

# **Standortvarianten für ein barrierefreies Wohngebäude im Quartier Thälmannstraße**

## **Einwohnerversammlung**

29. Januar 2018

# Standortvarianten Quartier Thälmannstraße

## Hintergrund

Wohnungsmarktprognose Eisenach 2018:

Mangel an altersgerechtem Wohnraum in Eisenach

### SWG-Projekt

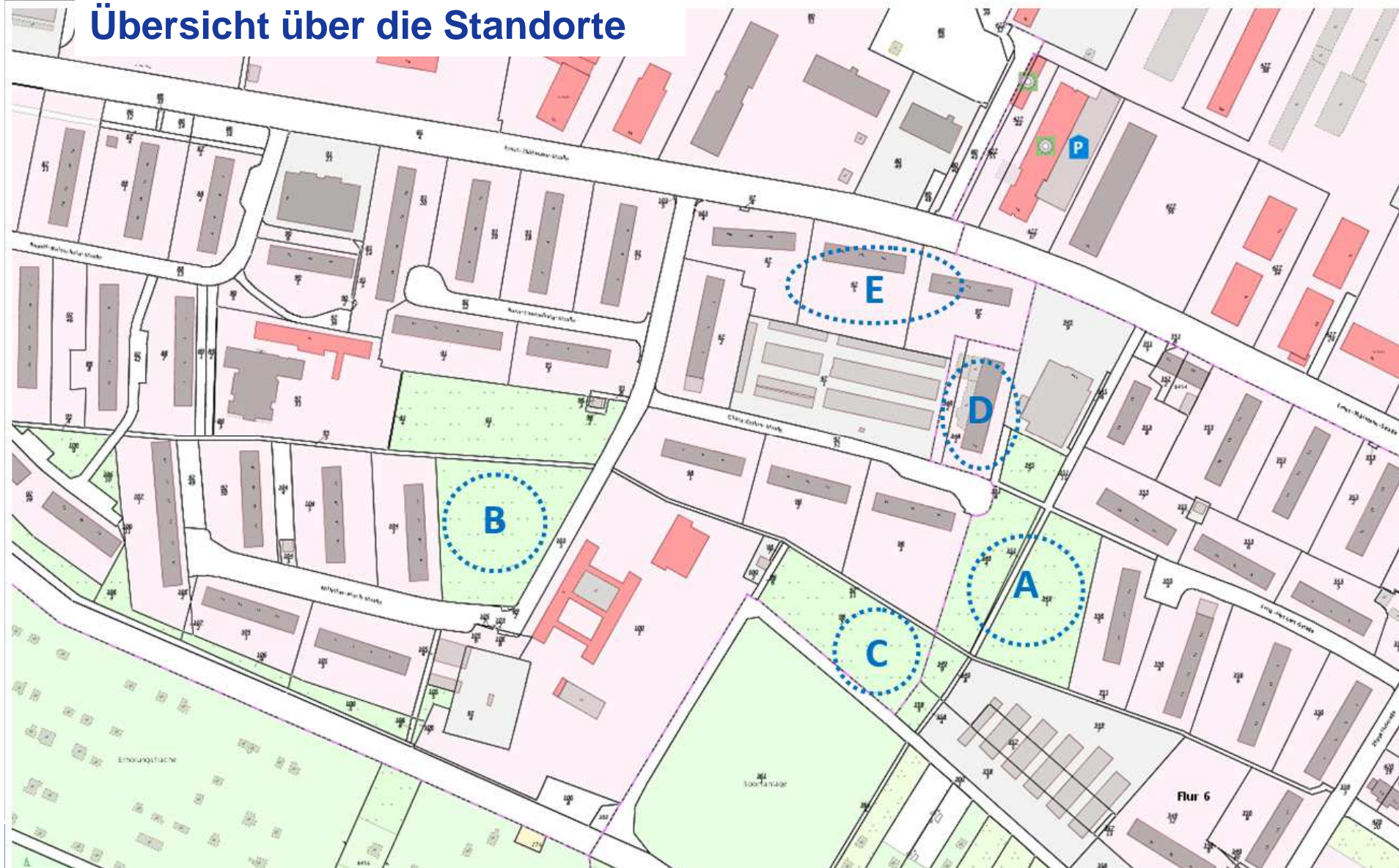
- barrierefreies\* Wohnen im Quartier Thälmannstraße
- ISSP-Förderung – trotz Neubau kostengünstige Mieten realisierbar

### Standortvergleich im Quartier Thälmannstraße

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

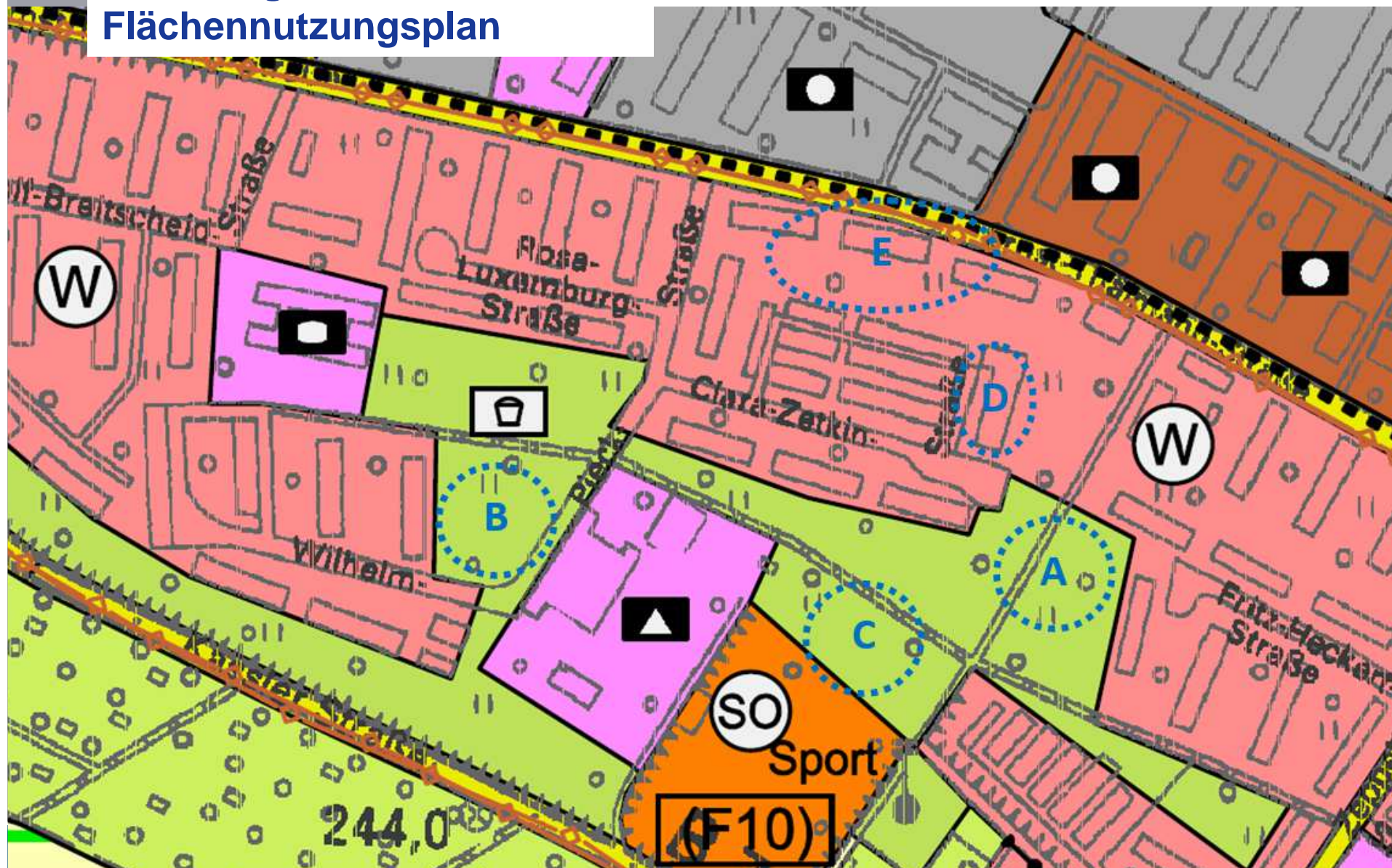
\* barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ laut Richtlinie zum Thüringer Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP)

## Quartier Thälmannstraße – Übersicht über die Standorte





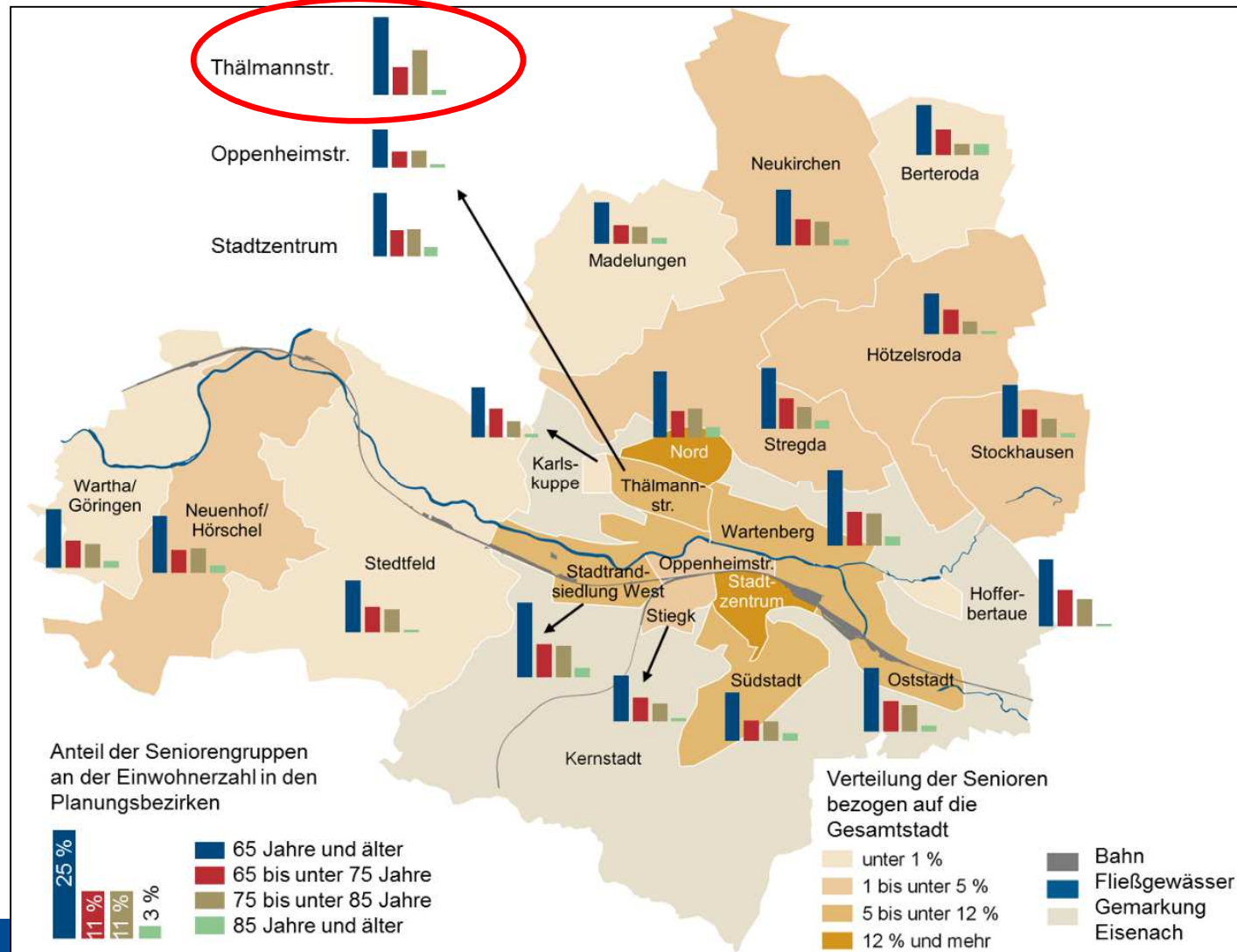
## Verortung der Standorte im Flächennutzungsplan



---

## **Quartier Thälmannstraße im Fokus der Wohnungsmarktprognose**

# Wohnungsmarktprognose Senioren in Eisenach 2016



## Wohnungsmarktprognose 2018

### Quartier Thälmannstraße: Analysen

Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2016

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

im gesamtstädtischen Vergleich

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

Handlungsschwerpunkte

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



## Wohnungsmarktprognose 2018

### Quartier Thälmannstraße: Handlungserfordernisse

#### Gestaltung des Generationswechsels

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

→ Strategie des Generationswechsels mit Strategie der altersgerechten Anpassung abstimmen



## Wohnungsmarktprognose 2018

### Quartier Thälmannstraße: Handlungserfordernisse

#### altersgerechte Anpassung

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

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

---

# Übersicht Standortbewertung

## Standortbewertung barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Übersicht

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

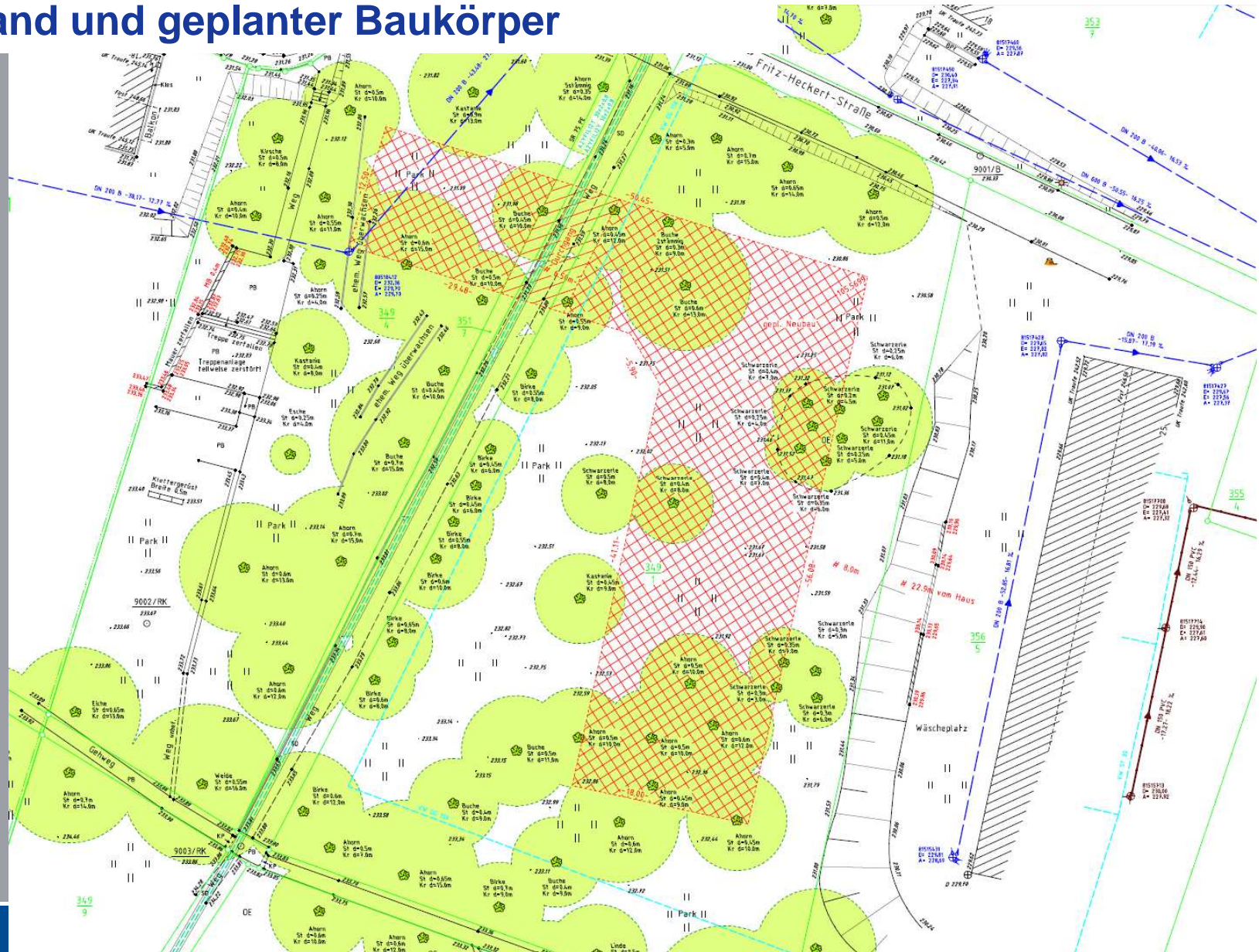
# Standortbewertung barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Zusammenfassung

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



---

## Baumbestand am Standort A und B



## Standort A – Fritz-Heckert-Straße

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

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

# Standort A – Fritz-Heckert-Straße

## Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

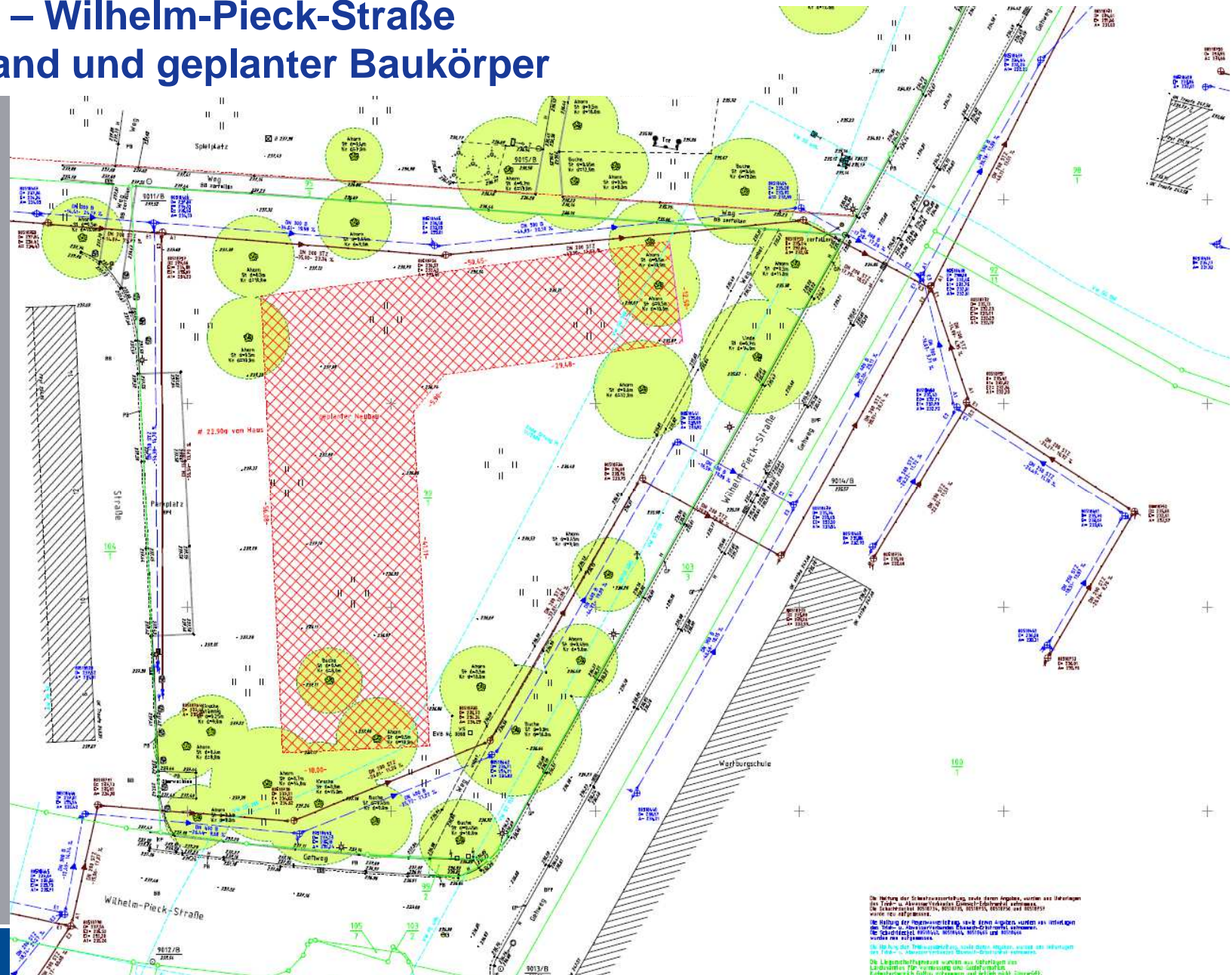
der Stadt Eisenach vom 23.12.1997

→ 79 Bäume

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

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





## Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße

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

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

## Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße

### Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

der Stadt Eisenach vom 23.12.1997

→ 25 Bäume

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

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

## **Standort A und B – Gegenüberstellung hinsichtlich Baumbestand**

### **Standort A – Fritz-Heckert-Straße**

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

### **Standort B – Wilhelm-Pieck-Straße**

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



**Wie geht es weiter  
im Thälmannviertel?**

---

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

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

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

\* *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*

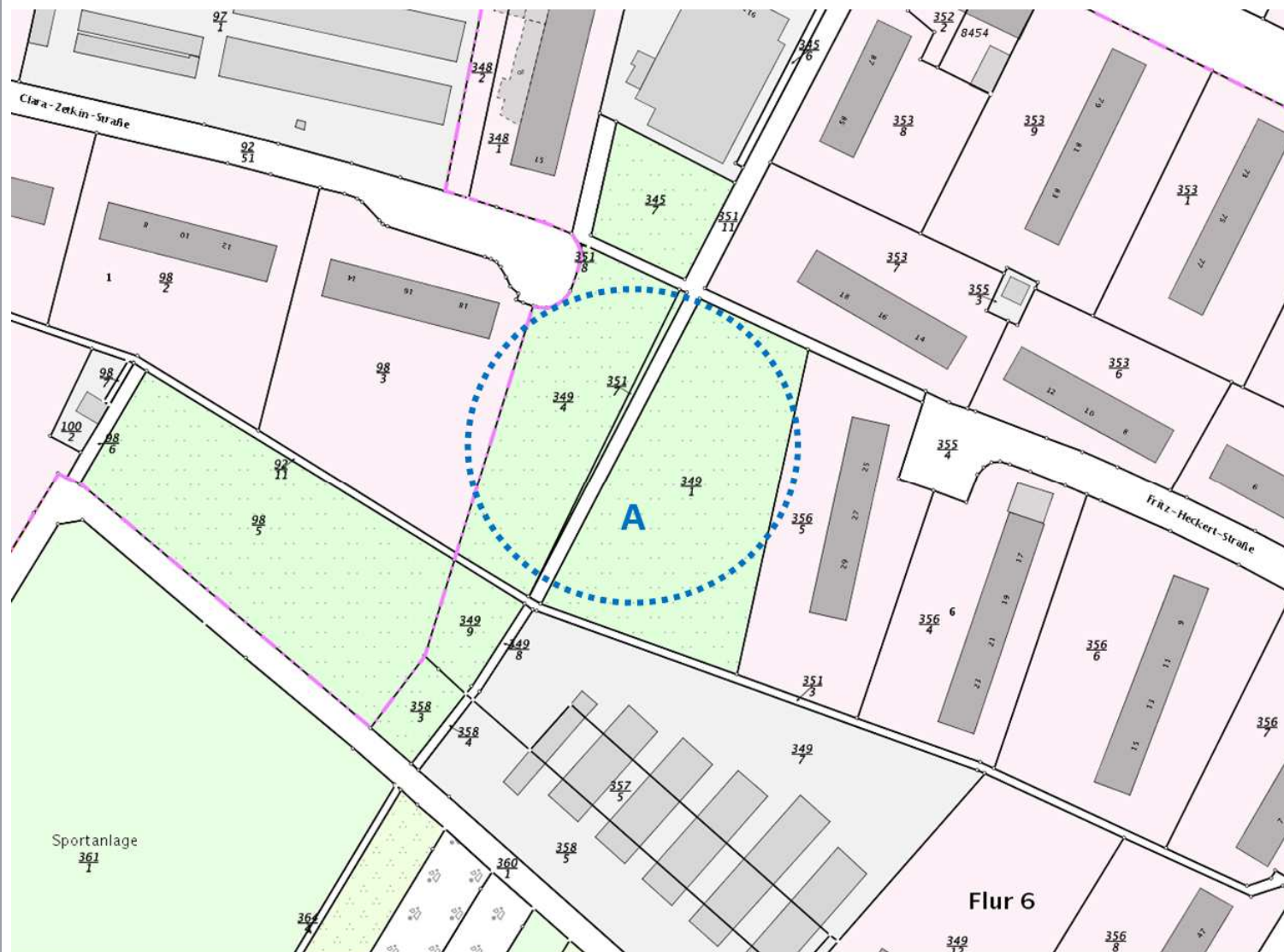
**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**

---

# Backup



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



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

### Städtebauliche Einordnung

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

### Planungsrecht

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

Umwelt und Immissionen: geringe Lärmemissionen

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

### Versiegelung und Natur

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

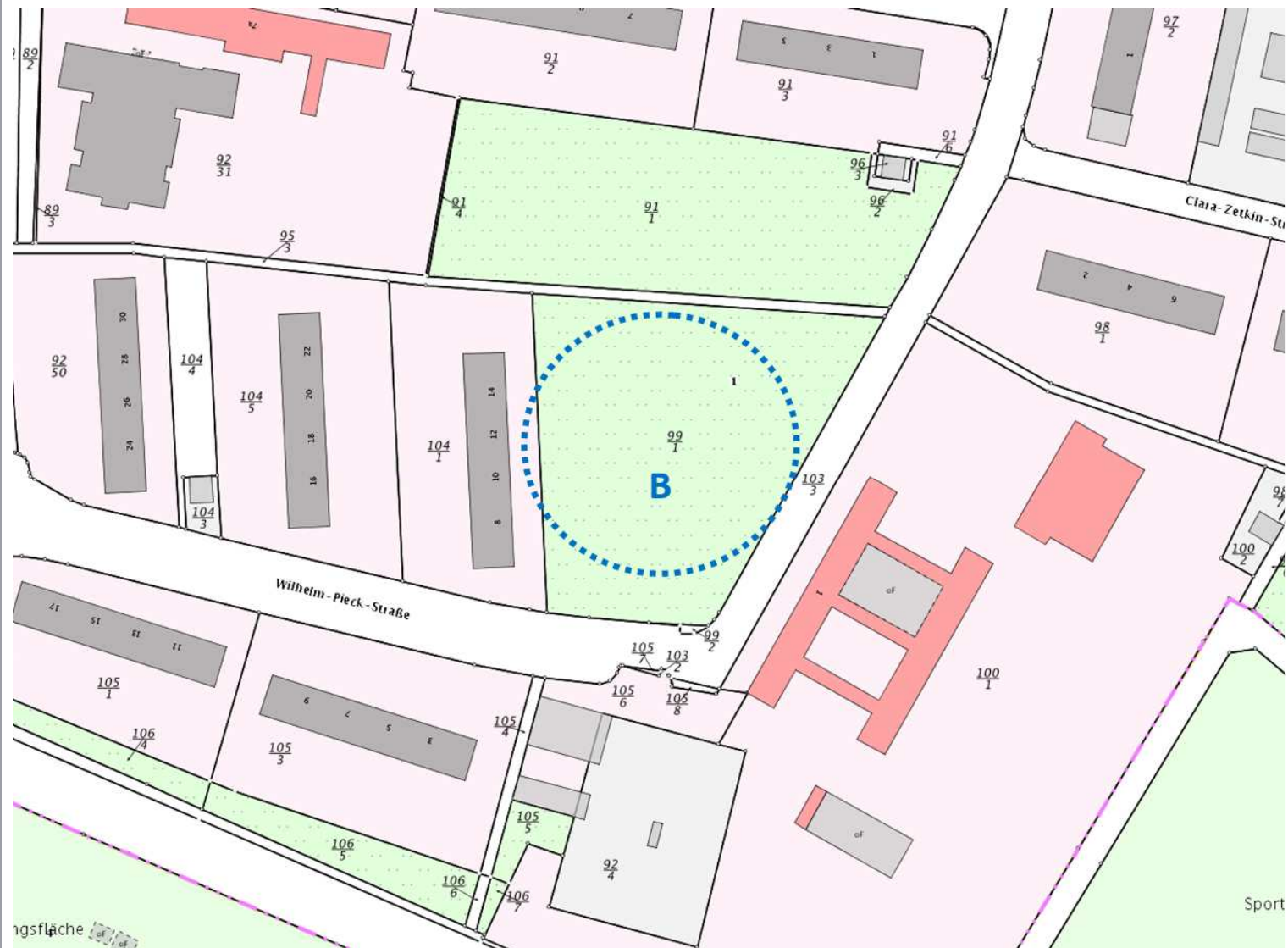
### Verkehr und Erschließung

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

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer SWG

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18 möglich

## Standort B - Wilhelm-Pieck-Straße (I)



## Standort B - Wilhelm-Pieck-Straße (II)

### Städtebauliche Einordnung

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

### Planungsrecht

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

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



## Standort B - Wilhelm-Pieck-Straße (III)

### Versiegelung und Natur

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

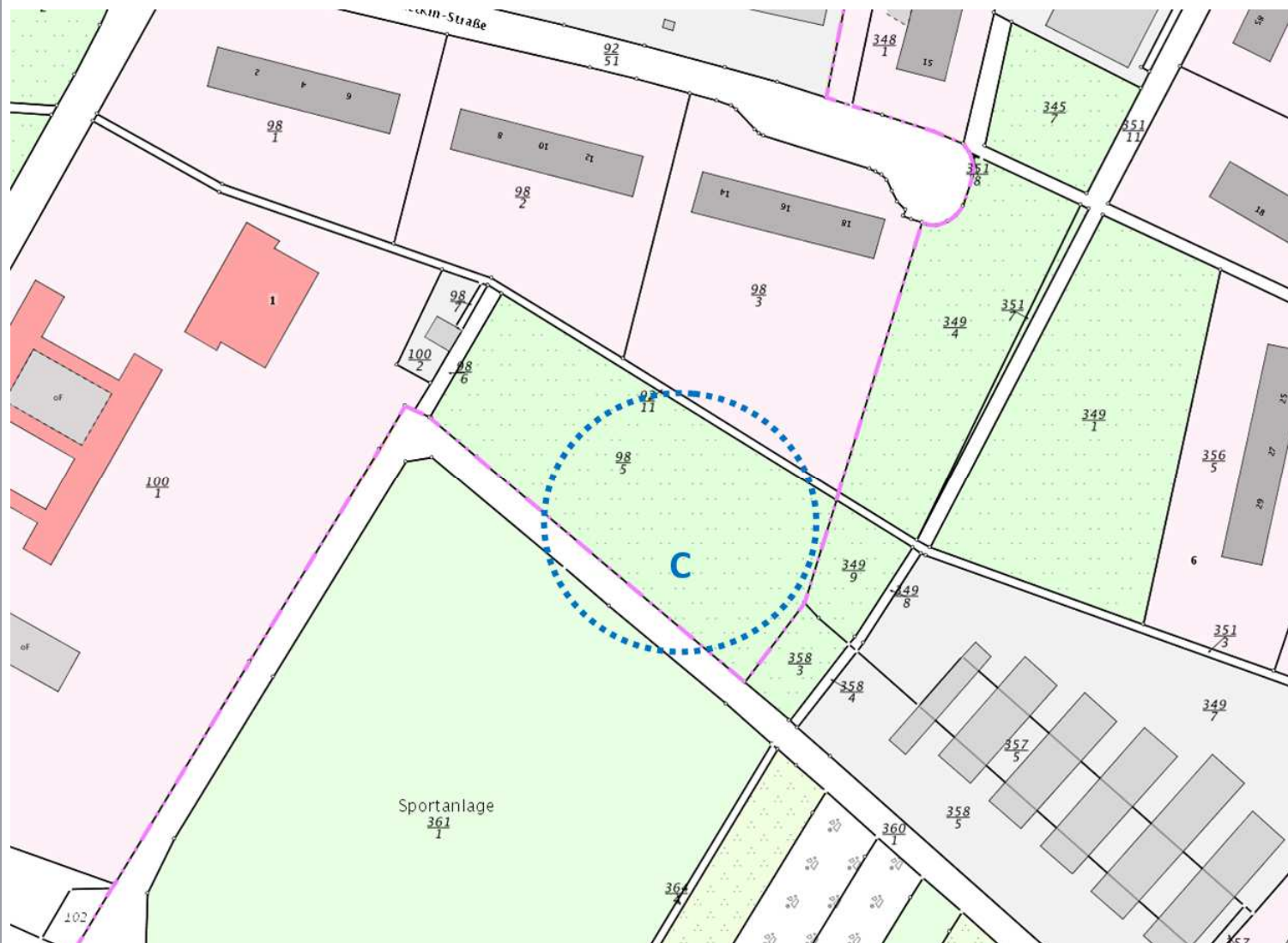
### Verkehr und Erschließung

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

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer Stadt

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18 möglich

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



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

### Städtebauliche Einordnung

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

### Planungsrecht

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

Umwelt und Immissionen: ggf. tageszeitbedingte Lärmemissionen (Schule)

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

### Versiegelung und Natur

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

### Verkehr und Erschließung

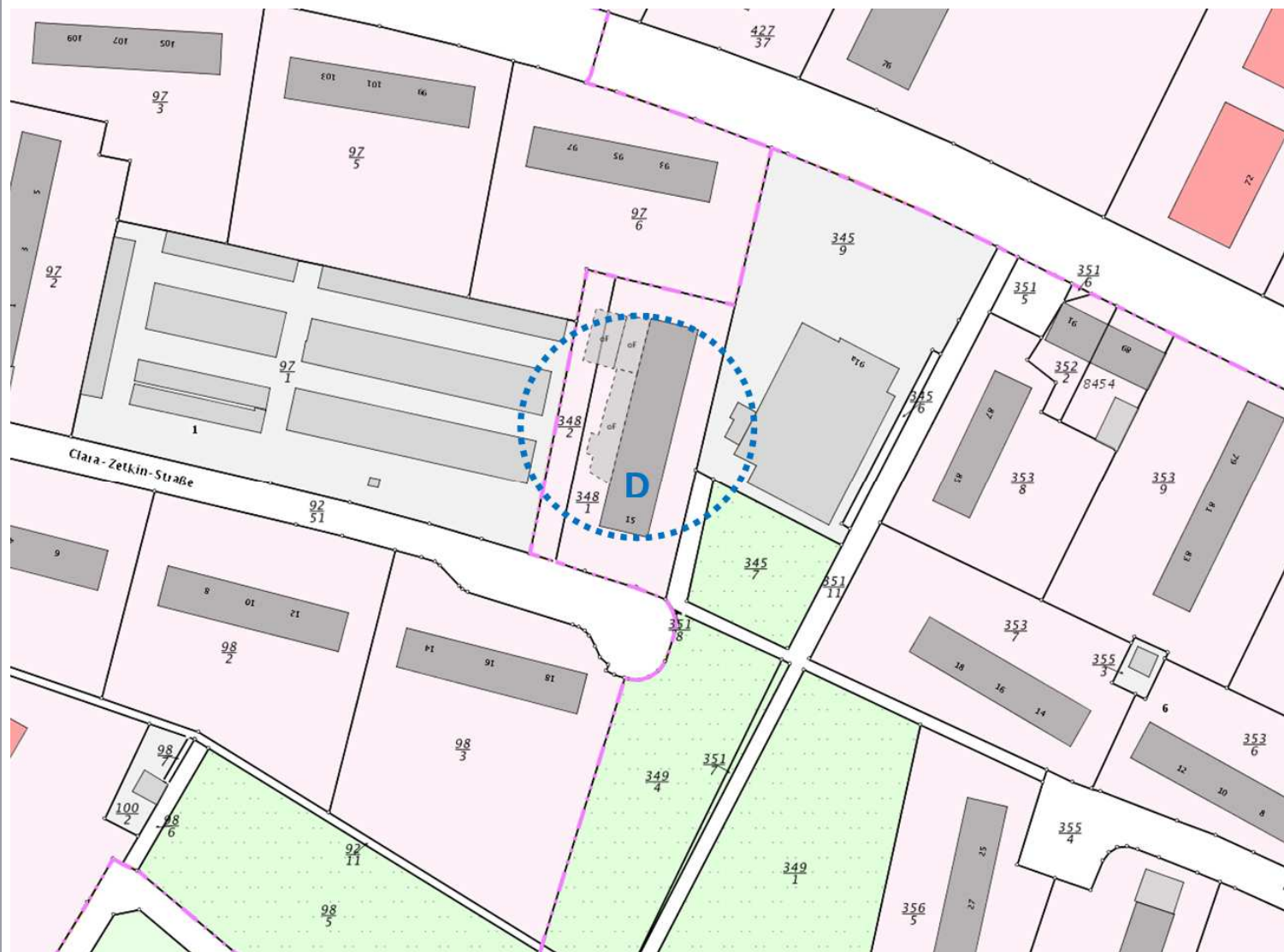
- Standort nicht erschlossen

### Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer SWG

### Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18

- Zeitfaktoren: Bebauungsplan erstellen, Erschließung herstellen

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





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

### Städtebauliche Einordnung

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

### Planungsrecht

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

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

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

### Versiegelung und Natur

- keine zusätzliche Versiegelung notwendig
- kein Eingriff in Grünbestand

### Verkehr und Erschließung

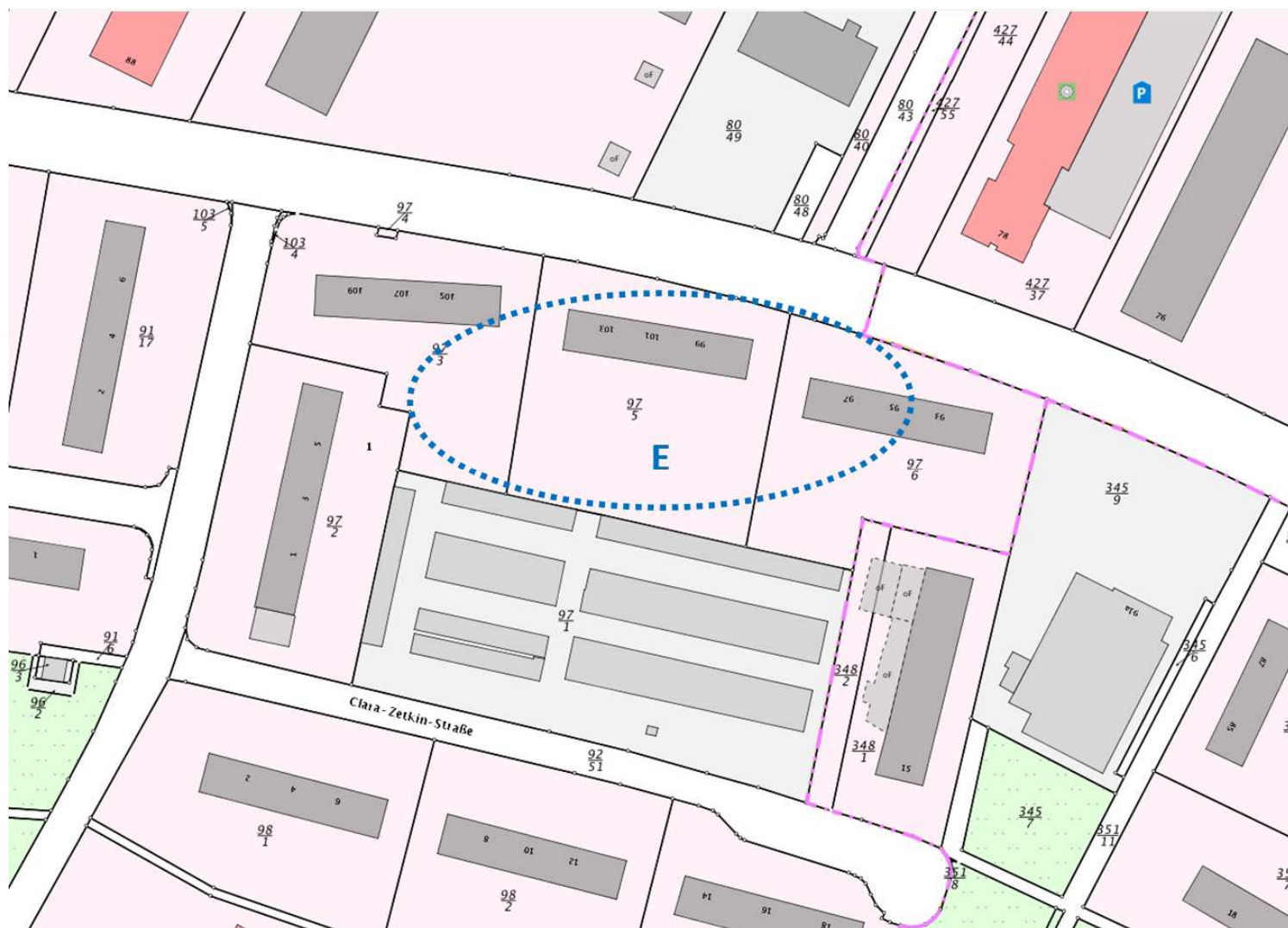
- Standort erschlossen, Verkehrsanbindung gut
- Stellplätze in ausreichender Anzahl in Tiefgarage realisierbar

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer privat

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18

- Zeitfaktoren: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung

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



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

### Städtebauliche Einordnung

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

### Planungsrecht

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

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

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

### Versiegelung und Natur

- keine zusätzliche Versiegelung notwendig
- kein Eingriff in Grünbestand

### Verkehr und Erschließung

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

Grundstücksverfügbarkeit: Eigentümer privat

Realisierung in ISSP-Förderzeitraum 2016-18

- Zeitfaktoren: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung