

SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT



Fortschreibung der Sanierungsziele

Dezember 2019

AUFTRAGGEBER

Stadt Eisenach

Amt für Stadtentwicklung
Karlsplatz 1
99817 Eisenach

AUFTRAGNEHMER

verfasst im Rahmen der Sanierungsbetreuung für die Stadt Eisenach

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Unterlauengasse 9
07743 Jena
T +49 3641 592-511
F +49 3641 592-500
jena@ke-mitteldeutschland.de

Bearbeitung

Jakob Kratzsch (Projektleitung)
Anke Doering
Christin Swatek

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	1
2	KURZPORTRAIT SANIERUNGSGEBIET „INNENSTADT“	3
	Geltungsbereich	
	Städtebaulicher Charakter und Geschichte	
	Funktions- und Verkehrsstruktur	
3	BESTANDSAUFNAHME	7
	Rechtsgrundlagen	
	Untersuchungsmethode	
	Durchführungsstand der Sanierung	
	Hindernisse bei der Durchführung der Sanierung	
4	FORTSCHREIBUNG DER SANIERUNGSZIELE	19
5	KOSTEN UND FINANZIERUNG	23
	Grundsätze der Finanzierung	
	Sanierungsbedingte Einnahmen	
	Zusammenfassung	
6	FORTSCHREIBUNG DES DURCHFÜHRUNGSZEITRAUMS UND ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMASSNAHME	27
7	ANHANG	A1

1 | VORBEMERKUNGEN

In den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1991 wurden in der Kernstadt Eisenachs erhebliche städtebauliche Missstände dargestellt und daraus die Empfehlung zur Festlegung eines **Sanierungsgebietes „Innenstadt“** begründet. Die Sanierungssatzung wurde am 04.11.1993 vom Eisenacher Stadtrat beschlossen und im September 1994 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Beschluss bekannte sich die Stadt Eisenach zum Erhalt der historischen, kleinteiligen Parzellen-, Bau- und Nutzungsstrukturen, zur Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz sowie zur qualitätvollen Erneuerung der Freiräume und Verkehrsflächen. Diese und weitere **Sanierungsziele** zu Themen wie Nutzungsstruktur, Zentrumsfunktion, Verkehr, Stadtbild, Freiraum und Naturhaushalt werden bis heute im Rahmen der Stadtsanierung verfolgt.

Aufgrund fehlender Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde mit einer weiteren Vorbereitenden Untersuchung im Jahr 2003 das **Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Wandelhalle“** hergeleitet. Das untersuchte Gebiet wies nicht nur hohe städtebauliche Missstände auf, sondern schien auch durch seinen Gebäudebestand ein Potenzial für eine kulturelle Ergänzungsfunktion der Innenstadt zu bieten. Für die Grundstücke und Gebäude wurden Entwicklungsszenarien im Rahmen des Leitbildes „100 Jahre Kulturzentrum Wandelhalle 1906-2006“ entworfen. Ziel war es positive Effekte für die Wohnzufriedenheit, die demographische Entwicklung, den Tourismus und die Wirtschaft im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zu erwirken. Das Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Wandelhalle“ wurde am 25.06.2003 vom Eisenacher Stadtrat beschlossen.

Gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gesamtmaßnahme durch die Stadt planvoll und zügig durchzuführen. Im Jahr 2019 wurde deshalb eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt, um die Zielerreichung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zu prüfen und im Rahmen einer **Fortschreibung** die verbleibenden Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung festzulegen. Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse dieser Untersuchung dar und enthält einen Rahmenplan zur Durchführung der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ bis zu deren Abschluss.

Zur Erreichung der Sanierungsziele konnten in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Maßnahmen durch Städtebaufördermittel und Ressourcen privater Eigentümer umgesetzt werden. Die Sanierungsziele für das Gebiet „Innenstadt“ wurden zu großen Teilen erreicht, sodass ein Ende der Sanierung und die Aufhebung der Sanierungssatzung absehbar ist und zeitlich fixiert werden kann.



Abb. 1: Luftbild der Eisenacher Innenstadt mit den Geltungsbereichen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ und des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Wandelhalle“.
Quelle Luftbild: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy.

2 | KURZPORTRAIT SANIERUNGSGEBIET „INNENSTADT“

GELTUNGSBEREICH

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfasst eine Fläche von ca. 44 Hektar und etwa 960 Grundstücke. Es umfasst die Historische Altstadt und wichtige Randbereiche der Innenstadt. Westlich umschließt der Geltungsbereich den Alten Friedhof am Schloßberg sowie die Gebäude An der Münze, schneidet durch die Georgenstraße und verläuft am Rande der Hospitalstraße. Im Norden bilden der Mühlgraben und die Bebauung um die Jakobstraße und an der Sophienstraße den Abschluss des Gebietes. Im Osten werden der Karlsplatz sowie die Grundstücke der Sandgasse, der Johannisstraße, der Löberstraße, der Kleinen Löbersgasse und des Frauenbergs eingeschlossen. Im Süden liegt der Frauenplan und die Bebauung an der Marienstraße bis zur Hausnummer 48 innerhalb des Sanierungsgebietes. Das Gebiet „Wandelhalle“ ergänzt an der Wartburgallee das Sanierungsgebiet südöstlich. Weiter Richtung Nordosten umfasst der Geltungsbereich die Charlottenstraße, Mönchstraße, den Pfarrberg und den Schloßberg.

STÄDTEBAULICHER CHARAKTER UND GESCHICHTE

Das Gebiet ist weitestgehend durch den intakten historischen Stadtgrundriss gekennzeichnet, dessen Ursprung in drei Marktsiedlungen liegt, die sich in den Bereichen des heutigen Karlsplatzes, des Frauenplans und des Marktplatzes bildeten und im Laufe des 12. Jahrhunderts zu einer Stadt verschmolzen. Der mittelalterliche Stadtkern wurde Anfang des 13. Jahrhunderts durch eine Stadtmauer geschützt, welche heute noch in Teilen erhalten ist. Der Stadtkern und die südwestlich vorgelagerte Georgenvorstadt stellen das älteste Zeugnis der Stadtgeschichte dar.

Die dichte und kleinteilige Altstadtbebauung bildet meist geschlossene Gebäudeblöcke. Die Parzellierung der Stadtstruktur entspricht ihrem mittelalterlichen Ursprung, sodass enge Straßenräume gesäumt von schmalen, stehenden Gebäudefassaden das historische Stadtbild prägen. Dazwischen weitet sich das Stadtgefüge immer wieder zu großzügigen Platzräumen wie dem Markt, Karlsplatz, Frauenplan oder Johannisplatz auf.

Die Grundstücke sind im Altstadtbereich meist schmal und lang geschnitten. Gebäudestrukturen entlang der Straßenzüge mit der höchsten Nutzungsdichte – insbesondere die Karl- und Querstraße – weisen durch Hinter- und Nebengebäude einen hohen Überbauungsgrad auf. Andere Quartiersinnenbereiche werden



Abb. 2: Typische Altstadtbebauung auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss in der Lutherstraße.
Foto: KEM

meist durch private Grünflächen oder befestigte Stellplatzanlagen geprägt. Die Blockrandbebauung wird insbesondere in den weniger zentralen Straßen immer wieder von Baulücken und kleinen wie großen Brachflächen unterbrochen.

Neben der dichten Altstadtbebauung finden sich im nördlichen Sanierungsgebiet Zeilenbauten in Plattenbauweise der Nachkriegsmoderne, mit den für diese Topologie typischen großzügigen, begrünten Innenhöfen, Funktionsgebäuden und breiten Straßenzügen.

Insbesondere südlich und südöstlich des Marktplatzes dominieren freistehende Baukörper den städtebaulichen Charakter. Dies sind vor allem Einrichtungen für öffentliche, soziale und kirchliche Nutzungen, wie beispielsweise die Predigerkirche und das Martin-Luther-Gymnasium oder die Georgenschule. Eine ähnliche Typik weist die Bebauung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Wandelhalle“ auf, welches ausnahmslos mit freistehenden, architektonisch und städtebaulich markanten Gebäuden bebaut ist.

FUNKTIONS- UND VERKEHRSTRUKTUR

Prägend für den Gebietscharakter ist die zentrumstypische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, touristischen, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen. Die größte Nutzungsdichte weisen die Stadt- und Platzräume der Karl- und Querstraße, des Karlsplatz und des Marktes auf. Wichtige funktionelle Achsen sind die Marienstraße und Frauenberg von Süden sowie die Georgenstraße aus dem Westen

kommend. Entlang dieser Räume konzentrieren sich Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in den Erdgeschosszonen. Einige kulturelle, soziale und öffentliche Einrichtungen sind in diesem Bereich vorzufinden.

Die Nutzungsmischung nimmt in den Nebenstraßen zunehmend ab. Der südliche Teil des Sanierungsgebietes im Umfeld vom Frauenplan und der nordwestliche Bereich im Umfeld der Jakobsstraße zeichnen sich durch eine vorwiegende Wohnnutzung aus. Das Gebiet um die Wandelhalle wird durch die kulturelle Nutzung der Wandelhalle selbst sowie des Ausstellungspavillons und durch die Grünanlage „Erholung“ geprägt. Der ehemalige Fürstenhof und das Casinogebäude stehen leer.

Der Karlsplatz ist wie der Markt ein Ankerpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs sowie fußläufiger Knotenpunkt Richtung Hauptbahnhof. Die Hauptachsen des motorisierten Individualverkehrs verlaufen außerhalb des Sanierungsgebietes. Im Sanierungsgebiet dienen vor allem die Georgenstraße, die Alexanderstraße und die Sophienstraße, der Frauenberg und der Karlsplatz der inneren Erschließung. Die Fußgängerzone bestehend aus Querstraße, Karlstraße und Markt sind dem motorisierten Verkehr verschlossen.

Der ruhende Verkehr verteilt sich über das gesamte Sanierungsgebiet, insbesondere aufgrund vieler kleinerer Stellplatzanlagen auf Plätzen, Straßen, Baulücken und Brachflächen. Größere Parkieranlagen befinden sich im Parkhaus Hinter der Mauer und außerhalb des Sanierungsgebietes an der Wartburgallee (Brauerei) und zukünftig in der Bahnhofstraße (Tor zur Stadt).



Abb. 4: Baulücken werden vielerorts als Stellflächen für PKW genutzt, wie hier in der Löberstraße.
Foto: KEM

3 | BESTANDSAUFNAHME

RECHTSGRUNDLAGEN

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist durch folgende Satzungen und Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Eisenach rechtskräftig:

- Beschluss zur vorbereitenden Untersuchung in dem Gebiet Innenstadt/Katharinenstraße/Ehrensteig vom 10.10.1990, ortsüblich bekannt gemacht am 05.11.1992
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ am 04.11.1993, ortsüblich bekannt gemacht am 15.09.1994
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ am 09.10.1998, ortsüblich bekannt gemacht am 24.11.1998
- Beschluss über das Erweiterungsgebiet „Wandelhalle“ am 25.06.2003, ortsüblich bekannt gemacht am 26.08.2003

UNTERSUCHUNGSMETHODE

Im Rahmen der Untersuchung wurden aus dem „Bericht der vorbereitenden Untersuchungen, Städtebaulicher Rahmenplan, Kernstadt Eisenach“ aus dem Jahr 1993 die Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierung erhoben. Die Einschätzungen zum Durchführungsstand der einzelnen Ziele und Maßnahmen wurden durch Inaugenscheinnahme im Stadtraum sowie durch die Einschätzungen des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Eisenach und des Sanierungsbetreibers KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH.

Sanierungsziele beschreiben Entwicklungsziele für das Gebiet, die durch die Gesamtmaßnahme erreicht werden sollen. Ein Sanierungsziel kann beispielsweise „Erhalt und Sicherung des gewachsenen historischen Stadtgrundrisses“ lauten. Die Ziele sind qualitativ zu bewerten. Zur Erreichung der Sanierungsziele werden **Maßnahmen** (oder Einzelvorhaben) durchgeführt. Solche Vorhaben können Grundstücksneuordnungen, Umgestaltungen von Straßen und Plätzen oder auch die Modernisierung von Gebäuden sein. Der Sanierung liegt ein **städtebaulicher**

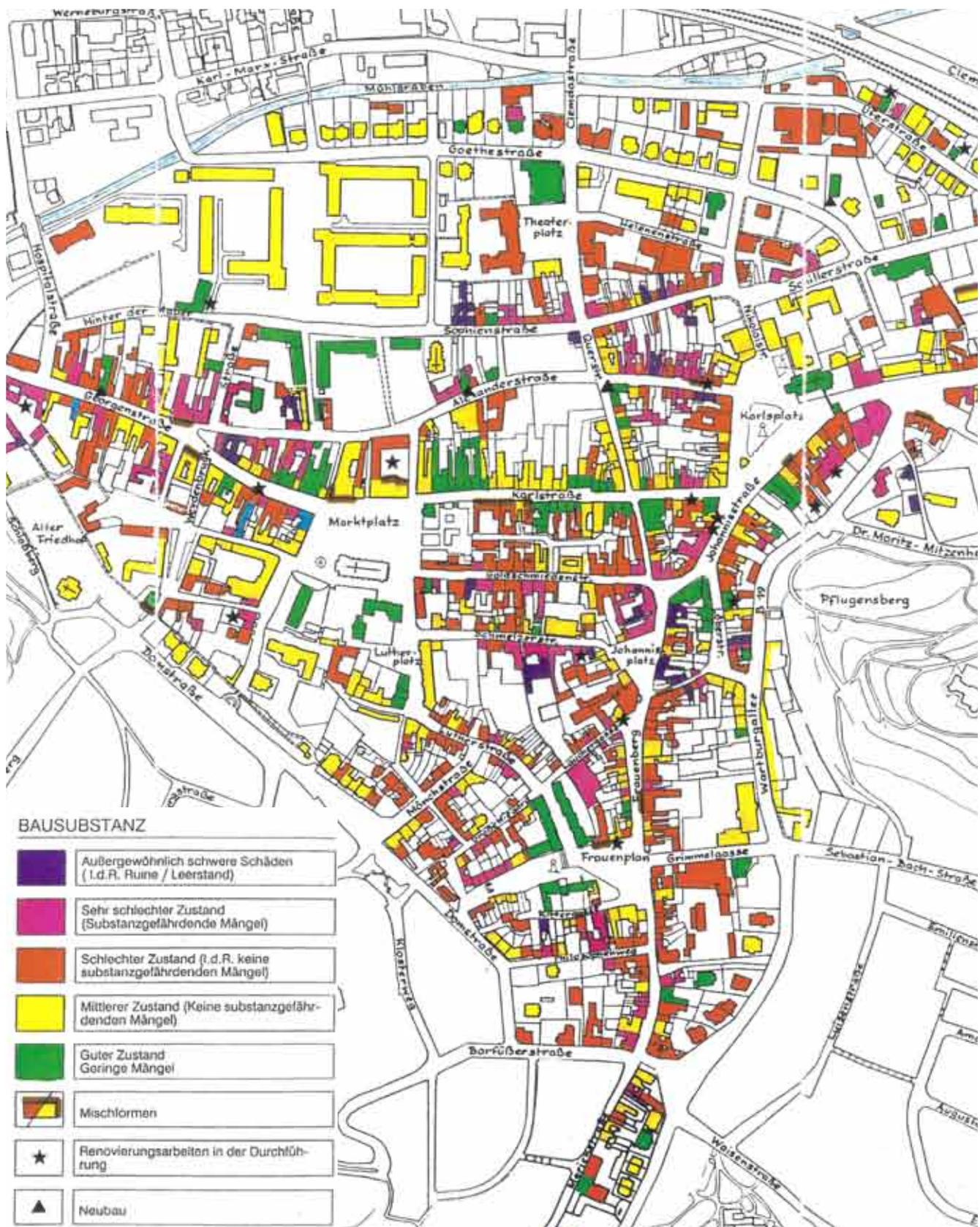


Abb. 5: Der Auszug aus den Vorbereitenden Untersuchungen zeigt den Zustand der Bausubstanz im Jahr 1993.
 Quelle: Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen, Städtebaulicher Rahmenplan, Kernstadt Eisenach, 1993, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Rahmenplan zugrunde, der Aussagen zur geplanten Nutzungsstruktur, zu Verkehrsplanung, zu Entwicklungsachsen, zu Raumkanten oder auch Grünstrukturen enthält. Die Umsetzung von Vorhaben sowie städtebaulicher Planungen ist quantitativ einschätzbar. Diese Einschätzungen sowie die vorliegenden Pläne zum Durchführungsstand ermöglichen wiederum die Bewertung hinsichtlich der Erreichung von Sanierungszielen.

DURCHFÜHRUNGSSTAND DER SANIERUNG

Übergeordnete Ziele

Der Durchführungsstand der Sanierung muss vor dem Hintergrund des **historischen Kontextes** bewertet werden, in dem die Sanierung begann. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen Anfang der 1990er Jahre war die Kernstadt von jahrelanger Vernachlässigung aufgrund der Stadtentwicklungspolitik in der DDR geprägt, die sich vornehmlich auf den Bau der „sozialistischen Stadt“ außerhalb der historisch gewachsenen Stadträume fokussierte. Private Investitionen in den Bestand wurden aufgrund von Ressourcenknappheit erschwert (vgl. Abb. 5). Die städtebaulichen Missstände im Gebiet waren dementsprechend groß, wie die Vorbereitenden Untersuchungen 1992 veranschaulichten.

Das übergeordnete Ziel der Wiederherstellung von städtebaulicher Ordnung und von Rahmenbedingungen, unter welchen sich das Stadtgebiet ohne die Instrumente des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung zielführend weiterentwickeln kann, soll unter dem Leitbild der **kritischen Rekonstruktion** umgesetzt werden (vgl. Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen, S. 48). Dabei geschieht die Stadtreparatur „behutsam“ entlang der vorgefundenen historischen Funktion, der Proportionen und dem Erscheinungsbild der Baustruktur. Der Erhalt von Baustrukturen wird dem Abbruch und Ersatz vorgezogen. Verlorengegangene Baustruktur soll nicht identisch wiederaufgebaut, also rekonstruiert, sondern mit Bezug zur vorgefundenen Historie entsprechend der vorgefundenen Strukturen aber unter der Berücksichtigung aktueller Anforderungen und Bauweisen „kritisch“ ersetzt werden.

Das formulierte Leitbild der Sanierung wurde im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ weitestgehend eingehalten und umgesetzt. Davon zeugt das Stadtbild, das durch die erhaltenen historischen Strukturen, Fassadengestaltungen und Bauweisen dominiert wird.

► Durchführungsstand in Tabellenform: siehe Anhang Seite A2

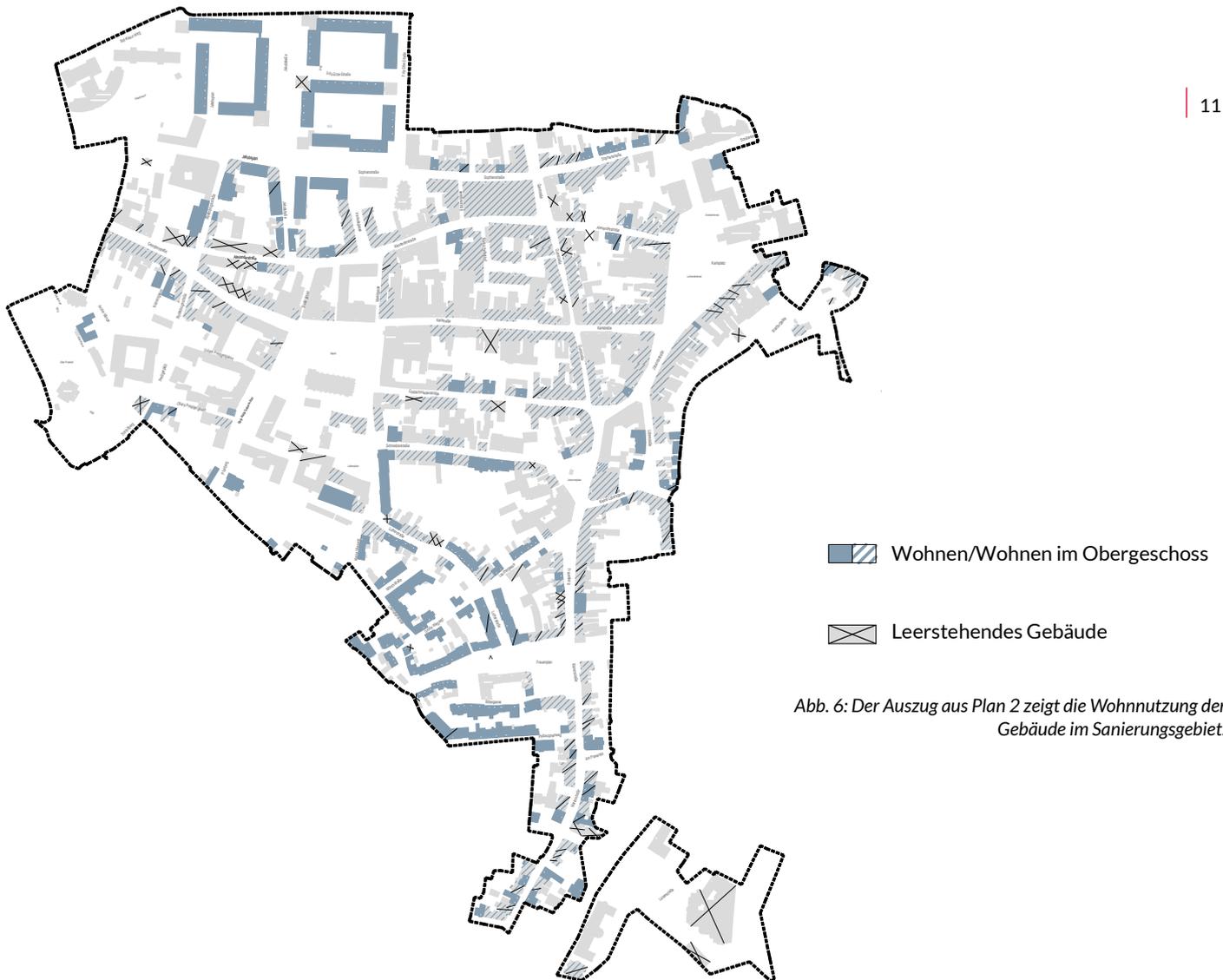
► Sanierungsziele sind im Text rot markiert

Das Sanierungsziel der *Weiterentwicklung der Kernstadt unter Berücksichtigung sich veränderter struktureller und städtebaulicher Anforderungen* steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der politischen Wende, die zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen nur zwei Jahre zurücklag. So war beispielsweise Anfang der 1990er Jahre aufgrund des wachsenden Einzelhandels- und Dienstleistungssektors und der steigenden Nachfrage nach Verkaufs- und Büroflächen eine Verdrängungswirkung auf den Wohnraum im Stadtzentrum festzustellen. Jüngere Anforderungen sind beispielsweise die Alterung der Gesellschaft, Onlinehandel mit seinen Folgen für den örtlichen Einzelhandel oder auch der Klimawandel. Die neuen städtebaulichen und strukturellen Anforderungen wurden in vorbereitenden Planungen, Ordnungsmaßnahmen und Vorhaben der Sanierung einbezogen.

Die *Sicherung der Wohn-, Einkaufs- und Aufenthaltsfunktion* der Kernstadt ist erreicht, was die Analysen zum Thema Nutzungsstruktur belegen. Das Stadtzentrum dient der Versorgung der Bevölkerung, ist, belegt durch ein positives Wanderungssaldo, ein attraktiver Wohnstandort und zieht durch neu gestaltete Stadträume, öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen viele Menschen zum Verweilen an. Das *Fortbestehen eines lebendigen Stadtzentrums* ist somit ebenfalls ein erreichtes Ziel der Sanierung.

Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Sanierung konnte *die charakteristische Nutzungsmischung in der Altstadt erhalten* werden. Diese ist wie zu Beginn der Sanierung und in der Vergangenheit das Versorgungszentrum für die Stadtbevölkerung. Die Innenstadt ist Wohnort, Herberge für Gäste und bietet zahlreiche kulturelle, soziale, gewerbliche und öffentliche Angebote. Die Nutzungsstruktur entspricht den *Anforderungen eines Mittelzentrums. Die Wohnfunktion der Innenstadt konnte erhalten und gestärkt* werden (vgl. Abb. 6), da aufgrund von Gebäudemodernisierungen der Wohnstandard angepasst und beispielsweise durch Regelungen wie jene im Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt“ die Verdrängung aufgrund der Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen weitestgehend vermieden wurde. Dem erhöhten Flächenbedarf, sowohl bei Wohn- als auch Gewerbenutzungen, wurde durch die Bebauung von Brachflächen wie beispielsweise in der Sophien- und Alexanderstraße sowie durch die Bebauung von zentralen Blockinnenbereichen mit Einzelhandelsflächen begegnet. Insbesondere letzteres Vorhaben ermöglichte die Umsetzung des Ziels, die *Einzelhandelsflächen unter prioritärer Nutzung von Reserven im Bestand bedarfsangepasst und stadtbildverträglich zu erweitern*.



Das sich abzeichnende positive Bild im Sanierungsgebiet wird beeinträchtigt von Leerständen insbesondere in den Erdgeschosszonen von Straßenzügen abseits der Hauptachsen und unabhängig vom Zustand der Gebäude (vgl. Plan 2, Anhang). Einige Gebäude stehen sogar komplett leer. Zusammen mit den im Gebiet auftretenden Baulücken und Brachflächen sind diese noch immer als Missstand einzustufen, da sie keiner adäquaten Nutzung im Einklang mit den Sanierungszielen entsprechen. Ein Handlungsbedarf besteht also darin, Konzepte und Nutzungen für leerstehende Gebäude und Brachen zu finden und Strategien im Umgang mit zunehmendem Ladenleerstand zu entwickeln.

Bauliche Struktur/Stadtbild

Die *Instandsetzung, Sanierung und Ergänzung der Baustruktur* hat im Gebiet entsprechend dem Leitbild der kritischen Rekonstruktion in großem Umfang stattgefunden. Das Ergebnis ist die sichtbarste Errungenschaft der Sanierung, da sie sich im Stadtbild niederschlägt. Abbildung 5 (S. 8) und Abbildung 7 (unten) zeigen die Bestandsaufnahme des Bauzustands der Gebäude der Vorbereitenden Untersuchung (1993) und der Bestandsaufnahme im Rahmen dieser Fortschreibung (2019). Darin wird der schlechte Bauzustand in der Ausgangssituation deutlich und sichtbar, dass Gebäude nun in gutem Zustand und insbesondere große Brachflächen bebaut wurden.

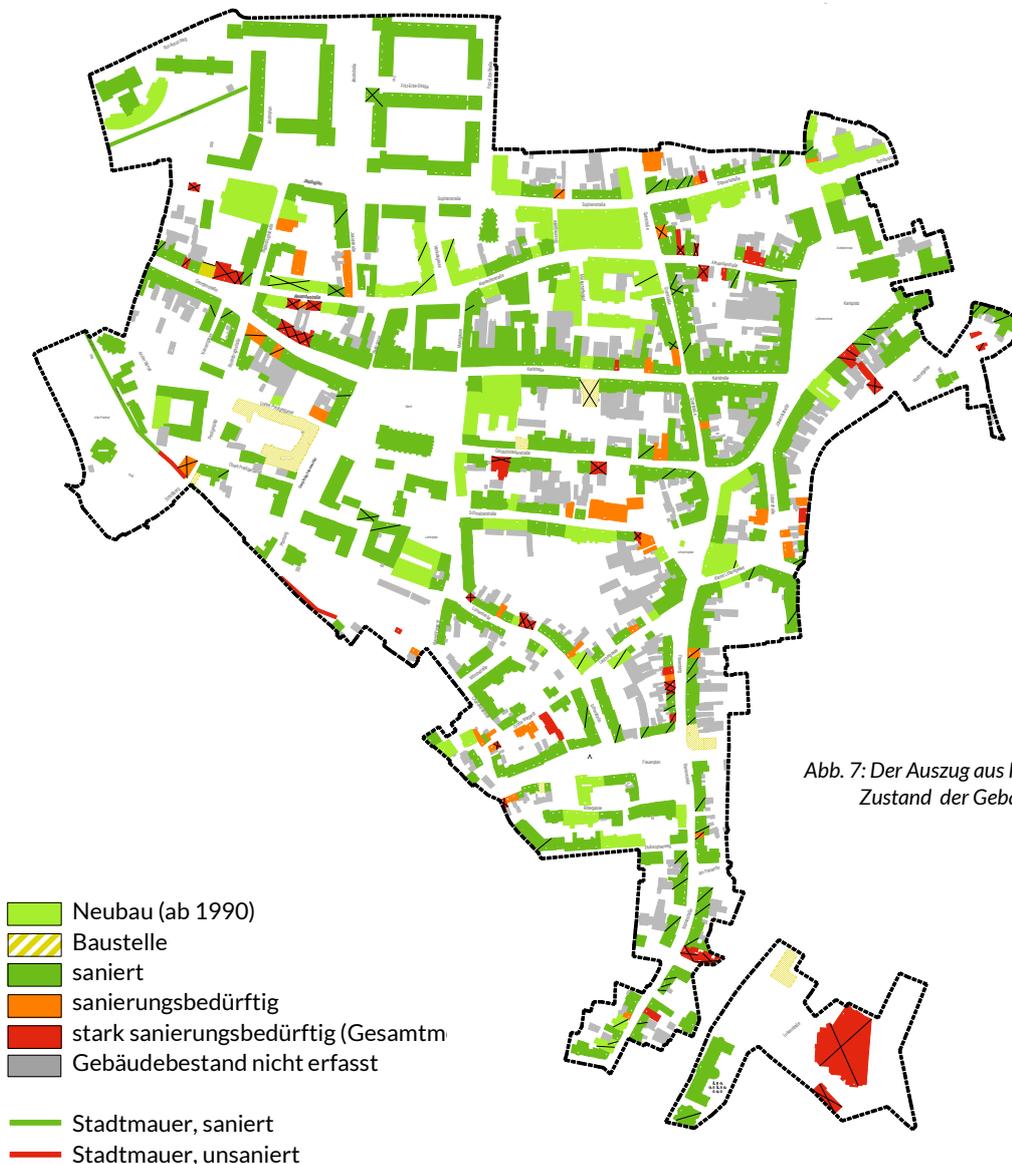


Abb. 7: Der Auszug aus Plan 1 zeigt den baulichen Zustand der Gebäude im Sanierungsgebiet.

Noch immer weisen einige Gebäude, darunter auch stadtbildprägende und bedeutungsvolle Bauten wie der Fürstenhof (Luisenstraße 11-13), das Kaufhaus Steppke (Goldschmiedenstraße 8-10) oder die ehemalige kaufmännische Berufsschule (Georgenstraße 26) akuten Modernisierungsbedarf auf. Gebäudesicherungen und abschließende Teilmodernisierungen (Fassadensanierungen) werden durch die Städtebauförderung mitgetragen, um die Sanierungsziele zu erreichen. Weiche Instrumente, wie die Beratung der Eigentümer, die Erstellung von Blockkonzepten und die Projektinitiative „Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt“ werden eingesetzt, um Initialzündungen an besonders problematischen Grundstücken herbeizuführen. Das Sanierungsziel Instandsetzung und Sanierung bleibt somit eine Herausforderung für die Gesamtmaßnahme.

Der gewachsene historische Stadtgrundriss konnte somit weitestgehend erhalten und gesichert werden. Jedoch bestehen noch immer größere Baulücken und Brachen, die den Stadtgrundriss stören. Auch neue Baulücken sind hinzugekommen, insbesondere dort wo kleine Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand nicht erhalten werden konnten. Etwa 70 % der Brachflächen werden als PKW-Stellflächen genutzt. Eine Bebauung wird durch Vermietung und Verpachtung als Stellplatzflächen und den daraus entstehenden Erträgen womöglich behindert. Diesbezüglich besteht Handlungsbedarf, um die Stadtreparatur abzuschließen.

Eine Schlüsselfunktion für die Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses hat die historische Stadtmauer. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Abschnitte konnten zum Teil saniert werden. Weitere Teile am Schloßberg und an der Domstraße weisen noch Handlungsbedarf auf.

Überwiegend *orientieren sich Neubebauungen an den vorhandenen Baustrukturen und die spezifischen Quartiersstrukturen wurden erhalten und weiterentwickelt*. Von diesem Leitbild wurde insbesondere bei Projekten in der Sophienstraße (Hausnummern 16, 18 sowie 48 bis 54) und Alexanderstraße (16 bis 22) abgewichen, wo die Neubauten für einen Maßstabssprung hinsichtlich der Parzellierung, Gebäudehöhen und der kleinteiligen, parzellenweisen Gliederung von Fassaden gesorgt haben. Die negativen Wirkungen für das Stadtbild sind die Folge. Erfolgreich umgesetzt wurde das Leitbild dagegen bei der Bebauung beidseitig der Henkelsgasse. Die dargelegten Sanierungsziele bestehen weiterhin fort, insbesondere für größere Lücken in der Stadtstruktur, die noch zu schließen sind.

Freiraum

Die *Sanierung der öffentlichen Räume* im Sanierungsgebiet wird durch die Stadt Eisenach sukzessive vorangetrieben. Dabei wurden in hoher Qualität und unter Berücksichtigung der gegebenen historischen Strukturen und Materialien Aufenthaltsqualitäten und Nutzungspotenziale geschaffen. Für einige Straßen und auch Plätze ist dieses Ziel noch nicht erreicht. Die Aufwertung des Karlsplatzes bleibt aufgrund seiner stadträumlichen Bedeutung ein wichtiges Sanierungsvorhaben. Auch kleine Straßenräume, wie die Charlottenstraße, bilden aufgrund ihres schlechten Zustandes städtebauliche Missstände.

Die wenigen *öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet wurden gesichert und teils aufgewertet*. Handlungsbedarf besteht in der Vernetzung zwischen Karlsplatz und Stadtpark. Aufgrund des Klimawandels sind stadtklimatische Belange als Anforderung an die Vorhaben der Stadtsanierung in den vergangenen Jahren wichtiger geworden. Bei kommenden Erneuerungen von Stadträumen besteht deshalb die Herausforderung den Einsatz von Grün, Wasser und Reduktion von Versiegelung in die Abwägung einzubeziehen.

Die *behutsame Blockentkernung zur stadtökologischen und gestalterischen Aufwertung* hat maßvoll stattgefunden. In zentraleren Lagen wurden Flächen für den Einzelhandel geschaffen, vielerorts wurden ungenutzte Hinter- und Nebengebäude zugunsten von Freiflächen im Blockinnern abgebrochen.

Die Öffnung von Schulhöfen und vergleichbarer Flächen zur *Verbesserung der Versorgungsfunktion mit Spiel- und Aufenthaltsflächen* hat teilweise stattgefunden. Zudem wurden Spielplätze, insbesondere im nördlichen Teil (um die Jakobsstraße) sowie an den Rändern des Gebietes (bspw. an der Domstraße) errichtet. Die Angebote für Spiel und Aufenthalt insbesondere für Kinder und Jugendliche zu verbessern, bleibt jedoch eine Herausforderung für die weitere Sanierung.

Naturhaushalt

Die *Verbesserung der Lufthygiene und des Kleinklimas* steht unter starkem Einfluss des motorisierten Individualverkehrs, dessen Emissionen hauptsächlich die Lufthygiene beeinflussen. Negative Auswirkungen durch Gewerbestandorte hat es im Sanierungsgebiet zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen kaum gegeben. Auch heute sind keine Beeinträchtigungen durch Gewerbeemissionen festzustellen. Der Verkehr hat im Gebiet stark zugenommen, zugleich ist die Emissionsbelastung pro Fahrzeug gesunken. Das Stadtklima Eisenachs ist insgesamt positiv zu bewerten, weshalb eine kleinräumige Untersuchung der Emissionsbelastung im Rahmen dieser



Abb. 8: Der Auszug aus Plan 1 zeigt, welche öffentlichen Flächen im Rahmen der Gesamtmaßnahme erneuert wurden.

Untersuchung nicht Gegenstand war. Die Freihaltung der Fußgängerzone in Karl- und Querstraße sowie des Marktes und die Reduzierung des Verkehrs in anderen stark durch Fußgänger genutzten Stadträumen tragen positiv zur Zielerreichung bei. Das Sanierungsziel bleibt als Herausforderung jedoch bestehen und ist verknüpft mit den Zielen der Verkehrsentwicklung, die nachfolgend beschrieben werden.

Die *Reduzierung des Versiegelungsgrades* wurde durch Blockentkernungen in geringem Umfang erreicht. Die Freiräume in den Quartiersinnenbereichen werden unterschiedlich genutzt und sind teils stark versiegelt. Bei kommenden Umgestaltungen sind, wie im öffentlichen Raum auch, stadtklimatische Aspekte einzubeziehen, Flächenversiegelung zu vermeiden und beispielsweise durch die Kommunale Förderrichtlinie Entsiegelungsvorhaben zu fördern.

Verkehr

Den unter dem Thema Verkehr verorteten Zielen ist ebenfalls in großen Teilen entsprochen worden. So können die Ziele, das *vorhandene Straßennetz zu erhalten und die Schaffung guter Verkehrsbedingungen im Anlieger- und Wirtschaftsverkehr*, als umgesetzt eingeschätzt werden. Ausreichend gut erreichbare Stellplätze sind im Sanierungsgebiet vorhanden und werden durch Stellplatzanlagen am Rande des Gebietes (Alte Brauerei, City Parkhaus in der Uferstraße) ergänzt. Ein weiterer Parkierungsschwerpunkt an der Bahnhofsstraße (Tor zur Stadt) befindet sich im Bau.

Die *Stärkung des Fußgänger- und Radfahrradverkehrs*, die *Reduzierung des Durchgangsverkehrs sowie Komforteinschränkungen im motorisierten Individualverkehr* sind in Teilen umgesetzt und mit weiteren Zielen als Leitbild für einen „Verkehrsentwicklungsplan 2035“ der Stadt Eisenach beschlossen. Insbesondere für die Straßen und Plätze, die im Rahmen der Sanierung noch nicht erneuert wurden, steht die Erfüllung dieser Ziele noch aus.

Im Sanierungsgebiet besteht ein *bedarfsgerechtes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr*. Haltestellen wurden beibehalten, teils barrierefrei ausgebaut und eine weitere Haltestelle wurde in der Goldschmiedenstraße eingerichtet. Ein Stadtbus bindet das Zentrum außerdem an die Wartburg an, sodass auch Besucher der Stadt den öffentlichen Personennahverkehr nutzen. Um der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu entsprechen, können die Taktung der Buslinien weiter ausgebaut und weitere Haltestellen barrierefrei gestaltet werden. Auch eine Innenstadtlinie, die das Zentrum umkreist würde insbesondere ältere Menschen und Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung die Mobilität erleichtern.

Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Wandelhalle“

Das Gebiet „Wandelhalle“ wurde unter Berücksichtigung des *Leitbildes „100 Jahre Kulturzentrum ‚Wandelhalle‘“* weiterentwickelt. Das Ziel, fehlende kulturelle Flächen und Angebote in diesem Gebiet zu schaffen, wurde erreicht, indem die Wandelhalle als Veranstaltungsort umfassend modernisiert wurde und der ehemals leerstehende Automobilpavillon durch den Verein für Gegenwartskunst e.V. als offener Ausstellungs- und Veranstaltungsort genutzt wird. Auch die Wandelhalle bietet kulturelle Veranstaltungen, wenngleich die Sanierungsziele für das Gebäude eine noch höhere Nutzungsintensität vorsehen. Die städtebaulichen Missstände im Gebiet wurden überwiegend beseitigt und kleinere Maßnahmen an den öffentlichen Flächen umgesetzt. Eine Ausnahme bildet das ehemalige Kurhotel „Fürstenhof“, das noch immer leer steht und verfällt.

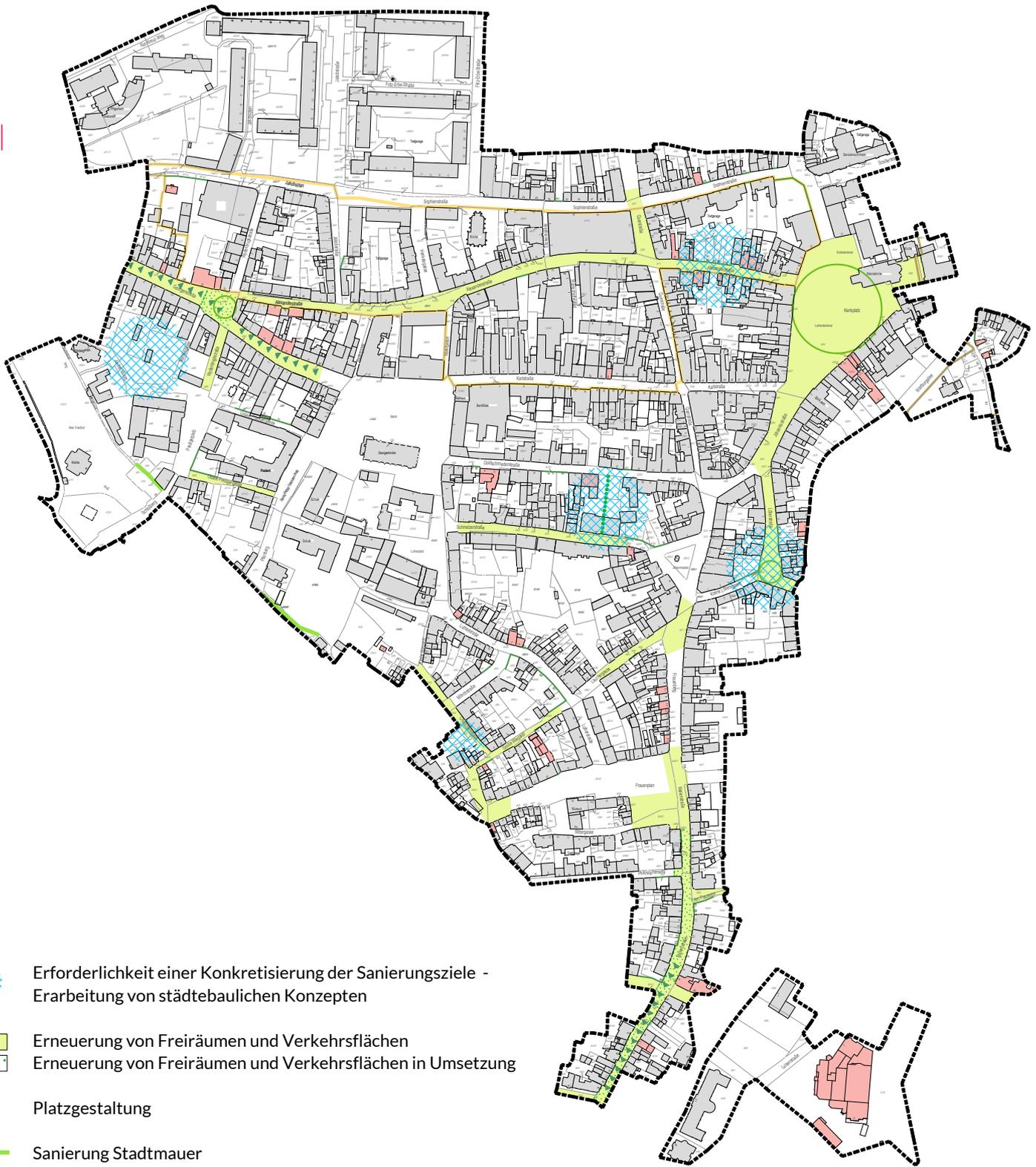
Die Herausforderung für die weitere Sanierung bildet die Revitalisierungen des Grundstückes des Fürstenhofs (Luisenstraße 11, 13). Aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls wird das Gesamtensemble nicht erhalten werden können. Sanierungsziel bleibt somit der Erhalt des Hauses 1, sodass die historische Stadtkrone für die Raumwirkung erhalten bleibt. Ferner sind Schritte erforderlich, um die Nutzung des Gebietes als kulturelles Zentrum zu intensivieren, insbesondere durch eine höhere Auslastung der Wandelhalle.

Schlussfolgerungen

Die Betrachtung der Sanierungsziele ergibt insgesamt ein positives Gesamtbild. Viele Sanierungsziele können als erreicht bezeichnet werden, andere Ziele sind teilweise erreicht. Teilweise erreichten Zielen kann durch die Durchführung weiterer Maßnahmen entsprochen werden. In Teilbereichen des Gebietes besteht aufgrund der erfolgten Maßnahmen die Grundlage dafür, dass die weitere Entwicklung begünstigt wird und Ziele mittel- und langfristig ohne Instrumente wie das besondere Städtebaurecht oder den Einsatz von Städtebaufördermitteln erreicht werden können.

HINDERNISSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Die zügige Durchführung der Sanierung wird durch die begrenzte Verfügbarkeit von Mitteln zur Finanzierung behindert. Die Stadt Eisenach, die sich seit 2012 in der Haushaltssicherung befindet und auf Bedarfszuweisungen des Landes angewiesen ist, ist nicht mehr im erforderlichen Umfang zur Finanzierung in der Lage. Dies hat zur Folge, dass Mitleistungsanteile der Stadt an Förderungen im Rahmen der Städtebauförderung nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Das Haushaltssicherungskonzept enthält Maßnahmen, die bis 2022 die finanzielle Lage der Stadt verbessern sollen. Hinzu kommt, dass Finanzhilfen von Bund und Land für die städtebauliche Sanierung nicht in dem Umfang und im geplanten Zeitraum zur Verfügung stehen. Durch die begrenzte Verfügbarkeit der Mittel verlängert sich der Durchführungszeitraum der Sanierung.



-  Erforderlichkeit einer Konkretisierung der Sanierungsziele - Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten
-  Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen
-  Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen in Umsetzung
-  Platzgestaltung
-  Sanierung Stadtmauer

- Verkehr und Erschließung**
-  Entwicklungsachse
-  Fußwegeverbindung

- Baustruktur**
-  Schließung Raumkante

- Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude hoch (Gesamtmodernisierung)**
- 

Abb. 9 Der Auszug aus Plan 5 zeigt die Sanierungsziele/Einzelvorbaben, die fortgeschrieben werden.

4 | FORTSCHREIBUNG DER SANIERUNGSZIELE

Das Baugesetzbuch schreibt in § 136 die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme vor. Es wurden die ausstehenden Sanierungsziele und die Maßnahmen zu deren Erreichung auf ihre Realisierbarkeit in einem angemessenen zeitlichen und finanziellen Rahmen überprüft. Dies geschieht vor dem Hintergrund der beschriebenen Hindernisse sowie des Zügigkeitserfordernisses der Sanierung.

Im Ergebnis wird an den beschlossenen Sanierungszielen festgehalten und diese weiter verfolgt. Es lassen sich Maßnahmen beschreiben, die zur Zielerreichung beitragen sollen und andere Maßnahmen, deren Weiterverfolgung im Rahmen der Gesamtmaßnahme nicht weiter erforderlich ist. Die Einteilung der ausstehenden Maßnahmen in weiterverfolgte und verworfene ist in „Plan 4: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme“ (siehe Anhang) dargestellt. Die verbleibenden Vorhaben sind im Abschnitt 5 Kosten und Finanzierung sowie in „Plan 5: Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme (siehe Anhang und Auszug links) dargestellt.

Die fortzuschreibenden Maßnahmen beinhalten Vorhaben, die aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung besonders geeignet erscheinen, die Sanierungsziele zu erreichen. Vorhaben können außerdem Priorität erhalten, da sie spezielle städtebauliche Missstände beheben.

Wesentliche **Sanierungsvorhaben von Straßen und Plätzen** sind im Rahmen der Fortschreibung weiter zu verfolgen. Diese Vorhaben beeinflussen positiv diverse Sanierungsziele: So wirkt die Qualität der öffentlichen Räume auf das Stadtbild, auf die Entwicklungsfähigkeit angrenzender sanierungsbedürftiger Gebäude oder Brachen oder auch auf die Aufenthaltsqualitäten und somit Wohnqualitäten der Innenstadt. Die Umgestaltung von Straßen und Plätzen ermöglicht Verkehrsziele umzusetzen; sie begünstigt außerdem die Wiedernutzung von leerstehenden Laden- und Geschäftsräumen in den Erdgeschosszonen. Besondere Priorität erhalten somit die Neugestaltungen des Karlsplatzes, der Marienstraße, Johannisstraße, Charlottenstraße, Alexanderstraße, Georgenstraße und des Platzes um den Schwarzen Brunnen, der Schmelzerstraße, der Querstraße (nördlicher Abschnitt), Wydenbrugkstraße (südlicher Abschnitt), Obere Predigergasse, Löberstraße, Lauchergasse, Große Wiegardt und von Teilbereichen des Frauenplans.

► EINZELVORHABEN ZUM ABSCHLUSS
DER GESAMTMASSNAHME

Bezeichnung Vorhaben	Kosten in € (geschätzt)
Karlsplatz/ Johannisstr.	8.000.000
Alexanderstraße 1.BA (zw. Karlsplatz u. Querstraße)	650.000
Alexanderstraße 2.BA (zw. Querstraße u. Jakobstraße)	760.000
Alexanderstraße 3.BA (zw. Jakobstraße u. Schwarzer Brunnen)	360.000
Querstraße nördlicher Teilbereich	300.000
Georgenstraße 1. BA (zw. Markt u. Schwarzen Brunnen)	600.000
Georgenstraße 2. BA (Schwarzen Brunnen bis SG „Katharinenstraße“)	300.000
Schwarzer Brunnen	1.150.000
Wydenbrugkstraße südlicher Teilbereich	300.000
Obere Predigergasse	150.000
Schmelzerstraße	320.000
Löberstraße	160.000
Lauchergasse	200.000
Charlottenstraße	250.000
Große Wiegardt	140.000
Frauenplan 1. BA Teilbereich westl.	540.000
Frauenplan 2.BA Teilbereich östl.	850.000
Marienstraße 2. BA (südlich)	1.250.000
Georgenstraße 52 „Posthalterei“ Fassade	600.000
Wartburgallee 12	400.000
Goetheschule, Sanierung und Fassade, Schulhof	150.000
Stadtmauer Schloßberg, Domstraße und weitere	300.000

Folgende Straßenabschnitte sollen im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ nicht erneuert werden: am Rande des Sanierungsgebietes gelegene, kurze Straßenabschnitte in der Nicolaistraße, am Theaterplatz, in der Waisenstraße und Grimmelgasse. Die Erneuerung größerer öffentlicher Flächen wird in den Fällen der Fritz-Erbe-Straße, der Straße An der Münze, des Predigerplatzes, des Schlossbergs und des Wegs am Alten Friedhof, der Kleinen Wiegardt, der Mönchstraße, des Frauenplans und der Rittergasse, des Philosophenwegs und Frauenplans sowie der Sandgasse nicht im Rahmen der Gesamtmaßnahme weiterverfolgt.

Um die **Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden sowie die Entwicklung von brachliegenden Grundstücken sowie die Wiederbebauung von Baulücken** zu forcieren, werden verschiedene Instrumentarien weiterhin angewendet: Die Stadt berät - unterstützt von ihrem Sanierungsbetreuer - Eigentümer und Bauwillige bei ihren Vorhaben. Das Kommunale Förderprogramm bietet finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten insbesondere für Fassadensanierungen, die positiv auf das Stadtbild wirken, aber auch bei Maßnahmen an den Außenanlagen, wie beispielsweise Pflasterung, Entsiegelung oder Begrünung. Den Bauenden wird die Möglichkeit eingeräumt, Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h Einkommenssteuergesetz erhöht steuerlich abzusetzen. Bei besonders sanierungsbedürftigen Gebäuden werden Eigentümer angehalten, Gebäudesicherungen durchzuführen, die mit Städtebaufördermitteln in Teilen finanziert werden. In Einzelfällen sind Gesamtmodernisierungen zu fördern, wenn die Thüringer Städtebauförderrichtlinien, die Kontingente der Stadt sowie der städtische Haushalt dies ermöglichen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wird insbesondere bei lokal ansässigen Eigentümern ein Bewusstsein für die Unterstützungsmöglichkeiten und Vorzüge der Sanierung geschaffen. Indirekte positive Effekte zur Umsetzung der Sanierungsziele erzeugt die Projektinitiative „Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt“ durch erfolgsversprechende Öffentlichkeitsarbeit und die Generierung von Zukunftsstudien für Baulücken und leerstehende Gebäude. Die Kampagne wirkt zudem positiv auf das Gesamtimage der Innenstadt.

Die oben beschriebenen Vorhaben dienen auch dazu, den historischen Stadtgrundriss zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die im baulich-räumlichen Konzept der Vorbereitenden Untersuchung festgelegten raumbildenden Baukanten bleiben deshalb weitestgehend erhalten und werden nur in Einzelfällen angepasst. Gegebene Parzellenstrukturen und Baustrukturen werden bei Neubauvorhaben berücksichtigt und hinsichtlich der Proportionen, Kubaturen, Bauflächen und Fassadengestaltungen durchgesetzt. Weiterhin wird die Sanierung der erhaltenden Abschnitte der historischen Stadtmauer fortgeführt.

In mehreren Teilräumen sind die **Konkretisierung von Sanierungszielen und städtebaulichen Konzepten** beispielsweise in Form von Blockkonzepten notwendig. Hier müssen städtebauliche Lösungen gefunden werden, da die Überwindung von städtebaulichen Missständen blockiert zu sein scheint. Bei der Suche nach Lösungsansätzen sind die betroffenen Eigentümer nach Möglichkeit einzubeziehen. Dies trifft auf den südlichen Abschnitt der Löberstraße, auf die Bebauung der Alexanderstraße zwischen Querstraße und Karlsplatz, auf das Quartier an der Nonnengasse und An der Münze sowie auf das Volkshochschulgebäude (Schmelzerstraße 19) und seine Umgebung am Johannisplatz und an der Goldschmiedenstraße zu.

Weitere Planungen aus dem **baulich-räumlichen Konzept** der Vorbereitenden Untersuchungen werden fortgeführt andere verworfen. Dies trifft auf Fußwegeverbindungen durch Quartiere zu, die teils Priorität haben und günstig auf Sanierungsziele wirken können. Verworfen wird die Umsetzung von Fußwegeverbindungen, die einen geringen Effekt versprechen bzw. deren Umsetzung unverhältnismäßig unwahrscheinlich oder aufwändiger erscheint (vgl. „Plan 4: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme“). Den festgelegten Entwicklungsachsen und Platzgestaltungen wird mit der vorliegenden Fortschreibung überwiegend entsprochen. Lediglich der Frauenplan wird nicht in dem Maße umgestaltet, wie es vorgesehen war. Im baulich-räumlichen Konzept verortete Stellplatzanlagen werden nicht weiterverfolgt, da bereits an anderer Stelle Parkierungsschwerpunkte geschaffen worden sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Nördliche Innenstadt“ wird weiterverfolgt, er konkretisiert die Sanierungsziele für einen großen Teilbereich des Stadtzentrums.

5 | KOSTEN UND FINANZIERUNG

GRUNDSÄTZE DER FINANZIERUNG

Die nach den Zielen und Zwecken der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus dem Abgleich zwischen ursprünglich geplanten Maßnahmen und dem Stand der Durchführung und der Erreichung von Sanierungszielen. Die Vorhaben und entsprechende Ausgaben, die zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Maßnahme erforderlich sind, sind durch Mittel der Stadt, Städtebaufördermittel und sanierungsbedingte Einnahmen der Sanierungsmaßnahme zu finanzieren und in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen.

Ein Großteil der verbleibenden Vorhaben ist durch sanierungsbedingte Einnahmen zu finanzieren. Aufgrund der gegenwärtigen Haushaltssicherung und der damit eingeschränkten finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt sollte die frühzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen durch die Grundstückseigentümer stärker verfolgt werden. Die Vorteile der frühzeitigen Ablösung müssen dazu in der Öffentlichkeitsarbeit sowie in der direkten Ansprache der Eigentümer klar kommuniziert werden. Sollten diese Einnahmen noch nicht eingegangen sein, wird die Stadt diese zwischenfinanzieren müssen.

Der Umgang mit diesem Vorgehen und die Art und Weise der Gesamtabrechnung, ist jedoch durch das Land Thüringen in nächster Zeit zu klären. Hinzu kommt, dass die Programme der Städtebauförderung im Jahr 2020 umstrukturiert werden. Voraussichtlich werden die Förderkonditionen für die Stadt Eisenach weitestgehend unverändert bleiben. Dennoch stehen die folgenden Aussagen zu Kosten- und Finanzierung der Gesamtmaßnahme unter dem Vorbehalt dieser Klärungsbedarfe.

Das Verhältnis der Einnahmen und Ausgaben ist ausgewogen, um die weitere zügige Durchführung zu gewährleisten.

SANIERUNGSBEDINGTE EINNAHMEN

Sanierungsbedingte Einnahmen durch Ausgleichsbeträge §§ 154 ff BauGB

Sanierungsgebiet „Innenstadt“

in Tausend Euro

Ausgleichsbeträge aller zu veranlagenden Flurstücke Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (Schätzung)	11.300
„Ausgleichsbeträge per Bescheid nach Abschluss aus Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ (Schätzung)	1.100
Zwischensumme	12.400
Finanzierung von Maßnahmen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit sanierungsbedingten Einnahmen durch Ausgleichsbeträge - Bewilligungen (Stand 09.2019, gerundet)	1.381
Sanierungsbedingte Einnahmen zur weiteren Durchführung Sanierung „Innenstadt“	11.019

ZUSAMMENFASSUNG

Finanzierung ausstehender Maßnahmen

geschätzte Kosten in Tausend Euro

Art der Maßnahme	Anzahl	Gesamtkosten	Miteleistungsanteil Stadt	Anteil Bund/Land	sanierungsbedingte Einnahmen
Grunderwerb	0				
Ordnungsmaßnahmen	18	16.280	1.965	4.605	9.710
Baumaßnahmen	6	1.820	203	407	1.210
sonstige Maßnahmen	5	811	256	513	42
Summen:		18.911	2.424	5.525	10.962

KOSTEN UND FINANZIERÜBERSICHT

geschätzte Kosten in Tausend Euro

Bezeichnung	Art	Kosten gesamt	HHJ 2020				HHJ 2021				HHJ 2022				HHJ 2023				HHJ 2024				HHJ 2025				HHJ 2026				HHJ 2027				HHJ 2028						
			MLA Stadt	B/L	SE *	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE				
Karlsplatz/ Johannisstr.	OM	8.000	1.567	3.133	3.300	1.600	533	1.067		1.500	400	800	300	1.500	333	667	500	1.500	300	600	600	1.900																			
Alexanderstraße 1.BA (zw. Karlsplatz u. Querstraße)	OM	650			650																			50		50	600			600											
Alexanderstraße 2.BA (zw. Querstraße u. Jakobstraße)	OM	760			760												40		40	720		720																			
Alexanderstraße 3.BA (zw. Jakobstraße u. Schwarzer Brunnen)	OM	360			360														50		50	310		310																	
Querstraße nördlicher Teilbereich	OM	300			300																			30		30	270			270											
Georgenstraße 1. BA (zw. Markt u. Schwarzen Brunnen)	OM	600			600					40		40	560		560																										
Georgenstraße 2. BA (Schwarzen Brunnen bis SG "Katharinenstr.")	OM	300			300											40		40	260		260																				
Schwarzer Brunnen	OM	1.150	230	920		1.150	230	920																																	
Wydenbrugkstraße südlicher Teilbereich	OM	300			300							20		20	280			280																							
Obere Predigergasse	OM	150			150																		20		20	130			130												
Schmelzerstraße	OM	320	40	80	200												20	7	13	300	33	67	200																		
Löberstraße	OM	160			160																							20		20	140					140					
Lauchergasse	OM	200			200																		20		20	180			180												
Charlottenstraße	OM	250			250					20		20	230		230																										
Große Wiegardt	OM	140			140																	20		20	120			120													
Frauenplan 1. BA Teilbereich westl.	OM	540			540																		50		50	490			490												
Frauenplan 2.BA Teilbereich östl.	OM	850			850																					50		50	800						800						
Marienstraße 2. BA (südlich)	OM	1.250	128	472	650	600	128	472		650		650																													
Georgenstraße 52 "Posthalterei" Fassade	BM	600	37	74	490	600	37	74	490																																
Wartburgallee 12	BM	400	133	267						400	133	267																													
Goetheschule, Sanierung und Fassade, Schulhof	BM	150			150																		150		150																
Stadtmauer Schloßberg, Domstraße und weitere	BM	300			300																	20		20	280			280													
Vorhaben im Kommunalen Förderprogramm	BM	270			270	30		30	30			30	30			30	30											30	30			30	30			30					
sonstige private Baumaßnahmen	BM	100	33	67													30	10	20					40	13	27	30	10	20												
Öffentlichkeitsarbeit (2/3 Anteil)	sonst.	9	3	6		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7		1	0,3	0,7					
Beratung durch Stadt	sonst.																																								
Sanierungsbetreuer (2/3 Anteil)	sonst.	750	250	500		83	28	56		83	28	56		83	28	56		83	28	56		83	28	56		83	28	56		83	28	56		83	28	56					
Zentral-Genial	sonst.	10	3	7		5	2	3		5	2	3																													
Prüfung sanierungs- beeinflusste Bodenwerte	sonst.	42			42	42			42																																
		18.911	2.424	5.525	10.962	4.111	958	2.592	562	2.729	563	1.126	1.040	2.424	361	723	1.340	2.024	345	690	990	3.384	61	123	3.200	944	28	56	860	1.574	41	83	1.450	664	38	76	550	1.054	28	56	970

* OM = Ordnungsmaßnahme
 BM = Baumaßnahme
 sonst = sonstige Maßnahmen
 MLA Stadt = Miteleistungsanteil der Stadt an der Förderung
 B/L = Finanzierungsanteil von Bund und Land an der Förderung
 SE = Sanierungsbedingte Einnahmen zur Finanzierung der Förderung

6 | FORTSCHREIBUNG DES DURCHFÜHRUNGSZEITRAUMS UND ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMASSNAHME

Im Ergebnis der Fortschreibung der Sanierungsziele zeigt sich eine überschaubare Zahl an Maßnahmen, deren Durchführung besonders geeignet erscheint die 1993 von der Stadt Eisenach beschlossenen Sanierungsziele zu erreichen. Die Stadt Eisenach folgt außerdem der Pflicht zur zügigen, planvollen Durchführung, in dem sie nicht realisierbare Ziele und Maßnahmen nach sorgfältiger Analyse aufgibt.

Zu Beginn der Gesamtmaßnahme wurde kein Durchführungszeitraum bindend festgelegt. Dennoch wurde kontinuierlich auf die Erreichung der Ziele der Maßnahme hingearbeitet. Die Sanierung vieler Gebäude durch private Eigentümer sowie durch die Stadt und die Erneuerung von Straßen und Plätzen genauso wie vorbereitende Maßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit, beratende Tätigkeiten und die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ergeben einen Gebietszustand, der den Sanierungszielen bereits zu großen Teilen entspricht. Die kontinuierliche Durchführung der Maßnahmen wurde in den letzten Jahren jedoch zunehmend durch die problematische Finanzlage der Stadt Eisenach erschwert. So wurde es zunehmend schwieriger, die städtischen Miteleistungsanteile zur Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen aufzubringen. Auch private Vorhaben wurden immer weniger unterstützt. Zugleich unterliegen viele der noch immer bestehenden Brachen und Leerstände schwierigen Bedingungen, seien es ungeklärte oder nicht handlungsfähige Eigentumsverhältnisse, problematische Grundstückszuschnitte oder Verkehrsbelastungen. So ist die Umsetzung aller ausstehenden Vorhaben im Sinne der zügigen Durchführung nicht realistisch.

Die Stadt Eisenach ist aufgrund der vorliegenden Fortschreibung in der Lage, abschließend die noch durchzuführenden Sanierungsziele zu bestimmen und damit auch den Durchführungszeitraum und den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme festzulegen. Die fortgeschriebenen Ziele und Maßnahmen entsprechend dem Kosten- und Finanzierungsplan vom November 2019 und sind bis zum Jahr 2028 realisierbar.

Es wird angestrebt, die im Kapitel 4 und 5 angeführten Vorhaben in einem Zeitraum von neun Jahren durchzuführen und damit den Zweck der Sanierungsmaßnahme zu erreichen. Es ist geplant, die Sanierungsmaßnahme zum 31.12.2028 abzuschließen und im Jahr 2029 die Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrates gemäß § 162 BauGB aufzuheben.

ANHANG

Übersicht über die Sanierungsziele und den Durchführungsstand

Plan 1: Durchführungsstand Sanierung Gebäude und öffentlicher Raum

Plan 2: Durchführungsstand Nutzung

Plan 3: Durchführungsstand baulich-räumliches Konzept

Plan 4: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Plan 5: Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Fotodokumentation: Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet „Innenstadt“, 2019

► SANIERUNGSZIELE UND DURCHFÜHRUNGSSTAND

Grundlagen: Bericht der vorbereitenden Untersuchungen, städtebaulicher
Rahmenplan Kernstadt Eisenach, Textteil S. 48 ff.

Kategorie	Ziel	Durchführungsstand %
Übergeordnete Ziele	Weiterentwicklung der Kernstadt unter Berücksichtigung sich veränderter struktureller und städtebaulicher Anforderungen	100
	Sicherung der Wohn- Einkaufs- und Aufenthaltsfunktion	100
	Fortbestehen eines lebendigen Stadtzentrums	100
Nutzungsstruktur	Erhalt der charakteristischen Nutzungsmischung in der Altstadt	100
	Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion – Vermeidung von Verdrängungstendenzen	100
	Bedarfsangepasste und stadtbildverträgliche Erweiterung von Einzelhandelsflächen unter prioritärer Nutzung von Reserven im Bestand	100
	Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen des gehobenen Bedarfs auf den Bereich zwischen Marktplatz und Karlsplatz bzw. der östlichen Georgenstraße	100
	Orientierung der Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen an den Anforderungen eines Mittelzentrums	100
Bauliche Struktur/ Stadtbild	Erhaltung und Sicherung des gewachsenen historischen Stadtgrundrisses (klein-maßstäbliche Bebauung, Straßen- und Platzräume, Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung, Blockgröße, Raumführung, Raumproportion, Raumfolge)	90
	Instandsetzung und Sanierung des Gebäudebestands, insbesondere Mobilisierung privater Eigentümer für private Sanierungsmaßnahmen	90
	Orientierung von Neu- und Anbauten an vorhandenen Baustrukturen (Höhe, kleinteilige Parzellenstruktur, Nutzungsgliederung) und Ablesbarkeit als Neubau und qualitätvolle, zeitgemäße Architektur	90
	Erhalt und Weiterentwicklung spezifischer Quartiersstrukturen (Parzellenstruktur, Fassadengliederungen, ortstypische und maßstäbliche Materialien)	90

Kategorie	Ziel	Durchführungsstand %
Freiraum	Instandsetzung und Sanierung der öffentlichen Räume	70
	Sicherung und qualitative Aufwertung öffentlicher Grünflächen als Erholungsräume und stadtoökologischer Ausgleichsräume, Beschränkung neuer Grün- und Freiflächen auf Quartiersinnenbereiche, u. a. in Form von halböffentlichen Räumen	90
	Erhaltung und Weiterentwicklung der Vernetzung von Grünflächen durch Fußwegeverbindungen sowie Anbindung der Grünflächen an den angrenzenden Landschaftsraum	90
	Behutsame Blockentkernung zur stadtoökologischen und gestalterischen Aufwertung der privaten Quartiersinnenbereiche (Zusammenlegung benachbarter Höfe, Ausbildung von Zuwegungen, Flächenentsiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Abbruch von Nebengebäuden, Erhöhung Vegetationsbestand)	90
	Öffnung von Schulhöfen und vergleichbarer Flächen für die Allgemeinheit zur Verbesserung der Versorgungsfunktion mit Spiel- und Aufenthaltsflächen	70
Naturhaushalt	Verbesserung der Lufthygiene und des Kleinklimas durch Reduzierung des Hausbrandes und des Individualverkehrs in der Kernstadt	80
	Reduzierung des Versiegelungsgrades	90
Verkehr	Erhalt des vorhandenen Straßennetzes	100
	Reduzierung des Durchgangsverkehrs sowie Komforteinschränkung beim MIV durch geeignete gesamtstädtische Verkehrsplanung sowie ortsspezifischen Maßnahmen (Geschwindigkeitsbeschränkungen, Parkrestriktionen, Sammelstellplatzanlagen in fußläufiger Entfernung zur Kernstadt)	70
	Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs in der Kernstadt (Verkehrsberuhigung, Straßengestaltung und Begrünung, Ausbau Gehwege, Querungshilfen, teilweise separate Wegeführung)	80
	Gewährleistung eines bedarfsgerechten Angebotes im öffentlichen Personennahverkehr (Bus) (Attraktivierung und Beschleunigung)	90
	Schaffung guter Verkehrsbedingungen für Anlieger- und Wirtschaftsverkehr (ausreichend Stellplätze)	100

Stadt Eisenach
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

Durchführungsstand Sanierung Gebäude und öffentlicher Raum

--- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt",
 Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Wandelhalle"

Bauzustand Gebäude*
 * vom öffentlichen Raum einsehbare Gebäudeteile

- Neubau (ab 1990)
- Baustelle
- saniert
- sanierungsbedürftig
- stark sanierungsbedürftig (Gesamtmodernisierung erforderlich)
- Gebäudebestand nicht erfasst

— Stadtmauer, saniert
 — Stadtmauer, unsaniert

Leerstand und Brachen

- Gebäude leerstehend
- Gebäude teilweise leerstehend
- ✕ Baulücke/Brache
 (nur Darstellung von Baulücken, die nicht den Sanierungszielen entsprechen)

Sanierungsstand öffentlicher Raum

- Öffentliche Verkehrsfläche, saniert
- Öffentliche Verkehrsfläche, unsaniert
- Öffentliche Verkehrsfläche in Sanierung (gegenwärtig Baustelle)



Grundlagen
 Bestandserhebung durch die KEM Kommunalentwicklung Mittelddeutschland GmbH 2018/2019

Durchführungsstand Sanierung Gebäude und öffentlicher Raum

Verfasser	KEM Kommunalentwicklung Mittelddeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	März 2019
Plan-Nr.	1/5
Maßstab	1:1.500
Papierformat	DIN A0
Stand	September 2019
Hinweise	Die Einstufungen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile. Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.

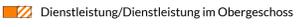
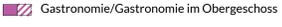
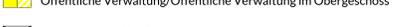


Stadt Eisenach
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

Durchführungsstand Nutzung

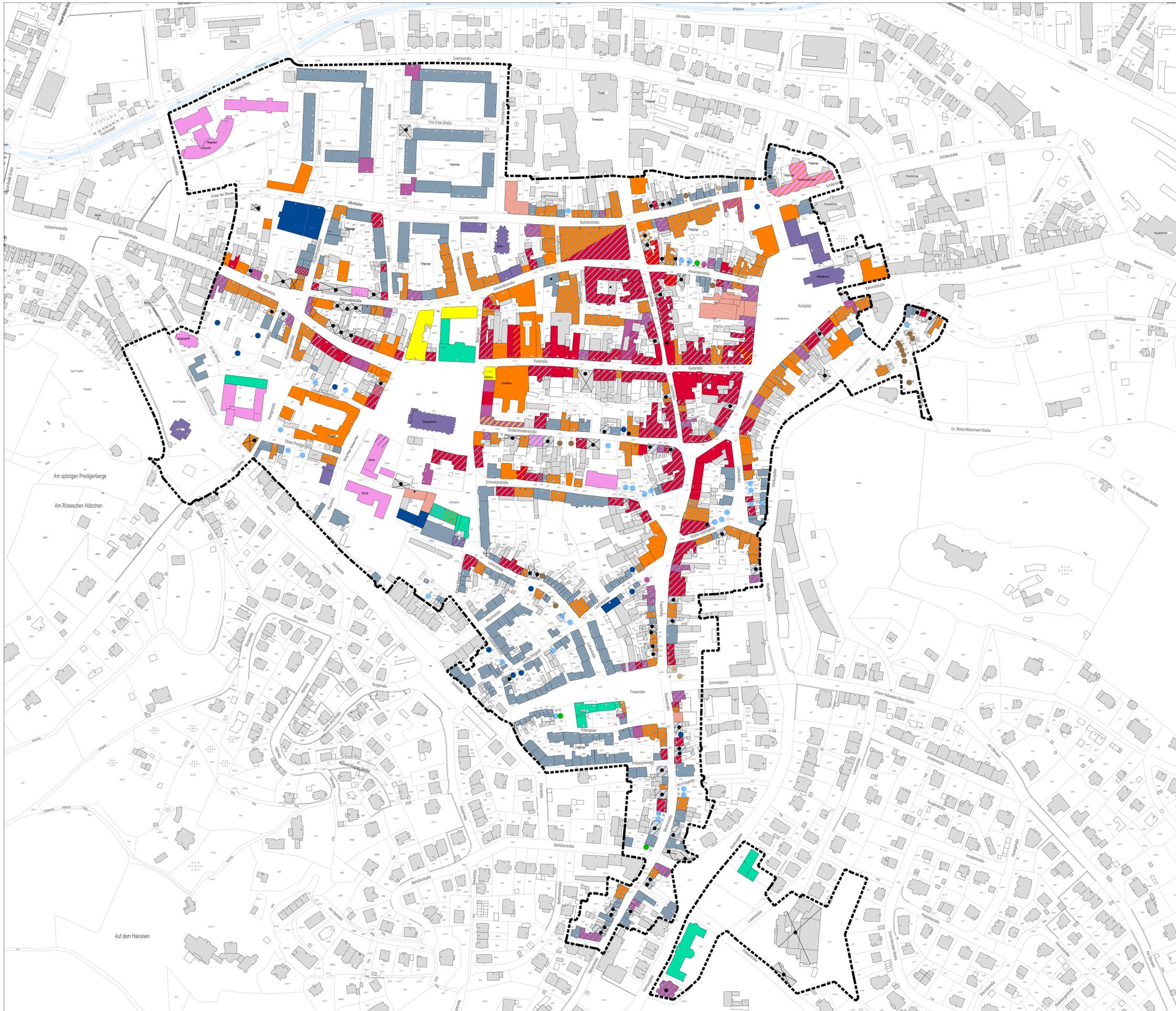
--- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt", Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Wandelhalle"

Gebäudenutzung

-  Wohnen/Wohnen im Obergeschoss
-  Einzelhandel/ Einzelhandel im Obergeschoss
-  Dienstleistung/ Dienstleistung im Obergeschoss
-  Hotel
-  Gastronomie/ Gastronomie im Obergeschoss
-  Soziales
-  Kirche
-  Kultur
-  Öffentliche Verwaltung/ Öffentliche Verwaltung im Obergeschoss
-  Leerstehendes Gebäude
-  Leerstand Erdgeschoss
-  Parkhaus
-  Gebäudenutzung nicht erfasst

Baulückennutzung

-  Parkfläche - unbefestigt (Kies, Schotter)
-  Parkfläche - befestigt (Asphalt, Pflaster)
-  Außengastronomie
-  Grünfläche, gepflegt
-  Baustelle
-  Keine Nutzung (Brache, beginnende Sukzession)



Grundlagen
 Bestandshebung durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2018/2019

Durchführungsstand Nutzung

Verfasser	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	März/April 2019
Plan-Nr.	2/5
Maßstab	1:1.500
Papierformat	DIN A0
Stand	September 2019
Hinweise	Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



Stadt Eisenach
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

Durchführungsstand baulich-räumliches Konzept

- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt", Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Wandelhalle"

Sanierungsstand öffentlicher Raum

- Platzgestaltung - umgesetzt
- Platzgestaltung - ausstehend
- Öffentliche Grünfläche - umgesetzt
- Öffentliche Grünfläche - ausstehend
- Stadtbildprägende Vegetation/straßenbegleitende Baumbepflanzung - umgesetzt
- Stadtbildprägende Vegetation/straßenbegleitende Baumbepflanzung - ausstehend
- Spielplatz - umgesetzt
- Spielplatz - ausstehend
- Maßnahmenerschwerpunkt Stadtbild, Denkmalpflege, Freiraum - umgesetzt
- Maßnahmenerschwerpunkt Stadtbild, Denkmalpflege, Freiraum - ausstehend
- Erweiterungsräume Einzelhandel, Dienstleistung und zentrale Einrichtungen - umgesetzt

Baustruktur

- vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - umgesetzt
- vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - nicht umgesetzt
- Baulückenschließung Neubau - umgesetzt
- Baulückenschließung Neubau - ausstehend

Verkehr und Erschließung

- Parkierungsschwerpunkte - umgesetzt
- Parkierungsschwerpunkte - ausstehend
- ▶▶▶▶ Entwicklungsachse - umgesetzt
- ▶▶▶▶▶ Entwicklungsachse - ausstehend
- Fußwegeverbindung außerhalb des Straßenraumes - umgesetzt
- Fußwegeverbindung außerhalb des Straßenraumes - ausstehend
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 "Nördliche Innenstadt"

Sonstige Maßnahmen

- Bebauungspläne, Grünordnungspläne - teilweise umgesetzt
- Gestaltungssatzung - umgesetzt
- Beratungstätigkeit - in Umsetzung
- Öffentlichkeitsarbeit - in Umsetzung
- Bürgerbeteiligung - in Umsetzung
- Modellhafte Sofortmaßnahmen - in Umsetzung

Grundlagen
 Bericht der vorbereitenden Untersuchungen, Städtebaulicher Rahmenplan Kernstadt Eisenach, 1993.
 Bebauungsplan Nr. 4 "Nördliche Innenstadt"

Durchführungsstand baulich-räumliches Konzept

Verfasser	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	April-Mai 2019
Plan-Nr.	3/5
Maßstab	1:1.500
Papierformat	DIN A0
Stand	September 2019
Hinweise	Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



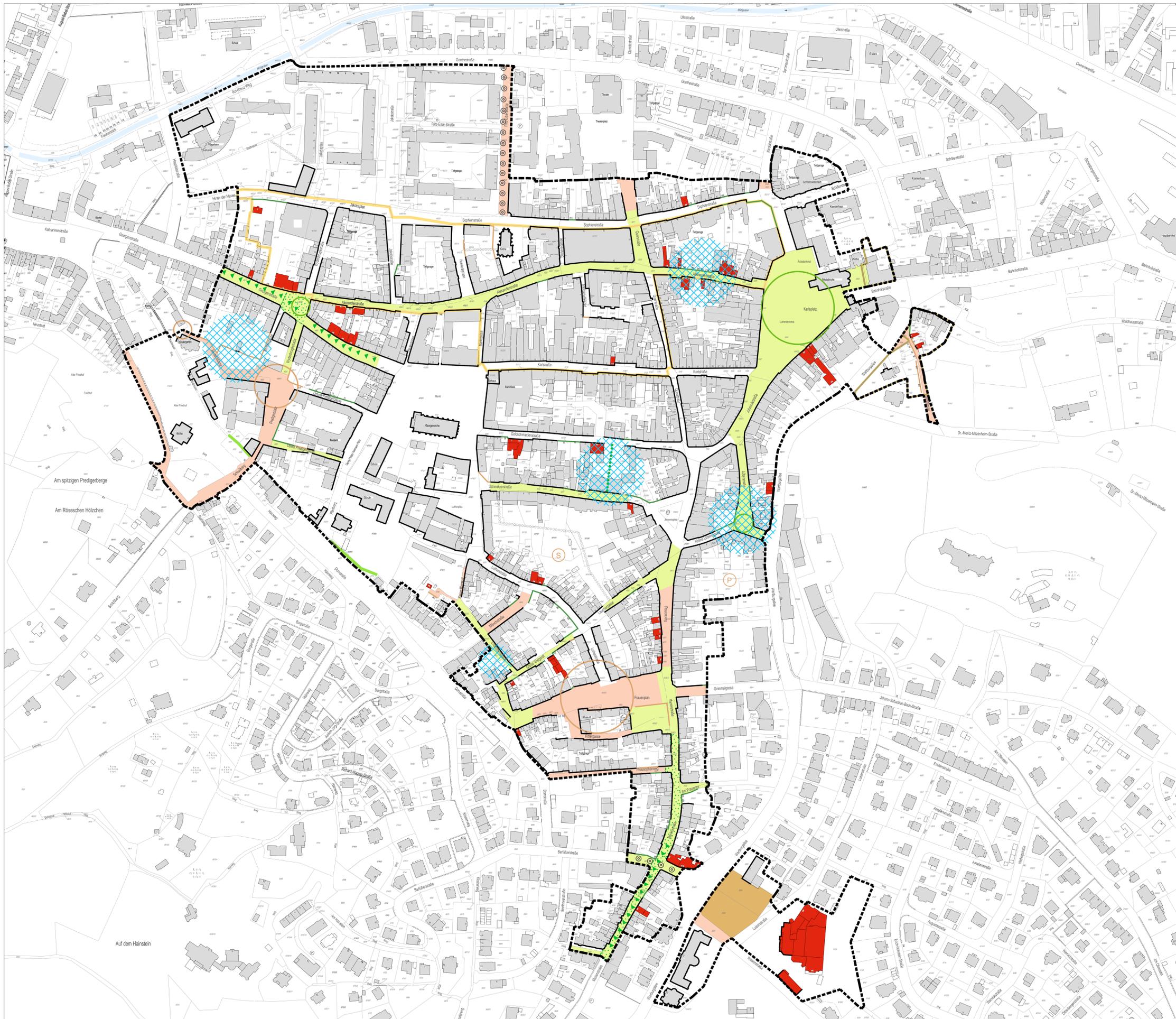
Stadt Eisenach Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt", Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Wandelhalle"
- Erforderlichkeit einer Konkretisierung der Sanierungsziele - Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten
- Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen - verfolgt
- Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen in Umsetzung (Planung)
- Erneuerung von Freiflächen und Verkehrsflächen - verworfen
- Platzgestaltung - verfolgt
- Platzgestaltung - verworfen
- Sanierung öffentliche Grünfläche - verworfen
- Stadtbildprägende Vegetation/straßenbegleitende Baumpflanzung - verworfen
- Sanierung Stadtmauer - verfolgt
- Verkehr und Erschließung**
- Parkierungsschwerpunkt - verworfen
- Entwicklungsschwerpunkt - verfolgt
- Entwicklungsschwerpunkt - verworfen
- Fußwegeverbindung - verfolgt
- Fußwegeverbindung - verworfen
- Baustruktur**
- Vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - verfolgt
- Schließung Raumkante - verfolgt
- Schließung Raumkante - verworfen
- Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude hoch (Gesamtmodernisierung)
- Nutzung**
- Bau von Spielplätzen - verworfen
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan B6 "Bahnhofsvorstadt" - verfolgt
- Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans B4 "Nördliche Innenstadt" - verfolgt
- Beratung und Öffentlichkeitsarbeit** - verfolgt
- Beratungstätigkeit durch die Stadt** - verfolgt
 Sanierungsbeauftragter
 Betreibung Sanierungsbüro
- Öffentlichkeitsarbeit** - verfolgt
 Tag der Städtebauförderung (2019, 2020, 2021)
 Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt (2018-2021)
 Website
 Informationsflyer
- Bürgerbeteiligung** - verfolgt
 Tag der Städtebauförderung (2020, 2021)
 Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt (2018-2021)
- Projektinitiative** - verfolgt
 Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt (2018-2021)

Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Zeitraum der Bestandsaufnahme April-Mai 2019
 Plan-Nr. 4/5
 Maßstab 1:1.500
 Papierformat DIN A0
 Stand September 2019
 Hinweise Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



Stadt Eisenach Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

Zielkonzept

- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt", Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Wandelhalle"
- Erforderlichkeit einer Konkretisierung der Sanierungsziele - Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten
- Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen
- Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen in Umsetzung
- Platzgestaltung
- Sanierung Stadtmauer
- Verkehr und Erschließung**
- Entwicklungsbahn
- ⋯ Fußwegeverbindung
- Baustruktur**
- Schließung Raumkante
- Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude hoch (Gesamtmodernisierung)
- Nutzung**
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan B6 "Bahnhofsvorstadt"
- Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans B4 "Nördliche Innenstadt"

Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

Beratungstätigkeit durch die Stadt
Sanierungsbeauftragter
Betriebung Sanierungsbüro

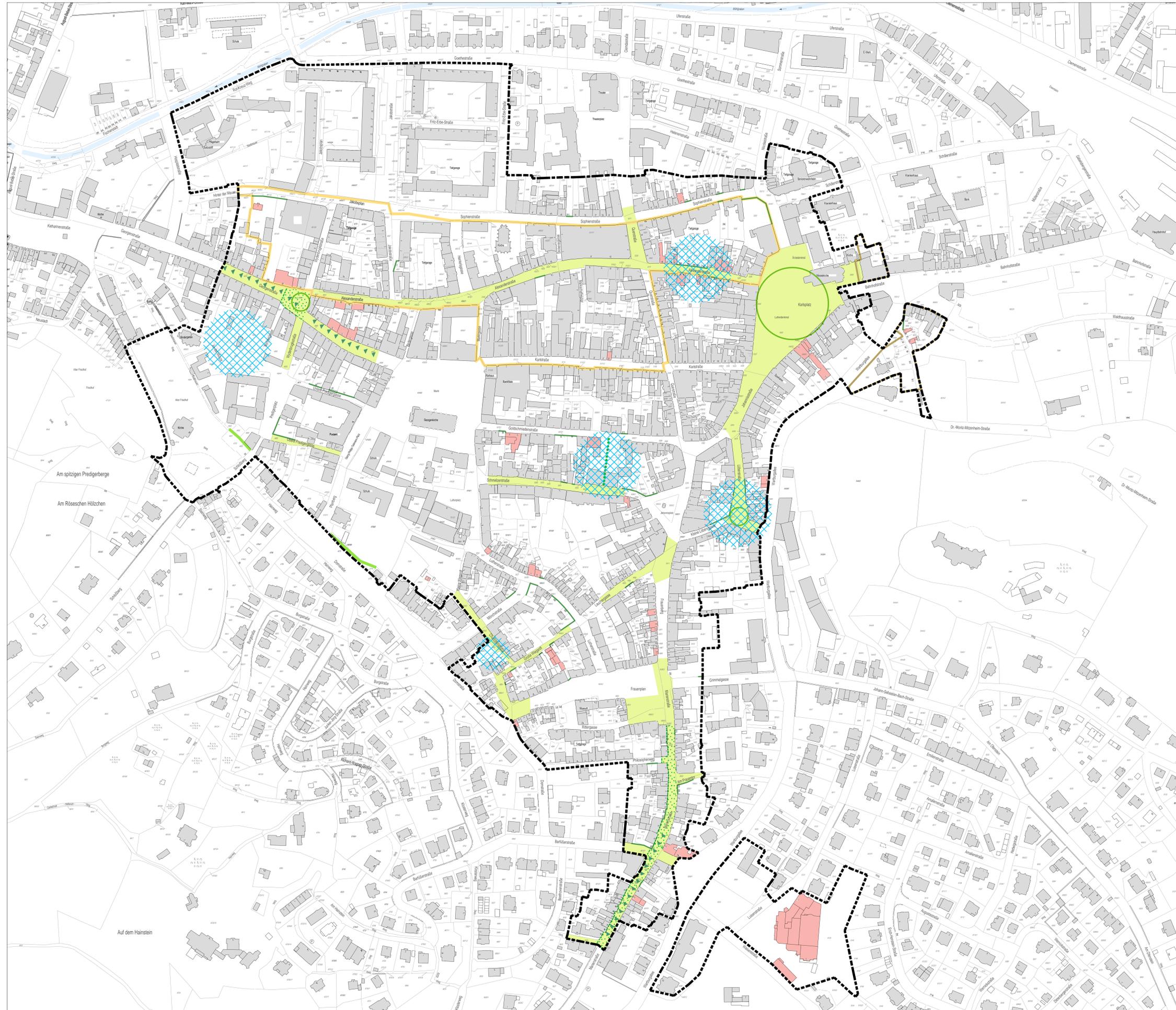
Öffentlichkeitsarbeit -verfolgt
Tag der Städtebauförderung (2019, 2020, 2021)
Zentral Genial: Neues Wohnen in der Altstadt (2018-2021)
Webseite
Informationsflyer

Bürgerbeteiligung -verfolgt
Tag der Städtebauförderung (2020, 2021)
Zentral Genial: Neues Wohnen in der Altstadt (2018-2021)

Projektinitiative -verfolgt
Zentral Genial: Neues Wohnen in der Altstadt (2018-2021)

Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Verfasser	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	April-Mai 2019
Plan-Nr.	5/5
Maßstab	1:1.500
Papierformat	DIN A0
Stand	September 2019
Hinweise	Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



ANHANG

FOTODOKUMENTATION

Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet „Innenstadt“, 2019

► **Sanierung durchgeführt**

Markt



Badergasse



Marktgasse



► Sanierung durchgeführt

Sophienstraße





Jakobsplan



Stickereigasse

Wydenbrugkstraße



► Sanierung durchgeführt



Henkelsgasse

Jakobstraße



Fritz-Erbe-Straße





Rot-Kreuz-Weg

Untere Predigergasse



Nonnengasse



► Sanierung durchgeführt



Georg-Philipp-Telemann-Platz

Pfarrberg





Esplanade

Lutherplatz



► Sanierung durchgeführt

Lutherstraße



Luisenstraße



► Sanierung durchgeführt

Johannisplatz



Kleine Löbersgasse



Goldschmiedenstraße



► Sanierung durchgeführt



Querstraße



Karlstraße

Nicolaistraße



Schillerstraße



► Sanierung ausstehend

Alexanderstraße





Querstraße

Georgenstraße



► Sanierung ausstehend



Wydenbrugkstraße, südlicher Abschnitt

Georgenstraße, Schwarzer Brunnen





Obere Predigergasse

Schmelzerstraße



► Sanierung ausstehend



A 25

Charlottenstraße

Große Wiegardt





Frauenplan, östlicher Teilbereich

Frauenplan, westlicher Teilbereich



► Sanierung ausstehend

Marienstraße



Lauchergasse



Löberstraße



► Sanierung ausstehend



Karlsplatz



Johannisstraße

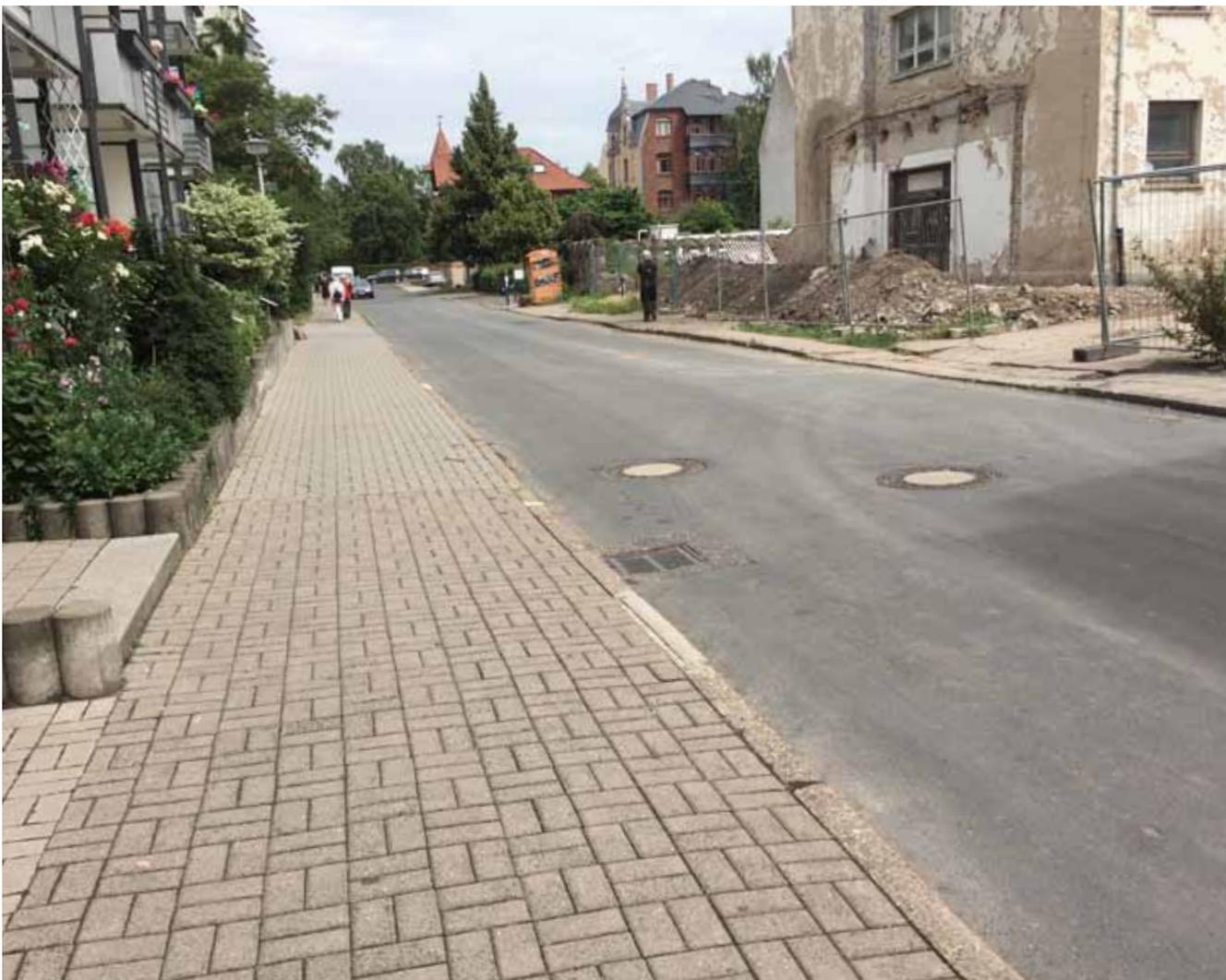
► Sanierung verworfen

A 30 |

Nicolaistraße, nördlicher Teilbereich



Fritz-Erbe-Straße



Predigerplatz und An der Mütze



A 32 |



Schloßberg



Weg am Friedhof



► Sanierung verworfen



A 33

Kleine Wiegardt

Mönchstraße



Frauenplan, Teilbereiche

(zur Unterscheidung der Teilbereiche, deren Sanierung im Rahmen der Gesamtmaßnahme verfolgt oder verworfen wird, siehe Plan 4: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme)



► Sanierung verworfen

Rittergasse



Philosophenweg



Grimmelgasse



Sandgasse

