



Projektaufruf des BMI „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Interessenbekundung der Stadt Eisenach

Goldschmiede Eisenach: Maßnahmen für eine vitale Stadtmitte
2022 bis 2025



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung	3
1. Kurzbeschreibung.....	3
2. Inhalte und Ziele des Projekts im Überblick	5
3. Ausgangssituation	5
4. Auswahl des Projektgebiets	6
Fördergegenstände.....	8
5. Konzepte und Strategien zur Bewältigung des Strukturwandels.....	8
6. Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen, Gutachten, Planungen für die Aufwertung und Nachnutzung der Standorte.....	8
7. Aufbau von neuen oder Ausbau bestehender innenstadtbezogener Kooperationen (z.B. Zentrenmanagement).....	9
8. Vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten	10
9. Innenstadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit.....	11
10. Geringfügig baulich-investive Maßnahmen.....	11
Besondere Merkmale.....	12
11. Angaben zur Wirkung des Projekts, der einzelnen Aktivitäten und Maßnahmen im Projektgebiet, auf die Gesamtstadt/ Region	12
12. Beitrag des Projekts und der einzelnen Fördergegenstände zur Lösung der jeweiligen Probleme	12
13. Angaben zu Projektbeteiligten und deren Zusammenarbeit	13
14. Ablauf- und Zeitplan.....	13
Kosten und Finanzierung	14
15. Fördermaßnahmen	14
16. Darstellung der Gesamtfinanzierung.....	14

Die Interessenbekundung wurde bearbeitet durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Eisenach und die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Stadt Eisenach

Annika Brill
Patrick Nickol
Maria Häfner

Amt für Stadtentwicklung
Markt 22, 99817 Eisenach



KEM GmbH

Jakob Kratzsch
Dr. Tobias Eisold

Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9, 07743 Jena



Stand: 14.09.2021

PROJEKT BESCHREIBUNG

Projekttitle

20 Zeichen maximal

Goldschmiede Eisenach

Thema

300

Maßnahmen für eine vitale Stadtmitte

1. Kurzbeschreibung

2.500

Gold ist wertvoll, fest aber formbar – genauso wie die vielen Räume des Stadtzentrums, wo verschiedene Nutzungen und Angebote die physische Begegnung der Menschen in einer Stadt ermöglichen. Diese Räume, Nutzungen und Angebote im Stadtzentrum sind von hohem Wert für eine Gesellschaft, da es an diesen Orten gesellschaftliche Aktivitäten und Austausch gibt, was nachhaltig das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohnenden stärkt.

Auch die Eisenacher Innenstadt leidet an einer Abnahme der Vitalität. Gesellschaftliche Veränderungen, wie Konzentrationsprozesse im Einzelhandel und der zunehmende Onlinehandel in den letzten Jahren, wurden durch die Pandemie zusätzlich verstärkt und zeigen sich in einer Abnahme der Vitalität sowie in Leerständen und Brachen.

Mit dem Projekt „Goldschmiede Eisenach“ soll an einer neuen Nutzungsmischung im Zentrum gearbeitet werden: Hier werden Strategien zur Begegnung des Strukturwandels entwickelt, neue Angebote erprobt und Kooperationen entstehen.

Für eine wahrnehmbare Signalwirkung nimmt das Projekt in der Goldschmiedenstraße einen konkreten, räumlichen Ausgangspunkt: Die Straße, die parallel zur vitalen Karlstraße verläuft, ist seit Jahren untergenutzt. Leerstehende Läden, Baulücken und ein ungenutztes ehemaliges Warenhaus prägen das Straßenbild negativ. Die historische Bebauung der Straße sowie das architektonisch prägnante ehemalige Kaufhaus „Steppke“ aus den 1920er Jahren wirken jedoch gleichzeitig identitätsstiftend für die Eisenacher Bevölkerung.

Der Straßenzug und das Kaufhaus werden zum Schlüsselprojekt: Hier bündeln sich die verschiedenen Projektbausteine und Maßnahmen. Leere Läden werden zu Versuchslaboren, wo neue Nutzungen ausprobiert werden. Eigentümerinnen werden beim Umbau der leeren Erdgeschossräume unterstützt. Im Erdgeschoss des ehemaligen Kaufhauses zieht das Citymanagement ein und das Projekt erhält einen zugänglichen, sichtbaren Ausgangspunkt. Die Straße wird wiederbelebt und von hier aus auf die weitere Innenstadt ausstrahlen.

Zudem werden konzeptionelle Grundlagen geschaffen und ein tatkräftiges Kooperationsnetzwerk für die Arbeit an einem vitalen Stadtzentrum etabliert. Dazu werden bestehende Kooperationen und

Projekte, die bereits in der Innenstadt wirksam sind, aufgegriffen. Es wird ein Citymanagement geschaffen, das die Ziele der Innenstadtentwicklung forciert, das Projekt vorantreibt und wichtige konzeptionelle Grundlagenarbeit in die Wege leitet.



Abbildung 1: Die Goldschmiedenstraße mit Blick Richtung Osten (Foto: KEM GmbH)

2. Inhalte und Ziele des Projekts im Überblick

2.000

Das Kernziel des Projekts ist es, die Vitalität des Stadtzentrums als Mitte der Stadtgesellschaft zu sichern und zu verbessern. Hierzu liegt der Fokus auf den Erdgeschossnutzungen der Gebäude, da diese Räume von einem Strukturwandel betroffen sind. Damit die Funktion der Innenstadt von der Versorgung über kulturelle, öffentliche, touristische Angebote und Raum für Begegnung und Kommunikation aufrechterhalten wird, müssen vor allem vielfältige und kleinteilige Nutzungen entstehen.

Um neue Nutzungen zu finden und im Einzelhandel innovative Ideen zu begünstigen, soll das Projekt „Goldschmiede Eisenach“ neue Ansätze aufzeigen, ein positives Signal aussenden und zum Umdenken anregen. Hierzu muss erstens konzeptionelle Arbeit geleistet werden und ein Wissenstransfer entstehen, der Nutzungs- und Gestaltungsalternativen erforscht und aufzeigt. In diesem Zusammenhang wird auch die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung in Bezug auf die Entwicklung der Innenstadt geschärft.

Zweitens muss die Stadtgesellschaft angestoßen werden, neue, womöglich riskante Nutzungen auszuprobieren. Hierzu liefert das Projekt Räume für Experimente und beratende und finanzielle Hilfe um bleibende Nutzungen zu generieren. Dabei werden diese Räume genutzt, um durch Öffentlichkeitsarbeit und Gestaltung von Schaufenstern auf das Projekt hinzuweisen, Bilder zu erzeugen und zu Ideen anzuregen. Der Ansatz baut auf das bestehende Eisenacher Projekt „Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt“ auf, bei welchem die Stadt, ein ortsansässiger Verein und der städtische Sanierungsbetreuer in den letzten Jahren durch das Aufzeigen von Ideen und Bildern für innerstädtische Branchen Entwicklungen anstoßen konnte.

Drittens entsteht mit dem Projekt ein Kooperations- und Arbeitsnetzwerk, angetrieben und organisiert durch ein neues Citymanagement, welches dauerhaft an der Vitalität der Angebote und einem zukunftsfähigen Zentrum arbeitet.

3. Ausgangssituation

2.000

Die Innenstadt hat große Bedeutung - nicht nur für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Kultur, öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Viele Gäste kommen ins Zentrum insbesondere aufgrund der Reformationsgeschichte, dem Wirken Martin Luthers vor Ort und der Unesco-Welterbestätte Wartburg, welche vom Eisenacher Marktplatz nur 30 Gehminuten entfernt ist. Dennoch macht sich der Strukturwandel im Einzelhandel bemerkbar: Parallel zur Fußgängerzone, bestehend aus Karl- und Querstraße, stehen viele Erdgeschosszonen leer oder sind nicht adäquat genutzt. Selbst in der Karlstraße gibt es inzwischen Leerstand. Große lokale Einzelhändler kämpfen seit der Corona-Pandemie ums wirtschaftliche Überleben. Auch in Eisenach verstärken sich, trotz relativ konstanter Einwohnerzahlen der letzten Jahre, bestimmte Trends im Einzelhandel. Eine markante Entwicklung, die seit 2013 zu beobachten ist, ist der Rückgang der Betriebszahlen um rund 18 %, wobei insbesondere die Nebenlagen, sogenannte „1b-Lagen“, von dieser Entwicklung betroffen sind.

Nachdem die Eisenacher Innenstadt bis zur Wende städtebaupolitisch vernachlässigt worden war, wurden in den letzten 30 Jahren große Anstrengungen unternommen: Im Zuge der Stadtsanierung und mithilfe von Städtebaufördermitteln konnte das historische Stadtbild weitestgehend erhalten bleiben, sodass dieses das Zentrum positiv prägt. Auch die öffentlichen Räume wurden neugestaltet.

Allerdings begann dieser Prozess verzögert und noch heute sind wichtige Stadträume wie der Karlsplatz oder die Georgenstraße in einem unbefriedigenden Zustand. Aufgrund der begrenzten Mittelzuweisungen und der geringen personellen Ressourcen werden die öffentlichen Räume nur langsam, Schritt für Schritt neugestaltet. Für innovative strategische Ansätze zur Begegnung dieses Strukturwandels sind die geltenden Richtlinien der in Eisenach angemeldeten Städtebauförderprogramme nicht ausgelegt.

4. Auswahl des Projektgebiets

2.500

Als Gesamthandlungsraum für das Bundesprogramm ist die Eisenacher Einkaufsinnenstadt, mit der Goldschmiedenstraße als Schlüsselprojekt, ausgewählt.

Die Innenstadt, welche durch klassische innerstädtische Leitsortimente, nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche sowie filialisierte Geschäftsstrukturen geprägt ist, zieht sich entlang der zentralen Achse Karlstraße, vom Karlsplatz im Osten über den Markt bis zur Einmündung Hospitalstraße und umfasst die angrenzenden Straßenbereiche und Querstraßen. Dabei liegt sie zentral im Eisenacher Stadtgebiet, ist fußläufig vom Bahnhof zu erreichen und ist städtebaulich in umgebende Strukturen integriert. Sie umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt und ist somit wesentlich für die Gesamtfunktionalität des Zentrums. In der Einkaufsinnenstadt sind neben Einzelhandelsbetrieben auch zentrenergänzende Funktionen verortet.

Die Innenstadt unterteilt sich nach Hauptlage und Nebenlagen, welche unterschiedliche städtebauliche Strukturen aufweisen. Eine hohe Einzelhandelsdichte herrscht insbesondere in der Karlstraße und in der Querstraße. In den Randlagen, u.a. in der Goldschmiedenstraße, welche sich in zweiter Reihe südlich der Karlstraße befindet, sind Trading-Down-Prozesse und gestalterische Defizite hinsichtlich der Modernität der Ladenlokale und Warenpräsentation zu erkennen. Im Gegensatz zu der Hauptlage sind hier auch ausgeprägte Leerstandsproblematiken zu verzeichnen. Prägend für die Goldschmiedenstraße ist das ehemalige Kaufhaus „Steppke“, welches seit 1990 leer steht und das Straßenbild erheblich negativ beeinflusst. Die Goldschmiedenstraße ist im Vergleich zur Hauptlage durch eine eher kleinteilige Einzelhandelsstruktur sowie weniger frequenzbedeutsame Nutzungen, welche einen stärkeren Fokus auf den Zieleinkauf und einen geringeren Filialisierungsgrad aufweisen, geprägt.

Trotz umfassender Straßensanierung im Jahr 2015 und der Nähe zum Marktplatz ist die Goldschmiedenstraße wenig frequentiert, weist gestalterische Mängel auf und ist trotz der zentralen Lage für Einwohner und Besucher wenig attraktiv, was sich in zunehmenden Leerständen widerspiegelt.

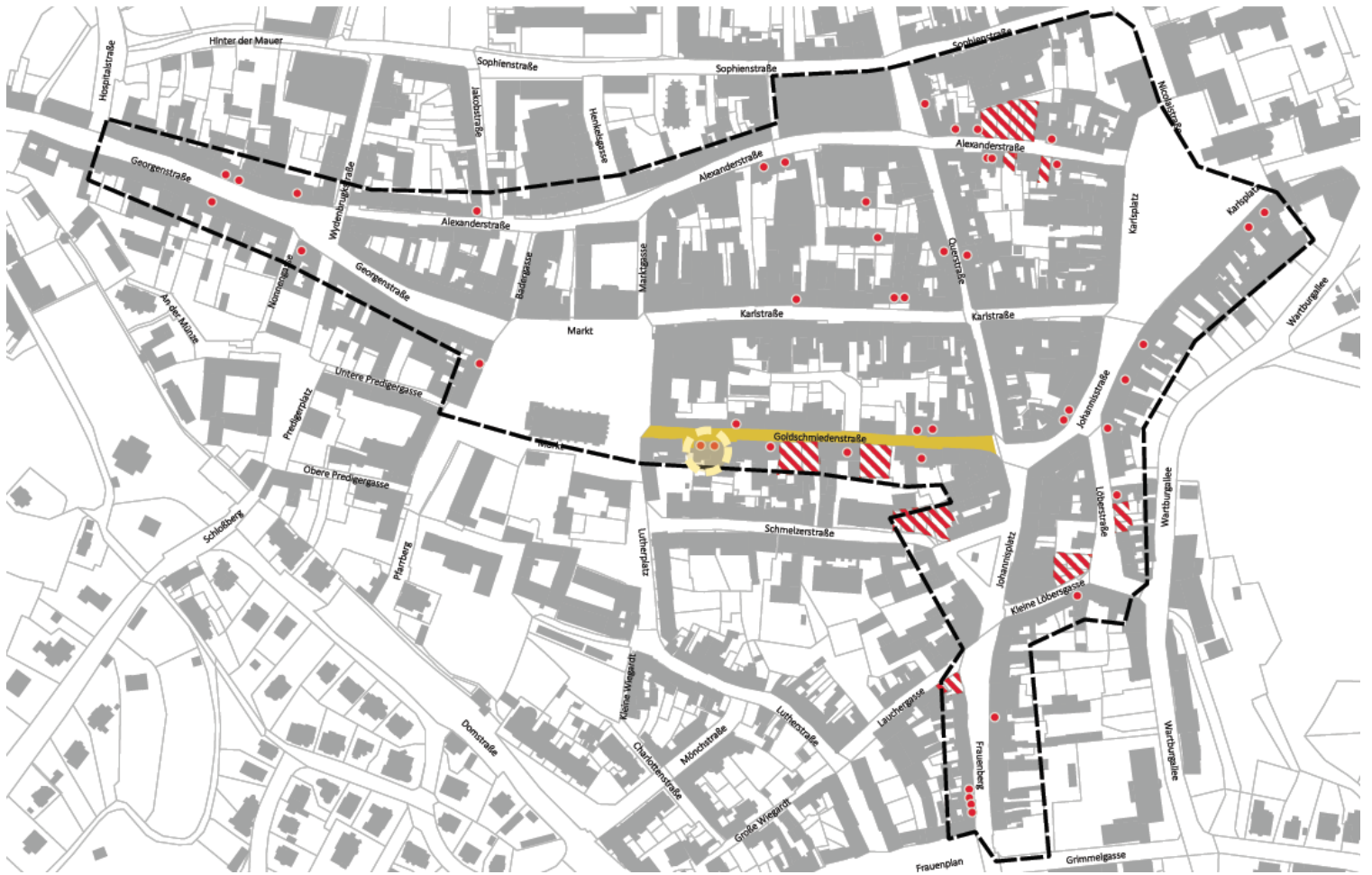


Abbildung 2: Darstellung des Projektgebietes

FÖRDERGEGENSTÄNDE

5. Konzepte und Strategien zur Bewältigung des Strukturwandels

2.500

Als Leitfaden für die Stadtentwicklung setzt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) neue räumliche und thematische Schwerpunkte und dient als Grundlage für zukünftige Pläne, Konzepte und Maßnahmen. Die Stärkung der Innenstadt als wichtigster regionaler Erlebnis- und Einzelhandelsstandort sowie deren lebendige Entwicklung ist als räumliche Leitidee im ISEK 2030 festgelegt. Maßnahmen dazu sind die strategische Steuerung des Einzelhandels und die Etablierung eines Citymanagements. Besonders die Einzelhandelsentwicklung und der Erhalt der Einkaufsinnenstadt nehmen einen hohen Stellenwert ein.

Das Zentrenkonzept aus 2013, dessen Fortschreibung kurz vor dem Abschluss steht, steht in engen Zusammenhang mit dem ISEK und ist als eine thematische Vertiefung zur Einzelhandelssteuerung zu verstehen. Mit dem Ziel die Einkaufsinnenstadt Eisenachs aufzuwerten und zu sichern, ist diese im Zentrenkonzept als gesamtstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit überörtlicher Bedeutung festgelegt.

Dennoch besteht Bedarf an weiteren Strategien zum Erhalt der Innenstadt, da dieses Thema in beiden Konzepten unterrepräsentiert ist. Zudem hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Entwicklung der Innenstadt ein sich stets wandelnder Prozess ist, der neuer Handlungsstrategien bedarf, um veränderten Anforderungen zu begegnen. Besonders im Hinblick auf den Erhalt der Nutzungsvielfalt, kann ein Vertiefungskonzept, welches die Innenstadt und deren Entwicklung als Hauptthema aufgreift, vorteilhaft sein. Da der Einzelhandel als alleiniges Standbein für das innerstädtische Zentrum an Bedeutung verliert, werden in den nächsten Jahren vermehrt andere Nutzungen eine Rolle spielen müssen, um die Innenstadt als Zentrum der Gesellschaft zu erhalten. Diese anderen Nutzungen sind in Teilen bereits vorhanden, müssen aber in die strategische Entwicklungsarbeit der Innenstadt mit einbezogen werden, um diese multifunktional und lebendig zu gestalten und als Begegnungsort zu erhalten.

Ein Masterplan Innenstadt kann Themen, die in bestehenden Konzepten keine oder nur geringe Bedeutung finden, durch konkrete Handlungsansätze und Maßnahmen vertiefen. Der Masterplan Innenstadt soll zudem dem Citymanager oder der Citymanagerin als Arbeitsgrundlage dienen.

6. Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen, Gutachten, Planungen für die Aufwertung und Nachnutzung der Standorte

2.000

Die Stadt erarbeitete 2015 im Zuge der Fertigstellung der Straßensanierung Ansätze zur Belebung der Goldschmiedenstraße. Diese gilt es fortzuschreiben und in ein ganzheitliches Konzept zu implementieren. Strategische Ansätze des Stadtmarketings Nutzungsmischung und Gestaltung der Fassaden sollen dabei die wichtigen Eckpfeiler darstellen.

Zum Schlüsselprojekt „ehemaliges Kaufhaus Steppke“ liegt bereits eine ältere Machbarkeitsstudie zur im Sinne der Gesamtsanierung vor. Durch geänderte Eigentumssituationen und denkmalpflegerische Untersuchungen in den letzten Jahren sind verschiedene bauplanerische Ansätze entstanden. Für das

Gebäude sollte, insbesondere aufgrund des beschriebenen Strukturwandels, eine aktualisierte Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, um für das Erdgeschoss des ehemaligen Warenhauses eine zielführende Funktion zu finden.

Beratungsleistungen finden für Eigentümer und potentielle Nutzende durch die verschiedenen, in das Projekt eingebundenen Akteure statt. So berät beispielsweise der Gewerbeverein im Rahmen seines bürgerschaftlichen Engagements oder die KEM GmbH im Rahmen ihrer Sanierungsbetreuung im Auftrag der Stadt Eisenach. Zukünftig soll der Citymanager erste Anlaufstelle für die Beratung fungieren.

7. Aufbau von neuen oder Ausbau bestehender innenstadtbezogener Kooperationen (z.B. Zentrenmanagement)

2.000

Die Aufgaben des Citymanagements umfassen auch die Koordinierung und Leitung des Projekts „Goldschmiede Eisenach“. Aufgabe des Citymanagements ist es, die Angebote der Eisenacher Innenstadt in aller Vielfalt zu koordinieren, zu verbessern und zu unterstützen. Dazu gehört vor allem die Interessenbündelung und Verzahnung der Akteure und Vereinigungen, die Weiterentwicklung der Standortbedingungen sowie umfangreiche Marketingaufgaben.

Die Personalstelle des Citymanagements könnte bei der Eisenach-Wartburgregion Touristik GmbH (EWT) angesiedelt werden. Die EWT ist eine Tochter der Stadt und verfolgt das Marketing Eisenachs insbesondere im Tourismus. Für die Suche nach einem Dach des Citymanagements wurden Konzepte von drei lokalen Institutionen eingeholt.

Im Projekt „Zentral Genial“ werden Möglichkeiten zum Umgang mit bestehenden Brachen, Baulücken oder Leerständen aufgezeigt. Hierzu haben Eisenacher Architekturbüros Zukunftsszenarien für verwahrloste Grundstücke und Gebäude entwickelt, die in öffentlichen Veranstaltungen präsentiert und an den Projektstandorten angebracht werden. Das erfolgreiche Projekt soll für „Goldschmiede Eisenach“ wirksam werden: Einerseits gibt es Inspiration und Erfahrungen für die Versuchslabore. Das Netzwerk und die erfolgsversprechenden Herangehensweisen von Zentral-Genial werden außerdem in der Öffentlichkeitsarbeit angewendet.

Seit 2015 nimmt die Stadt an einem Thüringer Innenstadtnetzwerk „Innenstädte erfolgreich machen“ teil. Mit dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und der IHK Erfurt ist zwischen fünf Städten ein interkommunaler Erfahrungsaustausch über Lösungsansätze in Bezug auf den Strukturwandel in den Innenstädten entstanden. Es sollen Lösungsansätze erarbeitet, Erfolgsfaktoren markiert und Projekte umgesetzt werden, die Mittelzentren zukunftsfest machen.

Aus den bereits aktiven Gruppen und Akteuren soll eine Projektgruppe entstehen, die „Goldschmiede Eisenach“ vorantreibt und in regelmäßigen Arbeitstreffen berät. Federführend wird sie vom Citymanagement angeleitet.

8. Vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten

1.500

Im Vorfeld des Projekts nimmt die Stadt Kontakt zu den Eigentümern relevanter Gebäude auf. Die kooperationsbereiten Eigentümer erhalten finanzielle Unterstützung bei Umbauten oder Neugestaltungen. Findet sich eine Nutzungsidee, kann diese in einen der kooperierenden Räume für ein Jahr kostenfrei einziehen. Hierzu mietet die Stadt den Raum. Die Miete muss hierzu um 15 % im Interesse der Kooperation gesenkt werden.

Die kooperierenden Räume werden an ihren Schaufenstern einheitlich als „Versuchslabor“ und im Gestaltungsbild des Gesamtprojekts öffentlichkeitswirksam und temporär markiert. Interessierte können sich am Schaufenster über die Möglichkeit der Nutzung des Raums informieren und anschließend Kontakt zum Citymanagement aufnehmen.

Auch außerhalb der Goldschmiedenstraße können Versuchslabore entstehen, wenn Eigentümer daran Interesse haben und die Voraussetzungen bestehen.

Das ehemalige Kaufhaus Steppke ist ebenfalls ein Schlüsselprojekt. Das Erdgeschoss wird für die Dauer von zwei Jahren gemietet um hier das Projektbüro mit Sitz des Citymanagements einzurichten. Nach zwei Jahren wird spätestens die Sanierung des Kaufhauses beginnen, sodass das Projektbüro in eine andere Räumlichkeit umzieht (vorzugsweise ein leerstehendes, öffentlich gut sichtbares Erdgeschoss).



Abbildung 3: Beispielhafte Gestaltung der Werbung für ein Versuchslabor an dessen Schaufenster (Fotomontage).

9. Innenstadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit

2.000

Als klassische Aufgabe des Citymanagements fördert dieses öffentlichkeitswirksame Aktionen der Innenstadtakteure in Eisenach. Der/die Citymanager/in unterstützt Initiativen, vermittelt Anlaufstellen und Hilfen und senkt Hürden. In Eisenach bestehen innenstadtrelevante Maßnahmen beispielsweise vom Gewerbeverein oder der Eisenach-Wartburgregion Touristik GmbH, die im Projekt aufgegriffen werden können.

Eine Werbeagentur wird zur Erstellung eines anwendbaren Gestaltungskonzepts (insbesondere Schaufenstergestaltung Versuchslabor), Logo, Flyer und eine Website für das Projekt mit Informationen zu Aktivitäten, Veranstaltungen, Umbauförderung, Beratungsmöglichkeiten und Nutzung der Versuchslabore herangezogen.

Aufmerksamkeit wird vor allem durch die Nutzung von leerstehenden Schaufenstern (Versuchslabore) erzeugt. Hier kann großflächig und gut vom öffentlichen Raum aus sichtbar über das Projekt, den Anlass und die Ziele informiert und zur Mitwirkung angeregt werden. Für Aktionen, wie beispielsweise ein Straßenfest oder die erste Übergabe eines Versuchslabors, beteiligt sich die städtische Pressestelle zur Durchführung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. In Formaten wie Stadtrundgängen oder Ausstellungen zu Themen der Innenstadtentwicklung konnten bei Aktionen des Projekts „Zentral-Genial“ erfolgreich Formate erprobt werden, was eine gute Grundlage für wirksame Konzepte bildet.

10. Geringfügig baulich-investive Maßnahmen

2.000

Kooperierende Eigentümer erhalten für baulich-investive Maßnahmen, die neue Nutzungen in leeren Erdgeschossräumen ermöglichen, im Zuge des Projekts einen Umbaubonus. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses zu den Baukosten in Höhe von 30 % der Gesamtkosten und höchstens 15.000 €. Förderfähige Baumaßnahmen sind insbesondere der Innenausbau der Räume, die Modernisierung veralteter Gebäudetechnik und Gestaltungsmaßnahmen an der Fassade.

Da die erzielbaren Mieteinnahmen in den von Leerstand betroffenen Lagen sehr niedrig sind, scheuen sich Eigentümerinnen vor Umbaumaßnahmen, die die leeren Ladenräume für neue Nutzungen attraktiver machen. Durch die Förderung soll diese Hürde gesenkt werden und Eigentümer auch durch gezielte Ansprache und Beratung zu Investitionen bewegt werden. Außerdem soll erleichtert werden, die Räume, die in der Regel für eine Nutzung durch den Einzelhandel gestaltet sind, für neue Nutzung mit anderen räumlichen Bedürfnissen anzupassen.

Für die gleichen förderfähigen baulichen Maßnahmen soll das Schlüsselprojekt Kaufhaus Steppke eine Förderung für den nötigen Umbau des Erdgeschosses (inklusive historischer Schaufensteranlage) erhalten. Der Zuschuss kann hier 50 % der Baukosten und höchstens 40.000 € betragen. Damit soll der temporäre Einzug des Projektbüros und Citymanagements ermöglicht und gleichzeitig eine den Projektzielen entsprechende Nutzung des Erdgeschosses nach der Gesamtanierung des Gebäudes begünstigt werden.

BESONDERE MERKMALE

11. Angaben zur Wirkung des Projekts, der einzelnen Aktivitäten und Maßnahmen im Projektgebiet, auf die Gesamtstadt/ Region

1.000

Das Projekt wirkt sich sowohl positiv auf die Entwicklung der Goldschmiedenstraße als auch auf den Handlungsraum Innenstadt aus. Es ist eine erhebliche Attraktivitätssteigerung zu erwarten, durch die eine neue Vitalität und Funktionsvielfalt in der Innenstadt entsteht. Das Projekt ist eine neue Strategie zur Bewältigung des Strukturwandels mit öffentlicher Signalwirkung für den gesamten Handlungsraum. Neue Angebote können erprobt und bei Bedarf etabliert werden, was vor allem der untergenutzten zweiten Lage zu Gute kommt. Gleichzeitig werden innovative Ideen gefördert, die zum Nachmachen anregen und durch gezieltes Marketing auf die Innenstadt übertragen werden können. Durch die gezielte Entwicklung wird die Innenentwicklung gestärkt, was einen positiven Beitrag auf die gesamte Stadt und das Umland sowie die Flächenversiegelung hat. Mit dem konkreten räumlichen Ausgangspunkt der Goldschmiedenstraße wird der Weg vom typischen innerstädtischen Einzelhandel aufgezeigt.

12. Beitrag des Projekts und der einzelnen Fördergegenstände zur Lösung der jeweiligen Probleme

1.000

Besonders in der Goldschmiedenstraße sind Leerstände, Funktionsverluste und gestalterische Defizite zu erkennen, die dazu führen, dass diese wenig frequentiert und wahrgenommen wird. Durch die Bündelung der Projektbausteine soll die Funktionsvielfalt der Innenstadt erhalten bleiben. Dabei sollen Leerstände durch die zeitweise Anmietung von leerstehenden Räumen sowie durch gezielte Beratungsleitungen vermindert werden. Dies gewährleistet eine gezielte Aufwertung und Nachnutzung von Immobilien. Besonders durch die Einstellung eines Citymanagers, der als Ansprechpartner die Vernetzung der Akteure sichert, können neue Kooperationsnetzwerke geschaffen werden. Neben baulichen Maßnahmen, die städtebauliche Mängel beseitigen, ist vor allem das Innenstadtmaking wichtig, um die Bevölkerung miteinzubeziehen. Der Modellcharakter des Projekts erzeugt einen Mehrwert, der sowohl von der Bevölkerung wahrgenommen wird als auch auf die gesamte Innenstadt abstrahlt und die Multifunktionalität gewährleistet.

13. Angaben zu Projektbeteiligten und deren Zusammenarbeit

1.500

Aus den bestehenden Projekten und bereits aktiven Gruppen und Akteuren soll eine Projektgruppe entstehen, die die Projektziele vorantreibt und in regelmäßigen Arbeitstreffen berät. Federführend wird die Projektgruppe vom Citymanagement angeleitet.

Die Projektgruppe besteht neben dem/der Citymanager/in aus Vertretern folgenden aktiven Gruppen und Akteure: Gewerbeverein, Amt für Stadtentwicklung der Stadt Eisenach, Pressestelle der Stadt, Sanierungsbetreuerin KEM GmbH, Eisenach-Wartburgregion Touristik GmbH, Theater am Markt (mit Sitz in der Goldschmiedenstraße), Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e.V. und weiteren interessierten und aktiven Akteuren aus der Goldschmiedenstraße und Gesamtstadt.

Die Projektgruppe trifft sich quartalsweise und zusätzlich bei Bedarf zur Planung der gemeinsamen Aktivitäten und Verteilung von Zuständigkeiten passend zu den jeweiligen Tätigkeitsbereichen. Für bestimmte Projekte werden Arbeitsgruppen gebildet.

Bei der Arbeit übernehmen die beteiligten Akteure Aufgaben, die diese teils aufgrund ihrer Tätigkeiten sinnvoll durchführen können. So pflegen die KEM GmbH und das Amt für Stadtentwicklung bereits Kontakt zu Eigentümern und übernehmen deshalb die weitere Kontaktaufnahme, Kooperation von Eigentümern für Umbauförderung und Versuchslabore. Die Pressestelle der Stadt führt die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit durch, begleitet die Erstellung von Marketingmaßnahmen durch Externe wie die Erstellung des Logos und Gestaltungsbildes für das Projekt.

14. Ablauf- und Zeitplan

2.000

Im Jahr 2022 wird das Projekt auf die Beine gestellt. Die Stelle des Citymanagements wird im zweiten Quartal besetzt, die Projektgruppe wird gebildet und trifft sich erstmals im Sommer 2022. Eine öffentlichkeitswirksame Aktion in der Goldschmiedenstraße markiert den Start des Projekts. Im weiteren Verlauf des Jahres 2022 wird die Kooperation mit Eigentümern und potentiellen Nutzern und aktiven Raumsuchenden aufgebaut. Gleichzeitig werden ein Gestaltungsbild und ein Logo durch eine Werbeagentur erstellt. Die einzelnen Bausteine werden durch Citymanagement und Stadt konkretisiert, was beispielsweise die Erstellung von Vertragsvorlage, Projekt- und Finanzierungsplänen, Förderrichtlinien oder die Planung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit umfasst.

Im ersten Quartal 2023 erscheinen die ersten Versuchslabore im Stadtbild: Leerstehende Erdgeschossräume werden durch einheitlich und auffällige Gestaltung der Schaufenster markiert.

Die Projektbausteine werden 2023 bis 2025 durchgeführt. Die Arbeit am Innenstadtkonzept wird kontinuierlich verfolgt und bis 2025 abgeschlossen.

Meilensteine bilden öffentliche Veranstaltungen wie ein Straßenfest in der Goldschmiedenstraße und Aktionen des Gewerbevereins, die mit dem Projekt verknüpft werden. Ein besonderer Meilenstein wird der Beginn der Sanierung des ehemaligen Kaufhauses Steppke sein, was eine besondere Signalfunktion aussenden und die öffentliche Aufmerksamkeit erhöhen wird.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

15. Fördermaßnahmen

Jahr	Bezeichnung	Projektkosten	Mittel Dritter	Anteil Stadt	Anteil Bund
2022	Anmietung Büro Citymanagement und Projektraum	2.000 €	- €	500 €	1.500 €
2023	Anmietung Büro Citymanagement und Projektraum	4.000 €	- €	1.000 €	3.000 €
2024	Anmietung Büro Citymanagement und Projektraum	4.000 €	- €	1.000 €	3.000 €
2025	Anmietung Büro Citymanagement und Projektraum	4.000 €	- €	1.000 €	3.000 €
					6.750 €
2023	Anmietung Versuchslabore	9.000 €	- €	2.250 €	7.500 €
2024	Anmietung Versuchslabore	10.000 €	- €	2.500 €	9.000 €
2025	Anmietung Versuchslabore	12.000 €	- €	3.000 €	9.000 €
					37.500 €
2022	Citymanagement	50.000 €	- €	12.500 €	56.250 €
2023	Citymanagement	75.000 €	- €	18.750 €	56.250 €
2024	Citymanagement	75.000 €	- €	18.750 €	56.250 €
2025	Citymanagement	75.000 €	- €	18.750 €	56.250 €
					13.125 €
2022	Gestaltungskonzept (Logo, CD, Web, Flyer, Versuchslabor)	17.500 €	- €	4.375 €	5.625 €
2023	Machbarkeitsstudie ehem. KH Steppke	7.500 €	- €	1.875 €	30.000 €
2024	Masterplan Innenstadt	40.000 €	- €	10.000 €	€
2023	Umbauförderung	11.000 €	- €	2.750 €	8.250 €
2024	Umbauförderung	14.000 €	- €	3.500 €	10.500 €
2025	Umbauförderung	15.000 €	- €	3.750 €	11.250 €
2022	Umbauförderung Schlüsselprojekt ehem. KH Steppke	15.000 €	- €	3.750 €	11.250 €
		440.000 €			

16. Darstellung der Gesamtfinanzierung

Jahr	Projektkosten gemäß Ausgabenplan	ggf. Mittel beteiligter Dritter	ggf. Mittel öffentlicher Fördergeber	Kosten KoFi Bund/Kommune	Kommunaler Eigenanteil	Mittel unbeteiligter Dritter	Bundesmittel
2022	84.500 €	- €	- €	84.500 €	21.125 €	- €	63.375 €
2023	106.500 €	- €	- €	106.500 €	26.625 €	- €	79.875 €
2024	143.000 €	- €	- €	143.000 €	35.750 €	- €	107.250 €
2025	106.000 €	- €	- €	106.000 €	26.500 €	- €	79.500 €
Gesamt	440.000 €	- €	- €	440.000 €	110.000 €	- €	330.000 €

Goldschmiede Eisenach

Maßnahmen für eine vitale Stadtmitt

Anhang: Fotos der Schlüsselprojekte



Das leerstehende ehemalige Kaufhaus Steppke in der Goldschmiedenstraße (Hausnummer 8/10)

„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“
Interessenbekundung der Stadt Eisenach
Anhang



*Der Blick durch die Goldschmiedenstraße Richtung Osten und auf die Georgenkirche am Markt.
Links im Bild das ehemalige Kaufhaus Steppke.*






„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“
Interessenbekundung der Stadt Eisenach
Anhang



Die Goldschmiedenstraße Richtung Westen.



Legende

-  Handlungsraum
-  Schlüsselprojekt Goldschmiedenstraße
-  Schlüsselprojekt Kaufhaus Steppke
-  leerstehende Erdgeschosse
-  brachliegende/untergenutzte Flächen



Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Maßstab 0 50 100 m

Papierformat A3

Stand 08.09.2021



**Interessenbekundung für den Projektauftrag
„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“**



EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

Lageplan Handlungsraum

Goldschmiede Eisenach

Maßnahmen für eine vitale Stadtmitte

Anhang: Darstellung Versuchslabor (Fotomontage)



dies ist ein

VERSUCHSLABOR

Starte ein Experiment:

1. Du planst ein Projekt und brauchst einen Raum im Zentrum?
2. nimm Kontakt zum Citymanager auf
3. **nutze diesen Raum ein Jahr kostenlos** für Dein Experiment
4. ist Dein Projekt erfolgreich? Miete günstig weiter!

Kontakt: Goldschmiede@eisenach.de | 03692 349 534 23
Projektbüro: Goldschmiedenstraße 8/10, ehemaliges Kaufhaus Steppke