

SANIERUNGSGEBIET KATHARINENSTRASSE

Begründung zur Fortschreibung der Sanierungsziele
September 2018



INHALT

1	Vorbemerkung	3
2	Kurzportrait Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“	5
3	Durchführungsstand der Sanierung	7
4	Fortschreibung der Sanierungsziele	11
5	Kosten und Finanzierung	16
6	Fortschreibung des Durchführungszeitraums und Abschluss der Sanierungsmaßnahme	19
7	Anhang	21
	Plan 1: Durchführungsstand	
	Plan 2: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme	
	Plan 3: Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme	
	Fotodokumentation 2018	

1 VORBEMERKUNG

In der vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 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 im Juli 1993 öffentlich bekannt gemacht. 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 qualitativ zu erneuern.

Zur Erreichung der Sanierungsziele konnten in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Maßnahmen durch Städtebaufördermittel und Ressourcen privater Eigentümer und der Stadt umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch soll deshalb der Durchführungsstand analysiert und der Abschluss der Maßnahme vorbereitet werden, was Anlass zur Fortschreibung der Sanierungsziele ist.

Die Sanierungsziele für das Gebiet „Katharinenstraße“ wurden zu großen Teilen erreicht, sodass eine Beendigung der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung absehbar ist und zeitlich fixiert werden kann.



Plan mit Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“



Katharinenstraße 122 bis 150A.

2 KURZPORTRAIT SANIERUNGSGEBIET „KATHARINENSTRAßE“

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 überwiegend 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 Katharinschule 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 SANIERUNG

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ ist durch folgende Satzungen und Beschlüsse des Stadtrates legitimiert:

- Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung in dem Gebiet Innenstadt/Katharinenstraße/Ehrensteig vom 10.10.1990, ortsüblich bekannt gemacht am 05.11.1990
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“ am 29.10.1992, ortsüblich bekannt gemacht am 14.07.1993
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Katharinenstraße“ am 09.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht am 24.11.1998

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 VU Textteil 5.1 (Anl. 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	80 %	
Gebäude	Instandsetzung und Modernisierung insb. der Altbausubstanz	70 %	
Gebäude	Wiedernutzung leerstehender und ungenutzter Gebäude und Gebäudeteile (für kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen)	60 %	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	70 %	Wohnen, Dienstleistungen, Fremdenverkehr, Kultur vorhanden. Weniger kleinteiliger Einzelhandel und Betriebe
Nutzungsstruktur	Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion	100 %	
Nutzungsstruktur	Sicherung und Ausbau gebietsspezifischer Freiraumstrukturen (tiefe priv Gärten, kleine öff Grünflächen auf Platzerweiterungen der Katharinenstr. und an Durchwegungsmöglichkeiten des Gebietes)	100 %	

Kategorie	Ziel	Grad der Zielerreichung	Bemerkungen
Nutzungsstruktur	Schaffung und Sicherung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur : Freizeit, Versorgung, v.a. Angebote für Kinder, Jugendliche, alte Menschen	60 %	Revitalisierung Alte Posthalterei (Jugendtreff). kein Treff für alte Menschen vorhanden, wenige Spielplätze vorhanden
Stadtbild/ Stadtgestalt	Schließung von Baulücken vor allem im Bereich der Katharinenstr.	60 %	
Stadtbild/ Stadtgestalt	Erhalt historischer Bebauungsstrukturen , Sicherung gebietstypischer Fassadengliederungen und Materialien	100 %	Baugestaltungssatzung wird umgesetzt
Stadtbild/ Stadtgestalt	Orientierung von Neu- und Anbauten an vorhandenen Baustrukturen (Höhe, kleinteilige Parzellenstruktur, Nutzungsgliederung) und Ablesbarkeit als Neubau und qualitativvolle, zeitgemäße Architektur	100 %	
Stadtbild/ Stadtgestalt	Erhalt 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 %	parken überwiegend geordnet. Stellenweise noch ungeordnetes parken. Hohe Verkehrsbelastung in Katharinenstraße
Verkehr	Verbesserung der Fuß- und Radwege durch das Gebiet	100 %	
Verkehr	spürbare Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Katharinenstr durch geeignete gesamstädtische Verkehrsplanung	50 %	

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

Der Stand der Maßnahmen ist in „Plan 1: Durchführungsstand“ (siehe Anlagen) kartiert. Große Teile der Gebäudestruktur und der öffentlichen Räume stellen sich in einem guten, erneuerten Zustand dar. In allen Kategorien sind Maßnahmen sowohl umgesetzt als auch ausstehend.

4 FORTSCHREIBUNG DER SANIERUNGSZIELE

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. Die Einteilung der ausstehenden Maßnahmen ist in „Plan 2: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme“ dargestellt. Das folgende Kapitel 5 „Kosten und Finanzierung“ sowie „Plan 3: Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme“ geben alle weiter zu verfolgenden, fortgeschriebenen Maßnahmen wieder.

Alle **Sanierungsziele** sind weiter zu verfolgen. Eine Einschränkung erhält das Ziel der spürbaren Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Katharinenstraße. Maßnahmen, die diesem Ziel entsprechen, können nur auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung oder beispielsweise der Förderung des ÖPNV. Da die Katharinenstraße selbst bereits erneuert wurde, können kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur weiteren Verkehrsreduzierung ausgeschlossen werden.

Die **Fortschreibung von Maßnahmen** beinhaltet die **Neugestaltung von fünf öffentlichen Räumen**. Einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Sanierungsziele bildet dabei der Stiegker Platz. Dieser wird von dem historischen, ehemaligen Saalgebäude des Stiegker Volkshauses, dessen Revitalisierung aussteht, den Gebäuden der Neustadt und derzeit von einem Hang der zum Wald des Roeseschen Hölzchen ansteigt, gefasst. Die Fläche ist ein wilder Parkplatz, bietet jedoch viel Potential, als beschaulicher Quartiersplatz das Wohngebiet, das sich im Rücken der Katharinenstraße an den Waldhang schmiegt, 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 sollte 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. An der Südseite sind mehrere freistehende Stadtvillen vorstellbar, die den Platz neu fassen. Der Schlüssel zum Erfolg des Quartiersplatzes ist jedoch die Instandsetzung, Modernisierung und Neunutzung des ehemaligen Saalgebäudes des Stiegker Volkshauses. Saalgebäude und Platz können durch eine halböffentliche Nutzung von einander profitieren.



Ausschnitt aus Plan 3.
Maßnahme „Stiegker Platz“ an der Mündung
von Wolfgang und Neustadt

Zudem sollte der mittlere, angerartige Abschnitt des Wolfgangs vor der östlich angrenzenden Bebauung in Teilen erneuert werden. Gleiches gilt für zwei Teilbereiche des Ehrensteigs. 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.

Am östlichen Anschluss an die Kernstadt, werden die Sanierungen 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.

Hinsichtlich der **sozialen Infrastruktur** sollten wichtige Einrichtungen modernisiert werden. An der Geschwister-Scholl-Schule besteht Sanierungsbedarf und die Modernisierung der Posthalterei, in dem ein Treffpunkt für junge Menschen erfolgreich umgesetzt werden konnte, ist abzuschließen. Ein Spielplatz oder einzelne Spielmöglichkeiten für Kinder sollten im Westteil des Gebietes auf dem Stiegker Platz ergänzt werden, um auch für diese Gruppe und für junge Familien Räume zu bieten.

Größere Brachen, kleine Lücken und leerstehende Gebäude prägen an einigen Stellen im Sanierungsgebiet das Bild. Allen voran soll die Revitalisierung des ehemaligen Kulturstandortes "Stern" weiter verfolgt werden. Die zweite Revitalisierung größeren Ausmaßes, ist für die Grundstücke der Katharinenstraße 92-98 zu forcieren, um die Straßensilhouette wieder zu schließen. Von einem qualitätvollen Wohnungsbau werden Entwicklungsimpulse für das Gebiet und eine Belebung des Umfelds durch Einwohnerzuwachs ausgehen. An mehreren weiteren Standorten können durch Beratung, Förderung, Überzeugungs- und Öffentlichkeitsarbeit die Voraussetzungen für Investitionen verbessert werden.

Ein **kommunales Förderprogramm** für Sanierungsmaßnahmen an Gebäudefassaden kann nicht nur punktuell helfen, das Stadtbild zu verbessern, sondern auch indirekt weitere Maßnahmen begünstigen. Bis zu einem Maximalbetrag von beispielsweise 5.000 € werden in einem solchen Programm anteilige Kosten der Fassadensanierung gefördert.

Indirekte Effekte verspricht ebenso die Nutzung der Projektinitiative „**Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt**“ durch erfolgsversprechende Öffentlichkeitsarbeit und die Generierung von Zukunftsstudien für Baulücken und leerstehende Gebäude. Die Standorte der Projektinitiative, die sich bislang auf das Sanierungsgebiet Innenstadt beschränken, sollen auf die Katharinenstraße ausgedehnt werden. **Fördermöglichkeiten** und die **Beratungstätigkeit** des Sanierungsbetreuers sollen intensiv kommuniziert und genutzt werden, um in den verbleibenden Jahren der Sanierung weitere Erfolge herbeizuführen.

Es lassen sich folgende Maßnahmen und Vorhaben ableiten, um das Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung weiter zu entwickeln und abzuschließen:

Fortschreibung Maßnahmen und Vorhaben	Wirkung auf Sanierungsziele
<p>Stiegker Platz Grunderwerb und Neugestaltung. Spielgeräte und Stadtgrün</p>	<p>Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen Ausbau soziale Infrastruktur Schaffung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur Beruhigung des Verkehrs und Lösung des Parkproblems</p>
<p>Georgenstraße West Erneuerung öffentlicher Raum</p>	<p>Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen</p>
<p>Hospitalstraße Süd Erneuerung öffentlicher Raum</p>	<p>Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen</p>
<p>Wolfgang Erneuerung Teilbereich</p>	<p>Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen</p>
<p>Ehrensteig Erneuerung Teilbereiche</p>	<p>Gestalt und Qualität öffentlicher Raum, Stadtbild und Freiraumstrukturen</p>
<p>Kasseler Straße 1 archäologische Grabungen, Sicherung, Erreichen der Entwicklungsreife für Grundstück und Gebäude</p>	<p>Erhalt Altbausubstanz, historische Stadtstruktur und Stadtbild Wiedernutzung brachliegender Gebäude</p>
<p>Georgenstraße 52, 4. BA Posthaltere Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung</p>	<p>Ausbau soziale Infrastruktur Erhalt Altbausubstanz, historische Stadtstruktur und Stadtbild Wiedernutzung brachliegender Gebäude Schaffung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur</p>
<p>Saalgebäude Stiegker Volkshaus Sicherung, Revitalisierung anschieben</p>	<p>Erhalt Altbausubstanz, historische Stadtstruktur und Stadtbild Wiedernutzung brachliegender Gebäude Schaffung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur</p>
<p>Öffentlichkeitsarbeit Information aller Betroffenen. Information der Eigentümer über Ausgleichsbetrag und vorzeitige Ablösung</p>	<p>Schaffung wohnungs- und quartiersbezogener Infrastruktur</p>
<p>Beratung durch Stadt Beratung privater Eigentümer und Bauwilliger. Durchsetzung, Kontrolle der Satzungen uvm.</p>	<p>diverse</p>
<p>Sanierungsbetreuer Beratung privater Eigentümer und Bauwilliger. Fördermittelakquise und –management uvm.</p>	<p>diverse</p>
<p>Zentral-Genial Entwicklung von Lücken und Leerständen forcieren. Kampagne zur Imageverbesserung des Gebietes.</p>	<p>Stärkung Wohnfunktion. Positives Wanderungssaldo. Wiedernutzung brachliegender Gebäude Schließung von Baulücken</p>

Dem gegenüber stehen **Maßnahmen, die nicht weiter verfolgt werden** sollen. Hintergrund ist die in § 136 Baugesetzbuch formulierte Pflicht zur zügigen planvollen Durchführung der Gesamtmaßnahme. Um dieser Verpflichtung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Fortschreibung evaluiert worden, welche Vorhaben und Maßnahmen tatsächlich umsetzbar sind und inwiefern diese tatsächlich zur zügigen Erreichung der Sanierungsziele beitragen. Um eine realisierbare Maßnahmenplanung aufzustellen, die tatsächlich finanzier- und in wenigen Jahren umsetzbar ist, müssen deshalb folgende Maßnahmen verworfen werden:

Dies betrifft mehrere **öffentliche Räume und Verkehrsflächen** an den Randbereichen des Sanierungsgebietes. In einem guten Zustand, der keinen dringenden Handlungsbedarf nach sich zieht, befinden sich der nördliche Abschnitt der Hospitalstraße innerhalb des Sanierungsgebietes, sowie der Ehrensteig und der Weg entlang der Stadtmauer hinter der Posthalterei. Der Wolfgang soll in seinem nördlichen Eingangsbereich und im angerartigen mittleren Abschnitt teilweise erneuert werden, erfährt im Rahmen der Gesamtmaßnahmen jedoch keine flächendeckende Erneuerung. Grund dafür ist die Stadtrandlage der Straße und die deshalb geringen Auswirkungen auf die Sanierungsziele. Eine umfassende Sanierung ist mittelfristig, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme jedoch weiter zu verfolgen.

Eine **öffentliche Platzgestaltung** auf der Baulücke der Katharinenstraße 81 wird nicht erfolgen, da der Aufwand in Relation zum Nutzen für die Sanierungsziele unverhältnismäßig wäre. Stattdessen kann ein Engagement des privaten Eigentümers der Fläche angestoßen werden, welches bereits zu ausreichenden Verbesserungen beitragen kann.

Mehrere Anlagen **öffentlicher Grünflächen** werden nicht fortgeschrieben: Für zwei Flächen hinter dem ehemaligen Schulgebäude Katharinenstraße 149 sowie hinter dem Wohngebäude Roesepplatz 1 und 2 sind die zu erwartenden Effekte auf die Sanierungsziele wie Stadtbild, Infrastruktur und Freiflächengestalt sehr gering einzuschätzen. Der Schulhof der Geschwister-Scholl-Schule ist nicht dringend zu erneuern und sein Zustand stellt keinen städtebaulichen Missstand dar, sodass auch dieses Vorhaben nicht fortgeschrieben wird.

Hinsichtlich der Errichtung von **Anlagen für das Anwohnerparken** werden mehrere geplante Maßnahmen nicht weiter verfolgt: Die geplante Anlage am östlichen Ende der Neustadt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes und wird deshalb nicht fortgeschrieben. Die Anlage zwischen Kasseler Straße 1 und 5 wird verworfen, um eine möglichst weitreichende Bebauung des Grundstückes Kasseler Straße 1 und eine städtebauliche Schließung Gebäudestruktur an der Kasseler Straße zu erreichen. Stellplätze sind dennoch Gegenstand der zukünftigen Planungen für die Entwicklung des Grundstückes. Ähnliches gilt für den Stiegker Platz: Die hier vorgesehene Stellplatzanlage wird nicht fortgeschrieben zugunsten einer Platzgestaltung, die wichtige Funktionen wie Aufenthaltsqualität, Begegnungsräume und Spielgelegenheiten für Kinder vordergründig schaffen soll. Stellplätze sind auch hier selbstverständlicher Bestandteil einer integrierten Planung und deren Errichtung ist keinesfalls ausgeschlossen.

Die in Plan 1 und 2 dargestellten geplanten Standorte für **Spielplätze** können im Rahmen der Fortschreibung konkretisiert werden: Im Osten des Gebietes erfolgte die Umsetzung von Spielplatzanlagen im Quartier hinter dem Gebäude Katharinenstraße 2 bis 10 sowie im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Posthalterei zu einem Jugendklub. Die geplante Maßnahme auf dem Roesepplatz kann deshalb verworfen werden. Im Westteil des Gebietes sollen Spielmöglichkeiten im Rahmen der Gestaltung des Stiegker Platzes geschaffen werden. Die weiteren Standorte in der Umgebung dieses Vorhabens werden deshalb nicht fortgeschrieben.

Eine **Erweiterung der bestehenden Stadtstruktur** sah die Vorbereitende Untersuchung nordwestlich des Wolfgangs, ‚im Rücken‘ der süd-westlichen Bebauung der Katharinenstraße vor. Diese Stadterweiterung wäre durch ein starkes Einwohnerwachstum gerechtfertigt worden, welches in diesem Ausmaß nicht eingetreten ist. Im Rahmen der kurzfristigen Umsetzung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme können die Erweiterung und die damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen keinen Fortbestand haben.



Ausschnitt aus Plan 2.
In der Vorbereitenden Untersuchung war eine Stadterweiterung mit freistehenden Wohngebäuden (blaue Linien) westlich des Wolfgangs geplant.

5 KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

Um die finanzielle Belastung der Stadt abzusenken, kann die frühzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen durch die Grundstückseigentümer stärker verfolgt werden. Die Vorteile der frühzeitigen Ablösung müssen dazu in der Öffentlichkeitsarbeit sowie in der direkten Ansprache der Eigentümer klar kommuniziert werden.

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

Sanierungsbedingte Einnahmen durch Ausgleichsbeträge §§ 153 ff BauGB Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“

Ausgleichsbeträge gesamt, grobe Schätzung, alle zu veranlagenden Flurstücke	1.800.000 €
frühzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge (Stand 03.2018)	49.800 €
Zwischensumme	1.750.200 €
erwartete frühzeitige Ablösung Ausgleichsbeträge durch Verrechnung Fassadenförderung (ca. 10 %)	180.000 €
erwartete frühzeitige Ablösung Ausgleichsbeträge durch Zahlung Ablösebetrag (ca. 27 %)	500.000 €

Finanzierung ausstehender Maßnahmen (in Euro)

	Anzahl	Gesamtkosten	Mitleistungsanteil Stadt	Anteil Bund/Land	Sanierungsbedingte Einnahmen
Grunderwerb	1	30.000	10.000	20.000	
Ordnungsmaßnahmen	6	2.342.000	400.400	1.441.600	500.000
Sicherungen	2	576.100	0	576.100	
Baumaßnahmen	1	567.000	113.400	453.600	
Sonstige Maßnahme	5	502.000	105.400	396.600	
Summen:		4.017.100	629.200	2.887.900	500.000

Kosten und Finanzierungsübersicht																																					
		gesamt				HHJ 2018				HHJ 2019				HHJ 2020				HHJ 2021				HHJ 2022				HHJ 2023				HHJ 2024				HHJ 2025			
Bezeichnung	Art	Kosten gesamt	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten 2019	MLA Stadt 2019	B/L 2019	SE	Kosten 2019	MLA Stadt 2019	B/L 2019	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE	Kosten	MLA Stadt	B/L	SE				
Stiegker Platz (Grunderwerb)	Grund	30.000	10.000	20.000										30.000	10.000	20.000																					
Stiegker Platz	OM	800.000	160.000	640.000										40.000	40.000			360.000	40.000	320.000		400.000	80.000	320.000													
Georgenstraße West	OM	500.000	0	0	500.000																										500.000			500.000			
Hospitalstraße Süd	OM	300.000	60.000	240.000																											300.000	60.000	240.000				
Wolfgang Teilbereich	OM	300.000	60.000	240.000										30.000	30.000							270.000	30.000	240.000													
Ehrensteig Teilbereiche	OM	240.000	80.000	160.000																		20.000	20.000							220.000	60.000	160.000					
Kasseler Straße 1 (arch. Grabungen)	OM	202.000	40.400	161.600		67.000	13.400	53.600		135.000	27.000	108.000																									
Georgenstraße 52, 4. BA Posthaltere (Fassade)	BM	567.000	113.400	453.600		100.000	20.000	80.000		262.000	52.400	209.600		205.000	41.000	164.000																					
Saalgebäude Stiegker Volkshaus (Sicherung)	BM	200.000	0	200.000										200.000		200.000																					
Kasseler Straße 1 (Sicherung)	BM	376.100	0	376.100		376.100		376.100																													
Öffentlichkeitsarbeit (1/3 Anteil) (Flyer, Tag d. StBauFö, u.ä.)	sonst.	12.000	6000	6.000		3.000	1500	1500		3.000	1500	1.000		2.000	1000	1000		1.000	500	500		1.000	500	500		1.000	500	500		1.000	500	500		1.000	500	500	
Beratung durch Stadt	sonst.	0	0	0																																	
Sanierungsbetreuer (1/3 Anteil)	sonst.	480.000	96.000	384.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000		60.000	12.000	48.000	
Zentral-Genial (Kosten in SG Innen)	sonst.	0	0	0	0																																
Prüfung sanierungs- beeinflusste Bodenwerte	sonst.	10.000	3.400	6.600	0					10.000	3.400	6.600																									
		4.017.100	629.200	2.887.900	500.000	606.100	46.900	559.200	0	470.000	96.300	373.200	0	337.000	124.000	213.000	0	651.000	62.500	588.500	0	731.000	122.500	608.500	0	81.000	32.500	48.500	0	281.000	72.500	208.500	0	860.000	72.000	288.500	500.000

6 FORTSCHREIBUNG DES DURCHFÜHRUNGSZEITRAUMS UND ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMABNAHME

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 außerdem der Pflicht zur zügigen, planvollen Durchführung, in dem sie nicht realisierbare Ziele und Maßnahmen nach sorgfältiger Analyse aufgibt.

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

Die Stadt Eisenach ist aufgrund der vorliegenden Fortschreibung in der Lage, abschließend die noch durchzuführenden Sanierungsziele zu bestimmen und damit auch den Durchführungszeitraum und den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme festzulegen. Die fortgeschriebenen Ziele und Maßnahmen entsprechend dem Kosten- und Finanzierungsplan vom September 2018 sind bis zum Jahr 2025 realisierbar.

Es wird angestrebt, die unter Punkt 5 angeführten Vorhaben in einem Zeitraum von sieben Jahren durchzuführen und damit den Zweck der Sanierungsmaßnahme zu erreichen. Es ist geplant, die Sanierungsmaßnahme zum 31.12.2025 abzuschließen und im Jahr 2026 die Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrates gemäß § 162 BauGB aufzuheben.



Blick von der Kleinen Neustadt auf das Sanierungsgebiet und die Innenstadt

7 ANHANG

Plan 1: Durchführungsstand

Plan 2: Verfolgte und verworfene Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Plan 3: Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Fotodokumentation 2018



GELTUNGSBEREICHE

- Sanierungsgebiet Katharinenstraße
- Klarstellungsatzung "Blaue Linie West" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Ausschnitt)

STAND DER MAßNAHMEN

Bauzustand Gebäude

- Neubau (ab 1990)
- Baustelle
- saniert
- sanierungsbedürftig
- stark sanierungsbedürftig (Gesamtmodernisierung)

Gebäudeleerstand

- Gebäude leerstehend
- Gebäude teilweise leerstehend

Sanierungsstand öffentlicher Raum

- saniert
- Baustelle
- unsaniert

- Platzgestaltung - umgesetzt
- Platzgestaltung - ausstehend

- öffentliche Grünfläche - umgesetzt
- öffentliche Grünfläche - ausstehend

Verkehr und Erschließung

- Anwohnerparken - umgesetzt
- Anwohnerparken - ausstehend

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen

- Neustadt als Anliegerstraße - umgesetzt
- Katharinenstraße (kein Schwerlast- und Durchgangsverkehr) - umgesetzt
- Wolfgang als Anliegerstraße - ausstehend
- Verlagerung der Tankstelle im Gebiet - umgesetzt

Baustruktur

- vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - umgesetzt
- vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - nicht umgesetzt

- Baulückenschließung Neubau - umgesetzt
- Baulückenschließung Neubau - ausstehend

Nutzung

- Spielplatz - umgesetzt
- Spielplatz - ausstehend

Entwicklung und Modernisierung von Gebäuden

- Altenstift St. Annen: Sicherung der Nutzung und Modernisierung - umgesetzt
- Hellgrevenhof: Entwicklung zu Kultur- und Begegnungsstätte - umgesetzt
- Zentrum für Jugendliche - umgesetzt
- Kasseler Straße 1 "Stern" - ausstehend
- Saalgebäude ehem. Stieglker Volkshaus - ausstehend
- Kindertagesstätte Katharinenstraße 150 - ausstehend

Vorbereitung

- Bebauungspläne, Grünordnungspläne - teilweise umgesetzt
- Gestaltungssatzung - umgesetzt
- Umlegung prüfen - umgesetzt
- Bodenuntersuchungen ehem. Kammgarnspinnerei - umgesetzt

Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

- Beratungstätigkeit - umgesetzt
- Öffentlichkeitsarbeit - umgesetzt
- Bürgerbeteiligung - umgesetzt

- modellhafte Sofortmaßnahmen - umgesetzt

Stadt Eisenach
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
"Katharinenstraße"

DURCHFÜHRUNGSSTAND | AUGUST 2018

Verfasser
Datum
Plan-Nr.
Maßstab
Papierformat
Hinweise

Jakob Kratzsch
12.09.2018
1/3
1:1500
DIN A1

Die Aufnahmen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile.
Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.





GELTUNGSBEREICHE

- Sanierungsgebiet "Katharinenstraße"
- Bodenrichtwertzonen

MAßNAHMEN

- C Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen - verfolgt
 - Stiegker Platz
 - Wolfgang - Teilbereich
 - Ehrensteig - Teilbereiche
 - Georgenstraße West
 - Hospitalstraße Süd
- C Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen - verworfen
- Platzgestaltung - verfolgt
- Platzgestaltung - verworfen
- Grün Schaffung öffentlicher Grünflächen - verfolgt
- Grün Schaffung öffentlicher Grünflächen - verworfen
- Verkehr und Erschließung**
- P Anwohnerparken - verfolgt
- P Anwohnerparken - verworfen
- V Verkehrsorganisatorische Maßnahmen - verfolgt
- V Verkehrsorganisatorische Maßnahmen - verworfen

Baustruktur

- vorhandene raumbildende Bebauung erhalten - verfolgt

- Baulückenschließung Neubau - verfolgt
- Baulückenschließung Neubau - verworfen

Nutzung

- Spiel Bau von Spielplätzen - verfolgt
- Stiegker Platz
- Spiel Bau von Spielplätzen - verworfen

Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude - verfolgt

- mittel (Fassadenförderung, Verrechnung AGB)
- hoch (Gesamtmodernisierung)

Entwicklung und Modernisierung von Gebäuden - verfolgt

- E Kasseler Straße 1 "Stern"
- Saalgebäude ehem. Stiegker Volkshaus

Beratungstätigkeit durch die Stadt - verfolgt

- Sanierungsbeauftragter
- Betreibung Sanierungsbüro

Öffentlichkeitsarbeit - verfolgt

- Tag der Städtebauförderung (2018, 2019, 2020, 2021)

Bürgerbeteiligung - verfolgt

- Tag der Städtebauförderung (2018, 2019, 2020, 2021)

Projektitiative - verfolgt

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

Stadt Eisenach

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Katharinenstraße"

VERFOLGTE UND VERWORFENE MAßNAHMEN ZUM ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMABNAHME

Verfasser

Jakob Kratzsch

Datum

12.09.2018

Plan-Nr.

2/3

Maßstab

1:1500

Papierformat

DIN A1

Hinweise

Die Aufnahmen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile. Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.





GELTUNGSBEREICHE

- Sanierungsgebiet "Katharinenstraße"
- Bodenrichtwertzonen

MAßNAHMEN

- (C)** Erneuerung von Freiräumen und Verkehrsflächen
Stiegker Platz
Wolfgang - Teilbereich
Ehrensteig - Teilbereich
Georgenstraße West
Hospitalstraße Süd
- (P)** Platzgestaltung
- (Grün)** Schaffung öffentlicher Grünflächen

Baustruktur

- vorhandene raumbildende Bebauung erhalten
- Baulückenschließung Neubau

Nutzung

- (Spieler)** Bau von Spielplätzen
Stiegker Platz

Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf Gebäude

- (O)** mittel (Fassadenförderung, Verrechnung AGB)
- (R)** hoch (Gesamtmodernisierung)

(E) Entwicklung und Modernisierung von Gebäuden

- Kasseler Straße 1 "Stern"
- Saalgebäude ehem. Stiegker Volkshaus

Beratungstätigkeit durch die Stadt

- Sanierungsbeauftragter
- Betreibung Sanierungsbüro

Öffentlichkeitsarbeit

- Tag der Städtebauförderung (2018, 2019, 2020, 2021)

Bürgerbeteiligung

- Tag der Städtebauförderung (2018, 2019, 2020, 2021)

Projektinitiative

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

Stadt Eisenach
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
"Katharinenstraße"

**ZIELKONZEPT ZUM ABSCHLUSS
DER SANIERUNGSMABNAHME**

Verfasser
Datum
Plan-Nr.
Maßstab
Papierformat
Hinweise

Jakob Kratzsch
12.10.2018
3/3
1:1500
DIN A1

Die Aufnahmen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile. Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.



FOTODOKUMENTATION 2018

Umgesetzte Maßnahmen

Umgesetzte Maßnahmen - Georgenstraße



Entwicklung „Alte Posthaltereier“ zu Jugendzentrum



Gestaltung des Freiraumes „Alte Posthaltereier“



Entwicklung und Modernisierung des „Hellgrevenhofes“

Umgesetzte Maßnahmen - Katharinenstraße

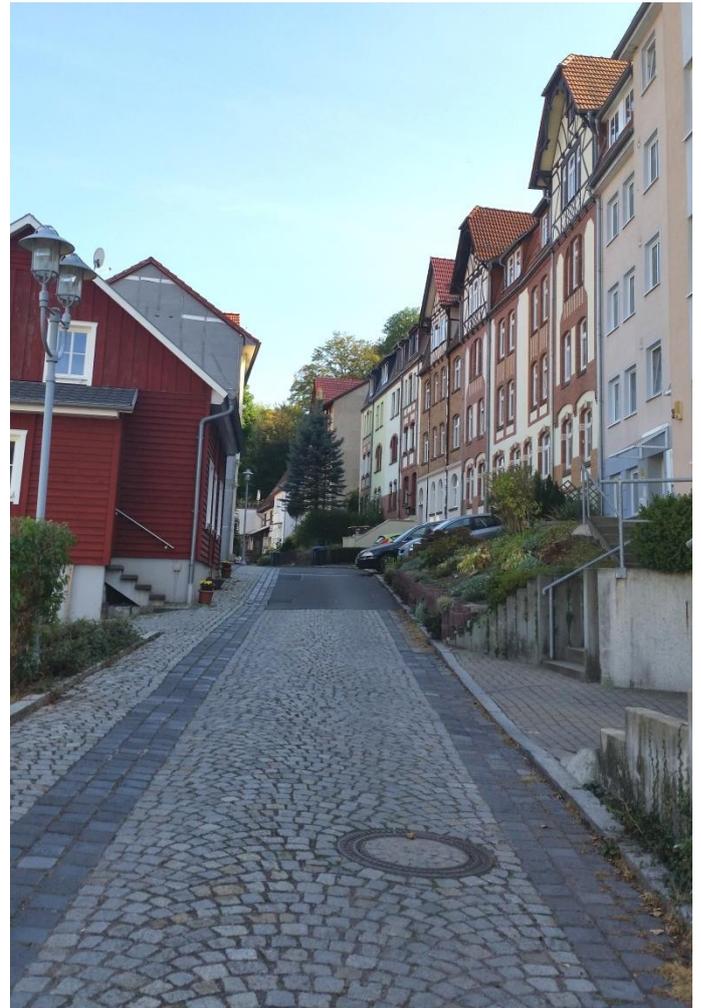


Platzgestaltung östliche Katharinenstraße und Schiffplatz



Erneuerung Verkehrsflächen Katharinenstraße, Elisabethplatz

Umgesetzte Maßnahmen - Neustadt



Erneuerung Verkehrsflächen Neustadt

Umgesetzte Maßnahmen Roeseplatz



Erneuerung Roeseplatz

Umgesetzte Maßnahmen Vergleich Vorher-Nachher



Katharinenstraße 20 - 28



Katharinenstraße 118 - 128



Katharinenstraße 124 - 150

Umgesetzte Maßnahmen Vergleich Vorher-Nachher



Kasseler Straße 4 - 8



Schindergasse

Verworfenne Maßnahmen

Verworfenne Maßnahmen Wolfgang und Hospitalstraße



Erneuerung Verkehrsflächen Wolfgang, oberer Abschnitt



Erneuerung des Weges entlang der Stadtmauer



Erneuerung Hospitalstraße nördlicher Abschnitt

Verfolgte Maßnahmen

Verfolgte Maßnahmen Georgenstraße und Hospitalstraße



Erneuern Verkehrsflächen Georgenstraße



Erneuern Verkehrsflächen Hospitalstraße

Verfolgte Maßnahmen Katherinenstraße



Bebauung der Brachfläche Katharinenstraße 92-98

Verfolgte Maßnahmen Kasseler Straße



Entwicklung „Stern“ Kasseler Straße 1

Verfolgte Maßnahmen Stiegker Platz



Entwicklung Saalgebäude Stiegker Platz



Platzgestaltung „Stiegker Platz“

Verfolgte Maßnahmen Wolfgang



Erneuerung Teilbereich

Verfolgte Maßnahmen Ehrensteig



Erneuerung Ehrenstieg Teilbereich