Der **„Gnadenthaler Weg“** befindet sich in einem sanierten Zustand und weist somit keinen Handlungsbedarf auf. Der Gehweg ist in einem sanierten und guten Zustand und umfasst eine Entwässerungsrinne, allerdings keine Abläufe für die Entwässerung. Die Beleuchtung ist entlang des Weges vorhanden, gegebenenfalls aber technisch verschlissen.

Die **„Goethestraße“** hingegen befindet sich in einem unsanierten Zustand mit großem Handlungsbedarf nach Kategorie 3. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn befindet sich in einem schlechten Zustand und weist deutliche Risse und einen hohen Verschleiß auf. Das Gehwegpflaster ist hingegen einseitig erneuert, die Bordanlage allerdings noch im Altbestand. Der Gehweg auf der anderen Straßenseite weist unterschiedliche Beläge in einem schlechten Zustand auf. Es sind Rinnen für die Entwässerung vorhanden, welche aber auch einen hohen Verschleiß aufweisen. Die Beleuchtung entlang der Straße ist als ungenügend zu bewerten und technisch ebenso verschlissen.

Abbildung 60: Gnadenthaler Weg und Goethestraße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Die **„Gothaer Straße“ (L1044)** befindet sich wiederrum in einem sanierten Zustand und weist somit keinen Handlungsbedarf auf. Als L1044 ist der zugehörige Baulastträger das Land Thüringen. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn befindet sich in einem guten Zustand. Die Gehwege sind beidseitig saniert und in einem überwiegend guten Zustand. Allerdings weisen die Gehwege bereits Absenkungen des Pflasters in Teilbereichen auf. Eine Entwässerungsinfrastruktur ist, genauso wie straßenbegleitende Beleuchtung, vorhanden und in einem guten Zustand.

Abbildung 61: Gothaer Straße / L1044
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Die **„Gotterstraße“** weist, genau wie die Bechsteinallee, unterschiedliche Sanierungszustände entlang des Straßenverlaufes auf. Der nördliche und südwestliche Abschnitt befindet sich in einem sanierten Zustand und wird damit in Kategorie 1 (kein Handlungsbedarf) eingestuft. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn weist einen guten Zustand auf. Der Gehweg verläuft teilweise einseitig, teilweise allerdings auch beidseitig und befindet sich in einem mittleren Zustand, mit teilweise bereits starken Senkungen des Pflasters. Eine Entwässerung ist nicht vorhanden und die Beleuchtung ist punktuell gesetzt und somit gegebenenfalls nicht ausreichend.

Abbildung 62: Gotterstraße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Der mittlere Abschnitt der Gotterstraße befindet sich in einem teilsanierten Zustand und weist somit einen mittleren Handlungsbedarf auf. Die Fahrbahn befindet sich in einem teilsanierten Zustand und bedarf einem grundhaften Ausbau. Die Gehwege sind saniert, allerdings bereits teilweise verschlissen. Es ist ebenfalls keine Entwässerung und nur eine ungenügende Ausleuchtung vorhanden. Der Kreuzungsbereich der Gotterstraße mit der Straße „An der Apfelstädt“ befindet sich in einem unsanierten Zustand mit großem Handlungsbedarf. Die Straßenoberfläche ist unsaniert und es bedarf hier ebenso einem grundhaften Ausbau. Der westliche Gehweg ist saniert in einem mittleren Zustand, ansonsten ist ein Ausbau der Gehwege notwendig. Es ist hier ebenso keine Entwässerung und eine nur ungenügende Ausleuchtung vorhanden.

Die **„Ingerslebener Straße“** weist einen sanierten Gesamtzustand und somit keinen Handlungsbedarf auf. Durch ihren Status als Kreisstraße ist die Fahrbahn dem Baulastträger Landkreis Gotha zuzuordnen, die Borde und Gehwege befinden sich allerdings in der Baulast der Gemeinde. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn und der beidseitig ausgebaute Gehweg befinden sich in einem guten Zustand. Entwässerung ist in Form von Rinnen und Einläufen vorhanden. Die Beleuchtung im Straßenraum ist ausreichend und befindet sich in einem guten Zustand.

Der **„Johannes-Meissel-Weg“** befindet sich auch in einem sanierten Zustand ohne Handlungsbedarf. Die Gehwege sind in einem ausgebauten und sanierten Zustand. Die Entwässerung wird durch mittige Rinnen gewährleistet. Beleuchtung ist entlang des Weges vorhanden, allerdings technisch verschlissen.

Abbildung 63: Ingerslebener Straße und Johannes-Meissel-Weg
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Die **„Kirchstraße“** befindet sich in einem sanierten Gesamtzustand und weist dadurch keinen Handlungsbedarf auf. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn und der beidseitig ausgebaute Gehweg sind in einem guten Zustand. Der Gehweg ist allerdings teilweise sehr schmal für einen Begegnungsverkehr. Die Entwässerung befindet sich in Form von Regenwasserrinnen und Einläufen in einem guten Zustand. Die Beleuchtung im Straßenraum ist saniert, allerdings bedarf es einer Überprüfung der Ausleuchtung.

Der **„Lunapark“** weist einen teilsanierten Zustand mit mittlerem Handlungsbedarf auf. Der Gehweg befindet sich in einem mittleren, teilsanierten Zustand mit einer sandgeschlemmten Decke und einer Einfassung durch Betonborde. Der Gehweg dient hierbei als eine Querverbindung der Gartenstraße zur Zinzendorfstraße. Entwässerungsinfrastruktur ist innerhalb der Parkanlage nicht vorhanden. Die Beleuchtung ist vorhanden, allerdings technisch verschlissen. Der Lunapark weist eine mangelnde Gestaltung und eine damit einhergehende niedrige Aufenthaltsqualität auf. Es wurden zwar schon Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, aber einige Bausteine der Aufwertung fehlen weiterhin. Es besteht Bedarf.

Abbildung 64: Kirchstraße und Lunapark
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Die **„Schmiedegasse“** befindet sich in einem sanierten Gesamtzustand und weist hierdurch keinen Handlungsbedarf auf. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn befindet sich in einem guten Zustand, allerdings sind im Einmündungsbereich an der Zinzendorfstraße bereits Unebenheiten festzustellen. Fahrbahn und Gehweg bilden zusammen eine Mischverkehrsfläche. Sowohl Entwässerung als auch Beleuchtung sind im Straßenraum vorhanden, allerdings ist die Beleuchtung bereits technisch verschlissen.

Die **„Straße des Friedens“** hingegen befindet sich in einem unsanierten Zustand mit großen Handlungsbedarf nach der Kategorie 3. Die Fahrbahn befindet sich in einem schlechten Zustand mit hohem Verschleiß und deutlichen Rissen in der Straßenoberfläche. Der Gehweg verläuft teilweise einseitig und teilweise beidseitig und weist einen mittleren Zustand mit teilweisem Verschleiß auf. Die Entwässerung erfolgt über teils ebenso verschlissene Rinnen und Straßeneinläufe. Die Beleuchtung entlang der Straße ist als ungenügend zu definieren. Der Straßenraum befindet sich größtenteils außerhalb des Sanierungsgebietes, allerdings befinden sich die angrenzenden Gebäude in diesem.

Abbildung 65: Schmiedegasse und Straße des Friedens
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

Der **„Von-Bülow-Platz“** weist keinen Handlungsbedarf auf und befindet sich in einem sanierten Zustand. Die Fahrbahn im Bereich der Stellplätze befindet sich, ebenso wie der Gehweg in einem guten Zustand. Der Gehweg wurde hierbei als Platz gestaltet. Entwässerung und Beleuchtung sind an der Platzsituation ausreichend vorhanden.

Der **„Zinzendorfplatz“** weist ebenfalls keinen Handlungsbedarf und einen sanierten Gesamtzustand auf. Die Fahrbahn befindet sich als Zufahrt nach Süden in einem sehr guten Zustand. Der Gehweg ist hierbei auch als Platz gestaltet und befindet sich in einem guten Sanierungszustand. Sowohl Entwässerung als auch Beleuchtung sind vorhanden und befinden sich in einem sanierten Zustand. Die Platzsituation weist eine sehr hohe Aufenthaltsqualität im Sanierungsgebiet auf.

Abbildung 66: Von-Bülow-Platz und Zinzendorfplatz
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Die **„Zinzendorfstraße“ (L1044)** befindet sich ebenfalls in einem sanierten Gesamtzustand und weist dadurch keinen Handlungsbedarf auf. Der zugehörige Baulastträger der Fahrbahn ist als L1044 das Land Thüringen. Die Straßenoberfläche der Fahrbahn befindet sich in einem guten Zustand, ebenso wie die beidseitig ausgebauten Gehwege. Die Entwässerung erfolgt durch Regenwasserinnen und Wasserabläufe. Beleuchtung ist entlang der Straße vorhanden, allerdings teilweise bereits technisch verschlissen.

Abbildung 67: Zinzendorfstraße
(Quelle: Eigenes Archiv, Stand 2022)

1.3. Prioritätensetzung der Ordnungsmaßnahmen

Auf der Grundlage der eingeschätzten Zustände sowie des Sanierungsaufwandes und des Handlungsbedarfs wurden die Straßen und Plätze nach Prioritäten eingestuft[85]. Diese bilden die Dringlichkeit des grundhaften Ausbaus ab. Die Einschätzung der Prioritäten wurde intensiv mit der Bauverwaltung abgestimmt und im Gemeinderat diskutiert sowie bestätigt. Straßen und Plätze mit sehr hoher / höchster, hoher und mittlerer Priorität bestimmen die zukünftige Sanierung. Die Straßen und Plätze ohne Sanierungsbedarf oder nur mit geringem Reparaturaufwand haben eine niedrige Priorität. Sie können bis 2031 nicht erneut gefördert werden, da sie bereits im Rahmen der Stadtsanierung gefördert und ausgebaut wurden.

Straßen-/ Platzname	Sanierungsaufwand (Kategorie)	Priorität	Länge in m	Fläche in m²	Kosten in €	Abstimmung TAV/SBA
Goethestraße	K3	Höchste	80	660	150.000	TAV
Anstaltsgässchen	K3	Höchste	115	290	50.000	
Lunapark	K2	Höchste		1.130	50.000	
Gotterstraße (mittlerer Abschnitt und Kreuzungsbereich)	K2 / K3	Höchste	85	1.020	150.000	
An der Apfelstädt	K3	Höchste	160	1.120	400.000	
Erdmuth-Dorotheen-Platz	K2	Hoch		3.770	75.000	
Straße des Friedens	K3	Hoch	100	1.120	300.000	TAV
Bechsteinallee (südl. Abschnitt)	K3	Mittel	430	4.650	700.000	
Bahnhofspark	K1	Niedrig				
Bahnhofstraße	K1	Niedrig				

[85] Prioritätensetzung der Ordnungsmaßnahmen, Projektstadt, 2021

Bechsteinallee (nördl. Abschnitt)	K1	Niedrig				
Gartenstraße	K1	Niedrig				
Gnadenthaler Weg	K1	Niedrig				
Gothaer Straße	K1	Niedrig				
Gotterstraße (nördl. und süd-westl. Abschnitt)	K1	Niedrig				
Ingerslebener Straße	K1	Niedrig				
Johannes-Mei-sel-Weg	K1	Niedrig				
Kirchstraße	K1	Niedrig				
Schmiedegasse	K1	Niedrig				
Von-Bülow-Platz	K1	Niedrig				
Zinzendorfplatz	K1	Niedrig				
Zinzendorfstraße	K1	Niedrig				

Tabelle 19: Übersicht der Prioritäten [86]
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2021)

Innerhalb des Sanierungsgebietes liegen acht Straßen- und Platzsituation vor, bei denen eine Sanierung priorisiert wird. Fünf davon wurden als höchste Priorität, zwei mit hoher und eine mit niedriger Priorität eingestuft. Die Umsetzung aller Maßnahmen mit Priorität im Sanierungsgebiet würde eine Fläche von 13.760 m² umfassen und Kosten in Höhe von 1.875.000 € grob geschätzt.

[86] Kosten nicht auf Basis einer Kostenermittlung nach HOAI i.V.m. DIN 276 (Stand 2020), Baukostensteigerungen nicht enthalten, auch Auswirkungen der Materialknappheit und Kostenexplosion durch den Ukraine-Krieg noch nicht berücksichtigt)

1.4. Zeitschiene der Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Die Zeitschiene der Umsetzung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen sieht verschiedene zeitliche Etappen zwischen dem dritten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2031 vor. Umsetzung der ersten Ordnungsmaßnahmen musste hierbei bereits aufgrund der Covid-19-Pandemie verschoben, sodass diese im dritten Quartal 2021 mit der Ordnungsmaßnahme Goethestraße, dem grundhaften Ausbau, beginnen. Weitere Ordnungsmaßnahmen im Zeitraum finden im Anstaltsgässchen, in der Freiraumgestaltung des Luna-Parkes, an der Kreuzung Gotterstraße / An der Apfelstädt, in der Aufwertung des Erdmuth-Dorotheen-Platz, in der Straße des Friedens und in der Bechsteinallee Anwendung. Baumaßnahmen sollen zwischen dem 2025 und 2029 am Bürgersaal „Drei Rosen“ und in der Gemeindeverwaltung in der Zinzendorfstraße 1 stattfinden. Eine Hauptaufgabe ist der barrierefreie Zugang der Einrichtung. Eine detaillierte Auflistung der einzelnen Prozesse und Phasen ist in der folgenden **Abbildung 68** dargestellt.

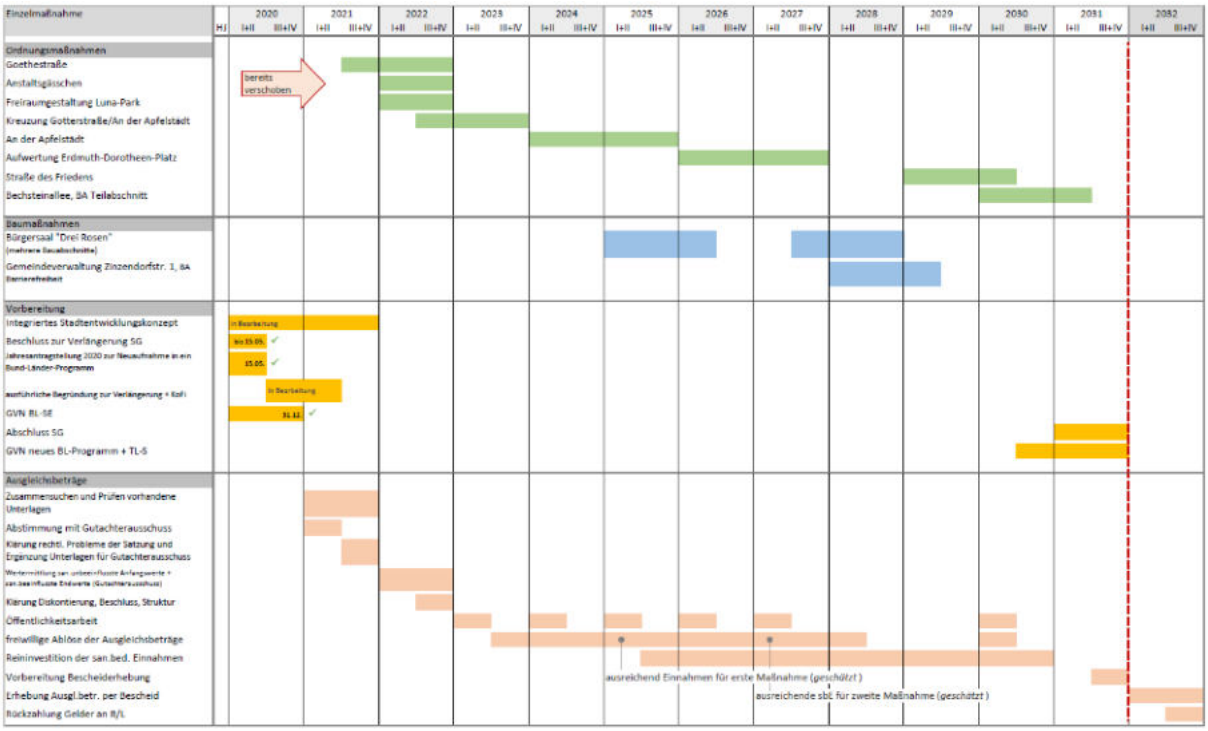


Abbildung 68: Zeitschiene der Bau- Ordnungsmaßnahmen
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2022)

2. Sanierungsverfahrens bis 2031

2.1. Verlängerung des Sanierungsverfahrens und Sanierungsgebietes

Die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Ortskern Neudietendorf“ wurde auf der Grundlage einer Vorbereitenden Untersuchung (Juni 1991, Beschluss zur Einleitung der VU 13.02.1991) am 18.03.1992 vom Gemeinderat der damaligen Gemeinde Neudietendorf (heute OT der Gemeinde Nesse-Apfelstädt) beschlossen. Die Satzung wurde am 22.07.1992 bekannt gemacht und trat damit am gleichen Tag in Kraft. Die Sanierung wird im klassischen bzw. umfassenden Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das schließt die Vorschriften des Dritten Abschnitts, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 ff. BauGB ein. Damit finden auch alle Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 Abs. 1 und 2 ihre Anwendung.

Aufgrund dessen, dass die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt in dem ursprünglich vorgegeben Zeitrahmen bis zum 31.12.2021

- nicht alle/die meisten Missstände beseitigen
- nicht alle/die meisten angedachten Maßnahmen umsetzen und
- ihre Sanierungsziele nicht umsetzen

konnte, wird ihr durch den § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, die Frist durch einen einfachen Beschluss zu verlängern. In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Nesse-Apfelstädt am 07.05.2020 wurde die Verlängerung der Frist zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Ortskern Neudietendorf“ um zehn Jahre bis zum 31.12.2031 nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Der Prozess zur Erarbeitung des Integrierte Stadtentwicklungskonzept und speziell dieses teilräumlichen Konzepts diente und dient der weiteren Steuerung und Entwicklung von Vorhaben im Sanierungsgebiet. Diese Verlängerung begründet sich v.a. mit dem weiterhin bestehenden großen Handlungsbedarf und der Erhebung der Ausgleichsbeträge im frühzeitigen, freiwilligen Verfahren. Für den Zeitraum der Fristverlängerung sind folgende Ordnungs- und Baumaßnahmen vorgesehen:

- Goethestraße
- Kreuzung Gotterstraße / An der Apfelstädt
- Anstaltsgässchen
- Freiraumgestaltung des Luna-Park
- grundhafter Ausbau der Bechsteinallee
- grundhafter Ausbau der Straße des Friedens
- Aufwertung des Erdmuth-Dorotheen-Platz
- Sanierung und barrierefreie Aufwertung des Bürgersaales „Drei Rosen“

- Herstellung der Barrierefreiheit der Gemeindeverwaltung (Bürgerhaus „Drei Rosen“, Zinzendorfstraße 1).

Die Ausgleichsbeträge beabsichtigt die Gemeinde per freiwilliger Ablöse zu erheben. Dadurch können diese dann als sanierungsbedingte Einnahmen wieder im Sanierungsgebiet reinvestiert werden. Die freiwillige Ablöse soll hierbei per Vereinbarung erfolgen und durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit initiiert werden. Die Umsetzung der Gelder in Maßnahmen und deren Abrechnung dieser wird weitere Jahre beanspruchen.

Parallel zu den Ausgleichsbeträgen sind zur Umsetzung der Maßnahmen auch Städtebaufördermittel in erheblichem Umfang erforderlich. Hierfür werden auch in den kommenden Jahren Fördermittel beantragt. Dabei enorm hilfreich ist die Wiederaufnahme des Sanierungsgebietes bzw. der Gemeinde in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung (BL-LZ, Programmjahr 2021). Die Höhe der zu beantragenden Mittel wird hierbei von der Leistungsfähigkeit des Haushaltes aufgrund des Eigenanteiles der Gemeinde abhängig sein. Über die Beantragung ist jährlich durch den Gemeinderat zu entscheiden.

2.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

In **Abbildung 68** wird die Zeitschiene der Bau- und Ordnungsmaßnahmen dargestellt. Ergänzend hierzu wird in **Tabelle 20** die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Einzelmaßnahme klassifiziert. Insgesamt wurde ein Kostenrahmen von ca. 3.175.000 € inklusive einer prognostizierten Baupreissteigerung um 2,5% p.a. bis in das Jahr 2031 angenommen[87].

Einzelmaßnahme	Prognostizierter Kostenrahmen brutto
Ordnungsmaßnahmen	
Goethestraße	150.000,00 €
Anstaltsgässchen	50.000,00 €
Freiraumgestaltung Luna-Park	50.000,00 €
Kreuzung Gotterstraße / An der Apfelstädt	150.000,00 €
An der Apfelstädt	400.000,00 €

[87] Hinweise zu geschätzten Kostenrahmen: Schätzungen nach Abstimmung mit Bauamt, noch vor Aufgabenstellung und jeglicher Planung, Baukostensteigerung von 2,5 %/Jahr angenommen auf Grundlage der Steigerungen von durchschnittlich 2,5 % für Deutschland zwischen 2015 und 2020 über alle Bauleistungen/Gewerke (Quelle: Destatis, 2021), Summen müssen regelmäßig überprüft werden,

Aufwertung Erdmuth-Dorotheen-Platz	75.000,00 €
Straße des Friedens	300.000,00 €
Bechsteinallee, BA Teilabschnitt	700.000,00 €
Baumaßnahmen	
Bürgersaal „Drei Rosen“	1.000.000,00 €
Gemeindeverwaltung Zinzendorfstr. 1	300.000,00 €
Faktor für Baupreissteigerung	*Annahme: +2,5% p.a. im Durchschnitt*
Zwischensumme	**3.175.000,00 €**

Tabelle 20: Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Einzelmaßnahme für das Sanierungsgebiet "Ortskern Neudietendorf"
(Quelle: Eigene Darstellung, Stand 2021)

Diese vor Klärung einer konkreten Aufgabenstellung ermittelten Summen sind regelmäßig zu überprüf. Neuere Erkenntnisse zu den Vorhaben sind ebenso wenig enthalten wie die realen Baupreisentwicklung aufgrund unvorhergesehener Entwicklungen. Seit 2021 und speziell in 2022 haben sich die Materialkosten und grundsätzlich die Baupreise weit überdurchschnittlich erhöht. Gründe dafür sind u.a. die gestörten Lieferketten sowie Lockdown weltweit durch die Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg. Parallel führt der zunehmende Fachkräftemangel zu Verzögerungen auf Baustellen, weniger Angeboten von Baufirmen und vermutlich steigenden Angebotspreisen. Zukünftige Preisentwicklungen sind nicht absehbar. Daher sind alle Maßnahmen frühzeitig zu überprüfen und Jahres- und Bewilligungsanträge entsprechend angepasst zu stellen.

2.3. Weitere Anforderungen, Handlungsbedarfe und Empfehlungen

Klimaanpassung

Eine der Hauptaufgaben von Städten und Gemeinden wird in Zukunft die Anpassung an die sich ändernden Lebensbedingungen, hervorgerufen durch den Klimawandel, sein. Hierzu zählen vor allem der Schutz vor Extremwetterereignissen (u.a. Starkregen, Hitze, Dürre etc.) und der Schutz und die Vorsorge von vulnerablen Gruppen. Die Kommunen gehören hierbei zu den wichtigsten Akteuren, da sie in vielen Bereiche der sozialen und technischen Infrastruktur als Träger auftreten und somit vielfältige Möglichkeiten haben, Veränderung voranzutreiben. Unterstützung erlangen können Kommunen durch das Kompetenzzentrum Klimafolgen und Anpassung (KomPass) des Umweltbundesamtes, sowie im Rahmen der Klimaanpassungsstrategie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV).

Mit verschiedenen Klimaanpassungsmaßnahmen kann gezielt gegen die fortschreitenden Auswirkungen des Klimawandels agiert werden. Ausgehend vom Gebäude können durch die Begrünung der Fassade und der Dächer sowohl Feinstaub gebunden als auch die Umgebung abgekühlt werden. Hier können im Sanierungsgebiet sowohl die Kommune bei den eigenen kommunalen Gebäuden als auch Private bei ihrem Eigentum Fassadenbegrünungsmaßnahmen umsetzen. Die Umsetzung von Dachbegrünung gestaltet sich im Sanierungsgebiet, durch die bereits vorhandenen Dachformen, als ungeeignet. Bei der weiteren Betrachtung des Umfeldes eines Gebäudes können direkt weitere Klimaanpassungsmaßnahmen anschließen. Insbesondere bei Vorgärten sollte auf eine unversiegelte und begrünte Fläche geachtet werden. So verstärken versiegelte Vorgärten (z.B. Steinvorgärten) den Hitzeinseleffekt und schaden der Umwelt.

Ebenfalls können Straßen an das Klima angepasst werden. Durch intensives Straßenbegleitgrün können Schattenflächen geschaffen und zusätzlich Feinstaub gebunden werden. So kann effektiv die Klimabelastung gesenkt werden. Hier muss aber auf die richtige Artenwahl geachtet werden. So sind bestimmte Bäume klimaresistenter und eignen sich eher für die Nutzung als Klimaanpassungsmaßnahme. Das Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021: Neue Bäume braucht das Land!“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau hat sich diese Thematik als Forschungsschwerpunkt gesetzt. Im Ergebnis ist bereits eine Auflistung verschiedenster klimaresistenter Bäume entstanden und soll fortlaufend aktualisiert werden.

Um die Versickerungsvorgänge bei Starkregenereignissen zu unterstützen können Mulden-Rigolen-Systeme verwendet werden. Besonders geeignet sind diese Systeme bei wenig verfügbarer Fläche oder wenn der Boden aufgrund einer schlechten Beschaffenheit das Regenwasser nicht gut aufnehmen kann. Durch das Mulden-Rigolen-System kann bereits auf einer kleinen Fläche eine effektive Maßnahme zur dezentralen Regenwasserversickerung geschaffen werden. So kann auch in bestehenden Siedlungsgebieten eine Entlastung des Kanalnetzes geschaffen werden. Denkbar wäre eine Umsetzung eines solchen Mulden-Rigolen-Systems im Erdmuth-Dorotheen-Platz. Parallel dazu könnte hier die Freifläche gestaltet werden und so eine im Ortskern verfügbare Naherholungsfläche für die Bewohner geschaffen werden.

Generell sollte im Sanierungsgebiet auf eine weitere Verdichtung des Siedlungsgefüges verzichtet werden. Durch die Erhöhung des Grünanteils kann der Ortskern sich an den zunehmenden Klimawandel und die daraus resultierenden Klimaänderungen anpassen. Private Eigentümer sollten für die Thematik sensibilisiert und mit entsprechender Beratung zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung, Grüngärten anstatt Steingärten) untersützt werden.

Erneuerbare Energien

Die Forderung nach einem verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien nimmt aktuell auch auf kommunaler Ebene zu (Klimaschutz, CO_2-Bilanz und Energieunabhängigkeit) und wird

sich in den kommenden Jahren steigern. Neben der Möglichkeit des Umstieges der Wärmeversorgung von kommunalen Gebäuden (u.a. durch Solarthermieanlagen, Biomasseheizungsanlagen oder Wärmepumpen), werden ebenfalls neue Anforderungen in der Stadtsanierung aufkommen. Insbesondere eine ortsbildverträgliche Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen im Bereich des Sanierungsgebietes „Ortskern Neudietendorf“ erfordert die Abwägung von neuen Belangen durch die Gemeinde Nesse-Apfelstädt. Es bedarf somit einer möglichst optimalen Einbettung der Photovoltaikanlagen in das Ortsbild, sodass einerseits ein einheitliches Bild geschlossener Dachflächen weiterhin vorhanden ist, die Optik des Ortskernes erhalten bleibt und die Erfolge der letzten 30 Jahre nicht verloren gehen und andererseits die Bauherren den politischen Anforderungen des Bundes gerecht werden und die Wohnnebenkosten verträglich bleiben.

Wohnungsmarkt

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt profitiert durch die verkehrsgünstige Lage inmitten des Städtedreiecks Erfurt-Gotha-Arnstadt auch von den damit einhergehenden Pendlerverpflechtungen. Infolgedessen ist bereits jetzt eine Zunahme der Nachfrage auf den Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet zu erkennen. Dies liegt zum einen an der wachsenden Gewerbestruktur, insbesondere am Erfurter Kreuz aber auch am anhaltenden Trend zur Eigentumsbildung im ländlichen Raum nahe der Großstädte. Hierbei sind vor allem der Wunsch nach Natur und familiärer Nähe, aber auch die Flexibilität durch mobiles Arbeiten treibende Faktoren.

Durch die CATL-Ansiedlung sowie die von weiteren Firmen auf dem erweiterten Gewerbepark und in der Umgebung werden mehrerer tausend neuer Arbeitsplätze und Arbeitskräfte prognostiziert. Zu den eigentlichen zukünftigen Mitarbeitern kommen Partner und Kinder. Hierdurch wird sich zwangsläufig auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Nesse-Apfelstädt und Neudietendorf erhöhen.

Fachkräftemangel am Bau/im Handwerk und Baupreissteigerungen

Der zunehmende Fachkräftemangel kann aktuell nur durch Zuwanderung aus dem Ausland ausgeglichen werden. Dies betrifft insbesondere die Bau- und Handwerksberufe. Dadurch wird es schwieriger Auftragnehmer für Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu finden. Betroffen sind aber auch Wartung- und Instandsetzungsarbeiten sowohl für die Kommunen als auch Private. Dies führt unweigerlich zu Kostensteigerungen (siehe Tabelle 20). Der Fachkräftemangel betrifft auch andere Branchen. So fehlt es ebenfalls an Architekten und Ingenieuren, um Bauvorhaben zu planen und am Bau zu leiten.

Des Weiten wird die Problemlage durch die zunehmende Knappheit bei Baumaterialien und technischer Ausstattung durch Produktions- und Lieferschwierigkeiten verstärkt. Dies lässt sich teilweise auf fehlende Rohstoffe und Bauteile und dadurch resultierende verzögerte Lieferketten zurückführen. Unter anderen sind aber auch die Lieferart (z.B. Transport mit Container) Ursache der Problemlage. Die steigenden Energiekosten (Strom und Gas), welche z.B.

in der Herstellung von Dachziegeln benötigt werden, verstärken die Problemlage aktuell zunehmend. Die führt vor allem aktuell zu Verzögerungen und Kostensteigerungen im Bausegment. Die Gewerke funktionieren dadurch nicht reibungslos und Probleme sind vorprogrammiert.

Es werden ebenfalls Probleme beim Einsatz erneuerbarer Energien vor Ort und bei Wärmepumpenanlagen erwartet. Mögliche Probleme können lange Lieferzeiten, steigende Kosten aber auch fehlende Fachkräfte für Montage- und Wartungsarbeiten sein.

Die Kommunen können auf diese Entwicklungen nur minimal reagieren. Die einzige Möglichkeit besteht darin, Verträge mit ortsansässigen Handwerkern zu schließen oder gute Verhältnisse zu Baufirmen zu pflegen. Bei Fördervorhaben gilt es die Kostenermittlungen stetig zu aktualisieren. Die Baukostensteigerungen sollten eingeplant und auch bei Jahres- sowie Bewilligungsanträgen stets berücksichtigt werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin auf den Städte- und Gemeindebund, das TMIL und TLVwA einzuwirken. Es muss eine Sensibilisierung der Problemlage vor Ort erfolgen.

E Anlagen

1. Fragebogen

Bürgerbefragung Landgemeinde Nesse-Apfelstädt – IHRE MEINUNG IST GEFRAGT!

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

☐☐.☐☐.2021
Datum

Nehmen Sie sich zehn Minuten für IHRE Landgemeinde!

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt unser Unternehmen WOHNSTADT beauftragt, eine grundlegende Bürgerbefragung durchzuführen. Die Ergebnisse werden in die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und die Bestimmung von Entwicklungsleitlinien einfließen. Da eine möglichst breite Beteiligung der Bevölkerung notwendig ist, bitten wir Sie, den Fragebogen bis zum **28.02.2021** auszufüllen. Die erhobenen Daten werden anonym ausgewertet und behandelt. Wir bitten um nur eine Beantwortung pro Person, Teilnahme ab 14 Jahren.
Die Beantwortung ist möglich über den Einwurf des ausgefüllten Bogens (bitte aus dem Amtsblatt heraustrennen) in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung in der Zinzendorfstraße 1 und **ebenfalls online** über die Webseite der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt: https://www.nesse-apfelstaedt.de/ Nutzen Sie auch gern folgenden QR-Code direkt zur Befragung.
Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

1. Geschlecht
männlich ☐1 weiblich ☐2 divers ☐3

2. Wo ist Ihr aktueller Wohnort?
Apfelstädt ☐1 Gamstädt ☐2 Ingersleben ☐3 Kleinrettbach ☐4
Kornhochheim ☐5 Neudietendorf ☐6

3. Wie alt sind Sie?
14-25 ☐1 26-45 ☐2 46-65 ☐3 66-75 ☐4 über 75 ☐5

4. Welche Tätigkeit üben Sie derzeit aus?
Arbeiter/Angestellter/Beamter ☐1 Selbstständig ☐3 Hausfrau/-mann ☐4
Arbeitssuchend ☐5 Rentner ☐7 Schüler ☐6
Ausbildung/Studium/Bundesfreiwilligendienst o.ä. ☐8 k. A. ☐9

5. Was sind die Vorzüge, die Sie an der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bzw. Ihrer Ortschaft schätzen? *[max. 3 Nennungen]*
A_____
_____
B_____
_____
C_____

6. Fehlt Ihnen etwas in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bzw. Ihrer Ortschaft? *[max. 3 Nennungen]*
A_____
_____
B_____
_____
C_____
_____

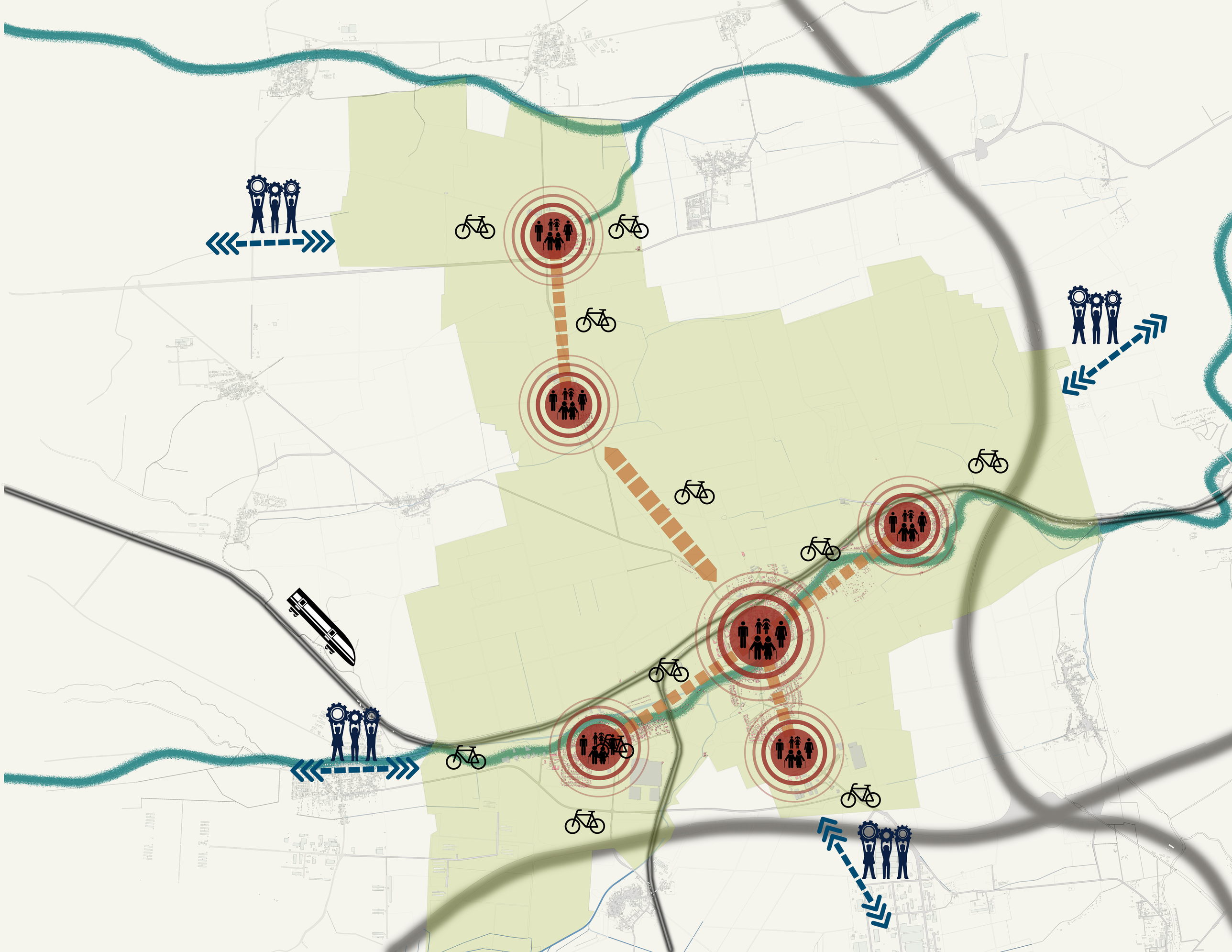
7. Fallen Ihnen mögliche Einzelmaßnahmen ein, die zur Verbesserung der in Frage 8 genannten Handlungs-Felder (folgend) in den nächsten Jahren umgesetzt werden könnten? Bitte benennen Sie diese: *[maximal 6 Nennungen]*
A_____
_____
B_____
_____
C_____
_____
D_____
_____
E_____
_____
F_____

8. Beurteilen Sie den aktuellen Zustand und den zukünftigen Handlungsbedarf in folgenden Themenfeldern in der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt:

	Aktueller Zustand					Zukünftiger Handlungsbedarf				
	sehr schlecht	schlecht	mittel	gut	sehr gut	akut	hoch	mittel	gering	kein
1 Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
2 Medizinische Infrastruktur (Ärzte, Apotheke,…)	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
3 Einzelhandelsangebot und Einkaufsmöglichkeiten	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
4 Seniorenspezifische Angebote (Freizeit, Wohnen, Pflege)	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
5 Angebote für Jugendliche	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
6 Angebot an Wohnflächen und Bauland	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
7 Arbeitsplatzangebot / Gewerbe / Verfügbare Gewerbeflächen	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
8 Gehwegesituation, Barrierefreiheit	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
9 Radwegesituation	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
10 Verkehrsanbindung ÖPNV	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
11 Verkehrsbelastung	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
12 Freizeit- und Kulturangebot (Feste, Veranstaltungen, Konzerte,...)	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
13 Vereins- und Freizeiteinrichtungen	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
14 Spiel- und Sportstätten	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
15 Gastronomische Angebote	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
16 Stadtbild - Grün-/ Freiflächen und Platzgestaltung	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
17 Stadtbild - Zustand und Gestaltung der Gebäude	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐	☐3	☐4	☐5
18 Sauberkeit im öffentlichen Raum	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
19 Zugänglichkeit und Zustand von Natur, Umwelt und Wanderwegen	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
20 Erreichbarkeit und Service der Verwaltung	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

2. Räumliches Leitbild



3. Maßnahmen- und Strategietabelle