ENTWICKLUNGS RAHMEN

GERAS NEUE MITTE

VORWORT

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
liebe Geraerinnen und Geraer,

die große Fläche im Stadtzentrum vor dem KuK hat jetzt einen Namen: Geras Neue Mitte. Mit diesem Arbeitsheft liegen die Grundsätze für die Entwicklung vor. Hier soll ein lebendiger Teil der Stadt entstehen, einzigartig in der Gestaltung, mit viel Aufenthaltsqualität und Grün und vor allem harmonisch mit dem Vorhandenen verbunden.

Die Neugestaltung einer so großen Fläche kann nur schrittweise gelingen. Am Anfang von Geras Neuer Mitte standen die Gersche Meile, die Initiative für eine Kultur- und Erlebnisachse von Ja – für Gera e.V. sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Gera 2030. Mit ihren Projektideen wurden Verein und Stadt am 30. September 2014 gemeinsam Kandidat bei der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen.

Seither ist viel passiert: Der städtebauliche Ideenwettbewerb Europan 13 in 2015, die Ausstellung der Entwürfe im KuK Anfang 2016 mit 3.500 Besuchern und die Bürgerumfrage hierzu sowie drei Workshops und ungezählte Gespräche und Begegnungen. Der vorliegende Entwicklungsrahmen fasst die Ergebnisse dieser „Phase 0“ zusammen.

Als nächster Schritt bis Mitte 2017 steht der städtebauliche Rahmenplan an. Er definiert die öffentlichen Grün- und Platzräume und stellt Bebauungsmöglichkeiten dar. Auch in dieser Konkretisierungsphase sollen sich die Bürgerinnen und Bürger aktiv einbringen.

Die IBA Thüringen hat Geras Neue Mitte ihrer Baustelle Selbstverantwortungsland zugeordnet. Geras Neue Mitte wird zum Experimentierfeld für temporäre Nutzungen und alternative Organisations- und Beteiligungsformen.

Die Entwicklung von Geras Neuer Mitte ist ohne die Bürgerinnen und Bürger undenkbar. Sie entscheiden mit, was hier passiert: flanieren, Freunde treffen, spielen, erholen, Kultur genießen, wohnen und Gewerbe treiben. Mit Geras Neuer Mitte haben wir hierzu einen einzigartigen Freiraum. Nutzen wir ihn für nachhaltige Investitionen zur Erhöhung der Attraktivität und Stärkung der gesamten Innenstadt!

Gera, den 22. Oktober 2016

Volker Tauchert, Vorsitzender von „Ja – für Gera“ e.V.

Claudia Baumgartner, Beigeordnete und Dezernentin für Bau und Umwelt der Stadt Gera

Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin der Internationalen Bauausstellung Thüringen GmbH

INHALT

Vorwort 1

1 Einführung 3

1.1 Anlass zu Geras Neuer Mitte **3**
Vorgeschichte
Neustart mit Bürgerbeteiligung
Externe Impulse

1.2 Einordnung in die Stadtentwicklung **4**
Planerischer Kontext
Räumlich-funktionale Einordnung

1.3 Der Entwicklungsrahmen **6**
Anlass
Inhalte
Was ist der Entwicklungsrahmen?

2 Bisheriger Planungs- und Beteiligungsprozess 7

3 Grundsätze 12

4 Städtebau 14

4.1 Städtebauliche Grundstruktur **14**
Eigentümer
Parzellierung
Nutzung
Ankerbauten und Plätze
Höhen und Bebauungsdichte

4.2 Grüner öffentlicher Raum **19**

4.3 Verbindungen **19**
Fehlende Anschlüsse
Neuordnung
der Verkehrswege

4.4 Orte für alle **21**
Begegnen
Flanieren
Verweilen
Verbinden

4.5 Nachhaltigkeit **23**

5 Beteiligung 25

5.1 Eine neue Strategie **25**
Das Novum
Beteiligungsstrategie

5.2 Aktivierung der Fläche **26**
Wahrnehmung und Aktivierung
Zwischennutzung
Übergang zur Dauernutzung

5.3 Organisationsstruktur Bürgerbeteiligung **28**
Der Initiativkreis als „Urbanes Team“
Anlaufstelle vor Ort
Legitimation
Ressourcen

6 Die nächsten Schritte 31

6.1 Klärungsbedarf **31**

6.2 Genauere Planungen **31**

6.3 Meilensteine **31**

1 Einführung

1.1 Anlass zu Geras Neuer Mitte

Vorgeschichte
Das Projekt Geras Neue Mitte wird auf einer Fläche entwickelt, die sich heute noch als größte innerstädtische Brachfläche der drittgrößten Stadt Thüringens darstellt. Sie prägt seit über 15 Jahren das Zentrum von Gera.
Bis in die 1950er Jahre hinein war hier über Jahrhunderte eine dichte Stadtstruktur mit einem Gemisch aus Gewerbe, Handwerk, Wohnen und Geschäftshäusern gewachsen. Vom Krieg stark zerstört, musste das Gebiet für die Vorstellungen der Nachkriegszeit von einem modernen Zentrum ganz weichen. In den 1960/1970er Jahren entstanden Wohnhochhäuser, das Interhotel und das Kultur- und Kongresszentrum (KuK) mit weiten Plätzen und breiten Achsen.
Mit der politischen Wende 1989 geriet das Gebiet erneut in den Fokus. Umfangreiche Abbruchmaßnahmen in den Jahren 2000 bis 2005 sollten wiederum Platz für eine Neugestaltung der Fläche machen. Die Realisierung der neuen städtebaulichen Projekte blieb jedoch aus. Seitdem liegt das ca. 2,5 ha große Gelände an der Breitscheidstraße brach – ein Bild von Leere und Ödnis.
Nach Jahren des Stillstands und vergeblicher Entwicklungsinitiativen werden heute die Chancen und Potenziale der Fläche wieder deutlicher wahrgenommen. Im partizipativen Erarbeitungsprozess des ISEK GERA2030 wurden dafür erste Akzente gesetzt, nachdem in den Jahrestreffen von Ja - für Gera 2012 und 2013 die Aktivierung erstmals thematisiert wurde.
Am 30.09.2014 nominierte die IBA Thüringen die Projektideen des Vereins Ja - für Gera und der Stadt Gera zu dem gemeinsamen IBA Kandidaten ‚Vernetzte Stadt – Starke Mitte'. Im Initiativkreis wurde am 02.12.2016 der Projektname ‚Geras Neue Mitte' bestimmt.

Neustart mit Bürgerbeteiligung
Die „Leerstelle" in der Mitte von Gera braucht dringend eine Neudefinition und Startbedingungen, die eine bauliche Umsetzung kurz- und mittelfristig tatsächlich ermöglichen. Ziel ist es, die Brache im Stadtzentrum zu revitalisieren und zu einem gemischten, lebendigen und grünen Innenstadtquartier zu entwickeln.

Die Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Stärkung der Geraer Innenstadt gehören zu den gesamtstädtischen Zielen mit höchster Priorität. Diese sind in den geltenden Leitlinien der Stadtentwicklung und dem ISEK GERA2030 (Mai 2014) festgeschrieben. Beide entstanden mit intensiver Beteiligung der Bürger. Bei der Entwicklung des neuen Quartiers setzen die Stadt Gera und der Verein Ja - für Gera e.V. auf ein ausgeprägtes partnerschaftliches Rollenverständnis zwischen der Kommune, den Unternehmen und der Stadtgesellschaft. Hierzu erhalten diese Partner die Unterstützung der IBA Thüringen und des Freistaates Thüringen.

Externe Impulse
Neben der intensiven Einbindung der engagierten Bürgerinnen und Bürger setzt der IBA-Kandidat auf Impulse von außen.
Dazu gehören bislang studentische Arbeiten der FH Erfurt, Wettbewerbsbeiträge junger europäischer Architekten und Planer bei Europan13 und internationale Fachleute, die in Workshops an der Konzeption mitarbeiteten.
Die IBA Thüringen bietet die Chance, die Entwicklungspotenziale der Innenstadt experimentell auszuloten. Zudem ist sie Motor, um das bürgerschaftliche und städtebauliche Entwicklungsvorhaben weiter zu befördern. Zum Ende des Jahres 2016 wird die Anerkennung als IBA-Projekt angestrebt.

1.2 Einordnung in die Stadtentwicklung

Geras Neue Mitte und der vorliegende Entwicklungsrahmen sind sowohl planerisch als auch räumlich-funktional immanenter Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsstrategie für die Geraer Innenstadt, die durch einen Städtebaulichen Rahmenplan bzw. den qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden soll.

Planerischer Kontext
Planerisch erfolgt die Einordnung in bestehende formelle und informelle Grundlagen wie übergeordnete Pläne, Konzepte, Studien, Projekte, aber auch rechtliche Rahmenbedingungen, die es bei der Entwicklung der Fläche zu beachten gilt. Formelle Grundlagen sind insbesondere die übergeordneten Programme und Pläne, die durch legitimierte Gremien wie den Thüringer Landtag, die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen oder den Geraer Stadtrat beschlossen wurden und somit bindend sind. Als Besonderheit der partizipativen Entwicklung von Geras Neuer Mitte wurden im vorliegenden Entwicklungsrahmen über die allgemein üblichen formellen und informellen Plangrundlagen hinaus die relevanten Studienarbeiten, Vorschläge von Bürgerarbeitsgruppen, die Wettbewerbsbeiträge von Europan13 und die Bürgerumfrage und Stellungnahmen berücksichtigt. (Siehe Basismaterialien Kap. 2)

Fazit
Die Stadt Gera hat als drittgrößte Stadt Thüringens im Freistaat und insbesondere in Ostthüringen eine herausragende regionale Bedeutung. Die oberzentrale Funktion der Stadt soll langfristig gesichert und gestärkt werden. Geras Neue Mitte hat aus gesamtstädtischer Perspektive besondere Bedeutung für die Umsetzung der Leitlinien der Stadtentwicklung und den im ISEK formulierten Zielen sowie Leit- und Teilprojekten. Auch Ja - für Gera e.V. steht für die Stärkung des Stadtzentrums als formuliertes und prioritäres Entwicklungsziel.

Aussagen wichtiger Plangrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025: Einstufung der Stadt Gera als Oberzentrum
- Regionalplan Ostthüringen (Stand 2011): Gera ist Kernstadt eines Verdichtungsraumes, herausgehobener räumlicher Leistungsträger und Impulsgeber mit überregionaler Bedeutung
- Flächennutzungsplan der Stadt Gera (FNP 2020): Geras Neue Mitte wird als Kerngebiet dargestellt
- Leitlinien der Stadtentwicklung – „Otto-Dix-Stadt Gera 2020“: Leitlinie „Gera – die kompakte und grüne Stadt“
- „Gersche Meile“ eine „Initiative von unten“, Standortgemeinschaft, Ja - für Gera e.V.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK GERA2030 2014): „Oberzentrale Funktionen und Innenstadt stärken“, mit Teilprojekten bis 2020 untersetzt (u.a. Wohn- und Geschäftshäuser, Gera Manager, Neue Mitte Gera 2030, IBA-Experiment Gera, Gersche Meile 2030)
- Rahmenplan vom 20.01.2000 zum Projektgebiet und angrenzenden Wohngebiet „Sonnenhof“: Absicht zur Klärung der Sanierung, Neustrukturierung, Bebauung
- „Achsen-Platz Konzept Gera“ (u.a. Bestandteil des Entwicklungskonzepts Innenstadt (2006), FNP 2020 und ISEK GERA2030): Lage, Bedeutung und Entwicklung der innerstädtischen Achsen
- Einzelhandels- und Stadtmarketingkonzept: in Erarbeitung (2016)

Die räumlich-funktionale Einordnung von Geras Neuer Mitte

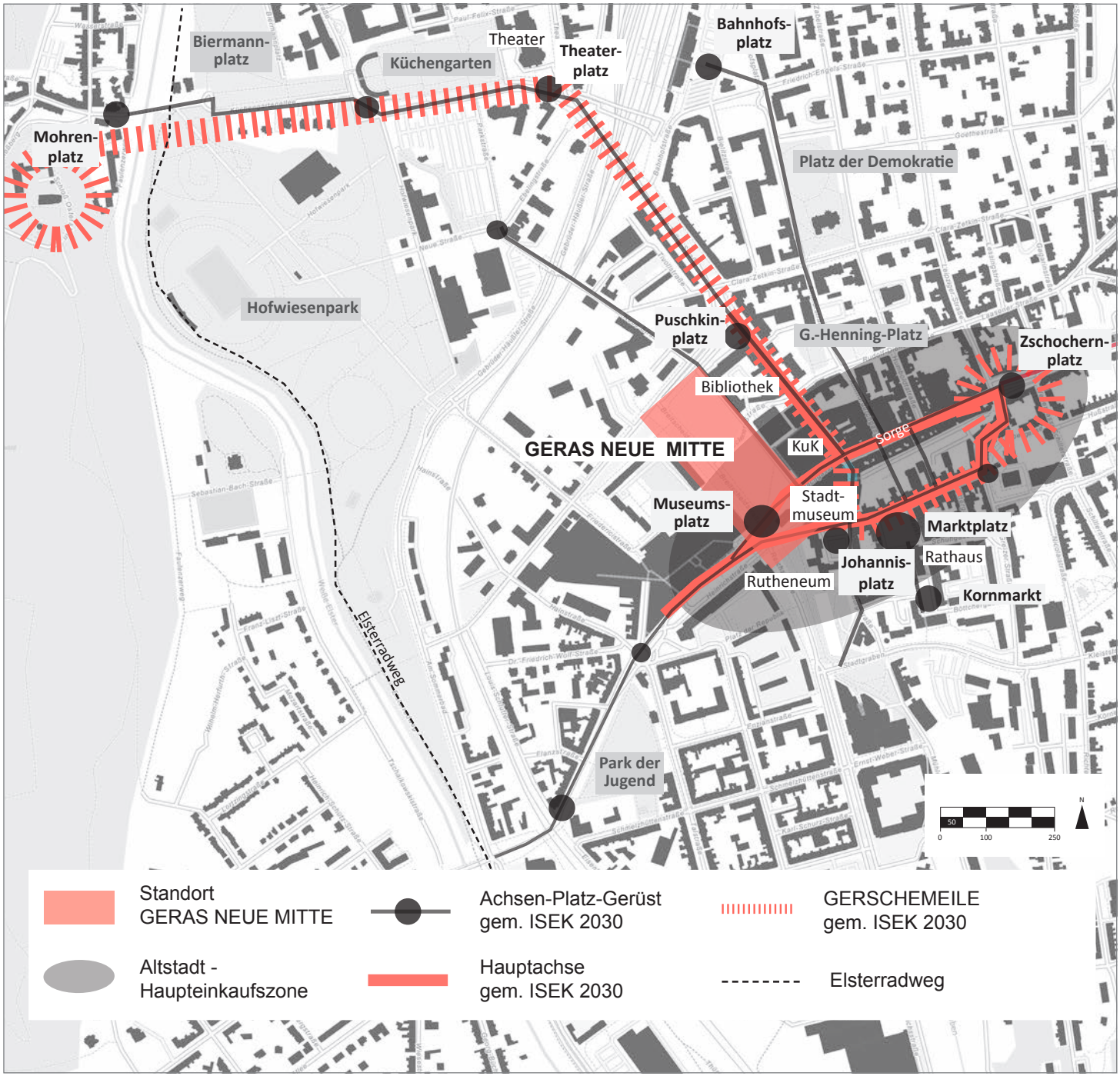


Abb. 1 Lage, Achsen und Funktionen in der Stadt

1.3 Der Entwicklungsrahmen

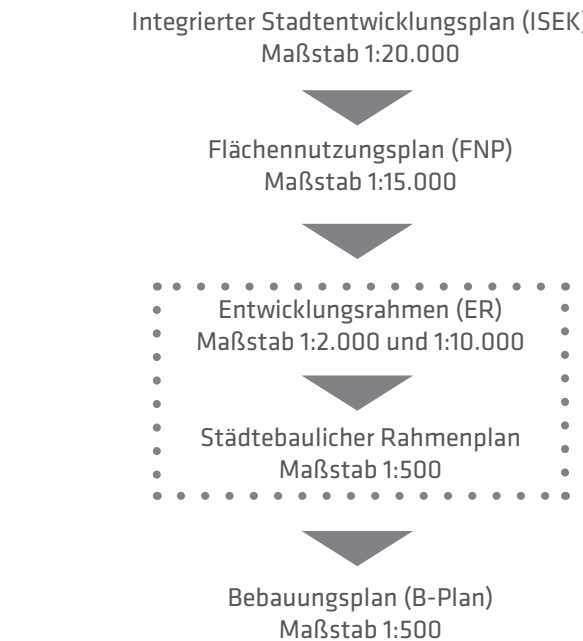
Anlass
Das Vorhaben Geras Neue Mitte zeichnet sich durch einen intensiven Beteiligungs- und Kooperationsprozess aus. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 haben die Partner Ja - für Gera und die Stadt Gera mit Unterstützung der IBA Thüringen den Neustart Brachenentwicklung mit zahlreichen Aktivitäten vorangetrieben. Die Ergebnisse dieser intensiven „Phase 0“ sind im vorliegenden Entwicklungsrahmen aufbereitet.

Inhalte
Bei der Erarbeitung des Entwicklungsrahmens wurde eine Vielzahl von Entwürfen, Konzepten aber auch Stellungnahmen und Meinungen ausgewertet und die Aussagen sorgfältig miteinander abgewogen. Zu diesen Basisdokumenten gehörten unter anderem die Ergebnisse des Wettbewerbs EUROPAN13, der IBA-Workshops, die „12 wesentlichen Bürgeranliegen für Geras Neue Mitte“, die Eckpunkte für den Entwicklungsrahmen, die Kernbotschaften der Bürgerprojektgruppe. (Siehe Kap. 2)
Als Meilenstein für Geras Neue Mitte bildet der Entwicklungsrahmen das Fundament für den weiteren Fortgang des Vorhabens. Mit Grundsätzen und Leitplanken stellt er die Grundlage für den nachfolgenden Rahmenplan„plus“ und die Bebauungsplanung dar. Mit einem Stadtratsbeschluss versehen, bietet der Entwicklungsrahmen eine größere Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Was ist ein Entwicklungsrahmen?

- Er ist ein vorbereitendes Dokument für den Rahmenplan „plus“,
- weder Inhalt noch Verfahren sind rechtlich vorgeschrieben.
- Als Abwägungsprotokoll der Aussagen der ausgewerteten Basismaterialien:
  - formuliert er Grundsätze für die Entwicklung von Geras Neuer Mitte (Kap. 3),
  - formuliert er Leitlinien und Konsensaussagen zu planerischen Schwerpunkten wie Nutzungen, Städtebau, Verkehr, Plätze, Wege und Grün (Kap. 4 und 5),
  - macht er Aussagen zur Organisation und Arbeitsweise der umfangreichen Bürgerbeteiligung, der Aktivierung der Fläche und der Umsetzung von Zwischennutzungen (Kap. 5).
- Mit ersten Ableitungen aus dem Ergebnis
  - gibt er Empfehlungen für die nächsten Planungsschritte.

Einordnung des Entwicklungsrahmens
in über- und untergeordnete Instrumente der
Stadtplanung



2 Bisheriger Planungs- und Beteiligungsprozess

Zeitraum	Aktion / Meilenstein	beteiligte Akteure	Ergebnis (Basisdokumente)
13.09.2012	Jahresmeeting Ja - für Gera e.V.: „Lust auf Zukunft in Gera“ – 10 Jahre Ja - für Gera	Netzwerk Ja - für Gera, Gäste	ISEK GERA2030
1/2012 bis 12/2013	Bearbeitung des ISEK GERA2030	ISEK-Projektgruppe der Stadtverwaltung inkl. Bearbeitungsteams und 4 Arbeitsgruppen mit Bürgern + Lenkungsgruppe und Begleitausschuss	
31.01.2012 bis 12.04.2014	„Dialog zur Stadtentwicklung“ mit insgesamt 13 Workshop- bzw. Plenums-Veranstaltungen und 5 Arbeitsgruppen (Stadtzentrum, Gesamtstadt, Wirtschaft, Soziales/Bildung, Kultur)	60 bis 140 Teilnehmer/innen, durchschnittlich 90 Teilnehmer/innen	
06.05. - 15.07.2014	1. IBA Projektaufruf ‚Zukunft StadtLand' der IBA Thüringen	Geschäftsführung der IBA Thüringen GmbH	
15.05.2014	Beschluss des "Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK GERA2030“ und zur Beteiligung der Stadt Gera an der IBA Thüringen	Stadtrat der Stadt Gera	
15.07.2014	10 Bewerbungen aus Gera auf den 1. IBA Projektaufruf, Bewerbung von Ja - für Gera mit „Geras Starke Mitte“ (Kommunikationsprojekt zur Breitscheidstraße)	2 Stadt Gera, 3 Gemeinschaftssprojekte mit Stadt, 5 private Initiativen	
30.09.2014	Nominierung der zwei Geraer Projekte „Stadtentwicklung im Dialog – die vernetzte Stadt“ (Stadt Gera) und „Geras starke Mitte“ (Ja - für Gera e.V.) zu einem gemeinschaftlichen IBA Projektkandidaten durch die IBA Thüringen GmbH		

Zeitraum	Aktion / Meilenstein	beteiligte Akteure	Ergebnis (Basisdokumente)
19.01.2015	Auftaktveranstaltung IBA Kandidat „Vernetzte Stadt – Starke Mitte“ (VSSM) „Kick-off Projektgruppe“ im Stadtmuseum Gera zum Thema „Zielbestimmung“	IBA GmbH, Stadtverwaltung Gera, Ja - für Gera e.V., Mitwirkende der ISEK-AG´s und Stadträte	Kernbestimmungen aus Zielbestimmungswerkstatt 19.01.15 (verfasst 17.04.2015)
03.03.2015	Projekt „Vernetzte Stadt – Starke Mitte“ beteiligt sich am internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb „The Adaptable City 2 - EUROPAN13“; Wettbewerbsauslobung	Planer und Architekten unter 40 Jahren	Auslobungsunterlagen EROPAN13 Geras Starke Mitte vom 03.03.2015
30.03.2015	Treffen der VSSM Bürger-Projektgruppe in der Mangelwirtschaft Steinweg (Vorschlag EUROPAN Rückfragenkolloquium 21.04.2015)	Mitglieder, Förderer und Partner des Vereins Ja - für Gera e.V. und weitere engagierte Bürger	
21.04.2015	EUROPAN-Rückfragenkolloquium und Werkstatt „In Touch with Gera – Auf Tuchfühlung mit Gera“	Stadtverwaltung, Stadträte, Ja - für Gera e.V., Mitglieder des Initiativkreises „Starke Mitte“ und der Projektgruppe, ca. 20 internationale junge Architekten und Planer	Protokoll des Rückfragenkolloquiums, Dokumentation Werkstatt 21.04.2015
22.04.2015	Jahresmeeting Ja – für Gera e.V., „Die Stadtentwickler – Wie viele zu Geras Stadtentwicklung beitragen!“ und Eröffnung der Ausstellung s.u.	ca. 100 Teilnehmer/innen	
05.-09.05.2015	Ausstellung „13 Antworten auf die Frage nach der Starken Mitte Geras“: Projektarbeiten von Master-Studenten Architektur der FH Erfurt zu Perspektiven des KuK Gera	über 100 Besucher	13 Studienarbeiten der FH Erfurt
30.06.2015	Rückfragen zu EUROPAN13, Abgabe 30.06.2015, 24 Einreichungen (größte Teilnehmerzahl unter den 8 deutschen EUROPAN-Standorten)		

Zeitraum	Aktion / Meilenstein	beteiligte Akteure	Ergebnis (Basisdokumente)
19.08.2015	Unterzeichnung der Qualifizierungsvereinbarung zwischen Stadt Gera, Ja - für Gera e.V. und der IBA Thüringen GmbH zur Weiterentwicklung des Vorhabens zum IBA Projekt	OB Dr. Viola Hahn, Dr. Marta Doehler-Behzadi IBA Thüringen GmbH, Volker Tauchert, Ja - für Gera e.V.	
15.09.2015	Sitzung der lokalen Jury Europan Wettbewerb (mit 4 Fachpreisrichtern aus Gera und 4 Gästen aus Projektgremien)		
Anfang Nov. 2015	Teilnahme am internationalen Forum Bratislava EUROPAN (Frau Baumgartner, Dr. Porst, Herr Scheffel)		
Aussteller auf Wohn–Messe Gera Anfang November	Internationales Forum „Innerstädtische Brache sucht neue Nutzer“: öffentliche Veranstaltung der IBA Thüringen in Kooperation mit Stadt Gera und Ja - für Gera e.V.	42 Teilnehmer/innen (Bürger/innen, Stadtpolitik und Stadtverwaltung, Studierende aus Warschau/ Erfurt, Fachexperten aus Madrid, Leipzig, Hamburg/Berlin	Dokumentation 1. Internationaler Workshop 20./21.11.2015
02.12.2015	Initiativkreis und Unterstützerkreis gebildet; Projekt heißt nun „Geras Neue Mitte“	mit etwa 15 Mitgliedern (engagierte Bürger und vier Vertreter von Stadtverwaltung und IBA)	
04.12.2015	Preisverleihung EUROPAN13 Wettbewerb Berlin; 2 Preise und 2 Anerkennungen		*Kolonisierung der Stadtmitte* (Seemann, Torras-Montfort), *Connected Urbis* (Duthoit), *Eine Goldene Mitte für Gera* (Schieferdecker, Rentsch u.a.), *Das ist Gera* (Vanagt), Protokoll Lokale Jury Europan13 Geras Starke Mitte (15.09.2015 Protokoll Nationale Jury Europan13 Geras Starke Mitte (14.11.2016)

Zeitraum	Aktion / Meilenstein	beteiligte Akteure	Ergebnis (Basisdokumente)
08.12.2015	gemeinsame Sitzung der Stadtratsausschüsse für Bau, Umwelt, Liegenschaften und Verkehr sowie für Wirtschaft und Stadtentwicklung: IBA-Geschäftsführerin gibt Überblick über die Wettbewerbsarbeiten und Ausblick auf weitere Arbeitsschritte (Präsentation IBA-Geschäftsführung)	Mitglieder der Ausschüsse, Dr. Marta Doehler-Behzadi, Volker Tauchert	
19.01.-25.02. 2016	„KuK an! – Wie soll Geras Neue Mitte aussehen?“ Konzepte für Geras starke Mitte: Ausstellung der 24 EUROPAN-Wettbewerbsarbeiten u.a. Beiträge zur Standortentwicklung im KuK (3 Projektarbeiten FH Erfurt, Wismut-Sammlung, A. Fleischer; Bibliothek, M. Angermann; Große Terrasse, A. Möller, Bebauungskonzeption, S. v. Hopffgarten)	3.500 Besucher in 29 Ausstellungstagen, ca. 350 Teilnehmer/innen an 34 Führungen, 520 Teilnehmer/innen an Umfrage	Ausstellungsbeobachtungen der Ausstellungsbetreuung
12.02.2016	Internationaler Workshop mit vier EUROPAN-Preisträgern für Geras Neue Mitte		Ergebnisdokumentation 2. Internationaler Workshop 12.02.2016 Zusammenfassung der Bewertungsnotizen des Workshops zu den 4 Preisträgerarbeiten Europan13
03.06.2016	Start der „Aktion Stadtgärtnern“ des Vereins Grünes Haus am Weltumwelttag in Geras Neuer Mitte		

Zeitraum	Aktion / Meilenstein	beteiligte Akteure	Ergebnis (Basisdokumente)
02.06.2016	Auswertung Bürgerumfrage zur Ausstellung „KuK an! – Wie soll Geras Neue Mitte aussehen“	520 Bürgerinnen und Bürger, Auswertungsteams, IBA Thüringen, Stadt Gera, Ja - für Gera e.V.	12 wesentliche Bürger-anliegen“ als Ergebnis der Meinungsumfrage zu den Arbeiten der Ausstellung „KuK an! Wie soll Geras Neue Mitte aussehen?“ vom 2. Juni 2016
Feb. bis Juli 2016	Stellungnahmen, Meinungen und Ideen zur Entwicklung von Geras Neuer Mitte in Form von offiziellen Stellungnahmen, Briefen, Emails an die Kontaktstelle in der Verwaltung oder über die Presse	private Bürgerinnen und Bürger, Vertretungen von Parteien, Vereinen und Initiativen sowie Akteuren der lokalen Wirtschaft	Grünes Haus, Vorschläge zur Gestaltung und Entwicklung vom 18.03.2015 und 29.02.2016 Stellungnahme Vorstand, Förderkreismitglieder, Gesellschaftlicher Beirat und Fachbeirat Ja-für Gera vom 12.08.2016 Konzept zur Zwischen-nutzung (Herr Klotz) vom 21.03.2016 mit Wertung vom 14.04.2016 Konzeptvorschlag der AG Entwicklungsrahmen/ Eckpunktepapier vom 18.02.2016 / 16.06.2016 Stellungnahmen zur Ausstellung außerhalb der Umfrage Stellungnahme der GWB Elstertal, Frau Schramm vom 18.03.2016
24. August 2016	Infoveranstaltung im Stadtmuseum zum „Entwurf des Entwicklungsrahmens für Geras Neue Mitte“	ca. 70 Geraer, Interessierte aus Wirtschaft, Verbänden, Vereinen; IBA Thüringen, Ja - für Gera, Stadt Gera	

3 Grundsätze

In dem in der Öffentlichkeit inzwischen fest verankerten Beteiligungsprozess wurden alle Basisdokumente im Entwicklungsrahmen für Geras Neue Mitte zusammengefasst. Dafür wurden sie wie durch einen Trichter gefiltert und komprimiert. Alle gemeinsamen und mehrheitlichen Positionen der wesentlichen städtebaulichen Fragen sowie Fragen der Umsetzung werden in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.
Daraus lassen sich die folgenden Grundsätze ableiten:

1 Städtebauliches Grundgerüst

Geras Neue Mitte bietet Raum für mehrere und verschiedenartige Stadtbausteine. Voraussetzungen sind die Parzellierung des Areals, eine Erschließung durch innere Wege und eine differenzierte Folge öffentlicher und halböffentlicher Räume. Sorgfältig platzierte Ankerbauten und Freiflächen markieren das städtebauliche Grundgerüst. Mit Zwischennutzungen, provisorischen und künstlerischen Gestaltungen wird diese neue Struktur schon frühzeitig sichtbar.

2 Einzigartig als Teil des Ganzen

Geras Neue Mitte entwickelt sich zu einem unverwechselbaren, eigenständigen Ort urbaner Lebendigkeit. Verlorengegangene und neue funktionale und gestalterische Beziehungen zur angrenzenden Innenstadt werden (wieder) hergestellt. Als Bindeglied zwischen Alt und Neu strahlt Geras Neue Mitte aus. Die Attraktivität des Stadtzentrums wird langfristig in seiner Gesamtheit gestärkt.

3 Vielfalt

Geras Neue Mitte soll sich durch qualitätsvolle Architektur und eine abwechslungsreiche stark durchgrünte Freiraumgestaltung auszeichnen. Die Lebendigkeit beruht auf einer Mischung aus Wohnen, Gastronomie/Hotellerie, kleinteiligem Handel und Dienstleistungen mit öffentlichen und privaten Freiräumen mit hohem Anteil an Grün. Die Funktionen und Angebote in Geras Neuer Mitte und der angrenzenden Innenstadt ergänzen und befruchten sich gegenseitig. Eine Neuordnung und Profilierung der Wege- und Verkehrsführung unterstützen dieses Ziel.

4 Grüne Orte der Begegnung

Geras Neue Mitte ist von Grün durchzogen. Daran entlang entfalten sich eine Reihe von Plätzen und Aufenthaltsbereiche unterschiedlichen Charakters: urbane Treffpunkte, naturnah gestaltete Orte der Ruhe und Erholung, Spiel- und Begegnungsbereiche für alle Generationen. Grün und Wasser haben für die Erholungs- und Aufenthaltsqualität eine sehr hohe Bedeutung und sind wichtige Bausteine einer innovativen Freiraumgestaltung. Die innere Erschließung soll überwiegend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein.

5 Erlebbare Veränderung

Geras Neue Mitte wird sich schrittweise entwickeln. Temporäre Nutzungen, improvisierte Zustände und die „Inbesitznahme von Flächen auf Zeit“ gehen Dauernutzungen voraus oder bestehen parallel dazu. Der Wandel des Ortes wird von der Bürgerschaft aktiv mitgestaltet, erkundet und bewusst erlebt. Unfertiges und Zwischenzustände bekommen ihre Berechtigung und entwickeln eigene Qualitäten, die in allen Phasen der Standortentwicklung zur Belebung des Stadtraumes beitragen.

6 Beteiligung als Motor

Geras Neue Mitte entsteht und lebt durch das Engagement der Geraer Bürger. Der Verein Ja - für Gera hatte einen wesentlichen Anteil am Neustart der Entwicklung. Partizipation wird zum Prinzip der Projektentwicklung erhoben, die Organisationsstruktur Partner des Projektmanagements. Bürgerschaftliche Mitwirkung und Teilhabe werden gelernt, erprobt und weiterentwickelt. Information, Dialog und Mitsprache aber auch die aktive Mitwirkung durch das Initiieren und Betreiben temporärer Nutzungen begleiten den Prozess. Beteiligung wird zum Impulsgeber und Motor der Entwicklung.

7 Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit

Geras Neue Mitte steht für Zukunft und Nachhaltigkeit. Hohe architektonische Qualität mit barrierefreien Innen- und Außenräumen verbindet wirtschaftliche und sozialverträgliche Nutzungskonzepte mit modernen energetischen Standards, ressourcensparenden Bauweisen und Ver- und Entsorgungstechniken, die natürlichen Kreisläufen folgen. Das Partizipationsprinzip aber auch die Rückeroberung öffentlicher Räume als Orte der sozialen Interaktion stehen für den sozialen Bezug. Die Prinzipien von Nachhaltigkeit sollen im öffentlichen Raum sichtbar sein.

8 Realisierbare Vision

Geras Neue Mitte lässt viel Spielraum für neue Ideen, Experimentelles und Visionäres. Realisierbar wird letztendlich das sein, was langfristig wirtschaftlich, bedarfsgerecht und finanzierbar ist. Die Offenheit der Projektentwicklung auch für neue Perspektiven und innovative Nutzer- und Betreiberstrukturen sowie alternative Finanzierungsmodelle sollen jedoch das Spektrum des „Machbaren“ erweitern. Lokale und regionale Investoren sind besonders angesprochen.

4 Städtebau

4.1 Städtebauliche Grundstruktur

Aus den Basisdokumenten, insbesondere der Preisträgerarbeit Europan13, dem Konzeptvorschlag der AG Entwicklungsrahmen aber auch der Bürgerbeteiligung konnten die Merkmale der Städtebaulichen Grundstruktur abgeleitet werden.

Eigentümer
Die Stadt Gera und die GWB Elstertal sind die derzeitigen Eigentümer des Areals. Die Stadt Gera sollte für die Entwicklung ihrer Fläche gezielt Investoren gewinnen. Durch Pachteinnahmen, Erlöse von Verkäufen einzelner Parzellen oder andere Finanzierungs- oder Betreibermodelle könnte die Stadt die erforderlichen Investitionen für den öffentlichen Raum refinanzieren und direkt in das Projekt zurückfließen lassen.
Die Entwicklung der Flächen der GWB sollte in die gesamte Unternehmensentwicklung eingebunden werden. Dafür soll die zwischen den Eigentümern abgestimmte Strategie konkretisiert werden.

Parzellierung
Als Grundlage für eine schrittweise Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wird das gesamte Gelände parzelliert. Es entsteht ein Grundraster von Baufeldern in der Größe von ca. 40 m bis 30 m im Quadrat, aus denen sich auch noch größere oder kleinere Baufelder durch Zusammenlegen oder Teilen bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans ableiten lassen.
Eine innere Achse teilt das Areal in nord-südlicher Richtung und nimmt die Blick- und Wegeachsen auf. Diese Achse verbindet das nordöstliche „Tor“ an der Schnittstelle De-Smit-Straße / Neue Straße / Übergang zum Puschkinplatz mit der Situation Museumsplatz / Breitscheidstraße im Süden.
(Siehe Schieferdecker, Rentsch u.a.: Eine goldene Mitte für Gera)

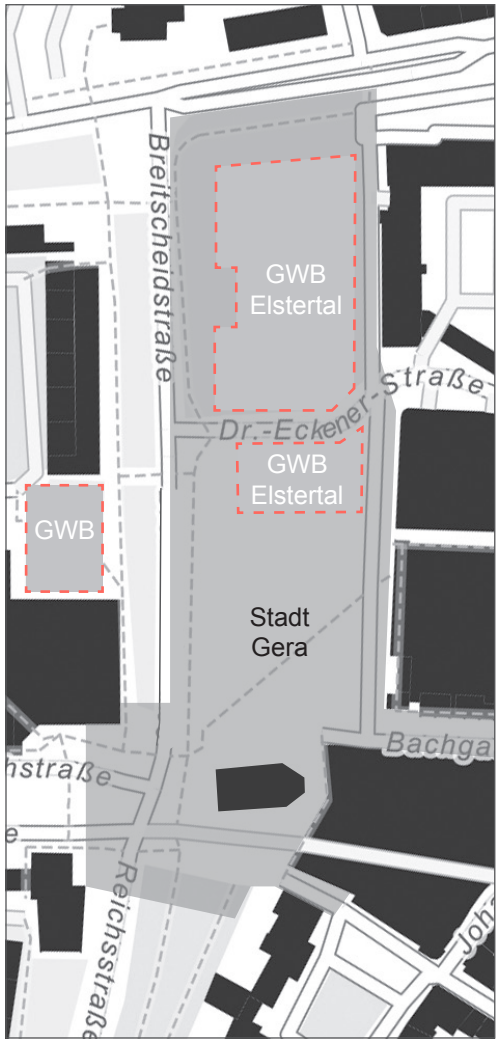
Nutzung
Auf dem Areal soll schrittweise eine Mischung von Nutzungen mit folgenden Schwerpunkten entstehen: Wohnen mit Dienstleistungen im Norden, im Zentrum sowie öffentliche Nutzungen/Freiräume/Veranstaltungsorte (z.B. Hotel/Gastronomie) im südlichen Abschnitt der Fläche. Grüne Freiräume und Aufenthaltsbereiche ergänzen die jeweiligen Funktionen. Ausgewählte Flächen können kurz und mittelfristig zum Erproben und Nutzen auf Zeit zur Verfügung gestellt werden (Zwischennutzungen und temporäre Bauten).
Mit diesen Nutzungen darf keine Konkurrenz zu bereits vorhandenen Angeboten im Stadtzentrum entstehen. Sie sollen sich vielmehr sinnvoll ergänzen und Synergien eingehen.
Leer stehende, leer fallende oder untergenutzter Objekte, die sich im Stadtzentrum bzw. in der direkten Umgebung zu Geras Neuer Mitte befinden, wieder aufzuwerten, zu beleben und „In-Nutzung“ zu bringen, ist genauso bedeutend, wie die Neubebauung der Brache.

Ankerbauten und Plätze
Ziel ist es, die Grundstruktur der städtebaulichen Lösung frühzeitig ablesbar zu machen. Ankerbauten, öffentliche Plätze und Wege sollen das gesamte Areal prägen und als Pilotbauten die Zugänge und Achsen betonen. Dafür werden Vorrangflächen empfohlen.
Zunächst werden Torsituationen, Flächen oder Kubaturen markiert, improvisiert, symbolisch „In-Besitz-genommen“.
In einem zweiten Schritt werden die öffentlichen Plätze und Wege angelegt und gestaltet. Begleitendes Grün und beispielsweise ein Beleuchtungssystem sollen Orientierung geben.
Letztlich schließt eine Bebauung die Raumkanten und lässt die im Vorfeld definierten Plätze entstehen.

Höhen und Bebauungsdichte
Höhenentwicklung und Dichte der Bebauung können vom Museumsplatz in Richtung De-Smit-Straße von südwestlicher nach nordöstlicher Richtung zunehmen.
Die großen Platzflächen vor den KuK und dem Stadtmuseum werden von Gebäuden mit überwiegend 4 bis 6 Normalgeschossen begrenzt. Die Neubebauung am erweiterten Museumsplatz muss gegenüber der umgebenden Bebauung sowohl selbstbewusst (Gera Arcaden) als auch respektvoll (Stadtmuseum) auftreten. Die Traufhöhen der umgebenden Bebauung (Gera Arcaden 16 m, KuK 17 m und Stadtmuseum 12 m) sollen dabei Orientierung sein. Eine mögliche Wohnbebauung vom Zentrum bis zur nord-östlichen Grenze des Areals kann zunehmend verdichtet sein. Höhenentwicklung und Baustruktur werden auch von der Verkehrs- und Erschließungslösung der Breitscheidstraße abhängen (Wohn- oder Durchgangsstraße).
Testentwürfe sollten Körnung und Dichte deutlich machen. Grundsätzlich wird für das gesamte Areal abhängig von den städtebaulichen Entwürfen vorrangig eine Gebäudehöhe von 4 bis max. 6 Normalgeschossen empfohlen. Dies schließt einzelne niedrigere Solitärbauten nicht aus.

Klärungsbedarf
Die Bürgerinnen und Bürger von Gera sowie die große Mehrheit der Entwürfe und Stellungnahmen von Fachleuten plädieren in Geras Neuer Mitte für Bauhöhen von 3 bis 6 Geschossen und schließen eine Hochhausbebauung aus. Einigkeit über zurückhaltende Höhe und Dichte herrscht im Bereich Museumsplatz/ KuK-Vorplatz.
Im Unterschied dazu plädiert die GWB Elstertal nicht für die Höhenbegrenzung auf 6 Geschosse im mittleren und nördlichen Bereich, weil der potentiellen Neubebauung hier 8- bis 16-geschossiger Wohnbestand gegenübersteht. Auch ein Hochhaus als identitätsstiftende Landmarke will die GWB Elstertal nicht ausschließen. Zur Lösung dieser Frage bedarf es konstruktiver Gespräche zwischen beiden Eigentümern. Zudem ist dieser Punkt im Städtebaulichen Rahmen „plus“ zu klären.

Eigentumsverhältnisse – Bestandssituation

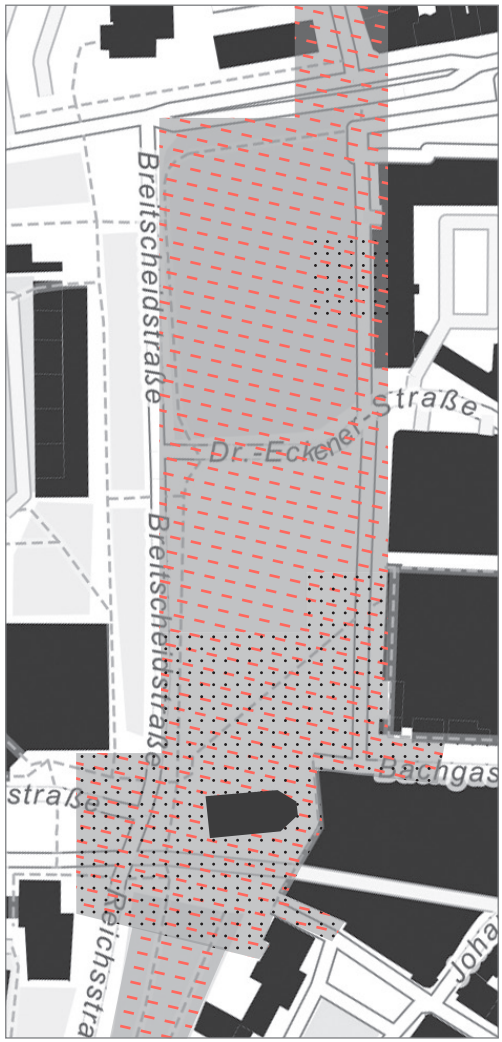


Legende

Eigentum der Stadt Gera	Eigentum der GWB Elstertal

Abb. 2 Eigentumsverhältnisse

Grün- und vorrangige Freiflächen



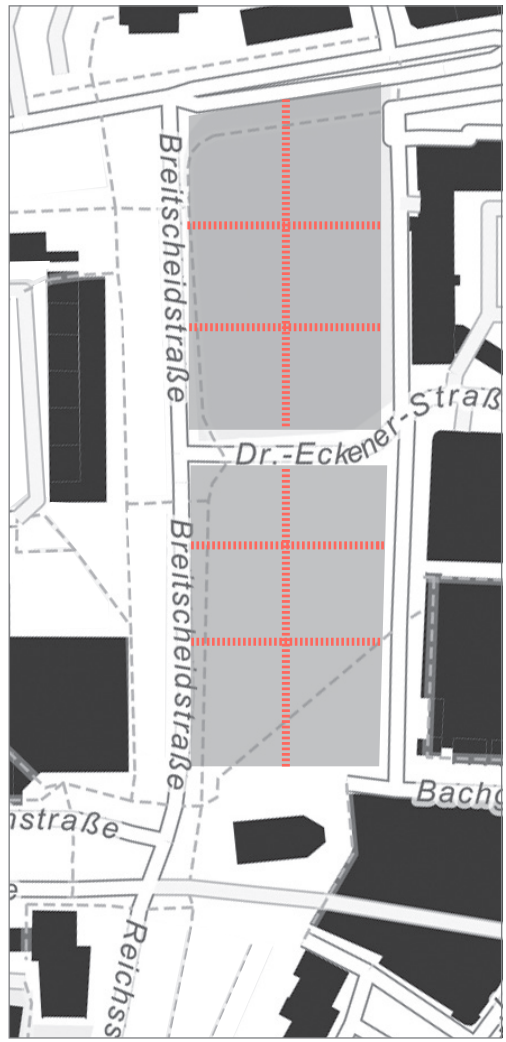
Legende

Grün in vielfältiger Form und Intensität

Vorrangflächen für Plätze

Abb. 3 Begrünung / Durchgrünung des Standortes

Prinzip der Parzellierung



Legende

Parzellen-struktur

Abb. 4 Prinzip der Parzellierung

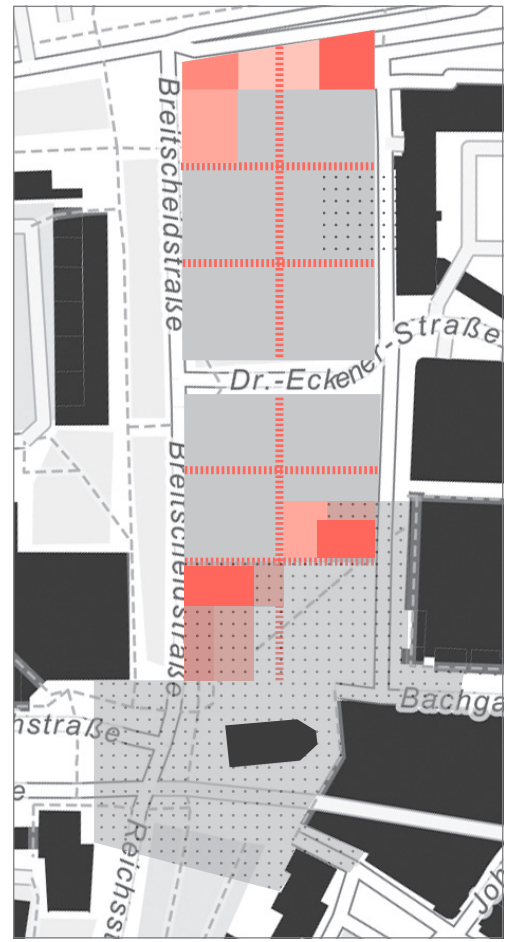
Vorrangige Nutzungen und Aufwertungen

Legende

- Wohnen und Mischnutzung
- Funktionsunterlagerung
- Freiraum
- funktional-gestalterische Aufwertung KuK/Bachgasse und Bereich Vogelinsel/ Johannisplatz

Abb. 5 Vorrangige Nutzungen und Aufwertungen

Ankerbauten und Plätze



Legende

- Parzellenstruktur
- Vorrangflächen für Plätze
- Vorrangflächen für Ankerbauten
- Ankerbauten = Pilotbauten/Leitbauten für weitere Entwicklung

Abb. 6 Vorrangflächen für Ankerbauten und Plätze

Grün-Achsen-Plätze

Legende

- Hauptwegerichtung Fußgänger
- Hauptwegerichtung Radfahrer
- vorrangige Lage von Freiflächen/Plätzen mit besonderen Aufenthaltsqualitäten
- Grünzug

Abb. 7 Verknüpfungen mit gesamtstädtischem Grünzug und Hauptwegeachsen

4.2 Grüner öffentlicher Raum

Mit Geras Neuer Mitte wird die Verknüpfung der Grünräume und Freiflächen von Süd-Osten über die Reichsstraße zum Hofwiesenpark vorangetrieben und somit die „Grünstadt Gera umfassend klimagerecht weiterentwickelt“ (Siehe Zielformulierung ISEK GERA2030).
Von der Vogelinsel über den Museumsplatz wird der Grünzug durch Geras Neue Mitte hindurch gestaltet bzw. aufgewertet und bis zur De-Smit-Straße verlängert. Die Standortentwicklung ist somit ein weiterer Schritt, innerstädtisches Grün bis zum Hofwiesenpark zu verknüpfen.

Urbane Freiraumgestaltung mit unterschiedlichen Qualitäten von Grün und, wo möglich, Wasser:

- begleiten, leiten, orientieren
  z.B. Breitscheidstraße und innerer Grünzug
- beschatten, verweilen, Tor, Blickfang, Raumkante
  z.B. Museumsplatz/Platz vor dem KuK
- ruhig, ausruhen, lauschen, genießen, entdecken, bespielen, gärtnern
  z.B. Platanenplatz, halböffentliche Bereiche, innerer Grünzug, saisonale Nutzungen
- Hofgrün, Dachgrün, Fassadengrün auch in privaten und halböffentlichen Bereichen

4.3 Verbindungen

Fehlende Anschlüsse
Zu den wichtigsten Zielen der Entwicklung von Geras Neuer Mitte gehören die (Wieder-)herstellung fehlender sowie die Aufwertung unattraktiver Wege und Achsen zu den angrenzenden Stadtgebieten. Geras Neue Mitte wird das Scharnier zur Altstadt. Dafür bedarf es einer klaren, sicheren und barrierefreien attraktiven Wegeführung sowie der Betonung bzw. dem Sichtbarmachen von Zugängen und „Torsituationen“.
Die Neuordnung der Verkehrs- und Wegeverbindungen gehören wie die Sicht- und Grünachsen auch zum städtebaulichen Grundgerüst.

Entwicklungsschwerpunkte:

- Verbindung vom Nahverkehrsknoten Heinrichstraße zum Markt über Museumsplatz - Vogelinsel - ehemaliges Badertor
- Verbindung vom Museumsplatz - über KuK - Vorplatz - Bachgasse zur Sorge
- Verbindung von Geras Neuer Mitte mit De-Smit-Straße/ Neue Straße und Puschkinplatz
- Verbindung von Geras Neuer Mitte über Dr.-Eckener-Str. zur Rudolf-Diener-Straße

Neuordnung der Verkehrswege
Für die weitere Ausarbeitung der Wege und Achsengestaltung von Geras Neuer Mitte im Städtebaulichen Rahmenplan „plus“ wird dringend empfohlen, zunächst ein Verkehrs- und Parkraumkonzept zu erarbeiten. Die Erschließungslösungen, Verkehrsströme sowie die Hierarchien der Verkehrsarten sind entscheidend für die gesamte städtebauliche und architektonische Gestaltung des Areals.

Aus der Abwägung der Basismaterialien folgen Empfehlungen zu drei Schwerpunkten:

Knoten Breitscheidstr./Reichstr./Museumsplatz
Die Umgestaltung dieses Verkehrsknotens gehört zu den größten Herausforderungen in Geras Neuer Mitte.

Um den Museumsplatz und das Stadtmuseum selbst aufzuwerten, gilt es dort die verschiedenen Verkehrsarten weitestgehend zu entflechten. Für den gesamten Bereich einschließlich des Zugangs zum Johannisplatz wird beispielsweise empfohlen, die gegenwärtige Bevorrechtigung des Autoverkehrs und des ÖPNV gegenüber dem Fußgänger neu zu ordnen. Dem Fußgänger wäre dann Vorrang einzuräumen bei gleichzeitig zügiger Verkehrsführung für den ÖPNV und den Radverkehr.

Erschließung der Wohnbebauung

- Die städtebauliche Lösung für eine Bebauung auf den Flächen der GWB Elstertal wird wesentlich von der Verkehrs- und Erschließungslösung sowie dem Parkraumkonzept bestimmt werden. Ein fundiertes Konzept ist mit dem Städtebaulichen Rahmenplan „plus“ als nächstem Arbeitsschritt zu konzipieren.

- Durchgangsverkehr ist zu vermeiden, um Kreuzungspunkte für Fuß- und Radverkehr sicherer zu machen und eine höhere Aufenthaltsqualität in Geras Neuer Mitte zu erreichen.

- Geras Neue Mitte erhält zudem eine innere fußläufige Erschließung. Sie verbindet den nördlichen Zugang Puschkinplatz mit dem neuen Museumsplatz entlang der neuen Plätze und Aufenthaltsbereiche. (Siehe Kap. 4.4 Orte für alle)

Radverkehr
Der Ausbau und die Aufwertung des Radverkehrs in Geras Neuer Mitte hat folgende Ziele:

- flüssige und weitgehend konfliktfreie Durchfahrung des Areals entlang der weiterentwickelten Grünachse,

- Gestaltung geführter Radspuren parallel zu Fuß- und Fahrwegen bzw. in markierten Bereichen,

- Verbindung mit dem Elsterradweg einschließlich touristischer Serviceangebote wie Fahrradboxen und Leihräder.

4.4 Orte für alle

BEGEGNEN
beispielsweise auf dem Platz vor dem KuK

- ein Ort für alle Generationen
- multifunktionale Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität: treffen, austauschen, zuschauen, staunen | Konzerte, Autofrühling, offene Nutzung, ...

Charakter: leicht, offen, urban, modern, flexibel

Platzkanten: Elsterforum (Bachgasse), Stadtmuseum, Hauptfront KuK und neue Baukörper

Wege: Fußgänger queren, kreuzen, verweilen, Radfahrer queren

Funktionen und gestalterische Bezüge:
- Anlaufstelle „Beteiligung Geras Neue Mitte“ („Viertelhaus“) für Info, Beratung, u.a.
- Verknüpfung KuK: Verbindung Innen-Außen öffnen, Zu- und Durchgänge im EG, Terrassen/Räume im 1.OG, zusätzliche Nutzungen
- Gastronomie, Veranstaltungsfläche
- Zukunftsthemen: z.B. Fahrradboxen, Stadträder, Car-Sharing-Station, u.ä.
- Aufwertung, funktionale Belebung der EG-Zonen Bachgasse als „Tor zur Altstadt“

FLANIEREN
beispielsweise auf dem Museumsplatz

- dynamische Mitte
- großzügiger, stark frequentierter Platz mit Promenadencharakter
- begegnen, flanieren, verweilen, ausruhen, schauen, schlendern | Gastronomie, Sommerbühne, Wasserspiel

Charakter: offen, freundlich, geschützt, ruhig, grün

Platzkanten: Gera-Arcaden, neue Kante zur Breitscheidstraße z.B. durch Neubebauung, Sommerbühne, Skulpturen oder Großgrün

Wege: Fußgänger queren, kreuzen und flanieren, Radfahrer kreuzen

Funktionen und gestalterische Bezüge:
- fußgängerorientierter Verkehrsknoten zum Platz vor dem KuK, zum Stadtmuseum und zur Innenstadt einschließlich ÖPNV-Knoten
- Scharnier zur Innenstadt
- „Schaufenster“ zum Stadtmuseum
- Tor/Auftakt zu Geras Neuer Mitte
- zu den Erdgeschosszonen der am Platz angeordneten Nutzungen

Abb. 8 KuK: Innen-Außen-Bezüge |
Zitat aus ‚13 Antworten...‘ Annelie Möller FH Erfurt

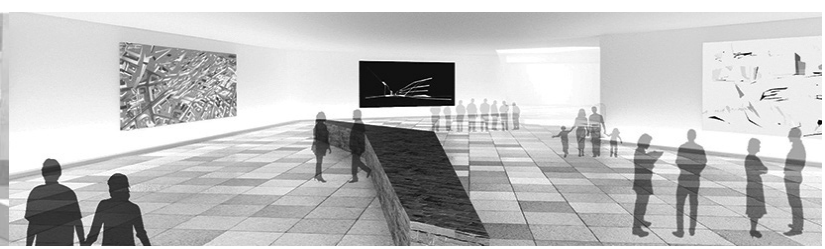


Abb. 9 KuK: Neue Nutzung Museum |
Zitat aus ‚13 Antworten...‘ Aileen Fleischer FH Erfurt

VERWEILEN
beispielsweise Fläche an der Platane

- selbst organisierter Ort der Ruhe und des Miteinanders der zukünftigen Anwohner
- sitzen, liegen, erholen, spielen, gärtnern, lesen, lauschen | Wiese, Beete, „Arena“, Bouleplatz, Laube, ...

Charakter: naturnah, individuell und gemeinschaftlich, improvisiert, offen, grün

Raumkanten: Stadtbibliothek, Platane, Hecke/ Zaun, temporäre Bauten

Wege: Fußgänger und Radverkehr

Funktionen und gestalterische Bezüge:
- Erhalt und freiraumgestalterische Einbindung der alten Platane
- naturnah gestaltete temporäre Freifläche ggf. langfristig Potential zur Dauernutzung
- Stadtbibliothek Kooperationen für saisonale, bürgerschaftlich organisierte Aktivitäten

VERBINDEN
beispielsweise nördliches ‚Tor‘ mit Übergang zum Puschkinplatz

- Platz und Gebäude als Eingang zu Geras Neuer Mitte
- Übergang zum Puschkinplatz und Verbindung zu Hauptbahnhof und Hofwiesenpark
- ankommen, warten, treffen, überqueren | Platz, Eingang, Zeichen

Charakter: sicher, einladend, orientierend

Platzkanten: Stadtbibliothek, Neubau bzw. eine temporäre Landmarke

Wege: Kreuzungspunkt und nördlicher Zugang De-Smit-Straße für Fußgänger und Radverkehr mit querendem Autoverkehr

Funktionale und gestalterische Bezüge:
- „Nördliches Tor“ als markantes Gebäude fasst gleichzeitig die Westseite des Puschkinplatz
- Stadtbibliothek mit aufgewerteter / belebter Erdgeschosszone
- angrenzender Wohnungsneubau ggf. mit (halb-)öffentlichen Funktionen in den Erdgeschosszonen De-Smit-Straße

Abb. 10 KuK: Arkaden als Raumkanten | Zitat aus T. Vanagt ‚Das ist Gera‘

Abb. 11 Sommerbühne und ‚Viertelhaus‘ am KuK | Zitat aus G. Duthoit ‚Connected Urbis‘

Abb. 12 Blick in einen temporären Bereich | Zitat aus M. Torres-Montfort, A. Seemann ‚Kolonisierung der Mitte‘

4.5 Nachhaltigkeit

Geras Neue Mitte steht für Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit. Die Entwicklung der Brache soll ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden. In einem ganzheitlichen Planungs- und Nutzungskonzept sind die Nachhaltigkeitskriterien festzuschreiben und mithilfe von Indikatoren zu sichern. Das Prinzip der nachhaltigen Entwicklung soll in allen Phasen sichtbar und erlebbar sein.

Neu zu errichtende Bauten sollen hohe architektonische und bauliche Ansprüche erfüllen:

- energiesparend, energieeffizient, energieautark
- ressourcenschonende Bauweisen
- Schließen natürlicher (Stoff-)Kreisläufe
- umweltfreundliche, energiesparende, wirtschaftliche Ver- und Entsorgungssysteme
- Barrierefreiheit im Innen- und Außenraum, Prinzipien des „altersgerechten Bauens“.

Die Begrünung öffentlicher und privater Freiräume folgt zusätzlich ökologischen Grundsätzen:

- positive Wirkung auf Mikro- und Stadtklima
- Erlebbarmachen ökologischer Zusammenhänge und Kreisläufe (s. Regenwasser-Sammelbehälter, G. Duthoit ‘Connected Urbis‘)
- Zusammenwirken von Wasser, Grün und Urbanität (s. G. Duthoit ‚Connected Urbis’)
- Formen alternativer Energiegewinnung auf der Fläche: Wasser, Sonne, Wind (s. Konzept S. v. Hopffgarten)
- nachhaltiges Verkehrskonzept: Fußgänger haben Vorrang, dann Radverkehr, ÖPNV.

Die Bau-, Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepte sind im Zusammenhang zu betrachten und müssen langfristig nachhaltig sein:

- Wirtschaftlichkeit, Machbarkeit und Finanzierbarkeit als Bedingungen für Investitionen
- Regionale Wertschöpfungsketten – lokale und regionale Investoren und Betreiber
- Zukunftsthemen z.B. alternative Mobilitätskonzepte (E-Mobilität, Car-Sharing, u.a.).

Für das Soziale stehen das Partizipationsprinzip und die Rückeroberung öffentlicher Räume als Orte der sozialen Interaktion auf der Fläche:

- sozialverträgliche Nutzungsmischungen
- mehr Eigenverantwortung des Einzelnen und der Gemeinschaft
- Themen wie Teilen, Tauschen, Wiederverwerten gestalterisch und funktional aufgreifen.

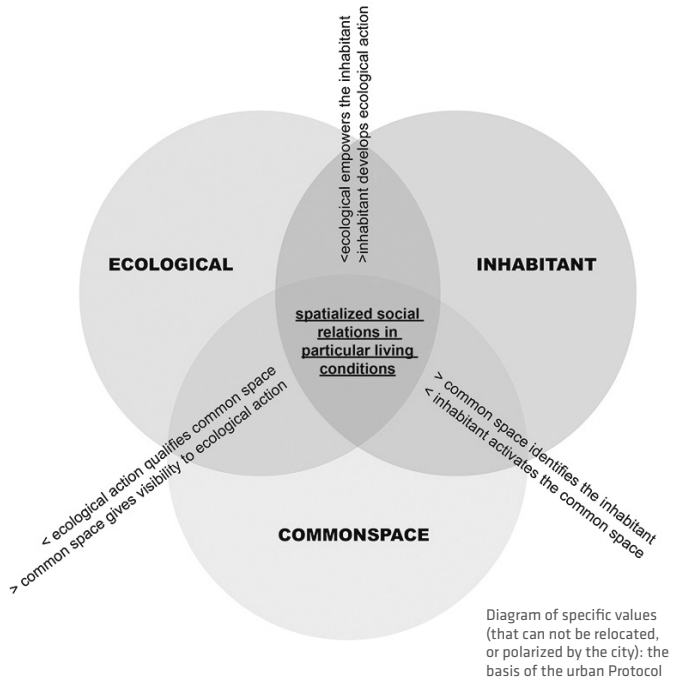


Abb. 13 Ökologie-Bewohner-Öffentlicher Raum | Zitat aus G. Duthoit ‚Connected Urbis‘

Kernaussagen zur städtebaulichen Entwicklung

Legende

- Vorrangflächen für Ankerbauten
- Vorrangflächen für Plätze
- Parzellierungsstruktur
- Planungslücken - vertiefende Planung erforderlich
- Durchgrünung

Abb. 14 Kernaussagen zur städtebaulichen Entwicklung von Geras Neuer Mitte

5 Beteiligung

5.1 Eine neue Strategie

Das Novum
Beteiligung als fester Bestandteil der Projektentwicklung mit dem Anliegen, die Fläche mit Bürgern zu aktivieren, ist ein Alleinstellungsmerkmal dieses Vorhabens und in dieser Form in Thüringen bislang einmalig. Das Projekt verfolgt eine neue partnerschaftliche Allianz zwischen Kommune und Bürgergesellschaft, um stadtentwicklungsrelevante Projekte zu bewältigen. Der Initiator, der Verein Ja - für Gera, der für das Projekt auch wesentliche finanzielle Lasten trägt, ist seit 2002 ein Akteur für das Stadtzentrum. Hier handelt es sich um eine Bürgerinitiative, die nie aus einer Gegnerschaft gegen Entwicklungen stand sondern sich grundsätzlich für Fortschritt engagiert.
Die partizipative Standortentwicklung Geras Neue Mitte trägt modellhaften und experimentellen Charakter. In allen Phasen des Entwicklungsprozesses kommen Grundprinzipien von Bürgerbeteiligung zum Tragen. Bewährte und innovative Methoden werden erprobt, nationale und internationale Erfahrungen einbezogen.
Die Organisationsstruktur in ihrer Zusammensetzung, Aufgabenstellung und Arbeitsweise einschließlich ihrer Rolle innerhalb des Projektmanagements sind ein Novum für Gera. Entscheidend für den Erfolg dieses partizipativen Prozesses wird sein, inwieweit sich die Bürgerinnen und Bürger aber auch Verwaltung, Politik und Investoren weiter ernsthaft darauf einlassen. Das erfordert Geduld, Offenheit und Ehrlichkeit von allen Projektbeteiligten.
Wenn das Experiment weiterhin gelingt, wird Stadtentwicklung in Gera zukünftig eine neue Qualität erreichen. Bürgerbeteiligung kann die hoheitliche Stadtplanung ergänzen, entlasten und legitimieren.

Beteiligungsstrategie
Eine professionell aufgestellte Beteiligungsstrategie ist unabdingbar für einen erfolgreichen partizipativen Planungsprozess. In der Strategie werden die Ziele und Ebenen der Beteiligung, die Organisationsstruktur und Zielgruppen sowie die dazugehörigen Kommunikationsformen in Bezug auf einen zeitlichen Rahmen definiert.

Vier Kommunikationsformate sind wichtig:

- Erkunden von Interessen und Meinungen:
  Einstellung, lokales Wissen und Erfahrungen, Ideen, Wünsche, Bedürfnisse erkunden (z.B. Meinungsumfragen, Foren, Stellungnahmen, Expertenbefragungen).

- Information und Meinungsbildung:
  einseitig gerichtete Information (z.B. Medien, Ausstellungen, Druckerzeugnisse) und dialogorientierter Informationsaustausch (z.B. öffentliche Diskussionen, Gespräche, Workshops).

- aktive Mitgestaltung:
  Mitwirkung und Teilhabe am Planungs- und Entwicklungsprozess über formelle (z.B. Planauslegeverfahren) und informelle Beteiligungsinstrumente (z.B. Initiativkreis, Arbeits- und Projektgruppen).

- Kooperation:
  das gemeinsames Tun, die praktische Umsetzung von Ideen und selbst gestellten Aufgaben zur Belebung der Fläche (z.B. Zwischennutzungen, dauerhafte Gestaltung und Pflege von Freiräumen).

Die Bürgerbeteiligungsstrategie setzt einen klaren Rahmen zu Angeboten, Handlungsspielräumen, Regeln und Grenzen der Mitwirkung und Teilhabe an der Entwicklung von Geras Neuer Mitte. Als Teil eines dynamischen Prozesses muss diese Strategie immer wieder auf Wirksamkeit und Passgenauigkeit überprüft und nachjustiert werden. Beteiligung in dieser Form ist für alle Beteiligten in Gera ein Lernprozess. Das erfordert ein fehlerfreundliches System, hohe Kommunikationskultur sowie den gegenseitigen respektvollen Umgang auf Augenhöhe mit allen Beteiligten.
Die Beteiligungsstrategie sollte als Teil des Städtebaulichen Rahmenplans „plus“ oder in enger Abstimmung parallel dazu verfasst werden. Die bisher und künftig beteiligten Akteure sollen daran mitwirken.

5.2 Aktivierung der Fläche

Die aktive Aneignung und Aktivierung ausgewählter Bereiche durch eine engagierte Bürgerschaft ermöglicht das Erproben und Experimentieren mit unterschiedlichsten Nutzungsformen durch einmalige Aktionen oder temporäre Angebote.
Das Areal gelangt somit innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus in den Fokus. Es werden Impulse für mittelfristige Zwischennutzungen und/oder Initiativen für langfristige Investitionen gesetzt. Damit verbunden nehmen die Attraktivität und Wertschätzung aber auch die Identifikation mit Geras Neuer Mitte zu.

Abb. 15 Drei Phasen der Beteiligung | Zitat aus
F. Schieferdecker, ... ‚Eine goldene Mitte für Gera‘

Schritt 1 | Wahrnehmung und Aktivierung (2016 - 2018)

- Erster Schritt der aktiven Beteiligung ist die Aneignung und Aktivierung der Fläche durch die Geraer Bürgerinnen und Bürger. Sie ist Voraussetzung für die partizipative Planung und schrittweise baulich-gestalterische Umsetzung.
- Ausgewählte Bereiche werden in Absprache mit den Eigentümern spielerisch „In-Besitz-genommen“. Mit diversen Nutzungsformen wird in Einzelaktionen, saisonalen Ereignissen oder zeitlich begrenzten Angeboten experimentiert.

Formate
- Information, Aufrufe/Einladungen zum Mitwirken u.a. über eine Projekt-Online-Plattform und soziale Netzwerke
- „Auftakt auf der Fläche“ als künstlerische Intervention z.B. am 22. Oktober 2016
- Bereiche der Fläche werden zur Verfügung gestellt zur Bespielung durch die breite Öffentlichkeit z.B. „Stadtgärtnern“, „Lesegarten unter der Platane “
- abgestimmte und legitimierte Koordination und Kommunikation dringend erforderlich; professionelle Zwischennutzungsagentur aufbauen
- Wege und Zugänge markieren, provisorische Landmarken oder Kubaturen errichten
- sichtbares Zeichen setzen: Anlaufstelle Bürgerbeteiligung im/am KuK oder als temporären Bau etablieren (s. „Viertelhaus“, Connected Urbis)

Ziele
- Botschaft „Hier passiert etwas Neues!“, alle Generationen erreichen, insbesondere junge Leute
- neue Wahrnehmung der Stadtmitte
- Rückeroberung des öffentlichen Raumes
- Ideen und Initiativen für Zwischennutzungen generieren, die auch auf Dauernutzungen abzielen
- Aufmerksamkeit für Geras Neue Mitte schaffen
- lokal, regional und überregional Interesse wecken

Schritt 2 | Zwischennutzung
(2016 - 2022)

Mit Fortschritt der Planung und der Projektentwicklung liegen nun Rahmenbedingungen für mittelfristige Zwischennutzungen und die Errichtung temporärer Bauten vor. Die Zwischennutzungsagentur sorgt in Abstimmung und Kooperation mit Grundstückseigentümern und Entwicklungsgesellschaft für die erforderliche Infrastruktur wie Wasser und Strom und übernimmt die Koordination der Aktivitäten.

Ziele
- Die „Anlaufstelle für Beteiligung Geras neue Mitte“ etabliert sich als offener, lebendiger Ort.
- Bürger und Projektgruppen setzen erste Zwischennutzungen und temporäre Bauten mit Unterstützung der Zwischennutzungsagentur um.
- Saisonale Sport- und Freizeitangebote von Festen, Konzerten über temporäre Gärten bis zu mobilen Dienstleistungsangeboten, Büros und Werkstätten sind möglich.
- Gewinnen von Kooperations- und Finanzierungspartnern vor Ort durch Auf- und Ausbau der Netzwerke mit lokalen und regionalen Akteuren.

Schritt 3 | Übergang zu Dauernutzungen
(2019 ...)

Nach einer Zeit des Erprobens, Experimentierens aber auch des Professionalisierens können ausgewählte temporäre Nutzungen auch in Dauerlösungen überführt werden. Im Städtebaulichen Rahmenplan „plus“ ist zu definieren, auf welchen Parzellen diese Option bestehen soll und welche Bereiche davon dauerhaft Freiflächen sind (z.B. Event-, Grün-, Spiel- und Sportflächen). Sämtliche Festsetzungen dieser Art im Städtebaulichen Rahmenplan „plus“ bedürfen der frühzeitigen Abstimmung und einer vertraglichen Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern und/oder Investoren.

Auch ob Flächen dauerhaft für temporäre Nutzungen reserviert werden, ist zu klären. Sollten das Prinzip erfolgreich sein, könnte die Stadt Gera damit der engagierten Bürgerschaft langfristig einen Ort der selbstorganisierten Begegnung und Betätigung zur Verfügung stellen. Eine geeignete Trägerstruktur könnte sich dafür aus den Erfahrungen des Initiativkreises oder anderen bürgerschaftlichen Projektgruppen entwickeln.

5.3 Organisationsstruktur Bürgerbeteiligung

„Organisationsstruktur Bürgerbeteiligung“
der partizipativen Projektentwicklung Geras Neue Mitte

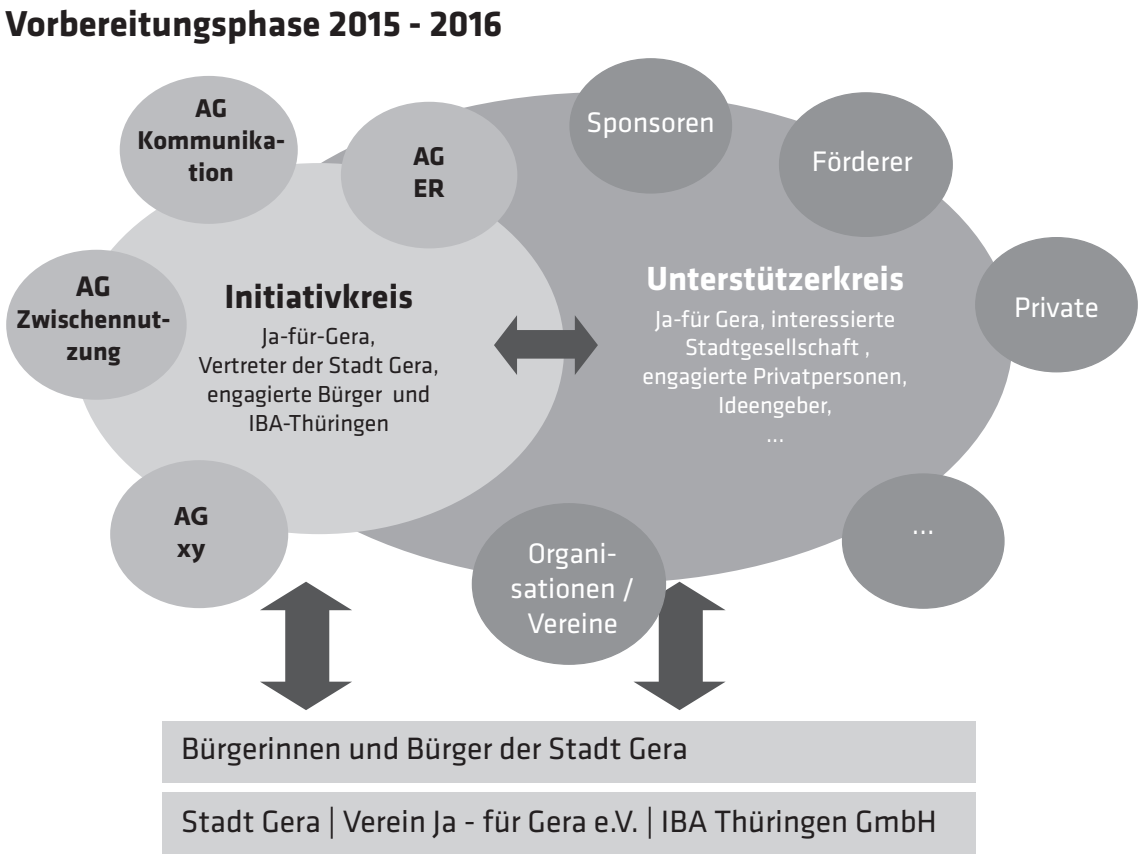


Abb. 16 „Organisationsstruktur Bürgerbeteiligung“ für Geras Neue Mitte 2015/16

Der Initiativkreis als „Urbanes Team“
Als „Urbanes Team“ wird eine demokratische Struktur aus engagierten Bürgerinnen und Bürgern umschrieben, die auf Augenhöhe mit dem Projektmanagement, der Stadtverwaltung, Politik und anderen Akteuren zusammenarbeitet und in dieser Form für den weiteren Fortgang des Projektes in Gera verantwortlich ist. (G. Duthoit ‚Connected Urbis‘ und T. Vanaght ‚Das ist Gera‘)
Der „Initiativkreis“ mit thematischen Arbeitsgruppen und möglichen Projektgruppen, kommt einer solchen Struktur recht nah.
Der Initiativkreis ist eine selbstorganisierte Gruppe aus Bürgern darunter auch Mitglieder des Stadtrates. Zudem sind Mitarbeiter der Stadtverwaltung und der IBA Thüringen GmbH vertreten.
Der Initiativkreis arbeitet ehrenamtlich und ist offen für weitere engagierte Mitstreiter. (Stand 8/2016)

- Der Initiativkreis (IK) arbeitet an übergreifenden Themen, koordiniert und ‚verarbeitet‘ die Ergebnisse der Arbeits- und Projektgruppen.

- Die Arbeitsgruppen (AG) bearbeiten zeitlich begrenzt spezielle Themen (Öffentlichkeitsarbeit, Zwischennutzungen u.a.)

- Zukünftige Projektgruppen könnten sich für die Konzeption, Umsetzung und ggf. den Betrieb konkreter Zwischennutzungen in Geras Neuer Mitte engagieren.

Selbst gestellte Aufgaben des Initiativkreises

Kommunikation und Qualifikation
- Mitwirkung an Information/Kommunikation zur Entwicklung von Geras Neuer Mitte
- Bürgerdialog-Anlaufstelle, Information und Einbindung der breiten Öffentlichkeit
- Qualifikationsangebote für die ehrenamtlich Engagierten

Prozessbegleitung und Bürgerbeteiligung
- kontinuierliche Mitsprache im laufenden Planungs- und Umsetzungsprozess
- Mitwirkung bei Konzeption und Durchführung von diversen Beteiligungsformaten
- Unterstützung von Initiativen für Zwischennutzungen

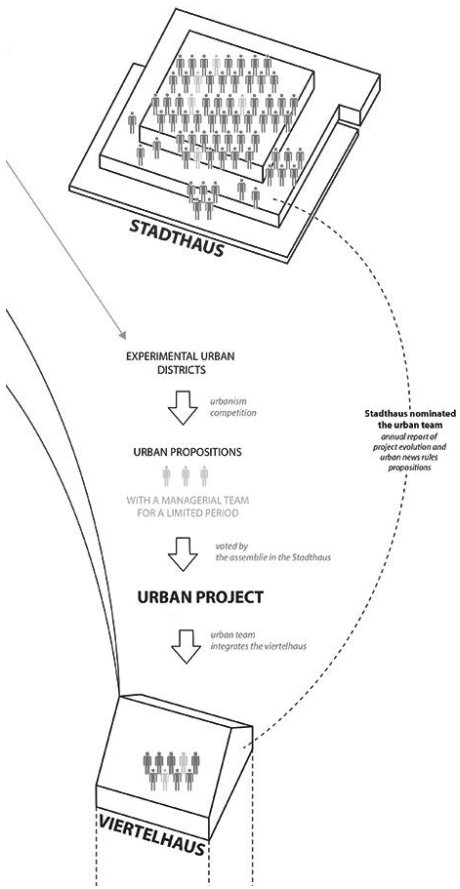


Abb. 17 Urban Protocol - Organisationsstruktur Bürgerbeteiligung | Zitat aus Duthoit ‚Connected Urbis‘

Anlaufstelle vor Ort
In Form einer Informations- und Anlaufstelle sollte das „urban team“ möglichst frühzeitig auf dem Areal verortet und physisch erlebbar sein. (siehe Duthoit, Urban Protocol in ‚Connected Urbis‘). In der Arbeitsgruppe Zwischennutzung wurde für eine Übergangszeit die Idee eines Info-Punktes entwickelt.

Legitimation
Bürgerbeteiligung braucht innerhalb der Projektentwicklung eine politische Legitimation. Ziel ist es, die Akzeptanz bei der Verwaltung, den Investoren aber auch in der breiten Öffentlichkeit zu sichern. Aufgaben, Verantwortungsbereiche und Entscheidungsbefugnisse sind möglichst genau festzuschreiben und in Abständen zu überprüfen und nachzujustieren.

Ressourcen
Abhängig von den vereinbarten Aufgaben im Rahmen der Projektentwicklung benötigt eine solche ehrenamtlich arbeitende Struktur grundlegende Ressourcen wie Räume, ein Minimum an technischer Ausstattung und Bürobedarf.
Darüber hinaus ist ein frei verfügbares Budget für Öffentlichkeitsarbeit und Aktivitäten wie Ausstellungen, Veranstaltungen etc. erforderlich.
Im Städtebaulichen Rahmenplan „plus“ ist zu klären, ob diese Positionen als Teil der Projektentwicklungskosten kalkuliert und finanziert werden können. Zu prüfen ist, inwieweit für die frei verfügbaren Budgets auch alternative Finanzierungsmodelle wie Crowdfunding, Sponsoring, Fördermittel etc. praktikabel sein könnten.

6 Die nächsten Schritte

6.1 Klärungsbedarf

Für den erfolgreichen Fortgang des Vorhabens Geras Neue Mitte, sind in naher Zukunft wichtige Fragen zu beantworten.

- Wie kann der Fortgang des Projekts legitimiert werden?
  Beratung und Befürwortung des Entwicklungsrahmens durch ein Stadtratsvotum

Desweiteren:

- Welche Möglichkeiten der Neuordnung der Verkehrsströme sind realisierbar?
  Verkehrsstudie mit Schwerpunkt Breitscheidstraße/ Museumsplatz.

- Welchen Wohnraumbedarf gibt es in der Innenstadt?
  Wohnraumstudie quantitativer und qualitativer Wohnraumbedarf im Stadtzentrum

- Gibt es Bedarf an zusätzlichem Einzelhandel in der Innenstadt? Welche Ansätze für Leerstand?
  Fertigstellung und Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes

- Welche Zukunftsperspektive hat das KuK?
  Machbarkeitsstudie zur Zukunft des KuK

6.2 Genauere Planung

- Der Städtebauliche Rahmenplan „plus“ Geras Neue Mitte ist erforderlich als Grundlage für einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan und weitere Planungsschritte.
  Über die üblichen städtebaulichen Inhalte hinaus sollte der Städtebauliche Rahmenplan „plus“ folgende Themen der Umsetzung vertiefen, wie z.B.:
  - KuK: Nutzungen, Öffnungen/Eingänge-Übergang innen/ außen
  - Fahrender und ruhender Verkehr (MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
  - Nachhaltigkeitskonzept: Ökologie, Soziales, Ökonomie und Baukultur

- Phasen der Entwicklung:
  Bauabschnitte, Prioritäten, Meilensteine
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb für den öffentlichen Raum (Platz vor dem KuK)
- Aufstellung des Bebauungsplanes Geras Neue Mitte

6.3 Meilensteine

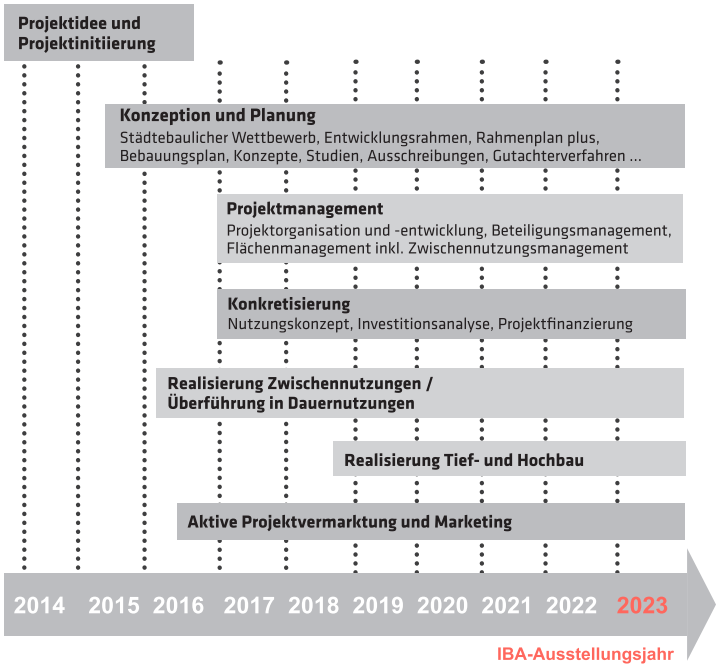


Abb. 18 Meilensteine der Projektentwicklung

IMPRESSUM

Herausgeber
Ja - für Gera e.V.
Stadt Gera
IBA Thüringen GmbH

Inhaltliche Bearbeitung, Plan- und Prozessgrafiken
StadtStrategen, Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung, Weimar

Kartengrundlage
© OpenStreetMap-Mitwirkende und Daten aus dem Geoinformationssystem der Stadt Gera

Satz und Gestaltung
Kremer**M**asuhr**D**esign | Gera

Druck
Druckhaus Gera

Inhaltliche Bearbeitung gefördert durch die IBA Thüringen GmbH
Gestaltung und Druck gefördert durch die Städtebauförderung

Foto Titel: Stadt Gera/Andreas Vieweg

Gera im Oktober 2016

www.ja-fuer-gera.de
www.gera.de/gnm
www.iba-thueringen.de
www.facebook.com/gerasneuemitte

IBA Thüringen

ja für Gera
Eine Initiative für unsere Region

OTTO-DIX-STADT GERA®

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden