

# **Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Wandelhalle“**



## **Bericht der vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Eisenach für den Bereich des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Wandelhalle“**

Stadtplanungsamt Eisenach

März 2003

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufgabenstellung**
  - 1.1. Anlass der Untersuchungen
  - 1.2. Ziel der Untersuchungen
  - 1.3. Untersuchungsgebiet
  - 1.4. Untersuchungsmethode
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1. Raumordnung und Landesplanung
  - 2.2. Flächennutzungsplan
  - 2.3. Bebauungspläne
  - 2.4. Ortsrecht und Denkmalschutz
- 3. Einordnung des Untersuchungsgebietes**
  - 3.1. Einordnung in die Gesamtstadt
  - 3.2. Funktion im Stadtgefüge
  - 3.3. Stadtgeschichtliche Hintergründe
  - 3.4. Standortqualität und Missstände – Zusammenfassung
- 4. Städtebauliche und bauliche Analyse**
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Stadt- und Straßenbild
  - 4.4. Bauzustand
  - 4.5. Grün- und Freiflächen
  - 4.6. Verkehr
  - 4.7. Stadttechnik
  - 4.8. Städtebauliche Qualität und Missstände – Zusammenfassung
- 5. Städtebauliche Entwicklungsziele**
  - 5.1. Funktionelle Entwicklung
    - 5.1.1. Leitbild
    - 5.1.2. Nutzungskonzept
    - 5.1.3. Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.4. Privatinteressen und Gemeinbedarf
  - 5.2. Bauliche Entwicklung
    - 5.2.1. Baulich- räumliches Konzept
    - 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.3. Freiraumentwicklung
    - 5.2.4. Verkehrsentwicklung
    - 5.2.5. Stadttechnische Infrastruktur
  - 5.3. Städtebauliche Ziele - Zusammenfassung
- 6. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**
  - 6.1. Beteiligung und Mitwirkung
  - 6.2. Bedenken und Anregungen
  - 6.3. Abwägungsergebnis
  - 6.4. Beteiligung - Zusammenfassung
- 7. Förmliche Festlegung**
  - 7.1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
  - 7.2. Abgrenzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes
  - 7.3. Verfahren
  - 7.4. Förmliche Festlegung - Zusammenfassung und Ausblick

Literatur

## **1. Aufgabenstellung**

### **1.1. Anlass der Untersuchungen**

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist im Zuge des erreichten Sanierungsfortschrittes zunehmend ein Defizit an Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke deutlich geworden. Mangels geeigneter Flächen im Sanierungsgebiet selbst macht es sich erforderlich, Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Anspruch zu nehmen. In Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung beabsichtigt die Stadt Eisenach, dafür geeignete Flächen zu finden und sie als Ersatz- und Ergänzungsgebiet nach § 142 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB förmlich festzulegen.

### **1.2. Ziel der Untersuchungen**

Ziel der beabsichtigten Ausweisung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist es, die im Sanierungsgebiet entstehenden und bereits entstandenen sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung besser befriedigen zu können und für Bewohner und Besucher der Innenstadt die Attraktivität des urbanen Umfeldes insbesondere durch kulturelle Angebote zu bereichern. Zum einen kann die Wohnzufriedenheit der Innenstadtbewohner dadurch erhöht und deren Migrationsverhalten stabilisiert werden, zum anderen können sich kulturelle Angebote in unmittelbarer Innenstadtnähe tourismusfördernd und damit wirtschaftsfördernd auf die vorhandene Gewerbeinfrastruktur des angrenzenden Sanierungsgebietes auswirken. Weiterhin führen sie zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren und damit zu einer Attraktivierung der Stadt Eisenach für den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte und die Ansiedlungsentscheidungen Gewerbetreibender.

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ selbst sind keine Flächen oder Gebäude vorhanden, die für eine Nutzung als Anlage für kulturelle Zwecke in Frage kämen und damit eine nachhaltige Attraktivierung im o. a. Sinne ermöglichen würden. In dem auf die Eignung als Ersatz- und Ergänzungsgebiet untersuchten Bereich hingegen befindet sich mit der Wandelhalle, dem ehemaligen Automobilmuseum, einer leerstehenden Gründerzeitvilla (ehemaliges „Pionierhaus“) sowie dem ehemaligen Kurhotel „Fürstenhof“ mit Casinogebäude und Festsaal eine Fülle von brachgefallenen Gebäuden und Flächen, die für die Entwicklung innenstadtnaher Kulturangebote geeignet erscheinen und daher in die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB einbezogen wurden.

### **1.3. Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die an der Wartburgallee in Eisenach gelegenen Grundstücke in der näheren Umgebung der Wandelhalle, wie sie in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt sind. Dieser Bereich schließt sich unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ an. Er wird östlich von der Villenkolonie „Karthäuser Höhe“, südlich vom Karthausgarten und westlich von der Wartburgallee begrenzt. Die Flächengröße des Gebietes beträgt etwa 2,1 Hektar.

Tabelle 1: Grundstücke im Untersuchungsgebiet

Objekt/ Fläche	Adresse	Flur	Flurstück	Größe [m <sup>2</sup> ]
Autopavillon	Wartburgallee 47	74	8865	1.343
Autopavillon	Wartburgallee (49)	74	8864	1.617
Grünanlage „Erholung“ <sup>1</sup>	Wartburgallee (51)	74	6502	1.912
Straßengrundstück	Waisenstraße	74	6501	566
Wandelhalle	Wartburgallee 53	74	6499	2.880
ehem. Pionierhaus	Wartburgallee 55	74	6498	700
Hotel „Fürstenhof“	Luisenstraße 11-13	67	6139	11.538
Straßengrundstück	Luisenstraße	67	6131	~ 700 von 1.889
Fürstenhof Kläranlage	Luisenstraße 18	67	6137	112

#### 1.4. Untersuchungsmethode

Vor der förmlichen Festlegung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes nach § 142 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde entsprechend der rechtlichen Vorschriften für die Ausweisung von Sanierungsgebieten eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die über die Eignung der untersuchten Flächen für die Festlegung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes Aufschluss gibt. Dabei waren insbesondere die städtebaulichen, strukturellen und sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge aufzuzeigen, die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu formulieren und die Durchführbarkeit der Ausweisung als Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu beleuchten. Auch etwaige nachteilige Auswirkungen, die sich für die Betroffenen – Eigentümer, Mieter, Pächter, Nutzer und andere Betroffene - durch die Ausweisung in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben können, waren abwägend zu berücksichtigen. Daher ist im Vorfeld der Ausweisung ein Beteiligungsverfahren nach § 137 ff. BauGB durchgeführt worden.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Eisenach wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 09.08.2002 mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet sicher zu stellen. Daher zeichnet das Stadtplanungsamt federführend für die Vorlage dieses Berichtes verantwortlich, welcher die Untersuchungsergebnisse darlegt und zusammenfasst, wie die Resultate der Beteiligung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange bei der förmlichen Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes berücksichtigend eingeflossen sind.

Neben der Untersuchung der städtebaurechtlichen und stadtgeschichtlichen Rahmenbedingungen erfolgte eine umfassende Analyse der stadträumlichen, baulichen und Nutzungsstruktur sowie der verkehrlichen Situation. Daraus ableitend wurden Entwicklungsziele formuliert und die Eignung der betreffenden Flächen für eine derartige Entwicklung abgeschätzt. Mit den Erkenntnissen aus der Analyse und den gesteckten Zielen war die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Aufbauend auf die Ergebnisauswertung konnten abschließend die notwendigen Schlussfolgerungen für die förmliche Festsetzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes getroffen werden, insbesondere die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches und die Nutzungszuordnung der Flächen.

<sup>1</sup> Erläuterungen siehe Pkt. 3.3.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Eisenach mit ihren derzeit 44.271 Einwohnern (Stand: 30. 11. 2001) erstreckt sich inklusive seiner Ortsteile über eine Fläche von 103,85 km<sup>2</sup> am Nordwestrand des Thüringer Waldes. Sie wird raumordnerisch als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Eisenach ist als Industrie-, Kultur- und Fremdenverkehrszentrum sowohl als Wohnstandort als auch Urlaubsziel ein attraktiver Standort in zentraler und landschaftlich reizvoller Lage Deutschlands, welcher über eine hervorragende Verkehrsanbindung verfügt. Daher rühren auch die Ambitionen der Stadt Eisenach, sich mittel- bis langfristig wieder als Tagungs- und Kongressstadt zu etablieren.

Die raumordnerischen Ziele für die Stadt Eisenach sind in dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südthüringen (RROP) auf Beschluss der Landesregierung vom 20. April 1999 für verbindlich erklärt worden. Dort ist Eisenach als Stadt höherstufiger Zentralität mit Bedeutung für den Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus eingestuft worden. Damit erfüllt Eisenach folgende Kriterien:

- geschichtlich bedeutsame Vergangenheit
- kulturhistorisch und architektonisch herausragende Bedeutung des Stadtbildes bzw. von Gebäuden und Gebäudeensembles
- Theater, Museen, Kultur- und Bildungseinrichtungen mit entsprechendem Veranstaltungsangebot, Brauchtum
- Vielfalt fremdenverkehrsrelevanter Dienstleistungsstrukturen
- zunehmende Kongress- und Geschäftstätigkeit.

Diese Potentiale, über die die Stadt Eisenach verfügt, sollen bewahrt und weiterentwickelt werden:

*„Die Wartburgstadt Eisenach soll auf Grund des international bedeutsamen kulturhistorischen Angebots bei der Bewahrung und Pflege der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz besonders gefördert und unterstützt werden...“ (RROP)<sup>I</sup>*

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach liegt als Entwurf vom Juni 1998<sup>II</sup> vor und soll im Jahr 2003 als überarbeiteter Entwurf offengelegt werden. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplanentwurf wie in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt:

Tabelle 2: Nutzungsverteilung im Flächennutzungsplan

Objekt/ Fläche	Nutzungskategorie	Spezifizierung
ehem. Automuseum	Verkehrsfläche	Öffentliche Parkplätze
Grünanlage „Erholung“	Grünfläche	Parkanlage
Wandelhalle	Fläche für den Gemeinbedarf	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
ehem. Pionierhaus	Fläche für den Gemeinbedarf	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (!)
Hotel „Fürstenhof“	Sonderbaufläche	Beherbergungsgewerbe

Es ist erkennbar, dass der Flächennutzungsplanentwurf im Wesentlichen die vorhandene bzw. die zuvor aufgegebenen Nutzung der Grundstücke wieder aufgreift. Die Darstellung der Fläche des ehemaligen Automuseums als Fläche für öffentliche Parkplätze rührt von der zwischenzeitlich beabsichtigten Festsetzung als Fläche für ein Parkhaus für das Hotel „Fürstenhof“ in dem Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes<sup>2</sup>, der auch die Darstellung der Sonderbaufläche für Beherbergungszwecke bedingt. Diese Darstellungen sind bei der kommenden Entwurfs-offenlage zu aktualisieren, sofern sich abweichende Entwicklungsgedanken dann bereits verfestigt haben. Der Flächennutzungsplan stellt die im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gelegenen Gebiete überwiegend als Wohnbauflächen dar.

Der Untersuchungsbereich befindet sich außerhalb von Landschafts-, Natur- und Wasserschutzgebieten.

### **2.3. Bebauungspläne**

Der Untersuchungsbereich liegt ausnahmslos in einem unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Auch die vorhandenen Grünflächen nehmen auf Grund ihrer städtebaulichen Zweckbestimmung am Bebauungszusammenhang teil. Rechtskräftige Bebauungspläne liegen nicht vor.

Für die Grundstücke des ehemaligen Hotels „Fürstenhof“ und die Flächen des ehemaligen Automobilmuseums liegt ein genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Eisenach Nr. 19 „Hotel Stadt Eisenach“<sup>III</sup> vor. Dessen Rechtskraft konnte jedoch nicht eintreten, da eine fristgemäße Durchführung des Vorhabens im Zeitpunkt der Genehmigung nicht mehr gewährleistet war. Die Stadt Eisenach ist daher gehalten, die Planung im Sinne von § 12 Abs. 6 BauGB einzustellen.

### **2.4. Ortsrecht und Denkmalschutz**

Die Grundstücke, für die vorbereitende Untersuchungen durchgeführt wurden, sind im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Südstadt“ vom 27.05.1998 gelegen. Der Schutzzweck dieser Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB besteht in der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Alle Grundstücke liegen auch im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Südstadt“ vom 23.03.2001. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sollen so gestaltet werden, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt. Die Satzung enthält die dafür erforderlichen baugestalterischen Vorschriften.

Die Grünanlage „Erholung“ ist per Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen in der Stadt Eisenach (Grünanlagensatzung) vom 29.05.2001 als öffentliche Grünanlage festgeschrieben.

Die Grundstücke unterliegen im Übrigen dem für die Gesamtstadt geltenden Ortsrecht, so z. B. der Baumschutzsatzung, dem Erschließungsgebühren- und Beitragsrecht, etc.

---

<sup>2</sup> vgl. Punkt 2.3. des Berichtes

Die Wandelhalle, das ehemalige Hotel „Fürstenhof“ sowie das ehemalige Pionierhaus unterliegen als Einzeldenkmale dem landesrechtlichen Denkmalschutz. Bei dem ehemaligen Autopavillon war 1992 nur das Inventar als Kulturdenkmal ausgewiesen worden. Diese Unterschutzstellung hat sich mit der Entfernung des Fahrzeugfundus am Standort mittlerweile erledigt. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist seit 1997 gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes Bestandteil des Denkmalensembles „Villenkolonie Karthäuserhöhe“.

Der bestehende Rechtsrahmen muss Grundlage für jede konzeptionelle Überlegung sein und gebietet daher die generelle Mitwirkung der mit Städtebau, Denkmalschutz, Baugestaltung und Grünordnung befassten Fachbehörden.

### **3. Einordnung des Untersuchungsgebietes**

#### **3.1. Einordnung in die Gesamtstadt**

Das Untersuchungsgebiet wird vom südöstlichen Zentrumsrand lediglich durch die Wartburgallee (Bundesstraße B 19) getrennt. Die Verkehrsstrasse tangiert den Bereich im Westen, währenddessen sich nordöstlich und östlich die Villenkolonie „Karthäuser Höhe“ sowie südlich der Karthausgarten anschließen. Der Untersuchungsbereich bildet faktisch ein Gelenk zwischen den südlichen Ausläufern der Innenstadt (Marienstraße) und den sich im Süden anschließenden und von Wohnnutzung geprägten Villenkolonien des Südviertels sowie den dort eingestreuten Naherholungsbereichen und der Wartburg. Innenstadtnähe, Verkehrsgunst und die Nachbarschaft ausgedehnter Wohnviertel, Erholungsbereiche, landschaftliche Einbindung und diverse Sehenswürdigkeiten verleihen dem Standort eine Schlüsselstellung mit hoher Zentralität im Stadtgefüge und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Bewohner, Touristen und Durchreisende.

#### **3.2. Funktion im Stadtgefüge**

Der Verlauf der Wartburgallee zeichnet die Abgrenzung des Altstadtbereiches zur Villenvorstadt im Eisenacher Süden. Der Untersuchungsbereich ist also eine Art Pforte von der Innenstadt in das Südviertel und umgekehrt. Dem kommt insofern eine hohe Bedeutung zu, als die Südstadt einerseits einen hohen Erholungswert für die Stadtbevölkerung hat und sich andererseits die Touristenströme überwiegend von der im Süden gelegenen Wartburg her in die Altstadt bewegen.

Der Bereich ist standortmäßig und aus stadtgeschichtlichen Gründen als kulturell geprägtes gesellschaftliches Teilzentrum der Stadt anzusehen, welches im Zuge der politischen Wende allerdings erheblich an Bedeutung eingebüßt hat. Eigentumsrechtliche Probleme und die kulturelle Prägung des Bereiches haben dazu geführt, dass das Gebiet bei den Anstrengungen zur Ausprägung eines funktionierenden Stadtorganismus in seiner Bedeutung ein Jahrzehnt lang zurück stand. Vorhandene Nutzungen wurden ganz (Automuseum, ehem. Pionierhaus) oder nahezu (Wandelhalle) aufgegeben, baulicher Missstand und die Resultate von Vandalismus gewannen die Oberhand im Straßenbild, wenn auch begleitet von den Bemühungen der Stadt Eisenach, wenigstens für die Wandelhalle bauliche Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und konzeptionelle Überlegungen für deren Wiederbelebung anzustellen. Offensichtliche Standortvorteile kann das Untersuchungsgebiet heute kaum noch ausspielen, seine zentrale Rolle im Bereich der südlichen Innenstadt kaum mehr erfüllen, weder für kulturelle oder touristische noch für Erholungszwecke. Hierzu bedarf es komplexer konzeptioneller Ansätze, die über Nutzungsvorstellungen für die Wandelhalle allein hinausgehen und mit dem Anspruch einer gesamtstädtischen Bedeutsamkeit verbunden sind.

### 3.3. Stadtgeschichtliche Hintergründe

Anfang des 20. Jahrhunderts wollte sich Eisenach als Kurstadt etablieren. Aus dem 10 Kilometer von Eisenach entfernten Wilhelmglücksbrunn bei Creuzburg wurde eine Heilquelle nach Eisenach geleitet und die Stadt Eisenach ließ am Rande des Karthausgartens 1906 das Kurhaus „Heilquelle“ - die heutige Wandelhalle - erbauen. Oberhalb der Wandelhalle hatte 1902 die Eisenacher Bau- und Terraingesellschaft das Hotel „Fürstenhof“ errichtet, das fortan als Kurhotel avancierte. Trotz zögerlicher Entwicklung des Kurgeschäftes erlebte die Stadt Eisenach in dieser Zeit einen enormen touristischen Aufschwung und den Zuzug vieler wohlhabender Pensionäre und Rentiers, die ihren Lebensabend am Fuße der Wartburg verbrachten.

Im großen Festsaal des „Fürstenhofes“ fanden Veranstaltungen jeglicher Art – Kongresse, Konzerte, Bälle, politische und Sportveranstaltungen – mit z. T. über tausend Besuchern statt. (Das Hotel selbst verfügte nur über 36 Zimmer.) In der Sommerzeit gab es fast täglich Kurkonzerte in der Wandelhalle. Diese Traditionen lebten – wenn auch mit abnehmender Intensität – über viele Jahrzehnte bis in die späten achtziger Jahre fort. Das Veranstaltungsgeschehen in Wandelhalle und Fürstenhofsaal kam vor allem wegen des zunehmenden baulichen Verfalls Anfang der neunziger Jahre zum Erliegen. Immerhin wurden zumindest an der Wandelhalle bauliche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, die eine solide Grundlage für die künftigen Sanierungsbemühungen der im Jahre 2001 gegründeten „Wandelhallen- Stiftung“ bilden.

Eisenach leidet nunmehr länger als 10 Jahre am Fehlen eines großen Saales. Viele traditionell in Eisenach durchgeführte Großveranstaltungen wie Bühnenbälle des Landestheaters oder Tanzwettbewerbe sind mittlerweile unmöglich geworden oder finden unter beengten, dem Rang der Veranstaltungen unangemessenen räumlichen Verhältnissen statt. „Kommersch“ im Festzelt, Bälle im Bürgerhaus, Ärztekongress und Hochzeitsmesse in der Handballhalle entsprechen nicht dem Anspruch Eisenachs an zeitgemäß entwickelte Standortrahmenbedingungen.

Unterhalb des Fürstenhofes an der Waisenstraße befanden sich das Hotelcasino – später als Boxerschule, für Proben der Landeskapelle und für Übungen der Zivilverteidigung genutzt - und das Areal des Gesellschaftshauses „Erholung“ mit Restauration, Kegelbahn, Vereins- und Fremdenzimmern, welches im Zuge der Begradigung der damaligen Karthäuserstraße (seit 1960 „Wartburgallee“) zwischen 1938 und 1940 abgerissen und alsbald zur Grünanlage umgestaltet wurde.

In den nordöstlich der Grünanlage „Erholung“ gelegenen Gärten wurde im Jahr 1967 der Museumspavillon des Automobilwerkes Eisenach erbaut, ein Zeitzeugnis sozialistischen Architekturschaffens, über dessen Erhaltungswürdigkeit es zu diskutieren gilt, denn seit der Entfernung des Fahrzeugfundus aus dem Museumsgebäude Mitte der neunziger Jahre wurde keine sinnvolle Nutzung für die bauliche Hülle gefunden. Erschwerend ist heute auch, dass das Gebäude auf Grundstücken unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse errichtet wurde.

Die Villa Wartburgallee 55, ein herausragendes Einzeldenkmal und als herrschaftlicher Wohnsitz im Jahre 1900 erbaut, wurde bis 1989 als „Pionierhaus“ der Jugendorganisation „Ernst Thälmann“, später noch kurzzeitig als Jugendfreizeitzentrum „Treff 55“ genutzt. Seitdem steht das Gebäude leer und verfällt zunehmend. Auch nach Klärung der Eigentumsverhältnisse schlugen alle Versuche fehl, das Gebäude einer immobilienwirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

### 3.4. Standortqualität und Misstände – Zusammenfassung

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein traditionell von kulturellen und touristischen Funktionen geprägtes Teilzentrum am südlichen Zentrumsrand, welchem als Verbindungsglied zwischen Altstadt und Südstadt eine nicht zu unterschätzende Bedeutung im Eisenacher Stadtgefüge zukommt. Die Potentiale des Standortes liegen in seiner Lage- und Verkehrsgunst und können vermutlich nur ausgeschöpft werden, wenn die Entwicklungsanstrengungen nicht auf ein Einzelobjekt im Untersuchungsgebiet fokussiert werden, sondern sich gleichermaßen mit allen Elementen auseinandersetzen. Durch aufgegebenen Nutzungen und den schlechten Zustand der Bausubstanz ist der Standort heute weitgehend funktionsuntüchtig und erweckt wegen seiner dennoch reizvollen städträumlichen Einbindung beim Betrachter den Eindruck eines Dornröschenschlafes.

Ohne ein neues Repertoire von vielfältigen, ausgewogenen und aufeinander abgestimmten Nutzungen mit der Thematik Kultur und Tourismus ist der Zentralitäts-, Image- und Identitätsverlust des Bereiches nicht kompensierbar und sind nachhaltige und synergische Standortqualitäten von gesamtstädtischer Bedeutung nicht (wieder) entwickelbar, wie im Weiteren noch beleuchtet wird.<sup>3</sup>

## 4. Städtebauliche und bauliche Analyse

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Eine Übersicht zur Nutzungsstruktur im Untersuchungsbereich gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 3: Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet

Objekt/ Fläche	letzte Nutzung	vorhandene Nutzung	zulässige Nutzung <sup>4</sup>
Autopavillon	Ausstellungshalle (Fahrzeugmuseum)	keine	Wohnen, Büros, Praxen, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung, Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Stellplätze, Garagen Nebenanlagen, Grünanlage
Grünanlage „Erholung“	Grünanlage	Grünanlage	Grünanlage
Waisenstraße	Straße	Straße	Straße
Wandelhalle	Konzert- und Veranstaltungshalle	keine	Veranstaltungshalle, (Gastronomie)

<sup>3</sup> siehe Punkt 5.1.2. dieses Berichts

<sup>4</sup> Als zulässige Nutzung wird die Einschätzung möglicher und bauplanungsrechtlich zulässiger Nutzungsarten verstanden. Zur Sinnhaftigkeit der aufgeführten Nutzungsarten für das betreffende Grundstück oder Gebäude wird auf Abschnitt 5.1 der Untersuchungen verwiesen.

ff. Tabelle 3: Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet

<b>Objekt/ Fläche</b>	<b>letzte Nutzung</b>	<b>vorhandene Nutzung</b>	<b>zulässige Nutzung<sup>5</sup></b>
ehem. Pionierhaus	Jugendzentrum	keine	Wohnen, Büros, Praxen, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung, Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche Zwecke
Hotel „Fürstenhof“  Hotelcasino	Hotel Restaurant Festsaal  Zivilschutzobjekt	keine	Beherbergung, Wohnen, Büros, Praxen, Dienstleistung, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche Zwecke
Luisenstraße	Straße	Straße	Straße
Fürstenhof Kläranlage	Kläranlage	keine	Nebenanlagen, Grünanlage

Die Übersicht zeigt

- die klare Ausprägung des Untersuchungsbereiches als Schwerpunkt kultureller Aktivitäten in der Vergangenheit,
- die vorangeschrittene Nutzungsaufgabe der Gebäude in diesem Bereich sowie
- das Spektrum bauplanungsrechtlich zulässiger Nutzungsarten, die sowohl eine Option für die Wiederbelebung des Gebietes als Kulturzentrum darstellen als auch die alternative Möglichkeit eröffnen würden, dass sich im Gebiet eine inhomogene Nutzungsstruktur ohne Prägung mit kultureller Ausrichtung ausbildet,
- potenzielle Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen zulässigen Nutzungsarten, die sich aus der Nachbarschaft reiner Wohngebiete zu gewerblichen Nutzungen oder Anlagen für kulturelle Zwecke ergeben und mit dem Rücksichtnahmegebot des Städtebaurechts nicht vereinbar sein können.

<sup>5</sup> Als zulässige Nutzung wird die Einschätzung möglicher und bauplanungsrechtlich zulässiger Nutzungsarten verstanden. Zur Sinnhaftigkeit der aufgeführten Nutzungsarten für das betreffende Grundstück oder Gebäude wird auf Abschnitt 5.1 der Untersuchungen verwiesen.

## 4. 2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Übersicht zum Maß der baulichen Nutzung im Untersuchungsbereich gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 4: Maß der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet

Objekt/ Fläche	überbaute Fläche		Geschossigkeit	zulässige Überbauung <sup>6</sup>	
	Gebäude- und Freifläche <sup>7</sup>	GRZ vorh. <sup>8</sup>		zulässige Geschossigkeit	GRZ zul. <sup>9</sup>
Autopavillon	~1150	0,38	eingeschossig	2 – 3 Vollgeschosse	0,40
Grünanlage „Erholung“	-	0,00	-	keine	0,00
Waisenstraße	-	0,00	-	keine	0,00
Wandelhalle	1064	0,37	eingeschossig	wie Bestand	0,40
ehem. Pionierhaus	700	1,00	3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss	wie Bestand	1,00
Hotel „Fürstenhof“	3898	0,34	3 Vollgeschosse, Souterrain, ausgebautes Dachgeschoss	wie Bestand	0,40
Luisenstraße	-	0,00	-	keine	0,00
Fürstenhof Kläranlage	-	0,00	-	eingeschossig (nur Nebenanlagen)	0,20

Die Übersicht zeigt eine derzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke von etwa 40 % (Gebäudefläche und Umgriff), währenddessen ca. 60 % der Grundstücksflächen als Garten- bzw. Grünland genutzt werden. Der durchschnittliche Überbauungsgrad der Grundstücke beträgt etwa 25 %, für Außenanlagen wird durchschnittlich die Hälfte der überbauten Fläche in Anspruch genommen.

Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete beträgt GRZ 0,40. Es zeigt sich, dass der im Gebiet übliche Überbauungsgrad deutlich hinter dieser Obergrenze zurückbleibt. Dies ist als prägender Zulässigkeitsmaßstab im unbeplanten Innenbereich anzusetzen, solange kein Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft.

Die Umgebung ist durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägt, von der eine rahmensetzende Wirkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Untersuchungsbereich ausgeht.

<sup>6</sup> Unter zulässiger Überbauung ist die bauplanungsrechtlich zulässige Obergrenze des Nutzungsmaßes zu verstehen. Zur Überbaubarkeit unter Ausnutzung der aufgeführten Obergrenzen für das betreffende Grundstück wird auch auf Abschnitt 5.2 der Untersuchungen verwiesen.

<sup>7</sup> lt. Kataster

<sup>8</sup> GRZ vorh.= Grundflächenzahl vorhanden (Verhältnis von vorhandener Gebäude- und Freifläche zur Grundstücksgröße)

<sup>9</sup> GRZ zul. = Grundflächenzahl zulässig (Verhältnis von bauplanungsrechtlich zulässiger Obergrenze der Überbauung zur Grundstücksgröße als Orientierungswert)

### 4.3. Stadt- und Straßenbild

Die Umgebung des Untersuchungsbereiches wird bestimmt durch eine zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung an der Wartburgallee mit vom Straßenraum zurückstehenden Einzelhäusern in intensiv durchgrüntem Grundstücken. Die Vorgärten werden durch einen Großbaumbestand geprägt, der vom Norden her die Führung der breit und mit großzügigen Gehsteigen angelegten Straße übernimmt, welche sich in leichtem Schwung in das Untersuchungsgebiet öffnet. Im Untersuchungsgebiet selbst weitet sich die Allee auf der Westseite auf. Sie verjüngt sich nach Süden hin zunächst wieder auf ihren ursprünglichen Querschnitt, tangiert sodann den Karthausgarten und öffnet sich im weiteren Verlauf erneut, um dann den Blick auf die Wartburg und den Zugang zum Mariental freizugeben.

Die Aufweitung im Untersuchungsbereich rührt von dem ehemaligen Verlauf der Karthäuserstraße her, welcher anhand der vorhandenen Baufluchten noch nachvollziehbar ist. Nach dem Abbruch des Gesellschaftshauses „Erholung“ wurden die Straße begradigt und die Gehwege verbreitert, letztere mit einer zweifarbigen Mosaikpflasterung versehen, deren jugenstiltypische Mäandermuster noch heute als „Eisenacher Pflaster“ bezeichnet werden. Von der Innenstadt kommend, bewirkt die Straßenaufweitung eine offene und einladende Atmosphäre und erlaubt einen schnellen Überblick über die baulich- räumliche Situation sowohl der Wartburgallee als auch über die sich darüber erhebende Hotelsilhouette des „Fürstenhofes“ sowie den sich an der Waisenstraße anschließenden Eingang zum Karthausgarten mit dem gegenüberliegenden ehemaligen Hotelcasino.

Die eingeschossige Bauweise der auf der östlichen Straßenseite gelegenen Wandelhalle und des ehemaligen Automuseums mit der dazwischenliegenden Grünanlage verleiht dem vorhandenen Großbaumbestand eine situationsprägende Wirkung. Die Bäume akzentuieren die flach gehaltenen Einzelbauwerke, so dass beim Betrachter ein ausgewogener Eindruck von Bebauung und Freiflächen entsteht. Dieser Raumeindruck wird vom Ensemble des Fürstenhofes „bekrönt“, währenddessen die sich nördlich anschließenden Stadtvillen und südlich das ehemalige Pionierhaus das Straßenbild baulich einrahmen. Die auf der westlichen Straßenseite vorhandenen gründerzeitlichen Stadthäuser flankieren das Untersuchungsgebiet überwiegend dreigeschossig mit der ganzen Vielfalt des Historismus, so dass ein insgesamt geschlossener Raumeindruck entsteht. Architektonischer Höhepunkt ist dabei zweifelsfrei die in zeitgenössisch barockisierendem Stil errichtete Wandelhalle mit ihren asiatisch geformten Dächern. Weniger anmutig stellt sich der Ausstellungspavillon des Automobilwerkes Eisenach dar, der ein durchaus qualitativvolles Zeugnis der Stahlskelettbauweise der 60-er Jahre darstellt und dessen baugestalterische Leichtigkeit eher als bauzeituntypische Ausnahmeerscheinung gelten kann.

Die oben beschriebene städtebauliche Situation stellt ein unverwechselbares Stück Stadtbild dar, welches es grundsätzlich zu erhalten gilt. Aufgrund der denkmal- und erhaltungsrechtlichen Rahmenbedingungen<sup>10</sup> sind maßgebliche Veränderungen der stadträumlichen Verhältnisse für die Zukunft nicht zu erwarten. Von der Erhaltung des ensemblebildenden Baubestandes ausgenommen sein könnte lediglich der Autopavillon. Dort sind bauliche Maßnahmen vom Totalrückbau bis zum Ersatzneubau denkbar, bei deren Realisierung elementare Aufmerksamkeit auf eine maßstäbliche und behutsame Einfügung in die vorhandene Qualität des Standortes zu legen wäre.

---

<sup>10</sup> vgl. Pkt. 2.4 dieses Berichtes

#### 4.4. Bauzustand

Die Gebäude im Untersuchungsbereich befinden sich allesamt in einem schlechten baulichen Zustand. Neben erheblichen Mängeln an den Fassaden und Fenstern ist an sämtlichen Gebäuden auch von Konstruktions-, Feuchtigkeits- und/ oder Dachschäden auszugehen, die im Falle des Casinogebäudes vom „Fürstenhof“, dem Saalbereich der Hotelanlage und beim ehemaligen Pionierhaus als substanzgefährdend einzustufen sind. Vorliegende gutachterliche Einschätzungen zu dem Hotelgebäude selbst und zur Wandelhalle unterstreichen den erheblichen Instandsetzungsbedarf der Gebäude, der im Einzelfall eine wirtschaftlich zumutbare Sanierung schon bald in Frage stellen kann, zumal es mit Ausnahme der Wandelhalle an überzeugenden Nutzungskonzepten für die Bausubstanz fehlt. Wenigstens ist in keinem der Fälle schon von einem Zustand auszugehen, der eine zeitnahe Sanierung unmöglich macht.

Frühzeitige Sanierungsmaßnahmen im Dach- und Kuppelbereich durch die Stadt Eisenach im Jahre 1991 haben die Erhaltung der **Wandelhalle** zunächst gesichert. 1999 hat die Stadt Eisenach für die Wandelhalle eine komplexe Bau- und Bestandsaufnahme<sup>IV</sup> erarbeiten lassen, auf deren Grundlage das 1998 vom Verkehrsverein der Wartburgstadt Eisenach e. V. erstellte Konzeptpapier<sup>V</sup> zur Nutzung der Wandelhalle im Jahre 2000 konkretisiert<sup>VI</sup> wurde. Im Ergebnis soll eine systematische Erhaltung und sinnvolle öffentliche Nutzung des Bauwerks als sogenannter Kaltbau erfolgen, d. h. ohne eine Schließung und Klimatisierung des Innenraums der offenen Halle. Ursprüngliche Überlegungen zu einer touristischen Nutzung als Fremdenverkehrsbüro oder Gastronomiebetrieb sind daher in den Hintergrund getreten. Die Stadt Eisenach wird sich in der 2001 gegründeten Wandelhallen- Stiftung in die zukünftigen Geschicke der Wandelhalle einbringen. Die Stiftung soll die langfristige Bauwerksunterhaltung sicherstellen. Zuvor ist es die Aufgabe der Stadt Eisenach, die Sanierung in Angriff zu nehmen. Das Baugenehmigungsverfahren zum Umbau der Halle und zur Komplettsanierung auf der Grundlage eines flexiblen Nutzungskonzeptes wurde im ersten Halbjahr 2002 eingeleitet, nachdem 2001 bereits sämtliche Fenster im Erdgeschoss erneuert werden konnten.

Die in dem Hotel „**Fürstenhof**“ Anfang der neunziger Jahre erfolgten umfangreichen Renovierungsarbeiten haben nach langen Jahren des Leerstandes für die Werthaltigkeit des Gebäudes nunmehr kaum noch Bedeutung. Das Ausbleiben einer systematischen Sanierung hat das Gebäude samt Saal und Casino an den Rand der Substanzgefährdung gebracht, so dass dringender Handlungsbedarf besteht. Alle Bemühungen zur Verwertung des Objektes schlugen bislang fehl. Möglicherweise ist der Erhalt des Gebäudeensembles, insbesondere des Festsaales und des Casinogebäudes, schon bald nicht mehr wirtschaftlich darstellbar, wenn die Verfügungsberechtigten nicht kurzfristig ein schlüssiges Verwertungskonzept vorlegen können.

Das ehemalige **Pionierhaus**, von Vandalismus stark gezeichnet, ist durch die frühzeitige Nutzungsaufgabe seit Jahren leerstehend und hinterlässt einen ruinösen Eindruck. Es besteht akuter Sicherungsbedarf, um den Erhalt des Gebäudes überhaupt noch zu ermöglichen.

Einzig bei dem **Autopavillon** sind noch keine substanzgefährdenden Schäden zu vermuten. Allerdings sind in den letzten 10 Jahren auch keine nennenswerten Instandsetzungsmaßnahmen an dem Gebäude vorgenommen worden. Es ist zumindest davon auszugehen, dass der Ausstellungsraum aus bauklimatischen Gründen für eine gebäudeadäquate Nachnutzung ohne grundhafte Sanierung und gebäudetechnische Ausstattung nicht geeignet ist.

#### 4.5.Grün- und Freiflächen

Eine Analyse des Grün- und Freiflächenbestandes zeigt erwartungsgemäß keine quantitativen Defizite, da es sich im Untersuchungsbereich ausnahmslos um locker eingestreute Einzelbauwerke mit einem Freiflächenanteil von etwa 75 % handelt, wobei etwa 60 % der Flächen als unversiegelt einzuschätzen sind<sup>11</sup>. Qualitative Defizite ergeben sich auf den privaten Flächen aus der Nutzungsaufgabe der Gebäude, die sich in der fehlenden Grundstückspflege fortsetzen. Die öffentlichen Flächen stehen in ihrer Bedeutung erkennbar hinter der des Karthausgartens zurück. Die stadtoökologisch wertvollen Grünflächen werden zwar in angemessener Weise gepflegt, jedoch ist kein herausragender gartenarchitektonischer oder funktionaler Anspruch erkennbar.

Die Parzelle des ehemaligen **Pionierhauses** ist zwar zu einem wesentlich höheren Anteil überbaut, hinterlässt aber keinen abweichenden Eindruck, da sie vollständig vom Karthausgarten umgeben ist. Die geringen Freiflächenanteile des Grundstückes befinden sich in einem völlig verwahrlosten Zustand.

Der **Autopavillon** ist von einer großzügigen teilversiegelten Außenanlage umgeben, die den positiven Eindruck einer intensiven Durchgrünung des Gebietes nicht schmälert. Natürlich besteht auch hier ein erheblicher Instandhaltungsstau, der durch den halbwegs intakten Plattenbelag im Vorfeld des Gebäudes und die sich seitlich anschließende Rasenfläche nicht so in Erscheinung tritt.

Die Grünfläche „**Erholung**“ befindet sich in einem gepflegten Zustand und prägt das Gesamtbild des Ensembles maßgeblich mit. Sie mündet nahtlos in die Außenanlagen des Automuseums, dessen Rasenflächen in die Pflege der Anlage einbezogen werden. Die Freifläche ist sicher kein gartengestalterisches Kleinod, es besteht aber bis zur Umsetzung der in diesem Bericht formulierten Zielstellungen<sup>12</sup> kein Handlungsbedarf zur zwischenzeitlichen Aufwertung der Grünanlage.

Gleiches gilt für die Außenanlagen der **Wandelhalle**, die in das Pflegeregime des Karthausgartens einbezogen sind, so dass auch hier ein tadelloser Zustand festzustellen ist. Der in der Wandelhalle herrschende Vandalismus hat sich bislang nicht in den Außenanlagen fortgesetzt.

Die Außenanlagen der Hotelanlage „**Fürstenhof**“, insbesondere der sich im Rückraum des Hotels befindliche ausgedehnte Landschaftspark, sind seit Jahr und Tag ungepflegt und von starker Sukzession geprägt. Die betreffenden Bereiche sind im Stadt- und Straßenbild nicht so präsent, so dass sich lediglich an der Waisenstraße und an der Treppenanlage zur Erich – Honstein- Straße der ganze Pflegenotstand offenbart, dort allerdings umso drastischer.

---

<sup>11</sup> vgl. Pkt. 4.2 dieses Berichtes

<sup>12</sup> siehe Punkt 5.2.3 dieses Berichtes

## **4.6. Verkehr**

Die in der folgenden Analyse des Verkehrs enthaltenen Belegungszahlen basieren im Wesentlichen auf einer Verkehrsuntersuchung der Straßenbauverwaltung des Freistaates Thüringen (Thüringer Landesamt für Straßenbau) vom Oktober 2001<sup>VII</sup>.

### **4.6.1. Straßenraum**

Die Straßen im Untersuchungsbereich sind mit Bitumenfahrbahnen versehen, wobei nur die Wartburgallee als Bundesstraße B 19 einen guten Zustand aufweist. In allen Straßen ist eine Geschwindigkeit von 50 km/ h erlaubt, in der Waisenstraße beginnt eine 30-er Zone in Höhe des Eingangs zum Karthausgarten. Alle Straßen sind für gegenläufigen Verkehr zugelassen und mit einer Mindeststraßenbreite von 5,50 Metern für einen Begegnungsverkehr LKW/ LKW tauglich. Die untere Waisenstraße wird in ihrer Breite durch längsparkende Fahrzeuge so verschmälert, dass dort selbst eine Begegnung von PKW/ PKW nahezu unmöglich ist.

Ein Gerinnestreifen von ca. 50 cm aus Betonpflaster ist lediglich zur Abtrennung der Busbucht auf der westlichen Straßenseite der Wartburgallee vorhanden. Die Fahrbahnen sind durch Granithochborde von der Gehbahn getrennt, die Wartburgallee ab Einmündung Waisenstraße südlich durch Betonhochborde.

Jeweils deutlich über 1,5 Meter breite Gehbahnen sind beidseitig vorhanden. Nur an der Wartburgallee im Bereich südlich der Waisenstraße ist beidseitig ein einwandfreier Zustand des Bürgersteigs vorzufinden (Eisenacher Pflaster<sup>13</sup>), im Übrigen stellen häufige Materialwechsel (Betonplatten und -pflaster, Bitumen), diverse Ausbesserungen und Verwerfungen in der Oberfläche einen nicht unerheblichen Qualitätsmangel dar.

Die Ortsdurchfahrt der B19 im Bereich Wartburgallee wird gegenwärtig von Planungen der Straßenbauverwaltung berührt, die jedoch keine Auswirkungen auf den unmittelbaren Untersuchungsbereich haben dürften. Ergebnisse der Planungen werden etwa Mitte 2003 vorliegen.

### **4.6.2. Motorisierter Individualverkehr**

Während sich der motorisierte Individualverkehr auf den Nebenstraßen im Wesentlichen auf Binnen-, Quell- und Zielverkehr aus bzw. von den Wohngebieten oder aus dem innerstädtischen Bereich über die Marienstraße beschränkt, ist auf der Bundesstraße 19 (Wartburgallee) ein hoher Anteil an Durchgangsverkehr zu verzeichnen, der deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 19 % liegt. Allein der Schwerverkehrsanteil – fast ausnahmslos dem Durchgangsverkehr zuzurechnen – schlägt mit 11 % zu Buche. Das Gesamtverkehrsaufkommen beträgt etwa 14.350 Fahrzeuge täglich. Mit diesem Verkehrsaufkommen ist die Wartburgallee eine der wichtigsten Verkehrsadern der Stadt Eisenach.

---

<sup>13</sup> Das aus Kalksandstein bestehende Originalpflaster wurde Anfang der 90-er Jahre durch Betonstein- Mosaikpflaster ersetzt, welches in Farben, Format und Verlegeart dem Originalbelag nachempfunden wurde (vgl. Pkt. 4.3 dieses Berichtes).

### 4.6.3. Öffentlicher Verkehr

Durch die Wartburgallee verkehren die Buslinien 3, 10, 11 und 13. Im Bereich des Autopavillons befindet sich beidseitig eine Haltestelle mit einer Warthalle. Aufenthaltsqualität und Fahrgastinformation sind als angemessen einzuschätzen. Auf der westlichen Straßenseite gibt es eine Haltebucht für den Bus. Gegenseitige Behinderungen zwischen Linienbussen und motorisiertem Individualverkehr sind demzufolge nicht an der Tagesordnung.

Linie 3 führt vom Hauptbahnhof über den Karlsplatz in das Mariental und zurück. Eine geringe bis mittlere Auslastung der Buslinie hat eine eingeschränkte Bedienung der Linie zur Folge: tagsüber stündlich mit halbstündlicher Verdichtung in den morgendlichen und abendlichen Spitzenzeiten.<sup>VIII</sup> Auch wenn die Buslinie im letzten Jahrzehnt an Bedeutung verloren hat, so ist sie trotzdem als Alternative zum motorisierten Individualverkehr für Bewohner und Touristen nicht entbehrlich.

Da in den Sommermonaten ein erhöhter Bedarf an Fahrten zur Wartburg und zu den P+R-Parkplätzen im Mariental besteht, wird die Linie 3 von April bis Oktober tagsüber durch weitere Fahrverbindungen ergänzt. Eine stündlich mit Kleinbussen verkehrende Linie 10 führt vom Hauptbahnhof über Wartburgallee und Mariental auf die Burg und zurück. Der Wartburg City Liner (Linie 13) hält auf seiner stündlichen Fahrt von der Wartburg in die Innenstadt auch an der Wandelhalle. Am Wochenende verkehrt – ebenso saisonal begrenzt - zudem stündlich eine Stadtlinie 11 vom Hauptbahnhof über die Wartburgallee zur Hohen Sonne und nach Wilhelmsthal, so dass von der Kommunalen Verkehrsgesellschaft zumindest in der warmen Jahreszeit eine sehr ansprechende Beförderungsleistung erbracht wird.

### 4.6.4. Rad- und Fußgängerverkehr

Alle Straßen im Untersuchungsbereich verfügen über beidseitige Gehbahnen. Die großzügig geschnittenen Gehbahnen der Wartburgallee erlauben auf Grund einer moderaten Frequentierung durch Fußgänger die Mitbenutzung durch Radfahrer. Sie sind als Rad- und Gehweg ausgeschildert und funktionieren problemlos. An den vorhandenen Einmündungen der Marienstraße und der Waisenstraße fehlt es allerdings an ausreichenden Bordabsenkungen. In den Nebenstraßen findet der Radverkehr auf der Fahrbahn statt, dort tritt für den Radfahrer keine Gefährdung durch den Autoverkehr ein.

Eine Gefährdung durch den Kraftfahrzeugverkehr besteht für die Fußgänger bei Querung der Wartburgallee, da die hohe Verkehrsbelastung der Bundesstraße kaum das Wechseln der Straßenseite erlaubt. Fußgängerüberwege oder Querungshilfen sind nicht vorhanden. Im Bereich der Wandelhalle besteht eine behindertengerechte Bordabsenkung beidseitig der Straße.

Die Lärm- und Abgasemissionen des Autoverkehrs sind erheblich, stellen aber keine unzumutbare Belästigung für den Rad- und Fußgängerverkehr dar, da sich für Erholungssuchende in unmittelbarer Nähe alternative Wegeführungen, z. B. durch den Karthausgarten anbieten.

#### 4.6.5. Ruhender Verkehr

Im Bereich der westlichen Aufweitung der Wartburgallee befinden sich öffentliche Parkplätze mit etwa 25 Stellflächen. Die Waisenstraße darf nordseitig in Längsaufstellung beparkt werden. Alle Stellplätze sind gebührenfrei und zeitlich uneingeschränkt nutzbar, so durch Berufspendler, Anlieger und Touristen. In der Folge ist wochentags tagsüber eine hohe Auslastung des Angebots, jedoch keine hohe Frequentierung festzustellen.

Abends und am Wochenende finden Anwohner an der Wartburgallee einen kostenlosen Parkplatz, an der Waisenstraße wird gelegentlich von Sonntagstouristen und Besuchern des Karthausgartens geparkt. An Feiertagen und im Falle von Veranstaltungen in der Wandelhalle ist das Stellplatzangebot völlig unzureichend, so dass Besucher mit ihrem Auto weite Teile der südlichen Wohnviertel beparken, um nicht auf die angebotenen Parkplätze im Mariental ausweichen zu müssen.

An der Wartburgallee (Bundesstraße B 19) besteht Park- und Halteverbot.

#### 4.7. Stadttechnik

Das Gebiet ist stadttechnisch voll erschlossen (Trinkwasser, Kanalisation, Erdgas, Elektroenergie, Telefon, Straßenbeleuchtung).

Nach Hinweisen der Versorgungsträger verlaufen im Straßenraum und über die Grünanlage „Erholung“ Trinkwasserleitungen unterschiedlicher Druckzonen. Es besteht eine Anschlussmöglichkeit sämtlicher Grundstücke an die zentrale Kläranlage in Stedtfeld. Die Einzelkläranlage für den „Fürstenhof“ muss außer Betrieb genommen werden.

Die Straßenbeleuchtung ist intakt, auf mittlere Sicht aber teilweise erneuerungsbedürftig, insbesondere vor Wandelhalle und ehemaligem Pionierhaus sowie in der Luisenstraße. Beleuchtungskabel führen auch durch die Grünanlage „Erholung“ und an der Stützmauer des Fürstenhofes in der Luisenstraße entlang.

#### 4.8. Städtebauliche Qualität und Missstände – Zusammenfassung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen kommen nach § 136 BauGB des Baugesetzbuches für Gebiete in Frage, in denen städtebauliche Missstände zu beheben sind. Die Bedeutung der Missstände beurteilt sich u. a. danach, ob ein „... Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen...“ sowie nach der „... baulichen Beschaffenheit der Gebäude...“.<sup>IX</sup>

Die traditionell kulturelle Ausprägung des Untersuchungsbereiches hat durch eine fortgeschrittene Nutzungsaufgabe der Objekte dramatisch an Bedeutung verloren. Ob Wandelhalle, Autopavillon, ehemaliges Pionierhaus, Fürstenhof – alle brachgefallenen Gebäude sind aber nach den Kriterien aktuellen Bauplanungsrechts durchaus wieder als Anlagen für kulturelle Zwecke nutzbar. Das Untersuchungsgebiet wieder als kulturelles Zentrum von gesamtstädtischer Bedeutung zu entwickeln, stellt eine denkbare Option für die Zukunft dar, die aber mangels ausreichender eigener Entwicklungskräfte kein Selbstläufer sein wird, sondern sinnvollerweise Inhalt einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden sollte.

Das Gebiet ist von seinem denkmalgeschützten Baubestand und großzügigen Freiflächenangebot städtebaulich geprägt und hat mit Ausnahme des Areals des Automobilmuseums keine maßgeblichen baulichen Entwicklungspotentiale. Die Besinnung auf vorhandene Stadtbildqualitäten genießt insofern unbedingte Priorität gegenüber Eingriffen in die vorhandene Raumbildung und Maßstäblichkeit. Der städtebauliche Raum ist großzügig, übersichtlich und einladend und verfügt über eine hohe Lage- und Verkehrsgunst. Freiflächen und Großbäume prägen den Untersuchungsbereich und wirken der hohen Immissionsbelastung durch die Fernverkehrsstraße entgegen. Die Freianlagen verfügen über qualitative Reserven hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung und ihrer Funktionalität. Sie befinden sich überwiegend in einem guten Pflegezustand. Im Bereich des Autopavillons ist der Zustand der Außenanlagen und Bürgersteige eher mangelhaft.

Sämtliche Gebäude bedürfen wegen ihres sehr schlechten Bauzustandes dringend der Sanierung. Fortwährender Leerstand wird in jedem Einzelfall zu absehbarem Substanzverlust und damit dem Verlust unwiederbringbarer baugestalterischer Vielfalt führen. Konkrete Sanierungs- und Nutzungskonzepte liegen nur für die Wandelhalle vor.

Die Wartburgallee wird auch in der Zukunft als Bundesstraße weiter mit einer hohen Verkehrsbelastung konfrontiert sein. In Anbetracht des Gesamtverkehrsaufkommens ist jedoch ein auskömmliches Miteinander der verschiedenen Verkehrsarten festzustellen. Es fehlt an Querungshilfen für Fußgänger und im Falle von Veranstaltungen in der Wandelhalle an Parkplätzen für Besucher. Das Gebiet ist in den Sommermonaten mit öffentlichen Buslinien gut erreichbar, allerdings nicht in den Abendstunden.

Es ist im Sinne von § 136 Absatz 3 des Baugesetzbuches festzustellen, dass das Gebiet hinsichtlich

- seiner Verkehrs- und Lagegunst,
- seiner Entwicklungsfähigkeit (potentiellen Nutzungsausprägung),
- seiner stadträumlichen Verhältnisse,
- seiner Ausstattung mit Grün- und Freiflächen

und in Anbetracht der im Verflechtungsbereich anstehenden Aufgaben im infrastrukturellen, sozialen und speziell im kulturellen Sektor unter bestimmten Bedingungen hervorragende Möglichkeiten bietet, wieder gesamtstädtische Verantwortung für die Befriedigung der kulturellen Bedürfnisse von Wohnbevölkerung und Besuchern der Stadt zu übernehmen.

## **5. Entwicklungsziele**

### **5.1. Funktionelle Entwicklung**

*„Für vorhandene, vielfältige kulturelle Initiativen fehlt es in der Kernstadt an geeigneten Räumlichkeiten, um diese Initiativen zu entwickeln und zu pflegen und vor allem stadtwirksam zu präsentieren.“<sup>X</sup>*

Die analysierten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet müssen unter relativ ungünstigen Investitionsrahmenbedingungen überwunden werden. Es wird erforderlich sein, die eigenen Entwicklungskräfte des Bereichs wieder zu beleben, indem er mit der Ausweisung als Ersatz- und Ergänzungsgebiet für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in eine gesamtstädtisch relevante Entwicklungsstrategie eingebunden wird.

Die im Bereich „Wandelhalle“ zu entwickelnden Funktionen sollen insbesondere auf die im Sanierungsgebiet entstehenden und bereits entstandenen kulturellen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Besucher der Innenstadt ausgerichtet sein, so die Funktionalität der Kernstadt stärken und die Attraktivität des direkten urbanen Umfeldes bereichern. Allgemeine Ziele sind u. a.

- die Überwindung städtebaulicher und stadtfunktionaler Missstände im Innenstadtbereich (und natürlich im Untersuchungsbereich selbst),
- die Stärkung der weichen Standortfaktoren für die Stadt und Region Eisenach,
- die Erhöhung der Wohnzufriedenheit der Innenstadtbewohner durch ansprechende kulturelle Angebote in ihrem engeren und erweiterten Wohnumfeld,
- tourismusfördernde und damit wirtschaftsfördernde Effekte durch Entwicklung der infrastrukturellen Ausstattung des angrenzenden Sanierungsgebietes.

Der Fehlbedarf an kulturellen Einrichtungen oder entsprechenden Entwicklungspotentialen in dem Sanierungsgebiet ist offensichtlich. Das derzeitige Angebot erschöpft sich neben touristischen Sehenswürdigkeiten mit Kino, Theater und Bibliothek. Das innenstadtnahe Untersuchungsgebiet verfügt hingegen über ein Freiflächenpotenzial und eine Reihe von brachgefallenen Kulturstätten, denen sinnvollerweise eine Ersatz- und Ergänzungsfunktion für das Sanierungsgebiet zukommen könnte.

Die Entwicklung innenstadtrelevanter Kulturangebote erscheint dann erfolgreich möglich, wenn sie unter dem steuernden Einfluss einer städtebaulichen Leitkonzeption erfolgt.

#### **5.1.1. Leitbild**

Aufbauend auf die Ergebnisse der Bestandsanalyse<sup>14</sup> soll nach Formulierung eines Leitbildes eine räumliche Nutzungsdisposition als Grundlage einer städtebaulich verträglichen Standortentwicklung geschaffen werden. Mit dem Leitbild wird eine gemeinsame, interdisziplinäre und interessenübergreifende Zielorientierung geschaffen, die als Diskussionsgrundlage die Entwicklungsabsicht transparent macht, zur Erzielung eines breiten Konsenses beiträgt und ein günstiges Klima zur schrittweisen Lösung anstehender Probleme schaffen kann. Dabei kommt es darauf an, in der Tradition verankerte Erfahrungen, aktuelle Situation, neue Ideen, Verwirklichungschancen und zukünftige Potentiale gleichermaßen im Auge zu behalten.

---

<sup>14</sup> siehe Pkt. 4 des Berichtes

Alle projekttragenden Beteiligten sowie die Bürger sind aufgerufen und sollen in die Mitverantwortung gezogen werden, dem Standort seine Identität wieder zu geben und dabei die vorhandenen Kräfte zu bündeln und auf das Wesentliche zu konzentrieren. Dem Leitbild folgend sind in vorliegendem Bericht differenziertere Zielvorstellungen und eine erste grundsätzliche Aufgabenstellung für die Standortentwicklung zu formulieren.

Welche Leitbildvorstellung hat nun die Stadt Eisenach für den Bereich der „Wandelhalle“?

**Leitbild : 100 Jahre Kulturzentrum „Wandelhalle“ 1906 – 2006**

- ✓ traditionsbewusst,
- ✓ funktionell ideenreich,
- ✓ bürgerorientiert,
- ✓ attraktiv und zeitgemäß,
- ✓ mit Respekt vor der vorhandenen Stadtraum- und Architekturqualität,
- ✓ die Innenstadt funktionell komplettierend, nicht mit ihr konkurrierend.

### 5.1.2. Nutzungskonzept

Die wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Standortentwicklung ist die Umsetzung einer von Vielfalt, Ausgewogenheit und Bedarfsausrichtung geprägten Zielorientierung für die zukünftige Nutzungsstruktur des Gebietes. Das Repertoire an Funktionen muss vorzugsweise eine ganzjährige, ganztägige und im Wesentlichen öffentliche Nutzung erlauben:

- **ganzjährig**, um durch Kontinuität ein positiv geprägtes Standortimage entstehen zu lassen und dem Bereich Wandelhalle eine Zentralitätswirkung wiederzugeben, die an seine traditionellen Qualitäten nachhaltig anzuknüpfen vermag. Nachhaltige Stadtentwicklung setzt zukunftsorientiertes, wirtschaftliches, ökologisches und soziales Handeln vieler Experten in Verwaltung, Wirtschaft und Politik sowie die Einbindung der Bürger voraus. Nur im Gemeinschaftswerk aller Beteiligten kann es gelingen, der Stadt Eisenach einen wichtigen Baustein ihrer lokalen Identität wiederzugeben, der sich in der Konkurrenz regionaler Kulturangebote erfolgreich positionieren kann;
- **ganztägig**, um die Attraktivität des Standortes tagsüber wie in den Abendstunden zu gewährleisten und dadurch breite Publikumskreise anzusprechen. Die Stimulierung und Bindung des Publikums an den Standort ist von zentraler Bedeutung für den Erfolg der Entwicklungsbemühungen. Nebeneffekt sind ein eingeschränktes Sicherheitsbedürfnis der Objekte und Freiflächen sowie die Eindämmung des Vandalismus;
- **öffentlich**, um dem Grundbedürfnis der Gesamtbevölkerung nach Kultur, Freizeitgestaltung und Vergnügung gerecht werden zu können und durch eine optimale Vernetzung verschiedener Funktionen bestmögliche Synergieeffekte zu erzielen.

Das Nutzungsrepertoire im Untersuchungsgebiet muss „... *einerseits unter Berücksichtigung der veränderten Anforderungsprofile aus der touristischen Entwicklung sowie angesichts der Bestrebungen, auch gehobene Wohn- und Dienstleistungsnutzungen an die Stadt zu binden andererseits...*“<sup>x</sup> auf den Ausbau vorhandener Standortvorteile ausgerichtet sein, über die Kernstadt selbst nicht verfügt. Das Defizit an geeigneten Flächen und Räumlichkeiten für die Entwicklung, Umsetzung und Pflege vielfältiger kultureller Initiativen führt dazu, dass eine stadtwirksame Präsentation dieser Initiativen oftmals fehlschlägt. Zu viele Veranstaltungen finden an der Peripherie statt. So stellt sich für manchen Bewohner der Innenstadt der kurz entschlossene Besuch von Bürgerhaus, Assmannhalle oder Mälzerei als psychologische Hürde oder logistische Herausforderung dar, auch der ortsunkundige Tourist nimmt Kulturangebote außerhalb seines üblichen fußläufigen Bewegungs- und Orientierungsraumes eher selten an. Hier ist Abhilfe nötig. Natürlich liegt es aber nicht im Interesse der Stadtentwicklung, die Frequentierung anderer Veranstaltungsorte zu mindern. Daher muss das Veranstaltungsprofil von Wandelhalle & Co. die Kulturlandschaft von Eisenach bereichern und sie sinnvoll strukturieren helfen. Begleitet von den Anstrengungen der Händler, Hoteliers und Gastronomen der Innenstadt muss Touristen und Bürgern ein urbanes Kulturleben geboten werden, das zum Wiederkommen einlädt.

Die **Wandelhalle** ist der wohl attraktivste Bühnenveranstaltungsort der Stadt, der öffentliche Freiluftveranstaltungen in einem räumlich abgeschlossenen Umfeld erlaubt. In Anbetracht der dargelegten Standortgunst gibt es über die Alleinstellungsmerkmale dieser innenstadtnahen Kulturstätte für die Stadt Eisenach keinen Zweifel. Die derzeitigen Nutzungsvorstellungen, die auf eine vielfältige und flexible Wiederbelebung des Bauwerkes als Bühne für Veranstaltungen verschiedenster Art in den Sommermonaten abzielt, sind konsequent umzusetzen und auszubauen. Dabei muss zur flexiblen Abwicklung von Veranstaltungen entsprechend ihrer konkreten Anforderungen für funktionierende Rahmenbedingungen gesorgt werden hinsichtlich:

- Informationssystem,
- Parkplatzangebot,
- Abgrenzung zum Karthausgarten,
- behindertengerechtem Zugang,
- Nebenfunktionsflächen (Künstlergarderober, Vorbereitungsraum, Requisitendepot, etc.),
- Lager für Ausstattungsgegenstände (Bestuhlung, Bühnenmobilar, etc.),
- Emissionsschutz zur Verminderung der Lärmbelästigung der Anwohner,
- gastronomischer Versorgung der Besucher,
- Sanitäreinrichtungen.

Das bereits vorliegende bauliche Konzept<sup>XI</sup> orientiert sich an den genannten Anforderungen, findet aber in der Öffentlichkeit keine ungeteilte Zustimmung und gibt zu Themen wie Besucherinformation und Parkplatzangebot keine Antworten. Damit die Wandelhalle die an sie gestellten Erwartungen erfüllen kann, müssen Flächen im Umfeld der Wandelhalle in die planerischen Betrachtungen einbezogen werden. Diese Aussage trifft bereits das *Konzeptpapier Wandelhalle des Verkehrsvereines Eisenach vom April 1998*<sup>v</sup> und wird hier aufgegriffen.

Im Bereich des ehemaligen **Automobilmuseums** wäre es im Falle einer Entscheidung über den Rückbau des Ausstellungspavillons möglich, einen öffentlichen Parkplatz anzulegen, der einen direkten Zugang zu Wandelhalle und Karthausgarten über die vorhandene **Grünanlage „Erholung“** erlaubt. Solche Nutzungsüberlegungen fanden breite Zustimmung<sup>15</sup>. Die herzustellenden Stellplätze könnten in eine parkartige Freiflächengestaltung einbezogen werden.

---

<sup>15</sup> vgl. Stellungnahmen Gewerbeverein vom 29.10.2002 und Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e. V. vom 18.11.2002

Die sich direkt anschließende Grünanlage bietet bei Veranstaltungen in der Wandelhalle beste Bedingungen als Aufenthalts- und Wartebereich und sollte durch ein Informationssystem um eine sinnvolle Funktion ergänzt werden. Das Angebot an Parkraum könnte zeitlich begrenzt auch anderen Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Perspektivisch wäre auch eine Option zum Bau eines Parkhauses oder einer Tiefgarage am Standort gegeben.

Die Eigentümerin des Gebäudes regt alternativ an, wegen der hohen Frequentierung des Standortes mit Touristen die ursprüngliche Nutzung als thematisches Automuseum wieder aufzugreifen, so z. B. die Autokultur in der ehemaligen DDR „zum Anfassen“ zu präsentieren. Sofern sich für eine solche Nutzung ein Träger fände, wäre die Eigentümerin grundsätzlich bereit, im Rahmen einer arbeitsmarktpolitischen Maßnahme für die Sanierung des Pavillons zu sorgen. Nicht zuletzt wäre auch eine wohnungswirtschaftliche Verwertung des Grundstückes möglich.

Die Veranstaltungsprogramme der Wandelhalle sollen auch die Auftritte kleinerer Vereine einbeziehen. Sie unterliegen unterliegen auch starken saisonalen Schwankungen. Sie können darum keine betriebswirtschaftlich untersetzbare Gewinnerwartung rechtfertigen, sondern lediglich einen Teil der laufenden Betriebskosten einbringen. Dem wurde mit der Gründung der „Stiftung Wandelhalle Eisenach“ Rechnung getragen. Es ist allerdings – wie vom Verkehrsverein bestätigt - überlegenswert, ob bei sich festigendem Standortimage eine Ganzjahresstrategie zukünftig doch privatwirtschaftlich interessant werden könnte. Darum sollen die Ideen zur Standortentwicklung über die Nutzungsüberlegungen zur Wandelhalle und deren unmittelbarem Funktionsumfeld hinausgehen.

Sowohl der Fürstenhof als auch das Casinogebäude und das ehemalige Pionierhaus verfügen als Stätten ehemaligen Kulturlebens, der Vergnügung und Freizeitgestaltung über spezifische bauliche Eigenheiten, die eine Nutzung für kulturelle Zwecke wieder nahelegen und auch im Traditionsbewusstsein der Eisenacher durchaus noch verhaftet sind.

Der **Fürstenhof** war mit seinen vielfältigen gastronomischen Offerten, seinem regen Tagungs- und Kongressgeschehen und seinem Festsaal mit breitgefächertem Veranstaltungsrepertoire über viele Jahrzehnte der Inbegriff Eisenacher Kulturlebens. Viele der Bälle, Messen, Konferenzen, Konzerte stellen ein Stück Eisenacher Stadtgeschichte dar, an die es anzuknüpfen lohnt. *Gegen* eine Nutzung des Saales als Veranstaltungsort sprechen Parkplatzangebot und Verlärmungsgefahr des benachbarten Wohngebietes durch Parksuchverkehr und Publikum. *Für* eine Wiederbelebung sprechen die langjährige Tradition des Hauses, seine attraktive Lage und das unvergleichliche Flair seiner Räumlichkeiten. Mit dem vorgeschlagenen öffentlichen Angebot an Parkmöglichkeiten könnte eine privatwirtschaftlich darstellbare Betreibung des **Festsaales** als Ergänzungsfunktion zum Hauptobjekt maßgeblich unterstützt werden. Dies setzt voraus, dass das ehemalige Hotel als solches wieder betrieben wird oder eine vergleichbare (teil-)gewerbliche Nutzung des Fürstenhofes erfolgt. Die Rahmenbedingungen hierfür stellen sich nach aktuellen Entwicklungstendenzen auf dem Immobilienmarkt gegenwärtig wieder positiver dar, da die Markenhotellerie die Mittelstädte als dankbaren Standort entdeckt hat und sich auf flächendeckende Vertretung orientiert.<sup>XII</sup> Allerdings finden gerade Projekte für Tagungs- und Kongresshotels eher selten die Zustimmung der Markenhotelanbieter. Der Saal des Fürstenhofes bietet sich also weniger als hochtechnisierter Kongresssaal an, sondern eher als winterliches Pendant zur Wandelhalle und als Schlechtwettervariante für größere und kleinere Veranstaltungen - ohne gehobene Ansprüche an Ausstattung und Technik. Dies wird auch von der Tourismus Eisenach GmbH so eingeschätzt, die die geringe Hotelgröße als Handicap für die Entwicklung zum Tagungshotel betrachtet, andererseits eine Vergrößerung der Bettenkapazität in Anbetracht der Auslastung des Hotelmarktes für nicht erstrebenswert bezeichnet.

Das Casino des Fürstenhofes an der Waisenstraße und das ehemalige Pionierhaus an der Wartburgallee verfügen über eine interessante Gebäudestruktur, die jeweils eine vielfältige Nutzung erlauben würde. Vielleicht wäre *hier* manche Nutzung naheliegend, für die die Wandelhalle als Kaltbau nicht taugt, die aber in den bisherigen Nutzungsüberlegungen immer wieder eine Rolle spielten. Dabei ist nach den konkreten Standortbedingungen zu differenzieren.

Das **Casino** steht in einem – nicht für alle Zukunft zwingenden - räumlichen und eigentumsrechtlichen Zusammenhang mit dem Fürstenhof. Es hat in der Vergangenheit durch verschiedenste Nutzungen seine Flexibilität in der Nutzbarkeit mehrfach unter Beweis gestellt – als Casino, Garage, Orchestersaal, Sportschule, Zivilschutzstützpunkt. Neben einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Fürstenhof oder als Wohngebäude käme für das Casinogebäude auch eine Funktion mit eigenständigem Charakter in Frage. Das Casinogebäude würde sich - auch nach Auffassung des Eigentümers - beispielsweise für eine Nutzung als Jugendfreizeiteinrichtung anbieten, wie sie im südlichen (Innen-)Stadtbereich fehlt. Ein Versorgungsdefizit wurde bereits in dem Untersuchungsbericht zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“<sup>xx</sup> von 1993 festgestellt. Sinnvoll wäre eine Thematisierung der Einrichtung, z. B. als Bühnenwerkstatt für die Wandelhalle. Dort könnten kulturelle Programme ausgetüfelt, einstudiert und geprobt werden, in Mal- und Modellbauzirkeln Requisiten für die Wandelhalle gefertigt und aufbewahrt, die gastronomische Begleitung von Veranstaltungen vorbereitet werden und vieles mehr. Das gesellschaftliche Engagement der Wandelhallen- Stiftung könnte dadurch in der Zukunft eine breitere Aufstellung und damit u. U. eine vielfältigere Förderung erfahren. Solche Überlegungen sind für die Stiftung durchaus vorstellbar, setzen allerdings auch eine erweiterte Kapitalausstattung der Stiftung voraus.

Für die Neuansiedlung eines Spielcasinos bestehen in Eisenach sicher manche positiven Standortfaktoren, das Gebäude ist in der Untersuchung einer Betreibergesellschaft in den 90-er Jahren auch grundsätzlich für tauglich befunden worden. Dennoch sprechen die gegenwärtige Rechtslage in Thüringen und die Vielzahl von Bewerbern für die Ansiedlung eines Casinos eine andere Sprache. So erscheint es derzeit wenig sinnvoll, das Gebäude dauerhaft für eine solche zukünftige Nutzung vorzuhalten.

Das ehemalige **Pionierhaus** steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der Wandelhalle sozusagen *im* Karthausgarten und wird vom Veranstaltungsgeschehen der Wandelhalle unmittelbar tangiert, woraus sich gewisse Nutzungsrestriktionen hinsichtlich einer möglichen Dauerwohnnutzung ergeben können. Der repräsentative Villencharakter des Gebäudes legt eine gewerbliche Nutzung direkt an der Bundesstraße nahe. Das Bauwerk wäre ein ideales Zuhause für den Stiftungsrat der Wandelhalle und als Vereinsgebäude des Verkehrsvereins, Geschäftssitz der Tourismus GmbH o. ä. tauglich. Dort könnten nicht nur Büroräume eingerichtet werden, sondern auch eine wirksame Öffentlichkeitsarbeit in Form von Ausstellungen, Seminaren, öffentlichen Sitzungen wäre möglich. Darüber hinaus könnte das Gebäude als Gästehaus fungieren und die Verwaltung der Wandelhalle bis hin zu Konzertbüro und Hausmeisterwohnung aufnehmen.

### 5.1.3. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungscharakteristik des Untersuchungsbereiches entspricht wegen ihrer überwiegenden Prägung durch Wohngebäude einem allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet gemäß § 34 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daraus ergibt sich eine Zulässigkeit baulicher Vorhaben wie unter Punkt 4.1 dieses Berichtes tabellarisch dargestellt.

Die Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung verlangen eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Verträglichkeit von Wohnen, Gewerbe, Kultur, Verkehr und Umwelt. Das setzt eine immissionsschutzrechtliche Begleitung der Entwicklungsanstrengungen für den Bereich voraus. Für die Flächen und Objekte an der Wartburgallee sind alle unter Punkt 5.1.2 vorgeschlagenen Nutzungen dann bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Gewährung gesunder Wohnverhältnisse in dem umgebenden Wohngebiet im Sinne des Rücksichtnahmegebotes des § 34 Absatz 1 BauGB nicht in Frage gestellt wird. Dies erlangt vor dem Hintergrund der Lärmentwicklung bei kulturellen Veranstaltungen einen besonders zu berücksichtigenden Stellenwert. Die im Immissionsschutzrecht verankerten Grenzwerte für Wohngebiete müssen grundsätzlich eingehalten werden und dürfen nur im gesetzlich geregelten Ausnahmefall überschritten werden. Es ist Aufgabe der Stadt Eisenach, die Entwicklung des Kulturlebens im Untersuchungsbereich so zu steuern und kulturelle Ereignisse im erweiterten Umfeld so zu koordinieren, dass die maßgeblichen Rechtsvorschriften eingehalten werden und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnzufriedenheit in der Südstadt nicht eintreten können. Für die Wandelhalle wurde im Jahre 2001 ein Gutachten<sup>XIII</sup> in Auftrag gegeben, das die schallschutzseitigen Anforderungen bei Freiluftveranstaltungen im Variantenvergleich beleuchtet. Die überarbeitete Richtlinie der Stadt Eisenach zur Vergabe der Wandelhalle trägt den Ergebnissen des Gutachtens bereits Rechnung.

Im Bereich der Luisenstraße und Waisenstraße sind gewerbliche Nutzungen prinzipiell ausgeschlossen. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Sind solche Anlagen von gesamtörtlicher oder gar überörtlicher Bedeutung, ist die Zulässigkeit eingeschränkt, so bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größenordnung von etwa 20 Betten. Dies bedeutet, dass die aufgegebene Hotelanlage im Falle fehlenden Bestandsschutzes für Beherbergungs- und Veranstaltungszwecke nur genutzt werden könnte, wenn die Nutzungskonflikte zum Wohnen bauleitplanerisch bewältigt werden. Es kann sich also für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren erforderlich machen, welches Teilinhalte des 1995 genehmigten, aber nicht zur Rechtskraft gebrachten Vorhaben- und Erschließungsplanes B 19 „Hotel Stadt Eisenach“ aufgreifen müsste.

#### 5.1.4. Privatinteressen und Gemeinbedarf

Die Umsetzung eines ganzheitlichen Entwicklungsgedankens setzt die Bereitschaft der Beteiligten, insbesondere der Stadt Eisenach, der Wandelhallen- Stiftung und auch der privaten Grundstückseigentümer voraus, schrittweise eine strategisch sinnvolle Flächenverwertung vorzunehmen.

Zur Umsetzung des vorn beschriebenen Nutzungsvorschlages ist der Erwerb der Flächen des ehemaligen **Automobilmuseums** durch die Stadt Eisenach erforderlich, sofern eine öffentliche Nutzung vorgesehen wird. Für den Fall, dass das **Casino**gebäude entgegen aktueller Vorstellungen des Eigentümers in einer Gesamtkonzeption für den „Fürstenhof“ keine privatwirtschaftlich relevante Funktion übernehmen wird, könnte es z. B. durch die Stadt Eisenach, die Wandelhallen-Stiftung oder einen Träger der Jugendhilfe auf dem Wege einer Erbpacht in Nutzung genommen werden. Über die Modalitäten einer Gebäudesanierung muss dann vorab Klarheit geschaffen werden. Bei dem ehemaligen **Pionierhaus** wäre die langfristige Anmietung von Geschäftsräumen durch Stiftung, Vereine und Gesellschaften eine attraktive Verwertungsstrategie, die den Kauf und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes durch einen Neuerwerber (das Gebäude steht zum Verkauf) begünstigen würde. Die Mischstrategie „Kommerz + Kultur“ wäre für die Betreibung des **Festsaaes** des Fürstenhofes erforderlich, um eine wirtschaftliche Betreibung zu ermöglichen.

Öffentliche und gemeinnützige Bedarfsträger und Veranstalter sollten zu einer Renaissance des Festsaales tatkräftig beitragen, ggf. bis hin zur Übernahme gemeinsamer Verantwortung in einer Betreibergesellschaft.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung kann kein kaufmännisch schlüssiger Vorschlag zum Immobilienmanagement gemacht werden. Sicher scheint aber, dass nur die gemeinsamen Anstrengungen von öffentlicher Hand, gesellschaftlichen Kräften und Privatwirtschaft zu einer überlebensfähigen Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes und damit der Umsetzung des Leitbildes führen können. Dabei werden im Interesse des Gelingens der Sache manche Eigeninteressen zurückzustecken, Gewinnerwartungen zu relativieren, Kompromisse einzugehen und ungewöhnliche Allianzen zu schließen sein.

## 5.2. Bauliches Konzept

### 5.2.1. Baulich- räumliches Konzept

Das baulich- räumliche Konzept soll auf die wesentlichen Anforderungen an die Entwicklung des Stadt- und Straßenbildes, die Raumbildung und die Baugestaltung eingehen.

Es ist im Ergebnis der Analyse festzustellen, dass der vorhandene Straßenraum und die raumbildenden Baukörper und Großbäume ein klares und individuelles stadträumliches Orientierungssystem darstellen, welches keiner durchgreifenden Korrekturen bedarf. Da der vorhandene Baubestand durchgehend denkmalgeschützt und die Grünanlage per Satzung als solche festgeschrieben ist, sind auch aus diesem Grunde keine maßgeblichen Veränderungen der vorhandenen Raumkanten denkbar und wünschenswert. Es ist also im Wesentlichen vom Erhalt der heute vorzufindenden Gesamtsituation auszugehen<sup>16</sup>.

Der **Automobilpavillon** ist aus heutiger Sicht hinsichtlich seiner städtebaulichen Einordnung keine Ideallösung, stellt andererseits aber ein interessantes Zeitzeugnis der Architektur und Freiflächengestaltung der späten 60-er Jahre dar. Über Erhalt oder Rückbau ist eine fachübergreifende Diskussion erforderlich, die nicht im Rahmen vorliegender Untersuchung zu Ende geführt werden kann. Der Pavillon wurde seinerzeit auf Gartengrundstücken errichtet, so dass im Falle seines Rückbaues kein städtebaulicher Missstand begründet würde, sondern möglicherweise gar ein Gewinn an Authentizität entstehen könnte. Neben dem Erhalt des Pavillons oder einer Wiederbebauung der Flächen des ehemaligen Automuseums (Parkhaus, Wohngebäude) käme die Herstellung eines durchgrünten Parkplatzes bzw. die Errichtung einer begrünten Tiefgarage in Betracht. Nur an dieser Stelle sind Änderungen des vorhandenen Straßenbildes denkbar, wobei dies nur zu seinem Vorteil geschehen darf. Im Falle einer Neubebauung der Fläche wäre daher mit größter Behutsamkeit und Zurückhaltung vorzugehen, um die ensemblebestimmende Wirkung der Wandelhalle nicht zu mindern. Neben der städtebaulichen Einordnung, die die vorhandene Raumbildung respektieren, sich unterordnen und auf Blickachsen Rücksicht nehmen muss, sind die Größe, Maßstäblichkeit, Gliederung, Materialwahl und Baugestaltung eines Neubaus gleichermaßen von Bedeutung für den Erhalt der Raumqualität. Das geltende Ortsrecht und der Denkmalschutz sollten im Bbauungsfall als Rahmenbedingungen ausreichen, um der städtebaulichen Situation durch zeitgenössische Architektur einen positiven Bezug zur Gegenwart zu verleihen.

---

<sup>16</sup> vgl. Punkt 4.3 des Berichts

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Ergebnis der Bestandsanalyse und den formulierten Nutzungsvorstellungen ist zu erwarten, dass sich das zukünftige Maß der baulichen Nutzung an den vorzufindenden Verhältnissen orientieren und sich diesen unterordnen wird. Die Anforderungen an die Maßstäblichkeit und die städtebauliche Qualität der baulichen Anlagen erlauben keine durchgreifenden Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen Baubestandes bzw. eine Verringerung des Freiflächenanteiles, so der Wandelhalle, des ehemaligen Pionierhauses oder des Casinogebäudes.

Im Falle einer Neugestaltung des Areals des Automuseums ist die Einhaltung der faktischen Baugrenzen zwingend, ob nun für den Fall des Baus einer neuen Parkieranlage, bei der Errichtung einer Parkgarage oder der Einordnung von Wohngebäuden. Die zulässigen Gebäudehöhen und -proportionen (Verhältnis Sockel – Wandscheibe – Dachzone) sind durch die benachbarten zweigeschossigen Wohngebäude und die Wandelhalle vorgegeben. Überschreitungen verbieten sich aus Gründen der Stadtbildpflege.

Im Bereich des „Fürstenhofes“ ist der Erhalt des Kerngebäudes denkmalschutzrechtlich zwingend erforderlich. Die seitlich und rückwärtig angebauten Gebäudeteile (großer und kleiner Saal) sind zwar funktionell und städtebaugeschichtlich von Interesse, nehmen aber an der Ortsbildprägung des Gebäudekomplexes nicht entscheidend teil. Ein Rückbau ist daher nach städtebaulichen Erwägungen nicht undenkbar. Im Falle einer Ergänzungsbebauung ist die dreigeschossige Bauweise des Gebäudes als Maßstab aufzunehmen. Im Hinterland des dort parkartig angelegten Grundstückes ist eine Bebauung aus bodenrechtlichen Erwägungen ohne bauleitplanerische Grundlage ausgeschlossen, wenn dies auch nach wie vor im Interesse der Eigentümer liegt.

### 5.2.3. Freiraumentwicklung

Die für die Gestaltung des Straßenbildes typische Verzahnung von bebauter und unbebauter Landschaft (Wandelhalle – Karthausgarten, Autopavillon - Grünanlage) darf in ihrer raumprägenden Eigenschaft nicht eingeschränkt werden. Ein unversiegelter Freiflächenanteil von etwa 60 % ist dauerhaft sicherzustellen.

Qualitative Defizite der Freiraumgestaltung wegen mangelnder Grundstückspflege werden im Zuge einer Wiederbelebung der brachgefallenen Flächen zu beseitigen sein. So werden die Außenanlagen des **Fürstenhofes** und des ehemaligen **Pionierhauses** wieder gärtnerisch gestaltet, der Rückraum der Hotelanlage wieder von Sukzessionsbewuchs befreit und landschaftsgärtnerisch gefasst werden. Der Hotelzugang von der Ecke Luisenstraße/ Waisenstraße sollte wieder hergestellt werden, da er sich im unmittelbaren Umfeld des Karthausgartens befindet und einen funktionellen Zusammenhang zwischen Wandelhalle und Fürstenhof durch eine Freiflächenvernetzung unterstreichen würde. Sämtliche Maßnahmen sollten sich positiv auf die Werthaltigkeit und Vermarktungschancen der Grundstücke auswirken.

Der stadttökologische, landschaftsarchitektonische und funktionale Anspruch der öffentlichen Freiflächen ist zu verbessern. Die intensive Durchgrünung des Gebietes muss sich in den Außenanlagen des ehemaligen Autopavillons fortsetzen und durch Pflanzung von Einzelbäumen außerhalb der faktischen Baugrenzen untersetzt werden. Innerhalb der Baugrenzen sollte auf eine Baumpflanzung auch im Falle des Gebäuderückbaues verzichtet werden, um die Option für eine zukünftige Bebauung zu bewahren. Die Fläche sollte im Falle der Einordnung von Parkstellflächen gestalterisch und funktional mit der Grünfläche „**Erholung**“ verschmolzen werden.

Die gesamte Grünanlage sollte einheitliches Mobilar erhalten, welches sich bis in den Straßenraum fortsetzt und durch ein Informationssystem zu den kulturellen Angeboten im Untersuchungsgebiet, zu den Sehenswürdigkeiten sowie den landschaftlichen Erholungsräumen der Umgebung ergänzt wird.

Die Außenanlagen der **Wandelhalle** werden nach den Maßgaben des vorliegenden Baugenehmigungsantrages umzugestaltet sein, wobei seitens der Wandelhallen- Stiftung das Hauptaugenmerk auf eine flexible Freiflächennutzung und uneingeschränkte Bespielbarkeit der zweiten Bühne gelegt wird. Vorliegende Alternativvorschläge (z. B. Sitzreihenordnung nach dem Vorbild eines Amphitheaters)<sup>XIV</sup> werden deshalb nicht unterstützt. Die Wandelhalle muss im Zuge ihrer Restaurierung repräsentativer Hauptzugang zum Karthausgarten werden, so dass der Karthausgarten seine Gäste nicht weiter durch den Seiteneingang an der Waisenstraße empfängt. Dieser ist jedoch im Falle von Veranstaltungsbetrieb als zusätzliche behindertengerechte Erschließung vom Bereich der Parkplätze her durchaus sinnvoll. Er macht auch die Fortführung einer grünen Wegeverbindung parallel zur Wartburgallee durch den Park und die Grünanlage möglich. Die Außenanlagen der Wandelhalle sollten nach historischem Vorbild wieder als Eingangsbereich des Karthausgartens konzipiert werden und den hohen Gestaltungsanspruch des Gartens widerspiegeln.

#### **5.2.4. Verkehrsentwicklung**

Im Zuge der Neuordnung der Bundesfernstraßen im Stadtbereich Eisenach ist mit den angegebenen Prognosezahlen für 2015<sup>vii</sup> zu rechnen.

Das Gesamtverkehrsaufkommen wird sich bis zum Jahre 2015 prognostisch auf etwa 17.200 Fahrzeuge erhöhen, was einer Steigerung von 17 % entspricht. Mit diesem Verkehrsaufkommen bleibt die Wartburgallee eine der belebtesten Verkehrsadern der Stadt Eisenach.

Im Falle der angedachten weiträumigen Verlegung der B 19 aus dem Untersuchungsgebiet würde die Wartburgallee in der Zukunft (2015) immerhin noch mit 14.000 Fahrzeugen belegt sein, was in etwa der heutigen Belastung entspräche. Allerdings kann in diesem Fall mit einer Abnahme des Durchgangsverkehrs um 16 % und damit auch des Schwerlastverkehrs gerechnet werden.

Veränderungen im Straßenquerschnitt sind somit perspektivisch nicht erforderlich. Im Zuge der dringend erforderlichen Gehwegsanierung sollten jedoch geeignete Bordabsenkungen für Radfahrer und Behinderte vorgesehen werden. Bei sich intensivierendem Veranstaltungsgeschehen wird an der Wandelhalle eine Querungshilfe für die Fußgänger vorzusehen sein. Der Einsatz von authentischem Mosaikpflaster („Eisenacher Pflaster“<sup>17</sup>) wäre zur Gestaltung des Bürgersteiges im betreffenden Bereich besonders wirkungsvoll. Es wird daher vom Förderverein<sup>18</sup> angeregt, vorhandenes Pflaster im Stadtbereich zu bergen und gebündelt wieder am Standort einzubauen.

Auf der östlichen Straßenseite ist die Einordnung einer Bushaldebucht für Zubringerbusse zu Veranstaltungen überlegenswert. Diese könnte auch vom öffentlichen Nahverkehr genutzt werden, der in den Sommermonaten bedarfsgerecht auf die Abendstunden ausgedehnt werden sollte. Sämtliche Maßnahmen bedürfen jeweils der Abstimmung mit der Thüringer Straßenbauverwaltung.

---

<sup>17</sup> siehe Punkt 4.3 des Berichtes

<sup>18</sup> Förderverein zur Erhaltung Eisenachs e. V., Stellungnahme vom 18.11.2002

Das Angebot an Parkplätzen ist schrittweise zu verbessern und sollte bei Veranstaltungen zeitweilig bewirtschaftet werden, bis hin zur Einrichtung eines Parkinformations- oder Leitsystems für die umliegenden Seitenstraßen und benachbarte Parkplätze. Mit Schaffung einer Shuttleverbindung könnten die P+R- Parkplätze im Mariental bei Großveranstaltungen in das Angebot besser einbezogen werden. Alle Maßnahmen zur Eindämmung von Parksuchverkehr mindern auch die Verlärmung der angrenzenden Wohngebiete.

Mit der perspektivischen Einordnung eines Parkhauses an der Wartburgallee würde ein neuer innenstadtnaher Parkierungsschwerpunkt entstehen, der an leistungsfähiger Verkehrsstrasse neben der Deckung des punktuell anstehenden Bedarfs zur Entlastung der Innenstadt vom Süden her dienen und auch einen möglichen Belebungsimpuls für die Marienstraße geben könnte. Sofern sich die Notwendigkeit eines Parkhauses jedoch nicht primär aus den Notwendigkeiten im unmittelbaren Umfeld ergibt, wäre die Sinnhaftigkeit einer solchen Einrichtung zunächst mittels eines entsprechenden Fachgutachtens zu untersetzen.

### **5.2.5. Stadttechnische Infrastruktur**

Alle Maßnahmen zur Verbesserung der stadttechnischen Infrastruktur sind im Bereich der Wartburgallee mit der Straßenbauamt Südthüringen abzustimmen.

Eine Abstimmung mit den Stadtwerken Eisenach ist grundsätzlich erforderlich, wenn Maßnahmen im Gehwegbereich oder den öffentlichen Grünflächen durchgeführt werden sollen, da diese regelmäßig in den Wurzelbereich von Straßen- oder Parkbäumen eingreifen dürften. Auch bedarf im Umkehrschluss jede Bepflanzung der Grundstücke mit Großgrün einer Abstimmung mit den Stadtwerken, um der Beeinträchtigung von Leitungs- oder Kabeltrassen durch Starkwurzeln vorzubeugen.

Für den Untersuchungsbereich sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, um eine einheitliche und stimmungsvolle Abend- und Nachtwirkung des Kulturzentrums zu schaffen. In das Konzept sollen der Straßenraum, die Grünanlagen und die Gebäudeanstrahlung einbezogen werden.

Die wasserwirtschaftliche Situation kann nur auf Einzelvorhaben bezogen schlüssig beurteilt werden. Im Rahmen von Realisierungsmaßnahmen ist ein abwassertechnisches Konzept mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **5.3. Städtebauliche Ziele - Zusammenfassung**

Unter dem Leitbild „100 Jahre Kulturzentrum Wandelhalle 1906 - 2006“ soll eine Traditionsstätte Eisenacher Kulturlebens auf attraktive und zeitgemäße Weise wieder in das Bewusstsein der Eisenacher und ihrer Gäste rücken. Zur nachhaltigen Bereicherung des Stadtimages und zur Befriedigung kultureller Bedürfnisse breiter Besucherkreise werden ganzjährig stattfindende öffentliche Veranstaltungen besser beitragen können als der bisher stattfindende Saisonbetrieb.

Das ehemalige Hotel „Fürstenhof“ stellt mit dem vorhandenen Festsaal eine ideale Ergänzung der Wandelhalle dar. Als alternativer Veranstaltungsort bei schlechtem Wetter und in der kalten Jahreszeit ist der Festsaal des Fürstenhofes eigentlich konkurrenzlos und unverzichtbar. Abhängig von den Verwertungsvorstellungen des Eigentümers ist zu prüfen, ob und wie der traditionsreiche Saal genutzt werden kann, erforderlichenfalls auf dem Wege der Bauleitplanung.

Ehemaliges Pionierhaus und Casinogebäude könnten idealerweise das Gesamtkonzept abrunden und beispielsweise als Vereinshaus und Jugendfreizeitzentrum Begleitfunktionen für das Kulturzentrum beherbergen.

Es ist notwendig, über eine regelmäßige und vielfältige Nutzung der baulich instand gesetzten Wandelhalle hinaus geeignete Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Kulturzentrum zu schaffen:

- parkartige Stellplatzanlage im Bereich des ehemaligen Automuseums, perspektivisch Errichtung eines Parkhauses unter Wahrung des gebietstypischen Freiflächenanteils;
- Parkraumbewirtschaftung und Parkleitsystem;
- gestalterische Aufwertung der Grünanlage „Erholung“, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, funktionelle Bereicherung durch ein Informationssystem für das Kulturzentrum;
- grundstücksübergreifende Freiflächenvernetzung mit alternativem Wegesystem;
- attraktive ÖPNV- Anbindung;
- beidseitige Bushaldebucht;
- behindertengerechte Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer.

Die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten sind bauplanungsrechtlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig bzw. bauleitplanerisch durchsetzbar und unter der Maßgabe der erforderlichen Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld und die vorzufindende Raumsituation auch städtebaulich vertretbar.

Maßgeblich für die Verwirklichungschancen wird aber die Entwicklung der eigentumsrechtlichen Situation und die Abgleichung öffentlicher Interessen mit den Interessen privater Eigentümer bzw. Erwerber sein. Es ist seitens der Stadt Eisenach die Bereitschaft zu einem aktiven Bodenmanagement erforderlich. Bis zum Jahr 2006, in dem die Wandelhalle ihr 100-jähriges Jubiläum feiert, sollten sichtbare Teilergebnisse erzielt worden sein und insbesondere bei der Wandelhalle sollte man über die konzeptionelle Vorbereitung bereits deutlich hinaus gekommen sein.

Was passiert aber, wenn die beabsichtigte Entwicklung nicht eintritt?

Der fortschreitende Verfall der Bausubstanz würde schon in absehbarer Zeit zu unwiederbringlichen Verlusten führen. Teile des Fürstenhofes, das Casinogebäude und das ehemalige Pionierhaus sind von einem ruinösen Zustand nicht weit entfernt. Bei erforderlichem Abbruch der Gebäude wäre wegen verschiedener Faktoren (Grundstückszuschnitt, Geländesituation, bauliche Situation) mit einer adäquaten Neubebauung nicht wieder zu rechnen. Für den Kernbau des Fürstenhofes ist dann bestenfalls eine Nutzung als Wohnanlage zu erwarten.

Das Gelände des Automuseums wäre auch für die Bebauung mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern geeignet. Im Falle einer solchen Bebauung könnten zukunftsorientierte Rahmenbedingungen für die Betreibung der Wandelhalle nicht mehr geschaffen werden. Die Wandelhalle würde unbestritten in bewährter Weise als Veranstaltungsort für sporadische Events in der Sommersaison weiter nutzbar sein. Eine wirklich imagedrängende und stadtwirksame Funktion im Kulturleben von Eisenach und seiner Region würde ihr dann aber wohl verwehrt bleiben. Mit der Entscheidung, das Untersuchungsgebiet als Ersatz- und Ergänzungsgebiet mit kulturellen Funktionen für die Innenstadt auszuweisen, geht also die Verpflichtung einher, sich interessenübergreifend für die Umsetzung des in diesem Bericht formulierten Leitgedankens zu engagieren und mit klugen Schritten die Revitalisierung des Kulturzentrums Wandelhalle bis zum Jubiläum 2006 nachhaltig in Angriff zu nehmen.

## 6. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

### 6.1. Beteiligung und Mitwirkung

Im Vorfeld der Ausweisung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes war ein Beteiligungsverfahren nach § 137 ff. BauGB durchzuführen, um nachteilige Auswirkungen, welche sich für Eigentümer, Mieter, Pächter, Nutzer und andere Betroffene durch die Ausweisung in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben können, zu ermitteln und abwägend in die Überarbeitung des vorliegenden Berichts einzuarbeiten. Die Beteiligung stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Ausweisung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes und dessen förmliche Festsetzung als Satzung dar.

Mit Schreiben vom 07.10.2002 wurden folgende Behörden, Vereine, Stiftungen, Verbände und Interessengemeinschaften im Sinne von Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem Berichtsentwurf und zu der Absicht der Ausweisung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes aufgefordert:

Beteiligte		Stellungnahme vom	Anregungen	
			Ja	Nein
Thüringer Landesverwaltungsamt		keine Stellungnahme		
IHK Eisenach		08.11.2002		X
Straßenbauamt Südthüringen		07.01.2003	X	
Thüringer Landesamt für Denkmalpflege		keine Stellungnahme		
Kulturbund Thüringen e. V.		keine Stellungnahme		
Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e. V.		18.11.2002	X	
Stadt Eisenach – Gebäudewirtschaft und Liegenschaften – Untere Denkmalbehörde – Ordnungsamt – Dezernat Jugend, Kultur, Soziales – Tiefbauamt – Untere Immissionsschutzbehörde – Untere Wasserbehörde	Wandelhalle	15.11.2002 keine Stellungnahme 14.11.2002 keine Stellungnahme 16.10.2002 11.10.2002 30.10.2002	X  X  X	    X X
Stadtwerke Eisenach	Grünanlage „Erholung“	11.11.2002	X	
Tourismus Eisenach GmbH		14.10.2002	X	
Wartburg- Stiftung		04.11.2002		X
Verkehrsverein Eisenach		keine Stellungnahme		
Wandelhallen- Stiftung		19.11.2002	X	
Sanierungsträger GWH		telefon. Abstimmung	X	
Gewerbeverein Eisenach 1991		29.10.2002	X	
Agenda 21		14.10.2002		X

Mit Schreiben vom 07.10.2002 wurden auch folgende Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte als Betroffene zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

Beteiligte		Stellungnahme vom	Anregungen	
			Ja	Nein
Herr Grüner, Speyer Herr Ramsteiner, Ludwigshafen EUROHYPO, Leipzig	Fürstenhof	08.11.2002 keine Stellungnahme keine Stellungnahme	X	
Frau Traude Durweiler, Stuttgart Frau Heidrun Durweiler, Stuttgart	Autopavillon, Flst. 8865	11.11.2002 07.11.2002		X X
SWG mbH, Eisenach	Autopavillon, Flst. 8864	11.11.2002	X	
Herr Krasemann, Hannover	ehemaliges Pionierhaus	keine Stellungnahme		

Im Zeitraum vom 07.10.2002 – 01.11.2002 lag der Entwurf des vorliegenden Berichts der vorbereitenden Untersuchungen beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. In diesem Zeitraum informierte sich eine Reihe von Bürgern über die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Eisenach für das betreffende Gebiet. Das in diesem Bericht formulierte Leitbild und die daraus abgeleiteten Handlungsgrundsätze fanden positive Resonanz bei den Bürgern. Schriftliche Stellungnahmen zu dem Entwurf wurden wie folgt abgegeben:

Beteiligte		Stellungnahme vom	Anregungen	
			Ja	Nein
Bürgerbeteiligung, Frau Spieß,	Erich- Honstein- Straße 10	30.10.2002	X	

## 6.2. Bedenken und Anregungen

*„Es erscheint uns ... richtig, dieses städtebauliche Untersuchungsgebiet als Ersatz- und Ergänzungsgebiet mit kulturellen Funktionen für die Innenstadt zu planen“<sup>19</sup>*

Die für den Bereich der Wandelhalle gesteckten Entwicklungsziele fanden die uneingeschränkte Zustimmung der Wartburg- Stiftung, der Industrie- und Handelskammer sowie der Lokalen Agenda 21 beim Thüringischen Umweltzentrum. Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden von folgenden Beteiligten geäußert:

- Stadt Eisenach
- Stadtwerke Eisenach
- Zentrale Gebäudewirtschaft und Abteilung Liegenschaften
- Straßenbauamt Südthüringen
- Ordnungsamt, Straßenverkehrsabteilung
- Gewerbeverein Eisenach 1991
- Tiefbauamt
- Tourismus Eisenach GmbH
- Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde und Untere Wasserbehörde
- Wandelhallen- Stiftung
- Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e. V.
- SWG mbH Eisenach (als Eigentümerin)
- Herr Grüner, Speyer (als Eigentümer)
- Frau Spieß, Eisenach (als Nachbarin)

Von den mit Denkmalschutz und Kultur befassten Stellen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Der Verzicht auf die Formulierung von Bedenken wird zustimmend gewertet.

<sup>19</sup> aus der Stellungnahme der Wartburg- Stiftung vom 04.11.2002

### **6.3. Abwägungsergebnis**

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden im Einzelnen wie folgt berücksichtigt:

#### Stadt Eisenach

Die Aussagen zu den Fahrbahnquerschnitten und der damit in Zusammenhang stehenden Leistungsfähigkeit der Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet wurden detailliert. Es wurde klargestellt, dass der hohe Anteil an Schwerverkehr in der Klassifizierung der Wartburgallee als Bundesstraße begründet liegt. Die Hinweise zum Straßenzustand sowie zu dem Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr wurden in den Bericht konkretisierend eingearbeitet.

Auf die Ermöglichung einer behindertengerechten Teilhabe an kulturellen Veranstaltungen wurde hingewiesen.

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte der Nutzung der Wandelhalle wurden mit Bezug auf die „Vergaberichtlinie Wandelhalle“ im Bericht verdeutlicht. Die Bewahrung der Wohnruhe für die benachbarten Wohngebiete wurde verstärkt thematisiert.

Auf die Notwendigkeit eines abwassertechnischen Konzeptes wurde in allgemeiner Form hingewiesen.

Die Notwendigkeit einer eingehenderen Betrachtung der finanziellen und zeitlichen Aspekte der Entwicklung steht außer Frage. Sie erfolgt nach der förmlichen Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes entsprechend der haushalterischen Situation der Stadt Eisenach und der Förderrahmenbedingungen des Landes Thüringen. Besonders relevant wird dies vor dem Hintergrund ggf. erforderlichen Grundstückserwerbs durch die Stadt Eisenach. Ein Ausblick auf die weitere Vorgehensweise wird am Ende dieses Berichtes gegeben.

#### GWH Sanierungsbüro Eisenach

Das Verfahren zur Durchführung von Ersatz- und Ergänzungsmaßnahmen ist adäquat dem Sanierungsverfahren für die Innenstadt anzuwenden. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB kommt nicht in Betracht, die §§ 152 ff. BauGB kommen zur Anwendung. Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB werden nicht ausgeschlossen.

#### Stadtwerke Eisenach

Angaben zur Ausstattung des Gebietes mit technischer Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Straßenbeleuchtung) wurden in den Bericht aufgenommen.

Von der Abteilung Grünflächen wurden keine Anregungen vorgetragen.

#### Straßenbauamt Südthüringen

Die Hinweise zum Ausbau der Bundesstraße B 19 und zur Beteiligungspflicht der Behörde im Falle von städtischen Verkehrsbaumaßnahmen wurden aufgenommen.

### Gewerbeverein Eisenach 1991

Der Gewerbeverein präferiert die Vorhaltung des Museumsgeländes als Parkhausstandort. Darauf wurde im Bericht hingewiesen.

### Tourismus Eisenach GmbH

Die dargestellte Eignung des „Fürstenhofes“ als Kongress- und Tagungsstätte wurde entsprechend der vorgetragenen Gegenargumente relativiert. Zur Thematik Kasinonutzung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Eine bauleitplanerische Festschreibung als Sondergebiet für Beherbergungszwecke ist aktuell nicht vorgesehen. Vielmehr soll den Nutzungsvorstellungen des Eigentümers im Rahmen der städtebaurechtlichen Bedingungen weitgehend entsprochen werden.

### Wandelhallen- Stiftung

Die Zuständigkeiten für die Bauwerkssanierung und –unterhaltung der „Wandelhalle“ wurden richtig gestellt. Der Zusammenhang von Kapitalausstattung der Stiftung und der gewünschten Übernahme weitergehender Aufnahmen durch die Stiftung wurde verdeutlicht.

Die Auffassung der Stiftung zur Gestaltung der Freiflächen vor der Wandelhalle wurde ändernd berücksichtigt.

### Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e. V.

Die Anregungen des Förderkreises für die Konzeptumsetzung und zu den Entwicklungszielen fließen in die Schlussbemerkungen zu dem Bericht ein. Eine intensiviertere Mitarbeit der Denkmalfachbehörden und des touristischen Gewerbes ist dabei sehr wünschenswert.

Die Hinweise zum Inhalt des Berichtes werden berücksichtigt. Die Formulierung konkreter Zielvorstellungen bleibt dabei im Wesentlichen auf das Untersuchungsgebiet beschränkt. Die Einbindung der Entwicklungsgedanken in ein gesamtstädtisches Konzept der Stadterneuerung ergibt sich selbstredend aus der beabsichtigten Ausweisung als Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und aus der Lage des Untersuchungsbereiches im Geltungsbereich verschiedener städtebaulicher Satzungen für die „Südstadt“.

Die Festsetzung als Ersatz- und Ergänzungsgebiet soll die eingeforderten Bemühungen zur Sicherung des Gebäudebestandes verfahrensseitig und hinsichtlich ihrer finanziellen Machbarkeit erleichtern.

Die Anregungen des Fördervereins zu Fragen der künftigen Straßengestaltung, zur Gebäudenutzung und zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen sind in die Überarbeitung vorliegenden Berichts eingeflossen. Die Hinweise zum Verkehr beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Untersuchungsbereiches bzw. waren bereits im Bericht verankert.

### SWG Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Eisenach (als Eigentümerin)

Das Interesse am Erhalt des Automobilpavillons wird im Bericht dargelegt, ebenso das Sanierungsangebot der SWG für das Gebäude im Rahmen einer arbeitsmarktpolitischen Maßnahme.

### Herr Grüner, Speyer (als Eigentümer)

Die nach Auffassung des Beteiligten missverständlichen Formulierungen im Bericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Fürstenhof“ wurden überarbeitet.

Die Zustimmung zu den Nutzungsüberlegungen für das Casinogebäude wird in den Bericht aufgenommen.

### Frau Spieß, Eisenach (als Nachbarin)

Grundgedanke vorliegender Entwicklungskonzeption ist die Revitalisierung der Wandelhalle in Verbindung mit der Schaffung eines Verflechtungsbereiches für kulturelle Zwecke zur Befriedigung der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung. Die räumliche Nähe verschiedener zur Entwicklung geeigneter Gebäude und Grundstücke legte die Idee einer neuerlichen Funktionsbündelung nahe, die so zwischenzeitlich nicht bestand, wohl aber traditionell gesehen nicht zu verleugnen ist (Karthausgarten, Wandelhalle, „Fürstenhof“, Casino, „Erholung“, „Süße Ecke“). Daran wird festgehalten.

Zweifelsohne leidet Eisenach entgegen der Auffassung der Betroffenen seit Jahren am Fehlen eines großen Saales. Erläuterungen<sup>20</sup> dazu wurden in den Bericht ergänzend aufgenommen.

Bei der Revitalisierung der Wandelhalle steht die Befriedigung kultureller Bedürfnisse der Bürger im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Befürchtungen, dass Vermarktungsgesichtspunkte zu einer ausufernden Nutzungsintensität führen könnten, sind schon aus städtebau- und immissionsschutzrechtlichen sowie aus ordnungsbehördlichen Erwägungen unbegründet. Natürlich soll die Belebung eines Kulturzentrums nicht zu Lasten der Wohnzufriedenheit der Bevölkerung gehen. Daher ist der Vermeidung unzumutbarer Störungen der Anwohner und einem ausgewogenen Nutzungsrepertoire ein hoher Stellenwert zuzumessen. Dies wurde in dem Bericht verdeutlicht, u. a. mit Hinweis auf bereits neu erarbeitete Vergaberichtlinien für lärmintensive Veranstaltungen<sup>21</sup>.

## **6.4. Beteiligung - Zusammenfassung**

*„... Mit Freude habe ich Ihren Berichtsentswurf gelesen. Ich begrüße Ihr Vorhaben sehr und glaube, dass ein Gelingen sehr zur Bereicherung der Stadt Eisenach beitragen wird. ...“<sup>22</sup>*

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist eine überwiegend positive Resonanz der Beteiligten und Betroffenen festzustellen. Vorgetragene Anregungen und Bedenken wurden in den Bericht erörternd eingearbeitet. Allerdings haben verschiedene Eigentümer und öffentliche Aufgabenträger auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Das ist umso bedauerlicher, als dies für eine Reihe von Stellen zutrifft, die sich mit zentralen Fragen von Kultur und Denkmalpflege befasst.

---

<sup>20</sup> vgl. Pkt. 3.3. des Berichtes

<sup>21</sup> u. a. unter Punkt 5.1.3.

<sup>22</sup> aus der Stellungnahme einer Grundstückseigentümerin

## **7. Förmliche Festlegung**

### **7.1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen**

Das auf Grund der Analyseergebnisse entwickelte Leitbild und die vorgeschlagene Nutzungsdisposition sind auf breite Zustimmung getroffen und bestärken die Stadt Eisenach, an der Ausweisung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes für den gewählten Untersuchungsbereich festzuhalten. Dabei versteht sich die vorgeschlagene Entwicklungsstrategie als Orientierung, deren Umsetzung von einer Reihe gegenwärtig nicht abschließend bewertbarer Rahmenbedingungen abhängen wird. Auf manche dieser Rahmenbedingungen konnte durch die Beteiligten und Betroffenen im Rahmen des Auslegungsverfahrens bereits hingewiesen werden, andere werden sich erst im weiteren Verlauf der Entwicklungsanstrengungen herauskristallisieren.

Die nunmehr anstehende Aufgabe besteht in der rechtskräftigen Ausweisung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes und nachfolgend die schrittweise Umsetzung des Leitbildes. Bis zum Jahr 2006, in dem sich die Entstehung der Wandelhalle zum 100. Mal jährt, müssen die wesentlichen Weichenstellungen zur Entwicklung einer lebendigen Kulturlandschaft im Untersuchungsbereich erfolgt sein.

### **7.2. Abgrenzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes**

Die Abgrenzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes soll ohne Veränderungen in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgen. Das bedeutet, dass alle Grundstücke in dem 2,1 Hektar großen Untersuchungsbereich auch als Ersatz- und Ergänzungsgebiet festgelegt werden, so

- die Wandelhalle,
- die ehemalige Hotelanlage Fürstenhof mit Festsaal und Casinogebäude,
- die Grünanlage „Erholung“,
- das ehemalige Pionierhaus
- den ehemaligen Autopavillon
- die umgebenden Straßenverkehrsflächen.

Die Grundstücke sind unter Punkt 1.3. dieses Berichtes in Tabelle 1<sup>23</sup> detailliert bezeichnet. Die Grenzen des Geltungsbereiches des auszuweisenden Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Wandelhalle“ sind in der Anlage 1 zu diesem Bericht zeichnerisch dargestellt.

### **7.3. Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt die förmliche Festlegung des Ersatz – und Ergänzungsgebietes als Satzung. Mit dem Satzungsbeschluss wird der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen gebilligt. Es schließt sich die kommunalaufsichtsrechtliche Würdigung des Landesverwaltungsamtes Thüringen an. Werden von der Kommunalaufsicht keine Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften geltend gemacht, kann die Satzung bekannt gemacht werden. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die rechtskräftige Sanierungssatzung ist dem Grundbuchamt mitzuteilen, so dass in die Grundbücher der betreffenden Grundstücke ein Sanierungsvermerk eingetragen werden kann.

---

<sup>23</sup> siehe Seite 4 des Berichtes

Das Verfahren zur Durchführung von Ersatz- und Ergänzungsmaßnahmen ist adäquat dem Sanierungsverfahren für die Innenstadt anzuwenden. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB kommt nicht in Betracht, die §§ 152 ff. BauGB kommen zur Anwendung. Damit wird eine einheitliche sanierungsrechtliche Verfahrensweise für das Sanierungsgebiet und das zugehörige Ersatz- und Ergänzungsgebiet gewählt. Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB werden nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen. So besteht für alle Vorhaben und Rechtsvorgänge wie in § 144 BauGB aufgeführt die Erforderlichkeit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

#### **7.4. Förmliche Festlegung - Zusammenfassung und Ausblick**

Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchung hat sich gezeigt, dass das Untersuchungsgebiet geeignet ist, eine Ersatz- und Ergänzungsfunktion mit kultureller Ausprägung für das Sanierungsgebiet der Eisenacher Innenstadt zu übernehmen. Seine Einbindung in die Systematik der städtebaulichen und bauleitplanerischen Ambitionen der Stadt Eisenach, seine im Analyseteil dargelegten Lage- und Standortbedingungen, die in der baulich- räumlichen und infrastrukturellen Situation begründeten Entwicklungspotentiale sowie die bauplanungsrechtlich gegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen machen die förmliche Festsetzung des Bereiches als thematisch ausgerichtetes Ersatz- und Ergänzungsgebiet möglich und im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll.

Die mit der Ausweisung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes verbundenen Entwicklungsvorstellungen bedürfen einer klaren Umsetzungsstrategie, aus der sich die erforderlichen Sicherungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen ableiten und die eine Richtschnur für deren Realisierung in sinnvollen Schritten und mit den richtigen Prioritäten darstellt. Der in vorliegendem Bericht gefundene Entwicklungsansatz setzt dafür den inhaltlichen, das im Bericht formulierte Leitbild den zeitlichen Rahmen.

Bis 2006 sollen die wesentlichen Weichenstellungen erfolgt sein, um den Untersuchungsbereich wieder zu einem urbanen Mittelpunkt kulturellen Engagements in Eisenach auszuprägen. Das Leitbild „100 Jahre Kulturzentrum „Wandelhalle“ 1906 – 2006“ soll Bürger und Aufgabenträger motivieren, die Entwicklungskräfte auf eine respektvolle und systematische Weise zu entfalten und dient als Zielorientierung für einen durchgreifenden Einstieg in das Entwicklungsprojekt.

Die wesentlichen Vorschläge beinhalten die vernetzte Wiederbelebung des gesamten Untersuchungsbereiches als lebendiges kulturelles Zentrum des erweiterten Innenstadtbereiches unter Rücksichtnahme auf die Wahrung gesunder Lebensverhältnisse für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Handlungsstrategie muss zunächst primär auf die Herrichtung der Wandelhalle und die Schaffung eines funktionierenden Umfeldes gerichtet sein.

Die Wandelhalle soll wieder eine Stätte vielgestaltiger kultureller Aktivitäten werden, sie kann als offener Kaltbau allerdings weiterhin nur für Veranstaltungen in der wärmeren Jahreszeit genutzt werden. Darum sollen auch die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, den Festsaal des Fürstenhofes als ergänzende Veranstaltungsbühne wiederzugewinnen. Hinsichtlich der für ein Kulturzentrum notwendigen Nebenfunktionen kommt den Flächen des Automobilpavillons und der Grünanlage eine Schlüsselrolle zu. Hier sollen Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und ein Informationssystem entstehen. Casinogebäude und/ oder ehemaliges Pionierhaus könnten Begleitfunktionen wie Verwaltung, Jugendarbeit, Vereins- und Ausstellungsräume beherbergen.

Alle Möglichkeiten zur Schaffung der notwendigen finanziellen Rahmenbedingungen müssen ausgeschöpft werden, so auch staatliche Förderung, Spenden, Werbung und Sponsoring. Dabei sind alle interessierten Kreise in Stadt und Region einzubinden und viele der Angebote, Erfahrungen, Ideen und Interessen zu berücksichtigen und zu vernetzen. Es gilt, mittels geeigneter Formen der Öffentlichkeitsarbeit die vorhandenen Kräfte der Beteiligten zu mobilisieren, zu bündeln und auf breiter Plattform sachgerecht einzusetzen. Und es gilt, das sanierungsrechtliche Verfahren sachverständig zu steuern und zum Erfolg zu führen.

## Literatur

---

- <sup>I</sup> *Regionaler Raumordnungsplan der Planungsregion Südthüringen, 1999*
- <sup>II</sup> *Flächennutzungsplan Stadt Eisenach, Gesellschaft für Kommunalbetreuung im Auftrag der Stadt Eisenach, Entwurf Juni 1998*
- <sup>III</sup> *Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Eisenach Nr. 19 „Hotel Stadt Eisenach“, 1994*
- <sup>IV</sup> *Wandelhalle, Bau- und Bestandsaufnahme, Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH Bad Homburg, Niederlassung Eisenach, Juni 1999*
- <sup>V</sup> *Wandelhalle Eisenach, Konzeptpapier Verkehrsverein Wartburgstadt Eisenach e.V., April 1998*
- <sup>VI</sup> *Wandelhalle Eisenach, Konzeptpapier Fortsetzung I, Verkehrsverein Wartburgstadt Eisenach e.V., Januar 2000*
- <sup>VII</sup> *Neuordnung der Bundesfernstraßen im Stadtbereich Eisenach, Verkehrsuntersuchung – Schlussbericht - INVER Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH Erfurt im Auftrag der Straßenbauverwaltung des Freistaates Thüringen, Thüringer Landesamt für Straßenbau, Oktober 2001*
- <sup>VIII</sup> *Fahrplan 2002/ 2003 Stadtverkehr Eisenach, KVG Eisenach mbH, Juli 2002*
- <sup>IX</sup> *Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997, Bundesgesetzblatt (BGBl.).I, S. 2141*
- <sup>X</sup> *Bericht der vorbereitenden Untersuchungen – städtebaulicher Rahmenplan Kernstadt Eisenach, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH im Auftrag der Stadtverwaltung Eisenach, Juli 1993*
- <sup>XI</sup> *Bauantrag Wandelhalle Eisenach, denkmalgerechte Gebäude- Sanierung und nutzungs-spezifische Erweiterungen und Einbauten, Gesellschaft für Kommunalbetreuung Bad Homburg, Niederlassung Eisenach, November 2001*
- <sup>XII</sup> *„Großes Bettenrücken“, Christof Hardebusch, Immobilienmanager Heft 7+8/2002, Immobilien Informationsverlag Köln, Juli 2002*
- <sup>XIII</sup> *Schallschutzgutachten Wandelhalle, Schallschutzbüro Apfel, Thal, im Auftrag der Stadtverwaltung Eisenach, November 2001*
- <sup>XIV</sup> *Nutzungskonzept Wandelhalle, Diplomarbeit, Antje Liemen, Bad Salzungen und Stephanie Kopyciok, Paderborn, o. J.*
- <sup>XV</sup> *Eisenach – Gründerzeitvillen in der Südstadt, Hrsg. Kulturamt der Stadt Eisenach, o. J.*