



## Villengebiet „Marienhöhe“ Zielstellung und Maßnahmenübersicht

### 1. Einleitung

Die historische Südstadt ist eines der größten zusammenhängenden Villengebiete in Deutschland. Die Historismus- und Jugendstil-Gebäude entstanden überwiegend in der Zeit zwischen 1862 und dem 1. Weltkrieg. Nicht nur die Gebäude folgen einer historischen Gestaltungsleitlinie, auch der öffentliche Raum weist eine Reihe von charakteristischen gestalterischen Elementen auf.

Die Besonderheit der Südstadt wurde durch den rechtskräftigen Erlass einer Erhaltungssatzung erkannt wie auch durch Ausweisung von Flächendenkmalen seitens des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

#### 1.1 Zielstellung Erhaltungssatzung:

*Die Bebauung der Südstadt stellt ein bedeutendes Denkmal der Villenarchitektur des Historismus und des Jugendstils in landschaftlich exponierter Lage dar. Die ganze Vielfalt der Stilauffassungen, Formensprachen und baukünstlerischen Gestaltungsideen lässt sich an unzähligen bemerkenswerten Fassadendetails, Dachformen, Erkern, Ecktürmen, Balkonen, Fenstern und Haustüren ebenso ablesen wie an erhaltenswerten Stützmauern und Zäunen, Treppenanlagen, Gärten und Freiflächen. Vielfältige Blickbeziehungen von und zur Wartburg machen zudem den Reiz des Ensembles aus. (Auszug aus Präambel der Erhaltungssatzung Südstadt vom 27.05.1998, zuletzt geändert 01.01.2002)*

Das Erhaltungssatzungsgebiet der Eisenacher Südstadt lässt sich in 4 Quartiere - entsprechend der Denkmalensembles - einteilen:

- die Predigerhöhe
- die Karthäuser Höhe
- die Marienhöhe
- das Mariental.

#### 1.2 städtebauliche Zielstellung

Im Vordergrund steht der Erhalt des baukulturellen Erbes, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, die Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (wie Stützmauern und Einfriedungen) und die Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr unter Beachtung der Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele, multifunktionalen Anforderungen wie auch denkmalfachlicher Vorgaben.

Aufgrund topografischer Bedingungen durch die Hanglage ist eine barrierefreie Quartiersgestaltung eingeschränkt. Es wird jedoch Wert auf einen barrierearmen Ausbau beispielsweise von Übergängen und mittels Ausstattungselementen gelegt.

Auch die Ergebnisse der Klimawirkungsanalyse wie auch des Masterplans Grün sollen in den Gestaltungsgrundsätzen Berücksichtigung finden.



## 2. Geltungsbereich Villengebiet „Marienhöhe“



Abbildung 1 Bildquelle: Thüringen Viewer, © GDI-Th | © basemap.de / BKG 2023

Aufgrund der aktuellen akuten baulichen Defizite und eingeschränkter Durchquerungsmöglichkeiten wurde dem Villengebiet „Marienhöhe“ der Vorzug in der Erarbeitung der städtebaulichen Aufwertung gegeben. Insbesondere das „Rondell“ ist von besonderer baukünstlerischer und funktioneller Bedeutung als Stützbauwerk mit integrierter Treppenanlage im Wendehammer der Heinrich-Zieger-Straße.

Der Geltungsbereich des aufzuwertenden Gebietes ist in Anlage 1 abgegrenzt und berücksichtigt dabei im Wesentlichen die Klarstellungssatzung „Marienhöhe“ (rechtskräftig seit 07.02.2002). Er umschließt eine Fläche von rund 17,8 Hektar.

## 3. Bestandserfassung

Unter dem Aspekt der städtebaulichen Zielstellung wurden insbesondere Defizite in der Qualität, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit im öffentlichen Raum herausgestellt.

Dabei wurden zunächst die Oberflächen der Straßenräume (Verkehrsfläche und Gehwege) erfasst und dokumentiert. (Anlage 2 – Straßenbestandsdaten Marienhöhe, Stand 02/2023).

Zudem erfolgte die Erfassung öffentlicher Wegeflächen, die nicht als Erschließungsstraße zu deklarieren und damit nicht straßenausbaubeitragspflichtig sind, wie auch bauliche Anlagen, die Stützfunktionen zum öffentlichen Straßenraum haben (Stützmauern) und bei denen die Unterhaltungspflicht bei der Stadt liegt.

Einige dieser Stützmauern wurden in den vergangenen Jahren schon erneuert wie die Stützmauer an der Fritz-Koch-Straße zum Prinzenteech.



## 4. Maßnahmen

### 4.1 Stadtbodenkonzept

Zur Erreichung des gestalterischen Anspruchs an den öffentlichen Raum der Marienhöhe und zur Erfüllung des Stadtratsbeschlusses vom 14.07.2020, Vorlage-Nr. 0216-AT/2020, soll ein Stadtbodenkonzept Vorgaben für den einheitlichen Umgang mit Materialien, der Breite von Verkehrswegen, dem zu verwendenden Stadtmobiliar wie Sitzbänken, Mülleimern, Straßenlaternen etc. und den Straßenbelägen formulieren. Dabei dient das Stadtbodenkonzept als Leitbild für die künftige Gestaltung der Oberflächen des öffentlichen Raumes. Es ersetzt nicht die erforderliche Objektplanung bzw. Detailplanung. Eine Herausforderung bezüglich der barrierearmen Gestaltung dieses Areals sind die durch die Topographie bedingten Steigungen der Verkehrswege. Hinsichtlich des historischen Wertes liegt ein besonderes Augenmerk auf der Verwendung bzw. Wiederverwendung von historischen Pflastersteinen, welche von Straßenzug zu Straßenzug variieren.

Um eine abgestimmte Gestaltung des öffentlichen Raums zu konzipieren, erfolgte ein Vergabeverfahren zur externen Erarbeitung des Stadtbodenkonzeptes (Gestaltungshandbuch). Die freie Stadtplanerin Ines Klinke aus Erfurt wird das Konzept bis 2025 erstellen – auch unter Berücksichtigung denkmalfachlicher Vorgaben.

### 4.2 baulich-investive Maßnahmen

Als notwendige bauliche Maßnahmen zum baukulturellen Erhalt und einer verbesserten Quartiersdurchquerung wurden bisher folgende (Teil-)Projekte erfasst:

Standort	Defizit
Stützwand Fritz-Koch-Straße 27 (Rondell)	Teilsaniert, Mängel im Bereich Treppenaufgang
Stützwand Heinrich-Zieger-Straße 8 (Rondell)	Desolate Stützwand, Einsturzbereiche, provisorische Sicherung (Betonringe)
Treppenanlage Heinrich-Zieger-Straße/ Fritz-Koch-Straße (Rondell)	desolate Treppe incl. Treppenwangen, Durchgang gesperrt (provisorische Sicherung (Betonringe)
Stützwand Joseph-Kürschner-Straße 1 + 3 (Rondell)	Desolate Stützwand
Treppenanlage + Weg Heinrich-Zieger-Straße/ Joseph-Kürschner-Straße (Rondell)	desolate Treppe incl. Treppenwangen + Postamenten, Durchgang gesperrt,
Treppenanlage Heinrich-Zieger-Straße (zu Joseph-Kürschner-Str. 3) (Rondell)	desolate Treppe
Stützwand Joseph-Kürschner-Straße (Rondell)	Durch Garagen unterbrochen, Mängel zur Treppe Joseph-Kürschner-Str. 3
Treppenanlage Joseph-Kürschner-Straße/ Johannes-Falk-Straße	defekter Handlauf an Treppenanlage
Fußweg Kapellenstraße/ Johannistal (zum „Drachenspielplatz“)	unbefestigt, keine Wasserführung
Treppenweg Fritz-Koch-Straße/ Fritz-Koch-Straße	unbefestigt, keine Wasserführung, Treppenstufen prüfen



Standort	Defizit
Fußweg Otto-Spesshardt-Straße/ Fritz-Koch-Straße	unbefestigt, keine Wasserführung
Kreuzung Philipp-Kühner-Straße/ Fritz-Koch-Straße	Defizite der Grünfläche
Stützwand Fritz-Koch-Straße (freie Ecke/ Kreuzungsbereich)	Mängel an Stützmauer, Absturzsicherung entspricht nicht heutigen Anforderungen

## 5. Umsetzungsstrategie

### 5.1 Kosten

Projekt	Auftragsvergabe
Stadtbodenkonzept „Marienhöhe“+ „Mariental“ Zeitraum 12/2023-2025	24.000,00 €
Projekt (Ordnungsmaßnahme)	Kostenannahme aufgrund Schadbild ohne weitergehende Untersuchungen
Stützwand Fritz-Koch-Straße 27	500.000,00 €
Stützwand Heinrich-Zieger-Straße 8	1.000.000,00 €
Treppenanlage Heinrich-Zieger-Straße/ Fritz-Koch-Straße	500.000,00 €
Stützwand Joseph-Kürschner-Straße 1 + 3	1.000.000,00 €
Treppenanlage + Weg Heinrich-Zieger-Straße/ Joseph-Kürschner-Straße (Rondell)	750.000,00 €
Treppenanlage Heinrich-Zieger-Straße (zu Joseph-Kürschner-Str. 3)	250.000,00 €
Stützwand Joseph-Kürschner-Straße 7	500.000,00 €
Treppenanlage Joseph-Kürschner-Straße/ Johannes-Falk-Straße	
Fußweg Kapellenstraße/ Johannistal (zum Spielplatz)	
Treppenweg Fritz-Koch-Straße/ Fritz-Koch-Straße	
Fußweg Otto-Spesshardt-Straße/ Fritz-Koch-Straße	
Kreuzung Philipp-Kühner-Straße/ Fritz-Koch-Straße	
Stützwand Fritz-Koch-Straße (freie Ecke/ Kreuzungsbereich)	



## 5.2 Finanzierung

Das Stadtbodenkonzept wird über den Verwaltungshaushalt finanziert.

Für investive bauliche Maßnahmen müssen zukünftig Mittel im Vermögenshaushalt veranschlagt werden. Empfohlen wird zunächst ein projektbezogener Mittelansatz für weitergehende Untersuchungen und erste Planungsleistungen ab 2025.

## 5.3 Fördermittelaquise

Entsprechend des Beschlusses des Stadtrats vom 21.07.2021, Vorlage-Nr. 0380-AT/2020, dient die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Villengebietes „Marienhöhe“ und die Maßnahmen erfassung zur Vorbereitung für die Aufnahme des Teilgebietes in ein Programm der Städtebauförderung oder vergleichbarer Programme.

Ein Antrag zur Neuaufnahme des Gebietes in das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (BL-LZ) aufgrund der Programminhalte und der o.g. Zielstellungen wird erstmals für das Programmjahr 2024 erfolgen.

Grundlage soll die rechtskräftige Erhaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Südstadt“ gem. § 172 Abs. 1 BauGB vom 27.05.1998, in Kraft seit 13.06.1998, geändert zum 01.01.2002, sein - ergänzt um den Beschluss zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Villengebietes „Marienhöhe“ für ein Programmgebiet der Städtebauförderung.

Den finanziellen Rahmen bilden die o.g. Kostenannahmen der ersten vier investiven Projekte und ein Fördersatz von 80%.

Mit Einreichen des Jahresantrags erklärt die Stadt Eisenach, dass der städtische Miteleistungsanteil im kommunalen Haushalt bereitgestellt wird.

Zu beachten ist, dass das zukünftige Programmgebiet in Konkurrenz zum bereits aufgenommenen Programmgebiet der „Historischen Altstadt“ tritt und somit die Umsetzung der Sanierungsziele bis 2025 (Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“) bzw. bis 2028 (Sanierungsgebiet „Innenstadt“) erschwert. Entsprechend ist eine Projektpriorisierung vorzunehmen und dem Fördermittelgeber vorzulegen.

Bei erfolgreicher Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung und erfolgtem Zuteilungsrahmen besteht nach Thüringer Städtebauförderrichtlinie die Pflicht, den Einzelantrag für ein beantragtes Projekt innerhalb von 18 Monaten zu stellen. Hierfür sind Unterlagen der Entwurfsplanung mit einer Kostenberechnung notwendig, die rechtzeitig zu beauftragen sind.

Da die beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen der Südstadt nicht im Integrierten Stadtentwicklungskonzept thematisiert sind und bislang keine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hat, ist eine Neuaufnahme in ein Programmgebiet der Städtebauförderung erschwert.

## 5.4 Umsetzungszeitraum

Insbesondere im Bereich der Heinrich-Zieger-Straße (Rondell) wird mit einem hohen zeitlichen Aufwand für die Vorbereitung und Planung (ca. 2 bis 2,5 Jahre) wie auch für die denkmalgerechte Sanierung gerechnet, vorbehaltlich der Bereitstellung von Haushaltsmitteln. Dies bedingt sich aus der Tatsache, dass sich Stützwände auf Privatgrundstücken befinden und ein vergaberechtskonformes Ausschreibungsverfahren zum Planungsauftrag wie auch vorbereitende Untersuchungen (Baugrund, Stabilitäts-/ Materialkontrolle, denkmalfachliche Vorgaben, usw.) notwendig sind.

Insgesamt ist mit einem Umsetzungszeitraum von 10 bis 15 Jahren der in Punkt 4.2 genannten baulich-investiven Maßnahmen zu rechnen.