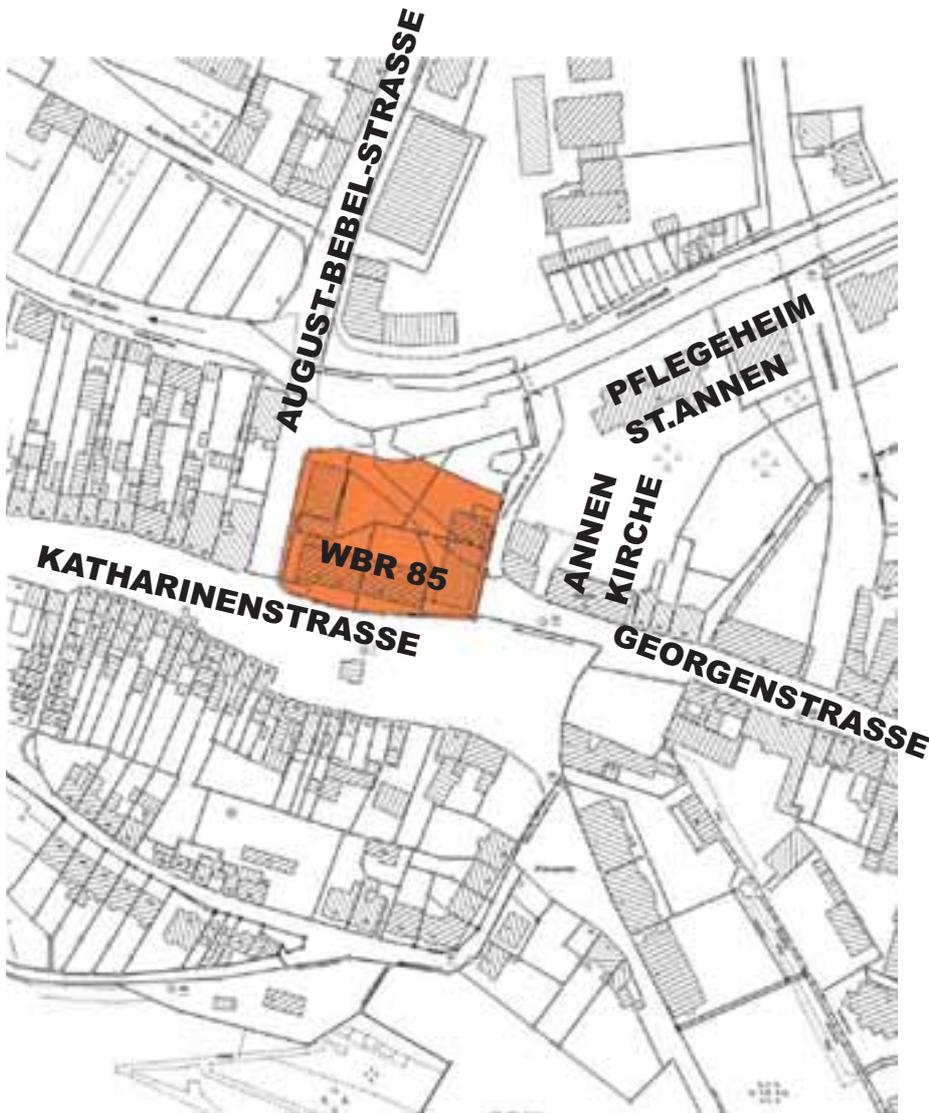


**EISENACH  
INNENSTADT-  
GEORGENVORSTADT**



**INNERSTÄDTISCHE  
BEBAUUNG  
WBR-85 BLÖCKE  
KATHARINENSTR.**

**EIGENTÜMER  
SWG EISENACH**



**DETAIL 1  
SANIERUNG**

### Beschreibung

Die Plattenbauten der WBR- 85 fügen sich gestalterisch nicht in den historischen Kontext der Bebauung der Katharinenstraße ein. Sie sind im Bestandsplan - Defizite als städtebaulicher Mißstand gekennzeichnet.

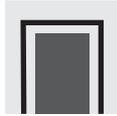
Die monotone Struktur der Plattenbauten, die Länge der Bauzeile als auch die fehlende Gliederung und Höhen-differenzierung sind als Hauptkritikpunkte zu nennen. Die Geschossigkeit ist zumindest in der Katharinenstraße noch verträglich; die Bebauung in der August- Bebel- Straße fügt sich durch die Erhöhung um ein Geschöß problematischer in die Umgebung ein.

Werkzeuge zum  
Stadtumbau

## BESTAND METHODEN



Ergänzen  
Individuelle  
Wohnformen



Aufwerten  
Umnutzen



Gestalten  
Freiräume



Umfeld  
Stellplätze



Gestalten  
Spielplätze

Wohnblöcke - August-Bebel-Straße



Katharinenstr. - August-Bebel-Straße



Gesamtansicht vom vom Roeseplatz

Eckausbildung ?



Ansicht mit benachbarter Annenkirche



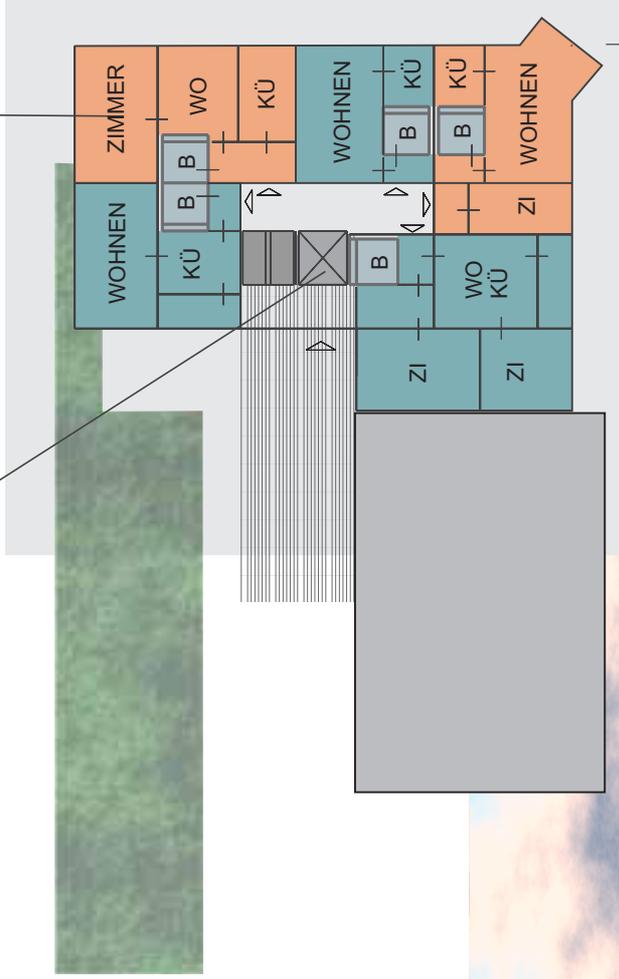
Verbesserung der Erschließung

Einbau von Aufzügen in die Wohnhäuser

Grundrissänderungen

Wohnungen entsprechend des Bedarfs an  
altengerechten Wohnungen im Zentrum  
aufteilen

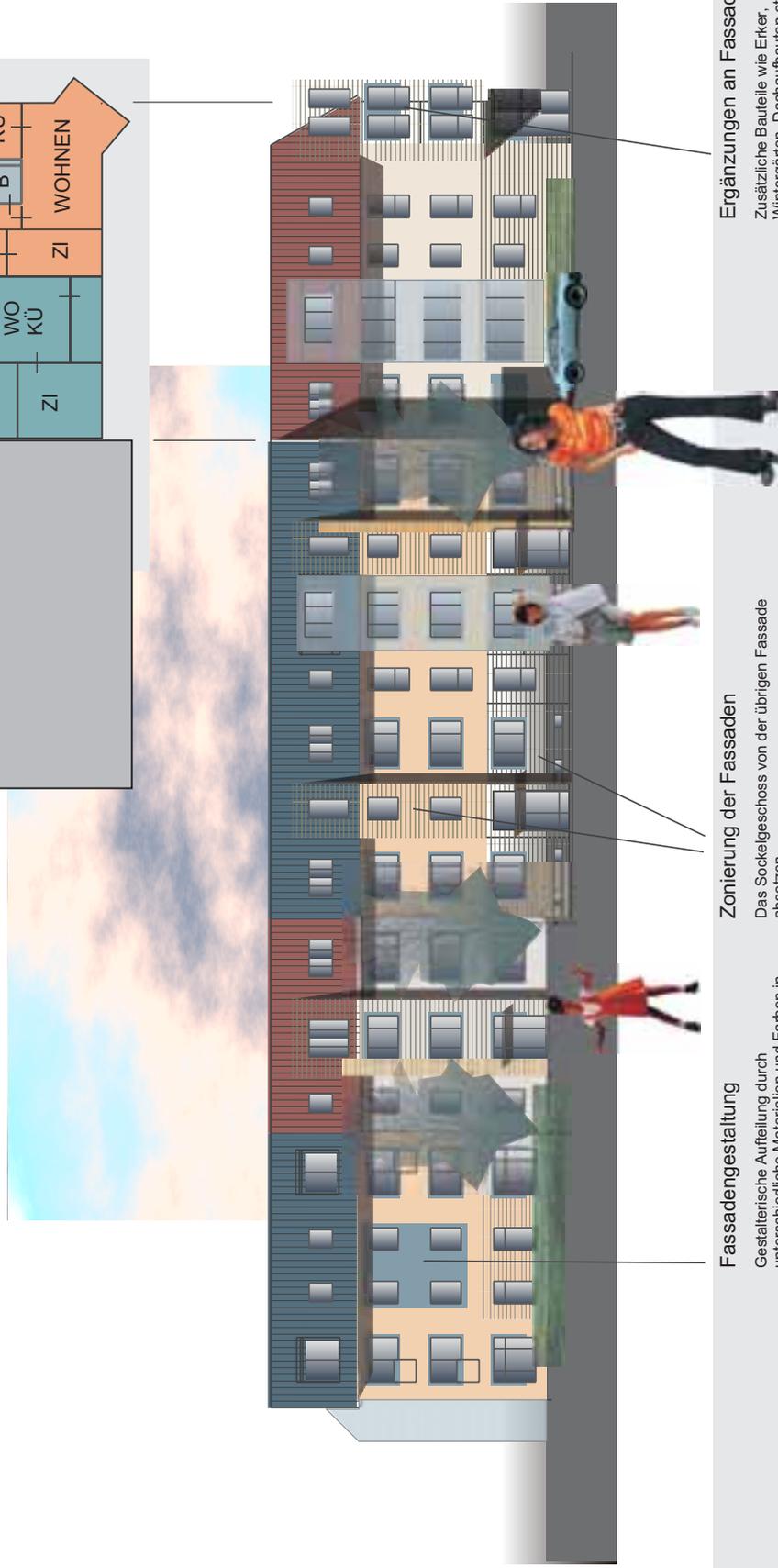
Große Wohnungen werden geteilt  
Neue Nasszellen und Küchen sind  
einzubauen



Maßnahmen

Die SWG Eisenach als Eigentümer dieser Gebäude beabsichtigt, die Blöcke im Bestand zu erhalten, zu sanieren und substantiell aufzuwerten. Entsprechend des zukünftigen Bedarfs und der Lage zum Zentrum gelten folgende Ziele:

- Änderung der Grundrisse für altengerechtes Wohnen in angemessenen 1-2- Raum- Wohnungen,
- Integration eines Aufzuges,
- Fassadengestaltung durch kleinteiligere Gliederung, Differenzierung der Höhen,
- Änderung der Öffnungsstruktur mit Verglasungen und Lochfassade, Struktur- und Materialwechsel und Farbgestaltung.



Fassadengestaltung

Gestalterische Aufteilung durch unterschiedliche Materialien und Farben in mehrere Häuser in einer Reihe

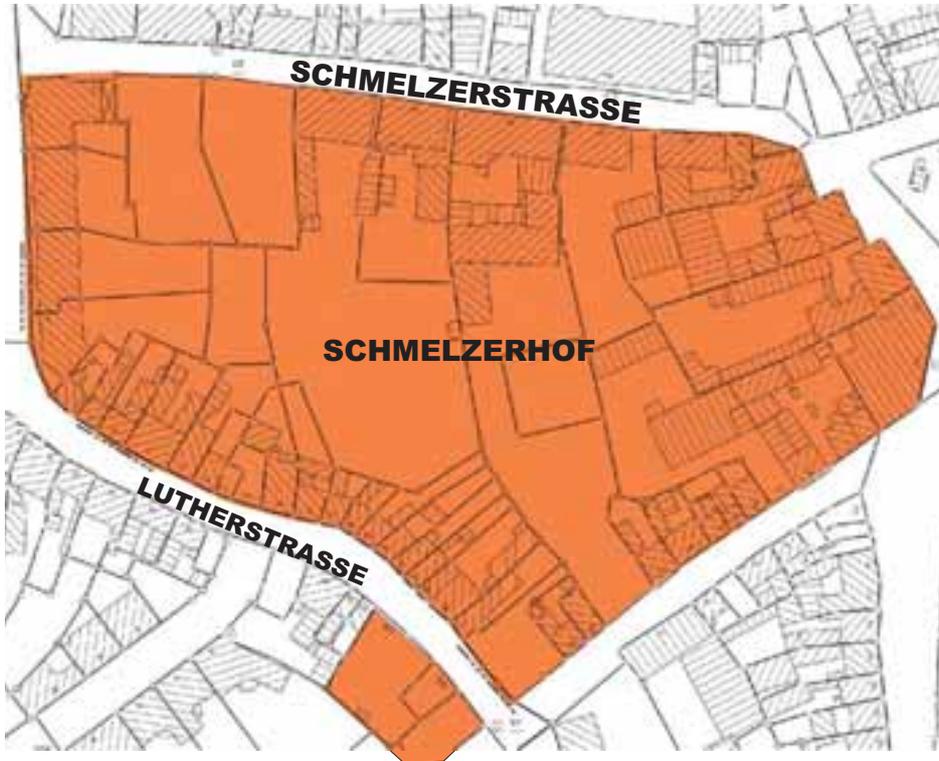
Zonierung der Fassaden

Das Sockelgeschoss von der übrigen Fassade absetzen  
Vertikale Bereiche zusammenfassen

Ergänzungen an Fassaden

Zusätzliche Bauteile wie Erker, Wintergärten, Dachaufbauten etc. Anbauen

**EISENACH  
INNENSTADT-  
GEORGENVORSTADT**



**SCHMELZERHOF  
INNERSTÄDTISCHES  
QUARTIER  
WOHNHOF**

**LUTHERSTRASSE  
BAULÜCKE**



**DETAIL 2  
WOHNHOF  
LÜCKENSCHLIESSUNG**

# EISENACH INNENSTADT- GEORGENVORSTADT

## Beschreibung

Die Lutherstraße ist einer der historischen Straßenzüge in der Eisenacher Innenstadt.

Eine strassenbegleitende, 2-3-geschossige Bebauung vermittelt den Maßstab der ursprünglich mittelalterlichen Struktur. Baulücken und fehlende Eckgebäude bilden optische und städtebauliche Missstände in der geschlossenen Abfolge der Gebäude. Neben der Gebäudesanierung wird aus diesem Grund der Wiederaufbau sich einfügender Baukörper vorrangiges Sanierungsziel sein.

Planerisch zu berücksichtigen ist jedoch auch der Bedarf an Stellplätzen und öffentlichen Freiräumen, (Spielflächen und Grünanlagen).

In den Innenhöfen der Quartiere soll dieser Bedarf über Blockkonzepte geregelt werden.

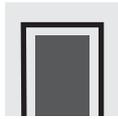
Die Eigentumsverhältnisse (vorrangig Privateigentum) sind zu beachten.

Werkzeuge zum  
Stadtumbau

**BESTAND  
METHODEN**



Ergänzen  
Individuelle  
Wohnformen



Aufwerten  
Umnutzen



Gestalten  
Freiräume



Umfeld  
Stellplätze



Gestalten  
Spielplätze

Wohnhäuser in der Lutherstraße



Unbebaute Grundstücke an der Ecke  
zur Großen Wiegardt



Innenhof (Zustand vor einigen Jahren) und Schmelzerstraße





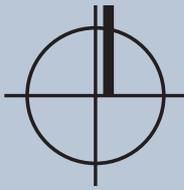
LUTHERSTRASSE - LÜCKENSCHLISSUNG  
MASSTÄBLICHE BEBAUUNG UND GESTALTUNG DER FREIRÄUME

**SZENARIO 2010**

EISENACH  
INNENSTADT-  
GEORGENVORSTADT



Lückenbebauung  
In der Lutherstraße  
Ohne Maßstab



**SZENARIO 2010**

**Freiraumgestaltung**

Anordnung von Spielflächen und wohnungsnahen Stellplätzen unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse

**Lutherstraße**

Lückenschließung - Neubau von kleinteiligen, individuellen Wohn- und Geschäftshäusern, Cafes, etc.

Stellplätze

Einordnung von wohnungsnahen Stellplätzen bei Durchfahrten, ggf. Einordnung von Tiefgaragen vornehmen

Abriss und Neubau

Die Hofbebauung ist in Bereichen komplett verschlissen. Der Ersatz in der zweiten Reihe ist bei Bedarf realisierbar - Vorhalterflächen.



Nördliche Randbebauung an der Schmelzerstraße - große Wohngebäude mit Durchfahrten in den Innenhof

Quartierhof

- Schmelzerstraße
- Lutherstraße
- Lauchergasse
- Johannisplatz

Ohne Maßstab



SCENARIO 2010

Innenhof stark verwildert und Gebäude der 2. Reihen teilweise eingestürzt



Blockkonzept umsetzen

Die Gestaltung des Quartierhofes wird auf der Grundlage eines Blockkonzeptes ausgeführt. Aufkauf der Flächen ist teilweise nötig

Innenhof gestalten

Anlegen von Wegen, Spielflächen, etc.

Zugänge als Reserve

Lücken in der Randbebauung können zeitweise als gestalteter Zugang zum Innenbereich dienen

## Umsetzung

Die **städtebauliche Vision zur Entwicklung der Innenstadt / Georgenvorstadt** im Rahmen des gesamtstädtischen Konzeptes ist in enger Abstimmung der Interessen und Möglichkeiten mit der Vielzahl an Privateigentümern, Vertretern aus Politik und Vereinen, Stadtverwaltung und Trägern öffentlicher Belange zu erarbeiten.

Dieser Abstimmungsprozess braucht Zeit, um Visionen zu entwickeln, Chancen und Möglichkeiten zu prüfen und Varianten zu vergleichen.

Eine optimale Lösung im Konsens aller Beteiligten zu suchen ist sehr zeitintensiv und bedarf eines hohen Organisationsaufwandes.

Neben den vorhandenen städtebaulichen Instrumentarien ist mit den Fördermittelgebern nach alternativen Strategien in Ergänzung zur bestehenden Förderpolitik zu suchen:

- Aufbau eines Bodenmanagements durch die Stadtverwaltung
  - > expansive Vermarktung städtischer Grundstücke,
  - > Ankauf/ Verkauf unterhalb des Verkehrswertes, etc.
- Organisation von Selbstnutzern großer Gebäude
- Vereinfachungsmaßnahmen für Investoren
  - > Verkürzung von Bauantragsfristen,
  - > Reduzierung von behördlichen Auflagen,
- Vereinfachung der Fördermodalitäten.

## Stand der Bearbeitung

Der vorliegende Strategieplan ist als Arbeitsstand in Bürgerversammlungen öffentlich zur Diskussion vorgestellt worden.

Er stellt eine Empfehlung zur Entwicklung des Gebietes dar, entfaltet aber keine Rechtswirkungen. Es sind noch umfangreiche Konkretisierungen und Abstimmungen im Detail mit den direkt betroffenen Eigentümern notwendig.

Die Chance zur Information nutzen leider bisher nur wenige Bürger.

## Ausblick

Die weitere Aufwertung und Stärkung der Innenstadt als Zentrum urbanen Lebens, als attraktiven Wohnstandort in Verbindung mit Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen, ist Hauptziel der künftigen Entwicklung.

Die Erfolge bei der Sanierung der Bausubstanz, der Aufwertung des Straßenbildes und der damit verbundenen Wiederbelebung des Stadtzentrums sind überzeugend im Straßenbild ablesbar. Dieser so begonnene Prozess der Erneuerung und Instandsetzung muss auch im Rahmen des Programms STADTUMBAU OST fortgeschrieben und finanziell weiterhin unterstützt werden.

Die im Beitrag der Kinder der Stadt Eisenach gemachten, konkreten Vorschläge zum eigenständigen Projekt "STADTUMBAU - nur mit uns!" sind bezüglich der Integration in den Stadtteilpass "Innenstadt- Georgenvorstadt" zu prüfen. Nur so kann das Stadtzentrum als "Herz der Stadt" langfristig auch attraktiv für junge Familien mit Kindern werden. Die Realisierung von Pilotprojekten wird überlegt.

Stand der Bearbeitung

A u s b l i c k

**UMSETZUNG  
AUSBLICK**