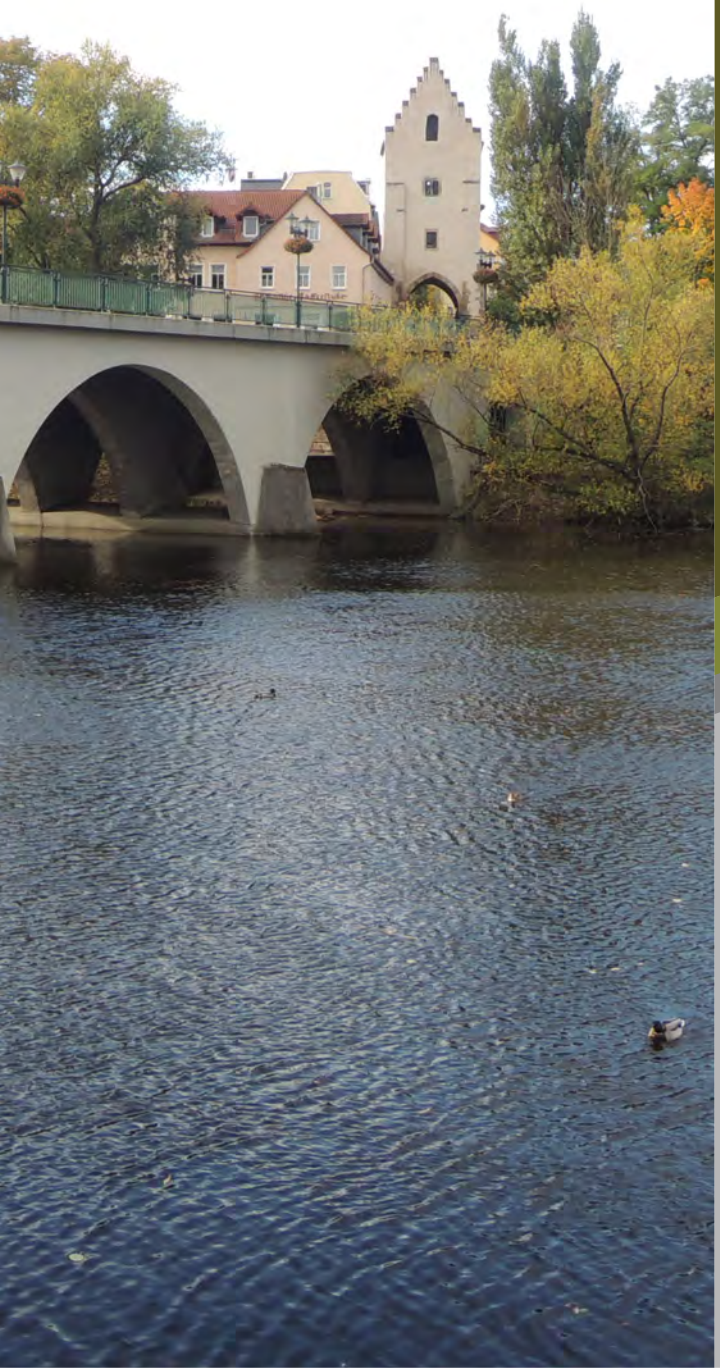
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

2019



Auftraggeber:

Stadt Saalfeld / Saale
Markt 1
07318 Saalfeld / Saale

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Str. 17-21
99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0
Fax 03643/ 771 59 99
Email: info@roosgruen.de
www.roosgruen.de

Grün

Projekt:

FREIRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT SAALFELD

Auftraggeber:

Stadt Saalfeld / Saale
Markt 1
07318 Saalfeld / Saale

Auftragnehmer:

RoosGrün
Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Str. 17-21
99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0
Fax 03643/ 771 59 99
Email: info@roosgruen.de
www.roosgruen.de

Bearbeitung und Planung:

Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
RoosGrün

Daniel Kuhlemann
M.Sc. Urbanistik
RoosGrün

Niels Jüngling, dwb
M.Sc. Stadt- und Raumplanung
RoosGrün

Josefine Strüning, Werkstudentin
RoosGrün

Clara Müller, Werkstudentin
RoosGrün

Weimar, 23.12.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 2

2 Aufgabenstellung 2

3 Grundlagen 3
3.1 Lage und naturräumliche Gegebenheiten 3
3.2 Geschichte und Entwicklung der Stadt 4
3.3 Vorgaben und Planungen 5
3.4 Bestand 7

4 Bewertung 13

5 Leitbilder 20

6 Nutzungen 23

7 Konzeption 24
7.1 Kern I: Schlosspark / nördliche Saaleaue / Altstadt / grüner Innenstadtring 28
7.2 Kern II: Hüthersches Erbe 28
7.3 Kern III: Feengrotten 29
7.4 Achse A: Saaleaue 29
7.5 Achse B: Südvorstadt – Landschaft 29
7.6 Achse C: Feengrotten – Siechenbachtal 30
7.7 Achse D: Altstadt – Gorndorf 30
7.8 Achse E: Feengrotten Köditzbachtal 30

8 Vertiefungsbereiche 32
8.1 Vertiefungsbereich I - „Östliches Saaleufer“ 32
8.2 Vertiefungsbereich II - „Am Saaltor“ 35
8.3 Vertiefungsbereich III - „Auf dem Graben“ 38

9 Maßnahmenkatalog 41

10 Kostenüberschlag 43

Quellenverzeichnis 46

Abbildungsverzeichnis 47

Planverzeichnis 49

1 Vorwort

Unabhängig von der Bewerbung für die Thüringer Landesgartenschau (LGS) im Jahr 2024 hat die Stadt Saalfeld den Wunsch, in die Stadtstruktur zu investieren und damit die weichen Standortfaktoren zu verbessern.

Ziel ist es, eine Freiraumentwicklungskonzeption mit zukunftsweisenden Zielen der Stadt- und Freiraumentwicklung aufzustellen.

Die Mittel dazu wurden durch das 2017 gestartete neue Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün“ akquiriert. Diese Bundesfinanzhilfen werden den Ländern und Kommunen für Maßnahmen zur Verbesserung der urbanen, grünen Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Sie können in diesem Sinne für städtebauliche Maßnahmen eingesetzt werden, die der Anlage, Sanierung beziehungsweise Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren als lebenswerte und gesunde Orte dienen.

Diese Maßnahmen leisten damit einen Beitrag zur Lebens- und Wohnqualität, zur gesellschaftlichen Teilhabe, zur Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit insbesondere durch eine gerechte Verteilung qualitativ hochwertigen Stadtgrüns sowie des Erhalts der biologischen Vielfalt und der Naturerfahrung.

Die Stadt Saalfeld hat die Gelegenheit, im Zuge des Bund-Länder-Programms selbst Maßstäbe einer nachhaltigen Stadtgestaltung zu setzen und hohe Qualitäten für die Bewohner*innen zu schaffen. Dadurch weist sie nach, wie ernst der Umgang mit den natürlichen Ressourcen genommen wird. Dies ist als Chance zu begreifen.



Abb. 1: Saalfeld Saale am Grünhain

2 Aufgabenstellung

Es soll für Saalfeld ein Freiraumentwicklungskonzept erstellt werden.

Dabei sollen verschiedene Rahmenbedingungen beachtet werden, welche für die zukünftige Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung sind. Dazu zählen unter anderem:

- die Verbesserung als Tourismus- und Erholungsort,
- unter Berücksichtigung der Optimierung als Kurort mit Heilstollenkurbetrieb

Aufbauend auf der Ideenwerkstatt vom 27.11.2018 wird die Freiraumentwicklungskonzeption in Form eines Strukturpapiers, ergänzt durch Pläne, erarbeitet. Dabei gibt es immer wieder Diskurse mit den Auftraggeber*innen und den Akteur*innen der Stadt.

Ziel ist es, der Stadt Saalfeld ein informelles Planungsinstrument in die Hand zu geben, welches Entwicklungsmöglichkeiten, Prioritäten und Schritte zur Realisierung einer nachhaltigen, grünen Stadtentwicklung in Zeiten des Klimawandels aufzeigt.



Abb. 2: Wappen Saalfeld

3 Grundlagen

3.1 Lage und naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Saalfeld befindet sich in zentraler Lage innerhalb Deutschlands und liegt im Südosten des Bundeslandes Thüringen. Sie erstreckt sich nördlich des sogenannten Saalebogens und ist Teil des Städtedreiecks Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg. Die Kreisstadt ist circa 45 Kilometer (km) von der Universitätsstadt Jena, 57 km von der ebenfalls für seine Bildungseinrichtungen bekannten Stadt Weimar und 65 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt.

Zudem liegt sie nördlich des „Thüringer Meers“, Europas größter Talsperren-Region und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Thüringer Wald.



Abb. 3: Luftbild von Saalfeld

Die Stadt Saalfeld wird von der Saale durchflossen, die hier den Übergang vom oberen zum mittleren Saaletal bildet. Großräumig betrachtet treffen hier die Großlandschaften des Thüringer Beckens mit Randplatten und der Sächsisch-Thüringische Mittelgebirgsgürtel aufeinander.

Konkret befinden sich auf der Gemarkung Saalfelds die folgenden Landschaftseinheiten:

- Mittleres Saaletal,
- Östliches Thüringer Schiefergebirge,
- Westliches Thüringer Schiefergebirge,
- Orlasenke und
- Saale-Sandstein-Platte.

Die Altstadt Saalfelds liegt auf einer Höhe von circa 200 bis 250 Meter (m) über Normalnull (NN) und die benachbarten Berge erreichen Höhen bis zu 700 m über NN. Aufgrund ihrer Lage nördlich des Schiefergebirges besitzt die Stadt klimatisch begünstigte Verhältnisse. Mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von unter 600 Millimetern (mm) zählt sie zu den niederschlagärmsten Gebieten Deutschlands.

Um einen klaren Bearbeitungsschwerpunkt zu definieren, orientiert sich der Bearbeitungsraum dieses Konzepts zunächst an den administrativen Grenzen der Stadt und konzentriert sich im Folgenden auf den Großraum um die Altstadt. Seit dem 1. Januar 2019 gehören neben der aalfelder Höhe auch Schmiedefeld und Reichmannsdorf zu Saalfeld.



Abb. 4: Untersuchungsgebiet

3.2 Geschichte und Entwicklung der Stadt

Das damalige Gebiet rund um das derzeitige Saalfeld wurde erstmalig 899 n. Chr. urkundlich erwähnt. Rund 280 Jahre später erfolgte durch Kaiser Friedrich I. Barbarossa im Jahr 1180 die Gründung der Stadt und 1208 die Erteilung des Stadtrechts. Wegen ihrer Vergangenheit und zahlreichen erhaltenen, historischen Bauwerke trägt Saalfeld heute auch den Namen „Steinerne Chronik Thüringens“.

Die Innenstadt prägen noch heute einige historische Strukturen und Besonderheiten wie beispielsweise das Franziskanerkloster (heutiges Stadtmuseum), das romanische Gebäude der heutigen Markt-apotheke, das Schaubergwerk Feengrotten und die Burg „Hoher Schwarm“.

Zur Zeit der Industrialisierung und der Eröffnung der Bahnstrecke Leipzig-Gera-Saalfeld Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Stadt zu einem wichtigen Eisenbahnknoten zwischen Leipzig und Nürnberg sowie weiteren Verbindungen nach Hof, Gera, Jena, Nürnberg, Erfurt und Sonneberg.

Um 1820 begann der industrielle Aufschwung mit der Bildung von Manufakturen, ab 1860 kamen Maschinenfabriken hinzu, die auch heute noch größtenteils strukturbestimmend sind. Die Fein-mechanik, Elektronik, Präzisionsoptik, aber auch Metallbau, Hebezeugbau, Druckereien und die Schokoladenfabrik prägen bis heute das wirtschaftliche Profil der Stadt.

Heutzutage ist die Region gefragter Wirtschaftsstandort für innovative, mittelständische und weltweit agierende Unternehmen. Beleg dafür ist die Konzentration unterschiedlichster Branchen von Medizintechnik, Nahrungsgüterproduktion, Elektro-technik, Maschinen- und Werkzeugbau, Kunststoff-technik, Fahrzeugbau, Stahlindustrie, Chemie-industrie und Porzellan- hin zu Glasindustrie (vgl. Stadt Saalfeld o.J.)



Abb. 5: Innenstadt



Abb. 6: Geschichtliches Detail / Gebäude



Abb. 7: Geschichtliches Detail

3.3 Vorgaben und Planungen

Im Jahr 1993 wurde das erste Landesentwicklungsprogramm (LEP) für Thüringen verabschiedet. Aufgrund der darauf folgenden vielfältigen Veränderungen erfolgten Fortschreibungen. Seit 2014 liegt das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** mit den aktuellen Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung für Thüringen vor.

Saalfeld wird als Raum mit Verdichtungstendenzen eingestuft, umgeben von ländlichem Raum. Daraus resultieren folgende Aufgaben:

- Entwicklung zusammenhängender Freiräume im Sinne des Biotopverbundes (ausreichend und sinnvoll gegliedert und gestaltet),
- Beachtung der Schutzgebiete und geologischen Bedingungen,
- Vermeidung des unbegrenzten und ungeordneten Wachstums von Bauflächen,
- Erhalt und Gestaltung der ländlichen Räume in ihrer Vielfalt und mit ihren ökologischen Ausgleichsfunktionen sowie
- umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft

(vgl. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014).

Im Folgenden werden für den Großraum Saalfeld relevante Schutzgebiete aufgeführt. Weitere Aussagen, beispielsweise hinsichtlich Ausweisung oder Inhalte, sind detailliert im räumlichen Gesamtkonzept dokumentiert.

<u>Relevante Schutzgebiete:</u>

Vorranggebiete Freiraumsicherung:

Die verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Raumbedeutsame Nutzungen werden vorausgesetzt in den Gebieten:

- Saalehänge zwischen Saalfeld und Hohenwarte, Saale zwischen Reschwitz und Kaulsdorf,
- Teufelsgraben bei Saalfeld-Gorndorf,
- Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Saalfeld und Talsperre Hohenwarte,
- Wälder, Täler und strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Saalfeld und Gißrabachtal sowie
- Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Saalfeld und Rudolstadt, Kulm.

Vorranggebiete Hochwasserschutz:

- Saale / Saalfeld bis Rudolstadt
- Saale / Ziegenrück, Hohenwartetalsperre bis Saalfeld
- Saale / Kaulsdorf bis Saalfeld

Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung:

- Saalfeld / Bad Blankenburg / Zeigerheim
- Saalfeld / Unterwellenborn / Kamsdorf / Könitz / Rockendorf
- Saalfeld / Arnsgereuth / Kleingeschwenda / Jehmichen

Vorbehaltsgebiet Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge:

Das Vorbehaltsgebiet Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestausee soll als Impulsgeber für den Tourismus in der Gesamtregion Ostthüringen entwickelt werden. Die Teilregion verfügt über Möglichkeiten, die touristischen Segmente weiter auszubauen.

Landschaftsschutzgebiete (LSG):

- „Gleitsch“
- „Thüringer Wald“
- „Thüringer Schiefergebirge“

Schutzgebiete gemäß Thüringer Naturschutzgesetz (NSG):

- „Bohlen“
- „Uhlstädter Heide“

Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB), Flächennaturdenkmale (FND), und Naturdenkmale:

Darüber hinaus gibt es in Saalfeld geschützte Landschaftsbestandteile, Flächennaturdenkmale und Naturdenkmale.

FFH-Gebiete:

- Saaletal zwischen Hohenwarte und Saalfeld
- „Nördliches Thüringer Schiefergebirge mit Schwarzatal“ (vgl. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014)

Im **Flächennutzungsplan Saalfeld (FNP)** von 2015 werden die für Stadtentwicklung und Freiraum relevanten Ziele ausführlich dargelegt.

Als wichtigste Faktoren sind zu nennen:

- Das Städtedreieck Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg. Es ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums, das heißt, es weist in den Bereichen Kultur, Wirtschaft und Verwaltung oberzentrale Teilfunktionen auf. Die Städte nehmen aufgrund enger funktioneller und siedlungsstruktureller Verknüpfungen die Aufgaben, die damit einhergehen, gemeinsam wahr.
- Der Erhalt und die Erweiterung der öffentlichen und privaten Grünflächen. Die Grünflächen in und am Rande der Kernstadt sollen als wesentlicher Bestandteil der historischen Stadtstruktur und als wichtige Voraussetzung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen erhalten und ausgebaut werden. Ziel dabei ist eine:
  - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
  - Brachflächenrevitalisierung
  - Bestandsstabilisierung
  - Aufwertung der öffentlichen Räume
  - Verbesserung der Arbeits- und Lebensverhältnisse.
- Die vorgegebenen Vorranggebiete der Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna nötig.
- Der Kultur- und Bildungstourismus soll insbesondere in den Städten Rudolstadt, Saalfeld / Saale weiterentwickelt werden. Diese sollen vor allem bei der Erhaltung der für sie typischen und erhaltenswerten Bausubstanz sowie bei der Ausstattung und Vervollständigung mit den erforderlichen touristischen Infrastrukturen unterstützt werden.
- Die Trassenfreihaltung für die südwestliche Ortsumfahrung Saalfeld im Zuge der Bundesstraße 281. Den ausgewiesenen Korridoren soll im öffentlichen Interesse der erforderlichen Freihaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Beim weiteren Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien in der Planungsregion soll der räumlich nachhaltigen Biogas- und Biomasseproduktion und deren effizienter Nutzung eine herausragende Bedeutung zukommen. Dabei sollen die agrarstrukturellen Voraussetzungen und Potenziale verstärkt genutzt werden. Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sollen die vorhandenen Kapazitäten der energetischen Waldnutzung weiter ausgebaut werden.
- Der Betrieb, die Sanierung und Reaktivierung von Wasserkraftanlagen in der Planungsregion soll erfolgen.
- Raumbedeutsame Freiflächenanlagen zur Solarstromerzeugung: Auf folgenden konflikt-armen Angebotsflächen soll die Errichtung von Solarparks beziehungsweise deren Erweiterung ermöglicht und umgesetzt werden:
  - Deponie Eichental Saalfeld,
  - Brache am Umspannwerk Taubenhügel, Saalfeld

  (vgl. Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt 2015).

3.4 Bestand

Rahmenbedingungen:

Jüngere Entwicklung:

Seit dem Jahr 2004 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt konstant von 11.221 auf 13.820 Personen gestiegen. Damit einhergehend sind die Arbeitslosenzahlen von 17,1% im Jahresdurchschnitt auf 6,2% gesunken.

Derzeit bietet die Stadt Saalfeld auf vier Gewerbegebieten optimale Standortbedingungen für weitere Ansiedlungen. Hinzu kommen die 12 Innungen der Kreishandwerkerschaft, der circa 600 Handwerkerbetriebe angehören.

Das fehlende Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in der Region und gleichsam das mangelnde Angebot an Freizeitmöglichkeiten fördert die Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der Jugend, dramatisch.

Derzeit leben ca. 29.457 Bürger*innen in der Stadt Saalfeld. Die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch rückläufig (vgl. Statistikstelle Stadt Saalfeld / Saale 2019).

Infrastruktur:

Die Bundesstraße (B) 85 durchquert das Stadtgebiet von Norden nach Süden. Über diese Straße erfolgt die Anbindung an die Bundesautobahn (BAB) 4.

Die B 88 und B 90 tangieren das Stadtgebiet lediglich und ermöglichen die Anbindung an die BAB 71.

Die B 281 durchquert das Stadtgebiet von Osten nach Südwesten. Über diese Straße erfolgt sowohl die Anbindung an die BAB 9 als auch an die BAB 73.

Die Bahntrasse bietet nach dem Wegfall des ICE - Halts im Jahr 2017 einen Intercity-Halt auf der überregionalen Verbindung zwischen Berlin und München.

Stadtstruktur und Stadtentwicklung:

Der bedeutsamste Teil der Stadt Saalfeld ist die auf einer Anhöhe gelegene Altstadt mit ihren historischen Gebäuden. Das Stadtwachstum erfolgte, ausgehend davon, um dieses historische Zentrum herum.

In der gesamtstädtischen Betrachtung wird besonders deutlich, dass das Wachstum der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum kaum geschlossene Ortsränder erkennen lässt. Auch weiterhin besteht ein deutliches bauliches Interesse an der Landschaftsraumnutzung.

Für die Stadt Saalfeld existiert ein Stadtentwicklungskonzept, welches zuletzt im Jahr 2018 fortgeschrieben wurde.



Abb. 8: Leitbild 2035, Siedlungsstruktur

Nutzungen:

Beim Blick auf die strukturelle Karte in Abbildung 9 wird deutlich, dass das Stadtgebiet von großen Waldflächen umgeben ist. Vereinzelte Aktivitätsbereiche sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, hier ist kaum ein räumlicher Zusammenhang bzw. eine Konzentration dieser Nutzungen erkennbar.

Als besonderer Erlebnisbereich ist das Areal um die Feengrotten im Südwesten der Stadt hervorzuheben. Weitere Erlebnisbereiche bieten sich insbesondere am Bergfried sowie entlang des Verlaufs der Saale. Darüber hinaus durchziehen verschiedene Wander-, Fernwander- und Fernradwege den Siedlungskörper.

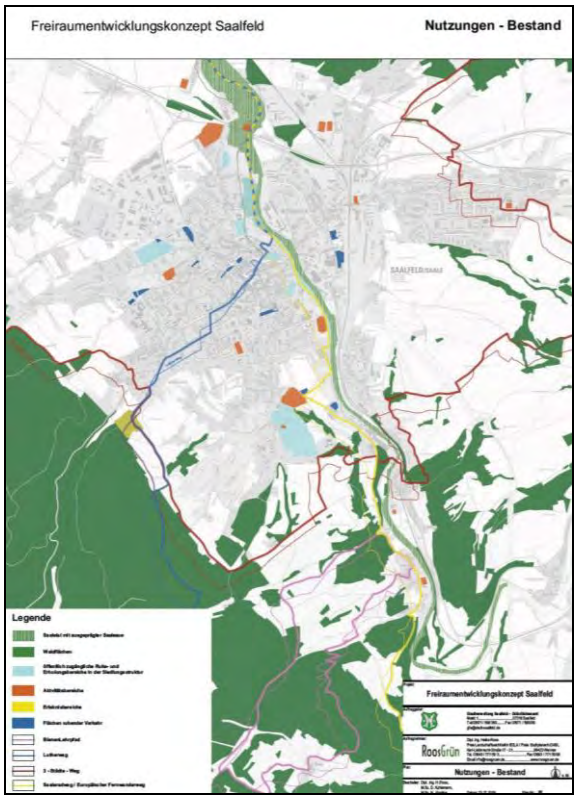


Abb. 9: Nutzungen – Bestand (siehe Anhang – Plan Nr. 01)

Grün- und Freiraumstruktur:

Die Aufgaben des Grüns in Stadt und Umland sind äußerst vielfältig. Es hat unter anderem besondere Bedeutung für:

- die Ökologie (Versickerung, Regenwasserrückhaltung, Grundwasser- und Bodenschutz, Biotopverbund, Lebensräume, Artenschutz),
- das Stadtklima (Belüftung, Filterung, Reinigung, Lärmschutz, Schattenspende),
- die Gestaltung (Gliederung und Verbindung von Räumen, Schmuck, Hervorhebung markanter Punkte, Gestaltung von Sichtbeziehungen, Blicke verdecken oder leiten, leitende Funktion des Straßenbegleitgrün, Landschaftsbild, Ortseingänge, Überbrückung der temporären Gestaltung von Brachen oder ungestalteten Flächen) und
- die Kulturgeschichte (Gartendenkmale, Friedhofskultur, Streuobstwiesen).

Die Grün- und Freiraumstrukturen werden wie folgt eingeteilt:

- Öffentliche Räume:

  Zu diesen Räumen gehören alle Bereiche mit öffentlichem Charakter wie Grünanlagen, waldartige Bereiche, Grünzüge, Parks und Promenaden, Friedhöfe und Durchwegungen mit vorwiegend öffentlichem Charakter sowie Spiel-, Sport- und Fußballplätze, sofern sie für alle zugänglich sind. Hierzu zählen außerdem Fuß- und Radwege.

- Halböffentliche Räume:

  Das sind Bereiche mit eher privatem Charakter, die jedoch öffentlich zugänglich sind. Hierzu zählen das Wohnumfeld und die Wohnhöfe der Wohnblocks mit Wäscheplätzen, Sitzmöglichkeiten, Spielflächen und Eingangsbereichen. Weiterhin gehören Anlagen von Einrichtungen für Kinder (wie zum Beispiel Kindertagesstätten und Schulen) sowie von Altenheimen oder medizinischen Einrichtungen dazu. Auch Außenanlagen, die zu öffentlich nutzbaren Gebäuden gehören, wie zum Beispiel Museumsgärten, fallen unter diese Kategorie.

- Private Räume:

  Das sind die Bereiche, die eindeutig der privaten Nutzung zugeordnet sind, wie Hausgärten, Kleingärten und sonstige Gärten.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume decken unterschiedliche Nutzungen und Funktionen ab. Dazu gehören:

- Ruhe und Erholung, Naturgenuss, Aussichten, Rasten,
- Bewegung (Wandern, Joggen, Radfahren, Walking),
- Aktion, beispielsweise in Form von Freizeitgestaltung durch Spiel und Sport, Pausenaufenthalt (Schulhöfe), Bewegung, Lernen, Beobachten, Entdecken, Erfahrungen sammeln, Erlebnis, Abenteuer und
- Durchquerung von Verbindungsräumen.

Die privaten Räume haben durch Obst- und Gemüseanbau für den eigenen Bedarf zusätzlich eine versorgende Funktion (auch Kleintierhaltung kann berücksichtigt werden).

Entsprechend dieser Nutzungsformen gibt es unterschiedliche Nutzergruppen. Dazu gehören:

- Kinder und Jugendliche,
- Erwachsene,
- Behinderte, Genesende und
- alte Menschen.

Innerhalb dieser Konzeption wurden folgende wesentliche Grün- und Freiraumstrukturen aus dem LEP und dem FNP übernommen:

- Großflächige Grün- und Freiraumstrukturen

  Hierzu zählen Waldflächen, Parks, Friedhöfe, Gehölzstrukturen (Feldgehölzflächen und -streifen), Ufergehölzsaum, Streuobstwiesen, Obstanbauflächen und Gärten / Gartenanlagen.

  Im betrachteten Gebiet gibt es einen vielfältigen Naturraum. Dieser ist insgesamt als waldreich zu bezeichnen.

  Die wichtigste Freiraum- und Erholungszone innerhalb des Stadtgebiets ist der großflächige Grünzug der Saaleaue. Das Gebiet ermöglicht eine Verbindung zu den Seitentälern, zur umgebenden Landschaft und dem grünen Innenstadtring der Altstadt. Das Flussufer als Erlebnisraum kann in seiner Funktion kaum wahrgenommen werden. Dies begründet sich durch den schlechten Zugang des östlichen Flussufers aufgrund der vorhandenen Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeanlagen.

Von besonders hoher Bedeutung sind die drei Parkanlagen am „Bergfried“, am „Hohen Schwarm“ und am Schloss.

Der südliche Teil der Stadt ist durch seine Naherholung / den Kurbetrieb ebenfalls von großem Wert. Zukünftig ist mit einer Erhöhung der Frei- und Grünflächen aufgrund des zu erwartenden Einwohnerrückgangs zu rechnen. Gleichzeitig wird der Siedlungsdruck in den Randlagen bestehen bleiben. Zurückgewonnenen Freiflächen gilt es anschließend qualitativ hochwertig zu gestalten.

- Lineare Grün- und Freiraumstrukturen

Hierzu zählen Alleen und Baumreihen.



Abb. 10: Allee / Baumreihe am Saaleufer

- Offenland und Landwirtschaft

Dazu gehören Dauergrünland, Brach- und sonstige Grünflächen wie zum Beispiel Sportplätze.



Abb. 11: Landwirtschaftliches Umfeld

Gewässer:

Als Gewässer der I. Ordnung in der Stadt Saalfeld sind die beiden Flüsse Saale und deren Seitenarm Lache raumprägend.

Zu den Gewässern der II. Ordnung gehören die elf Bäche: Siechenbach, Weira, Köditzbach, Tiefenbach, Schleifenbach, Zechenbach, Läusebach, Auebach, Lositz Mühllache, Kämmeritze, Rotenbach und die sieben Flutgräben Bernhardsgraben / Gorndorf, Am Anger / Gorndorf, Sandbachgraben / Remschütz, Graben Lärchenhölzchen, Herrengraben / Köditz, Gleitsch / Obernitz und Schuppengraben / Remschütz.

Es existieren keine Seen in und um Saalfeld, allerdings gibt es einige Teiche. Dazu gehören: Seerosenteich am Bergfried, Schlossteich im Park, Teiche im Adrianstal (Zuchtteiche), Teiche im Wittmannsgereuther Tal, Teiche an den Sauren Wiesen, „Silbersee“ in Arnsgereuth, Teiche am Tauschwitzer Bach, Teich in Gorndorf (Weiher), Biotop Gymnasium Reinhardtstraße, Zechengrundteiche, Kiesgrube Remschützer Straße, Teich am Feengrottenweg.

Erholungswald:

Als Erholungswald wird ein Waldstück in der Nähe von Verdichtungsgebieten, größeren Gemeinden, Heilbädern und anerkannten Kur- und Erholungsorten bezeichnet, das der Regeneration der Bevölkerung dient (vgl. § 13 Bundeswaldgesetz:). Der Erholungswald Saalfeld umfasst seit dem Jahr 2001 eine Fläche von circa 235 Hektar (ha), davon sind 81% Kommunalwald und 19% Privatwald. In direkter Nähe befinden sich weitere Attraktionen, die direkt oder indirekt mit der Konzeption des Waldes in

Zusammenhang stehen, wie zum Beispiel die Feengrotten oder auch die Reha-Klinik Bergfried.

Mit dem Erholungswald sollen verschiedene Zielgruppen wie naherholungssuchende Saalfelder*innen, Urlauber*innen, Reha-Patienten*innen, Schulklassen und Kindergruppen erreicht werden. Der Wald bietet ein breites Angebot an verschiedensten Aktivitäten. Dazu gehören unter anderem Wandern, Spazieren, Walking, Joggen, Radfahren, Erholung, Entspannung, Bewegung, Lernen, Beobachten, Picknick, Entdeckungen, Walderlebnis, Abenteuer, Ergänzung des Reha-Programms, Früchte-, Pilze-, Pflanzensammeln und vieles mehr.



Abb. 12: Ausblick vom Erholungswald auf Saalfeld

Region:

Stadt und Landschaft sind in Saalfeld ganz natürlich miteinander verbunden. Durch Wanderwege gibt es Verbindungen zwischen Stadt und Saaleaue, beispielsweise Rundwander- und Verbindungswege aus der Stadt heraus. Dies gewährleistet auch eine Anbindung an weitere überörtliche Strukturen wie zum Beispiel den Saale-Radwanderweg. Saalfeld liegt in einer sehr vielfältigen Kulturlandschaft, welche geprägt wird durch seine:

Reizvolle Landschaft:

Das Schwarzatal erstreckt sich von Katzhütte bis zur Mündung in die Saale bei Rudolstadt. In diesem Gebiet befinden sich viele Wanderwege mit verschiedenen Naturerlebnissen.



Abb. 13: Naturraum Saalfelder Umgebung / Saaleaue

Das Schiefergebirge / Obere Saale mit seinen vielfältigen Naturräumen schließt sich direkt an.

Im Saaletal bildet die Saalekaskade mit ihren Staustufen das „Thüringer Meer“ - ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Saalfelder Höhe befindet sich südwestlich der Kernstadt.

Historische Bedeutung:

Die reizvollen Blickbeziehungen auf die Stadt mit ihrer Lage an der Saale beeindruckten bereits Künstler im 17. Jahrhundert.



Abb. 14: Blick auf Saalfeld, Kupferstich aus dem Jahr 1650



Abb. 15: Blick über das Mittelwehr zur neuen Saalebrücke, Aufnahme um 1910

Die Burg „Hoher Schwarm“ wurde früher überwiegend vom niedrigeren Schwarzburger Adel genutzt und taucht unter diesem Namen erstmalig 1539 auf. Nach der Besetzung durch unterschiedliche Grafen ist die Burg seit dem 16. Jahrhundert leerstehend und eine Ruine.

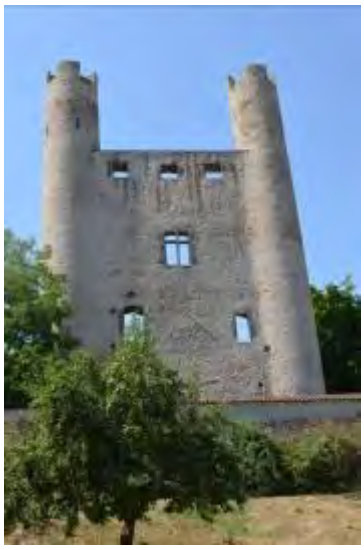


Abb. 16: Burg „Hoher Scharm“

Der Thüringer Luther-Wanderweg setzt sich aus mehreren Routen zusammen und verbindet unterschiedliche Schauplätze Martin Luthers. Die einzelnen Strecken sind innerhalb Thüringens weit verzweigt. So trägt ein Weg den Namen „Luthers Gedanken“ und führt von Probstzella nach Saalfeld über Gabe Gottes, Oberloquitz, Schaderthal, Lositz, Eyba und Garnsdorf. Er umfasst insgesamt eine Strecke von circa 19 km.

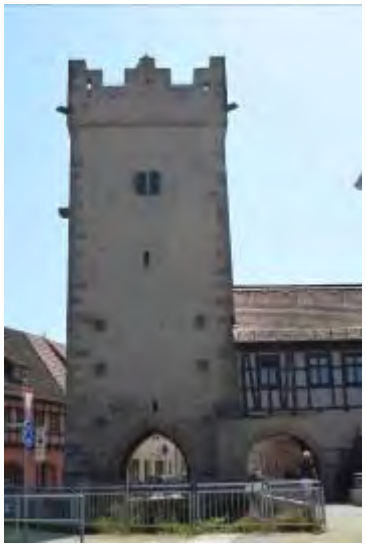


Abb. 17: Darrtor

Das Saalfelder Umland ist reich an kulturellen und natürlichen Besonderheiten. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie das Stadtmuseum Saalfeld, die Saalfelder Feengrotten, die Johanneskirche Saalfeld, Park und Villa Bergfried, Schloss Saalfeld, das Darrtor, die Saalfelder Höhe, das Schwarzatal, der Kulm und das Thüringer Schiefergebirge können in kürzester Zeit erreicht werden.



Abb. 18: Villa Bergfried

Wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung:

Mit der Städteachse Erfurt – Weimar - Jena befinden sich starke Wirtschaftszentren und überregional bedeutende Kulturstädte in Saalfelds Nähe.

Kunst und Tradition:

Als ein wahrer Besuchermagnet zählen die Saalfelder Feengrotten. Das ehemalige Alaunschieferbergwerk ist heute ein Schaubergwerk bestehend aus drei Sohlen. Bekannt sind die Grotten vor allem für ihre bunten Tropfsteine und das Heilwasser aus der örtlichen Quelle.



Abb. 19: Feengrotten

Die 1990 gegründete Saale-Galerie ist eine Ausstellung der Gegenwartskunst. Zudem ist sie eine Begegnungsstätte des Kunstvereins und dient als Anlaufstelle für Künstler*innen und Kunstinteressierte.

Feste und Veranstaltungen machen eine Stadt lebendig und tragen zum Imagegewinn bei. Saalfeld veranstaltet ganzjährig mehrere Events. Dazu zählen unter anderem:

- das Saalfelder Marktfest, Musik-, Kultur- und Zunftfest,
- das Volksfest am Weidig (ein 480 m langer Rummel mit unterschiedlichen Fahrgeschäften),
- das Detscherfest (ein musikalisches, kulinarisches Fest, welches nach dem traditionellen Saalfelder Kartoffelgebäck Detscher benannt ist) und
- der Weihnachtsmarkt

(vgl. Stadt Saalfeld o.J. a).



Abb. 20: Weihnachtsmarkt Saalfeld

4 Bewertung

Rahmenbedingungen:

Einer der Hauptgründe für die Abwanderung der Bevölkerung ist das fehlende Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in der Region. Hinzu kommt die mangelnde Auswahl an Freizeitaktivitäten, was insbesondere die Abwanderung der Jugend und eine Überalterung der Bewohner*innen fördert. Infolgedessen kommt es zu umfangreichen Veränderungen in der Stadt Saalfeld. So wird beispielsweise bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von rund 14% prognostiziert. Durch das Anwerben neuer Fachkräfte seitens der ortansässigen Unternehmen kann dieser Entwicklung positiv entgegengewirkt werden.

Werte und Potentiale der Stadtstruktur sowie Stadtentwicklung:

- Die Stadt verfügt über einen kompakten, historischen Stadtkern mit kurzen Wegen.

Die ländlichen Siedlungskerne mit ihren historischen Strukturen sind weitestgehend erhalten und verfügen teilweise noch über ihre ursprünglichen Funktionen.

- Zudem lässt sich eine klare Abgrenzung zwischen den Stadtstrukturen Wohnen und Gewerbe erkennen.
- Der Bereich um den Marktplatz und das Schlossumfeld dienen als alltäglicher Handlungs- und Bewegungsraum der Saalfelder*innen.



Abb. 21: Innenstadt / Fußgängerzone

- Die Kreisstadt verfügt über ein breites Angebot sozialer Infrastruktur von Dienstleistungen, Bildungssystemen und -einrichtungen über öffentliche Verwaltungen und vieles mehr.
- Die Saalfelder Altstadt verfügt über einen hohen Sanierungsgrad mit einem denkmalpflegerischen Wert.



Abb. 22: Historische Altstadt



Abb. 23: Sanierte Bausubstanz (Innenstadt)

- Die Bahnhofstraße bildet die Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof und der historischen Altstadt und fungiert somit als Bindeglied. Dieses gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenfernverkehr.
- Dadurch, dass sowohl die B 85 als auch die B 281 das Stadtgebiet durchqueren und die B 88 und die B 90 es tangieren, ist eine ebenso gute Bundesstraßen- und Bundesautobahnanbindung gegeben.
- Es besteht eine große Nachfrage bezüglich der Verfügbarkeit von Bauland für Eigenheime sowie nach bezahlbaren Miet- und Eigentums-wohnungen innerhalb der zentralen Lagen Saalfelds.
- Potentiale für wirtschaftliche Entwicklungen sind auf verschiedenen Flächen entlang der Bahnanlagen gegeben.

- Das Quartier Altsaalfeld verfügt über einen hohen Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen. Durch die strukturellen Veränderungen nach der Wende bestehen Möglichkeiten der Brachflächen-revitalisierung und der Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit.



Abb. 24: Brachfläche in Saalfeld an der Kulmbacher Straße auf Seite des Bahnhofs

- Im Saalfelder Schloss ist die Kreisverwaltung ansässig.
- Die Grundversorgung (z.B. Güter, Dienstleistungen, Bildung, Gesundheit und Freizeit.) ist derzeit so angelegt, dass die Versorgung der Stadt langfristig gewährleistet ist.
- Das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft.

<u>Mängel in der Stadtstruktur sowie Stadtentwicklung:</u>

- Die meisten Stadteingänge weisen nur wenig Qualitäten eines attraktiven Einganges auf
- Der Bahnhof wirkt in seiner Lage derzeit vom Stadtzentrum isoliert. Gleichzeitig trennen die Gleisanlagen den Ortsteil Gorndorf von der Stadt ab.
- Dies hat ebenfalls eine Abgrenzung des größten Stadtteils Gorndorf von der Altstadt zur Folge.
- Zudem herrschen verkehrstechnisch schlechte überregionale Anbindungen vor allem nach Norden, so zum Beispiel nach Jena, aber auch nach Süden in Richtung Bayern.
- Innerhalb der Stadt Saalfeld sind wichtige öffentliche Erschließungsflächen nur eingeschränkt barrierefrei.
- Die äußeren Wohngebiete der südlichen und westlichen Stadtteile sind durch schlechte Zugänge und schwer erreichbare Rettungswege gekenn-zeichnet.
- Darüber hinaus sind keine klaren Siedlungskanten erkennbar. Es besteht die Gefahr der weiteren Zersiedlung der Landschaft durch bauliche Eingriffe.
- Entlang der Bundesstraßen herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen, welches zum Teil durch die Innenstadt (Marktplatz) verläuft.
- Desweiteren weisen die Straßen teilweise einen schlechten beziehungsweise unsanierten Zustand auf.



Abb. 25: Unsanierte Straße in der Innenstadt

- Es besteht ein Optimierungsbedarf der Fuß-, Wander- und Radwege.
- Ferner sind Teile der Parkplätze, welche für den ruhenden Verkehr gedacht sind, eher ungeordneter Natur.



Abb. 26: Ungeordneter „Parkplatz Weidig“

- Für die zukünftige Entwicklung von Industrie und Gewerbe fehlen verkehrsgünstige Flächen.

- Mögliche Potentiale der alternativen Energiegewinnung, beispielsweise durch Photovoltaik, werden nicht genutzt.

Werte und Potentiale der Freiraumstrukturen:

- Die Stadt Saalfeld verfügt über den ersten Erholungswald Thüringens und sorgt damit für die Sicherung, Aufwertung und Entwicklung des stadtnahen Waldgebietes.
- Begünstigt durch die Lage im mittleren Saaletal gibt es eine ausgeprägte Saaleaue und zahlreiche Bachtäler.



Abb. 27: Saaleaue

- Dies begünstigt zudem Frischluftbahnen.
- Desweiteren verfügt die Stadt über umgebende topografische Erhebungen wie zum Beispiel das östliche und westliche Thüringer Schiefergebirge.
- Kennzeichnend sind die besonderen Grünanlagen, wie der Schlosspark, Park Bergfried, die Grünanlagen an der Stadtmauer, die Feengrotten, der Erholungswald, der Saaleauenpark und andere.
- Diese Vielzahl an Stadtgrün sorgt für einen hohen landschaftlichen und innerstädtischen Grünanteil.
- Es besteht ein direkter Bezug zwischen den Siedlungen und der sie umgebenden Landschaft.



Abb. 28: Ausblick Park Bergfried

- Ein besonders großes Potential hat das gesamte Areal des „Hütherschen Erbes“. Auf diesem errichtete der Unternehmer Ernst Hüther zwischen 1922 und 1924, in der Nähe seiner Schokoladenfabrik u.a. den Park und Villa Bergfried. Das Park - Gelände umfasst mehrere Themengärten, ein ehemaliges Bärengehege, einen Tennisplatz und vieles weitere. Es dient den Saalfeldern*innen als Naherholungsziel.



Abb. 29: Japanischer Garten im Park Bergfried

Mängel in den Freiraumstrukturen:

- Durch die Industrie(-brachen) in der Saaleaue lassen sich teilweise beeinträchtigte Blickbezüge erkennen.
- Überdies besteht derzeit keine gute Verbindung zwischen der Saaleaue zu den benachbarten Grünanlagen, wie beispielsweise dem Park Bergfried oder dem Schlosspark.
- Zudem sind die Wallanlagen der vormaligen Gräben nicht durchgängig begrünt.
- Die Bachtäler gewährleisten keine vollständige Durchgängigkeit sowohl fußläufig als auch wasserbaulich.



Abb. 30: Keine vollständige Durchgängigkeit Köditzbachtal

- Die vorhandenen Rad- und Wanderwege sind nicht immer optimal.



Abb. 31: Rad- und Wanderwege „Unterm breiten Berg“ nicht optimal

- Desweiteren sind die Fluss- und Bachläufe vielfach begradigt, was aus ökologischer Sicht und in Bezug auf das Landschaftsbild negativ zu bewerten ist.
- Außerdem ist die schlechte (fußläufige) Erreichbarkeit touristisch relevanter Punkte sowie Attraktionen, wie der des Fuchsturms, der Feengrotten oder des Bergfrieds, zu bemängeln.

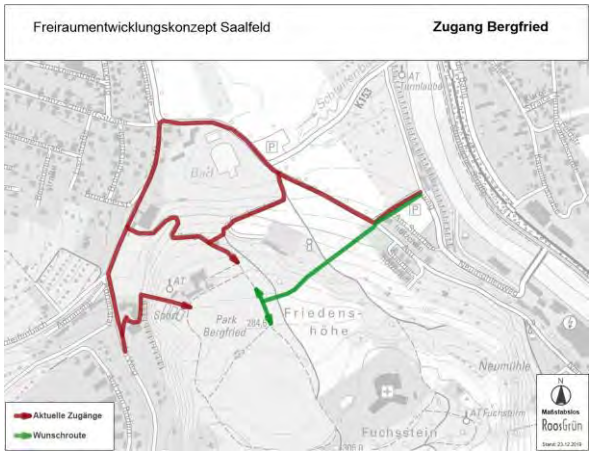


Abb. 32: Schlechte Erreichbarkeit Bergfried

- Durch die vielfach unterschiedliche Nutzung des Erholungswaldes entsteht obendrein ein Nutzungskonflikt. Die Kurerholungsnutzung wird durch ebenfalls dort stattfindende Eventsportereignisse eingeschränkt. (Siehe Erholungswaldkonzept)
- In den landwirtschaftlichen Außenbereichen (z.B. Roter Berg, Sandberg) sind ehemalige Wege, Feldraine und lineare Landschaftsstrukturen verschwunden, obgleich die Grundstücksparzellen sogar noch vorhanden sind.



Abb. 33: Nutzungskonflikt im Bereich der Feengrotten

<u>Werte und Potentiale in den Bereichen Kunst und Tradition:</u>

Die einstige Residenzstadt Saalfeld zählt mit seiner über 1.100-jährigen Geschichte zu den ältesten Städten Thüringens. So haben sich über lange Zeit Traditionen entwickelt, die heute sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern*innen großen Anklang finden. Die Stadt ist bemüht, ihre Traditionen aufrechtzuerhalten und zu entwickeln.

- Vor allem die Feste, Veranstaltungen und Höhepunkte machen die Stadt lebendig und tragen zum Imagegewinn bei. Saalfeld verfügt über ein breites Spektrum an Musik-, Volks- und Familienfesten.

Aber auch in kultureller Hinsicht wurden Einrichtungen entwickelt oder geschaffen, die überregionale Bedeutung gewonnen haben.

- Neben dem Stadtmuseum in einem alten Franziskanerkloster und historischen Kirchen sowie Schlössern, welche besichtigt werden können, bietet die Stadt auch einige außergewöhnliche, traditionsgeprägte Erlebnisse.



Abb. 34: Stadtmuseum



Abb. 35: Schloss Wetzelstein

- Eine Besonderheit sind die Saalfelder Feengrotten. Sie gelten als „Thüringens Wunder tief im Berg“ und ziehen zahlreiche Besucher*innen an. Bei dieser traditionsreichen Attraktion handelt es sich um ein ehemaliges Bergwerk in dem Groß und Klein die Schaugrotte mit ihren faszinierenden Tropfsteinen erkunden und die Geschichte dahinter erschließen können. Durch die breiten Angebote ist dies ein Ausflugsziel für die ganze Familie und durchaus empfehlenswert.
- Die Saale-Galerie bietet mit ihrer Ausstellung zahlreicher Gegenwartskunst einen Anlaufpunkt für alle Kunstinteressierten.
- Eine besondere Attraktion ist der Ostereierbaum. Dieser wird jährlich mit rund 10.000 Eiern geschmückt und lockt seit 1965 zahlreiche Touristen*innen an. Der neue Standort befindet sich im Schlosspark.



Abb. 36: Ostereierbaum



Abb. 37: Schokoladenfabrik

Werte und Potentiale der Region:

Saalfeld liegt in einer sehr vielfältigen, landschaftlich reizvollen und historisch bedeutsamen Kulturlandschaft. Sie ist reich an landschaftlichen und historischen Sehenswürdigkeiten (siehe 3.4 Bestand: Region).

Besonders bedeutsam ist die Nähe und Verbindung zum Tal der landschaftsbildprägenden Saale.



Abb. 38: Saale



Abb. 39: Wanderwege Rund um Saalfeld im Städtedreieck



Abb. 40: Saalfelder Umland / Blick vom Steiger auf die Stadt



Abb. 41: Eingang zum WaldErlebnisPfad im Erholungswald

Zusammenfassend lassen sich unterschiedliche Werte in den bestehenden Strukturen feststellen. Stadtklimatisch betrachtet sind besonders die umgebenden topografischen Erhebungen sowie die durch das Stadtgebiet verlaufende Saale förderlich. Hinzu kommt die große Zahl der als Frischluftbahn fungierenden Bachtäler im gesamten Siedlungsbereich.

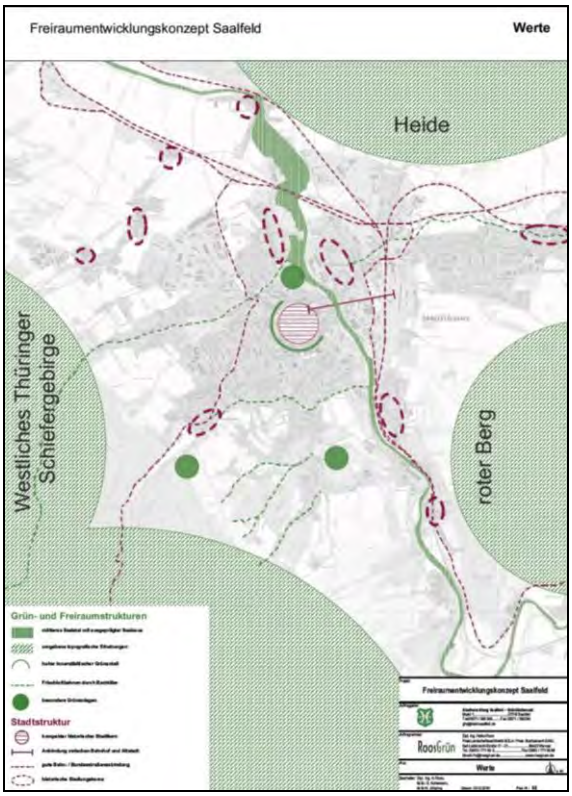


Abb. 42: Kartierung Werte (siehe Anhang – Plan Nr. 02)

Die Kartierung der Mängel verdeutlicht insbesondere stadtstrukturelle Potentiale, die es auszuschöpfen gilt. Die bestehenden Bahnanlagen stellen eine deutliche Zäsur dar und trennen Gorndorf von der Altstadt ab. An den Rändern des Siedlungskörpers zeichnet sich keine klare Siedlungskante ab, zudem sind die Stadteingänge wenig repräsentativ. In der historischen Innenstadt fehlt es an einer durchgängigen Begrünung des ehemaligen Stadtmauerrings. Darüber hinaus kommt es in bestimmten Bereichen zu Nutzungskonflikten und partiell ist die Durchgängigkeit der Bachtäler nicht gewährleistet, was ihren mikroklimatischen Wert für die Stadt konterkariert.

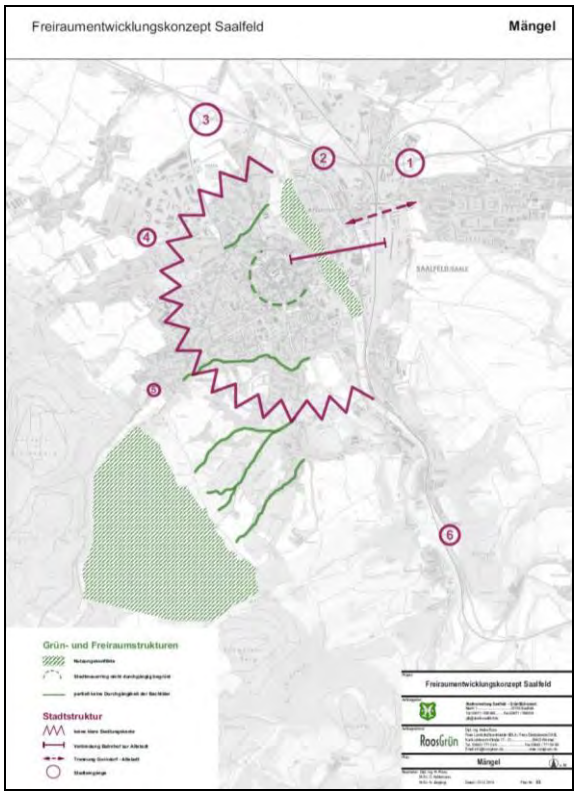


Abb. 43: Kartierung Mängel (siehe Anhang – Plan Nr. 03)

5 Leitbilder

Schwerpunkt ist die Stärkung der weichen Standortfaktoren, da andere, wie zum Beispiel die Infrastruktur, relativ gut entwickelt sind.

Saalfeld muss sich auf seine eigenen Qualitäten besinnen, diese herausarbeiten und ergänzen.

Ziel ist es, diese durch die städtebaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen zu qualifizieren und eine Verbesserung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Zur prägnanten Visualisierung sowie Vermittlung der strategischen Ziele und wesentlichen Orientierung für Art und Weise ihrer Umsetzung wurde ein Leitbild erstellt. Dabei galt es, Bezug auf einige bereits in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-konzepts (ISEK) für 2035 entwickelten Leitbilder zu nehmen.

Das Modell zur Geomorphologie aus dem ISEK verdeutlicht die Relevanz der gewünschten Durchgängigkeit der Bachtäler und der zunehmenden Grünvernetzung. Durch diese Grün- und Wasserstrukturen ergibt sich ein abkühlender Effekt für die urbane Umgebung.



Abb. 44: Leitbild 2035, Geomorphologie

Aus dem Modell zur Siedlungsstruktur geht hervor, dass die Stärkung des Altstadtkerns und der historischen Ortskerne als Notwendigkeit angesehen wird. Die Ausbildung geschlossener Ortsränder ist ebenso wie die Begrenzung der Außenentwicklung vorgesehen.



Abb. 45: Leitbild 2035, Siedlungsstruktur

Im Leitbild zur Grünvernetzung vereinen sich mehrere wichtige Maßnahmen, welche auch für das im ISEK erstellte Leitbild im Fokus stehen und innerhalb dessen detaillierter ausgearbeitet wurden. Es gilt, den übergeordneten Grünzug an der Saale zu stärken, eine Grünvernetzung entlang der Gräben zu gewährleisten, einen grünen Innenstadtring um die Altstadt zu erschließen und die bereits im Modell der Geomorphologie erwähnten Kaltluftschneisen zu begünstigen.



Abb. 46: Leitbild 2035, Grünvernetzung

Das daraus resultierende und weiterentwickelte neue Leitbild für die Freiraumentwicklung der Kreisstadt Saalfeld gestaltet sich wie folgt:

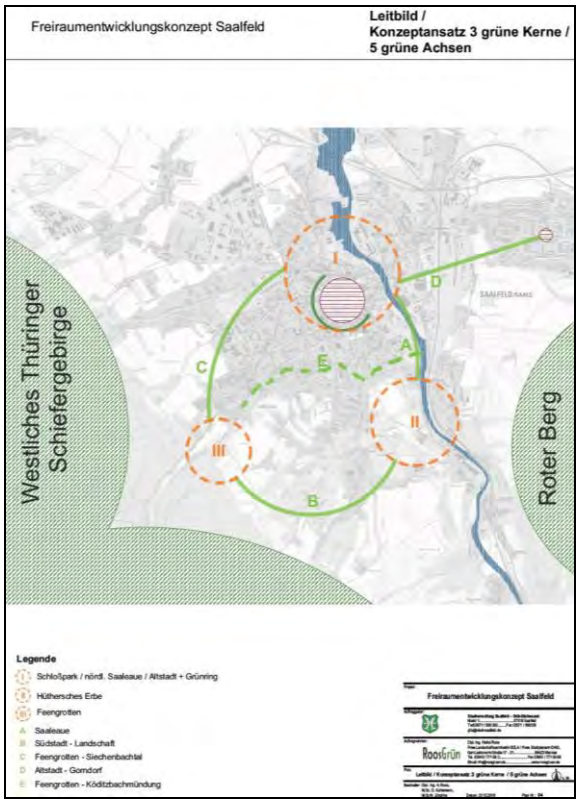


Abb. 47: Leitbild / Konzeptansatz 3 grüne Kerne / 5 grüne Achsen (siehe Anhang – Plan Nr. 04)

Es wurden die drei wesentlichen Kerne bestimmt und in Verbindung mit ihren fünf Verbindungsachsen bearbeitet:

Kerne

Kern I: Schlosspark / nördliche Saaleaue / Altstadt / grüner Innenstadtring

Kern II: Hüthersches Erbe

Kern III: Feengrotten

Achsen

Achse A: Saaleaue

Achse B: Südvorstadt – Landschaft

Achse C: Feengrotten – Siechenbach

Achse D: Altstadt – Gorndorf

Achse E: Feengrotten - Köditzbachtal

Die Bewertung der Bestandssituation hat gezeigt, dass verschiedene Nutzungsbereiche kleinteilig auf das Stadtgebiet verteilt sind und kaum in einem räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Daher verfolgt der Konzeptansatz der drei grünen Kerne und 5 Achsen eine zielgerichtete, räumliche Konzentration der Entwicklungsmaßnahmen in diesen Schwerpunktbereichen.

Das Konzept konzentriert sich dabei bewusst auf die strukturierte Freiraumentwicklung der Kernstadt. Darüber hinaus muss perspektivisch auch eine Verzahnung der städtischen Grünstrukturen in die umgebenden Naturräume mitgedacht werden.

Folgende Leitziele wurden für die weitere Bearbeitung definiert:

<u>Stadtstruktur und Stadtentwicklung</u>

- Kompakthalten des Stadtkörpers durch das Schaffen klarer Siedlungsgrenzen,
- Priorität der Innenstadtentwicklung und Nutzung der freien Flächen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe, Zulassen neuer außenliegender Siedlungsflächen und baulicher Ergänzungen am Stadtrand nur in Ausnahmefällen,
- Gestaltung der Innenstadt zu einem attraktiven Anziehungsraum,
- Stärkung innerstädtischer Funktionen wie Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen und Kultur,
- Schaffung einer kurzen Verbindung zwischen Innenstadt und Gorndorf
- Entwicklung Zwischenlösungen zur Nutzung innerstädtischer Brachflächen,
- quantitativer und qualitativer Rückbau von überzähligen Garagenanlagen (Gestaltung der dadurch freiwerdenden Flächen),



Abb. 48: Rückbau Garagenanlagen zur optischen Qualifizierung der Wege, „Untere Dorfstraße“ in Garnsdorf

- Berücksichtigung der Vergangenheit bei Visionen für die Zukunft in Architektur und Stadtstruktur.

Freiraumstrukturen

- nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Freizeit- und Naherholungsflächen, unter besonderer Berücksichtigung der Optimierung als Kurort sowie Förderung eines gesunden Stadtklimas,
- Erhaltung, Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Grünzüge im Innenstadtbereich und der die Stadt tangierenden Grünzüge



Abb. 49: Potentielle Grünfläche mit Aufwertungsbedarf am Saaleufer

- Erschließung eines grünen Innenstadtrings
- Beseitigung des bestehenden Gründefizits hinsichtlich Erlebbarkeit und Qualität,
- Erhalt und Ausbau aller weiteren Grünstrukturen unter Berücksichtigung eines angemessenen Unterhaltungsaufwandes,
- Sicherung und Schaffung beispielhafter Freiflächen und Grünräume in der Stadt sowie Zusammenhänge in die Landschaft durch verantwortungsvollen Umgang mit der Natur,
- Erhöhung der Lebensqualität durch ein gesünderes Stadtklima und gesteigertes Wohlbefinden,
- Oberflächenqualitäten der Fuß-, Wander- und Radwege verbessern / Trassierung optimieren
- Schaffung grüner Verbindungsachsen zwischen den drei Kernen
- Durchgängigkeit der Bachtäler (wasserbaulich und fußläufig)
- Ausbau des Images Saalfeld als Tourismus- und Erholungsort,
- besonderes Augenmerk für Qualität der Freiflächengestaltung, vorhandenes Umfeld spielt wichtige Rolle bei Standortentscheidungen in Industrie und Gewerbe (Angebot an Grün- und Freiflächen, hoher Wohn- und Freizeitwert), gilt ebenfalls für Vermarktung von Wohnbauflächen oder Aufwertung innerstädtischer Gebiete,
- Erhaltung und Stabilisierung von Stadtgebieten durch intaktes attraktives Umfeld,
- Ausbildung eines grünen Stadtrandes / Gestaltung von sanften Übergängen zwischen Bebauung und Landschaft mittels Grünstrukturen
- Gestaltung der Stadteingänge,
- dauerhafte Sicherung der Spiel- und Sportplätze, gegebenenfalls Bedarfsanpassung.
- Wiederbelebung der agrarkulturellen Elemente im Stadtnahbereich (Hecken, Baumreihen, Feldraine etc.)



Abb. 50: Spielplatz unterhalb der Burg „Hoher Schwarm“

6 Nutzungen

Bei der Stadtentwicklung und der Entwicklung der Freiraumstrukturen geht es vorwiegend um die Stabilisierung und Entwicklung der geeigneten Standorte und der gesamtstädtischen Struktur unter besonderer Berücksichtigung einer guten Vernetzung (Biotopverbund), der Vermeidung von Konflikten zwischen den verschiedenen Ebenen, dazu gehören unter anderem Städtebau, Verkehr oder Freiraum und deren Nutzern*innen.

Bei der Bearbeitung werden folgende Schwerpunkte gesetzt, in verschiedene Bereiche unterteilt und definiert. Die Zuordnung zu mehreren Bereichen ist dabei nicht ausgeschlossenen.

Stadtstruktur und Stadtentwicklung

Hierzu zählen in erster Linie Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur.

An dieser Stelle wird das bereits vorliegende ISEK wirksam.

Für den Gesamtzusammenhang der Komponenten Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Infrastruktur mit der Grün- und Freiraumstruktur werden die erforderlichen Teile in die vorliegende Arbeit einbezogen.

Grün- und Freiraumstruktur

Erholungsbereiche

Grünanlagen und –bereiche dienen in erster Linie der Ruhe und Erholung. Dazu gehören beispielsweise der Erholungswald, der Schlosspark und der Park Bergfried.

Darüber hinaus werden einzelnen Bereichen gesonderte Nutzungen zugewiesen und nachfolgend genauer erläutert.

Erlebnis- und Aktionsbereiche

Das Wort Erlebnis umfasst eine Vielzahl von Bedeutungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Bewegung durch Wandern, Spazieren, Joggen oder Radfahren aber auch Ausblicke, Freizeit mit Kindern, Lernen sowie Beobachten, Picknicken, Entdeckungen oder Erfahrungen sammeln.

Solche Erlebnisbereiche für die Gesamtbevölkerung finden sich in Saalfeld entlang der gesamten Saaleaue (stadtnah und gut zu erreichen) und innerstädtisch in Form von Freiflächen sowie südlich des Stadtkerns im Areal der Feengrotten und des Erholungswalds bis zum Bergfried / Fuchsturm. Desweiteren zählen zu den Erlebnisbereichen auch die öffentlichen und halböffentlichen Sportflächen und Spielplätze. Der Saale-Radwanderweg und die zahlreichen Wanderstrecken sind hier ebenfalls zu nennen.

Die wichtigsten Aktionsbereiche sind die bereits erwähnten Gebiete um die Feengrotten und den Erholungswald, welche mit zahlreichen Attraktionen wie zum Beispiel einem WaldErlebnisPfad oder dem Feenweltchen ausgestattet sind. Das Stadion, das Schwimmbad und sonstige Sportplätze (auch in den umliegenden Ortschaften) sowie der Saale-Radwanderweg gehören ebenfalls dazu.

Lehrbereiche

Dazu gehört der WaldErlebnisPfad an den Feengrotten, welcher durch spielerische Experimente sowie Aufgaben- und Infotafeln Wissen über den Wald und seine Bewohner*innen vermittelt. Der Naturlehrpfad für alle Sinne erstreckt sich über circa 2,5 Kilometer und verläuft nahe dem Grottoneum. Dort kann an zahlreichen Mitmach- und Wissensstationen Interessantes über den früheren Bergbau, die farbenreichen Tropfsteine und deren besondere Minerale erkundet werden. In zentraler Lage bieten das Stadtmuseum sowie weitere historische Gebäude einen Einblick in die stadtgeschichtliche Entwicklung.

Naturbetonte Bereiche

Naturbelassene Freiräume sind ein wichtiger Aspekt für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Biotopverbund. Dazu gehören unter anderem die Sauren Wiesen, die Saaleaue oder der Bohlen. Der Schutz und die Entwicklung solcher Flächen sind maßgebend.

Grundsätzlich ist folgendes für die Entwicklung der Freiraumstruktur erforderlich:

- gute Vernetzung, keine Barrieren,
- logische Wegeführungen,
- Angebote gut differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsformen (Ausstattung), entsprechend der verschiedenen Zielgruppen,
- gute Erreichbarkeit bestimmter Strukturen, der Erlebnis- und Aktionsbereiche (ÖPNV, Parkmöglichkeiten).

7 Konzeption

Grundsätzlich sind alle Werte der Stadt zu erhalten und auszubauen. Das gilt nicht nur für die Schwerpunktthemen, sondern auch für die Werte an Kultur und Tradition. Diese bilden die Basis für die weitere Entwicklung der Stadt.

Auf der Grundlage der Werte wurden die Inhalte der Handlungsschwerpunkte festgelegt.



Abb. 51: Konzeptansatz

Stadtstruktur und Stadtentwicklung

Für die zukünftige Stadtentwicklung wird auf das vorhandene ISEK 2035 aufgebaut.

Die Realisierung dieses Konzeptes soll einen entscheidenden Beitrag zur Behebung städtebaulicher sowie grün- und freiräumlicher Missstände leisten.

- Aufwertung und Stabilisierung der fußläufigen Verbindung zwischen der Innenstadt und Gorndorf, einhergehend mit der neuen dauerhaften Verknüpfung durch eine Brücke über die Bahnanlagen



Abb. 52: Beispiel Frankenberg für die Brücke nach Gorndorf

- Einbindung des Bergfrieds für eine bessere Erlebbarkeit / Erreichbarkeit,
- Rückbau der Gartenanlagen im Bereich der Saaleaue
- Rückbau der Garagenanlagen an der alten Gehegstraße, Untere Dorfstraße in Garnsdorf, am Roten Berg und am Bernhardsgraben
- Rückbau / Modifizierung der Spiel- und Sportanlagen im Bereich der Saaleaue
- Rückbau der Gebäudesubstanz am Graben am Schulplatz zur Stärkung des grünen Innenstadtringes und Verbesserung des Mikroklimas

Infrastruktur

- Erhalt und Ausbau der Erreichbarkeit der einzelnen Bereiche mittels ÖPNV,
- Erhalt und Ausbau des Fuß- und Wanderwegenetzes und Einbindung des Bergfrieds und der Feengrotten in das städtische Wegenetz und Verbesserung der Verbindung zum Erholungswald
- Stärkung des grünen Innenstadtrings



Abb. 53: Graphische Visualisierung des grünen Innenstadtrings

- Errichtung neuer Erschließungswege zum Bergfried und an der Turmlaube

- Errichtung einer Verbindungsbrücke zwischen Gorndorf und der Innenstadt über Bahnanlagen

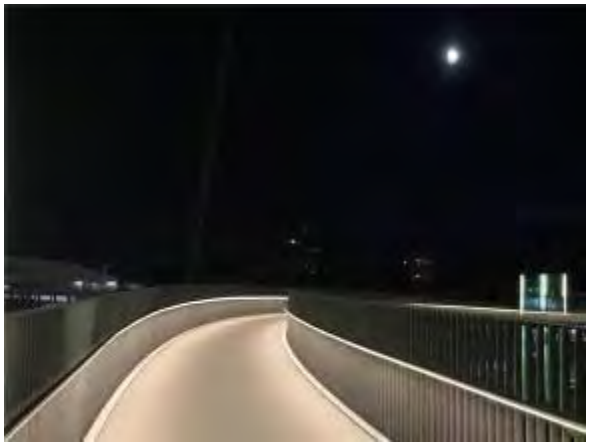


Abb. 54: Beispiel Heilbronn für die Brücke nach Gorndorf

- Aufwertung der fußläufigen Eingangssituation zu den Feengrotten
- Neue durchgängige Durchwegung des Köditzbachtals



Abb. 55: Beispiel Heilbronn für Durchwegung Bachtal



Abb. 56: Beispiel Heilbronn für Durchwegung Bachtal

Grün- und Freiraumstruktur

Ein großer Teil der, die Grün- und Freiraumstruktur betreffenden, Maßnahmen im Außenbereich ist bereits im LEP ausführlich erarbeitet, zusammengestellt und dokumentiert. Ein Heranziehen des LEP ist speziell im Rahmen des ökologischen Schwerpunktes unbedingt erforderlich.

Das Grün ist interdisziplinär aufzufassen. Unter gemeinsamer Betrachtung und Umsetzung der Themen Kultur, Städtebau und Landschaft kann der größte Erfolg erzielt werden:

- Ausbau des grünen Innenstadtrings
- Fortführende Gestaltung der weiteren Grün- und Freiraumstrukturen: Puschkinpark
- Stärkung des Grünzugs Saaleaue,
- Gestaltung der Stadteingänge
- Ausbildung / Ergänzung eines grünen Stadtrandes
- Grüne Innenhofgestaltung beispielsweise am Stadtmuseum, im Rathaushof und der Barfüssergasse
- Qualifizierung Stadtraum Saaltor und Auftakt Stadtmauerring
- Promenadengestaltung am Flussufer der Carl-Zeiss-Straße (am Beispiel Vertiefungsbereich „Saaleufer“)



Abb. 57: Beispiel Wenigenjenaer Ufer in Jena für Promenadengestaltung



Abb. 58: Beispiel Wenigenjenaer Ufer in Jena für Promenadengestaltung



Abb. 59: Beispiel Uferpark Heilbronn für Promenadengestaltung

- Sichtbarkeit der Turmlaube optimieren



Abb. 60: Turmlaube von der Straße aus betrachtet

- Optimierung der Eingangssituation am Bergfried, in Gorndorf, Feengrotten



Abb. 61: Momentane Eingangssituation Feengrotten

- Freihaltung einer Sichtachse am Fuchsturm
- Errichtung feldflurgliedernde Baumreihe
- Qualifizierung des Grün- und Spielbereichs im Köditzbachtal
- Angepasste Freiraumgestaltung auch in sozioökonomischen Schwerpunkten an der Alten Kaserne und in Gorndorf vor dem Hintergrund interkultureller und generationsübergreifender Prozesse

Erholungsbereiche:

- Ergänzung Ausstattung
- Beseitigung Nutzungskonflikte / Alternativen aufzeigen
- Optimierung Erreichbarkeit
- Verlängerung Verweildauer



Abb. 62: Beispiel für eine Qualifizierung der Saaleaue am Beispiel vom Wenigenjenaer Ufer in Jena

Lehrbereiche:

- Aufwertung der Wegweiser
- Errichtung weiterer Informationstafeln

Erlebnis- und Aktionsbereiche:

- Aufwertung der Saaleaue
- Ergänzung Ausstattung (Infotafeln, Wegweiser)
- Optimierung Wegeführung, Rastmöglichkeiten und Sichtschneisen an Aussichtspunkten



Abb. 63: Beispiel für neuen Aussichtspunkt unterhalb Steiger

- Zonierung des Erholungswaldes und Schaffung von Infrastruktureinrichtungen für Mountainbike-Nutzung

Naturbetonte Bereiche:

- Erhaltung / Stärkung von zusammenhängenden ökologisch betonten Bereichen
- Schaffung eines fließenden Übergangs von Stadt zu Landschaft
- Errichtung von dafür vorgesehenen Sitzmöglich-keiten
- Kennzeichnung durch Wegweiser und Infotafeln

Desweiteren wurde ein Konzept zur Qualifizierung der Stadteingänge erstellt:



Abb. 64: Stadteingänge (siehe Anhang – Plan Nr. 05)

Die sechs Stadteingänge wurden in vier „große“ und zwei „kleine“ Eingänge aufgrund ihrer Bedeutung hinsichtlich Stadtstruktur und „Ankommen“ unterschieden. Sie weisen deutliche Defizite in ihrer Gestaltung auf und sollten eine repräsentative Aufwertung erfahren. Je nach Bedeutung des jeweiligen Einganges soll eine Qualifizierung und Akzentuierung durch die Einbeziehung repräsentativer Elemente erfolgen. Dies können markante Grünstrukturen aber auch andere vertikale dominierte Elemente sein (z.B. signifikante Kunstobjekte mit Bezug zur Historie Saalfelds, o.ä.).

Ausgehend von dem konzeptionellen Ansatz wurden die Inhalte der Handlungsschwerpunkte den entsprechenden Kernen und Achsen zugeordnet und durch ortsgebundene Maßnahmen konkretisiert. Um eine detaillierte Betrachtung zu ermöglichen, werden die Teilkonzepte anschließend aufgeführt.

7.1 Kern I: Schlosspark / nördliche Saaleaue / Altstadt / grüner Innenstadtring

Im ersten Kern geht es insbesondere um die Steigerung der Erlebbarkeit der Saaleaue sowie die Stärkung des grünen Innenstadtrings durch ein „grünes Rückgrat“. Durch verschiedene Maßnahmen soll eine durchgängig hohe Qualität der innerstädtischen Freiraumstrukturen – im Kontext zu den Stadtstrukturen - erreicht werden.



Abb. 65: Konzeption Grüner Kern I (siehe Anhang – Plan Nr. 06)

1. Gestaltung eines ausgeprägten Landschaftsparks an der Saaleaue
2. Rückbau der Kleingartenanlagen in der Saaleaue
3. Modifizierung der Spiel- und Sportanlagen (Bolzplatz) im Zuge der Landschaftspark-gestaltung
4. Qualifizierung des Puschkinparks
5. Rückbau der Gebäudesubstanz entlang „Auf dem Graben“
6. Stärkung des grünen Innenstadtrings
7. Grüne Innenhofgestaltung Museum
8. Grüne Innenhofgestaltung Barfüssergasse
9. Grüne Innenhofgestaltung Rathaushof
10. Qualifizierung Stadtraum Saaltor sowie Auftakt Stadtmauerweg
11. Promenadengestaltung der Saaleaue

7.2 Kern II: Hüthersches Erbe

Zur Aufwertung des „Hütherschen Erbes“ liegt der Fokus im zweiten Kern vor allem auf der Optimierung der Zuwegungen sowie der Eingangssituationen und Sichtbeziehungen zu den verschiedenen Freiräumen.

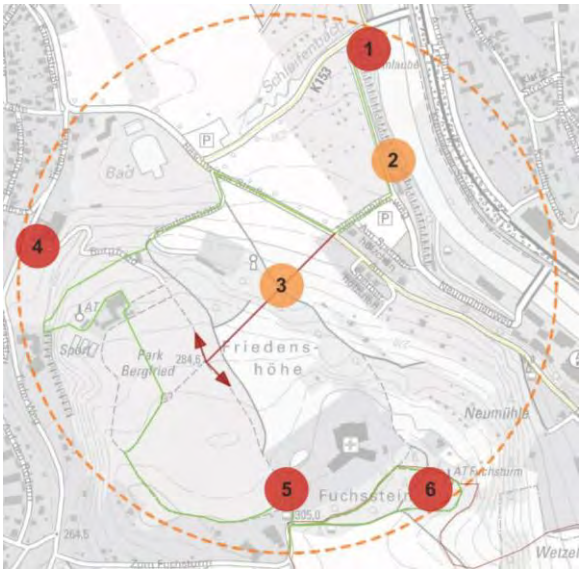


Abb. 66: Konzeption Grüner Kern II (siehe Anhang – Plan Nr. 07)

1. Verbesserung Zugänge und Sichtbarkeit der Turmlaube
2. Rückbau der Garagenanlagen entlang der Saale
3. Neue Erschließungswege vom „Neumühlenweg“ zum Park Bergfried
4. Verbesserung der Parkplatzsituation für Park Bergfried und Freibad
5. Verbesserung der Zugangssituation zum Fuchsturm
6. Erhalt und Schaffung der Sichtachsen um den Fuchsturm

7.3 Kern III: Feengrotten

Im dritten Kern bedarf es im Bereich der Feengrotten unter anderem der Aufwertung der Ankommenssituation für die Besucher*innen. Hierzu soll die Eingangssituation insgesamt deutlich verbessert werden.

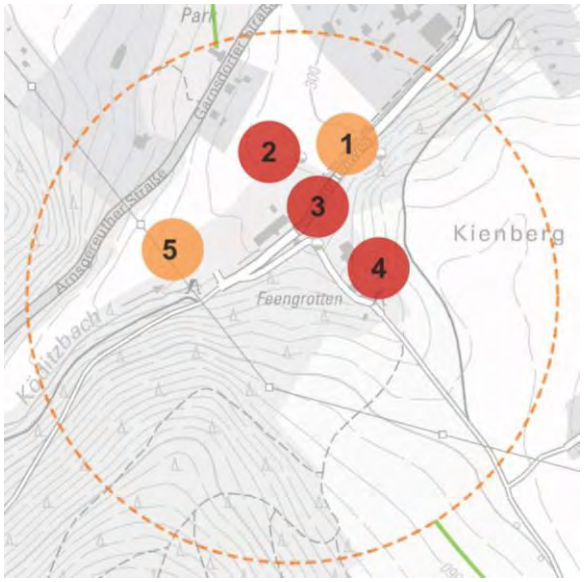


Abb. 67: Konzeption Grüner Kern III (siehe Anhang – Plan Nr. 08)

1. Aufwertung der fußläufigen Ankommenssituation
2. Neue Wegeführung über die angrenzende Wiese
3. Verbesserung der Eingangssituation an den Feengrotten
4. Aufwertung Hohlweg zu den Sauren Wiesen
5. Einordnung Retentionsflächen für Köditzbach

7.4 Achse A: Saaleaue

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich der Achse A, die den Innenstadtbereich mit dem „Hütherschen Erbe“ verbindet, konzentrieren sich insbesondere auf die Sichtbarmachung des Uferbereiches, um hier einen hohen Wasserbezug und Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer*innen zu generieren.

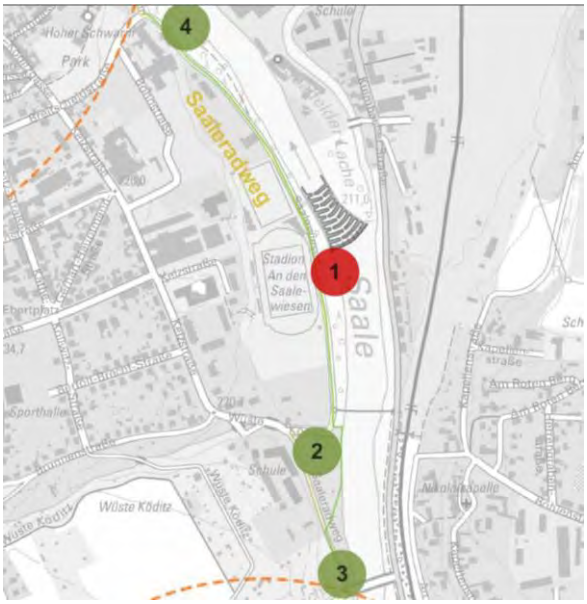


Abb. 68: Konzeption Grüne Achse A (siehe Anhang – Plan Nr. 09)

1. Verbesserung der Zugänge und Sichtbarkeit der Saale und Gestaltung von Rastplätzen entlang des gesamten Ufers
2. Rückbau der Gartenanlagen entlang des Saale – Radwanderwegs an der Wüste Köditz
3. Neubau Pionierstieg und Gestaltung Parkplatz
4. Bau eines Kanueinstiegsplatzes an der Breitscheidstraße

7.5 Achse B: Südvorstadt – Landschaft

Die geplanten Aufwertungen der Achse B dienen der Verbindung des Bereiches Bergfried mit den Feengrotten und sind vor allem durch die Pflanzung von Baumreihen sowie die Errichtung von Sitzmöglichkeiten entlang des Wegeverlaufes gekennzeichnet.



Abb. 69: Konzeption Grüne Achse B (siehe Anhang – Plan Nr. 10)

1. Anlage einer Baumreihe auf dem Weg südlich vom Fuchsturm
2. Errichtung einer Sitzmöglichkeit auf dem Weg südlich des Fuchsturms nahe des Weinberges
3. Errichtung einer Sitzmöglichkeit nahe des Bildungszentrums Steigerhaus in Blickrichtung Saalfeld
4. Anlage einer Baumreihe und Heckenstrukturen entlang der Wiesen südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus
5. Erneuerung der Informationstafel und Ausbau des Wanderparkplatzes südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus (auch für Mountainbiker*innen)

7.6 Achse C: Feengrotten – Siechenbachtal

Achse C verbindet die Feengrotten mit dem Bereich am Schloss und birgt das Potential, durch die Errichtung von Aussichtspunkten sowie der Stärkung und Umsetzung touristischer Attraktionen einen hohen Erlebniswert und Anziehungskraft für verschiedene Zielgruppen zu bieten.



Abb. 70: Konzeption Grüne Achse C (siehe Anhang – Pan Nr. 11)

1. Errichtung von Aufenthaltspunkten und Aussichtspunkten beim Wasserhochbehälter (zum Beispiel durch Bänke)
2. Realisierung von Sitzmöglichkeiten entlang der Streuobstwiese und Sichtbarmachung des Bachs
3. Rückbau der Garagenanlagen im unteren Siechenbachtal
4. Herstellung der Durchwegung des Siechenbachtals ab der Martinskapelle
5. Gestaltung der Siechenbachmündung

7.7 Achse D: Altstadt – Gorndorf

Um die Qualität der Wegeverbindungen auf Achse D zu verbessern, welche die Altstadt mit dem Stadtteil Gorndorf verbinden soll, sind verschiedene Rückbaumaßnahmen angedacht. Darüber hinaus ist ein zentraler Gedanke die Errichtung einer Brücke, um die Zäsur der Bahnanlagen zu überwinden und eine nachhaltig kurze Verbindung zwischen der Altstadt und Gorndorf zu schaffen.



Abb. 71: Konzeption Grüne Achse D (siehe Anhang – Plan Nr. 12)

1. Errichtung einer Brücke als direkte Verbindungsmöglichkeit zwischen der Altstadt und Gorndorf
2. Direkte Verbindung in das Quartier vom „Hinterm Bahnhof“ bis „Am Bernhardsgraben“ ggf. Neuordnung der Gartenanlage
3. Rückbau der Garagenanlagen „Am Bernhards-graben“ und Ersatz
4. Gestaltung eines Eingangs „Am Bernhards-graben“
5. Rückbau der Garagenanlagen „Am Bernhards-graben“ hinter der Lebenshilfe und Herstellung der Vorflut zum Flutgraben

7.8 Achse E: Feengrotten – Köditzbachtal

Im Bereich der Achse E, welche die Feengrotten auf kurzen, verkehrsabgewandten Wegen mit der Saaleaue im Bereich Stadion verbinden soll, ist ebenfalls der Rückbau bestehender Garagenanlagen angedacht, um eine durchgängige und qualitativ hochwertige Freiraumstruktur zu erreichen. Eine hohe naturnahe Erlebnisqualität soll darüber hinaus durch neue Durchwegungen der existierenden Bachtäler ge-schaffen werden.

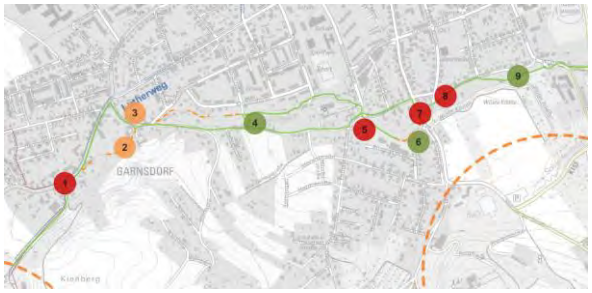


Abb. 72: Konzeption Grüne Achse E (siehe Anhang – Plan Nr. 13)

1. Erneuerung der torartigen Eingangssituation, der Informationstafeln und Wegweiser Bachnahe Wegeführung oder Steganlage
2. Bachnahe Wegeführung oder Steganlage
3. Rückbau der Garagenanlagen in Garnsdorf
4. Herstellung der Durchwegung im Bachtal ab „Sylvester-Lieb-Straße“
5. Rückbau der Garagenanlagen an der „Pirmasenser Straße“
6. Durchwegung im Bachtal von der „Pirmasenser Straße“ zur „Knochstraße“
7. Gestaltung Platz am Köditzbrunnen
8. Qualifizierung des Grün- und Spielbereichs an der „Zetkinstraße“ Ecke „Brunnstraße“ sowie Rückbau der Garagenanlagen „Zetkinstraße“ Ecke „Brunnenstraße“
9. Rückbau der Gartenanlage im Zwetschengrund

8 Vertiefungsbereiche

Ausgehend von der Gesamtkonzeption wurden drei Stadtareale ausgewählt, um diese einer detaillierteren Betrachtung zu unterziehen. Die selektierten Vertiefungsbereiche befinden sich innerhalb des Grünen Kerns I und werden im Folgenden auf ihre Mängel und Potentiale hin bewertet. Desweiteren werden konzeptionelle Entwürfe zur Aufwertung der Bestandssituation aufgezeigt, die das Gesamtkonzept in diesen Bereichen konkretisieren. Die folgende Abbildung dient der räumlichen Einordnung der Betrachtungsräume:



Abb. 73: Übersicht Lage Vertiefungsbereiche

8.1 Vertiefungsbereich I - „Östliches Saaleufer“

Der erste Vertiefungsbereich erstreckt sich entlang der Altsaalfelder Straße vom Abzweig Pößnecker Straße über die Carl-Zeiss-Straße hin zum Carl-Zeiss-Steg. Die westliche Grenze bildet die Saale.



Abb. 74: Lage Vertiefungsbereich I – „Östliches Saaleufer“

Bewertung Bestandssituation:

Qualitäten / Potentiale

- Ausblick auf die historische Saalfelder Innenstadt



Abb. 75: Ausblick auf die Innenstadt

- Zentrumsnähe
- Naturnähe
- Naherholung

Mängel

- Unzureichende Aufenthaltsqualität



Abb. 76: Derzeitige Aufenthaltsqualität im südlichen Abschnitt

- Ausbaufähige fußläufige Wegeführung



Abb. 77: Derzeitige Wegeführung von Bahnhofstraße kommend



Abb. 78: Derzeitige Wegeführung im südlichen Abschnitt

- Fehlende Ausstattung zur Erhöhung der Verweildauer
- Eingeschränkte Blickbezüge zum Wasser



Abb. 79: Derzeitige Blickbezüge zum Saaltor

- Zugänglichkeit Flusslauf nicht durchgängig gewährleistet



Abb. 80: Derzeitige Zugänglichkeit Flusslauf, Altsaalfelder Straße

- Ungeordnete Parkfläche
- Fehlende „ablesbare“ Strukturierung des Gebietes
- Nutzungsdominanz durch existierende Stellplätze

Konzeptioneller Entwurf

Für den Vertiefungsbereich I - „Östliches Saaleufer“ wurden zwei konzeptionelle Varianten im Maßstab 1:1000 entworfen mit dem Ziel, die Potentiale hervorzuheben und Mängel zu beseitigen. Diese werden im Folgenden in Hinblick auf ihre Besonderheiten beschrieben. Ziel beider Varianten ist es, einen hohen Saalebezug sowohl auf dem oberen als auch auf dem unteren Geländeniveau zu schaffen.

Variante A



Abb. 81: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich I - „Östliches Saaleufer“: Variante A (siehe Anhang – Plan Nr. 14)

Der generelle Entwurfsansatz sieht die Strukturierung des gesamten Bereichs in eine Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungszone vor, um eine optimale Nutzung der jeweiligen Areale zu gewährleisten.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs entlang der Altsaalfelder Straße in Längsaufstellung soll die übersichtliche Gliederung zusätzlich fördern und zudem die Schaffung eines „Grünen Rückgrats“, einer grünen Kante zwischen Park- und Straßenfläche, ermöglichen.

Ausgehend von der Bahnhofsstraße soll eine konzipierte Auftaktsituation in Form eines Platzes mit Balkon, umgeben von Grün, mit der Funktion eines Aussichtspunktes am vormaligen Brückenkopf der mittelalterlichen Saalebrücke gestaltet und damit ein neuer Bezug zum Wasser geschaffen werden. Der Ausblick auf die historische Saalfelder Innenstadt soll somit erweitert und optimiert werden. Über einen Steg soll entlang des Wassers die Verbindung zu einem weiteren naturnahen Balkon entstehen, um eine verkehrsberuhigte, qualifiziertere fußläufige Wegführung auf dem unteren, wasserzugewandten Niveau zu ermöglichen.

Im weiteren Verlauf des „Grünen Rückgrats“ ist die neu zu errichtende Bewegungszone geplant. Die Errichtung von Outdoor-Fitnesselementen entlang des Wegeverlaufs am Saaleufer ist an dieser Stelle vorgesehen.

Im Anschluss daran sollen im Bereich der Spielzone ein „Wasserspielplatz“ sowie ein Platzbereich eingeordnet werden, der das obere und untere Niveau miteinander verbindet.

Im nördlichen Areal des Vertiefungsbereiches soll der Aufenthaltsbereich entstehen. Das Ziel ist es, qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten und ein Verweildauer förderndes Ambiente zu schaffen sowie die Naherholung zu stärken bei gleichzeitiger Erhaltung der geschützten Ufervegetation. Ein Ausblick auf die historische Saalfelder Innenstadt ist in diesem Bereich durch freizuhaltende Sichtschneisen ebenfalls gegeben.

Die maßstabsgetreue Darstellung des Entwurfes ist im Anhang ersichtlich.

Variante B

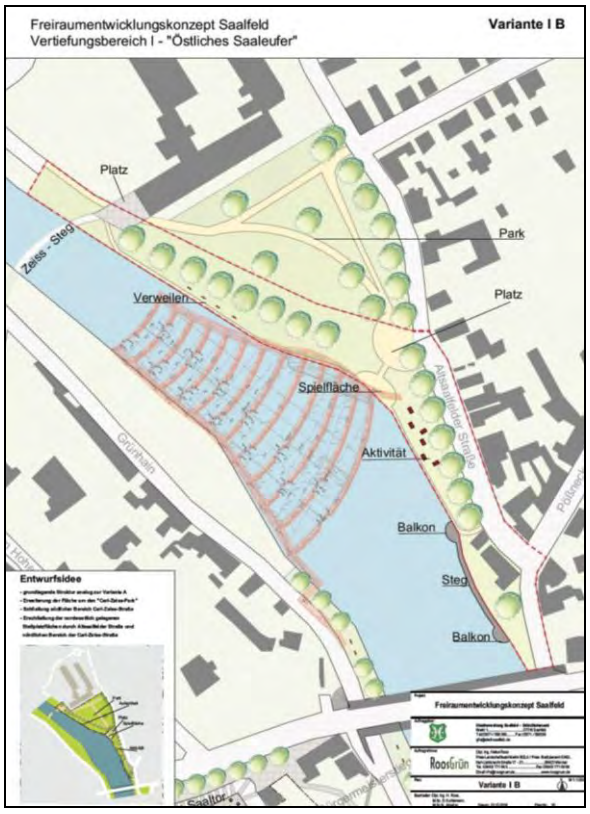


Abb. 82: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich I – „Östliches Saaleufer“: Variante B (siehe Anhang – Plan Nr. 15)

Der Entwurfsansatz der Variante B basiert grundlegend auf den gleichen Elementen, wie der in Variante A.

Ergänzend ist hier jedoch eine Erweiterung des Bereiches um die Grünfläche des Firmengeländes HILLROM der Trumpf Medizin Systeme GmbH & Co. KG im Norden angedacht, um diese als öffentlichen Park zugänglich und nutzbar zu machen. Dies geht einher mit der Schließung und Entsiegelung des südlichen Abschnittes der Carl-Zeiss-Straße. Dieser Eingriff würde dem Vertiefungsbereich einen parkähnlichen Charakter verleihen und die Naherholungs- sowie Aufenthaltsqualitäten deutlich erhöhen. Die Erschließung des Firmengeländes und der angrenzenden Stellplätze wäre dennoch über die Altsaalfelder Straße sowie den nördlichen Teil der Carl-Zeiss-Straße sichergestellt. Somit würde dieser konzeptionelle Ansatz keine schwerwiegenden Einschränkungen für die anliegende Firma zur Folge haben. Perspektivisch ist auf mittel- bis langfristige Sicht zu prüfen, ob das Eigentum an der Fläche erworben werden kann.

Die maßstabsgetreue Darstellung des Entwurfes ist im Anhang ersichtlich.

8.2 Vertiefungsbereich II - „Am Saaltor“

Der zweite Betrachtungsraum erstreckt sich auf der Westseite der Saale vom Wehr am Grünhain entlang des Saaleufers bis Höhe Schloss Straße / Am Hügel sowie fortgehend vom Saaltor bis zum Kreuzungsbereich Puschkinstraße - Saalstraße.



Abb. 83: Lage Vertiefungsbereich II – „Am Saaltor“

<u>Bewertung Bestandssituation</u>

Qualitäten / Potentiale

- Touristische Attraktion Saaltor mit historischem Charakter



Abb. 84: Saaltor

- Repräsentativer Stadteingang
- Zentrumsnähe
- Naturnähe
- Naherholung



Abb. 85: westliches Saaleufer mit Blick nach Süden

Mängel

- Ausbaufähige Blickbezüge



Abb. 86: Derzeitiger Ausblick zum Saaleufer von Nordseite der Bahnhofstraße

- Ungeordnete Verkehrsflächen



Abb. 87: Ungeordnete Verkehrsflächen, Blick vom Abzweig „Am Hügel“ Richtung Westen



Abb. 88: Ungeordnete Verkehrsflächen im westlichen Bereich der Fläche

- Unzureichende Aufenthaltsqualität



Abb. 89: Derzeitige Ausstattung im zentralen Bereich

- Ausbaufähige fußläufige Wegeführung



Abb. 90: Derzeitige Wegeführung stadtauswärts Richtung Saaltor

- unzureichende fußläufige Überquerungsmöglichkeit Puschkinstraße



Abb. 91: fehlende Querungsmöglichkeit der Puschkinstraße

Konzeptioneller Entwurf

Für den Vertiefungsbereich II - „Am Saaltor“ wurde eine konzeptionelle Variante im Maßstab 1:1000 entworfen mit dem Ziel, die Potentiale hervorzuheben und Mängel zu beseitigen. Diese wird im Folgenden in Hinblick auf ihre Besonderheiten im Kontext der differenzierten Geländeverhältnisse beschrieben.

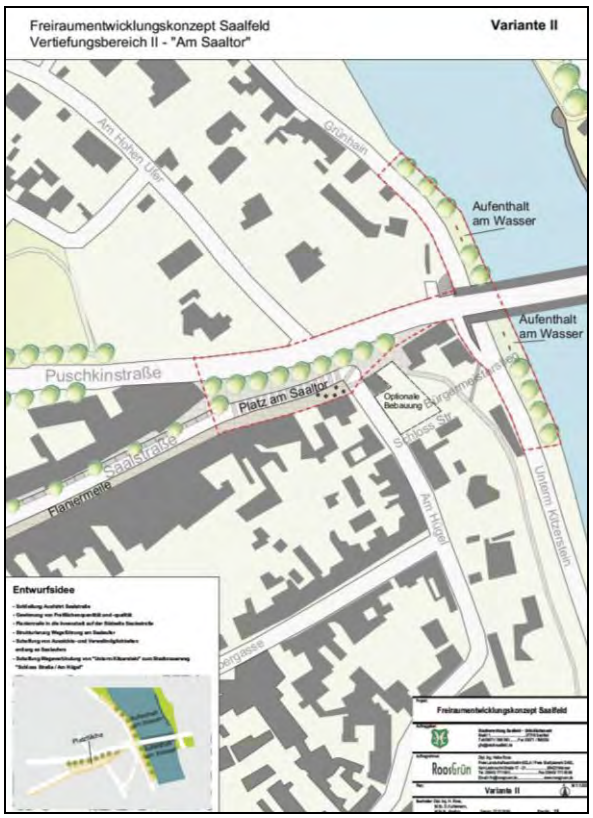


Abb. 92: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich II –„Am Saaltor“ (siehe Anhang – Plan Nr. 16)

Der Entwurf sieht die Schließung der Ausfahrt Saalstraße auf dem Platz am Saaltor vor, um somit eine Reduzierung der Straßenverkehrsfläche auf ein Minimum zu erreichen. Dadurch entsteht Freiflächenpotential, welches im weiteren Verlauf der Konzeption eine Neuaufteilung der Nutzungsbereiche erfährt.

Die entstandene Fläche soll durch neue Strukturierung nicht länger von Stellplätzen und Verkehr dominiert werden, sondern durch grün- und freiraumplanerische Maßnahmen hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität als Entree zur Stadt aufgewertet werden. Entlang der Puschkinstraße soll so ein weiteres „Grünes Rückgrat“ entstehen, welches zur Schließung des grünen Innenstadtrings beiträgt und die Sichtachse Saaltor – Saalstraße qualifiziert. Dies hat die Aufwertung der fußläufigen Wegeführung sowie eine Verbesserung der Überquerungsmöglichkeit der Puschkinstraße zur Folge. Die Freifläche kann nun vorwiegend als Aufenthaltszone genutzt werden.

Das anliegende Quartier kann weiterhin über eine verkehrsberuhigte, den Platz überquerende, Straßenführung (fließender Verkehr 3,50 - 4 m) – im Einrichtungsverkehr - erreicht werden. Die vorrangige Benutzung durch den fußläufigen Verkehr soll jedoch durch eine gesonderte Pflasterung des Platzes verdeutlicht werden. Stellplätze werden durch eine neue Anordnung (einseitiges Längsparken) entlang der Nordseite der Saalstraße in eine Baumreihe integriert vorhanden bleiben. Eine Flaniermeile, ausgehend vom Platz, in die Innenstadt soll auf der gegenüberliegenden Seite der Saalstraße entstehen.

Ziel ist es, eine strukturierte, beruhigte Platzsituation zu schaffen und den Stadteingang somit deutlich aufzuwerten.

Das Areal am Saaleufer soll durch Sitzmöglichkeiten ergänzt und aufgewertet werden. Zudem sind zwei neue Wegeführungen zum Eingang des Stadtmauerweges geplant, eine ausgehend vom Saaleufer und die andere niveaugleich oberhalb des Saaltors.

Die maßstabsgetreue Darstellung des Entwurfes ist im Anhang ersichtlich.

8.3 Vertiefungsbereich III - „Auf dem Graben“

Der dritte Vertiefungsbereich erstreckt sich vom Darrtor über den Straßenzug „Auf dem Graben“ bis hin zum Blankenburger Tor. Im Süden wird der Bereich begrenzt durch die Straßenzüge „Schulplatz“ und „Hinter dem Graben“.



Abb. 93: Lage Vertiefungsbereich III – „Auf dem Graben“

Bewertung Bestandssituation

Qualitäten / Potentiale

- Zum Teil große Freiflächen vorhanden



Abb. 94: Beispiel vorhandene Freiflächen im Bereich Fleischgasse

- Zentrumsnähe

Mängel

- Baufällige Gebäudesubstanzen
- Nutzung der Freiflächen überwiegend für ruhenden Verkehr



Abb. 95: Stellplatzflächen im westlichen Bereich



Abb. 96: Stellplatzflächen im östlichen Bereich

- Ausbaufähige fußläufige Wegeführung



Abb. 97: Derzeitige fußläufige Wegeführung „Schulplatz“ Richtung Westen



Abb. 98: Derzeitige fußläufige Wegeführung „Hinter dem Graben“ Richtung Osten



Abb. 99: Derzeitige fußläufige Wegeführung „Hinter dem Graben“ Richtung Osten

- Bruch in der städtebaulichen Struktur / fehlende Raumbildung im gesamten Betrachtungsbereich
- Fehlende Aufenthaltsqualität

Konzeptioneller Entwurf

Für den Vertiefungsbereich III - „Auf dem Graben“ wurden zwei konzeptionelle Varianten im Maßstab 1:1000 entworfen mit dem Ziel, die Potentiale hervorzuheben und Mängel zu beseitigen. Diese werden im Folgenden in Hinblick auf ihre Besonderheiten beschrieben.

Variante A



Abb. 100: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich III – „Auf dem Graben“: Variante A (siehe Anhang – Plan Nr. 17)

Der generelle Entwurfsansatz sieht vor, ein weiteres „Grünes Rückgrat“ entlang der Straße „Auf dem Graben“ zu schaffen, um den grünen Innenstadtring zu vervollständigen und erlebbar zu machen.

Im Zuge dessen soll eine Baumreihe auf der südlichen Seite der Straße „Auf dem Graben“ gepflanzt werden. Durch den Rückbau des freistehenden Gebäudes an der Straße „Auf dem Graben“ wird weiteres Freiflächenpotential geschaffen, welches eine Qualifizierung zum „Park im Graben“ erfährt.

Auf Höhe der Fleischgasse soll eine Platzsituation als Eingang in die Innenstadt geschaffen werden. Die vorrangige Benutzung durch den fußläufigen Verkehr wird durch eine gesonderte Pflasterung verdeutlicht. Die angedachte Platzsituation soll durch die Sichtbarmachung der unterirdischen historischen Brücke im Bereich der heutigen Fleischgasse akzentuiert werden.

Nördlich des neuen Platzes sollen anstelle des momentanen Knotenpunktes ein Kreisverkehr und Fußgängerüberquerungsmöglichkeiten entstehen.

Auf der Seite der Innenstadt soll die historische Stadtmauer (wo vorhanden) freigelegt bzw.

zeitgenössisch interpretiert werden. Dies kann durch die Kombination verschiedener Elemente, wie bspw. einzelner Mauerabschnitte, Hecken oder Baumpflanzungen erfolgen.

Im westlichen Bereich des Vertiefungsbereichs soll der ruhende Verkehr durch die Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette konzentriert werden. Dieser Bereich wird ebenfalls durch eine Baumreihe von der Straße separiert.

Die maßstabsgetreue Darstellung des Entwurfes ist im Anhang ersichtlich.

Variante B



Abb. 101: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich III - „Auf dem Graben“: Variante B (siehe Anhang – Plan Nr. 18)

Der Entwurfsansatz der Variante B basiert grundlegend auf den gleichen Elementen, wie der in Variante A.

Jedoch ist die Organisation der Stellplätze hier ebenerdig unterhalb eines Baumsaals / Baumblocks an zwei Standorten (westlich und östlich des Platzes) gedacht.

Die maßstabsgetreue Darstellung des Entwurfes ist im Anhang ersichtlich.

9 Maßnahmenkatalog

Ausgehend von der Gesamtkonzeption, gegliedert in die einzelnen Kerne und Achsen sowie den detaillierten städtebaulichen Entwürfen sollen im folgenden Maßnahmenkatalog alle angedachten Maßnahmen nachvollziehbar aufgelistet werden. Zudem soll der beigefügte Kostenüberschlag (Kapitel 10) dazu dienen, den Umfang der Planungen einzuschätzen und strategisch zu planen.

Die Farbe Rot steht für kurzfristig, Orange für mittelfristig und Grün für langfristig geplante Maßnahmen.

Die drei grünen Kerne

I Schlosspark / nördliche Saaleaue / Altstadt / grüner Innenstadtring

1. Gestaltung eines ausgeprägten Landschaftsparks an der Saaleaue
2. Rückbau der Kleingartenanlagen in der Saaleaue
3. Modifizierung der Spiel- und Sportanlagen (Bolzplatz) im Zuge der Landschaftsparkgestaltung
4. Qualifizierung des Puschkinparks
5. Rückbau der Gebäudesubstanz entlang „Auf dem Graben“ (Vertiefungsbereich III „Auf dem Graben“)
6. Stärkung des grünen Innenstadtrings (Vertiefungsbereiche II „Am Saaltor“ und Vertiefungsbereich III „Auf dem Graben“)
7. Grüne Innenhofgestaltung Museum
8. Grüne Innenhofgestaltung Barfüssergasse
9. Grüne Innenhofgestaltung Rathaushof
10. Qualifizierung Stadtraum Saaltor sowie Auftakt Stadtmauerweg (Vertiefungsbereich II „Am Saaltor“)
11. Promenadengestaltung der Saaleaue (Vertiefungsbereich I „Östliches Saaleufer“)

II Hüthersches Erbe

1. Verbesserung Zugänge und Sichtbarkeit der Turmlaube
2. Rückbau der Garagenanlagen entlang der Saale
3. Neue Erschließungswege vom „Neumühlenweg“ zum Park Bergfried
4. Verbesserung der Parkplatzsituation für Park Bergfried und Freibad
5. Verbesserung der Zugangssituation zum Fuchsturm
6. Erhalt und Schaffung der Sichtachsen um den Fuchsturm

III Feengrotten

1. Aufwertung der fußläufigen Ankommenssituation
2. Neue Wegeführung über die angrenzende Wiese
3. Verbesserung der Eingangssituation an den Feengrotten
4. Aufwertung Hohlweg zu den Sauren Wiesen
5. Einordnung Retentionsflächen für Köditzbach

Die fünf grünen Achsen

A Saaleaue

I Verbesserung der Zugänge und Sichtbarkeit der Saale und Gestaltung von Rastplätzen entlang des gesamten Ufers

2. Rückbau der Gartenanlagen entlang des Saale – Radwanderwegs an der Wüste Köditz
3. Neubau Pionierstieg und Gestaltung Parkplatz
4. Bau eines Kanueinstiegsplatzes an der Breitscheidstraße

B Südvorstadt - Landschaft

1. Anlage einer Baumreihe auf dem Weg südlich vom Fuchsturm
2. Errichtung einer Sitzmöglichkeit auf dem Weg südlich des Fuchsturms nahe des Weinberges
3. Errichtung einer Sitzmöglichkeit nahe des Bildungszentrum Steigerhaus in Blickrichtung Saalfeld
4. Anlage einer Baumreihe und Heckenstrukturen entlang der Wiesen südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus
5. Erneuerung der Informationstafel und Ausbau des Wanderparkplatzes südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus (auch für Mountainbiker*innen)

C Feengrotten - Siechenbachtal

1. Errichtung von Aufenthaltspunkten und Aussichtspunkten beim Wasserhochbehälter (zum Beispiel durch Bänke)
2. Realisierung von Sitzmöglichkeiten entlang der Streuobstwiese und Sichtbarmachung des Bachs
3. Rückbau der Garagenanlagen im unteren Siechenbachtal
4. Herstellung der Durchwegung des Siechenbachtals ab der Martinskapelle
5. Gestaltung der Siechenbachmündung

D Altstadt - Gorndorf

1. Errichtung einer Brücke als direkte Verbindungsmöglichkeit zwischen der Altstadt und Gorndorf
2. Direkte Verbindung in das Quartier vom „Hinterm Bahnhof“ bis „Am Bernhardsgraben“ ggf. Neuordnung der Gartenanlage
3. Rückbau der Garagenanlagen „Am Bernhardsgraben“
4. Gestaltung eines Eingangs „Am Bernhardsgraben“
5. Rückbau der Garagenanlagen „Am Bernhardsgraben“ hinter der Lebenshilfe und Herstellung der Vorflut zum Flutgraben

E Feengrotten - Köditzbachtal

1. Erneuerung der torartigen Eingangssituation, der Informationstafeln und Wegweiser
2. Bachnahe Wegeführung oder Steganlage
3. Rückbau der Garagenanlagen in Garnsdorf
4. Herstellung der Durchwegung im Bachtal ab „Sylvester-Lieb-Straße“
5. Rückbau der Garagenanlagen an der „Pirmasenser Straße“
6. Durchwegung im Bachtal von der „Pirmasenser Straße“ zur „Knochstraße“
7. Gestaltung Platz am Köditzbrunnen
8. Qualifizierung des Grün- und Spielbereichs an der „Zetkinstraße“ Ecke „Brunnstraße“ sowie Rückbau der Garagenanlagen „Zetkinstraße“ Ecke „Brunnenstraße“
9. Rückbau der Garagenanlage im Zwetschengrund

10 Kostenüberschlag

Folgende Auflistungen verdeutlichen die geschätzten anfallenden Kosten für die Umsetzung aller beschriebenen Maßnahmen, untergliedert nach den im Konzept erläuterten Kernen, Achsen und Vertiefungsbereichen. Ein detaillierter Kostenüberschlag ist im Anhang ersichtlich.

Drei grüne Kerne:

Kern I - Schlosspark / nördliche Saaleaue / Altstadt / grüner Innenstadtring	
Baukosten gesamt	6.896.750,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	2.069.025,00 €
Gesamtkosten Kern I	**8.965.775,00 €**

Kern II - Hüthersches Erbe	
Baukosten gesamt	820.000,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	246.000,00 €
Gesamtkosten Kern II	**1.066.000,00 €**

Kern III - Feengrotten	
Baukosten gesamt	3.229.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	968.850,00 €
Gesamtkosten Kern III	**4.198.350,00 €**

Gesamtkosten Kerne I - III	**14.230.125,00 €**

Fünf grüne Achsen:

Achse A - Saaleaue	
Baukosten gesamt	2.657.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	797.250,00 €
Gesamtkosten Achse A	**3.454.750,00 €**

Achse B - Südvorstadt - Landschaft	
Baukosten gesamt	50.000,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	15.000,00 €
Gesamtkosten Achse B	**65.000,00 €**

Achse C - Feengrotten - Siechenbachtal	
Baukosten gesamt	1.322.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	396.750,00 €
Gesamtkosten Achse C	**1.719.250,00 €**

Achse D - Altstadt - Gorndorf	
Baukosten gesamt	6.828.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	2.048.550,00 €
Gesamtkosten Achse D	**8.877.050,00 €**

Achse E - Feengrotten - Köditzbachtal	
Baukosten gesamt	3.289.000,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	986.700,00 €
Gesamtkosten Achse E	**4.275.700,00 €**

Gesamtkosten Achsen A - E	**18.391.750,00 €**

Drei Vertiefungsbereiche:

Vertiefungsbereich I - "Östliches Saaleufer" - Variante A (ca. 10.000 m² ohne Grünfläche vor Zeiss-Werk)	
Baukosten gesamt	1.860.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	558.150,00 €
Gesamtkosten VB I - Variante A	**2.418.650,00 €**

>> Investitionskosten ca. 250 € / m² (brutto) <<

Vertiefungsbereich I - "Östliches Saaleufer" - Variante B (ca. 17.100 m² mit Grünfläche vor Zeiss-Werk)	
Baukosten gesamt	2.321.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	696.450,00 €
Gesamtkosten VB I - Variante B	**3.017.950,00 €**

>> Investitionskosten ca. 180 € / m² (brutto) <<

Vertiefungsbereich II - "Am Saaltor" (Gesamtfläche ca. 7.000 m²)	
Baukosten gesamt	1.136.250,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	340.875,00 €
Gesamtkosten VB II	**1.477.125,00 €**

>> Investitionskosten ca. 215 € / m² (brutto) <<

Vertiefungsbereich III - "Auf dem Graben" - Variante A (ca. 14.800 m² mit Parkpalette)	
Baukosten gesamt	5.621.500,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	1.686.450,00 €
Gesamtkosten VB III – Variante A	**7.307.950,00 €**

>> Investitionskosten ca. 500 € / m² (brutto) <<

Vertiefungsbereich III - "Auf dem Graben" - Variante B (ca. 14.800 m² mit Parken unter Baumsälen)	
Baukosten gesamt	2.209.000,00 €
Baunebenkosten (ca. 30%)	662.700,00 €
Gesamtkosten VB III – Variante B	**2.871.700,00 €**

>> Investitionskosten ca. 200 € / m² (brutto) <<

Quellenverzeichnis

- Bundeswaldgesetz (2017): Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft, Webseite: <https://lxgesetze.de/bwaldg/13>, Stand: 30.07.2019.
- Stadtplanungsbüro Wilke (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035. Fortschreibung 2018, Erfurt.
- Stadt Saalfeld (o.J.) a: Kunst / Kultur, Website: <https://www.saalfeld.de/Stadt/KulturFreizeit/>, Stand: 28.11.2019.
- Stadt Saalfeld (o.J.) b: Stadtchronik, Website: <https://www.saalfeld.de/Stadt/Stadtinfo/Stadthistorie/>, Stand: 28.11.2019.
- Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt (2015): Flächennutzungsplan, Saalfeld.
- Statistikstelle Saalfeld / Saale (2019): Zahlen und Fakten. Bevölkerung, Webseite: <https://www.saalfeld.de/files/16C66E2408F/Zahlen%20und%20Fakten%202018.pdf>, Stand: 28.11.2019.
- Thüringer Heimatmuseum Saalfeld (1993): Saalfeld in alten Stadtansichten 1860 – 1920, Pößneck.
- Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Erfurt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Saalfeld Saale am Grünhain 2
Abb. 2: Wappen Saalfeld 2
Abb. 3: Luftbild von Saalfeld 3
Abb. 4: Untersuchungsgebiet 3
Abb. 5: Innenstadt 4
Abb. 6: Geschichtliches Detail / Gebäude 4
Abb. 7: Geschichtliches Detail 4
Abb. 8: Leitbild 2035, Siedlungsstruktur 7
Abb. 9: Nutzungen – Bestand 8
Abb. 10: Allee / Baumreihe am Saaleufer 9
Abb. 11: Landwirtschaftliches Umfeld 9
Abb. 12: Ausblick vom Erholungswald auf Saalfeld 10
Abb. 13: Naturraum Saalfelder Umgebung / Saaleaue 10
Abb. 14: Blick auf Saalfeld, Kupferstich aus dem Jahr 1650 10
Abb. 15: Blick über das Mittelwehr zur neuen Saalebrücke, Aufnahme um 1910 10
Abb. 16: Burg „Hoher Scharm“ 11
Abb. 17: Darrtor 11
Abb. 18: Villa Bergfried 11
Abb. 19: Feengrotten 11
Abb. 20: Weihnachtsmarkt Saalfeld 12
Abb. 21: Innenstadt / Fußgängerzone 13
Abb. 22: Historische Altstadt 13
Abb. 23: Sanierte Bausubstanz (Innenstadt) 13
Abb. 24: Brachfläche in Saalfeld an der Kulmbacher Straße auf Seite des Bahnhofs 14
Abb. 25: Unsanierte Straße in der Innenstadt 14
Abb. 26: Ungeordneter „Parkplatz Weidig“ 14
Abb. 27: Saaleaue 15
Abb. 28: Ausblick Park Bergfried 15
Abb. 29: Japanischer Garten im Park Bergfried 15
Abb. 30: Keine vollständige Durchgängigkeit Köditzbachtal 15
Abb. 31: Rad- und Wanderwege „Unterm breiten Berg“ nicht optimal 16
Abb. 32: Schlechte Erreichbarkeit Bergfried 16
Abb. 33: Nutzungskonflikt im Bereich der Feengrotten 16
Abb. 34: Stadtmuseum 16
Abb. 35: Schloss Wetzelstein 17
Abb. 36: Ostereierbaum 17
Abb. 37: Schokoladenfabrik 17
Abb. 38: Saale 17
Abb. 39: Wanderwege Rund um Saalfeld im Städtedreieck 17
Abb. 40: Saalfelder Umland / Blick vom Steiger auf die Stadt 18
Abb. 41: Eingang zum WaldErlebnisPfad im Erholungswald 18
Abb. 42: Kartierung Werte 18
Abb. 43: Kartierung Mängel 19
Abb. 44: Leitbild 2035, Geomorphologie 20
Abb. 45: Leitbild 2035, Siedlungsstruktur 20
Abb. 46: Leitbild 2035, Grünvernetzung 20
Abb. 47: Leitbild / Konzeptansatz 3 grüne Kerne / 5 grüne Achsen 21
Abb. 48: Rückbau Garagenanlagen zur optischen Qualifizierung der Wege, „Untere Dorfstraße“ in Garnsdorf 22
Abb. 49: Potentielle Grünfläche mit Aufwertungsbedarf am Saaleufer 22
Abb. 50: Spielplatz unterhalb der Burg „Hoher Schwarm“ 22
Abb. 51: Konzeptansatz 24
Abb. 52: Beispiel Frankenberg für die Brücke nach Gorndorf 24
Abb. 53: Graphische Visualisierung des grünen Innenstadtrings 24

Abb. 54: Beispiel Heilbronn für die Brücke nach Gorndorf 25
Abb. 55: Beispiel Heilbronn für Durchwegung Bachtal 25
Abb. 56: Beispiel Heilbronn für Durchwegung Bachtal 25
Abb. 57: Beispiel Wenigenjenaer Ufer in Jena für Promenadengestaltung 25
Abb. 58: Beispiel Wenigenjenaer Ufer in Jena für Promenadengestaltung 26
Abb. 59: Beispiel Uferpark Heilbronn für Promenadengestaltung 26
Abb. 60: Turmlaube von der Straße aus betrachtet 26
Abb. 61: Momentane Eingangssituation Feengrotten 26
Abb. 62: Beispiel für eine Qualifizierung der Saaleaue am Beispiel vom Wenigenjenaer Ufer in Jena 26
Abb. 63: Beispiel für neuen Aussichtspunkt unterhalb Steiger 27
Abb. 64: Stadteingänge (siehe Anhang – Plan Nr. 05) 27
Abb. 65: Konzeption Grüner Kern I 28
Abb. 66: Konzeption Grüner Kern II 28
Abb. 67: Konzeption Grüner Kern III 29
Abb. 68: Konzeption Grüne Achse A 29
Abb. 69: Konzeption Grüne Achse B 29
Abb. 70: Konzeption Grüne Achse C 30
Abb. 71: Konzeption Grüne Achse D 30
Abb. 72: Konzeption Grüne Achse E 31
Abb. 73: Übersicht Lage Vertiefungsbereiche 32
Abb. 74: Lage Vertiefungsbereich I – „Östliches Saaleufer“ 32
Abb. 75: Ausblick auf die Innenstadt 32
Abb. 76: Derzeitige Aufenthaltsqualität im südlichen Abschnitt 32
Abb. 77: Derzeitige Wegeführung von Bahnhofstraße kommend 33
Abb. 78: Derzeitige Wegeführung im südlichen Abschnitt 33
Abb. 79: Derzeitige Blickbezüge zum Saaltor 33
Abb. 80: Derzeitige Zugänglichkeit Flusslauf, Altsaalfelder Straße 33
Abb. 81: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich I - „Östliches Saaleufer“: Variante A 34
Abb. 82: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich I – „Östliches Saaleufer“: Variante B 35
Abb. 83: Lage Vertiefungsbereich II – „Am Saaltor“ 35
Abb. 84: Saaltor 35
Abb. 85: westliches Saaleufer mit Blick nach Süden 36
Abb. 86: Derzeitiger Ausblick zum Saaleufer von Nordseite der Bahnhofstraße 36
Abb. 87: Ungeordnete Verkehrsflächen, Blick vom Abzweig „Am Hügel“ Richtung Westen 36
Abb. 88: Ungeordnete Verkehrsflächen im westlichen Bereich der Fläche 36
Abb. 89: Derzeitige Ausstattung im zentralen Bereich 36
Abb. 90: Derzeitige Wegeführung stadtauswärts Richtung Saaltor 36
Abb. 91: fehlende Querungsmöglichkeit der Puschkinstraße 37
Abb. 92: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich II –„Am Saaltor“ 37
Abb. 93: Lage Vertiefungsbereich III – „Auf dem Graben“ 38
Abb. 94: Beispiel vorhandene Freiflächen im Bereich Fleischgasse 38
Abb. 95: Stellplatzflächen im westlichen Bereich 38
Abb. 96: Stellplatzflächen im östlichen Bereich 38
Abb. 97: Derzeitige fußläufige Wegeführung „Schulplatz“ Richtung Westen 38
Abb. 98: Derzeitige fußläufige Wegeführung „Hinter dem Graben“ Richtung Osten 39
Abb. 99: Derzeitige fußläufige Wegeführung „Hinter dem Graben“ Richtung Osten 39
Abb. 100: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich III – „Auf dem Graben“: Variante A 39
Abb. 101: Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich III - „Auf dem Graben“: Variante B 40

Die Abbildung 15 entstammt der Veröffentlichung „Saalfeld in alten Stadtansichten 1860 – 1920“.

Die Abbildung 20 ist der Internetquelle: <https://www.antennethueringen.de/images/symbol-fotos/weihnachtsmarkt-saalfeld-stadtsaalfeld.jpg?m=1479392207> (Stand 16.08.2019) entnommen.

Die Abbildungen 4, 8, 44, 45, 46 entstammen dem ISEK 2035 des Stadtplanungsbüros Wilke.

Alle weiteren Abbildungen bzw. Fotos wurden durch das Büro RoosGrün erstellt.

Planverzeichnis

01	Nutzungen - Bestand	Maßstabslos
02	Werte	Maßstabslos
03	Mängel	Maßstabslos
04	Leitbild / Konzeptansatz 3 grüne Kerne / 5 grüne Achsen	Maßstabslos
05	Stadteingänge	Maßstabslos
06	Grüner Kern I	Maßstabslos
07	Grüner Kern II	Maßstabslos
08	Grüner Kern III	Maßstabslos
09	Grüne Achse A	Maßstabslos
10	Grüne Achse B	Maßstabslos
11	Grüne Achse C	Maßstabslos
12	Grüne Achse D	Maßstabslos
13	Grüne Achse E	Maßstabslos
14	Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich I - „Östliches Saaleufer“: Variante A	M 1: 1.000
15	Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich I – „Östliches Saaleufer“: Variante B	M 1: 1.000
16	Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich II – „Am Saaltor“	M 1: 1.000
17	Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich III – „Auf dem Graben“: Variante A	M 1: 1.000
18	Städtebaulicher Entwurf Vertiefungsbereich III - „Auf dem Graben“: Variante B	M 1: 1.000

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Nutzungen - Bestand

Legende

- Saaletal mit ausgeprägter Saaleaue
- Waldflächen
- öffentlich zugängliche Ruhe- und Erholungsbereiche in der Siedlungsstruktur
- Aktvitätsbereiche
- Erlebnisbereiche
- Flächen ruhender Verkehr
- BienenLehrpfad
- Lutherweg
- 3 - Städte - Weg
- Saaleradweg / Europäischer Fernwanderweg

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld - Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:

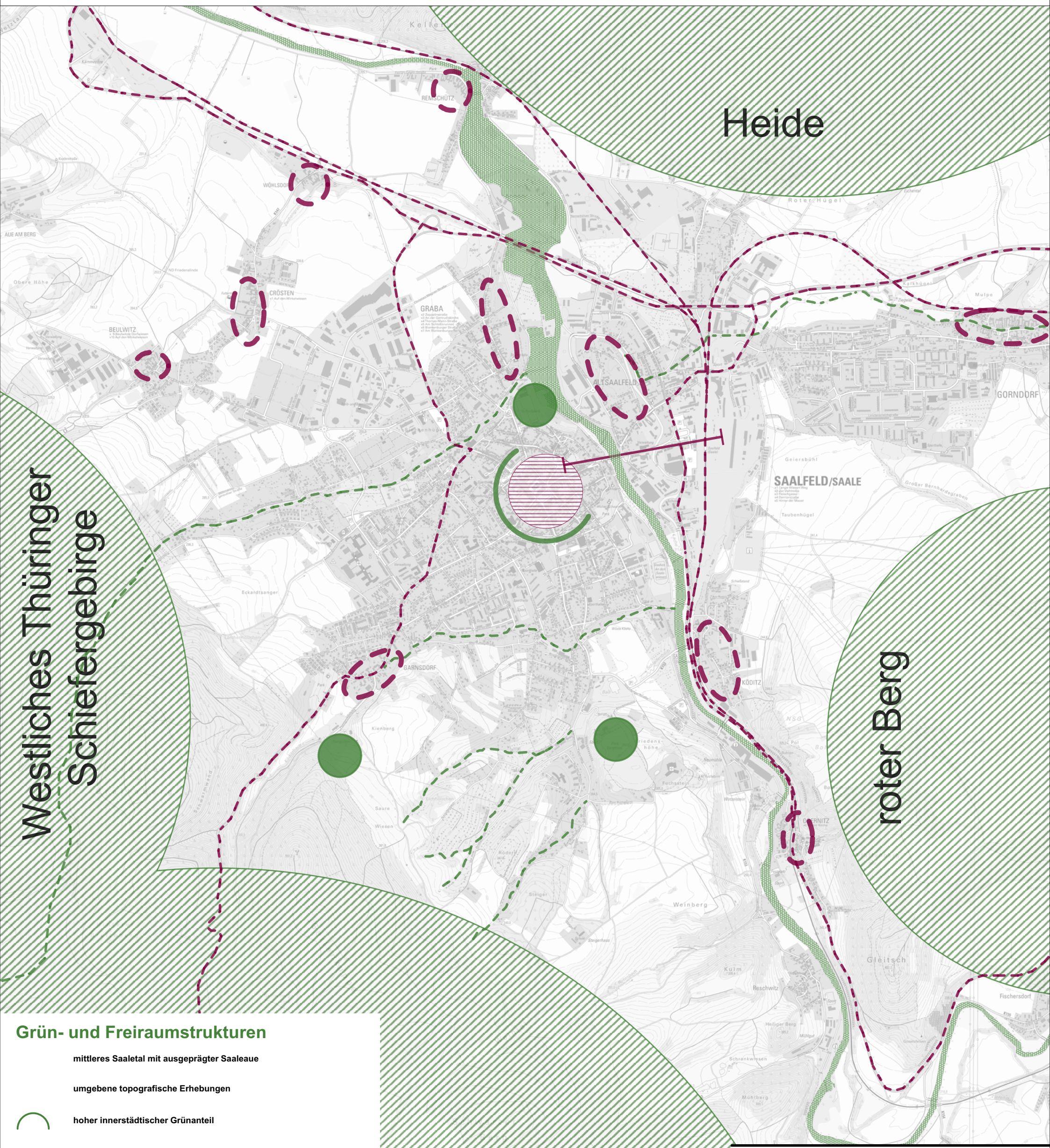
Nutzungen - Bestand

N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc. N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **01**



Grün- und Freiraumstrukturen

- mittleres Saaletal mit ausgeprägter Saaleaue
- umgebene topografische Erhebungen
- hoher innerstädtischer Grünanteil
- Frischluftbahnen durch Bachtäler
- besondere Grünanlagen

Stadtstruktur

- kompakter historischer Stadtkern
- Anbindung zwischen Bahnhof und Altstadt
- gute Bahn- / Bundesstraßenanbindung
- historische Siedlungskerne

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld - Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Werte**

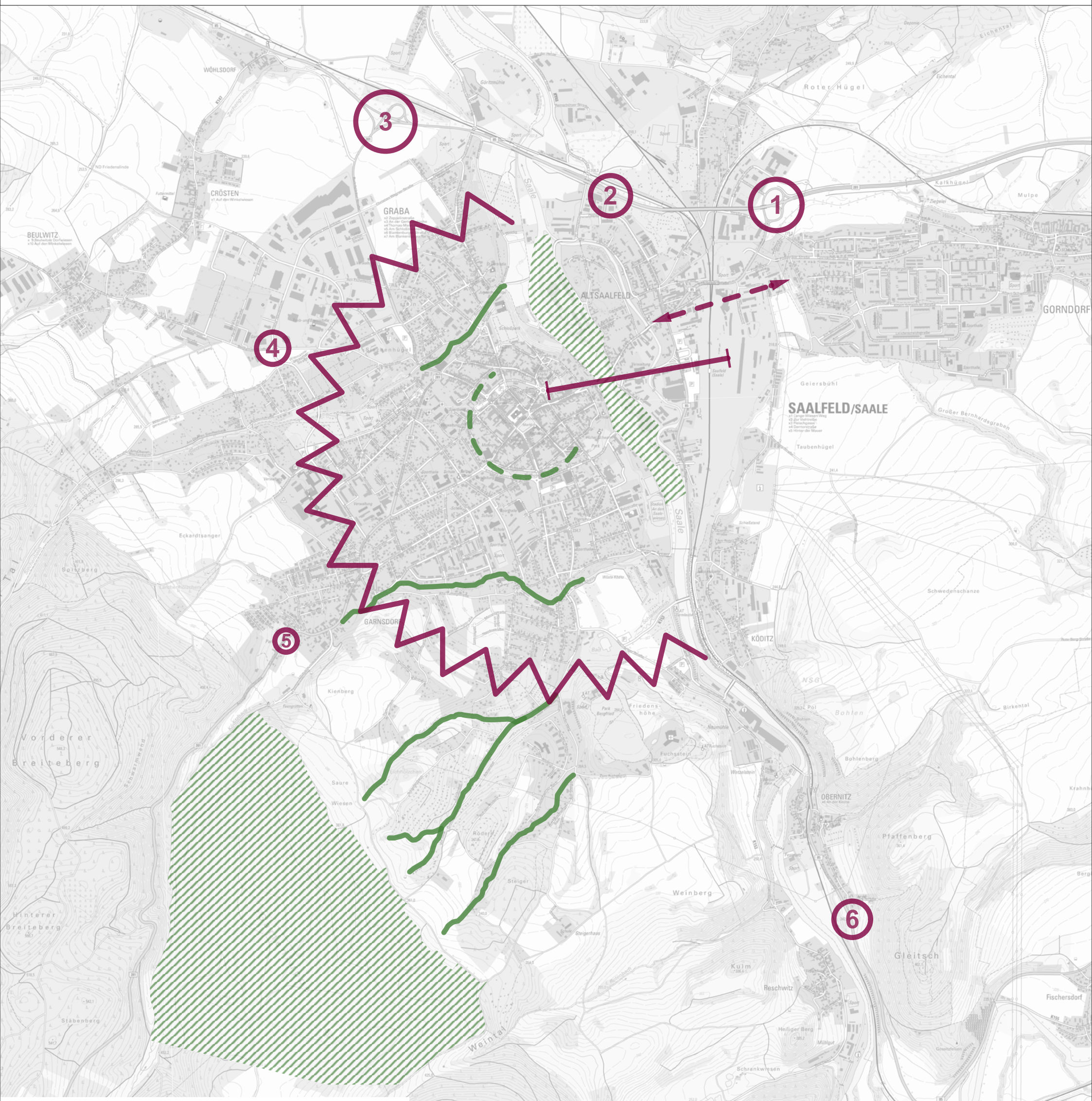
N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **02**

Mängel



Grün- und Freiraumstrukturen

- Nutzungskonflikte
- Stadtmauerring nicht durchgängig begrünt
- partiell keine Durchgängigkeit der Bachtäler

Stadtstruktur

- keine klare Siedlungskante
- Verbindung Bahnhof zur Altstadt
- Trennung Gorndorf - Altstadt
- Stadteingänge

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Mängel**

N o. M.

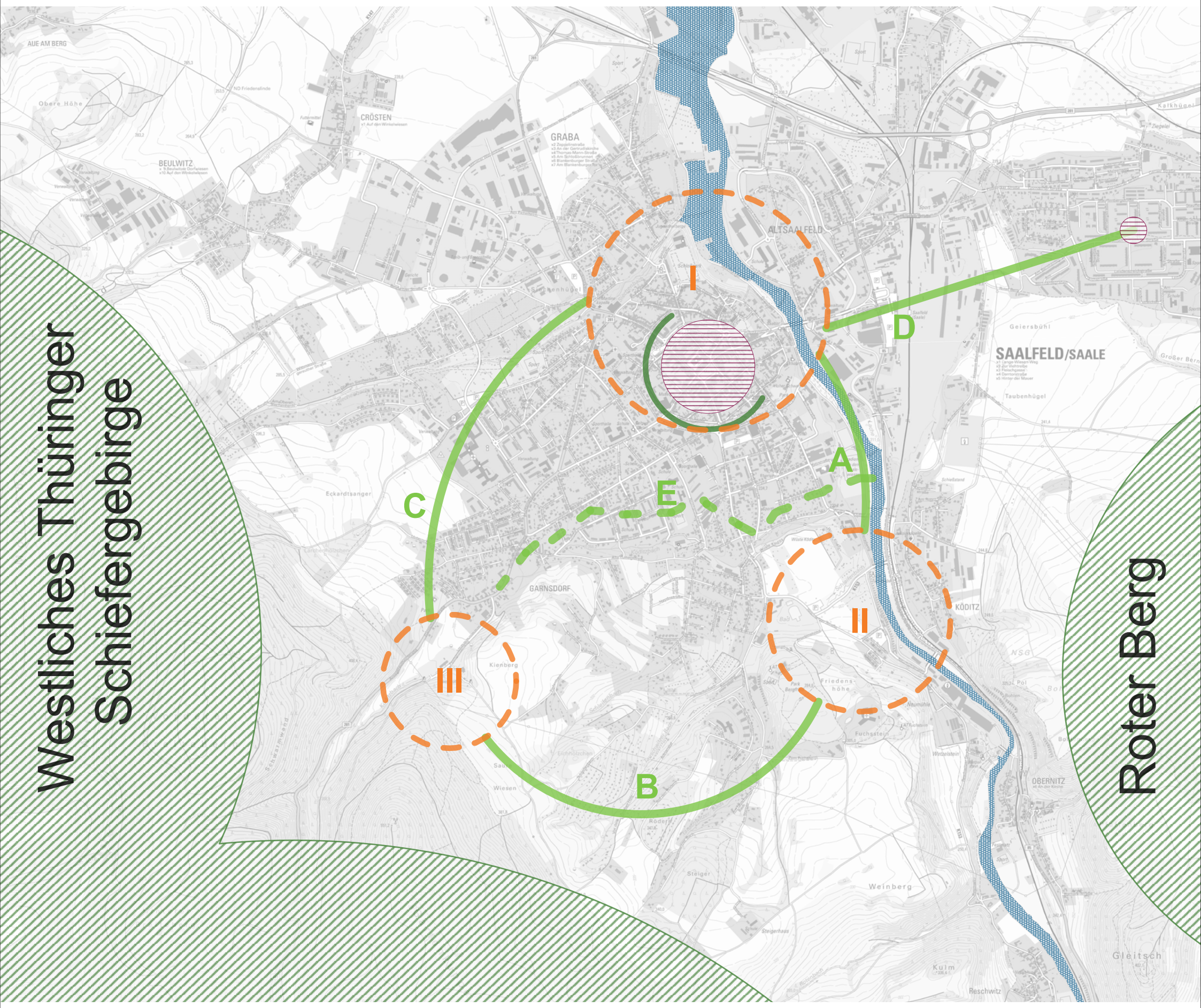
Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc. N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **03**

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Leitbild / Konzeptansatz 3 grüne Kerne / 5 grüne Achsen



Legende

- I Schloßpark / nördl. Saaleaue / Altstadt + Grünring
- II Hüthersches Erbe
- III Feengrotten

- A Saaleaue
- B Südstadt - Landschaft
- C Feengrotten - Siechenbachtal
- D Altstadt - Gorndorf
- E Feengrotten - Köditzbachmündung

Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:
Leitbild / Konzeptansatz 3 grüne Kerne / 5 grüne Achsen
N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: **04**

Stadteingänge



I Stadteingang mit hoher Bedeutung - "großer" Stadteingang

II Stadteingang mit geringer Bedeutung - "kleiner Stadteingang

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Stadteingänge**

N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc. N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **05**

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Grüner Kern I



Maßnahmen Grüner Kern I

1. Gestaltung eines ausgeprägten Landschaftsparks der Saaleaue
2. Rückbau der Kleingartenanlagen in der Saaleaue
3. Modifizierung der Spiel- und Sportanlagen (Bolzplatz) im Zuge der Landschaftsparkgestaltung
4. Qualifizierung des Puschkinparks
5. Rückbau der Gebäudesubstanz entlang "Auf dem Graben" (Vertiefungsbereich III "Auf dem Graben")
6. Stärkung des grünen Innenstadtrings (Vertiefungsbereiche II "Am Saaltor" und Vertiefungsbereich III "Auf dem Graben")
7. Grüne Innenhofgestaltung Museum
8. Grüne Innenhofgestaltung Barfüssergasse
9. Grüne Innenhofgestaltung Rathaushof
10. Qualifizierung Stadtraum Saaltor sowie Auftakt Stadtmauerweg (Vertiefungsbereich II "Am Saalor")
11. Promenadengestaltung der Saaleaue (Vertiefungsbereich I "Östliches Saaleufer")

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün

Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

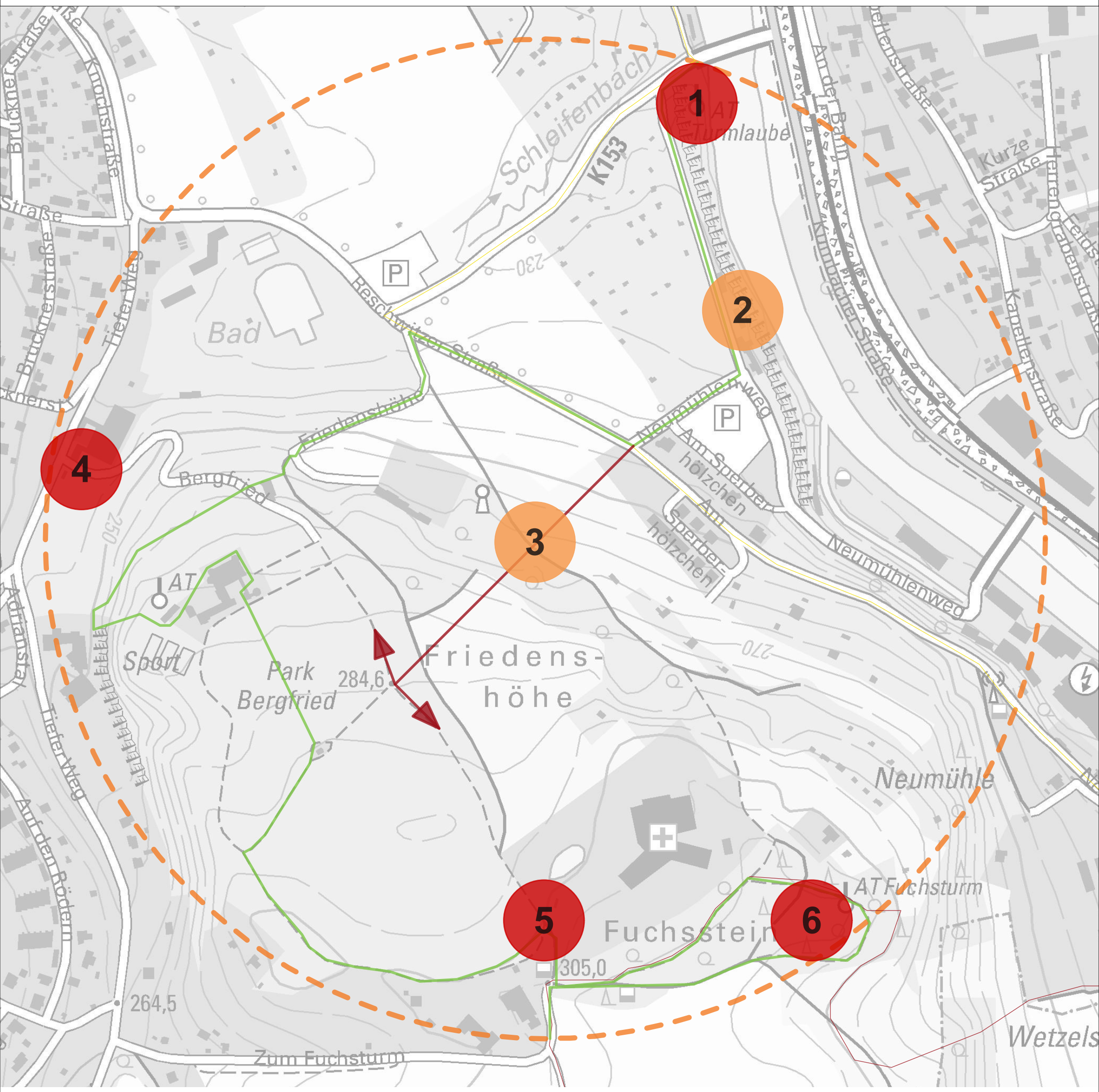
Plan: **Grüner Kern I** N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc. N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **06**

Grüner Kern II



Maßnahmen Grüner Kern II

1. Verbesserung Zugänge und Sichtbarkeit der Turmlaube
2. Rückbau der Garagenanlagen entlang der Saale
3. Neue Erschließungswege vom "Neumühlenweg" zum Park Bergfried
4. Verbesserung der Parkplatzsituation für Park Bergfried und Freibad
5. Verbesserung der Zugangssituation zum Fuchsturm
6. Erhalt und Schaffung der Sichtachsen um den Fuchsturm

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:

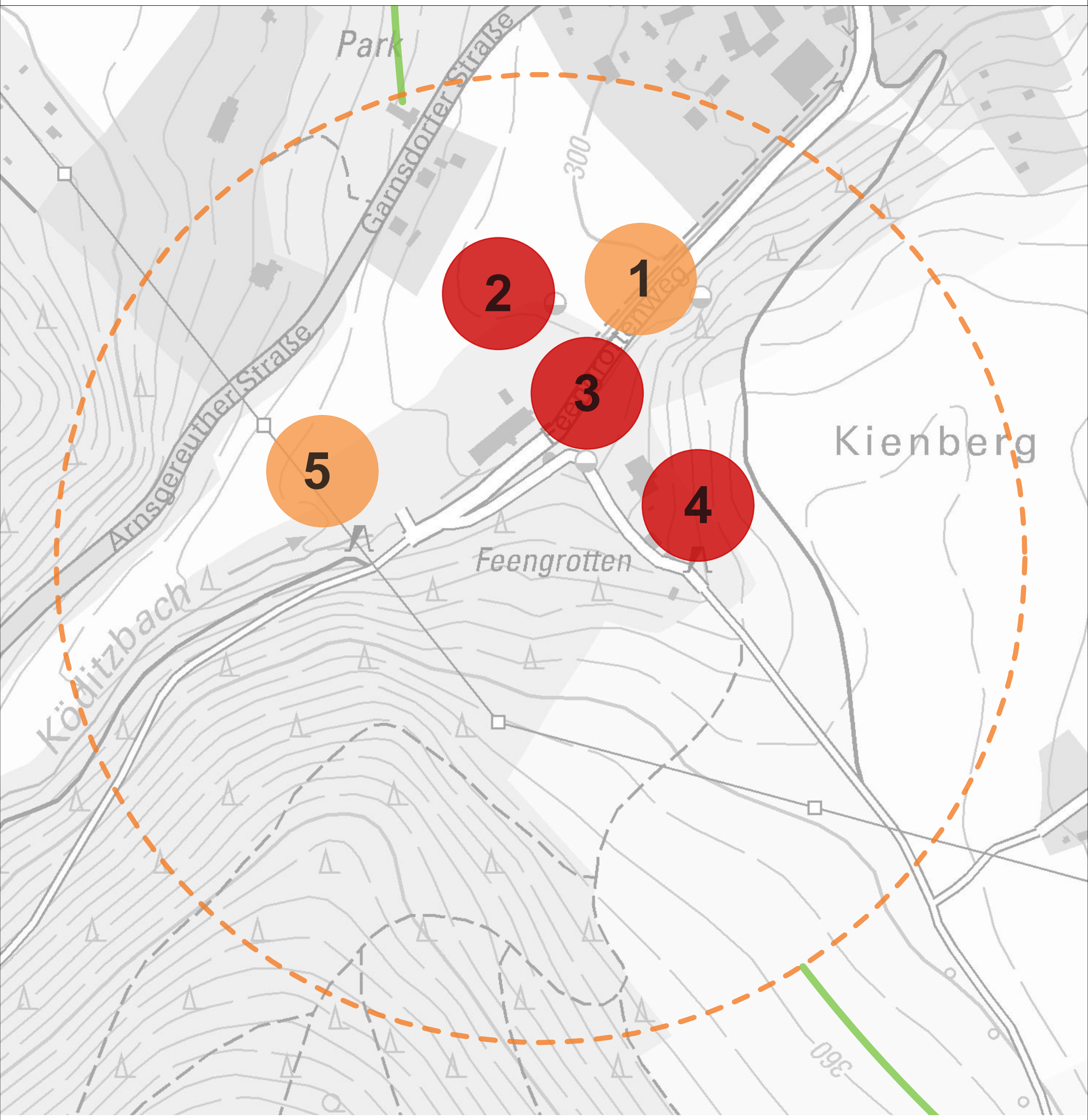
Grüner Kern II

N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc. N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **07**



Maßnahmen Grüner Kern III

1. **Aufwertung der fußläufigen Ankommenssituation**
2. **Neue Wegeführung über die angrenzende Wiese**
3. **Verbesserung der Eingangssituation an den Feengrotten**
4. **Aufwertung Hohlweg zu den Sauren Wiesen**
5. **Einordnung Retentionsflächen für Köditzbach**

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld - Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:

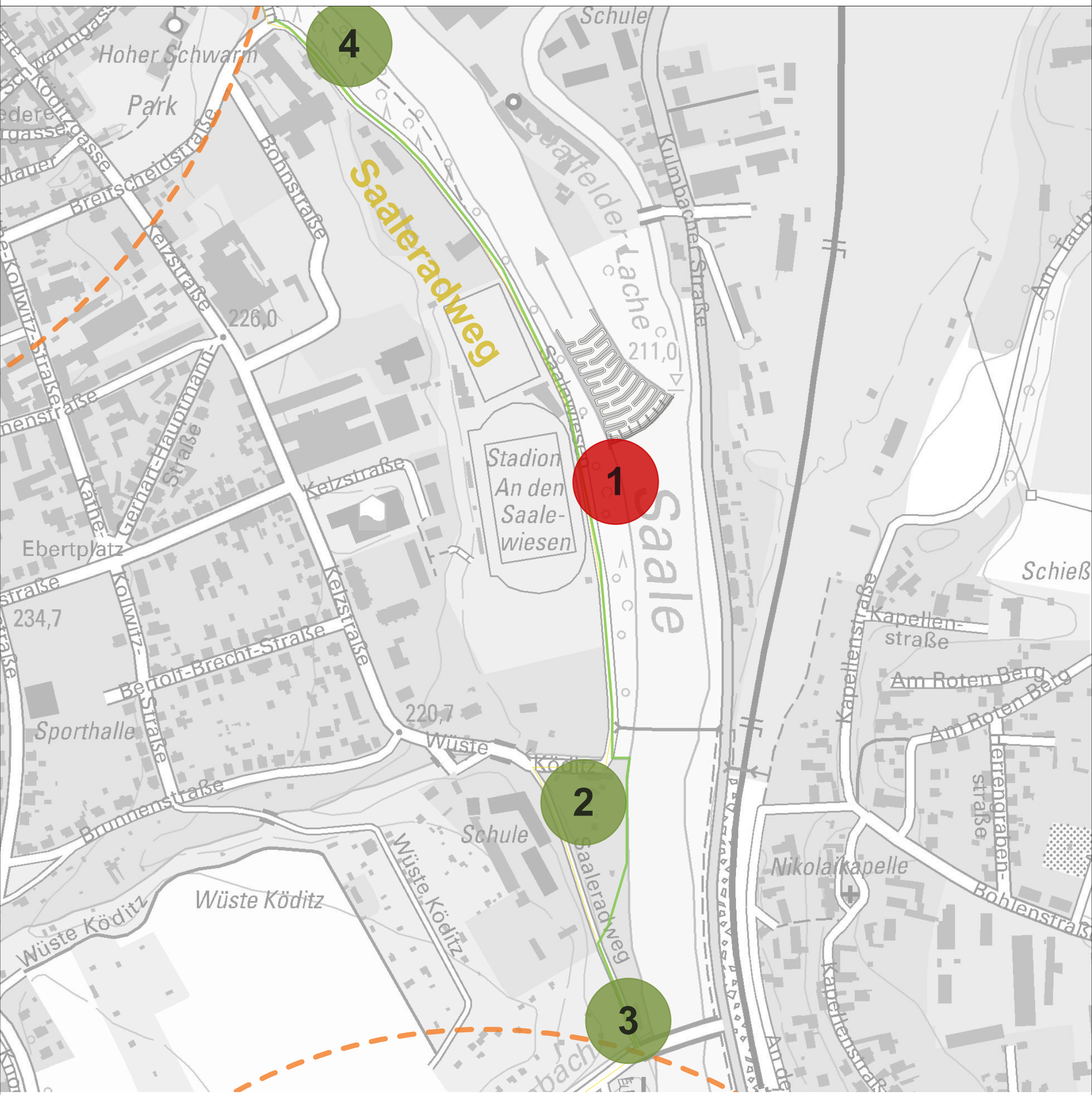
Grüner Kern III

N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc. N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **08**



Maßnahmen Achse A

1. Verbesserung der Zugänge und Sichtbarkeit der Saale und Gestaltung von Rastplätzen entlang des gesamten Ufers
2. Rückbau der Gartenanlagen entlang des Saale - Radwanderwegs an der Wüste Köditz
3. Neubau Pioniersteg und Gestaltung Parkplatz
4. Bau eines Kanueinstiegsplatzes an der Breitscheidstraße

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:

Grünachse A

N
o. M.

Bearbeiter: Dipl.Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **09**



Maßnahmen Achse B

1. Anlage einer Baumreihe auf dem Weg südlich vom Fuchsturm
2. Errichtung einer Sitzmöglichkeit auf dem Weg südlich des Fuchsturms nahe des Weinberges
3. Errichtung einer Sitzmöglichkeit nahe des Bildungszentrum Steigerhaus in Blickrichtung Saalfeld
4. Anlage einer Baumreihe und Heckenstrukturen entlang der Wiesen südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus
5. Erneuerung der Informationstafel und Ausbau des Bildungszentrums Steigerhaus (auch für Mountainbiker*innen)

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:

Grünachse B

N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **10**

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Grünachse C



Maßnahmen Achse C

1. Errichtung von Aufenthaltspunkten und Aussichtspunkten beim Wasserspeicher (zum Beispiel durch Bänke)
2. Realisierung von Sitzmöglichkeiten entlang der Streuobstwiese und Sichtbarmachung des Bachs
3. Rückbau der Garagenanlagen im unteren Siechenbachtal
4. Herstellung Durchwegung des Siechenbachtals ab der Martinskapelle
5. Gestaltung der Siechenbachmündung

Projekt:

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:

Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

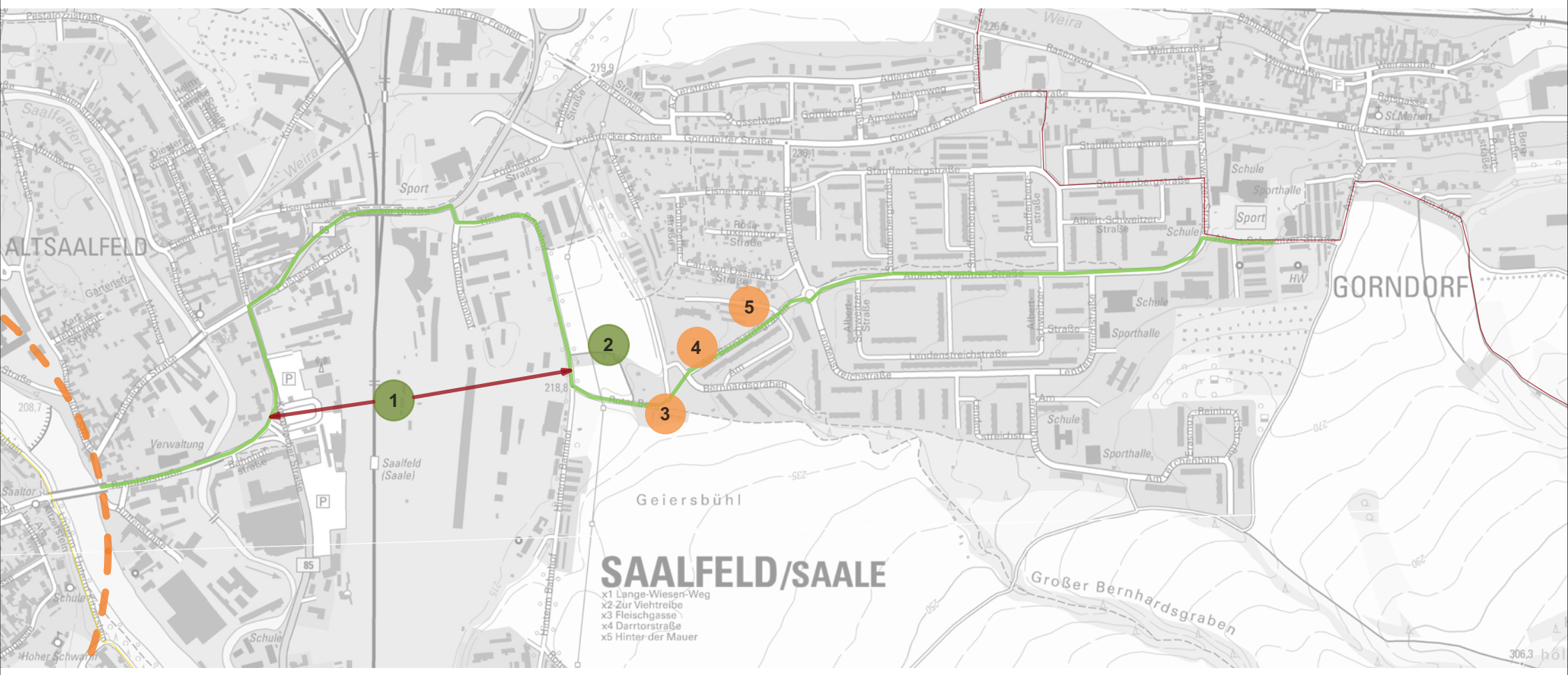
Plan: **Grünachse C** N o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos, M.Sc. D. Kuhlemann, M.Sc N. Jüngling

Datum: 23.12.2019

Plan Nr.: **11**

Grünachse D



x1 Lange-Wiesen-Weg
x2 Zur Viehtreibe
x3 Fleischgasse
x4 Darrtorstraße
x5 Hinter der Mauer

Maßnahmen Achse D

1. **Errichtung einer Brücke als direkte Verbindungsmöglichkeit zwischen der Altstadt und Gorndorf**
2. **Direkte Verbindung in das Quartier vom "Hinterm Bahnhof" bis "Am Bernhardsgraben" ggf. Neuordnung der Gartenanlage**
3. **Rückbau der Garagenanlagen "Am Bernhardsgraben"**
4. **Gestaltung eines Eingangs "Am Bernhardsgraben"**
5. **Rückbau der Garagenanlagen "Am Bernhardsgraben" hinter der Lebenshilfe und Herstellung der Vorflut zum Flutgraben**

Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

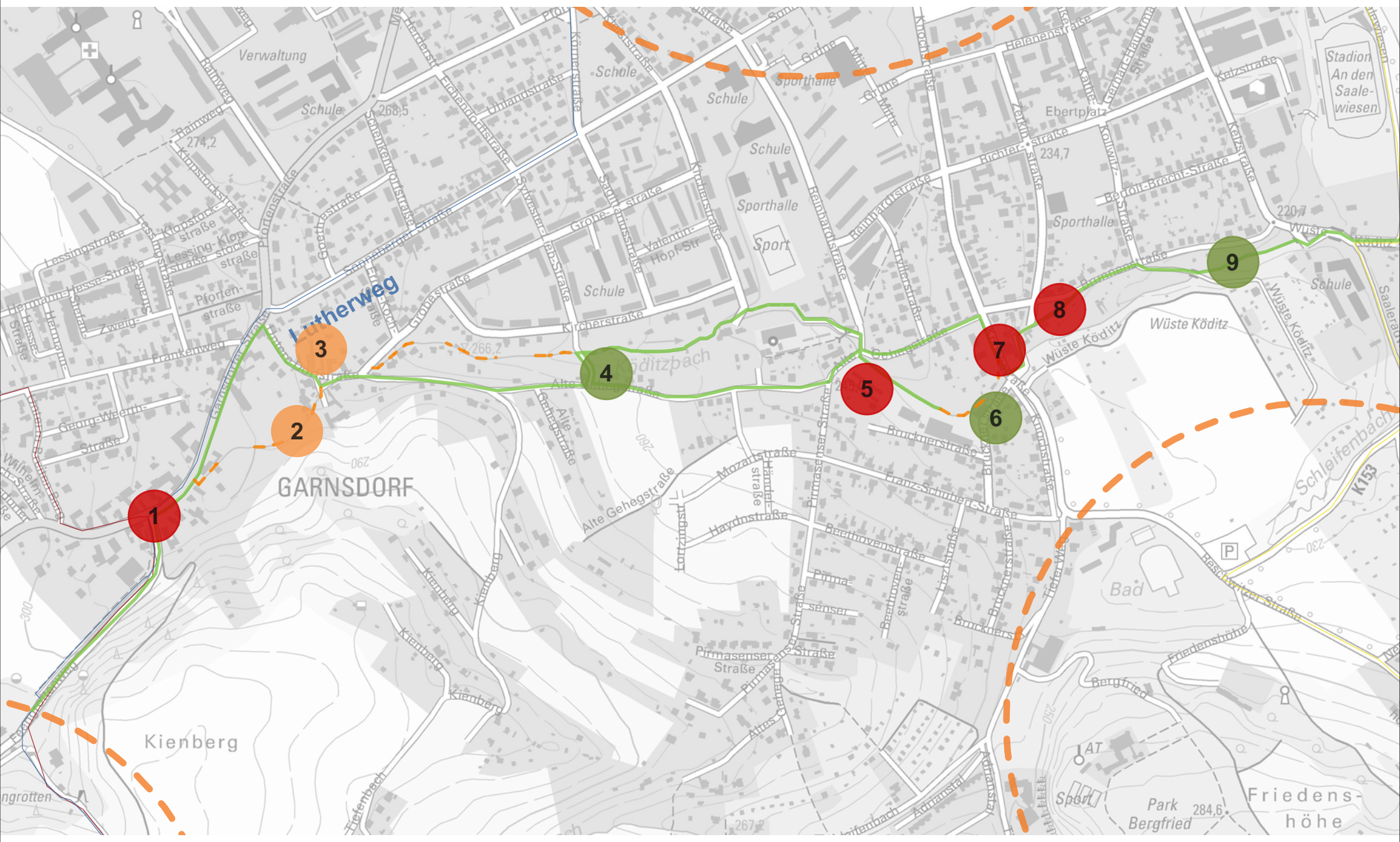
Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0.....Fax 03643 / 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:
Grünachse D
N
o. M.

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: **12**

Grünachse E


1
2
3
4
5
6
7
8
9
Lutherweg
GARNSDORF
Kienberg
Verwaltung
Schule
Sporthalle
Sport
Ebertplatz
Bad
Wüste Köditz
Stadion An den Saale-wiesen
Pirmasenser Straße
Alte Gehegstraße
Bruckner straße
Beethovenstraße
Haydnstraße
Mozartstraße
Franz-Schubert-Straße
Friedenshöhe
Bergfried
Park Bergfried
Schleifenbach
Köditzbach
Zetkinstraße
Knochstraße
Helenenstraße
Richter-straße
Kirchenstraße
Kirchgasse
Kirchstraße
Kirchplatz
Kirchberg

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld
Vertiefungsbereich I - "Östliches Saaleufer"

Variante I A

Platz
Zeiss - Steg
Carl-Zeiss-Straße
Verweilen
Platz
Spielfläche
Aktivität
Altsaalfelder Straße
Pößnecker
Balkon
Steg
Balkon
Grünhain
m Hohen Ufer
Zufahrt
Saaltor

Entwurfsidee

- Strukturierung der Promenade in unterschiedliche Bereiche
- Promenade mit Balkonen und Steg
- Plätze zum Verweilen
- "Wasserspielplatz" für Kinder
- Outdoor-Fitnessgeräte



Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0.....Fax 03643/ 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Variante I A**
N
M 1:1.000

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: 14

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld
Vertiefungsbereich I - "Östliches Saaleufer"

Variante I B

Platz
Park
Zeiss - Steg
Verweilen
Platz
Spielfläche
Altsaalfelder Straße
Grünhain
Aktivität
Balkon
Steg
Balkon

Entwurfsidee

- grundlegende Struktur analog zur Variante A
- Erweiterung der Fläche um den "Carl-Zeiss-Park"
- Schließung südlicher Bereich Carl-Zeiss-Straße
- Erschließung der nordwestlich gelegenen Stellplatzflächen durch Altsaalfelder Straße und nördlichen Bereich der Carl-Zeiss-Straße



Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0.....Fax 03643/ 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan:
Variante I B
N
M 1:1.000

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: 15

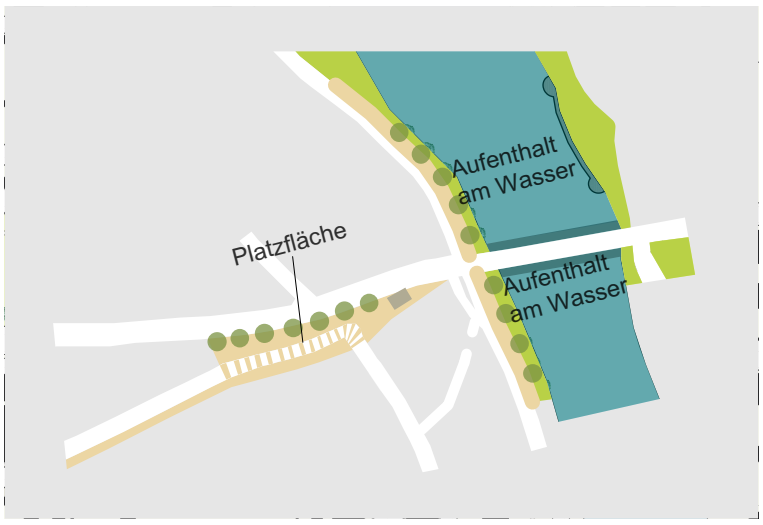
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld
Vertiefungsbereich II - "Am Saaltor"

Variante II

Am Hohen Ufer
Grünhain
Aufenthalt am Wasser
Aufenthalt am Wasser
Puschkinstraße
Platz am Saaltor
Optionale Bebauung
Bürgermeisterstieg
Schloss Str.
Saalstraße
Flaniermeile
Am Hügel
Unterm Kitzerstein
bergasse

Entwurfsidee

- Schließung Ausfahrt Saalstraße
- Gewinnung von Freiflächenquantität und -qualität
- Flaniermeile in die Innenstadt auf der Südseite Saalestraße
- Strukturierung Wegeführung am Saaleufer
- Schaffung von Aussichts- und Verweilmöglichkeiten entlang es Saaleufers
- Schaffung Wegeverbindung von "Unterm Kitzerstein" zum Stadtmauerweg "Schloss Straße / Am Hügel"



Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0.....Fax 03643/ 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Variante II**
N
M 1:1.000

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: **16**

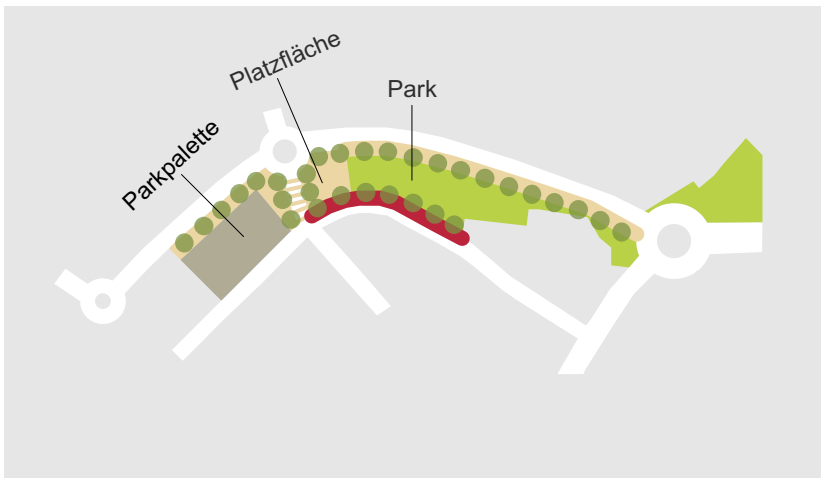
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld
Vertiefungsbereich III "Auf dem Graben"

Variante III A

Lange Gasse
Auf dem Graben
Platzfläche
Park im Graben
Parkpalette
Schulplatz
Fleischgasse
Hinter dem Graben
Darrtorstraße
Blankenburger Str.

Entwurfsidee

- Konzentration ruhender Verkehr in Parkpalette
- Umgestaltung Knotenpunktsituation in Kreisverkehr
- Schaffung einer Platzfläche als repräsentativer Eingang in die Altstadt
- Fortsetzung "Grünes Rückgrat" / grüner Innenstadtring
- Rekonstruktion historische Stadtmauer



Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0.....Fax 03643/ 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Variante III A**
N
M 1:1.000

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: 17

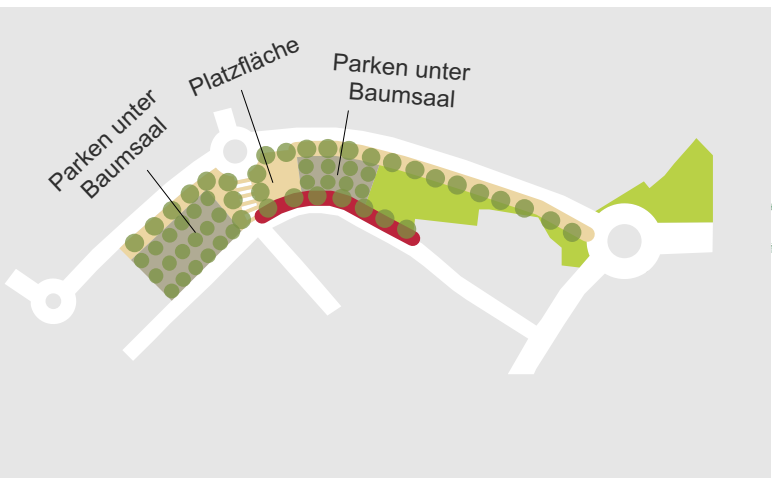
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld
Vertiefungsbereich III "Auf dem Graben"

Variante III B

Lange Gasse
Auf dem Graben
Platzfläche
Parken unter "Baumsaal"
im Graben
Parken unter "Baumsaal"
Hinter dem Graben
Fleischgasse
Schulplatz
Darrtorstraße
Blankenburger Str.

Entwurfsidee

- Konzentration ruhender Verkehr in zwei Bereichen
- Parken unter "Baumsaal"
- Umgestaltung Knotenpunktsituation in Kreisverkehr
- Schaffung einer Platzfläche als repräsentativer Eingang in die Altstadt
- Fortsetzung "Grünes Rückgrat" / grüner Innenstadtring
- Rekonstruktion historische Stadtmauer



Projekt:
Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Saalfeld – Grünflächenamt
Markt 1.....07318 Saalfeld
Tel:03671 / 598 360.....Fax:03671 / 598339
gfa@stadt-saalfeld.de

Auftragnehmer:
Grün
Dipl. Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin BDLA / Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Straße 17 - 21.....99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0.....Fax 03643/ 771 59 99
Email info@roosgruen.de.....www.roosgruen.de

Plan: **Variante III B**
N
M 1:1.000

Bearbeiter: Dipl. Ing. H. Roos,
M.Sc. D. Kuhlemann,
M.Sc N. Jüngling
Datum: 23.12.2019
Plan Nr.: **18**

RoosGrün

Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Str. 17-21
99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0
Fax 03643/ 771 59 99
Email: info@roosgruen.de
www.roosgruen.de

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld - Kostenüberschlag Maßnahmen Kerne I - III

Stand: 23.12.2019

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Kern I - Schlosspark / nördliche Saaleaue / Altstadt / grüner Innenstadtring					
1	Gestaltung eines ausgeprägten Landschaftsparks an der Saaleaue (Rodungen, Wegebau, Bepflanzungen, Ausstattungen)	15.000	m²	70,00	€ / m²	1.050.000,00
2	Rückbau der Kleingartenanlagen in der Saaleaue	5.000	m²	55,00	€ / m²	275.000,00
3	Modifizierung der Spiel- und Sportanlagen (Bolzplatz) im Zuge der Landschaftsparkgestaltung (Oberflächengestaltung, Ausstattung)	600	m²	200,00	€ / m²	120.000,00
4	Qualifizierung des Puschkinparks (Rodungen, Wegebau, Bepflanzungen, Ausstattungen)	6.000	m²	90,00	€ / m²	540.000,00
5	Rückbau der Gebäudesubstanz entlang "Auf dem Graben" (enthalten in Kosten Vertiefungsbereich III)	300	m²	700,00	€ / m²	210.000,00
6	Stärkung des grünen Innenstadtrings (außer Vertiefungsbereich III) (Entsiegelung, Begrünung)	2.000	m	150,00	€ / m	300.000,00
	Vertiefungsbereich III ("Auf dem Graben") - Variante A	1	psch.	5.621.500,00	€	5.621.500,00
	Vertiefungsbereich III ("Auf dem Graben") - Variante B	1	psch.	2.209.000,00	€	2.209.000,00
7	Grüne Innenhofgestaltung Museum	600	m²	150,00	€ / m²	90.000,00
8	Grüne Innenhofgestaltung Barfüssergasse	600	m²	150,00	€ / m²	90.000,00
9	Grüne Innenhofgestaltung Rathaushof	600	m²	150,00	€ / m²	90.000,00
10	Vertiefungsbereich II ("Am Saaltor" - Qualifizierung Stadtraum Saaltor sowie Auftakt Stadtmauerweg)	1	psch.	1.136.250,00	€	1.136.250,00
11	Vertiefungsbereich I ("Östliches Saaleufer" - Promenadengestaltung der Saaleaue) - Variante A	1	psch.	1.860.500,00	€	1.860.500,00
11	Vertiefungsbereich I ("Östliches Saaleufer" - Promenadengestaltung der Saaleaue) - Variante B	1	psch.	2.321.500,00	€	2.321.500,00
		Baukosten gesamt				6.896.750,00
		Baunebenkosten (ca. 30%)				2.069.025,00
		Gesamtkosten Kern I				**8.965.775,00**

Grau eingefärbte Beträge nicht in Gesamtsumme enthalten,
wegen Variantenbetrachtung und Ausschluss von Kostendopplungen.

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Kern II - Hüthersches Erbe					
1	Verbesserung Zugänge und Sichtbarkeit der Turmlaube (Rodungen, Wege- und Treppenbau)	500	m²	300,00	€ / m²	150.000,00
2	Rückbau der Garagenanlagen entlang der Saale	1.000	m²	90,00	€ / m²	90.000,00
3	Neue Erschließungswege vom „Neumühlenweg" zum Park Bergfried (Wege- / Rampenbau)	300	m	900,00	€ / m	270.000,00
4	Verbesserung der bestehenden Eingangssituation zum Park Bergfried	1	psch.	250.000,00	€	250.000,00
5	Verbesserung der Zugangssituation zum Fuchsturm (Freiräumen, Wegebau, Ausstattung, Bepflanzungen)	1	psch.	50.000,00	€	50.000,00
6	Erhalt und Schaffung der Sichtachsen um den Fuchsturm (Rodungs- und Schnittmaßnahmen)	1	psch.	10.000,00	€	10.000,00
		Baukosten gesamt				820.000,00
		Baunebenkosten (ca. 30%)				246.000,00
		Gesamtkosten Kern II				**1.066.000,00**

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Kern III - Feengrotten					
1	Aufwertung der fußläufigen Ankommenssituation	260	m	450,00	€ / m	117.000,00
2	Neue Wegeführung über die angrenzende Wiese	250	m	250,00	€ / m	62.500,00
3	Verbesserung der Eingangssituation an den Feengrotten	400	m²	1.250,00	€ / m²	500.000,00
4	Aufwertung Hohlweg zu den Sauren Wiesen (Wegebau, Hangbefestigung, Bepflanzungen)	200	m	250,00	€ / m	50.000,00
5	Einordnung Retentionsflächen für Köditzbach	2.500	m²	1.000,00	€ / m²	2.500.000,00
		Baukosten gesamt				3.229.500,00
		Baunebenkosten (ca. 30%)				968.850,00
		Gesamtkosten Kern III				**4.198.350,00**

Gesamtkosten Kerne I - III	**14.230.125,00**

Die Kostenübersicht bezieht sich auf den Baukostenindex von 2019. Aufgrund der Erfahrungen ist bei einer zeitversetzten Realisierung mit einer jährlichen Baukostenindexsteigerung von 3 – 5 % zu rechnen.

Die Farbe Rot steht für kurzfristig, Orange für mittelfristig und Grün für langfristig geplante Maßnahmen.

RoosGrün

Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Str. 17-21
99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0
Fax 03643/ 771 59 99
Email: info@roosgruen.de
www.roosgruen.de

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld - Kostenüberschlag Maßnahmen Achsen A - E

Stand: 23.12.2019

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Achse A - Saaleaue					
1	Verbesserung der Zugänge und Sichtbarkeit der Saale und Gestaltung von Rastplätzen entlang des gesamten Ufers	1	psch.	120.000,00	€	120.000,00
2	Rückbau der Gartenanlagen entlang des Saale – Radwanderwegs an der Wüste Köditz	2.500	m²	55,00	€ / m²	137.500,00
3	Neubau Pioniersteig und Gestaltung Parkplatz	1	psch.	400.000,00	€	400.000,00
4	Bau eines Kanueinstiegsplatzes an der Breitscheidstraße	1	psch.	2.000.000,00	€	2.000.000,00
				Baukosten gesamt		2.657.500,00
				Baunebenkosten (ca. 30%)		797.250,00
				Gesamtkosten Achse A		**3.454.750,00**

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Achse B - Südvorstadt - Landschaft					
1	Anlage einer Baumreihe auf dem Weg südlich vom Fuchsturm (Grunderwerb, Baumpflanzungen)	600	m	50,00	€ / m	30.000,00
2	Errichtung einer Sitzmöglichkeit auf dem Weg südlich des Fuchsturms nahe des Weinberges	1	psch.	5.000,00	€	5.000,00
3	Errichtung einer Sitzmöglichkeit nahe des Bildungszentrums Steigerhaus in Blickrichtung Saalfeld	1	psch.	5.000,00	€	5.000,00
4	Anlage einer Baumreihe und Heckenstrukturen entlang der Wiesen südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus	200	m	25,00	€ / m	5.000,00
5	Erneuerung der Informationstafel und Ausbau des Wanderparkplatzes südwestlich des Bildungszentrums Steigerhaus	1	psch.	5.000,00	€	5.000,00
				Baukosten gesamt		50.000,00
				Baunebenkosten (ca. 30%)		15.000,00
				Gesamtkosten Achse B		**65.000,00**

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Achse C - Feengrotten - Siechenbachtal					
1	Errichtung von Aufenthaltspunkten und Aussichtspunkten beim Wasserspeicher (zum Beispiel durch Bänke)	1	psch.	5.000,00	€	5.000,00
2	Realisierung von Sitzmöglichkeiten entlang der Streuobstwiese und Sichtbarmachung des Bachs	1	psch.	5.000,00	€	5.000,00
3	Rückbau der Garagenanlagen im unteren Siechenbachtal	150	m²	150,00	€ / m²	22.500,00
4	Herstellung der Durchwegung des Siechenbachtals ab der Martinskapelle (Grunderwerb, Wegebau, Bepflanzungen)	300	m	2.500,00	€ / m	750.000,00
5	Gestaltung der Siechenbachmündung (Umverlegung und Neugestaltung Mündungsbereich, Geländemodellierung, Wasserbaumaßnahmen, Bepflanzungen)	300	m	1.800,00	€ / m	540.000,00
				Baukosten gesamt		1.322.500,00
				Baunebenkosten (ca. 30%)		396.750,00
				Gesamtkosten Achse C		**1.719.250,00**

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Achse D - Altstadt - Gorndorf					
1	Errichtung einer Brücke als direkte Verbindungsmöglichkeit zwischen der Altstadt und Gorndorf	1	psch.	4.500.000,00	€	4.500.000,00
2	Direkte Verbindung in das Quartier vom „Hinterm Bahnhof" bis „Am Bernhardsgraben" ggf. Neuordnung der Gartenanlage (Rodungen, Wegebau, Ausstattung, Begrünungen)	1.700	m²	250,00	€ / m²	425.000,00
3	Rückbau der Garagenanlagen „Am Bernhardsgraben"	1.500	m²	110,00	€ / m²	165.000,00
4	Gestaltung eines Eingangs „Am Bernhardsgraben"	6.000	m²	250,00	€ / m²	1.500.000,00
5	Rückbau der Garagenanlagen „Am Bernhardsgraben" hinter der Lebenshilfe und Herstellung der Vorflut zum Flutgraben	2.650	m²	90,00	€ / m²	238.500,00
				Baukosten gesamt		6.828.500,00
				Baunebenkosten (ca. 30%)		2.048.550,00
				Gesamtkosten Achse D		**8.877.050,00**

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
	Achse E - Feengrotten - Köditzbachtal					
1	Erneuerung der torartigen Eingangssituation, der Informationstafeln und Wegweiser	1	psch.	20.000,00	€	20.000,00
2	Bachnahe Wegeführung oder Steganlage (Wegebau, teilweise Stege über Gewässer)	200	m	2.000,00	€ / m	400.000,00
3	Rückbau der Garagenanlagen in Garnsdorf und Gestaltung Dorfplatz	2.000	m²	500,00	€ / m²	1.000.000,00
4	Herstellung der Durchwegung im Bachtal ab „Sylvester-Lieb-Straße" (Grunderwerb, Wegebau)	200	m	1.500,00	€ / m	300.000,00
5	Rückbau der Garagenanlagen an der „Pirmasenser Straße" (potentieller Wohnstandort)	1.600	m²	90,00	€ / m²	144.000,00
6	Durchwegung im Bachtal von der „Pirmasenser Straße" zur „Knochstraße" (Grunderwerb, Wegebau)	250	m	1.500,00	€ / m	375.000,00
7	Gestaltung Platz am Köditzbrunnen	1.000	m²	450,00	€ / m²	450.000,00
8	Qualifizierung des Grün- und Spielbereichs an der „Zetkinstraße" Ecke „Brunnenstraße" sowie Rückbau der Garagenanlagen „Zetkinstraße" Ecke „Brunnenstraße"	1.000	m²	250,00	€ / m²	250.000,00
9	Rückbau der Garagenanlage im Zwetschengrund	5.000	m²	70,00	€ / m²	350.000,00
				Baukosten gesamt		3.289.000,00
				Baunebenkosten (ca. 30%)		986.700,00
				Gesamtkosten Achse E		**4.275.700,00**

Gesamtkosten Achsen A - E		**18.391.750,00**

Die Kostenübersicht bezieht sich auf den Baukostenindex von 2019. Aufgrund der Erfahrungen ist bei einer zeitversetzten Realisierung mit einer jährlichen Baukostenindexsteigerung von 3 – 5 % zu rechnen.

Die Farbe Rot steht für kurzfristig, Orange für mittelfristig und Grün für langfristig geplante Maßnahmen.

RoosGrün

Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Str. 17-21
99423 Weimar
Tel. 03643/ 771 59 0
Fax 03643/ 771 59 99
Email: info@roosgruen.de
www.roosgruen.de

Freiraumentwicklungskonzept Saalfeld - Kostenüberschlag Maßnahmen Vertiefungsbereiche I - III

Stand: 23.12.2019

Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
Vertiefungsbereich I - "Östliches Saaleufer" - Variante A (ca. 10.000 m² ohne Grünfläche vor Zeiss-Werk)					
Wege und Plätze (versiegelt)	1.200	m²	140,00	€ / m²	168.000,00
Straßenverkehrsflächen	3.500	m²	110,00	€ / m²	385.000,00
Parkanlage	5.300	m²	75,00	€ / m²	397.500,00
Steg und Balkone am Wasser	1	psch.	400.000,00	€	400.000,00
Mobiliar: Ourdoor-Fitness-Geräte	1	psch.	200.000,00	€	200.000,00
Mobiliar: Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten	1	psch.	60.000,00	€	60.000,00
Mobiliar: Wasserspielplatz für Kinder	1	psch.	250.000,00	€	250.000,00
	Baukosten gesamt				1.860.500,00
	Baunebenkosten (ca. 30%)				558.150,00
	Gesamtkosten VB I - Variante A				**2.418.650,00**
	Investitionskosten ca. 250 € / m² (brutto)				

Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
Vertiefungsbereich I - "Östliches Saaleufer" - Variante B (ca. 17.100 m² mit Grünfläche vor Zeiss-Werk)					
Wege und Plätze (versiegelt)	2.800	m²	140,00	€ / m²	392.000,00
Straßenverkehrsflächen	2.000	m²	110,00	€ / m²	220.000,00
Parkanlage	12.300	m²	65,00	€ / m²	799.500,00
Steg und Balkone am Wasser	1	psch.	400.000,00	€	400.000,00
Mobiliar: Ourdoor-Fitness-Geräte	1	psch.	200.000,00	€	200.000,00
Mobiliar: Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten	1	psch.	60.000,00	€	60.000,00
Mobiliar: Wasserspielplatz für Kinder	1	psch.	250.000,00	€	250.000,00
	Baukosten gesamt				2.321.500,00
	Baunebenkosten (ca. 30%)				696.450,00
	Gesamtkosten VB I - Variante B				**3.017.950,00**
	Investitionskosten ca. 180 € / m² (brutto)				

Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
Vertiefungsbereich II - "Am Saaltor" (Gesamtfläche ca. 7.000 m²)					
Platz am Saaltor	2.100	m²	300,00	€ / m²	630.000,00
Aufenthalt am Wasser (Ausstattungen)	1	psch.	50.000,00	€	50.000,00
Bäume entlang Pusckinstraße	10	Stk.	1.000,00	€ / Stk.	10.000,00
südlicher Aufgang zur Saalebrücke	125	m	2.250,00	€ / m	281.250,00
Anschluss Stadtmauerweg	50	m	400,00	€ / m	20.000,00
"Bürgermeisterstiege" (Verbindung Uferweg - Stadtmauerweg)	20	m	2.250,00	€ / m	45.000,00
Ausstattung Platz	1	psch.	100.000,00	€	100.000,00
	Baukosten gesamt				1.136.250,00
	Baunebenkosten (ca. 30%)				340.875,00
	Gesamtkosten VB II				**1.477.125,00**
	Investitionskosten ca. 215 € / m² (brutto)				

Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
Vertiefungsbereich III - "Auf dem Graben" - Variante A (ca. 14.800 m² mit Parkpalette)					
Parkpalette (3 Geschosse)	1	psch.	4.000.000,00	€	4.000.000,00
Rückbau Gebäudesubstanz entlang "Auf dem Graben"	1	psch.	210.000,00	€	210.000,00
Wege und Plätze (versiegelt)	2.600	m²	250,00	€ / m²	650.000,00
Inszenierung / Sichtbarmachung Stadtmauer	1	psch.	200.000,00	€	200.000,00
Park im Graben	2.500	m²	65,00	€ / m²	162.500,00
Anlage Kreisverkehr	1	psch.	300.000,00	€	300.000,00
Bäume entlang Straßen	29	Stk.	1.000,00	€ / Stk.	29.000,00
Ausstattung	1	psch.	70.000,00	€	70.000,00
	Baukosten gesamt				5.621.500,00
	Baunebenkosten (ca. 30%)				1.686.450,00
	Gesamtkosten VB III - Variante A				**7.307.950,00**
	Investitionskosten ca. 500 € / m² (brutto)				

Maßnahmenbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis (brutto)		Gesamtpreis in € (brutto)
Vertiefungsbereich III - "Auf dem Graben" - Variante B (ca. 14.800 m² mit Parken unter Baumsälen)					
Rückbau Gebäudesubstanz entlang "Auf dem Graben"	1	psch.	210.000,00	€	210.000,00
Wege und Plätze (versiegelt)	5.000	m²	250,00	€ / m²	1.250.000,00
Inszenierung / Sichtbarmachung Stadtmauer	1	psch.	200.000,00	€	200.000,00
Grünfläche im Graben	2.000	m²	65,00	€ / m²	130.000,00
Anlage Kreisverkehr	1	psch.	300.000,00	€	300.000,00
Bäume entlang Straßen	49	Stk.	1.000,00	€ / Stk.	49.000,00
Ausstattung	1	psch.	70.000,00	€	70.000,00
	Baukosten gesamt				2.209.000,00
	Baunebenkosten (ca. 30%)				662.700,00
	Gesamtkosten VB III - Variante B				**2.871.700,00**
	Investitionskosten ca. 200 € / m² (brutto)				

Die Kostenübersicht bezieht sich auf den Baukostenindex von 2019. Aufgrund der Erfahrungen ist bei einer zeitversetzten Realisierung mit einer jährlichen Baukostenindexsteigerung von 3 – 5 % zu rechnen.