartier als System betrachtet werden. Bei der Ermittlung der CO^2-Bilanz soll bei den Wohngebäuden hinsichtlich der Klimaneutralität eine Bezugsgröße pro Kopf gelten. Die Gebäude sollen sowohl bei einer Belegung mit geringer Dichte als auch bei einer Vollbelegung mit mehreren Personen pro Wohneinheit klimaneutral umgebaut und betrieben werden können.

Die technischen und energetischen Standards können vor allem bei der Sanierung der Gebäude zum Tragen kommen. Im Rahmen der klimagerechten Quartiersentwicklung sind darüber hinaus aber eine Reihe von Maßnahmen wichtig, welche nicht die vordergründigen technischen Aspekte der Energieeinsparung in den Fokus nehmen, sondern das Alltagsverhalten der Bewohner*innen, das Mikroklima im Quartier und die stärkere Verschränkung von Grünräumen und Stadt verändern können. Alle Maßnahmen in den drei Leitmotiven werden im Folgenden beschrieben.

Integriertes Nahversor-
gungszentrum mit
Wohnen
Anbau Wohnen
und Soziales
Aktive Erdgeschosszone
Neubau Kreisverkehr
Nutzbare
Vorzone
Quartiersterrasse
Discounter mit gedrehtem Eingang
STADTLOOP
Anbindung Ladenzeile
Anbau DRK
Barrierefreier Rundweg
Aktive Erdgeschosszone
Anbindung Nachbarschaftstreff Nordhaus
Mobiles Quartiersmanagement
Nutzbare Vorzone
Optimiertes Wegegesystem
Anbindung Straßenbahnhaltestelle
N
10m
30m
70m

4.2.1. STADTLOOP

Mit dem Leitmotiv Stadtloop soll durch die konsequente Stärkung der Schnittstelle zwischen Bebauung und Freiraum sowie durch eine schrittweise bauliche, programmatische und atmosphärische Nachverdichtung eine urbanere Quartiersmitte mit kurzen Wegen rund um die Kreuzung Dr.-Robert-Koch-Straße und Stolberger Straße entstehen.

Der Stadtloop beinhaltet folgende Maßnahmen:

Barrierefreier Rundweg
Das Kernstück des Stadtloops ist als durchgängige, großzügige und barrierefreie Wegeverbindung konzipiert. Das Belagsband soll bis an die aktiven Erdgeschosse heran reichen und dort platzartige Vorzonen ausbilden. Hierdurch wird ein unmittelbare Bezug zwischen Erdgeschoss und Freiraum hergestellt. Durch eine besondere Materialität und einheitliche Ausstattungselemente setzt sich die Wegefläche von ihrer Umgebung ab. Die grüne Mitte (Verkehrsraum) bleibt offen und wird zu ihren Rändern hin durch Baumpflanzungen gefasst. Übergeordnete Wegeverbindungen z.B. zum Südharz Klinikums werden aufgenommen und fortgesetzt.

Optimiertes Wegesystem
Neben dem Stadtloop werden wichtige Wegeverbindungen in die neue Quartiersmitte in ihrer Nutzbarkeit verbessert. Dies gilt insbesondere für die neue Fußwegefläche auf der Stolberger Straße südlich des Nordhauses.

Neubau Kreisverkehr
Die stark frequentierte Kreuzung Dr.-Robert-Koch-Straße / Albert-Träger-Straße soll zu einem Kreisverkehr umgebaut werden, um den Verkehrsfluss zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

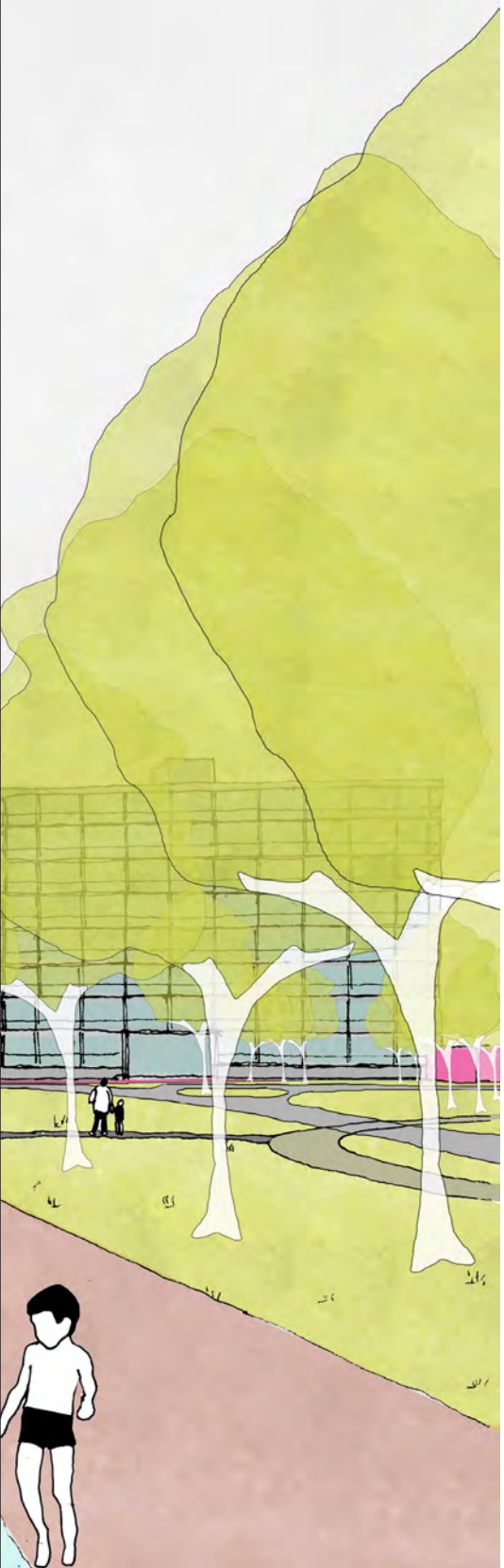
Nutzbare Vorzonen
Im Bereich des Stadtloops sollen vor aktiven Erdgeschossen nutzbare Vorzonen mit Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen. Als intensiver gestaltete Räume sollen sie Platz für Außenbestuhlung von Gastronomie, repräsentative Vor-, und Eingangsbereiche, sowie punktuelle Aufenthalts- und Spielangebote bieten. Ihre Materialität und Ausstattungselemente (z.B. Sitzmöglichkeiten, Fahrradbügel, Signaletik und Beleuchtung) sowie begleitende Baumpflanzungen stärken die barrierefreien Wegeverbindung und schaffen ein ablesbares und zusammenhängendes Ganzes.

Discounter mit gedrehtem Eingang
Der Neubau des Discounters soll genutzt werden, um die wichtige Lage am Stadteingang prominenter zu besetzen. Dazu soll der Eingangsbereich des Neubaus nach Westen orientiert und das Gebäude näher an die Quartiersmitte herangerückt werden. Hierdurch entsteht ein direkter räumlicher Bezug zum Stadtloop und den weiteren quartiersversorgenden Nutzungen.

Anbau DRK mit aktiver Erdgeschosszone
Im Zuge des Umbaus des DRK-Pflegeheims soll ein Anbau dazu genutzt werden weitere Erdgeschosszonen mit Nicht-Wohnnutzungen auszubilden und zum Stadtloop zu orientieren.

Abb. 15. Maßnahmenpaket: Stadtloop

Abb. 16. (Seite 38) Perspektive: Quartiersterrasse und integriertes Nahversorgungszentrum mit Wohnen

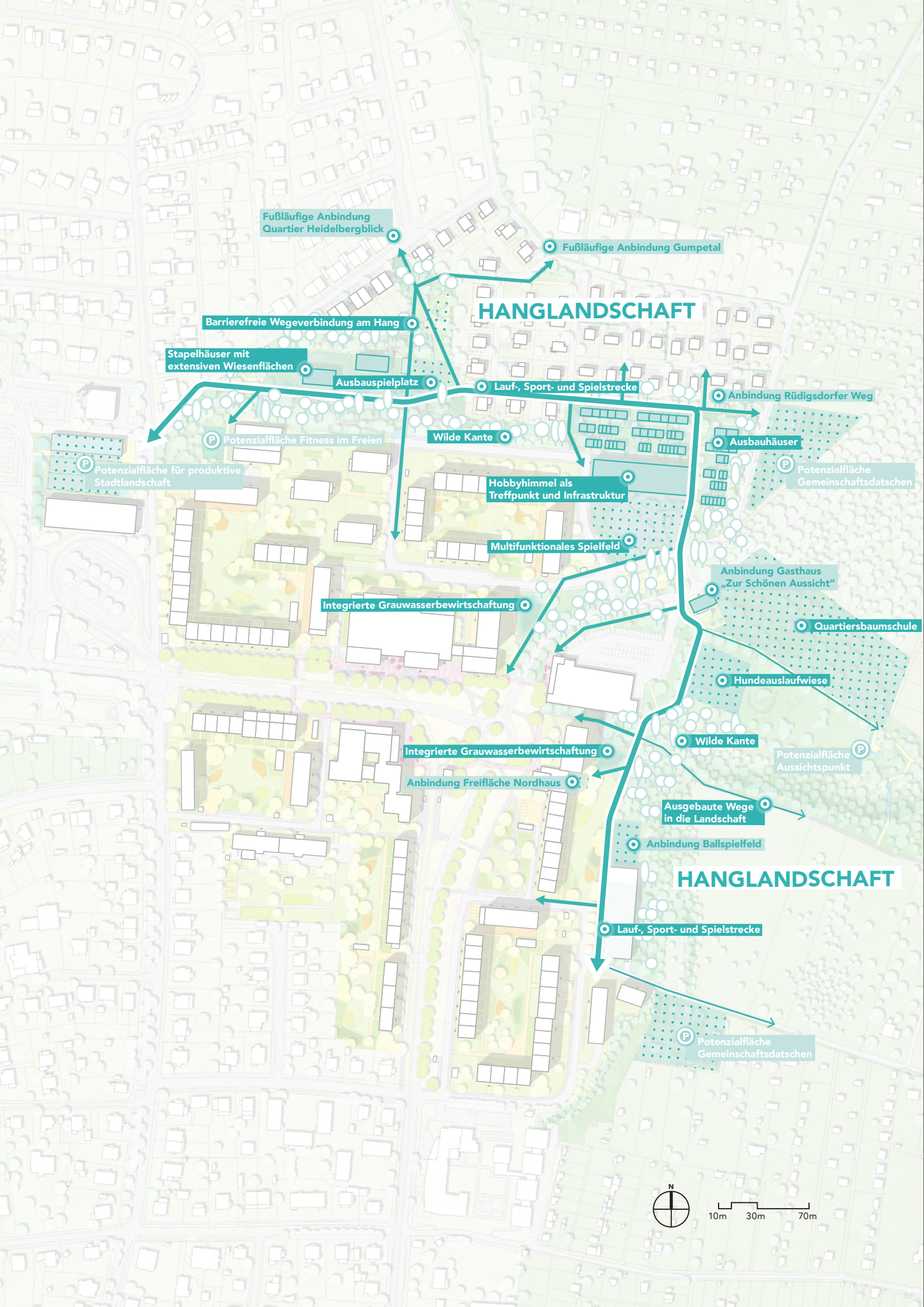


Anbau Wohnen und Soziales mit aktiver Erdgeschosszone
Um eine bessere Verknüpfung zwischen Aldi-Discounter im Osten, dem Nahversorgungszentrum im Westen und eine baulich Verdichtung der Quartiersmitte zu erreichen, soll das achtgeschossige Gebäude an der Semmelweisstraße nach Süden hin mit einem viergeschossigen Anbau erweitert werden. In den Obergeschossen sollen Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen entstehen, im Erdgeschoss soll eine soziale Nutzung die Schnittstelle zum Stadtloop ausbilden. Denkbar wäre z.B. das Angebot einer „Stadt-Land-Akademie" durch einen lokalen sozialen Träger (siehe Pkt. 2.2.) als offene Fortbildungseinrichtung. Sie soll Bewohnern*innen und internationalen Gästen ein Bildungsangebot bieten und praxisnahe Lösungen für einen klimagerechten Lebensalltag vermitteln.

Integriertes Nahversorgungszentrum mit Wohnen
Um die Quartiersmitte baulich und programmatisch zu verdichten, sollen die heute vorhandenen eingeschossigen Zweckbauten durch ein integriertes Nahversorgungszentrum mit Wohnen in den Obergeschossen ersetzt werden. Eine klare bauliche Kante nach Süden mit den Eingängen für Einzelhandel, Läden, Gastronomie und Sparkasse soll die Quartiersmitte als kraftvoller Frequenzbringer besetzen. Im Zuge der Neubebauung soll außerdem der geringfügige Mehrbedarf an Wohnraum (ca. 10%, siehe Pkt. 4.1.1) in Nordhausen Nord an zentraler Stelle im Quartier abgebildet werden. Durch eine zweite Adressseite im Norden (Wohnnutzung) soll die Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden Teilquartier attraktiver gestaltet werden. Die Kundenstellplätze sollen künftig im Gebäude integriert werden (z.B. Stellplätze im EG oder Tiefgarage). Die Anlieferung erfolgt weiterhin von Norden, ist jedoch in das Gebäude integriert. Die großflächige Dachfläche soll als gemeinschaftlicher, grüner Dachgarten für die neuen Wohnungen dienen und kann an als zusätzlicher Mehrwert an das Bestandsgebäude Semmelweisstraße 2 angeschlossen werden

Quartiersterrasse
Südlich des integrierten Nahversorgungszentrums weitet sich die barrierefreie Wegeverbindung des Stadtloops zu einem großzügigen, öffentlichen Aufenthaltsraum mit Sitzmöbeln und Wasserspiel auf. Die zentrale und multifunktional nutzbare Belagsfläche soll einen besonderen Schwerpunkt innerhalb des Gesamtgefüges des Stadtloops bilden. Gestalterisch (Materialität und Ausstattung) wird die Quartiersterrasse wie die nutzbaren Vorzonen behandelt. Die Erdgeschosse des neuen integrierten Nahversorgungszentrums orientierten sich mit ihrer Südseite klar zur Quartiersterrasse.

Mobiles Quartiersmanagement
Um die Anforderungen des bevorstehenden Umbauprozesses fortlaufend zu begleiten und verträglich zu gestalten, soll ein Quartiersmanagement eingerichtet werden. Dieses soll unter anderem die frühzeitige Einbeziehung und Vernetzung von nicht-städtischen Grundstückseigentümern, sozialen Trägern und lokalen Akteuren in den Umbauprozess leisten, um die Vielzahl von einzelnen Handlungsbedarfen im Sinne einer ganzheitlichen Vorgehensweise (u.a. Rahmenplan) zu koordinieren. Ein temporärer bzw. mobiler Bau (z.B. klimaneutraler, modularer Holzbau) beherbergt das offene Büro des neuen Quartiersmanagements (siehe auch Pkt. 4.3.2). Der Bau kann im Verlauf des Umbauprozesses innerhalb des Quartiers wandern und soll den Stadtloop mit temporären Aktionen bespielen.


Fußläufige Anbindung Quartier Heidelbergblick
Fußläufige Anbindung Gumpetal
HANGLANDSCHAFT
Barrierefreie Wegeverbindung am Hang
Stapelhäuser mit extensiven Wiesenflächen
Ausbauspielplatz
Lauf-, Sport- und Spielstrecke
Anbindung Rüdigsdorfer Weg
Potenzialfläche Fitness im Freien
Wilde Kante
Ausbauhäuser
Potenzialfläche für produktive Stadtlandschaft
Potenzialfläche Gemeinschaftsdatschen
Hobbyhimmel als Treffpunkt und Infrastruktur
Multifunktionales Spielfeld
Anbindung Gasthaus „Zur Schönen Aussicht"
Integrierte Grauwasserbewirtschaftung
Quartiersbaumschule
Hundeauslaufwiese
Wilde Kante
Integrierte Grauwasserbewirtschaftung
Potenzialfläche Aussichtspunkt
Anbindung Freifläche Nordhaus
Ausgebaute Wege in die Landschaft
Anbindung Ballspielfeld
HANGLANDSCHAFT
Lauf-, Sport- und Spielstrecke
Potenzialfläche Gemeinschaftsdatschen
N
10m
30m
70m

4.2.2. HANGLANDSCHAFT

Das Leitmotiv Hanglandschaft soll die ortsspezifischen Hangkanten im Norden und Osten des Quartiers als Freizeit-, Bewegungs- und Hobbybereich für alle qualifizieren und nutzbar machen. Der bestehende Landschaftsbezug des Quartiers soll dadurch gestärkt werden und zu einem erlebbaren, wohnungsnahen Freiraum ausgebaut werden. Eine extensive Gestaltung mit wilden Rändern sowie vielseitige Angebote machen die vorhandenen landschaftlichen Qualitäten nutzbar und laden zum mitgestalten ein.

Die Hanglandschaft beinhaltet folgende Maßnahmen:

Lauf-, Sport- und Spielstrecke
Entlang einer durchgängig befestigten Lauf-, Sport- und Spielstrecke reihen sich verschiedene Aktivitätsbereiche innerhalb einer extensiv gestalteten Landschaft aneinander. Der hangparallele Weg mit wassergebundener Oberfläche unterstreicht den extensiven Grundcharakter der Hanglandschaft. Wegebegleitende Aufenthalts- und Sportangebote wie z.B. Stangen und Baumstämme ergänzen das Wegesystem zu einem nutzbaren Freiraumangebot.

Barrierefreie Wegeverbindung am Hang
Hangabwärts nach Norden bieten befestigte Wegeflächen mit Treppen und Rampenbauwerken eine barrierefreie und direkte Wegeverbindung. Kleine Aufenthaltselemente wie z.B. Hangbalkone mit Sitzmöglichkeiten schaffen besondere Orte mit Blickbezügen in die angrenzende Landschaft.

Anbindung bestehender Nutzungen und Quartiere
Neben den Hauptwegeverbindungen (Lauf-, Sport- und Spielstrecke und die barrierefreie Wegeverbindung am Hang) werden die bestehenden Freiräume zusätzlich über ein feinmaschiges Wegenetz untereinander und mit den Nutzungen der Quartiersmitte vernetzt.

Ausgebaute Wege in die Landschaft
Bestehende unbefestigte Wege und Trampelpfade in die Landschaft sollen ausgebaut und mit dem Wegenetz der Hanglandschaft verknüpft werden.

Wilde Kanten
Der über die Jahre gewachsene Charakter der Hangflächen bildet die räumliche und atmosphärische Basis für die weitere Entwicklung. Die wilden Vegetationsbestände strukturieren die Hanglandschaft in ihrer Gesamtheit nach Innen und Außen. Durch gezieltes Auslichten sollen Ein- und Zugänge sowie klare Blickbezüge in die Landschaft definiert werden.

Multifunktionales Spielfeld
Ein multifunktionales Spielfeld am Stadteingang soll ein generationenübergreifendes Bewegungsangebot beinhalten, wie z.B. ein Ballspielfeld, eine Skatebowl oder Geräte für Beweglichkeits- und Kräftigungsübungen. Durch ihre Lage am Stadteingang und der damit verbundenen Sichtbarkeit soll die Spiel- und Bewegungsfläche einen besonderen Charakter erhalten. Ihre Gestaltung soll eine breite Nutzergruppe ansprechen.

Abb. 17. Maßnahmenpaket: Hanglandschaft
Abb. 18. (Seite 42) Perspektive: Hobbyhimmel mit multifunktionalem Spielfeld

Hobbyhimmel
Im Erdgeschoss der neuen Quartiersgarage an der Hufelandstraße soll der Hobbyhimmel gemeinnützige „do-it-yourself"-Infrastrukturen wie z.B. eine offene Werkstatt, einen Leihladen und Räume für gemeinschaftliche Projekte bündeln. Als Teil der Quartiersgarage gliedert und aktiviert der Hobbyhimmel den Bereich zwischen den bestehenden Garagenhöfen und dem multifunktionalen Spielfeld.

Ausbauhäuser
Anknüpfend an die vorhandene Nutzung als Freizeitraum kann ein Großteil der bestehenden Garagen sukzessive zu Ausbauhäusern umgebaut werden. Als „Minimal-Reihenhäuser" (eingeschossig mit Aufbau in Leichtbauweise) können sie einen minimierten Individualraum zum Wohnen und Arbeiten z.B. mit Werkstatt, Hobbyraum, Lager, Garage oder Büro anbieten.

Ausbauspielplatz
An der barrierefreien Wegeverbindung am Hang befindet sich der Ausbauspielplatz. Seinem Namen entsprechend soll hier das Spielen, Bauen und Ausprobieren von und mit unterschiedlichen Materialien im Vordergrund stehen. Als naturnaher Spielort soll er ein Pendant zum urban gestalteten multifunktionalen Spielfeld bilden und bietet inhaltliche Anknüpfungspunkte zum waldpädagogischen Ansatz der bestehenden KITA im Quartier (siehe Pkt. 2.2)

Stapelhäuser mit extensiven Wiesenflächen
Die Stapelhäuser auf der weitgehend ebenen Fläche des ehemaligen Sportplatzes dienen als Mittler zwischen Einfamilienhausbebauung und Plattenbausiedlung. Die gemeinschaftlichen Freiflächen sollen in ihrer Gestaltung als Teil der Hanglandschaft erlebbar bleiben und sich eng mit den angrenzenden öffentlichen Freiräumen verzahnen. In die extensiv gepflegte Wiesenfläche sind Spielflächen für Kleinkinder, ein Gemüsegarten für die Hausgemeinschaft und verschiedene Treffpunkte mit Ausblick integriert. Das garteninterne Wegesystem erschließt die Gebäude und verbindet das Grundstück mit der Hanglandschaft sowie der Straße Zum Gumpetal.

Hundeauslaufwiese
Ein Teil der bestehenden Streuobstwiese südöstlich des Lokals “Zur Schönen Aussicht“ soll als dedizierte Hundeauslaufwiese umgestaltet werden.

Integrierte Grauwasserbewirtschaftung
Die großflächigen Freiräume um die städtebaulichen Landmarken (Semmelweisstraße 2 und Stolberger Straße 133) können einen Beitrag zum Wasserkreislaufmanagement im Quartier leisten. Integriert in die extensiven Wiesenflächen des grünen Stadteingangs kann Grauwasser der Gebäude in mit Schilf bewachsenen Bereichen bewirtschaftet werden.

Quartiersbaumschule
Die Wiesenfläche nordöstlich des Lokals „Zur Schönen Aussicht“ soll zur Quartiersbaumschule werden. Die hier angezogen Bäume sollen zum Selbererernten einladen und nach und nach den abgängigen Baumbestand im Quartier ergänzen und erneuern. Neben dem Biergarten „Zur Schönen Aussicht“ soll die Baumschule Platz für Veranstaltungen und Stadtteilfeste im Grünen bieten.

HOFUNTERNEHMEN
Aktive Ecke mit Hofflotte
Quartiersgarage 1
Flexible Mehrwertplatte
Optimierte Bestandsplatte
Aktive Ecke mit Hofflotte
Quartiersgarage 3
Grüner Wohnhof
Flexible Mehrwertplatte
Grüner Wohnhof
Grüne Schnittstelle
Optimierte Landmark
Flexible Mehrwertplatte
Optimierte Bestandsplatte
Aktive Ecke mit Hofflotte
Optimierte Bestandsplatte
Aktive Ecke mit Hofflotte
Umbau DRK
Grüner Wohnhof
Flexible Mehrwertplatte
Neuer Bestandblock
Umbau Verkehrsfläche
Optimierte Landmark
Grüner Wohnhof
Aktive Ecke mit Hofflotte
Optimierte Bestandsplatte
Grüne Schnittstelle
Aktive Ecke mit Hofflotte
Quartiersgarage 2
Flexible Mehrwertplatte
Aktive Ecke mit Hofflotte
Optimierte Bestandsplatte
Grüner Wohnhof
Grüner Wohnhof
HOFUNTERNEHMEN
N
10m
30m
70m

4.2.3. HOFUNTERNEHMEN

Das Leitmotiv Hofunternehmen soll die Bewohnergemeinschaft jedes Wohnhofs als nachvollziehbare Handlungseinheit für den Erneuerungsprozess stärken. Um die Beeinträchtigungen während der Umbauphase räumlich kompakt und zeitlich so zusammenhängend wie möglich zu halten, soll die Erneuerung schrittweise Hof für Hof erfolgen. Kostengünstige Wohnungen sollen erhalten bleiben und neue Grundrissangebote für neue Bewohner*innen entstehen. Gemeinschaftliche Flächen sollen im Sinne einer geteilten Infrastruktur (z.B. Grüner Wohnhof, Hofflotte) neu organisiert und gestaltet werden.

Das Hofunternehmen beinhaltet folgende Maßnahmen:

Flexible Mehrwertplatte
Je ein Bestandsgebäude des Plattenbautyps WBS70 soll pro Wohnhof zur flexiblen Mehrwertplatte umgebaut werden. Durch Umstrukturierung, Teilrückbau oder Aufstockung soll ein vielfältiges Grundrissangebot entstehen. Die Erdgeschossbereiche sollen Angebote beinhalten, die von allen Hofbewohnern*innen genutzt werden können (z.B. Gästewohnung, Waschküche, Gemeinschaftsräume) oder Kombinationen des Wohnens und Arbeitens ermöglichen. Die Adressseite mit den Hauseingängen soll zur Straßenseite orientiert werden. Ein direkter Zugang von allen Treppenhäusern in den grünen Wohnhof soll möglich sein. Eine gemeinschaftliche Terrasse dient als Treffpunkt im Freiraum. Der Umbau soll nach alternativen ressourcenschonenden Standards und einem integrierten energetischen Konzept erfolgen (z.B. unter Einbeziehung des Primärenergiebedarfs von Bauteilen und ohne den Einsatz fossiler Rohstoffe). Die Dachflächen stehen für eine sinnvolle Energiegewinnung zur Verfügung.

Optimierte Bestandsplatte
Die übrigen Gebäude der Wohnhöfe sollen bestandsnah saniert werden. Die Adressseiten mit den Hauseingängen sollen zur Straßenseite orientiert werden und ein direkter Zugang von allen Treppenhäusern in den grünen Wohnhof ermöglicht werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei umgebaut, daneben sollen Abstellflächen für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwägen entstehen. Die Grundrisszuschnitte der Obergeschosse bleiben erhalten. Die energetische Sanierung soll eine Optimierung der Energiebilanz (z.B. durch unterschiedliche Temperaturbereiche oder Klimazonen) zum Ziel haben und die Wohnraumqualität erhöhen. Die Dachflächen stehen für eine sinnvolle Energiegewinnung oder Dachbegrünung zur Verfügung.

Neuer Bestandsblock
Der einmalig im Quartier vorkommende Bautyp des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Albert-Träger-Straße soll unter Berücksichtigung des Bestandes (graue Energie) umgebaut und ggf. mit einem ressourcenbewussten Neubau erweitert werden. Das Angebot an Wohnungsgrundrissen soll diversifiziert und der Bezug zum grünen Wohnhof über die Haupterschließung und die Laubengänge gestärkt werden.

Grüner Wohnhof
Die Freiräume in den Höfen werden schrittweise zu gemeinschaftlichen grünen Wohnhöfen umgestaltet. Dies beinhaltet kleinteilige Maßnahmen

Abb. 19. Maßnahmenpaket: Hofunternehmen
Abb. 20. (Seite 46) Perspektive: gemeinschaftlicher Grüner Wohnhof mit flexibler Mehrwertplatte

mit sozialen, ökologischen und infrastrukturellen Funktionen. Die Gestaltung soll einen Beitrag zur Klimaresilienz und lokalen Biodiversität leisten. Treffpunkte, Nischen, Spielangebote, Flächen zum Gärtnern und extensive Flächen zum Regenwasserrückhalt schaffen eine vielschichtige Atmosphäre. Um eine bedarfsgerechte Gestaltung der Wohnhöfe zu gewährleisten, soll ein kooperativer Planungsansatz verfolgt werden, der es den Bewohnern ermöglicht aktiv zur Gestaltung ihres Wohnumfelds beizutragen. Die Stellplatzanlagen in den Höfen werden zurückgebaut und durch Ersatzflächen in drei Quartiersgaragen sowie eine geteilte Hofflotte in den aktiven Ecken kompensiert.

Umbau Verkehrsflächen
Im Zuge der Umgestaltung zu Grünen Wohnhöfen werden Verkehrs- und Parkflächen reduziert und umgebaut (z.B. Carl-von-Ossietzky-Straße),

Aktive Ecke mit Hofflotte
In den offenen Ecken der Wohnhöfe soll ein hofeigenes Fahrzeug-Sharing-Angebot untergebracht werden. Mit unterschiedlichen E-Automobilen (ca. fünf gemeinschaftliche Stellplätze mit Schnellladestationen), Lastenfahrrädern und Pedelcs wird ein attraktives Mobilitätsangebot zur Verfügung gestellt, welches den Verzicht auf den privaten PKW (v.a. Zweitwagen) fördern soll. Weitere Angebote, die zwischen dem Wohnhof und seiner Umgebung eine funktionale wie räumliche Verbindung herstellen können hier untergebracht werden. Zu diesen könnten z.B. Fahrradabstellplätze, Mühlcontainerstandorte, oder Paketstationen gehören.

Umbau DRK
Das DRK-Pflegeheim soll zu einem neuen Standort für betreutes Wohnen umgebaut werden und in diesem Zuge ein neues Angebot öffentlicher Erdgeschossnutzungen schaffen.

Optimierte Landmarks
Die beiden achtgeschossigen Wohngebäude (Semmelweisstraße 2 / Stolberger Straße 133) sollen bestandsnah umgebaut und klimatisch saniert werden. Darunter fallen vor allem die Diversifizierung von Grundrissen unter Berücksichtigung der bestehenden Tragstruktur, sowie die Erneuerung der Fassade als mehrschichtige Klimahülle (z.B. mit verglasten Loggien als Wintergärten) und einer gemeinschaftlichen Dachnutzung als Aufenthaltsfläche mit Aussicht in die Landschaft.

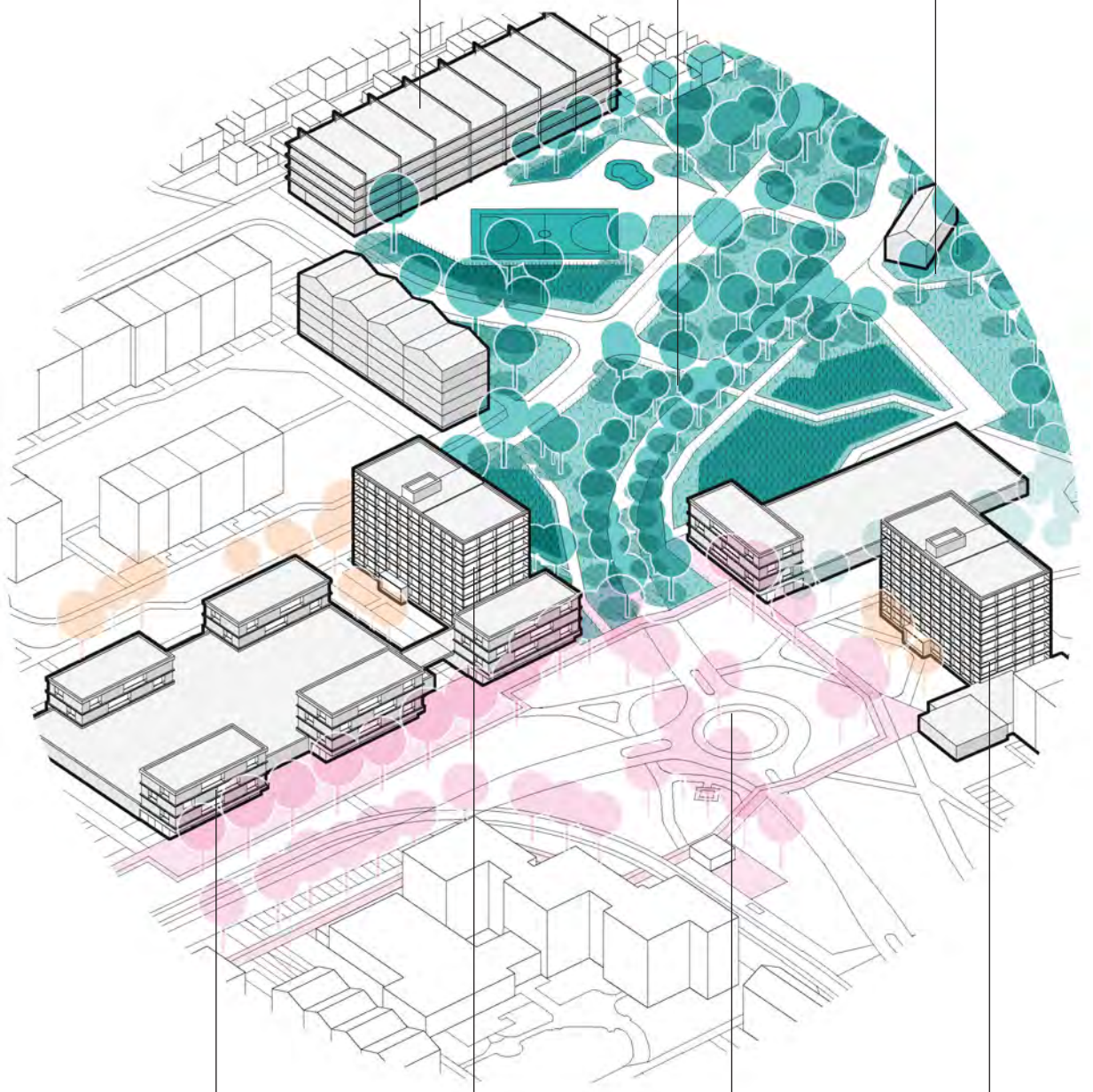
Quartiersgaragen
Aufgrund der Lage am Stadtrand kann im Quartier weiterhin von einem erhöhten Bedarf an privaten PKWs ausgegangen werden. Zugunsten von attraktiveren öffentlichen Räumen und Wohnhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität sollen die notwendigen Stellplätze in drei Quartiersgaragen mit je drei Parkebenen untergebracht werden (ca. 40-50 Stellplätze pro Ebene). Im Zusammenspiel mit dem Aufbau alternativer Mobilitätsangebote (z.B. Aktive Ecke mit Hofflotte) soll langfristig eine deutliche Reduzierung der Stellplatzanzahl gegenüber dem heutigen Zustand erreicht werden.

Grüne Schnittstellen
Die Freiräume zwischen Stadtloop und Wohnhöfen sollen ihrer Lage und Funktion als grüne Schnittstellen entsprechend umgestaltet werden. Dies beinhaltet die Optimierung von Wegeverbindungen, punktuelle Baumneupflanzungen und den Rückbau von Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Eindeutige Raumkanten zur Einfassung der Sport- und Spielflächen

landschaftlich extensiv gestaltetes grünes Entree

Anbindung des Naherholungsraumes an der Hangkante



Quartiersterrasse als neue Raumkante mit öffentlichen Nutzungen

Verengung Stadteingang durch Anbau Wohnen und Soziales und Discounter mit Wohnen

Stadtloop als Verteilerraum in der Quartiersmitte

Bestehende 8-Geschosser als Landmarken und Orientierungspunkte

4.2.4. STADTEINGANG

Die Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Stadteingangs an der Stolberger Straße kann nur unter Einbeziehung der südlich der Straße gelegenen Flächen (Stolberger Str. 134) gelingen. Die gegenwärtig geplante Neuorganisation des Aldi-Marktes kann dabei nur einen ersten Schritt zur Verbesserung der Stadteingangssituation darstellen. Zwar kann mit der Drehung des Eingangs und der Verschiebung des Baukörpers nach Westen die Verknüpfung mit dem Quartier deutlich verbessert werden, jedoch ist nach derzeitigem Planungstand weiterhin von einem eingeschossigen Aldi-Markt und nördlich angrenzenden sehr großzügigen und monofunktional genutzten Parkierungsflächen auszugehen. Die niedrige Geschossigkeit und die flächendeckende Versiegelung des Parkplatzes stehen dem Grundprinzip einer effektiven, raumsparenden und multifunktionalen Ausnutzung von Flächenressourcen entgegen und wirken sich zudem in gestalterischer Hinsicht negativ auf den Bereich des Stadteingangs aus.

Langfristiges Ziel zur Neuordnung des Stadteingangs soll die gestaffelte Abfolge von drei raumbildenden Elementen sein. Der urban gestaltete Freiraum im Übergang zur Landschaft bildet als Teil der Hanglandschaft das räumlich gefasstes grüne Entree. Die beiden bestehenden achtgeschossigen Wohngebäude spannen die zweite räumliche Ebene auf und dienen als von weitem aus sichtbare Landmarken. Die Verengung der Bebauung an der neugeordneten Quartiersmitte durch viergeschossige Bauten am Stadtloop bilden schließlich der Ankunftspunkt in den verdichteten städtischen Siedlungsraum.

Mehrere Einzelmaßnahmen aus den drei Leitmotiven Stadtloop, Hanglandschaft und Hofunternehmen bilden dabei zusammen den Stadteingang zwischen Stadt, Land und Siedlung: Mehrwertplatte und Quartiersgarage mit Hobbyhimmel fungieren zusammen mit dem neuen Discounter mit Wohnen und den beiden bestehenden achtgeschossigen Wohngebäuden die sichtbaren baulichen Kanten für das grüne Entree. Das grüne Entree selbst beinhaltet neben dem multifunktionalen Spielfeld die landschaftlich extensiv gestalteten Flächen beidseitig der Stolberger Straße. Der Anbau Wohnen und Soziales an die Semmelweisstr. 2 und der Discounter mit Wohnen bilden zusammen das bauliche „Eingangstor“ in die Quartiersmitte.

Abb. 21. Vertiefung: Stadteingang

Abb. 22. (Seite 50/51) Perspektive: Stadteingang an der Stolberger Straße

N
10m
30m
70m

4.3. UMSETZUNGSPROZESS

Die lokale Bevölkerung soll im Mittelpunkt der Weiterentwicklung des Quartiers stehen. Der vorliegende Rahmenplan möchte eine Einladung an alle Bewohner*innen und Nutzer*innen aussprechen, an der klimagerechten Zukunft von Nordhausen Nord mitzuwirken. Die weitere Quartiersentwicklung soll als kooperativer und damit nachhaltiger Planungs- und Umsetzungsprozess angelegt werden.

Der vorliegende Rahmenplan soll mit übergeordneten Entwicklungszielen und mit exemplarischen Maßnahmen die Grundlage für den zukünftigen Entwicklungsprozess bilden. Darauf aufbauend kann die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften immer wieder die aktuellen Rahmenbedingungen und Prioritäten festlegen (z.B. Sanierungsbedarfe, Nachfrage nach neuen Wohnangeboten). Eine fortlaufende Einbeziehung der Bewohner*innen und der Öffentlichkeit durch ein Quartiersmanagement (z.B. über runde Tische, Ideenwerkstätten) erörtert auf dieser Basis die wünschenswerten und umsetzbaren Maßnahmen innerhalb der Vorgaben des Rahmenplans.

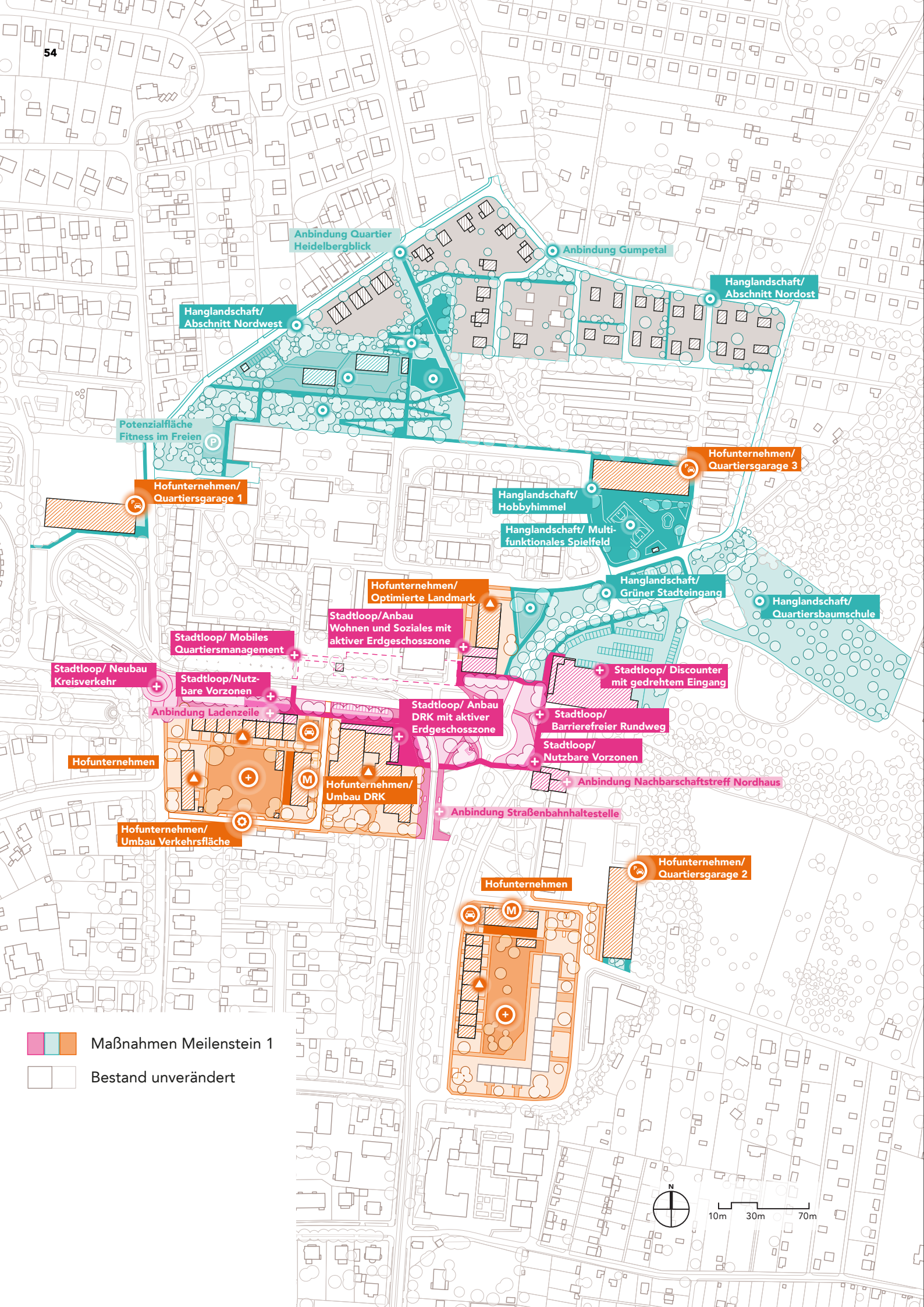
Anstelle eines definierten Endzustands sollen schrittweise Meilensteine verfolgt werden. Der Entwicklungsprozess gliedert sich in mehrere aufeinander aufbauende Etappen, welche kurzfristig realisierbare Maßnahmen, mittelfristige Weiterentwicklungen, sowie langfristige Ausbaupotenziale darstellen.

4.3.1. PRIORITÄTEN UND MEILENSTEINE

Meilenstein 1 (kurzfristig realisierbare Maßnahmen bis ca. 2025)

Meilenstein 1 - Leitmotiv Hofunternehmen
In die erste Etappe soll die Erneuerung von je einem Wohnhof der SWG und der WBG zum Hofunternehmen (Pkt. 4.2.3) fallen. Hierdurch steht jeder Wohnungsbaugesellschaft ein exemplarisch umgebauter Wohnhof als Prototyp für die Sanierung der weiteren Wohnhöfe zur Verfügung. Es gilt die besonderen Qualitätsanforderungen und die Strahlkraft der IBA Thüringen als treibende Kraft für einen innovativen Wohnhof-Prototypen zu nutzen. Die SWG soll den Wohnhof an der Carl-von-Ossietzky-Straße in der ersten Etappe erneuern, da sich das Gebäude Alber-Träger-Straße 43 in einem schlecht nutzbaren Zustand befindet, der Freiraum hier besonders viele Defizite aufweist (große Stellplatzanlage, öffentliche Straße im Innenhof) und im Bereich der bestehenden Ladenzeile ein Teilstück des Stadtloops mitentwickelt werden kann. Für die WBG bietet sich der Wohnhof an der Stolberger Straße / Aueblick an, da hier der Sanierungsprozess bereits begonnen wurde. Neben den Wohnhöfen soll kurzfristig auch das erste achtgeschossige Gebäude der SWG (Semmelweisstraße 2) saniert werden, um seine stadträumliche Wirkung als optimierte Landmark für den

Abb. 23. Rahmenplan Nordhausen Nord


Anbindung Quartier Heidelbergblick
Anbindung Gumpetal
Hanglandschaft/ Abschnitt Nordost
Hanglandschaft/ Abschnitt Nordwest
Potenzialfläche Fitness im Freien
Hofunternehmen/ Quartiersgarage 3
Hofunternehmen/ Quartiersgarage 1
Hanglandschaft/ Hobbyhimmel
Hanglandschaft/ Multi-funktionales Spielfeld
Hofunternehmen/ Optimierte Landmark
Hanglandschaft/ Grüner Stadteingang
Hanglandschaft/ Quartiersbaumschule
Stadtloop/Anbau Wohnen und Soziales mit aktiver Erdgeschosszone
Stadtloop/ Mobiles Quartiersmanagement
Stadtloop/ Neubau Kreisverkehr
Stadtloop/ Discounter mit gedrehtem Eingang
Stadtloop/Nutz-bare Vorzonen
Anbindung Ladenzeile
Stadtloop/ Anbau DRK mit aktiver Erdgeschosszone
Stadtloop/ Barrierefreier Rundweg
Stadtloop/ Nutzbare Vorzonen
Hofunternehmen
Hofunternehmen/ Umbau DRK
Anbindung Nachbarschaftstreff Nordhaus
Anbindung Straßenbahnhaltestelle
Hofunternehmen/ Umbau Verkehrsfläche
Hofunternehmen/ Quartiersgarage 2
Hofunternehmen
Maßnahmen Meilenstein 1
Bestand unverändert
N
10m
30m
70m

Stadteingang zu entfalten. Weiterhin soll der Umbau des Pflegeheims zeitnah erfolgen, da der Betreiber DRK bereits einen Umbau plant.
In die erste Etappe soll auch der Neubau von drei Quartiersgaragen fallen, da nur so die notwendige Voraussetzung geschaffen werden können, versiegelte Flächen (v.a. in den Wohnhöfen) und die wilden Parkplätze am Stadteingang zu entsiegeln bzw. umzugestalten und die benötigten Stellplätze stattdessen an drei Standorten gestapelt und kompakt unterzubringen. Die Quartiersgaragen sollen je nach Standort und Nutzerstruktur in unterschiedlichen Kooperationen betrieben werden. Der Standort Albert-Träger-Straße (Quartiersgarage 1) eignet sich für eine Kooperation der SWG und WBG mit dem Südharz Klinkum. Der Standort Kleines Borntal (Quartiersgarage 2) kann von SWG und WBG gemeinsam betrieben werden. Der Standort Hufelandstraße (Quartiersgarage 3) kann von der SWG in Kooperation mit einem sozialen Träger betrieben werden, welcher den Hobbyhimmel als besondere Erdgeschossnutzung betreibt. Die Dachflächen der Quartiersgaragen stehen für eine sinnvolle, ressourcenschonende Energiegewinnung (z.B. Solarstrom) zur Verfügung. In den Quartiersgaragen soll eine Ladeinfrastruktur für E-Mobilität integriert werden.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Hofunternehmen:
- Flexible Mehrwertplatte (Carl-von-Ossietzky-Straße, Aueblick)
- Optimierte Bestandsplatte (Carl-von-Ossietzky-Straße, Stolberger Straße)
- Neuer Bestandsblock (Albert-Träger-Straße)
- Grüner Wohnhof (Carl-von-Ossietzky-Straße / Albert-Träger-Straße, Stolberger Straße / Aueblick)
- Umbau Verkehrsfläche (Carl von Ossietzky Straße)
- Aktive Ecke mit Hofflotte (Carl-von-Ossietzky-Straße, Stolberger Straße)
- Umbau DRK
- Optimierte Landmark (Semmelweisstraße)
- Quartiersgarage 1 (Standort Albert-Träger-Straße)
- Quartiersgarage 2 (Standort Kleines Borntal)
- Quartiersgarage 3 (Standort Hufelandstraße)

Meilenstein 1 - Leitmotiv Hanglandschaft
In die erste Etappe soll der Neubau des multifunktionalen Spielfelds fallen, da im Bereich des Spielangebots für Jugendliche auf diese Weise ein langjähriges Defizit am Standort Nord behoben werden und gleichzeitig die Stadteingangssituation an dieser Stelle sichtbar neugestaltet werden kann. Auch die Einrichtung des Hobbyhimmels soll in der ersten Etappe erfolgen, da dieser im Zuge des Neubaus der Quartiersgarage und des Spielfelds eine wichtige Schnittstelle zwischen beiden Nutzungen herstellen und das Nutzungsangebot an dieser Stelle vervollständigen kann.
Die Entwicklung des nordwestlichen Abschnitts der Hanglandschaft (Lauf-, Sport- und Spielstrecke, Barrierefreie Wegeverbindung am Hang, Ausbauspielplatz, wilde Kanten und Stapelhäuser) soll ebenfalls erfolgen, da für die Flächen in diesem Bereich zahlreiche Anforderungen zur Überplanung bestehen: u.a. Bau der Straße Zum Gumpetal, Verlegung einer Gashochdruckleitung, Erschließung von privaten Baugrundstücken für Einzelhausbau.
Im Bereich des grünen Stadteingangs sollen im Zuge der Sanierung des Achtgeschossers (Semmelweisstraße 2) die vorgelagerten Freiflächen für eine integrierte Grauwasserbewirtschaftung genutzt werden und neue

Abb. 24. Umsetzungsprozess: Meilenstein 1 (kurzfristig realisierbare Maßnahmen bis ca. 2025)

Wegeverbindungen geschaffen werden.
Die Quartiersbaumschule soll bereits in der ersten Etappe umgesetzt werden, um alle künftig erforderlichen Neupflanzungen im Quartier aus der lokalen Bewirtschaftung beziehen zu können. Geeignete Flächen stellen die derzeit als Weideflächen genutzte Wiesen südöstlich des Lokals Zur Schönen Aussicht dar. Die Baumschule kann kann im Sinne einer nachhaltigen Mehrfachnutzung weiterhin partiell als Weidefläche genutzt werden, darüber hinaus sollen auch die Wiesenflächen im Quartier auf diese Weise bewirtschaftet werden, um laufende Kosten für die Freiflächenpflege zu senken.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Hanglandschaft:
- Hobbyhimmel
- Multifunktionales Spielfeld
- Lauf-, Sport- und Spielstrecke (Abschnitt Nordwest)
- Barrierefreie Wegeverbindung am Hang (Abschnitt Nordwest)
- Anbindung bestehender Nutzungen und Quartiere (Abschnitt Nordwest)
- Stapelhäuser mit extensiven Wiesenflächen (Abschnitt Nordwest)
- Ausbauspielplatz (Abschnitt Nordwest)
- Wilde Kanten (Abschnitt Nordwest)
- Integrierte Grauwasserbewirtschaftung (Grüner Stadteingang / Semmelweisstraße 2)
- Anbindung bestehender Nutzungen und Quartiere (Grüner Stadteingang)
- Quartiersbaumschule

Meilenstein 1 - Leitmotiv Stadtloop
In die erste Etappe soll der neue Aldi-Discounter mit gedrehtem Eingang (Pkt. 4.2.1) fallen, da der Betreiber bereits einen Neubau plant. Dieser kann ein erster wichtiger Ankernutzer am neuen Stadtloop sein. Weiterhin soll der Anbau Wohnen und Soziales (Pkt. 4.2.1) an den Achtgeschosser (Semmelweisstraße 2) realisiert werden, da die SWG dadurch eine „Umschwungmasse“ an Wohnungen erzeugen kann, welche für die weitere Quartiersentwicklung mehr Flexibilität für nötige Umverteilungen mit sich bringt. Zusammen mit dem neuen Discounter kann außerdem ein erster Schritt bei der Verengung und Neugestaltung der Stadteingangssituation erfolgen. Der Anbau ermöglicht außerdem die Verknüpfung des Discounters im Osten mit dem bestehenden Flachbau „Rosengarten“ im Westen über den Stadtloop und vollzieht gleichzeitig die Besetzung des stadträumlichen Leerraums nördlich des Kreisverkehrs.
Im Zuge des Umbaus des Pflegeheims des DRK soll mit einem Anbau mit aktiven Erdgeschosszonen (Pkt. 4.2.1) zeitnah ein weiterer wichtiger Nutzungsbaustein am Stadtloop umgesetzt werden.
In der ersten Etappe soll der Stadtloop fallen (als „Dreiviertelloop“), welcher im Zusammenhang mit den o.g. Baumaßnahmen bereits mit in Angriff genommen werden kann. Durch die zusätzliche Anbindung der Straßenbahnhaltestelle und des Bewohnertreffs Nordhaus besteht die Chance, den Stadtloop bereits frühzeitig im Entwicklungsprozess als sicht- und nutzbares Element im öffentlichen Raum zu verankern und zusammenhängend zu gestalten.
Da sich im Rahmen des bisherigen Planungs- und Umbauprozesses gezeigt hat, dass eine frühzeitige und fortlaufende Ansprechstelle für die Bewohner*innen von großer Bedeutung ist, um den Erneuerungsprozess

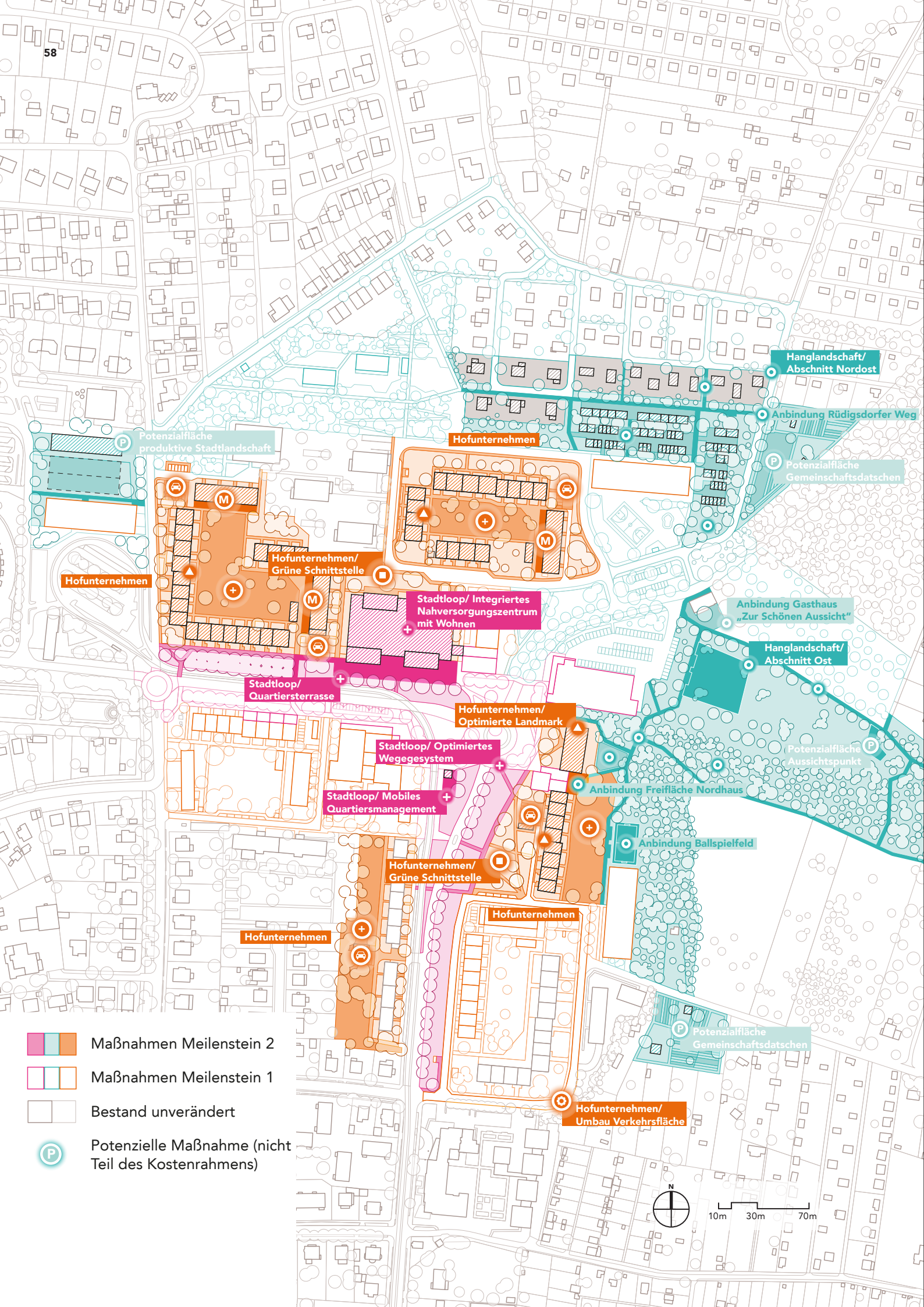
von Beginn an transparent, nachvollziehbar und im Sinne einer Verbesserung im Alltag für alle zu kommunizieren, soll in die erste Etappe die Einrichtung des Quartiersmanagements mit einem temporären Bauwerk auf den Flächen des Parkplatzes am Nahversorgungszentrum fallen. Von diesem ausgehend können Veranstaltungen und Feste wie Floh- bzw. Wochenmärkte oder Statdtteilfeste eine temporäre Vervollständigung des Stadtloops auf den noch nicht umgebauten Flächen herstellen und diese aktivieren. Vorübergehende Nutzungsbereiche sollen mit einfachen Mitteln farblich abgehoben oder über mobile Elemente baulich markiert werden, um den mittelfristigen Umgestaltungswillen zu einer Quartiersterrasse und zur Vervollständigung des Stadtloops im Stadtraum zu visualisieren und erfahrbar zu machen.
In die erste Etappe fallen zudem die laufenden Planungen zum Umbau der Kreuzung Dr.-Robert-Koch-Straße / Albert-Träger-Straße zu einer Kreisverkehrsanlage, um den Verkehrsfluss in diesem hochfrequentierten Kreuzungsbereich zu verbessern und für alle Verkehrsteilnehmer*innen sicherer zu gestalten.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Stadtloop:
- Discounter mit gedrehtem Eingang
- Anbau Wohnen und Soziales mit aktiver Erdgeschosszone
- Anbau DRK mit aktiver Erdgeschosszonen
- Barrierefreier Rundweg
- Nutzbare Vorzonen
- Mobiles Quartiersmanagement
- Neubau Kreisverkehr (Krezung Dr.-Robert-Koch-Straße und Albert-Träger-Straße)

Meilenstein 2 (mittelfristige Weiterentwicklungen)

Meilenstein 2 - Leitmotiv Hofunternehmen
In die zweite Etappe soll die schrittweise Erneuerung der weiteren Wohnhöfe von SWG und WBG fallen (Pkt. 4.2.3). Die Erfahrungen aus den exemplarisch umgebauten Wohnhöfen aus der ersten Etappe (siehe Meilenstein 1) können nun in die Erneuerung der übrigen Wohnhöfe einfließen. Um eine großflächige Baustellensituation im Quartier zu vermeiden, sollen die Umbauarbeiten nicht gleichzeitig in allen Höfen, sondern zeitlich nacheinander erfolgen. Im selben Zuge soll auch das zweite achtgeschossige Gebäude der SWG (Stolberger Straße 133) saniert werden, sowie die grünen Schnittstellen als Übergangsbereiche zwischen dem zentralen öffentlichen Stadtloop und den gemeinschatlichen Wohnhöfen qualifiziert werden.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Hofunternehmen:
- Flexible Mehrwertplatte (Hufelandstraße, Dr.-Robert-Koch-Straße, Albert-Träger-Straße)
- Optimierte Bestandsplatte (Semmelweisstraße, Hufelandstraße, Dr.-Robert-Koch-Straße, Albert-Träger-Straße, Stolberger Straße)
- Grüner Wohnhof (Semmelweisstraße / Hufelandstraße, Dr.-Robert-Koch-Straße / Albert-Träger-Straße)
- Aktive Ecke mit Hofflotte (Hufelandstraße, Dr.-Robert-Koch-Straße, Albert-Träger-Straße)
- Optimierte Landmark (Stolberger Straße)
- Grüne Schnittstellen (Stolberger Straße, Hufelandstraße)
- Umbau Verkehrsflächen (Stolberger Straße, im Aueblick)

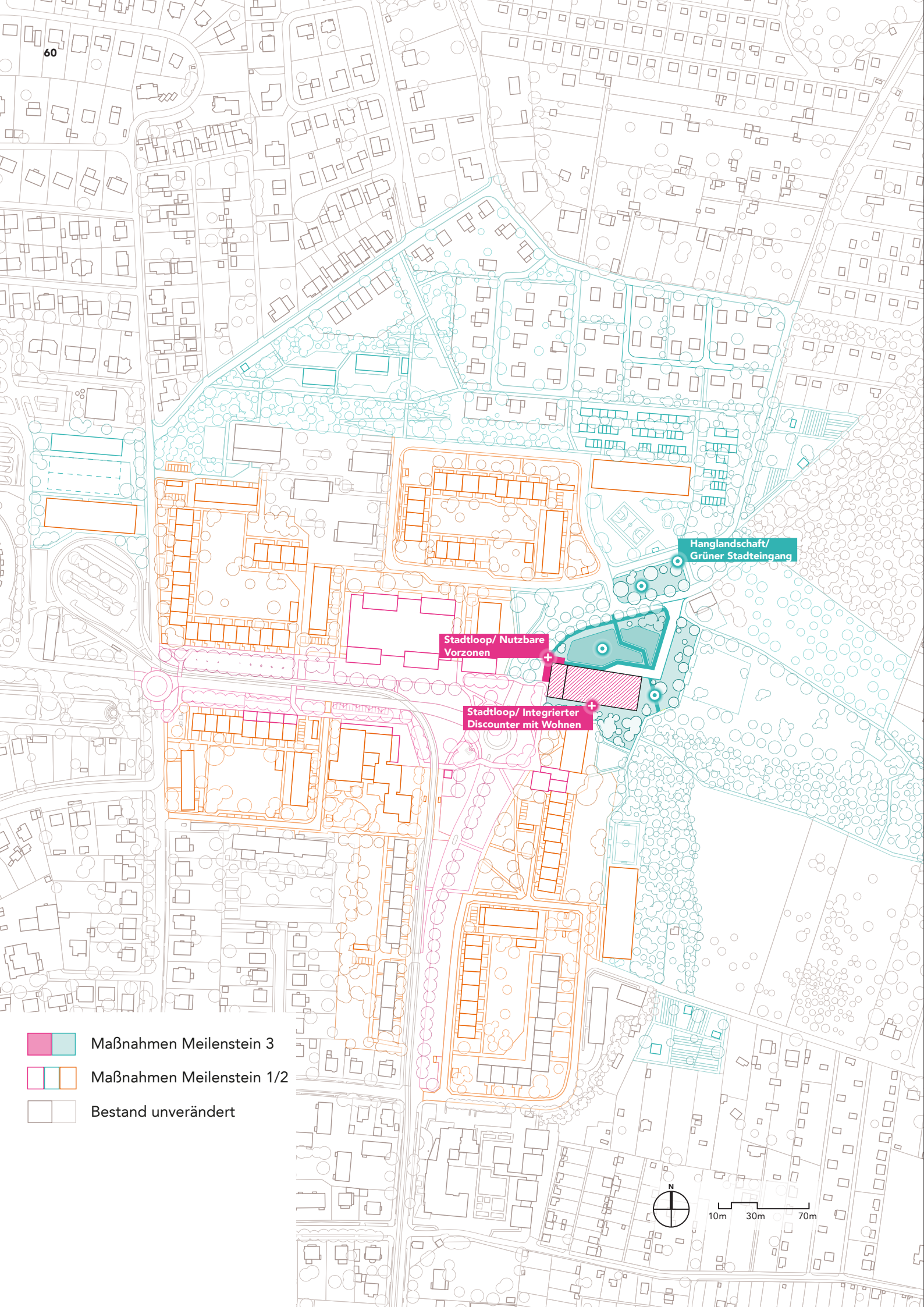

Hanglandschaft/
Abschnitt Nordost
Anbindung Rüdigsdorfer Weg
Potenzialfläche
produktive Stadtlandschaft
Hofunternehmen
Potenzialfläche
Gemeinschaftsdatschen
Hofunternehmen/
Grüne Schnittstelle
Hofunternehmen
Stadtloop/ Integriertes
Nahversorgungszentrum
mit Wohnen
Anbindung Gasthaus
„Zur Schönen Aussicht"
Hanglandschaft/
Abschnitt Ost
Stadtloop/
Quartiersterrasse
Hofunternehmen/
Optimierte Landmark
Potenzialfläche
Aussichtspunkt
Stadtloop/ Optimiertes
Wegegesystem
Anbindung Freifläche Nordhaus
Stadtloop/ Mobiles
Quartiersmanagement
Anbindung Ballspielfeld
Hofunternehmen/
Grüne Schnittstelle
Hofunternehmen
Hofunternehmen
Potenzialfläche
Gemeinschaftsdatschen
Hofunternehmen/
Umbau Verkehrsfläche
Maßnahmen Meilenstein 2
Maßnahmen Meilenstein 1
Bestand unverändert
Potenzielle Maßnahme (nicht
Teil des Kostenrahmens)
N
10m
30m
70m

Meilenstein 2 - Leitmotiv Hanglandschaft
In die zweite Etappe fallen die Entwicklung der nordöstlichen und östlichen Abschnitte der Hanglandschaft (Lauf-, Sport- und Spielstrecke, Ausbauhäuser, Hundeauslaufwiese, etc.) und die weitere Verzahnung der Hanglandschaft mit der Quartiersmitte und den grünen Wohnhöfen. Der bereits in der ersten Etappe etablierte Hobbyhimmel kann gleichzeitig die Grundlage für die schrittweise Transformation des Garagenstandorts zu Ausbauhäusern bilden.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Hanglandschaft:
- Lauf-, Sport- und Spielstrecke (Abschnitt Nordost)
- Anbindung bestehender Nutzungen und Quartiere (Abschnitt Nordost)
- Ausbauhäuser (Abschnitt Nordost)
- Wilde Kanten (Abschnitt Nordost)
- Lauf-, Sport- und Spielstrecke (Abschnitt Ost)
- Anbindung bestehender Nutzungen und Quartiere (Abschnitt Ost)
- Ausgebaute Wege in die Landschaft (Abschnitt Ost)
- Hundeauslaufwiese (Abschnitt Ost)
- Integrierte Grauwasserbewirtschaftung (Abschnitt Ost / Stolberger Straße)
- Wilde Kanten (Abschnitt Ost)

Meilenstein 2 - Leitmotiv Stadtloop
In die zweite Etappe soll der Rückbau der Stichstraße mit Stellplätzen östlich der Stolberger Straße fallen, da nach Fertigstellung der Quartiersgaragen in der ersten Etappe (siehe Meilenstein 1) ausreichend viele private Stellplätze an anderer Stelle zur Verfügung stehen. Die nicht mehr benötigte Straße wird zu einer neuen barrierefreien Wegevebindung ausgebaut, welche den Stadtloop in südlicher Richtung an die bestehenden Quartiere anbindet.
In die zweite Etappe soll der Neubau eines integrierten Nahversorgungszentrums mit Wohnen fallen, da erst mittelfristig von einem Erneuerungsbedarf der bestehenden eingeschossigen Zweckbauten auszugehen ist. Um eine bauliche und programmatische Verdichtung der Quartiersmitte erreichen zu können, soll ein gemischt genutzter Neubau mit einer angemessenen baulichen Dichte an zentraler Stelle im Quartier erfolgen. Die bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungseinrichtungen sollen in den Neubau integriert werden. Um einen integrierten Standort zu erreichen, soll eine frühzeitige Projektentwicklung unter Federführung des Quartiersmanagements angestrebt werden, die neben den bestehenden Grundstückseigentümern und Einzelhandelsbetreibern auch die Stadt Nordhausen, die lokalen Wohnungsbaugesellschaften und die Bewohner*innen für den Prozess gewinnt.
Im Zuge der Entwicklung des integrierten Nahversorgungszentrums sollen die Parkplatzflächen in den Neubau integriert werden (z.B. in Form einer Tiefgarage), wodurch auf den freiwerdenden Flächen eine bauliche Vervollständigung des Stadtloops mit der Quartiersterrasse als zentralen öffentlichen Raum ermöglicht wird.
In der zweiten Etappe soll der Umzug des Quartiersmanagements mit seinem temporären Bauwerk auf eine Aktivitätsfläche östlich der Straßenbahnhaltestelle erfolgen, da nach der Fertigstellung des integrierten Nahversogers der Standort zwischen Straßenbahnhaltestelle und Nordhaus das Potenzial bergen kann an zentraler Stelle im Quartier einen neuen

Abb. 25. Umsetzungsprozess: Meilenstein 2 (mittelfristige Weiterentwicklungen)


Hanglandschaft/
Grüner Stadteingang
Stadtloop/ Nutzbare
Vorzonen
Stadtloop/ Integrierter
Discounter mit Wohnen
Maßnahmen Meilenstein 3
Maßnahmen Meilenstein 1/2
Bestand unverändert
N
10m
30m
70m

sichtbaren Anlaufpunkt zu schaffen und die angrenzende Fläche für kleine Aktivitäten im Freien mitzunutzen.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Stadtloop:
- Integriertes Nahversorgungszentrum mit Wohnen
- Quartiersterrasse
- Optimiertes Wegesystem
- Mobiles Quartiersmanagement

Meilenstein 3 (langfristige Ausbaupotenziale)

Meilenstein 3 - Leitmotiv Hanglandschaft
In einer dritten Etappe kann die weitere Umgestaltung des grünen Stadteingangs erfolgen, wenn im Zuge zukünftiger Planungen am Standort des derzeitigen Discounters ein Modell mit Wohnüberbauung und intergierten Parkierungsflächen (z.B. auf dem Dach oder in einer Tiefgarage) umgesetzt wird. Die freiwerdenden Flächen stehen dann für eine zusätzliche landschaftliche Gestaltung des Stadteingangs im Sinne eines klimagerechten Quartiers zur Verfügung.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Hanglandschaft:
- Integrierte Grauwasserbewirtschaftung (Grüner Stadteingang)
- Anbindung bestehender Nutzungen und Quartiere (Grüner Stadteingang)
- Wilde Kanten (Grüner Stadteingang)

Meilenstein 3 - Leitmotiv Stadtloop
In einer dritten Etappe soll langfristig der Neubau eines integrierten Discounters mit Wohnen umgesetzt werden, da an dieser Stelle eine baulich markante Neuordnung des Stadteingangs erfolgen kann. An dieser Stelle können die Erfahrungen des Discounters mit seiner aktuellen Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Wohnungsbau in anderen Städten einfließen.

Einzelmaßnahmen im Leitmotiv Stadtloop:
- Integrierter Discounter mit Wohnen
- Nutzbare Vorzonen

Abb. 26. Umsetzungsprozess: Meilenstein 3 (langfristige Ausbaupotenziale)

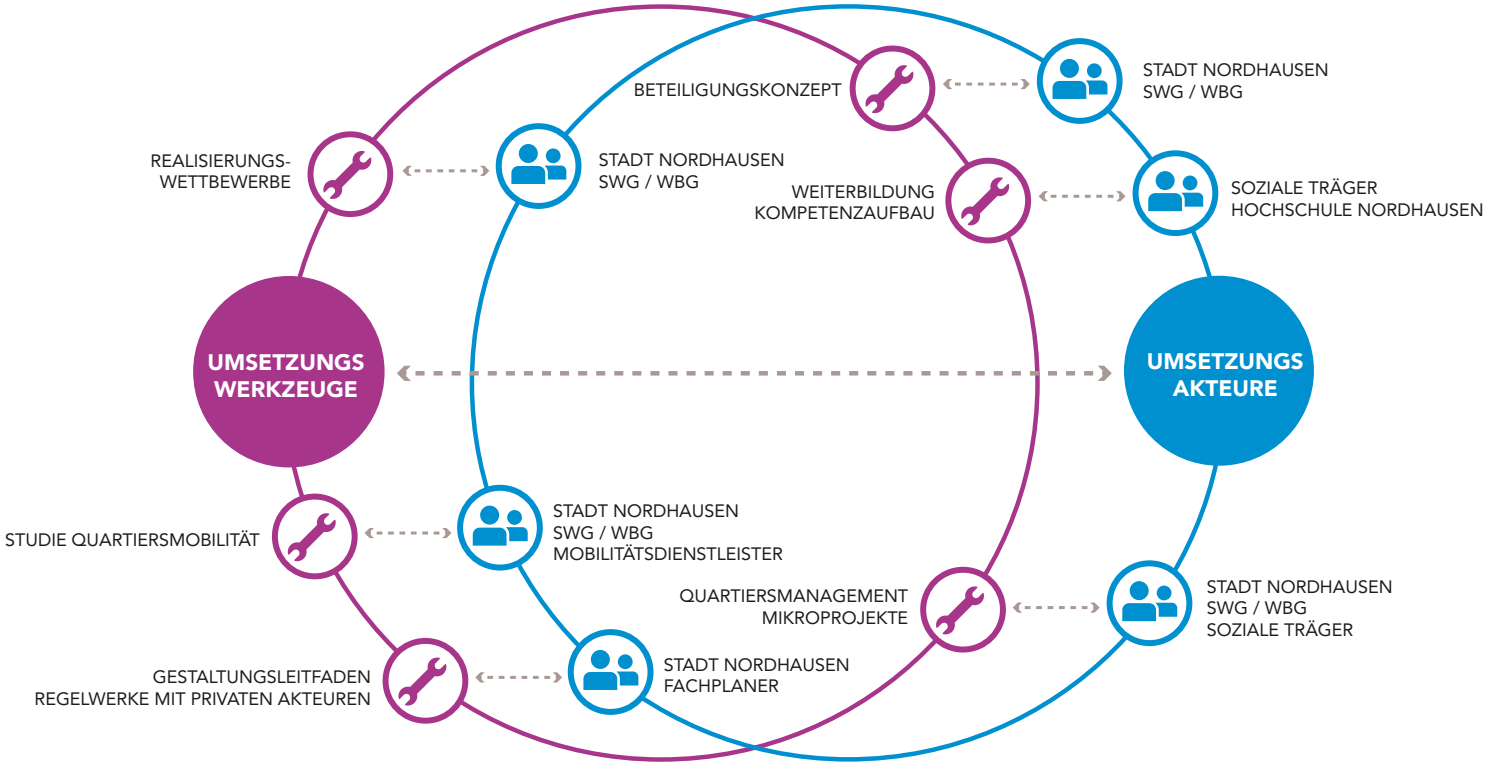


Abb. 27. Handlungsempfehlungen: Umsetzungswerkzeuge und -akteure

4.3.2. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Um das Entwicklungskonzept des vorliegenden Rahmenplans insbesondere im Hinblick auf eine integrierte klimagerechte Umsetzung der Maßnahmen sowie auf eine fortlaufenden Einbeziehung der unterschiedlichen an der Planung und Umsetzung Beteiligten effektiv umsetzen zu können, kann die Anwendung von passenden Managementstrukturen und Planungswerkzeugen einen wichtigen Beitrag leisten. Die Schaffung von quartiersbezogenen Arbeitsstrukturen auf professioneller und informeller Ebene kann die Basis für einen Entwicklungsprozess sein, welcher die gesetzten „Leitplanken" des Rahmenplans langfristig weiterentwickelt und fortlaufend überprüft. Als Impulsgeberin kann die IBA Thüringen in der Anfangsphase unterstützend und beratend tätig werden um Strukturen der Zusammenarbeit und ein erweitertes Netzwerk an möglichen Kooperationspartnern und Experten aufzubauen.

Unter der Überschrift Handlungsempfehlungen sollen erste Ansätze für nachhaltig wirksame Managementstrukturen und Planungswerkzeuge gegeben werden, die für eine klimagerechte Quartierserneuerung in Nordhausen Nord passend sein können:

Quartiersmanagment
Lokale Managementstrukturen sollen nicht nur passiv verwalten, sondern eine aktive, gestaltende Rolle einnehmen. Dafür ist das Gewinnen von lokalen Akteuren und Kümmerern (z.B. bestehende Programme sozialer Träger wie „Jugend stärken im Quartier" von Horizont e.V.) für den Entwicklungsprozess essentiell. Die gewachsene Vielschichtigkeit im Quartier Nord an Eigentümer*innen, Bewohner*innen, Infrastrukturen und Flächennutzung erfordert - um zugleich ganzheitlich und effektiv handlungsfähig zu sein - eine zentrale koordinierende Stelle. Ein Quartiersmanagement soll inhaltlich strategische und operative Aufgaben übernehmen. Es soll eine sichtbare und erreichbare Adresse vor Ort erhalten z.B. in Form eines eigenen mobilen Bauwerks (siehe Pkt. 4.2.1), welches je nach aktuellem Umbau- bzw. Erneuerungsbedarf an unterschiedliche Standorte im Quartier wandert. Bereits vorhandene Managementstrukturen (z.B. Mietersprechstunden der SWG und WBG) und Programme der Sozialplanung (z.B. Koordinierungsstelle Altstadt-Mitte-Nord) sollen nach Möglichkeit in das Quartiersmanagement einbezogen werden.

Mögliche Aufgaben für ein Quartiersmanagement können sein:

- zentrale Anlaufstelle für die Vernetzung von lokalen Akteuren während des Umstrukturierungsprozesses
- Sprechstunde für Mieter*innen und Konfliktmanagement für Bewohner*innen vor Ort
- frühzeitiges Anstoßen der Projektentwicklung von besonders komplexen Maßnahmen im Rahmen der Quartierserneuerung, bei denen es notwendig ist eine Vielzahl von Akteuren für den Prozess zu gewinnen (z.B. Entwicklung des integrierten Nahversorgungszentrums mit Wohnen mit bestehenden Grundstückseigentümern, Einzelhandelsbetreibern, Stadt Nordhausen, lokalen Wohnungsbaugesellschaften und Bewohner*innen).
- Belegungs-Monitoring und Konfliktmanagement bei der Sanierung von bestehenden Wohngebäuden und bei der Standortverkleinerung

der Garagenstandorte
- Aufbau von geteilten Infrastrukturen (z.B. Aktive Ecke mit Hoflotte, siehe Pkt. 4.2.3. und lokale Anlaufstelle für den Kompetenzaufbau z.B. zum Thema Car-Sharing)
- Bedarfe für gemeinschaftliche Gestaltungsprojekte im Quartier und den Wohnhöfen ermitteln
- Initiieren und Koordinieren von Mikroprojekten (z.B. als Kooperation mit Horizonte e.V.)
- Anlaufstelle für eine Ehrenamtsbörse (z.B. Fahrer, Landschaftspflege)
- Akquise von Fördermitteln und Drittmitteln für projektbezogene Tätigkeiten

Die Einrichtung eines permanent vor Ort auffindbaren Quartiersmanagements Nordhausen Nord wird daher empfohlen.

Beteiligungskonzept
Gegenwärtig herrscht bei einem Großteil der Bewohner*innen ein großes Misstrauen gegenüber zukünftigen Veränderungen im Quartier und ein Gefühl der Machtlosigkeit gegenüber den handelnden Akteuren. Viele Bewohner*innen haben das Gefühl, dass eine alte, vermeintlich bessere Zeit vorüber ist, ohne zu wissen, welche Veränderungen der anstehende Erneuerungsprozess im Quartier mit sich bringen wird. Die sehr homogene Bewohner- und Altersstruktur im Quartier, innerhalb der kaum fortlaufender Wandel stattgefunden hat, verschärft die Wahrnehmung, dass auf einen plötzlichen Umsturz zugesteuert wird, auf den keine Einflussnahme möglich sei.
Um eine erfolgreiche und positiv wahrgenommene Quartiersentwicklung zu betreiben, ist daher eine kontinuierliche Einbeziehung der Öffentlichkeit auf Augenhöhe, insbesondere der Bewohner*innen vor Ort unerlässlich. Es gilt die Zukunft im Quartier als eine Verbesserung für alle glaubhaft und nachvollziehbar zu vermitteln. Dafür können niedrigschwellige wiederkehrende öffentlichkeitswirksame Beteiligungsformate einen wichtigen Beitrag leisten. Die Ausschreibung und Beauftragung eines professionellen unabhängigen Beteiligungskonzepts und seiner Durchführung auf mehren Ebenen (z.B. Schlüsselpersonen, engagierte Bewohner*innen, allgemeine Öffentlichkeit) und über den gesamten Zeitraum der klimagerechten Quartiersentwicklung wird daher empfohlen.

Regelwerke für private Akteure
Um private Eigentümer*innen und Akteure im Quartier im Sinne der klimagerechten Quartiersentwicklung als Partner zu gewinnen, gilt es immer wieder ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen ökonomischen Anreizen (z.B. Zugewinn an Nutzfläche) und gesellschaftlichen Verpflichtungen (z.B. Integration von Fremdnutzungen oder Vorgaben Freiraumgestaltung) herzustellen. Um eine dauerhafte Verlässlichkeit und gegenseitiges Vertrauen aufzubauen, kann ein Konzept mit Spielregeln für private Akteure ein Feld zwischen attraktivem finanziellen Investment und gemeinwohlorientierter Qualitätssicherung aufspannen.

Gestaltungsleitfäden
Die übergeordneten öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Räume innerhalb der Leitmotive Stadtloop und Hanglandschaft liegen teilweise auf öffentlichen und teilweise auf privaten Flächen. Um bei der schrittweisen und langfristigen Entwicklung eine durchgängige Gestaltung der Freiräume zu gewährleisten, können Gestaltungsleitfäden für diese Bereiche Aus-

sagen zu Materialität, Ausstattung, Vegetation und der Ausgestaltung von Schnittstellen zu Gebäuden im Erdgeschoss vordefinieren. Die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens für den öffentlichen Raum des Stadtloops und eines Gestaltungsleitfadens für das Wege- und Grünflächensystem der Hanglandschaft werden daher empfohlen.

Studie Quartiersmobilität
Um in Zukunft allen Bewohner*innen ein effizientes und jederzeit verfügbares multimodales Mobilitätsangebot zur Verfügung zu stellen, ist eine ganzheitliche Betrachtung von lokalen Bedarfen und Potenzialen erforderlich. Ein vernetztes multimodales Verkehrsmittelangebot, das öffentliche, gemeinschaftliche und private Verkehrsträger miteinbezieht, das Nutzer*innenverhalten berücksichtigt und dabei nicht einschränkend in das Mobilitätsverhalten der Bewohner*innen einwirkt, kann den Flächenbedarf für stehende Fahrzeuge im Quartier reduzieren und die Nutzung der verfügbaren Fahrzeuge effektiv koordinieren. Die Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzept wird daher empfohlen. Nicht zu vernachlässigen ist dabei das hohe Verkehrs- und Stellplatzaufkommen des angrenzenden Südharz-Klinikums, so dass eine Einbeziehung der klinikbegründeten Verkehre in eine Studie zur Quartiersmobilität für Nordhausen Nord sinnvoll sein kann.

Übertragbare Realisierungswettbewerbe
Die standardisierten Plattenbauten - überwiegend vom Typ WBS70 - , die in wiederkehrenden städtebaulichen Anordnungen als Wohnhöfe angeordnet sind, bringen den Vorteil mit sich, dass einmal erprobte und für gut befundene Vorgehensweisen vergleichsweise einfach auf andere Bereiche übertragen werden können. Ein Realisierungswettbewerb, der Vorschläge für einen gesamten Wohnhof umfasst - d.h. ein Hofunternehmen mit den Maßnahmen Flexible Mehrwertplatte, Optimierte Bestandsplatte, Grüner Wohnhof und Aktive Ecke - kann als Prototyp für die Entwicklung weiterer Wohnhöfe fungieren. Durch die Vielfalt der Wettbewerbsbeiträge entsteht zudem eine Auswahl aus unterschiedlichen Herangehensweisen für unterschiedliche Bereiche. Die Durchführung eines übertragbaren Realisierungswettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung für einen der Wohnhöfe (siehe Pkt. 4.2.3) wird daher empfohlen.

5. FINANZIERUNG

Für die Umsetzung der Rahmenplanung wurden mit Stand September 2018 die Kosten (brutto) für den Umbau geschätzt. Die Verteilung der Maßnahmekosten erfolgte gemäß der Grund- und Flurstückssituation vom 07.09.2018.

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf rd. 83 Mio. €, davon beträgt der kommunale Anteil rd. 4,8 Mio. €. Für die kommunalen Maßnahmen im Stadtumbaugebiet können Zuschüsse aus der Städtebauförderung beantragt werden. Der Zuschuss beträgt i.d.R. 2/3 der förderfähigen, unrentierlichen Kosten. Auch die Wohnungsunternehmen / Privaten können für den wohnungsnahen Freiraum und die Umgestaltung von öffentlich zugänglichen Räumen Zuschüsse aus der Städtebauförderung erhalten. Umfang und Höhe müssen im Einzelfall geprüft werden.

Für den ersten Meilenstein mit dem Umsetzungsziel bis 2025 ist mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 34 Mio. € zu rechnen. Der städtische Anteil daran beträgt 2,7 Mio. €. Die größte Investition wird voraussichtlich durch die SWG getätigt, die mit dem Realisierungswettbewerb „Multitalent gesucht – Umbau Ossietzky-Hof" im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Thüringen den ersten Wohnhof beispielhaft und klimagerecht umbauen wird.

	Gesamtkosten	davon Stadt	davon SWG	davon WBG	davon Privat
Gesamtsumme Hofunternehmen Hochbau und Freianlagen (alle Meilensteine)	52.450.000 €	1.030.000 €	32.960.000 €	11.250.000 €	7.220.000 €
Gesamtsumme Hanglandschaft Hochbau und Freianlagen (alle Meilensteine)	9.230.000 €	1.780.000 €	3.860.000 €	320.000 €	3.260.000 €
Gesamtsumme Stadloop Hochbau und Freianlagen (alle Meilensteine)	21.400.000 €	1.820.000 €	2.320.000 €	0 €	17.260.000 €
Gesamtsumme Entwicklungsprozess (alle Meilensteine)	275.000 €	212.000 €	32.000 €	32.000 €	0 €
Gesamtsumme	**83.355.000 €**	**4.842.000 €**	**39.172.000 €**	**11.602.000 €**	**27.740.000 €**

Abb. 28. Kostenschätzung (Stand 9/2018)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Rahmenplan Nordhausen Nord	04
Abb. 2	Vorhandene Planungs- und Geltungsbereiche (Luftbild © Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft)	06
Abb. 3	Handlungsbedarfe: Verortung von konkreten Handlungsbedarfen und Entwicklungspotenzialen (Luftbild © Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft)	10
Abb. 4	Anregungen aus der Bewohnerschaft: Sammlung von lokalem Wissen im Rahmen eines "Offenen Büros" am 21.10.2017	14
Abb. 5	Handlungsfelder: Zuspitzung von übergeordneten Querschnittsthemen zu konkreten Handlungsfeldern einer klimagerechten Quartiersentwicklung	16
Abb. 6	Handlungsräume: Stadt - Land - Siedlung (Luftbild © Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft)	18
Abb. 7	Entwicklungskonzept: Ein situativer Feinschliff durch die Verzahnung von Handlungsräumen mit individuellen Leitmotiven und zugeordneten Maßnahmenpaketen	20
Abb. 8	Bebauungsstruktur: Höhenstaffelung, wichtige Raumkanten und aktive Erdgeschosszonen	22
Abb. 9	Bebauungsstruktur: Transformation des vorhandenen Gebäudebestandes und Neubauten	24
Abb. 10	Freiraumstruktur: Mehrschichtige Klassifizierung von Freiraumtypen	26
Abb. 11	Freiraumstruktur: Überlagerung von Planung, Ausbau, Neubau und Bestand	28
Abb. 12	Erschließungsstruktur: Organisation Umweltverbund	30
Abb. 13	Erschließungsstruktur: Organisation Bewohnerparken	32
Abb. 14	Maßnahmenpakete: mehrdimensionale Verankerung in den Querschnittsthemen klimagerechter Quartiersentwicklung als übergeordnetes Prinzip für die Entwicklung von Einzelmaßnahmen (Icons © the Noun Project, Creators: Peter van Driel, Ronald Vermeijs, Cathy Moser, Arthur Shlain, Ralf Schmitzer, Raphael Buquet, Alexandr Vector, DPIcons, Vallone Design Creative Stall, OliM, TrentoF*ingCity)	34
Abb. 15	Maßnahmenpaket: Stadtloop	36
Abb. 16	Perspektive: Quartiersterrasse und integriertes Nahversorgungszentrum mit Wohnen	38
Abb. 17	Maßnahmenpaket: Hanglandschaft	40
Abb. 18	Perspektive: Hobbyhimmel mit multifunktionalem Spielfeld	42
Abb. 19	Maßnahmenpaket: Hofunternehmen	44
Abb. 20	Perspektive: gemeinschaftlicher Grüner Wohnhof mit flexibler Mehrwertplatte	46
Abb. 21	Vertiefung: Stadteingang	48
Abb. 22	Perspektive: Stadteingang an der Stolberger Straße	50
Abb. 23	Rahmenplan Nordhausen Nord	52
Abb. 24	Umsetzungsprozess: Meilenstein 1 (kurzfristig realisierbare Maßnahmen bis ca. 2025)	54
Abb. 25	Umsetzungsprozess: Meilenstein 2 (mittelfristige Weiterentwicklung)	58
Abb. 26	Umsetzungsprozess: Meilenstein 3 (langfristige Ausbaupotenziale)	60
Abb. 27	Handlungsempfehlungen: Umsetzungswerkzeuge und -akteure (Icons © the Noun Project, Creators: Anbileru Adaleru, Aneeque Ahmed)	62
Abb. 28	Kostenschätzung (Stand 9/2018)	67

Alle Abbildungen sofern nicht anders gekennzeichnet © Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus und HWK Landschaftsarchitekten