Stadt Eisenach
Stadtsanierung

EISENACH
DIE WARTBURGSTADT

Sanierungsgebiet Katharinenstraße

Bericht über den Durchführungsstand

und

Begründung zur teilweisen Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“



Inhalt

1 Anlass der Durchführungsevaluierung und teilweisen Aufhebung der Sanierungssatzung ... 3

2 Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet ... 3

2.1 Allgemeine Angaben ... 3
2.2 Kurzportrait des Sanierungsgebietes ... 4

3 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ... 5

4 Fortschreibung der Sanierungsziele ... 9

5 Kosten und Finanzierung ausstehender Maßnahmen ... 11

6 Fortschreibung des Durchführungszeitraumes und des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme ... 12

7 Begründung zur teilweisen Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“ ... 14

7.1 Abgrenzung der Aufhebungssatzung ... 14
7.2 Ausgangssituation vor der Sanierung ... 14
7.3 Realisierte Maßnahmen und Auswertung des Durchführungsstands ... 15
7.4 Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ... 16
7.5 Grund der Aufhebung ... 17
7.6 Auswirkungen der Aufhebung ... 17
7.7 Fotodokumentation zur teilweisen Aufhebung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“ ... 18

erstellt im Auftrag der Stadt Eisenach durch:

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Anke Doering
Christina Nachtigal

September 2025

1 Anlass der Durchführungsevaluierung und teilweisen Aufhebung der Sanierungssatzung

In der vorbereitenden Untersuchung aus dem Juli 1991 wurden in der Georgenvorstadt, westlich des Altstadtkerns Eisenachs, erhebliche städtebauliche Missstände dargestellt und die Empfehlung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“ begründet. Die Sanierungssatzung wurde schließlich am 29.10.1992 vom Eisenacher Stadtrat beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 17.11.1998, rückwirkend zum 14.07.1993 in Kraft getreten. Die Stadt Eisenach bekannte sich damit zu den Sanierungszielen, die bis heute vorsehen, die historischen, kleinteiligen Parzellen-, Bau- und Nutzungsstrukturen zu erhalten, die Bausubstanz instand zu setzen und zu modernisieren sowie Freiräume und Verkehrsflächen qualitätsvoll zu erneuern.

Zur Erreichung der Sanierungsziele konnten in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Maßnahmen durch Städtebaufördermittel und Ressourcen privater Eigentümer und der Stadt umgesetzt werden, sodass ein großer Teil der Sanierungszeile erreicht wurden.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für ein Sanierungsgebiet aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Weiterhin ist in § 235 Abs. 4 BauGB gesetzgeberisch geregelt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 BauGB aufzuheben sind, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Dementsprechend erfolgte 2018 eine Evaluierung des bisherigen Sanierungsdurchführungsstandes. Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet wurden im Rahmen dessen auf ihren Zielerreichungsgrad hin überprüft. Am 11.12.2018 beschloss der Stadtrat, die Sanierungsziele im Gebiet „Katharinenstraße“ fortzuschreiben und aufgrund noch durchzuführenden Sanierungsvorhaben zur Erreichung der Sanierungsziele die Frist zur Durchführung auf den 31.12.2025 festzulegen. (Beschluss-Nr. StR/0779/2018)

Zum Ablauf der festgelegten Durchführungsfrist zum 31.12.2025 erfolgte eine erneute Evaluierung der Sanierungsziele. Im Ergebnis stellten sich weiterhin bestehende funktionale und städtebauliche Missstände heraus, die eine Fortführung bzw. Verlängerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im westlichen Teilgebiet begründen. Gleichwohl zeichnet sich eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB im östlichen Teilgebiet ab. Die städtebaulichen Sanierungsziele sind für dieses Teilgebiet weitestgehend erreicht, sodass eine teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Katharinenstraße“ erfolgen soll. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sollen in diesem Gebiet künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden.

2 Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet

2.1 Allgemeine Angaben

Gebietsgröße:	16,67 ha
Förmliche Festlegung:	29.10.1992 (Beschluss)
Rechtskraft:	Sanierungssatzung vom 17.11.1998, rückwirkend zum 14.07.1993 in Kraft getreten

Durchführungszeitraum:	1992 bis voraussichtlich 2030
Verfahrensart:	umfassendes Verfahren
Anzahl Flurstücke:	380
Förderprogramme:	Bund-/Länderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ Bund-/Länderprogramm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen – Aufwertung“ Bund-/Länderprogramm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen – Sicherungsmaßnahmen“ Bund-/Länderprogramm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen – Rückbau“ Bund-/Länderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets „Katharinenstraße“

2.2 Kurzportrait des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ liegt westlich der Eisenacher Altstadt. Auf einer Fläche von ca. 166.700 m² umfasst es etwa 380 Flurstücke. Es wird nördlich vom Mühlgraben sowie von den Konversionsflächen der ehemaligen Kammgarnspinnerei begrenzt. Im Süden reicht es bis an den Wald und die Berghänge, die schließlich bis zur Wartburg ansteigen. Die ehemalige Kultur- und Gastronomieeinrichtung „Stern“ (Kasseler Straße 1) bildet mit den Straßen und Gebäuden des Ehrensteigs, der Kasseler Straße und dem Elisabethplatz den westlichen Abschluss des Gebietes. Im Osten verläuft die Grenze durch die Georgenstraße und knüpft nahtlos an die mittelalterliche Altstadt und das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ an. Im östlichen Teil der Katharinenstraße weitet sich der Straßenzug zum angerartigen Schiffsplatz auf, bevor hinter den Resten der ehemaligen Stadtmauer die Kernstadt beginnt. Hier befindet sich auch der verkehrliche Anknüpfungspunkt der Georgenvorstadt an die Innenstadt.

Das Gebiet wird insbesondere von dem langen Verlauf der Katharinenstraße geprägt. Es erhält durch schmale, dicht in Reihe stehende Gebäude seine Bedeutung vor allem als Wohngebiet, mit einzelnen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen sowie wenigen öffentlichen Einrichtungen. Die Grundstücke sind meist schmal und lang zugeschnitten und bilden großzügige private Freiflächen hinter den Gebäuden. In den Straßenzügen abseits der Katharinenstraße, insbesondere in südlicher Richtung, lockert die Bebauung teilweise auf und Doppel- und Einzelhausbebauungen prägen das Stadtbild an den Übergängen zum Natur- und Landschaftsraum.

Die kleinteilige Parzellierung der Stadtstruktur geht auf seinen mittelalterlichen Ursprung zurück. Die Wohngebäude selbst stammen jedoch überwiegen aus jüngeren Zeiten. Aus dem Mittelalter überlieferte Bausubstanz findet sich in Form des Hellgrevenhofes und den Resten der Stadtmauer im Osten des Gebietes. Der Gasthof „Stern“ (Kasseler Straße 1) sowie die Gebäude der Geschwister-Scholl-Schule, der ehemaligen Katharinenschule und die Posthalterei sind bauliche Zeugnisse des Städtewachstums und der Gründerzeit des 19. Jahrhunderts. Der von Kriegsschäden verschonte Stadtteil sollte in den 1980er Jahren vollständig neugestaltet und baulich überformt werden. Zwei Wohnkomplexe in Plattenbauweise wurden an der Nordseite der Katharinenstraße umgesetzt. Nur einer der beiden Komplexe ist als Zeugnis der Neuordnungsabsichten erhalten.

3 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele wurden die Sanierungsziele und geplante Maßnahmen aus der vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebiets abgeleitet. Sanierungsziele beschreiben qualitativ einzuschätzende Entwicklungsziele wie beispielsweise „Stärkung der Wohnfunktion“. Zur Erreichung der Ziele werden Maßnahmen durchgeführt, wie Modernisierung und Instandsetzung einzelner Gebäude oder Ordnungsmaßnahmen wie die Erneuerung von Straßen und Plätzen. Die Maßnahmen sind quantitativ fassbar.

Die Betrachtung der Sanierungsziele ergibt 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 vielen Fällen legt die Gesamtmaßnahme jedoch die Grundlagen 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.

Die Ziele der Kategorie „Übergeordnete Ziele“ fassen verschiedene Aspekte der Sanierung zusammen und bilden zwei Schwerpunkte ab, deren Durchführungsstand unterschiedlich zu werten ist: Hinsichtlich der demographischen Entwicklung steht ein positiver Trend der Einwohnerzahlen seit 2008 für eine positive Umsetzung des Ziels. Auch wenn die Einwohnerzahlen seit 1990 insgesamt abgenommen haben, scheint eine Stabilisierung in dem Gebiet erreicht. Negativ fällt die fortschreitende Alterung der Bevölkerung im Stadtteil ins Gewicht. Dem Ziel, die Gestalt und Qualität der öffentlichen Räume, des Stadtbildes und der Freiraumstrukturen zu verbessern, entspricht der gute Zustand von Gebäuden und Freiräumen, wie er sich heute zeigt.

Am Gebäudebestand haben Instandsetzung und Modernisierung in großem Umfang stattgefunden und einst leerstehende Gebäude wurden neuen Nutzungen zugeführt. Weitere Maßnahmen sind allerdings noch an einigen Objekten im Gebiet erforderlich.

Die Sanierungsziele sehen vor, die vorliegenden, historisch gewachsenen Nutzungsstrukturen zu erhalten. Dies wurde zu großen Teilen erreicht. Einbußen bei Standorten des Handwerks, des Einzelhandels und Gewerbes sind allerdings zu verzeichnen. Hinsichtlich der Schaffung von wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur, insbesondere für die Versorgung von Kindern mit Spielorten und alten Menschen mit Begegnungsstätten sind Maßnahmen nötig, um den Zielen zu entsprechen.
Das Ziel Stadtbild und Stadtgestalt im Gebiet entsprechend seiner historischen Überlieferung zu sichern und weiterzuentwickeln ist erreicht. Bedarf besteht weiterhin im Rahmen der Revitalisierung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden.

In der Kategorie „Verkehr“ konnte die Erneuerung von Straßen und Plätzen zur Entspannung der Situation beitragen und Fuß- und Radwegeverbindungen verbessern. In den Randbereichen des Gebietes

wurden Maßnahmen durchgeführt, um belastenden Verkehr einzuschränken. Die Achse Kasseler Straße – Katharinenstraße – Georgenstraße bleibt allerdings eine wesentliche Verkehrstangente in die Innenstadt und behält deshalb ein hohes Maß an Durchgangsverkehr. Durch den breiten Querschnitt und großzügige Gestaltung der Katharinenstraße werden keine weiteren Sanierungsziele durch den Verkehr gefährdet. Anders verhält es sich jedoch in der Georgenstraße, wo Maßnahmen notwendig sind, um die Entwicklungen einzelner Objekte trotz Verkehrsbelastung herbeizuführen.

Sanierungsziele (Anlage 4 zur Sanierungssatzung)		**Zielerreichung**	
Kategorie	**Ziel**	**Grad der Zielerreichung**	**Bemerkungen**
Übergeordnete Ziele	Mittelfristige Zielsetzung sollte das Erreichen eines positiven Wanderungssaldos sein, um so zur spürbaren Verbesserung der Altersstruktur beizutragen	70 %	positiver Trend Einwohnerzahlen; Wanderungssaldo relativ starke Alterung
Übergeordnete Ziele	Verbesserung der Gestalt und Qualität der öffentlichen Räume, des Stadtbildes und der Freiraumstrukturen	90 %	
Gebäude	Instandsetzung und Modernisierung insb. der Altbausubstanz	90 %	
Gebäude	Wiedernutzung leerstehender und ungenutzter Gebäude und Gebäudeteile (für kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen)	70 %	Wohnungsleerstand, Ladenleerstand, Leerstand ehem. kultureller Einrichtungen vorhanden
Nutzungsstruktur	Sicherung und Entwicklung der sozialen Mischung und kleinteiliger, mischgenutzter Strukturen: Wohnen (Mieter und Einzeleigentümer), Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistungen, nichtstörende Betriebe, Fremdenverkehr und Kultur) - Leitbild europäische Stadt	80 %	Wohnen, Dienstleistungen, Fremdenverkehr, Kultur vorhanden; weniger kleinteiliger Einzelhandel und Betriebe
Nutzungsstruktur	Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion	100 %	
Nutzungsstruktur	Sicherung und Ausbau gebietsspezifischer Freiraumstrukturen (tiefe private Gärten, kleine öffentliche Grünflächen auf Platzerweiterungen der Katharinenstraße und an Durchwegungsmöglichkeiten des Gebietes)	100 %	
Nutzungsstruktur	Schaffung und Sicherung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur: Freizeit, Versorgung, v.a. Angebote für Kinder, Jugendliche, alte Menschen	70 %	Revitalisierung Alte Posthalterei (Jugendtreff); kein Treff für alte Menschen vorhanden, kein öffentl. Spielplatz
Stadtbild/ Stadtgestalt	Schließung von Baulücken vor allem im Bereich der Katharinenstraße	95 %	
Stadtbild/ Stadtgestalt	Erhaltung historischer Bebauungsstrukturen, Sicherung gebietstypischer Fassadengliederungen und Materialien	100 %	Baugestaltungssatzung wird umgesetzt

Sanierungsziele (Anlage 4 zur Sanierungssatzung)		**Zielerreichung**	
Kategorie	**Ziel**	**Grad der Zielerreichung**	**Bemerkungen**
Stadtbild/ Stadtgestalt	Orientierung von Neu- und Anbauten an vorhandenen Baustrukturen (Höhe, kleinteilige Parzellenstruktur, Nutzungsgliederung) und Ablesbarkeit als Neubau und qualitätvolle, zeitgemäße Architektur	100 %	
Stadtbild/ Stadtgestalt	Erhaltung spezifischer Parzellenstruktur (Straßenbebauung und tiefe Grundstücke im westlichen, Tendenzen zur Blockschließung im östlichen Bereich)	100 %	Erhaltungssatzung wird umgesetzt
Stadtbild/ Stadtgestalt	Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Freiräume mit ortstypischen und maßstäblichen Materialien: Pflasterungen, Begrünungen, Beleuchtung, Möblierung, etc.	90 %	Baugestaltungssatzung wird umgesetzt
Stadtbild/ Stadtgestalt	Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtgrundrisses (klein-maßstäbliche Bebauung, Straßen- und Platzräume v.a. im Bereich Katharinenstr.)	100 %	
Verkehr	Beruhigung des Verkehrs und Lösung des Parkproblems	80 %	Parkplätze überwiegend geordnet; Stellenweise noch ungeordnetes parken. hohe Verkehrsbelastung in Katharinenstraße (Durchgangsverkehr)
Verkehr	Verbesserung der Fuß- und Radwege durch das Gebiet	100 %	
Verkehr	spürbare Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Katharinenstr durch geeignete gesamtstädtische Verkehrsplanung	70 %	

Die Stadt Eisenach, Eigentümer und Investoren haben zahlreiche Maßnahmen seit Beginn der Gesamtmaßnahme durchgeführt, um die Sanierungsziele zu erreichen. Dabei wurden Städtebaufördermittel in Höhe von etwa 11 Millionen Euro im Sanierungsgebiet eingesetzt.

Der Stand der Einzelvorhaben ist nachstehend kartiert. Große Teile der Gebäudestruktur und der öffentlichen Räume stellen sich in einem guten, erneuerten Zustand dar. In allen Kategorien sind Maßnahmen sowohl umgesetzt (grün) als auch ausstehend (rot).



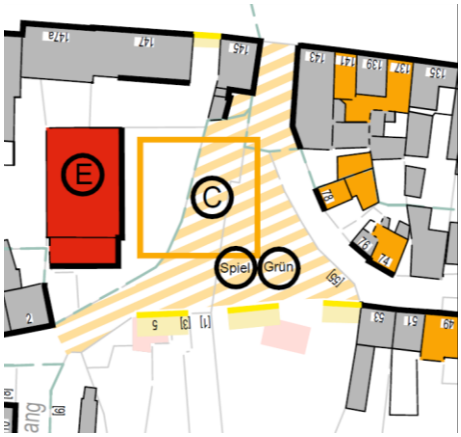
Darstellung Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Katharinenstraße“, Stand Juni 2025

4 Fortschreibung der Sanierungsziele[1]

Das Baugesetzbuch schreibt in § 136 die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme vor. Es wurden die ausstehenden Ziele und Maßnahmen auf ihre tatsächliche Realisierbarkeit in einem angemessenen zeitlichen und finanziellen Rahmen überprüft.

Dies betrifft im Wesentlichen die Neugestaltung von öffentlichen Räumen und die Modernisierung des städtebaulich wichtigen Gebäudes Kasseler Straße 1 („Stern“). Folgende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen noch umzusetzen:

Neugestaltung „Stiegker Platz“ (Kreuzungsbereich Wolfgang/Neustadt)



Einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Sanierungsziele bildet die Neugestaltung des „Stiegker Platz“. Die Fläche ist ungeordnet mit Parkplätzen, bietet jedoch viel Potential, als Quartiersplatz das Wohngebiet städtebaulich zu eröffnen. Hier treffen Neustadt und Wolfgang zusammen in einen weiten, platzartigen Raum, bevor sie durch einen engen Straßenabschnitt in die Katharinenstraße leiten. Die städtebauliche Situation soll spannungsvoll aufgegriffen werden und durch eine hohe Aufenthaltsqualität mit Grünelementen und Spielgeräten einen Treffpunkt im öffentlichen Raum erzeugen, der bislang im westlichen Teil des Gebietes fehlt.

Eine Sicherung des Saalgebäudes „Stiegker Volkshaus“ erscheint aufgrund des desolaten Bauzustandes nicht mehr wirtschaftlich vertretbar, so dass die Instandsetzung, Modernisierung und Neunutzung des ehemaligen Saalgebäudes als städtebauliches Ziel nicht weiterverfolgt werden kann.

Sanierung Kasseler Straße 1 (ehemaliges Gasthaus „Stern“)



Teilweise sind im Sanierungsgebiet noch leerstehende Gebäude anzutreffen. Ein wichtiges Ziel in diesem Zusammenhang ist noch die Revitalisierung des ehemaligen Kulturstandortes Gasthaus "Stern“, welches sich im Eigentum der Stadt befindet.

[1] alle Kartenausschnitte aus „Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme“, Plan 3 aus Begründung zur Fortschreibung der Sanierungsziele, Stand 12.10.2018 - vgl. Beschlussvorlage 1221-StR/20218

Neugestaltung von Teilbereichen des Wolfgangs und des Ehrensteiges



Zudem soll der mittlere, angerartige Abschnitt des Wolfgangs vor der östlich angrenzenden Bebauung in Teilen erneuert werden. Hier hat sich herausgestellt, dass die Versorgungsträger Bedarf an der Erneuerung des Leitungsbestandes im gesamten Straßenzug haben, so dass eine Komplexmaßnahme zur Erneuerung des Wolfgangs erforderlich ist.



Auch am Ehrensteig besteht noch Handlungsbedarf. Dies betrifft die Fläche, die sich vor den südlich angrenzenden Grundstücken Ehrensteig 1 bis 5a und Katharinenstraße 183 bis 189 auf höherem Niveau befindet. Der zweite Teilbereich befindet sich südlich der Kasseler Straße 1 (ehemaliges Gasthaus „Stern“) und erschließt dort wenige Grundstücke Richtung Westen.

Alle drei Bereiche sollten aufgrund schwerwiegender Mängel der Oberflächen und äußeren Gestalt erneuert werden.

Neugestaltung Georgenstraße West und Hospitalstraße Süd



Am östlichen Anschluss an die Kernstadt werden die Erneuerung der Georgenstraße und der Hospitalstraße Süd weiter verfolgt. Die beiden Straßenräume weisen Missstände im Zustand der Oberflächen und in der Gestaltung auf und sind aufgrund Ihrer städtebaulichen Lage am „Eingang“ zur Altstadt und ihrer verkehrlichen Funktionen besonders bedeutend für die Erreichung der Sanierungsziele.

Die noch durchzuführenden Vorhaben sind geeignet, das Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung weiter zu entwickeln und abzuschließen:

Fortschreibung Vorhaben	Wirkung auf Sanierungsziele
Stiegker Platz Grunderwerb und Neugestaltung Spielgeräte und Stadtgrün	Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen Schaffung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur Beruhigung des Verkehrs und Lösung des Parkproblems
Kasseler Straße 1 Sanierung Gebäude	Erhaltung Altbausubstanz, historische Stadtstruktur und Stadtbild Wiedernutzung brachliegender Gebäude
Wolfgang Erneuerung Teilbereich bzw. Komplexmaßnahme	Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen, Erneuerung Erschließungsanlagen der Versorgungsträger
Ehrensteig Erneuerung Teilbereiche	Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen
Georgenstraße West Erneuerung öffentlicher Raum	Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen
Hospitalstraße Süd Erneuerung öffentlicher Raum	Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen

5 Kosten und Finanzierung ausstehender Maßnahmen

Einzelvorhaben	Kosten	Finanzierung		Zeitraum
		Finanzhilfen	Kommunaler Eigenanteil	
Stiegker Platz	600.000 €	480.000 €	120.000 €	2026 - 2030
Wolfgang	2.000.000 €	1.600.000 €	400.000 €	2026 - 2030
Ehrensteig	250.000 €	200.000 €	50.000 €	2026 - 2030
Kasseler Straße 1	500.000 €	400.000 €	100.000 €	2026 - 2030
Georgenstraße West, Hospitalstraße Süd	offen	Sanierungsbedingte Einnahmen		Im Zusammenhang mit der Umsetzung Sanierungsgebiet Innenstadt
	3.350.000 €	**2.680.000 €**	**670.000 €**	

6 Fortschreibung des Durchführungszeitraumes und des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme

Im Ergebnis der Fortschreibung der Sanierungsziele zeigt sich eine überschaubare Zahl an Maßnahmen, deren Durchführung besonders geeignet erscheint, die Sanierungsziele, die die Stadt Eisenach im Jahr 1993 beschlossen hat, zu erreichen. Die Stadt Eisenach entspricht damit auch der Pflicht zur zügigen, planvollen Durchführung der städtebaulichen Sanierung, in dem sie nicht realisierbare Ziele und Maßnahmen nach sorgfältiger Analyse aufgibt.

Bereits 2018 hat die Stadt ihre Ziele für die Sanierungsmaßnahme „Katharinenstraße evaluiert und die Vorhaben bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme auf ihre zügige Durchführung und Umsetzbarkeit geprüft. Es war festgestellt worden, dass die Sanierung vieler Gebäude durch private Eigentümer sowie die Erneuerung der Katharinenstraße und der Neustadt einen Zustand ergeben, der den Sanierungszielen bereits zu großen Teilen entspricht. Mit Beschluss des Stadtrates war der Durchführungszeitraum auf den 31.12.2025 festgelegt worden.

Die Evaluierung im Juni 2025 kommt zum Ergebnis, dass es weiterhin offene (nicht durchgeführte) Zielstellungen für die Erneuerung öffentlicher Räume bestehen, diese sich im Wesentlichen auf den westlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung konzentrieren.

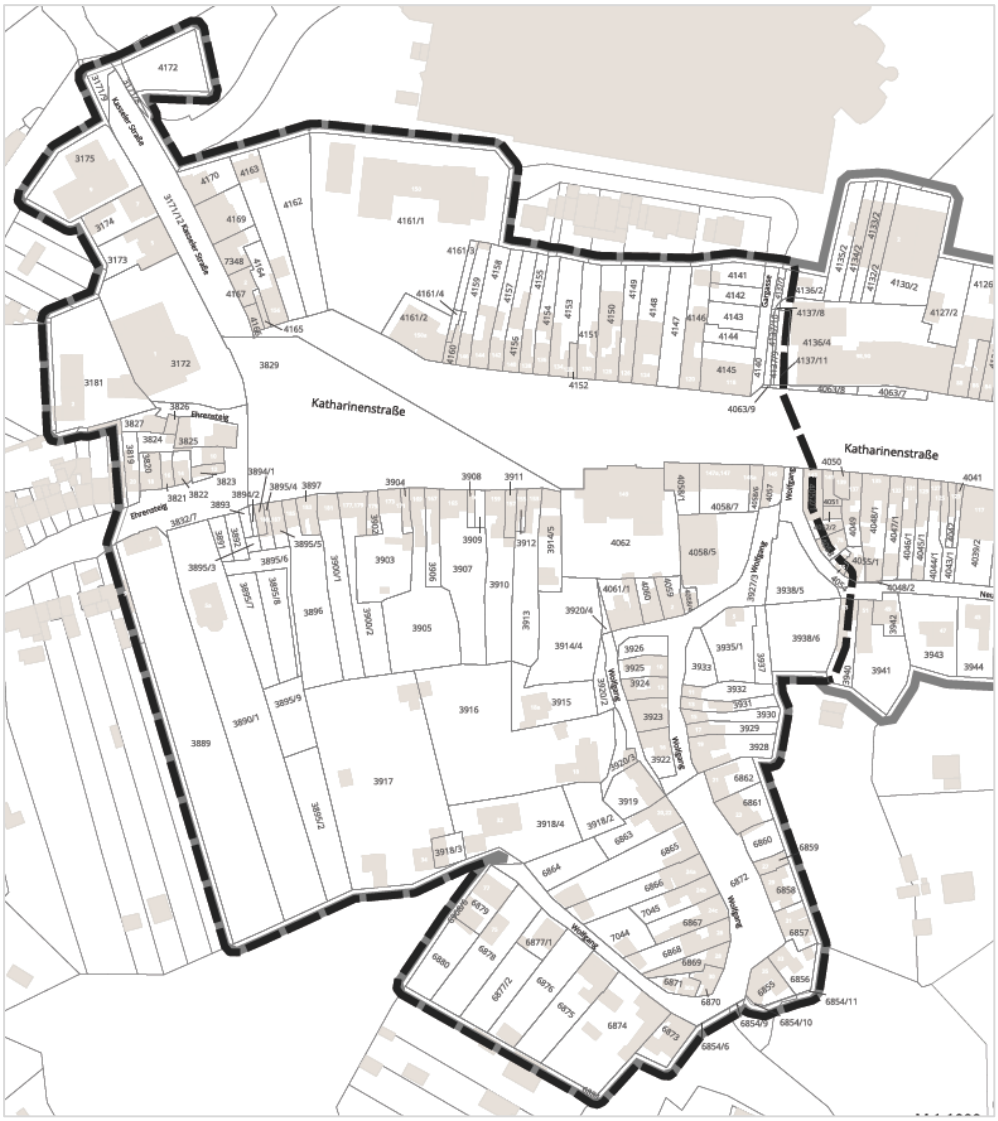
Die Neugestaltung der westlichen Georgenstraße mit einem Anpassungsbereich der südlichen Hospitalstraße kann im Zusammenhang mit der Umgestaltung der östlichen Georgenstraße, die im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ liegt und eine Umsetzungsfrist bis Ende 2028 hat, verfolgt werden.

Die Sanierungsziele sind somit für einen Teilbereich erreicht, der nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufzuheben ist (siehe nachfolgende Begründung für teilweise Aufhebung Sanierungssatzung). Der Teilbereich umfasst 10,9 ha. Gebietsgröße: 16,67 ha



Östlicher Teilbereich Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“, der nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufzuheben ist.

Für den verbleibenden Teilbereich ergibt sich die Erforderlichkeit einer Verlängerung der Fristsetzung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nach § 142 Abs. 3 BauGB, da die Ziele nicht bis zum 31.12.2025 umgesetzt werden können. Es wird eingeschätzt, dass die noch offenen Maßnahmen bei einer zügigen Durchführung und Bereitstellung finanzieller Mittel bis zum Jahresende 2030 erreicht werden können. Der Teilbereich umfasst 5,77 ha.

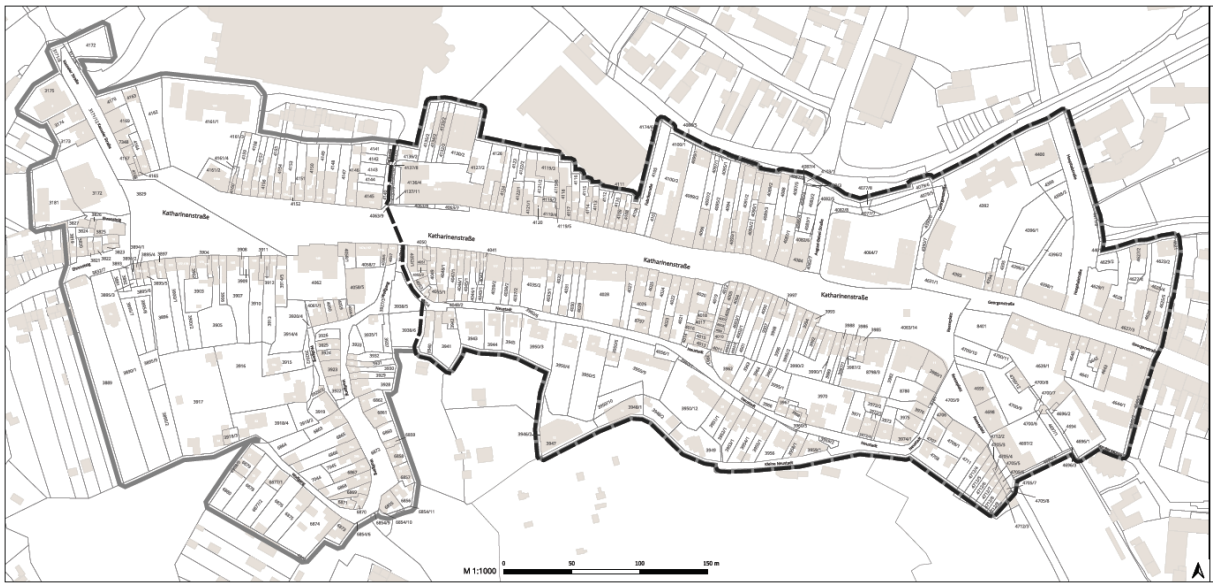


Westlicher Teilbereich Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“, dessen Durchführungszeitraum auf 2030 verlängert wird.

7 Begründung zur teilweisen Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“

7.1 Abgrenzung der Aufhebungssatzung

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Entlassung aus der Sanierung umfasst den östlichen Teil des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“. Die Abgrenzung erfolgt über die „Gargasse“ und weiter zum „Wolfgang“. Von dort aus verläuft die Grenze östlich am Parkplatz in der „Neustadt“ vorbei und entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes 3940 in Richtung Wald.
Das Teilgebiet umfasst eine Fläche von 10,9 ha.



Räumlicher Geltungsbereich der Satzung zur teilweisen Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“

7.2 Ausgangssituation vor der Sanierung

Das innenstadtnahe Wohn- und Mischgebiet an der Katharinenstraße wies zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen Anfang der 1990er Jahre erhebliche städtebauliche und bauliche Defizite auf. Der Gebäudebestand war überwiegend instandsetzungs- sowie modernisierungsbedürftig, wobei der Sanierungsbedarf in unterschiedlicher Intensität zu beobachten war.

Auch die städtebauliche Struktur zeigte erhebliche Schwächen: Die Erschließungssituation war zum Teil mangelhaft und die Struktur unzweckmäßig. Die Grundstücke wiesen sowohl in Bezug auf ihre Zugänglichkeit als auch hinsichtlich ihres Zuschnitts gewisse Nachteile auf. Teile des Gebietes waren durch eine hohe bauliche Verdichtung geprägt, während in anderen Bereichen eine Gemengelage bestand, die lediglich geringe Beeinträchtigungen mit sich brachte.

Darüber hinaus bestand ein deutlicher Handlungsbedarf bei der Infrastruktur, die einer Ergänzung bedurfte, ebenso wie bei der Verkehrssituation, die als verbesserungsbedürftig einzustufen war. Insgesamt ergab sich somit ein klarer Sanierungsbedarf, um die baulichen, funktionalen und infrastrukturellen Defizite zu beheben und die Qualitäten des Gebietes nachhaltig zu sichern.

7.3 Realisierte Maßnahmen und Auswertung des Durchführungsstands

Nachdem die verfahrenstechnischen Grundlagen und konzeptionellen Vorbereitungen, wie etwa städtebauliche Planungen und vorbereitende Untersuchungen für die Durchführung des Sanierungsverfahrens geschaffen wurden, konnte mit der praktischen Umsetzung im Sanierungsgebiet begonnen werden. Es erfolgten in erster Linie Maßnahmen zur Erneuerung und Gestaltung von Erschließungsanlagen und zur Modernisierungs- und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern.

Die für das Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ formulierten Sanierungsziele konnten im Wesentlichem in dem östlichen Teilgebiet erreicht werden.

Das übergeordnete Ziel der Sanierung – die Verbesserung der Gestalt und Qualität der öffentlichen Räume, des Stadtbildes sowie der Freiraumstrukturen – wurde in maßgeblichem Umfang umgesetzt.

Die unter dem Thema Bauliche Struktur/Stadtbild eingeordneten Ziele
- Instandsetzung und Modernisierung insb. der Altbausubstanz
- Wiedernutzung leerstehender und ungenutzter Gebäude und Gebäudeteile (für kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen)
- Schließung von Baulücken vor allem im Bereich der Katharinenstraße
- Erhaltung spezifischer Parzellenstruktur (Straßenbebauung und tiefe Grundstücke im westlichen, Tendenzen zur Blockschließung im östlichen Bereich)

wurden durch gezielte Einzelmaßnahmen in großem Maße erreicht. Mit der Sanierung des Gebäudebestands wurden wichtige Baufluchten und Raumkanten erhalten bzw. durch Neubauten wiederhergestellt. Alle Gebäude mit Sanierungspriorität wurden saniert. Mit der Sanierung des Gebäudebestands wurde eine Vielzahl städtebaulicher und funktionaler Missstände behoben. Insgesamt konnte die Wohnqualität und der Ausstattungsgrad gewerblich genutzter Gebäude deutlich verbessert werden. Die Bausubstanz und die Baustruktur konnten vielfach durch Erneuerungen bzw. der Sanierung von Dach, Fenster, Fassade, Türen, Tore, Heizung, Sanitär und Elektro erhalten werden.

Im Hinblick auf die hohe bauliche Verdichtung wurden durch gezielte Entkernungen sowie durch eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung Verbesserungen erzielt. Bezüglich der Gemengelage konnten durch einzelne, mit vergleichsweise geringem Aufwand umgesetzte Maßnahmen sowie durch die Verringerung der baulichen Nutzung ebenfalls spürbare Verbesserungen erreicht werden.

Zur Sicherung und Stärkung der innenstadttypischen Nutzungsstruktur wurden im Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ mehrere zentrale Zielsetzungen verfolgt.:
- Sicherung der sozialen Mischung von Handwerkern, Gewerbetreibenden, Einzeleigentümern und Mietern im Untersuchungsgebiet
- Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion
- Sicherung und Ausbau gebietsspezifischer Freiraumstrukturen (tiefe private Gärten, kleine öffentliche Grünflächen auf Platzerweiterungen der Katharinenstraße und an Durchwegungsmöglichkeiten des Gebietes)
- Schaffung und Sicherung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur: Freizeit, Versorgung, v.a. Angebote für Kinder, Jugendliche, alte Menschen

Zahlreiche öffentliche wie auch private Baumaßnahmen haben in der Folge wesentlich dazu beigetragen, die angestrebte Mischnutzung aus Wohn- und Geschäftshäusern im Quartier dauerhaft zu sichern. Zudem konnten die Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke durch gezielte Ergänzungen und Grenzausgleiche maßgeblich verbessert werden.

Unter dem Thema Verkehr eingeordneten Zielen sind:

- Beruhigung des Verkehrs und Lösung des Parkproblems
- Verbesserung der Fuß- und Radwege durch das Gebiet
- spürbare Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Katharinenstraße durch geeignete gesamtstädtische Verkehrsplanung.

Einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung leistete die umfassende Erneuerung des gesamten Straßennetzes sowie Ergänzungen der Infrastruktur. Dadurch konnte das Sanierungsgebiet sowohl gestalterisch als auch funktional erheblich aufgewertet werden. Insgesamt konnten die Verkehrsverhältnisse für den motorisierten Individualverkehr durch entsprechende Parkmöglichkeiten und überarbeiteten Anschlussmöglichkeiten verbessert werden. Zudem wurde das öffentliche Verkehrsnetz erweitert und auch der Ausbau von Rad- und Fußwegen trug in erheblichem Maße zur Attraktivierung der inneren Erschließung und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

7.4 Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die zuwendungsfähigen Ausgaben für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Katharinenstraße“ (östlicher Teilbereich) betragen rund 7,6 Mio. EUR.

Baumaßnahmen	3.681.000 €
Ordnungsmaßnahmen	2.774.000 €
Sicherungsmaßnahmen	571.000 €
Rückbaumaßnahmen	425.000 €
Grunderwerb	107.000 €
Gesamtausgaben	**7.558.000 €**

Die Ausgaben wurden durch zweckgebundene Einnahmen (u.a. Ausgleichbeträge) in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR und Städtebauförderungsmittel in Höhe von 6,4 Mio. EUR finanziert. Hiervon wurden durch den Bund und das Land Thüringen Finanzhilfen in Höhe von 5,2 Mio. EUR zur Verfügung gestellt, den kommunalen Eigenanteil hat die Stadt Eisenach in Höhe von 1,2 Mio. EUR getragen.

Im östlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“, der aufgehoben werden soll, kamen für Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen im Rahmen der Förderkulisse folgende Städtebauförderprogramme (Bund-/Länderprogramme) zum Einsatz:

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (BL-SE)
- Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen – Aufwertung (BL-SU/A 1.0)
- Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen – Sicherungsmaßnahmen (BL-SU/SI)
- Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen – Rückbau (BL-SU/R)
- Städtebaulicher Denkmalschutz (BL-SD).

7.5 Grund der Aufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung gilt im Sinne der vorgenannten Vorschriften als durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist. Es ist nicht erforderlich, dass alle betroffenen Grundstücke entsprechend bebaut oder genutzt sind, es muss jedoch abzusehen sein, dass die Bebauung, Sanierung bzw. Nutzung auch ohne das Instrument der Sanierungssatzung realisiert werden können.

Die Stadt Eisenach hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Teilgebiet abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Einzelmaßnahmen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weitergehende städtebauliche Entwicklungen sind in diesem Teilgebiet des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“ künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen.

7.6 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung des Teilgebietes der Katharinenstraße sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136- 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB. Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen,
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- die Belastung von Grundstücken,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten in dem Teilgebiet bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung sind im entsprechenden Bereich nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 -156a BauGB zur Anwendung gekommen sind.

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im östlichen Teil des Sanierungsgebietes der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

7.7 Fotodokumentation zur teilweisen Aufhebung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“



Georgenstraße 52: Kinder- und Jugendzentrum, Alte Posthalterei



Hellgrevenhof: Entwicklung zu Kultur- und Begegnungsstätte



Altenstift St. Annen: Sicherung der Nutzung und Modernisierung



Georgenstraße 50 Sicherung



Platzgestaltung Roeseplatz



Öffentliche Grünfläche und Weg zwischen Georgenstraße und Hospitalstraße



Öffentliche Grünfläche Kreuzung Georgenstraße und Roeseplatz



Katharinenstraße Parkplatz (Verlagerung der Tankstelle)



Parkplatz am Mühlgraben, Georgenstraße



Parkplatz Kreuzung August-Bebel-Straße und Mühlgrabenweg



Parkplatz Bleichrasen und Fabrikstraße



Katharinenstraße: Erneuerung öffentlicher Straßenraum