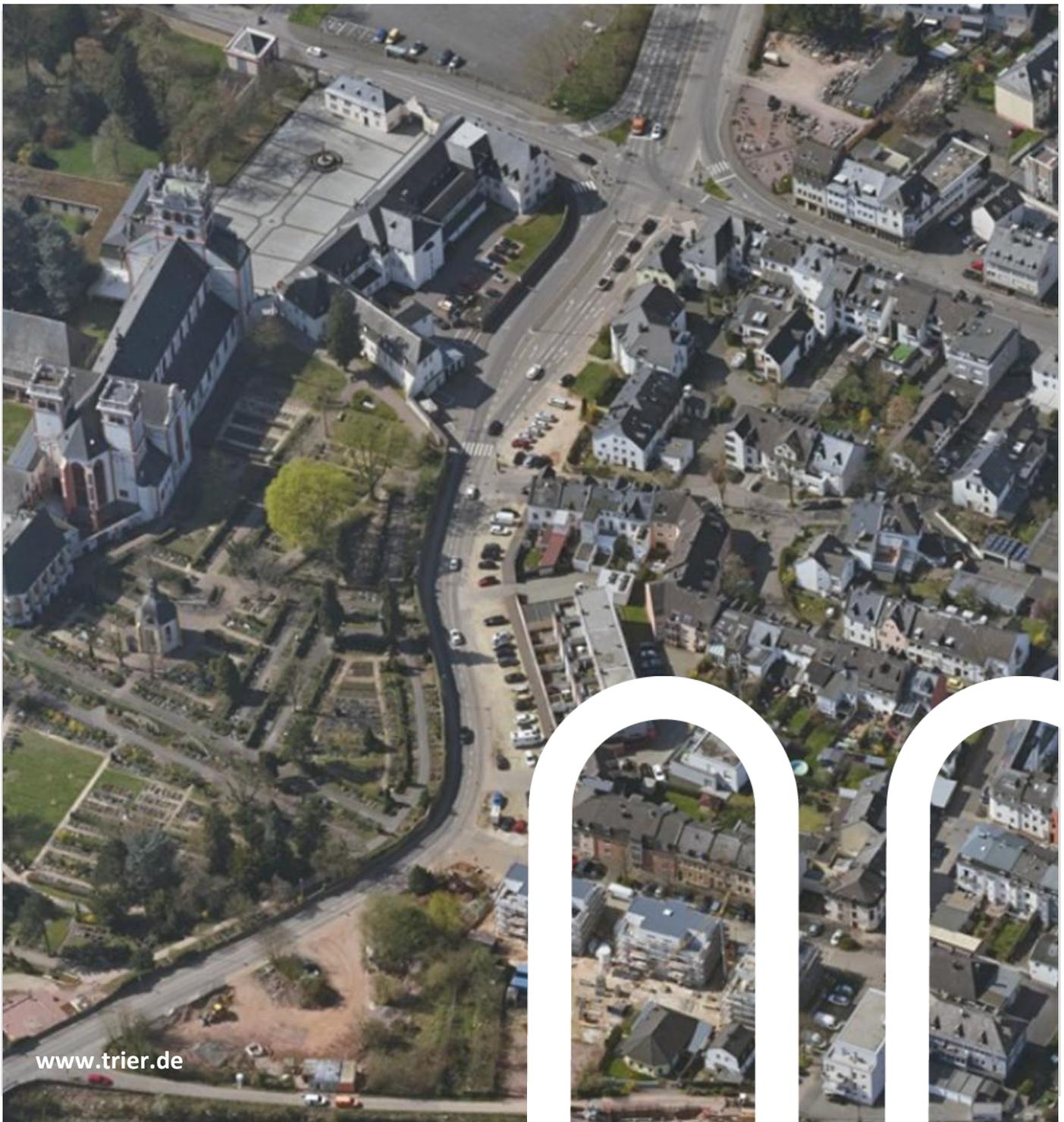


# Sanierungsgebiet Aulstraße-Matthiasstraße- Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld- Rodestraße und Erweiterungsgebiet Abschlussbericht



# Impressum

## Herausgeberin

Stadtverwaltung Trier  
Amt für Stadt- und Verkehrsplanung  
Am Augustinerhof, 54290 Trier  
[www.trier.de](http://www.trier.de)

## Verantwortlich

Volker Schmitt-Garbett | Städtebauförderung  
Larissa Bläser-Stangier | Stadterneuerung und Stadtsanierung

## Förderhinweis

Gefördert durch



mit Mitteln des



## Vorwort

Vorliegend veröffentlichen wir den Abschlussbericht zum Sanierungsgebiet „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“ und dessen Erweiterungsbereich in Trier-Süd.

Mit Abschluss der Gesamtmaßnahme Ende 2021 konnte der überwiegende Teil der geplanten Einzelmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen werden.

Dabei konnte mit Einsatz von rund 4,75 Mio. € an Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ eine Vielzahl an verschiedenen Maßnahmen realisiert werden.



Zu nennen sind hier insbesondere zahlreiche bauliche Maßnahmen: die Neuanlage des Kreuzungsbereichs Aulstraße/Matthiasstraße, der Ausbau der Albanastraße sowie der Ludolfstraße, der Neubau des Kinderspielplatzes Albanastraße sowie die Sanierung der von der Stadt Trier ursprünglich zum Abriss vorgesehenen Gebäude Albanastraße 7-9, Matthiasstraße 71-73 und Matthiasstraße 75-77 (sog. „Grünes Haus“), um nur einige Beispiele zu nennen.

Neben diesen öffentlichen Maßnahmen konnten mit Städtebauförderungsmitteln zahlreiche private Gebäude teilweise umfassend saniert und das Stadtbild nachhaltig aufgewertet werden.

Allen, die an der Sanierung mitgewirkt haben, sei an dieser Stelle für ihren jahrelangen Einsatz gedankt. Gleichzeitig möchten wir alle ermutigen, sich auch künftig für eine kontinuierliche positive Weiterentwicklung von Trier-Süd zu engagieren. Denn gelingen kann das nur, wenn die Stadtteilbevölkerung tatkräftig am Geschehen mitwirkt.

Trier, im Mai 2025



**Dr. Thilo Becker**

**Baudezernent**

## Inhalt

	Vorwort .....	3
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
	Das Städtebauförderungsprogramm .....	5
<b>2</b>	<b>Zeit- und Verfahrensablauf.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangslage – Anlass der Sanierung .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes.....</b>	<b>11</b>
	Sanierungsgebiet „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld- Rodestraße“ .....	11
	Gebietserweiterung .....	12
<b>6</b>	<b>Ziele der Sanierung .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Planungen.....</b>	<b>14</b>
	Bauleitplanung .....	14
<b>8</b>	<b>Durchführung und Wirkung der Sanierung.....</b>	<b>18</b>
	Ordnungsmaßnahmen .....	19
	Baumaßnahmen .....	25
<b>9</b>	<b>Kosten und Fördermitteleinsatz .....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Abschluss der Sanierung.....</b>	<b>34</b>
<b>11</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>35</b>

# 1 Einleitung

## Das Städtebauförderungsprogramm

Das von 1971 bis 2012 durchgeführte "klassische" Programm der Städtebauförderung „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" beruhte auf einem komplexen Zusammenspiel vielfältiger rechtlicher, finanzieller und organisatorischer Grundlagen. Das allgemeine Ziel der Sanierungsmaßnahmen, eine Behebung "städtebaulicher Missstände" zu erreichen, hatte zu einer breiten Vielfalt von Handlungsfeldern und Einsatzbereichen von kleinen Städten und Gemeinden bis hin zu dicht besiedelten Großstadtquartieren geführt. Es galt, erneuerungsbedürftige Bestandsstrukturen aus zeitlich verschiedenen Epochen und Typologien an veränderte Bedürfnisse anzupassen. Die Finanzhilfen des Bundes zur Städtebauförderung wurden nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) eingesetzt (§§ 136 bis 164b BauGB, §§ 165 bis 171 BauGB). Fördergegenstand war jeweils die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Sinne des Baugesetzbuchs als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Aus der Anwendung des Sanierungsrechts ergeben sich für anliegende Eigentümerinnen und Eigentümer, Pächterinnen und Pächter sowie Mieterinnen und Mieter verschiedene spezielle Rechte und Pflichten. Unterschiede resultieren dabei aus der Entscheidung der Stadt oder Gemeinde, die Gebietssanierung im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen. In jedem Fall, das heißt in beiden Verfahrensformen, gilt Folgendes:

- vorbereitende städtebauliche Untersuchung durch die Gemeinde,
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung,
- Vorkaufsrecht der Gemeinde, enteignungsrechtliche Sonderbestimmungen,
- Besondere Auskunftspflichten, Beteiligungsrechte,
- mögliche Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde: Bodenneuordnung, Herstellung/Sanierung von Erschließungsmaßnahmen, Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben,
- mögliche Durchführungsmaßnahmen durch private Eigentümerinnen und Eigentümer: Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden, Bodenuntersuchungen, Altlastenbeseitigung,
- steuerliche Vergünstigungen für Eigentümerinnen und Eigentümer gemäß § 7 h, gegebenenfalls § 7 i und § 10 f des Einkommensteuergesetzes (EStG).

Im umfassenden Verfahren gelten unter anderem zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Genehmigungspflicht bestimmter Vorgänge von Eigentümerinnen und Eigentümern (§§ 144, 145 BauGB, zum Beispiel für Veränderung baulicher Anlagen und Grundstücksbelastungen),
- Eintragung eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch für die Dauer der Geltung der Sanierungssatzung (danach Löschung des Vermerks),
- Erhebung eines Ausgleichsbetrags für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vom Eigentümer (Erschließungs- und Kommunalabgabengesetz- Beiträge damit abgegolten)

## 2 Zeit- und Verfahrensablauf

Datum	Ereignis
16.05.1968	<b>Beschluss des Stadtrates</b> zum künftigen <b>Standort der Konrad-Adenauer-Brücke</b> sowie förmlicher <b>Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BS 33</b> Aulstraße/Matthiasstraße
August 1970	<b>Befragung zur Sanierungsbereitschaft</b> durch Prof. Dr. Klages, Technische Universität Berlin im Auftrag des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau
30.05.1972	förmlicher Satzungsbeschluss <b>Sanierungsgebiet „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“</b> im klassischen Verfahren (Drucksache 112/72)
21.07.1972	<b>Genehmigung der Satzung</b> durch die Bezirksregierung Trier
28.07.1972	<b>ortsübliche Bekanntmachung</b> der Sanierungssatzung und der Genehmigung gemäß §5 (3) Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)
1973-1975	Erstellung des <b>Stadtteilrahmenplans Trier-Süd</b> durch freie Planungsgruppe Berlin
19.09.1974	Beauftragung der <b>Sozialplanung</b> an die Deutsche Bauernsiedlung- Deutsche Gesellschaft für Landentwicklung (DGL) GmbH
1975	Beginn der <b>Verkehrsplanung</b>
15.08.1977	Beauftragung der <b>Sanierungsträgertätigkeit</b> an die Deutsche Gesellschaft für Landentwicklung (DGL) GmbH, Trier als Sanierungstreuhänder und Einrichtung eines Sanierungsbüros in der Aulstraße 13
1980	<b>Auflösung</b> des Treuhändervertrages DGL
06.03.1980	erneuter förmlicher <b>Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BS 33</b> Aulstraße/Matthiasstraße
1981	Einsatz Gesellschaft für Kommunalbetreuung (GfK), Bad Homburg als <b>neuer Treuhänder/Sanierungsträger</b>
15.06.1981	<b>Grundsatzbeschluss zur Sanierungskonzeption</b> , u.a. über die Rücknahme der bisher geplanten Vierspurigkeit der Aulstraße auf zwei Spuren (Drucksache 149/81)
22.07.1982 - 24.07.1982	Durchführung <b>Bürgergespräch</b> und <b>Tag der offenen Tür</b> zum Stand der Sanierung durch Sanierungsträger und Stadtplanungsamt
08.11.1989	förmlicher Beschluss zur <b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen</b> gemäß § 141 BauGB für das Erweiterungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Aul-/Matthiasstraße“
1991-1993	Durchführung <b>Vorbereitende Untersuchungen Gebietserweiterung</b>

- 14.07.1993** förmlicher Satzungsbeschluss **Erweiterung des Sanierungsgebietes „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“** im klassischen Verfahren (Drucksache 273/93)
- 20.11.1993** **ortsübliche Bekanntmachung** der Sanierungssatzung gemäß §5 (3) Baugesetzbuch (BauGB)
- 12.03.1998** förmlicher **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BS 33 1. Änderung A-F Aulstraße-Matthiasstraße**
- 19.06.2008** förmlicher **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BH 35-1** Neutrassierung Aulstraße/Arnulfstraße (Drucksache 210/2008)
- 12.05.2016** förmlicher **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans BS 44** Östlich der Ludolfstraße (Drucksache 160/2016)
- 2019** **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan BH 35-1** mit städtebaulichem Konzept/Verkehrsplanung für Ausbau der Aulstraße
- 15.12.2021** **förmlicher Aufhebungsbeschluss** Sanierungsgebiet „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“ und Erweiterungsgebiet gem. §24 (1) der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. §162 Abs. 2 BauGB (Drucksache 652/2021)
- 15.12.2021** förmlicher **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans BS 44 „Östlich der Ludolfstraße“** (Drucksache 629/2021)
- 21.12.2021** **ortsübliche Bekanntmachung** der Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 (2) BauGB
- 31.12.2021** **Laufzeitende** der Gesamtmaßnahme
- 31.12.2025** **gesetzliche Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

### 3 Ausgangslage – Anlass der Sanierung

Das Sanierungsgebiet „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“ liegt im südlich vom Stadtkern gelegenen Stadtbezirk St. Matthias und grenzt im Süden an den Klosterbereich St. Matthias an. Im Osten grenzt das Sanierungsgebiet an Flächen der Bahnstrecke Saarbrücken-Koblenz an.

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Aulstraße und Matthiasstraße stammt zum Teil aus dem 18. Jahrhundert und entspricht in weiten Teilen nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Erhaltenswerte Bebauung ist nur südlich der Aulstraße im Klosterbereich vorhanden. Während im Bereich westlich der Matthiasstraße gewerbliche Nutzungen und Lagerflächen dominieren, befinden sich im östlich der Matthiasstraße gelegenen Bereich an der Straße Läden und Gewerbe und im rückwärtigen Bereich Wohngebäude und gärtnerisch genutzte Freiflächen. Südlich der Aulstraße befinden sich mit Kindergarten, Pilgerheim und Kirche soziale bzw. kirchliche Nutzungen. Das Gebiet wird geprägt von einer geschlossenen und dichten Bebauung. Die Geschossigkeit nimmt von dreigeschossigen Gebäuden an der Matthiasstraße zu 1-2-geschossigen Gebäuden im rückwärtigen Bereich ab. Die Anbindung der sog. Stadtautobahn (Ostrandstraße) an die Konrad-Adenauer-Brücke im Bereich der Aulstraße schneidet die vorhandene Bausubstanz an. Eine Neuordnung ist dringend erforderlich.

Zu Beginn der Sanierung lebten im Gebiet 322 Einwohner in 144 Wohneinheiten. Die vorhandene Bausubstanz entsprach in großen Teilen nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorhandenen Grundstücksaufteilungen ermöglichten keine zeitgemäße Bebauung. Einzelgrundstücke waren zum Teil vollständig überbaut, andere Grundstücke mindergenutzt. Hauptgründe für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes waren die schlechte Bausubstanz, welche hinsichtlich Bauzustand, Ausstattung und Umfeld nicht den Anforderungen an gesundes Wohnen entsprach, sowie die Anforderungen aus der Verkehrsplanung für die Aulstraße als künftige Hauptverkehrsstraße.

Das Erweiterungsgebiet Aul-/Matthiasstraße steht im engen städtebaulichen und historischen Zusammenhang mit den Bereichen der Abtei St. Matthias und der Ufersiedlung St. Medard. Verbindender Straßenzug ist die Achse Matthias-/Medardstraße, die bis in die Frühzeit Triers zurückreicht. Die Basilika St. Matthias mit der Abtei ist der historisch und städtebaulich dominierende Mittelpunkt dieses Siedlungszusammenhangs. Die Bebauung an der Medardstraße ist als Straßenbebauung angelegt, deren Funktionsfähigkeit im Zuge der modernen Stadtentwicklung erheblichen Beeinträchtigungen unterworfen wurde. Gravierende Mängel bestehen durch die Verkehrsbelastungen sowohl vom Moselufer her, als auch auf der Medardstraße. Die Bausubstanz ist überwiegend in schlechtem Zustand. Die Wohnumfeldqualitäten sind äußerst gering. Angesichts der Belastungen gibt es bisher von privater Seite kaum ein Interesse, in diese Substanz durch Einsatz von Instandsetzungs- und Modernisierungsmitteln zu investieren. Eine längerfristige Bestandssicherung und Qualitätsverbesserung lässt sich deshalb nur mit grundlegenden Stadterneuerungsmaßnahmen erreichen.

## 4 Vorbereitende Untersuchungen

Um ein förmliches Sanierungsgebiet festlegen zu können, sind nach § 4 StBauFG vorbereitende Untersuchungen notwendig. Vorbereitende Untersuchungen sind erforderlich um den Bedarf und die Notwendigkeit einer Sanierung im Zusammenhang mit sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten zu ermitteln, sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu ermitteln und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu beurteilen.

Mit dem Beschluss der Stadt Trier zur Aufstellung des Bebauungsplans „BS 32 Südbrücke, östl. und westl. Brückenkopf“ am 16.05.1968 wurden seitens des Stadtplanungsamtes Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit einer Sanierung erstellt. (u.a. Gebäudezustand, Art und Maß der baulichen Nutzung).

Darüber hinaus untersuchte die Arbeitsgruppe Soziographie im Fachbereich Gesellschafts- und Planungswissenschaft von der Technischen Universität Berlin im Auftrag des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau im August 1970 die Sanierungsbereitschaft der Bevölkerung.

Für das Sanierungsgebiet wurden<sup>1</sup> folgende städtebauliche und soziale Missstände und Mängel gemäß § 3 StBauFG konstatiert:

- Die vorhandene Nutzung in Art, Maß und Zustand entsprechen nicht der zentralen Lage und damit der Bedeutung, die dieser Bereich für den Stadtteil Trier-Süd haben müsste.
- Die Kaiser-Wilhelm-Brücke und die Römerbrücke können den auftretenden Verkehr nicht aufnehmen. Der Bau der Konrad-Adenauer-Brücke wurde notwendig. Einen Anschluss an die Brücke erhält die B51, die Matthiasstraße und die Straßburger Allee, die die Wohnbereiche Mariahof, Feyen und Heiligkreuz erschließt. Später soll die Stadtautobahn über die Brücke geführt werden. Für diese späteren Verkehrsbelastungen ist der jetzige Ausbau der Aulstraße nicht ausreichend.
- 60 % der Gebäude weisen wesentliche Mängel auf, eine Gebäudesanierung ist nicht sinnvoll. 30 % der Gebäude haben geringere Mängel und 10 % sind ohne wesentliche Mängel. Als wesentliche Mängel wurde eine unzureichende technische Ausstattung, mangelhafte Belichtung sowie Gebäudeschäden definiert.
- Die vorhandene Grundstücksaufteilung ermöglicht keine zeitgemäße Bebauung.
- Einzelgrundstücke sind zum Teil vollständig überbaut, andere unzureichend genutzt.
- Die Wohnungszuschnitte entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.
- Die zur Straße ausgerichteten Wohnungen haben erhebliche Lärmbelastungen.
- Im Vergleich zum Stadtbezirk sehr hoher Anteil von Frauen im Alter von 55-80 Jahren und geringen Anteil von 0-24 Jahren. Bewohner sind zum größten Teil umzugsbereit, dagegen wird ein Umzug in andere Stadtteile abgelehnt.

Nach dem Satzungsbeschluss wurden vertiefende Untersuchungen durch die Freie Planungsgruppe Berlin sowie der Sozialplan durch die Deutsche Bauernsiedlung - Deutsche Gesellschaft für Landentwicklung, Trier erstellt.

Für den Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes wurden von der Deutschen Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft (BauGrund), Bonn im Dezember 1991 die vorbereitenden Untersuchungen erstellt und vom Stadtplanungsamt ergänzt. Vorausgegangen waren verschiedene

---

<sup>1</sup> Vgl. Begründung zur Sanierungssatzung vom 30.05.1972 (Drucksache 112/72)

Untersuchungen des Stadtplanungsamtes zur Bausubstanz und Verkehrsbelastung. Die Ergebnisse wurden im Oktober 1992 in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

Für den Erweiterungsbereich wurden folgende städtebauliche Missstände und Mängel konstatiert:

- Erhebliche Lärmbelastungen durch die Moseluferstraße (Pacelliufer, B 51) und Durchgangsverkehr Medardstraße (u.a. auch durch Buslinie)
- Erhebliche Mängel der historischen Bausubstanz (Medardstraße)
- Fehlende/schlechte private und öffentliche Freiflächen
- Fehlende Anbindung des Abteibereichs

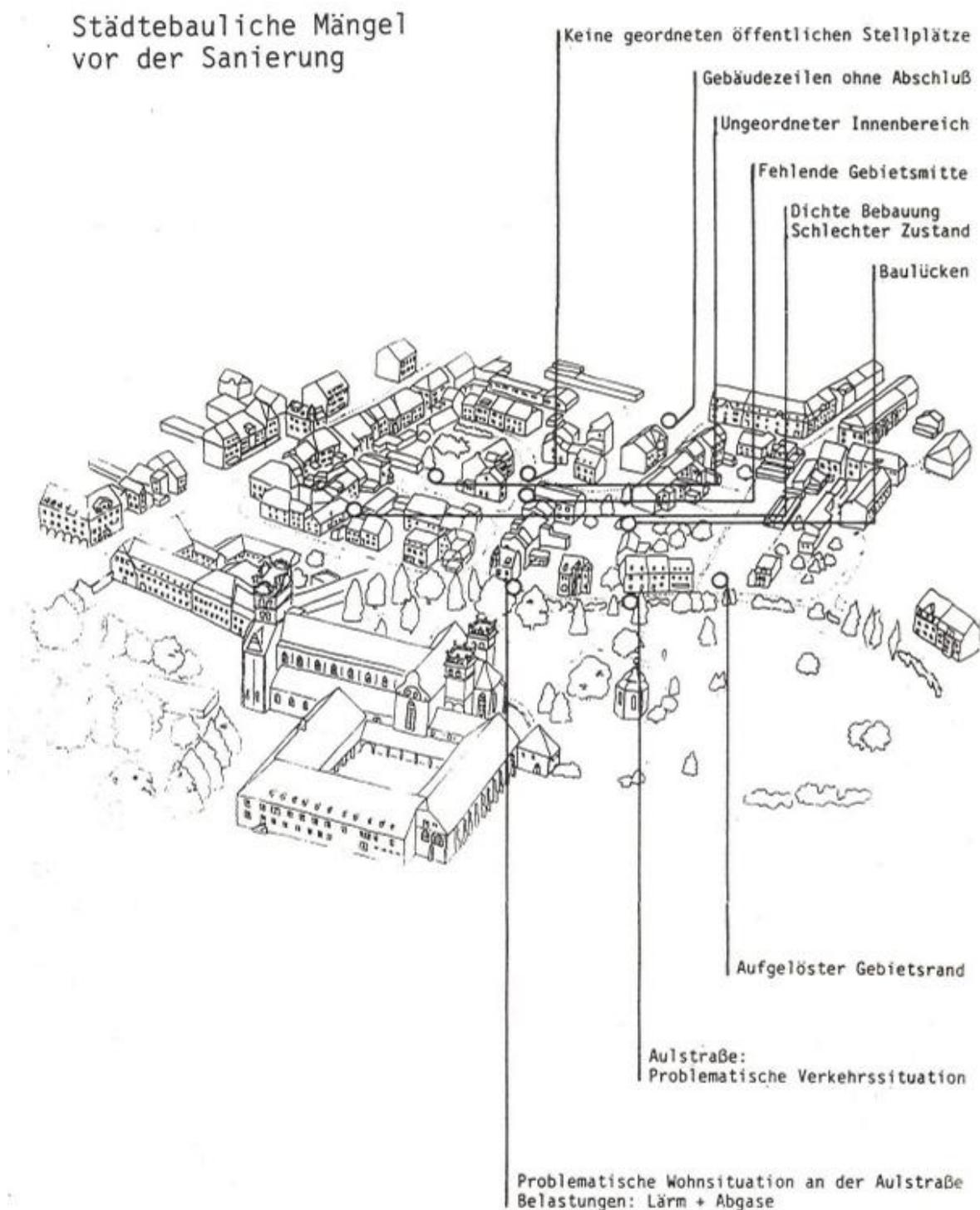


Abbildung 1: Ausschnitt Informationsblatt zur Sanierung Aul-/Matthiasstraße (Stadtplanungsamt, Juni 1984)

## 5 Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes

### Sanierungsgebiet „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“

Die Stadt Trier hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.05.1972 den formellen Beschluss zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Aulstraße-Matthiasstraße-Albanastraße-Abteistraße-Im Nonnenfeld-Rodestraße“ gefasst.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 4,3 ha und umfasst ein Areal nördlich des Klosterbereichs St. Matthias zwischen der Albanastraße im Norden, der Matthiasstraße im Westen und Bahnflächen im Osten.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

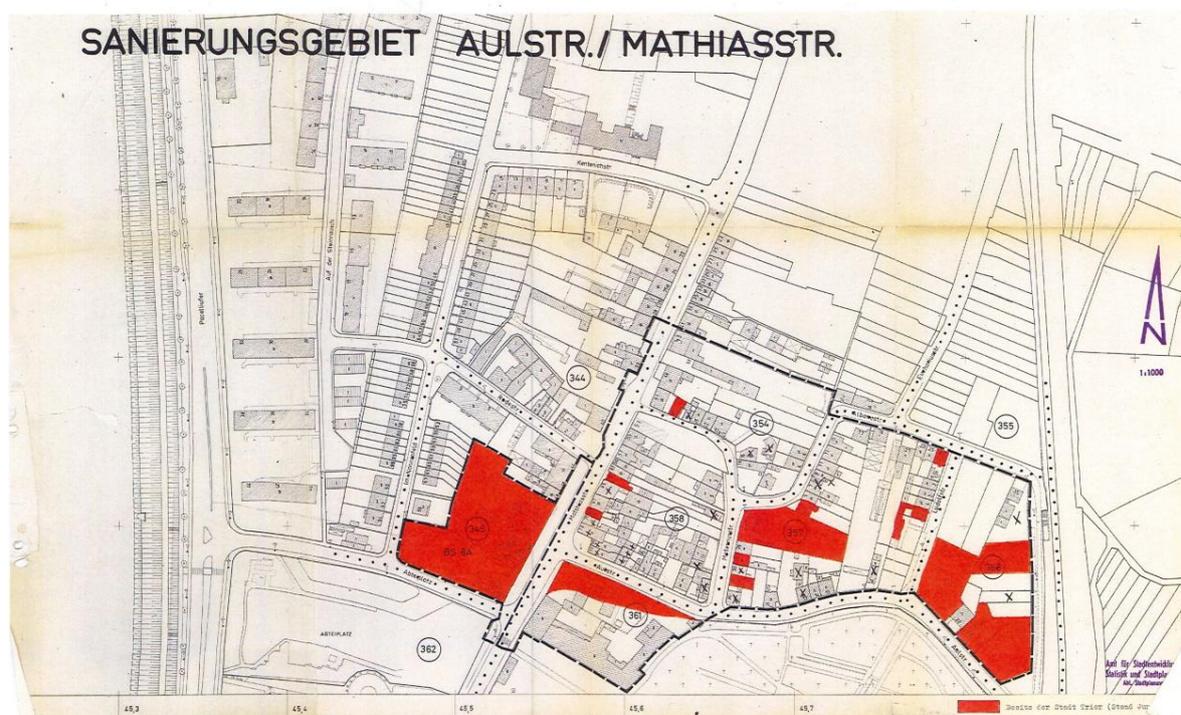


Abbildung 2: Abgrenzung des Sanierungsgebietes (1972)

### Gebietserweiterung

Die Stadt Trier hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.07.1993 den formellen Beschluss zur Abgrenzung des Erweiterungsbereichs des Sanierungsgebietes „Aulstraße – Matthiasstraße – Albanastraße – Abteistraße – Im Nonnenfeld – Rodestraße“ gefasst.

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von 7,8 ha und grenzt unmittelbar an das bisherige Sanierungsgebiet an. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich von der Aulstraße, einschließlich der Abtei St. Matthias über die Medardstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 3: Abgrenzung des Erweiterungsgebietes (1993)

## 6 Ziele der Sanierung

Die Zielvorstellungen haben sich im Laufe des Beteiligungsprozesses verändert. Vom ursprünglich weitgehenden Abriss und Neubau hin zum größtmöglichen Erhalt und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz. Der zunächst vorgesehene vierspurige Ausbau der Aulstraße wurde auf eine Zweispurigkeit reduziert. Hierdurch konnte einerseits die übergeordnete Verkehrsfunktion der Aulstraße und die städtebauliche Einbindung des Abteibereichs und des Sanierungsgebietes andererseits gesichert werden.

Hauptzielsetzung der Sanierungsmaßnahme ist der langfristige Erhalt und die Verbesserung des Quartiers als innenstadtnahes Wohngebiet. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurden folgende Ziele formuliert<sup>1</sup> :

- Ausbau der Aulstraße für die Anbindung an die Konrad-Adenauer-Brücke
- Ausbau der Kreuzung Aul-/Matthiasstraße
- Entwicklung der Wohnnutzung in differenzierter Form
- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz und Reprivatisierung
- Schaffung von preiswertem Ersatzwohnraum für Sanierungsbetroffene
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Verkehrsberuhigung
- Verbesserung des Stellplatzangebotes
- Neuordnung und Arrondierung

Für das Erweiterungsgebiet wurden darüber hinaus folgende Ziele formuliert<sup>2</sup>:

- die Substanzsicherung und -verbesserung sowie städtebauliche Verbesserungen des Abteibereiches St. Matthias als städtebaulicher Mittelpunkt des Siedlungsgefüges und herausragendes kulturhistorisches Ensemble von überörtlicher Bedeutung
- Modernisierung der Wohngebäude
- Gestaltung des Straßenraumes
- Lärmschutz am Pacelliufer
- Verlegung der Buslinie aus der Medardstraße

---

<sup>1</sup> Vgl. Sanierungssatzung vom 30.05.1972 (Drucksache 112/72) und Grundsatzbeschluss vom 15.06.1981 (Drucksache 149/81)

<sup>2</sup> Vgl. Vorbereitende Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet Medardstraße, Abschlussbericht, Kurzfassung, Oktober 1992



Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die gemäß § 10 (3) StBauFG zum Abbruch bzw. Teilabbruch vorgesehenen Gebäude im Sanierungsgebiet fest (siehe folgenden Planausschnitt).

Im Laufe des Sanierungsverfahrens wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert und erweitert, um die im Zuge der weiteren Sanierungsplanung erforderlichen Anpassungen baurechtlich zu sichern (u.a. Reduzierung der Fahrbahnbreiten in der Albanastrasse zur Verkehrsberuhigung und Schaffung zusätzlicher privater Stellplätze, Verlagerung des Kinderspielplatzes und Sicherung der inneren Erschließung im Bereich Maternusstraße/Kinderspielplatz Schaffung von Querungshilfen für Fußgänger, Sicherung der öffentlichen Erschließung für das Eckgrundstück Matthiasstraße/Auffahrt Konrad-Adenauer-Brücke). Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung erfolgte am 16.12.1998.

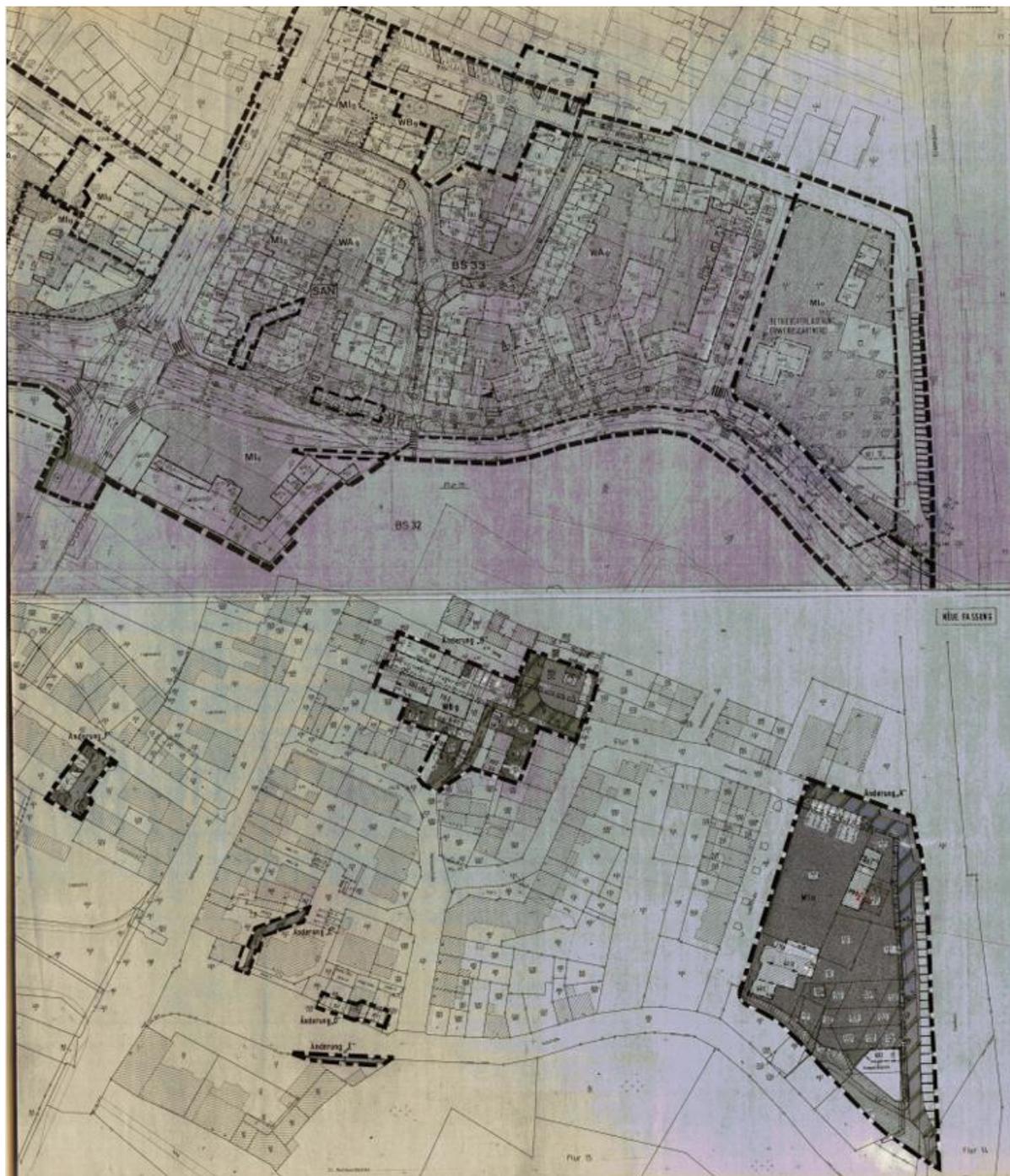


Abbildung 5: Planausschnitt BS 33 1. Änderung A-F Aulstraße-Matthiasstraße (1998)

Für den Bereich des ehemaligen Gärtnerriegeländes an der Ludolfstraße wurde mit dem Bebauungsplan „BS 44 Östlich der Ludolfstraße“ ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um eine wohnbauliche Nutzung der gewerblichen Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Stadt Trier planungsrechtlich zu ermöglichen (Aufstellungsbeschluss 12.05.2016). Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.12.2021.

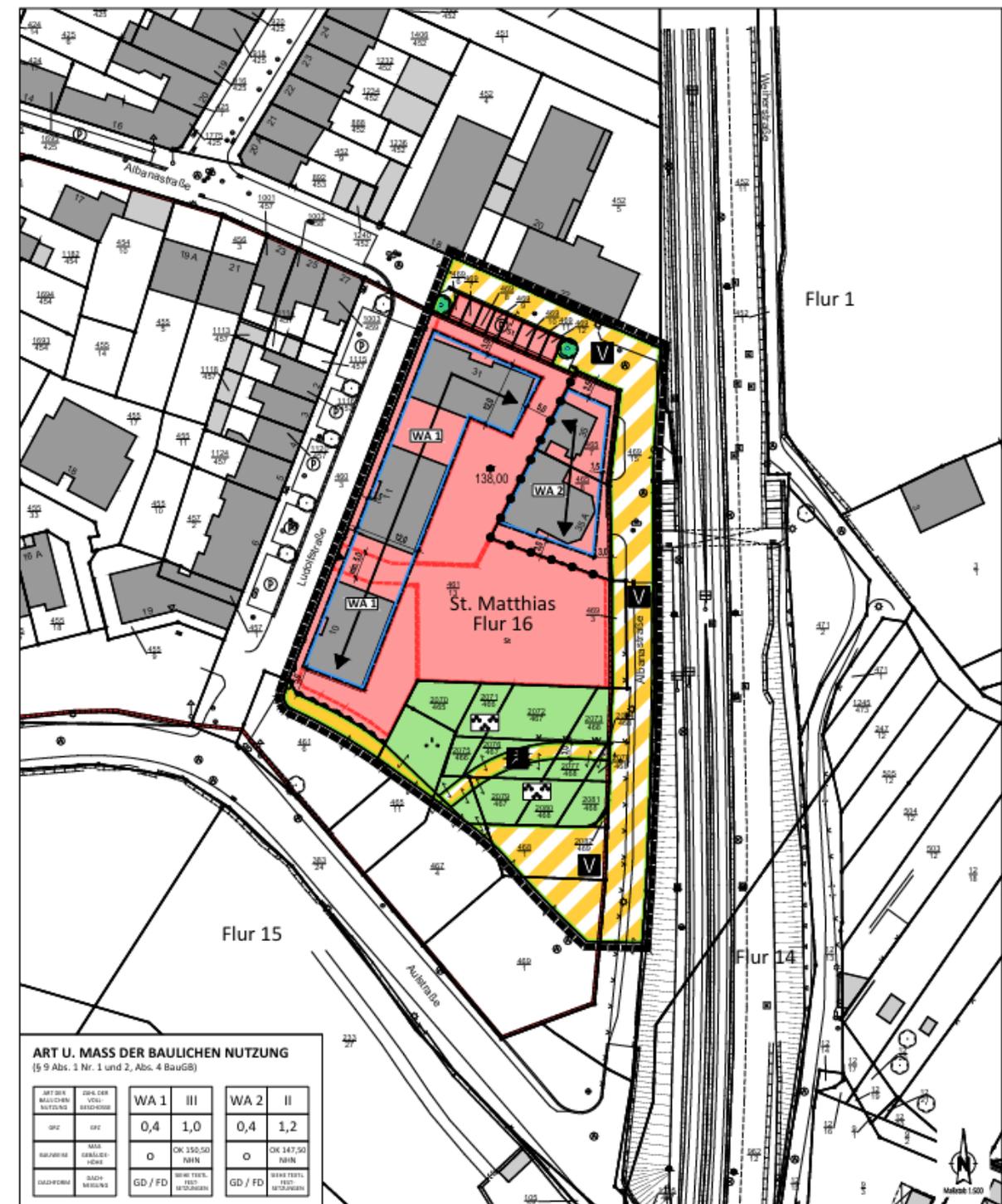


Abbildung 6: Planausschnitt BS 44 „Östlich der Ludolfstraße“ (2021)

Mit dem förmlichen Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplans BH 35-1 Neutrassierung Aulstraße/ Arnulfstraße** am 19.06.2008 wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, auf dessen Grundlage ein Neubau der Aulbrücke einschließlich einer Neutrassierung der Aulstraße und der Arnulfstraße in zwei Stufen vorgesehen ist.

Der erste Realisierungsabschnitt beinhaltet neben dem Neubau der Brücke eine von der Matthiasstraße ausgehende Neutrassierung der Aulstraße mit beidseitigem Geh- und Radweg, die im Anschluss an die neue Brücke vor dem Knoten Arnulfstraße/Weismark wieder an die bereits bestehende Trasse angeschlossen werden soll. Als zweite Realisierungsphase wird eine Umgestaltung des Knotens Arnulfstraße/Weismark/Aulstraße in Form eines Kreisverkehrsplatzes angestrebt, wobei die Achse Arnulfstraße – Straßburger Allee unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten optimiert und neu trassiert werden soll. Zwischenzeitlich wurde die alte, marode Brücke abgerissen und durch eine provisorische Mietbrücke ersetzt.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Mai/Juni 2019 durchgeführt. Zurzeit ruht das Verfahren.



Abbildung 7: Entwurf zur Neutrassierung der Aulstraße (2009)

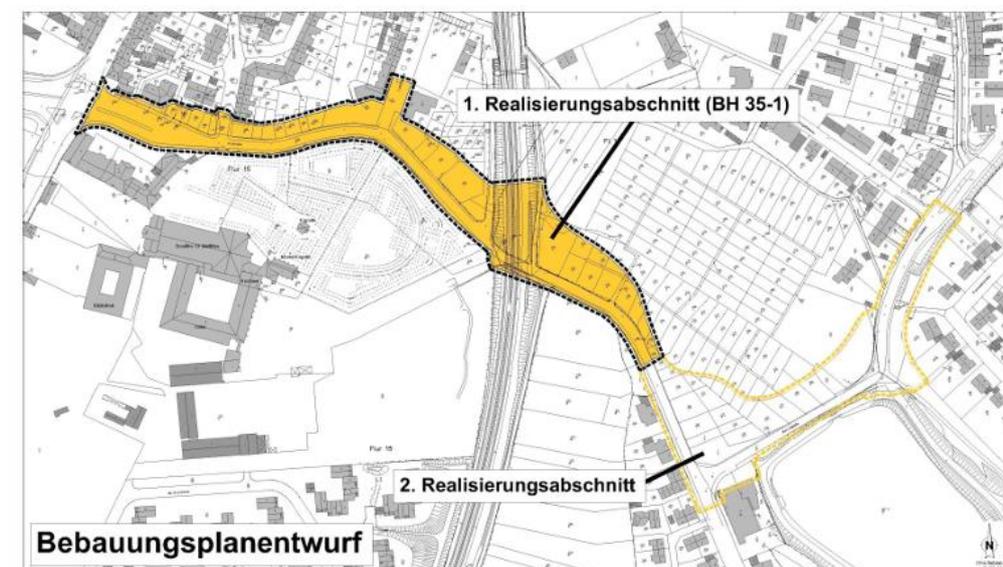


Abbildung 8: Bebauungsplanentwurf BH 35-1 „Neutrassierung Aulstraße/Arnulfstraße“ (2009)

## 8 Durchführung und Wirkung der Sanierung

Die Durchführung der Sanierung umfasst die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Die im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen sind dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

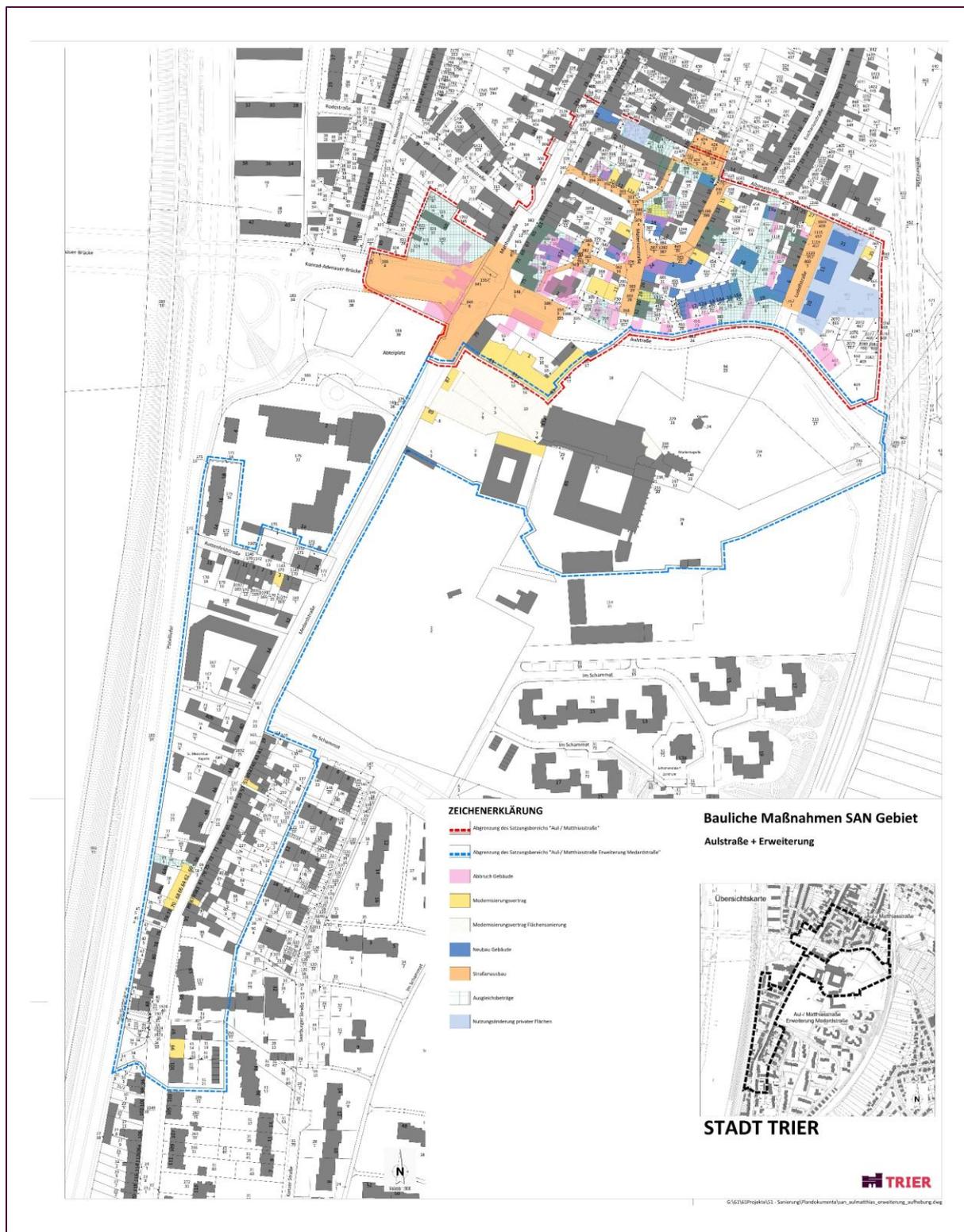


Abbildung 9: Übersicht der öffentlichen und privaten Maßnahmen

## Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Hierzu gehören die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Folgende Ordnungsmaßnahmen wurden im Zuge der Gesamtmaßnahme durchgeführt:

- Erwerb von Grundstücken (u.a. Albanastrasse 1, Albanastrasse 3, Albanastrasse 27, Auf der Acht 5, Aulstrasse 2, Aulstrasse 23, Matthiasstrasse 69, Maternusstrasse 6)
- Umlegung von Grundstücken (vereinfachtes Umlegungsverfahren vBU St. Matthias-Aulstrasse „Bethge“)
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken (diverse Abbruchmaßnahmen in der Aul- und Maternusstrasse, Abbruch Ludolfstrasse 6)
- Herstellung und Änderung von Erschließungsstraßen (u.a. Neuanlage Kreuzungsbereich Aul-/Matthiasstrasse, Ausbau Maternusstrasse/Albanastrasse, Ausbau Ludolfstrasse, Bau des Kinderspielplatzes Albanastrasse)

### Erwerb von Grundstücken

Die im Sanierungsgebiet durchgeführten Grundstücksankäufe dienten in erster Linie dem Ziel des Flächenerwerbs zum Ausbau der Aulstrasse. Die Grundstücksverhandlungen gestalteten sich infolge von Auseinandersetzungen mit Hauseigentümern und Anwohnern zum Teil sehr schwierig und erschwerten den Sanierungsprozess.

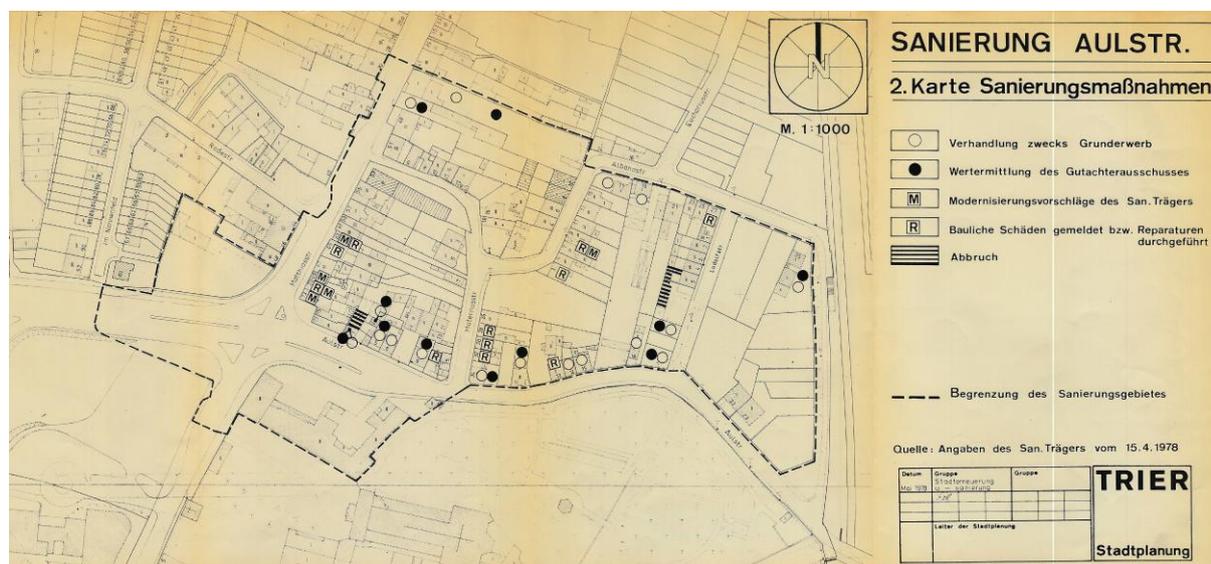


Abbildung 10: Übersichtskarte geplanter Grunderwerb (1978)

### Umzug von Bewohnern

Aufbauend auf einer detaillierten Sozialplanung wurde Bewohnern von zum Abriss vorgesehenen Gebäuden Ersatzwohnraum in der Töpferstrasse zur Verfügung gestellt.

## Freilegung von Grundstücken

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, sah das ursprüngliche Sanierungskonzept den Abriss zahlreicher Gebäude vor. Diese dienten insbesondere dem verkehrsgerechten Ausbau der Aulstraße. Darüber hinaus war jedoch auch eine umfassende Entkernung zur Verbesserung der Gebietsstruktur vorgesehen.

Aufgrund eines im Laufe der Sanierung veränderten Planungsverständnisses infolge eines aufwendigen Beteiligungsverfahrens wurden einige Abrisse letztlich nicht umgesetzt. Übergeordnetes städtebauliches Ziel war die Neugestaltung zu einem geschlossenen Erscheinungsbild mit neuer Randbildung zur Aulstraße und Bildung räumlicher Einheiten unter Zuordnung zu entsprechenden Freiflächen und unter Wahrung und Weiterführung des vorhandenen Gebietscharakters sowie der Erhalt einiger städtebaulich bedeutsamer Gebäude.

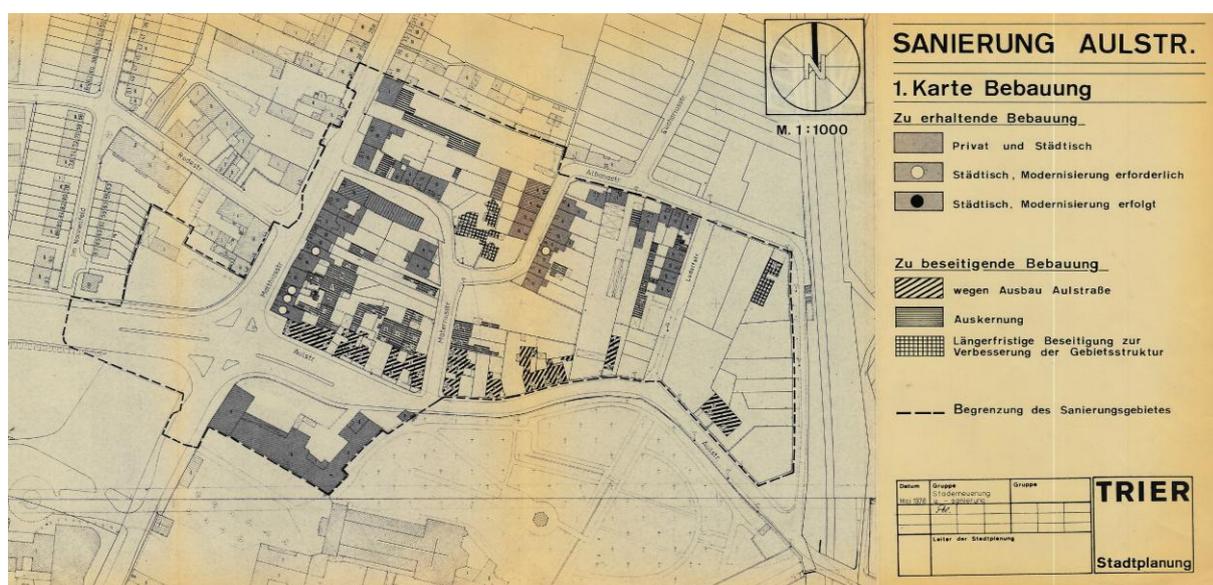


Abbildung 11: Übersichtskarte geplante Gebäudeabriss (ursprüngliches Sanierungskonzept, Mai 1978)

Im Folgenden sind beispielhafte Abbruchmaßnahmen aufgeführt:



Abbildung 12: Gebäude Aulstraße 1-6 (1981)



Abbildung 13: Bereich nach Abriss der Gebäude



Abbildung 14: Gebäude Aulstraße 11-18 (1981)



Abbildung 15: Bereich nach Abriss und Neubau von 6 Stadthäusern (2024)



Abbildung 16: Gebäude Aulstraße 22-23 (1981)



Abbildung 17: Bereich nach Abriss der Gebäude (2025)



Abbildung 18: letzte Abrissarbeiten in der Aulstraße



Abbildung 19: Straßenabschnitt nach Abriss (2025)

## Neuanlage Kreuzungsbereich Aulstraße/Matthiasstraße



Abbildung 20: Einmündungsbereich Aulstraße/Matthiasstraße zu Beginn der Sanierung (Foto undatiert)



Abbildung 21: Einmündungsbereich nach Abschluss der Straßenausbaumaßnahme (2025)

## Ausbau Albonastraße und Ludolfstraße

Wesentliche Ziele der Sanierung waren die Verkehrsberuhigung und die gestalterische Aufwertung der inneren Erschließungsstraßen. Im Einmündungsbereich Albonastraße/ Maternusstraße wurde daher ein zentraler Platzbereich als „Gebietsmitte“ zur Verbesserung des Wohnumfeldes vorgesehen. Neben der Ordnung der öffentlichen Parkplätze wurden auch Grün- und Baumpflanzungen zur Strukturierung vorgesehen.



Abbildung 22: Platzbereich Albonastraße (2013)



Abbildung 23: Platzbereich Albonastraße (2025)



Abbildung 24: Einmündung Aulstraße/Albonastraße (2025)

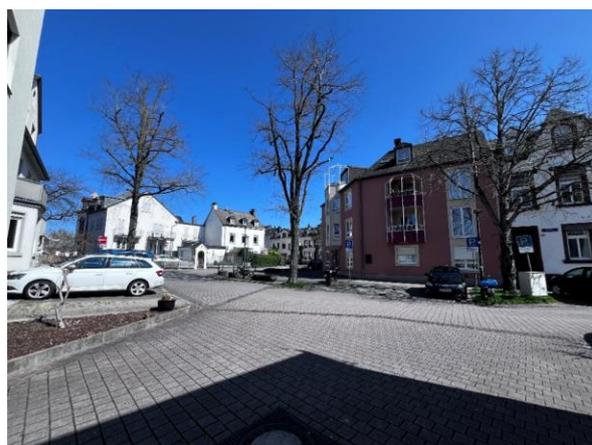


Abbildung 25: Albonastraße (2025)



Abbildung 26: Ludolfstraße (2025)



Abbildung 27: Ludolfstraße (2025)

### Kinderspielplatz AlbanasträÙe

Bereits in der ursprünglichen Konzeption war der Bau eines Kinderspielplatzes im östlichen Bereich des Quartiers am Bahndamm vorgesehen. Aufgrund der abgelegenen Lage und der Nähe zur Bahnlinie war zu befürchten, dass der Spielplatz von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers nicht angenommen wird. Darüber hinaus schränkte der Standort die Erweiterungsmöglichkeiten eines Gartenbaubetriebs ein. Als Alternativstandort wurde daher eine zentral im Quartier liegende Fläche in der AlbanasträÙe ausgewählt.

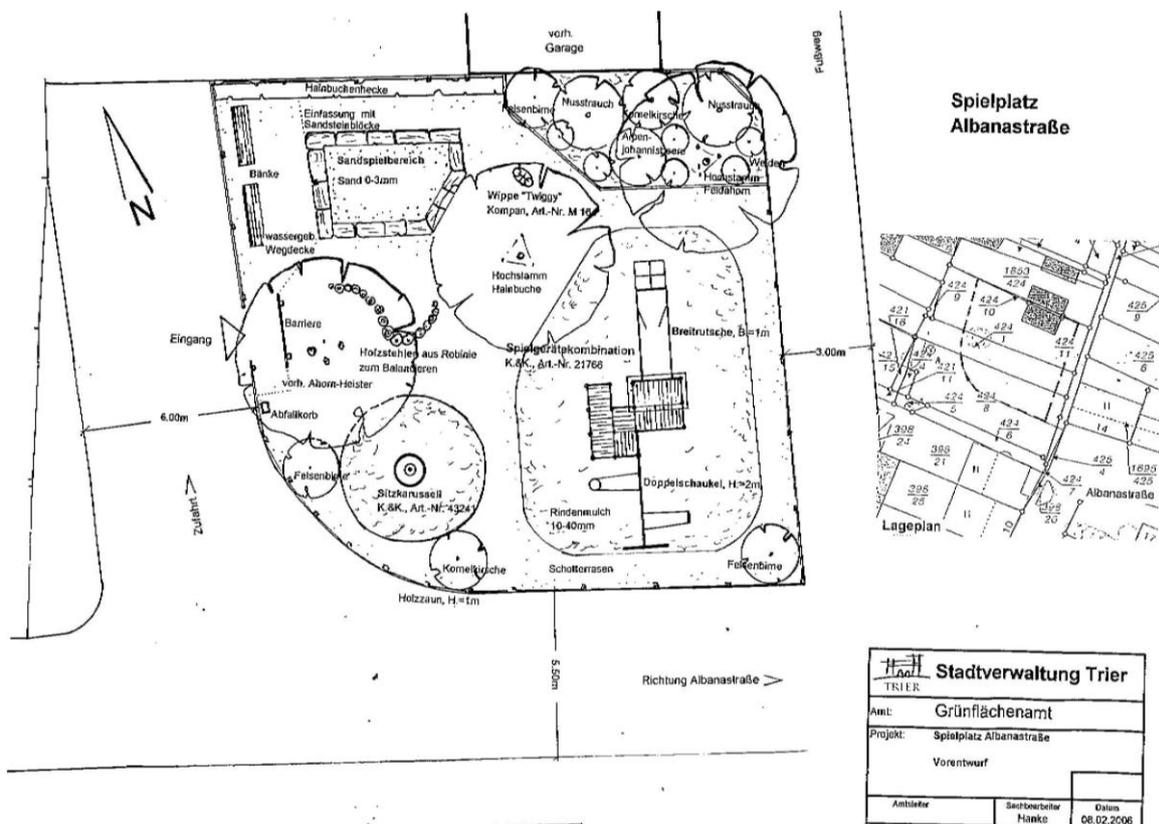


Abbildung 28: Vorentwurf Spielplatz AlbanasträÙe (2006)

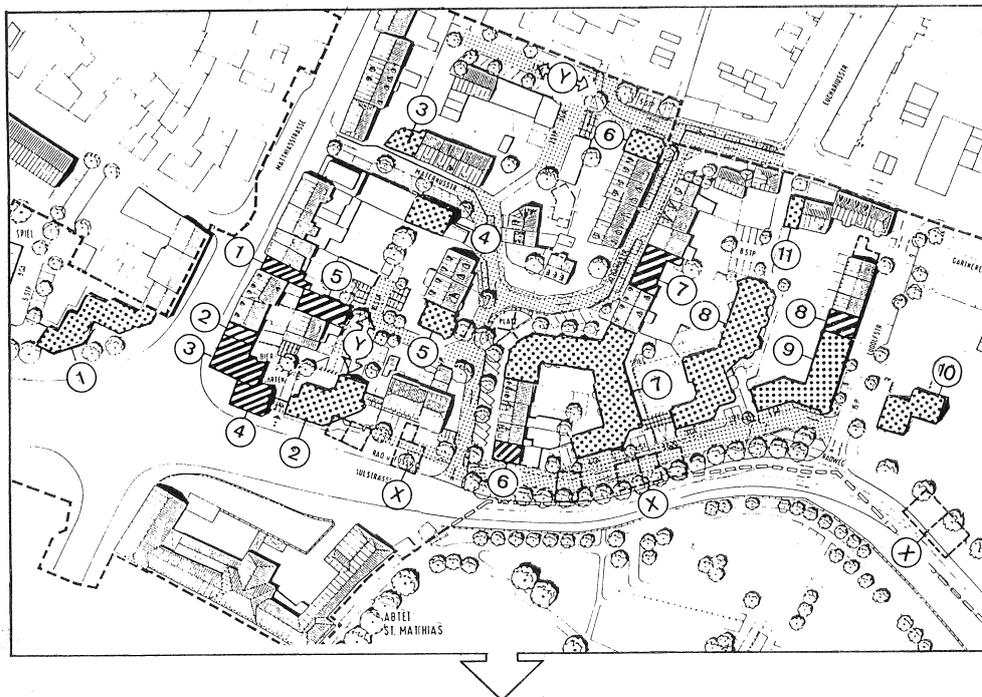


Abbildung 29: Spielplatz AlbanasträÙe (©Amt für Bodenmanagement und Geobasisinformation Trier)

## Baumaßnahmen

Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen. Der Gemeinde obliegt jedoch für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen zu tätigen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

### EINZELMASSNAHMEN



1 NEUBAUMASSNAHMEN	
1.	1 Gewerbe, 6 Wohnungen
2.	8 Altenwohnungen; 4 Wohnungen
3.	2 Wohnungen - Stadthausstyp -
4.	4 Wohnungen
5.	2 Wohnungen - Stadthausstyp -
6.	3 Wohnungen
7.	16 Wohnungen - gem. Typen -
8.	10 Wohnungen - gem. Typen -
9.	10 Wohnungen
10.	1 Wohnung; 1 Gewerbe Umsetzung Gärtnerei
11.	1 Wohnung
insgesamt 67 Wohnungen	

#### Die wesentlichsten Maßnahmen :

Die wesentlichsten Maßnahmen der Bebauungskonzeption lassen sich in folgenden Zahlenangaben zusammenfassen:

- 22 Hausabbrüche mit Umsetzung von 37 Haushalten (77 Personen)
- ca. 18 Neubauten mit 67 Wohneinheiten (je nach Aufteilung des Bauvolumens)
- Vergrößerung des Wohnungsangebotes im Sanierungsgebiet um ca. 23 Wohneinheiten
- Schaffung von ca. 96 privaten Stellplätzen für das Neubau- und Modernisierungsprogramm
- Qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebotes durch Modernisierung von 7 städtischen Häusern mit 19 Wohneinheiten

4 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	
1.	Matthiasstraße 63; 1 Kneipe 3 Wohnungen; abgeschl. Maßn
2.	Matthiasstraße 69; 1 Wohnung; geplant
3.	Matthiasstraße 71/73; 1 Restaurant, 3 Wohnungen; abgeschl.
4.	Matthiasstraße 75/77 - "Grünes Haus"; 1 Laden, 3 Wohnungen; abgeschl.
5.	Matthiasstraße 65; 1 Gewerbe, 1 Wohnung; geplant
6.	Waternusstraße 32; 1 Wohnung; abgeschl.
7.	Albanastraße 7/9; 4 Wohnungen; abgeschl.
8.	Ludolfstraße 5; 2 Wohnungen; geplant
insgesamt 18 Wohnungen, 1 Restaurant, 1 Kneipe, 1 Laden, 1 Gewerbe	

ABBRUCHMASSNAHMEN insgesamt noch 11 Gebäude = 15 WE

Neuordnung der Innenbereiche

Verkehrsberuhigung  
Gestaltung des Straßenraumes

Abbildung 30: Übersicht der Einzelmaßnahmen (Bürgerinformation zum Bebauungsplan BS 33, September 1982)

# Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

## Albanastraße 7 - 9

Dieses Haus wurde ursprünglich von der Stadt Trier erworben, um es im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen abzurechen. Der Bauzustand war katastrophal, die Wohnungen ohne sanitäre Ausstattung, die Toilette befand sich im Hof. Nach einer Bauanalyse sowie einer gründlichen Planung wurde das Haus bis in seine Grundsubstanz hinein umgebaut und modernisiert. Heute befinden sich in diesem Haus vier attraktive Wohnungen mit Gartenterrasse, Balkon bzw. Dachloggia, Etagenzentralheizung und kompletter Sanitärausstattung. Die Umbau- und Modernisierungskosten betragen ca. 65 % eines vergleichbaren Neubauprojektes.



Abbildung 31: Dokumentation Gebäudesanierung Albanastraße 7-9



Abbildung 32: Gebäude Albanastraße 7-9 während der Sanierung



Abbildung 33: Gebäude nach der Sanierung (2025)

**Matthiasstraße 71-73**

Das ursprüngliche Sanierungskonzept empfahl den Abbruch des Gebäudes. Im Zuge des Abrisses einer Hinterhofbebauung sowie aufwendiger Sanierungsarbeiten einschließlich neuer Grundrissaufteilungen wurde aus ursprünglich zwei Ladeneinheiten im Erdgeschoss ein Speiselokal mit Biergarten erstellt. Auch die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, welche keine eigenen Sanitäreinrichtungen und zum Teil auch keinen Wohnungsabschluss besaßen, wurden entsprechend modernisiert und an die Ansprüche gesunden Wohnens angepasst.

### ALTBAU-MODERNISIERUNG IM RAHMEN DER STADTSANIERUNG Matthias Strasse 71-73

**ERDGESCHOSS:**

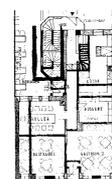
**ALTE LÖSUNG:**

- zwei kleine unvollständige Läden mit separater Ausstattung
- Ein 200l Pressbehälter (Wasserbehälter) im Hofraum für die Küche

**NACH MODERNISIERUNG:**

- komplette Restaurierung mit Holzparkett
- Einzelantritt im Hofraum und Beheizung durch Abwasser der Hinterhöfe
- Stoppbausembel vor Hofraum zum Schutz vor Regenwasser (Tropfenfänger und Regenwasserkanal) und

Ein architektonischer Akzent in Trier-Alt - aber ohne entsprechende Anwesenheit und mit besonderen Fassadeigenschaften




**1. OBERGESCHOSS:**

**ALTE LÖSUNG:**

- zwei Zimmerwohnungen über Hof mit separater Heizung
- separater Schallkörper und separate Wasserabfuhr durch Hofkanal in Hofraum

**NACH MODERNISIERUNG:**

- Einzelantritt über Hof mit WC
- Wohnraum mit Küche und WC
- Neue Fenster für Schallschutz und Wasserdichtung
- Kontaktabbildung

Nach Innenmodernisierung und Fassadenreparatur hat das Haus ein neues, in alten Class und Form, einen mit neuem Leben




**2. OBERGESCHOSS:**

**ALTE LÖSUNG:**

- zwei Wohnräume über Wohnraum mit Hof und WC
- Wohnraum mit Küche und WC
- Wohnraum für Schallschutz und Wasserdichtung
- Kontaktabbildung

**ERGEBNIS IN ZAHLEN**

GEWERBLICHE WIRTSCHAFTSFLÄCHE (EG + OG + BG)

Restaurant mit Nebenräumen	= 114,0 qm
I. OG 2-Zimmer-Wohnung	= 22,0 qm
II. OG 2-Zimmer-Wohnung	= 22,0 qm
I. OG 1-Zimmer-Wohnung	= 22,0 qm
<b>Gesamtfläche nach Modernisierung</b>	<b>= 180,0 qm</b>

Vorbildlich der vollständigen Anbaurechnung bezogen für Gesamtinvestitionen von 1.400.000,- DM! Resultat: Das entspricht schon 15 % der Restkosten für ein neu-gebautes Objekt.



**II. OBERGESCHOSS:**

**ALTE LÖSUNG:**

- zwei Wohnräume über Wohnraum mit Hof und WC
- Wohnraum mit Küche und WC
- Wohnraum für Schallschutz und Wasserdichtung
- Kontaktabbildung

Wiederhergestellt über Hof vom Hofraum



Die neue Bausubstanz mit Gipsputz-Decken im Hof-Wohnraum

Abbildung 34: Dokumentation Gebäudesanierung Matthiasstraße 71-73



Abbildung 35: Gebäude Matthiasstraße 71-73 vor der Sanierung



Abbildung 36: Gebäude nach der Sanierung (2025)

„Grünes Haus“, Matthiasstraße 75-77

Das ursprüngliche Sanierungskonzept empfahl den Abbruch des sog. „Grünen Hauses“. Bürgerschaft und die städtische Denkmalpflege engagierten sich jedoch eindringlich für den Erhalt, da das Gebäude in seiner Ensemblewirkung unersetzbar ist und einen hohen Identifikationswert für das Quartier besitzt, welcher durch einen entsprechenden Neubau nicht erreicht werden kann. Nach Abbruch eines zweigeschossigen Anbaus, wurde das Haus in seinen ursprünglichen Proportionen wiederhergestellt und aufwendig saniert.



Abbildung 37: Dokumentation Gebäudesanierung "Grünes Haus"



Abbildung 38: „Grünes Haus“ während der Sanierung (Foto undatiert)



Abbildung 39: Gebäude aktuell (2025)

## Maternusstraße 32

Das Gebäude war nach der ursprünglichen Sanierungskonzeption ebenfalls zum Abbruch vorgesehen. Der Umbau dieses Hauses konnte kostengünstig durchgeführt werden, da nur geringe Eingriffe und Veränderungen der alten Bausubstanz notwendig waren. Hauptziel war die Auflockerung der Brandmauer zur Aulstraße durch Fenster und Erkervorbau.



Abbildung 40: Gebäude Maternusstraße 32 während der Sanierung



Abbildung 41: Gebäude nach der Sanierung (2024)

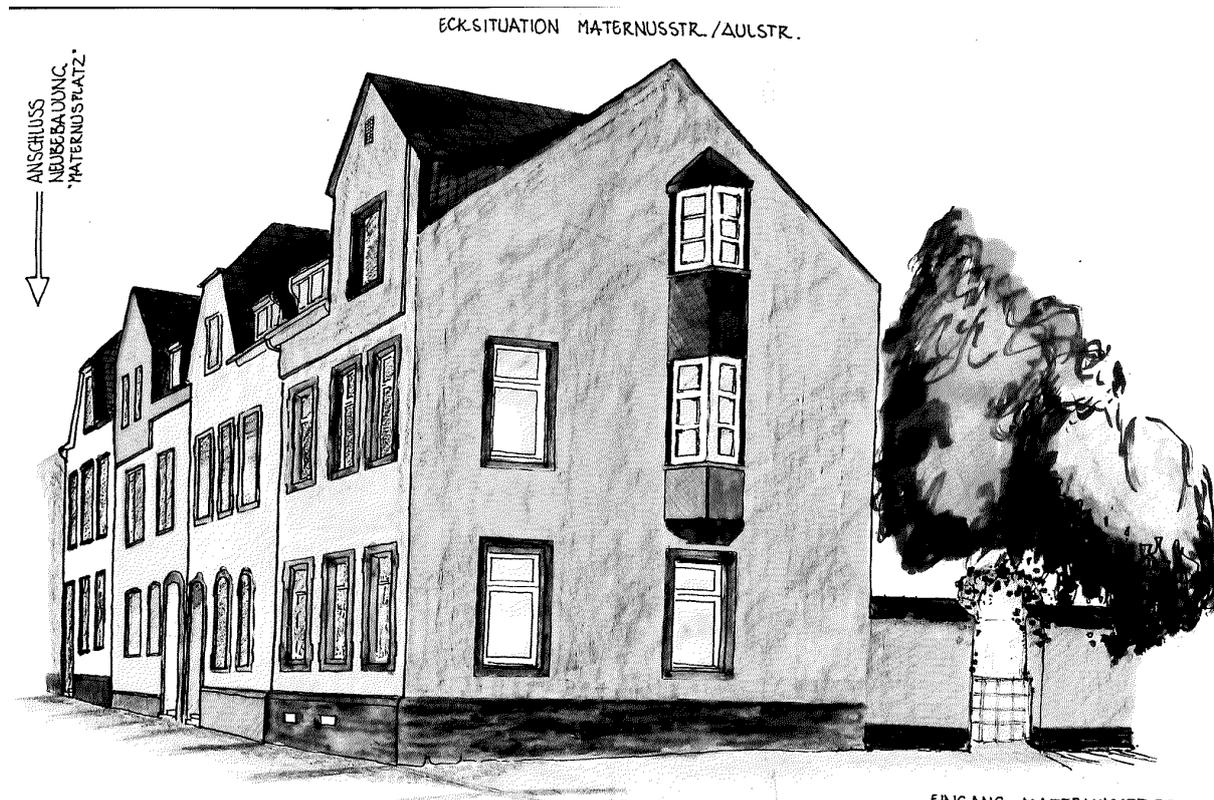


Abbildung 42: Gestaltungsentwurf Maternusstraße 32 (Stadtplanungsamt, undatiert)

### Medardstraße 64-72

Die im Erweiterungsbereich befindliche Hausgruppe Medardstraße 64-72 wurde im Rahmen einer Ersatzmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz umfassend entkernt und saniert. Es erfolgten Schallschutzmaßnahmen und ein optischer Schutz zur Uferstraße sowie die Gestaltung der Gartenflächen. Die Anwesen wurden anschließend reprivatisiert.



Abbildung 43: Medardstraße 64-72 vor Sanierung



Abbildung 44: Gebäuderückseiten Medardstraße 64-72 während der Sanierungsarbeiten



Abbildung 45: Gebäude Medardstraße 64-72 nach aufwendiger Komplettreparatur

## Sanierung privater Gebäude

Die Behebung der erheblichen Mängel der Bausubstanz im Sanierungsgebiet gehört zu den zentralen Sanierungszielen. Auf der Grundlage entsprechender Modernisierungsvereinbarungen konnten die sanierungsbedingten Kosten von den Eigentümerinnen und Eigentümern steuerlich geltend gemacht werden. Darüber hinaus wurden von 1984 bis 1999 Modernisierungszuschüsse an Private gezahlt.

Insgesamt wurden 22 Modernisierungsverträge mit Privaten abgeschlossen. Für die Basilika St. Matthias wurden insgesamt vier vertragliche Vereinbarungen mit der Kirchengemeinde abgeschlossen.

Die folgende Fotodokumentation zeigt eine Auswahl der Baumaßnahmen.

### Maternusstraße 11



Abbildung 46: Gebäude vor der Sanierung



Abbildung 47: Gebäude nach der Sanierung



Abbildung 48: Innenhof vor der Sanierung



Abbildung 49: Innenhof nach der Sanierung

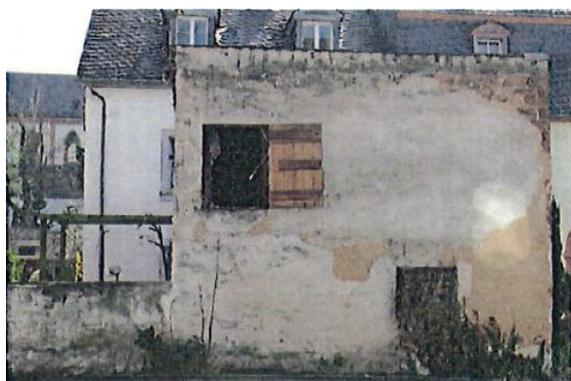


Abbildung 50: Nebengebäude vor der Sanierung



Abbildung 51: Nebengebäude nach der Sanierung

### Maternusstraße 16



Abbildung 52: Gebäude vor der Sanierung



Abbildung 53: Gebäude nach der Sanierung

### Benediktinerabtei St. Matthias

Die Abtei St. Matthias befindet sich im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes. Ergänzend zu den bereits seit Ende der 70er Jahre durchgeführten umfangreichen denkmalpflegerischen Arbeiten an der Basilika, wurden folgende Maßnahmen im Zuge der Sanierung durchgeführt und anteilig gefördert:

- Aufwertung des Freihofes vor der Basilika
- Instandsetzungen der Westmauer des Berings einschließlich Tore
- Instandsetzung des Fischhauses und des Gerichtshauses
- Aufstockung des Klosterladens



Abbildung 54: Vorplatz der Benediktinerabtei in den 50/60er Jahren (©Vertrieb Gebr. Endris, Trier)



Abbildung 55: Torbogen in den 50/60er Jahren (©Max Weiland, Trier)



Abbildung 56: Vorplatz der Benediktinerabtei St. Matthias nach Umgestaltung

## 9 Kosten und Fördermitteleinsatz

Die Aufnahme des Sanierungsgebietes sowie des Erweiterungsbereichs in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“, bedeutete für die Stadt Trier eine finanzielle Unterstützung beim Ausbau von Straßen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen durch den Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz.

Darüber hinaus wurden mit Hilfe der Städtebauförderung auch zahlreiche private Investitionsvorhaben finanziell unterstützt sowie private Folgeinvestitionen angestoßen.

Die Bündelungseffekte der Städtebauförderungsmittel im Hinblick auf weitere öffentliche Mittel von Bund und Land, als auch die Anstoßwirkungen auf private Investitionen, sind erheblich. Gemäß einer Studie des Bundes löst ein Euro Städtebauförderung 4,50 Euro an privaten Investitionen aus. Darüber hinaus bewirkt die Städtebauförderung eine Bündelung weiterer öffentlicher Mittel, so dass ein Euro Städtebauförderung öffentliche und private Investitionen von insgesamt 7,10 Euro anstößt.

Die Städtebauförderung verbessert damit nicht nur die Lebensqualität vor Ort. Sie ist zudem ein wichtiger Impuls für die örtliche Wirtschaft.

**Die förderfähigen Ausgaben der Sanierungsmaßnahme belaufen sich auf rund 10,4 Mio. Euro. Diese Kosten sind durch Bundes- und Landesmitteln der Städtebauförderung gefördert worden. Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind Zuwendungen in Höhe von rund 4,75 Mio. Euro vereinnahmt worden.**

## 10 Abschluss der Sanierung

### Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung, einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, d.h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Bodenwert-erhöhungen entspricht.

Mit Beschluss vom 15.12.2021 wurde das Sanierungsgebiet förmlich aufgehoben (Drucksache 652/2021). Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt Trier gesetzlich dazu verpflichtet, innerhalb von 4 Jahren die Ausgleichsbeträge für etwaige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch von den Eigentümern zu erheben, sofern Werterhöhungen für die jeweiligen Grundstücke durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Trier ermittelt wurden. Grundlage der Wertermittlung sind die Verkehrswertgutachten vom 30.10.2023, beschlossen am 07.09.2023, Aktenzeichen: GA 20/2020 und vom 12.06.2024, beschlossen am 05.04.2024, Aktenzeichen: GA 20/2020 (Teil 2).

Einige Eigentümer haben bereits im Rahmen von Grundstückskäufen (Endwert) bzw. eines Umlegungsverfahrens (Zuteilung von Flächen zum Endwert) einen Ausgleich für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung geleistet.

Am 05.12.2024 erfolgte eine Anliegerversammlung zum weiteren Vorgehen. Vom 09.12.2024 bis zum 31.03.2025 wurde den Zahlungspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung gemäß § 154 Abs. 4 BauGB gegeben. Die Bescheidung der Zahlungspflichtigen erfolgt bis Jahresende.

## 11 Fazit

Mit Beauftragung der Deutschen Gesellschaft für Landentwicklung GmbH (DGL) als Sanierungsträger im Jahr 1977 wurden die Vorbereitende Untersuchungen als auch Ordnungsmaßnahmen und Modernisierungen städtischer Objekte umgesetzt. Nach der Vertragsauflösung mit der DGL im Jahre 1980 wurden diese Aufgaben von der Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH (GfK) als neuer Treuhänder/Sanierungsträger von 1981-1989 übernommen, im Anschluss an die GfK übernahm die Stadt Trier sämtliche Aufgaben im Sanierungsgebiet.

Insgesamt kann von einer erfolgreichen Umsetzung der Gesamtmaßnahme ausgegangen werden. Die städtebaulichen Ziele wurden nahezu alle erreicht und die wichtigsten Maßnahmen umgesetzt bzw. befinden sich in der weiteren Konkretisierung.

### Zielerreichung

Im Lauf der Jahre wurden vielfältige Maßnahmen in den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, Verkehr und öffentlicher Raum umgesetzt.

Mit der Neuanlage des Kreuzungsbereichs Aulstraße/Matthiasstraße wurde ein wichtiger Baustein zur Anbindung an die Konrad-Adenauer-Brücke hergestellt. Der seit den 1970er Jahren angestrebte weitere Ausbau der Aulstraße konnte jedoch bislang nicht erfolgen, weil unter anderem verschiedene, aus unterschiedlichen Gründen erfolgte Umplanungen immer wieder zu Verzögerungen führten. So löste z.B. ein Wandel im Planungsverständnis unter anderem die Reduktion der Fahrbahnen von vier auf zwei aus und erforderte somit eine Neuplanung des Straßenausbaus. Infolge der Fahrbahnreduktion konnte aber zugleich eine Steigerung der Wohnqualität in den angrenzenden Wohnbauflächen des Sanierungsgebiets erreicht werden. Auch durch die Planung neuer Regionalbahnhaltdepunkte sowie potentieller großer neuer Wohngebiete in den angrenzenden südöstlichen Stadtteilen wurde ein erneuter Anpassungsbedarf der Planungen erforderlich. Trotzdem blieb der geplante Straßenausbau über den Gesamtprojektzeitraum als wichtige gesamtstädtische Verkehrsmaßnahme kontinuierlich erhalten. So ist der Ausbau der Aulstraße weiterhin zentraler Bestandteil des aktuellen „Mobilitätskonzepts Trier 2025“ (Vorlage 463/2012), also der entscheidenden Verkehrsentwicklungsstrategie der Stadt Trier. Der Ausbau der Aulstraße wird nicht über die Städtebauförderung finanziert und hat somit für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen bzw. für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung keine Relevanz.

Eines der bereits zu Beginn der Planung formulierten Hauptziele für das Sanierungsgebiet war die Entwicklung der Wohnnutzung in differenzierter Form. Dieses konnte erfolgreich umgesetzt werden, wie die im Laufe des gesamten Verfahrens kontinuierlich durchgeführten Neu- und Umbauvorhaben im Quartier zeigen (u.a. in der Ludolfstraße/Ecke Aulstraße, Neubebauung der ehemaligen Gärtnerei).

Auch der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz konnte durch zahlreiche städtische aber insbesondere auch private Sanierungsmaßnahmen gesichert werden. So wurden mehr als 20 Modernisierungsverträge mit Privaten abgeschlossen. Die Reprivatisierung der durch die Stadt durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde ebenfalls vollständig umgesetzt.

Die aufgrund der Abrissmaßnahmen notwendigen Umzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern wurden im Zuge der Sozialplanung detailliert geplant und in enger Abstimmung mit den Betroffenen umgesetzt. So wurde für Sanierungsbedingte Ersatzwohnraum in der Töpferstraße geschaffen.

Mit dem Ausbau der Maternusstraße/Albanastraße und der Ludolfstraße konnte eine Verkehrsberuhigung und eine Verbesserung/Neuordnung der Stellplätze im Quartiersinnenbereich erreicht werden. Diese Wohnumfeldverbesserungen sowie der Neubau des Kinderspielplatzes in der Albanastraße führten zu einer Stärkung des Quartiers als Wohnstandort, insbesondere auch für Familien.

Die geplante Neuordnung und Arrondierung des Gebietes wurde dabei durch verschiedene Bauleitplan- sowie Umlegungsverfahren planungsrechtlich gesichert.

Auch im Erweiterungsbereich konnte eine Vielzahl der Sanierungsziele umgesetzt werden. Zu nennen ist hier insbesondere die Substanzsicherung und -verbesserung des Abteibereichs St. Matthias als städtebaulicher Mittelpunkt des Siedlungsgefüges und wichtiges kulturhistorisches Ensemble von überörtlicher Bedeutung. Insbesondere der Abteivorplatz besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität. Ebenso wurde die Modernisierung und Reprivatisierung der Wohngebäude in der Medardstraße erfolgreich umgesetzt. Die Buslinie an der Medardstraße wurde zwischenzeitlich in die parallel verlaufende Saarburger Straße verlegt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich das Quartier zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohnstandort entwickelt hat. Hiervon zeugen die vielfältigen Bau- und Sanierungstätigkeiten im Plangebiet wie dem Vergleich der Luftbilder aus den Jahren 1981 und 2021 zu entnehmen ist. Zu nennen sind hier insbesondere die zahlreichen Maßnahmen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Sanierung der Gebäude, die einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Sanierungsgebietes geleistet haben. Die durchgeführten öffentlichen Maßnahmen können letztendlich nur eine Anstoßwirkung für private Folgeinvestitionen haben.



Abbildung 57: Schrägluftbildaufnahme aus dem Jahr 1981

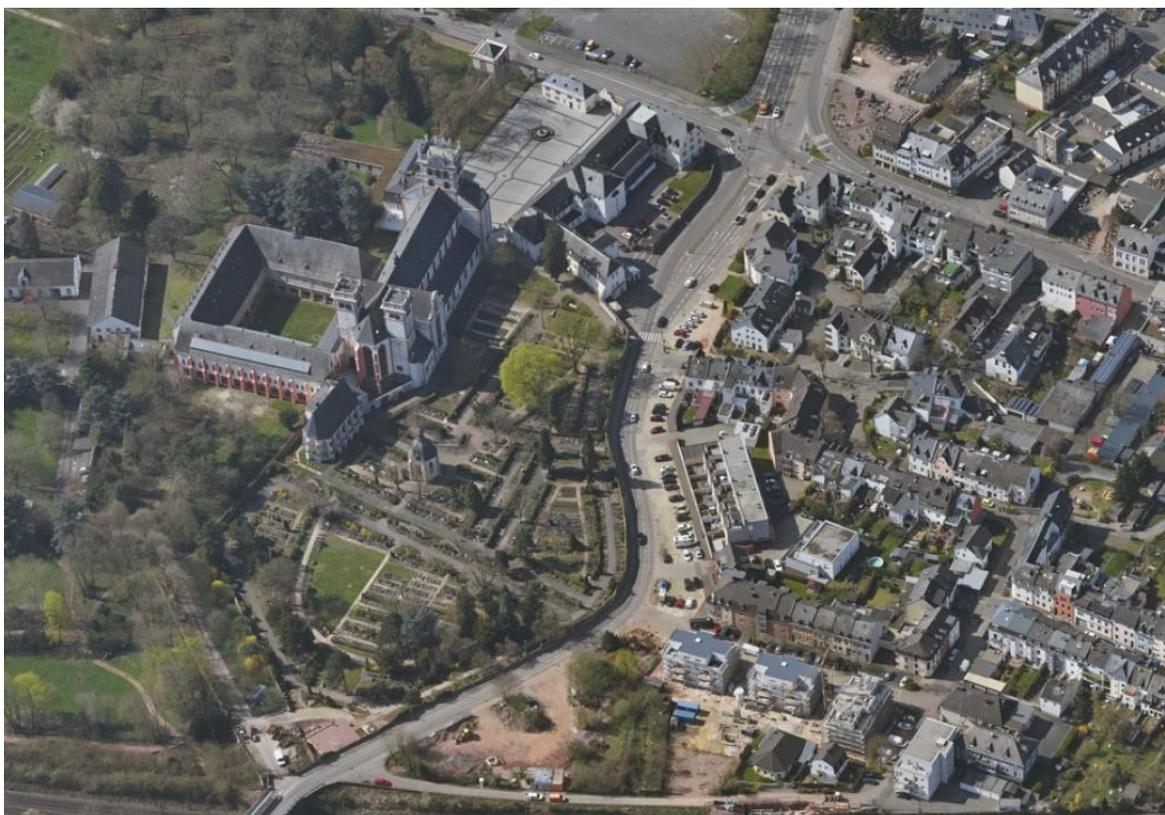


Abbildung 58. Schrägluftbild aus dem Jahr 2021 (©Stadt Trier, Amt für Bodenmanagement und Geobasisinformation)