

Suhl-Nord

URK Umsetzungsorientiertes Realisierungskonzept 2022 bis 2040



Transformation eines Wohngebietes in ein Gewerbegebiet der Zukunft



INHALT

Abbildungsverzeichnis	4
ZUSAMMENFASSUNG	5
Teil A – ANALYSE	17
Vorbemerkung	18
Aktualisierung des Realisierungskonzepts 2010	21
Erreichter Umsetzungsstand	22
Umsetzungsstand Rückbau	23
Veränderungen der Leitvorstellungen der Akteure	27
Verlauf der Umsetzung	28
Aktuelle Nutzungen	29
Eigentums- und Besitzverhältnisse	32
Bodenrichtwerte	33
Eigentümer- und Nutzerinteressen	34
Infrastruktur	36
Formelle Planungen	38
Flächennutzungsplan	40
Bebauungspläne	40
Informelle Planungen	42
Wohnungsmarktprognose	42
Gewerbeflächenbedarf laut REK	42
ISEK Suhl	43
Gutachten	44
Teil B – KONZEPT	45
Vorbemerkung	46
Abstimmungs- und Diskussionsprozess	46
Entwicklungskonzept	49
Leitlinien - Leitbild	49
6 Oberziele	52
40 Einzelziele	53
Entwicklungszeiträume	96
Fünfjahreshorizont bis 2027	96
Zielhorizont 2040	97
Roadmap/Meilensteinplanung	99
Erschließung	100
Grundstücksneuordnung	101
Kosten und Finanzierungsoptionen	101
Interkommunale Kooperation	109
Projektmanagement	110
Begleitstrukturen	110
Teil C – ANLAGEN	111

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	tabellarische Übersicht der Ober- und Einzelziele	7
Abbildung 2:	Entwurf der Verortung der im Zuge der Umsetzung der Einzelziele in Suhl-Nord geplanten Nutzungsbausteine, Darstellung der Flächenentwicklung und des Gebäudebestand mit dem Zielhorizont 2040	7
Abbildung 3:	Darstellung der Einzelziele und des Zeitbezugs ihrer Bearbeitung in den Jahren 2022 bis 2040.....	15
Abbildung 4:	Karte Lage Suhl-Nord im Stadtgebiet	19
Abbildung 5:	Karte Nutzungskonzept (Vorzugsvariante 2) aus Realisierungskonzept Suhl-Nord (2010)....	22
Abbildung 6:	Karte vorhandene Nutzungen (2022) innerhalb der 2010 geplanten Schutzabstände in Suhl-Nord	26
Abbildung 7:	Karte Flächennutzungsanteile nach Flurstücken, ALKIS® (Aktualisierungsbedarf)	30
Abbildung 8:	Tabelle Flächennutzungsanteile nach ALKIS®	31
Abbildung 9:	Diagramm Flächennutzung Suhl- Nord.....	31
Abbildung 10:	Diagramm Siedlungsflächennutzung Suhl-Nord, eigne Berechnung LEG, auf Basis ALKIS® ..	32
Abbildung 11:	Tabelle Übersicht Eigentumsanteile Suhl-Nord	32
Abbildung 12:	Karte Eigentumsverhältnisse Suhl-Nord mit 2010 geplantem Gewerbegebietsumriss.....	35
Abbildung 13:	Karte Medienversorgung Suhl-Nord	37
Abbildung 14:	Karte Bebauungspläne Suhl-Nord	41
Abbildung 15:	Abstimmungstermine mit der Stadtverwaltung und weiteren Akteuren.....	47
Abbildung 16:	Termine mit potenziellen Investoren.....	48
Abbildung 17:	Höhenplan des Untersuchungsgebietes mit Darstellung bestehender Gebäude, Stand April 2022	50
Abbildung 18:	Leitbild zur Entwicklung von Suhl-Nord	51
Abbildung 19:	Oberziele zur Transformation von Suhl-Nord von 2022 bis 2040.....	52
Abbildung 20:	Für Schwammstadtmaßnahmen in Suhl-Nord zu prüfende Flächen	70
Abbildung 21:	Kartenausschnitt aus dem Bereich des Thüringer Schiefergebirges bei Steinach mit ausgewiesenen Schadflächen (Stand: August 2021) – siehe Thüringer Waldzustandsbericht 2021, Seite 28	72
Abbildung 22:	verfügbare Fördermittel, Zielförderbereich und Volumen für den Förderzeitraum 2021 bis 2027; Darstellung: TMIL.....	102
Abbildung 23:	Fördermöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen.....	104
Abbildung 24:	Fördermöglichkeiten für neue Mobilität.....	105
Abbildung 25:	Fördermöglichkeiten für Energienetze	105
Abbildung 26:	Fördermöglichkeiten für Klimaschutzmaßnahmen.....	106
Abbildung 27:	Fördermöglichkeit für industrielle Gemeinschaftsforschung	107
Abbildung 28:	Fördermöglichkeiten für Wohnungsbau	108

ZUSAMMENFASSUNG

Der Standort Suhl-Nord wird von einem – in einem langfristigen Rückbauprozess befindlichen – Wohngebiet in einen modellhaft unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und CO₂-neutral zu entwickelnden Stadtteil mit überwiegender gewerblicher Nutzung sowie einer dies synergetisch begleitenden Nutzung als künftiger Bildungs- und Forschungsstandort für das Oberzentrum Südthüringen umgestaltet.

Die Entwicklung hat einen zweistufigen Fokus: zum einen bis 2027, da für diesen Zeitraum die Stadt Suhl gemeinsam mit den Landkreisen Greiz und Altenburger Land die besten Fördermöglichkeiten für gewerbliche Investoren in ganz Thüringen erhält, zum anderen mit dem Zielhorizont 2040 für die vollständige Umsetzung des Realisierungskonzeptes.

Aufgrund der zentralen Lage im Thüringer Wald, der guten infrastrukturellen Anbindung, der Bedeutung des künftigen gewerblichen Standortes für ganz Südthüringen sowie die durch den Klimawandel zu lösenden Aufgaben zum Schutz und der Zukunftsfestigkeit der Thüringer Natur und (Holz-)Wirtschaft und der steigenden Anforderungen an den Hochwasserschutz werden zur Entwicklung des Stadtteils Suhl-Nord künftig folgende Oberziele empfohlen, denen jeweils Einzelziele zugeordnet sind:

Oberziel	Einzelziel
1. Der Stadtteil Suhl-Nord wird gemeinsam von der Stadt Suhl, der Fachhochschule Erfurt und der LEG Thüringen entwickelt.	1.1. Entwicklungsvereinbarung 1.2. Reallabor 1.3. Auftaktprojekt 1.4. Infrastrukturkonzept/IEQK 1.5. Forschungsfinanzierung 1.6. Flächenverfügbarkeit 1.7. Investorenidentifikation 1.8. Planungsrecht FNP 1.9. Planungsrecht B-Pläne
2. Die multimodale Erreichbarkeit und die innere Erschließung von Suhl-Nord sind konzeptionell zu entwickeln, zu planen und sukzessive baulich umzusetzen.	2.1. Mobilitätskonzept 2.2. ÖPNV-Knoten 2.3. Mobilitätszentrum 2.4. Touristisches Konzept 2.5. Fuß- und Radwegebrücke
3. Suhl-Nord wird zum Forschungscampus und Entwicklungsstandort des Oberzentrums Südthüringen entwickelt.	3.1. F&E-Standort 3.2. Forschungsinstitut 3.3. Schwammstadtforschung 3.4. Klimafolgenforschung 3.5. Kompetenzzentrum Holz 3.6. Innovations- und Gründerzentrum 3.7. Mikrocampus 3.8. Forschungspräsentation 3.9. Schulstandort
4. Das Oberzentrum Südthüringen soll durch gewerbliche Ansiedlungen in Suhl-Nord von der Stärkung der Wertschöpfungskette Holz partizipieren.	4.1. Investorenakquisition Holz 4.2. Gewerbenetzwerk 4.3. Serieller Holzbau 4.4. Tiny Houses 4.5. Waldumbaukonzept 4.6. Waldumbauprojekte

5. Suhl-Nord soll zum F&E-Standort für Erneuerbare Energie werden.

5.1. Investorenakquisition PV
5.2. F&E-Standort PV
5.3. PV-Anlagen
5.4. High-Solarparks

6. Die Entwicklung von Suhl-Nord soll mit einem hohen Anspruchsniveau erfolgen.

6.1. Beteiligungsprozess
6.2. Qualitätssicherung
6.3. Fachkräftesicherung
6.4. CO₂-Neutralität
6.5. Stärkung Biodiversität
6.6. Innovationskraft
6.7. Logistiknetzwerk
6.8. Sicherung bestehender Nutzungen

Abbildung 1: tabellarische Übersicht der Ober- und Einzelziele

Die Verortung der einzelnen Nutzungsbausteine im Stadtgebiet ist von den Projektbeteiligten während der Erarbeitung dieses Konzeptes immer konkreter diskutiert worden. Das nachfolgend dargestellte Ergebnis stellt den Stand der Abstimmung dar.

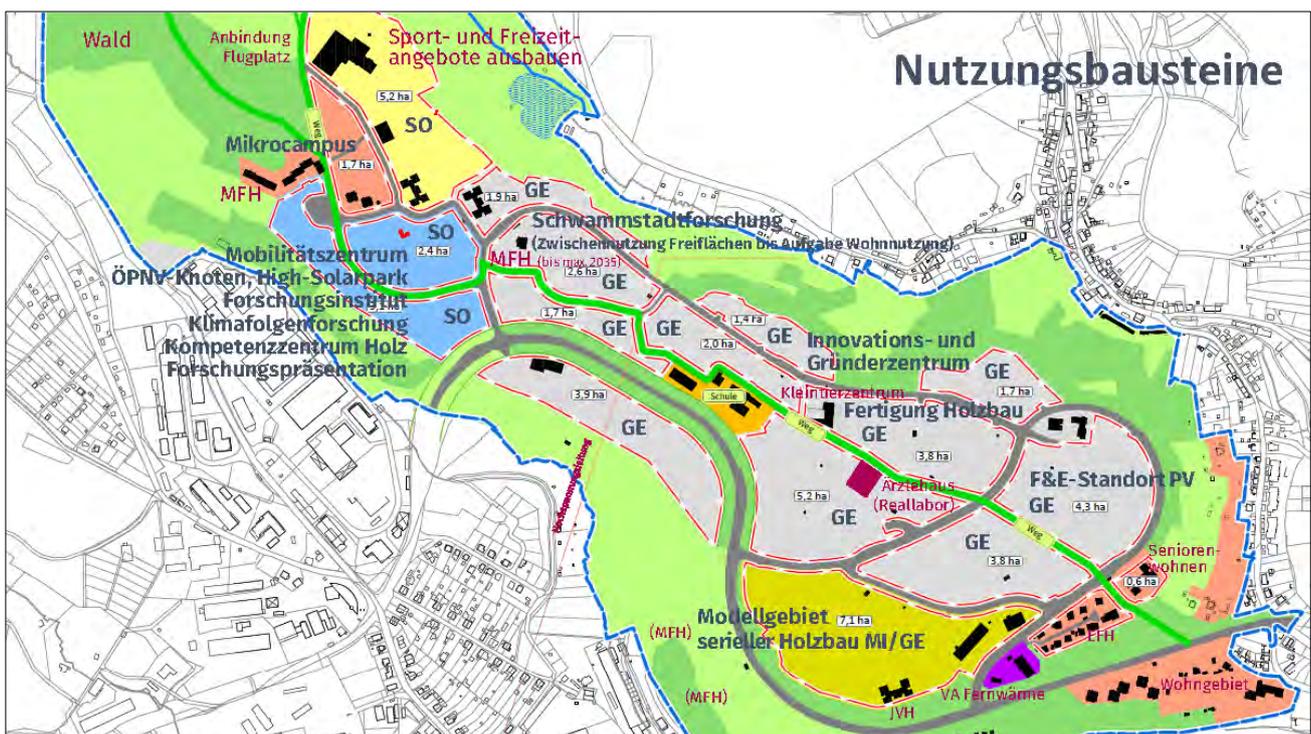


Abbildung 2: Entwurf der Verortung der im Zuge der Umsetzung der Einzelziele in Suhl-Nord geplanten Nutzungsbausteine, Darstellung der Flächenentwicklung und des Gebäudebestand mit dem Zielhorizont 2040

Schaffung der Entwicklungsgrundlage nach den Maßgaben dieses Konzeptes: Zeitnah nach Beschlussfassung des Suhler Stadtrates über dieses Konzept beabsichtigen die Stadt Suhl, die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) und die Fachhochschule Erfurt (FH Erfurt), als Grundlage der künftigen Zusammenarbeit eine Entwicklungsvereinbarung (siehe Abschnitt Konzept → „40 Einzelziele“ ab Seite 49) abzuschließen. Darauf haben sich die drei Entwicklungspartner bei einer gemeinsamen Beratung am 30. März 2022 verständigt. Die LEG Thüringen erarbeitet gegenwärtig diese Entwicklungsvereinbarung.

Nachfolgend werden die mit den Einzelzielen verbundenen Inhalte kurz vorgestellt. Eine detaillierte Beschreibung jedes Einzelzieles erfolgt ab Seite 53 dieses Konzeptes.

1. Oberziel: Der Stadtteil-Suhl-Nord wird gemeinsam von Stadt Suhl, FH Erfurt und LEG entwickelt.

- 1.1. Entwicklungsvereinbarung** Vordringlich für die Verfolgung der Oberziele ist der zeitnahe Abschluss einer Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen den geplanten Projektpartnern für die Umgestaltung des Stadtteils. Dazu haben sich die Stadt Suhl, die LEG Thüringen und die Fachhochschule Erfurt verständigt. Die Projektpartner beabsichtigen, diese Vereinbarung abzuschließen, die als fortschreibbares Dokument angelegt wird.
- 1.2. Reallabor** Die Fachhochschule beabsichtigt, den Standort Suhl-Nord als Reallabor für Forschung und Lehre zu nutzen. Anhand vor Ort verfügbarer Räumlichkeiten prüft die Fachhochschule Erfurt die Möglichkeiten zur langfristigen Nutzung von Arbeitsräumen, um mögliche Tätigkeitsfelder zu identifizieren und einen Kern zu schaffen.
- 1.3. Auftaktprojekt** Die Stadt Suhl und die LEG Thüringen prüfen gemeinsam, ob das „Ärztelhaus“ als Auftakt- und Impulsprojekt für die Umgestaltung geeignet ist.
- 1.4. Infrastrukturkonzept/IEQK** Um in Suhl-Nord einen „Gewerbstandort der Zukunft“ entwickeln zu können, ist zur Sicherstellung der nachhaltigen künftigen Ver- und Entsorgung der gesamte Stadtteil konzeptionell zu untersuchen. Ein Infrastrukturkonzept zur Ver- und Entsorgung des Stadtteils mit Wasser, Abwasser, Energie und Breitband ist zu erstellen, alternativ bzw. zusätzlich bietet sich die Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) an.
- 1.5. Forschungsfinanzierung** Eines der zentralen Ziele ist die Ansiedlung einer höheren Bildungseinrichtung als Forschungsinstitut oder Außenstandort der Fachhochschule Erfurt. Die Projektpartner haben vereinbart, die dafür benötigten finanziellen Mittel gemeinsam zu akquirieren.
- 1.6. Flächenverfügbarkeit** Der überwiegende Teil der Flächen in Suhl-Nord befindet sich im Eigentum der Stadt-Suhl, der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG bzw. der GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl. Diese haben sich darauf verständigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen in einen gemeinsamen Flächenpool einzuspeisen. Dadurch ist die Flächenverfügbarkeit von etwa zwei Drittel aller Flächen gesichert. Alle weiteren Flächen befinden sich in Privateigentum. Mit diesen Flächeneigentümern sind im Zuge der Entwicklung deren Mitwirkungsbereitschaft und Entwicklungsinteressen abzustimmen.
- 1.7. Investorenidentifikation** Aus den im Konzept dargestellten Oberzielen ergeben sich mehrere Branchenentwicklungsziele. Im Sinne einer integrierten Standortentwicklung sind Investoren aus geeigneten Branchen durch die Entwicklungspartner zu identifizieren und nach Abstimmung anzusprechen.
- 1.8. Planungsrecht FNP** Jede gewerbliche Entwicklung ist abhängig von planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Darstellungen im zur Genehmigung zu führenden Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Suhl sind für den Bereich Suhl-Nord an das „URK Umsetzungsorientierte Realisierungskonzept Suhl-Nord 2022 bis 2040“ anzupassen.
- 1.9. Planungsrecht B-Pläne** Zur Vorbereitung einer Ansiedlung von Interessenten sind für diese angestrebten Flächenentwicklungen planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. In der Regel wird eine Investorentätigkeit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht. Die Aufstellung von Bebauungsplänen hat entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans zu erfolgen. Dieser kann bei Erfordernis im Parallelverfahren geändert werden. Die Planungshoheit für beide Verfahren liegt bei der Stadt Suhl.

2. Oberziel: Die multimodale Erreichbarkeit und die innere Erschließung von Suhl-Nord sind konzeptionell zu entwickeln, zu planen und sukzessive baulich umzusetzen.

2.1. Mobilitätskonzept Dieses Konzept (URK 2022-2040) gibt nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat Suhl den informellen Rahmen für die künftige Entwicklung vor. Zur nachhaltigen Erschließung des gesamten Stadtteils wird es erforderlich sein, ein Mobilitätskonzept für Suhl-Nord zu erarbeiten, das zum einen die innere Erschließung des Gebietes mit vielfältigen Mobilitätsangeboten bedarfsgerecht strukturiert, zum anderen Erfordernisse der regionalen Vernetzung benennt und Flächen reserviert für mit dem Mobilitätszentrum verbundene Funktionen. Hier existieren auch Querbeziehungen zum Logistiknetzwerk.

2.2. ÖPNV-Knoten Von eminenter Bedeutung für die Erreichbarkeit und künftige Funktionalität des umzugestaltenden Stadtteilgebietes, den ankommenden Verkehr, die Realisierbarkeit kurzer Wege für aufeinander angewiesene Funktionsbereiche, die Abgrenzung von Verkehrs- und Ruhezone ist die Einrichtung eines ÖPNV-Knotens für alle Nutzergruppen. Dieser ÖPNV-Knoten dient der Erschließung des gesamten Gebietes durch Vernetzung von Regionalbussen mit ÖPNV-Stadtteilangeboten, hat darüber hinaus auch große Bedeutung für bestehende Nutzungen, die langfristig zu sichern sind – wie das Sondergebiet Sport und Freizeit – weitere, neue Nutzungen der touristischen Erschließung des Thüringer Waldes sowie angestrebte Nutzungen im Gebiet und zur Anbindung des Flugplatzes Suhl-Goldlauter. Der Nahverkehrsplan der Stadt Suhl ist diesbezüglich bei Erfordernis anzupassen.

2.3. Mobilitätszentrum Am ÖPNV-Knoten ist ein Mobilitätszentrum einzurichten, um sowohl die mit dem ÖPNV-Knoten als auch die mit dem (motorisierten) Individualverkehr verbundenen Nachfragepotenziale bedienen zu können. Dazu gehören die Einrichtung einer (E)-Bike-Leihe, ein Pkw-Parkplatz, einige Caravan-Stellplätze, Stellplätze für Car Sharing, Ladestationen für elektrisch und wasserstoffbetriebene Fahrzeuge, touristische Informationen, aber auch Läden, ein Sammelplatz für touristische Anlässe, eine öffentliche WC-Anlage sowie ggf. gastronomische Versorgung usw. Der Mobilitätsknoten soll als „mobility hub“ einen möglichst großen Teil der Mobilitätskette abdecken und daher auch gut ins Fuß- und Radwegenetz eingebunden sein. Bisher lieferte das eigene Auto die häufigste Antwort auf die Frage nach individueller Mobilität, aber mit der zunehmenden Urbanisierung und dem erstarkenden Umweltbewusstsein rücken alternative Lösungen immer stärker in den Fokus. Ziel ist, jedem Verkehrsteilnehmer ohne Zugangshemmnisse die Transportmöglichkeit zu ermöglichen, die gerade zu seinem Weg und seinen Prämissen passt. Das soll am Mobilitätszentrum möglich sein.

2.4. Touristisches Konzept Die Lage von Suhl-Nord im Thüringer Wald, die Nähe zur Autobahn und zum Flugplatz Suhl-Goldlauter, bestehende, erweiterbare Angebote für Sport und Freizeit und die Zielstellung der Transformation des Stadtteils in ein vielfältiges „Gewerbegebiet der Zukunft“ mit Forschungs- und Bildungsangeboten erfordert die Erarbeitung eines lokalen Tourismuskonzeptes, in dem die Stärken des Standortes und die touristisch nutzbaren Potenziale - z.B. das Wanderziel Großer Beerberg – identifiziert und die damit verbundenen Aufgaben benannt werden.

2.5. Anbindung Flugplatz Der Flugplatz in Suhl-Goldlauter stellt für die Ansprache international tätiger Investoren ein regionales Alleinstellungsmerkmal dar. Für dessen optimale Anbindung an Suhl-Nord und die Hebung der damit verbundenen Potenziale für Tourismus und gewerbliche Akquisitionen ist es erforderlich, den östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flugplatz mit einer Fuß- und Radwegebrücke über das Tal des Heldersbaches anzubinden.

3. Oberziel: Suhl-Nord wird zum Forschungscampus und Entwicklungsstandort des Oberzentrums Südthüringen entwickelt.

3.1. F&E-Standort Das geplante Reallabor der Fachhochschule Erfurt wird aufzeigen, welche Potenziale im Bereich der Forschung und Entwicklung in Suhl-Nord gehoben werden können. Erklärtes Ziel der Stadt Suhl ist die Implementierung eines F&E-Standes in Suhl-Nord. In allen Gesprächen mit potenziellen Multiplikatoren wurde die Holzbranche als wichtiges Tätigkeitsfeld benannt, hier insbesondere der drängende Waldumbau im Thüringer Wald, die Stärkung der Thüringer Holzwirtschaft durch Vergrößerung der Wertschöpfungstiefe, der serielle Holzbau und die Forschung und Entwicklung in damit verbundenen Technologien.

3.2. Forschungsinstitut Sofern es gelingt, die bisherigen Interessenlagen zum Aufbau eines Instituts oder einer Außenstelle der Fachhochschule Erfurt als Mikrocampus mit dem Forschungsfokus auf den Rohstoff Holz und die sich durch den Klimawandel ergebenden Herausforderungen zu bündeln und die erforderlichen finanziellen Mittel aufzubringen, wird der Aufbau eines F&E-Standes im Stadtteil empfohlen. Als wichtige Einflussfaktoren werden das geplante Oberzentrum Südthüringen gesehen – gebildet aus den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof – sowie die Zielsetzung, den Stadtteil Suhl-Nord modellhaft umzugestalten in einen „Gewerbstandort der Zukunft“.

3.3. Schwammstadtforschung Der Hochwasserschutz hat infolge des Klimawandels neue Herausforderungen zu bewältigen. Dezentrale Starkniederschläge verursachen Extremereignisse mit Überschwemmungen, auf welche die Städte nicht vorbereitet sind. Gleichzeitig beeinträchtigt die zunehmende Wärmebelastung das Stadtklima, Grundwasserabsenkungen und Hitzeinseln mit Trockenstress für Stadtgrün sind die Folge. Den Hochwasserschutz unterstützende Maßnahmen sollen erarbeitet, umgesetzt und mit einem Monitoring begleitet werden – in Suhl-Nord als Zwischennutzung für einige Jahre insbesondere auf Flächen, die für eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, aber erst langfristig verfügbar gemacht werden können, sowie im Stadtgebiet auf noch zu identifizierenden Flächen. Neben der Forschung zu Auswirkungen von Versiegelungsobergrenzen sollte das Ziel der Entwicklung eines „Werkzeugkastens“ für eine umfassende wassersensible Stadtplanung verfolgt werden.

3.4. Klimafolgenforschung Um die Folgen des Klimawandels wissenschaftlich und praxisnah erforschen zu können wird in Suhl-Nord der Aufbau eines Thüringer Standortes für Klimafolgenforschung empfohlen, wo zentrale Thüringer Aktivitäten gebündelt diskutiert und durch ein Themen-Monitoring von der Fachhochschule Erfurt unter enger Zusammenarbeit mit Kompetenzträgern in Thüringen und darüber hinaus begleitet werden. Die Klimafolgenforschung wäre eines der zentralen Tätigkeitsfelder im zu errichtenden Forschungsinstitut.

3.5. Kompetenzzentrum Holz Die Thüringer Wälder müssen resilienter und anpassungsfähiger werden, weg von bestehender monokultureller Bewirtschaftung und hin zu klimastabilen, naturnah strukturierten Mischbeständen mit einer hohen Vielfalt an Baumarten. Beträchtlich größere Mengen an Holz als bisher werden in den kommenden Jahren zu verarbeiten sein, parallel dazu steigt der Aufwand für Aufforstungen. Dieser anstehende Waldumbau ist zu diskutieren, zu planen und mit einem Monitoring wissenschaftlich zu begleiten. Das Kompetenzzentrum Holz ist ein virtueller und realer Raum, in dem sich Forschungsthemen und Anwendungsfälle begegnen, in dem innovative Partner aus der Hochschullandschaft mit Technologieführern aus der Holz(bau)wirtschaft zusammenarbeiten mit dem Ziel, den Waldumbau zu realisieren und die in Thüringen noch geringe Wertschöpfungstiefe in der Holzbranche zu verstärken.

3.6. Innovations- und Gründerzentrum Das Innovations- und Gründerzentrum übernimmt Funktionen eines Startup-Centers als Schnittstelle zwischen dem Forschungsinstitut und den Gewerbebetrieben. Seit eini-

gen Jahren ist das mobile Arbeiten ein wichtiger Angebotsstandard beim Ringen um hochqualifizierte Fachkräfte im Forschungssektor. Dies hat sich durch die Corona-Pandemie noch einmal verstärkt. Anders als noch vor 20 Jahren sind hochqualifizierte Fachkräfte im Forschungsbereich heute nicht mehr bereit, auf die Flexibilität des mobilen Arbeitens zu verzichten. Welche Angebotsformen des Arbeitens und Wohnens am besten geeignet sind für den Standort Suhl-Nord, das ist mit den Betreibern und Nutzern abzustimmen.

3.7. Mikrocampus In Nähe zum Forschungsinstitut wird ein Angebot zum neuen Arbeiten und Wohnen für Studierende und Forschende benötigt. Die mögliche Angebotsbreite reicht von stundenweise anzumietenden „Coworking Spaces“ mit angeschlossenen, Boardinghouse-ähnlichen Wohnmodellen, bei denen kleine Wohneinheiten um einen allgemein zugänglichen Kommunikationsbereich angeordnet sind, über Tiny Houses zum Wohnen im „Grünen“ bis zu klassischen Wohnungszuschnitten, die als kleine Apartments ausgestattet werden und bei Nachfrage flexibel angemietet werden können. Für diese temporäre Wohnraumnachfrage soll eine funktionelle Anlage errichtet und dauerhaft betrieben werden. Vom Mikrocampus sollen Impulse ausgehen zur Steigerung der Attraktivität und Urbanität des gesamten Stadtteils.

3.8. Forschungspräsentation Die Forschungsergebnisse zu den Themen Energiezukunft, Schwammstadt, Klimafolgenforschung, Innovationen im Holzbau u.a. sollen in einer stetig weiterentwickelnden Dauerpräsentation und einer ergänzenden, thematischen Wechsellausstellung präsentiert, diskutiert und durch den stattfindenden Diskurs auf die praktische Erprobung/Anwendung vorbereitet werden. Die Ausstellung richtet sich an die Akteure in Suhl-Nord, an die Politik und Bürgerinnen und Bürger. Die Ausstellung sollte in einem baulich hochwertigen Rahmen nach dem Vorbild des Thüringer Klimapavillons platziert werden.

3.9. Schulstandort Die staatliche Ringberg-Grundschule ist von der Stadt in enger Zusammenarbeit mit dem Forschungsbetrieb und den sich ansiedelnden Investoren zu einer zehnklassigen Schule oder Berufsschule weiterzuentwickeln. Dadurch ergäben sich vielfältige, gegenseitig ergänzende Interessen: Schüler lernen in der Nachbarschaft eines handwerklich geprägten und innovativen gewerblichen Standortes, kommen mit dessen Nutzern in Berührung, lernen während des Heranwachsens Ausbildungsmöglichkeiten kennen, machen Identitätsstiftende Erfahrungen, entwickeln Bindungen an ihre Heimat und erkennen so Perspektiven für die eigene Berufswahl. Gewerbebetriebe im Stadtteil kommen in Kontakt mit potenziellen, künftigen Fachkräften. Die Schulnetzplanung der Stadt Suhl ist ggf. anzupassen.

4. Oberziel: Das Oberzentrum Südthüringen soll durch gewerbliche Ansiedlungen in Suhl-Nord von der Stärkung der Wertschöpfungskette Holz partizipieren.

4.1. Investorenakquisition Holz Die Forst- und Holzwirtschaft hat in Thüringen rund 23.000 Mitarbeiter und erwirtschaftet 3 Mrd. Euro Umsatz. Allerdings erfolgt die Wertschöpfung sehr häufig nur auf geringsten Stufen, meist auf Sägewerksniveau. Der Freistaat Thüringen hat großes Interesse, Wertschöpfung auf höherer Veredelungsstufe des Rohstoffes Holz ins Land zu holen bzw. zu entwickeln. Dafür wurden in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen und Netzwerken ins Leben gerufen, an die mit neuen Produkten, innovativen Technologien und Forschung und Entwicklung angeknüpft werden kann. Akquiriert werden sollten dazu insbesondere Firmen aus den Bereichen serieller Fertigung im Neubau von Wohngebäuden in Holz, der nachhaltigen Sanierung und der Holzkreislaufwirtschaft.

4.2. Gewerbenetzwerk Das Zusammenwirken gewerblicher Investoren hängt in großem Maße davon ab, Hürden für eine Zusammenarbeit zu verhindern. Bewährt hat sich an anderen Standorten die Gründung eines Gewerbenetzwerks, das eine unternehmensübergreifende Zusammenarbeit unterstützt, Forschungsergebnisse niederschwellig verbreitet und Anreize zur Abstimmung zwischen den Akteuren bietet. Hierfür sind Kommunikationsformate online und offline zu entwickeln, Orte für einen persönlichen Austausch zu schaffen sowie interne und allgemein zugängliche Partizipationsangebote zu entwickeln.

4.3. Serieller Holzbau Ziel ist die Ansiedlung holzverarbeitender Betriebe, die von Suhl-Nord aus die Nachfrage für Gebäudeneubau und -sanierung in einem großen Umkreis weit über Thüringen hinaus bedienen. Der Holzbau hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer industriell strukturierten Technologie mit vielfältigen Ausprägungen entwickelt. In den letzten Jahren hat das Bauen mit Holz durch den Klimawandel und die damit verbundene Bevorzugung nachhaltiger Baumaterialien für den Neubau und die Sanierung von Wohnhäusern, gewerblichen Bauten, Schulen und Bürogebäuden eine immer größere gesellschaftliche Akzeptanz erfahren. Vorwandssysteme für Sanierungen und Baukastensysteme für den Neubau, jeweils mit einem hohen Grad an serieller Vorfertigung, sind am Markt verfügbar, die energetisch hoch effizient und aufgrund eines geringen oder fehlenden Klebstoffanteils im Sinne der Kreislaufwirtschaft recyclingfähig einsetzbar sind. Als wirtschaftlicher Vorteil werden sich die Gewinnung des Rohstoffes vor Ort, daraus folgende vergleichsweise geringe Kosten für Transport- und Vorratshaltung sowie die Zusammenarbeit mit regionalen mittelständischen Bauunternehmern aus der Region auswirken.

4.4. Tiny Houses Ziel ist die Ansiedlung eines Herstellers von Tiny Houses aus Holz und die Präsentation von Musterprodukten auf dem Areal. Das Konzept „Tiny House“ ist in Deutschland noch wenig bekannt und im Baurecht bisher nicht verankert. Ungeachtet dessen ist in den vergangenen Jahren eine Nachfrage nach (oft transportablen) Kleinsthäusern entstanden, die meist als Unikate individuell und in autarker Bauweise gestaltet werden, in denen auf geringstem Raum die Wohnfunktionen optimiert angeordnet werden. Ein Tiny House spiegelt aktuelle Veränderungen in den Lebenszielen der Menschen sowie gesellschaftliche Entwicklungen wider und ist baulicher Ausdruck der Sehnsucht nach einem ressourcenschonenden, energiebewussten Lebensstil mit hoher Flexibilität. Derzeit noch ein Nischen- und Luxusprodukt, könnte das Tiny House schon bald weite Verbreitung finden.

4.5. Waldumbauprojekte Die Fachhochschule Erfurt erarbeitet unter Federführung des Thüringen Forst, ggf. mit Einbindung weiterer großer Waldeigentümer ein Konzept zum Waldumbau mit dem Ziel der Nutzung von Standortpotenzialen in Suhl-Nord für Entwicklungspotenziale künftiger Waldumbauprojekte. Infrage kommende Projekte sind von den Entwicklungspartnern gemeinsam zu entwickeln, dafür bestehende Kompetenzen, die z.B. im Wir-Projekt Holz-21-Regio bestehen und an denen die Fachhochschule Erfurt federführend beteiligt ist, sind ebenso zu nutzen wie die im Zuge des Konzeptes angebahnten Kontakte zu potenziellen Investoren der Holzwirtschaft und der Multiplikatoren vor Ort und im Thüringer Wald. Ein mögliches Baumschulprojekt wurde vom Thüringen Forst bereits benannt.

5. Oberziel: Suhl-Nord soll zum F&E-Standort für Erneuerbare Energie werden.

5.1. Investorenakquisition PV Nach dem Niedergang der Solarindustrie in Europa bis 2018 befindet sich diese in einer Restrukturierungsphase und wächst gegenwärtig exponentiell. Die von der Politik ausgegebenen Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass diese Entwicklung sich im nächsten Jahrzehnt fortsetzen wird. Um dieses Wachstum aufrechtzuerhalten, sind umfangreiche Forschungs- und Produktionskapazitäten aufzubauen. Davon wird die gesamte PV-Wertschöpfungskette profitieren. 2021 hat der PV-Hersteller Meyer Burger in Freiberg (Sachsen) und Bitterfeld-Wolfen (Sachsen-Anhalt) je eine Fabrik eröffnet. Mit der Ansprache von potenziellen PV-Investoren könnte die Solarindustrie als Zukunftstechnologie in Suhl-Nord angesiedelt werden und damit die Voraussetzung geschaffen werden, den zu erwartenden hohen Energiebedarf des Gewerbestandes durch Eigenstromproduktion zu decken.

5.2. F&E-Standort PV Sofern aus Sicht anzusprechender Investoren Suhl-Nord für eine Ansiedlung infrage kommt, wird der Aufbau einer PV-Forschung und -Entwicklung empfohlen. Da die Angebotsfähigkeit größerer ebener Flächen auf dem Standort begrenzt ist, wird mit den Investoren abzustimmen sein, für welche Produkte der PV-Wertschöpfungskette in Suhl-Nord Forschung und Entwicklung stattfinden kann und welche Flächen dafür geeignet sind.

5.3. PV-Anlagen Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag deutlich gemacht, dass bei gewerblichen Neubauten künftig geeignete Dachflächen verpflichtend zur Stromproduktion durch PV-Anlagen zu nutzen sind. Infolge dessen sind bei künftigen Neubauten für Gewerbebetriebe deren Dachflächen, ggf. auch Fassaden, mit Solaranlagen auszustatten.

5.4. High-Solarparks In Baden-Württemberg gilt seit Januar 2022 eine PV-Installationspflicht auf Parkplätzen mit mehr als 40 Stellplätzen. In diesem Sinne kommt eine stromproduzierende Überdachung für noch zu dimensionierende Parkieranlagen im Stadtteil sowohl für touristische Belange am Mobilitätszentrum als auch für zu schaffende Parkplätze der Gewerbebetriebe infrage. Diese aufgeständerten Solarparks sollten als Teil der nachhaltigen Versorgung des Stadtteils ins Infrastrukturkonzept bzw. IEQK Integrierte Energetische Quartierskonzept mit aufgenommen werden.

6. Oberziel: Die Entwicklung von Suhl-Nord soll mit einem hohen Anspruchsniveau erfolgen.

6.1. Beteiligungsprozess Um die in Suhl-Nord wohnenden Bürgerinnen und Bürger sowie die nicht direkt beteiligten Eigentümer und Multiplikatoren am Entwicklungsprozess beteiligen und Herausforderungen moderieren zu können wird empfohlen, regelmäßig Informationsveranstaltungen durchzuführen. Der weitere Rückbau der Wohngebäude in den kommenden Jahren bei paralleler Gewerbeflächenentwicklung erfordert ein behutsames Vorgehen. Umnutzungsziele sind zu erläutern, Ansiedlungen zu begleiten, Zusammenarbeit auf verschiedenen Ebenen zu fördern. Ein gut geführter Beteiligungsprozess kann für die Fachkräfteanwerbung genutzt werden und ist ein wichtiges Marketinginstrument auf dem Wandel von Suhl-Nord von einem im Rückbauprozess befindlichen Wohngebiet in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“. Die Marke Suhl-Nord kann so positiv besetzt werden.

6.2. Qualitätssicherung Um den Transformationsprozess in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ in der erforderlichen Qualität gestalten zu können, wird die Durchführung von städtebaulichen und architektonischen Planungsprozessen empfohlen. Im ersten Schritt wird die Erarbeitung von studentischen Arbeiten zur städtebaulichen Gestalt des künftigen Stadtteils durch die Fachhochschule Erfurt, Fakultät Architektur und Stadtplanung, Fachrichtung Stadt- und Raumplanung, empfohlen, im Zweiten die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes nach RPW 2013 unter Vorgabe von Klimaneutralität, grüne Energie, Quartier der kurzen Wege u.a. Sollten zu diesem Zeitpunkt bereits konkrete Ansiedlungsabsichten vorliegen, könnte dieses Wettbewerbsverfahren durch einen architektonischen Leistungsteil ergänzt werden. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für Ansiedlungen und deren planungsrechtliche Verfahren.

6.3. Fachkräftesicherung Von großer Bedeutung ist für gewerbliche Investoren im Zuge der Ansiedlung die Verfügbarkeit von Fachkräften. Neben der regionalen Arbeitsagentur und der IHK Südthüringen unterstützt die Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF) der LEG Thüringen Investoren bei der Fachkräftesuche. Die LEG erklärt sich dazu auch in Suhl-Nord bereit – z.B. zur Mitwirkung im Gewerbenetzwerk oder mit der Durchführung eines Fachkräftetages. Darüber hinaus wird als Maßnahme zur Fachkräftesicherung die Weiterentwicklung des Schulstandortes in Suhl-Nord empfohlen – siehe auch Einzelziel Schulstandort.

6.4. CO₂-Neutralität Eine wesentliche Ursache für den Klimawandel liegt in der Anreicherung der Atmosphäre mit CO₂. Ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ darf diese Entwicklung nicht unterstützen. Daher soll die Transformation des Stadtteils Suhl-Nord CO₂-neutral erfolgen. Um dieses anspruchsvolle Ziel realisieren zu können, sind dafür mögliche Maßnahmen und ihre Umsetzbarkeit zu diskutieren. Erfahrungen von aktuellen Standortentwicklungen in Deutschland mit einer CO₂-neutralen Zielstellung sollten in einen für Suhl-Nord anzufertigenden Maßnahmenplan zur CO₂-Neutralität einfließen.

6.5. Stärkung Biodiversität Die Flächennutzung in Suhl-Nord nimmt infolge des Rückbauprozesses und des Bevölkerungsrückgangs seit Jahren ab. Dadurch hat die Natur viele der aufgegebenen oder mindergenutzten Flächen übernommen und konnte sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickeln. Um die Folgen der geplanten Entwicklungen abschätzen zu können, sollte eine genaue Analyse des naturschutzfachlichen Bestandes in Suhl-Nord erstellt werden. Aus dieser und den gewerblichen Entwicklungszielen sollten Maßnahmen zur Verlagerung, zum Erhalt bzw. Ausbau der Biodiversität abgeleitet werden. Diese sollen im Zuge der Realisierung von Projekten im Gebiet oder Umfeld realisiert werden.

6.6. Innovationskraft Mit den vorgeschlagenen Entwicklungen sind vielfältige Chancen verbunden. Die Zusammenarbeit von Herstellern und Forschern, angereichert durch kreative Gründer und Startups, löst Impulse und Synergien aus. Diese innovativen Prozesse sind Motoren der Entwicklung und Innovationskraft im „Gewerbegebiet der Zukunft“. Daher müssen diese niederschwellig gestaltet sein, herausragende Ergebnisse regelmäßig gewürdigt und verbreitet werden. Empfehlenswert ist die frühzeitige Gründung einer Initiative durch die angesiedelten Gewerbebetriebe – z.B. nach dem Vorbild der Initiative Erfurter Kreuz e.V.

6.7. Logistiknetzwerk Eine zentrale Frage für das Gelingen der künftigen Entwicklung ist eine funktionierende Logistik. Dazu gehören Liefer- und Lagerprozesse und die Bereitstellung der dafür erforderlichen Infrastruktur: Holztransport via Bahnhof Zella-Mehlis, gleichzeitig genügend Lkw- und Pkw-Parkplätze, die Abstimmung von Lieferterminen und Hauptverkehrszeiten u.a. Zur Abstimmung und Steuerung wird (z.B. durch die Initiative) ein Logistiknetzwerk aufzubauen sein.

6.8. Sicherung bestehender Nutzungen Nicht alle der noch bestehenden Nutzungen werden aufgegeben. Manche Nutzungen – u.a. Sportcenter, Schule, Kleintierzentrum, Sanitätshaus sowie die Wohngebiete am Sonnenweg sowie Schneekopfstraße 25-37 – wurden als langfristig leistungsfähig eingestuft, andere Nutzungen sollten verlagert aber im Stadtteil erhalten bleiben. Alle genannten Gruppen sollten proaktiv durch die Stadt Wertschätzung und Unterstützung erhalten in für sie ggf. sich ergebenden schwierigen Phasen, die durch sie „auszuhalten“ sind, z.B. bei Beeinträchtigungen durch äußere Einflüsse und steigendes Verkehrsaufkommen sowie bei Baumaßnahmen, Emissionen u.a. Für diese Themen benötigen bestehende Nutzer einen Ansprechpartner im Gebiet bzw. bei der Stadt, der aktiv moderierend tätig wird, Gespräche organisiert, als Stabsstelle sichtbar und jederzeit ansprechbar ist.

Künftig werden Interessen von bisher nicht Involvierten und Zwänge zu beachten sein, die heute noch nicht bekannt sind, aber für die optimale Entwicklung von Relevanz sein werden. Daher kann diese Darstellung nur eine Momentaufnahme sein und ist von den künftig mit der Entwicklung befassten Akteuren fortzuschreiben.

Zur zeitlichen Einordnung der Bearbeitung (Beginn und Dauer) sowie der Federführung infolge Verantwortlichkeit/Kompetenz/Interessenlage haben wir für alle Einzelziele/Projekte den Entwurf eines Umsetzungsvorschlags im Form einer ROADMAP / Meilensteinplanung für den Entwicklungszeitraum von 2022 bis 2040 erarbeitet. Diese ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt. Die verwendeten Farben haben folgende Bedeutung:

	Vorbereitung
	Abstimmung
	Kernbearbeitung, Beschlüsse
	Verstetigung
	Monitoring

Nr.	Ziele	Federführung	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1. Oberziel: Der Stadtteil-Suhl-Nord wird gemeinsam von Stadt Suhl, FH Erfurt und LEG entwickelt.																					
1.1.	Entwicklungsvereinbarung	LEG	■																		
1.2.	Reallabor	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
1.3.	Auftaktprojekt	Stadt Suhl	■																		
1.4.	Infrastrukturkonzept/IEQK	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													
1.5.	Forschungsfinanzierung	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
1.6.	Flächenverfügbarkeit	Stadt Suhl		■	■	■	■	■													
1.7.	Investorenidentifikation	LEG	■	■	■	■	■	■													
1.8.	Planungsrecht FNP	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													
1.9.	Planungsrecht B-Pläne	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													
2. Oberziel: Die multimodale Erreichbarkeit und die innere Erschließung von Suhl-Nord ist konzeptionell zu entwickeln, zu planen und sukzessive baulich umzusetzen.																					
2.1.	Mobilitätskonzept	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
2.2.	ÖPNV-Knoten	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
2.3.	Mobilitätszentrum	LEG		■	■	■	■	■													
2.4.	Touristisches Konzept	LEG	■	■	■	■	■	■													
2.5.	Anbindung Flugplatz	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													
3. Oberziel: Suhl-Nord wird zum Forschungs- und Bildungsstandort des Oberzentrums Südthüringen entwickelt.																					
3.1.	F&E-Standort	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
3.2.	Forschungsinstitut	LEG		■	■	■	■	■													
3.3.	Schwammstadtforschung	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
3.4.	Klimafolgenforschung	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
3.5.	Kompetenzzentrum Holz	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
3.6.	Innovations- und Gründerzentrum	LEG		■	■	■	■	■													
3.7.	Mikrocampus	LEG		■	■	■	■	■													
3.8.	Forschungspräsentation	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
3.9.	Schulstandort	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													
4. Oberziel: Das Oberzentrum Südthüringen soll durch gewerbliche Ansiedlungen in Suhl-Nord an der Stärkung der Wertschöpfungskette Holz partizipieren.																					
4.1.	Investorenakquisition Holz	LEG	■	■	■	■	■	■													
4.2.	Gewerbenetzwerk	LEG	■	■	■	■	■	■													
4.3.	Serieller Holzbau	Investoren	■	■	■	■	■	■													
4.4.	Tiny Houses	Investoren		■	■	■	■	■													
4.5.	Waldumbauprojekte	Investoren	■	■	■	■	■	■													
5. Oberziel: Suhl-Nord soll zum F&E-Standort für Erneuerbare Energie werden.																					
5.1.	Investorenakquisition PV	LEG	■	■	■	■	■	■													
5.2.	F&E-Standort PV	Investoren	■	■	■	■	■	■													
5.3.	PV-Anlagen	Investoren		■	■	■	■	■													
5.4.	High-Solarparks	Investoren		■	■	■	■	■													
6. Oberziel: Die Entwicklung von Suhl-Nord soll mit einem hohen Anspruchsniveau erfolgen.																					
6.1.	Beteiligungsprozess	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
6.2.	Qualitätssicherung	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													
6.3.	Fachkräftesicherung	LEG		■	■	■	■	■													
6.4.	CO ₂ -Neutralität	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
6.5.	Stärkung Biodiversität	FH Erfurt	■	■	■	■	■	■													
6.6.	Innovationskraft	LEG	■	■	■	■	■	■													
6.7.	Logistiknetzwerk	LEG		■	■	■	■	■													
6.8.	Sicherung bestehender Nutzungen	Stadt Suhl	■	■	■	■	■	■													

Abbildung 3: Darstellung der Einzelziele und des Zeitbezugs ihrer Bearbeitung in den Jahren 2022 bis 2040

Teil A – ANALYSE

Vorbemerkung

In der kreisfreien Stadt Suhl treten die Folgen des demografischen Wandels besonders spürbar in Erscheinung. Während zur Wende in der damaligen Bezirksstadt Suhl noch fast 60.000 Einwohner lebten, sind es heute nur noch rund 37.000. Hinzu kommt die Überalterung der Bevölkerung – laut einer Auswertung der statistischen Landesämter hat Suhl die älteste Bevölkerung in Deutschlands Landkreisen und kreisfreien Städten: Suhl weist mit 51 Jahren das höchste Durchschnittsalter auf. Bundesweit liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung bei 44,6 Jahren.¹ Das bedeutet, in Suhl fehlen vor allem jüngere Menschen – nicht zuletzt auch im erwerbsfähigen Alter.

Besonders betroffen von diesem demografischen Wandel ist die fast 40-jährige Großwohnsiedlung in Plattenbauweise „Suhl-Nord“, die sich nördlich der Innenstadt befindet. In den 5.280 Wohnungen haben zur Wende rund 14.075 Einwohner gewohnt. Seit Anfang der 1990er Jahre ist der ca. 149 ha große Stadtteil „Suhl-Nord“ (Größe des aktuellen Untersuchungsraumes) von einem dramatischen Einwohnerverlust betroffen (zwischen 1994 und 2007: - 57 %) und stellt daher seit 2002 den Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ in Suhl dar. Im Jahr 2009 wurde im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 für Suhl (Phase I) beschlossen, den Wohnstandort Suhl-Nord langfristig aufzugeben und als Gewerbegebiet nachzunutzen.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Suhl im Jahr 2010 die LEG Thüringen mit der Erarbeitung eines umsetzungsorientierten Realisierungskonzeptes (URK) für die Um- und Nachnutzung des Standorts Suhl-Nord mit dem Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung. Dieses wurde 2011 durch den Stadtrat bestätigt.

Während sich der Rückzug von Einwohnern und damit der Wohnnutzung aus Suhl-Nord fortsetzte und nunmehr noch lediglich 1.859 Menschen (ca. 12 % der Bewohnerzahl von 1990) hier wohnen, gelang es aus verschiedenen Problemlagen heraus nicht hinreichend, die Empfehlungen und Projektvorschläge aus dem Realisierungskonzept umzusetzen. Damit verschärften sich die mit der weiteren Entleerung verbundenen Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur.

Die Stadt Suhl schätzt die Standortpotenziale für eine Um- und Neunutzung des Gebiets insgesamt als hoch ein. Diese Bewertung fußt auf der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung sowie auf der Mikrolage innerhalb der bewegten Topografie der Stadt. In diversen zwischenzeitlich erarbeiteten kommunalen Planungsgrundlagen wird der Standort folgerichtig auch in den Fokus gerückt. Hier sind insbesondere das im März 2010 vom Stadtrat bestätigte ISEK 2025 (Phase II) und der Stadtratsbeschluss zum Zeithorizont für den Rückbau zu nennen, die eine schrittweise Aufgabe der Wohnnutzung in „Suhl-Nord“ nunmehr bis 2035 vorsehen. Weitere Impulse setzten die Ergebnisse der Planungswerkstatt „Wohnen in Suhl 2030“ unter Einbeziehung der Wohnungsunternehmen sowie reger Beteiligung ehrenamtlich Engagierter. Hier stand erneut der Stadtteil Suhl-Nord im Fokus.

Eine aktuelle Grundlage für die Bewertung eventueller Wohnbauflächenpotenziale in Suhl-Nord enthält die jüngst vorgestellte Wohnungsmarktprognose 2040. Diese differenziert anhand unterschiedlicher Szenarien nach Neubau- und Ersatzbedarf im Ein-/Zweifamilienhausbereich sowie für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hinzu kommen aktualisierte Einschätzungen zum Gewerbeflächenbestand und perspektivischen Bedarf samt Auslastungsparametern. Diese erlauben eine erneute Bewertung einer Perspektive für „Suhl-Nord“ als „Gewerbestandort mit Zukunft“.

¹ www.sueddeutsche.de; „Menschen in Suhl im Schnitt 51 Jahre alt: Älteste Stadt“; 28. Dezember 2021, 12:00 Uhr; dpa-infocom, dpa:211228-99-523317/2

Daher sollte erneut und in Fortschreibung der bestehenden Planung von 2010 ein URK erarbeitet werden, diesmal mit Planungshorizont bis 2040. Hierzu wurden verschiedene Anbieter zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert – die LEG Thüringen am 28.04.2021. In der Fortschreibung sollen Potenziale für Wohnnutzung, Gewerbenutzung sowie weitere denkbare Nutzungen geprüft, plausibilisiert, diskutiert und in eine neue Konzeption überführt werden.

Die LEG Thüringen hat am 06.05.2021 ein Angebot abgegeben und wurde in Folge von der Stadt Suhl mit der Fortschreibung des URK Suhl-Nord 2040 beauftragt. Die Fortschreibung des URK von 2010 erfordert sowohl die Bewertung und Aktualisierung der seinerzeit zu Grunde gelegten Entwicklungsparameter als auch die Berücksichtigung der seitdem vorgelegten Arbeits- und Abstimmungsergebnisse.

Vor diesem Hintergrund sind die damaligen Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Dabei kommt es darauf an, insbesondere veränderte Zielvorstellungen der kommunalen Akteure, der Gebäude- und Flächeneigentümer sowie veränderte Rahmenbedingungen für bestimmte Entwicklungsperspektiven zu erfassen. Ebenso sind verschiedenste Erfahrungswerte hinsichtlich praktischer Umsetzungshemmnisse zu bewerten. Im Ergebnis soll eine konzeptionell fundierte, vor Ort mehrheitsfähige, wirtschaftlich tragfähige und finanzierbare Realisierungskonzeption eine Perspektive für Suhl-Nord aufzeigen.

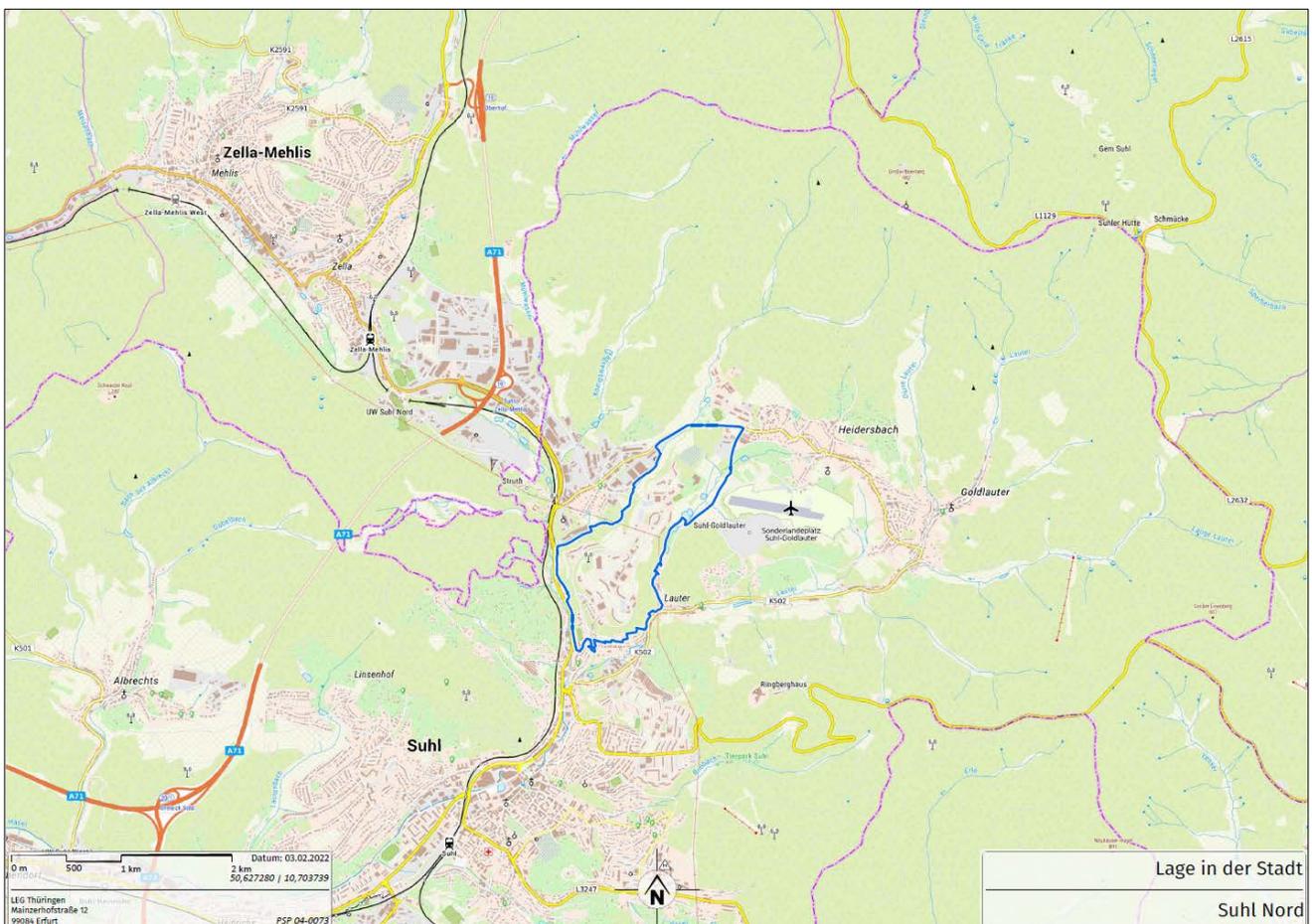


Abbildung 4: Karte Lage Suhl-Nord im Stadtgebiet

Der Ablauf lehnt sich an den Ursprungsauftrag von 2010 an. Es gilt, die Situation in Suhl-Nord innerhalb der veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neu zu bewerten und daraus zukunftsweisende Entwicklungsoptionen abzuleiten. Eine Roadmap als realistisch umsetzbarer „Fahrplan“ rundet die vorliegende

Studie ab. Der Schwerpunkt der Tätigkeit wird dabei in der Abstimmung der zukunftsfähigen Nutzungen gesehen und weniger in einer starren, detaillierten bauleitplanerischen Komponente.

Die gesamte Projektbearbeitung wird flankiert durch Abstimmungsgespräche auf städtischer Ebene sowie durch eine auf Suhl-Nord fokussierte parallele intensive Bemühung um Leitinvestoren für den Standort, deren erfolgreiche Akquisition jedoch nicht garantiert werden kann. Von einer etwaigen Ansiedlung einer Ankerinvestition, die quasi flächenbezogen „maßgeschneidert“ in den laufenden Planungsprozess zu integrieren wäre, werden positive Effekte für weitere Investitionen erwartet, die auch in Suhl-Nord etabliert werden könnten. Insgesamt braucht der langwierige und komplexe Umnutzungsprozess, der eine Generationenaufgabe für die Stadt Suhl darstellt, eine Vielzahl derartiger positiver Signale, um bestehende Zweifel am Erfolg des Prozesses zu zerstreuen und Selbstvertrauen und Optimismus aufzubauen.

Aufgrund der sehr kurzen Bearbeitungszeit ist allen Beteiligten klar, dass eine erfolgreiche Ansiedlung innerhalb der Projektbearbeitung kaum gelingen kann und die bis zur Abgabe des Konzepts geknüpften intensiven Kontakte künftig von der Stadt Suhl selbstständig und mit gleicher Intensität weiter zu pflegen sind. Die LEG Thüringen wird den Prozess danach durch ihre Fachabteilung AIC im üblichen Rahmen weiter begleiten.

Mit dem vorliegenden Papier wird der Stadtverwaltung und den großen Flächeneigentümern ein Werkzeug in die Hand gegeben, um den Umnutzungsprozess in den nächsten Jahren voranzutreiben und bis möglichst 2040 abzuschließen.

Aktualisierung des Realisierungskonzepts 2010

Im Jahr 2010 hat die Entleerung des Stadtteiles Suhl-Nord bereits erste Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur erkennen lassen. Es war klar, dass sich wesentliche Einrichtungen dieser Infrastruktur nicht länger dauerhaft in „Suhl-Nord“ halten lassen. Auch die Unterhaltung der dann überdimensionierten technischen Infrastruktur hätte die finanziellen Belastungen der Bewohner künftig unzumutbar erhöht.

Zwar war im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Suhl der Stadtteil „Suhl-Nord“ noch als Wohngebiet dargestellt, die damalige demografische Entwicklung ließ eine solche Nutzungsperspektive aber nicht mehr zu.

Das am 13. Mai 2009 vom Stadtrat beschlossene „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 – Phase 1“ sowie dessen Fortführung „Phase 2“ mit Beschluss vom 24. März 2010 sahen vor, die Wohnnutzung in „Suhl-Nord“ schrittweise aufzugeben; stattdessen für „Suhl-Nord“ eine Perspektive als „Gewerbestandort für die Zukunft“ aufzumachen. Zielstellung war, unter Ausnutzung der verkehrsgünstigen Lage und Zentralität der Stadt Suhl innovative Technologien in Verbindung mit Lehre und Forschung anzusiedeln. Die Lagegunst des Standortes sollte für eine enge Zusammenarbeit mit den benachbarten Städten und Hochschulen genutzt werden.

Ein URK für den Stadtteil Suhl-Nord mit Planungshorizont 2030 sollte eine Grundlage bilden, diese Zielstellung umsetzen zu können. Um eine Perspektive für „Suhl-Nord“ schaffen zu können, wurde in dem Realisierungskonzept im Wesentlichen dargestellt, in welchen Schritten die vorhandene Bebauung zurückgebaut werden kann, welche Teilräume im Plattenbaugebiet unter Berücksichtigung von Flächenbedarfen für eine gewerbliche Nachnutzung in Betracht kommen, wie die daran angrenzenden Flächen genutzt werden können, mit welchen Kosten die gesamte Umnutzung verbunden ist und wie die Umnutzung insgesamt finanziert werden kann. Mit der Erstellung des URK für Suhl-Nord wurde 2010 die LEG Thüringen beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe „Suhl-Nord“, die aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und der LEG Thüringen bestand, wurden die notwendigen Maßnahmen und Arbeitsschritte festgelegt.

Seither sind elf Jahre vergangen, in denen sich nicht nur der Stadtteil Suhl-Nord weiter verändert hat, sondern in denen sich auch gesellschaftliche Wertevorstellungen geändert haben, neue Megatrends entstanden sind und frühere Prämissen heute nicht mehr realisierbar erscheinen.

Vor diesem Hintergrund wurde die LEG Thüringen von der Stadt Suhl mit der Fortschreibung des URK für den Stadtteil „Suhl-Nord“ beauftragt. Dabei sollen der bisherige Ansatz hinterfragt und Potenziale für Wohnnutzung, Gewerbenutzung sowie weitere denkbare Nutzungen geprüft, plausibilisiert, diskutiert und in eine neue Konzeption überführt werden. Es gilt, die Situation in Suhl-Nord innerhalb der veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neu zu bewerten und daraus zukunftsweisende Entwicklungsoptionen abzuleiten.

Die erforderliche Umgestaltung und Umnutzung des Stadtteils „Suhl-Nord“ stellt aufgrund der räumlichen Dimension und seiner prominenten Lage einen beträchtlichen Eingriff in die Stadtstruktur dar. Das Herausarbeiten realistisch umsetzbarer Maßnahmen erfordert insofern einen breiten Konsens auch auf lokaler Ebene. Um diesen erzielen zu können, sieht die LEG Thüringen die Notwendigkeit, lokale Akteure – also im Wesentlichen die Kommunalpolitik, die Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und Grundstückseigentümer – in die Erarbeitung des URK einzubeziehen.

In der Perspektive für Suhl-Nord werden unter anderem die aktuelle Situation der Nutzungsstruktur, Eigentumsverhältnisse, der aktuelle Planungsstand und die Infrastruktur betrachtet.

Erreichter Umsetzungsstand

Das Entwicklungsleitbild 2010 des Stadtteils Suhl-Nord resultiert aus dem Ergebnis des ISEK 2025 – die langfristige Aufgabe der Wohnnutzung bis 2025 (bzw. später bis 2035) und die Entwicklung zu einem Gewerbeort der Zukunft. Darüber hinaus sollte die Nutzung regenerativer Energien am Standort eine wichtige Rolle spielen. Schwerpunktmäßig waren ebenso die Funktionen Sport-, Freizeit- und Erholung weiterzuentwickeln. Nicht zuletzt waren auch geplante Renaturierungsmaßnahmen von großer Bedeutung.

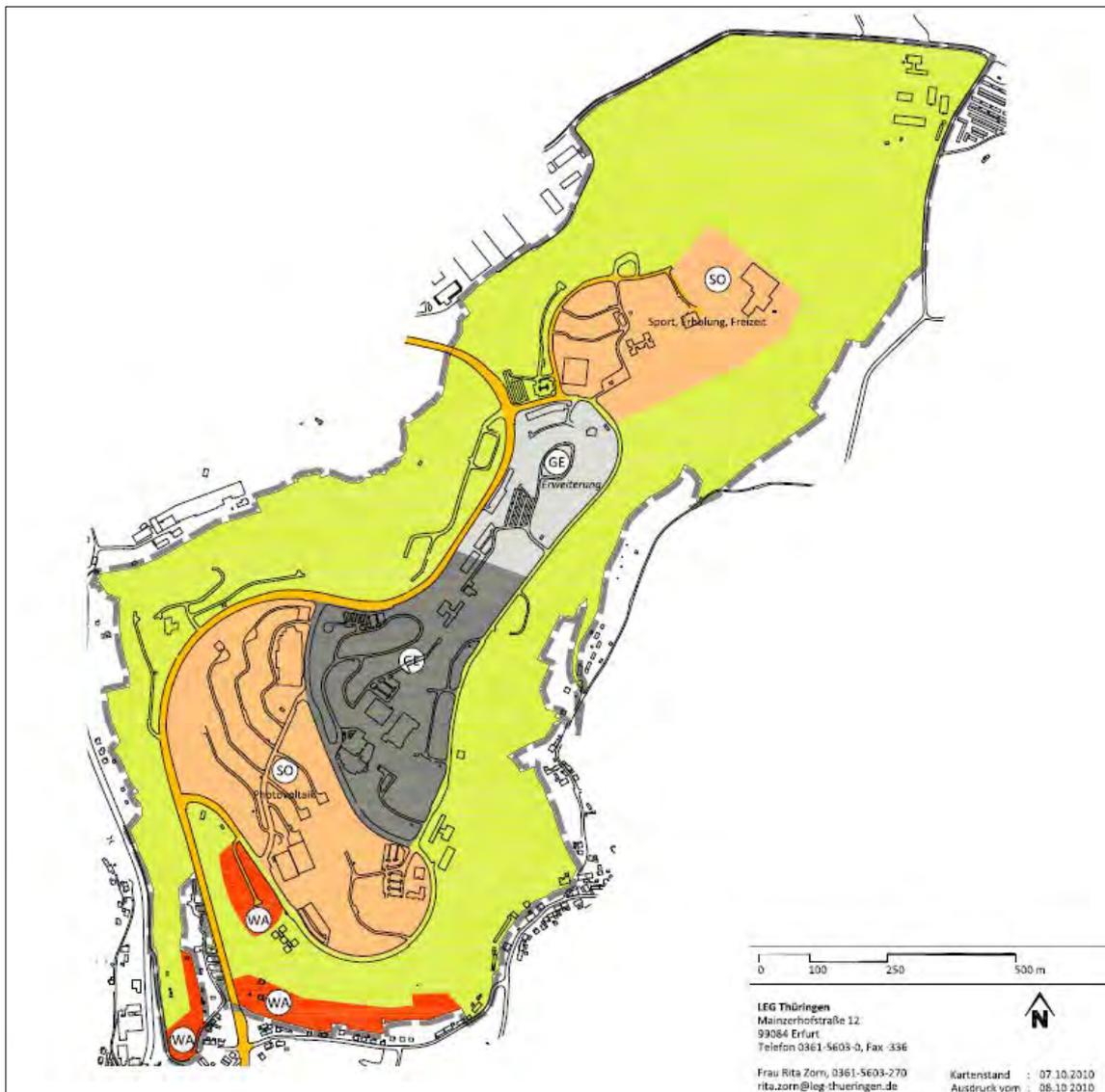


Abbildung 5: Karte Nutzungskonzept (Vorzugsvariante 2) aus Realisierungskonzept Suhl-Nord (2010)

Um dieses Leitbild umzusetzen, waren einige Voraussetzungen zu erfüllen. So mussten auf bestimmten Teilflächen bis 2015 alle Wohnnutzungen rückgebaut sein, um im Anschluss die Gewerbenutzung (Teil 1) planen und umsetzen zu können. Diese Voraussetzung ist aktuell nicht erfüllt und wird voraussichtlich auch nicht bis 2025 erfüllt werden können.

Herausforderungen entstanden im Lauf der Jahre durch die Gleichzeitigkeit von Wohnen und Leben, Freizug und Abriss sowie die Wiederbelebung durch Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und nachhaltiger Energiegewinnung.

Hier hat sich die inhomogene räumliche und zeitliche Verfügbarkeit von Flächen als limitierender Faktor herausgestellt: ohne Abriss keine Nachnutzung, ohne ausreichenden Abstand zu noch in (Wohn-)Nutzung befindlichen Bereichen keine (ggf. störende) gewerbliche Entwicklung, ohne ausreichende Flächengröße keine Neuan siedlungen bzw. relevante Flächennachfrage.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über den erreichten Umsetzungsstand des Generationenprojektes „Transformation Suhl-Nord“ gegeben. Die bevorzugte, beschlossene Umnutzungsvariante („Variante 2“, siehe Abbildung 5) für Suhl-Nord beinhaltet im Wesentlichen vier große und drei kleine Nutzungszonen (bezogen auf den damaligen Umriss des Untersuchungsraumes mit 145,5 ha Größe):

- Renaturierung/Freiraum/Grün (ca. 94 ha inkl. Haupterschließungsstraße)
- Sondergebiet PV- Nutzung im Süden (ca. 18,0 ha)
- Gewerbenutzung mittig (ca. 12,5 ha)
 - Erweiterungsoption Gewerbenutzung mittig (ca. 6,0 ha)
- Sondergebietsnutzung Sport/Freizeit/Erholung im Norden (ca. 10,5 ha)
- drei kleinere Wohnflächen (zusammen ca. 4,5 ha)

Der Umriss des Untersuchungsraumes für die Betrachtung im Rahmen des URK wurde durch die Stadt Suhl neu definiert und beträgt nun 149,25 ha. Im Weiteren bezieht sich das URK auf diesen aktuellen Umriss, der auch in den aktuellen Karten dargestellt ist.

Umsetzungsstand Rückbau

Wie vor Ort sehr deutlich zu erkennen ist, hinterlässt der bisherige Rückbau große Wunden im bisherigen Stadtbild Suhl-Nord. Einst belebte Bereiche sind nun frei von jeglicher Bebauung. Andere Bereiche und einzelne Gebäude wiederum bestehen unverändert fort. Einstige Nutzungen wie Nahversorgung existieren nicht mehr oder sind nur noch reduziert vorhanden.

Für den Rückbau in Suhl-Nord haben die beiden Wohnungsunternehmen und die Stadt Suhl eine vertragliche Grundlage geschaffen, die regelmäßig fortgeschrieben (aktuell 11. Fortschreibung) wird. Zielhorizont des vollständigen Rückbaus ist 2035. Gleichzeitig speisen alle drei Akteure die frei gewordenen Flächen in einen Pool ein, um diese interessierten Investoren zu einem einheitlichen Preis anzubieten.

Mit Stand 2021 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl (GeWo) von 150.000 m² Wohnfläche bereits 95.000 m² (ca. 63 %) zurückgebaut. Das Seniorenwohnen in der Kornbergstraße 3 war bisher nicht Bestandteil von Abrisskonzepten. Die Objekte Kleine Beerbergstraße („Hufeisen“) werden am Längsten im Bestand der GeWo bleiben. Aktuell ist zudem kein Abrisszeitraum für die Große Beerbergstraße 43-65 bekannt, es erfolgt kein aktiver Freizug. Geplant ist, dass die GeWo in Suhl-Nord bis 2040 (Zielhorizont Realisierungskonzept) all ihre Wohngebäude zurückgebaut hat.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG (AWG) als zweite große Wohnungsgesellschaft hat die Kornbergstraße 10 – 20 freigezogen, Nr. 40 – 60 folgen im Jahr 2023. Die Lauterkopfstraße 1 – 25 wird 2025 freigezogen (je nach Leerstandentwicklung; Abriss erst nach entsprechender Fördermittelverfügbarkeit!). Damit hätte die AWG dann ebenfalls all ihre Wohngebäude bis 2035 zurückgebaut.

Die Würfelhäuser in der Ruppbergstraße befinden sich im privaten Eigentum Dritter. Soweit bekannt weisen diese Häuser einen beträchtlichen Leerstand auf und können dadurch nicht wirtschaftlich betrieben werden.

In der Ringbergstraße existieren weitere privatisierte Wohnblöcke. Diese werden von Personen aus eher sozial schwachen Schichten bewohnt. Ohne entsprechende Angebote wird hier eine Umnutzung schwierig.

Auch in der Finsterbergstraße/Schneekopfstraße existieren noch zwei Würfelhäuser in Privateigentum.

Im URK Suhl-Nord von 2010 waren für die Umsetzungsphase A 2015ff in Karte 21 der angestrebte Abrissplan sowie die Lage der Gebäude im geplanten GE-Gebiet sowie im Immissionsschutzabstand (100m, 200m) hierzu dargestellt. Mit Bezug auf diese Karte kann für 2021 folgender Umsetzungsstand des zunächst erforderlichen Abrisses aller Wohngebäude festgestellt werden:

Im geplanten GE-Gebiet (südliches Plateau)

- alle Wohngebäude im eigentlichen GE- Gebiet wurden abgerissen
- alle Infrastrukturgebäude Schule, Einkaufszentrum, Ärztehaus wurden nicht abgerissen
- lediglich Schule und Ärztehaus befinden sich noch in Nutzung
- neu hinzugekommen ist die (Nach-)Nutzung des ehemaligen Hochhausstandortes (Tierklinik)

Fazit:

- lediglich zwei der sechs vorgeschlagenen Parzellen könnten bebaut werden, weil auf diesen kein Gebäudebestand mehr vorhanden ist
- da die Schule weiterhin in Nutzung ist, kommt eine restriktionsfreie gewerbliche Nutzung im geplanten GE-Gebiet (südliches Plateau) aus Lärmschutzgründen voraussichtlich nicht in Frage
- da die Tierklinik (und wohl auch das Ärztehaus) auf mittel- bis langfristige Sicht im Bestand bleiben werden, sollten Parzellenzuschnitte und Erschließungsoptionen neu untersucht werden
- der Realisierungshorizont wird hier nicht geprägt durch den fortschreitenden Wohngebäuderückbau, sondern durch die für lärmintensive gewerbliche Nutzungen erforderliche Aufgabe des Schulstandortes und den Abriss der leerstehenden Nichtwohngebäude
- zu beachten ist für das Gebäude des ehemaligen Nahversorgers am Ärztehaus, dass für die PV-Anlage auf dem Dach Bindefristen aus der EEG-Förderung resultieren, deren Beseitigung vermutlich nicht entschädigungsfrei erfolgen kann
- eine gewerbliche Nutzung ist (unter Voraussetzung gelöster Immissionsschutzprobleme) nach wie vor möglich – jedoch vermutlich nicht in den nächsten fünf Jahren
- daher sollte überprüft werden, ob das Areal GE- Gebiet südliches Plateau der geeignete Standort für gewerbliche Erstbesiedlungen ist

Im geplanten 100m-Immissionsschutzabstandsstreifen am GE-Gebiet (südliches Plateau):

- einige Wohngebäude im 100m-Immissionsschutzabstandsstreifen sind abgerissen
- das Gebäude Kornbergstraße 40 bis 60 (AWG) stehen noch, ist jedoch in den nächsten Jahren zum Abriss vorgesehen (2010: geplant bis 2024), der Freizug soll 2023 beginnen
- die Gebäudeteile Große Beerbergstraße 83 und 85 (AWG) stehen noch, sind jedoch – wie das gesamte Gebäude Große Beerbergstraße 65 bis 85 (GeWo) in den nächsten Jahren zum Abriss vorgesehen (2010: geplant bis 2024)
- die Gebäude Ruppbergstraße 3 und 12 (Würfelhäuser, Privat) stehen noch, für sie existiert nach wie vor kein Abrisskonzept

Fazit:

- erst nach Abriss der Wohngebäude im 100m-Immissionsschutzabstandsstreifen wird eine voraussichtlich restriktionsfreie Gewerbenutzung im geplanten GE-Gebiet (südliches Plateau) möglich sein – also nicht vor 2024, sofern dieses Zieljahr gehalten werden kann (Fördermittelverfügbarkeit für Abriss)

- völlig unklar bleibt, ob und wann der nördliche Teil des geplanten GE- Gebietes (südliches Plateau, vorgeschlagene Parzellen A5 und A6) nutzbar wird, da nicht nur die Schulnutzung, sondern auch die beiden privaten Würfelhäuser im 100m-Immissionsschutzabstandstreifen einer gewerblichen Nutzung im Wege sind
- folglich wird aktuell keine Chance gesehen, den 2010 ermittelten Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Jahre 2025 mit Flächen in Suhl-Nord zu stillen

Im geplanten 200m-Immissionsschutzabstandstreifen am GE-Gebiet (südliches Plateau):

- einige Wohngebäude im 200m-Immissionsschutzabstandstreifen sind abgerissen
- die Gebäudeteile Kleine Beerbergstraße 3 bis 11 (GeWo) stehen noch und waren 2010 für den Abriss bis 2024 vorgesehen; aktuell ist nach Aussage GeWo² davon auszugehen, dass die Objekte Kleine Beerbergstraße („Hufeisen“) am Längsten im Bestand bleiben und voraussichtlich nicht vor 2035 abgerissen werden
- die Gebäude Ringbergstraße 22 bis 32 (Privat) stehen noch und waren 2010 für den Abriss bis 2025 vorgesehen; aktuell ist nicht davon auszugehen, dass die Objekte vor 2035 abgerissen werden; hier ist vor allem eine sozial schwache Klientel beheimatet – eine Umnutzung gestaltet sich schwierig, wenn keine vergleichbaren Alternativen angeboten und eine Übereinkunft mit den Eigentümern getroffen werden können
- das Gebäude Lauterkopfstraße 1 bis 25 (AWG) steht noch und war 2010 für einen Abriss bis 2024 vorgesehen – aktuell soll das Objekt erst 2025³ freigezogen und danach abgerissen werden (je nach Leerstandentwicklung; Abriss erst nach entsprechender Fördermittelverfügbarkeit!)
- das Gebäude Kornbergstraße 10 bis 20 (AWG) ist für einen zeitnahen Abriss vorgesehen und ist freigezogen
- das Gebäude Kornbergstraße 3 (GeWo) war 2010 für den Abriss bis 2024 vorgesehen, laut aktueller Aussagen GeWo⁴ ist das dort befindliche Seniorenwohnen bisher nicht Bestandteil von Abrisskonzepten gewesen, demnach ist auch kein Abriss geplant – dieses Objekt könnte also das einzig verbleibende GeWo- Gebäude in Suhl-Nord werden
- das Gebäude Große Beerbergstraße 65 bis 85 (GeWo) steht noch, ist jedoch in den nächsten Jahren zum Abriss vorgesehen (2010: geplant bis 2024)
- das Gebäude Große Beerbergstraße 43 bis 53 (GeWo) steht noch und ist gemäß der 11. Fortschreibung der Koordinierungsvereinbarung nicht zum Abriss vorgesehen, Abrisszeitraum unklar

Fazit:

- selbst nach Abriss der AWG/GeWo-Gebäude im 200m-Immissionsschutzabstandstreifen wird es mittelfristig drei (dauerhaft ein) bewohnte Objekte geben, was eine restriktionsfreie Gewerbenutzung im geplanten GE- Gebiet (südliches Plateau) beeinträchtigen könnte
- der Abriss der AWG/GeWo- Objekte (bis auf Kornbergstraße 3!) erfolgt bis 2035, wobei alle AWG-Objekte voraussichtlich bis 2026 abgerissen sein werden
- sowohl das Seniorenwohnen Kornbergstraße 3 als auch die privaten Objekte stehen einer zeitnahen restriktionsfreien Nutzung des geplanten GE-Gebietes (südliches Plateau) im Weg

² Abstimmung am 18. Oktober 2021 im Technischen Rathaus Suhl u.a. mit Herrn Hertha, GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl, siehe Protokoll

³ ebenda

⁴ ebenda

- da für das Seniorenwohnen Kornbergstraße 3 als auch die privaten Objekte keine Abrisspläne bestehen, würde das GE-Gebiet dauerhaft nicht restriktionsfrei zu nutzen sein (sofern nach konkreter Ermittlung flächenbezogener Schalleistungspegel überhaupt eine gewerbliche Nutzung möglich wird)

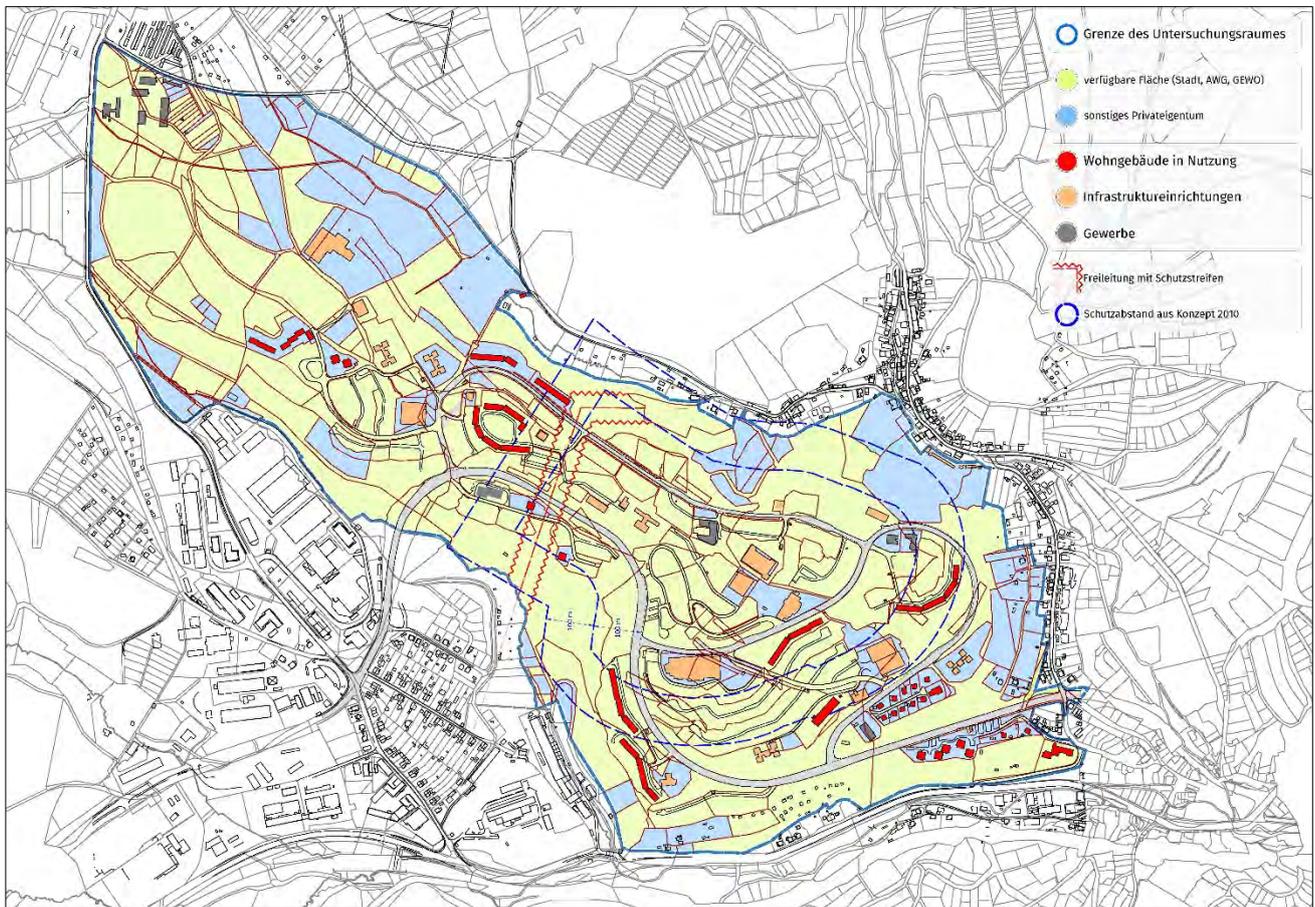


Abbildung 6: Karte vorhandene Nutzungen (2022) innerhalb der 2010 geplanten Schutzabstände in Suhl-Nord

Zusammenfassend kann für die Betrachtung des 2010 geplanten GE-Gebietes (südliches Plateau) nach Karte 21 des URK Suhl-Nord von 2010 festgestellt werden, dass aktuell eine Realisierung eines restriktionsfreien GE-Gebietes nicht wie geplant möglich wäre und auch erst nach 2035 nur mit Einschränkungen (Objekte Kornbergstraße 3 und private Gebäude) möglich würde.

Von den im Jahresantrag 2021 aufgeführten, zum Abriss vorgesehenen Objekten wurde 2021 noch kein Gebäude zurückgebaut. Die Gebäude Kornbergstraße 10-20, Schneekopfstraße 4-16 und Schneekopfstraße 3 stehen nach Aussagen der AWG und GeWo bereits leer. Bei den Gebäuden Große Beerbergstraße 65-85 stehen 40 WE leer.

Der Zeitraum für die geplanten Abrisse (2021) ist zwar in der 11. Fortschreibung der Koordinierungsvereinbarung aufgeführt, hängt aber von den zur Verfügung stehenden Fördermitteln ab. Für das Jahr 2021 ist erst Ende Dezember ein Rahmen für den Rückbau der Schneekopfstraße 4-16 zugeteilt worden.

Trotz erheblicher Fortschritte ist der Abriss der einer geplanten gewerblichen Nutzung im Weg stehenden Gebäude noch nicht vollständig gelungen. Daher ist auch eine B-Planung und Ansiedlung gewerblicher Betriebe, wie sie mit dem Umsetzungsorientierten Realisierungskonzept 2010 beschrieben wurde, noch nicht möglich gewesen.

Mit Stand 2021 sind tausende Wohnungen zurückgebaut. Für weitere Wohngebäude ist der Abriss bereits geplant. Für die Wohngebäude in sonstigem privaten Eigentum (nicht AWG/GeWo) sind keine Abrisspläne bekannt.

Zahlreiche genutzte, minder- bzw. ungenutzte Nichtwohngebäude (Schule, Einkaufszentrum etc.) bestehen nach wie vor. Hierzu sind keine Abrissplanungen bekannt.

Veränderungen der Leitvorstellungen der Akteure

Mit dem URK Suhl-Nord von 2010 fixierten die beteiligten Akteure ein Leitbild für die Umnutzung von Suhl-Nord.

Der Standort Suhl-Nord soll den seinerzeit prognostizierten Bedarf an neuer Gewerbefläche im Jahr 2025 decken.

Dabei wurden vor allem die Standortvorteile gesehen:

- verkehrsgünstige Lage,
- Zentralität der Stadt und Region Suhl in Südthüringen sowie
- Lage zwischen den Hochschulstandorten Ilmenau und Schmalkalden.

Für Suhl-Nord wurde die Chance zur Entwicklung eines Standortes innovativer Technologien in Verbindung mit Forschung und Lehre auf den Gebieten

- Regenerative Energien,
- Nutzung einheimischer Rohstoffe und
- Umwelttechnologien

gesehen.

Da die vorhandenen verkehrlichen und stadttechnischen Infrastrukturanlagen, so die Vermutung, möglicherweise ohne aufwändige Investitionsmaßnahmen nach der Aufgabe der Wohnnutzung durch die gewerbliche Folgenutzung weiter genutzt werden können, würde ein Teil der negativen Stadtumbaufolgen verringert werden können.

Dabei ist die Entwicklung des künftigen Gewerbestandes durch folgende Standortfaktoren stark eingeschränkt:

- bewegte Topografie,
- Flächenverfügbarkeit,
- Immissionsschutz,
- Abstandseinhaltung zur 110 kV-Leitung,
- Nichtüberbaubarkeit des Sammelkanals.

An der grundsätzlichen Ausrichtung des Umbauprozesses hin zu einem Gewerbestandort Suhl-Nord hat sich nichts geändert. Auch 2021 sehen die beteiligten Akteure, allen voran die drei großen Flächeneigentümer Stadtverwaltung Suhl, GeWo und AWG, in Suhl-Nord einen potenziellen Gewerbestandort. Sowohl das Festhalten am vollständigen Abriss aller Wohnbauten der großen Eigentümer (bis auf Kornbergstraße 3), als auch die Bildung eines gemeinsamen Flächenpools für die gemeinsame Vermarktung des Standortes sowie die dargestellten Positionen in Gesprächen und öffentlichen Auftritten 2021 (z.B. Vorstellung Wohnungsmarktprognose) zeugen davon. Mit den Abrissen in Suhl-Nord werden die Vermögenswerte der beiden großen Wohnungsunternehmen in anderen Stadtgebieten gesichert.

Auch die Orientierung des geplanten Gewerbestandortes auf Nutzungen in den Bereichen Regenerative Energien (Hersteller), Nutzung einheimischer Rohstoffe und Umwelttechnologien wird weiterverfolgt. Lediglich die teilweise (großflächige) Nutzung des Standortes zur Gewinnung von Solarstrom wird als für den Standort ungünstig angesehen und soll hier nicht mehr realisiert werden.

Auch in der konkreten flächigen Umsetzung wird eine eher offene, lockere Struktur der Nutzungen hin zu einem Gewerbestandort der Zukunft gesehen.

Demnach soll in dem vorliegenden URK die voraussichtliche Entwicklung des Gebietes Suhl-Nord insbesondere unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsorientiert dargestellt werden, wobei ein Perspektivzeitraum bis 2040 zu Grunde zu legen ist.

Es soll als Gewerbegebiet zur Ansiedlung von Betrieben aus Zukunftsbranchen entwickelt werden, wobei die Realisierung dieses Vorhabens umweltneutral erfolgen soll (kein Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche, Eingriffsausgleich, geringer Versiegelungsgrad). Da hierfür mehr Flächen erforderlich sein werden als bisher für eine (dichtere) gewerbliche Nutzung vorgesehen waren, sind gegenüber dem Ansatz von 2010 zusätzliche Bereiche Suhl-Nords in die Betrachtung einzubeziehen. So wird das Areal nördlich der querenden Freileitung (Ringbergstraße, Ruppbergstraße, Kleine Beerbergstraße, Schneekopfstraße, Finsterbergstraße) stärker einzu-beziehen sein, was direkte Folgen für die dortigen Nutzungen hat. Weiterhin wird es Auswirkungen auf Umsetzungszeiträume geben, da viele Wohn-Objekte dort bisher keinen oder einen sehr späten Abrisshorizont haben.

Neu ist zudem, die Perspektive von Suhl-Nord im Zusammenhang mit Entwicklungen zu sehen, die Suhl, Oberhof, Zella-Mehlis und Schleusingen gemeinsam als Oberzentrum Südthüringen anstreben. Flächenbezogen ist in diesem Zusammenhang der Standort Suhl-Nord nicht nur die größte Gewerbepotenzialfläche, sondern auch die prioritär zu entwickelnde. Hintergrund ist, dass laut REK in den vier Städten kaum Möglichkeiten zur Erweiterung von Bestandsunternehmen oder Neuansiedlungen bestehen – vor allem nicht in Zella-Mehlis und Suhl. Es fehlen vor allem größere Flächen, wobei „Größe“ und Qualität der Flächen nicht weiter spezifiziert wurden. Hier soll vermutlich ein Gewerbeflächenkonzept für die vier Städte Abhilfe schaffen.

Verlauf der Umsetzung

Bereits 2010 befand sich der Standort Suhl-Nord in der Phase des Rückbaus von Wohngebäuden. Ohne den vollständigen Rückbau – zumindest in und um das geplante GE-Gebiet laut Realisierungskonzept 2010 – ist keine restriktionsfreie gewerbliche Nutzung wie in einem klassischen Gewerbegebiet möglich.

Die bisherige Umsetzung des Abrisskonzeptes 2010 bleibt hinter den Planungen zurück. Grund für Verzögerungen ist i.d.R. eine fehlende Fördermittelverfügbarkeit gewesen. Die großen Wohnungsunternehmen können einen großdimensionierten Abriss nicht eigenwirtschaftlich stemmen. Die beiden großen Wohnungsunternehmen und die Stadt Suhl vereinbarten daher gemeinsam ein Abrisskonzept, welches regelmäßig etappenweise fortgeschrieben wird. Die nunmehr 11. Fortschreibung verdeutlicht, dass es in den vergangenen Jahren eine regelmäßige Auseinandersetzung mit dem Fortschritt der Umsetzung des Wohngebäudeabrisses gegeben hat.

Werden die heute bekannten Abrisszieljahre der verbliebenen Wohngebäude zugrunde gelegt, wird eine tatsächliche, restriktionsfreie gewerbliche Nutzung vor 2035 nicht möglich sein.

Völlig außen vor geblieben sind in der Vergangenheit die vereinzelt kleineren Bestände sonstiger privater Wohnungsanbieter. Hier ist in der Vergangenheit kein Abriss erfolgt. Da die Lage der Objekte jedoch häufig die

geplante gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeit beeinträchtigt, stellen diese einen limitierenden Faktor dar, der zukünftig stärker Beachtung finden muss.

Auch eine mögliche Versorgung mit Erdgas (häufig nachgefragtes Kriterium bei klassischen Gewerbeansiedlungen) ist noch nicht weiter vorbereitet worden. Da aber auch noch keine Gewerbeparzellen verfügbar sind, ist dieser Umstand vernachlässigbar. Zudem muss dieser mit Blick auf eine angestrebte Dekarbonisierung der Wirtschaft zukünftig hinterfragt werden.

Aktuelle Nutzungen

Suhl-Nord ist eine ehemalige Großwohnsiedlung in Plattenbauweise, wo von 14.075 Einwohnern heute nur noch 1.859 Einwohner hier leben. Eine gängige Methode, die aktuelle amtliche Nutzung am Standort zu erfassen, ist die Auswertung von im ALKIS® hinterlegten Daten zur Nutzung von Flurstücken. Diese können jedoch nie den tagesaktuellen Stand darstellen und sind oft auch mehrere Jahre nach einer erfolgten Nutzungsänderung noch nicht aktualisiert. Dies ist auch im Fall Suhl-Nord so, was bei den folgenden Angaben zu berücksichtigen ist. Die ältesten Daten stammen aus Mai 2018.

Da eine Vor-Ort-Erfassung der tatsächlichen Nutzungen nicht geleistet werden kann, beziehen sich alle folgenden Aussagen zur aktuellen Nutzung auf die Auswertung von amtlichen Daten des ALKIS®. Beim Vergleich mit der Realität vor Ort fällt auf, dass die Datenaktualität begrenzt ist. Hier sollte die Stadtverwaltung eine zeitnahe Aktualisierung herbeiführen.

Suhl-Nord ist aktuell in Teilbereichen noch als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO einzuordnen. Neben Wohnbebauung gibt es weiterhin Gemeinbedarfsanlagen, welche kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportliche Zwecken dienen. Laut ALKIS® gibt es drei staatliche Grundschulen mit Turnhalle, 2 Kindertagesstätten, 3 Begegnungszentren, 2 Sportzentren, 1 Ärztehaus sowie mehrere Einkaufszentren. Die meisten der ehemaligen Einzelhandelsobjekte sind tatsächlich jedoch nicht mehr in Betrieb. Es existieren noch ein Grundschulgebäude mit Turnhalle, eine weitere Turnhalle, eine Kita, zwei Begegnungszentren („Nordlicht“ und „Die Insel“), ein Sportzentrum und ein Ärztehaus.

Im Bereich des alten Bauhofs, welcher als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, gibt es gemäß Thüringer Altlasten-Informationssystem THALIS eine Altlastenverdachtsfläche aus Altablagerungen (Hausmüll, Bauschutt) und eine aus einer paramilitärischen Nutzung (GST, Gesellschaft für Sport und Technik). Nach Aussage der Dokumentation „Ergänzung der flächendeckenden Erfassung von Altlastenverdachtsflächen für das Stadtgebiet Suhl“ von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt aus dem Jahr 1997 wurde die Deponie Zellaer Straße vor 1990 zur Ablagerung von Hausmüll, Bauschutt und Asche genutzt. Ende der 1980er Jahre wurde ein Stützpunkt der GST mit Kleinkaliber-Schießbahn, Garagen, Verwaltungs- und Ausbildungsgebäuden errichtet. Derzeit nutzt das Gelände der städtische Bauhof.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt empfiehlt eine orientierende umwelttechnische Untersuchung, die insbesondere auch zu Lage/Ausmaß der Deponie Aussagen treffen sollte. Nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Suhl sind Untersuchungen auf Schadstoffgehalte bisher nicht erfolgt. Auch liegen keine Angaben über Art und Ausdehnung eventueller Kontaminationen vor.

Die Freiflächen im gesamten Untersuchungsraum werden bestimmt durch die Grünanlagen des Wohnumfeldes sowie durch Waldflächen und sonstige Grünflächen.

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes im Bereich Heldersbach und im Nordwesten im Bereich Steinsfelder Wasser befinden sich Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Es handelt sich dabei um geschützte Landschaftsbestandteile und ganzflächig um einen Naturpark.

Auf Basis von Informationen des Geoportals Thüringen wird der gegenwärtige Bestand der Nutzungsarten dokumentiert. Die Unterteilung erfolgt dabei nach Nutzung der Flurstücke und wurde zur Vereinfachung der Darstellung zum Teil in Überpunkten zusammengefasst. Hieraus ergeben sich zum 31.12.2021 laut ALKIS® die Nutzungsarten und Flächenanteile nach Abbildung 7, die mit entsprechenden Vorbehalten zur Aktualität interpretiert werden müssen.

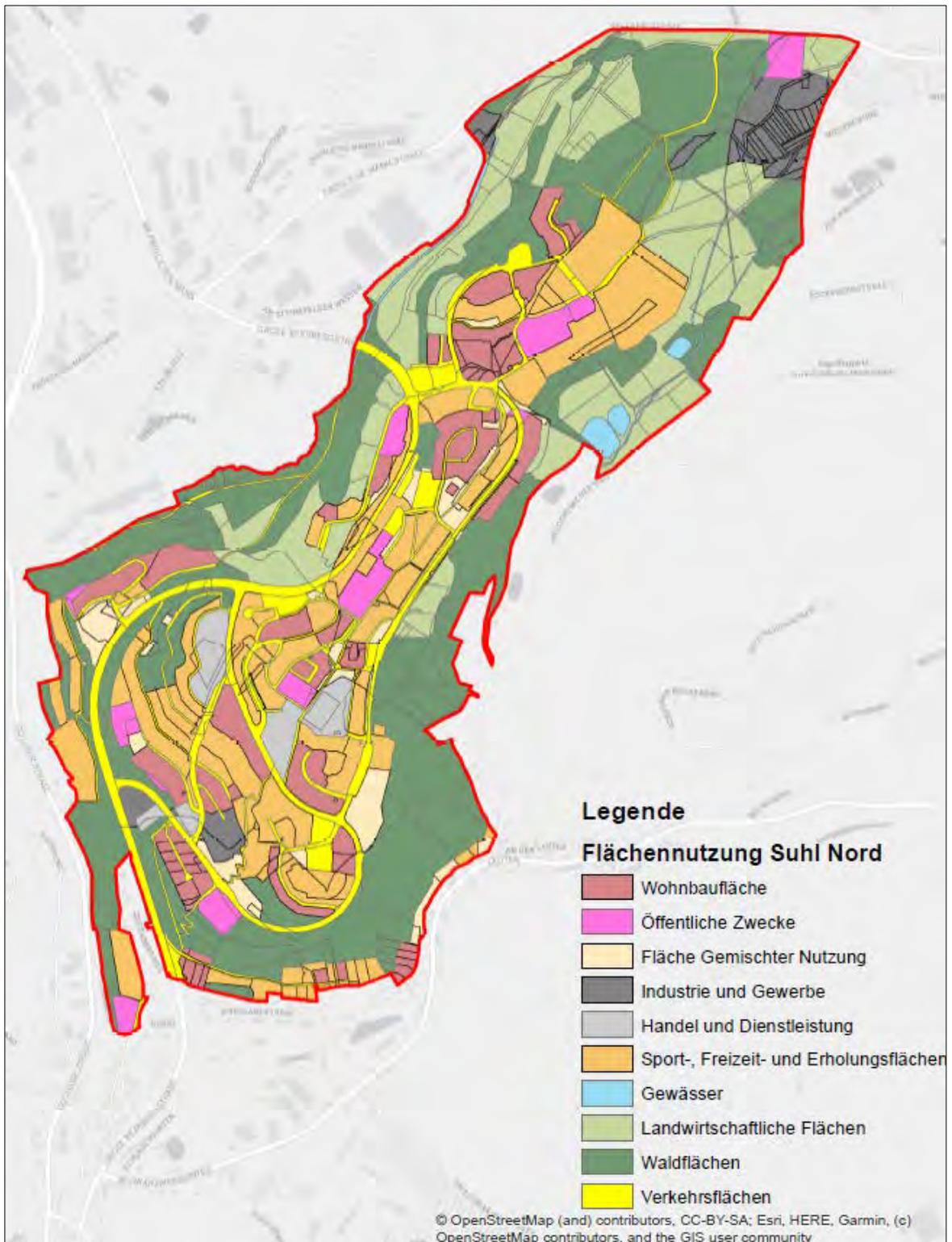


Abbildung 7: Karte Flächennutzungsanteile nach Flurstücken, ALKIS® (Aktualisierungsbedarf)

Wird eine vereinfachte Betrachtung erstellt, ergibt sich eine überwiegende Nutzung der Flächen als Naturraum. 51 % der vorhandenen Flächen sind Wald-, Grün- oder Wasserflächen. Der Anteil an Siedlungsfläche entspricht 37 % und wird durch Verkehrsfläche mit einem Anteil von 11 % ergänzt – siehe hierzu Abbildung 8.

Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den Wald-, Grün- und Wasserflächen lediglich um Bereiche handelt, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem bebauten Raum stehen.

Nutzung	Geltungsbereich		
Siedlungsfläche	554.248 m ²	54,42 ha	37 %
Wohnen	133.199 m ²	13,32 ha	9 %
Öffentliche Flächen	44.749 m ²	4,47 ha	3 %
Gemischte Nutzungen	46.485 m ²	4,65 ha	3%
Industrie und Gewerbeflächen	77.667 m ²	7,78 ha	5%
<i>davon Industrie</i>	<i>47.778 m²</i>	<i>4,78 ha</i>	<i>3 %</i>
<i>davon Handel/Dienstleistungen</i>	<i>29.889 m²</i>	<i>2,99 ha</i>	<i>2 %</i>
Sport-, Freizeit-, Erholungsflächen	252.149 m ²	25,21 ha	17 %
<i>davon Sport- und Freizeitanlagen</i>	<i>46.940 m²</i>	<i>4,69 ha</i>	<i>3 %</i>
<i>davon Gartenanlagen</i>	<i>20.682 m²</i>	<i>2,07 ha</i>	<i>1 %</i>
<i>davon Grünflächen</i>	<i>184.527 m²</i>	<i>18,42 ha</i>	<i>12 %</i>
Straßen und Wege	159.217 m ²	15,92 ha	11 %
Wald und Grünflächen	763.955 m ²	76,39 ha	51 %
Gewässer	15.069 m ²	1,51 ha	1 %
Summe	1.492.489 m²	149,25 ha	100 %

Abbildung 8: Tabelle Flächennutzungsanteile nach ALKIS®

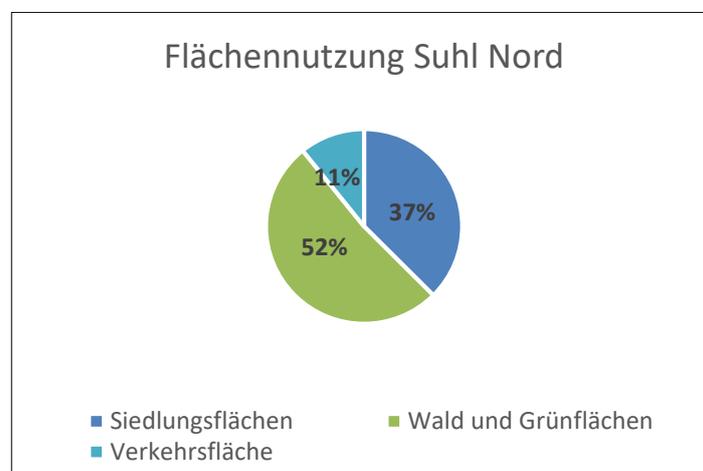


Abbildung 9: Diagramm Flächennutzung Suhl- Nord

In Abbildung 10 wird deutlich, dass in jener Fläche, welche als Siedlungsfläche (37 % der Gesamtfläche) ausgewiesen ist, 24 % als Wohn- und 14 % als Industrie- oder Gewerbefläche zuzuordnen sind. 46 % der Siedlungsfläche wird als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche gekennzeichnet. Dies ist unter anderem auf den massiven Rückbau von Gebäudestrukturen zurückzuführen. Die Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen können hierbei in Sport- und Gartenanlagen sowie allgemeine Grünfläche unterteilt werden.

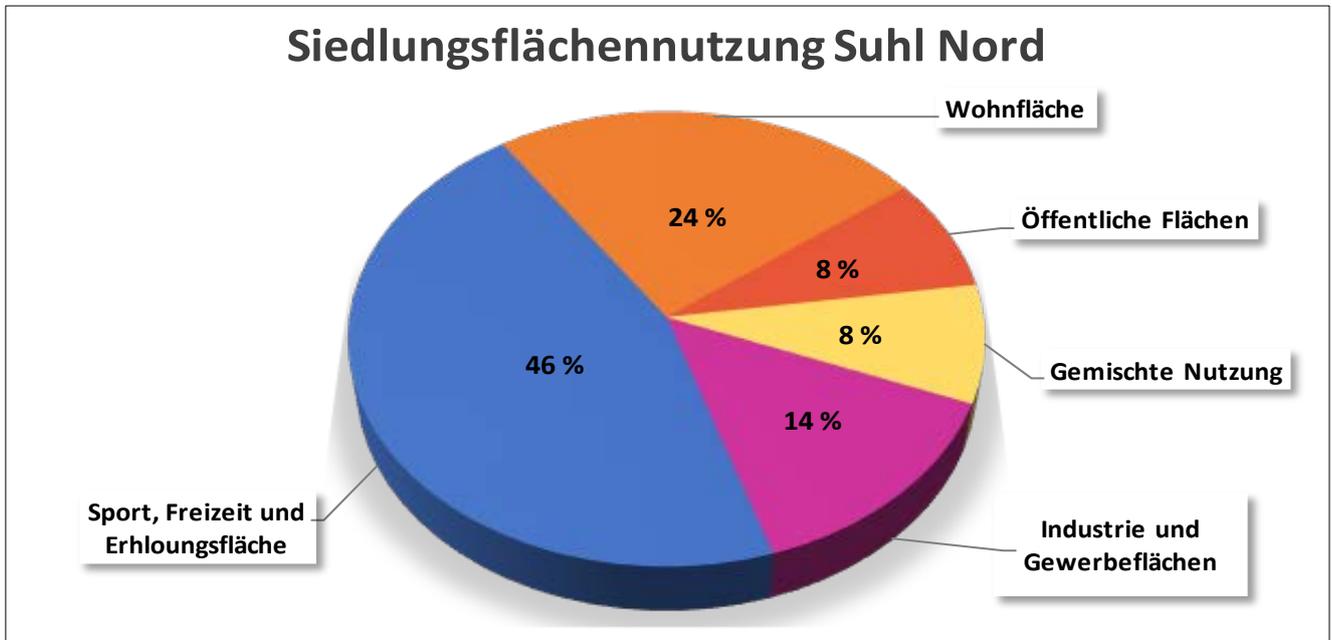


Abbildung 10: Diagramm Siedlungsflächennutzung Suhl-Nord, eigne Berechnung LEG, auf Basis ALKIS®

Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet Suhl-Nord erstreckt sich entsprechend des vorgegebenen neuen Umrisses des Untersuchungsraumes über eine Fläche von rund 149 Hektar und befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Suhl (ca. 56,7 % der Fläche). Weitere bedeutende Flächeneigentümer in Suhl-Nord sind die GeWo sowie die AWG als gewerbliche Grundstückseigentümer. Durch weitere private Eigentümer werden immerhin noch 36,1 ha, das sind 24,2 %, gehalten.

Die drei Großeigentümer Stadt, GeWo und AWG bilden aus den Rückbauflächen einen Flächenpool und bieten diese Flächen gemeinsam gewerblichen Investoren an.

		Geltungsbereich	
GeWo	159.248 m ²	15,9 ha	10,6%
AWG	125.515 m ²	12,6 ha	8,5%
sonstiges Privateigentum	361.232 m ²	36,1 ha	24,2%
städtisches Eigentum	846.494 m ²	84,6 ha	56,7%
Summen	1.492.489 m²	149,2 ha	

Abbildung 11: Tabelle Übersicht Eigentumsanteile Suhl-Nord

Gegen eine schnelle gewerbliche Nachnutzung spricht der Umstand, dass die sonstigen privaten Eigentumsflächen verstreut über den Untersuchungsraum liegen und oft im Einwirkungsbereich der 2010 geplanten gewerblichen Nutzung liegen (z.B. im 200m-Immissionsschutzabstandsstreifen). Anschaulich zeigt dies Abbildung 12 auf Seite 35 (Karte Eigentumsverhältnisse Suhl-Nord mit 2010 geplantem Gewerbegebietsumriss) mit unterlegten Eigentumsverhältnissen vereinfacht auf – unterschieden in städtisches/GeWo/AWG-Eigentum sowie sonstiges Privateigentum.

Aus den Gesprächen mit Akteuren ist nicht bekannt, ob für den Untersuchungsraum Rechte und Grunddienstbarkeiten (außer offensichtliche Wegerechte, Kanal/Leistungsrechte) auf den Flächen liegen. Insbesondere, ob nach Abteilung II und III (z.B. Grundpfandrechte) des Grundbuches die Flächen belastungsfrei sind.

Bodenrichtwerte

Ein Grundstückswert setzt sich aus dem eigentlichen Bodenwert und in der Regel den Erschließungskosten zusammen. Der Bodenwert wird durch eine Vielzahl von Parametern beeinflusst:

- Lage des Grundstücks,
- Größe des Grundstücks,
- Grundstückszuschnitt,
- Grundbuchstand,
- Belastungen (Baulasten, Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, wie Grunddienstbarkeit, Nießbrauch und Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Erbbaurecht, Auflassungsvormerkung, Sanierungsvermerk, Nachbenervermerk)
- Bauliche Nutzbarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung, geregelt in der Baunutzungsverordnung),
- Erschließung und Erschließungsbeiträge,
- Baulandreserve und Teilungsmöglichkeiten,
- Bodenverhältnisse,
- Topografie,
- Altlasten,
- Denkmalschutz,
- konjunkturelle Einflüsse.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte können aus dem Informationssystem BORIS-TH entnommen werden. Mit BORIS-TH als Teil der Geodateninfrastruktur Thüringen werden alle im amtlichen digitalen Führungssystem verfügbaren Bodenrichtwerte, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt wurden, im Internet veröffentlicht. Im Thüringenviewer waren zu BORIS-TH am 27.12.2021⁵ folgende Information dargestellt:

⁵ <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html#>

- Unter der Bodenrichtwertnummer 546216 werden für den größten Teil von Suhl-Nord für **Bauerwartungsland** der Nutzungsart „gewerbliche Baufläche“ **8 €/m²** aufgeführt.
- Unter der Bodenrichtwertnummer 420039 werden für den größten Teil von Suhl-Nord für **baureifes Land** der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ **28 €/m²** aufgeführt. Die Fläche ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG.
- Die Angaben zum allgemeinen Wohngebiet in der Sonnenstraße sind im Zusammenhang mit diesem Konzept nicht zielführend und werden hier nicht betrachtet.

Für künftige Interessenten an gewerblichen Grundstücken wird also ein Bodenrichtwert von 8 €/m² für Bauerwartungsland unterstellt. Dies entspricht dem einheitlichen Preis, den die drei Großeigentümer Stadt, GeWo und AWG für Flächen aus ihrem Pool an Rückbauflächen in Suhl-Nord erwarten. Hinzuzurechnen sind die anteiligen Kosten für ggf. nötige Abbrüche (Keller? Kanäle?), eventuelle Erdbewegungen, und nötige Erschließungsmaßnahmen (Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Straße), da die Flächen so, wie sie vorliegen, nicht optimal für klassische gewerbliche Ansiedlungen nutzbar sind.

Nach Erfahrungen der LEG Thüringen sollte bei einer klassischen Gewerbeflächenentwicklung mit ebenen, größeren, zusammenhängenden Flächen (ab 4 ha) gerade bei der vorliegenden Topografie und vorhandenen, ggf. rückzubauenden Infrastruktur und je nach erforderlichen Maßnahmen mit Erschließungskosten von etwa 50 €/m² gerechnet werden. Je nach konkretem Erfordernis kann der Wert niedriger oder höher sein. Über Förderung können hier im günstigsten Fall 90 % der förderfähigen (!) Kosten finanziert werden.

Diese Kosten sind relevant, da sie beim Verkauf der Flächen an gewerbliche Investoren auf den Bodenwert von 8 €/m² als Teil des Grundstückswerts aufzuschlagen sind. Um konkurrenzfähig zu anderen vorhandenen Gewerbebeständen zu sein, muss sich der Verkaufspreis im Rahmen dessen bewegen, was üblicherweise in der Region erlöst werden kann. Sonst ist damit zu rechnen, dass Interessenten dann i.d.R. auf preiswertere Flächen oder andere Regionen ausweichen werden. Dies insbesondere dann, wenn weitere Restriktionen (wie z.B. geringe flächenbezogene Schalleistungspegel) auf den Parzellen liegen.

Zum Vergleich seien hier die Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland in unmittelbarer Nachbarschaft aufgelistet:

- Bodenrichtwertnummer 426013: baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG; Gewerbegebiet; Bocksbergstraße/Wiesengrund; **7 €/m²**
- Bodenrichtwertnummer 426126: baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG; Gewerbegebiet; Am Gesetz; **7 €/m²**
- Bodenrichtwertnummer 666155: Zella-Mehlis, baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG; Gewerbegebiet; Am Schießstand (RABA); **10 €/m²**
- Bodenrichtwertnummer 426124: baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG; Gewerbegebiet; Am Bohrhügel/Gothaer Straße (Heizwerk); **12 €/m²**
- Bodenrichtwertnummer 426005: baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG; Gewerbegebiet; Zellaer Straße/Fröhliche-Mann-Straße; **18 €/m²**

Eigentümerinteressen

Wie unter bereits erläutert, treten als wesentliche Eigentümer in Suhl-Nord die Stadt Suhl, die GeWo sowie die AWG auf. Weiterhin existieren diverse sonstige private Eigentümer mit wenigen Objekten. Dabei handelt es sich nicht nur um Wohngebäudeeigentum, sondern auch um gewerblich oder sozial genutzte Objekte bzw. Objekte, die derart genutzt werden könnten, aber gegenwärtig leer stehen.

Die drei großen Eigentümer verfolgen ein gemeinsames Entwicklungsinteresse, zum einen über ein gemeinsames Abrisskonzept zum vollständigen Rückbau (bis auf Kornbergstraße 3) von Wohngebäuden, zum anderen über die gemeinsame Vermarktung ihrer frei werdenden Flächen in einem gemeinsamen Flächenpool.

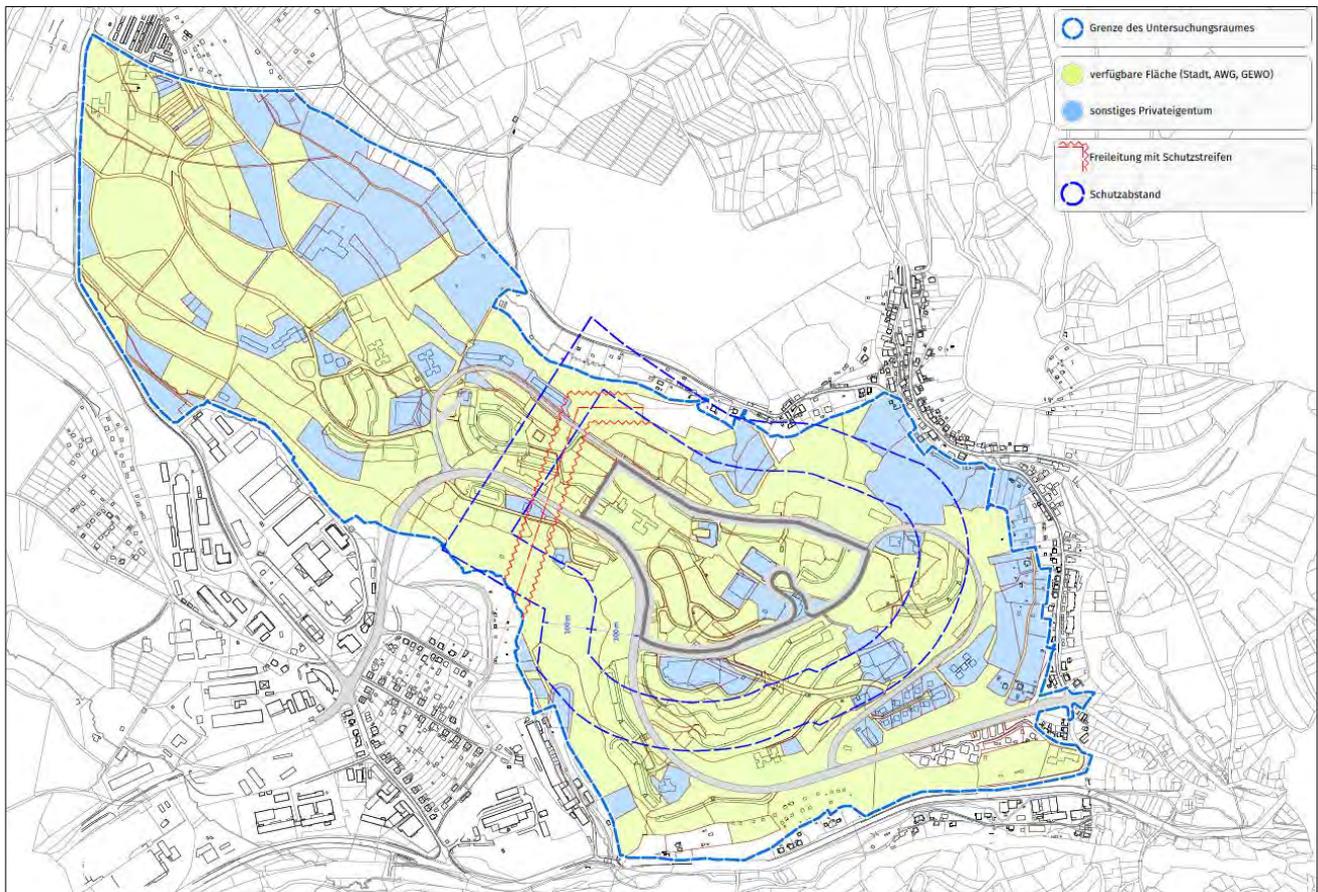


Abbildung 12: Karte Eigentumsverhältnisse Suhl-Nord mit 2010 geplantem Gewerbegebietsumriss

Für die drei großen Eigentümer steht das Ziel, entsprechend dem ISEK und weiterer Stadtratsbeschlüsse die Wohnbauten in Suhl-Nord bis 2035 zurückzubauen (bis auf Kornbergstraße 3), damit aus Suhl-Nord ein Gewerbegebiet entwickelt werden kann.

Sowohl GeWo als auch AWG unterstützen die Umnutzung von Suhl-Nord zum Gewerbegebiet folglich aktiv. Zukünftig sollte auch im Flächennutzungsplan(entwurf) der Stadt Suhl dokumentiert werden, welche Entwicklung an diesem Standort angestrebt und auch aktiv verfolgt wird (siehe unter Einzelziele: 1.8).

Dies würde Arbeitsplätze generieren, die wiederum wichtig für den Erhalt oder sogar die Ansiedlung von Partnern, Nutzern, Mietern und Kunden der beiden Wohnungsunternehmen sind.

Die Interessen der einzelnen sonstigen Privateigentümer wurden nicht ermittelt – hier muss in naher Zukunft sensibel versucht werden, über Abstimmungen und Vereinbarungen zu erreichen, dass die Wohnnutzungen bis möglichst 2035 (besser: früher) aufgegeben werden. Hierfür sollten die Stadt Suhl und ggf. die beiden großen Wohnungsunternehmen Ausweichangebote sowohl für die Bewohner*innen, als auch die Eigentümer (Tausch?) identifizieren. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer ihre Objekte entschädigungslos aufgeben werden.

Ähnlich wird es sich ggf. bei den sonstigen privaten Eigentümern von Gewerbeobjekten verhalten. Beim ehemaligen Nahversorger gegenüber dem Ärztehaus kommt hinzu, dass die auf dem Dach befindliche PV-Anlage aller Voraussicht nach entschädigt werden müsste.

Bezogen auf Nutzung und Perspektive der Würfelhäuser in der Ruppbergstraße wurde informiert⁶, dass diese aktuell wohl defizitär betrieben werden. Hier könnte der Eigentümer Verkaufsinteresse haben, so dass die Stadtverwaltung an die Eigentümer (Fonds) herantreten könnte, um die Würfelhäuser zu erwerben.

Infrastruktur

Straßenverkehr

Suhl-Nord ist an das übergeordnete Straßennetz durch die mit Abbiegespuren ausgebaute „Große Beerbergstraße“ angeschlossen. Wegen des stark bewegten Geländes gibt es in Suhl-Nord neben den Sammelstraßen auch eine Vielzahl von Anliegerstraßen. Die Sammelstraßen verfügen über beidseitige Gehwege. Im Rahmen der bisher durchgeführten Wohngebäuderückbauten haben die Wohnungsunternehmen i.d.R. die Entsiegelung der momentan nicht mehr notwendigen Verkehrsanlagen unterlassen. Eine Nachnutzung dieser Anlagen ist im konkreten B-Plan-Verfahren zu prüfen. Parkplätze sind/waren einerseits Wohngebäuden und andererseits Versorgungseinrichtungen zugeordnet. Zudem verfügen die Hauptstraßen größtenteils über beidseitige Parkstreifen. Die Oberflächen der Verkehrsanlagen sind größtenteils mit einer Bitumendecke versehen. Ein grundhafter Ausbau der vorhandenen Erschließungsanlagen ist im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Folgenutzung zu prüfen.

Leitungsgebundene Infrastruktur

Suhl-Nord ist an die stadttechnischen Versorgungsnetze der SWSZ, Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH sowie des ZWAS, Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ angeschlossen. Im Untersuchungsraum führt in teils doppelter Stärke ein Sammelkanal. Dort sind alle Leitungen mit Ausnahme der Entwässerungskanäle gebündelt. Der Sammelkanal wird durch die SBB Suhler Betriebs- und Beteiligungsgesellschaft betrieben. Die Versorgungsunternehmen sind Mieter der SBB. Die Sammelkanalstrecken wurden aus 2,00 m langen Stahlbeton-Fertigteilelementen im Trog-Haube-Konstruktionsprinzip und die Bauwerke überwiegend aus Stahlbeton-Fertigteilen der sogenannten Bauwerksreihe C montiert. Die Überdeckung der Sammelkanäle (Abstand zwischen Oberkante Decke zu Oberkante Gelände) liegt zwischen 0,30 m und ca. 2,00 m. Vereinzelt sind Bauwerke an der Oberfläche sichtbar oder liegen auf Grund hängiger Geländesituation 2,00 m unter Oberkante Gelände. Die Gesamtlänge der begehbaren Sammelkanaltrasse im Gebiet beträgt ca. 5,4 km. Als ein grabenloses bzw. aufgrabungsarmes Erschließungssystem bietet der begehbare Sammelkanal viele Vorteile hinsichtlich Betrieb der Rohrleitungen und Kabel, für deren Instandhaltung, Komplettierung, Austausch, Rückbau und Neuverlegung.

⁶ Abstimmung am 18. Oktober 2021 im Technischen Rathaus Suhl, siehe Protokoll

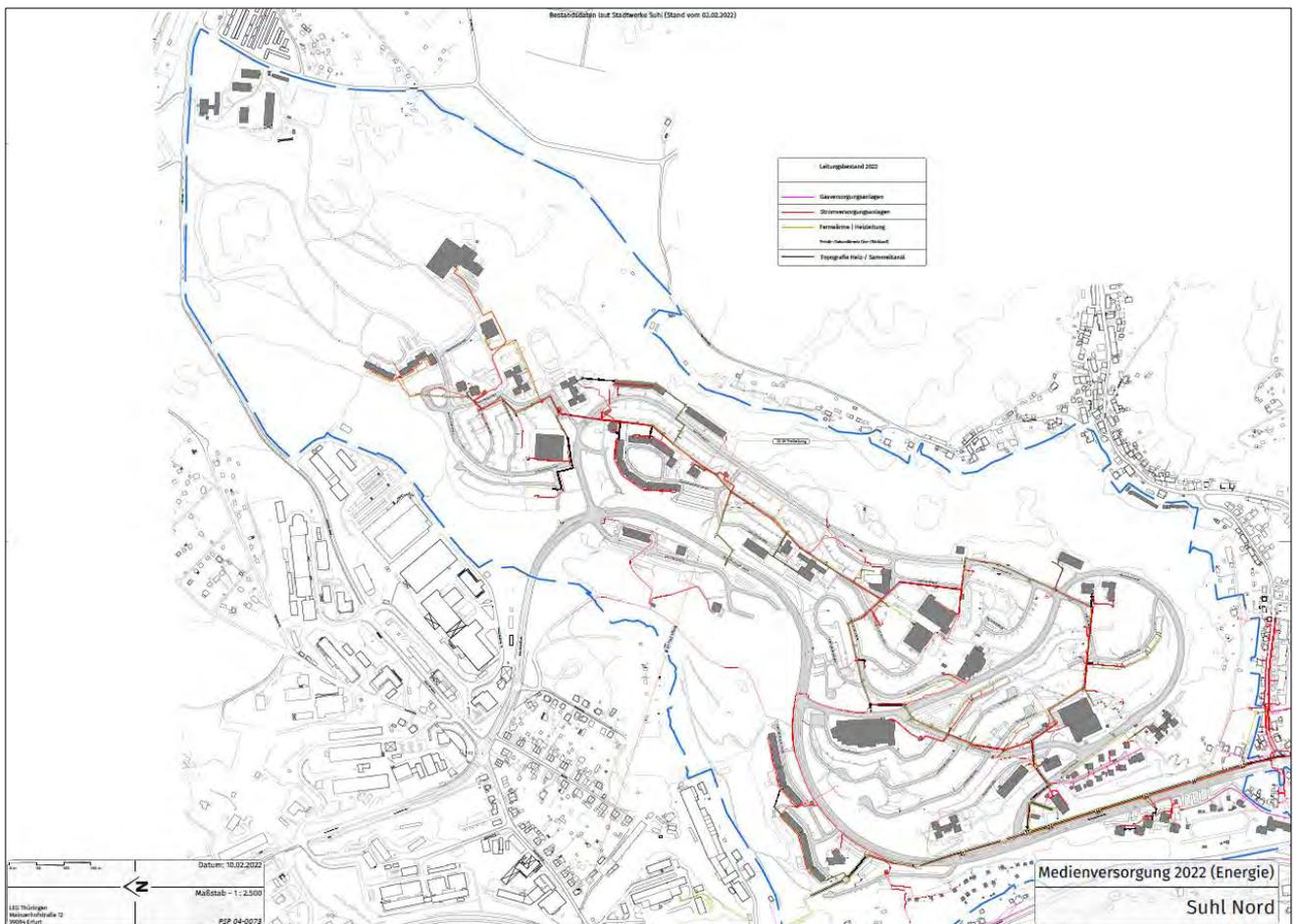


Abbildung 13: Karte Medienversorgung Suhl-Nord

Um diese Vorteile weiter zu gewährleisten und langfristig zu sichern, wurden von der SBB in der Vergangenheit Sanierungen durchgeführt. Auch die Versorger halten ihre Infrastruktur auf dem aktuellen Stand. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollte von einer Nachnutzung des Sammelkanals wo immer möglich ausgegangen werden. Zudem ist zu beachten, dass die darin liegenden Medien teils Versorgungsfunktionen für sehr weit randlich gelegene, wohl dauerhaft verbleibende Nutzungen, wie die Wohnhäuser an der Schneekopfstraße 25 – 43 wahrzunehmen haben. Durch das Gebiet „Suhl-Nord“ werden folgende Medien geführt:

- Elektroenergie,
- Fernwärme,
- Wasser,
- Abwasser.

Mit Gas wird das Gebiet Suhl-Nord nur randlich versorgt. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) sind für ein Wohngebiet ausgelegt. In Abhängigkeit der Folgenutzung ist die Nutzbarkeit zu überprüfen.

Formelle Planungen

Formelle Instrumente und Verfahren der Raumplanung gehören zum Regelungsbereich des öffentlichen Bau- bzw. Planungsrechts. Sie sind geprägt durch festgelegte Verfahrensschritte und Beteiligungsstrukturen. Geregelt wird die formelle Planung im Städtebaurecht, dessen gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) liefert. Darüber hinaus gibt es in der städtebaulichen Praxis gestalterisch-konzeptionelle Planungen, die nicht förmlich geregelt und nicht rechtlich verbindlich sind. Diese Planungen gehen in der Praxis häufig den formellen Planungen voraus, beschreiben grundlegende inhaltliche Ziele und bilden somit häufig den inhaltlichen Grundstein für die anschließenden formellen Planungsinstrumente.

Regionalplan

Im Folgenden sind als tabellarische Übersicht Zitate⁷ zu Entwicklungsvorstellungen für die Region, für Suhl und für Suhl-Nord aus dem Regionalplan bzw. dem Fortschreibungsentwurf aufgelistet, die die Grundlage für Folgeplanungen wie Flächennutzungs- und Bauleitplanungen bilden, aber auch Impulse für die Ausrichtung dieses Konzeptes setzen:

Innerhalb des Regionalplanes soll der Stadt- und Umlandraum /Suhl Zella-Mehlis als **Impulsgeber und Leistungsträger für Wirtschaft, Soziales und Kulturelles** weiterentwickelt und gesichert werden. Hierzu sollen die Standortvoraussetzungen für die wirtschaftlichen Aktivitäten verbessert und die soziale Infrastruktur in seiner Funktion als landesbedeutsame Leistungsträger optimiert werden.

Das **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis** soll als „**Wirtschafts- und Versorgungszentrum** für den südlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine **oberzentralen Teilfunktionen gestärkt** werden.“ Um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, bedarf es einer Intensivierung der **Zusammenarbeit sowohl zwischen beiden Städten als auch mit den Umlandgemeinden**. Vordergründig geht es um die Erhaltung und Entwicklung der **Arbeitsplatzzentralität und Infrastrukturausstattung**.

Entwurf, G 1-9: Die als funktionsteiliges Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesenen Städte Suhl und Zella-Mehlis sollen als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den südlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und die bestehenden oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen

- ...,

- in Ausgestaltung der Funktionsteiligkeit als höherstufiger Zentraler Ort die Voraussetzungen zur Entwicklung von Industrie und Gewerbe, zentralen Versorgungsbereichen für den großflächigen Einzelhandel, Freizeit und Sport auf der Grundlage abgestimmter Konzepte gewährleistet,

- infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher **Forschung und Technologietransfer** geschaffen,

- ...,

-die Aktivitäten der in Gründung befindlichen Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) mit den Städten **Suhl, Zella-Mehlis, Oberhof und Schleusingen** zur Entwicklung eines räumlichen Leistungsträgers in Gestalt eines **funktionsteiligen höherstufigen Zentralen Ortes** auf konkrete Handlungsfelder und Projekte (u.a. Daseinsvorsorge, demografischer Wandel, Bildung, Tourismus, Sport, Bauleitplanung) ausgerichtet werden.

⁷ Regionalplan Südwestthüringen, 2012, sowie Entwurf Regionalplan Südwestthüringen, 2018, Herausgeber: Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionale Planungsstelle

<p>Neben der bereits realisierten verkehrlichen Anbindung von Suhl / Zella-Mehlis an die Bundesautobahnen A 71 und A 73 und damit an das großräumige bzw. europäisch bedeutsame Straßennetz sind weitere Aktivitäten zur Entwicklung der Wirtschaft notwendig, um die oberzentralen Teilfunktionen zu sichern. Die Planungsabsicht der Stadt Suhl, das Wohngebiet Suhl-Nord bis 2025 schrittweise einer gewerblichen Folgenutzung zuzuführen, wird dem Entwicklungsanspruch gerecht. Aufgrund der raumbedeutsamen Größe des Gebietes, seiner Lage und günstigen Anbindung an europäisch bedeutsame Straßenverbindungen sind für diese angestrebte Entwicklung Voraussetzungen gegeben, den zentralen Ort Suhl / Zella-Mehlis und damit seinen Status als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort zu stärken.</p>
<p>Darüber hinaus ist der Ausbau der unternehmensorientierten Dienstleistungen von großer Bedeutung. Es sind günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung wirtschaftsnaher Forschung und den Technologietransfer zu schaffen. Von einer Zusammenarbeit der Städte Suhl / Zella-Mehlis und Ilmenau, insbesondere mit der Universität Ilmenau profitieren beide Standorte. Die Zusammenarbeit der Städte Suhl / Zella-Mehlis mit den beiden Mittelzentren Meiningen und Schmalkalden trägt zur Bündelung von Kräften und Standortpotenzialen bei.</p>
<p>Die Nutzung regenerativer Energiequellen im Hinblick auf die Entlastung der Klimasituation und die Verringerung der CO₂-Emissionen ist als landesplanerischer Grundsatz festgeschrieben. Grundsätzlich sind Photovoltaik-Freilandanlagen im Sinne einer landschaftsverträglichen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen zu errichten.</p>
<p>Durch eine bauliche Folgenutzung soll sparsam und verantwortungsvoll mit dem Gut Grund und Boden sowie der Siedlungsentwicklung gemäß § Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB umgegangen werden.</p>
<p>Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“, in das das Gemarkungsgebiet Suhl eingebettet ist, soll das vorhandene Tourismus- und Erholungspotenzial einschließlich der notwendigen Infrastruktur gesichert und ausgewogen weiterentwickelt werden. Die Stadt Suhl selbst wurde als regional bedeutsamer Tourismusort eingestuft. Neben Kultur- und Bildungstourismus, einschließlich Tagungs- und Kongresstourismus, soll hier der Wintersporttourismus entwickelt werden.</p>
<p>Mit dem im Regionalplan ausgewiesenen regional bedeutsamen Flugplatz „Sonderlandeplatz Suhl-Goldlauter“ soll der schnellen Erreichbarkeit, insbesondere für die regionale Wirtschaft und damit der Entwicklung der Region ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Nachfrage der Wirtschaft nach Geschäftsreise- und Werksflugverkehr und nach Zubringerdiensten zu Flughäfen soll befriedigt werden.</p>

Aktuell soll das Landesentwicklungsprogramm Thüringen fortgeschrieben werden. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten definiert u.a. Zentrale Orte als Thema. Konkret sollen „... die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof als funktionsteiliges Oberzentrum Südthüringen...“⁸ ausgewiesen werden. Als Grundlage dient das Regionale Entwicklungskonzept (REK) zur Entwicklung des Oberzentrums Südthüringen. Beabsichtigt ist, mit der Aufnahme des funktionsteiligen Oberzentrums Südthüringen ein erkennbares Gegengewicht zu den nahegelegenen Oberzentren auf bayrischer Seite zu etablieren und so den Südthüringer Raum zu stärken. Neben dem Flächennutzungsplan (FNP) zählt der Bebauungsplan (B-Plan) sowie seine Sonderform, der Vorhaben- und Erschließungsplan/vorhabenbezogener Bebauungsplan zu den formellen und somit rechtlich verbindlichen Planungsinstrumenten. Die im Untersuchungsraum vorliegenden Planungen und deren wichtigste Aussagen werden im Folgenden aufgezeigt.

⁸ <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/unsere-themen/strategische-landesentwicklung/teilfortschreibung-landesentwicklungsprogramm/stufe-1-bekanntmachung> am 04.04.2022

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile, ausgenommen Schmiedefeld am Rennsteig, befindet sich im Entwurfsstadium (4. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Suhl). Dieser stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im aktuell vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Suhl ist das Gebiet Suhl-Nord entsprechend dem „Umsetzungsorientierten Realisierungskonzept Suhl-Nord“ von 2010/2011 dargestellt als geplantes Gewerbegebiet, geplantes Sondergebiet für Sport und Freizeit, vorhandenes Sondergebiet für Sport und Freizeit, geplantes Sondergebiet für die Nutzung der Sonnenenergie, geplantes Sondergebiet Friedhof (gemäß B-Plan), Waldflächen, Grünland und geplante Grünlandflächen (Renaturierungsflächen).

Im Rahmen der künftigen Entwicklung von Suhl-Nord zu einem Gewerbebestandort ist der Flächennutzungsplan im Bereich von Suhl-Nord zu ändern und anschließend zur Genehmigung zu führen, um die planungsrechtliche Grundlage für Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Die konkrete Ausformung der tatsächlich angestrebten und möglichen Flächennutzungen sollte dabei allgemein gehalten werden, um Ausgestaltungsspielräume zu schaffen. Eine räumlich maximale und inhaltlich flexible gewerbliche Nutzbarkeit ist anzustreben, sofern die Nachfrage der in diesem Konzept vorgeschlagenen Nutzungen anzupassen sein sollte.

Bebauungspläne

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sie enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Für das Untersuchungsgebiet Suhl-Nord sind folgende rechtsverbindlichen Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne bekannt:

- B-Plan „Waldfriedhof Suhl-Nord“ (SO Friedhof), vom 03.07.1997
- V + E Plan Sport- und Freizeitzentrum „Am Kirchholz“ (SO Sport und Freizeit), vom 19.03.1996

Für die Bebauungspläne „Suhl-Nord, Wohnkomplex D, 2. Bauabschnitt“, „Steinsfelder-Wasser“ sowie „V+E-Plan Einkaufszentrum Suhl-Nord, Rennsteigstraße“ wurde die beschlossene Aufhebung der Pläne bekanntgemacht. Für den Bereich des Bauhofes mit angrenzendem Garagenkomplex im Norden des Untersuchungsgebietes fasste der Stadtrat der Stadt Suhl den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Zeitpacht“ (GE / GEE), der zwischenzeitlich wieder aufgehoben wurde.

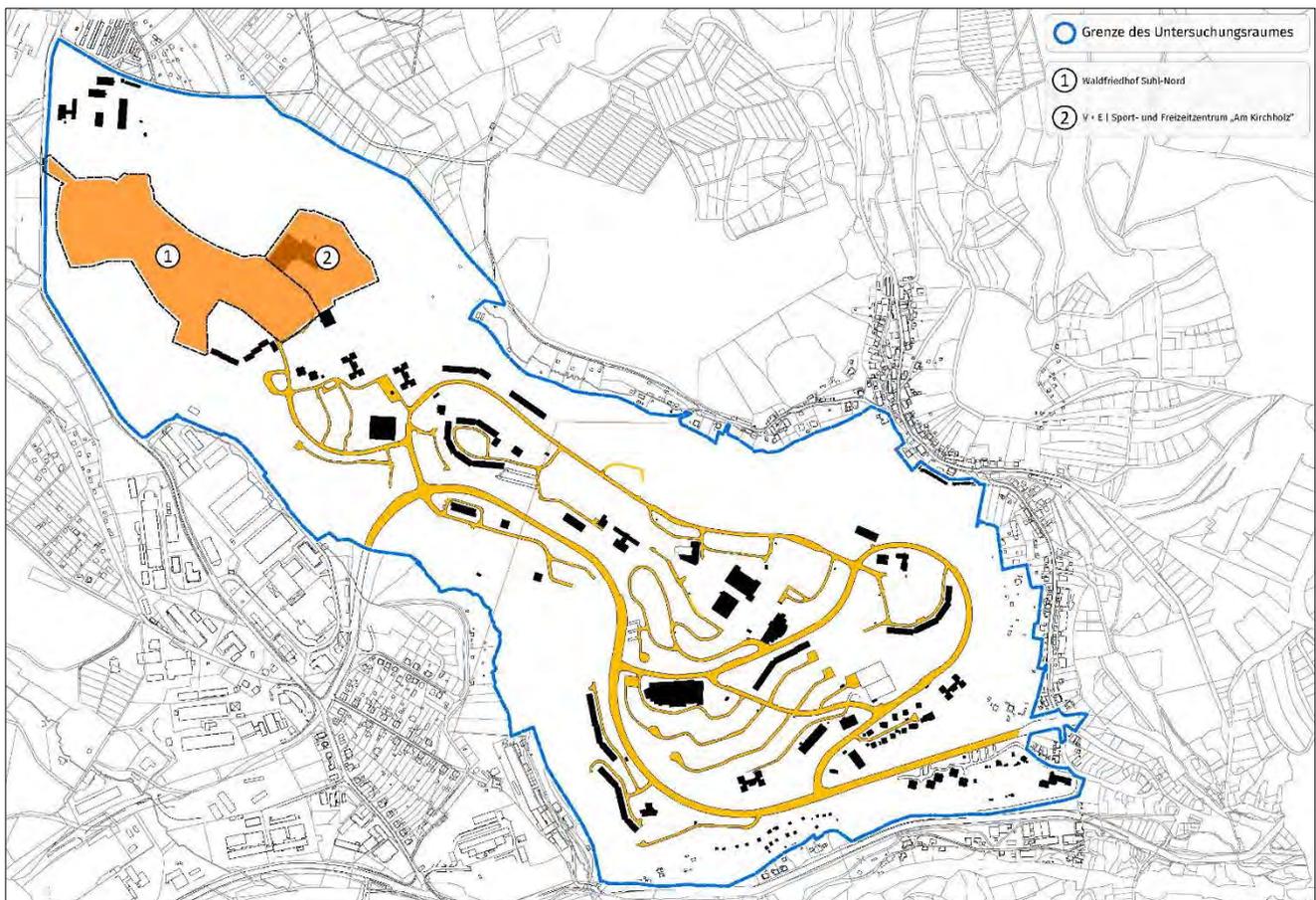


Abbildung 14: Karte Bebauungspläne Suhl-Nord

Von allen Vorhaben ist heute lediglich das Sport- und Freizeitzentrum „Am Kirchholz“ in Nutzung. Im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Suhl-Nord, Wohnkomplex D, 2. Bauabschnitt“ ist lediglich eine Häuserzeile (Ersatzneubauten für Wegfall von Wohnungen nach Umnutzung und Reduzierung [86 m auf 79,2 m] des höchsten Hauses der Stadt Suhl [Hochhaus am Viadukt, mit ehemals 240 Wohnungen, jetzt Hotel]) mit sieben Gebäuden realisiert, die in Nutzung sind.

Ein Friedhof existiert im B-Plan-Gebiet „Waldfriedhof Suhl-Nord“ nicht – derzeit stellt die Stadt Suhl Überlegungen an, ob das Areal noch als Friedhof benötigt wird, da ein Megatrend bei Bestattungen zu Feuerbestattungen zu verzeichnen ist und große Flächen für Beerdigungen wohl nicht mehr benötigt werden.

Für den V+E-Plan Einkaufszentrum Suhl-Nord, Rennsteigstraße war die Aufhebung vom Eigentümer beantragt worden, um gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten für das Objekt zu bekommen.

Informelle Planungen

Neben den formellen Planungen, allen voran der Bauleitplanung, gibt es vor allem im Vorfeld formeller Planungen zur Unterstützung der Meinungsbildung weitere, informelle Planungen. Diese haben keine direkte Auswirkung. Sie wirken durch Selbstbindung oder dienen als Orientierungsrahmen. In diesem Kapitel werden die für Suhl-Nord relevantesten informellen Planungen betrachtet.

Wohnungsmarktprognose

Die Wohnungsmarktprognose 2040 für die Stadt Suhl⁹, die am 16.10.2021 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, beschreibt die mögliche Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in drei Szenarien. Lediglich in der sehr optimistischen Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ gibt es ab 2035 einen Neubaubedarf von ca. 250 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 550 Mehrfamilienhauswohnungen.

Damit dieses Szenario eintritt, bedarf es eines erhöhten Angebotes an attraktiven Arbeitsplätzen, die einen Grund für einen Zuzug oder die Bildung von Familien bieten. Hier greifen die Idee einer angebotsorientierten GI/GE- Flächenbevorratung zur Ansiedlung neuer Unternehmen und die Schaffung zeitgemäßer und attraktiver Wohnungen/Wohnformen ineinander. Beides bedingt sich. Je nach Zuzug infolge des Entstehens attraktiver Arbeitsplätze könnte mit dem Neubau hochwertiger Wohnungen ein Leerstandsrisiko im Stadtgebiet verbunden sein. Allerdings wird ohne nachfragegerechte Angebote auf dem Wohnsektor, die aktuell noch nicht in entsprechender Zahl vorhanden sind, kein Zuzug von Fachkräften erfolgen können, die z.B. für die Revitalisierung von Suhl-Nord und die Realisierung des geplanten Gewerbeflächenangebotes benötigt werden und hier eine Arbeit finden könnten.

Insofern versucht die Wohnungsmarktprognose mit dem Szenario „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ den zur Realisierung beider Vorhaben nötigen Optimismus zu erzeugen und eine Entwicklung aufzuzeigen, die trotz aller bisherigen negativen Erfahrungen eintreten kann. Im besten Falle wird das optimistische Szenario der Bevölkerungs-/Wohnungsmarktentwicklung u.a. durch Realisierung eines angebotsorientierten Gewerbeflächenportfolios eine Befreiung aus der Abwärtsspirale der vergangenen Jahre darstellen, die Stadtentwicklung stabilisieren und in eine selbstbestimmte Zukunft führen.

Gewerbeflächenbedarf laut REK

Die Stadt Suhl hat gemeinsam mit Oberhof, Schleusingen und Zella-Mehlis ein Regionales Entwicklungskonzept „Oberzentrum Südthüringen“ in Auftrag gegeben. In diesem werden für die vier Städte unter anderem auch Bestand, Verfügbarkeit und Bedarf an Gewerbeflächen untersucht. Das REK ist Basis für die geplante Ausweitung als funktionsteiliges Oberzentrum im fortzuschreibenden LEP.

Das REK fasst zusammen, dass in den vier Städten 16,9 ha Gewerbeflächen sofort und 18,3 ha später verfügbar sind. In Suhl sind davon 8,3 ha sofort und 7,3 ha später verfügbar. Die aktuell verfügbare Gewerbefläche ist ausschließlich im Gewerbegebiet „Sehmar 2. BA“ verfügbar.

Bei der Berechnung des Bedarfes kam das Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell GIFPRO zum Einsatz. Demnach werden in der Gesamtregion bis 2035 ca. 42,87 ha zusätzliche Wirtschaftsflächen benötigt. Etwa 7,7 ha davon können nicht durch jetzt oder später verfügbare freie Flächen gedeckt werden. Diese Zahlen

⁹ GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Juli 2020

beziehen sich auf eine errechnete Nachfrage unter Fortschreibung herrschender Bedingungen. Es ist also ein an der potenziellen Nachfrage orientiertes Modell.

Laut im Rahmen der REK-Erstellung befragter Experten gibt es in den vier Städten kaum Möglichkeiten zur Erweiterung von Bestandsunternehmen oder für Neuansiedlungen. Vor allem fehlen Flächen in Zella-Mehlis und Suhl. Dabei wird auf größere Flächenangebote (nicht näher spezifiziert) abgestellt. Auch zur Flächenqualität gibt es keine Aussage (GE/GI, Ebenheit, Mindestgröße, Zuschnitt etc.). Dies soll vermutlich in einem als notwendig erachteten (regionalen) Gewerbeflächenentwicklungskonzept betrachtet werden, welches zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung in den vier Städten erarbeitet werden soll.

Neben der Feststellung, dass nicht genügend Erweiterungsflächen an den Unternehmensstandorten zur Verfügung stehen (wobei 64,4 % der befragten Unternehmen diesen Mangel nicht sehen), gibt es aus Sicht der Region auch Flächenpotenziale. Diese sollen durch interkommunale Zusammenarbeit aktiviert werden.

Laut Aussage der Stadtverwaltung Suhl (1/2020) sind ca. 22,46 ha der städtischen Gewerbeflächen noch frei. 87,5 % der 179,64 ha sind belegt. Demnach sind an sechs von 15 Standorten noch unterschiedlich hohe Kapazitäten vorhanden, wobei die Gebiete „Sehmar 2. BA“ und „Suhl-Nord“ mit über 50 % bzw. 80 % freier Fläche herausstechen. In absoluten Zahlen sind dies zusammen jedoch weniger als 9 ha. Laut SID-Datenbank der LEG ist die größte zusammenhängende Fläche in „Sehmar 2. BA“ nur 1,23 ha groß.

Ob bei der Berechnung des Bedarfes im REK die volle Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes Suhl-Nord berücksichtigt wurde, konnte anhand vorliegender Dokumente nicht ermittelt werden. Große, zusammenhängende Flächen (Parzellen!) können aber auch dort nicht im Sinne von Angeboten wie auf Industriegroßflächen entwickelt werden. Zwar ist die Gesamtfläche des ehemaligen Wohn-Standortes bedeutend, die einzelnen erschließbaren Parzellen dürften bezogen auf ihre Größe aufgrund der bewegten Topografie nicht konkurrenzfähig zu anderen Großflächen-Standorten in Thüringen sein. Suhl-Nord kann demnach möglicherweise nur mit Qualität bzw. einer gezielten Ausrichtung auf zu identifizierende Branchen und entsprechende Aufbereitung der Flächen punkten, wenn mehr als der endogene Bedarf (Handwerker, Autohäuser etc.) gestillt werden soll.

Die Grundidee der Industriegroßflächen ist, angebotsorientiert große, zusammenhängende Flächen erschlossen bereitzuhalten, bis – abgeschätzten internationalen Trends wie z.B. Elektromobilität folgend – diese Flächen für produzierendes Gewerbe nachgefragt werden. Solche angebotsorientierten Flächen stellen nicht auf den lokalen Bedarf ab und werden i.d.R. nicht durch GIFPRO abgebildet. Diese Angebote sollen ja gerade in Größenordnungen zu neuen Ansiedlungen und neuen Arbeitsplätzen führen, die nicht den Mikrostandort, sondern ganz Thüringen im Blick haben. Nichtsdestoweniger sollen damit möglichst Effekte einer Bevölkerungszunahme durch Zuzug am Mikrostandort verbunden sein.

ISEK Suhl

Die Stadt Suhl hat 2010 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Zielhorizont 2025 erstellen lassen. In einem breiten Beteiligungsprozess sollte ein planerischer Rahmen für die zukünftige Entwicklung gesetzt werden. Schwerpunkt der ISEK-Fortschreibung war die Erarbeitung und Abstimmung von thematischen und inhaltlichen Stadtentwicklungszielen, die Betrachtung wichtiger Einzelthemen der Stadtentwicklung sowie die Ableitung von zentralen Projekten und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele. Mit Beschluss vom 24.03.2010 wurde das ISEK „Suhl 2025“ (Phase II, Abschnitte 4.3 bis 5) durch den Stadtrat bestätigt. In Anbetracht der demografischen Entwicklung wurden mit dem ISEK „Suhl 2025“ die langfristigen Entwicklungsziele zur Sicherung einer wirtschaftlich funktionierenden, umweltschonenden und lebenswerten Stadt neu ausgerichtet. Auch zu Suhl-Nord wurden grundsätzliche Aussagen getroffen. Mit dem ISEK wurde Suhl-Nord zum Schwerpunkt des Rückbaus in der Stadt definiert und damit der nahezu vollständige Rückbau bis 2025 eingeleitet, -

dies wurde als tragfähige Lösung auch vor dem Hintergrund der Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt formuliert. Als Zielvorstellung wurde Gewerbe als dominante Folgenutzung in Lagegunst zum Autobahnanschluss Suhl/Zella-Mehlis formuliert. Aktuell wird das ISEK Suhl fortgeschrieben.

Gutachten

Gutachten als Entscheidungshilfe stellen ein begründetes Urteil eines Sachverständigen über einen Sachverhalt oder Untersuchungsgegenstand dar. Im Falle städtebaulicher Gutachten liegen diese meist in Form eines Berichts vor. Für Suhl-Nord sind keine relevanten Gutachten aus den letzten fünf Jahren bekannt, die im Zusammenhang mit diesem Konzept Berücksichtigung finden sollten.

Jedoch wird es in Zukunft ggf. notwendig sein, in Umsetzung des vorliegenden Konzeptes auf Gutachten zu bestimmten Sachverhalten zurückgreifen zu müssen. Diese müssen im zeitlich-sachlichen Zusammenhang beauftragt und durch Experten erstellt werden.

Zu solchen Gutachten gehören auch Machbarkeitsuntersuchungen. Diese könnten sich z.B. damit auseinandersetzen, mit welchem organisatorischen, zeitlichen und finanziellen Aufwand eine Verlegung der das Gebiet im Bereich des relativ ebenen Plateaus querenden und die gewerbliche Nutzung einschränkende Hochspannungsleitung verbunden wäre.

Ähnliches könnte für die Hinterfragung des Sammelkanals, Geländemodellierungen oder als Lärmgutachten in Auftrag gegeben werden.

Letzten Endes wirken sich solche Vorhaben (Umverlegung, Geländemodellierung) i.d.R. ungünstig auf die Vermarktbarkeit der Gewerbegrundstücke aus, da die entstehenden, oft exorbitant hohen Kosten der dann zwar passend aufbereiteten Grundstücke am Ende auf den Quadratmeterpreis umgelegt werden müssten. Ob die dann generierten Grundstückspreise (Ausgangsniveau ist bereits 8 €!) für gewerbliches Bauland in Thüringen noch konkurrenzfähig sein können oder nicht, wäre ebenfalls ein möglicher Untersuchungsgegenstand für ein Gutachten.

Im Zuge des vorliegenden URK werden in den Einzelzielen ab S. 54 verschiedene Gutachten empfohlen.

Teil B – KONZEPT

Vorbemerkung

Mit der Fortschreibung des URK Suhl-Nord 2040 war der Auftrag verbunden, die durch das Nutzungskonzept von 2010 erreichten Ergebnisse zu analysieren, kritisch zu hinterfragen und entsprechend veränderter Wertevorstellungen und Erkenntnisse fortzuschreiben und Handlungsempfehlungen samt Zeit- und Meilensteinplanung zu geben. Auf dieser Grundlage soll die Stadtverwaltung Suhl – möglichst mit regionalen REK-Partnern – den Umnutzungsprozess zu einem Gewerbegebiet in Suhl-Nord erfolgreich steuern können.

Das vorliegende Konzept zeigt auf, wie der Standort möglichst parallel aus der Wohnnutzung genommen und gleichzeitig Stück für Stück mit neuen gewerblichen und anderen Nutzungen erschlossen werden kann. Dies kommt einer „Operation am offenen Herzen“ gleich. Allerdings ist diese Entwicklung kein Standard und Selbstläufer. Es gibt keine „Blaupause“. Die Projektidee muss von den Akteuren vor Ort mit Leben gefüllt und als Projektinitiative umgesetzt werden.

Im Folgenden wird nun der Fortschreibungsprozess samt Ergebnissen dokumentiert.

Abstimmungs- und Diskussionsprozess

Die Fortschreibung des URK Suhl-Nord erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Suhl, hier insbesondere dem Dezernat des Oberbürgermeisters und dem Finanzdezernat (vor allem Sachgebiet Städtebauliche Planung/Vermessung). Die Kommunikation und Abstimmung erfolgte in der Regel telefonisch bzw. per E-Mail. Zu wesentlichen Meilensteinen und der Einbindung weiterer Personen erfolgten Beratungen als Video- oder Präsenztermine sowie vor Ort. Folgende Termine fanden mit LEG-Beteiligung im Bearbeitungszeitraum statt:

Termin	Themen	Beteiligte Personen seitens der Stadtverwaltung
12.07.2021	Auftaktberatung, Terminabstimmung	Herr Reigl, Finanzdezernent, Herr Miethwenz, Büro OB, Frau Ehrhardt und Frau Winkler (beide SG Städtebauliche Planung/Vermessung), LEG: Herr Unbehaun, Herr Zill
13.09.2021	Vorstellung und Diskussion des Vorentwurfs	Herr Reigl, Finanzdezernent, Herr Miethwenz, Büro OB, Frau von der Weth, Frau Winkler (beide SG Städtebauliche Planung/Vermessung), Herr Probst (Sachgebietsleiter städtebauliche Planung/Vermessung)
28.09.2021	Vorstellung Konzept Sinai Vision Suhl-Nord - LGS 2028 Südthüringen, Diskussion, Reflektion LEG Vorentwurf	Herr Knapp, Oberbürgermeister, Herr Reigl, Finanzdezernent u.a. Vertreter der Stadtverwaltung, Herr Dr. Pieterwas, Hauptgeschäftsführer IHK, Herr Möhring, TLVwA, u.a.
18.10.2021	Beratung mit den beiden großen Wohnungsunternehmen AWG und GeWo	Frau von der Weth, Frau Winkler, Frau Ehrhardt (alle SG Städtebauliche Planung/Vermessung), Frau Gellert, SG Wirtschaftsförderung, Herr Brösicke, AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Herr Hertha, GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl

17.11.2021	Vorstellung des Konzeptes beim Wirtschafts- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Suhl	Wirtschafts- und Stadtentwicklungsausschuss, z.B. Herr Reigl, Finanzdezernent, Herr Miethwenz, Büro OB, weitere
20.01.2022	Vorstellung Konzept bei einer Beratung zur Fortschreibung des ISEK Suhl	Lenkungsgruppe ISEK Suhl, z.B. Herr Reigl, Finanzdezernent, Frau von der Weth, Herr Probst (beide SG Städtebauliche Planung/Vermessung), Frau Gellert, SG Wirtschaftsförderung, Herr Brösicke, AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Herr Hertha, GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl, u.a.
03.02.2022	Abstimmung mit den Stadtwerken Suhl – Zella-Mehlis	bilateral Geschäftsführung der Stadtwerke Suhl – Zella-Mehlis mit LEG, keine Vertreter der Stadtverwaltung
03.02.2022	Vorstellung des Konzeptes beim Hauptgeschäftsführer der IHK Südthüringen	Hauptgeschäftsführer der IHK Südthüringen, unter Mitwirkung von Vertretern der Stadtverwaltung
15.02.2022	Vorstellung des Konzeptes bei einer Onlineberatung des Regionalausschusses der IHK Südthüringen	Hauptgeschäftsführer und Regionalausschuss der IHK Südthüringen
02.03.2022	Vorstellung des Konzeptes im Stadtrat	Stadtrat der Stadt Suhl
15.03.2022	Vorstellung des Konzeptes bei einer Onlineberatung der KAG Südthüringen	Oberbürgermeister der Stadt Suhl sowie die Bürgermeister von Schleusingen, Zella-Mehlis und Oberhof
17.03.2022	Vorstellung des Konzeptes bei Thüringen Forst und BRTW	Herr Gebhardt, Vorstand Thüringen Forst und Frau Gellert, Wirtschaftsförderung der Stadt
06.04.2022	Übergabe der Kurzfassung des URK an die Stadt Suhl	Frau Winkler, SG Städtebauliche Planung/Vermessung
27.04.2022	Vorstellung Endbericht/Konzept im Wirtschafts- und Stadtentwicklungsausschuss	Wirtschafts- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Suhl
11.05.2022	geplante Vorstellung Endbericht/Konzept im Stadtrat zur Beschlussfassung	Stadtrat der Stadt Suhl

Abbildung 15: Abstimmungstermine mit der Stadtverwaltung und weiteren Akteuren

Darüber hinaus wurden Gespräche mit potenziellen Interessenten und Investoren für Suhl-Nord geführt. Diese fanden wie folgt statt:

Termin	Themen	Beteiligte Personen seitens der Stadtverwaltung
26.11.2021	Ansiedlung Holzverarbeitungsunternehmen zur Sanierung von Bestandsbauten	Herr Knapp, Oberbürgermeister, Herr Reigl, Finanzdezernent und Frau Gellert, Büro OB
20.12.2021	Standortbesichtigung, Projektvorstellung, Vorstellung gewerblicher Investoren für serielles Bauen	Vorbesprechung, daher ohne Einbindung der Stadtverwaltung
01.02.2022	Telefonkonferenz mit potenziellem Investor	Vorbesprechung, daher ohne Einbindung der Stadtverwaltung
04.02.2022	Videokonferenz mit Projektvorstellung und Interessenabgleich Forschungsstandort	Herr Knapp, Oberbürgermeister sowie Herr Reigl, Finanzdezernent, und Frau Gellert, Büro OB
23.02.2022	Videokonferenz und Interessenabgleich Produktionsstandort	Folgetermin zur Standortbesichtigung am 20.12.2021
18.03.2022	Standorte in Suhl mit potenziellem Investor	Herr Brösicke, AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Frau Gellert, SG Wirtschaftsförderung
18.03.2022	Standortbesichtigung mit potenziellem Investor	Herr Reigl, Finanzdezernent, Frau von der Weth, Frau Winkler, (beide SG Städtebauliche Planung/Vermessung), Frau Gellert, SG Wirtschaftsförderung
30.03.2022	Videokonferenz mit Projektvorstellung und Fortsetzung Abstimmung zur Eignung als Forschungsstandort	Folgetermin zur Videokonferenz am 04.02.2022, Hausleitung und Professor*innen der FH Erfurt, Herr Knapp, Oberbürgermeister sowie Herr Reigl, Finanzdezernent, und Frau Gellert, Büro OB
13.04.2022	Telefonkonferenz mit Projektentwicklern	Folgetermin zur Standortbesichtigung am 18.03.2022
02.05.2022	Ansprache eines potenziellen Investors	Grundsätzliche Interessenansprache mit positivem Feedback

Abbildung 16: Termine mit potenziellen Investoren

Da der Zeitraum der Konzepterstellung zu kurz war für eine Ansiedlungsentscheidung der einzelnen potenziellen Investoren, werden an dieser Stelle keine Firmennamen veröffentlicht. Die potenziellen Interessenten sind dem Oberbürgermeister bzw. der Stadtverwaltung Suhl weitgehend bekannt.

Am 22.12.2021 wurde zudem mit dem stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden der SPD im Stadtrat Suhl sowie Mitglied des Bundestags und dort Sportausschuss-Vorsitzender, Herrn Frank Ullrich, das Vorhaben Suhl-Nord in einer zweistündigen Beratung vorgestellt und zu Unterstützungsmöglichkeiten auf Bundesebene beraten.

Auch der Staatsminister und Beauftragte der Bundesregierung für Ostdeutschland, Herr Carsten Schneider, wurde am 03.03.2022 bei einem informellen Gespräch über das Projekt Suhl-Nord informiert.

Entwicklungskonzept

Die neue Grundausrichtung des ehemaligen Wohngebietes Suhl-Nord als zukünftiges Gewerbegebiet Suhl-Nord ist seit dem ISEK 2025 und diversen Stadtratsbeschlüssen hierzu bekannt. Im Konkreten gibt es mehrere mögliche Ansätze, diese Leitvorstellung umzusetzen.

Die konkreteste Form, die zukünftige Nutzung in Suhl-Nord im Einzelnen zu formulieren, war mit dem URK Suhl-Nord von 2010 gegeben, das bis hin zu einer Neuparzellierung der Flächen Vorschläge für die Realisierung eines klassischen Gewerbegebietes unterbreitete. Detaillierter und gleichzeitig verbindlicher könnte nur ein Bebauungsplan Regelungen treffen. Dennoch ist bis heute kein wesentlicher gewerblicher Ansiedlungserfolg zu verzeichnen gewesen.

Veränderte Rahmenbedingungen für bestimmte Entwicklungsperspektiven, der konkrete Fortschritt beim Rückbau der Wohngebäude, geänderte gesellschaftliche Werte und Zielvorstellungen sowie verschiedenste Erfahrungswerte hinsichtlich praktischer Umsetzungshemmnisse erfordern nun eine erneute Betrachtung.

Im Folgenden soll in einem Handlungsrahmen erörtert werden, wie sich die konkrete Umsetzung der Leitvorstellungen aus heutiger Sicht gestalten sollte.

Leitlinien - Leitbild

Die voraussichtliche Entwicklung des Gebietes Suhl-Nord soll unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsorientiert erfolgen, wobei ein Perspektivzeitraum bis 2040 zu Grunde zu legen ist. Der lange Zeitraum darf indes nicht dazu führen, dass entstehende Entwicklungsoptionen aufgeschoben werden. Die Stadt Suhl erhält in der aktuellen GRW-Förderperiode bis ins Jahr 2027 die besten Fördermöglichkeiten für gewerbliche Investitionen in ganz Thüringen (gemeinsam mit den Landkreisen Altenburg und Greiz). Die Stadt sollte diese günstige Ausgangssituation bestmöglich nutzen und das Interesse potenzieller Investoren schnellstmöglich auf Suhl-Nord lenken.

Die grundsätzlichen flächenunabhängigen Voraussetzungen des Standortes dafür sind gut: das zukünftige Gewerbegebiet Suhl-Nord ist an die BAB 71 über die Auffahrt 19 Suhl/Zella-Mehlis sowie Suhler Straße, Industriestraße, Am Königswasser, Am Fröhlichen Mann und Große- Beerberg- Straße (2,3 km) sowie den regional bedeutsamen Flugplatz Suhl-Goldlauter erschlossen. Weitere übliche Infrastrukturen bis auf Gasversorgung liegen im Untersuchungsraum an. Eine Gasversorgung wäre leicht herstellbar – sollte im Sinne der angestrebten Dekarbonisierung jedoch kritisch hinterfragt werden.

Flächenbezogen bestehen einige Herausforderungen. So sind vergleichsweise kleinteilige Flächen durch bestehende Straßen des früheren Wohngebietes vorgegeben – eine Zusammenlegung und i.d.R. notwendige Geländemodellierung wird zusätzlichen, teils erheblichen Aufwand verursachen. Das insgesamt bewegte Gelände wartet mit teils großen Höhenunterschieden auf, es sind ebene zusammenhängende Flächenzuschnitte von bis zu 5 ha möglich, wobei „Ebenheit“ eine Hangneigung von bis zu 3 % einschließt und nicht mit Flächenangeboten in „klassischen“ Gewerbegebieten (eben, rechteckig) zu vergleichen ist.

Dies bedeutet, dass am Standort Suhl-Nord ebene, klassisch geschnittene Flächen (im Sinne einer Industriegroßfläche laut Regionalplan) mit Parzellengrößen von 10 oder 20 ha und größer nicht verfügbar gemacht werden können. Darüber hinaus sind sowohl auf dem Gesamtstandort als auch im Umfeld beträchtliche, flächige naturschutzfachliche bzw. das Landschaftsbild definierende und landschaftliche Werte anzutreffen, was den Standort insbesondere für eine nachhaltig orientierte und naturbezogene Klientel interessant macht.



Abbildung 17: Höhenplan des Untersuchungsgebietes mit Darstellung bestehender Gebäude, Stand April 2022

Für konkurrenzfähige (restriktionsfreie) industrielle Anforderungen sind in der direkten Umgebung zu viele langfristig einschränkende Nutzungen vorhanden, weshalb – auch mit Blick auf die exponierte Lage – ein reines GI-Gebiet auch langfristig kaum umsetzbar erscheint.

Die Ergebnisse zur Wahl des 20. Deutschen Bundestages 2021 und der gebildeten Koalitionsregierung aus SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP verdeutlichen die sich ändernden gesellschaftlichen Leitbilder und Wertevorstellungen in Deutschland und Europa.

Neben Fragen des Klimaschutzes in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft mit stärkerer Fokussierung auf eine nachhaltige Politik soll gleichzeitig bzw. verbunden mit diesen Grundsätzen Innovation gefördert und eine neue Wettbewerbsfähigkeit erreicht werden. Verkehr, Bauen und Wohnen, Stromerzeugung, Industrie und Landwirtschaft – alle Sektoren sollen hierzu einen Beitrag leisten.

Dabei geht es nicht nur um die drastische Beschleunigung des Ausbaus der Erneuerbaren Energien oder beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Auch der Anteil gesamtstaatlicher Ausgaben für Forschung und Entwicklung soll auf 3,5 % des BIP erhöht werden, weil mehr Ausgründungen aus Forschungsinstituten, mehr Innovation und Gründertum den Transformationsprozess der Industrie (Energie- und Mobilitätswende sowie Digitalisierung) und die Stärkung strukturschwacher Regionen unterstützen können.

Suhl und auch der Untersuchungsraum Suhl-Nord liegen inmitten des Thüringer Waldes. Genauso groß wie dessen Baumbestände sind die Aufgaben, die mit deren Erhalt und Weiterentwicklung zusammenhängen: Der Waldumbau muss intensiviert werden, der Umgang mit einem wachsenden Anteil an geschädigten Beständen (Borkenkäfer, Trockenheit) muss dringend gefunden werden. Gleichzeitig bietet der Thüringer Wald ein riesiges Reservoir des regionalen und nachhaltigen Rohstoffes Holz, dessen Wertschöpfungstiefe bisher in Thüringen nur gering ist. Hier besteht insbesondere Potenzial bei der Entwicklung und Erzeugung von Produkten aus dem Rohstoff Holz – von der Veredelung des Rohstoffes über die Produktion von vorgefertigten Bauteilen bis zur Einführung und Etablierung von Bausystemen und Bautechnologien, z.B. für das serielle Bauen mit Holz und die nachhaltige Sanierung von Altbausubstanz.

Neben im Regionalplan verankerten Leitvorstellungen, wie dem sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit dem Gut Grund und Boden durch bauliche Folgenutzung oder der regionalen Bedeutung des Sonderlandeplatzes Suhl-Goldlauter soll auch die Entwicklung wirtschaftsnaher Forschung möglichst in Kooperation mit Thüringer Institutionen begünstigt werden.

So ist es naheliegend, als Leitlinie für die zeitgemäße Entwicklung des ehemaligen Wohnstandortes Suhl-Nord zum gewerblich genutzten Standort eine Vorstellung zu formulieren, die das regional wachsende Rohstoffpotenzial genauso betrachtet wie die nachhaltige Nutzung vorhandener Infrastrukturen und das Bedürfnis nach Stärkung der zentralörtlichen Funktion durch einen Gewerbestandort mit Ausstrahlung sowie Ansiedlung einer höheren Forschungs- und Bildungseinrichtung.

Suhl-Nord soll zu einem nachhaltigem „Gewerbegebiet der Zukunft“ im Oberzentrum Südthüringen entwickelt werden. Dazu sollen Betriebe aus den Leitbranchen Holzindustrie und Photovoltaik angesiedelt werden, ergänzt um Angebote für Forschung und Bildung, Mobilität und Tourismus sowie (Mitarbeiter-)Wohnen, ohne jedoch weitere, hierzu affine Themen auszuschließen. Suhl-Nord ist vordergründig kein Gewerbegebiet für den „Handwerker von nebenan“, sondern ein überregional wirkender Nukleus für Nachhaltigkeit und Innovation.

Abbildung 18: Leitbild zur Entwicklung von Suhl-Nord

Das bisherige Leitbild eines Standortes innovativer Technologien in Verbindung mit Forschung und Lehre auf den Gebieten der Regenerativen Energien, der Nutzung einheimischer Rohstoffe und der Umwelttechnologien wird damit bestätigt und weiter konkretisiert.

Zu beachten ist für Projektentwicklungen in den kommenden Jahren, dass der Rückbau der letzten Wohnblöcke in Suhl-Nord nach Angabe der Wohnungsbaugenossenschaften etwa 2035 geplant ist. Zwei Wohnblöcke an der Ringbergstraße und zwei Würfelhäuser an der Ruppbergstraße befinden sich überdies in Privateigentum. Aus der grundsätzlichen Zielstellung zum vollständigen Rückbau im gewerblich nachzunutzenden Bereich des Untersuchungsgebietes ergibt sich die Aufgabe, mit den Eigentümern dieser Wohnblöcke zeitnah über den Rückbau der Gebäude zu verhandeln.

Sollte der Rückbau nicht erfolgen, würden sich daraus Einschränkungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der gewerblichen Nutzung in Bezug auf mögliche (Lärm-)Emissionen insbesondere für benachbarte, verfügbare Flächen ergeben.

6 Oberziele

Das Leitbild bzw. die Leitlinien stellen die strategische Ausrichtung dar, an der sich Akteure und alle weiteren Interessengruppen orientieren können. Aus dem Leitbild leiten sich strategische Ziele ab, die mittel- bis langfristig angelegt und von grundsätzlicher Natur sind. Die im Folgenden skizzierten sechs strategischen Ziele (Oberziele) spannen den übergeordneten Rahmen und sollen die Richtung weisen für operationelle Ziele (Einzelziele) und dazu gehörige zu entwickelnde Maßnahmen. Zur Umsetzung des vorgenannten Leitbildes für Suhl-Nord wird die Verfolgung von insgesamt sechs Oberzielen vorgeschlagen:

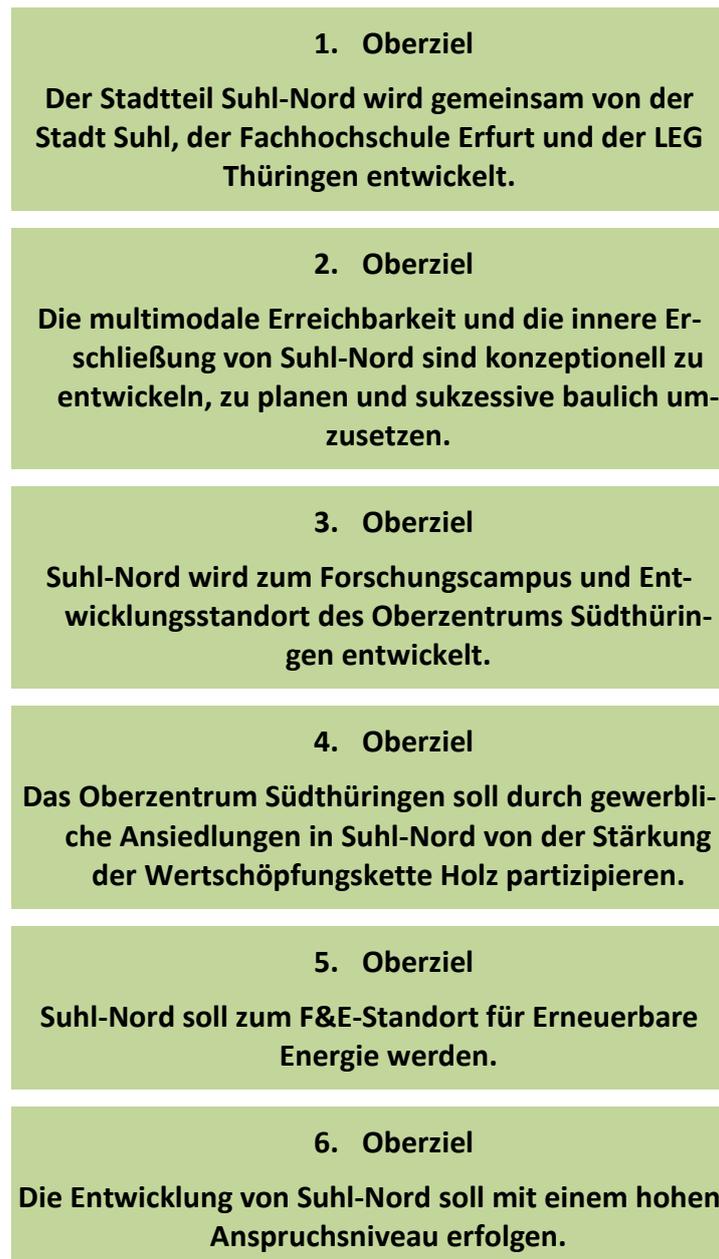


Abbildung 19: Oberziele zur Transformation von Suhl-Nord von 2022 bis 2040

Die Nummerierung der nachfolgend dargestellten 40 Einzelziele bezieht sich auf die Zuordnung zum jeweiligen Oberziel entsprechend der Abbildung 1 in diesem Konzept.

40 Einzelziele

Jedes strategische Oberziel enthält eine Reihe von operationellen Einzelzielen, für die jeweils ein federführender Entwicklungspartner vorzusehen ist. Die Einzelziele können individuell verfolgt werden, in der Regel ist eine parallele Bearbeitung sinnvoll bzw. erforderlich, um sie überhaupt bzw. mit dem bestmöglichen Ergebnisniveau erreichen zu können. Da die Federführung in sich beeinflussenden bzw. voneinander abhängigen Einzelzielen differieren kann, wird grundsätzlich empfohlen, dass die Entwicklungspartner eng abgestimmt zusammenarbeiten.

Folgende Einzelziele werden empfohlen:

1.1. Entwicklungsvereinbarung

Vordringlich für die Verfolgung der Oberziele ist der zeitnahe Abschluss einer Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen den geplanten Projektpartnern für die Umgestaltung des Stadtteils. Dazu haben sich die Stadt Suhl, die LEG Thüringen und die Fachhochschule Erfurt verständigt. Die Projektpartner beabsichtigen, diese Vereinbarung abzuschließen, die als fortschreibbares Dokument angelegt wird.

Insgesamt 40 Entwicklungsziele enthält dieses Konzept, das die Bearbeitung vielfältiger Kompetenzen erfordert und für deren Zielerreichung in der Regel eine enge Zusammenarbeit verschiedenster Akteure erforderlich sein wird.

Die Stadt Suhl, die LEG Thüringen und die Fachhochschule Erfurt sind für die Federführung bei der Umsetzung der meisten der Einzelziele vorgesehen. Auf die LEG Thüringen entfallen 13 Einzelziele, auf die Fachhochschule 12 Einzelziele, auf die Stadt Suhl neun Einzelziele. Für die Umsetzung weiterer sechs Einzelziele wird das Interesse von gewerblichen Investoren benötigt. Die Stadt Suhl als Träger der Planung und die LEG Thüringen als Akquisiteur beabsichtigen für die Umsetzung dieser sechs Ziele zentrale Aufgaben zu übernehmen.

Zur Schaffung einer Arbeitsgrundlage sind die Planungs-, Forschungs- und Entwicklungsziele der drei Partner schriftlich zu fixieren. Im ersten Schritt wird dafür ein Entwurf für eine Entwicklungsvereinbarung benötigt, der von der LEG Thüringen gegenwärtig erstellt und im Umlaufverfahren von der Fachhochschule Erfurt und der Stadt Suhl inhaltlich ergänzt werden soll. Dieser Entwurf soll in zwei Schritten erstellt werden: vor dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Suhl über das URK Suhl-Nord erarbeitet die LEG Thüringen den ersten konzeptionellen Entwurf der Entwicklungsvereinbarung und bindet die Fachhochschule ein, nach dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Suhl, der für den 11. Mai 2022 geplant ist, ergänzt die Stadt Suhl aus ihrer Sicht erforderliche Inhalte.

Nach einem zweiten Umlauf unter den Projektpartnern ist die dreiseitige Unterzeichnung der Entwicklungsvereinbarung vorgesehen. Aufgrund der Komplexität der zu beschreibenden Aufgaben und unterschiedlichen Zuständigkeiten insbesondere für die von der Fachhochschule zu übernehmenden Forschungsaufgaben ist eine Bearbeitungszeit bis zum Abschluss der Entwicklungsvereinbarung von ca. drei Monaten zu erwarten.

Um die im Zuge der Bearbeitung sich voraussichtlich wandelnden Inhalte der Einzelziele in der Entwicklungsvereinbarung aktualisieren zu können, soll diese als fortschreibbares Dokument angelegt werden. Die Aktualität der Entwicklungsvereinbarung soll regelmäßig überprüft und das Dokument bei Erfordernis angepasst werden.

1.2. Reallabor

Die Fachhochschule beabsichtigt, den Standort Suhl-Nord als Reallabor für Forschung und Lehre zu nutzen. Anhand vor Ort verfügbarer Räumlichkeiten prüft die Fachhochschule Erfurt die Möglichkeiten zur langfristigen Nutzung von Arbeitsräumen, um mögliche Tätigkeitsfelder zu identifizieren und einen Kern zu schaffen.

Bereits während der Erarbeitung dieses Konzeptes haben Vertreter der Fachhochschule Erfurt sich vor Ort ein Bild von der Bestandssituation gemacht und gegenüber der Stadt Suhl und der LEG Thüringen ihr Interesse an einer künftigen gemeinsamen Entwicklung geäußert. Der erste Schritt auf diesem Weg ist das Angebot der Fachhochschule, im Stadtteil ein Reallabor einzurichten. Die Stadt Suhl hat der Fachhochschule Erfurt Vorschläge für möglicherweise geeignete und nutzbare Flächen im Stadtteil gemacht, welche die Fachhochschule Erfurt besichtigt hat und derzeit auf Nutzbarkeit prüft.

Die inhaltliche Zielrichtung für das Reallabor sollte gemeinsam von der federführenden Fachhochschule Erfurt, der Stadt Suhl und der LEG Thüringen erarbeitet werden. Ausgerichtet werden kann ein Reallabor an verschiedensten Themen aus den Fachbereichen Stadt- und Regionalentwicklung, Wirtschaft, Umwelt und Energie bis hin zu Innovation.

In Suhl-Nord haben die Themenbereiche eine unterschiedliche zeitliche Dringlichkeit. In diesem Konzept werden einige weiterführende Konzepte benannt, deren Erarbeitung für eine kurzfristige Entwicklung von großer Bedeutung ist. Dazu zählen das Infrastrukturkonzept bzw. Integrierte Energetische Quartierskonzept (IEQK) und ein Mobilitätskonzept. Außerdem sind weiterführende Aufgaben mit der Planung eines ÖPNV-Knotens, Schwammstadtforschung, Klimafolgenforschung und einem Kompetenzzentrum Holz sowie der Ergebnispräsentation verbunden, mit der Art und dem Umfang von Beteiligungsprozessen, Vorschläge zur CO₂-Neutralität des künftigen Stadtteils und zur Stärkung der Biodiversität sind zu erarbeiten. In all diesen als Einzelziele im Konzept dargestellten Forschungs- und Lehrfeldern kann die Fachhochschule Erfurt aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit und nachgewiesenen Kompetenz federführend tätig werden.

Weitere zentrale Planungs- und Entwicklungsaufgaben können in den Fachbereichen Stadtplanung und Architektur erarbeitet werden, z.B. als studentische Entwürfe für Bachelor und Masterarbeiten. Darunter sind Planungsaufgaben zur städtebaulichen Gestalt des künftigen Stadtteils auf der Grundlage der flächenbezogenen Aussagen in diesem Konzept, für die vielfältige Entwürfe, die weit über die in diesem Konzept gemachten Aussagen hinausgehen, erstellt werden können. Dazu zählen Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die gewerblichen Flächen, zur Geschossigkeit und Baumassenverteilung im Areal, zur Anlage und Funktion von Ort- und Wegräumen, zu Treffpunkten, zu Pflanzungen, zum Umgang mit Wasser, Fragen der Beleuchtung und Möblierung des Stadtgebietes u.a.

Für Funktionslösungen und die architektonische Gestaltung einiger der vorgeschlagenen Neubauten im Stadtteil bieten sich ebenfalls studentische Planungen an – vor allem für das zu gestaltende Mobilitätszentrum und das Forschungsinstitut. Weitere Architektorentwürfe können erarbeitet werden für das Innovations- und Gründerzentrum, den Mikrocampus als Standort des mobilen Arbeitens, der Kommunikation und des temporären Wohnens, den weiterzuentwickelnden Schulstandort sowie in Zusammenarbeit mit noch zu identifizierenden Investoren für das Modellgebiet serieller Holzbau.

Für alle Projekte ist einzelfallbezogen das Vorgehen zwischen den Entwicklungspartnern abzustimmen, die relevanten Akteure sind zu identifizieren und einzubeziehen.

1.3. Auftaktprojekt

Die Stadt Suhl und die LEG Thüringen prüfen gemeinsam, ob das „Ärztehaus“ als Auftakt- und Impulsprojekt für die Umgestaltung geeignet ist.

Der Einstieg in die Standortentwicklung sollte sowohl planerisch als auch konzeptionell erfolgen. Die Teiländerung des zur Genehmigung zu führenden Flächennutzungsplanes ist eine planerisch im Hoheitsbereich der Stadt Suhl angesiedelte Aufgabe, die Ausstattung, Einrichtung und thematische Orientierung des Reallabors mit den vielschichtigen Möglichkeiten vorrangiges Ziel für die Fachhochschule Erfurt.

Parallel zu den beschriebenen Aktivitäten der Stadt Suhl und der Fachhochschule sollen sich die Entwicklungspartner zur inhaltlichen Positionierung eines sichtbaren Auftaktprojektes abstimmen. Es wird vorgeschlagen zu untersuchen, ob das „Ärztehaus“ als Auftaktprojekt für den Transformationsprozess infrage kommt. Aus den Erfahrungen vergangener Standortentwicklungen ist ersichtlich, dass die Realisierung eines „anfassbaren“ ersten Projektes für die Gesamtentwicklung von eminenter Bedeutung ist. Langjährige und vielfältige Standortentwicklungen benötigen eine Visitenkarte, die durch ihre physische Präsenz nachweist, dass hier und jetzt der Startschuss der Entwicklung geglückt ist.

Das Auftaktprojekt für Suhl-Nord hat in diesem Sinne drei zentrale Aufgaben zu erfüllen:

1. Bereitstellung von Flächen zum niederschweligen Einstieg sowohl von bekannten als auch zukünftigen Interessenten in die Standortentwicklung. Die probeweise Ansiedlung durch Anmietung kleinerer Einheiten/Büros sollte möglich sein, gleichzeitig sollten Kommunikationsflächen für den von Beginn an zu startenden Beteiligungsprozess genutzt werden können, ggf. ergänzt durch Möglichkeiten zur Übernachtung bzw. ein gastronomisches Angebot.
2. Definition des Standards der Entwicklung: Das Auftaktprojekt soll zum Ausdruck des künftigen Qualitätsanspruchs in Suhl-Nord werden, indem die Entwicklungsthemen für den gesamten Standort baulichen Ausdruck finden – in diesem Fall sind das eine modellhafte Sanierung und Aufstockung in Holz, verbunden mit Nachhaltigkeitsanspruch, niedrigen Betriebskosten, grüner Energie usw.
3. Interessenten sollen für ihre Bedürfnisse die Möglichkeit einer unkomplizierten Adress- und Imagebildung erhalten – der vor Ort ansprechbare Kümmerer stellt Kontakte her, ist Netzwerk- und Marketingpartner sowie Multiplikator, hilft bei zentralen Fragen den Interessenten beim regionalen Markteintritt – von der Fördermittelakquise über die Ansprache von benötigten Fachkräften bis zur Marktnachfrage für die anzubietenden Produkte.

Klassische Standortentwicklungen verfolgen in der Regel das Ziel einer Vorbereitung von flexibel nutzbaren, großen und zusammenhängenden, dabei ebenen und teilbaren Flächen mit minimalen Einschränkungen, um für eine größtmögliche Anzahl von möglichen Marktteilnehmern und ihre unbekanntem Ziele geeignet zu sein. Der Standort Suhl-Nord weist aufgrund der Vornutzung als Wohnstandort eine heterogene Struktur mit einem bewegten Gelände auf, sodass eine klassische Standortentwicklung wenig Aussicht auf kurzfristigen Erfolg hat. Dem gegenüber steht das Interesse der Stadt Suhl, die in den kommenden Jahren sehr guten Förderrahmenbedingungen bestmöglich zu nutzen und kurzfristig einen Ansiedlungserfolg zu verzeichnen.

Für das „Ärztehaus“ bietet eine Umnutzung, modellhafte Sanierung und Aufstockung voraussichtlich die Chance, mit einem Minimum an dafür erforderlicher Zeit die o.g. Ziele zu verfolgen und das benötigte Auftaktprojekt als Einstieg in die Standortentwicklung zu realisieren. Voraussetzung wären die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers der privaten Immobilie, die Erarbeitung einer umsetzbaren Planung und die zielorientierte Zusammenarbeit aller dafür erforderlichen Akteure.

1.4. Infrastrukturkonzept/IEQK

Um in Suhl-Nord einen „Gewerbestandort der Zukunft“ entwickeln zu können, ist zur Sicherstellung der nachhaltigen künftigen Ver- und Entsorgung der gesamte Stadtteil konzeptionell zu untersuchen. Ein Infrastrukturkonzept zur Ver- und Entsorgung des Stadtteils mit Wasser, Abwasser, Wärme, Energie und Breitband ist zu erstellen, alternativ bzw. zusätzlich bietet sich die Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) an.

Eine zentrale Säule der Entwicklung hin zu einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ besteht in der nachhaltigen und optimalen Ver- und Entsorgung des gesamten Stadtteils mit Wasser, Abwasser, Energie und Breitband. Hierfür sind die anliegenden Versorgungsmedien auf Leistungsfähigkeit zu prüfen, bestehende inhaltliche Zielstellungen der Versorgungsträger detailliert zu ermitteln sowie die Rahmenbedingungen – hier insbesondere zu Fernwärme – zu erheben. Der künftige Energiemix zur Versorgung des Standortes wird aufgrund des Betrachtungszeitraumes bis 2040 insbesondere von der wachsenden Nachfrage durch zu akquirierende Investoren sowie durch schwer abzuschätzende geopolitische Ereignisse beeinflusst werden. Dies betrifft insbesondere eine derzeit nicht bestehende aber grundsätzlich herstellbare Gasversorgung.

Wichtige Partner bei der Abstimmung der Inhalte des Infrastrukturkonzeptes/IEQK sind die Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis, der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl, die Breitband-Netzversorger, die Sammelkanalbetriebs- und Beteiligungsgesellschaft Suhl mbH (SBB) und ggf. auch die Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA). Die ThEGA als Landesenergieagentur des Freistaates Thüringen ist Ansprechpartner für einen effizienten und nachhaltigen Umgang mit Energie, informiert und berät Thüringer Kommunen, Unternehmen und Bürger zu den Themen der Energiewende. In Oberhof begleitete die ThEGA beispielsweise die Entwicklung eines Energiekonzeptes zum nachhaltigen energetischen Betrieb der Sportanlagen und Wärmeversorgung der Stadt. Die ThEGA hat Projekte zur Nutzung von Abwärme, die bei Betrieben regelmäßig entsteht, z.B. bei der Porzellanfabrik Kahla, durch Einspeisung in ein Wärmenetz betreut. Mit Blick auf die vorhandene gute Anbindung des Fernwärmenetzes in Suhl-Nord ein untersuchenswerter Aspekt. Im IEQK sollten die gesamten Potenziale der Nutzung einer innovativen Wärmeversorgung mit besonderem Augenmerk verfolgt werden. Hierzu gehören die Nutzung von Geothermie, Prozesswärme, geogener Wärmespeicherung und Wasserstoff, aber auch – beim relevanten Anfall durch entsprechende gewerbliche Entwicklungen z.B. bei Waldumbauprojekten – die Hackschnitzelnutzung.

Auch die Themen PV und Solarthermie soll das Infrastrukturkonzept/IEQK berücksichtigen. Hier sind, ggf. im Zusammenhang mit entsprechenden Produktionsansiedlungen, neben Fassaden und Dächern aller Gebäude auch Teilflächen des Gewerbegebiets Suhl-Nord geeignet. Ein IEQK wird derzeit von der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau mit 75% der anrechenbaren Kosten gefördert, weitere 20% stellt die TAB Thüringer Aufbaubank unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit von Landesmitteln zur Verfügung. Grundlage dieser Zuwendung von bis zu 95% wäre ein von der Stadt Suhl bzw. in deren Auftrag von Dritten zu erstellender Förderantrag.

Eine besondere Stärke des IEQK liegt in der breiten Beteiligung der Institutionen und der Bevölkerung während der Erarbeitung des Konzeptes.

Vor Abgabe des Förderantrags sollte aufgrund der Zielrichtung der Entwicklung des Stadtteils als „Gewerbegebiet der Zukunft“ mit dem Fördermittelgeber KfW die grundsätzliche Eignung abgestimmt werden. Nach bisherigem Kenntnisstand stehen die formulierten Entwicklungsziele einem IEQK nicht entgegen: Gemischt genutzte Quartiere sind förderfähig, 20% Bestandsgebäude sind Bedingung, quartiersbezogene Mobilität, energetische Sanierung von Bestandsbauten, aber auch baukulturelle und soziale Fragestellungen für Neubauten sowie stadtentwicklungsbezogene Klimaschutz-Themen können Gegenstand der Förderung sein.

1.5. Forschungsfinanzierung

Eines der zentralen Ziele ist die Ansiedlung einer höheren Bildungseinrichtung als Forschungsinstitut oder Außenstandort der Fachhochschule Erfurt. Die Projektpartner haben vereinbart, die dafür benötigten finanziellen Mittel gemeinsam zu akquirieren.

Die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof haben gemeinsam erfolgreich an der 2020 erfolgten Ausschreibung des Förderprogramms „Aktive Regionalentwicklung“ teilgenommen, der eingereichte Förderantrag wurde ausgewählt. Insgesamt 700 T€ erhalten die vier Städte bis 2023 für Projekte zur Entwicklung eines Südthüringer Oberzentrums. Eine Möglichkeit wäre, bei Nutzbarkeit von Mitteln aus diesem Budget nach Abstimmung die Fachhochschule Erfurt bei der kurzfristigen Einrichtung eines Reallabors in Suhl-Nord zu unterstützen. Eine weitgehende Förderung seitens der Stadt wird aufgrund der bestehenden Haushaltslage nicht möglich sein.

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) unterstützt über das Förderprogramm „WIR! – Wandel durch Innovation in der Region“ das Bündnis „Holz-21-regio“, in dem die Fachhochschule Erfurt federführend tätig ist und zu Fragen des klimaresilienten Waldumbaus, Holz als Zukunftsbaustoff und der Erweiterung der Wertschöpfungskette Rohholz forscht.

Im Verbundprojekt werden damit für die Standortentwicklung von Suhl-Nord wesentliche Entwicklungsziele bearbeitet. Für einen optimalen Einstieg in die Standortentwicklung wäre eine Zusammenarbeit mit den Akteuren des Bündnisses „Holz-21-regio“ von großer Bedeutung. Es wird daher empfohlen, die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit auszuloten und zu nutzen.

Die Federführung im Abstimmungsprozess sollte die Fachhochschule Erfurt übernehmen, da sie sowohl Bündnispartner im Projekt „Holz-21-regio“ als auch Entwicklungspartner in Suhl-Nord ist. Eine Zusammenarbeit kann eine Menge an Synergien erzeugen – von der gemeinsamen Nutzung von Forschungsergebnissen über die Einsparung von finanziellen Ressourcen bis zur Bereitstellung von gewerblichen Flächen in Suhl-Nord zur Überführung von Forschungsergebnissen in die praktische Anwendung.

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag vielfältige Ziele verankert, für deren Erfüllung der Stadtteil Suhl-Nord ideale Voraussetzungen bietet. Dazu zählen der gezielte Waldumbau, eine Holzbauintiative zur Unterstützung regionaler Holzwertschöpfungsketten, die Unterstützung von Kommunen bei Investitionen in Klimaresilienz, die Neuansiedlung von außeruniversitären Einrichtungen prioritär in unterausgestatteten Regionen Ostdeutschlands, eine stärkere Start-up- und Gründerförderung, die nachhaltige Mobilität, Bioökonomie und Kreislaufwirtschaft sowie der Infrastrukturausbau für einen nachhaltigen, naturverträglichen Tourismus. Darüber hinaus sollen Mobilitätsstationen, digitale Mobilitätsdienste, innovative Mobilitätslösungen und Car Sharing ebenso gefördert werden wie langfristige Strategien für autonomes und vernetztes Fahren. Für die Umsetzung dieser Ziele werden Bund und Land in den kommenden Jahren mit großer Wahrscheinlichkeit Förderprogramme ausarbeiten und beträchtliche Fördermittel einsetzen.

Die Entwicklungspartner haben die Absicht bekundet, sich gegenseitig bei der Beantragung, dem Einsatz und der Abrechnung verfügbarer Landes- und Bundesfördermittel unterstützen, die auf vorgenannte Ziele der Bundesregierung zurückgehen.

Bestehende Fördermöglichkeiten – siehe hierzu Kosten und Finanzierungsoptionen – sollen auf Anwendbarkeit geprüft werden. Auch hierbei unterstützen sich die Entwicklungspartner gegenseitig.

1.6. Flächenverfügbarkeit

Der überwiegende Teil der Flächen in Suhl-Nord befindet sich im Eigentum der Stadt-Suhl, der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG bzw. der GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl. Diese haben sich darauf verständigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen in einen gemeinsamen Flächenpool einzuspeisen. Dadurch ist die Flächenverfügbarkeit von etwa zwei Drittel aller Flächen gesichert. Alle weiteren Flächen befinden sich in Privateigentum. Mit diesen Flächeneigentümern sind im Zuge der Entwicklung deren Mitwirkungsbereitschaft und Entwicklungsinteressen abzustimmen.

Von entscheidender Bedeutung für die Umsetzbarkeit einer optimalen gewerblichen Entwicklung ist die Aufgabe der bisherigen Wohnnutzungen in Gewerbenähe. Bis auf die in Zielkonzeptplänen schwarz dargestellten Bestandsbauten in für Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sollen bis 2040 alle noch im Gebiet befindlichen Wohngebäude abgerissen werden. Dies ist übereinstimmend das Ziel der Stadt Suhl, der Wohnungsgenossenschaften und der IHK Südthüringen. Damit scheidet die im Bearbeitungsprozess des Konzeptes diskutierte Möglichkeit einer modellhaften Sanierung einzelner Wohnungsbauten aus.

Bereits leer gezogene Plattenbauten werden in den kommenden Jahren abgerissen und stellen kein Hindernis für eine gewerbliche Entwicklung dar. Lediglich drei noch in weitgehender Nutzung befindliche Plattenbaustandorte können einen längerfristig hemmenden Einfluss auf eine gewerbliche Entwicklung haben. Das sind:

1. Die im nördlichen Teil des künftigen Gewerbegebietes befindlichen Plattenbauten umschließen in hufeisenähnlicher Form die Kleine Beerbergstraße – die Flächenverfügbarkeit bei diesen Plattenbauten ist gegeben, problematisch ist die bis ca. 2035 geplante lange Restnutzungszeit.
2. Plattenbauten entlang der Ringbergstraße befinden sich in Privateigentum, die Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. Mit den Eigentümern sollte deren Interessenlage und Mitwirkungsbereitschaft zeitnah abgestimmt werden.
3. Auf die beiden Punkthäuser westlich der Ringbergstraße trifft dasselbe zu. Auch sie befinden sich in Privateigentum, sodass eine gewerbliche Entwicklung ohne die Erzielung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich ist.

Für die Blöcke Kornbergstraße 40 – 60 und Lauterkopfstraße 1-25 gibt es Rückbauperspektiven vor 2027, so dass diese keinen hemmenden Einfluss auf die Entwicklung haben. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit der dafür benötigten Fördermittel. Weitere Hemmnisse können bei den früher öffentlich genutzten und jetzt außer Nutzung gestellten, zwischen- oder mindergenutzten Gebäuden bestehen, da diese sich zum einen in der Regel in Privateigentum befinden, zum anderen aufgrund ihrer hohen Revitalisierungskosten beträchtliche wirtschaftliche Risiken erzeugen und infolge dessen voraussichtlich schwieriger zu entwickeln sein werden.

Um die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Flächeneigentümer zu erreichen wird eine frühzeitige Kommunikation empfohlen. Dies kann erreicht werden durch einen transparenten und offenen Diskurs über die Inhalte in diesem Konzept mit den Flächeneigentümern, den Entwicklungspartnern und den Bürgerinnen und Bürgern. Dieser Beteiligungsprozess sollte extern moderiert und auf Augenhöhe geführt werden. Es ist zu erwarten, dass infolge des langjährigen Rückbauprozesses das Interesse aller Akteure an einer „Wende zum Besseren“ groß ist, daher Vorschläge für eine gemeinsame Standortentwicklung auf positive Resonanz stoßen.

Eine Variante stellt hierbei die Einrichtung eines Flächenpools dar, in den neben der Stadt Suhl, der AWG und der GeWo auch private Eigentümer ihre Flächen für mehrere Jahre zu verbindlich festzulegenden Entwicklungskonditionen einbringen. Damit könnte eine deutlich verbesserte Flächenverfügbarkeit erreicht werden.

1.7. Investorenidentifikation

Aus den im Konzept dargestellten Oberzielen ergeben sich mehrere Branchenentwicklungsziele. Im Sinne einer integrierten Standortentwicklung sind Investoren aus geeigneten Branchen durch die Entwicklungspartner zu identifizieren und nach Abstimmung anzusprechen.

Bei einer integrierten Standortentwicklung wird die Planung und Gestaltung der Gewerbeflächenentwicklung als breiter Prozess der Einbeziehung von und Abstimmung mit relevanten Akteuren geführt. Zu diesen zählen Landräte, Bürgermeister, Investoren und Forscher u.a. Eine integrierte Standortentwicklung ist in der Regel mit einem komplexen Flächenmanagement verbunden und betrachtet das Umfeld und vorherrschende Rahmenbedingungen (Fachkräfteverfügbarkeit, industrielles Image etc.) mit.

Bereits während der Erarbeitung des Konzeptes haben eine ganze Reihe von Interessentengesprächen stattgefunden – siehe dazu Abbildung 16 in diesem Konzept. Diese Gespräche dienten vorrangig der Präzisierung der Entwicklungsziele in Bezug auf die Holzwirtschaft, die Umsetzbarkeit von Aufgaben des Forstes auf dem Standort sowie zur Abschätzung der Interessenlage einzelner Marktteilnehmer. Die Stadt Suhl als Auftraggeber war an den Gesprächen regelmäßig beteiligt, u.a. wurde damit für sie als Träger der Planung der Vorschlag einer Fokussierung auf die Holzwirtschaft als Leitbranche plausibilisiert.

Die Breite möglicher Entwicklungen ist groß und reicht von der Rohholz-Weiterverarbeitung über die Herstellung von seriell gefertigten Bauteilen für Holzbauten bis zum Aufbau einer Fertighausproduktion in Holz. Die geplante partnerschaftliche Einbindung der Fachhochschule Erfurt würde begleitende Forschungen und Entwicklungen für die Holzwirtschaft ermöglichen, wodurch eine Start-up- und Gründerszene entstehen könnte, die wiederum durch ihr Innovationspotenzial die Bandbreite und Qualität der gefertigten Produkte steigern könnte.

Eine zweite, im Zuge der Gespräche mit den Vertretern der Stadt Suhl und Dritten, identifizierte Branche ist die Solarwirtschaft. Weiterführende Gespräche mit möglichen Investoren haben bisher zwar nicht stattgefunden, dennoch bietet Suhl-Nord, sofern der Aufbau eines Forschungsbereichs der Fachhochschule Erfurt gelingt, aufgrund der aktuellen politischen Rahmenbedingungen, der Lage des Standortes in der Mitte Deutschlands, die gute infrastrukturelle Anbindung und vor allem der beträchtlichen verfügbaren Flächen gute Voraussetzungen für eine Ansiedlung.

Zu prüfen wird durch mögliche Interessenten sein, ob die Voraussetzungen zur Realisierung eines Produktionsstandortes gegeben sind. Die Meyer-Burger GmbH hat im vergangenen Jahr Produktionsstandorte in Freiberg und Bitterfeld in Betrieb genommen. Aufgrund der hoch gesteckten Ziele der Bundesregierung zum Ausbau der Photovoltaik als Säule der künftigen Energieversorgung wird empfohlen, mit Meyer-Burger in Kontakt zu treten. Gespräche für eine mittelfristige Ansiedlung sollten geführt werden, die Eignung der künftig verfügbaren Gewerbeflächen zur Realisierung einer Produktionsstätte oder – im Zusammenwirken mit der Fachhochschule Erfurt – zum Aufbau eines PV-Forschungs- und -Entwicklungsstandortes sollten geprüft werden.

Zusätzlich zu den genannten Zielbranchen bieten die Nähe zum Flugplatz Suhl-Goldlauter und die künftig zu erwartenden Entwicklungen im Bereich der Mobilität weitere Ansatzpunkte für Investorenakquisition aus dem Bereich Tourismus und Mobilitätsentwicklung. In beiden Bereichen verfügt der Standort Suhl über ein traditionell gutes Image, was für potenzielle Investoren im Zusammenhang mit den weiteren vorgeschlagenen Entwicklungen interessant sein könnte.

1.8. Planungsrecht FNP

Jede gewerbliche Entwicklung ist abhängig von planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Darstellungen im zur Genehmigung zu führenden Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Suhl sind für den Bereich Suhl-Nord an das „URK Umsetzungsorientierte Realisierungskonzept Suhl-Nord 2022 bis 2040“ anzupassen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Suhl als Ausdruck ihrer Planungshoheit kartografisch und textlich dargestellt und gilt für das gesamte Stadtgebiet. Die in den Grundzügen darzustellende Art der Bodennutzung ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung – diese richtet sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt. In diesem Konzept wird die beabsichtigte städtebauliche Transformation des Wohngebiets Suhl-Nord in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ dargestellt.

Der FNP der Stadt Suhl wird gegenwärtig von der Stadt Suhl erarbeitet. Die Planung befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium, der Entwurf des FNP ist zur Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVWA) zu führen. Für Suhl-Nord enthält der aktuelle Entwurf des FNP Aussagen, die aus dem 2011 erarbeiteten Realisierungskonzept abgeleitet wurden. Infolge der Fortschreibung der Planung von 2011 durch dieses Konzept sind die Flächennutzungsziele für Suhl-Nord in weiten Teilen nicht mehr aktuell und müssen überarbeitet werden.

Die Transformation des Stadtteils Suhl-Nord von einem Wohngebiet in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ ist mit weitreichenden Änderungen für die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) verbunden, ebenso nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung.

Verkehrs- und Medienflüsse werden sich ändern, nicht mehr benötigte Infrastrukturen sind zurückzubauen, neue werden hinzukommen. Flächen werden zusammengelegt oder geteilt, Nutzungsänderungen werden vorzunehmen sein.

Für die Ansiedlung von heute noch nicht bekannten Investoren sind in Abstimmung mit diesen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Pläne) bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen (VE-Pläne) sowie Herstellung deren Rechtsverbindlichkeit entsprechend BauGB zu schaffen – siehe nachfolgend Planungsrecht B-Pläne.

Sofern im Zuge der Ansiedlungsgespräche zur Umsetzung der Ziele der Investoren Flächennutzungen gewünscht werden, die von den in diesem Konzept dargestellten Flächennutzungszielen abweichen, kann dies eine Änderung des FNP erforderlich machen, da nach BauGB die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu entwickeln ist. Die Änderung des FNP kann ggf. im Parallelverfahren erfolgen.

1.9. Planungsrecht B-Pläne

Zur Vorbereitung einer Ansiedlung von Interessenten sind für diese angestrebten Flächenentwicklungen planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. In der Regel wird eine Investorentätigkeit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht. Die Aufstellung von Bebauungsplänen hat entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans zu erfolgen. Dieser kann bei Erfordernis im Parallelverfahren geändert werden. Die Planungshoheit für beide Verfahren liegt bei der Stadt Suhl.

Bebauungspläne (B-Plan) als hoheitliches Instrument der verbindlichen Bauleitplanung können von der Stadt oder als Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) durch die Stadt in enger Abstimmung mit dem Investor aufgestellt werden. Grundlage für beide Planverfahren sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Suhl. Beide Planungsinstrumente bieten sowohl Vorteile als auch Nachteile, daher ist im Einzelfall zu entscheiden, welches Verfahren zur Anwendung kommt.

Einen B-Plan stellt die Stadtverwaltung auf, um für angestrebte Entwicklungen auf Flächen in der Stadt angebotsfähig zu sein. Im Sinne einer gewerblichen Entwicklung geschieht dies in der Regel, um potenzielle Investoren für eine Ansiedlung zu interessieren und Details für die Bebauung festzulegen. Das Dilemma besteht in diesem Fall darin, dass die Investoren zumeist zum Zeitpunkt der teils mehrjährigen Planerstellung nicht bekannt sind, ihre Planungsziele daher in die Bebauungsplanung nicht einfließen können. Infolge dessen sollten diese B-Pläne mit einer möglichst großen Flexibilität aufgestellt werden, in teilbaren Größen, mit optimierten Straßenverläufen und möglichst niedrigen Gesamtaufwendungen. Die Kosten des Verfahrens verbleiben bei der Stadt, die Kosten zur Herstellung der Flächen sind anteilig förderfähig. Aber auch hier trägt die Stadt einen großen Teil der entstehenden Kosten.

Oftmals erweist sich die gewünschte Flexibilität und Passfähigkeit im Zuge der Realisierung als nachteilig. Der Verzicht auf einen Teil des stadtplanerischen Einflusses, z.B. durch fehlende Baulinien, erzeugt städtebauliche Schwächen, da Investoren selten städtebaulich orientiert planen, sondern wirtschaftlich und funktionell. Ein bekanntes Beispiel ist der nahe der Einfahrt platzierte Kundenstellplatz bei Nahversorgern, der zu einer diffusen städtebaulichen Form der Bebauung führt und klare Raumkanten verhindert.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) wird konkret aus den Zielvorstellungen des Investors und den Gegebenheiten des Standortes entwickelt und mit den Planungszielen der Stadt abgeglichen. Er gilt i.d.R. für einen eng um die Ansiedlung bzw. das Vorhaben abgegrenzten Raum – also nicht für ein ganzes Gebiet gleichartiger Nutzung. Die Planungskosten trägt der Investor, aufgrund der Zielorientierung des Verfahrens benötigen VE-Pläne in der Regel weniger Zeit als B-Pläne. Die Effizienz der Flächennutzung ist für den Investor in der Regel ebenfalls höher als bei einem B-Plan. Ganzheitliche Entwicklungsvorstellungen für ein Gebiet, in dem die VE-Fläche liegt, werden in der Regel nicht betrachtet und sind von der Stadt abzusichern.

In Suhl-Nord soll ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ entstehen. Um dies erreichen zu können, sollten vor den Bauleitplanverfahren informelle Grundlagen für das gesamte Entwicklungsgebiet geschaffen werden – durch eine auf dieses Konzept aufbauende städtebaulichen Rahmenplanung (z.B. in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Erfurt), ein Infrastrukturkonzept/IEQK, ein Mobilitätskonzept und die Realisierung eines Auftaktprojektes, das die Qualitätsstandards der Entwicklung definiert.

Sofern es gelingt, die genannten Grundlagen zu erarbeiten, wird unter Annahme der Berücksichtigung vorgenannter Konzeptionen die Erarbeitung von VE-Plänen favorisiert, um die Stadt Suhl zu entlasten und den potenziellen Investoren optimale Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Gewerbeflächen zu bieten.

2.1. Mobilitätskonzept

Dieses Konzept (URK 2022-2040) gibt nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat Suhl den informellen Rahmen für die künftige Entwicklung vor. Zur nachhaltigen Erschließung des gesamten Stadtteils wird es erforderlich sein, ein Mobilitätskonzept für Suhl-Nord zu erarbeiten, das zum einen die innere Erschließung des Gebietes mit vielfältigen Mobilitätsangeboten bedarfsgerecht strukturiert, zum anderen Erfordernisse der regionalen Vernetzung benennt und Flächen reserviert für mit dem Mobilitätszentrum verbundene Funktionen. Hier existieren auch Querbeziehungen zum Logistiknetzwerk.

Für den Standort bzw. Stadtteil Suhl-Nord wird die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes empfohlen, in dem multimodale Mobilitätsangebote sowohl zur inneren Erschließung des Standortes als auch zur regionalen Vernetzung bedarfsgerecht vorgeschlagen und verortet werden. Eine Verortung des Mobilitätszentrums (siehe 2.3) soll auf einer Teilfläche des im Norden des Standortes geplanten Sondergebietes Bildung / Forschung / Mobilität erfolgen. Aus heutiger Sicht gibt es künftig drei Hauptnutzergruppen für Suhl-Nord mit jeweils unterschiedlichen Interessenlagen zu Mobilitätsangeboten:

- Im Gebiet ansässige bzw. ansiedelnde Dauernutzer (Anwohner, Gewerbetreibende, Schule u.a.)
- Temporäre Nutzer (Lieferverkehr, mobile Arbeiter, Kunden u.a.)
- Tourismus (Mobilitätsketten, Parken)

Dieses Konzept soll für die genannten Hauptnutzergruppen unter folgenden Prämissen entwickelt werden:

1. Wie verändern sich Ansprüche und Nachfragen an die Mobilität, welche heute noch üblichen Technologien werden bis wann durch neue (z.B. autonomes Fahren, Flugtaxi, elektro- und wasserstoffbetriebene Fahrzeuge) ersetzt oder ergänzt? Welche Rahmenbedingungen benötigen diese neuen Technologien? Sind diese umsetzbar im Gebiet und, wenn ja, bis wann?
2. Welche Mobilitätsangebote sind empfehlenswert für die innere Erschließung und das direkte Umfeld (z.B. Innenstadt, Flugplatz Suhl-Goldlauter, Großer Beerberg). Welche Serviceeinrichtungen sind für diese Mobilitätsangebote zu schaffen? Welche Flächen werden für die Mobilitätsangebote und die Serviceeinrichtungen benötigt, welcher Aufwand wäre mit deren Realisierung verbunden?
3. Für welche Entwicklungsvarianten in Suhl-Nord sind zu welchem Zeitpunkt welche Mobilitätsangebote erforderlich?

Aus den bisherigen Gesprächen haben sich einige inhaltliche Zielstellungen ergeben, die nachfolgend vorgestellt werden und Untersuchungsgegenstand sein sollen.

Bis zu 10 Stellplätze für Wohnmobile sind als Standard- bzw. Kurzreiseplatz zur Vergrößerung der Angebotsvielfalt als touristischer Baustein denkbar. Die Begrenzung auf ein relativ kleines Angebot soll eine Konkurrenz zum aktuell geplanten Premiumplatz im Haseltal ausschließen – dort laufen aktuell Untersuchungen für die notwendige Erschließung eines Wohnmobil-Premiumparkplatzes.

Als Bausteine sowohl der individuellen Mobilität als auch des ÖPNV sollten im Konzept u.a. untersucht werden: die Einrichtung eines Verleihs leichter Elektromobilität (z.B. E-Bike-Leihe), von Ladestationen für elektro- und wasserstoffbetriebene Fahrzeuge, die Einrichtung eines in kurzer Taktung den Stadtteil erschließenden und niederschwellig nutzbaren, autonomen Quartierbus-Verkehrs sowie sukzessive der Ausbau von Car-Sharing-Angeboten, Stadt- und Regionalbus-Verknüpfung, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Parkplätze für Pkw-, Bus- und Lkw-Verkehr. Hier gibt es Verknüpfungen zum Infrastrukturkonzept/IEQK – insbesondere bei den Themen „Ladestationen“ (auch für den autonomen Quartierbus) und „High-Solarpark“ als Überdachung von Parkplätzen, Haltestellen, ggf. Fußwegabschnitten wie z.B. der Rad-/Gehwegbrücke etc.

2.2. ÖPNV-Knoten

Von eminenter Bedeutung für die Erreichbarkeit und künftige Funktionalität des umzugestaltenden Stadtteilgebietes, den ankommenden Verkehr, die Realisierbarkeit kurzer Wege für aufeinander angewiesene Funktionsbereiche, die Abgrenzung von Verkehrs- und Ruhezeiten ist die Einrichtung eines ÖPNV-Knotens für alle Nutzergruppen. Dieser ÖPNV-Knoten dient der Erschließung des gesamten Gebietes durch Vernetzung von Regionalbussen mit ÖPNV-Stadtteilangeboten, hat darüber hinaus auch große Bedeutung für bestehende Nutzungen, die langfristig zu sichern sind – wie das Sondergebiet Sport und Freizeit – weitere, neue Nutzungen der touristischen Erschließung des Thüringer Waldes sowie angestrebte Nutzungen im Gebiet und zur Anbindung des Flugplatzes Suhl-Goldlauter. Der Nahverkehrsplan der Stadt Suhl ist diesbezüglich bei Erfordernis anzupassen.

Die ÖPNV-Anbindung von Suhl-Nord ist im Nahverkehrsplan der Stadt Suhl 2022 bis 2026 festgelegt. Die perspektivische Planung im Konzept geht von einer deutlich zu reduzierenden Anbindung in den kommenden Jahren aus. Angesichts des weiteren Rückganges der zu versorgenden Anzahl an Einwohnern in Suhl-Nord ist diese Zielsetzung grundsätzlich nachvollziehbar.

Die Liniennetzkarte 2021 weist die Linien B, D1 und D2, F und H sowie die Schülerlinie S 21 aus. In der Karte des Liniennetzkonzeptes für 2022 bis 2026 wird die Anbindung auf die Grundlinie BF (Taktung 30 Minuten von 5 bis 18 Uhr bzw. 60 Minuten von 18:00 und 21:30 Uhr) und die Ergänzungslinie H (6 Fahrten zwischen 4:00 und 16:15 Uhr) sowie den Schülerverkehr reduziert, die Rundlinien D1 und D2 werden zur Radiallinie D zusammengelegt, die bisherige Streckenführung der Rundlinien über Suhl-Nord entfällt.

Da in den Jahren 2026 bis 2028 bestehende Liniengenehmigungen auslaufen bzw. der aktuelle öffentliche Dienstleistungsvertrag zu erneuern ist, wurden im Rahmen des Nahverkehrskonzeptes bereits Vorschläge zur weiteren Entwicklung / Reduzierung für die Jahre nach 2026 gemacht. Nach diesem Zielkonzept werden die Linien auf sieben bis acht reduziert, ggf. zuzüglich von flexiblen Verkehren nach Ride-Pooling-Prinzip mit kleinen Fahrzeugen oder alternativ als Bürgerbus-Verkehr. Eine Umsetzung dieses Vorschlages hätte die Reduzierung der Anbindung von Suhl-Nord durch nur noch eine einzige Linie zur Folge.

Die Umnutzung des Stadtteils in ein Gewerbegebiet wird im Nahverkehrskonzept zwar benannt, ein Versorgungsbedarf aber offensichtlich nicht abgeleitet, wie die sukzessive Reduzierung der Anbindung nahelegt.

Dieses URK geht hingegen davon aus, dass eine großflächige gewerbliche Entwicklung in Kombination mit dem Aufbau einer Struktur für Forschung und Bildung, die Anbindung des Flugplatzes Suhl-Goldlauter und vielfältige touristische Angebote unbedingt mit dem signifikanten Ausbau des ÖPNV zu verknüpfen ist. Beides gehört zusammen, sollte gemeinsam geplant und realisiert werden.

Mit dem Auslaufen der Liniengenehmigungen und des Dienstleistungsvertrages wird daher dringend empfohlen – unter Bewertung der bis dahin geschafften Meilensteine hin zu einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ – einen ÖPNV-Knoten direkt in Suhl-Nord vorzusehen. Dieser soll sich am weiter planerisch zu untersuchenden Mobilitätsknoten Suhl-Nord (siehe 2.3) befinden, um kurze Wege zur quartiersinternen Mobilität zu gewährleisten. Hier ist eine Verzahnung mit dem Stadtteil- Mobilitätskonzept (siehe 2.1) herzustellen.

2.3. Mobilitätszentrum

Am ÖPNV-Knoten ist ein Mobilitätszentrum einzurichten, um sowohl die mit dem ÖPNV-Knoten als auch die mit dem (motorisierten) Individualverkehr verbundenen Nachfragepotenziale bedienen zu können. Dazu gehören die Einrichtung einer (E)-Bike-Leihe, ein Pkw-Parkplatz, einige Caravan-Stellplätze, Stellplätze für Car Sharing, Ladestationen für elektrisch und wasserstoffbetriebene Fahrzeuge, touristische Informationen, aber auch Läden, ein Sammelplatz für touristische Anlässe, eine öffentliche WC-Anlage sowie ggf. gastronomische Versorgung usw. Der Mobilitätsknoten soll als „mobility hub“ einen möglichst großen Teil der Mobilitätskette abdecken und daher auch gut ins Fuß- und Radwegenetz eingebunden sein. Bisher lieferte das eigene Auto die häufigste Antwort auf die Frage nach individueller Mobilität, aber mit der zunehmenden Urbanisierung und dem erstarkenden Umweltbewusstsein rücken alternative Lösungen immer stärker in den Fokus. Ziel ist, jedem Verkehrsteilnehmer ohne Zugangshemmnisse die Transportmöglichkeit zu ermöglichen, die gerade zu seinem Weg und seinen Prämissen passt. Das soll am Mobilitätszentrum möglich sein.

Die Transformation des Wohngebietes Suhl-Nord in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ erfordert eine optimale Anbindung des Stadtteils an die Region. Dafür sind multimodale Mobilitätsangebote mit dem Ziel einer Mobilitätsgarantie für alle Bedürfnisse zu realisieren. Der Zielverkehr ins Gebiet ist entsprechend des zu erarbeitenden Mobilitätskonzeptes zu organisieren.

Kurze Wege, eine gute Orientierung, ein vertakteter öffentlicher Verkehr und niederschwellig nutzbare Angebote sind das Ziel. In der städtebaulichen Fachplanung wird seit einigen Jahren das Konzept der 15-Minuten-Stadt verfolgt, was bedeutet, dass alle Ziele von einem Mobilitätszentrum aus in maximal 15 Minuten erreichbar sind.

Außer der zentralen Aufgabe der optimalen Erschließung des zu transformierenden Stadtteils sind die Anforderungen an die Mobilitätskette zu beachten, die sich aus dem Entwicklungspotenzial für den Tourismus ergeben. Für beide Nutzergruppen sind der Ziel- und Quellverkehr zu kalkulieren, Bedarfe für Parkplätze, Informations- und Serviceangebote abzuleiten und daraus Vorgaben für ein Mobilitätszentrum zu entwickeln, welches die Anforderungen des Mobilitätskonzeptes baulich umsetzt.

Ein Informationspunkt für touristische Ziele in der direkten Umgebung, die zu Fuß- bzw. Fahrrad erreicht werden können, aber auch als Startpunkt für weiter entfernte Ziele im näheren Umfeld und Thüringer Wald, sollte eingerichtet werden.

Für touristische Events und Freizeit-Nutzungen, die auf dem benachbarten Flugplatz stattfinden können – darunter Ballonfahrten, sportliche Angebote wie Drachen- und Gleitschirmfliegen, technisch anspruchsvollere wie Kurzflüge über die Region mittels Ultraleicht- und Segelflugzeugen – sollte der mobility-Hub als Treffpunkt und Netzkonten dienen, als Startpunkt eines Shuttles zum Flugplatz, zur Ausleihe von (E-)Fahrrädern/Pedelecs und zur Anbindung an das benachbarte, etablierte Sportzentrum.

Eine umfangreiche Anzahl von E-Ladepunkten an den Parkplätzen ist vorzusehen, da der gegenwärtige Wandel in der Mobilität diese erfordern wird. Sollte sich der Bedarf weiterer systemischer Ladeangebote wie Wasserstofftankstellen ergeben, sollen diese ebenfalls angeboten werden.

Mittelfristig werden weitere, aktuell aufgrund der dafür erforderlichen technischen Standards und der Rechtslage noch nicht umsetzbare Mobilitätsangebote in den mobility-Hub zu integrieren sein. Das werden z.B. autonome Fahrzeuge bzw. Lufttaxis sein, für die perspektivisch Flächen vorzusehen sind – zum Landen, Parken, für Service und Ladeinfrastruktur.

Derartige Entwicklungen vollziehen sich gegenwärtig in atemberaubendem Tempo. So hat beispielsweise die Projektentwicklung des japanischen Unternehmens Skydrive das Ziel eines Markteintritts im Jahr 2025 ausgegeben¹⁰. Dutzende Start-ups weltweit arbeiten an ähnlichen Konzepten, darunter die Firmen Dufour (Schweiz), Lilium oder Volocopter.

Voraussetzung für eine Realisierung in Suhl-Nord wären allerdings eine geeignete Betreiberstruktur, die Verfügbarkeit des erforderlichen Breitbandes/Mobilfunknetzes und eine Genehmigungsfähigkeit. Das Mobilitätszentrum sollte so geplant werden, dass es für diese neuen Mobilitätsangebote erforderliche Flächen bereitstellen kann oder diese in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Der räumliche Zusammenhang aller Funktionsbausteine der Mobilität ist wichtig für Attraktivität durch kurze Wege, die erzielbare Wirtschaftlichkeit, Nachfrage und sich daran anlagernde gewerbliche Angebote.

Je nach Ausbau- und Nutzungsgrad sind weitere Bausteine zur Verbreiterung des touristischen Angebotes denkbar, von kleinen, zu vermietenden Läden bis zu Gastronomie. Sollten diese eine die Fläche prägende Größe erreichen – eine Abstimmung dazu mit dem benachbarten Forschungs- und Bildungsstandort wird empfohlen, um Parallelentwicklungen zu vermeiden – wird die Durchführung eines architektonischen Realisierungswettbewerbs empfohlen, um ein der gewünschten architektonischen Qualität entsprechendes Niveau abzusichern.

¹⁰ Quelle: Zeitschrift GEO, Ausgabe April 2022, Seite 104

2.4. Touristisches Konzept

Die Lage von Suhl-Nord im Thüringer Wald, die Nähe zur Autobahn und zum Flugplatz Suhl-Nord, bestehende, erweiterbare Angebote für Sport und Freizeit und die Zielstellung der Transformation des Stadtteils in ein vielfältiges „Gewerbegebiet der Zukunft“ mit Forschungs- und Bildungsangeboten erfordert die Erarbeitung eines lokalen Tourismuskonzeptes, in dem die Stärken des Standortes und die touristisch nutzbaren Potenziale – z.B. das Wanderziel Großer Beerberg – identifiziert und die damit verbundenen Aufgaben benannt werden.

Der Tourismus hat eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung, da er als Wachstumsmotor gilt und gleichzeitig erheblich zum Image einer Region beiträgt. Suhl-Nord als nachhaltiger Stadtteil soll trotz seines gewerblichen Schwerpunktes multifunktional aufgestellt sein. Auch im Bereich Tourismus kann Suhl-Nord Funktionen wahrnehmen.

Suhl-Nord soll mit dem Mobilitätsknoten und der Verknüpfung von individuellen und öffentlichen Verkehrsmitteln als Drehscheibe für Verkehre fungieren. So kann untersucht werden, inwiefern der Mobilitätsknoten Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten sein kann und welche ergänzende Infrastruktur (Info, Ausleihe etc.) die touristische Funktion stärken kann. Beispielsweise könnte der Mobilitätsknoten Ankunftspunkt für individuell oder per Bus Anreisende sein, die Aktivitäten am nahe gelegenen Flugplatz starten wollen. Dessen Potenziale sollen verstärkt touristisch genutzt werden können.

Ebenso sollte untersucht werden, ob Suhl-Nord im Winterhalbjahr als guter Ausgangspunkt und Pkw-Sammelplatz für Wintersportler geeignet ist, die von hier per Shuttle zu ihren Loipen-Einstiegspunkten im Umfeld gefahren werden und an anderen Punkten wieder abzuholen sind. Dies könnte ein Weg sein, um die bei gutem Wetter häufig auftretende Überlastungen von Wanderparkplätzen im Thüringer Wald und z.B. auch in Oberhof einzudämmen. So sind für die Wintersportler auch längere Skiausflüge in einer Laufrichtung ohne Rückkehrerfordernis oder Rundwegbedarf zum eigenen Pkw möglich. Die erforderlichen Verkehrsleiteinrichtungen und Kommunikationsbedarfe sollten im Tourismuskonzept benannt werden. Parken und Zubringerfahrten könnte als kombiniertes Angebot des örtlichen und regionalen ÖPNV ausgebildet werden.

Weiterhin sollte untersucht werden, welche Rolle Suhl-Nord als Einstieg in Wanderungen zum Beerberg und Pochwerksgrund etc. übernehmen kann – ggf. mit individueller Kurzstreckenelektromobilität z.B. zum Geiersberg (Rundwanderweg) als Wandereinstieg. Die kleinen (z.B. auch Waldbad Goldlauter-Heidersbach) und großen Potenziale sollten identifiziert und ihre Beziehung zu Suhl-Nord und dort zu schaffenden Angeboten diskutiert werden. Ob, wie stark und auf welche Weise also Verknüpfungen zu Suhl-Nord und dem Mobilitätsknoten hergestellt werden können, hängt davon ab, welche konkreten touristischen Optionen vor Ort und im Umland anliegen und wie diese erreichbar sind oder sein sollen.

Ein kleinräumiges Tourismuskonzept für den Standort Suhl-Nord kann klären, welche sinnvollen Potenziale im unmittelbaren Umland vorhanden sind, wie diese von Suhl-Nord aus für alle Gruppen von Verkehrsteilnehmern – individuell-motorisierte, ÖPNV-Nutzer, Radler etc. – erreichbar sind, welche Zielgruppen mit welchen Angeboten wie angesprochen werden können und welches Mobilitätsverhalten zu erwarten ist. Es soll als Analyse- und Strategiepapier dazu dienen, das touristische Potenzial im Zusammenhang mit dem Standort Suhl-Nord zu wecken. Es geht dabei weniger um ein Marken-, Marketing- oder Kommunikationskonzept, sondern um die Wechselwirkungen mit den übergeordneten touristischen Konzepten für Thüringen, den Thüringer Wald und Suhl. Querverbindungen zu touristischen Funktionen von Naturpark und Biosphärenreservat sollten beachtet werden.

2.5. Anbindung Flugplatz

Der Flugplatz in Suhl-Goldlauter stellt für die Ansprache international tätiger Investoren ein regionales Alleinstellungsmerkmal dar. Für dessen optimale Anbindung an Suhl-Nord und die Hebung der damit verbundenen Potenziale für Tourismus und gewerbliche Akquisitionen ist es erforderlich, den östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flugplatz mit einer Fuß- und Radwegebrücke über das Tal des Heldersbaches anzubinden.

Suhl-Nord soll als modernes, nachhaltiges Gewerbegebiet der Zukunft auch entsprechend auf nachhaltige und zukunftsorientierte Gewerbeentwicklung ausgerichtet sein. Dort tätige Spezialisten und Firmenlenker werden vermutlich in Zukunft auf eine schnelle und individuelle Anbindung in die Welt angewiesen sein. Ein Angebot stellt dabei natürlich die Autobahn 71 dar, an welche Suhl-Nord sehr gut angebunden ist.

Eine weitere Möglichkeit bietet der Sonderlandeplatz Suhl-Goldlauter (ICAO-Code „EDQS“). Dort können Segelflugzeuge, Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge und Motorflugzeuge mit einem Höchstabfluggewicht von bis zu zwei Tonnen starten und landen. Den Flugplatz können Leichtflugzeuge nutzen, die im Geschäftsflugverkehr verwendet werden, z.B. zweimotorige Maschinen mit zahlreichen Sitzplätzen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass es gerade für den Flugverkehr auch alternative Antriebs- oder Kraftstoffformen geben wird, um den Flugverkehr nachhaltiger/CO₂-ärmer zu gestalten. Dann sind Geschäftsflugverbindungen auch für nachhaltig orientierte Unternehmer (wieder) interessant.

Häufig haben Unternehmen der Holzindustrie mit stärkerer Wertschöpfungstiefe ihre Wurzeln in anderen, entfernten Regionen und Ländern. Die regelmäßig erforderlichen Besuche dortiger Stammwerke, der Besuch von Messen oder die Pflege von Kundenkontakten (z.B. für Werksbesuche oder Besuche der geplanten Musterhaussiedlung) sollten per Flugzeug möglich sein.

Hierfür wird empfohlen, den Flugplatz funktional an Suhl-Nord anzubinden. Dafür wird ein Fuß-/Radweg vorgeschlagen, der vorhandene Wegeflurstücke in städtischem Eigentum nutzt, teils allerdings voraussichtlich unabhängig von diesem über eine Brücke zu führen ist, um das beträchtliche Gefälle nördlich des Sportzentrums auszugleichen.

Eine bedenkenswerte Alternative zu einer sich aus dem Höhenverlauf des Geländes ergebenden Fuß-/Radweg-Brücke wäre ein Fuß-/Radweg durch das Tal des Heldersbaches. Die Anbindung des Flugplatzes über eine Brücke könnte jedoch viel ebener und infolge des Anschlusses als Kreuzung Bocksbergstraße direkter sowie mit einem hohen Erlebniswert hergestellt werden. Sie wäre allerdings mit höheren Kosten verbunden.

Sofern Fahrzeuge der leichten Elektromobilität als Nutzer des Weges berücksichtigt werden sollen (Wegebreite, Geschwindigkeitsprofil), ist darüber eine direkte Anbindung von Unternehmen an den Flugplatz als Geschäftsreisestandort über ein Shuttleangebot vorstellbar. Gerade im Businessbereich ist der gesamte Standort Aushängeschild des Unternehmens, weshalb ernsthaft in Betracht gezogen werden sollte, mit der Brücke kein ausschließlich funktionales, sondern ein elegantes, selbstbewusstes, modernes und technisch anspruchsvolles Bauwerk zu schaffen, als symbolischer Ausdruck des „Gewerbegebiets der Zukunft“.

Dieses Bauwerk kann auf die thematische Ausrichtung des Gewerbebestandes Bezug nehmen und die Leistungsfähigkeit der Branche symbolisieren, indem es aus Holz gefertigt wird. Um bestmögliche Ergebnisse und hohe Qualität zu sichern, sollte dies über einen Wettbewerb erfolgen. Der Realisierungswettbewerb – eine Zusammenarbeit von Architekten/Ingenieuren mit einem Herstellungsbetrieb – würde den gewünschten hohen gestalterischen Anspruch sicherstellen und eine überregionale, medialen Aufmerksamkeit erzeugen.

3.1. F&E-Standort

Das geplante Reallabor der Fachhochschule Erfurt wird aufzeigen, welche Potenziale im Bereich der Forschung und Entwicklung in Suhl-Nord gehoben werden können. Erklärtes Ziel der Stadt Suhl ist die Implementierung eines F&E-Standortes in Suhl-Nord. In allen Gesprächen mit potenziellen Multiplikatoren wurde die Holzbranche als wichtiges Tätigkeitsfeld benannt, hier insbesondere der drängende Waldumbau im Thüringer Wald, die Stärkung der Thüringer Holzwirtschaft durch Vergrößerung der Wertschöpfungstiefe, der serielle Holzbau und die Forschung und Entwicklung in damit verbundenen Technologien.

Um in Suhl-Nord einen Forschungs- und Entwicklungsstandort etablieren zu können, werden Wissenschaftler (Forschende) ebenso gebraucht wie Unternehmer/Investoren (Entwickler). In etablierten Forschungsstandorten kommt es zu Ausgründungen, die den Wissenstransfer in die Wirtschaft übernehmen. All dieses ist aktuell in Suhl-Nord nicht vorhanden. Im aktuellen Koalitionsvertrag der Bundesregierung erklärt die Bundesregierung, über ein Reallabor- und Freiheitszonengesetz einheitliche und innovationsfreundliche Rahmenbedingungen für Reallabore zu schaffen und neue Freiräume zur Erprobung von Innovationen zu ermöglichen.

Die Fachhochschule Erfurt hat sich im Zuge der Konzepterarbeitung bei mehreren Gesprächen in einem wachsenden Teilnehmerkreis zunehmend interessiert gezeigt an der Idee, in Suhl-Nord tätig zu werden. Sie hat erklärt, zur Erarbeitung möglicher Entwicklungsoptionen ein Reallabor in Suhl-Nord einzurichten – siehe hierzu Einzelziel 1.2. Dieser erste Schritt wird von großer Bedeutung sein, werden doch damit im besten Fall weitere Schritte identifiziert, die von den Beteiligten gemeinsam zu gehen sind, um in Suhl-Nord einen Nukleus für Forschung und Bildung dauerhaft etablieren zu können, als Grundlage für die angestrebten Entwicklungen eines Wissenstransfers in die Wirtschaft. Die Nutzung von Flächen in einem zu errichtenden Auftaktprojekt – siehe hierzu Einzelziel 1.3. – könnte für das Reallabor infrage kommen.

Forschung benötigt geeignete Flächen, die entsprechend ausgestattet sein müssen. Schulungsräume, Seminarbereiche, Kommunikationsflächen, ggf. Labore, Archive, Ausstellungsräume, Hörsäle und Nebenräume. Die Anforderungen sind noch offen, sie hängen ab von der Positionierung der Entwicklungspartner, ihrem Engagement, von städtebaulichen und architektonischen Planungen, natürlich auch vom Umfang und der Intensität der künftigen Forschungstätigkeit. Bei weitgehenden Anforderungen sollte die Errichtung eines Forschungsinstituts diskutiert werden – siehe hierzu Einzelziel 3.2.

Neben den genannten Bedingungen werden die Etablierung, Nutzung und der weitere Auf- und Ausbau eines F&E-Standorts ganz maßgeblich davon abhängen, inwieweit es gelingt, Unternehmen, Start-ups, mobile Arbeiter und Exzellenzforscher zu vernetzen und von der synergetischen Mitwirkung am F&E-Standort zu überzeugen. Um dafür die richtigen Angebote machen zu können, braucht es eine grundlegende Forschungsfinanzierung, Mandate für die konzeptionelle Forschung – z.B. in den Mobilitäts- und Klimathemen der Einzelziele 2.1., 2.2., 3.3., 3.4., 3.5., sowie zur Mitwirkung in den stadtplanerischen Prozessen und Entwürfen für architektonische Bauaufgaben im Stadtgebiet.

Im zu verstetigenden Beteiligungsprozess sollte die Fachhochschule Erfurt Moderationsaufgaben übernehmen. Räume des F&E-Standortes sollten dafür genutzt werden, um Bürgerinnen und Bürgern auf sehr praktische Weise den Wandel „vor Augen“ zu führen, Inhalte zu vermitteln und zur Mitwirkung anzuregen.

Eine intensive Forschungs- und Lehrtätigkeit in Suhl-Nord ist wichtig für die Akzeptanz des erwünschten hohen Anspruchsniveaus der Gesamtentwicklung: städtebaulich, architektonisch, den Nutzungsmix betreffend, die Zusammenarbeit, das Forschungsniveau und die damit erzielbaren Forschungsergebnisse und Innovationen.

3.2. Forschungsinstitut

Sofern es gelingt, die bisherigen Interessenlagen zum Aufbau eines Instituts oder einer Außenstelle der Fachhochschule Erfurt als Mikrocampus mit dem Forschungsfokus auf den Rohstoff Holz und die sich durch den Klimawandel ergebenden Herausforderungen zu bündeln und die erforderlichen finanziellen Mittel aufzubringen, wird der Aufbau eines F&E-Standortes im Stadtteil empfohlen. Als wichtige Einflussfaktoren werden das geplante Oberzentrum Südthüringen gesehen – gebildet aus den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof – sowie die Zielsetzung, den Stadtteil Suhl-Nord modellhaft umzugestalten in einen „Gewerbestandort der Zukunft“.

Im aktuellen Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung angekündigt, den Ausbau und die Neuansiedlung von außeruniversitären Einrichtungen prioritär in den Regionen zu unterstützen, die gegenwärtig unterausgestattet sind, so wie dies in vielen Teilen Ostdeutschlands der Fall ist. Weiter heißt es im Koalitionsvertrag: Die Bundesregierung will die Start-up- und Gründerförderung stärken, eine Start-up-Strategie verabschieden... Die KfW soll als Co-Wagniskapitalgeber wirken usw.

Die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof planen die Bildung eines Südthüringer Oberzentrums. Die Transformation von Suhl-Nord hat für diese oberzentrale Ausrichtung hohe Bedeutung. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche in Suhl-Nord hat darüber hinaus Bedeutung für den gesamten Südthüringer Raum.

Die vorgeschlagene Kombination von Betrieben der Holzindustrie und der Photovoltaik, angereichert mit Forschungs- und Entwicklungsbausteinen zur Hebung von Innovationspotenzialen, zur Entwicklung einer Start-up- und Gründerszene und eines Netzwerks zur Fachkräftesicherung, soll ein vielfältiges Angebot von Arbeitsplätzen schaffen, die infolge der Nutzungsmischung zum Teil im Bereich der hochqualifizierten Forschung anzusiedeln sind. Für diese Arbeitsplätze in der Forschung wird eine bauliche Infrastruktur bereitzustellen sein. Abhängig von Art und vor allem vom Umfang der entstehenden Forschungsstruktur könnte der Neubau eines Forschungsinstituts erforderlich werden.

Aus heutiger Sicht kann die Wahrscheinlichkeit, dass dies gelingt, noch nicht beurteilt werden. Zu viele wirkmächtige Einflussfaktoren wären für eine hinreichend realistische Beurteilung zu prüfen, Abstimmungen vorzunehmen, Dritte einzubinden. Das konnte innerhalb der Bearbeitung dieses Konzeptes nicht geleistet werden.

Unabhängig davon ist anzunehmen, dass das Niveau der Gesamtentwicklung des „Gewerbegebiets der Zukunft“ maßgeblich von der Realisierung einer Forschungsinfrastruktur abhängen wird: Die Qualität der entstehenden Arbeitsplätze wie auch der Output an Innovationen, Forschungsergebnissen, deren Wissenstransfer in die Wirtschaft, die Quantität der Start-ups, der Firmengründungen und der Patentanmeldungen wird davon abhängen, ob es gelingt, die Forschung dauerhaft in Suhl-Nord zu etablieren. Dies wäre ohne eine leistungsfähige Forschungsinfrastruktur schwierig.

Das Niveau der künftigen Wertschöpfung in Suhl-Nord hängt von der Bereitschaft potenzieller Investoren zur Ansiedlung ab. Je deutlicher die Signale des politischen, wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Willens ausfallen, desto größer sind die Chancen für eine impulsive Entwicklung.

Daher sollten die Städte des Oberzentrums gemeinsam bei der Thüringer Landesregierung und der Bundesregierung für den Aufbau dieser Forschungsinfrastruktur werben und alles dafür tun, dass diese Realität wird. Alle Partner dieser Entwicklung – siehe auch Einzelziel 1.1. – sollten eingebunden werden.

3.3. Schwammstadtforschung

Der Hochwasserschutz hat infolge des Klimawandels neue Herausforderungen zu bewältigen. Dezentrale Starkniederschläge verursachen Extremereignisse mit Überschwemmungen, auf welche die Städte nicht vorbereitet sind. Gleichzeitig beeinträchtigt die zunehmende Wärmebelastung das Stadtklima, Grundwasserabsenkungen und Hitzeinseln mit Trockenstress für Stadtgrün sind die Folge. Den Hochwasserschutz unterstützende Maßnahmen sind zu erarbeiten, umzusetzen und mit einem Monitoring zu begleiten – in Suhl-Nord als Zwischennutzung für einige Jahre insbesondere auf Flächen, die für eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, aber erst langfristig verfügbar gemacht werden können sowie im Stadtgebiet auf noch zu identifizierenden Flächen. Neben der Forschung zu Auswirkungen von Versiegelungsobergrenzen sollte das Ziel der Entwicklung eines „Werkzeugkastens“ für eine umfassende wasser-sensible Stadtplanung verfolgt werden.

Die „Schwammstadt“ verfolgt die Idee einer weniger versiegelten Stadt, in der mit verschiedenen Maßnahmen den Gefahren von Überschwemmungen bzw. Überhitzungen und Dürren durch Extremwetterlagen begegnen soll, die zugunsten eines besseren Mikroklimas den natürlichen Wasserhaushalt in der Region verbessert und Verdunstungen verringert.

Auf einer Teilfläche des Standortes soll temporär Forschung an Schwammstadtprojekten betrieben werden. Für den Umgang mit infolge des Klimawandels verstärkt auftretenden dezentralen Starkniederschlägen sind praktikable Lösungsvorschläge zu entwickeln und mögliche Antworten auf Klimawandelfolgen in bebauten Arealen zu finden und deren Funktionsweise und Resilienz zu untersuchen.

Hier sollten beispielhaft Bausteine des Schwammstadtprinzips zur Anwendung kommen – in Suhl-Nord als Zwischennutzung für einige Jahre, bei Eignung auch im weiteren Stadtgebiet auf noch zu identifizierenden Flächen. In Suhl-Nord sollte dies insbesondere auf Flächen realisiert werden, die für eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, aber erst langfristig verfügbar gemacht werden können. Die nachfolgende Karte stellt Flächen im Stadtgebiet vor, die nach heutigem Wissensstand für Schwammstadtmaßnahmen infrage kommen.



Abbildung 20: Für Schwammstadtmaßnahmen in Suhl-Nord zu prüfende Flächen

Neben üblichen Themen wie Dachbegrünungen, Versickerungsflächen, Flutgräben, Rückhalte- und Speicherbecken sollten dabei weitere, forschungsrelevante Themen wie Regenwasserkaskaden in den Fokus genommen werden. Dazu gehören z.B. die Auswirkung von Versiegelungsobergrenzen, das Zusammenwirken von

baulichen Schutzmaßnahmen mit dem Ziel der Entwicklung eines „Werkzeugkastens“ für eine umfassende wassersensible Stadtplanung. Als Schutzmaßnahmen gegen Trockenstress sollten Stadtbäume mit Rigolen ausgestattet werden, ein Monitoring des Reallabors erfolgen. Als Magnet für Besucherverkehr und Bildungsangebot könnte z.B. eine Ausstellung dienen – „Schwammstadt-Bausteine“ sei hier als beispielhafte Anregung genannt.

Es wird eingeschätzt, dass diese Schwammstadtforschung bis zum Rückbau der Wohngebäude bestehen kann und danach – der Rückbau der Wohnblocks in sonstigem Privateigentum wird vorausgesetzt – auf diesen Flächen eine gewerbliche Entwicklung erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt sollte darüber entschieden werden, ob Elemente der Schwammstadtforschung dauerhaft in Suhl-Nord verbleiben können, um Mikroklima und Wasserhaushalt positiv zu beeinflussen.

Es ist anzunehmen, dass zukünftig bei Neubauten vermehrt Dachbegrünungen zu realisieren sind. Dies soll in Suhl-Nord bereits jetzt umgesetzt werden: Auf allen Gewerbestandorten soll in Kombination mit PV-Anlagen/Solarthermie Dachbegrünungen umgesetzt und deren Langzeitwirkung untersucht werden (Monitoring). Dies soll ebenso in Suhl-Nord bzw. der ganzen Stadt im Wohnungsbau sowie bei Sanierungen bestehender öffentlicher Bauten und Wohnbauten erfolgen.

Die „Schwammstadtforschung“ steht in Wechselwirkung zum Baustein „Klimafolgenforschung“, dafür vorgesehene Flächen befindet sich entlang der am längsten verbleibenden Mehrfamilienwohngebäuden in Suhl-Nord, um dessen reales urbanes Umfeld nutzen zu können, sowie entlang der „Großen Beerbergstraße“ – hier als Begleitfläche einer innerstädtischen Hauptstraße.

3.4. Klimafolgenforschung

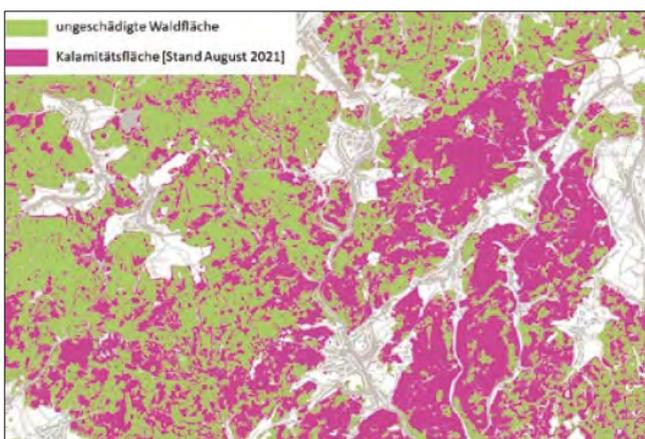
Um die Folgen des Klimawandels wissenschaftlich und praxisnah erforschen zu können wird in Suhl-Nord der Aufbau eines Thüringer Standortes für Klimafolgenforschung empfohlen, wo zentrale Thüringer Aktivitäten gebündelt diskutiert und durch ein Themen-Monitoring von der Fachhochschule Erfurt unter enger Zusammenarbeit mit Kompetenzträgern in Thüringen und darüber hinaus begleitet werden. Die Klimafolgenforschung wäre eines der zentralen Tätigkeitsfelder im zu errichtenden Forschungsinstitut.

Die Veränderungen des Klimas und dessen Folgen für die Städte, Natur und Landschaft sind allerorten sichtbar. Drei extreme Dürrejahre und Hitzewellen in den Jahren 2018 bis 2020 und die massenhafte Vermehrung von Borkenkäfern haben dem Wald in ganz Deutschland sehr zugesetzt¹¹, der Forstwirtschaft massive Schäden zugefügt. Im vom Thüringer Landwirtschaftsministerium am 22.12.2021 vorgestellten Waldzustandsbericht 2021 wurde deutlich, dass fast die Hälfte des Baumbestandes in Thüringen bedroht ist durch starke Vitalitätsverluste. Seit 2018 liegt die kumulative Ausfallrate bei 20%¹².

Der Zustand des Waldes in Thüringen ist infolge dessen insgesamt fragil. Durch den Klimawandel ändert sich die Witterung tiefgreifend in einer bisher nicht gekannten Geschwindigkeit. Extremereignisse wie Stürme oder Hochwasser werden häufiger auftreten, Hitze und Trockenperioden zunehmen und zu einer immer stärkeren Austrocknung der Waldböden führen.

Hinzu kommt, dass sich der Borkenkäfer in den vergangenen Jahren in Thüringen sehr stark vermehrt hat. Der „Buchdrucker“ hat sich von einem Sekundärschädling zu einem gefährlichen Primärschädling für die Fichte entwickelt und seit Sommer 2018 für den größten Anteil am stark wachsenden Schadholzbestand von derzeit etwa 10 Mio. Festmeter gesorgt. Die Ursache für das Anwachsen des Schadholzbestandes liegt darin begründet, dass der „Buchdrucker“ in den trockenen und warmen Jahren 2018 bis 2020 jährlich drei Käfergenerationen herausbilden konnte, wodurch die Anzahl der überwinterten Käfer rund 30mal höher war als in Jahren mit nur zwei Generationen¹³.

Infolge dessen ist der Handlungsbedarf dramatisch angestiegen. Die Thüringer Wälder müssen resilienter und anpassungsfähiger werden, weg von bestehender monokultureller Bewirtschaftung und hin zu klimastabilen, naturnah strukturierten Mischbeständen mit einer hohen Vielfalt an Baumarten.



Die Fichten- und Buchenbestände sind dabei am stärksten betroffen. Die Absterbe-/Ausfallrate des Fichtenbestandes seit 2018 liegt mit steigender Tendenz bei 29% (2018 2%, 2019 4%, 2020 9%, 2021 13%), beim Buchenbestand beträgt die Absterbe- bzw. Ausfallrate seit 2018 insgesamt 15%¹⁴.

Abbildung 21: Kartenausschnitt aus dem Bereich des Thüringer Schiefergebirges bei Steinach mit ausgewiesenen Schadflächen (Stand: August 2021) – siehe Thüringer Waldzustandsbericht 2021, Seite 28

¹¹ Siehe Waldbericht der Bundesregierung 2021, letzter Download am 02. Mai 2022

¹² Siehe Waldzustandsbericht 2021, Forstliches Umweltmonitoring in Thüringen, herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL), Seite 42

¹³ Siehe Waldzustandsbericht 2021, Forstliches Umweltmonitoring in Thüringen, herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL), Seite 42

¹⁴ a.a.O., Seite 43

Der anstehende Waldumbau ist zu diskutieren, zu planen und mit einem Monitoring wissenschaftlich zu begleiten. Für die Thüringer Forstbetriebe sind die aus der veränderten Waldbewirtschaftung sich ergebenden und kurzfristig zu bewältigenden Herausforderungen riesig, da der Waldumbau einen Aufwand erzeugt, der weit über dem heutigen Umfang im Zuge der Waldbewirtschaftung liegen wird. Beträchtlich größere Mengen an Holz werden in den kommenden Jahren zu verarbeiten sein, parallel dazu steigt der Aufforstungsaufwand.

Für die Innenstädte ergeben sich durch den Klimawandel massive Herausforderungen sowohl durch drohende Überschwemmungen als auch steigende Temperaturen. Insbesondere Großstädte leiden zunehmend unter auftretenden Hitzeinseln. In diesen Bereichen geraten Stadtbäume unter Trockenstress, die hohe Wärmebelastung beeinträchtigt das gesamte Stadtklima. Die steigende Trockenheit verändert die Böden, Erosion tritt auf. Parallele, dezentrale Starkniederschläge wie im Ahrtal am 14. Juli des vergangenen Jahres führen zu unkontrollierten Überschwemmungen von Flüssen und verursachen Extremereignisse, auf welche die Städte (noch) nicht vorbereitet sind.

Um die beschriebenen Folgen der Veränderungen des Klimas wissenschaftlich und praxisnah erforschen zu können wird empfohlen, auf einer Teilfläche des Standortes im ersten Schritt ein Planungsreallabor einzurichten. Als Entwicklungspartner für ein vielschichtiges Planungsreallabor in Suhl-Nord unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Wertschöpfungskette Wald/Holz/Gesellschaft besitzt die Fachhochschule Erfurt besondere Kompetenzen. In mehreren Gesprächen seit November 2021 haben die Hausleitung der Fachhochschule und die beteiligten Lehrstühle deutliches Interesse geäußert. Die themenbezogene Einbindung unterschiedlichster Fachdisziplinen ist denkbar.

Es wird empfohlen, die Gespräche kurzfristig und zielorientiert fortzusetzen und eine Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt Suhl, der Fachhochschule Erfurt und der LEG Thüringen abzuschließen. Die Fachhochschule Erfurt ist hervorragend geeignet als wissenschaftlicher Entwicklungspartner in Suhl-Nord, da sie sich (u.a. im vom Bund geförderten WIR-Forschungsprojekt Holz-21-regio¹⁵) intensiv in den relevanten Aktionsfeldern des Planungsreallabors – klimaresilienter Waldumbau, Zukunftsbaustoff Holz und Wertschöpfungskette Rohholz – wissenschaftlich betätigt.

Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit weiteren Entwicklungspartnern sollten untersucht und ggf. erschlossen werden. Aus Thüringen bieten sich dafür an: die Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA)¹⁶ in Erfurt, das ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH¹⁷ in Jena sowie die Klimaagentur des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)¹⁸ in Jena.

Aus anderen Bundesländern kommen z.B. infrage: das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) e.V.¹⁹, das Helmholtz Zentrum für Umweltforschung UFZ in Leipzig²⁰ sowie die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (IPS) in Hoppegarten²¹.

¹⁵ siehe auch www.holz-21-regio.de

¹⁶ Die ThEGA ist die Thüringer Landesenergieagentur. Sie berät Kommunen, Unternehmen und Bürger zu den Themen der Energiewende und bei der Umsetzung von konkreten Klimaschutzmaßnahmen u.a. in den Themenbereichen Kommunaler Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz, Erneuerbare Energien und nachhaltige Mobilität - siehe auch www.thega.de.

¹⁷ Das ThINK arbeitet in den Themenfeldern Klima, Energie, satelliten- und UAV-gestützte Fernerkundung und Nachhaltigkeit- siehe auch www.think-jena.de.

¹⁸ Die Klimaagentur des TLUBN wertet historische Klimadaten aus, misst aktuelle Klimadaten und modelliert das zukünftige Klima - siehe auch www.tlubn.thueringen.de.

¹⁹ Das PIK ist ein als eingetragener Verein organisiertes wissenschaftliches Forschungsinstitut, der wissenschaftlich und gesellschaftlich bedeutsame Fragestellungen in den Bereichen Klimawandel, globale Erwärmung und nachhaltige Entwicklung untersucht - siehe auch www.pik-potsdam.de.

²⁰ Das UFZ arbeitet u.a. in den Themenbereichen Ökosysteme der Zukunft, Wissensressourcen und Umwelt sowie Smarte Modelle und Monitoring – siehe auch www.ufz.de.

²¹ Die IPS plant forscht und entwickelt in den Themen Regenwassermanagement, Rückhaltung, Versickerung, Gewässer- und Hochwasserschutz – siehe auch www.sieker.de.

3.5. Kompetenzzentrum Holz

Die Thüringer Wälder müssen resilienter und anpassungsfähiger werden, weg von bestehender monokultureller Bewirtschaftung und hin zu klimastabilen, naturnah strukturierten Mischbeständen mit einer hohen Vielfalt an Baumarten. Beträchtlich größere Mengen an Holz als bisher werden in den kommenden Jahren zu verarbeiten sein, parallel dazu steigt der Aufwand für Aufforstungen. Dieser anstehende Waldumbau ist zu diskutieren, zu planen und mit einem Monitoring wissenschaftlich zu begleiten. Das Kompetenzzentrum Holz ist ein virtueller und realer Raum, in dem sich Forschungsthemen und Anwendungsfälle begegnen, in dem innovative Partner aus der Hochschullandschaft mit Technologieführern aus der Holz(bau)wirtschaft zusammenarbeiten mit dem Ziel, den Waldumbau zu realisieren und die in Thüringen noch geringe Wertschöpfungstiefe in der Holzbranche zu verstärken.

Der Rohstoff Holz bietet eine Fülle von Anwendungsmöglichkeiten. Seine geringe Wärmeleitfähigkeit, seine Festigkeit bei gleichzeitig vergleichsweise geringem Gewicht machen Holz vielseitig einsetzbar. Holz erfüllt als Baustoff sehr gut die Ziele einer ökologischen Lebensweise. Die stark steigende Sensibilität innerhalb der Gesellschaft gegenüber einem Raubbau an der Natur und den Ressourcen der Erde, das Einfordern von generationengerechtem Verhalten, von gesünderem Wohnen, einem kleinstmöglichen ökologischen Fußabdruck usw. prädestiniert den Rohstoff Holz zum Baumaterial des 21. Jahrhunderts.

Die Wirtschaftlichkeit beim Planen und Bauen mit Holz und der konsequent nachhaltige Materialeinsatz – z.B. durch leimfreie Bauweisen – werden weiter zu verbessern sein. Anwendungen sind zu optimieren und bekannt zu machen. Das Bauen mit Holz ist stärker als bisher unter dem Blickwinkel der Kreislauffähigkeit zu betrachten, sowohl im Bereich des Materialeinsatzes als auch unter dem Blickwinkel des Aufbaues regionaler Holzwirtschaftskreisläufe.

Infolge der wachsenden weltweiten Nachfrage ist in den letzten beiden Jahren der Holzrohstoffpreis exponentiell angestiegen. Dieser Exportdruck hat die Verfügbarkeit des Rohstoffes für die regionale Holzwirtschaft in Thüringen derart abgesenkt, dass große Thüringer Sägewerke aktuell auf die Gefahr von Kurzarbeit und Einschränkung der Lieferung von Holzprodukten in Thüringen hinweisen – ein paradoxer Zustand angesichts der anstehenden Waldumbauaufgaben. Es sollte untersucht werden, wie der anstehende Waldumbau dazu genutzt werden kann, regionale Wertstoffkreisläufe aufzubauen und zu schützen vor schädlichen internationalen Einflüssen.

Das Kompetenzzentrum Holz sollte daher sowohl ein virtueller als auch physischer Raum sein, in dem sich Akteure mit Lieferketten, Verfügbarkeit und Rechtsfragen sowie ganz praktischen Maßnahmen zum Schutz und Ausbau der Thüringer Holzindustrie auseinandersetzen. Hier sollten innovative Partner aus der Hochschullandschaft mit Technologieführern aus der Holzbauwirtschaft zusammenarbeiten.

Neben den beschriebenen aktuellen Fragen sollte das Ziel dieser Zusammenarbeit sein, die in Thüringen geringe Wertschöpfung der Holzbranche zu vertiefen: Noch ist es leider so, dass die im Zuge der Waldbewirtschaftung die Thüringer Sägewerke verlassenden Festmeter Holz, ob als Stämme, Balken, Bretter, Latten oder Pellets, viel zu oft nur den Weg in den Export finden und der eigentliche Wertschöpfungsprozess außerhalb Thüringens erfolgt. Um dies zu ändern, muss die Wertschöpfungskette verlängert werden – bis hin zur klebefreien Verbindung der Bauelemente – eine wesentliche Voraussetzung für die Recyclingfähigkeit des Holzes am Ende der Nutzungszeit und seine Fähigkeit zur Flächenkreislaufnutzung.

3.6. Innovations- und Gründerzentrum

Das Innovations- und Gründerzentrum übernimmt Funktionen eines Startup-Centers als Schnittstelle zwischen dem Forschungsinstitut und den Gewerbebetrieben. Seit einigen Jahren ist das mobile Arbeiten ein wichtiger Angebotsstandard beim Ringen um hochqualifizierte Fachkräfte im Forschungssektor. Dies hat sich durch die Corona-Pandemie noch einmal verstärkt. Anders als noch vor 20 Jahren sind hochqualifizierte Fachkräfte im Forschungsbereich heute nicht mehr bereit, auf die Flexibilität des mobilen Arbeitens zu verzichten. Welche Angebotsformen des Arbeitens und Wohnens am besten geeignet sind für den Standort Suhl-Nord, das ist mit den Betreibern und Nutzern abzustimmen.

Nachhaltigkeit und Klimawandel haben gesamtgesellschaftliche Bedeutung. Das Thema Holz spielt als nachwachsender Rohstoff und Grundlage für neue Materialien z.B. beim Holzbau eine herausragende Rolle. Suhl liegt ideal inmitten des größten Thüringer Reservoirs des nachwachsenden Rohstoffes Holz. Daher sollen auf einer Teilfläche des Standortes als Nukleus für weitere Ansiedlungen campusartig ein Gründerzentrum für Firmen/Start-ups zur innovativen Nutzung des Werkstoffes Holz und ein Holz-Kompetenzzentrum entstehen. Damit stellt diese Fläche einen Kernbereich des Gewerbegebietes der Zukunft in Suhl-Nord dar und unterstreicht dessen konsequente Ausrichtung auf die Themen Nachhaltigkeit, Innovation und Nutzung einheimischer Rohstoffe.

Die Planungs- und Bauprozesse in der Bauwirtschaft sind auch heute noch wesentlich ineffizienter als z.B. getaktete und oftmals automatisierte Prozesse in der Industrie. Aufgrund des großen Vorfertigungsgrades eröffnet der Holzbau vielfältige Chancen zur Steigerung der Effizienz der Bauabläufe. Gleichzeitig stehen durch den Klima- und Wertewandel die gesellschaftlichen Vorstellungen auf dem Prüfstand, was ein gutes Leben und Wohnen ausmacht. Holz als nachwachsendes, regional verfügbares und CO₂-bindendes Baumaterial erlangt immer mehr gesellschaftliche Akzeptanz.

Eine dynamische Gründerkultur ist die Grundlage für den Innovationsstandort Thüringen und für internationale Wettbewerbsfähigkeit. Die Hemmschwellen für Gründungen sollen möglichst niedrig sein. Ein Innovations- und Gründerzentrum bietet Raum für Start-ups und ermöglicht den Akteuren in einer anspruchsvollen Unternehmensphase die Konzentration auf die Innovation und das Produkt. Hier können Ideen zu Innovationen werden und in die Produktion überführt werden.

Dazu braucht es Austausch mit möglichst nahe gelegenen Bildungs- und Forschungseinrichtungen einerseits, aber auch mit den praktischen Anwendern andererseits. Und nicht zuletzt braucht es günstige, gut ausgestattete und flexibel nutzbare Räumlichkeiten mit entsprechender Infrastruktur (z.B. Beratungsräume mit Video-Konferenztechnik). All dies eingepackt in eine Kreativität fördernde Umgebung mit modernem architektonischen Anspruch soll ein Innovations- und Gründerzentrum sein.

Die hier zu fördernden Innovationen bzw. Start-ups können vielfältig ausgerichtet sein: Effektivitätspotenziale beim Planen und Bauen mit Holz sollten identifiziert und gehoben werden, z.B. durch die Anwendung von BIM (Building Information Modeling) im Holzbau. Neue Werkstoffe für die Kreislaufwirtschaft sollten entwickelt werden. Beim Bauen stehen die (Weiter-)Entwicklung optimaler Bauweisen mit Holz, von Vollholz bis serieller Vorfertigung, von Bauteilaktivierung bis Modulbauweise, von Tiny Houses bis zur Aufstockung von bestehenden Gebäuden im Fokus bei Neubau und Sanierung.

Im Sanierungsbereich besitzt insbesondere der Bau einer zusätzlichen Außenwand als Vorsatzschale Entwicklungspotenzial. Die hier erarbeiteten Innovationen sollen sukzessive das moderne Bauen, das Gestalten und Leben mit dem Rohstoff Holz immer weiter verbessern.

3.7. Mikrocampus

In Nähe zum Forschungsinstitut wird ein Angebot zum neuen Arbeiten und Wohnen für Studierende und Forschende benötigt. Die mögliche Angebotsbreite reicht von stundenweise anzumietenden „Coworking Spaces“ mit angeschlossenen, Boardinghouse-ähnlichen Wohnmodellen, bei denen kleine Wohneinheiten um einen allgemein zugänglichen Kommunikationsbereich angeordnet sind, über Tiny Houses zum Wohnen im „Grünen“ bis zu klassischen Wohnungszuschnitten, die als kleine Apartments ausgestattet werden und bei Nachfrage flexibel angemietet werden können. Für diese temporäre Wohnraumnachfrage soll eine funktionelle Anlage errichtet und dauerhaft betrieben werden. Vom Mikrocampus sollen Impulse ausgehen zur Steigerung der Attraktivität und Urbanität des gesamten Stadtteils.

Mit dem Bau eines Forschungsinstitutes würde die Bandbreite möglicher Nutzer zunehmen. Zum einen wären Studierende temporär unterzubringen, zum anderen benötigen hochqualifizierte Arbeitskräfte sowohl Arbeits- und Kommunikationsräume als auch Angebote zur Übernachtung. Beide Nutzergruppen haben bestimmte Anforderungen an Arbeitsplätze und Unterbringung.

Während Studierende stärker organisatorisch zu betreuen wären – hier sind größere Gruppen zu versorgen und wahrscheinlich gleichzeitig unterzubringen, die mehrheitlich zusammen arbeiten und dauerhaften, niederschweligen Zugang zu den Arbeitsräumen benötigen – sind die Anforderungen der hochqualifizierten Arbeitskräfte sowohl mit einem höheren Bedürfnis an Abgeschlossenheit der Arbeitsräume als auch individuellerer Ausstattung verbunden. Die ggf. stundenweise anzumietenden Arbeitsräume für die hochqualifizierten Arbeitskräfte sollten um einen gemeinschaftlich nutzbaren „Coworkingspace“ gruppiert sein, der als allgemeiner Kommunikationsbereich mit kleiner Küche ausgestattet wird und täglich 24 Stunden offensteht.

Beide Nutzergruppen sollten auf kurzem Wege die Möglichkeit zur Nutzung nachhaltiger Mobilität (z.B. Radverkehr, autonomer Quartiersbus etc.), von Sportangeboten und zum Aufhalten im Grünen erhalten. Daher ist eine Anlagerung des Mikrocampus im Schnittpunkt zwischen dem Sportcenter (z.B. über anzubietende „Aktivbausteine“ für Zugang zu Sportangeboten am Flugplatz oder im Sportzentrum) und dem im Entwurf des FNP bisher als Sondergebiet Friedhof ausgewiesenen Waldstück vorgesehen.

Neben diesen hochflexiblen Arbeits- und Wohnbereichen sollte geprüft werden, inwieweit auch vor Ort zu fertigende, aufwendigere Angebote wie Tiny Houses zum Wohnen im „Grünen“ infrage kommen. Sollte dies gelingen, könnten über das Angebot der Tiny Houses die wachsende Gruppe hochmobiler Fachkräfte für eine temporäre Nutzung von Suhl-Nord interessiert werden, die eher Wert legen auf gute Arbeits- und Lebensbedingungen als die persönliche Nähe zu einem Exzellenzforschungsstandort. Diese sind weltweit gut vernetzt und würden, sofern die Angebote ihre Bedürfnisse in Suhl-Nord optimal erfüllen – wozu auch ein hoher Breitbandstandard gehört – eine positive Image- und Adressbildung des „Gewerbstandortes der Zukunft“ unterstützen. Für die Betriebe, welche Tiny Houses vor Ort fertigen, würde sich die Nutzung ihrer Produkte ebenfalls positiv auswirken, da die Nutzer als „Qualitätsbotschafter“ das Angebot bekannt machen. Klassische, weniger preisintensive Wohnungen, die als kleine Apartments ausgestattet werden und bei Nachfrage flexibel angemietet werden können, sollten das Angebot abrunden. Die Anlage soll ausschließlich dazu dienen, im Nahbereich der Forschungs- und Produktionsarbeitsstellen für Mitarbeiter Wohnen auf Zeit im Sinne neuer Arbeitsmodelle und Coworking zu ermöglichen.

Für die nicht mit dem Standardwohnungsbestand vergleichbaren Ansprüche und erforderlichen Abwicklungen wären zunächst ein Betreiberkonzept zu entwickeln und eine proaktive Vermarktung durchzuführen.

3.8. Forschungspräsentation

Die Forschungsergebnisse zu den Themen Energiezukunft, Schwammstadt, Klimafolgenforschung, Innovationen im Holzbau u.a. werden in einer stetig weiterzuentwickelnden Dauerpräsentation und einer ergänzenden, thematischen Wechsausstellung präsentiert, diskutiert und durch den stattfindenden Diskurs auf die praktische Erprobung/Anwendung vorbereitet. Die Ausstellung richtet sich an die Akteure in Suhl-Nord, an die Politik und Bürgerinnen und Bürger. Die Ausstellung sollte in einem baulich hochwertigen Rahmen nach dem Vorbild des Thüringer Klimapavillons platziert werden.

Die unmittelbare Umgebung (Wohnumfeld, Arbeitsumfeld) hat auf Verhalten, Denken, Fühlen und Wahrnehmung großen Einfluss. Dabei wirkt die Umgebung auf den Menschen über physische, soziokulturelle und organisatorische Kriterien ein. Die physische Umgebung – also Räume, Baukörper und Stadtgestalt – gibt den Rahmen des Handelns vor, in dem sich Menschen bewegen. Durch hochwertige Gestaltung und schlüssige Anordnung der Räume, eine hochwertige Architektur und vielseitig nutzbare Stadträume kann positiv auf Imagebildung, Ambiente und Kreativität eingewirkt werden – flexibles Denken braucht eine flexible Umgebung. Ein Gebäude kann z.B. repräsentieren oder nützliche Hülle sein.

Diese Einflussmöglichkeit soll genutzt werden, um mit einer anspruchsvollen, nicht alltäglichen Architektur für einen Ausstellungs- und Begegnungspunkt in Suhl-Nord ein selbstbewusstes Zeichen zu setzen. Hier sollen die am Standort oder in der Region gewonnenen Erkenntnisse aus Forschung und Entwicklung präsentiert werden. Hier soll sowohl Fachpublikum hinströmen und sich austauschen, als auch Anwohner*innen, Bürger*innen Suhls oder anderen Beteiligten und Betroffenen die Gelegenheit gegeben werden, sich zu treffen, zu informieren und sich auszutauschen. Dabei sollen sich alle Akteure wohlfühlen, vom positiven Geist, vom Aufbruch in Suhl-Nord hören, lesen, reden und mitgerissen werden.

Die Ausstellungen künden von neuen Ideen, Verfahren und Produkten, die in oder für Suhl-Nord geschaffen werden. Sie zeigen Forschungsergebnisse, Innovationen und Veränderungen, die mit dem Standort Suhl-Nord, seinen Bewohnern, Unternehmen und Forschern zusammenhängen. Dabei soll Raum sowohl für eine stetig weiterzuentwickelnde Dauerpräsentation sein als auch für ergänzende, thematische Wechsausstellungen. Hier kann die Veränderung von Suhl-Nord beobachtet und diskutiert werden. Hier können Themen wie Energiezukunft, Schwammstadt, Klimafolgenforschung, Waldumbau und Innovationen im Holzbau aufgerufen und präsentiert werden.

Ein bewährtes Beispiel für eine gelungene Architektur eines Ausstellungsraumes ist der Thüringer Klimapavillon, der seit 2017 jährlich Station in einer anderen Stadt Thüringens macht und bisher über 80.000 Gäste hatte. Der Klimapavillon wurde speziell als Veranstaltungsort für die Themen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und die Energiewende konzipiert und ist ein Unikat. Hier gibt es Ausstellungen, Diskussionen und Austausch. Die flexible Bauweise ermöglicht verschiedene Veranstaltungsformate wie Vorträge, Workshops, Ausstellungen, Konzerte und mehr.

Ein ähnliches Highlight soll der Ausstellungs- und Veranstaltungsort in Suhl-Nord sein, der die Themen Nachhaltigkeit und Holz für Suhl-Nord nicht nur präsentieren, sondern durch seine Architektur vorleben könnte. Studentische Abschlussarbeiten oder Wettbewerbe können Grundlage für eine Diskussion zur Gestaltung des Ortes der Forschungspräsentation in Suhl-Nord sein. Darauf aufbauend können konkrete Formen durch einen Architekturwettbewerb hervorgebracht werden, der gleichzeitig die bauliche Realisierung des Gebäudes einleitet. Parallel sollte ein Netzwerk von Akteuren (Forschungs-/Bildungseinrichtungen, Unternehmen, Vereine) unter Federführung der Stadtverwaltung bzw. eines „Kümmers“ die Bespielung des Ausstellungsortes organisieren.

3.9. Schulstandort

Die staatliche Ringberg-Grundschule ist von der Stadt in enger Zusammenarbeit mit dem Forschungsbetrieb und den sich ansiedelnden Investoren zu einer zehnklassigen Schule oder Berufsschule weiterzuentwickeln. Dadurch ergäben sich vielfältige, gegenseitig ergänzende Interessen: Schüler lernen in der Nachbarschaft eines handwerklich geprägten und innovativen gewerblichen Standortes, kommen mit dessen Nutzern in Berührung, lernen während des Heranwachsens Ausbildungsmöglichkeiten kennen, machen Identitätsstiftende Erfahrungen, entwickeln Bindungen an ihre Heimat und erkennen so Perspektiven für die eigene Berufswahl. Gewerbebetriebe im Stadtteil kommen in Kontakt mit potenziellen, künftigen Fachkräften. Die Schulnetzplanung der Stadt Suhl ist ggf. anzupassen.

Aus mehreren Gründen – entgegen einzelner Forderungen nach einer Aufgabe des Schulstandortes – sollte an dessen Fortbestand gearbeitet werden. Gemeinsam mit den Akteuren der Fachhochschule Erfurt und den potenziellen Interessenten für eine gewerbliche Ansiedlung sollte der Schulstandort weiterentwickelt werden.

Nach Information der Stadt Suhl entspricht das aktuelle bestehende Angebot an Schulen dem Bedarf in Suhl, was u.a. auf eine Abschwächung der Bevölkerungsverluste in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Insofern könnte eine Aufgabe des Schulstandortes ggf. mittelfristige negative Folgen für andere Schulen im Stadtgebiet haben. Zwar wird mittelfristig ein geringer werdender Bedarf als aktuell prognostiziert. Allerdings ist hier zu beachten, dass die Prognosen einen mit der Entwicklung von Suhl-Nord verbundenen Zuzug infolge des Entstehens von gewerblichen Arbeitsplätzen nicht einberechnen.

Hinzu kommt, dass die Existenz eines Schulstandortes in direkter Nähe zu einem sich entwickelnden Gewerbebestandort beträchtliche positive Wechselwirkungen für beide Seiten haben kann. Voraussetzung dafür ist die Bereitschaft zur Zusammenarbeit zum gegenseitigen Vorteil und die Ausweitung des derzeitigen Grundschulangebotes zu einer zehnklassigen Schule als Real- oder Ganztagschule. Auch sollten die Optionen einer Vernetzung mit dem Gewerbebestandort bzw. Spezialisierung, z.B. durch ein Berufsschulangebot, geprüft werden.

Dadurch könnten vielfältige Potenziale genutzt werden: Da die Schüler in der Nachbarschaft eines handwerklich, forschend und Innovationen erzeugenden gewerblichen Standortes lernen, kommen sie mit diesem regelmäßig in Berührung. Sie lernen während ihres Heranwachsens interessante Berufe kennen, kommen in persönlichen Kontakt mit den Betrieben. Der bis zur deutschen Einheit in Ostdeutschland übliche Kontakt zwischen Betrieb und Schulen in Form sogenannter Patenbrigaden könnte wiederaufleben.

Für die Schülerinnen und Schüler hätte diese Vernetzung mit den Betrieben neben der Erfahrung der direkten „Anfassbarkeit“ eine Stärkung ihrer Ortsbindung zur Folge. Sie würden eingebunden in den Transformationsprozess und wären nah dran an den Entwicklungen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass Berufswünsche aus den betrieblich gemachten Erfahrungen in ihrem direkten Schulumfeld entstehen.

Für die Betriebe wäre der Nutzen ebenso groß: Sie könnten ihren Fachkräftebedarf der Schulleitung mitteilen, bei einer guten Zusammenarbeit mit dieser könnten sie den abgehenden Jahrgängen Angebote für einen Berufseinstieg machen. Angesichts der jährlich steigenden Zahl an unbesetzten Lehrstellen in den Betrieben wäre das ein echter Mehrwert für die Betriebe. Hinzu kommt, dass der Aufwand für die Gewerbetreibenden relativ gering wäre. Die Stadt Suhl könnte dem Trend des Wegzugs der nachwachsenden Generation in Metropolen frühzeitig durch passgenaue Angebote für beide Seiten etwas entgegensetzen. Dies wäre eine aktive Maßnahme zur weiteren Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren.

4.1. Investorenakquisition Holz

Die Forst- und Holzwirtschaft hat in Thüringen rund 23.000 Mitarbeiter und erwirtschaftet 3 Mrd. Euro Umsatz. Allerdings erfolgt die Wertschöpfung sehr häufig nur auf geringsten Stufen, meist auf Sägewerksniveau. Der Freistaat Thüringen hat großes Interesse, Wertschöpfung auf höherer Veredelungsstufe des Rohstoffes Holz ins Land zu holen bzw. zu entwickeln. Dafür wurden in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen und Netzwerken ins Leben gerufen, an die mit neuen Produkten, innovativen Technologien und Forschung und Entwicklung angeknüpft werden kann. Akquiriert werden sollten dazu insbesondere Firmen aus den Bereichen serieller Fertigung im Neubau von Wohngebäuden in Holz, der nachhaltigen Sanierung und der Holzkreislaufwirtschaft.

Nachhaltigkeit und Klimawandel haben gesamtgesellschaftliche Bedeutung. Das Thema Holz spielt als nachwachsender Rohstoff und Grundlage für neue Materialien z.B. beim Holzbau eine herausragende Rolle. Suhl liegt ideal inmitten des größten Thüringer Reservoirs des nachwachsenden Rohstoffes Holz. Daher sollen auf einer Teilfläche des Standortes als Nukleus für weitere Ansiedlungen campusartig ein Gründerzentrum für Firmen zur innovativen Nutzung des Werkstoffes Holz und ein Holz-Kompetenzzentrum entstehen. Damit stellt diese Fläche einen Kernbereich des Gewerbegebietes der Zukunft in Suhl-Nord dar und unterstreicht dessen konsequente Ausrichtung auf die Themen Nachhaltigkeit, Innovation und Nutzung einheimischer Rohstoffe.

Hier sollen die Entwicklung nicht nur neuer Anwendungen, Bearbeitungsmethoden und Werkstoffe (Furnierholz u.a.) möglich sein und erprobt werden können. Es geht grundsätzlich um Innovationen rund um das Thema Holz mit Blick auf eine größere Tiefe der Nutzung der gesamten Wertschöpfungskette in Thüringen und es geht ganzheitlich um das Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenmanagement sowie um Wissenstransfer in Wirtschaft und Gesellschaft. Gelingen kann dies durch die gezielt anzustrebende Zusammenarbeit mit etablierten Institutionen und Unternehmen des Holzgewerbes, z.B. auch durch die gezielte Anwerbung und Gründung eines Instituts der FH Erfurt.

Mit Blick auf die Fachkräftesicherung kann die vorhandene und zukünftig ggf. nicht mehr erforderliche Grundschule (Ringbergschule) in einer berufsbildenden Richtung nachgenutzt und im Zusammenhang mit dem Holz-Kompetenzzentrum und nahegelegenen Forschungs- und Arbeitsstätten in Suhl-Nord als Ausbildungsschwerpunkt für Holzberufe entwickelt werden.

Ziel ist, dass – auch bedingt durch den um Suhl wachsenden Rohstoff Holz- mit dem Kompetenzzentrum Holz und der Ausbildungsstätte ein Branchenschwerpunkt für das Gewerbegebiet der Zukunft Suhl-Nord gesetzt wird und sich sukzessive weitere Unternehmen der Branche ansiedeln. Daher soll zunächst alle Kraft darauf gebündelt werden, die auf Forschung/Entwicklung ausgerichteten Bausteine des Konzeptes zu Suhl-Nord mit Leben zu füllen. Die anzusiedelnden Unternehmen sind durch die Wirtschaftsförderung proaktiv zu akquirieren.

Diesen Prozess unterstützen kann die LEG Thüringen mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Akquisition von nationalen und internationalen Unternehmen für Thüringen. Die LEG Thüringen unterstützt als One-Stop-Agency Investoren in allen Phasen der Standortentscheidung und von der Förderberatung bis zum Anbahnen Internationaler Kontakte, vom Technologiemanagement bis zur Bereitstellung von aktuellen Wirtschaftsdaten und der Vernetzung mit potenziellen Forschungs- und anderen Partnern. Die LEG Thüringen hilft Investoren, sich in Thüringen erfolgreich zu etablieren und zu wachsen.

4.2. Gewerbenetzwerk

Das Zusammenwirken gewerblicher Investoren hängt in großem Maße davon ab, Hürden für eine Zusammenarbeit zu verhindern. Bewährt hat sich an anderen Standorten die Gründung eines Gewerbenetzwerks, dass eine unternehmensübergreifende Zusammenarbeit unterstützt, Forschungsergebnisse niederschwellig verbreitet und Anreize zur Abstimmung zwischen den Akteuren bietet. Hierfür sind Kommunikationsformate online und offline zu entwickeln, Orte für einen persönlichen Austausch zu schaffen sowie interne und allgemein zugängliche Partizipationsangebote zu entwickeln.

Unternehmen schließen sich seit Jahrhunderten zu Netzwerken zusammen. Geschäftsleute bilden Netzwerke für ihre beruflichen Zwecke. Neben persönlichen Kontakten und Vertrauen entstehen dadurch zugleich berufliche Perspektiven. In einem Netzwerk findet im Idealfall ein aktiver Austausch statt, an dem sich möglichst viele Netzwerkmitglieder beteiligen und von dem sie gleichermaßen profitieren. Netzwerke verbinden Akteure, die eine gleiche Interessenlage haben oder z.B. durch räumliche Nähe einfach miteinander in Beziehung stehen.

Allein durch räumliche Nähe ergeben sich im Laufe der Zeit vielfältige Möglichkeiten oder Chancen auf gleiche Interessenlagen – sei es das Interesse an einer ÖPNV-Haltestelle zur Attraktivierung von Arbeitswegen zu den Unternehmen, die man gemeinsam als starker Interessenverbund einfordern kann oder die Möglichkeit, gemeinsam einzukaufen und so z.B. Energielieferungen günstiger zu erhalten oder um ein politisch wahrzunehmendes Gewicht zu bilden. Wissensaustausch ist der Dreh- und Angelpunkt des Netzwerkes und für Unternehmen von großer Bedeutung.

Auch am Standort Suhl-Nord sollte ein Netzwerk von ansässigen oder kooperierenden Unternehmen die Kräfte der Beteiligten bündeln und sich gezielt für die Weiterentwicklung des Standortes und die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen einsetzen. Wichtig sind dabei eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Standortunternehmen sowie regelmäßige und möglichst enge Kontakte zwischen den Akteuren. Ein festes Ritual, z.B. ein „Unternehmerstammtisch“, kann helfen, den Netzwerkaustausch zu etablieren.

Ein Gewerbenetzwerk benötigt Unternehmen. Diese gibt es am Standort Suhl-Nord derzeit noch nicht in ausreichendem Maße. Daher stellt dieses Einzelziel darauf ab, zu einem späteren Zeitpunkt der Entwicklung Suhl-Nords – ggf. durch Anregung eines „Kümmerers“/der Stadtverwaltung – mit einer ausreichenden Anzahl an Beteiligten ins Leben gerufen zu werden. Inwiefern sich als Ort für Zusammenkünfte z.B. die Ausstellung (3.8) oder das Ärztehaus (1.3) eignen, muss zu gegebener Zeit geprüft werden. Ein besonderer Rahmen würde zumindest den Stellenwert des Netzwerkes unterstreichen.

Ein gut funktionierendes Standort-Unternehmensnetzwerk ist die „Initiative Erfurter Kreuz“, in der aktuell 127 Unternehmen mit ca. 16.600 Mitarbeiter*innen und 750 Auszubildenden zusammengeschlossen sind und zahlreiche Themen bearbeitet werden. Hierzu gehören z.B. sieben Arbeitskreise (Arbeitswelten, Infrastruktur, Schule und Wirtschaft etc.), ein Bewerberportal und ein Standortmarketing. Das zu initiiierende Netzwerk sollte möglichst

- regelmäßige Treffen durchführen
- Kooperationen mit Bildungseinrichtungen und Vereinen initiieren und betreuen
- weitere Initiativen streuen, z.B. das deutschlandweite IHK-Unternehmensnetzwerk Klimaschutz
- Standortimage entwickeln, Marketingmaßnahmen durchführen

Zudem könnten Erhalt, Um/Ausbau und/oder Beteiligung an der DRK Kindertagesstätte "Rennsteigkobelde" als Standort-Betriebskindergarten von Interesse sein. Dessen Mit- oder Nachnutzung wäre ein weiterer Baustein des nachhaltigen Gewerbegebietes der Zukunft Suhl-Nord.

4.3. Serieller Holzbau

Ziel ist die Ansiedlung holzverarbeitender Betriebe, die von Suhl-Nord aus die Nachfrage für Gebäude-neubau und -sanierung in einem großen Umkreis weit über Thüringen hinaus bedienen. Der Holzbau hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer industriell strukturierten Technologie mit vielfältigen Ausprägungen entwickelt. In den letzten Jahren hat das Bauen mit Holz durch den Klimawandel und die damit verbundene Bevorzugung nachhaltiger Baumaterialien für den Neubau und die Sanierung von Wohnhäusern, gewerblichen Bauten, Schulen und Bürogebäuden eine immer größere gesellschaftliche Akzeptanz erfahren. Vorwandssysteme für Sanierungen und Baukastensysteme für den Neubau, jeweils mit einem hohen Grad an serieller Vorfertigung, sind am Markt verfügbar, die energetisch hoch effizient und aufgrund eines geringen oder fehlenden Klebstoffanteils im Sinne der Kreislaufwirtschaft recyclingfähig einsetzbar sind. Als wirtschaftlicher Vorteil werden sich die Gewinnung des Rohstoffes vor Ort, daraus folgende vergleichsweise geringe Kosten für Transport- und Vorratshaltung sowie die Zusammenarbeit mit regionalen mittelständischen Bauunternehmern aus der Region auswirken.

Im Zuge der Bearbeitung des Konzeptes wurden mit mehreren holzverarbeitenden Betrieben Erstgespräche zur Ansiedlung in Suhl-Nord geführt. Diese fanden als Telefonate, Videokonferenzen oder Standortbesichtigungen gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung statt. Aufgrund des gezeigten anhaltenden Interesses dieser potenziellen Investoren wurde der während der Gespräche entstandene Vorschlag zum Knowhow-Transfer und Entwicklung eines Gewerbebausteins „Serieller Holzbau“ aufgegriffen und im Konzept verankert.

Seriell Bauen in Holz kann in Suhl-Nord in mehreren Varianten entstehen. Dies ist ausdrücklich wünschenswert, da ein vielfältiges Angebot von Holzprodukten, von Bauteilen bis hin zu Fertighäusern nicht als Konkurrenz gesehen wird, sondern als Grundlage und Innovationstreiber für künftige Produkte. Die Einbindung der Fachhochschule mit den von ihr angebotenen Forschungsfeldern und erworbenen Kompetenzen kann diesen Entwicklungsprozess entscheidend anreichern.

Aus den bisherigen Gesprächen haben sich mehrere vielversprechende Optionen für die Themen Sanierung und Neubau ergeben. Darunter zählen für einen noch zu erkundenden Sanierungsmarkt in Suhl und die Region der technologische Einsatz industriell vorgefertigter Modulbausysteme wie Vorwand- und Ausbausystemen, durch Aufstockung von Bestandsbauten, die Aufwertung des Bestandes durch serielle Nachverdichtungen in Holz bis hin zum Neubau von „Katalogprodukten“ wie Holzmassivhäusern, Blockhäusern, Tiny Houses, Fertig- und Fertigteilhäusern in Holz.

1927 entstand die Stuttgarter Weißenhofsiedlung als Visitenkarte des neuen Bauens. Damals wurde die Mustersiedlung geplant und realisiert, um neuen Bautypologien wie dem Flachdach den Weg zu ebnen, aber auch um Wissen zu konzentrieren, in Austausch zu treten, zur Diskussion anzuregen, internationale Aufmerksamkeit zu erreichen und einen Markt zu etablieren. All dies ist gelungen.

In Suhl-Nord sollte gemeinsam mit der Fachhochschule Erfurt an einer Ansiedlung Interessierter unter städtischer Leitung das Projekt einer Mustersiedlung gestartet werden, die quasi als Visitenkarte des „Gewerbegebietes der Zukunft“ musterhaft die Produkte des seriellen Bauens erzeugt und (temporär) anfassbar präsentiert. Verbunden werden sollte diese mit dem höchstmöglichen Anspruch für eine Kreislaufwirtschaft-Fähigkeit der Exponate, hohe Energieeffizienz, einem Marktbezug sowie einem ausschließlich regionalen Produktionsprozess.

Da jede Mustersiedlung wirtschaftlichen Grundsätzen zu folgen hat, wird das Präsentieren zu ergänzen sein mit Erträgen erwirtschaftenden Nutzungen. Dafür könnte eine Berufsschulnutzung am Standort auch zu Ausbildungszwecken in Frage kommen, aber auch das Wohnen für Familien, mobile Arbeiter und andere.

4.4. Tiny Houses

Ziel ist die Ansiedlung eines Herstellers von Tiny Houses aus Holz und die Präsentation von Musterprodukten auf dem Areal. Das Konzept „Tiny House“ ist in Deutschland noch wenig bekannt und im Baurecht bisher nicht verankert. Ungeachtet dessen ist in den vergangenen Jahren eine Nachfrage nach (oft transportablen) Kleinsthäusern entstanden, die meist als Unikate individuell und in autarker Bauweise gestaltet werden, in denen auf geringstem Raum die Wohnfunktionen optimiert angeordnet werden. Ein Tiny House spiegelt aktuelle Veränderungen in den Lebenszielen der Menschen sowie gesellschaftliche Entwicklungen wider und ist baulicher Ausdruck der Sehnsucht nach einem ressourcenschonenden, energiebewussten Lebensstil mit hoher Flexibilität. Derzeit noch ein Nischen- und Luxusprodukt, könnte das Tiny House schon bald weite Verbreitung finden.

Der Begriff Tiny House kommt aus den USA, wo dieser Begriff in Gesetzen verankert ist und eine Wohnstätte mit bis zu umgerechnet 37 m² Grundfläche meint. Diese können auf einem Hänger transportiert werden oder selbst mit Rädern ausgestattet sein. Hierzulande werden kleine, stationäre Häuser je nach Größe mit den Begriffen „Mikrohaus“, „Minihaus“ oder „Kleinhaus“ bezeichnet. Als Vermarktungsbegriff taucht gelegentlich auch „Singlehaus“ auf. Diese Kleinhäuser besitzen üblicherweise Wohnflächen von 40 m² bis 80 m².

Für (mobile) Tiny Houses gibt es in Deutschland bisher weder eine Verankerung im Planungsrecht noch allgemein gültige Grundsätze für Planung und Ausstattung. Allerdings hat sich das Interesse an Tiny Houses in Deutschland zu einem Trend entwickelt, für den eine wachsende Nachfrage festzustellen ist. In Deutschland werden Tiny Houses aufwendig geplant und individuell gebaut. Ihre Funktionalität ist hocheffizient und oft mit einem luxuriösen Ausbaustandard verbunden, unter Verwendung ökologischer Baumaterialien und einem Anspruch auf Recyclingfähigkeit.

Käufer suchen im Tiny House eine individuelle Antwort auf aktuelle gesellschaftspolitisch relevante Fragen: Wie groß darf mein individueller Fußabdruck sein? Wie viele persönliche Dinge brauche ich? Wie baue ich ohne dauerhafte Versiegelung? Wie geht ein erfülltes Leben, mit und in der Natur? In Tiny Houses wird eine Option gesehen für ein mobiles Leben, für eine enge Verbundenheit mit der Natur, für ein Leben „mit zwei Koffern“ und der gedanklichen Abkehr von Besitztümern hin zum Nutzen.

Ein Tiny House verfügt in der Regel über durch die funktionelle Mehrfachbelegung einzelner Flächen über eine große Offenheit und Durchlässigkeit. Ein Wohnbereich mit Küche/Kochnische, ein Bad/ Sanitärbereich mit Dusche und Toilette sowie ein Schlafloft. Tiny Houses gibt es sowohl in einer mobilen als auch immobil Variante. Die immobile Variante ist individueller planbar, da die Begrenzung in der Breite aufgrund der Straßennutzung nicht besteht.

Noch gibt es nur wenige Angebote an Stellplätzen/Pachtgrundstücken in Deutschland. Die Wahrscheinlichkeit für ein Wachstum des Tiny House Nischenmarktes ist hoch – Siedlungen gibt es allerdings bisher nur ein paar, darunter in Mehlmeisel im Bayrischen Fichtelgebirge, bei Karlsruhe in Baden-Württemberg, auf dem EXPO-2000-Gelände in Hannover und bei Hamburg.

Um grundsätzlich dem Wunsch nach einem geringen CO₂-Fußabdruck durch kleinere Holzhäuser entgegenzukommen, werden sich am Markt Anbieter platzieren, die dieses wachsende Segment bedienen wollen. Solchen Interessenten kann am Standort Suhl-Nord ein Angebot gemacht werden, hier kleine Holzhäuser bzw. Bauelemente/Module zu produzieren und diese zu präsentieren. Eine proaktive Ansprache und Willkommenskultur ist hierfür empfehlenswert.

4.5. Waldumbauprojekte

Die Fachhochschule Erfurt erarbeitet unter Federführung des Thüringen Forst, ggf. mit Einbindung weiterer großer Waldeigentümer ein Konzept zum Waldumbau mit dem Ziel der Nutzung von Standortpotenzialen in Suhl-Nord für Entwicklungspotenziale künftiger Waldumbauprojekte. Infrage kommende Projekte sind von den Entwicklungspartnern gemeinsam zu entwickeln, dafür bestehende Kompetenzen, die z.B. im Wir-Projekt Holz-21-Regio bestehen und an denen die Fachhochschule Erfurt federführend beteiligt ist, sind ebenso zu nutzen wie die im Zuge des Konzeptes angebahnten Kontakte zu potenziellen Investoren der Holzwirtschaft und der Multiplikatoren vor Ort und im Thüringer Wald. Ein mögliches Baumschulprojekt wurde vom Thüringen Forst bereits benannt.

Mit dem Voranschreiten des Klimawandels und dessen sichtbaren Folgen ist die Erkenntnis gewachsen, dass große Monokultur-Flächen aus Fichte und Kiefer keine Zukunft mehr haben. Das ökologische Potenzial ist gering und der Wald instabil, anfällig für Schädlingsbefall, Stürme und Waldbrände. Mischwälder geben dem Wald mehr Struktur, sind stabiler im Boden- und Kronenbereich und weniger anfällig für Massenvermehrungen von teils auf bestimmte Baumarten spezialisierten Schädlingen. Zusätzlich hat ein vielfältig gemischter Wald aus verschiedenen Baumarten einen positiven Einfluss auf die Wasser-, Licht- und Nährstoffversorgung von Bäumen und wirkt im Gesamtbild gesünder. Ein gesunder Wald ist fit für die Zukunft und auf lange Sicht ertragreich.

Um nun die Wälder weg von den instabilen, meist gleichaltrigen Monokulturen aus Fichten oder Kiefern hin zu stabileren gesund gemischten Laub- und Nadelwäldern zu entwickeln, ist Waldumbau erforderlich. Die kann durch Naturverjüngung oder Einpflanzung anderer, möglichst standortgerechter Baumarten bzw. durch Einmischung anderer Baumarten im Schatten darüberstehender Nadelbäume erfolgen.

Die Fachhochschule Erfurt soll gemeinsam mit Partnern den erforderlichen Waldumbau konzeptionell begleiten und erforschen. Dabei sollen Lage und Rolle des Standortes Suhl-Nord (Thema: Holz) Berücksichtigung finden. Mit dem Wir-Projekt Holz-21-Regio sollen die Innovationspotenziale und -kompetenzen in Sachen Wald und Holz in der Region gebündelt werden – dies soll auch über das Waldumbaukonzept erfolgen.

Hauptanliegen beim Waldumbau mit Blick auf den Standort Suhl-Nord soll die Sicherstellung einer nachhaltigen, wettbewerbsfähigen Holzerzeugung auch unter Klimawandelbedingungen sein – damit ist auch eines der Ziele des Wir-Projektes beschrieben. Es wird unterstellt, dass der Waldumbau selbstverständlich auch den anderen Waldfunktionen, wie der Erholung, dienlich ist.

Mit dem Waldumbaukonzept soll eine Strategie für beide Entwicklungsperspektiven erarbeitet werden, zur Identifizierung von Maßnahmen zum Waldumbau und ggf. Umsetzung einzelner Maßnahmen im Stadtteil Suhl-Nord. Dafür sollen die angebahnten Kontakte zu potenziellen Investoren der Holzwirtschaft und der Multiplikatoren vor Ort und im Thüringer Wald genutzt und einbezogen werden, da es allen ein Anliegen sein wird, einen zukunftsfähigen und ertragreichen Thüringer Wald zu haben – insbesondere aus Investorensicht, für die ein gesunder Wald Geschäftsgrundlage ist.

Neben der Holznutzung und der Holzweiterverarbeitung können am Standort Suhl-Nord auch in anderer Weise Bausteine der Holzkreislaufwirtschaft entwickelt werden. So sind Forschungsflächen – z.B. als Versuchsflächen mit Gastbaumarten – sowie Baumschulprojekte weitere mögliche Entwicklungen, die auch im Waldumbaukonzept Niederschlag finden können. Themen und Ausrichtung des Waldumbaukonzeptes sind zwischen den Partnern abzustimmen und gemeinsam zu bearbeiten.

5.1 Investorenakquisition PV

Nach dem Niedergang der Solarindustrie in Europa bis 2018 befindet sich diese in einer Restrukturierungsphase und wächst gegenwärtig exponentiell. Die von der Politik ausgegebenen Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass diese Entwicklung sich im nächsten Jahrzehnt fortsetzen wird. Um dieses Wachstum aufrechtzuerhalten, sind umfangreiche Forschungs- und Produktionskapazitäten aufzubauen. Davon wird die gesamte PV-Wertschöpfungskette profitieren. 2021 hat der PV-Hersteller Meyer Burger in Freiberg (Sachsen) und Bitterfeld-Wolfen (Sachsen-Anhalt) je eine Fabrik eröffnet. Mit der Ansprache von potenziellen PV-Investoren könnte die Solarindustrie als Zukunftstechnologie in Suhl-Nord angesiedelt werden und damit die Voraussetzung geschaffen werden, den zu erwartenden hohen Energiebedarf des Gewerbestandortes durch Eigenstromproduktion zu decken.

Zum 01.04.2022 waren in Thüringen 39.740 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 2.042 Megawatt installiert²². Rechnerisch entfallen somit fast 19 PV-Anlagen je 1.000 Einwohner. Da die Solarausbeute in Thüringen je installiertem kWp um 900 kWh jährlich schwankt, ergibt sich eine Gesamtstromproduktion aller PV-Anlagen von etwa 1.837 GWh im Jahr. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Strombedarf eines 3-Personen-Haushaltes von 3.500 kWh ließen sich damit rechnerisch etwa 47% der ca. 1.107.000 Thüringer Haushalte versorgen.

Die Thüringer Haushalte verbrauchen allerdings nur einen Bruchteil der in Thüringen benötigten Energie. Der Thüringer Gesamtstrombedarf lag 2019 bei 14.621 GWh²³. Da die Stromerzeugung jährlich durch den Zubau der Erneuerbaren Energien stark ansteigt – von 2019 zu 2020 z.B. um 9,3% auf 10.889 GWh – lässt sich ableiten, dass der Anteil der aktuellen PV-Stromproduktion bei etwa 10% des jährlichen Thüringer Gesamtstrombedarfs liegt. Die Kommunen geben ca. 5 Mrd. € im Jahr für Energie aus. Der Großteil dieser Kosten entfällt auf den oft mit fossiler Energie versorgten Betrieb kommunaler Gebäude. Um künftig auf fossile Brennstoffen verzichten zu können, ist ein deutlicher Zubau u.a. an PV-Anlagen erforderlich. Das formulierte PV-Ausbauziel für die Bundesrepublik bis 2030 liegt bei 200 GWp, weitere 20 GWp sollen jährlich bis 2035 hinzukommen.

Solaranlagen können auf Dächern und an Fassaden sowie als Großkraftwerke auf Freiflächen entstehen. Die hierfür benötigten Zellen und Module kommen aktuell überwiegend aus Asien und haben einen langen Transportweg auf Schiffen hinter sich. Durch eine Produktion vor Ort würden der ökologische Fußabdruck der PV-Anlagen verbessert und die regionale Wertschöpfung gefördert. Hochschulen und andere Einrichtungen hätten die Möglichkeit, an Themen zu forschen, die für PV-Produktion und -Anwendung relevant sind.

Die Firma Meyer-Burger mit ihren Standorten Freiberg in Sachsen und Bitterfeld in Sachsen-Anhalt zeigt, dass aufgrund stetig steigender Transportkosten bei gleichzeitig sinkenden Preisen für Solarzellen in Deutschland wieder zu wettbewerbsfähigen Preisen produziert werden kann. Damit ist die Solarindustrie nach schwierigen Jahre erneut eine Zukunftsbranche in Deutschland.

Außer klassischen Solarzellen bietet sich an, mit Innovatoren der PV-Branche für die Investorenakquisition ins Gespräch zu kommen. Beispielhaft sei hier auf die Firma Heliatek hingewiesen, die eine Dünnschicht-Solarfolie auf Basis organischer Halbleiter entwickelt hat. Dieser Entwicklung werden aufgrund ihrer flexiblen Anwendungsmöglichkeiten beträchtliche Wachstumspotenziale zugeschrieben werden: Sie ist leicht, günstig herzustellen und quasi überallhin zu kleben. Auch eine solche Produktion ist in Suhl-Nord grundsätzlich vorstellbar und erfordert hoch spezialisiertes, qualifiziertes Personal. Es wird empfohlen, in Kooperation mit den Akquisiteuren der LEG Thüringen potenzielle Investoren und Start-Ups zu identifizieren und aktiv anzusprechen.

²² Angaben der Thüringer GreenTech Agentur

²³ Siehe Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung zur Thüringer Stromproduktion vom 09.02.2022 unter https://statistik.thueringen.de/presse/2022/pr_025_22.pdf, letzter Aufruf am 20.04.2022

5.2. F&E-Standort PV

Sofern aus Sicht anzusprechender Investoren Suhl-Nord für eine Ansiedlung infrage kommt, wird der Aufbau einer PV-Forschung und -Entwicklung empfohlen. Da die Angebotsfähigkeit größerer ebener Flächen auf dem Standort begrenzt ist, wird mit den Investoren abzustimmen sein, für welche Produkte der PV-Wertschöpfungskette in Suhl-Nord Forschung und Entwicklung stattfinden kann und welche Flächen dafür geeignet sind.

Mit der Ansprache von potenziellen PV-Investoren könnte die Solarindustrie als Zukunftstechnologie in Suhl-Nord angesiedelt werden und damit die Voraussetzung geschaffen werden, um den zu erwartenden hohen Energiebedarf des Gewerbestandortes zumindest teilweise durch eine Eigenstromproduktion im Stadtteil zu decken.

Die industrielle Produktion von Solarzellen wird künftig aufgrund der stark gesunkenen Preise voraussichtlich in immer größeren Fabriken erfolgen. Diese benötigen sehr große und ebene Flächen. Da die Angebotsfähigkeit ebener Flächen in Suhl-Nord begrenzt ist, wird eine industrielle Produktion nach den aktuell nachgefragten Bedingungen in Suhl-Nord nur mit Einschränkungen realisiert werden können.

Allerdings bieten die formulierten Rahmenbedingungen für die Entwicklungen eines „Gewerbegebiets der Zukunft“ durchaus Ansatzpunkte, die vorrangig im Bereich des Aufbaus von Testflächen sowie in der Forschung und weiteren Entwicklung der PV-Technologien liegen – z.B. mit dem Ziel der Erhöhung des Wirkungsgrads der Solarzellen, der zu verwendenden Komponenten und Materialien und der Recyclingfähigkeit der Anlagen nach dem Ende der Nutzungsdauer.

Teilflächen des Areals sind aufgrund ihrer Hangneigung gut geeignet für die Einrichtung eines firmeninternen Testgeländes für PV-Industrieentwicklungen. Auch könnte in diesem Zusammenhang eine großflächige Solaranlage realisiert werden. In Suhl-Nord gefertigte Zellen/Module könnten in einer als Feldversuch errichteten Anlage eines High-Solarparks eingesetzt werden, der gleichzeitig als Überdachung für nötige Stellplätze genutzt werden kann.

Hinzu kommt, dass sich das gesamte Areal in den kommenden Jahren in einem grundlegenden Transformationsprozess befinden wird, dessen gestaltbare Rahmenbedingungen Optionen für weitere Einsatzmöglichkeiten für die Photovoltaik eröffnen. Die nachhaltige Energieversorgung, anzustrebende Energiekreisläufe und Erhöhung des Wirkungsgrades des Energienetzes könnten im Bereich der Forschung und Entwicklung aktive Unternehmer für Suhl-Nord interessieren. Hinzu kommt, dass jede Ansiedlung einen Bedarf an Bausteinen der PV-Wertschöpfungskette erzeugt, auf den ein im Stadtgebiet ansässiger PV-Investor über das Gewerbenetzwerk, das Start-up- und Gründerzentrum Einfluss nehmen kann.

Letzten Endes ist mit dem „Gewerbegebiet der Zukunft“ das Ziel verbunden, ein überregional wirkendes, positives Image für den gesamten Stadtteil aufzubauen, in dem die Themen Nachhaltigkeit, Innovationskraft, Forschung und Entwicklung verfolgt werden, das eine Start-up- und Gründerkultur erzeugt und über die aufzubauenden Netzwerke eine große Reichweite und Außenwirkung hat. Dieses Umfeld bietet gute Voraussetzungen für PV-Forschung und -Entwicklung und könnte diesbezüglich unternehmerisch tätige Investoren für eine Ansiedlung in Suhl-Nord interessieren.

Eine erste Ansprache möglicher Investoren ist auf deren grundsätzliches Interesse gestoßen und sollte vertieft werden.

5.3. PV-Anlagen

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag deutlich gemacht, dass bei gewerblichen Neubauten künftig geeignete Dachflächen verpflichtend zur Stromproduktion durch PV-Anlagen zu nutzen sind. Infolge dessen sind bei künftigen Neubauten für Gewerbebetriebe deren Dachflächen, ggf. auch Fassaden, mit Solaranlagen auszustatten.

Auch wenn es ggf. nicht zu einer industriellen Modulproduktion vor Ort kommen sollte, sofern die für eine Realisierung verfügbaren ebenen Flächen voraussichtlich nicht den Anforderungen entsprechend bereitgestellt werden können, sollte darauf geachtet werden, die vorhandenen und zukünftigen Flächen auf Dächern, an Fassaden und auf geeigneten Freiflächen soweit möglich mit PV-Anlagen auszustatten.

Das „Gewerbegebiet der Zukunft“ sollte seinen Bedarf an Elektroenergie soweit möglich selbst erzeugen. Es wird empfohlen, bei geplanten Investitionen PV-Anlagen entsprechend der Zielstellung im Koalitionsvertrag der Bundesregierung verpflichtend zu integrieren: über Bebauungspläne oder auf andere geeignete Weise sowohl bei Neubauten als auch Sanierungen.

Im Zuge der Ansiedlung der ersten Unternehmen sollte geprüft und abgestimmt werden, ob für das Stadtteilgebiet eine Arealnetzversorgung möglich und umsetzbar/sinnvoll ist. Ziel wäre, am Standort gemeinsam Elektroenergie zu produzieren, zu verbrauchen und möglichst auch für Überschüsse eine Zwischenspeicherung einzurichten oder ggf. einzuspeisen. Eine Zwischenspeicherung könnte durch Produktion von Wasserstoff geschehen oder die Speicherung in Batterien.

Bei der Nutzung sollten nicht nur die gewerblichen Unternehmensbedarfe gesehen werden, sondern auch die von anliegenden weiteren Nutzern im gesamten Standort Suhl-Nord, darunter Nutzer, die im Stadtgebiet wohnen oder arbeiten, für die Versorgung der zu installierenden Ladestationen des Mobilitätszentrums, die Beleuchtung des Stadtteils etc. Hier könnte das unter 1.4. empfohlene Infrastrukturkonzept/IEQK erste Empfehlungen geben bzw. zu geeigneter Zeit fortgeschrieben werden.

Es wird nicht nur aus Imagegründen für das nachhaltige Gewerbegebiet der Zukunft Suhl-Nord wichtig sein, verfügbare Flächenpotenziale für Photovoltaik zu nutzen.

Von Anfang an sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass auch und gerade auf den neu zu errichtenden Hallendächern PV-Anlagen errichtet werden. Diese müssen so konzipiert werden, dass sie die PV-Anlagen tragen können. Hierfür sollten neben den klassischen Anlagen auch Neuentwicklungen wie Solarfolien in Betracht gezogen werden, aufgrund ihrer gegenüber klassischen Anlagen geringeren Leistung allerdings vorrangig dann, wenn die PV-Anlagenpflicht soll auch bei den empfohlenen Wettbewerben zu Einzelobjekten Berücksichtigung finden.

Einige Flächen im Stadtteil Suhl-Nord sind aufgrund ihrer Hangneigung gut geeignet für die Einrichtung eines firmeninternen Testgeländes für PV-Industrieentwicklungen. Eine Vielzahl an Freiflächen eignet sich für Überdachung durch aufgeständerte Solaranlagen, sogenannte High-Solarparks – siehe 5.4.

5.4. High-Solarparks

In Baden-Württemberg gilt seit Januar 2022 eine PV-Installationspflicht auf Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen. In diesem Sinne kommt eine stromproduzierende Überdachung für noch zu dimensionierende Parkieranlagen im Stadtteil sowohl für touristische Belange am Mobilitätszentrum als auch für zu schaffende Parkplätze der Gewerbebetriebe infrage. Diese aufgeständerten Solarparks sollten als Teil der nachhaltigen Versorgung des Stadtteils ins Infrastrukturkonzept bzw. IEQK Integrierte Energetische Quartierskonzept mit aufgenommen werden.

High-Solarparks sind flächig aufgestellte, aufgeständerte PV-Anlagen. An der Idee einer Flächendoppelnutzung wird bereits seit vielen Jahren geforscht. Vielfältige Beispiele wurden entwickelt, flächige als auch lineare Formen.

- Für die flächige Anwendung in der Landwirtschaft wurde eine Aufständigung von mindestens 4,20 Metern geplant, um den Einsatz von Erntefahrzeugen zu ermöglichen.
- Andere Varianten mit einer Höhe von etwa drei Metern wurden geplant zur Überdachung von Wegen und Freiflächen. Diese nur in Ausnahmefällen als Prototyp-Anlagen realisierten High-Solarparks könnten in den kommenden Jahren durch den Klimawandel zunehmende Bedeutung erlangen in Gebieten mit auftretenden Hitzeinseln – wegen des Schattens unter den aufgeständerten PV-Anlagen, wodurch ein Mikroklima entsteht und bei Fuß- und Radwegen zu einer erhöhten Nutzungsqualität führt.
- Bei Platzüberdachungen ist die Höhe abhängig von der Art der Nutzung und der Platzgröße.
- Eine Überdachung von Parkplätzen ist eine weitere Anwendungsmöglichkeit, die in den kommenden Jahren immer öfter aufgrund gesetzlich zunehmender Verpflichtung genutzt werden wird.

Da sich Fahrzeuge auf öffentlichen Parkplätzen weniger stark aufheizen, wenn diese überdacht werden, wurde in den letzten Jahren insbesondere für große Parkplätze große Anstrengungen unternommen, die Umsetzbarkeit von öffentlich nutzbaren Stellplätzen zu erreichen. Baurechtliche Fragen zu Art und Maß der Flächennutzung waren zu lösen, außerdem Fragen zur Wirtschaftlichkeit und Sicherheit aufgrund der lange Zeit hohen Kosten von PV-Anlagen, fehlender gesetzlicher Grundlagen und der Technik – Standards, Haltbarkeit, Vandalismus usw.

Mittlerweile gibt es erste gute Beispiele, sodass Baden-Württemberg in seinem Klimagesetz und Nordrhein-Westfalen in der Landesbauordnung als erste Bundesländer die Pflicht verankert haben, auf neuen Parkplätzen ab 35 Stellplätze PV-Anlagen zu installieren. Darin folgen beide Länder dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Andere Bundesländer werden sukzessive nachfolgen – Rheinland-Pfalz zum 01.01.2023, Schleswig-Holstein arbeitet an einer diesbezüglichen Regelung.

Im Thüringer Klimagesetz gibt es bisher keine Solarpflicht. Dennoch sollten zur Ausgestaltung eines „Gewerbegebietes der Zukunft“ die weiter gehenden Regelungen in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen zur Grundlage der Planung gemacht werden. Das Infrastrukturkonzept bzw. das IEQK Integrierte Energetische Quartierskonzept sollte Vorschläge zur Lage und Größe von mit PV-Anlagen zu überdachenden Parkplätzen ausarbeiten.

Forschungsansätze ergeben sich voraussichtlich insbesondere bei technischen Lösungen von Ladestationen, der Strombereitstellung in Spitzenlastzeiten, der Überschuss-Speicherung und der Integration ins Energienetz. Neben diesen technischen Fragen gibt es viele weitere zur Bemessung, Gestaltung, Finanzierung, Wartung und Pflege, bei denen die örtlichen Akteure, die Stadtverwaltung und Energieversorgungsunternehmen einzubeziehen sind.

6.1. Beteiligungsprozess

Um die in Suhl-Nord wohnenden Bürgerinnen und Bürger sowie die nicht direkt beteiligten Eigentümer und Multiplikatoren am Entwicklungsprozess beteiligen und Herausforderungen moderieren zu können wird empfohlen, regelmäßig Informationsveranstaltungen durchzuführen. Der weitere Rückbau der Wohngebäude in den kommenden Jahren bei paralleler Gewerbeflächenentwicklung erfordert ein behutsames Vorgehen. Umnutzungsziele sind zu erläutern, Ansiedlungen zu begleiten, Zusammenarbeit auf verschiedenen Ebenen zu fördern. Ein gut geführter Beteiligungsprozess kann für die Fachkräfteanwerbung genutzt werden und ist ein wichtiges Marketinginstrument auf dem Wandel von Suhl-Nord von einem im Rückbauprozess befindlichen Wohngebiet in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“. Die Marke Suhl-Nord kann so positiv entwickelt werden.

In den letzten Jahren ist die politische Kultur in Deutschland vielseitiger und vor allem partizipativer geworden. Zu wichtigen, meist sie direkt betreffenden Themen möchten Bürger*innen nicht nur informiert, sondern einbezogen werden. Anders als noch vor einem oder zwei Jahrzehnten wollen sie heutzutage wissen, wann, wie und warum Veränderungen in ihrem Umfeld erfolgen sollen. Eine bloße Hinnahme von politischen und städtebaulichen Entscheidungen ist nicht mehr zu erwarten. Viele der aufkommenden Fragen lassen sich durch eine gute Kommunikation klären. Dazu wollen Bürger*innen als Mitentscheider auf Augenhöhe angesprochen werden.

Es ist zunehmend so, dass neben der Stimmabgabe bei Wahlen, die eher eine traditionelle demokratische Beteiligungsform darstellt, heute die Bürger*innen direktdemokratischen Beteiligungsformen offen gegenüberstehen und sie gelegentlich auch einfordern. Ihnen ist wichtig, sich einzubringen und ihr Umfeld mitzugestalten. Das kann als Chance begriffen werden, durch Beteiligung auch Akzeptanz bei Bürger*innen zu erzielen. So werden Projekte zu „ihrer Sache“.

Bürgerbeteiligung kann die gesellschaftliche Relevanz kommunaler Politik erhöhen, indem Bürgerbedarfe bei der Umsetzung, z.B. über Vereine etc., berücksichtigt werden. Fragen der Stadtentwicklungspolitik können transparent diskutiert und damit legitimiert werden. Da sich Bürger*innen in „ihrem“ Umfeld auskennen, begreifen Sie sich als Wissensträger und wollen gefragt werden. Einbindung schafft Vertrauen und erzeugt Mitwirkungsbereitschaft. Die Partizipation wird an der glaubwürdigen Berücksichtigung der Ergebnisse partizipativer Prozesse gemessen. Nicht zu jedem Detail ist eine Beteiligung sinnvoll und hilfreich – aber dort, wo Aufgeschlossenheit für Veränderungen erwartet wird, sollten Bürger*innen beteiligt werden. Formate, Zielstellungen und Verfahren sind vielfältig denkbar. Beispiele guter und sinnvoller Planungen, die am Ende wegen schlechter Kommunikation an Bürgerprotesten scheiterten, gibt es in Thüringen einige.

Die Digitalisierung eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur niederschweligen Gestaltung der Bürgerbeteiligung: Die Lokalpolitik kann sich z.B. zu strategischen Fragen mit Bürger*innen austauschen, Visionen erstellen etc. Aufgrund der Dimension und viele Jahre dauernden Transformation sollte für Suhl-Nord frühzeitig eine Strategie zur Bürgerbeteiligung erarbeitet werden. Empfehlenswert sind aus heutiger Sicht regelmäßige Informationen von Beginn an, außerdem Angebote zur Mitwirkung. Zusätzlich sollten Informationen über wichtige Teilschritte bei Abriss-, Neubau- und Erschließungsmaßnahmen veröffentlicht und die Bürger*innen bei Grundsatzenentscheidungen eingebunden werden – z.B. bei der Erarbeitung von Konzepten. Eine moderne Stadtentwicklungspolitik nutzt eine proaktive Berichterstattung und Informationsstreuung zum Beteiligungsprozess über die Grenzen der Stadt hinaus. Dadurch können Externe neugierig auf Suhl und die geplanten Entwicklungen in Suhl-Nord gemacht werden – egal, ob sie Unternehmer, Wissenschaftler oder Fachkräfte sind.

6.2. Qualitätssicherung

Um den Transformationsprozess in ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ in der erforderlichen Qualität gestalten zu können, wird die Durchführung von städtebaulichen und architektonischen Planungsprozessen empfohlen. Im ersten Schritt wird die Erarbeitung von studentischen Arbeiten zur städtebaulichen Gestalt des künftigen Stadtteils durch die Fachhochschule Erfurt, Fakultät Architektur und Stadtplanung, Fachrichtung Stadt- und Raumplanung, empfohlen, im Zweiten die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes nach RPW 2013 unter Vorgabe von Klimaneutralität, grüne Energie, Quartier der kurzen Wege u.a. Sollten zu diesem Zeitpunkt bereits konkrete Ansiedlungsabsichten vorliegen, könnte dieses Wettbewerbsverfahren durch einen architektonischen Leistungsteil ergänzt werden. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für Ansiedlungen und deren planungsrechtliche Verfahren.

Der Erfolg des Transformationsprozesses wird wesentlich davon abhängen, ob es vorbildhaft und überzeugend gelingt, die städtebaulichen und architektonischen Aufgaben in hoher gestalterischer und funktioneller Qualität zu erfüllen. Die Fachhochschule Erfurt hat vielfältige Kompetenzen in den erforderlichen Planungsfeldern. Es wird empfohlen, diese Kompetenzen zu nutzen und Semesterentwürfe sowie insbesondere Bachelor- und Masterarbeiten in den Fachrichtungen Stadt- und Raumplanung sowie Architektur zu Kernfragen des Transformationsprozesses erarbeiten zu lassen. Diese sollten fachrichtungsübergreifend durch Mitwirkung weiterer Fachrichtungen angereichert werden. Nahezu alle Fachrichtungen der Fachhochschule Erfurt bieten hierzu Anknüpfungspunkte.

Das Studienangebot der FH Erfurt umfasst aktuell folgende Fachrichtungen: Angewandte Informatik, Architektur, Bauingenieurwesen, Bildung und Erziehung von Kindern, Forstwirtschaft, Gartenbau, Gebäude- und Energietechnik, Landschaftsarchitektur, Soziale Arbeit, Stadt- und Raumplanung, Verkehrs- und Transportwesen und Wirtschaftswissenschaften.

Auf der Grundlage der Arbeiten der Fachhochschule sollte die Aufgabenstellung erarbeitet werden für das „Gewerbegebiet der Zukunft“. Städtebauliche und architektonische Anforderungen sind zu benennen, Bedingungen, die aus dem Landschaftsbild und dem Geländemodell resultieren, aus Nutzungszielen, regionalen Gegebenheiten usw.

Orientierungshilfe kann hierfür die Gestaltfindung des Wohngebietes „neues bauen am horn“ in Weimar bieten. Auch wenn diese Projektentwicklung keine Gewerbeflächenentwicklung, sondern ein Wohngebiet zum Ziel hatte, so ist doch der Weg zur Zielerreichung und die Wahl der Mittel zur Qualitätssicherung bei diesem langjährigen Entwicklungsprozess vorbildhaft erfolgt:

- von der Erarbeitung der Aufgabenstellung für den Wettbewerb durch partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wissenschaft, Wirtschaft und Landesregierung über
- die Durchführung des Wettbewerbes bis
- zur Umsetzung: der Bebauungsplanung, der Bildung eines Gestaltungsbeirates und der Unterstützung für ansiedlungswillige Interessenten.

Es wird empfohlen, den Wettbewerb in enger Abstimmung mit der Architektenkammer Thüringen durchzuführen, nach der dann gültigen Fassung der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW – aktuell RPW 2013. Von zentraler Bedeutung für den Erfolg des Verfahrens ist dessen marktorientierte Aufgabenstellung. Daher sollten an der Erarbeitung dieser Aufgabenstellung ansiedlungswillige Interessenten, sofern bekannt, mitwirken.

6.3. Fachkräftesicherung

Von großer Bedeutung ist für gewerbliche Investoren im Zuge der Ansiedlung die Verfügbarkeit von Fachkräften. Neben der regionalen Arbeitsagentur und der IHK Südthüringen unterstützt die Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF) der LEG Thüringen Investoren bei der Fachkräftesuche. Die LEG erklärt sich dazu auch in Suhl-Nord bereit – z.B. zur Mitwirkung im Gewerbenetzwerk oder mit der Durchführung eines Fachkräftetages. Darüber hinaus wird als Maßnahme zur Fachkräftesicherung die Weiterentwicklung des Schulstandortes in Suhl-Nord empfohlen – siehe auch Einzelziel Schulstandort.

Die Thüringer Wirtschaft ist bei der Bewältigung des schon vorhandenen und noch prognostizierten Fachkräftengpasses mit besonderen Herausforderungen konfrontiert, die auch in der Wirtschaftsstruktur Thüringens begründet liegen. Thüringen ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Kleineren Unternehmen fehlen aufgrund der geringeren personellen Ressourcen vielfach die Kapazitäten zur Umsetzung langfristiger Personalmanagement-Strategien sowie die Ressourcen zur Rekrutierung von Fachkräften. Ansiedlungswillige Unternehmen haben oft noch kein Standbein in Thüringen, um vor Ort am Markt präsent zu sein und Personalakquise zu betreiben.

Damit auch künftig Wirtschaftswachstum generiert werden kann, ist die Mobilisierung aller verfügbarer Fachkräftepotentiale eine der zentralen Aufgaben der kommenden Jahre. Dazu hat das Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie (TMSGFF) 2018 eine Studie zur Fachkräfteperspektive Thüringen mit dem Fokus auf das Jahr 2030 erarbeiten lassen²⁴. Die Studie arbeitet heraus, dass bis zum Jahr 2030 in Thüringen durch Ersatz- und Neubedarf 345.000 Arbeitsstellen zu besetzen sein werden – ein Bedarf, der immer schwerer zu decken sein wird. Viele Akteure, darunter die Arbeitsagentur, die IHK Südthüringen und die ThAFF, bemühen sich, die Unternehmen bei der Fachkräftegewinnung zu unterstützen. Durch die Zusammenarbeit aller relevanten Akteure werden zur Deckung des prognostizierten Fachkräftebedarfs Kompetenzen gebündelt, Synergien genutzt und Doppelstrukturen vermieden.

Als Netzwerkknoten tritt die ThAFF auf und ist Ansprechpartner bei allen relevanten Fragen der Fachkräftegewinnung und -bindung, insbesondere in und für Thüringen und somit auch für Suhl-Nord. Unter anderem unterstützt die ThAFF Fachkräfte aus dem In- und Ausland auf ihrem Weg in den Thüringer Arbeitsmarkt, bietet kleinen und mittelständischen Unternehmen des Freistaates Unterstützungsangebote bei der Gewinnung und Bindung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an und betreut mit dem Welcome Center ausländische Fachkräfte und an ihnen interessierte Unternehmen. Diese Kompetenzen sollten bei geplanten und laufenden Investorenakquisitions- und Ansiedlungsaktivitäten frühzeitig angerufen und implementiert werden. Zudem kann die ThAFF neben Beratung von Fachkräften und Unternehmen auch andere Formate, wie Jobmessen, Job-Speed-Datings sowie Pendler- und Rückkehrer-Tage (mit)organisieren oder fokussiert auf Suhl-Nord anbieten.

Diese Aktivitäten können ergänzt werden durch Initiativen vor Ort, die idealerweise durch ein Gewerbetreibenden-Netzwerk initiiert werden sollten. Hier kann die LEG Thüringen Know-how aus anderen Netzwerken einbringen, z.B. aus der erfolgreichen „Initiative Erfurter Kreuz“ – mit 127 Mitgliedsunternehmen und Arbeitskreisen zu zahlreichen Themen, darunter die Kooperation Schule-Wirtschaft. Hier könnte in Suhl-Nord ein Alleinstellungsmerkmal entwickelt und der Grundschulstandort in einen Berufsschulstandort mit direktem Kontakt bzw. kurzen Wegen zu den Ausbildungsbetrieben transferiert werden. Hierfür gibt es keine Blaupause, die Mitwirkung aller – vor allem der Unternehmen – ist nötig und Erfolgsbedingung.

²⁴ Die Studie des TMSGFF ist unter dem folgenden Link erreichbar: https://www.tmsgff.de/fileadmin/user_upload/Allgemein/Publikationen/arbeit_willkommen_in_thueringen_2018.pdf

6.4. CO₂-Neutralität

Eine wesentliche Ursache für den Klimawandel liegt in der Anreicherung der Atmosphäre mit CO₂. Ein „Gewerbegebiet der Zukunft“ darf diese Entwicklung nicht unterstützen. Daher soll die Transformation des Stadtteils Suhl-Nord CO₂-neutral erfolgen. Um dieses anspruchsvolle Ziel realisieren zu können, sind dafür mögliche Maßnahmen und ihre Umsetzbarkeit zu diskutieren. Erfahrungen von aktuellen Standortentwicklungen in Deutschland mit einer CO₂-neutralen Zielstellung sollten in einen für Suhl-Nord anzufertigenden Maßnahmenplan zur CO₂-Neutralität einfließen.

Die Bundesregierung strebt eine Reduktion der energiebedingten CO₂-Emissionen in der Bundesrepublik um 65 Prozent bis 2030 gegenüber 1990 an. Eine vollständige Klimaneutralität des Energiesystems soll im Jahr 2050 erreicht sein. Diese Ziele sind aus heutiger Sicht nur durch eine radikale Reduktion des Primärenergieverbrauchs fossiler Energieträger erreichbar. Und dies ist nur der Blick auf den Energiesektor. Zu den originären Stromanwendungen kommt der Strombedarf für die Verbrauchssektoren Verkehr, Raumwärme und Industrie sowie Herstellung synthetischer Energieträger hinzu.

Ein Ausgleich kann einerseits durch neue und energieeffizientere Technologien und andererseits durch Substituierung mittels stärkerer Nutzung der erneuerbaren Energien erfolgen. Aber auch Vermeidung und Reduktion sind mögliche Mittel. Eine stärkere Nutzung erneuerbarer Energien gegenüber heute kann aber nur durch starken Ausbau der Erneuerbaren gesichert werden.

Laut einem Referentenentwurf des BMWK soll allein der Zubau an Photovoltaik in Deutschland im Jahr 2022 sieben GW betragen. Schon im Jahr 2025 sollen dann 16 GW zugebaut werden und ab 2028 soll der jährliche Zubau 20 GW betragen! Die dafür nötigen Solarzellen müssen einerseits in dieser Menge hergestellt und andererseits in dieser Menge installiert werden. Daher ist geplant, die Errichtung von PV-Anlagen in vielfältiger Weise zu unterstützen. So soll es eigene High-Solarpark-Förderungen für Agri-PV (über landwirtschaftlich genutzten Flächen), Floating-PV (auf dem Wasser schwimmende Anlagen) und Parkplatz-PV (Stellplatzüberdachungen) geben.

In Suhl-Nord sollen PV-Nutzungspotenziale an Fassaden, auf Dächern, über Parkplätzen etc. und andere Erneuerbare konsequent genutzt werden (z.B. am Mobilitätszentrum und bei Gewerbeneubauten). Aber auch die Vermeidung von Abriss, die Vermeidung bzw. Reduzierung motorisierten Individualverkehrs, die konsequente Einbindung ins ÖPNV-System, die Effizienzsteigerung bei Prozessen, das energiebewusste Bauen etc. sind grundsätzliche Felder, in denen für Suhl-Nord in den verschiedenen Entwicklungsstufen Potenziale zur CO₂-Reduzierung gehoben werden können.

Diese CO₂-Vermeidungs- und Reduktionspotenziale sichtbar zu machen und zu kommunizieren ist Aufgabe eines anzufertigenden Maßnahmenplans zur CO₂-Neutralität in Suhl-Nord.

Dieser soll regelmäßig überprüft und fortgeschrieben werden, um den Umsetzungsstand zu erfassen und Zielstellungen je nach erfolgter Entwicklung nachjustieren zu können. Dabei sind die für Suhl-Nord erstellten Konzepte und Planungen – mindestens das Mobilitätskonzept, das Infrastrukturkonzept bzw. das IEQK Integrierte energetische Quartierskonzept sowie ggf. themenbezogene Wettbewerbe – zu berücksichtigen und zu verzahnen.

Auch externes Know-how sollte hinzugezogen werden, um Standortentwicklungen an anderer Stelle mit ähnlichen Zielstellungen auf mögliche Maßnahmen und ihre Umsetzbarkeit für Suhl-Nord zu prüfen.

6.5. Stärkung Biodiversität

Die Flächennutzung in Suhl-Nord nimmt infolge des Rückbauprozesses und des Bevölkerungsrückgangs seit Jahren ab. Dadurch hat die Natur viele der aufgegebenen oder minder genutzten Flächen übernommen und konnte sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickeln. Um die Folgen der geplanten Entwicklungen abschätzen zu können, sollte eine genaue Analyse des naturschutzfachlichen Bestandes in Suhl-Nord erstellt werden. Aus dieser und den gewerblichen Entwicklungszielen sollten Maßnahmen zur Verlagerung, zum Erhalt bzw. Ausbau der Biodiversität abgeleitet werden. Diese sollen im Zuge der Realisierung von Projekten im Gebiet oder Umfeld realisiert werden.

Ein Spaziergang über das Areal Suhl-Nord im Sommerhalbjahr offenbart einen Standort mit üppiger Vegetation und vom Menschen nahezu ungenutzten Flächen. Seit Jahren ist die Natur in Suhl-Nord dabei, sich Gebiete zurückzuerobern. Diesen Zustand sollte man in einem „Gewerbegebiet der Zukunft“ nicht als Hindernis, sondern als Schatz begreifen.

Ein Gewerbegebiet ist ein Raum bzw. eine Fläche, die/den Menschen nutzen. Menschen wollen sich wohl fühlen. Ein angenehmes und grünes Umfeld schafft Zufriedenheit. Diverse Studien weisen auf die positive Wirkung einer grünen Umgebung auf die Gesundheit von Menschen hin. So soll bereits ein nur vier- bis sechsminütiger Kontakt mit Pflanzen zu körperlicher und geistiger Entspannung führen. Naturbelassene oder wilde Landschaften, aber auch Wald, verstärken diese Wirkung und verlängern die Aufmerksamkeit des Betrachters. Viel Grün ist bei der Stressreduktion effektiver als weniger Grün.

Daher erscheint es durchaus erstrebenswert, im „Gewerbegebiet der Zukunft“ viele grüne Elemente nicht nur inselartig, sondern als miteinander verbundenes System anzulegen. Hier können die bereits vorhandenen grünen Elemente ggf. genutzt werden. Überdies sollten zukünftige baulich ungenutzte Bestandteile von Gewerbearealen möglichst grün (zwischen)genutzt werden. Auch der zentrale Rad-Gehweg als Aufenthaltsraum sollte von viel Grün begleitet werden.

Abgrenzungen, Zwischenräume, Straßenränder etc. sind potenziell für Grün geeignete Räume. Hier sind als positive und ggf. gewollte Nebeneffekte Sichtschutz und Lärmschutz einhergehend. Zudem ist die positive Auswirkung auf das Mikroklima nicht zu vernachlässigen. Um ein sinnvolles Maximum an Grün im Zielzustand zu erreichen und den tatsächlichen Biotopwert des Ausgangszustandes in Suhl-Nord ermitteln zu können, bietet sich ein Biodiversitätskonzept an, das als Teil der Forschungstätigkeit im Reallabor der Fachhochschule Erfurt erstellt werden kann.

Neben der genauen Analyse des naturschutzfachlichen Bestandes sollten die Folgen der Umsetzung des Zielkonzeptes abgeschätzt werden. Auch wird aufzuzeigen sein, wie gegebenenfalls verlorengelungene Werte und Funktionen erhalten, gefestigt oder ausgeglichen werden können.

Aufgrund der voraussichtlich langen Entwicklungszeiträume für einzelne Teilbereiche in Suhl-Nord kann so ggf. noch vor dem eigentlichen Eingriff ein vorgezogener Ausgleich durch Verlagerung oder Neuanlage von Biotopstrukturen erfolgen.

Zusätzlich kann ein Bewirtschaftungsplan in diesem Konzept dafür sorgen, dass an den Stellen, die sich nicht weiterentwickeln sollen, weil sie für bauliche Nachnutzungen vorgesehen sind, die weitere Biotopentwicklung gebremst oder verhindert wird. Mit dem Biodiversitätskonzept soll als Oberziel die Entwicklung der Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit und eines „grünen“ Gewerbegebiets verfolgt werden.

6.6. Innovationskraft

Mit den vorgeschlagenen Entwicklungen sind vielfältige Chancen verbunden. Die Zusammenarbeit von Herstellern und Forschern, angereichert durch kreative Gründer und Startups, löst Impulse und Synergien aus. Diese innovativen Prozesse sind Motoren der Entwicklung und Innovationskraft im „Gewerbegebiet der Zukunft“. Daher müssen diese niederschwellig gestaltet sein, herausragende Ergebnisse regelmäßig gewürdigt und verbreitet werden. Empfehlenswert ist die frühzeitige Gründung einer Initiative durch die angesiedelten Gewerbebetriebe – z.B. nach dem Vorbild der Initiative Erfurter Kreuz e.V.

Innovation ist ein zielgerichteter Prozess, in dem für Aufgabenstellungen praktikable, sinnvolle Lösungsvorschläge zur Umsetzung entwickelt werden auf der Grundlage von Ideen. Durch Innovation sollen zuvor klar definierte Ziele erreicht und Aufgaben oder Probleme komplett anders als bisher gelöst werden. Dieser Prozess braucht eine kreative Atmosphäre und vielfältige Unterstützung. Hierzu gehört auch die Anerkennung der Leistung als Innovation, das Bekanntmachen der Innovation und der Nutzen der Innovation zur Aufwertung von Images.

Dies trifft nicht nur allein auf das Unternehmen zu, in dem die Innovation erfolgt ist, sondern auch auf den Standort Suhl-Nord insgesamt. Die Gemeinschaft der Akteure in Suhl-Nord soll Innovationen befördern, sie soll stolz sein auf Innovationen, die am Standort entstehen. Die Innovationen sollen zum Aushängeschild des Standortes werden. Daher ist es im Interesse aller, dass eine für Innovationen günstige Atmosphäre gefördert und gepflegt wird. Dies kann auf vielfältige Weise geschehen.

So kann die Standortgemeinschaft jährlich Innovationstage durchführen, bei denen die einzelnen betrieblichen Neuerungen vorgestellt werden. Herausragende Innovationen sollen besonders gewürdigt und dadurch Aufmerksamkeit generiert werden. Das kann z.B. durch Auszeichnung geschehen. Diese Aufmerksamkeit ist sowohl für das Unternehmen und dessen Innovation von Vorteil, gleichzeitig auch für den Standort Suhl-Nord. Es zeugt von der Leistungsfähigkeit des Standortes, Innovationen hervorzubringen.

Der Rahmen für die Ermöglichung eines kreativen Milieus und die Würdigung von daraus hervorgehenden Innovationen kann ein bereits beschriebenes Gewerbenetzwerk sein – siehe hierzu Einzelziel 4.2. – das sich in einer thematischen Arbeitsgruppe mit Innovation auseinandersetzt: was wird für ein kreatives Milieu benötigt, wie entstehen Innovationen, wie werden diese angeregt, wie werden sie gewürdigt und wie sind z.B. Auszeichnungsveranstaltungen und Wettbewerbe im Bedarfsfall zu organisieren.

Die mediale Verbreitung und Erläuterung der Bedeutung kann unter Federführung der Innovation generierenden Unternehmens auch von hier aus erfolgen – stets im Zusammenhang mit der Abstimmung des Standortmarketings.

6.7. Logistiknetzwerk

Eine zentrale Frage für das Gelingen der künftigen Entwicklung ist eine funktionierende Logistik. Dazu gehören Liefer- und Lagerprozesse und die Bereitstellung der dafür erforderlichen Infrastruktur: Holztransport via Bahnhof Zella-Mehlis, gleichzeitig genügend Lkw- und Pkw-Parkplätze, die Abstimmung von Lieferterminen und Hauptverkehrszeiten u.a. Zur Abstimmung und Steuerung wird (z.B. durch die Initiative) ein Logistiknetzwerk aufzubauen sein.

Noch sind sich ansiedelnde Unternehmen nicht bekannt. Die Ausrichtung auf Holz als Rohstoff und dessen Veredlungsprodukte legt nahe, dass Holztransporte eine Rolle spielen können. Je nach Unternehmen und Produkt könnten große oder kleinere Mengen zu transportieren sein. Fertige Produkte wiederum müssen vom Standort nach Fertigstellung abtransportiert werden. Jedes Unternehmen wird bestrebt sein, den dabei entstehenden Verkehr optimal zu organisieren. Auch müssen zu den Schichtwechseln Mitarbeiter*innen vom Standort weg und zum Standort hingelangen. Hier sind Fragen zur Rolle der individuellen Mobilität bzw. ÖPNV, zu Pkw-Stellplätzen, zur Kompatibilität der Taktzeiten und Linienverläufe des ÖPNV zu beantworten, zu Umfang und Lage von Lkw-Stellplätzen für Ruhezeiten der Fahrenden.

Viele Fragen können in einem Mobilitätskonzept angerissen und manche auch beantwortet werden. Aber gerade die Logistik von Unternehmen hat sich in der Vergangenheit rasant und grundlegend geändert. Und nicht immer sind Entwicklungen vorhersehbar. Als Beispiel mag die langjährig bekannte Entwicklung des GVZ in Erfurt-Vieselbach dienen, wo zu Beginn nicht mit dem großen Aufkommen an parkenden Lkw und extremen Stoßzeiten bei Schichtwechseln zu rechnen war. Die von der Logistik in einem Gewerbestandort zu lösenden Herausforderungen entwickeln sich oft stufenweise im Zuge von Ansiedlungen, andere bei kontinuierlichem Wachstum eher gleichmäßig. Alle zu lösenden Aufgaben müssen rechtzeitig erkannt und gelöst werden. Lösungen finden sich häufig vor Ort oder lassen sich durch Abstimmung minimieren. Unternehmen könnten ihre Schichtzeiten aneinander anpassen, um Stoßzeiten zu entzerren oder den ÖPNV nutzen und dadurch Verkehrsaufkommen verringern. Wechselseitig nutzbar Stellplatzkapazitäten auf Unternehmensflächen sind eine weitere Optimierungsoption. Um gemeinsam nach Lösungen zu suchen, müssen die Unternehmen sich abstimmen.

Das bereits beschriebene Gewerbenetzwerk könnte ein geeigneter Rahmen sein, um solche Logistikthemen am Standort zwischen den Unternehmen zu diskutieren. Das Gewerbenetzwerk kann dann als neutraler Moderator zwischen Wirtschaft, ggf. Wissenschaft und Politik zur individuellen Vernetzung und Problemlösung oder als Standortlobby auftreten. Insofern wird das Thema Logistik bzw. Stadtteilverkehrsaufkommen sowohl zu einem Thema für ein ggf. fortzuschreibendes Mobilitätskonzept als auch zu einem Dauerthema für die handelnden, i.d.R. ansässigen und betroffenen Akteure in einem Netzwerk.

Der bereits beschriebene Mobilitätsknoten bietet erste Lösungsansätze für nachhaltige Standortmobilität, jedoch weniger für die unternehmensbezogene Logistik. Ob die Angebote am Mobilitätsknoten z.B. für ein zentrales Mitarbeiterparken als flächenschonendes Angebot ausreichen werden und wie sie ggf. weiterentwickeln sind, muss beobachtet werden. Sollte ein Gewerbenetzwerk (noch) nicht zustande gekommen sein, jedoch Lösungen für Verkehr und Logistik am Standort erforderlich werden, kann die Gründung eines Logistiknetzwerkes sinnvoll sein. Hier können neben Unternehmen und ggf. Logistikern sowie Nahverkehrsunternehmen auch Vertreter der Politik beteiligt werden. Ein solches Logistiknetzwerk kann zum Ausgangspunkt für erweiterte Kompetenzen werden, die in ein Gewerbenetzwerk münden. Sollte jedoch ein Gewerbenetzwerk bereits bestehen, wird dieses zwangsläufig und von allein diese Themenschwerpunktsetzung erkennen und mit einer Arbeitsgruppe, die dann den Kern des Logistiknetzwerks darstellt, zu lösen versuchen.

6.8. Sicherung bestehender Nutzungen

Nicht alle der noch bestehenden Nutzungen werden aufgegeben. Manche Nutzungen – u.a. Sportcenter, Schule, Kleintierzentrum, Sanitätshaus sowie die Wohngebiete am Sonnenweg sowie Schneekopfstraße 25-37 – wurden als langfristig leistungsfähig eingestuft, andere Nutzungen sollten verlagert aber im Stadtteil erhalten bleiben. Alle hiervon betroffenen Akteursgruppen sollten proaktiv durch die Stadt Wertschätzung und Unterstützung erhalten in für sie ggf. sich ergebenden schwierigen Phasen, die durch sie „auszuhalten“ sind, z.B. bei Beeinträchtigungen durch äußere Einflüsse und steigendes Verkehrsaufkommen sowie bei Baumaßnahmen, Emissionen u.a. Für diese Themen benötigen bestehende Nutzer einen Ansprechpartner im Gebiet bzw. bei der Stadt, der aktiv moderierend tätig wird, Gespräche organisiert, als Stabsstelle sichtbar und jederzeit ansprechbar ist.

Über alle Teilflächen verstreut liegend gibt es Gebäude und Nutzungen, die als Infrastruktureinrichtung fungieren. Ob und wo diese am Ende der Entwicklung zum Gewerbegebiet noch benötigt werden, kann heute nicht immer mit Gewissheit eingeschätzt werden. Für einige der Objekte wurde mit der Nutzungskonzeption eine Perspektive in Ansatz gebracht.

So kann bei auch künftig bestehendem Bedarf das Jugend-Vereinshaus Nordlicht des Stadtjugendrings Suhl an Ort und Stelle bestehen bleiben. Mit dem Erhalt bestehender Nutzungen werden zwei wichtige Ziele erreicht: zum einen werden etablierte Einrichtungen durch Kontinuität gestärkt, zum anderen wird die im Gebäude gespeicherte graue Energie nicht mit zusätzlich erforderlichem (energetischen) Aufwand vernichtet. Ob eine solche Einrichtung wie das Jugend-Vereinshaus in einem Gewerbegebiet abseits des Stadtzentrums langfristig sinnvoll verortet ist, müssen Betreiber und Fachleute einschätzen.

Ebenso sind das Kleintierzentrum Suhl in der Ringbergstraße 73 und die Ringberg-Schule in der Dörrenbachstraße 25 integrierbar. Eine mögliche Perspektive der Schule wurde im Einzelziel 3.9. Schulstandort aufgezeigt. Auch die DRK Jugendhilfeeinrichtung bzw. das Gebäude in der Rennsteigstraße 8 kann bei Bedarf bestehen bleiben. Der Kindergarten Koboldland grenzt an einen gewerblich nachnutzbaren Bereich. Ob aus Sicht des Immissionsschutzes ein Verbleib des Kindergartens sinnvoll ist, ist zu einem späteren Zeitpunkt detailliert zu prüfen – dies wird auch von den heute noch nicht bekannten Ansiedlungen abhängen.

Angesichts der vermutlich weiter abnehmenden Zahl an Kindern im Stadtteil infolge des Wegzuges der Bewohner wird sich mittelfristig die Frage der Weiterentwicklung des Kindergartens zu einem „Betriebskindergarten“ für die Beschäftigten der in Suhl-Nord zukünftig ansässigen Unternehmen mit allen dabei zu beachtenden Randbedingungen hinsichtlich Öffnungszeiten, Personalausstattung, Trägerschaft, Finanzierung usw. Die Tragfähigkeit für solch ein Modell hängt von der Nutzungsbereitschaft der Unternehmen ab.

Der Suhler Sportbund e.V. wird bei Realisierung der vorgeschlagenen Nutzungszonen im gewerblich genutzten Bereich liegen. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig bedeuten, dass eine Verlagerung erforderlich wird. Soziale und Sporteinrichtungen können in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig sein.

Das Ärztehaus in der Dörrenbachstraße 22A liegt ungünstig auf der Plateaufläche inmitten des rein gewerblich zu nutzenden Areals. Sowohl der mögliche Zuschnitt gewerblicher Parzellen als auch die mögliche Intensität gewerblicher Nutzungen wird hierdurch negativ beeinträchtigt. Gesundheitliche Einrichtungen können in GE-Gebieten zwar ausnahmsweise zulässig sein, eine mittelfristige Nutzungsänderung zur Unterstützung gewerblicher Ansiedlungen sollte dennoch in Betracht gezogen werden, um die umliegenden Flächen gut nutzen zu können und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Angebote z.B. für erste Nutzungen im Bereich Forschung als Büro- und Kommunikationscenter niederschwellig bereitstellen zu können.

Entwicklungszeiträume

Nachfolgend wird die weitere Transformation des Standortes in zwei Zeithorizonten dargestellt:

- **Fünffjahreshorizont bis 2027:** Aufgrund günstiger Förderrahmenbedingungen bis min. 2027 sollen erste Schlüsselnutzungen auf dauerhaft verfügbaren Flächen sowie Zwischennutzungen auf verfügbaren, aber zeitlich begrenzt nicht gewerblich nutzbaren Flächen entwickelt werden.
- **Zielhorizont 2040:** Bis dahin werden die für den Rückbau vorgesehenen Wohnstandorte aufgegeben. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen für die flächige, gewerbliche Entwicklung des gesamten Standortes.

Dieser Ansatz stellt nicht die klassische Herangehensweise an eine Gewerbeflächenentwicklung dar. Auch geht sie nicht von formulierten Bedarfen konkreter Interessenten aus. Vielmehr verdeutlichen die Nutzungsbausteine, welche Funktion das Gewerbegebiet Suhl-Nord künftig übernehmen soll, wo die einzelnen Funktionen am ehesten verortet sein sollten und welche räumliche Lage und Ausdehnung die Funktionen zunächst haben sollten. Dieser Flächennutzungsvorschlag stellt ein behutsames und „atmend“ Konzept dar, das sich an künftig ergebenden, heute noch nicht präzise abzugrenzenden Bedarfen orientiert und nachfragebezogen anzupassen ist.

Insofern wird hier kein Endzustand einer Entwicklung des Gesamtstandortes beschrieben, sondern ein Entwicklungsansatz, dessen abschließende Ausformung heute noch nicht bekannt ist. Sollten Leitinvestitionen erfolgreich angesiedelt werden können, wird die Ausrichtung und Dynamik der weiteren Flächenentwicklung durch die konkrete Ansiedlung bestimmt. Insofern wird die Entwicklung des Gesamtstandortes wie auf einem Experimentierfeld über die Zeit stufenweise erfolgen und ist im Detail jeweils neu zu betrachten und zu evaluieren. Die Nutzungsbausteine sind als Zonen zu verstehen, deren Entwicklung möglich erscheint und die in einem permanenten, planerisch zu begleitenden Prozess anzustreben sind.

Jede gewerbliche Entwicklung ist abhängig von planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes für Suhl-Nord sind an das „URK Umsetzungsorientiertes Realisierungskonzept Suhl-Nord 2022 bis 2040“ anzupassen; für den Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Planverfahren bis zur Genehmigung und zum Wirksamwerden des FNP durchzuführen,

Fünffjahreshorizont bis 2027

Bis 2027 werden aufgrund vorhandener Wohnbebauung/Grundschulnutzung voraussichtlich noch nichtgewerbliche/nichtstörende Zwischennutzungen vorhanden, aber auch Flächen für Ansiedlungen gewerblicher Nutzer verfügbar sein. Um die skizzierte Gesamtentwicklung mit Zielhorizont 2040 einzuleiten, sind bis 2027 folgende Nutzungen zu etablieren:

- Bildung und Forschung
- Mobilität und Tourismus
- Flexibles Wohnen für neue Arbeitsmodelle

Diese sind im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes angeordnet und werden vor allem durch die Schneekopfstraße und Finsterbergstraße erschlossen. Ein Mobilitätsknoten verknüpft Verkehrsarten miteinander und ist auf Mobilität der Zukunft ausgerichtet. Ein Kompetenzzentrum Holz etabliert sich, Klimafolgenforschung wird am Standort betrieben.

Die gewerbliche Nutzung wird noch nicht auf der gesamten dafür bis 2040 vorgesehenen Fläche umgesetzt werden können. Das nördliche Plateau zwischen Ringbergschule und Kleine-Beerberg-Straße wird im Zielzustand 2027 nicht gewerblich genutzt sein. Dort werden allerdings Zwischennutzungen Platz finden: Ein Planungsreallabor, um Klimafolgen bzw. Anpassungsstrategien im urbanen Umfeld erforschen zu können, liegt über den freien Flächen an den noch bewohnten Gebäuden.

Im Bereich des südlichen Plateaus zwischen Lauterkopfstraße und Ringbergschule werden zuerst gewerbliche Entwicklungen ermöglicht werden. Jedoch ist es eher unwahrscheinlich, dass diese bis 2027 vollständig realisiert werden können. Sollte es dennoch zu erfolgreicher Ansiedlung kommen, sind die besonders günstigen Förderbedingungen für einzelbetriebliche Förderung wirksam. Privateigentum Dritter und aufstehende Einzelhandelsgebäude wirken derzeit ebenso wie anliegende Wohnnutzung und Grundschule erfolgreichen gewerblichen Ansiedlungen entgegen bzw. beeinflussen deren Lage und Ausdehnung. Eine schnelle Klärung dieser komplexen Problematiken –inklusive schnellem Rückbau– ermöglicht zeitnahe gewerbliche Ansiedlungen bis 2027.

Die Fuß/Rad-Erschließung des Standortes (> 3m Breite) erfolgt zentral auf einem „Kammweg“ unter Nutzung vorhandener Flurstücke und Strukturen und bindet einerseits den Flugplatz Suhl-Goldlauter/Heidersbach bzw. den Großen Beerberg und andererseits südlich das Stadtzentrum an. An der Schneekopfstraße existiert ein Abzweig Richtung Zellaer Straße/Am Gesetz.

Zielhorizont 2040

Im mit diesem Konzept angestrebten Zielzustand 2040 sind die bisherigen Wohnnutzungen fast vollständig in den Hintergrund getreten und die überwiegende Fläche des ehemaligen Wohngebietes Suhl-Nord (südliches und nördliches Plateau sowie Randbereiche) gewerblich nutzbar.

Neue Wohnnutzung (temporäres Wohnen für neue Arbeitsmodelle) hat sich im Norden etabliert – ebenso auch Forschung/Bildung und ein Mobilitätsknoten. Dieser ist direkt verbunden mit dem Flugplatz Suhl Goldlauter/Heidersbach – idealerweise über eine Brücke. Die Klimafolgenforschungs-Zwischennutzungen können gewerblichen Ansiedlungen weichen.

Eine zentrale, gut ausgebaute und von ansprechenden Aufenthaltsbereichen unterbrochene Rad-/Fußwegachse erschließt den gesamten Untersuchungsraum und bindet nördlich Goldlauter bzw. den Großen Beerberg und südlich das Stadtzentrum an – ein Abzweig führt in Richtung Zellaer Straße/Am Gesetz.

Die heutige Ringbergschule ist in Berufsbildungsstrukturen integriert und bildet den Fachkräftenachwuchs für den Standort am Standort aus.

Im Folgenden sind nun die einzelnen Bausteine, die wie zuvor beschrieben 2027 und 2040 wirksam werden sollen, detaillierter dargestellt.

Unter der Voraussetzung, dass alle einschränkenden Faktoren (z.B. Stagnation Rückbau, Wirtschafts- Energie- oder Finanzkrise, Änderung politischer oder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen, ausbleibendes Ansiedlungsinteresse etc.) keinen oder nur geringen Einfluss auf die Entwicklung in Suhl-Nord nehmen bzw. im Idealfall nicht vorhanden sind, kann für das Jahr 2040 ein Zielzustand formuliert werden, der ein voll entwickeltes, nachhaltiges „Gewerbegebiet der Zukunft“ beschreibt.

Im Areal konzentrieren sich im nördlichen Teilbereich Nutzungen, die nicht im klassischen Sinn gewerblich bzw. gewerblich-produktiv sind, aber wichtige Bausteine darstellen:

- Mobilitätszentrum
- ÖPNV-Knoten, High-Solarpark
- Forschungsinstitut
- Klimafolgenforschung
- Kompetenzzentrum Holz
- Forschungspräsentation
- Mikrocampus
- Sport- und Freizeitnutzungen

Im übrigen Areal sind überwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die an Randbereichen nicht nur zu Lärmschutzzwecken von einem breiten Baumstreifen umgrenzt sind. Die gewerbliche Nutzung soll nicht nur auf dem Plateau, sondern auch auf den stark hängigen Bereichen der Hangflanken ermöglicht werden. Gleichzeitig wirken durch die Topografie Einschränkungen, die dazu führen, dass größere hängige Areale nicht immer baulich nutzbar sind. Dadurch entstehen größere unversiegelte Flächen, so dass über das Gesamtareal betrachtet die Grundflächenzahl nicht bei 0,8 liegt, sondern eher gegen 0,4 tendiert. Das Gewerbegebiet der Zukunft bietet also ausreichend Versickerungsmöglichkeiten und Grünbereiche, die sich positiv auf Klima und Mensch auswirken.

Möglicherweise sind hier auch kleinteilige Ansiedlungen auf den vorhandenen Terrassierungen platzierbar. Großflächige Bodenbewegungen werden an den Steilhängen als nicht sinnvoll angesehen. Diese Bereiche (Rennsteig-, Ringberg-, Kornbergstraße) sollten erst überplant und erschlossen werden, wenn konkrete Anfragen vorliegen. Priorität haben Planungen und Entwicklungen auf dem Plateau, die weiter unten beschrieben werden.

Zwischen 2027 und 2040 wird sich spätestens mit dem Rückbau der Hufeisen-Wohnhäuser Kleine Beerbergstraße die gewerbliche Plateauerschließung in Richtung Norden ausdehnen. Dabei werden die „Schwammstadt“-Bereiche überplant, wobei zumindest stellenweise Nachnutzungen als Umfeldbereiche mit Aufenthaltsqualität geprüft werden sollen.

Auch hier soll sich zeigen, dass ein nachhaltiges Gewerbegebiet die dort arbeitenden Menschen, die Umwelt und deren Bedürfnisse in den Blick nimmt. Daher wird großer Wert auf die zentrale Durchwegung für Rad- und Fußverkehr gelegt – auch hier sollen Grün und Aufenthaltsbereiche als Kommunikationsmöglichkeiten dominieren.

Das Areal der heutigen Grundschule besteht im Konzept als Schulstandort fort. Hier sollen Bildung und Produktion in fußläufiger Nähe zueinander liegen, um Synergien im Themenfeld Berufsbildung zu ermöglichen.

Um diesen Zielzustand zu erreichen, sind sowohl die nicht- oder mindergenutzten Infrastrukturgebäude (z.B. Rennsteigcarree), als auch die Wohngebäude von sonstigen Privaten im Areal rückzubauen. Hierzu sind zeitnah Gespräche mit den Eigentümern zu suchen. Ob die Nachnutzung des Ärztehauses in Richtung Kommunikationshaus möglich ist, soll zeitnah geprüft werden.

Roadmap/Meilensteinplanung

Dieses Konzept formuliert sechs Oberziele mit insgesamt 40 Einzelzielen. Die inhaltliche Beschreibung der Ober- und Einzelziele erfolgt in den vorangehenden Kapiteln ab Seite 52. Für jedes der formulierten Einzelziele wurde eine zeitliche Einordnung vorgenommen. Diese ist als **Übersicht auf Seite 15** in der Zusammenfassung dargestellt. Aufgrund der Komplexität des Gesamtprojektes und des 18 Jahre umfassenden Planungshorizontes wurde eine Darstellung der Bearbeitung in Jahresscheiben gewählt. Zu beachten ist, dass die Unschärfe in der Meilensteinplanung mit den Jahren zunimmt, da der Transformationsprozess ganz wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft Dritter, dem Ansiedlungsinteresse von Investoren und der Verfügbarkeit finanzieller Mittel abhängen wird.

Daher wurde im Konzept der Fokus auf eine prioritäre Entwicklung in den Jahren bis einschließlich 2027 gelegt. In diesem Zeitraum bestehen hervorragende Förderbedingungen für die Ansiedlung von Investoren in Suhl-Nord, sodass dieser Zeitraum bestmöglich zu nutzen sein wird.

Zur Bearbeitung aller Einzelziele wird eine Struktur vorgeschlagen, die aus bis zu fünf Phasen besteht:

- Vorbereitung
- Abstimmung
- Kernbearbeitung, Beschlüsse
- Verstetigung
- Monitoring

Vorbereitung: Die meisten Einzelziele sind inhaltlich zu strukturieren, die zu beteiligenden Akteure sind zu identifizieren und anzusprechen hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft. Verantwortlichkeiten sind festzulegen und Teilziele mit Zeitbezug festzulegen. In dieser Phase werden erste Beteiligungsprozesse durchgeführt, um eine Aufbruchstimmung zu erzeugen.

Abstimmung: In der Phase der Abstimmung soll die inhaltliche Bearbeitung des Einzelzieles durch die für das Einzelziel relevanten Akteure erfolgen. Die Mitwirkenden bereiten die Kernbearbeitung des Einzelziels vor, stellen politische und wirtschaftliche Weichen, sprechen mögliche Investoren an und bereiten die Fördermittelakquisition vor. Die Beteiligungsprozesse sollen in dieser Phase regelmäßig stattfinden.

Kernbearbeitung, Beschlüsse: Die Realisierung ist in dieser Phase vorzubereiten, die Finanzierung für die Umsetzung des Einzelzieles aufzustellen. Politische Beschlüsse sind vorzubereiten und zu fassen. Ziel ist es, dass Investoren in dieser Phase die Ansiedlungsentscheidung treffen und diese bekannt geben. Infolge dessen ist dies eine öffentlichkeitswirksame Phase mit großem Potenzial für Imagebildung und Marketinmaßnahmen.

Verstetigung: In dieser Phase erfolgt die Umsetzung des Einzelzieles. Ansiedlungen werden bauliche Realität, Konzepte werden vorgelegt und daraus folgende Maßnahmen beschlossen. Einige Einzelziele bleiben dauerhaft relevant. Die während der Kernbearbeitung getroffenen Festlegungen sind für einen dauerhaften Erfolg des Einzelzieles zu verstetigen. Dies betrifft insbesondere die Einzelziele Forschungsfinanzierung, Klimafolgenforschung, Kompetenzzentrum Holz, Forschungspräsentation, die zur Ansiedlung von Investoren aufgestellten Einzelziele sowie die Fachkräftesicherung.

Monitoring: Manche Einzelziele sollten auch nach ihrer Umsetzung/Bearbeitung eine Zeitlang oder dauerhaft weiter begleitet werden. Im Unterschied zur Verstetigung wird bei einem Monitoring die Funktionalität nicht als Regelprozess gesteuert, sondern nur bei Erfordernis. Das geplante Niveau der Unterstützung ist dabei niedriger anzusetzen, da für diese Projekte, z.B. das Mobilitätszentrum, das Forschungsinstitut, das Innovations- und Gründerzentrum nach Abschluss der Verstetigung die Marktfähigkeit geplant ist.

Erschließung

Anders als bei der klassischen Errichtung eines neuen oder der Revitalisierung eines vorhandenen Gewerbegebietes wird in Suhl-Nord keine ungenutzte oder gewerblich vorgenutzte Fläche erschlossen. Vielmehr liegt eine straßenseitige und medienseitige Erschließung an, die auf die Wohnnutzung am Standort ausgerichtet war. Gleiches gilt für die innere Straßen- und Medien-Erschließung. Letztere erfolgt hauptsächlich über einen vorhandenen Sammelkanal. Dieser ist und bleibt teils doppelt ausgebaut: ca. drei mal zwei Meter im Sekundärnetz und ca. sechs mal zwei Meter im Hauptnetz. Der Sammelkanal ist in der Regel zwei bis vier Meter, teilweise aber auch weniger bis kaum überdeckt. Im Sammelkanal liegt durchgehende Infrastruktur, die außerhalb des für Gewerbenutzung vorgesehenen Areals dauerhaft benötigt wird.

Der Sammelkanal darf nicht überbaut werden, er durchschneidet das geplante Gewerbeareal. Daher behindert er uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen im Gebiet. Ebenso ist die straßenseitige Erschließung nicht auf flächensparende, rechteckige Gewerbeparzellenerschließung ausgelegt, sondern auf schmale, lange Häuserblockparzellen des früheren Wohngebietes. Die innere Straßen- und Mediienerschließung ist folglich nicht optimal für eine gewerbliche Nachnutzung mit großen, rechteckigen, frei bebaubaren Parzellen geeignet. Dennoch sollen die Haupteerschließungsstraßen und auch der Sammelkanal nachgenutzt werden, da hier ein großer Anteil grauer Energie gespeichert ist, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung genutzt werden sollte. Damit verbundene Kosten- und Nutzungsvorteile (Bündelung, Ausbaufähigkeit) sind allerdings verbunden mit Einschränkungen der Flexibilität des künftigen Flächenzuschnitts. Die Nachnutzung bestehender Strukturen wird allen Beteiligten Kompromisse abverlangen. Investoren müssen die Geländesituation akzeptieren, ggf. in mehreren Geschossen Prozesse und Nutzungen planen und den untertägigen Sammelkanal aussparen. Dadurch kann die Vermarktung erschwert werden.

Bei der straßenseitigen Erschließung sollen die Große Beerbergstraße, Ringbergstraße, Rennsteigstraße, Sonnenstraße, Schneebergstraße, Finsterbergstraße und ggf. Kornbergstraße erhalten bleiben. Auch der Nord-Süd verlaufende Kammweg (Einkaufszentrum – Fußgängerzone – Schule – Kleine Beerbergstraße) soll erhalten und als Fuß-/Radweg zur inneren Erschließung verlängert (im Norden bis Flugplatz) und ausgebaut werden. Alle weiteren Straßen im Gewerbeareal sind wahrscheinlich entbehrlich und je nach Vorhaben zurückzubauen.

Die vorhandene Erschließung mit Elektroenergie inklusive freistehender Trafos (im Sammelanal: Mittelspannung 10 kV) soll zunächst erhalten bleiben. Je nach Entwicklungsstand/Ausbaugrad ist zu überprüfen, welche Anpassungen erforderlich sind. Die Stadtwerke haben die Absicht, die Trafostationen der Wohnblöcke beim Abriss zurückzubauen. Trafos sind flexibel bei Bedarf zu errichten. Bei konkreten Vorhaben sind Detailerschließungen außerhalb des Sammelkanals zu prüfen, ggf. sind Umverlegungen oder Anpassungen vorzunehmen.

Ähnlich verhält es sich mit der Fernwärmeversorgung, die grundsätzlich über den Sammelkanal gewährleistet ist und bleiben soll (Ausbau flexibel möglich). Suhl-Nord ist Fernwärme-Vorranggebiet. Fernwärme hat einen guten Primärenergiefaktor und soll erste Wahl bei der Wärmebereitstellung im nachhaltigen Gewerbegebiet sein. Bis 2040 wird durch die Stadtwerke die CO₂-Neutralität angestrebt. Sofern in Zukunft vorhanden, sollte das Fernwärmenetz auch zur Einspeisung überschüssiger Prozessenergie genutzt werden. Ebenfalls für Prozesse interessant: Die Erzeugung von Kälte aus Fernwärme ist stromsparender als bislang möglich – für Kälteerzeugung hat Suhl-Nord also gute Voraussetzungen. Die in der Rennsteigstraße vorhandene Wärmeübertragungsstation ins Sekundärnetz ist nicht mehr zeitgemäß und soll ertüchtigt bzw. erneuert werden. Eine Gasversorgung ist nicht geplant. Das gesamte Gebiet soll ohne fossiles Erdgas auskommen, Planungen sollen entsprechend ausgerichtet werden. Ob das Erdgas durch grün erzeugten Wasserstoff substituiert werden kann, ist zu prüfen. Die Stadtwerke planen eine Umstellung auf Wasserstoff oder „Grüngas“ bis 2050. Dennoch sollten zuerst alternative Wege (z.B. Hochtemperatur-Wärmepumpen etc.) geprüft werden.

Grundstücksneuordnung

Der überwiegende Teil der Flächen in Suhl-Nord befindet sich im Eigentum der Stadt-Suhl, der AWG bzw. der GeWo.

Diese Akteure haben sich darauf verständigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen in einen gemeinsamen Flächenpool einzuspeisen. Dadurch ist die Flächenverfügbarkeit von etwa zwei Drittel aller Flächen gesichert. Alle weiteren Flächen befinden sich in sonstigem Privateigentum.

Mit diesen sonstigen privaten Flächeneigentümern sind im Zuge der Entwicklung deren Mitwirkungsbereitschaft und Entwicklungsinteressen abzustimmen. Gegebenenfalls muss die Stadt hier als (Zwischen-)Erwerber der Flächen auftreten oder Tauschflächen anbieten.

Eine konkrete Neuformung von Parzellen wird erst im Ansiedlungsprozess bzw. im B-Plan-Verfahren zu regeln sein, da tatsächliche Zuschnitte/Bedarfe jetzt noch nicht bekannt sind. So kann bezogen auf Parzellenzuschnitte auch eine gewisse Flexibilität bewahrt werden. Konkrete Erschließungsvorhaben (Straßen, Gemeinschaftsgebäude o.ä.) sind hiervon natürlich ausgenommen.

Kosten und Finanzierungsoptionen

Die Transformation eines ganzen Stadtgebietes erfordert eine Vielzahl von Zuschüssen oder Darlehen zur Finanzierung von Projekten, für die eine große Bandbreite von Förderprogrammen angeboten werden. Fördermittel werden von der Europäischen Union, vom Bund und der Thüringer Landesregierung ausgegeben. Inwieweit diese kombiniert werden können, ist im Einzelfall zu prüfen.

Auf der Grundlage der im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vereinbarten Ziele wurden jüngst Förderaufrufe aus Bundesministerien gestartet, die geeignet sein könnten als Finanzierungsgrundlage für die Umsetzung von Einzelzielen in Suhl-Nord. Dies sind

- vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) der Bundeswettbewerb „Zukunft Region“ – hier ist eine **Projektskizze durch die Kommune bis zum 18. Mai 2022** einzureichen; Ziel ist die Stärkung strukturschwacher Regionen, die Förderquote der Verbundprojekte beträgt bis zu 90%; die Fördersumme der zweijährigen Entwicklungsphase beträgt 240T€, die anschließende Umsetzungsphase wird mit max. 1,5 Mio. € gefördert, hier steigt der Eigenanteil auf min. 30%
- vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) der Förderaufruf am Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ – hier ist eine **Interessenbekundung durch die Kommune bis zum 13. Mai 2022** einzureichen; Ziel ist, 6 bis 8 Modellregionen zu identifizieren, die Fördersumme beträgt je bis zu 200T€ über zwei Jahre; eine Jury prüft die Interessenbekundung, Aufruf zur Antragstellung erfolgt ab Juni 2022, der Start der Modellvorhaben ist für Oktober 2022 geplant.

Für beide Ausschreibungen wird der Stadt Suhl eine kurzfristige Prüfung der Eignung und ggf. Antragstellung empfohlen.

Die nachfolgende Auflistung und jeweilige Kurzbeschreibung von nutzbaren Förderprogrammen ist in folgende Themen unterteilt:

- Gewerbegebiet der Zukunft,
- neue Mobilität,
- Energienetze,
- Klimaschutz,
- Innovationen und
- Wohnungsbau.

Zu jedem Bereich werden zuvor die Schwerpunkte aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2021 – 2025 zusammengefasst und daraus mögliche Fördermaßnahmen abgeleitet. Die Liste ist nicht abschließend, es gibt darüber hinaus weitere Förderprogramme. Die Tabelle zeigt die jeweiligen Förderungen mit dazugehörigen Links und beispielhaften Maßnahmen sowie die Förderumfänge und die Ansprechpunkte.

Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) ist ein übergeordneter Strukturfonds der europäischen Union, welcher in die landesspezifische Förderrichtlinie integriert wird. Die aktuelle Förderperiode 2021 bis 2027 richtet den Fokus insbesondere auf das Thema Klimaneutralität.

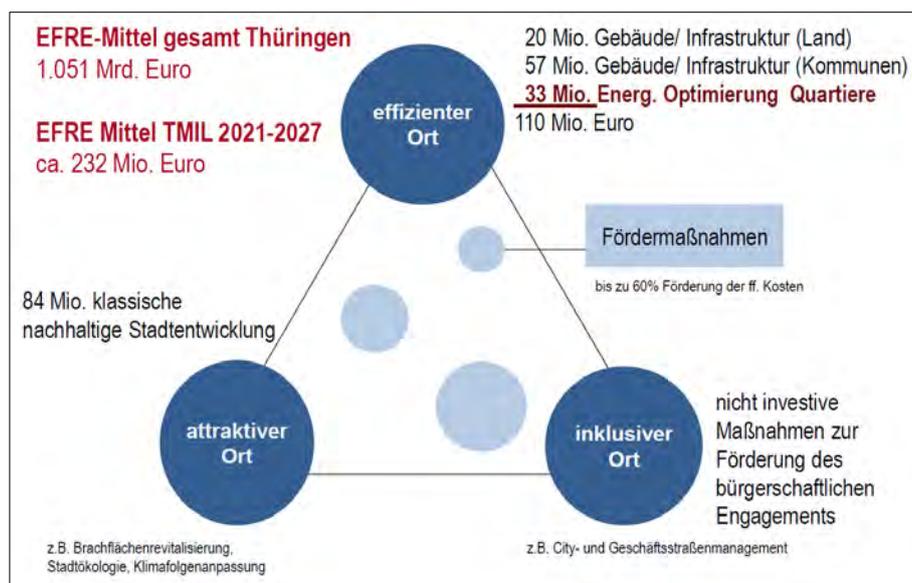


Abbildung 22: verfügbare Fördermittel, Zielförderbereich und Volumen für den Förderzeitraum 2021 bis 2027; Darstellung: TMIL

Ein weiteres Förderprogramm ist der Europäische Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER). Die Förderschwerpunkte sind in der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) festgelegt und durch die Bundesländer in dem Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum (EPLR) an die Regionen angepasst. Die Fördermittel werden auf Basis des EPLR und dem nationalen Förderinstrument GAK durch das TMIL festgelegt. Damit stehen Thüringen sowohl nationale Fördermittel als auch europäische ELER-Mittel zur Verfügung. Die aktuelle ELER-Förderperiode umfasst den Zeitraum von 2021 bis 2027. Die neue GAP soll ab 2023 gelten und es ist dann zu prüfen, welche Programme noch nutzbar sind oder neu hinzugefügt wurden.

Gewerbegebiet der Zukunft

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung) Die Bundesregierung fokussiert und unterstützt den Ausbau und die Neuansiedlung von außeruniversitären Einrichtungen „prioritär in den Regionen, die gegenwärtig unterausgestattet sind, so wie z. B. viele Teile Ostdeutschlands“. „Wir fördern regionale Transformationscluster und werden strukturschwache Regionen unterstützen.“ Dabei wird unter anderem grüner Wasserstoff gefördert. Im Bereich des Recyclings soll das Potenzial stärker genutzt werden und Arbeitsplätze geschaffen werden. Unter anderen werden auch die Genehmigungsprozesse für Ungebundene Finanzkredite beschleunigt. Um Unternehmen bei ihren Investitionen zur Klimaneutralität zu unterstützen, wird u. a. ein Transformationsfonds bei der KfW aufgelegt, Klimaschutzdifferenzverträge genutzt, Leuchtturmprojekte gefördert und Anreize für Leitmärkte und für klimaneutrale Produkte geschaffen.

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Betriebsstätte	<u>Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW)</u> - Errichtung oder Ausbau von Betriebsstätten, Diversifizierung der Tätigkeit einer Betriebsstätte, usw. → gut kombinierbar mit Thüringen Dynamik und GuW Thüringen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss 15-35% förderfähige Kosten je nach Größe des Unternehmens (C-Fördergebiet) • Förderberechtigte: Betriebsstätten des produzierenden Gewerbes sowie bestimmte Dienstleistungsunternehmen, bestimmte Betriebsstätten zur Herstellung von Nahrungs- und Genussmitteln, Gemeinnützige, wirtschaftsnahe, außeruniversitäre Forschungseinrichtungen usw. • Antragsberechtigte: jene, die die betriebliche Investition vornehmen • Beantragung: Online-Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit	<u>Thüringen Dynamik</u> - alle zu einem Vorhaben gehörenden neu anzuschaffenden betrieblich genutzten materiellen und immateriellen Wirtschaftsgüter sowie für Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen, Kauf von Geschäftsanteilen sowie Asset Deals	<ul style="list-style-type: none"> • Günstige Darlehen bis 2 Millionen € pro Antragsteller und Kalenderjahr (bspw. 10 Jahre, 2 Jahre tilgungsfrei, Festzins) • Förderberechtigte: kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, des Tourismus- und Beherbergungsgewerbes, des Dienstleistungssektors, Angehörige der wirtschaftsnahen Freien Berufe; Existenzgründer*innen in den genannten Branchen sowie natürliche Personen für den Geschäftsan-teilsverkauf • Antragsberechtigte: siehe Förderberechtigte • Beantragung: vor Beginn Antrag über Hausbank • Ansprechpunkt: TAB
Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit	<u>GuW Thüringen - Gründungs- und Wachstumsfinanzierung - Thüringer Aufbaubank</u> / Sachanlagen und immaterielle Werte, Innovationen und Markteinführungen, Anteilserwerbe, laufende Betriebsausgaben, Umschuldungen bestehender Verbindlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen bis zu 5 Millionen €, bis zu 100% der Investitionskosten (bspw. 10 Jahre, bis zu 2 Jahre tilgungsfrei, Festzins) • Förderberechtigte: kleine, mittlere und große Unternehmen, Freiberufler, natürliche Personen • Antragsberechtigte: siehe Förderberechtigte • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Solarenergie	<u>Solar Invest - Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Strom- und Wärmebereich - Thüringer Aufbaubank</u> / Beratungsleistungen, Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher, Batteriespeichersysteme, Hausanschlussstationen, usw.	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss abhängig von Investition (max. 100 000€ je Vorhaben) • Förderberechtigte: kommunale Unternehmen kleine und mittlere Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften, Bürgerenergiegesellschaften, Vereine, gemeinnützige Gesellschaften, Stiftungen, natürliche Personen, usw. • Antragsberechtigte: siehe oben Förderberechtigte • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Regionale Wirtschaftsstruktur	BMWK: <u>Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur</u> - strukturschwache Regionen, Infrastrukturmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • C-Fördergebiet, bis zu 35%, bei Infrastrukturmaßnahmen bis zu 60% (Lohnkosten- und Investitionszuschüsse oder Zinsverbilligungen) • Förderberechtigte: Öffentliche Einrichtung, Kommune, Unternehmen • Antragsberechtigte: Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Gemeinden, Gemeindeverbände und bei wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen auch andere Träger, die steuerbegünstigte Zwecke verfolgen und nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind • Beantragung: vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: BMWK
Infrastruktur (Mikro-Depots)	BMUV: <u>Investive Maßnahmen zur klimafreundlichen gewerblichen Nahmobilität</u> / infrastrukturelle Investitionen in Flächen und Räume zum Betrieb von Mikro-Depots	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 40% der zwendungsfähigen Ausgaben (Mindestzuwendung von 20.000€) • Förderberechtigte: Kommune, Unternehmen • Antragsberechtigte: private Unternehmen und Unternehmen mit kommunaler Beteiligung unabhängig von ihrer Rechtsform • Beantragung: zweistufig – Projektskizzen zw. 1.3. -31.5., förmlicher Förderantrag (easy-Online) • Ansprechpunkt: ZUG

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Ladestationen	<u>Ladestationen für Elektrofahrzeuge – Unternehmen (441) KfW / Kauf und Installation von Ladestationen an nicht öffentlich zugänglichen Stellplätzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 900€ pro Ladepunkt (Gesamtkosten mind. 1285,71€, max. Zuschusshöhe 45.000€ je Standort) • Förderberechtigte: Unternehmen, Einzelunternehmer, freiberuflich Tätige, kommunale Unternehmen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, gemeinnützige Organisationen einschließlich Kirchen • Antragsberechtigte: Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden; Kommunale Unternehmen; Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern oder Verbände; Gemeinnützige Organisationen einschließlich Kirchen; Einzelunternehmer oder Freiberufler • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: KfW

Abbildung 23: Fördermöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen

Neue Mobilität

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung) Die Bundesregierung plant den Ausbau und die Modernisierung der Infrastruktur sowie die Weiterentwicklung von Mobilitätsangeboten in städtischen und ländlichen Bereichen. „Wir wollen eine nachhaltige, barrierefreie, innovative und für alle alltagstaugliche und bezahlbare Mobilität ermöglichen.“ Vor allem digitale Mobilitätsdienste, innovative Mobilitätslösungen und Car-Sharing sollen unterstützt werden. Langfristig zählen dazu auch autonomes und vernetztes Fahren öffentlicher Verkehre. Der Fokus liegt auf Klimaneutralität, so dass alle neuen Busse als auch die Infrastrukturen möglichst bald klimaneutral fahren sollen. Dazu werden die bestehenden Förderungen verlängert und mittelstandsfreundlicher. Im Hinblick auf die Elektromobilität soll Deutschland den Leitmarkt im Jahr 2030 bilden. Um das zu erreichen, werden Ladeinfrastrukturen und Kommunen bei der weiteren Planung unterstützt. Auch die kommunale Radverkehrsinfrastruktur soll stärker gefördert und die Mittel bis 2030 abgesichert werden. Zudem wird die Kombination von Rad und öffentlichem Verkehr gestützt. Das Bundesprogramm Smart Cities wird fortgeschrieben und erweitert auf Smart Regions, dabei soll es agiler gestaltet und mit städtebaulichen Fragen verknüpft werden.

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Nachhaltige und klimafreundliche Mobilität	IKK Nachhaltige Mobilität - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - IKK – Nachhaltige Mobilität (foerderdatenbank.de)</u> / Infrastruktur für klimafreundlichen öffentlichen Verkehr und den kommunalen Fuhrpark, klimafreundliche Fahrzeuge, nachhaltige IKT für Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen bis zu 100% der förderfähigen Kosten (max. 150 Millionen € pro Jahr) • Förderberechtigte: Kommune • Antragsberechtigte: kommunale Gebietskörperschaften, rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, Zweckverbände, die wie kommunale Gebietskörperschaften behandelt werden können • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: KfW
Nachhaltige Digitalisierung (integrierte Stadtentwicklung)	BMWSB: Modellprojekt Smart Cities - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Modellprojekte Smart Cities (foerderdatenbank.de)</u> / Phase A: Entwicklung kommunaler Ziele, Strategien und erster Maßnahmen und Phase B: Umsetzung der Ziele, Strategien und Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss 65% der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens 2,5 Millionen € für Phase A innerhalb 12 Monaten, 15 Millionen € für Phase B innerhalb des Förderzeitraums von max. 4 Jahren • Förderberechtigte: Kommune, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: kommunale Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände sowie andere Formen der interkommunalen Zusammenarbeit • Beantragung: 1-mal im Jahr Projektauftrag • Ansprechpunkt: KfW
E-Mobilität	TMUEN: E-Mobil Invest - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - E-Mobil Invest – Förderung (foerderdatenbank.de)</u> / Bereitstellung von Ladeinfrastruktur und Umstellung von Fahrzeugflotten auf elektrischen Antrieb	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss abhängig von Investition: von 3.000€ bis 100.000€ • Förderberechtigte: Verband/Vereinigung, Öffentliche Einrichtung, Unternehmen • Antragsberechtigte: juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts; wirtschaftlich tätige, natürliche Personen sowie; Gemeinden, Gemeindeverbände, Zweckverbände und Landkreise • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge	Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge - <u>Förderdatenbank - Förder</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss abhängig von Investition: 2.500€ - 20.000€ pro Ladepunkt, Netzanchluss pro Standort 10.000€ - 100.000€ • Förderberechtigte: Unternehmen, Kommune, Privatperson, Verband/Vereinigung, Öffentliche Einrichtung

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
	<u>programme - Öffentlich zugängliche (foerderdatenbank.de) / Aufbau öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Antragsberechtigte: natürliche und juristische Personen • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: BAV
Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	Kommunale Verkehrsinfrastruktur (RL-KVI) - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Kommunale (foerderdatenbank.de) / Maßnahmen im Straßenbau, Fuß- und Radverkehr sowie im öffentlichen Personennahverkehr, um die Verhältnisse im Alltagsverkehr zu verbessern</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss abhängig von Maßnahme • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung • Antragsberechtigte: Gemeinden, kreisfreie Städte sowie Landkreise oder deren Zusammenschlüsse • Beantragung: zweistufig – 1. Anmeldung des Fördervorhabens bis 31.03., 2. Antrag bis 31.10. des vorhergehenden Jahres • Ansprechpunkt: TLBV
Verkehrsemissionen	UMVT: CO ₂ -arme Mobilität - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Umweltorientiertes (foerderdatenbank.de) / Lichtsignalanlagen, Verkehrslenkung und -verlagerung, Entwicklungs- und Planungsausgaben</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss für Lichtsignalanlagen, Verkehrslenkung und -verlagerung bis zu 80%, Entwicklungs- und Planungsausgaben bis zu 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben (Bagatellgrenze: mind. 5.000€) • Förderberechtigte: Kommune • Antragsberechtigte: Kommunen • Beantragung: vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Elektrobusse im ÖPNV	CO ₂ -arme Mobilität– Modellprojekt Elektrobusssysteme - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Förderung CO₂-armer (foerderdatenbank.de) / Ladeinfrastruktur, Elektrobusse, Anschaffung von Batterien, Wartung und Reparatur</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben (Bagatellgrenze: 5.000€) • Förderberechtigte: Unternehmen, Kommune • Antragsberechtigte: Träger des ÖPNV, beauftragtes Verkehrsunternehmen • Beantragung: vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Radverkehrsinfrastruktur	BMDV: Sonderprogramm - „Stadt und Land“ <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Sonderprogramm Stadt und (foerderdatenbank.de) / Radverkehrsinfrastruktur (vorzugsweise interkommunale Maßnahmen)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis 75% der zuwendungsfähigen Ausgaben • Förderberechtigte: Kommune • Antragsberechtigte: Städte und Gemeinden • Beantragung: • Ansprechpunkt: BAG

Abbildung 24: Fördermöglichkeiten für neue Mobilität

Energienetze

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung) Aus dem Koalitionsvertrag ergibt sich, dass eine „flächendeckende Versorgung mit Glasfaser“ und dem „neuesten Mobilfunkstandard“, vor allem dort, wo der Rückstand am größten ist, Priorität hat. Die Bundesregierung will den „Aufbau einer Wasserstoffnetzinfrastruktur finanziell fördern“ und bis 2030 „Leitmarkt für Wasserstofftechnologien“ werden. Auch der dezentrale Ausbau von Erneuerbarer Energien soll stärker werden.

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Brennstoffzellensysteme	Energieeffizient Bauen & Sanieren - <u>Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Brennstoffzelle (433) KfW / Einbau von stationären Brennstoffzellensystemen für Wohn- und Nichtwohngebäude, Vollwartungsvertrag (10 Jahre)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss von 40% der förderfähigen Gesamtkosten, Zuschusshöhe zw. 8.450€ - 34.300€ • Förderberechtigte: Privatpersonen, Wohnungseigentümer-gemeinschaften, Freiberuflich Tätige, Unternehmen einschließlich Einzelunternehmer und kommunale Unternehmen, Contracting-Geber, Kommunen usw. • Antragsberechtigte: Eigentümer, Pächter/Mieter des Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils und Contractoren • Beantragung: Energieeffizienz-Experten beauftragen, vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: KfW
Energetisches Konzept und Sanierungsmanagement	BMWSB: Energetische Stadtsanierung - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Energetische Stadtsanierung (foerderdatenbank.de) / Sach- und Personalkosten bei Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts sowie Sanierungsmanagement</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bei 75% der förderfähigen Kosten (bis zu 1 Jahr bei Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts, bis zu 3 Jahre für Sanierungsmanagement – bei 3 Jahren 210.000€ pro Quartier) (Bagatellgrenze: 5.000€) • Förderberechtigte: Kommune • Antragsberechtigte: kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe • Beantragung: vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: KfW
Wärme- und Kältenetze	<u>BAFA - Wärme- und Kältenetze</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss • Förderberechtigte: Netzbetreiber • Antragsberechtigte: Wärme- bzw. Kältenetzbetreiber • Beantragung: Antrag bis 1. Juli des Vorjahres • Ansprechpunkt: BAFA

Abbildung 25: Fördermöglichkeiten für Energienetze

Klimaschutz

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung) „Wir werden national, in Europa und international unsere Klima-, Energie- und Wirtschaftspolitik auf den 1,5-Grad-Pfad ausrichten“, so die Bundesregierung. Geplant ist die Fortentwicklung des Klimaschutzgesetzes, sowie ein Klimaschutz-Sofortprogramm. „Der Schutz von Umwelt und Natur ist daher essenzieller Bestandteil unseres politischen Handelns“ Auch Investitionen in Klimaresilienz, insbesondere in eine klimafeste Wasserinfrastruktur, die Extremniederschläge und Niedrigwasser aushält, werden gefördert.

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Nachhaltiges Anpassungskonzept	BMUV: Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels - Förderdatenbank - Förderprogramme - Maßnahmen zur Anpassung an (foerderdatenbank.de) / Erstellung und/oder Umsetzung eines Nachhaltigen Anpassungskonzepts sowie ausgewählte Maßnahmen (A); Erstellung und Umsetzung eines innovativen Modellprojekts für Klimawandelanpassung (B)	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss abhängig von Investition: Bereich A bis zu 275.000€ für bis zu 36 Monate; Bereich B bis zu 500.000€ für bis zu 48 Monate • Förderberechtigte: Verband/Vereinigung, Öffentliche Einrichtung, Kommune, Hochschule, Forschungseinrichtung, Bildungseinrichtung, Unternehmen • Antragsberechtigte: Bereich A - Städte, Gemeinden und Landkreise, Zusammenschlüsse, an denen ausschließlich Kommunen beteiligt sind; Bereich B - kommunale Eigenbetriebe sowie Betriebe, Unternehmen und sonstige Einrichtungen mit mehrheitlich kommunaler Beteiligung, Unternehmen, Hochschulen, Universitätskliniken und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen und vergleichbare Einrichtungen, Verbände, Vereine, Stiftungen • Beantragung: Bereich A einstufig, Bereich B zweistufig (1. Projektskizze, 2. Antrag) • Ansprechpunkt: ZUG
Boden, Wasser, Lärm etc.	BMUV: Umweltinnovationsprogramm - Förderdatenbank - Förderprogramme - (foerderdatenbank.de) / Abfallvermeidung, -verwertung und -beseitigung, Bodenschutz, Klimaschutz, Ressourceneffizienz und Materialeinsparung, usw.	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsverbilligter Kredit bis zu 70% der förderfähigen Kosten (ersten 5 Jahre tilgungsfrei bei Laufzeit von 30 Jahren) oder Investitionszuschüsse mit Anteilfinanzierung bis zu 30% • Förderberechtigte: Unternehmen, Kommune, Öffentliche Einrichtung, Privatperson, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, natürliche und juristische Personen, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände, Zweckverbände, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, Eigengesellschaften kommunaler Gebietskörperschaften • Beantragung: 1. Projektskizze, 2. Antrag • Ansprechpunkt: KfW
Klimaschutzrelevante Infrastrukturmaßnahmen	IKK – Energetische Stadtsanierung - Förderdatenbank - Förderprogramme - IKK – Energetische (foerderdatenbank.de) / Wärme- und Kälteversorgung, energieeffiziente Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, klimafreundliche Mobilität, Klimaschutz und grüne Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstiges Darlehen (Direktkredit) bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten (Kreditlaufzeit: 10, 20, 30 Jahre – bei 10 Jahren verbilligter Zinssatz sowie bei Einhaltung der technischen Mindestanforderungen Tilgungszuschüsse von 10% – 20% der Fördersumme) • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung • Antragsberechtigte: kommunale Gebietskörperschaften, rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, Zweckverbände, die nach dem Kreditrisikostandardansatz (KSA) ein Risikogewicht von Null haben • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: KfW
Klimaschutz	Klima Invest - Förderdatenbank - Förderprogramme - Klima-Invest – Klimaschutz- (foerderdatenbank.de) / Klimaschutzkonzepte zur Mobilität, Modernisierung der Straßenbeleuchtung, technische Effizienzmaßnahmen bei Abwasser-, Klär- und Trinkwasseranlagen, Kompetenzaufbau usw.	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss einmalig bis zu 7.500€ für Gebietskörperschaften und andere Antragsberechtigte (Höchstförderung bis zu 200.000€) (Bagatellgrenze: 7.500€) • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: Gemeinden, Gemeindeverbände, Zweckverbände, Landkreise, kommunale Betriebe und Unternehmen, juristische Personen des öffentlichen Rechts sowie karitative, religionsgemeinschaftliche und gemeinnützige Organisationen • Beantragung: Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Kälte- und Klimaanlage	Kälte- und Klimaanlage - BAFA - Kälte- und Klimaanlage / grundsätzlich gewerbliche Anlagen und Anwendungen mit nicht-halogenierten Kältemitteln Endet am 31. Dezember 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss max. 150.000€ pro Maßnahme sowie max. 50% der förderfähigen Ausgaben • Förderberechtigte: Unternehmen, gemeinnützige Organisationen, Kommunen, kommunale Gebietskörperschaften, Zweckverbände und Eigenbetriebe, Hochschulen und Schulen, Krankenhäuser sowie kirchliche Einrichtungen • Antragsberechtigte: siehe Förderberechtigte • Beantragung: elektronischer Antrag (Abnahmefrist zwischen 15 und 36 Monaten) • Ansprechpunkt: BAFA

Abbildung 26: Fördermöglichkeiten für Klimaschutzmaßnahmen

Innovationen

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung) Zentrale Forschungsfelder sind erstens die „Sicherstellung sauberer Energiegewinnung- und -versorgung sowie die nachhaltige Mobilität der Zukunft“ und zweitens „Klima, Klimafolgen, Biodiversität, Nachhaltigkeit“. Ziel ist die anwendungsorientierte Forschung und der Transfer zur Schaffung und Stärkung von Innovationsökosystemen. Um dies zu fördern wird die Deutsche Agentur für Transfer und Innovation (DATI) gegründet.

Die Bundesregierung will die Start-up- und Gründerförderung ausbauen und bürokratische Hürden abbauen. Es sollen Gründergeist, Innovation und Unternehmertum vorangetrieben werden und die Innovationsförderung und -finanzierung gestärkt werden. Förderprogramme, wie „Zentrales Innovationsprogramm Mittelstand (ZIM)“, „Industrielle Gemeinschaftsforschung für Unternehmen (IGF)“, „INNO-KOM“, „go-digital“ und „Digital Jetzt“ sowie das „Innovationsprogramm für Geschäftsmodelle und Pionierlösungen (IGP)“ werden fortentwickelt. Zudem soll die KfW stärker als Innovations- und Investitionsagentur wirken.

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Forschungsvorhaben	Industrielle Gemeinschaftsforschung (IGF) - <u>Industrielle Gemeinschaftsforschung (IGF) (bmwi.de)</u> / Forschungsaktivitäten, die gemeinsam von Unternehmen innerhalb einer Wirtschaftsbranche oder eines Technologiefeldes durchgeführt werden; die vorwettbewerblichen Charakter haben; deren Ergebnisse einen Nutzen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) haben; die von Unternehmen begleitet werden; deren Ergebnisse aktiv durch die Forschungsvereinigungen und Forschungseinrichtungen verbreitet und veröffentlicht werden	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 100% der förderfähigen Ausgaben (Laufzeit max. 3 Jahre) • Förderberechtigte: wissenschaftlich-technische Forschungsvorhaben, die unternehmensübergreifend ausgerichtet sind, neue Erkenntnisse vor allem im Bereich der Erschließung und Nutzung moderner Technologien erwarten lassen und damit Grundlage für Produkt-, Verfahrens- und Dienstleistungsinnovationen insbesondere in KMU bilden können • Antragsberechtigte: rechtlich selbständige Forschungsvereinigungen, ordentliche Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft industrieller Forschungsvereinigungen e.V. (AiF), laut Satzung der AiF ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke verfolgen usw. • Beantragung: 1. Antrag, 2. Antrag auf Förderung • Ansprechpunkt: AiF

Abbildung 27: Fördermöglichkeit für industrielle Gemeinschaftsforschung

Wohnungsbau

(Auszug aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung) ...Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Geplant ist der Bau von 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen. Dafür werden die Mittel zur finanziellen Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau gefördert. Des Weiteren werden Maßnahmen zum altersgerechten Wohnen und Abbau von Barrieren unterstützt sowie die Mittel für das KfW Programm aufgestockt. Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms wird ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau eingeführt, welches sich auf Treibhausgas-Emissionen pro m² konzentriert. Sie setzen auf „passgenaue und technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen“. Die Förderprogramme werden dahingehend umgeschichtet. Darüber hinaus sollen alle geeigneten Dachflächen künftig für die Solarenergie genutzt werden. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten die Regel werden. Die Bundesregierung zielt eine breitere Nutzung von Sanierungsfahrplänen an und wird diese für Wohnungsgemeinschaften und beim Gebäudekauf kostenlos anbieten. „Wir werden serielles Sanieren vorantreiben, indem wir das Förderprogramm fortführen und innerhalb des BEG ausweiten.“

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
Regionalentwicklung, Modellprojekte	Projekte und Maßnahmen der Regionalentwicklung und zur Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels - <u>211206 Staatsanzeiger RL RE u DW.pdf</u> / Regionalentwicklung (Teil A), Projekte und Maßnahmen zur Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels (Teil B), Modellprojekte (Teil C)	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwendung bis zu 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben (zuwendungsfähigen Ausgaben mind. 10.000€) (Teil A), bis zu 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben (max. 20.000€) (Teil B), bis zu 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben (zuwendungsfähigen Ausgaben mind. 10.000€, max. 200.000€) (Teil C) • Förderberechtigte: kommunale Gebietskörperschaften, Zweckverbände, Vereine und Verbände, öffentliche Unternehmen, anerkannte Glaubens- und Religionsgemeinschaften usw. • Antragsberechtigte: siehe Förderberechtigte

Spezifischer Bereich	Fördermöglichkeiten	Förderumfang
		<ul style="list-style-type: none"> • Beantragung: Antrag bis 30. September des Vorjahres • Ansprechpunkt: TMIL
Effiziente Gebäude	BMWK: Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Bundesförderung für (foerderdatenbank.de)</u> / Neubau und Ersterwerb neuer energieeffizienter Wohngebäude, Sanierung von Bestandsgebäuden, energetische Fachplanung, Baubegleitung, Nachhaltigkeitszertifizierungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 100% der förderfähigen Kosten (Fördersätze je Maßnahme zw. 20% - 45% der förderfähigen Kosten) (max. Höhe zwischen 120.000€ - 150.000€ pro Wohneinheit, max. 40.000€ pro Vorhaben) oder Kredit mit Zinsverbilligung sowie Tilgungszuschuss • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung, Privatperson, Unternehmen, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: Privatpersonen, Wohnungseigentümer-gemeinschaften, freiberuflich Tätige, kommunale Gebietskörperschaften, kommunale Gemeinde- und Zweckverbände, rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften, usw. • Beantragung: vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: KfW
Effiziente Bestandsgebäude	BMWK: Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Bundesförderung für (foerderdatenbank.de)</u> / Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik, Erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung, Fachplanung und Baubegleitung	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss zw. 20% - 50% der förderfähigen Investitionskosten (max. Höhe der förderfähigen Kosten für Wohngebäude 60.000 pro Wohneinheit, bei Nichtwohngebäuden max. 15 Millionen €, usw.) (bei einzelnen Maßnahmen zusätzliche Boni) • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung, Privatperson, Unternehmen, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: Privatpersonen, Wohnungseigentümer-gemeinschaften, freiberuflich Tätige, kommunale Gebietskörperschaften, kommunale Gemeinde- und Zweckverbände, usw. • Beantragung: zweistufiger Antrag – vor Beginn Antrag • Ansprechpunkt: BAFA
Barrierefreiheit	Förderung der Barrierefreiheit - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Förderung der (foerderdatenbank.de)</u> / Schaffung oder Verbesserung der baulichen Barrierefreiheit in Gebäuden, im Außen- und Verkehrsraum, der digitalen Barrierefreiheit, usw.	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu 80% der förderfähigen Ausgaben (bis max. 100.000€), natürliche Personen bis max. 10.000€ (Gesamtkosten über 5.000€ oder 7.500€ bei Gebietskörperschaften) • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung, Privatperson, Verband/Vereinigung, Unternehmen • Antragsberechtigte: natürliche und juristische Personen privaten und öffentlichen Rechts • Beantragung: vor Beginn formgebundener Antrag • Ansprechpunkt: TAB
Barrierefreiheit	KfW: IKK Barrierearme Stadt - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - IKK – Barrierearme Stadt (foerderdatenbank.de)</u> / Maßnahmen an bestehenden Gebäuden der kommunalen Infrastruktur, wie Wege zu Gebäuden und Stellplätzen oder Sportstätten sowie Maßnahmen an bestehenden Verkehrsanlagen und im öffentlichen Raum	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen bis zu 100% der förderfähigen Kosten • Förderberechtigte: Kommune, Öffentliche Einrichtung, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: kommunale Gebietskörperschaften, rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, die nach dem Kreditrisikostandardansatz (KSA) ein Risikogewicht von null haben • Beantragung: Antrag für laufendes Haushaltsjahr • Ansprechpartner: KfW
Altersgerechtes Wohnen	KfW: Altersgerecht umbauen - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Altersgerecht Umbauen – (foerderdatenbank.de)</u> / Barrierereduzierung, Einbruchschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen bis zu 100% der förderfähigen Kosten (max. 50.000€ je WE) • Förderberechtigte: Unternehmen, Kommune, Öffentliche Einrichtung, Privatperson, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: Investoren von förderfähigen Maßnahmen • Beantragung: Beantragung des Kredits über Hausbank oder anderes Kreditinstitut und wird von dort an KfW weitergeleitet • Ansprechpunkt: KfW
Barrierefreiheit	Thüringer Barrierefreiheitsförderprogramm - <u>Thüringer Barrierefreiheitsförderprogramm - ThüBaFF - Thüringer Aufbaubank</u> / Herstellung oder Verbesserung der Barrierefreiheit von Gebäuden, Straßen, Wegen und Plätzen, Fahrzeugen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss als Anteilsfinanzierung von 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben (Zuwendung max. 100.000€) • Förderberechtigte: natürliche und juristische Personen privaten und öffentlichen Rechts • Antragsberechtigte: Privatpersonen, Unternehmen, Gemeinden/Kommunen und öffentlichen Einrichtungen • Beantragung: Verwendungsnachweis innerhalb 6 Monate nach Erfüllung des Zweckzwecks • Ansprechpunkt: TAB
Zusammenleben von Familien	TMASGFF: Solidarisches Zusammenleben der Generationen - <u>Förderdatenbank - Förderprogramme - Solidarisches Zusammenleben (foerderdatenbank.de)</u> / Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Mobilität, Bildung im familiären Umfeld, Wohnumfeld und Lebensqualität, und weitere	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss bis zu Höchstbetrag, wird vom zuständigen Ministerium berechnet • Förderberechtigte: Kommune, Verband/Vereinigung • Antragsberechtigte: gemeinnützige Träger, Verbände der Wohlfahrtspflege, kirchliche Träger sowie kreisangehörige Städte und Gemeinden • Beantragung: Antrag bis 15.11. für Folgejahr • Ansprechpunkt: TMASGFF

Abbildung 28: Fördermöglichkeiten für Wohnungsbau

Interkommunale Kooperation

Die Transformation des Wohngebietes Suhl-Nord in einen gewerblichen Standort ist weder eine gewöhnliche Aufgabe, noch gibt es ausreichend Erfahrungswerte. Da dieser Standort mit seiner Forschungs- und Gewerbeausrichtung Bedeutung für die zentralörtliche Funktion des künftigen Oberzentrums Südthüringen hat, ist eine Grundvoraussetzung die entschlossene Verteidigung dieses Vorhabens als gemeinsame Schlüsselmaßnahme aller teilfunktionalen kommunalen Partner bzw. der REK-Region.

Die Aufgabe ist nicht durch einen Partner allein zu stemmen. Insbesondere, um sich Gehör auf politischer Ebene verschaffen zu können, ist eine gemeinsame Stimme der Region zur Entwicklung von Suhl-Nord unabdingbar. Ohne tatkräftige Unterstützung der Landesregierung wird eine Entwicklung nicht möglich sein. Hier sind diverse Fördermöglichkeiten zu nutzen und zu koordinieren. Für diese besteht eine dauerhafte Nachfrage im gesamten Freistaat. Infolge dessen muss sich das geplante Oberzentrum Südthüringen insbesondere in der Startphase gemeinsam und einheitlich positionieren und für ein oder mehrere Auftaktprojekte durch ein geschlossenes Auftreten eine Aufbruchsstimmung erzeugen.

Ein erster wichtiger Schritt hierfür kann die Untermauerung des im REK skizzierten Bedarfes an gewerblichen Flächen sein. In einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Prognostizierung des Bedarfs und zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung in den vier Städten des Oberzentrums muss die herausragende Position des Standortes Suhl-Nord für Südthüringen im kommenden Jahrzehnt aufgezeigt und eingeordnet werden. Dies wurde im REK-Prozess auch durch die befragten Expert*innen so gesehen.

Die Prioritäten bei der Entwicklung von gewerblichen Flächen des Oberzentrums Südthüringen im zeitlichen Verlauf müssen einvernehmlich und verlässlich gesetzt und formuliert werden. Im REK werden dazu folgende Aussagen getroffen: „Um die oberzentralen Funktionen auszubauen, sind ein strategisches Gewerbeflächenmanagement sowie eine ausgefeilte Strategie für die Unternehmensansiedlung notwendig.“²⁵

Daraus ist abzuleiten, dass für den Standort Suhl-Nord eine gemeinsame bzw. zumindest in zentralen Punkten abgestimmte Strategie aller vier Städte des zukünftigen Oberzentrums zu formulieren und zu verfolgen ist. Im Zuge der Entwicklung sind von allen Städten sich ergebende Anforderungen für Anpassungen gemeinsam zu diskutieren und nach Abstimmung fortzuschreiben.

Insofern besitzen die REK-Abstimmungsstrukturen in der interkommunalen Kooperation eine hohe Bedeutung für die Qualität, die Verbindlichkeit und auch Geschwindigkeit der Entwicklung, sie sollten hierfür genutzt und weiter gestärkt bzw. mit Leben gefüllt werden. Ob dabei ein Planungsverband oder der Rat der Bürgermeister im Rahmen einer Kommunalen Arbeitsgemeinschaft oder andere verbindliche Strukturen zur Grundlage des Abstimmungs- und Entwicklungsprozesses gemacht werden sollen, das muss zunächst diskutiert und beschlossen werden.

²⁵ Regionales Entwicklungskonzept „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“, I/2021, MODULDREI Standortstrategie GmbH Dortmund, S. 45

Projektmanagement

Je nach Ergebnis des Prozesses zur verbindlichen Ausgestaltung der interkommunalen Kooperation ist ein Projektmanagement für die Transformation von Suhl-Nord zu installieren.

Zentrale Aufgabe ist die Festlegung konkreter planerischer Schritte und deren optimale zeitlich Durchführung als Grundlage der baulichen Umsetzung. Dieser Prozess besteht aus vielen Entwicklungsschritten über viele Jahre. Daher ist weniger von einem klassischen Projektmanagement auszugehen, das bei der Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes – Überplanung des Gesamtgebietes, Erschließung in einem ersten großen Schritt in einem zeitlichen Zusammenhang – in der Regel Anwendung finden würde.

Aufgrund der Vielfalt der zu lösenden und umzusetzenden Aufgaben sind in Suhl-Nord viele Einzelprojekte in der richtigen Reihenfolge umzusetzen, für die jeweils ein eigenes Projektmanagement im engeren Sinn benötigt wird.

Um den Gesamtprozess in Suhl-Nord in geeigneter Weise durchführen zu können, wird als steuernde Struktur eher ein Transformationsmanagement zu implantieren sein. Die Hauptverantwortung sollte als Stabsstelle in den Stadtverwaltungen von Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof als „Chefsache“ verortet werden, anlassbezogen sollte dies von externen Experten begleitet werden.

Es wird vorgeschlagen, dass ein kommunaler „Transformationsbeauftragter für Suhl-Nord“ die Gesamtentwicklung verantwortet, der Vorschläge erarbeitet für klar abgetrennte Teilentwicklungen einzelner B-Plan-Gebiete, die nach öffentlichen Vergabeverfahren zur Umsetzung an externe Dienstleister vergeben werden. Dieser Transformationsbeauftragte wird somit zum Koordinator der Teilprojekte, die vermutlich nicht in zeitlichem Zusammenhang zu einander stehen werden und je nach Fortschritt beim Rückbau von Wohnimmobilien und je nach Investoreninteresse permanent neu justiert werden müssen.

Vor diesem Hintergrund ist es schwierig, eindeutige Projektziele und Projektgrenzen zu formulieren. Dennoch ist es wichtig, diese als messbaren Erfolgsindikator zu formulieren.

Begleitstrukturen

Auch die konkrete Ausgestaltung von projektbegleitenden Strukturen steht in Abhängigkeit zu den im REK-Prozess gewählten Strukturen. So könnte z.B. die „AG Stadtentwicklung und -planung“ als Struktur des gemeinsamen oberzentralen Städtebaus und der Stadtplanung eine generelle, beratende Begleitfunktion übernehmen.

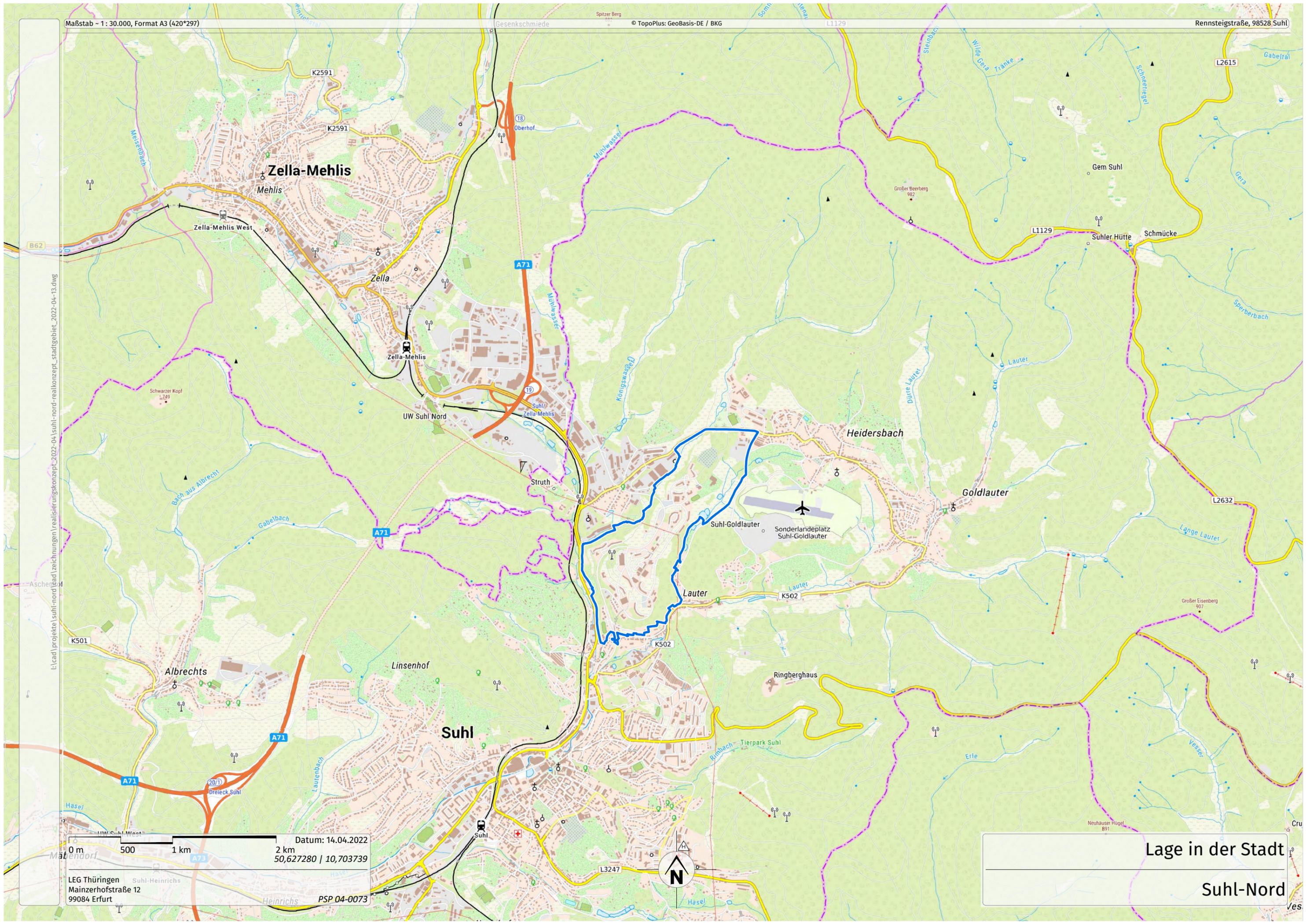
Eine turnusmäßige Information und Beratung zum Transformationsprozess Suhl-Nord muss in den REK-Strukturen (z.B. „Rat der Bürgermeister“) verstetigt werden. Dabei könnte der Transformationsbeauftragte für Suhl-Nord als Scharnier fungieren.

Ebenso ist ein auf die Eigentümer orientiertes Format denkbar, das den Prozess des Flächenerwerbs von sonstigen privaten Dritten und die folgende gemeinsame Verwertung aller Flächen des Flächenpools begleitet.

Auf sozialer Ebene sollten die Interessen diverser Nutzer z.B. aus den Bereichen Wohnen, Bildung und Sport/Freizeit durch eine geeignete Struktur abgebildet werden. Hierfür bietet sich die Gründung eines Beirates Suhl-Nord mit beratender Funktion an.

Teil C – Anlagen

	Maßstab
00 Lage in der Stadt	1 : 30.000
01 Zielkonzept 2040	1 : 7.500
02 Verfügbarkeit	1 : 7.500
03 Flächenbilanz I Grundstücke	1 : 7.500
04 Medienversorgung (Darstellung zu erhaltender Gebäude)	1 : 7.500
05 Bodenrichtwert	1 : 7.500
06 Schutzgebiete	1 : 7.500
07 Topografie	1 : 7.500
08 Luftbild	1 : 7.500
09 Verfahrensstand FNP	1 : 7.500
10 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	1 : 7.500
11 Bestandsgebäude 2022 I Verfügbarkeit	1 : 7.500



I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord-realkonzept_stadtgebiet_2022-04-13.dwg

Datum: 14.04.2022
 50,627280 | 10,703739

0 m 500 1 km 2 km

LEG Thüringen
 Mainzerhofstraße 12
 99084 Erfurt

Suhl-Heinrichs
 PSP 04-0073

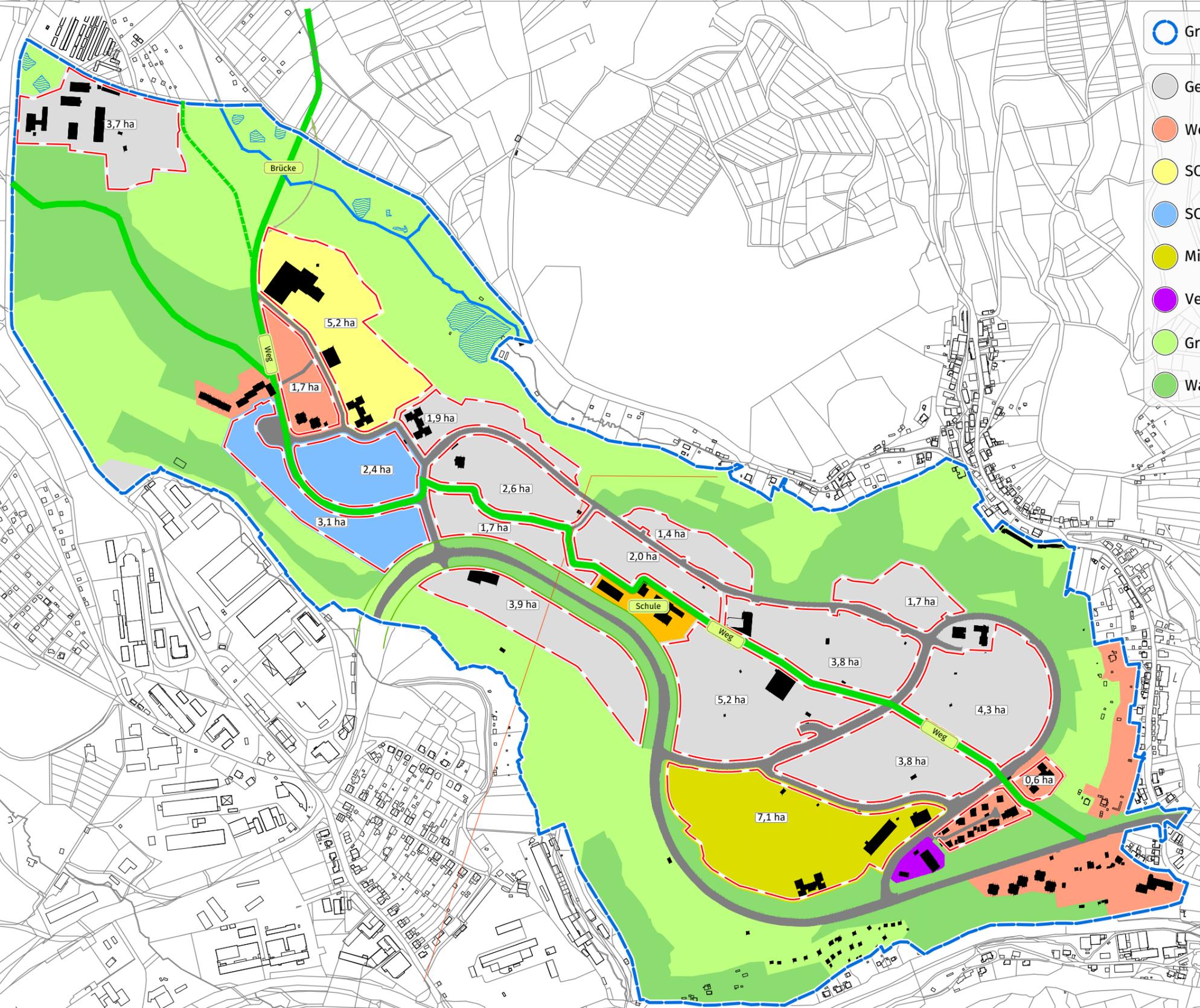


Lage in der Stadt

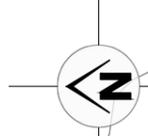
Suhl-Nord

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord-zielkonzept_nutzungen_2022-04-19.dwg

-  Grenze des Untersuchungsraumes
-  Gewerbe
-  Wohnen
-  SO Sport und Freizeit
-  SO Bildung / Forschung / Mobilität
-  Mischgebiet
-  Versorgungsanlage Fernwärme
-  Grünfläche
-  Wald



0 m 100 250 500 m Datum: 19.04.2022
 50,627280 | 10,703739
 LEG Thüringen
 Mainzerhofstraße 12
 99084 Erfurt
 PSP 04-0073



Nutzungen | Zielkonzept 2040
 Suhl-Nord

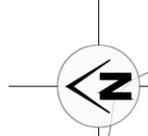
- Grenze des Untersuchungsraumes
- verfügbare Fläche (Stadt, AWG, GEWO)
- sonstiges Privateigentum
- zentraler Rad-/Gehweg 2040

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord-zielkonzept_verfügbarkeit_2022-04-13.dwg

0 m 100 250 500 m Datum: 13.04.2022
 50,627280 | 10,703739

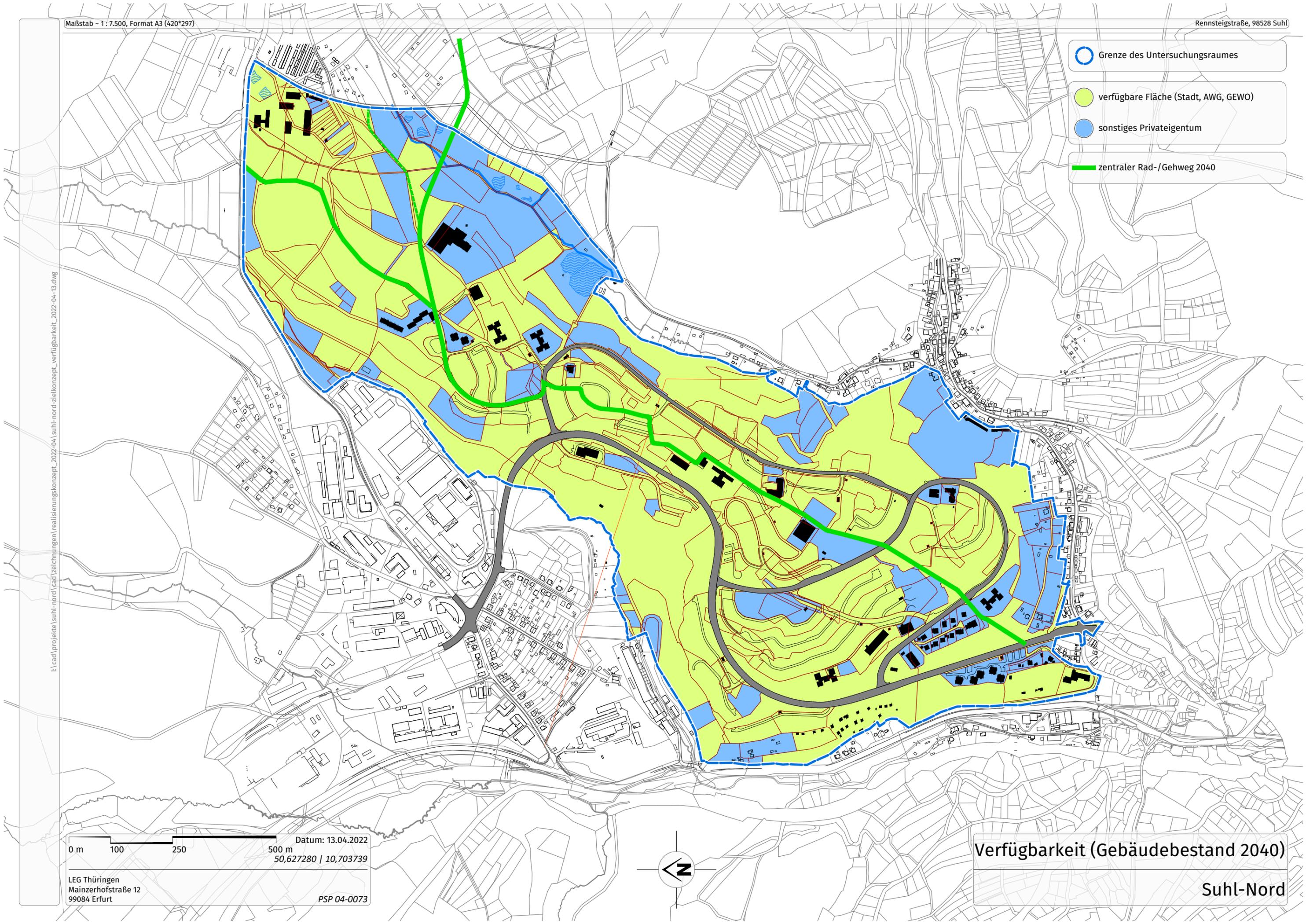
LEG Thüringen
 Mainzerhofstraße 12
 99084 Erfurt

PSP 04-0073

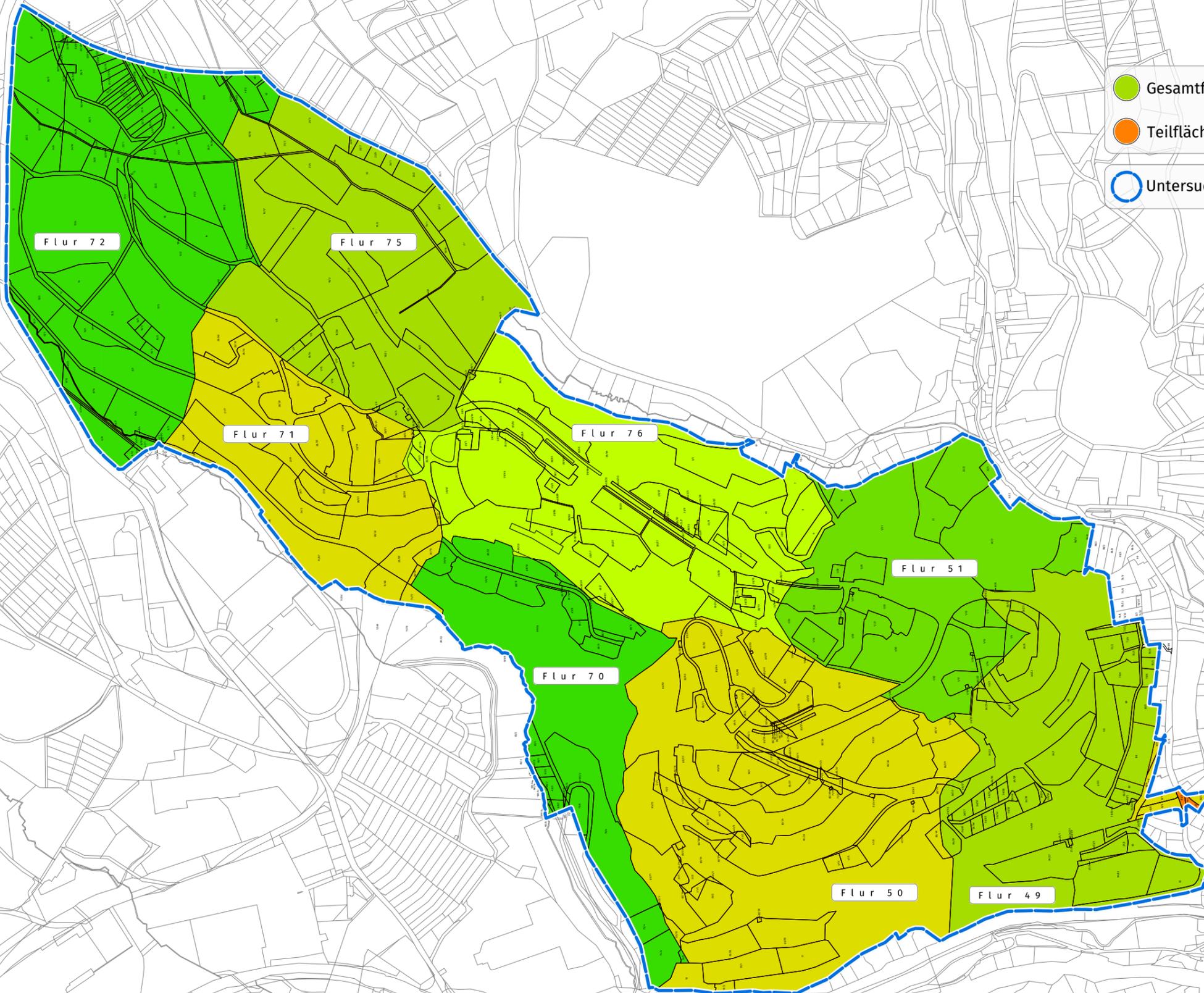


Verfügbarkeit (Gebäudebestand 2040)

Suhl-Nord



	Gesamtflurstücke	529
	Teilflächen	2
	Untersuchungsraum	1.492.489 m ²

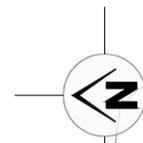


t:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord-flächenbilanz_2022-04-13.dwg

0 m 100 250 500 m Datum: 13.04.2022
50,627280 | 10,703739

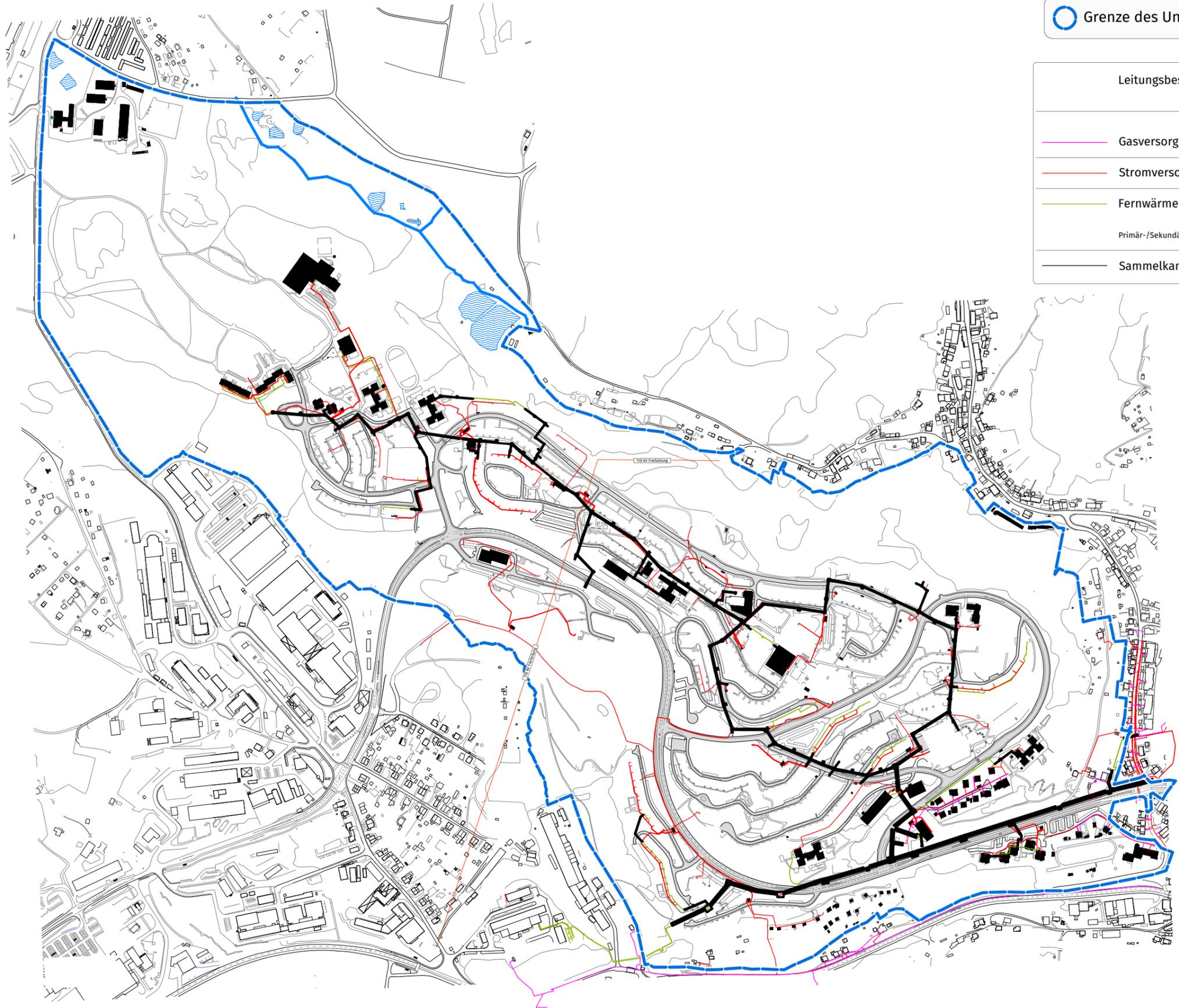
LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

PSP 04-0073



Flächenbilanz | Grundstücke

Suhl Nord



Grenze des Untersuchungsraumes

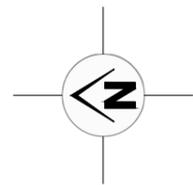
Leitungsbestand 2022	
	Gasversorgungsanlagen
	Stromversorgungsanlagen
	Fernwärme Heizleitung
	Primär- /Sekundärnetz (Vor- /Rücklauf)
	Sammelkanal

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord_medienversorgung_ziel2040_2022-04-19.dwg



LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

PSP 04-0073

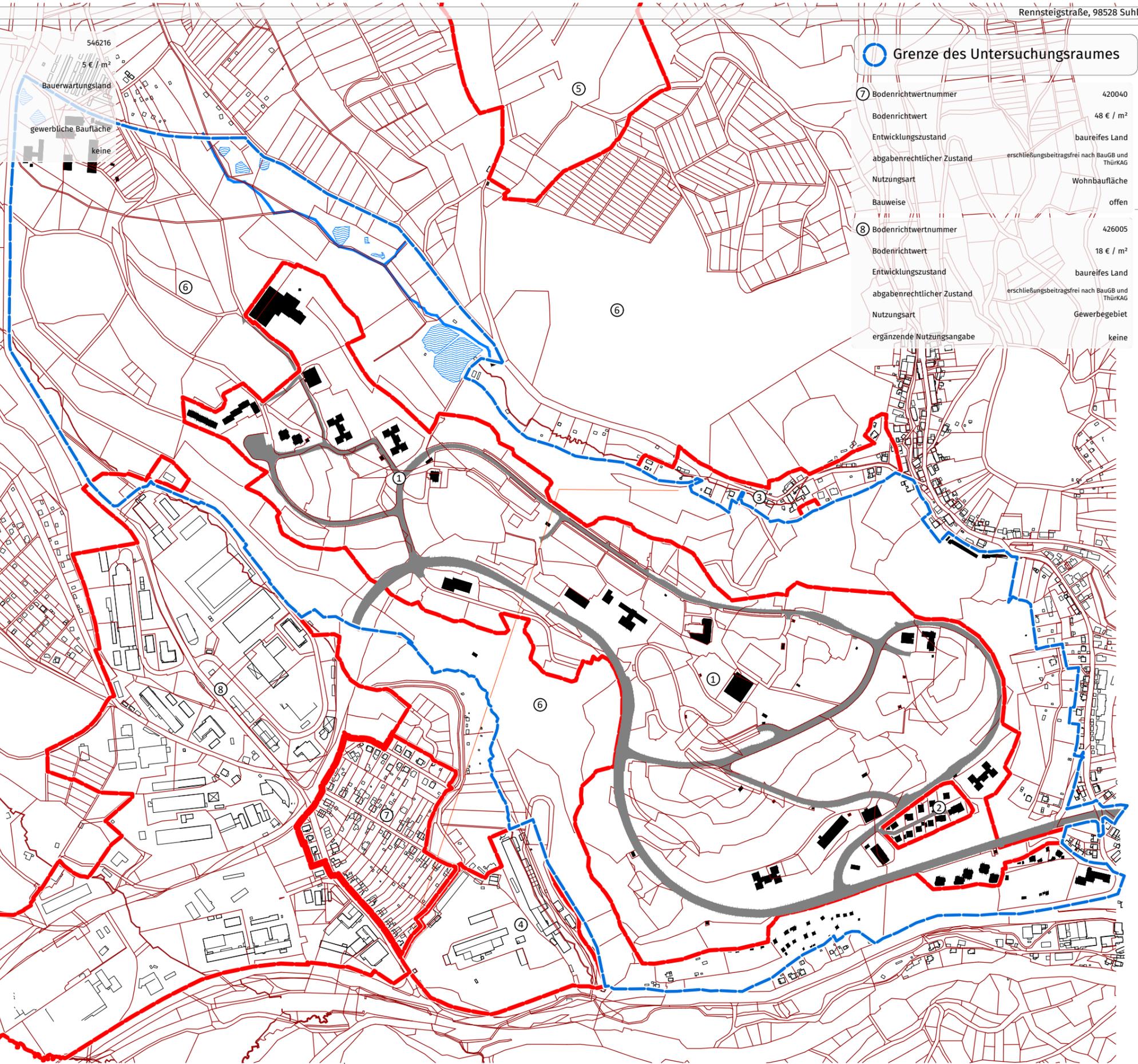


Medienversorgung
Suhl-Nord

① Bodenrichtwertnummer	420039
Bodenrichtwert	28 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzungsangabe	keine
② Bodenrichtwertnummer	540370
Bodenrichtwert	50 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Bauweise: offen 600 m ²
③ Bodenrichtwertnummer	420037
Bodenrichtwert	19 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzungsangabe	Bauweise: offen 600 m ²
④ Bodenrichtwertnummer	426124
Bodenrichtwert	12 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Gewerbegebiet
ergänzende Nutzungsangabe	keine
⑤ Bodenrichtwertnummer	547465
Bodenrichtwert	2,50 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	sonstiges Sondergebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Energie
⑥ Bodenrichtwertnummer	548267
Bodenrichtwert	0,54 € / m ²
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Ackerland
Fläche	10.000 m ²
Ackerzahl	34

① Bodenrichtwertnummer	546216
Bodenrichtwert	5 € / m ²
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
ergänzende Nutzungsangabe	keine

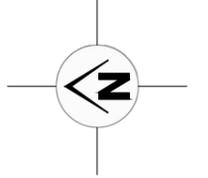
⑦ Bodenrichtwertnummer	420040
Bodenrichtwert	48 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
⑧ Bodenrichtwertnummer	426005
Bodenrichtwert	18 € / m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Gewerbegebiet
ergänzende Nutzungsangabe	keine



l:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord_boris_2022-04-14.dwg

0 m 100 250 500 m Datum: 14.04.2022
50,627280 | 10,703739

LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
PSP 04-0073



Bodenrichtwert
Suhl-Nord

 Grenze des Untersuchungsraumes

 1 Biosphärenreservat
Thüringer Wald
Entwicklungszone BR III
VO ü. d. Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRTHWO) v. 06.12.2016

I:\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord_schutzgebiete_2022-04-14.dwg

0 m 100 250 500 m Datum: 14.04.2022
50,627280 | 10,703739

LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
PSP 04-0073

(*) Flächennaturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil

4b FND, GLB (*)

keine weiteren Angaben (Geodatenabruf am 01.09.2021)

ND Vorderer Steinbruch

5 Landschaftsschutzgebiet

SHL0004

Thüringer Wald

Naturpark

Nummer 62

Thüringer Wald

Nummer 5

Beschl. 200-2/63 RdB EF 09.12.1963; Beschl. 349/83/67 RdB SHL 28.06.1967; Beschl. 102-18/75 RdB G 10.09.1975; Beschl. 225/86 RdB SHL 19.09.1986; 1-50. ÄVO TLVwA; VO TLVwA v. 17.07.2017 (Teilaufhebung im Geltungsbereich BR "Thür. Wald"); 51. ÄVO TLUBN 201

(*) Flächennaturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil

4a FND, GLB (*)

VO des Stadtrates der Stadt Suhl v. 17.12.2001

GLB Steinfelder Wasser

SHL0010

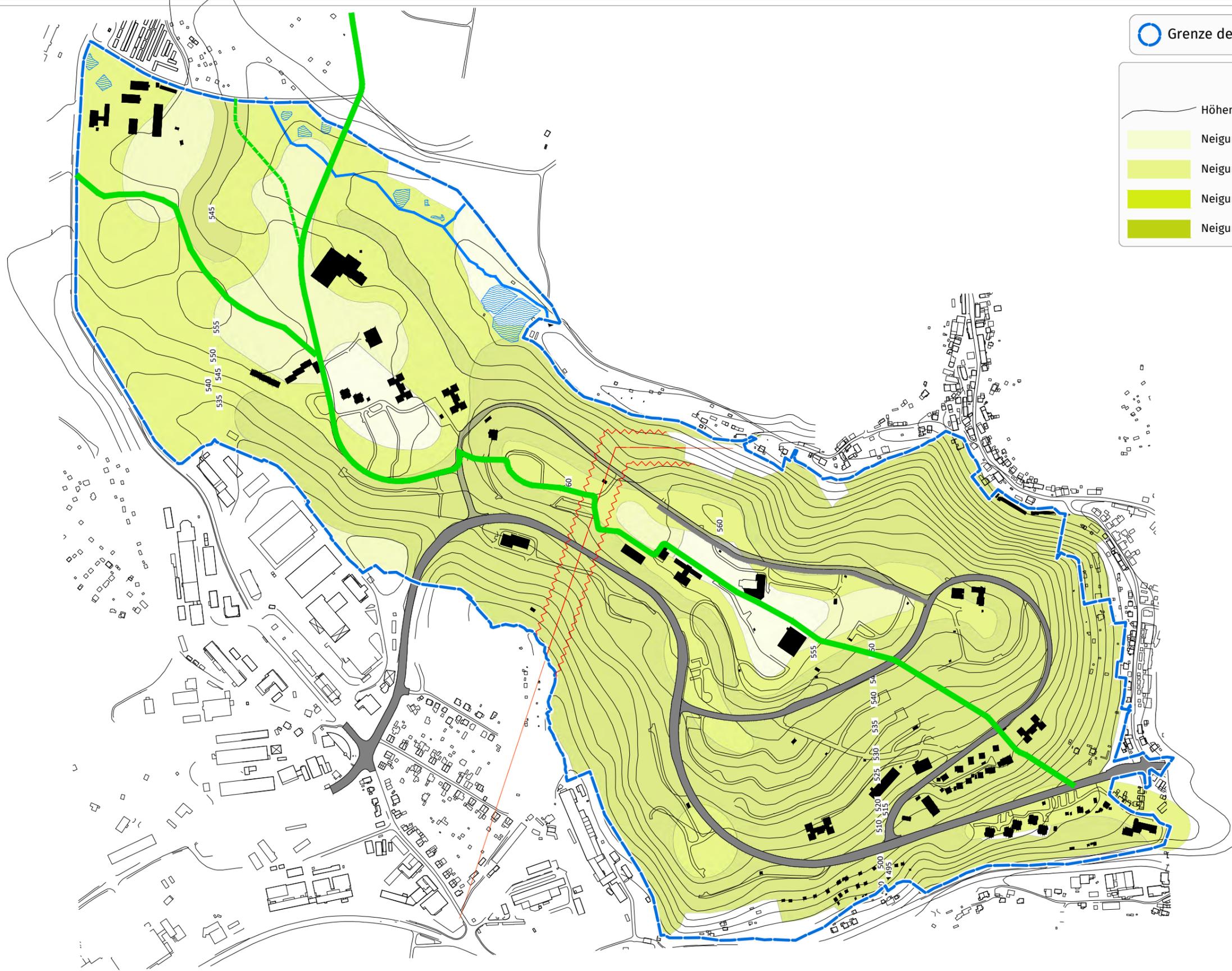
Gesamter Kartenausschnitt liegt innerhalb des Naturparks

VO des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt v. 27.06.2001; VO ü. d. Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRTHWO) v. 06.12.2016

Schutzgebiete

Suhl-Nord





○ Grenze des Untersuchungsraumes

— Höhenlinien (Äquidistanz 5 Meter)

Neigung unter 3 %

Neigung zwischen 3 und 5 %

Neigung zwischen 5 und 10 %

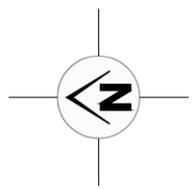
Neigung über 10 %

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-03\suhl-nord-zielkonzept_topografie_2022-04-t1.dwg

0 m 100 250 500 m Datum: 11.04.2022
50,627280 | 10,703739

LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

PSP 04-0073



Topografie

Suhl-Nord

 Grenze des Untersuchungsraumes

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl_nord_luftbild_2022-04-26.dwg

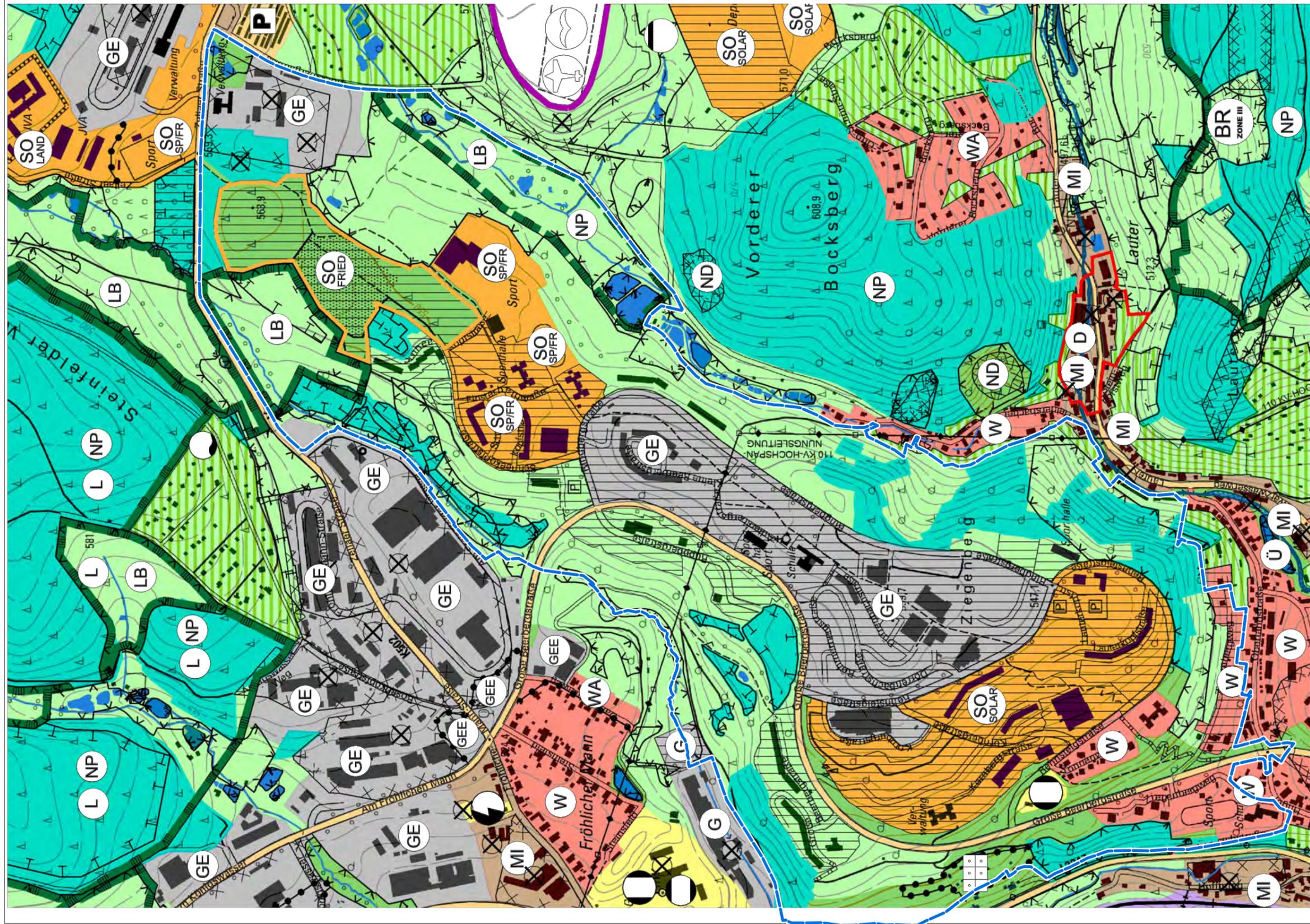
0 m 100 250 500 m Datum: 26.04.2022
50,627280 | 10,703739

LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

PSP 04-0073



Luftbild
Suhl-Nord



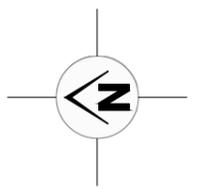
I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord_fnp_2022-04-25.dwg

 Grenze des Untersuchungsraumes

0 m 100 250 500 m Datum: 25.04.2022
 50,627280 | 10,703739

LEG Thüringen
 Mainzerhofstraße 12
 99084 Erfurt

PSP 04-0073



Verfahrensstand FNP

Suhl-Nord

○ Grenze des Untersuchungsraumes

① Waldfriedhof Suhl-Nord

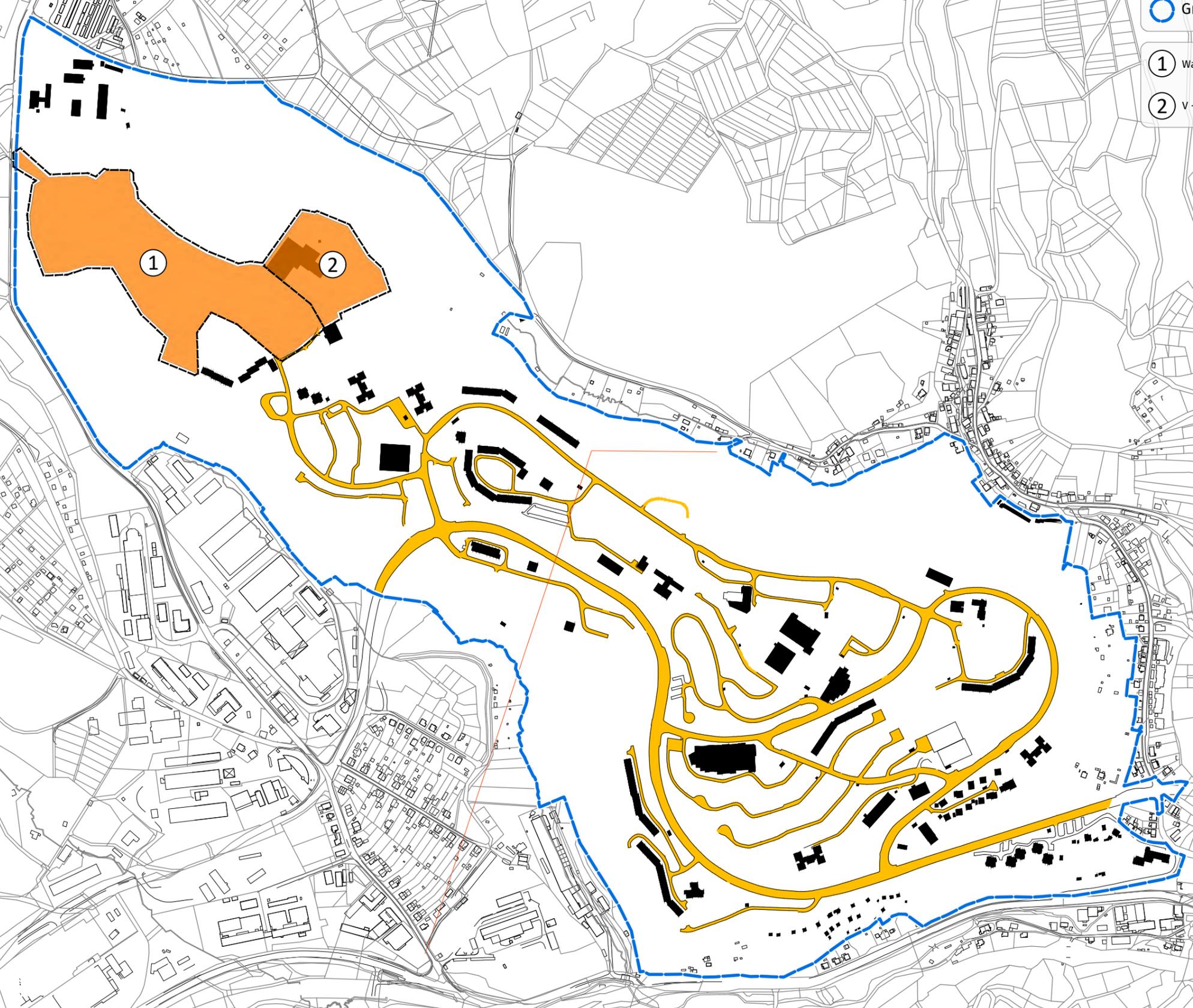
② V + E | Sport- und Freizeitzentrum „Am Kirchholz“

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord-realkonzept_bpläne_2022-05-09.dwg

0 m 100 250 500 m
Datum: 25.04.2022
50,627280 | 10,703739
LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
PSP 04-0073



Rechtswirksame Bebauungspläne
Suhl-Nord



Grenze des Untersuchungsraumes

Eigentum

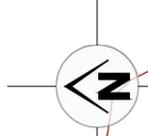
- Stadt Suhl
- AWG
- Gewo
- Privateigentum

I:\cad\projekte\suhl-nord\cad\zeichnungen\realisierungskonzept_2022-04\suhl-nord_bestandsgebäude2022-verfügbarkeit_2022-04-25.dwg

0 m 100 250 500 m Datum: 25.04.2022
50,627280 | 10,703739

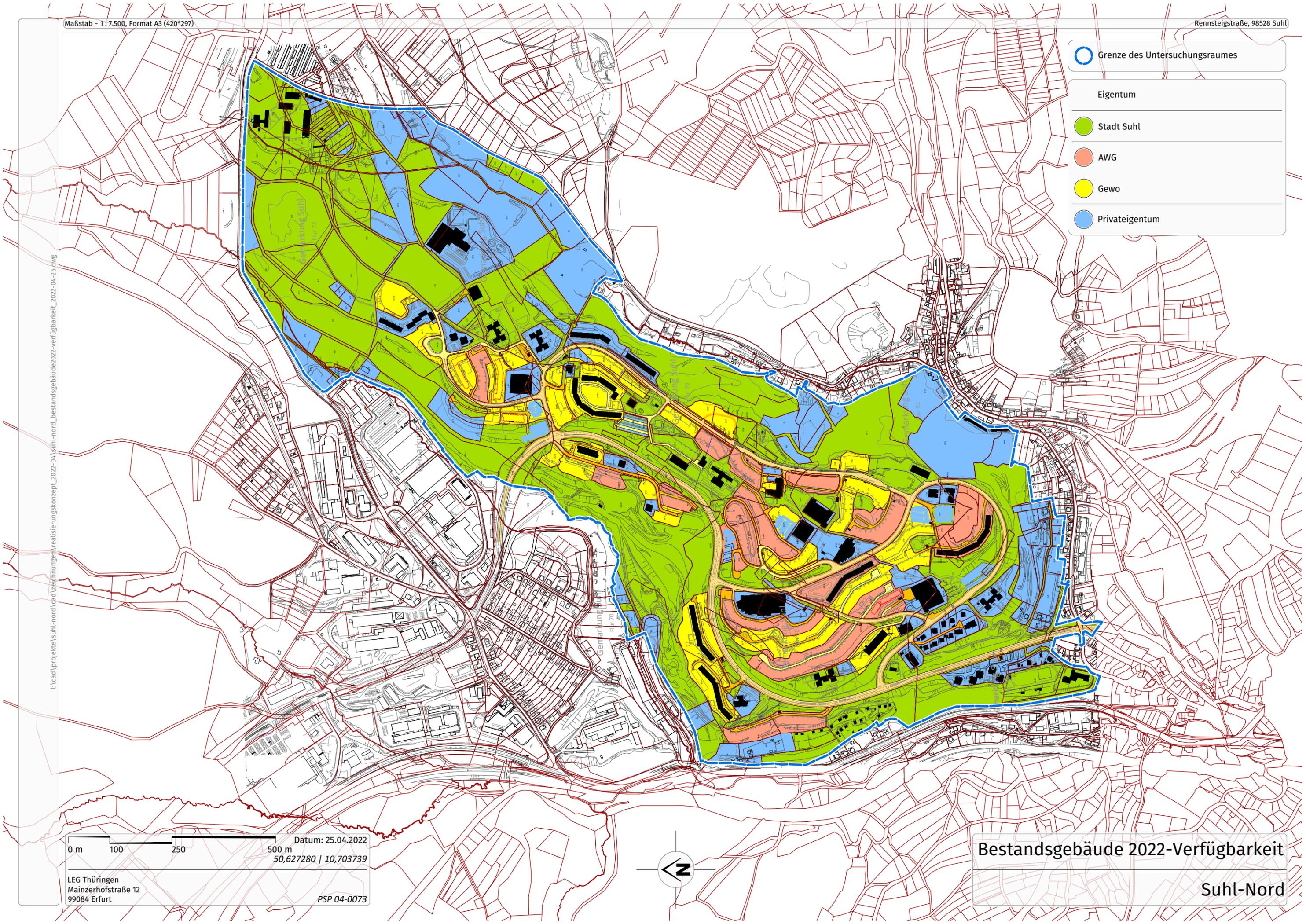
LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

PSP 04-0073



Bestandsgebäude 2022-Verfügbarkeit

Suhl-Nord



Impressum:

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Abt. Stadt- und Regionalentwicklung

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

www.leg-thueringen.de

T: +49 0361 5603 – 509

F: +49 0361 5603 – 336

E: thomas.zill@leg-thueringen.de

Projektteam:

Dr.-Ing. Mario Kremling

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Zill (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Matthias Unbehaun

Louisa Marx

Philipp Einicke

Emilie Limacher

Birgitt Wellsow

Holger Mückenheim

Thomas Rausch

Redaktionsschluss Langfassung: 06. Mai 2022