

**Standortvergleich barrierefreies Wohnen \* – Übersicht  
SWG-Projekt im Thälmannviertel**

Standortbewertung für barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Gegenüberstellung								
	Bewertungskriterien							
	1 Einordnung Städtebau	2 Planungsrecht	3 Umwelt & Immissionen	4 Natur & Versiegelung	5 Verkehr & Erschließung	6 Grundstück verfügbar	7 Umsetzung bis 2018	planerische Standortempfehlung **
<b>Standort A</b> SWG-Grünfläche zw. Clara-Zetkin- und Fritz-Heckert-Str.	+	- / +	++	-	+	++	++	ja
<b>Standort B</b> Grünfläche südlich Spielplatz Wilhelm-Pieck-Straße	+	- / +	- / +	-	+	++	++	ja
<b>Standort C</b> Grünfläche nördlich des Stadions des Friedens	--	--	+	- / +	--	++	--	nein
<b>Standort D</b> leerstehendes Gebäude Clara-Zetkin-Straße 15	++	++	- / +	++	++	-	-	ja, mittelfristig
<b>Standort E</b> Abrissflächen an Ernst-Thälmann-Straße 93-109	++	++	-	++	++	-	-	ja, mittelfristig

**Hintergrund**

Die SWG als kommunales Wohnungsunternehmen beabsichtigt, für die Bewohner des Thälmannviertels, einem Quartier mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern (65+), ein Angebot an barrierefreien, jedoch bezahlbaren Wohnungen mittels ISSP-Förderung in den Programmjahren 2016-2018 zu schaffen. Angesichts des Mangels an barrierearmen und -freien Wohnungen im Quartier unterstützt die Stadt die Absicht der SWG.

Neben einem Vorzugsstandort der SWG (Standort A) für das Vorhaben bieten sich weitere Standorte für eine mögliche barrierefreie Wohnbebauung an. Vor dem Hintergrund der demografischen Situation im Quartier befürwortet die Stadt einen Standort vor Ort im bestehenden Wohngebiet. So werden Alternativstandorte außerhalb des Thälmannviertels an dieser Stelle nicht betrachtet, da es explizit gilt, barrierefreie Angebote für die älter werdenden Bewohner im Quartier zu schaffen.

Nicht ausgeschlossen ist jedoch die Umsetzung weiterer Standorte für barrierefreies Wohnen – im Gegenteil: Die Stadt begrüßt die Ausweitung des Angebots an Wohnungen, die für Personen mit altersbedingten oder anderen körperlichen Einschränkungen zugeschnitten sind.

Im Folgenden werden die in Frage kommenden Standorte für das Wohnprojekt mit ca. 3.600 - 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Thälmannviertel einander gegenübergestellt und nach stadtplanerischen Kriterien (städtebaulich, bauplanungsrechtlich etc.), nach Grundstücksverfügbarkeit sowie nach Realisierung innerhalb des Förderzeitraums bewertet (in Kurzfassung, für eine ausführlichere Begründung siehe Langfassung).

\* barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ laut „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)“

\*\* Die planerische Standortempfehlung lässt Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Baugrundqualität außer Acht.

<b>Standortbewertung für barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Gegenüberstellung mit Begründung in Stichpunkten (für ausführlichere Begründung siehe Langfassung)</b>								
	<b>Bewertungskriterien</b>							
	<b>1 Einordnung Städtebau</b>	<b>2 Planungsrecht</b>	<b>3 Umwelt &amp; Immissionen</b>	<b>4 Natur &amp; Versiegelung</b>	<b>5 Verkehr &amp; Erschließung</b>	<b>6 Grundstück verfügbar</b>	<b>7 Umsetzung bis 2018</b>	<b>Planerische Standortempfehlung</b>
<b>Standort A</b> - SWG-Grünfläche zwischen Clara-Zetkin- und Fritz-Heckert-Straße Flur 6, Flurstücke 349/4, 351/7 und 349/1	+ städtebauliche Einordnung + Wohnumfeld -/+ ISEK 2002/06: tw. in Grünachse (wurde bereits anderweitig bebaut)	+ nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert - FNP: Grünfläche	+ + geringe Lärmemissionen	- Neuversiegelung - Eingriff in Grünbestand	+ Erschließung realisierbar	+ + Eigentümer SWG	+ + möglich	<i>ja</i>
<b>Standort B</b> - Grünfläche südlich Spielplatz Wilhelm-Pieck-Straße Flur 1, Flurstück 99/1	+ städtebauliche Einordnung + Wohnumfeld + ISEK 2002/06: Wohnstandort	+ nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert - FNP: Grünfläche	-/+ tageszeitbedingte Lärmemissionen (Schule, Spielplatz)	- Neuversiegelung - Eingriff in Grünbestand	+ Erschließung realisierbar	+ + Eigentümer Stadt	+ + möglich	<i>ja</i>
<b>Standort C</b> - Grünfläche nördlich des Stadions des Friedens Flur 1, Flurstück 98/5 und ggf. östlich angrenzend Flur 6, Flurstück 349/9 und 358/3	- - städtebauliche Einordnung nicht gegeben + Wohnumfeld - - ISEK 2002/06: kein Wohnstandort	- Außenbereich, nach § 35 BauGB unzulässig, Erschließung nicht gesichert - FNP: Grünfläche	+ ggf. tageszeitbedingte Lärmemissionen (Schule)	- Neuversiegelung -/+ Eingriff in Grünbestand	- - Erschließung nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand realisierbar	+ + Eigentümer SWG	- - Voraussetzungen: Bebauungsplan, Erschließung	<i>nein</i>
<b>Standort D</b> - leerstehendes Gebäude an der Clara-Zetkin-Straße 15 Flur 6, Flurstück 348/1 und ggf. Flur 6, Flurstück 348/2	+ + städtebauliche Einordnung + Wohnumfeld + ISEK 2002/06: Wohnstandort	+ nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert + FNP: Wohnfläche	-/+ tw. Verkehrslärm Ernst-Thälmann-Straße, ggf. Anlieferverkehr	+ keine Neuversiegelung + kein Eingriff in Grünbestand	+ + Erschließung vorhanden	- Eigentümer privat	- Voraussetzungen: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung	<i>ja, mittelfristig</i>
<b>Standort E</b> - Abrissflächen an der Ernst-Thälmann-Straße 93-109 Flur 6, Flurstücke 97/3, 97/5 und/oder 97/6	+ + städtebauliche Einordnung + Wohnumfeld + ISEK 2002/06: Wohnstandort	+ nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert + FNP: Wohnfläche	- Verkehrslärm Ernst-Thälmann-Straße, ggf. Anlieferverkehr	+ keine Neuversiegelung + kein Eingriff in Grünbestand	+ + Erschließung vorhanden	- Eigentümer privat	- Voraussetzungen: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung	<i>ja, mittelfristig</i>

### Übersicht über die Standorte



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach

