



**10 Jahre  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Rudolstadt mbH**



## Vorwort

10 Jahre Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH – ein Grund einen Augenblick innezuhalten und zurückzublicken!

Wer erinnert sich nicht an die ersten Jahre nach der Wiedervereinigung Deutschlands, als sich die Städte und Gemeinden hierzulande aufgrund ihrer gerade erst wiedererlangten kommunalen Selbstverwaltung einer großen Dynamik von Problemen aber auch Chancen gegenüber sahen. So manch kleine Gemeinde konnte in dieser Zeit Tatsachen in Form überdimensionierter Gewerbe- und Wohngebiete schaffen, bevor Gebietsreform sowie Landes- und Regionalplanung eine Steuerung dieser Entwicklung anbieten konnten. Aufgrund ihrer komplizierteren städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie vielerorts ungeklärter Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden mussten insbesondere die großen und mittleren Städte Einwohner und Gewerbebetriebe an ihr Umland abgeben, da sie nicht schnell genug entsprechende Gewerbe- und Wohnbauflächen anbieten konnten.

Die Stadt Rudolstadt hat ihren Handlungsbedarf in diesem Zusammenhang schnell erkannt und ist neben der frühzeitigen Zusammenarbeit mit der Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft bei den Großprojekten „Rudolspark“ und „Gewerbegebiet Schwarza“ bei der kostengünstigen Bereitstellung von Wohnbau land für Einfamilienhäuser selbst initiativ geworden.

Mit der Entscheidung im Gebiet Volkstedt-West bzw. Zeigerheimer Straße einen Standort für Einfamilienhäuser zu erschließen

ging die Frage einher, diese Bauvorhaben über das eigene Tiefbauamt planen zu lassen oder alternativ einen eigenen Erschließungsträger in Form einer neuen kommunalen Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH zu etablieren.

Eine Reihe von Argumenten sprach seinerzeit für die Gründung einer neuen städtischen Gesellschaft – die Geburtsstunde der Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH, welche unter dem 10. November 1993 erstmalig in das Handelsregister beim Amtsgericht Gera eingetragen wurde. Bestand die Gesellschaft zunächst ohne eigenes Personal – die Aufgaben wurden geschäftsbesorgend durch ein ortsansässiges Planungsbüro übernommen – erfuhr sie ab dem Jahre 1995 mit dem Erwerb der ehemaligen Volkstedter Kaserne eine deutliche Aufgabenausweitung, so dass ab 1996 ein hauptamtlicher Geschäftsführer sowie eine Mitarbeiterin für kaufmännische Aufgaben in der Gesellschaft angestellt wurden.

Auch die Entscheidung der Stadt Rudolstadt die ehemalige Volkstedter Kaserne durch ihre Stadtentwicklungsgesellschaft erwerben und entwickeln zu lassen war von strategischen Erwägungen getragen. War doch die Stadt somit in der Lage schnell ein attraktives Grundstück für den im Rahmen der arbeitsteiligen Zusammenarbeit mit den Städten Saalfeld und Bad Blankenburg für Rudolstadt angestrebten Standort für ein Erlebnisbad zu präsentieren.

Nachdem sich der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in den neuen Bundesländern zunehmend in Richtung der Altstädte verlagerte, konnte die Stadt Rudolstadt auch hier erfolgreich mit ihrer Stadtentwicklungsgesellschaft operieren, indem diese durch den Erwerb und die Sanierung von bedeutsamen Gebäuden bzw. durch das Schließen von städtebaulich wichtigen Baulücken der Entwicklung der Altstadt wichtige Impulse verleihen konnte.

Schließlich war die Stadtentwicklungsgesellschaft für die Stadt Rudolstadt auch der Schlüssel bei der Nutzung alternativer Bau- und Finanzierungsinstrumente etwa beim Umbau einer ehemaligen kaiserlichen Kaserne zu einer Regelschule oder bei der Errichtung des Erlebnisbades SAALE-MAXX, bei dem die Stadtentwicklungsgesellschaft als Totalübernehmer fungierte.

Seit 2002 hat die Stadtentwicklungsgesellschaft die Zulassung als Sanierungsträger gemäß BauGB erlangt und ist seitdem für die Stadt Rudolstadt in dieser Eigenschaft im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ tätig.

Auch zukünftig kann die Stadtentwicklungsgesellschaft wichtige Aufgaben bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Rudolstadt übernehmen. Neben der unlängst vereinbarten Errichtung und Vermietung eines Kindergartenneubaus harren insbesondere im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ eine Reihe von städtebaulich bedeutsamen Sanierungsobjekten und Baulücken ihrer Sanierung bzw. Neubebauung. Voraussetzung hierfür ist eine möglichst schnelle Rückführung der in den Erschließungsgebieten investierten Mittel durch Abverkauf der baureifen Grundstücke. In Anbetracht der seit einigen Jahren zurückgehenden Nachfrage keine leichte Aufgabe.

Jens Adloff  
Geschäftsführer

## Das Wohngebiet „Volkstedt-West“

Die Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes Volkstedt-West war die erste große Aufgabe der neu gegründeten Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH. Um einerseits dem nach der politischen Wende stärkeren Wunsch der Rudolstädter nach einem eigenen Haus zu entsprechen, andererseits einem übermäßigen Flächenverbrauch durch Einzelhäuser zu begegnen und stadtähnliche Strukturen zu verwirklichen, wurden im Gegensatz zu anderen Neubaugebieten in Volkstedt-West vorwiegend Grundstücke für Reihen- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft führte ab dem Sommer 1993 als Maßnahmeträger über einen Geschäftsbesorgungsvertrag die gesamte Erschließung in zwei Bauabschnitten durch. Voraussetzung hierfür waren zunächst verschiedene Abrissmaßnahmen und Entschädigungsleistungen sowie die Umverlegung vorhandener Leitungen, um Baufreiheit zu schaffen.

Die Maßnahme wurde aus dem Thüringer Landesprogramm „Neue Wohngebiete“ und dem Bund-Länder-Programm „Erschließung von Wohngebieten“ gefördert.

Die ersten Grundstücke wurden bereits im November/Dezember 1993 an Rudolstädter Familien verkauft. Durch Bildung von Baugruppen in überschaubaren Abschnitten sollten die Bauherren in die Lage versetzt werden, gemeinsam und dadurch möglichst preiswert ihr Wohneigentum zu bauen. Im ersten Bauabschnitt wurden 31 Reihenhäuser, 8 Doppelhaushälften und 16 Einzelhäuser errichtet. Gleichzeitig erfolgte der Verkauf von Grundstücken an Investoren zur Bebauung mit Eigentumswohnungen.



Die Erschließungsarbeiten des 1. Bauabschnitts einschließlich der Herstellung des Grünzugs mit einem Kinderspielplatz waren im Frühjahr 1994 abgeschlossen.

Parallel dazu begann bereits die Erschließung des 2. Bauabschnittes und der Verkauf der Grundstücke. Im 2. Bauabschnitt wurden bisher 38 Reihenhäuser, 8 Doppelhaushälften, 24 Einzelhäuser, 5 Eigentumswohnanlagen und 11 Wohn- und Geschäftshäuser errichtet. Insgesamt wurden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft 146 Grundstücke verkauft.

Nach anfänglicher Skepsis über die teilweise recht enge Bebauung in den Reihenhäuserzeilen wird die die Kommunikation untereinander fördernde Nähe zu den Nachbarn von den meisten Bewohnern sehr begrüßt. Auch deshalb stehen derzeit nur noch fünf Bau-



grundstücke für Einfamilienhäuser zum Verkauf, weitere zwei freie Grundstücke können mit Eigentumswohnanlagen bebaut werden.





Parade des Infanterieregimentes III/96  
am 22.03.1897 (Foto: E. Lösche)

## Die neue Schiller-Schule

Das ehemalige Kasernengebäude zwischen Schwarzbürger Chaussee und Klinghammer-Straße, die sogenannte 96er Kaserne, wurde in den Jahren 1888/1890 errichtet. Der imposante Klinkerbau mit kleineren Nebengebäuden hat im Laufe der Jahrzehnte wechselnde Nutzungen erfahren. Außer dem Militär verschiedener Epochen war hier viele Jahre das Rudolstädter Finanzamt untergebracht. Aus dieser Zeit stammen z. B. die Wohngebäude an der Schwarzbürger Chaussee. Vorher erstreckte sich hier ein weitläufiger Exerzierplatz. In der DDR erhielt die Kaserne den Namen „Rudi Arnstadt“. Die militärische Nutzung endete mit der Auflösung des Funktechnischen Aufklärungsbataillons 3 im Zuge der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Danach standen die Gebäude zunächst leer.

Im Jahr 1995 wurden erste Vorplanungen und Gutachten zu einer Sanierung und künftigen Nutzung des Areals in Auftrag gegeben. Für die traditionsreiche Schiller-Schule musste ein neues Gebäude gefunden werden, da die dringend notwendige Generalsanierung des alten Gebäudes als zu aufwändig und bei laufendem Schulbetrieb als nicht vertretbar eingeschätzt wurde.



Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat ab 1996 als Generalübernehmer die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Kaserne entsprechend den Erfordernissen einer vierzügigen Regelschule durchgeführt. Das Hauptgebäude wurde u. a. durch den Neubau einer Drei-Felder-Turnhalle sowie Volleyball- und Basketballplätze im Freigelände ergänzt.

Die Baumaßnahme wurde europaweit ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer, die Fa. Dyckerhoff & Widmann AG, vergeben. Im November 1997 konnte die Schule feierlich eingeweiht werden.



## Die Parkhäuser

Im Auftrag der Stadt hat die Stadtentwicklungsgesellschaft als Bauherr in den letzten Jahren zwei Parkhäuser, am Corrensring in Schwarza und in der Weinbergstraße in der Altstadt, errichtet.



Im 1996 fertiggestellten Parkhaus Corrensring werden ausschließlich Stellplätze für Dauerparker angeboten, um die Parksituation für die Anwohner deutlich zu entspannen. Auf 3 Decks sind insgesamt 116 Stellplätze vorhanden, deren durchschnittliche Auslastung gut 90 % beträgt. Nach rechtzeitiger Anmeldung ist es hier wie auch im Parkhaus in der Weinbergstraße aber auch möglich, einen Stellplatz z. B. nur für eine Woche zu mieten.

Das Parkhaus Schlossberg in der Weinbergstraße hat bereits während der Planungsphase Diskussionen unter den Anwohnern zur Gestaltung vor allem der Überdachung und des Eingangsbereiches aufgeworfen. Befürchtungen einer Dominanz des Parkhauses als nördlicher Abschluss der Schillerstraße haben sich nach seiner Fertigstellung im Jahr 2000 nicht



bestätigt. Mit seinem eher schlichten Äußeren ordnet sich das Bauwerk der umgebenden Bebauung unter.

Die für Dauerparker verfügbaren Stellplätze in Erd- und Obergeschoss sind praktisch immer ausgelastet. Im Obergeschoss werden außerdem Stellplätze für Kurzzeitparker angeboten.

Anfängliches Misstrauen der Mieter gegenüber der Zahlungsweise mit EC-Karte ist mittlerweile ausgeräumt. Man hat sich daran gewöhnt, kein Kleingeld parat haben zu müssen. Den erhofften Effekt zur Entlastung der Parkflächen im unmittelbaren Stadtzentrum hat das Parkhaus Schlossberg allerdings bisher nicht ausgelöst, obwohl die Parkgebühr für Kurzzeitparker mit 0,26 €/h sehr moderat ist. Hierzu wären zunächst restriktive Maßnahmen zur Verringerung der Stellplätze im Marktbereich nötig.



## Wohnanlage Stiftsgasse 22-26 / Schlossaufgang III

Am 26. November 1996 erwarb die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH die Baulücke an der Ecke Stiftsgasse 22-26/Schlossaufgang III. Die historische Bebauung an dieser Stelle war bereits in den 80er Jahren wegen Baufälligkeit abgebrochen worden. Durch einen Neubau in moderner Formensprache sollten die früheren Raumkanten wieder hergestellt werden.

Im Oktober 1998 waren insgesamt 11 Wohnungen mit Wohnflächen von etwa 30 m<sup>2</sup> bis 109 m<sup>2</sup> in mehreren Gebäudeteilen fertiggestellt. Acht der Wohnungen sind über ein offenes Treppenhaus und Laubengänge erschlossen. Im Hof werden Stellplätze für die Mieter angeboten.



Seit der Fertigstellung sind die Wohnungen kontinuierlich vermietet. Schwierig gestaltet sich die Vermietung einer der beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit 97 m<sup>2</sup> Fläche. Zwar gibt es immer wieder Nachfragen von Interessenten, doch durch die Lage etwas abseits der Fußgängerzone wird mancher abgeschreckt. Gesucht wird ein Nutzer, der eine „Adresse“ braucht, d. h. den seine Kunden gezielt aufsuchen und der nicht auf „Laufkundschaft“ angewiesen ist.

## Schlossaufgang I/1 – Die Strickschule

Das Gebäude Schlossaufgang I Nr. 1, die ehemalige Strickschule, ist ein städtebaulich dominantes eindrucksvolles Fachwerkhaus, das wegen seines charakteristischen Aussehens und seines Standortes am Fuße der Heidecksburg bereits oft fotografiert wurde. Es ist Bestandteil des Denkmalensembles Altstadt. Nachdem es jahrelang leer stand, wurde es 1999 durch die Stadtentwicklungsgesellschaft erworben und anschließend von Grund auf saniert.



Im Jahr 1805 war in dem damals nur zweistöckigen Gebäude die fürstliche Strickschule eingerichtet worden. Hier fand ein Handarbeitsunterricht für Mädchen aus armen Familien der Altstadt statt, Unterweisung im Stricken und Elementarunterricht. Erst 1883 erhielt das Haus ein drittes Geschoss mit von außen sichtbarem Fachwerk. Nach 1910 stellte die „Strickschule“ ihre Tätigkeit in diesem Gebäude ein. Der Name hat sich im Volksmund jedoch bis in die heutige Zeit erhalten.

Der desolote bauliche Zustand infolge jahrelangen Leerstands erforderte dringend umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.



In seiner äußeren Erscheinung wurde das Gebäude nur unwesentlich verändert.

Im Inneren war eine Anpassung an die neue Nutzung erforderlich. Unter anderem mussten die Elektroinstallation und die Sanitäranlagen komplett erneuert werden. Es wurden neue Kastenfenster eingebaut. Vorhandene alte Türblätter, die gesamte Treppenanlage und andere erhaltenswerte Bauteile konnten aufgearbeitet werden. Dies bedingte jedoch erhöhte Aufwendungen, um heutige Brand- und Schallschutzanforderungen zu erfüllen.

Nach der Sanierung wird die Strickschule als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Es entstanden in den unteren Geschossen insgesamt 309,5 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss eine Zweiraum- und zwei Einraumwohnungen mit zusammen 172,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Stadtentwicklungsgesellschaft ist aus ihren früheren Räumen im Handwerkerhof in die Strickschule umgezogen. Mitte 2003 hat sich im 1. Obergeschoss eine psychotherapeutische Praxis niedergelassen. Die Räume im Untergeschoss, insgesamt über 100 m<sup>2</sup>, stehen seit kurzem leer und können als Wohnung oder Gewerberaum gemietet werden.



## Das Freizeitbad SAALEMAXX

In den Jahren 2000 und 2001 entstand in der Volkstedter Leite auf einem Grundstück von etwa 51.000 m<sup>2</sup> ein neues, mittlerweile etabliertes Freizeit- und Erlebnisbad mit Schwimmhalle und großzügigen Außenanlagen für das Städtedreieck Rudolstadt-Saalfeld-Bad Blankenburg und die Region. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt war Bauherr des wichtigen Vorhabens.

Ermöglicht wurde die Baumaßnahme durch großzügige Fördermittel des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur und des Thüringer Ministeriums für Soziales, Familie und Gesundheit.

Bereits im Juni 1997 war der erste Antrag auf Förderung für das Erlebnisbad gestellt, im März 2000 konnte endlich mit dem Bau begonnen werden.

Im Dezember 2001 wurde das neue Bad mit einem großen Fest eingeweiht. Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf etwa 23 Mio. €. Betreiber des neuen Freizeitbades ist die eigens gegründete Freizeit- und Erlebnisbad Rudolstadt GmbH.

Mit einer aufwändigen Wasseraufbereitungs- und einer Wärmerückgewinnungsanlage wurde zukunftsweisende Technik



eingebaut. Das Bad konnte an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Nach der Fertigstellung bietet das SAALEMAXX einen großen Freizeit- und Erlebnisbereich mit Wellenbecken und Strömungskanal, mit mehreren Rutschen, wie Crazy River, Black Hole, Free-Fall und einer Familienrutsche, mit einem Kinderbereich und einem Erlebnisaußenbecken.



Im Wellnessbereich mit Kaskade- u. Soleaußenbecken, mit Hamam-Massage, Rhassoul, Thalassotherapie, Moor- und Heubad, Kneippbecken und Aromagrotte kann man trefflich entspannen und sich verwöhnen lassen. Der großzügige Saunabereich mit Finnischer Sauna, Dampfsauna, Blockhaussauna mit Holzofen, Steinsauna, Solestollen, Solarien und einem Wüstenraum zur Lichttherapie runden das Angebot des Erlebnisbades ab.

Eine Schwimmhalle mit 25-m-Becken mit 5 Bahnen steht für Freizeit-, Schul- und Vereinssport zur Verfügung. Im Sommer laden großzügige Außenanlagen mit Liegewiesen und Spielflächen zum Verweilen ein.



## Die Volkstedter Leite

Im Jahr 1995 erwarb die Stadtentwicklungsgesellschaft das weitläufige Grundstück der ehemaligen Kaserne der sowjetischen Armee in der Volkstedter Leite, westlich der B 85/88.

Damit hatte man ein schweres Erbe angetreten. Viele alte Gebäude und die Einfriedungen wurden abgerissen, das Gelände mit großem Aufwand vollständig beräumt, der Boden dekontaminiert und auf Munition untersucht. 1945 waren hier Bomben gefallen, von denen noch Blindgänger im Erdreich vermutet wurden. Erst während der Arbeiten zum Bau des Freizeitbades hat man dann tatsächlich eine Fliegerbombe entdeckt und entschärft.

Neben Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser wurden im Bebauungsplan für das Gebiet auch Flächen für das mittlerweile realisierte Freizeitbad SAALEMAXX und einen Neubau des Krankenhauses ausgewiesen. In der Nähe des Freizeitbades hat sich ein großes Fitness-Center etabliert.



Bombenangriff der US-Armee auf Volkstedt am 10. April 1945

## Die Kasernengebäude

Erbaut im Jahr 1936, wurde die „Prinz-Eugen-Kaserne“ in der Volkstedter Leite zunächst von der Wehrmacht, später über mehrere Jahrzehnte von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte genutzt. Nach deren Abzug im Jahr 1992 befanden sich die Gebäude ebenso wie das gesamte Gelände in einem äußerst schlechten Zustand. Viele Jahre waren keine oder nur die nötigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden.

Unter Berücksichtigung ihrer sehr guten Bausubstanz (solide gemauerte Ziegelsteinwände mit Stahlbeton-Decken) und der herrlichen Lage am Hang des Saalebogens mit Blick zur Heidecksburg hat man entschieden, die großen Mannschaftsgebäude nicht abzureißen, um stattdessen neue Nutzungsvarianten zu finden.

Im Rahmen einer SAM-Maßnahme wurden die Blöcke zunächst komplett entkernt, wurden Installationen, Fenster, Türen, Fußböden und Einbauten vollständig abgebrochen und die Gebäude gegen Vandalismus gesichert, um die Vermarktungs- und damit Nachnutzungschancen zu verbessern.

Laut gültigem Bebauungsplan ist im Bereich der ehemaligen Kasernenblöcke ein Sondergebiet „Dienstleistung und Freizeit“ ausgewiesen. Einrichtungen der zu sanierenden oder neu zu errichtenden Gebäude sollen danach das umliegende Freizeitangebot ergänzen und z. B. Dienstleistungen für das künftige Krankenhaus anbieten.



Prinz-Eugen-Kaserne 1942/43  
(Foto: R. Zimmermann)

Zulässig sind auch sogenannte „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe“, Gaststätten, kleinere Spielhallen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Seit etwa einem Jahr wird die Vermarktung der Blöcke durch die Stadtentwicklungsgesellschaft intensiver betrieben. So haben schon mehrere, mehr oder minder ernsthafte Interessenten Konzepte und Angebote abgegeben.

Einen Rückschlag erhielten die Verkaufsverhandlungen durch den Brand des Dachstuhles des mittleren Blocks im April 2003, ausgelöst wahrscheinlich durch Brandstiftung. Zwar hätte ein potenzieller Investor wahrscheinlich ohnehin auch das Dach umgebaut, ggf. einen ganz neuen Dachstuhl aufgesetzt, optisch vermittelt das Gebäude jetzt aber einen deutlich schlechteren Eindruck. Bemerkenswerterweise hatte die Feuerwehr wenige Tage vor dem Brand gerade in diesem Block eine ausgedehnte Übung abgehalten – allerdings vor allem in den Kellerräumen.





## Das Wohngebiet „Volkstedter Leite“

Auf einer Fläche von 4,5 ha wurden in den Jahren 2000 bis 2002 durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH Grundstücke für die Bebauung mit Wohnhäusern erschlossen.

Angeboten werden voll erschlossene Grundstücke verschiedener Größe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Anordnung von Doppelhäusern ist ebenfalls möglich. Auf einem langgestreckten Grundstück im Norden des Gebietes kann bei Bedarf eine Reihenhausezeile errichtet werden.

Zum Preis von 76,69 €/m<sup>2</sup> können im 1. Bauabschnitt des Gebietes derzeit noch 11 von 30 Grundstücken durch künftige Bauherren erworben werden. Im 2. Bauabschnitt, der erst kürzlich zum Verkauf freigegeben wurde, haben Interessenten die Wahl unter 28 von 29 Grundstücken. Im Durchschnitt sind die Grundstücke 500 m<sup>2</sup> groß.

Das Baugebiet zeichnet sich vor allem durch seine ruhige und sonnige Lage sowie die Nähe zu Freizeiteinrichtungen wie dem SAALEMAXX aus. Durch die beiden unteren Quartiere verläuft ein sanft geschwungener Pflasterweg in einem Grünzug. Im östlichen Bereich des Gebietes wird ein naturnaher Spielplatz entstehen.







Wohngebiet Volkstedter Leite  
 Parzellenplan Stand August 2003

■ verfügbare Grundstücke  
■ verkaufte Grundstücke



## Der neue Kindergarten in der Großen Allee

Noch im Jahr 2003 beginnt der Bau eines neuen Kindergartens in der Großen Allee, auf dem Grundstück, wo vor gar nicht langer Zeit die 1850 errichtete Alleeschule abgerissen wurde. Bauherr ist die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt, die Planungsleistungen werden durch das Architekturbüro Dr. Lindenmann erbracht.

Es entsteht ein Gebäude mit großzügigen Räumen für 108 Kinder. Entworfen wurde ein nicht unterkellertes, weitestgehend symmetrischer, zweigeschossiger Kompaktbau. In Anlehnung an das Äußere der früheren Schule erhält der mittlere Gebäudeteil ein dominierendes Satteldach, die beiden Seitenteile ein Flachdach.

Bis zum Jahresende 2003 soll der Rohbau stehen. Die Fertigstellung und die Übergabe des Kindergartens an die Stadt bzw. den Diakonieverein Rudolstadt e. V., der das Gebäude nutzen wird, sind für den Sommer 2004 geplant.



## Der Löwensaal

Das ehemalige Hotel „Zum Löwen“ befindet sich seit einigen Jahren im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt. Mit den Nutzern, u. a. der Gaststätte „Verrücktes Kartoffelhaus“, bestehen Mietverträge. Größtes Sorgenkind im Gebäude ist der sogenannte Löwensaal, der seit Mitte der 90er Jahre nicht mehr genutzt werden kann und heruntergekommen vor sich hin schlummert.

Seit Jahren liegt eine Entwurfsplanung zur Restaurierung und Neugestaltung des Saales vor. Die Umsetzung ist bisher jedoch vor allem an den fehlenden Mitteln gescheitert. Eine denkmalgerechte Restaurierung des ehemals prächtigen Saales würde einen sehr hohen finanziellen Aufwand erfordern.

Unterstützung käme sicher durch Fördermittel der Städtebauförderung, doch hier-

*Alleeschule, März 2000  
(Foto: A. Sacher)*



für ist zunächst ein überzeugendes Konzept der späteren Nutzung des Löwensaales erforderlich.

Interessenten und potentielle Nutzer, z. B. Rudolstädter Vereine, gäbe es genug. Eine Auslastung des Saales wäre sogar denkbar, jedoch bei weitem keine Kostendeckung, da gerade die gemeinnützigen Vereine nicht in der Lage sind, eine kostendeckende Miete für den Saal zu bezahlen.

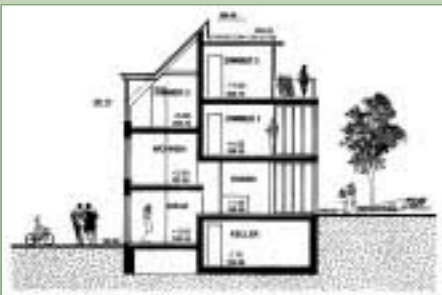
Für die nahe Zukunft plant die Stadtentwicklungsgesellschaft, zunächst die Planung einer Restaurierung weiter voranzutreiben, um z. B. die Kostenschätzung zu aktualisieren, und ein tragfähiges Nutzungskonzept in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung zu erarbeiten.



## Neue Wohnanlage am Schlossaufgang II



*Ansicht Stiftsgasse*



*Schnitt und Grundriss Erdgeschoss Haus I-III*



*Schnitt und Grundriss Erdgeschoss Haus IV*

An der Ecke Stiftsgasse/Schlossaufgang II stört seit langem eine unschöne Baulücke den Blick aus der Vorwerksgasse zur Heidecksburg. Mit dem Ziel, die früheren Raumkanten wieder herzustellen, wurden in den letzten Jahren im Sanierungsamt der Stadtverwaltung Entwürfe verschiedener Planer diskutiert, jedoch teilweise mangels finanzkräftiger Investoren wieder verworfen. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt fasst als eines der Vorhaben für die Zukunft die Wiederbebauung dieses Grundstückes ins Auge. Am erfolgversprechendsten wird ein Entwurf des Büros Bauer Architekten BDA aus Weimar angesehen.

Entlang der Stiftsgasse soll danach eine Reihe von drei Häusern errichtet werden, die einheitlich gestaltet sind. Im hinteren Bereich des Grundstückes entsteht ein einzelnes Gebäude mit zwei Geschosswohnungen.

Aus dem Niveauunterschied zwischen der Stadt und dem Schlossberg wurde die Idee geboren, die Wohnebenen der vorderen Gebäude halbgeschossig zu versetzen. Dadurch ergeben sich offene Verbindungen und Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Wohnebenen und damit auch eine Beziehung zwischen Stadt und Schlossberg.

Jedem Haus ist eine Freifläche an der straßenabgewandten Seite zugeordnet. Zur Straße hin ist im Erdgeschoss ein Pufferraum vorgesehen, der vor allem eine Distanz zwischen Straße und eigentlichem Wohnbereich schaffen soll.



Jedes Haus erhält außerdem eine Dachterrasse als zusätzliche Freifläche. Die Gebäude öffnen sich zur Gartenseite, so dass eine großzügige Belichtung der Wohnbereiche möglich ist.

Das einzelne Wohngebäude am Schlossaufgang II mit zwei Geschosswohnungen ist durch seine Hanglage gekennzeichnet. Durch das stark ansteigende Gelände ist es möglich, jeder Geschosswohnung eine ebenerdige Freifläche zuzuordnen. Die Hanglage ermöglicht ebenfalls einen Carport im Untergeschoss für die erforderlichen Stellflächen aller vier entstehenden Häuser, der fünf Pkw Platz bietet.

Der vorliegende Entwurf wird bezüglich der konkreten Gestaltung vor allem der Fassaden bis zur Realisierung sicher noch einige Änderungen erfahren. So wird derzeit z. B. noch über Anordnung und Größe der Fenster diskutiert, über Höhenversatz der Dachfirste und Schaffung von Raumkanten zum Schlossaufgang hin.

Sowohl die Häuser als auch die beiden Wohnungen sind zum Verkauf vorgesehen. Interessenten können sich bereits jetzt bei der Stadtentwicklungsgesellschaft über Einzelheiten informieren.



## Die Schließung der Baulücke Ecke Mangelgasse/Töpfergasse

Seit dem Abriss von baufälligen Altbauten in den 80er Jahren werden die geschlossenen Raumkanten der Rudolstädter Altstadt an der Ecke Töpfergasse-Mangelgasse durch eine großflächige Baulücke unterbrochen. Die Fläche wird seit einigen Jahren zum Parken genutzt und stellt im Gefüge der Altstadt einen so genannten städtebaulichen Missstand dar.

Die Wiederbebauung dieses großen Eckgrundstückes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz mit Blick zur Heidecksburg ist ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung. Ende des Jahres 2000 hatte die Stadt Rudolstadt deshalb für die geplante Neubebauung einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

Im Rahmen des Wettbewerbes wollte die Stadt durch alternative Vorschläge gute Lösungen für die gestellte Aufgabe finden, die den Anforderungen, insbesondere der Gestaltung, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität in gleicher Weise gerecht werden.



Zugleich sollten geeignete Architekten als Auftragnehmer für die spätere Realisierung des Vorhabens gefunden werden.

Die Arbeit des Architekturbüros Schettler & Wittenberg aus Weimar, die mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, verkörpert eine zeitgemäße Architekturhaltung. Durch die Aufnahme der ursprünglich vorhandenen Baufluchten, die Anschlüsse an die vorhandene Bebauung, die Planung eines Hofes und das Satteldach fügt sich der Entwurf gut in das Umfeld ein.

Die funktionale Lösung beinhaltet großzügige, flexibel teilbare Ladenflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind zum begrünten Hofbereich hin ausgerichtet, die Wohnnebenräume liegen überwiegend zum Straßenraum. Im unmittelbaren Hofbereich sind behindertengerechte Wohnungen vorgesehen.

Bauherr des künftigen Wohn- und Gewerbeobjektes könnte die Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt sein. Mit der weiteren Planung und der Realisierung des Bauvorhabens wird jedoch erst begonnen werden können, wenn die Vermietung des Objektes, vor allem der Gewerbeflächen, und damit die Finanzierung gesichert ist.

### Impressum:

Nr. 13 der Informationshefte Rudolstadt

Herausgeber: Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH  
Schlossaufgang 1 Nr. 1, 07407 Rudolstadt  
Telefon 0 36 72 / 48 07 90, Fax 0 36 72 / 48 07 99  
E-Mail: SER.Rudolstadt@t-online.de  
www.SER.Rudolstadt.de

Erarbeitung, Fotos und Gestaltung: Stadtentwicklungsgesellschaft Rudolstadt mbH

historische Fotos Seiten 4, 7, 10: Stadtarchiv Rudolstadt

Reproduktion: Förster & Borries GmbH, Zwickau

Druck: COLOR-DRUCK ZWICKAU GmbH und Co. KG

Umschlag: typo-druck, Rudolstadt