

Standortvarianten für ein barrierefreies Wohngebäude im Quartier Thälmannstraße

Einwohnerversammlung

29. Januar 2018

Standortvarianten Quartier Thälmannstraße

Hintergrund

Wohnungsmarktprognose Eisenach 2018:

Mangel an altersgerechtem Wohnraum in Eisenach

SWG-Projekt

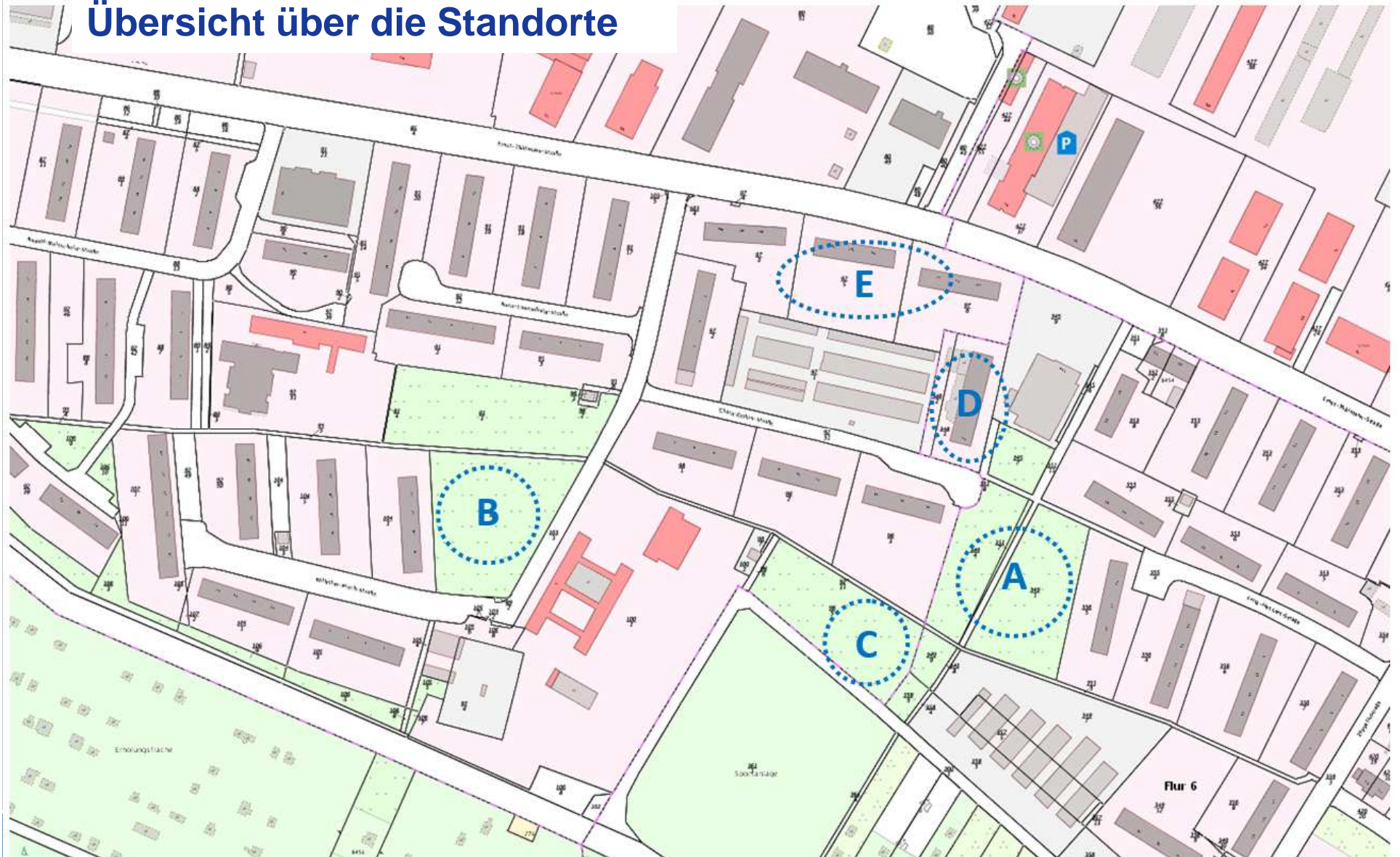
- barrierefreies* Wohnen im Quartier Thälmannstraße
- ISSP-Förderung – trotz Neubau kostengünstige Mieten realisierbar

Standortvergleich im Quartier Thälmannstraße

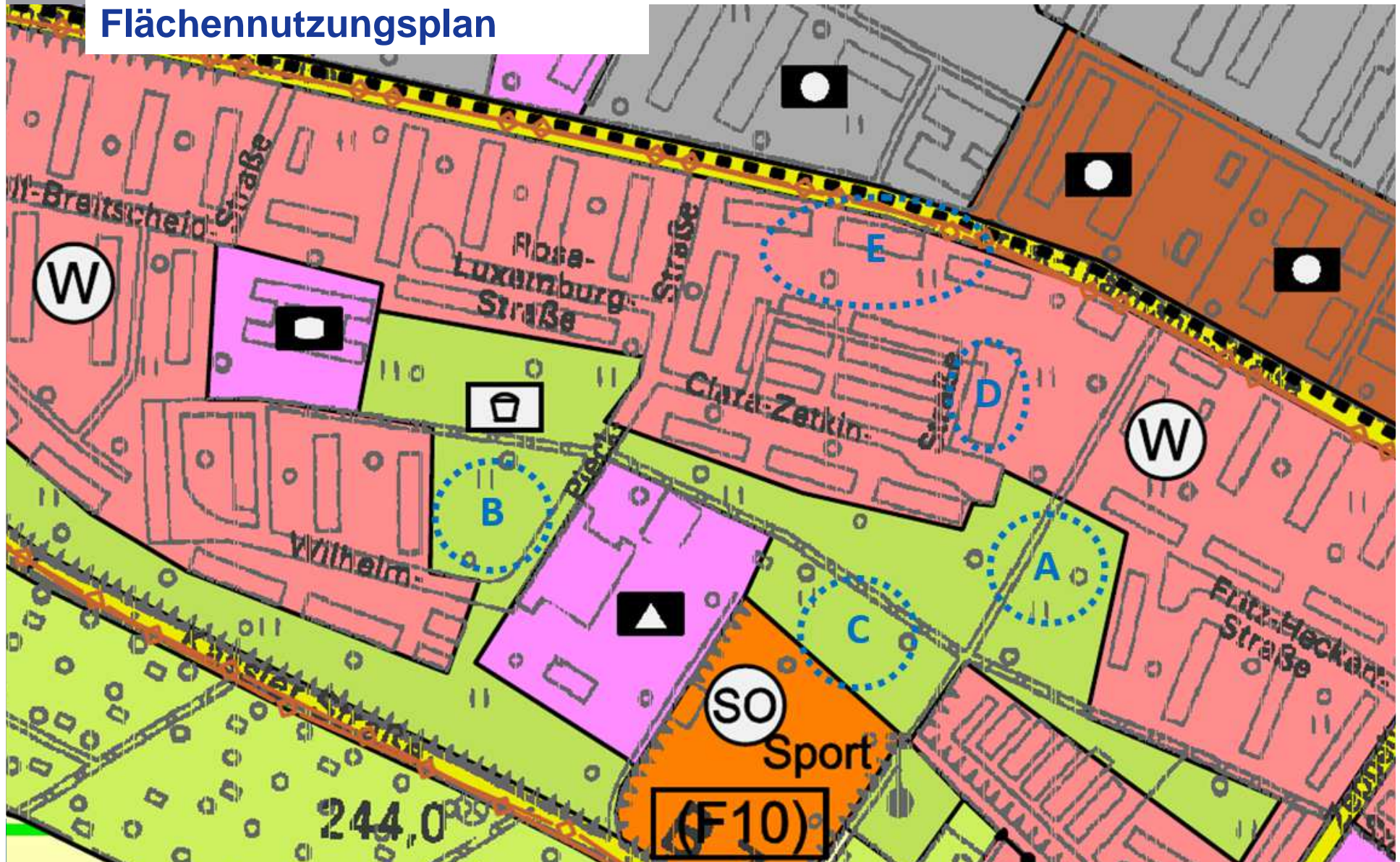
- fünf Standorte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen
- nach stadtplanerischen Vergleichskriterien (städtebaulich, bauplanungsrechtlich)
- Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Baugrundqualität außer Acht gelassen

* barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ laut Richtlinie zum Thüringer Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP)

Quartier Thälmannstraße – Übersicht über die Standorte



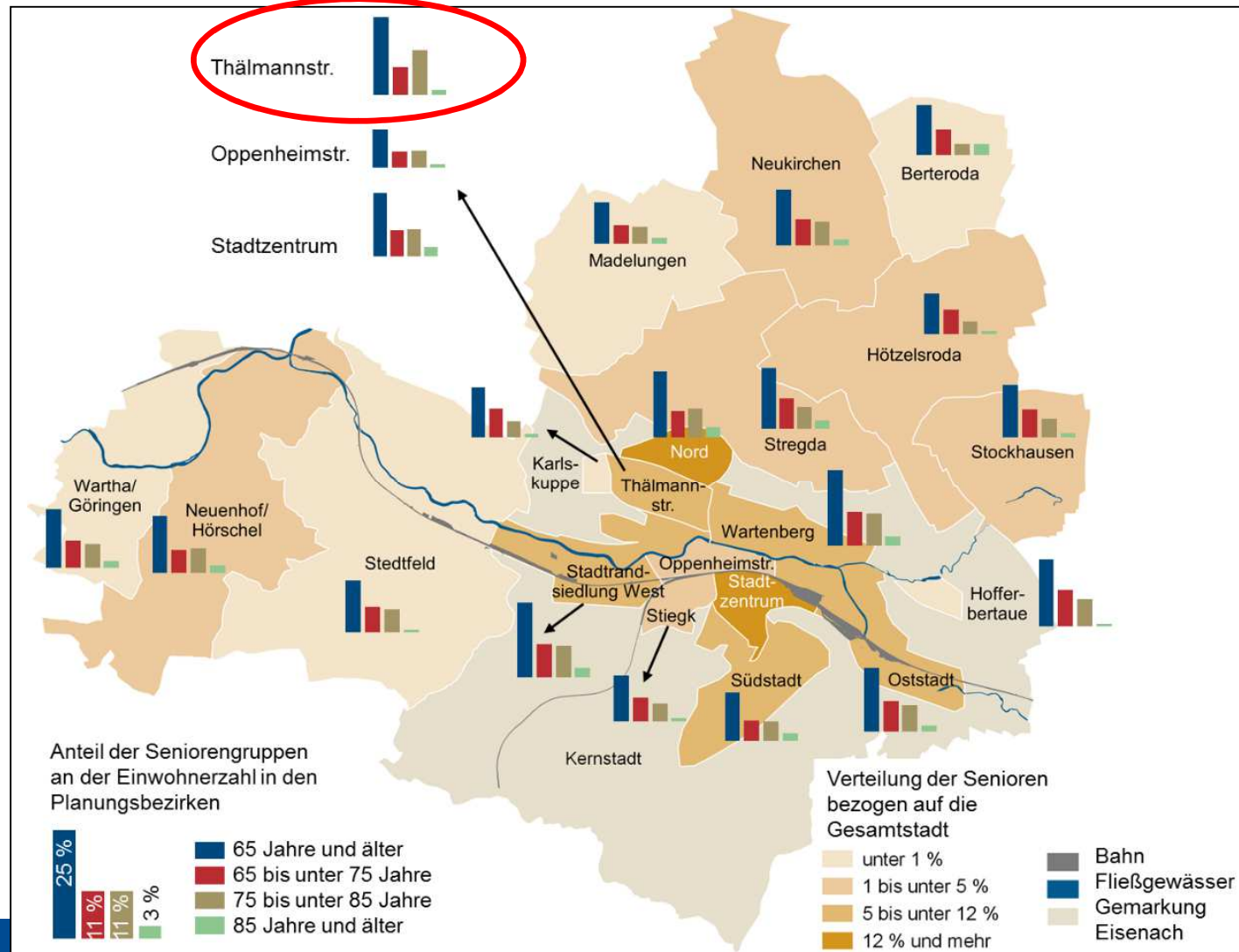
Verortung der Standorte im Flächennutzungsplan



Quartier Thälmannstraße im Fokus der Wohnungsmarktprognose

Wohnungsmarktprognose

Senioren in Eisenach 2016



Wohnungsmarktprognose 2018

Quartier Thälmannstraße: Analysen

Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2016

- deutlicher Rückgang (-219 Personen bzw. -4,8%)

im gesamtstädtischen Vergleich

- Anteil der 75- bis 85-Jährigen deutlich am höchsten (18% der Bewohner im Quartier)

Handlungsschwerpunkte

- zukünftig spürbarer Generationswechsel zu erwarten
→ **Generationswechsel gestalten**
- trotz der hohen Anzahl an Senioren ist das Quartier nicht ausreichend altersgerecht gestaltet
→ **altersgerechte Anpassung**

Wohnungsmarktprognose 2018

Quartier Thälmannstraße: Handlungserfordernisse

Gestaltung des Generationswechsels

- homogene Bestandsstruktur aufbrechen – durch neue Wohnungsangebote und -qualitäten (Wohnraumzusammenlegungen, Grundrissänderungen, Ausstattungsverbesserung insb. in Bad und Küche)
- kleinteilige Ergänzung größerer familiengerechter Wohnungen (Wohnungszusammenlegungen)
- mit verschiedenen Ansätzen größtmögliche Wohnvielfalt erzeugen

→ Strategie des Generationswechsels mit Strategie der altersgerechten Anpassung abstimmen

Wohnungsmarktprognose 2018

Quartier Thälmannstraße: Handlungserfordernisse

altersgerechte Anpassung

- barrierefreien Neubau ergänzen
(ggf. Fördermittel nutzen, um Mieten bezahlbar zu halten)
- altersgerechte, barrierearme Anpassungen im Bestand
(individuell in bewohnten Wohnungen, Umbau leerer Wohnungen)
- barrierearme Anpassungen im Wohnumfeld
- Kommunikationsmöglichkeiten im (halb-)öffentlichen Raum (Treffpunkte, Sitzplätze etc.) schaffen, soziale und kulturelle Einrichtungen
(entgegen einer Vereinsamung im Alter)

→ abgestimmte Strategie zwischen Wohnungsunternehmen, Stadt, sozialen Trägern und weiteren Akteuren
(z.B. Quartierskonzept im Rahmen des Stadtumbaugebietes Nordwest)

Übersicht Standortbewertung

Standortbewertung barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Übersicht

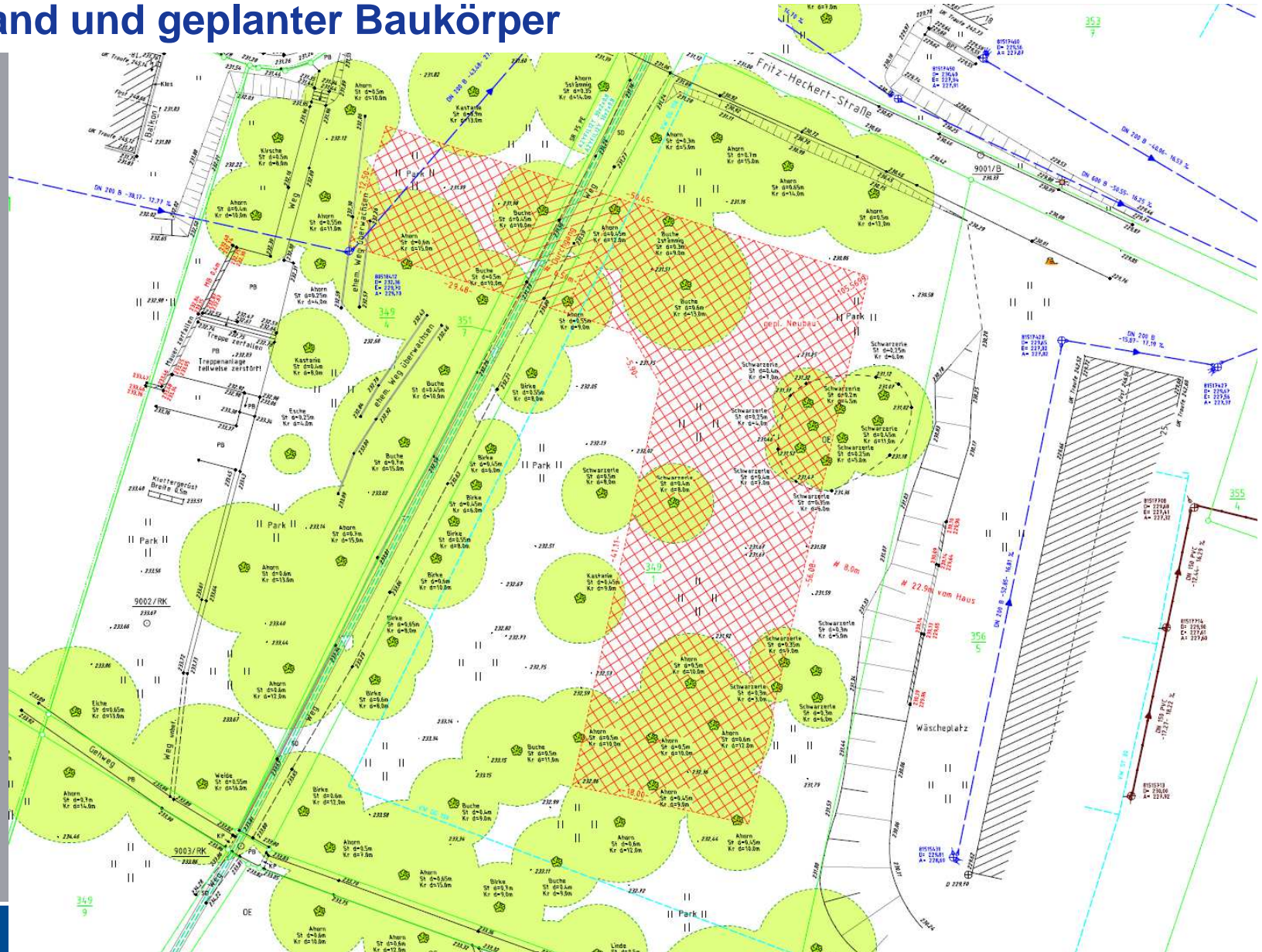
	Bewertungskriterien							<i>planerische Standortempfehlung **</i>
	1 Einordnung Städtebau	2 Planungsrecht	3 Umwelt & Immissionen	4 Natur & Versiegelung	5 Verkehr & Erschließung	6 Grundstück verfügbar	7 Umsetzung bis 2018	
Standort A SWG-Grünfläche zw. Clara-Zetkin- und Fritz-Heckert-Str.	+	- / +	++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

Standortbewertung barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Zusammenfassung

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

Baumbestand am Standort A und B

Standort A – Fritz-Heckert-Straße Baumbestand und geplanter Baukörper



Standort A – Fritz-Heckert-Straße

- Entnahme von mindestens 17 Großbäumen im Baukörperbereich
- zusätzlich 12 Großbäume und 10 kleinere Bäume (Krone/Wurzelbereich ragen in Baukörper)
- betrifft 3 Buchen, 1 Kastanie, 10 Ahorne, 15 Erlen
- aufgrund des hohen Baumbestands in den nächsten Jahren Auslichtungsarbeiten notwendig

Hinweis: Bewertung basiert auf den Vorab-Kartierungen des Vermessungsbüros

Standort A – Fritz-Heckert-Straße

Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

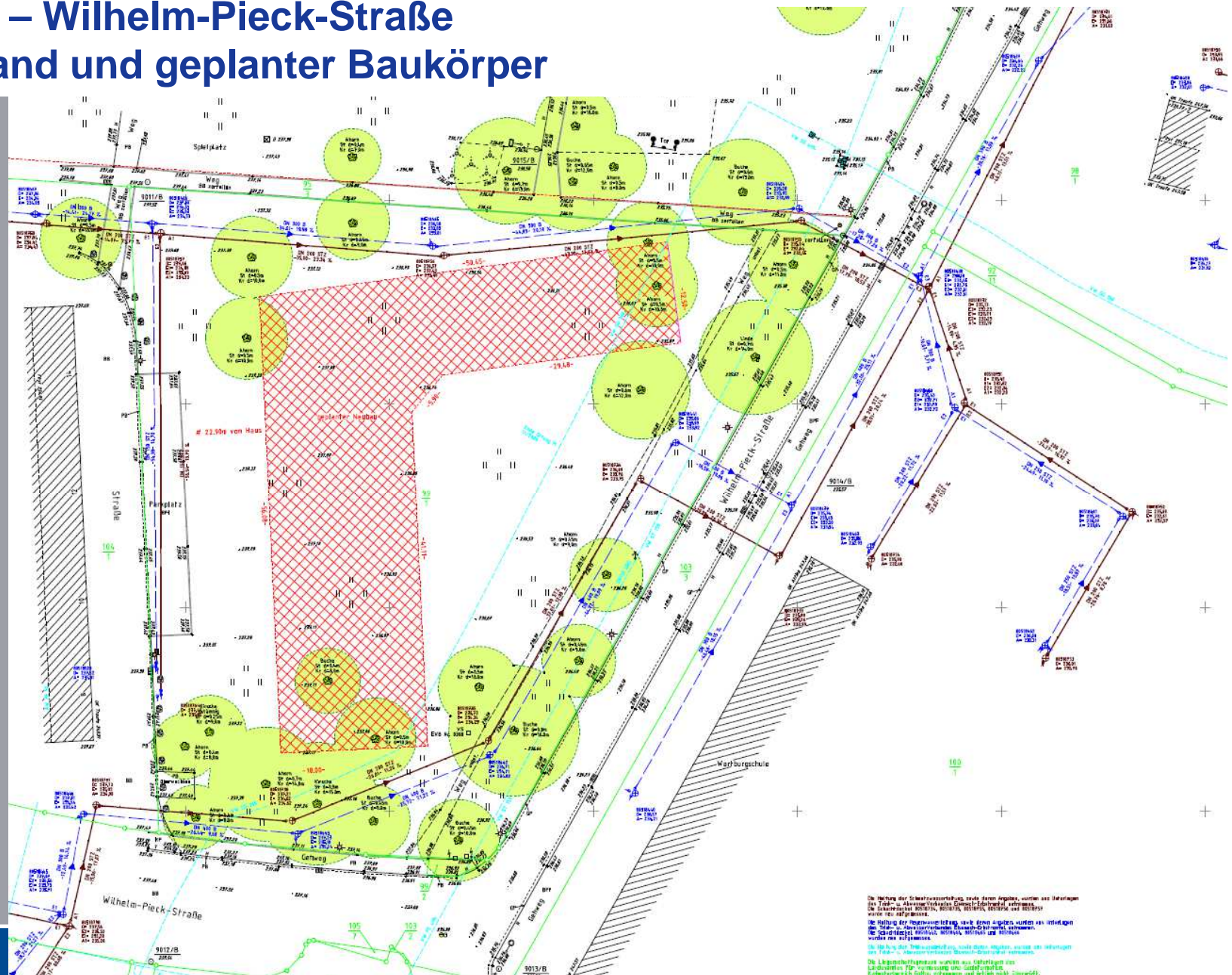
der Stadt Eisenach vom 23.12.1997

→ 79 Bäume

Standort A	Stammdurchmesser in Metern	Umfang in Metern	Geforderte Nachpflanzung nach Baumschutzsatzung - Stückzahl
Ahorn Nr. 1	0,60	1,88	4
Buche Nr. 2	0,45	1,41	3
Ahorn Nr. 3	0,45	1,41	3
Buche Nr. 4	0,60	1,88	4
Buche Nr. 5	0,60	1,88	4
Ahorn Nr. 6	0,55	1,73	4
Buche Nr. 7	0,50	1,57	3
Erle Nr. 8	0,40	1,26	2
Erle Nr. 9	0,25	0,79	1
Erle Nr. 10	0,40	1,26	2
Erle Nr. 11	0,35	1,10	2
Erle Nr. 12	0,20	0,63	1
Erle Nr. 13	0,45	1,41	3
Erle Nr. 14	0,40	1,26	2
Erle Nr. 15	0,35	1,10	2
Erle Nr. 16	0,30	0,94	1
Ahorn Nr. 17	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 18	0,60	1,88	4
Ahorn Nr. 19	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 20	0,45	1,41	3
Ahorn Nr. 21	0,45	1,41	3
Ahorn Nr. 22	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 23	0,60	1,88	3
Kastanie Nr. 24	0,45	1,41	3
Erle Nr. 25	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 26	0,25	0,79	1
Ahorn Nr. 27	0,55	1,73	4
Ahorn Nr. 28	0,50	1,57	3
Erle Nr. 29	0,30	0,94	2
Summe			79

*Hinweis: Bewertung
basiert auf den Vorab-
Kartierungen des
Vermessungsbüros*

Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße Baumbestand und geplanter Baukörper



Die Nutzung der Schutzbaumbestände wurde durch folgende Gründe aus dem Projekt- u. Abschnittdokumentation entfernt:
 - Die Bäume sind zu klein, um die geplante Baukörper zu realisieren.
 - Die Bäume sind zu alt und können nicht mehr gepflegt werden.
 - Die Bäume sind zu nah an den geplanten Baukörpern.
 - Die Bäume sind zu nah an den geplanten Baukörpern.
 - Die Bäume sind zu nah an den geplanten Baukörpern.

Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße

- Entnahme von 4 Großbäumen im Baukörperbereich
- zusätzlich 4 Großbäume (Krone/Wurzelbereich ragen in Baukörper)
- betrifft 6 Ahorne und 2 Buchen

Hinweis: Bewertung basiert auf den Vorab-Kartierungen des Vermessungsbüros

Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

der Stadt Eisenach vom 23.12.1997

→ 25 Bäume

Standort B	Stammdurchmesser in Metern	Umfang in Metern	Geforderte Nachpflanzung nach Baumschutzsatzung - Stückzahl
Ahorn Nr. 1	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 2	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 3	0,60	1,88	4
Ahorn Nr. 4	0,50	1,57	3
Buche Nr. 5	0,40	1,26	2
Ahorn Nr. 6	0,50	1,57	3
Ahorn Nr. 7	0,70	2,20	5
Ahorn Nr. 8	0,40	1,26	2
Summe			25

Hinweis: Bewertung basiert auf den Vorab-Kartierungen des Vermessungsbüros

Standort A und B – Gegenüberstellung hinsichtlich Baumbestand

Standort A – Fritz-Heckert-Straße

- Entnahme von 29 Großbäumen und 10 kleineren Bäume
 - nach Baumschutzsatzung: 79 Ersatzbäume
- höherer ökologischer Verlust als bei Standort B

Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße

- Entnahme von 8 Großbäumen
 - nach Baumschutzsatzung: 25 Ersatzbäume
- Bäume sind hinsichtlich Zustand / Erhaltenswürdigkeit insgesamt höher einzustufen als am Standort A

Wie geht es weiter im Thälmannviertel?

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Voraussichtlicher Ablauf der 2. ISEK*-Fortschreibung im Hinblick auf Quartiersentwicklung Thälmannstraße

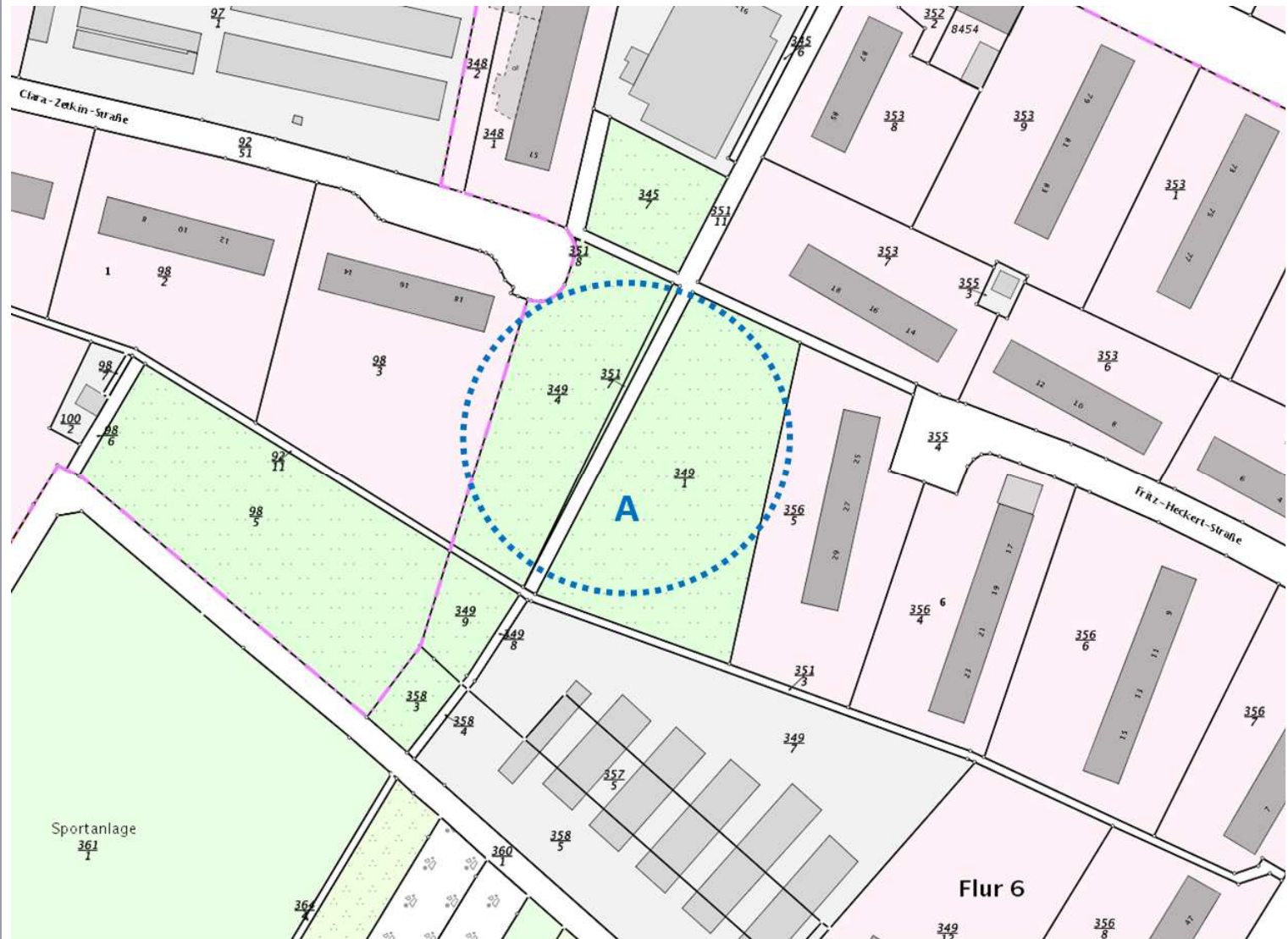
Januar 2018	Fertigstellung der Wohnungsmarktprognose
März 2018	Stadtratsbeschluss (voraussichtlich): Wohnungsmarktprognose als Grundlage für weitere ISEK-Bearbeitung
Mai/Juni 2018	Festlegung von Stadtumbaugebieten → bisheriges Stadtumbaugebiet Nord-West (Planungsbezirke Nord und Thälmannstraße) überprüfen
Sommer/Herbst 18	Leitlinien und Konzept Wohnraumentwicklung inklusive Handlungsfeld barrierearmes/-freies Wohnen
Herbst 2018	optional: Workshop mit Quartiersbewohnern Stadtumbaugebiet Nord-West
Herbst/Winter 2018	Konzepte für die Stadtumbaugebiete

* *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Backup

Standort A - Clara-Zetkin-/Fritz-Heckert-Straße (I)



Standort A - Clara-Zetkin-/Fritz-Heckert-Straße (II)

Städtebauliche Einordnung

- städtebauliche Einordnung gegeben – unter Überbauung des Nord-Süd-Fußweges (Gebäude-Durchgang notwendig)
- Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur, Nahversorger fußläufig erreichbar
- ISEK (2002/06): Standort liegt tw. in einer Nord-Süd-Grünachse (tw. bereits überbaut); Neubewertung im ISEK 2030 erforderlich

Planungsrecht

- Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert
- FNP: Grünfläche

Umwelt und Immissionen: geringe Lärmemissionen

Standort A - Clara-Zetkin-/Fritz-Heckert-Straße (III)

Versiegelung und Natur

- Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
- Eingriff in Grünbestand, Baumfällungen notwendig, Ausgleich durch Ersatzpflanzung

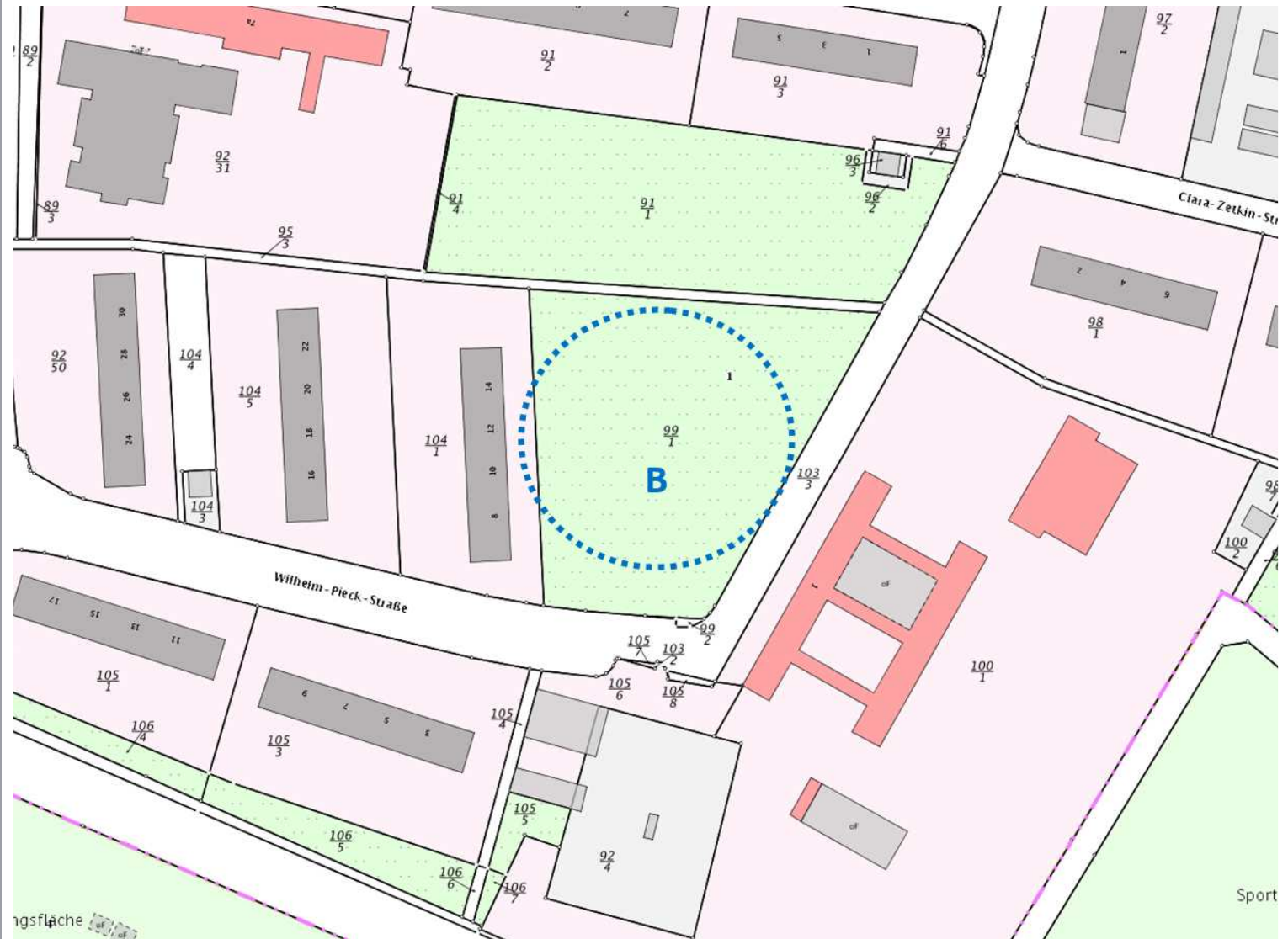
Verkehr und Erschließung

- Erschließung von Clara-Zetkin- und/oder Fritz-Heckert-Straße möglich; öffentliche Durchfahrt nicht vorhanden / nicht angedacht
- Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgarage realisierbar
- Lage an grüner Fußwegeverbindung

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer SWG

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18 möglich

Standort B - Wilhelm-Pieck-Straße (I)



Standort B - Wilhelm-Pieck-Straße (II)

Städtebauliche Einordnung

- städtebauliche Einordnung gegeben
- Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur, Nahversorger fußläufig erreichbar
- ISEK (2002/06): Standort in zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; Entdichtungserfordernis wird im ISEK 2030 nicht zwingend weiterhin gefolgt – Neubewertung erforderlich

Planungsrecht

- Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert
- FNP: Grünfläche

Umwelt und Immissionen: tageszeitbedingte Lärmemissionen (Schule, Spielplatz), eventuell Anlieferverkehr

Standort B - Wilhelm-Pieck-Straße (III)

Versiegelung und Natur

- Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
- Eingriff in Grünbestand, Baumfällungen notwendig, Ausgleich durch Ersatzpflanzung

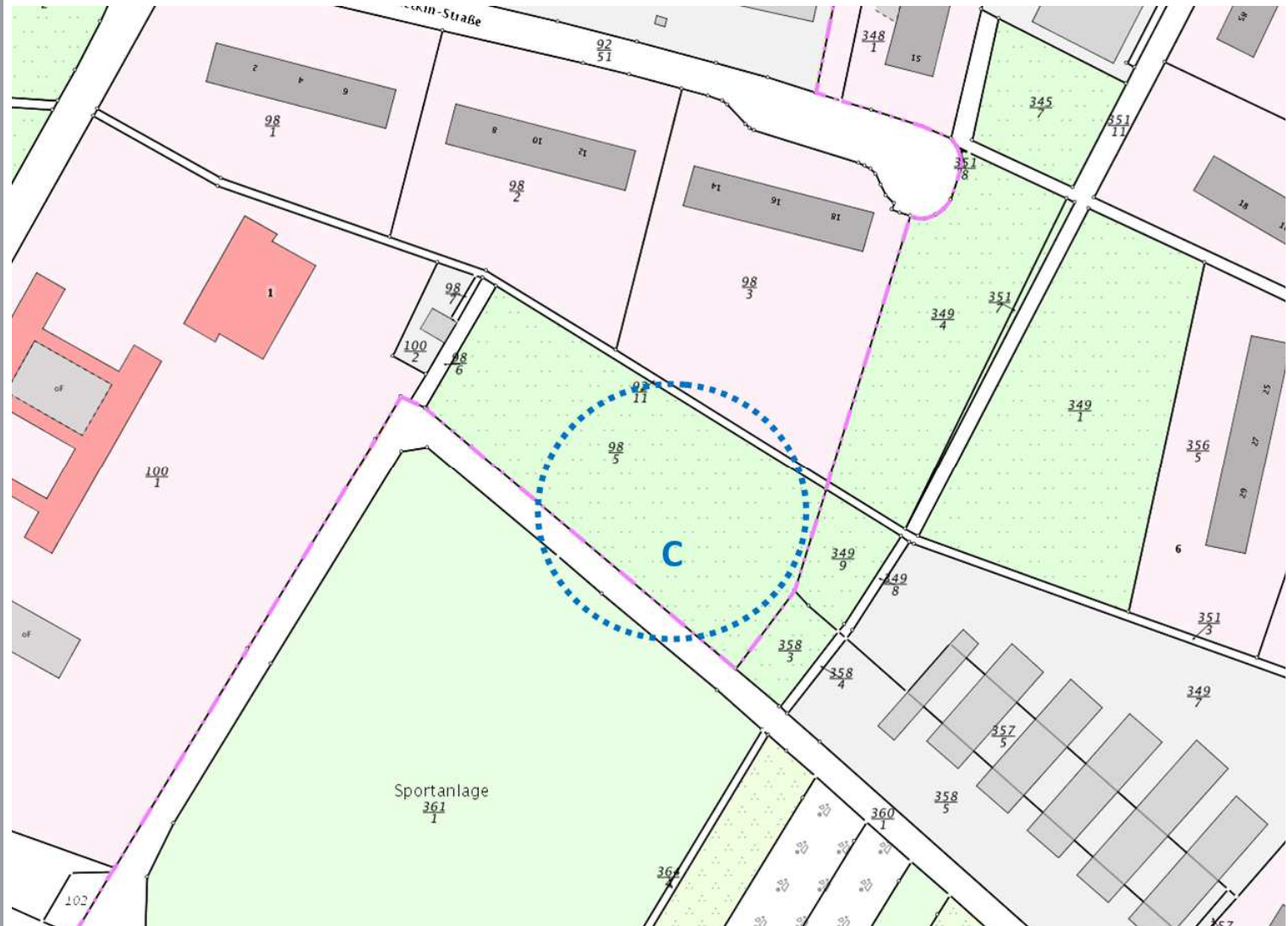
Verkehr und Erschließung

- Erschließung möglich, Verkehrsanbindung gut
- Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgarage realisierbar

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer Stadt

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18 möglich

Standort C - Grünfläche nördl. Stadion des Friedens (I)



Standort C - Grünfläche nördl. Stadion des Friedens (II)

Städtebauliche Einordnung

- keine städtebauliche Einordnung gegeben
- Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur, Nahversorger fußläufig erreichbar
- ISEK (2002/06): Standort in zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; Zuordnung des Flurstücks zu Wohnquartier wird nicht befürwortet – Neubewertung erforderlich

Planungsrecht

- Außenbereich, Vorhaben nach § 35 BauGB unzulässig, Erschließung nicht gesichert
- FNP: Grünfläche

Umwelt und Immissionen: ggf. tageszeitbedingte Lärmemissionen (Schule)

Standort C - Grünfläche nördl. Stadion des Friedens (III)

Versiegelung und Natur

- Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
- Eingriff in Grünbestand, Baumfällungen notwendig

Verkehr und Erschließung

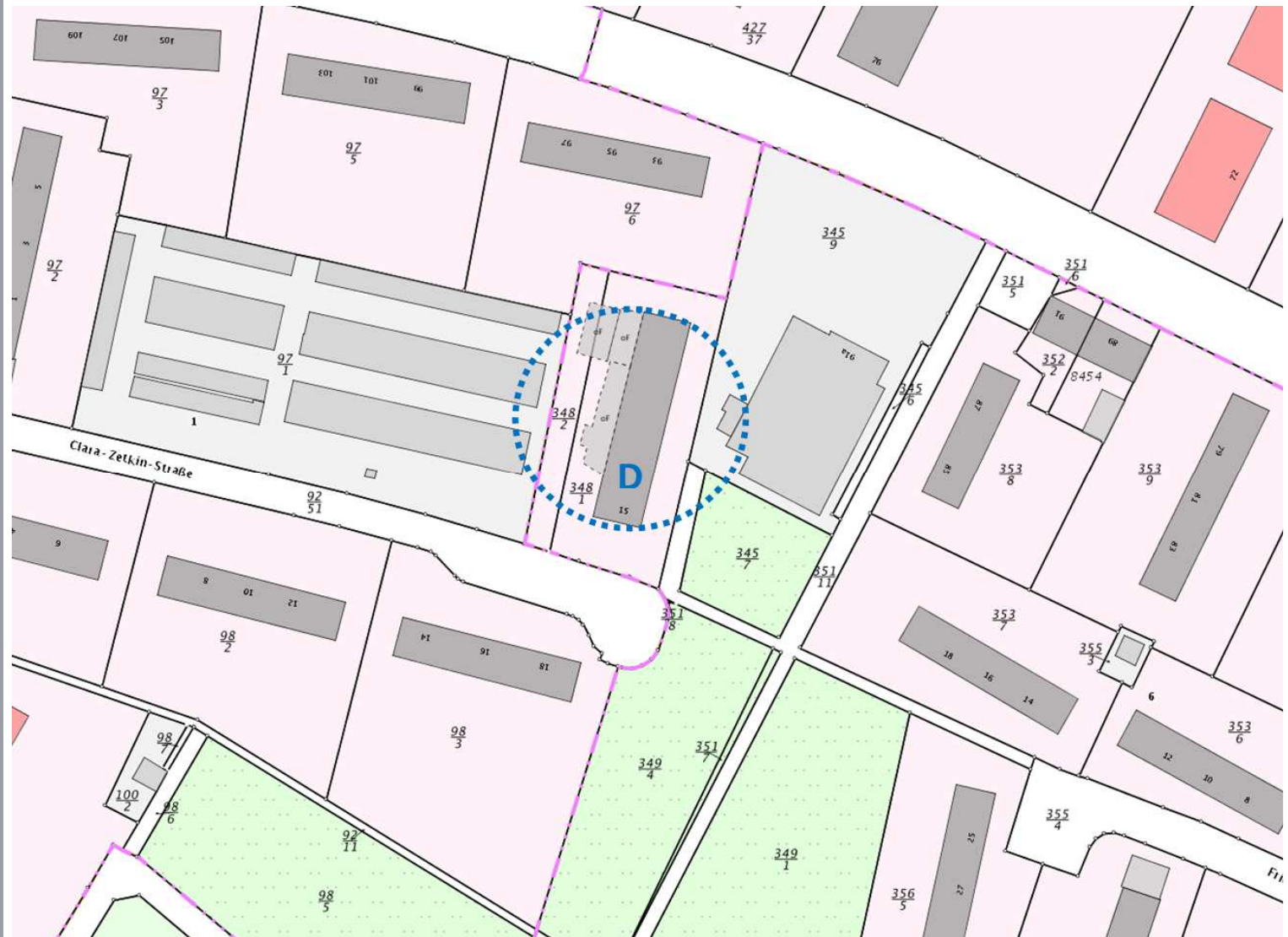
- Standort nicht erschlossen

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer SWG

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18

- Zeitfaktoren: Bebauungsplan erstellen, Erschließung herstellen

Standort D - leerstehendes Gebäude Clara-Zetkin-Str. (I)



Standort D - leerstehendes Gebäude Clara-Zetkin-Str. (II)

Städtebauliche Einordnung

- städtebauliche Einordnung gegeben
- ggf. Grundstück zu klein – Erweiterung durch Garagenhof-Flächen?
- Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur, Nahversorger fußläufig erreichbar
- ISEK (2002/06): Standort in zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; Entdichtungserfordernis wird im ISEK 2030 nicht zwingend weiterhin gefolgt – Neubewertung erforderlich
- Chance der Quartiersumgestaltung und -aufwertung

Planungsrecht

- Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert
- FNP: Wohnbaufläche

Umwelt und Immissionen: tw. Verkehrslärm der Ernst-Thälmann-Straße, eventuell Anlieferverkehr

Standort D - leerstehendes Gebäude Clara-Zetkin-Str. (III)

Versiegelung und Natur

- keine zusätzliche Versiegelung notwendig
- kein Eingriff in Grünbestand

Verkehr und Erschließung

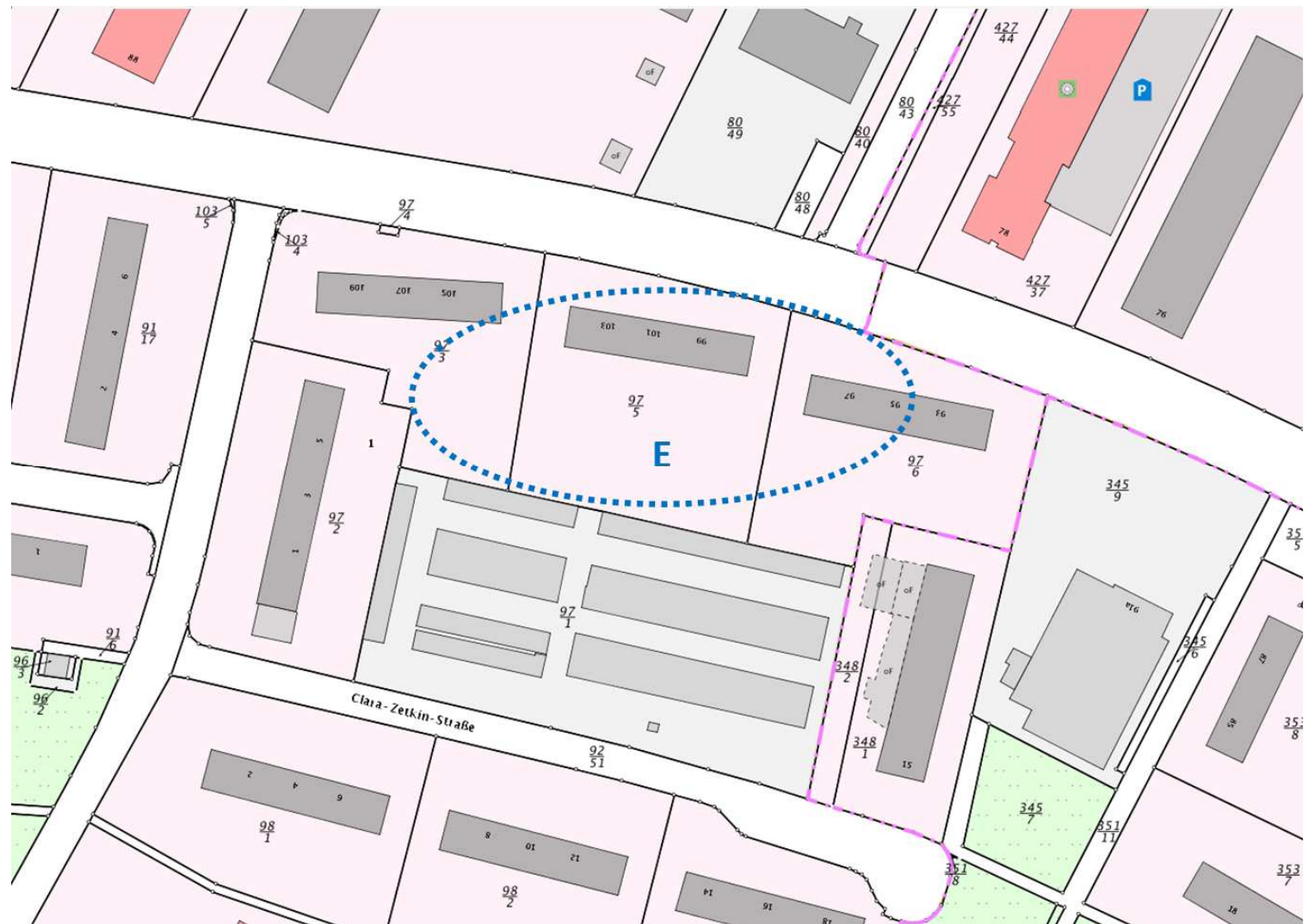
- Standort erschlossen, Verkehrsanbindung gut
- Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgarage realisierbar

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer privat

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18

- Zeitfaktoren: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung

Standort E - Abrissflächen E.-Thälmann-Str. 93-109 (I)



Standort E - Abrissflächen E.-Thälmann-Str. 93-109 (II)

Städtebauliche Einordnung

- städtebauliche Einordnung gegeben
- Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur, Nahversorger fußläufig erreichbar
- ISEK (2002/06): Standort in zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; Entdichtungserfordernis wird im ISEK 2030 nicht zwingend weiterhin gefolgt – Neubewertung erforderlich
- Chance der Quartiersumgestaltung und -aufwertung

Planungsrecht

- Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, Erschließung gesichert
- FNP: Wohnbaufläche

Umwelt und Immissionen: Verkehrslärm der Ernst-Thälmann-Straße, eventuell Anlieferverkehr

Standort E - Abrissflächen E.-Thälmann-Str. 93-109 (III)

Versiegelung und Natur

- keine zusätzliche Versiegelung notwendig
- kein Eingriff in Grünbestand

Verkehr und Erschließung

- Standort erschlossen, Verkehrsanbindung gut
- Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgarage realisierbar

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer privat

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18

- Zeitfaktoren: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung