

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I: VORBEMERKUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>1. ANLASS</b>	<b>2</b>
<b>2. AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK</b>	<b>2</b>
<b>TEIL II: MONITORING</b>	<b>4</b>
<b>3. MONITORING ZU STATISTISCHEN BASISDATEN</b>	<b>4</b>
3.1. EINWOHNERENTWICKLUNG UND –PROGNOSE AUF GESAMTSTADTEBENE	4
3.2. EINWOHNERENTWICKLUNG UND –VORAUSSCHAU IN DEN STADT- UND ORTSTEILEN	9
3.3. ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR	13
<b>4. MONITORING NACH ENTWICKLUNGSZIELEN</b>	<b>15</b>
4.1. ZIEL: STABILISIERUNG DES WOHNUNGSMARKTS	15
4.2. ZIEL: WIEDERNUTZUNG STÄDTEBAULICHER BRACHEN	21
4.3. ZIEL: BEGRENZUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG	23
4.4. ZIEL: STÄRKUNG ZENTRENRELEVANTER FUNKTIONEN IN DER INNENSTADT	24
4.5. ZIEL: MOBILITÄTSSTEIGERUNG	27
<b>5. WEITERE ÄNDERUNGEN DES STATUS QUO</b>	<b>29</b>
5.1. SOZIALE INFRASTRUKTUR / SOZIALE LEBENSBEREICHE	29
5.2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	35
<b>TEIL III: ANPASSUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>36</b>
<b>6. ANPASSUNG DER GESAMTSTÄDTISCHEN ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>36</b>
6.1. SYNOPSE DER ENTWICKLUNGSZIELE	36
6.2. TEILKONZEPT WOHNEN	38
6.3. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE STADTUMBAUGEBIETE	40
<b>TEIL IV: UMSETZUNGSPLANUNG</b>	<b>47</b>
<b>7. MAßNAHMEN- UND ZEITKATALOG</b>	<b>47</b>
<b>8. STRATEGIE- UND MAßNAHMENPLAN</b>	<b>51</b>
<b>TEIL V: ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>53</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>56</b>
<b>VERZEICHNIS DER PLÄNE</b>	<b>57</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>57</b>

## Teil I: Vorbemerkungen

### 1. Anlass

Eisenach hat sich im Jahr 2002 am bundesweiten Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ beteiligt und als Wettbewerbsbeitrag ein gesamtstädtisches Konzept für den Stadtumbau und zwei teilräumliche Konzepte („Innenstadt-Georgenvorstadt“ sowie „Nord-West“) eingereicht. Dieser Wettbewerbsbeitrag wurde in den Folgemonaten zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (SEK, Stand 12/2002) qualifiziert und mit Beschluss des Stadtrates vom 25. März 2003 zur Grundlage für die weitere Stadtentwicklung bestimmt. Neben Aussagen auf der gesamtstädtischen Ebene enthält das SEK auch vier teilräumliche Konzepte. Es handelt sich um die sogenannten Stadtteilpässe „Nord-West“, „Innenstadt-Georgenvorstadt“, „Oppenheimstraße“ und „Oststadt“, die fortan als Stadtumbaugebiete für Fördermaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ dienen.

Das Stadtentwicklungskonzept war von vornherein als dynamisches Planungsinstrument angelegt, das auf sich ändernde Rahmenbedingungen im Zuge von Fortschreibungen des Konzepts anzupassen ist. Nach Ablauf von vier Jahren seit Erstellung des SEK sollten die seinerzeit zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich der demographischen und Wohnungsmarktentwicklung überprüft, die Zielaussagen des Konzepts hinterfragt und der Grad der Zielerreichung und der Umsetzung von Maßnahmen festgestellt werden. Der Stadtrat hat bereits am 1. Oktober 2004 beschlossen, das Stadtentwicklungskonzept zu aktualisieren.

Die thüringische Landesregierung hat zudem angeregt, die 2002 entstandenen Stadtentwicklungskonzepte zu aktualisieren.

### 2. Aufgabenstellung und Methodik

Die durch die FIRU GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Eisenach vorgelegte 1. Fortschreibung zum SEK Eisenach bezieht sich auf die gesamtstädtische Ebene. Der Anpassungsbedarf gegenüber dem SEK 12/2002 ist insbesondere in folgenden Punkten zu sehen

- Aktualisierung und Überprüfung der statistischen Basisdaten zu Demographie, Wohnungsmarkt, zu wichtigen städtischen Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Überprüfung bzw. Monitoring der Entwicklungsziele der Stadtentwicklung und erforderlichenfalls deren Modifizierung,
- Einschätzung zum Stand der Umsetzung von Maßnahmen und Einzelprojekten und Aktualisierung des Maßnahmenkatalogs.

Bezüglich der vier Stadtumbaugebiete werden im Rahmen dieser Fortschreibung nur Anpassungen hinsichtlich der allgemeinen Ziele in den Gebieten vorgenommen.

Die 1. Fortschreibung zum SEK ist nicht als ein in sich abgeschlossenes Werk zu verstehen, sondern nimmt jeweils Bezug zu den Kapiteln des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts<sup>1</sup> vom Dezember 2002. Vor dem Kostenhintergrund und aus Zweckmäßigkeitsgründen hat nicht erneut eine umfassende Bestandsanalyse stattgefunden. Die vorliegende Fortschreibung konzentriert sich auf die o.g. inhaltlichen Schwerpunkte.

---

<sup>1</sup> Der Bezug der Kapitel dieser Fortschreibung zu den Kapiteln des SEK 2002 ist jeweils nach den Kapitelüberschriften eingefügt.

## Teil II: Monitoring

### 3. Monitoring zu statistischen Basisdaten

Bezug: Kap. II-3.1

#### 3.1. Einwohnerentwicklung und -prognose auf Gesamtstadtebene

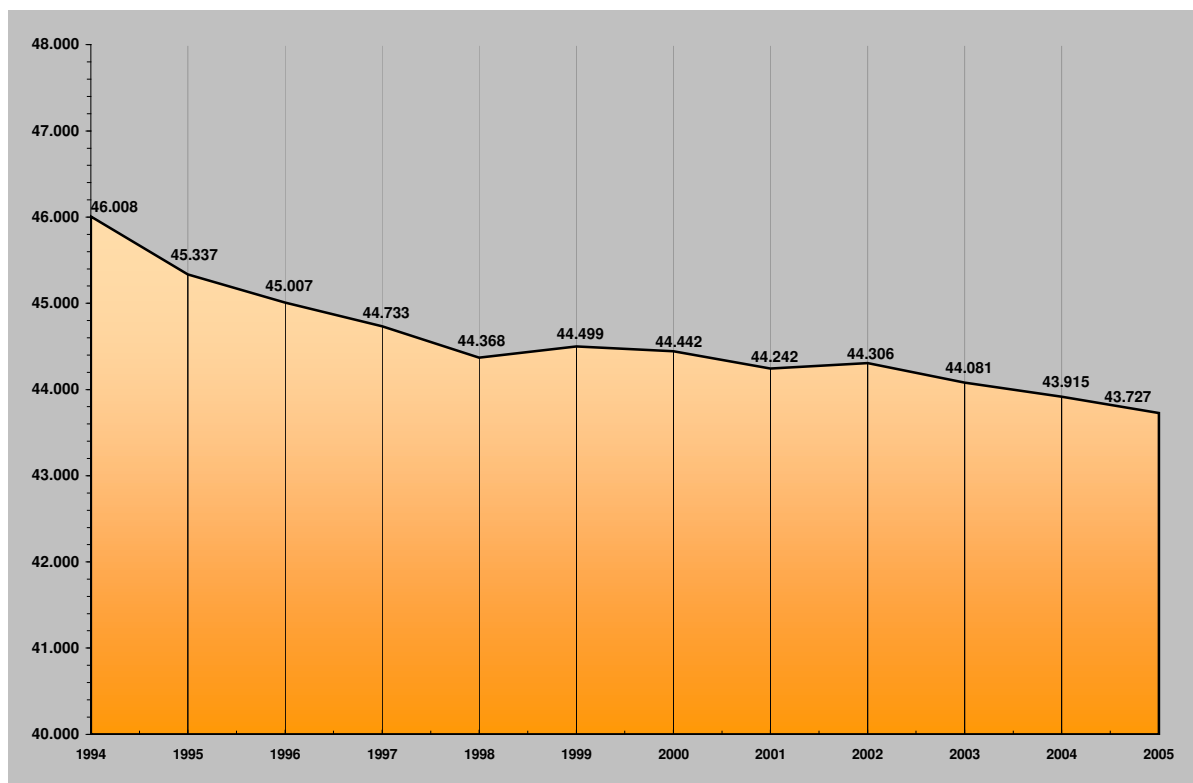


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 1994 – 2005 / Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)

Der in der zweiten Hälfte der 90er Jahre ablesbare Einwohnerrückgang um mehr als einen halben Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr (deutlich über 200 Personen Verlust) hat sich in den ersten fünf Jahren des neuen Jahrtausends auf knapp unter einen halben Prozentpunkt (in der Regel unter 200 Personen Verlust) eingeepegelt.

Ausschlaggebend für diesen moderaten Einwohnerrückgang sind die nun schon über mehrere Jahre zu verzeichnenden leicht positiven Wanderungssalden.

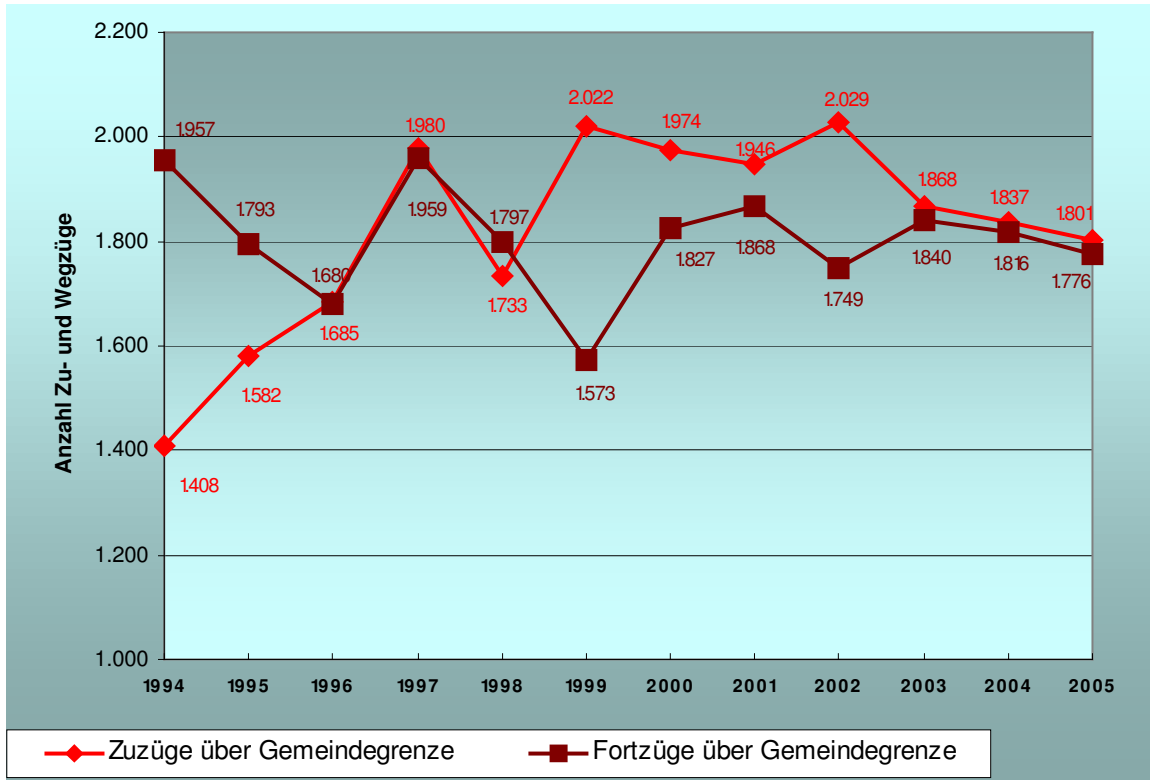


Abbildung 2: Zu- und Wegzüge 1994 bis 2005 / TLS

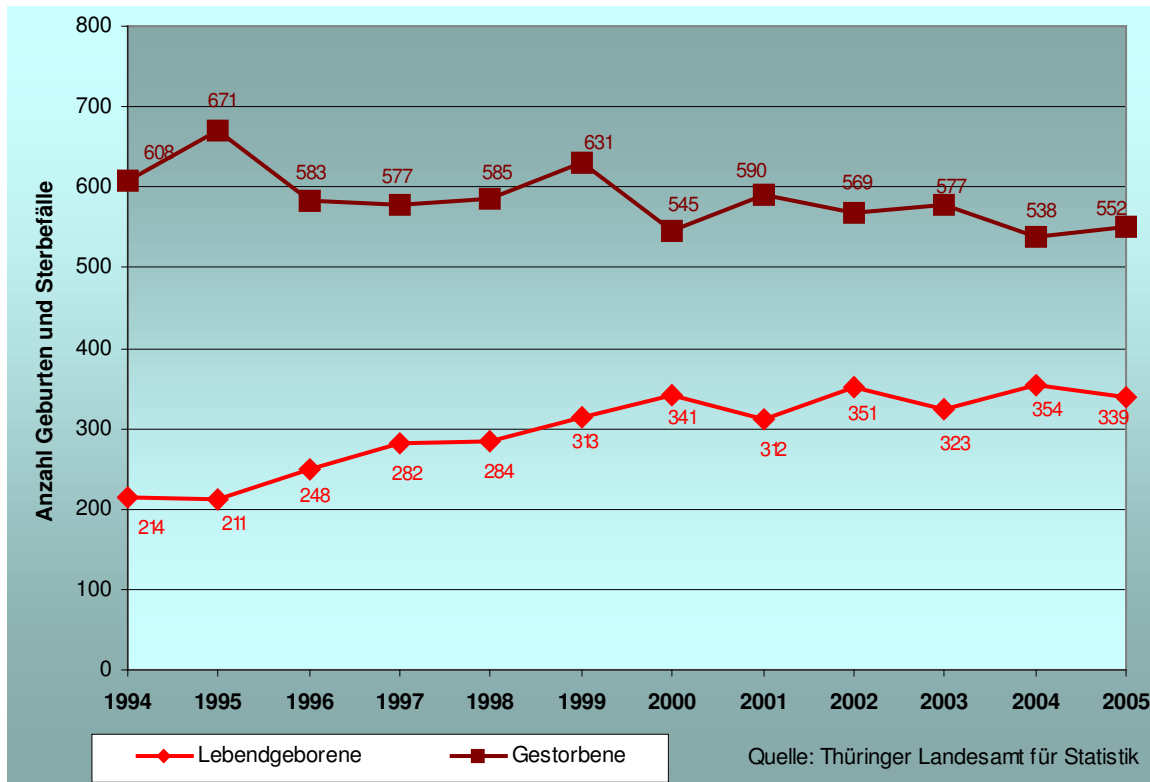


Abbildung 3: Geburten und Sterbefälle 1995 bis 2005 / TLS

Der Überschuss der Gestorbenen gegenüber den Geburten erreicht pro Jahr nahezu regelmäßig Werte über 200 Personen. Dieser aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultierende Verlust wird jedoch durch die leichten Wanderungsgewinne etwas abgemildert.

Erfreulich ist die inzwischen stabile Zahl der jährlichen Geburten zwischen 310 und 360, die auf eine gestiegene Geburtenfreudigkeit zurückzuführen ist. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre kamen im Schnitt zwischen 5 und 6,5 Säuglinge pro 1000 Einwohner zur Welt; seit 1999 schwankt diese Größe fast ausnahmslos zwischen 7 und 8.

In der folgenden Graphik sind die Einwohnerentwicklung bis heute (Ende 2005) und zwei Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik bis ins Jahr 2020 zusammengeführt. Die erste Prognose mit zwei Varianten basierte auf der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und wurde auch dem SEK der Stadt Eisenach von 2002 zu Grunde gelegt. Die zweite Prognose des TLS (sog. Mittlere Variante für Thüringen<sup>2</sup>) stammt aus 2004 und gründet auf der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.



---

<sup>2</sup> Wichtigste Annahmen: a) bis 2010 werden 1000 thür. Frauen im Laufe ihres Lebens 1400 Kinder zur Welt bringen und damit den westdeutschen Durchschnitt erreichen (1.000 thür. Frauen brachten im Jahr 2003 1239 Kinder zur Welt) / b) Lebenserwartung steigt weiter an und wird zwischen 2007 und 2010 das Niveau der alten Bundesländer erreichen / c) der Wanderungsverlust in die anderen Bundesländer von jährlich 12,5 Tausend wird bis 2020 auf jährlich 5,5 Tausend zurückgehen / d) die Ausländereinwanderung liegt für Thüringen bei jährlich 3,8 Tausend Personen

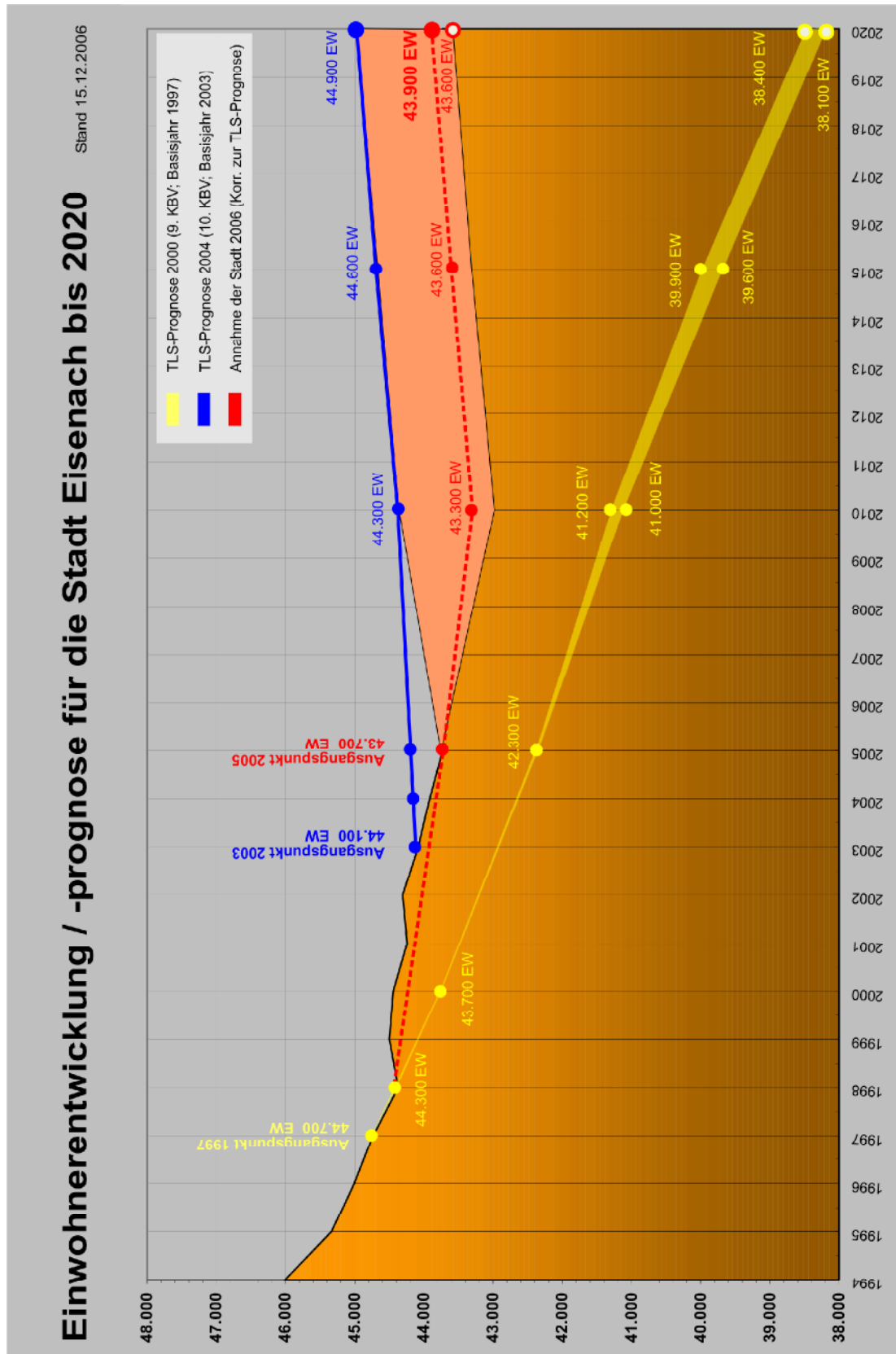


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung und -prognose Stadt Eisenach 1994 bis 2020

### **Fazit:**

Die aktuelle Prognose des TLS zeichnet für Eisenach ein deutlich günstigeres Bild als zunächst angenommen. Vergleicht man jedoch die tatsächlichen Einwohnerdaten mit den Prognosedaten für die Jahre 2003, 2004 und 2005 so sind leichte Zweifel an der Zielgenauigkeit der aktuellen Prognose durchaus berechtigt. Nach den aktuell vorliegenden Zahlen für 2006 (städtisches Einwohnermeldeamt: 43.061 EW; TLS für das 3. Quartal: 43.761 EW) ist aber wieder ein Ansteigen der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Die 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung wurde durch Kabinettsbeschluss vom 24.08.2004 als Planungsgrundlage für die Thüringer Landesbehörden festgelegt. Insofern orientiert sich die Stadt Eisenach in ihrer Bevölkerungsprognose an diesem Rahmen.

Dabei sollte aber berücksichtigt werden, dass das Landesamt von Einwohnerdaten ausgeht, die offensichtlich um etwa 1.000 oberhalb der tatsächlich in Eisenach gemeldeten Einwohner liegen. Vor diesem Hintergrund und unter dem Aspekt des Entwicklungsziels für Eisenach wird aus Sicht der Stadt vorgeschlagen, die durch das TLS für 2010, 2015 und 2020 prognostizierten Einwohner um je 1.000 zu reduzieren. Die sich ergebende Trendlinie geht für 2020 demnach von 43.900 Einwohnern für Eisenach aus. Das Positivszenario wird durch die TLS-Prognose beschrieben. Die Negativlinie des Korridors liegt um 300 Einwohner unterhalb der Trendlinie, weil diese Lücke zwischen Prognose und Wirklichkeit bereits in 2005 deutlich wurde.

Durch das Statistische Bundesamt sind aktuell die Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung vorgestellt worden. Für die Bundesländer wurden die Daten für Anfang 2007 angekündigt; allerdings wird eine Detaillierung für Kreise und kreisfreie Städte erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Es ist dann zu überprüfen, inwieweit sich die Prognose für die Stadt Eisenach ändert. Ein weitergehender Blick über das Jahr 2020 hinaus soll dann auf der Basis der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und im Zusammenhang mit der FNP-Fortschreibung erfolgen.



### 3.2. Einwohnerentwicklung und -vorausschau in den Stadt- und Ortsteilen

Die nach Stadt- und Ortsteilen differenzierte Einwohnerentwicklung liefert wichtige Hinweise, welche Teilräume sich als beliebte Wohngegenden etablieren können und welche Bereiche gegenüber dem gesamtstädtischen Trend abfallen. Gegenüber dem Befund des SEK 2002 (Zeitraum 1994 bis 2001) haben sich doch einige Verschiebungen ergeben:

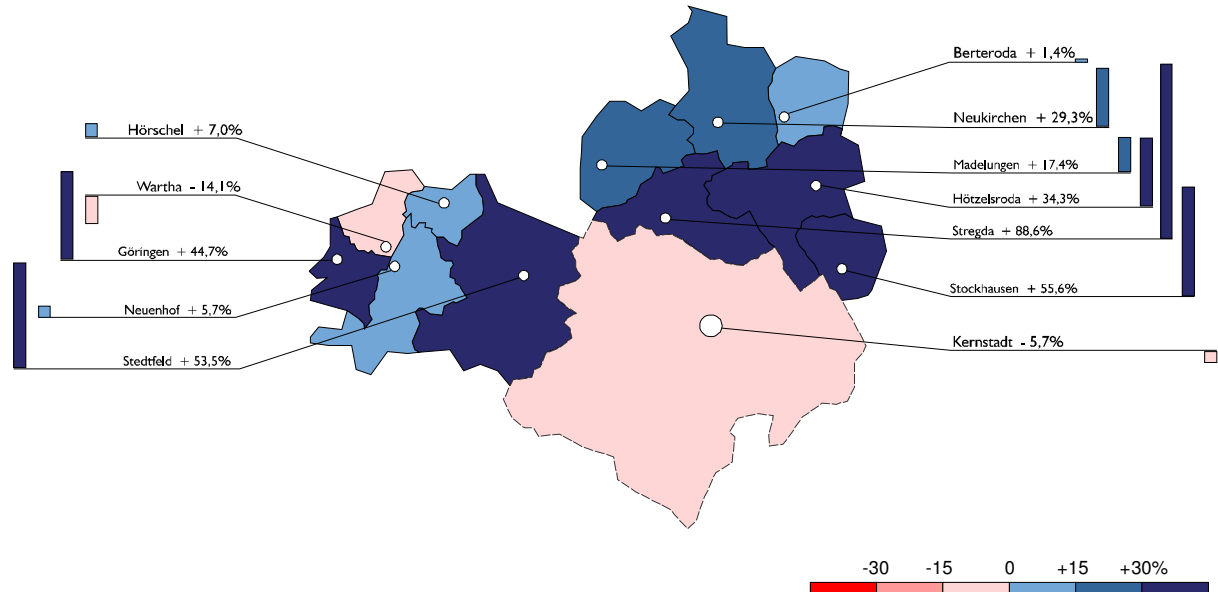


Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 1994 bis 2001/ Stadt Eisenach

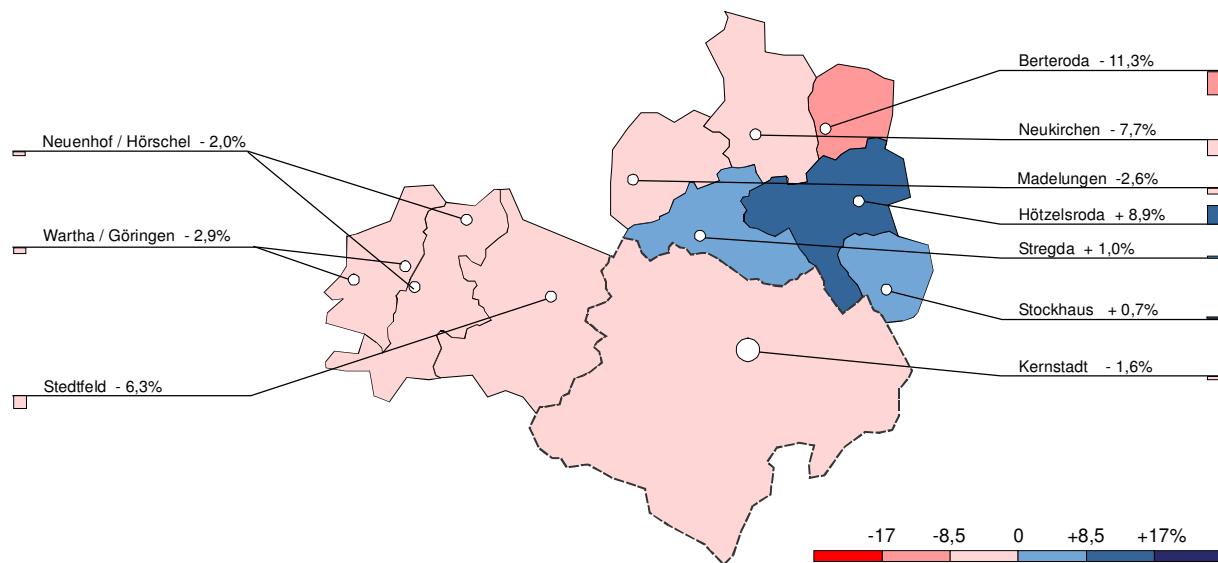


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2001 bis 2005 / Stadt Eisenach

Selbst wenn man berücksichtigt, dass der neue Beobachtungszeitraum (2001-2005) nur 4 Jahre umfasst, haben sich die Unterschiede der Entwicklung zwischen den Ortsteilen<sup>3</sup> sowie der Kernstadt doch deutlich nivelliert.

Die Kernstadt kann sich als Wohnstandort klar besser behaupten und bewegt sich mit leicht negativem Trend (-1,6%) auf gleichem Niveau wie die Summe der Ortsteile (-0,5%). Von 1994 bis 2001 hatte die Kernstadt noch einen Verlust von 6 % zu beklagen.

Bei den Ortsteilen herrscht mit Ausnahme von Hötzelsroda Stagnation oder teilweise Einwohnerrückgang (Berteroda, Neukirchen, Stedtfeld).

---

<sup>3</sup> Trotz unterschiedlich langer Beobachtungszeiträume ermöglicht die Anpassung der Legende einen optischen Vergleich der Entwicklungsdynamik: gleiche Farben in der Graphik oben bzw. unten bedeuten eine vergleichbare Entwicklungsdynamik.

Die im SEK 2002 noch separat dargestellten Ortsteile Neuenhof einerseits und Hörschel andererseits sowie Göringen einerseits und Wartha andererseits sind für den neuen Untersuchungszeitraum 2001-2005 zusammengefasst worden.

Die Summe der Einwohnerdaten der Stadt- und Ortsteile (Quelle Einwohnermeldewesen der Stadt) und die Einwohnerdaten des TLS stimmen nicht überein. Die Abgrenzung der statistischen Planungsbezirke ist geringfügig geändert worden, was aber nur marginalen Einfluss auf die statistischen Größen hat. Ab 2003 werden Einwohner geführt, die einen Haupt- oder Nebenwohnsitz in Eisenach haben. Demnach werden jetzt auch Einwohner erfasst (NWS), die zuvor nicht in der Statistik erschienen.

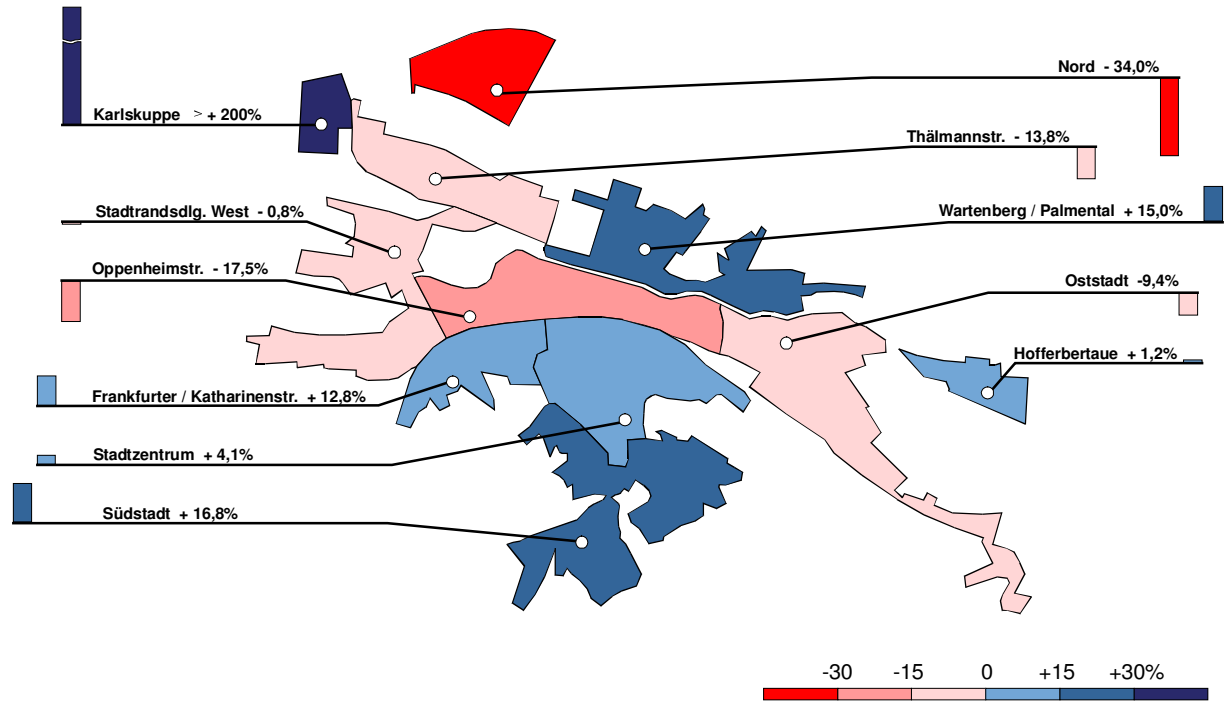


Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen der Kernstadt 1994 bis 2001/Stadt Eisenach

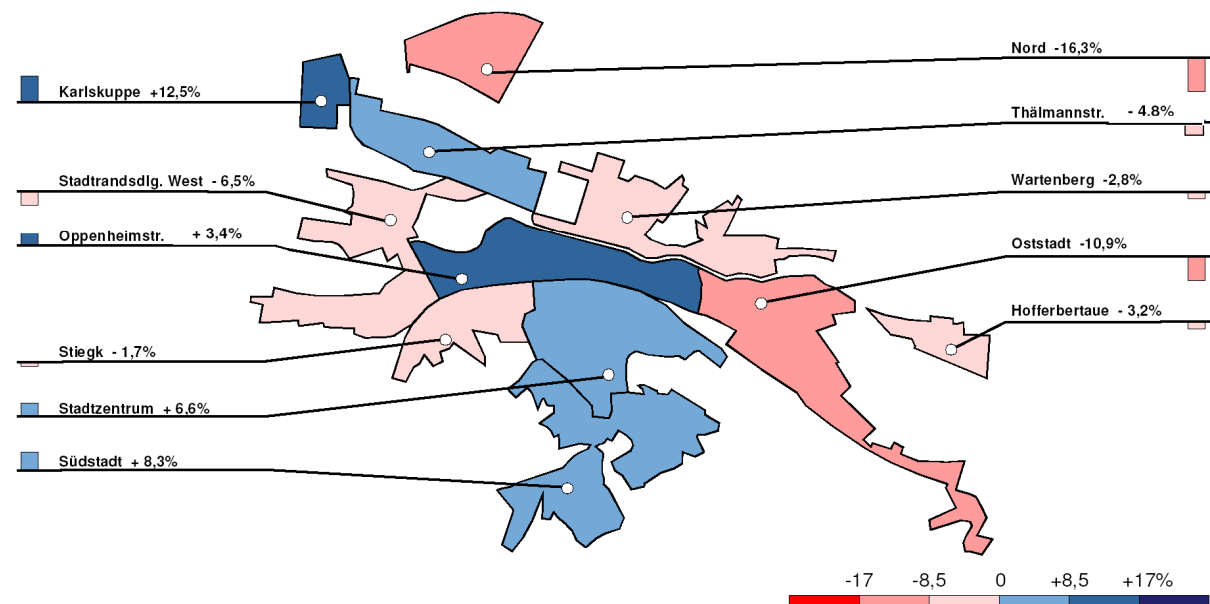


Abbildung 8: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen der Kernstadt 2001 bis 2005 / Stadt Eisenach

In der Kernstadt haben sich im wesentlichen die Trends aus der zweiten Hälfte der 90er Jahre fortgesetzt:

- Nord verliert weiter erheblich an Einwohnern; auch hinsichtlich der Dynamik des Rückgangs gibt es nur eine geringe Abschwächung; in Nord lebten Ende 2005 nur noch 4.044 Einwohner.
- Deutliche Verluste weist auch die Oststadt auf.
- Südstadt und Stadtzentrum können ihre Position als beliebte Wohnstandorte sogar noch einmal ausbauen.
- Der Stiegk – vormals Bereich Frankfurter und Katharinenstraße – kann die positive Entwicklung aus der zweiten Hälfte der 90er nicht fortsetzen und stagniert seit einigen Jahren.

Als neue und rein quantitativ erfreuliche Entwicklung ist festzustellen, dass der Bereich Oppenheimstraße entgegen der Entwicklung von 1994-2001 in den vergangenen Jahren Zuwächse verzeichnen kann. Aus stadtstruktureller Sicht ist dies positiv zu beurteilen, weil das ehemals funktionsschwache und mit Brachen durchsetzte Siedlungsband nördlich von Bahnlinie und Rennbahn eine wichtige Schnittstelle zwischen Stadtzentrum einerseits und nördlichen Wohngebieten andererseits darstellt.

### 3.3. Entwicklung der Altersstruktur

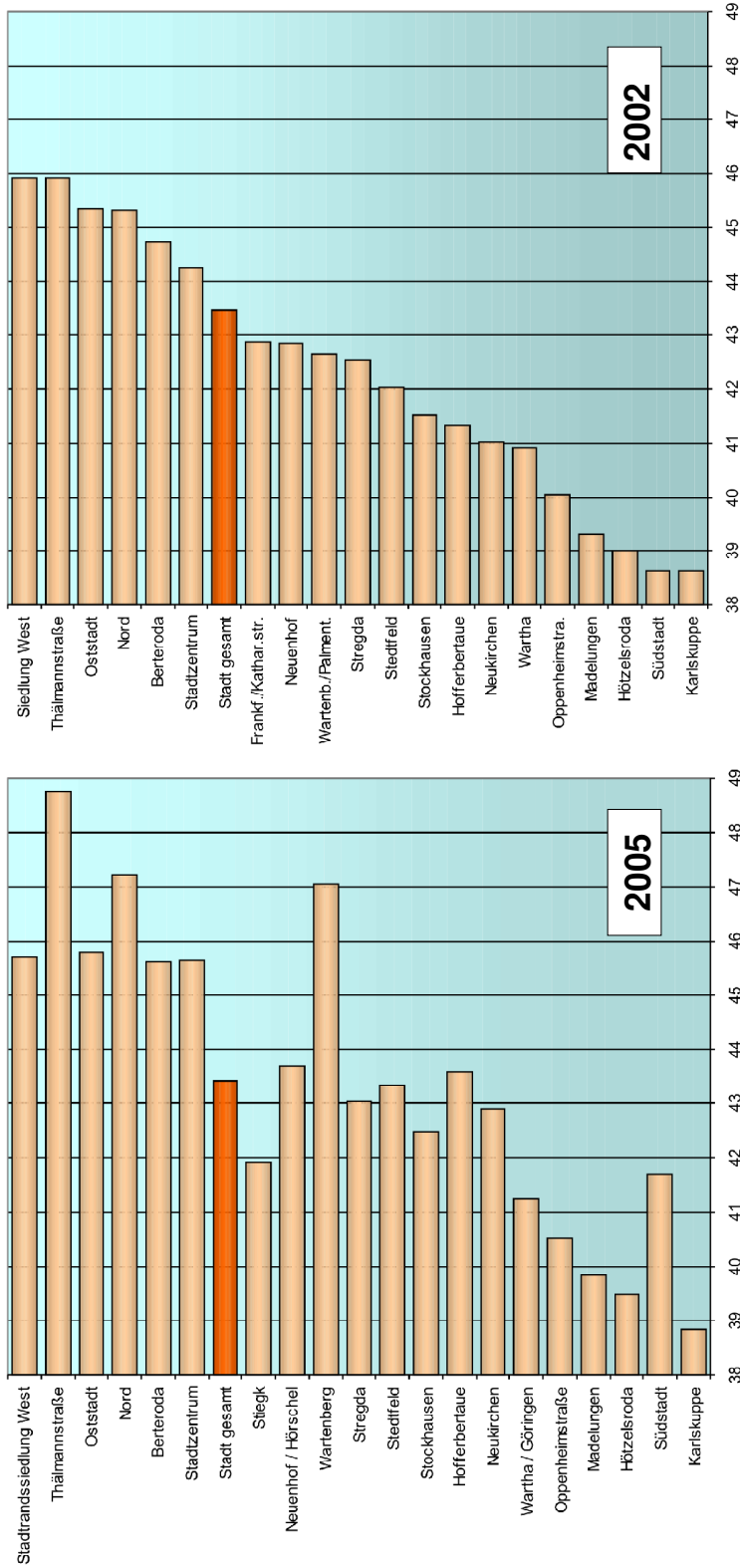


Abbildung 9: Durchschnittsalter in den Stadtteilen 2002 und 2005 / Stadt Eisenach

Der Vergleich der Altersstruktur von 2002 und 2005 anhand des Durchschnittsalters<sup>4</sup> in den Planungsbezirken zeigt, dass die schon 2002 als überalterte Stadt- bzw. Ortsteile identifizierten Bereiche sich nach wie vor durch Überalterung hervortun. Besonders die Bereiche Thälmannstraße und Nord haben in den vergangenen Jahren noch einmal an jüngeren Einwohnern verloren, was zu dem statistisch feststellbaren Alterungsschub geführt hat. Die deutliche Veränderung der Altersstruktur im Bereich Palmental erklärt sich durch die Umnutzung eines Wohnblocks für altersgerechtes Wohnen.

### **Fazit:**

Die Kernstadt verliert gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung nicht mehr weiter an Boden, sondern wird verstärkt als Wohnstandort angenommen. Besonders die kleineren, dörflich geprägten Ortsteile verlieren zum Teil Einwohner. Die bekannten Muster der Altersstruktur in den Stadt- und Ortsteilen aus dem Jahr 2002 haben sich verfestigt.

Innerhalb der Kernstadt besteht nach wie vor ein Süd-Nord-Gefälle. Der randstädtische Stadtteil Nord verliert – vor dem gesamtstädtischen Hintergrund durchaus so gewollt – weiter Einwohner. Die beiden nördlichen Wohngebiete Thälmannstraße und Nord haben sich weiter vom Altersdurchschnitt der Stadt abgesetzt. Gerade für den Bereich Thälmannstraße signalisiert dieses Analyseergebnis, dass der stadtentwicklungspolitisch anvisierte Generationswandel in diesem Gebiet noch nicht gelungen ist.

Die stabilen und steigenden Einwohnerzahlen für das Stadtzentrum und die Südstadt stehen vermutlich auch im Zusammenhang mit dem leicht ansteigenden Altersdurchschnitt. Die vor Jahren dort zugezogenen Bürger wohnen immer noch in diesen Stadtteilen, dies spricht für eine gewisse Stabilität. Ein weiterer Nachzug (der eine Verjüngung bedeuten könnte) hat kaum stattgefunden, weil die Kapazitäten begrenzt sind.

Während die Entwicklung in der Oststadt weiterhin negativ verläuft, hat sich der Bereich Oppenheimstraße stabilisiert.

---

<sup>4</sup> Die Datengrundlage zur Berechnung des Durchschnittsalters in den beiden Jahren ist nicht identisch. Die Altersgruppen sind unterschiedlich geschnitten, so dass bestimmte Abweichungen entstehen. Nur so ist zu erklären, dass die Graphik beispielweise suggeriert, dass das Durchschnittsalter der Stadt leicht gesunken ist. Dennoch lässt die Graphik Rückschlüsse auf deutliche, altersstrukturelle Entwicklungen in den Planungsbezirken zu.

## **4. Monitoring nach Entwicklungszielen**

*Bezug: Kap. III-4.1 bzw. III-5*

### **4.1. Ziel: Stabilisierung des Wohnungsmarkts**

#### **Entwicklung von Haushaltszahl und Wohnungsbestand**

Die Zahl der Haushalte bestimmt letztendlich die Wohnungsnachfrage und nicht vordergründig die Einwohnerzahl. Die Datenlage zur Zahl der Haushalte ist nur rudimentär und kann nur aufgrund von Annahmen hergeleitet werden. In der nachfolgenden Tabelle wird dieser Versuch unternommen und eine Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand sowie den vermeintlichen und teils plausibilisierten Wohnungsleerständen vorgenommen:

	<b>EW HWS (TLS)</b>	<b>EW HWS +NWS (Stadt)</b>	<b>Ø-Haushaltsgröße</b>	<b>WE-Bedarf oh. Res.</b>	<b>WE-Bestand (TLS)</b>	<b>Errechner WE-Leerstand</b>	<b>Verif. WE-Leerstand</b>
	Ab 06 TLS-Prognose 2004 <sup>5</sup>	Ab 06 Trend gem. Stadt <sup>6</sup>	angenommen <sup>7</sup>	Abgeleitet	Ab 06 FIRU <sup>8</sup>		Angaben EVB <sup>9</sup>
<b>2000</b>	44.442	43.000	1,97	21.830	24.082	2.250	
2001	44.242	43.244	1,96	22.060	24.139	2.080	
2002	44.306	42.966	1,95	22.030	24.076	2.050	
2003	44.081	43.110	1,94	22.220	24.106	1.890	
2004	43.915	42.893	1,94	22.100	23.942	1.842	2.650
<b>2005</b>	43.727	42.620	1,94	21.970	23.814	1.844	2.430
2006		43.062	1,94	22.200	23.700	1.500	2.470
2007							
2008							
2009							
<b>2010</b>	44.300	43.300	1,93	22.440	23.200	760	
<b>2015</b>	44.600	43.600	1,93	22.600			
<b>2020</b>	44.900	43.900	1,93	22.750			

Abbildung 10: Einwohner, Wohnungen und Wohnungsleerstand / Angaben der Wohnungsunternehmen, Berechnungen der Stadt und eigene Berechnungen

<sup>5</sup> Einwohnerdaten (Hauptwohnsitz) des Thüringer Landesamtes für Statistik bis 2005. Ab 2006 TLS-Prognose auf Basis der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung; vgl. Abb. 4.

<sup>6</sup> Einwohnerdaten (Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz; zumindest ab 2003) des Einwohnermeldewesens der Stadt Eisenach bis 2005. Ab 2006 analog zur Trendlinie – vgl. Abb. 4. Die städtischen Einwohnerdaten bilden die tatsächliche Situation deutlich besser ab.

<sup>7</sup> Angenommener Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen, der sich in seiner Dynamik jedoch deutlich abschwächt.

<sup>8</sup> Wohnungsbestand bis Ende 2005 gem. Daten des Thür. Landesamtes für Statistik. Für den Zeitraum 2006 bis 2010 abgeleitet aus den ab Jahresbeginn 2006 vollzogenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Abrissmaßnahmen und den zu erwartenden Neubaumaßnahmen in Anlehnung an Entwicklung zwischen 2000-2005 (vgl. Kap. III 6.2).

<sup>9</sup> Angaben der EVB auf Basis der Stromzähler-Analyse; gerundet.



Eine Analyse fällt schwer, weil die Datenlage zu spärlich und in Teilen auch in sich widersprüchlich ist. Eine Argumentation auf Basis der amtlichen Daten des TLS führt nicht zum Ziel, weil mit den Daten des Einwohnermeldewesens offensichtlich Daten vorliegen, die die Realität besser abbilden.

Bei Zugrundelegung der *angenommenen* Haushaltsgrößen und bei Fortsetzung des Neubau- und Abrissgeschehens in ähnlicher Form wie zwischen 2000 und 2005 *würde* bereits 2009 ein Punkt erreicht sein<sup>10</sup>, bei dem der Wohnungsbestand nur noch 4 % oberhalb des Bedarfs liegen würde. Ein Wert, der im Bereich der durchaus üblichen Fluktuationsreserven zum Ansatz gebracht wird. Da nach 2010 angesichts der erwarteten positiven Einwohnerentwicklung sogar ein schrittweiser Anstieg bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs erwartet werden kann, *dürfte* der Abbruch von Wohnbeständen in bestimmten Teilsegmenten (Plattenbau) rein quantitativ den Neubau von bestimmten Teilsegmenten (EFH, Stadthäuser in attraktiven Lagen) nicht mehr übersteigen, da es sonst zu einer unzulässigen Verknappung des Wohnungsangebots käme.

Dieser logisch aus obiger Tabelle abzuleitende Befund steht jedoch im Widerspruch zu den um grob 800 WE höheren Wohnungsleerstandsangaben der Energieversorgung.

Vor diesem Hintergrund dürfte für den Zeitraum Ende 2005 bis Ende 2010 ein Plattenbauabriss in einem Umfang von 750 WE eine plausible Orientierungsgröße sein. Hiervon sind im Laufe des Jahres 2006 bereits etwa 300 WE Wohnungsabriss realisiert worden. Auch für die Periode nach 2010 sollten noch etwa 200-400 WE im Plattenbau zur Disposition stehen.

Aus Gutachtersicht dürfte und müsste sich das Abrissgeschehen schrittweise auch auf den entbehrlichen Altbau-Mehrfamilienhausbestand zu bewegen. Wegen der schlechten Datenlage ist eine qualifiziertere Aussage nicht möglich.



### **Zielerreichung und Planung bezüglich Abriss von entbehrlichen Plattenbaubeständen**

Nach dem Beschluss zum SEK 2002 haben beginnend ab 2003 gezielte Wohnungsabrisse durch die städtische Wohnungsgesellschaft und durch die Wohnungsbaugenossenschaft stattgefunden. Bis 2006 wurden 870 WE mit 42.898 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch Abriss vom Markt genommen. Für weitere 338 WE mit 15.822 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind die Abrisse unmittelbar in Vorbereitung bzw. laufen die Planungen.

---

<sup>10</sup> Vergleiche Tabelle Abb. 10, vorletzte Spalte, Zeile für 2010: nur noch 3 % Leerstand!

Nachfolgende Tabelle und Graphik verdeutlichen den Realisierungsstand und die nächsten Schritte:

Straße/ Hausnummer	Gebäude	WE	Wohnfläche qm
<b>bereits abgerissen</b>			
Am Schleierborn 34-45	3	144	7.965
An der Tongrube 17-39	3	128	8.184
Mosewaldstr. 1-8	2	96	5.250
Mosewaldstr. 26-29	1	48	2.790
Stregdaer Allee 13-16	1	40	2.586
Stregdaer Allee 1-4	1	40	2.586
Stregdaer Allee 49 a, b	1	254	6.805
Ziegeleistr. 50-64	2	80	4.145
Ziegeleistr. 74-80	1	40	2.586
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>870</b>	<b>42.898</b>
<b>Abriss in Vorbereitung (Bewilligungsbescheid liegt vor)</b>			
An der Tongrube 41-47	1	40	2.253
Stregdaer Allee 45-48	1	40	2.586
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>80</b>	<b>4.839</b>
<b>Abriss geplant</b>			
Am Gebräun 48-54	1	50	2.651
Mosewaldstr. 22-25	1	40	2.068
Mosewaldstr. 18-21	1	48	2.489
Stregdaer Allee 21-32	3	120	3.776
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>258</b>	<b>10.984</b>
<b>Gesamt WG Nord</b>	<b>23</b>	<b>1208</b>	<b>58.720</b>

Abbildung 11: Übersicht zu Wohnungsabrissen in Eisenach-Nord, Abt. Stadtentwicklung,

Stand 10/2006

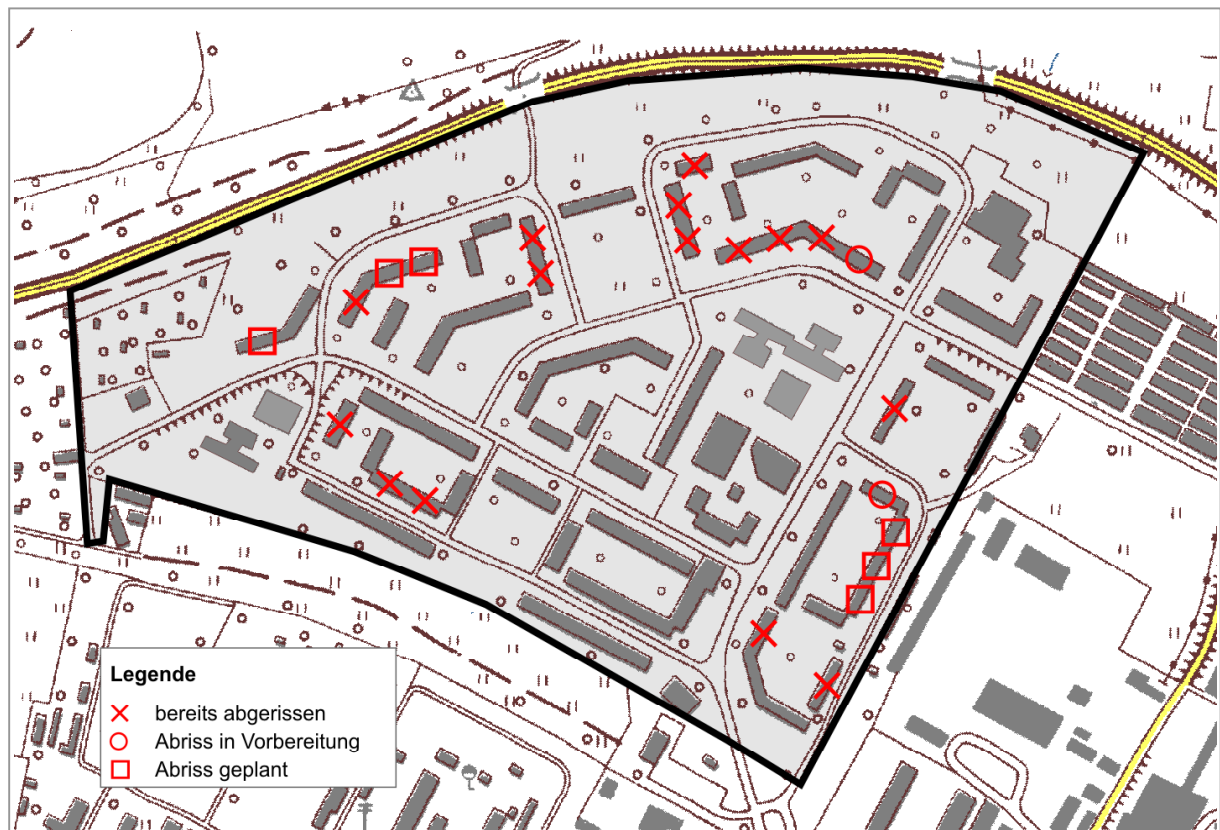


Abbildung 12: Plan der Wohnungsabrisse in Eisenach-Nord, Stand 10/2006

### Fazit:

Die Stadt und hier vor allem die beiden beteiligten Wohnungsunternehmen SWG und AWG haben durch den gezielten Abriss von 870 WE entbehrlicher Plattenbauwohnungen einen deutlichen Impuls für die Stabilisierung des Wohnungsmarktes geleistet. Die städtische Wohnungsleerstandsquote ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand von über 12 % in 2000 auf ca. 10% zum Stand 2005/2006 reduziert worden. Dazu hat neben den gezielten Abrissen auch die verhältnismäßig stabile Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen beigetragen. Die Abrisse sind sowohl bezüglich der Teilsegmente (mehrgeschoss. Mietwohnungsbau, Plattenbau) als auch hinsichtlich der Standorte (Nord mit dem Schwerpunkt der autobahnnahe Bereiche) richtig gewählt und entsprechen dem Prinzip „Schrumpfung von den Rändern her“.

Wohnungsleerstände im Altbaubestand können noch immer nicht genau quantitativ, standörtlich und wohnungsstrukturell bestimmt werden. Ein Lösungsansatz ist hier noch nicht in Sicht.

## 4.2. Ziel: Wiedernutzung städtebaulicher Brachen

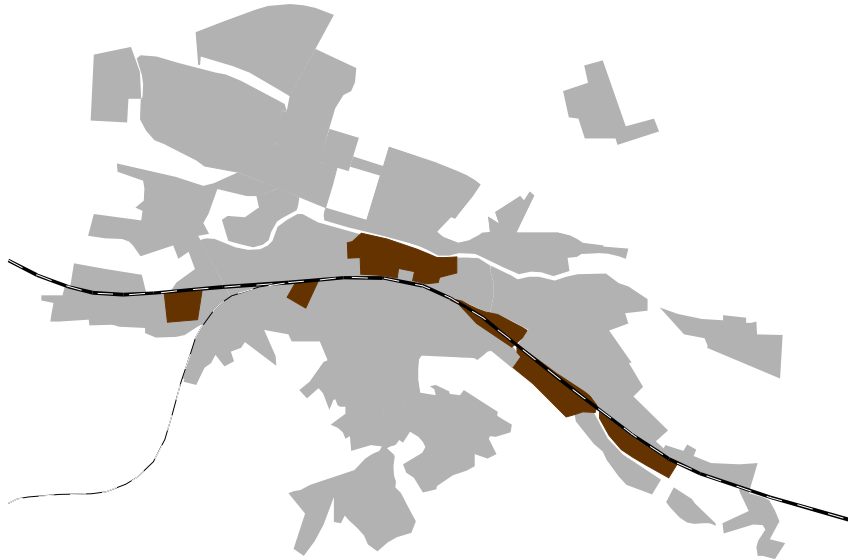


Abbildung 13: Innerstädtische Brachen entlang der Bahnlinie zum Stand 2002

Von entscheidender Bedeutung für die Stadtentwicklung ist die Konzentration auf Potenziale der Innenentwicklung. Das SEK 2002 hat herausgestellt, dass insbesondere die teilweise großflächigen Brachen beiderseits der Bahnlinie die Barrierewirkung von Bahnlinie und Rennbahn noch weiter verstärken und eine Fragmentierung des Siedlungskörpers zur Folge haben. Eine schrittweise Wiedernutzung dieser Brachflächen wird es ermöglichen, dem Leitbild einer kompakten Stadt – einer Stadt der kurzen Wege – näher zu kommen.

Mit den 2006 abgeschlossenen Verfahren zu den Bebauungsplänen „AWE Stammwerk“, „Ehemaliger Güterbahnhof I“ und „Gewerbegebiet Eichrodter Weg“ besteht nun verbindliches Baurecht für wichtige zusammenhängende Gewerbebrachflächen.

Im AWE-Gelände ist ein neues Ausbildungszentrum entstanden. Die Ansiedlung der Berufsschule als Umverlagerung des bestehenden Standortes im Palmental ist in der Vorbereitung. Außerdem ist die Nachnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Objektes O1 in einen Möbelmarkt vorgesehen.

Die ehemalige Gewerbebrache um den Eichrodter Weg wird durch einen Treuhänder und Entwicklungsträger weiter baurechtlich vorbereitet und die Vermarktung der noch zur Verfügung stehenden Grundstücke begleitet.

Wichtig für die Stabilisierung dieses Gebietes und die Entlastung der Innenstadt ist die Verkehrsanbindung in Richtung Osten durch eine Weiterführung der Straße über den Bereich der Bleiweißmühle und eine Brückenführung über die Hörsel.

Das ca. 13 ha große Areal „Tor zur Stadt“ stellt das zur Zeit wichtigste Objekt für die Wiedernutzung einer städtebaulichen Brache dar. Es grenzt unmittelbar östlich an die historische Altstadt von Eisenach und schließt sich an den ehemaligen Güterbahnhof an. Die Nachnutzung der Brachfläche der ehemaligen Farbenfabrik und die städtebauliche Neuordnung des gesamten Areals bedarf einer visionären Planung, einer umfassenden Abstimmung mit allen Betroffenen sowie einem konzentrierten Willen aller Beteiligten zur Umsetzung dieses Vorhabens.

In den vergangenen Jahren haben folgende Maßnahmen zur Reduzierung der oben dargestellten Brachflächen geführt bzw. sind Maßnahmen in Vorbereitung, die mittelfristig eine Reaktivierung der Brachen versprechen:

Bezeichnung der Brache	Maßnahme / Projekt	Stand / Bemerkung
AWE-Gelände	Bebauungsplan	rechtskräftig
	Ausbildungszentrum TBZ	in Betrieb
	Ansiedlung Berufsschule	in Vorbereitung
	Automobile Welt	schrittweise weitere Sanierung
	Nachnutzung O1 Möbelmarkt	planungsrechtlich vorbereitet
Tor zur Stadt Bahnhofstraße	Bebauungsplan	in Vorbereitung
	Altlastenbeseitigung	läuft
	neue Trasse B 19	Planfeststellungsverfahren wurde eingeleitet 11/2006
	Realisierungskonzept	beschlossen
	Konzept ZOB	beschlossen
FER / Oppenheimstraße	Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes	2007
Gaswerk	Nutzungskonzept / Entkontaminierung	Zwischennutzung durch städtischen Bauhof / Gewerbe
ehemaliger Güterbahnhof	Bebauungsplan	rechtskräftig
	Erschließungsstraße	in Vorbereitung
	Revitalisierung ehemalige Bahnfläche	nach Erschließung Nutzung möglich
Eichrodter Weg	Bebauungsplan	rechtskräftig
	Sanierung Fläche ehem. Lackfabrik	in Vorbereitung

Abbildung 14: Übersicht zu Maßnahmen auf Brachen

Zusätzlich zu den „großen“ Brachen wurden im städtischen Altstandortkataster insgesamt 59 Standorte erfasst. Davon sind in den letzten Jahren 15 neu genutzt worden, in 22 Fällen haben Entkernungen bzw. Abbrüche stattgefunden.

#### **Fazit:**

Die Reaktivierung von Brachflächen schreitet voran trotz der insgesamt nicht sonderlich positiven konjunkturellen Lage in der Wirtschaft. Unmittelbar angrenzend an das historische Stadtzentrum (z. B. AWE, Bahnhof) erfolgt die Nachnutzung vorwiegend in den Bereichen Dienstleistung, Einzelhandel, Bildung und Kultur. Neben dem Einzelhandel als Motor für Brachflächenrevitalisierung sollten zukünftig die Anstrengungen verstärkt auf andere Funktionen gelegt werden.

Die Brachen im Osten werden vorwiegend gewerblich genutzt. Dies entspricht insgesamt den städtebaulichen Entwicklungszielen.

### **4.3. Ziel: Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung**

Die Siedlungsflächenentwicklung kann durch die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit gesteuert werden. Instrumente hierfür sind der Flächennutzungsplan und die Bebauungsplanung.

Das Ziel der Wiedernutzung brachgefallener Flächen (vgl. Kap. 4.2) ist als der eine Aspekt bei der Begrenzung der Siedlungsflächen zu sehen. Die andere Seite ist die Neuinanspruchnahme von zuvor unversiegelten, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Es ist deshalb dringend notwendig, den Flächennutzungsplan mit Entwurfsstand 1998 zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang ist eine Neubilanzierung der Bauflächen vorzunehmen. Vor allem die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Entwicklungsflächen sind kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Mit der Übernahme der im Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten Prämissen in die Flächennutzungsplanung werden durch das nach dem Baugesetzbuch durchzuführende Verfahren die formalen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele geschaffen.

Für die Gebiete Eisenach Nord und Oppenheimstraße, die besonders von Rückbau und Umstrukturierung betroffen sind, sollen städtebauliche Konzepte erarbeitet werden (vgl. Kap. 6.3). Dabei ist auch zu überprüfen, wie Abrissflächen sowie Lücken und Brachflächen nachgenutzt werden können.

#### **Fazit:**

Ein erkennbarer Erfolg in der Begrenzung der Siedlungsflächen ist seit dem SEK 2002 quantitativ nicht nachzuweisen.

Die Reaktivierung der Brachen gelingt allmählich. Zahlreiche vorhandene Baulücken und Splitterflächen vorwiegend in Wohngebieten wurden bebaut. Abrissflächen im Wohngebiet Nord werden als wohnergänzende Freiflächen (Parken, Grün) genutzt.

Die Wiederbebauung von Lücken, die Sanierung leerstehender Gebäude sowie die Neunutzung kleinerer Brachen scheitert oft an den übersteigerten finanziellen Vorstellungen der Grundstückseigentümer bzw. an den fehlenden materiellen Mitteln der Bauwilligen.

Durch die Überprüfung der Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan soll die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen minimiert werden.

#### **4.4. Ziel: Stärkung zentrenrelevanter Funktionen in der Innenstadt**

Vitalität und wirtschaftliche Stärke einer Innenstadt strahlen auf die gesamte Stadt aus. Dies gilt umso mehr für eine Stadt wie Eisenach, die mit ihrem Profil deutlich auf Städtetourismus, Kultur und Wohnattraktivität ausgerichtet ist. Vor diesem Hintergrund sind Projekte und Maßnahmen, die die zentrenrelevanten Funktionen der Innenstadt verstärken oder begleitend unterstützen, von großer Bedeutung.

Durch die Neugestaltung von Straßen und Plätzen wurde das Erscheinungsbild des unmittelbaren Stadtzentrums wesentlich verbessert.

Zur Stärkung der Innenstadt wird die Umgestaltung des Bereiches zwischen Nicolaitor und Bahnhof beitragen (vgl. 7. und 8.).

Folgende Projekte sind umgesetzt worden bzw. befinden sich in der Umsetzung:



Maßnahme / Projekt	Realisierungsstand	Beitrag zur Innenstadtstärkung	Bemerkungen
Neugestaltung der Fußgängerzone (Karlstraße/Querstraße)	2004 abgeschlossen	Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs Erhöhung der Attraktivität	Klare Zonierung in Bereiche für Warenpräsentation und Bewegungsraum
Sanierung des Stadtschlusses	läuft	Funktionale und gestalterische Aufwertung am Markt Festigung und Ausbau des kulturellen Angebotes in der Innenstadt	weitere Sanierung und Nutzung entsprechend der finanziellen Mittel
Sanierung Predigerkirche	läuft	Erweiterung und Aufwertung des Museumsangebotes	Beitrag zum Elisabethjahr (Thüringer Landesausstellung)
Neugestaltung von Unterer Predigerstraße und Marktgasse	abgeschlossen	Umsetzung Sanierungsziele Voraussetzung zur Umsetzung Verkehrskonzept	
Gebäudesanierung – Privatmaßnahmen	Teils abgeschlossen; fortlaufend	Stärkung der Wohnfunktion und für Einzelhandel und Dienstleistungen	Verbesserung des allgemeinen Erscheinungsbildes
Neubau Bachhaus	läuft	Ausbau der musealen Kapazität; Steigerung der Besucherzahlen	Initialwirkung zur Sanierung Frauenplan
Umgestaltung Karlsplatz	Vorplanung läuft	Multifunktion (Kommunikation, Mobilität, Aufenthalt, etc.) bewahren; wichtiger Gelenkpunkt der Innenstadt	Planungsgrundlage Workshop
Lückenschluss Tannhäuser, Karlsplatz	Rohbau	Nutzung Bank/Ärzte/ Wohn- und Geschäftshaus	Schließung der Platzkante
Ansiedlung C&A sowie Geschäfte im Mittelpreissegment in der Karlstr.	ist erfolgt	Stabilisierung der 1A-Einkaufslage	Vielfalt der Angebote hat sich erhöht
Tor zur Stadt Bahnhofstraße	Realisierungskonzept bestätigt, Altlastensanierung läuft, Vorbereitung Umsetzung der weiteren Maßnahmen	Ansiedlung Einzelhandel und ergänzende Funktionen, bessere Verknüpfung Bahn/Bus/Innenstadt, Parken im Zentrum	umfangreiche städtebauliche Neuordnung Schaffung attraktive Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt

Abbildung 15: Übersicht zu Maßnahmen in der Innenstadt

Neben Einzelhandel und Dienstleistungen, Kultur und Tourismus ist das Wohnen eine zentrale Nutzung für die Innenstadt. Die Auswertung der demographischen Entwicklung in den einzelnen Planungsbezirken zeigt, dass das Stadtzentrum (Planungsbezirk) seit 2001 weiter an Einwohnern gewonnen hat. Von 2001 bis 2005 haben weitere etwa 350 Personen ihren Wohnsitz im Stadtzentrum (insgesamt 5.577) gewählt, was einer Steigerung um fast 7 Prozent entspricht. Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt und zeigt, dass integrierte Lagen auch von Familien mit Kindern angenommen werden.

### **Fazit:**

Die Innenstadt konnte in den vergangenen Jahren ihre wichtigsten Funktionen stärken. Nachweislich betrifft das die Wohnnutzung; aber auch Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur. Der größte Fortschritt ist bei der Gestaltung des öffentlichen Raums gelungen. Die Neugestaltung der Fußgängerzone befördert gerade jenen Aspekt, der die Innenstadt a priori attraktiver gegenüber randstädtischen Einzelhandelsangeboten macht: Erlebniseinkauf in einem angenehmen Ambiente ist das Pfund, mit dem die Innenstadt jetzt noch besser wuchern kann.

Diese positive Entwicklung beschränkt sich aber im Wesentlichen auf die Hauptgeschäftslage Karlstraße/Querstraße. Ziel muss es sein, die angrenzenden Bereiche zu entwickeln. Von Seiten der Stadt soll mit der gezielten Neu- und Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume auch die Attraktivität der 1B/C- und 2-Lagen erhöht werden, die eine Initialwirkung auf die Sanierungsinteressen von Eigentümern der dort noch vorhandenen Bausubstanz haben kann. Wichtig wäre ebenfalls die Schließung der in der Innenstadt noch vorhandenen Baulücken.

Der angrenzende Bereich der „Bahnhofsvorstadt“ soll sich durch seine Umgestaltung positiv auf die weitere Stärkung der Attraktivität des Stadtzentrums auswirken.

#### 4.5. Ziel: Mobilitätssteigerung

Die wichtigsten Veränderungen zu 2002 im Bereich des Verkehrs mit dem Ziel der Mobilitätssteigerung sind:

- Neue BAB-Anschlussstelle Eisenach-Mitte im Zuge der Mühlhäuser Straße mit dem Effekt der besseren Verteilung des überörtlichen Verkehrs auf nunmehr 3 Verkehrsachsen in Richtung von/zur Autobahn
- Fertigstellung der Ortsumgehung Stregda mit deutlicher Entlastung des Ortskerns

Durch ein abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren ist der Knotenausbau BAB Anschluss Eisenach-Ost – B 84 mit der Weiterführung in Richtung Hötzelroda als Ortsumgehung für Stockhausen vorbereitet.

Die Ertüchtigung und Verkehrskehrsneuorganisation des Hauptstraßennetzes (Randstraßennetz) als Voraussetzung für Entlastungsmaßnahmen in der Innenstadt und somit zur Umsetzung des mittelfristigen Verkehrskonzeptes ist notwendig.

Mit der Übergabe der Rennbahn in die Straßenbauträgerschaft der Stadt muss die dazu notwendige Realisierung der Verbesserung der Kreuzungspunkte in eigener Verantwortung erfolgen.

Durch den vorgesehenen Neubau des Zentralen Omnibusbahnhofs im Zusammenhang mit dem Projekt „Tor zur Stadt“ wird eine bessere Verknüpfung des ÖPNV erfolgen.

Parallel dazu wird ein Bushaltestellenkonzept erarbeitet mit dem Ziel, den Komfort der Bushaltestellen zu verbessern und punktuell die Standorte v. a. in der Innenstadt zu optimieren.

In umfangreichen Diskussionen wurde ein Parkraumkonzept erarbeitet. Die wichtigsten aufgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Parkraumsituation im Stadtzentrum sind die Realisierung minutengenauen Parkens und zwei zusätzliche Parkhäuser im Innenstadtbereich (Bahnhofstr., Hinter der Mauer). Die schrittweise Umsetzung ist anzustreben.

#### Fazit:

Im Bereich des für den überörtlichen Verkehr wichtigen Straßennetzes sind Verbesserungen erreicht worden.

Mit der vorgesehenen Nordverlegung der BAB wird eine Entlastung der bestehenden Trasse erwartet, ein Baubeginn steht noch nicht fest.

Durchschlagende Erfolge, insbesondere für die Entlastung der Innenstadt von Durchgangsverkehr konnten noch nicht erzielt werden.

Dies kann nur durch die Umsetzung des Mittelfristigen Verkehrskonzeptes erfolgen. Eine schrittweise bauliche Umsetzung ist möglich, wenn Lösungen geschaffen werden, die dem jetzigen, über mehrere Jahre noch andauernden Zustand

gerecht werden. Unkomplizierte, kostengünstige Anpassungen sind möglich, wenn die erforderlichen Rahmenbedingungen zur verkehrlichen Umsetzung realisiert sind.

Wegen der enormen Kosten und der Abhängigkeit von Fördermitteln kann ein Zeithorizont für die notwendigen baulichen Maßnahmen nicht vorgegeben werden. Aber auch mit verkehrsorganisatorischen Regelungen können erste Erfolge erzielt werden.

## 5. Weitere Änderungen des Status quo

Bezug: Kap. III-4.5, 4.6

### 5.1. Soziale Infrastruktur / Soziale Lebensbereiche

#### Bildung

Der Bereich der allgemeinbildenden Schulen stellt sich wie folgt dar:

Schultyp / Schule	Schülerzahlen				
	2001		2004	2005	Trend 01-05
<b>Grundschule (GS)</b>	<b>935</b>		<b>980</b>	<b>1012</b>	<b>+8%</b>
2. GS Grundschule am Petersberg	135		163	181	+34 %
3. GS Georgenschule	155		167	177	+14 %
4. GS Jakobschule	269		259	237	-12 %
6. GS Stedtfelder Straße	142		139	154	+8 %
8. GS Mosewaldschule	171		138	138	-19 %
Grundschule Neuenhof	63		56	51	-19 %
Ev. Grundschule	0		58	74	+74%
<b>Regelschule (RS)</b>	<b>1.603</b>		<b>1.141</b>	<b>990</b>	<b>-38 %</b>
2. RS Oststadtschule	280		186	168	-40 %
4. RS Goetheschule	336		263	235	-30 %
5. RS Geschwister-Scholl-Schule	359		241	203	-43 %
6. RS Wartburgschule	309		261	234	-24 %
8. RS Am Nordplatz	319		190	150	-53 %
<b>Gymnasium</b>	<b>2174</b>		<b>1703</b>	<b>1579</b>	<b>-27%</b>
Ernst-Abbe-Gymnasium	962		754	670	-30 %
Elisabeth- Gymnasium	854		629	607	-29 %
Martin-Luther-Gymnasium	358		320	302	-16 %
<b>Freie Waldorfschule</b>	<b>119</b>		<b>150</b>	<b>161</b>	<b>+ 35 %</b>
<b>Förderschulen</b>	<b>539</b>		<b>467</b>	<b>441</b>	<b>-18%</b>
Förderschule Pestalozzischule	398		328	314	-21 %
Förderschule „Johannes Falk“	141		139	127	-10 %
<b>Gesamt</b>	<b>5370</b>		<b>4441</b>	<b>4183</b>	<b>-22%</b>

Abbildung 16: Schulen / Schüler in Eisenach, Stand: 2001/2004/2005 Stadtverwaltung Eisenach

Die Entwicklung der Schülerzahlen zeigen die Auswirkungen des demographischen Wandels: Die Grundschulen, die hinsichtlich der Schülerzahlen schon 2001 die Talsohle erreicht hatten, können in der Summe die Schülerzahlen stabilisie-

ren. Sowohl die Mosewaldschule in Nord als auch die Grundschule Neuenhof verzeichnen deutlich sinkende Schülerzahlen.

Die Entwicklung im Regelschulbereich stellt sich generell als problematisch dar. Dies hat neben der sinkenden Zahl in den entsprechenden Altersjahrgängen sicher auch mit einer geänderten Übergangsquote zum Gymnasium zu tun. Die 8. Regelschule Am Nordplatz wurde bereits geschlossen. Nur im Rahmen der Fachplanung – Schulentwicklungsplanung – kann die Frage nach dem weiteren Bestand der Schulen beantwortet werden.

Auch die beiden staatlichen Gymnasien verlieren Schüler, wobei sich auch hier ein genereller Trend abzeichnet: die Angebote der freier Träger werden stärker angenommen.

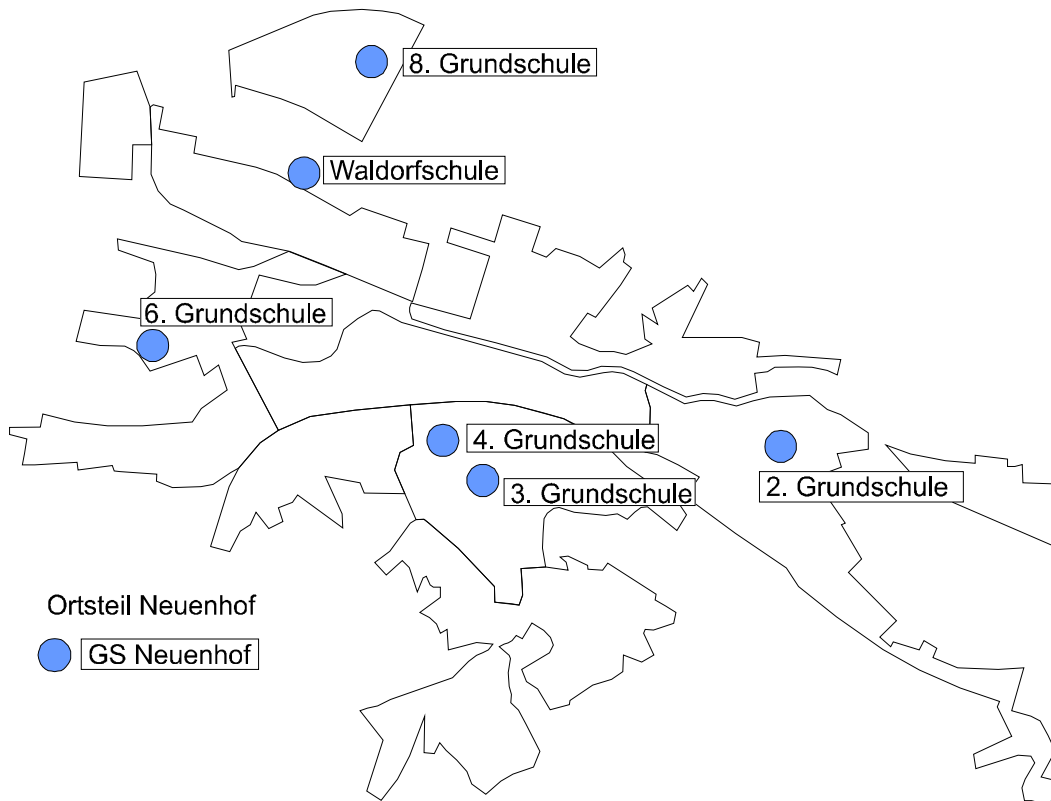


Abbildung 17: Standorte der Grundschulen in Eisenach

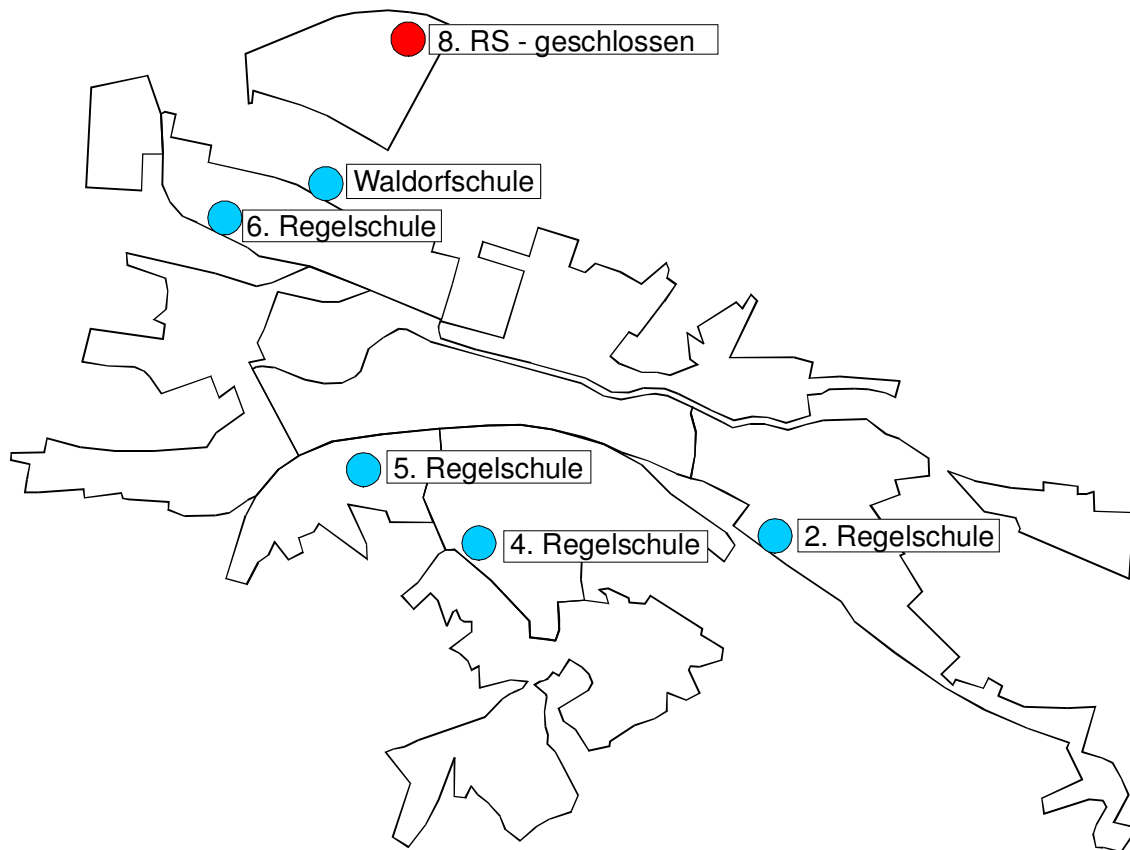


Abbildung 18: Standorte der Regelschulen in Eisenach

**Fazit:**

Die Stadt hat durch Schließung eines Regelschulstandortes auf die stark gesunkene Nachfrage reagiert. Unter Umständen stehen weitere Anpassungen im Schulbereich an.

Die Stadt Eisenach hat sich in ihrer Schulnetzplanung dazu bekannt, in jeder Himmelsrichtung ein bedarfsgerechtes Angebot an Grund- und Regelschulen vorzuhalten. Mit Ablauf des Schuljahres 2005/2006 ist dieser Zustand hergestellt. Eine weitere Reduzierung der staatlichen Schulstandorte in Eisenach ist auf Grund der Lage der einzelnen Schulen im Stadtgebiet nicht vorgesehen.<sup>11</sup>

Generell sollte die Schulnetzplanung auch mit Blick in die Region bedacht werden. Eisenach mit seiner zentralörtlichen Funktion kann und sollte auch langfristig solche Angebote ggf. mit Puffer vorhalten, um für kleinere Gemeinden in der Nachbarschaft eine Alternative zu bieten.

<sup>11</sup> Quelle: Schulnetzplan 2006/2007 – 2011/2012 , 07.04.2006

## Andere soziale Servicebereiche

### Kindertagesstätten und Kindertagespflege:

Die Entwicklung im Bereich der Kindertagesstätten und der Kindertagespflege stellt sich wie folgt dar:

	2002	2003	2004	2005	Trend 02-05
Anspruchsberechtigte Kinder (2 bis u. 7 Ja./ Einw.meldewesen)		1.540	1.582	1.619	+ 5 %
Verfügbare Kita-Plätze (Einrichtungen)	1.467 (17)	1.532 (16)	1573 (17)	1621 (18)	+10,5 %
Belegte Kita-Plätze	1.337	1.381	1411	1459	+9 %
Verhältnis Angebot:Anspruch		99,5 %	99,4%	100,1%	

Abbildung 19: Kindertagesstätten und Anspruchsberechtigte, Stand: 2002/2003/2004/2005 / Stadtverwaltung Eisenach

Die im SEK 2002 enthaltene Prognose zur weiteren Entwicklung der Zahl anspruchsberechtigter Kinder (Kita-Bedarfsplanung) ist zwar dahingehend bestätigt worden, dass die Zahl wieder steigt. Der Zuwachs der Anspruchsberechtigten ist jedoch nur etwa halb so groß, wie 2002 angenommen.

### Fazit:

Im Kita-Bereich sollte die Angebotsstruktur rein quantitativ mindestens stabilisiert werden und insbesondere im Hinblick auf Ausstattung und Profil qualitativ verbessert werden. Dies wäre ein wichtiger Baustein, um sich auch weiterhin als kinder- und familienfreundliche Stadt zu profilieren.



*Senioreneinrichtungen:*

In Eisenach lebten im Jahr 2002 8.878 Senioren und Seniorinnen (65 Jahre und älter). Seither hat sich die Zahl in dieser Altersgruppe um über 1.000 erhöht.

	2002	2003	2004	2005	Trend 02-05
Zahl der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter (Senioren)	8.878	9.197	9.569	9.943	+12,0 %
Zahl der Einwohner im Alter von 75 Jahren und älter (Hochbetagte)	3.719	3.831	3.913	4.039	+8,6 %
Plätze in Altenpflegeheimen (Einrichtungen)	493 (7)	493 (7)	453 (7)	453 (7)	- 8,1 %
Plätze je 100 Senioren	5,6	5,4	4,7	4,6	
WE Betreutes Wohnen	141	141	185	185	+31,2 %

Abbildung 20: Senioren, Hochbetagte sowie Angebote für Altenpflege und Betreutes Wohnen, Stand: 2002/2003/2004/2005 / Stadtverwaltung Eisenach

Der derzeitige Versorgungsgrad in Altenpflegeheimen beträgt 4,6 Plätze auf 100 Eisenacher Senioren. Im gesamten Land Thüringen stehen für 100 Senioren 3,9 Plätze zur Seniorenversorgung zur Verfügung.

Durch das Sozialamt der Stadtverwaltung wurde 2005 die Initiative „Wohnen im Alter“ auf den Weg gebracht. In Arbeitsgruppen wurden unter aktiver Beteiligung der betroffenen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeiten diskutiert, welche alternative Wohnformen für ältere Menschen angeboten werden können. Es geht dabei darum, dass sich Senioren rechtzeitig und bewusst dafür entscheiden, wie ihr Lebensabend gemeistert werden kann. Favorisiert wurden in den Gesprächen altersgerecht ausgebaute Wohnungen in einem gemeinsamen Gebäude, wobei Pflege und Betreuung im Einzelfall individuell organisiert werden können.

Als Ergebnis werden ein Objekt in der Innenstadt und ein Vorhaben im Wohngebiet Nord konkret vorbereitet. Es ist zu wünschen, dass die Umsetzung auch durch entsprechende Förderungen unterstützt wird und bei erfolgreicher Inanspruchnahme eine Initialwirkung für weitere Objekte erzielt werden kann.

### **Fazit:**

Mit steigendem Anteil von Senioren ist das Angebot von Altenpflegeplätzen und betreutem Wohnen weiter zu gewährleisten. Zur Sicherung einer größtmöglichen Wahlfreiheit sind alternative Wohnformen mit entsprechendem Versorgungsangebot für ältere Menschen zu etablieren. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit von Betroffenen, Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und Pflege- und Betreuungsanbietern und bedarf der finanziellen Unterstützung von Bund und Land.

Nur mit einem breit gefächerten Angebot an Wohnungen mit angemessenem Preis-Leistungs-Verhältnis kann den Problemen der älter werdenden Bevölkerung entsprochen werden. Parallel dazu müssen Infrastruktur sowie bestimmte Gewerbe und Dienstleistungen auf Senioren ausgerichtet werden. Damit bietet sich auch eine Chance für die Sicherung von entsprechenden Arbeitsplätzen.

### **Kultur und Tourismus**

Die Sicherung und Erweiterung der kulturellen Infrastruktur der Stadt Eisenach ist ein wichtiger Schwerpunkt der Stadtentwicklung.

Eisenach hat sich neben dem Bekanntheitsgrad durch die Wartburg weiter als Musikstadt etabliert. Mit der Eröffnung des Bachhauses (voraussichtlich Juni 2007) wird ein wichtiges Vorhaben mit internationaler Bedeutung umgesetzt. Das Kulturangebot insgesamt ist vielfältig, die Resonanz geht über den unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt hinaus. Durch die Sanierung von Schloss, Wandelhalle und Predigerkirche und somit die ermöglichte Nutzung dieser bauhistorisch bedeutenden Gebäude wird das Kultur- und Touristikangebot erweitert und die Innenstadt in ihrer Bedeutung gestärkt. Die Etablierung bestimmter „Highlights“ – wie Sommergewinn, Lutherfest, Museumsnacht – hat sich positiv ausgewirkt, der Besucherandrang zu diesen Festen ist enorm.

In ihrer Marketingwirkung nicht zu unterschätzen ist auch die ARD-Fernsehserie „Familie Dr. Kleist“, die Eisenach und Region als Schauplatz hat. Bislang sind 2 Staffeln zur besten Sendezeit ausgestrahlt worden, wodurch Eisenach einem Millionenpublikum als Stadt mit vielen Attraktionen nahe gebracht wurde. Für 2007 ist durch das Elisabethjahr und die in Eisenach stattfindende Landesausstellung mit weiter ansteigenden Besuchern zu rechnen.

**Fazit:**

Theater, Kulturfabrik „Alte Mälzerei“, Ausstellung „Automobile Welt“ sowie das umfangreiche Museums- und Kulturangebot müssen bewahrt und effektiv vermarktet werden.

Mit der Weiterentwicklung des kulturellen und touristischen Standortes Eisenach können Arbeitsplätze gesichert werden und Zuzugsentscheidungen von qualifizierten jungen Arbeitskräften mit einem hohen Bildungsniveau sowie einem hohen Anspruch an Freizeitgestaltung positiv beeinflusst werden.

## **5.2. Technische Infrastruktur**

Bei deutlichen Einwohnerrückgängen und damit verbundenen Verbrauchsreduzierungen für Wasser und Abwasser, Fernwärme, Strom und Gas werden die Ver- und Entsorgungskapazitäten und -netze erheblich unterlastig betrieben. Die Kosten zur Aufrechterhaltung der Netze werden nicht geringer, obwohl die Einnahmehasis (Gebühren) sich reduziert. In einigen Städten entstehen sogar schon höhere Kosten, weil gerade bei den hydraulischen Netzsystemen (Wasser, Abwasser) wegen der geringen Durchflussmengen hygienische Probleme auftreten.

Die bisherigen Erfahrungen aus Städten mit hohen Leerstandsquoten zeigen eindeutig, dass einer Rückbaustrategie von den Netzenden der technischen Infrastruktursysteme her der eindeutige Vorrang gegenüber Strategien eines räumlich gestreuten Rückbaus zu geben ist.

Diese Strategie wird im wesentlichen auch in Eisenach-Nord verfolgt. Allerdings wird über einen Zeitraum von ein bis zwei Jahrzehnten eine Komplettabtrennung von Netzteilen nicht möglich sein, weil einzelne Gebäude aus verschiedenen Gründen als inselartige Restbebauung noch erhalten bleiben.

Zu den konkreten Mehrkosten sind derzeit noch keine Kenntnisse vorhanden. Die Eisenacher Versorgungsbetriebe gehen für das Stadtumbaugebiet Nord-West (Nord und Thälmannstraße) von einer Auslastung der Fernwärmekapazität in Höhe von 75 % aus.

**Fazit:**

Die räumliche Schwerpunktsetzung des Abrissgeschehens auf randstädtische Bereiche und damit auf Areale an den Netzenden der technischen Infrastruktur ist langfristig der betriebswirtschaftlich erfolgreiche Weg und sollte konsequent fortgesetzt werden. Die Möglichkeiten des Rückbaus von Straßen und technischer Infrastruktur soll in dem zu erarbeitenden städtebaulichen Konzept für das Wohngebiet Nord mit untersucht werden.

## Teil III: Anpassung der Entwicklungsziele

### 6. Anpassung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele

Bezug: Kap. III-4.1, 4.3

#### 6.1. Synopse der Entwicklungsziele

Das in dem Slogan „Eisenach verbindet“ gebündelte Leitbild für die Stadt bildet unverändert sowohl mit seinem themenbezogenen Ansatz (z.B. Bindeglied West-Ost, Tradition und Moderne, weltoffen für Besucher, etc.) als auch mit seinem stadträumlichen Ansatz (z.B. fragmentierte Stadtbereiche zusammenführen) den übergeordneten Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung.

In der nachfolgenden synoptischen Übersicht sind die Entwicklungsziele des SEK 2002 und dieser 1. Fortschreibung 2006 gegenüber gestellt und - sofern vorhanden - Anpassungen bzw. Schwerpunktsetzungen deutlich gemacht.

SEK 2002	1. Fortschreibung SEK 2006	Änderungen bzw. neue Schwerpunktsetzungen
<b>Stabilisierung des Wohnungsmarkts</b>	<b>Stabilisierung des Wohnungsmarkts</b>	
Reduzierung WE-Bestand um 1.500 bis 2.500	900 WE reduziert (Ende 06); Reduzierung noch um ~750 WE Platte bis 2010/15 ~500 WE Altb.-MFH bis 2015	Analyse Leerstand Altbau-MFH; konzept. Vorbereitung gezielter Abrisse zur gebietsbez. Aufwertung
Aufwertung langfristig stabiler Plattenbaubestände	Aufwertung langfristig stabiler Plattenbaubestände	keine
Moderate Neuausweisung für indiv. Wohnen (Plan)	Moderate Neuausweisung für indiv. Wohnen (Plan)	Wohnbauflächenüberprüfung im FNP
	Stärkerer Ausbau von Angeboten für Betreutes Wohnen	Betreutes Wohnen Projekt „Alternative Wohnformen für ältere Menschen“
<b>Wiedernutzung städtebaulicher Brachen</b>	<b>Wiedernutzung städtebaulicher Brachen</b>	
Konzentration auf Flächen entlang Rennbahn und Bahn	Konzentration auf Flächen entlang Rennbahn und Bahn	Schwerpunktbereich „Tor zur Stadt“
<b>Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung</b>	<b>Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung</b>	
Fixierung der Siedlungskante der Kernstadt (Plan)	Fixierung der Siedlungskante der Kernstadt (Plan)	keine

<b>SEK 2002</b>	<b>1. Fortschreibung SEK 2006</b>	<b>Änderungen bzw. neue Schwerpunktsetzungen</b>
	Konzeptionelle Vorbereitung und schrittweise Umsetzung der Folgenutzung auf Abrissflächen	städtebauliches Konzept Nord und Oppenheimstraße
	Neubilanzierung der Entwicklungsflächen im FNP	Überprüfung der Flächenausweisungen Kernstadt - Ortsteile
<b>Stärkung der Innenstadt</b>	<b>Stärkung der Innenstadt</b>	
Nutzungszuführung durch Gebäudesanierung	Nutzungszuführung durch Gebäudesanierung	keine
Gestaltung des öffentlichen Raums	Gestaltung des öffentlichen Raums	weiterführend anschließend an die 1a-Lage
Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen	Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen	Schwerpunkt Umsetzung Realisierungskonzept „Tor zur Stadt“
	Nach Abriss von entbehrlichen Altbaubeständen Neubau nachfragegerechter Wohnformen	Verstärkter Neubau in Innenstadt auf Beräumungsflächen
<b>Mobilitätssteigerung</b>	<b>Mobilitätssteigerung</b>	
Verkehrsentlastung Innenstadt	Verkehrsentlastung Innenstadt	Prüfung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen zur Verkehrsentlastung Innenstadt
Qualifizierung Randstraßennetz	Qualifizierung Randstraßennetz	keine

Abbildung 21: Synopse der Entwicklungsziele

## 6.2. Teilkonzept Wohnen

### Wohnungsmarkt Eisenach mit seinen Segmenten (überschlägige Schätzungen)

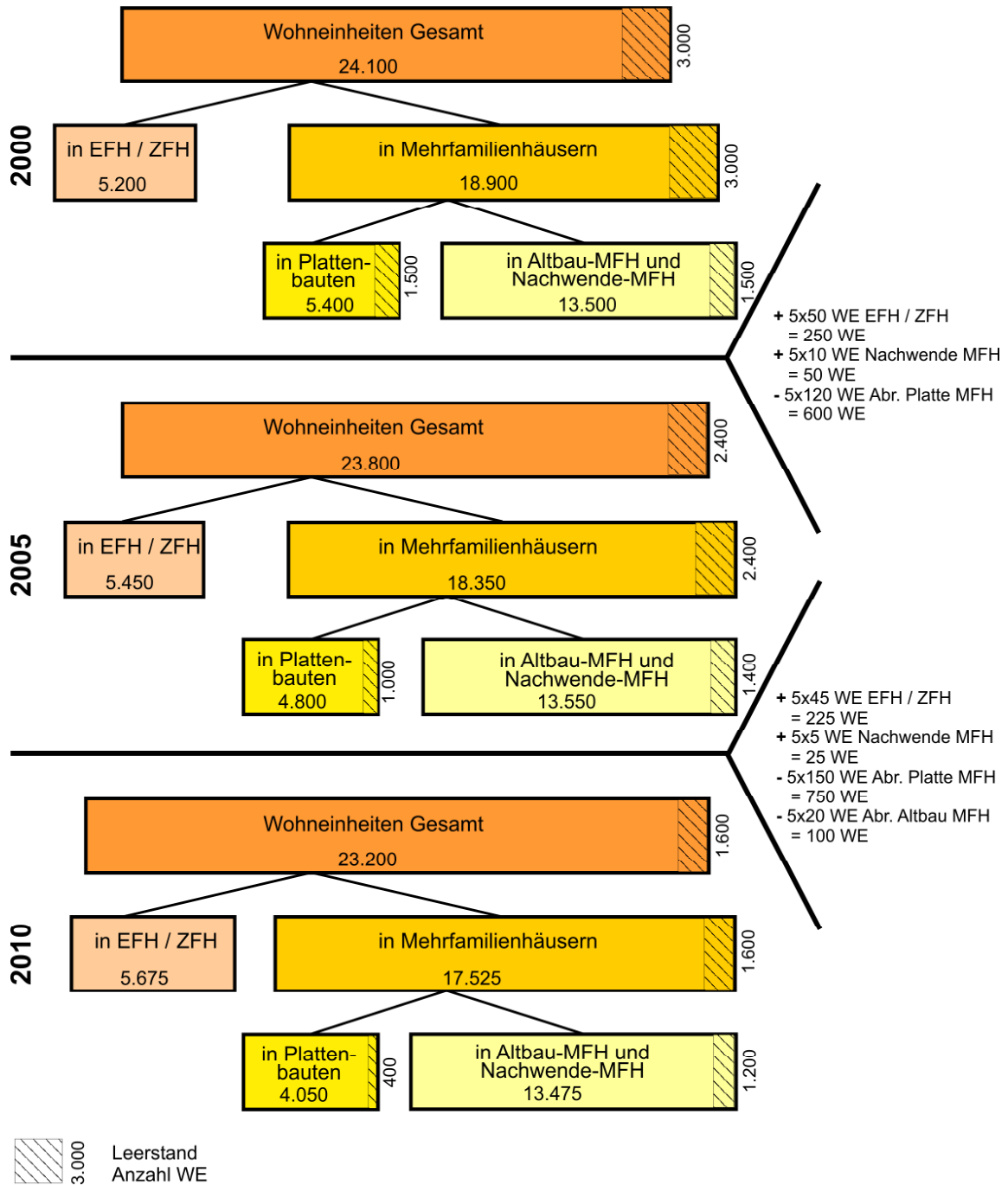


Abbildung 22: Wohnungsmarkt Eisenach mit seinen Segmenten / eigene Prognose / angenommener Leerstand auf Basis EVB-Angaben

Die Graphik nimmt analog zum SEK 2002 eine überschlägige Schätzung zur Wohnungsmarktentwicklung für die Zeithorizonte 2000-2005-2010 vor.

Um die richtige Strategie für den Umgang mit dem Wohnungsleerstand in den nächsten Jahren finden zu können, muss eine tiefergehende Analyse zur Leerstandssituation im Altbaubestand durchgeführt werden. Die Annahmen in der obigen Graphik gehen davon aus, dass der Wohnungsleerstand sich im Jahr 2000 zu etwa gleichen Teilen auf die Plattenbaubestände und die anderen Bestände des mehrgeschossigen Wohnungsbaus verteilt hat.

Seit vermutlich 2003/2004 erreicht der Wohnungsneubau nicht mehr das Niveau des Wohnungsabgangs: der Wohnungsbestand wird insgesamt geringer. Die Leerstände nehmen vor allem im Plattenbaubestand ab – allerdings nicht proportional zum Abriss. Der hohe Altersdurchschnitt im Plattenbaubestand lässt vermuten, dass der Bewohnerstamm in den Beständen weiter abnimmt.

Die Leerstände im sonstigen mehrgeschossigen Wohnungsbestand bleiben etwa konstant und werden nach 2005 durch Unterstützung des Stadtumbauprogramms allmählich abgebaut.<sup>12</sup>

Wenn die Annahmen hinsichtlich der Einwohner- und Haushalteentwicklung einerseits und der Entwicklung des Wohnungsbestandes andererseits annähernd zutreffen, dürfte rein quantitativ bereits in 2010 ein (so geringer) Wohnungsüberhang erreicht sein, der weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur noch im Sinne struktureller Bereinigungen rechtfertigen würde.

So dürfte der Trend zum weiteren Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsmarkt weiter anhalten. Entsprechend sinkt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In Eisenach befinden sich gegenwärtig 23 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In der Stadt Fulda liegt dieser Anteil bei 40 %, in der Kreisstadt Eschwege sogar bei 48 %. Wo immer im Stadtgebiet geeignete Potenzialflächen für individuellere Wohnformen bestehen – sei es auf Abrissflächen, auf anderen Brachen (z.B. Oppenheimstraße) oder geeigneten Baulücken - sollte die Chance zum Neubau in diesem nachfragegerechten Segment genutzt werden.

Da die oben verwendeten Daten zum Teil auf Annahmen beruhen, müssen konkrete Aussagen zum zukünftigen Wohnungsmarkt ausbleiben. Die erarbeitete Grafik kann nur eine überschlägige Schätzung darstellen.

Mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und durch Auswertung der dann wahrscheinlich vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnung muss dieses Thema erneut überprüft werden.

---

<sup>12</sup> Der Effekt des sinkenden Wohnungsleerstands im mehrgeschossigen Altbaubestand könnte sich durch Zugang aus den Plattenbaubeständen bzw. durch Verknappung des leerstehenden Plattenbaubestands quasi automatisch sowie durch Rückbau von Altbauwohnungen ergeben.

### **6.3. Allgemeine Entwicklungsziele für die Stadtumbaugebiete**

#### **Nord – West**

Leitbild:

- Städtisch Wohnen im Grünen, am Stadtrand; Stadtteil mit Integrationspotenzial

Ziele:

- Wohnungsüberhang vom Rand her abbauen
- Aufwertung der bestandssicheren Bereiche – Bleibeperspektive eröffnen
- Gemeinbedarfseinrichtungen stabilisieren
- Aufwertung Stadtteilzentrum Nordplatz
- Nachnutzungskonzept für Abrissflächen entwickeln
- Brachenkonversion (Kaserne)

#### Wohngebiet Eisenach-Nord

Im Strategieplan des Stadtentwicklungskonzeptes wurde empfohlen, für das Wohngebiet Eisenach-Nord eine städtebauliche Planung mit der Zielstellung „Entwicklungsfläche Wohnen“ zu erarbeiten.

Es ist deshalb vorgesehen, für den Teilbereich des Wohngebietes Nord vertiefende Untersuchungen durchzuführen und ein städtebauliches Konzept für die weitere Lösung der anstehenden Probleme zu erarbeiten.

Unter Beachtung der im SEK vorgegebenen langfristigen Strategie sind zur Stabilisierung des Wohnungsstandortes Aussagen zu folgenden Schwerpunkten zu entwickeln:

- Erfassung der bereits realisierten Maßnahmen
- Ermittlung der weiter vorgesehenen Rück- und Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen unter Beachtung städtebaulicher Prämissen
- Erarbeitung von Vorschlägen zu Nachnutzung rückgebauter Wohnflächen
- Vorschläge zur Sicherung der zentralen Funktionen des Stadtteilzentrums
- Entwicklung von Raum- und Bebauungsgrenzen
- Prüfung der Möglichkeiten für kleingliedrige individuelle Wohnformen v. a. in den Randbereichen des Gebietes
- Beachtung des vorhandenen Erschließungssystems und der notwendigen Anbindung an die angrenzenden Bereiche



- Ausbau eines Grün-Verbundnetzes

Die Planungsvorschläge sind auf die Realisierbarkeit zu überprüfen, selbst wenn das Ergebnis keine städtebauliche Ideallösung darstellen sollte. Bei Bedarf sind Zwischenlösungen vorzuschlagen.

Es ist zu prüfen, ob für das Untersuchungsgebiet oder für Teilbereiche zur Sicherung von Stadtumbaumaßnahmen eine Satzung nach § 171d BauGB erlassen werden sollte.

Für das Konzept ist ein Maßnahme- und Ausführungskatalog zu erstellen. Die zur Erreichung der Ziele des städtebaulichen Planes notwendigen kommunalen Maßnahmen sind im Hinblick auf den vorgesehenen Umsetzungszeitraum und die zu erwartenden Grobkosten zu erfassen und tabellarisch zusammenzufassen.

Bei entsprechender Mitwirkung der Wohnungsunternehmen ist dieser Katalog um die notwendigen Privatmaßnahmen zu ergänzen.

Dieser Strategieplan soll eine Hilfe für den politischen Entscheidungsprozess darstellen. Für die Stadt und die Fördermittelgeber Bund und Land können damit perspektivisch die Mittel besser geplant und eingesetzt werden.

#### Wohngebiet Thälmannstraße

Durch die umfangreich stattgefundenen Sanierungsmaßnahmen an den Wohnblöcken und im Wohnumfeld und seinem verhältnismäßig großen Freiflächenpotenzial hat das Gebiet Thälmannstraße ein positives Image. Gleichzeitig ist dort eine hohe Überalterung festzustellen. Dieser Bereich muss weiter in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen beobachtet werden, um bei Bedarf reagieren zu können.

#### Ehemaliges Kasernengelände

Für diesen Bereich ist auf Grund der veränderten Bedürfnisse und eines vorliegenden Lärmgutachtens ein 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit folgendem Entwicklungsansatz und Zielvorstellung zu erarbeiten:

- Zielstellung des Bebauungsplanes ist ein Gewerbe-, Verwaltungs-, Bildungs- und Kulturstandort. Auf die vormals ausgewiesenen Wohnbauflächen wird verzichtet.
- Schaffung einer Straßenverbindung zwischen Thälmannstraße und Am Gebräun / WG Nord
- Ausbildung einer durchgängigen O-W-Straßenerschließung unter Einbeziehung des Straßenbestandes zwischen Polizei und Waldorfschule
- Maximal zwei neue N-S-Erschließungen für Fußgänger / Radfahrer
- Konzentration / Orientierung der Hauptnutzungen entlang der O-W-Erschließungsachse

- An der O-W-Erschließungsachse soll eine hohe Nutzungsintensität festgesetzt werden. Diese soll entsprechend des bisher niedrigen Nutzungsdrucks nach Norden hin abnehmen und durch geeignete Festsetzungen, z.B. befristete Festsetzungen zur Freihaltung von Teilflächen von baulichen Anlagen, geminderte GRZ / GFZ definiert werden. Im Bedarfsfall können auch die nördlichen Teilbereiche dieser Flurstücke gänzlich von einer Bebauung freigehalten und als Grünflächen (umweltfachlicher Flächenpool) / Zwischennutzungsflächen genutzt werden.
- Betriebe, die auf hohe Außenwirkung angewiesen sind (Gastronomie, Kultur, etc.), sollen auf entsprechenden Flächen an der Thälmannstraße angesiedelt werden.
- Extensiv genutzter Landschaftsraum (Stadtpark) zwischen Wohngebiet Nord und dem Kasernengelände soll zur Steigerung der Aufenthaltsqualität gestaltet werden
- Entscheidung zum Standort Bürgerhaus (Standortuntersuchung)

### **Innenstadt - Georgenvorstadt**

Leitbild:

- Leben im Stadtzentrum, vielfältiges Wohnen in historischem Kontext

Ziele:

- Aufwertung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude
- Ansiedlung und Entwicklung innerstädtischer Angebote
- Reduzierung der Verkehrsbelastung
- Neunutzung von Baulücken und Brachen
- Wohnen in der Innenstadt – Attraktivitätssteigerung durch Angebote verschiedener Wohnformen für spezielle Bedürfnisse (Familien, junge Menschen, Senioren)

Maßnahmeschwerpunkte:

- Entwicklung des Bereiches „Tor zur Stadt“

Ein wichtiges Umstrukturierungsgebiet im Bereich der Innenstadt ist das Gelände zwischen Bahnhof und Nicolaitor, welches entsprechend des vom Stadtrat beschlossenen Realisierungskonzeptes entwickelt werden soll.

Das ca. 13 ha große Areal „Tor zur Stadt“ grenzt unmittelbar östlich an die historische Altstadt von Eisenach. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnanlagen einschließlich dem Empfangsgebäude des Bahnhofes begrenzt.

Westlich schließt sich der ehemalige Güterbahnhof an. Die südliche Bearbeitungsgrenze bildet der Übergang zum Stadtpark.

Im Gebiet dominieren die umfangreichen Verkehrsanlagen des Hauptbahnhofes, das dichte Netz der Durchgangs- und Erschließungsstraßen und die erheblichen Flächen für den städtischen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie für den ruhenden Verkehr.

Die Ziele der Neugestaltung sind:

#### *Nutzung/Städtebau*

- Nachnutzung der Brachfläche ehem. Farbenfabrik, räumliche Fassung der Straßenflucht Bahnhofstraße
- Ausweisung eines Kerngebietes für zentrumsergänzende Funktionen
- Räumliche Umgestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes zugunsten von fußläufigen Qualitäten und Förderung des ÖPNV
- Neubebauung der Brachflächen
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten des Bereiches vor dem Bahnhof durch Flächenzuschlag

#### *Verkehr*

- Neuzonierung der Bahnhofstraße
- Neutrassierung der Bundesstraße B 19
- Zukunftsorientierte Lösung für den Busbahnhof und Busabstellplatz
- Einordnung eines Parkhauses zur Entlastung des Zentrums

#### *Grünordnung*

- Erlebbar Verbindung der verdichteten Altstadt und Bahnhofstraße zum unmittelbar angrenzenden Stadtpark
- Schaffung/Erhaltung von Luft- und Blickschneisen

Die Vorbereitung und Umsetzung dieses Gesamtvorhabens bilden - auch wegen der überregionalen Bedeutung - einen wesentlichen Arbeitsschwerpunkt der Stadtentwicklung der nächsten Jahre. Dies bedarf einer konstruktiven Zusammenarbeit aller beteiligten Vorhabensträger sowie einer konsequenten politischen Begleitung.

- Sanierungsgebiet Frankfurter Straße

Entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes 2002 wurden vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Eignung des Bereiches „Frankfurter Straße“ als Sanierungsgebiet durchgeführt.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurden 2005 abgeschlossen. Das Ergebnis wurde in enger Zusammenarbeit mit den Grund-

stückseigentümern und Anwohnern als unmittelbare Planungsbetroffene des Gebietes erarbeitet.

Die umfassende Analyse hat für das Gebiet Frankfurter Straße funktionale und gestalterische Defizite aufgezeigt. Städtebauliche Mängel, die eine Durchführung der Sanierung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches begründen, sind damit vorhanden. Das Sanierungsziel für die Frankfurter Straße selbst ist in erster Linie die Beibehaltung der stadtbildprägenden straßenseitigen Raumkante durch die Stabilisierung der vorhandenen Bebauung, den baulichen Lückenschluss entlang der Bauflucht und/oder durch bewusst eingesetzte Gestaltungselemente (z. B. Bäume, Hecken). Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung stehen für den Ehrensteig und die Straße Am Siechenberg Maßnahmen im Vordergrund, die zur Erhaltung und Gestaltung des Gebietes beitragen. Die wichtigsten Vorhaben sind der grundhafte Ausbau der Straße Am Siechenberg und die Neugestaltung des Ehrensteigs als verkehrsberuhigten Bereich.

Das Sanierungsgebiet wurde durch die Satzung förmlich festgelegt und ist seit 05.07.2006 rechtskräftig.

- Fortführung der Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze

Priorität haben die an die sanierten Bereiche der Innenstadt angrenzenden Straßen und Plätze. Insbesondere sind dies die 1b-Lagen Goldschmiedestraße, Alexanderstraße, Karlsplatz und Johannisplatz. Ein weiterer Schwerpunkt wird die Umgestaltung des Frauenplans nach der Eröffnung des Neubaus Museum Bachhaus sein.

## **Oppenheimstraße**

Leitbild:

- Brachen wieder neu beleben, Getrenntes verbinden

Maßnahmeschwerpunkte:

- Schließung der Quartiere durch Wiederbebauung der Baulücken
- Beseitigung der Gewerbebrachen
- Reaktivierung vorhandener Bahndammdurchgänge
- Neubebauung der Industriebrachen des ehemaligen AWE-Stammwerkes
- Gestaltung der Flussufer/Hörselaue als durchgängiger Grünzug

Die Umsetzung der Maßnahmen erweist sich zum Teil als sehr schwierig. Gründe dafür sind neben den fehlenden finanziellen Möglichkeiten auch die große Anzahl von Eigentümern und die damit verbundenen verschiedenen Interessen.

Um die Vielzahl der vorhandenen Ideen zu fassen und zu bündeln, soll aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept von 2002 für einen Teilbereich ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden.

Das städtebauliche Konzept soll Aussagen zur zukünftigen baulichen Struktur, zu zeitlichen und standortbezogenen Prioritäten, zu vorgesehenen Maßnahmen und überschläglichen Kosten enthalten. Zu überprüfen sind ebenfalls, inwieweit das Untersuchungsgebiet in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen bzw. in die Projektinitiative des Freistaates Thüringen "GENIAL zentral - Unser Haus in der Stadt" eingebunden werden kann.

Als informelle Planung kann es den langfristigen Orientierungsrahmen für die Kommune, für Investoren und Bewohner bilden.

Folgende Fachaspekte sollen bearbeitet werden:

- Erfassung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen unter Einbeziehung der vorhandenen Analysedaten
- Vorschläge zum zukünftigen Umgang mit den vorhandenen baulichen Strukturen der Gründerzeitquartiere (Stabilisierung, Entdichtung, Umbau, Freiraumentwicklung), Definition zukünftiger Nutzungsbereiche, Erscheinungsbild und Quartiersmerkmale dieser Bereiche als mittel- bis langfristige Zielvorstellung der Stadtentwicklung
- Aufzeigen von Zwischen- und Nachnutzungsmöglichkeiten für Gewerbebrachen und rückgebaute Wohnflächen z. B. Neubau von Stadthäusern, Ansiedlung von Kleingewerbe, Erhöhung und Qualifizierung des Grün- und Freiraumanteils.
- Entwicklung eines stufenweise realisierbaren Freiraumkonzeptes
- Aussagen zur zukünftigen räumlichen und gestalterischen Fassung der Mühlhäuser Straße und Rennbahn mit der sich anschließenden straßenbegleitenden Bebauung unter Bezugnahme auf die eingesetzte bauliche Entwicklung der letzten Jahre und Bewertung der bisherigen Handlungsansätze
- Aussagen zur Verbesserung der Vernetzung des Quartiers mit dem Zentrum (Rennbahn, Bahndamm) und den nördlich angrenzenden Stadtteilen (Hörselquerung, Hörselaue)

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist gekennzeichnet durch eine kleingliedrige Grundstücksparzellierung mit dementsprechend vielen Eigentümern. Deshalb ist es bei der Bearbeitung besonders wichtig, umsetzbare Strategien zu unterbreiten.

Die Planungsvorschläge sind auf Realisierbarkeit zu überprüfen und hinsichtlich der Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität des Quartiers zu bewerten. Bei Bedarf sind Zwischenlösungen vorzuschlagen.

Es ist zu prüfen, ob für das Untersuchungsgebiet oder für Teilbereiche zur Sicherung von Stadtumbaumaßnahmen eine Satzung nach § 171d BauGB erlassen werden sollte.

Der zu erstellende Maßnahmen- und Ausführungsplan soll für die Stadt ein Orientierungsrahmen für den politischen Entscheidungsrahmen darstellen und gleichzeitig einen effektiven Einsatz der finanziellen Mittel der Stadt und der Fördermittelgeber Land und Bund ermöglichen.

## **Oststadt**

Leitbild:

- Bewährtes erhalten, Überlebtes umstrukturieren
- Arbeiten und Wohnen im Grünen am Rande der Stadt

Maßnahmeschwerpunkte:

- städtebauliche Neustrukturierung der Altgewerbe- und Brachflächen südlich der Hörsel
- Sanierung, Instandsetzung und Wiederbelebung der Gebäudesubstanz zwischen Altstadtstraße und Bahntrasse
- Erhaltung der besonderen Qualität der Siedlungsgebiete nördlich der Bundesstraße im Übergangsbereich zum Landschaftsraum
- Gestaltung der Weimarischen Straße / Friedensstraße als Stadteingang
- Südseite Gothaer Straße / Fischbacher Weg ordnen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße durch Umlenkung des Durchgangsverkehrs zur Stadtumfahrung bzw. des LKW-Verkehrs auf den Eichrodter Weg und dessen direkte Anbindung in Richtung Osten
- Renaturierung der Auenlandschaft entlang der Hörsel

Mit dem Abschluss der Bebauungspläne „In der güldenen Aue“, „Eichrodter Weg“ und „Ehemaliger Güterbahnhof“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele zur Gewerbe- und Brachflächenneunutzung geschaffen.

## Teil IV: Umsetzungsplanung

### 7. Maßnahmen- und Zeitkatalog

Bezug: Kap. III-4.2

Die nachfolgende Katalog listet die wichtigsten Maßnahmen und Einzelprojekte des SEK 2002 auf, gibt Auskunft zum Erfüllungsstand bzw. zu den weiteren Umsetzungsschritten und benennt im weiteren zusätzliche Maßnahmen und Einzelprojekte:

Nr.	Maßnahme / Projekt	Stand	Nächste Schritte
<b>Soziales und Kulturelles</b>			
1	Errichtung Sport- und Freizeitzentrum	Freibad ist eröffnet	Fertigstellung Gesamtprojekt Schwimmbad 2007 Skaterpark
2	Neubau 3-Felder-Halle		Bedarf besteht weiterhin Vorbereitung entsprechend der finanziellen Möglichkeiten
3	Wandelhalle	Teilbereich fertiggestellt, umfangreiche Nutzung	weitere Sanierung entsprechend der finanziellen Möglichkeiten Koordinierung des Veranstaltungsangebotes notwendig
4	Kulturfabrik „Alte Mälzerei“	Nutzung Jazzclub/Theater	weitere Sanierung entsprechend der finanziellen Möglichkeiten Vorbereitung ergänzender Museumsneubau
<b>Städtebau</b>			
5	B-Planänderungen Dichtereduzierung	wird in laufenden Planungen geprüft	in laufenden Planungen berücksichtigen
6	Wohnen am Wasser	wird entlang der Hörsel realisiert	Überprüfung im FNP nach weiteren Potenzialen
7	Brachenreaktivierung	z. T. umgesetzt	laufend Aktivitäten notwendig Schwerpunkt „Tor zur Stadt“
8	Schaffung kleinteiliger Wohnangebote	punktueller Lückenschließung ist erfolgt	Überprüfung im FNP nach weiteren Potenzialen
9	Sanierung Nordplatz	abgeschlossen	
10	Erweiterung Grüngürtel Nord		Überprüfung im Konzept Nord

Nr.	Maßnahme / Projekt	Stand	Nächste Schritte
<b>Wirtschaft und Tourismus</b>			
11	Verknüpfung Automobilmuseum-Innenstadt	Wegeleitung wurde verbessert, laufende Aufgabe des Tourismus-Marketing	weitere Optimierung im Zusammenhang mit dem Elisabethjahr und der Landesausstellung 2007 vorgesehen
12	Verknüpfung Wartburg-Innenstadt		
13	Bachhaus	Endphase der Bauarbeiten	Vorbereitung Frauenplan
14	Reaktivierung Stadtschloss	Marstall und 2. BA fertiggestellt Fertigstellung EG Südflügel 2007 Sanierung Rokokoaal begonnen	weitere Sanierung und Nutzung entsprechend der finanziellen Möglichkeiten
<b>Verkehr</b>			
15	Rückstufung BAB		erst nach Neubau BAB
16	Verlagerung B 19	Planfeststellungsverfahren 11/2006 eingeleitet	Abstimmung mit Planung „Tor zur Stadt“ Realisierung Straßenneubau
17	Umsetzung mittelfristiges Verkehrskonzept Innenstadt	Berücksichtigung der Aussagen des Konzepts bei Planung und Gestaltung der Innenstadtstraßen	Abhängigkeit von Nordverlegung der Autobahn Ausbau der Knoten im Bereich Rennbahn Prüfung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen Umsetzung Phase I
18	Verknüpfung Nord-Innenstadt	Bestandteil Bebauungsplan „Ehemaliges Kasernengelände“	Verfahren B-Plan fortführen Grundstücksneuordnung Umsetzung



<b>Weitere zusätzliche Maßnahmen und Einzelprojekte</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Maßnahme / Projekt</b>	<b>Priorität</b> I=kurzfristig II=mittelfristig III=langfristig	<b>Bemerkung</b>
<b>Städtebau / Bauleitplanung</b>			
19	Fortführung Flächennutzungsplan	I	die Überführung des SEK in den FNP schafft die formalen Voraussetzungen für die baurechtliche Umsetzung
20	Städtebauliches Konzept Oppenheimstraße	I	Für die Stadt, die Bewohner und potenzielle Investoren ist eine informelle Planung als Orientierungsrahmen zur Umsetzung der Entwicklungsziele dringend notwendig.
21	Städtebauliches Konzept Nord	I	Mit dem weiteren Rückbau von Wohnungen ist es notwendig, in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen, die Möglichkeiten der Aufwertung und der weiteren Entwicklung des Gebietes detailliert zu untersuchen.
22	Bebauungsplan Kaserne	I	notwendig zur Nachnutzung der Brachflächen und zur Schaffung der Verbindung der Wohngebiete Nord - Thälmannstraße
23	Bebauungsplan Bahnhofsvorstadt	I	wichtiger Bestandteil des Projektes „Tor zur Stadt“
24	Bebauungsplan „Eisenach-Arena“	I	Schaffung von Planungsrecht für ergänzende Funktionen zur bestehenden Großraumdiskothek
25	Straßen- und Platzgestaltung	I, II, III	Priorität haben die an die sanierten Bereiche der Innenstadt anschließenden Straßen/Plätze verbunden mit den Maßnahmen des TAV

Nr.	Maßnahme / Projekt	Priorität I=kurzfristig II=mittelfristig III=langfristig	Bemerkung
<b>Soziales und Kulturelles</b>			
26	Vorbereitung Verlagerung Berufsschule an den Standort AWE-Gelände	I	Grundstückskauf und Fördermöglichkeiten sind kurzfristig zu klären, da Grundstücksoption für die Stadt 2007 ausläuft
27	Schulentwicklungsplanung	I, II, III	Anpassung des Schulnetzes an die demografische Entwicklung
28	Projekt „Wohnen im Alter“	I, II, III	mit weiter steigendem Altersdurchschnitt sind Alternativen zu Alten- und Pflegeheimen notwendig
<b>Verkehr</b>			
29	Umsetzung Parkraumkonzept	I, II	minutengenaues Parken in der Innenstadt Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten
30	Umsetzung Radverkehrskonzept	I, II, III	sukzessiver Ausbau, Instandsetzung und Beschilderung vorhandener und geplanter Anlagen

Abbildung 23: Maßnahmen und Einzelprojekte

## 8. Strategie- und Maßnahmenplan

*Bezug: Kap. III-4.2*

Der folgende Strategie- und Maßnahmenplan verdeutlicht in seiner räumlichen Ausprägung die wichtigsten Entwicklungsziele der Stadtentwicklung und verortet alle in obiger tabellarischer Übersicht genannten Maßnahmen und Einzelprojekte<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Es werden nur jene Maßnahmen und Einzelprojekte im Plan aufgeführt, die sich räumlich zuordnen lassen.

Plan 1                      Strategie- und Maßnahmenplan

## Teil V: Zusammenfassung

Seit dem Beschluss des Stadtrates zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 12/2002 sind etwa 4 Jahre vergangen. Im Rahmen der vorliegenden 1. Fortschreibung wird eine **Zwischenbilanz** in Bezug auf die demographische und Wohnungsmarktentwicklung, im Hinblick auf die Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Ziele und bezüglich der Umsetzung einzelner Maßnahmen und Projekte gezogen.

Eisenachs **Einwohnerentwicklung** zeigt sich erfreulich **stabil**. Die Einwohnerzahl der Stadt ist entgegen der um die Jahrtausendwende noch befürchteten, deutlich negativen Entwicklung innerhalb von 4 Jahren nur um 500 Personen gesunken. Die jährlichen Zuzüge übertreffen in ausgewählten Jahren die Zahl der Fortzüge; in den letzten Jahren besteht ein ausgeglichenes bis leicht positives Wanderungssaldo. Die jährlichen Geburtenzahlen bewegen sich wieder stabil oberhalb 300. Wegen der hohen Überalterung verbleibt ein jährlicher Sterbefallüberschuss von ca. 200 Personen. In der mittelfristigen Prognose wird vom Statistischen Landesamt – vermutlich zu optimistisch – für 2020 von einer Einwohnerzahl von 44.900 ausgegangen, womit das Niveau von 1996 wieder erreicht wäre. Realistischer ist **für 2020 eine Zielzahl von 43.900**.

Die Entwicklung **in den Stadt- und Ortsteilen** vollzieht sich **differenziert**. Die in den 90er Jahren noch stark gegenläufigen Entwicklungen – Zuwächse in den Ortsteilen zu Lasten der Kernstadt – haben sich nivelliert. Die Kernstadt kann sich als Wohnstandort klar besser behaupten. Innerhalb der Kernstadt setzen sich die bekannten Trends mit dem Süd-Nord-Gefälle fast ungebremst fort: Südstadt und Stadtzentrum stärken ihre Positionen als beliebte Wohnquartiere, Nord verliert Einwohner. Insbesondere Thälmannstraße und Nord weisen eine Bevölkerung mit hohem Altersdurchschnitt auf.

Zur Einschätzung der Entwicklung am Wohnungsmarkt muss mit vielen Annahmen umgegangen werden; eine verlässliche Grundlage zu den Wohnungsbeständen und der jeweiligen Leerstandssituation muss dringend geschaffen werden. Die für das Jahr 2000 auf 12 % geschätzte **Wohnungslensterandsquote** ist durch das engagierte Vorgehen der Wohnungsunternehmen SWG und AWG **auf inzwischen unter 10 % reduziert** worden. Der Abriss der entbehrlichen Plattenbauwohnungen ist sowohl standörtlich – in Nord – als auch hinsichtlich des Umfangs – bislang 870 Wohneinheiten – die richtige Lösung zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts. Wohnungslensterände im Altbaubestand können noch immer nicht genau bestimmt werden. Ein Lösungsansatz ist hier noch nicht in Sicht.

Unabhängig von der rein quantitativen Betrachtung (i.S.v. Reduzierung der Leerstandsquote) muss in Eisenach die **Schiefelage im Wohnungsbestand** beseitigt werden. Das Überangebot an mehrgeschossigen Mietwohnbauten ist zu reduzieren und das bislang unterrepräsentierte Angebot im Ein- und Zweifamilienhaus-

bereich ist auszubauen. Das Angebot für die nachgefragten, individuellen Wohnformen sollte insbesondere auf integrierten Standorten geschaffen werden.

Die **Wiedernutzung von Brachen** in integrierter städtischer Lage ist für Eisenach eine **Kernfrage der weiteren städtebaulichen Entwicklung**. Hier sind auf dem, die Kernstadt zerschneidenden Brachflächengürtel entlang der Bahnlinie durchaus Erfolge zu verzeichnen. Die aktuell recht stabile Einwohnerentwicklung und die sich verbessernde wirtschaftliche Situation sollten genutzt werden, um weitere Impulse zur Reaktivierung der Brachen zu setzen. **Kontraproduktive Entwicklungen** am Stadtrand sind **klar abzulehnen**.

Die **Innenstadt konnte** vor allem als Wohnstandort **Boden gut machen**. Die Gestaltung des öffentlichen Raums in den Hauptgeschäftslagen ist deutlich verbessert worden. Als nächste Schritte sind die Nebenlagen und der wichtige Bereich am Bahnhof in seiner Funktion als Tor zur Stadt anzugehen.

Durchschlagende Erfolge zur Mobilitätssteigerung sind noch nicht erzielt worden. Die Belastung der **Innenstadt mit Durchgangsverkehr** stellt nach wie vor ein zentrales Problemfeld dar.

Die sozialen und kulturellen **Infrastruktureinrichtungen** sind ein klarer **Standortvorteil** Eisenachs, der gezielt stabilisiert und verbessert werden muss. Gleichzeitig müssen die Einrichtungen den geänderten demographischen Rahmenbedingungen angepasst werden. Im Bereich der Schulen, Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen sollten die stadt- und ortsteilspezifischen Entwicklungen fortwährend beobachtet werden, um in der jeweiligen **Entwicklungsplanung** darauf reagieren zu können. Entscheidungen mit Langfristperspektive sind vor dem Nachhaltigkeitsgrundsatz klar zu bevorzugen.

Entscheidungen zur Entwicklung der **technischen Infrastruktur**, aber auch der Verkehrsinfrastruktur können auf der gesamtstädtischen Ebene nur prinzipiell vorbereitet werden: eine **Schrumpfung von den Netzen her** ist betriebswirtschaftlich sinnvoll. Eine Detaillierung ist im Rahmen von stadtteilbezogenen Konzepten zu erarbeiten.

Die im Stadtentwicklungskonzept von 2002 definierten **Maßnahmen und Einzelprojekte** sind bis auf wenige Ausnahmen (insbesondere verkehrliche Projekte) **in Angriff genommen** worden und im Fall der Sanierung des Nordplatzes auch abgeschlossen. Die im Rahmen der Fortschreibung neu aufgenommenen Maßnahmen und Einzelprojekte legen einen Schwerpunkt auf konkretisierende Planungen. Dies bedeutet nicht, dass die Realisierung von Maßnahmen länger warten muss. Vielmehr kann ausschließlich auf der Basis abgestimmter Planungen eine den Zielen entsprechende Umsetzung gelingen. So müssen die neuen

Weichenstellungen zur Anpassung des Wohnungsmarkts dringend durch die **Veränderung des Flächennutzungsplans** und durch die **Änderung** der entsprechenden **Bebauungspläne** flankiert werden. Anderenfalls bleiben die in dieser SEK-Fortschreibung aufgestellten Ziele lediglich Absichtserklärungen und die gewollten Entwicklungen laufen schließlich ins Leere.

Für die beiden **Teilbereiche Nord** und **Oppenheimstraße** sind jeweils vertiefende **städtebauliche Konzepte** auszuarbeiten. Die Bewohnerinnen und Bewohner und die wichtigsten Eigentümer sollten im Erarbeitungsprozess intensiv eingebunden werden. Die Konzepte sind auf der Basis der aktuellen Situation und zu erwartender Entwicklungen aufzustellen und sollten die unterschiedlichen Belange aus den Bereichen Wohnen, Städtebau, Verkehr, Grün, technische und soziale Infrastruktur usw. zusammenführen. Für Eisenach Nord muss auch über Lösungen nachgedacht werden, die über einen mittelfristigen Zeithorizont hinausgehen.

Der **Stadtumbauprozess in Eisenach** ist in den vergangenen Jahren **gut voran gekommen**. Einzig im Bereich der nicht mehr sanierungsfähigen, leerstehenden **Altbaubestände** im Privatbesitz sind die **Lösungsansätze noch nicht befriedigend**. Offenbar muss auch hier die Stadt ihrer Ordnungsfunktion gerecht werden und aktiver als bislang auf dem Immobilienmarkt tätig werden. Die in einigen Städten initiierten Stadtentwicklungsgesellschaften zum Erwerb, Abriss bzw. Sanierung der Gebäude und Wiederveräußerung der Objekte oder Liegenschaften könnten ein Ansatz sein oder aber das Leipziger Modell (Selbstnutzer), mit dem sich die Stadt als Lotse und Ideengeber für Nutzungsinteressenten bzw. Objekte aktiv einbringt. Mit der neuen EU-Strukturfondsperiode 2007 bis 2013 (z. B. EFRE) ergeben sich neue finanzielle und instrumentelle Lösungsansätze.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sollte **spätestens in vier Jahren** erneut einem **Monitoring** unterzogen und eine **2. Fortschreibung** vorgesehen werden.

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
<a href="#">Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 1994 – 2005 / Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)</a> .....	4
<a href="#">Abbildung 2: Zu- und Wegzüge 1994 bis 2005 / TLS</a> .....	5
<a href="#">Abbildung 3: Geburten und Sterbefälle 1995 bis 2005 / TLS</a> .....	5
<a href="#">Abbildung 4: Einwohnerentwicklung und –prognose Stadt Eisenach 1994 bis 2020</a> .....	7
<a href="#">Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 1994 bis 2001/ Stadt Eisenach</a> .....	9
<a href="#">Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2001 bis 2005 / Stadt Eisenach</a> .....	9
<a href="#">Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen der Kernstadt 1994 bis 2001/Stadt Eisenach</a> .....	11
<a href="#">Abbildung 8: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen der Kernstadt 2001 bis 2005 / Stadt Eisenach</a> .....	11
<a href="#">Abbildung 9: Durchschnittsalter in den Stadtteilen 2002 und 2005 / Stadt Eisenach</a> .....	13
<a href="#">Abbildung 10: Einwohner, Wohnungen und Wohnungsleerstand / Angaben der Wohnungsunternehmen, Berechnungen der Stadt und eigene Berechnungen</a> .....	16
<a href="#">Abbildung 11: Übersicht zu Wohnungsabrissen in Eisenach-Nord, Abt. Stadtentwicklung, .....</a>	<a href="#">18</a>
<a href="#">Abbildung 12: Plan der Wohnungsabrisse in Eisenach-Nord, Stand 10/2006</a> .....	20
<a href="#">Abbildung 13: Innerstädtische Brachen entlang der Bahnlinie zum Stand 2002</a> .....	21
<a href="#">Abbildung 14: Übersicht zu Maßnahmen auf Brachen</a> .....	22
<a href="#">Abbildung 15: Übersicht zu Maßnahmen in der Innenstadt</a> .....	26
<a href="#">Abbildung 16: Schulen / Schüler in Eisenach, Stand: 2001/2004/2005 Stadtverwaltung Eisenach</a> .....	29
<a href="#">Abbildung 17: Standorte der Grundschulen in Eisenach</a> .....	30
<a href="#">Abbildung 18: Standorte der Regelschulen in Eisenach</a> .....	31
<a href="#">Abbildung 19: Kindertagesstätten und Anspruchsberechtigte, Stand: 2002/2003/2004/2005 / Stadtverwaltung Eisenach</a> .....	32



<a href="#">Abbildung 20: Senioren, Hochbetagte sowie Angebote für Altenpflege und Betreutes Wohnen, Stand: 2002/2003/2004/2005 / Stadtverwaltung Eisenach</a> .....	33
<a href="#">Abbildung 21: Synopse der Entwicklungsziele</a> .....	37
<a href="#">Abbildung 22: Wohnungsmarkt Eisenach mit seinen Segmenten / eigene Prognose / angenommener Leerstand auf Basis EVB-Angaben</a> .....	38
<a href="#">Abbildung 23: Maßnahmen und Einzelprojekte</a> .....	50

## Verzeichnis der Pläne

<a href="#">Plan 1 Strategie- und Maßnahmenplan</a> .....	52
---	----

## Quellenverzeichnis

**Stadtverwaltung Eisenach (2002):** Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Dezember 2002.

**Stadtverwaltung Eisenach (2002):** Monitoring 2002 - Datenerfassung Kommune, Tabellen 1 bis 6.

**Stadtverwaltung Eisenach (2003):** Monitoring 2003 – Datenerfassung Kommune, Tabellen 1 bis 6.

**Stadtverwaltung Eisenach, Abt. Stadtentwicklung (2006):** Unterlagen bzw. Auswertungen zur Wohnungsmarktentwicklung, zum Umsetzungsstand der Maßnahmen, zur Fördergebietskulisse, zu gesamtstädtischen und teilgebietlichen Entwicklungszielen.

**Stadtverwaltung Eisenach, Einwohnermeldewesen (div. Jg.e):** Demographische Daten nach Planungsbezirken.

**Stadtverwaltung Eisenach (2006):** Schulnetzplan 2006/2007 – 2011/2012 , 07.04.2006

**Thüringer Landesamt für Statistik (div. Jg.e):** Statistiken zu Demographie und Gebäudebestandsentwicklung; unter [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de)

**Thüringer Landesamt für Statistik (2004):** Statistischer Bericht. Entwicklung der Bevölkerung Thüringens bis 2020 nach Kreisen / Bevölkerungsvorausberechnung.

**Thüringer Landesamt für Statistik (2004):** Statistisches Material. Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2002 bis 2050 / Planungsgrundlage.