

# Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt

## AUSSTELLUNG RUNDE 2

Zentrales Wohnen liegt im Trend und doch klaffen hier und da Lücken im Altstadtgefüge. Wie können diese genutzt, belebt, bebaut werden? Welche Lösungen bieten Architektur, neue Wohnformen und Baukultur heute?

Für die zweite Runde des Projekts „Zentral-Genial - Neues Wohnen in der Altstadt“ zeigen Eisenacher Architekturbüros Ideen für die Wiederbelebung von vier Brachen.

Das Projekt wurde 2017 vom Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs, der Stadt Eisenach sowie deren Sanierungsbetreuerin KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH initiiert. Neben Eigentümern engagieren sich lokale Architekturbüros. Die Runde zwei des Projekts wird durch die Städtebauförderung von Bund, Land und Stadt sowie durch den Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs finanziert.



### Ausstellungsimpressum

Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt  
Ausstellung der zweiten Entwurfsphase  
März 2020

#### Veranstalter, Konzeption und Gestaltung

Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung  
Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e.V.  
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

#### Förderung

Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinden

#### Beteiligte Architekturbüros

Architektin Roma Riedel  
Beyer-Schubert Architektur und Projektentwicklung  
Hess Architekturbüro  
Sauerbier Wagner Giesler Architekten & Diplomingenieure

# Runde 1 | RÜCKBLICK

März 2017: Vom Flugblatt zum Projekt



Sanierung

Seit Oktober 2019 wird im Frauenplan 31 saniert.

Wenige Monate, nachdem die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH die Arbeit als Sanierungsbetreuer für die Stadt Eisenach aufgenommen hatte, wurden die Sanierungsberater auf die Flugblattaktion des Förderkreises zur Erhaltung Eisenachs e.V. aufmerksam. Der Förderkreis beschrieb die städtebaulichen Probleme, Leerstände und Baulücken in der Innenstadt. Im März 2017 kam es zum Treffen zwischen KEM, Amt für Stadtentwicklung und dem Förderkreis. Das Projekt *Zentral-Genial* wurde geboren.

## Ein Netzwerk entsteht

In den nächsten Monaten kartierten die KEM und das Amt für Stadtentwicklung Brachen, Baulücken und Leerstände in der Altstadt. Über 60 Eigentümer wurden angeschrieben, Architekturbüros kontaktiert, Fördermittel eingeworben und die Wartburgsparkasse als Partnerin gewonnen.



verkauft

Der Standort Wartburgallee 78/78a / Marienstraße 37 hat neue Eigentümer. Die bauliche Sicherung soll noch im Frühjahr 2020 beginnen.



Am 8. Mai 2019 standen sechs Standorte fest und Eisenacher Architekturbüros begannen mit der Arbeit an neun Entwurfsstudien für die Brachen und Leerstände. Mit einer Ausstellung im Foyer der Wartburgsparkasse und der Veranstaltungsreihe „Brache des Monats“ entstanden von Oktober 2018 bis September 2019 Podien, auf denen sich Projektbeteiligte, Planer und Planerinnen mit vielen Interessierten austauschten. Es wuchs ein Diskurs über Themen der Baukultur, der Stadtgeschichte und über die architektonischen Planungen.

## Potenziale wecken

Soziale Medien, Presseartikel, Radio- und Fernsehbeiträge verstärkten die Aufmerksamkeit für die Potenziale in der Altstadt. Im Sanierungsbüro der KEM rufen Familien an, die einen Eigenheimstandort suchen und Investoren, die nach Baugrundstücken fragen. Der Kontakt zu den Eigentümern wird intensiviert, um die Brachen mit neuen Nutzungen wiederzubeleben.



Quelle aller Artikel: Thüringer Allgemeine

## Erfolge fortsetzen

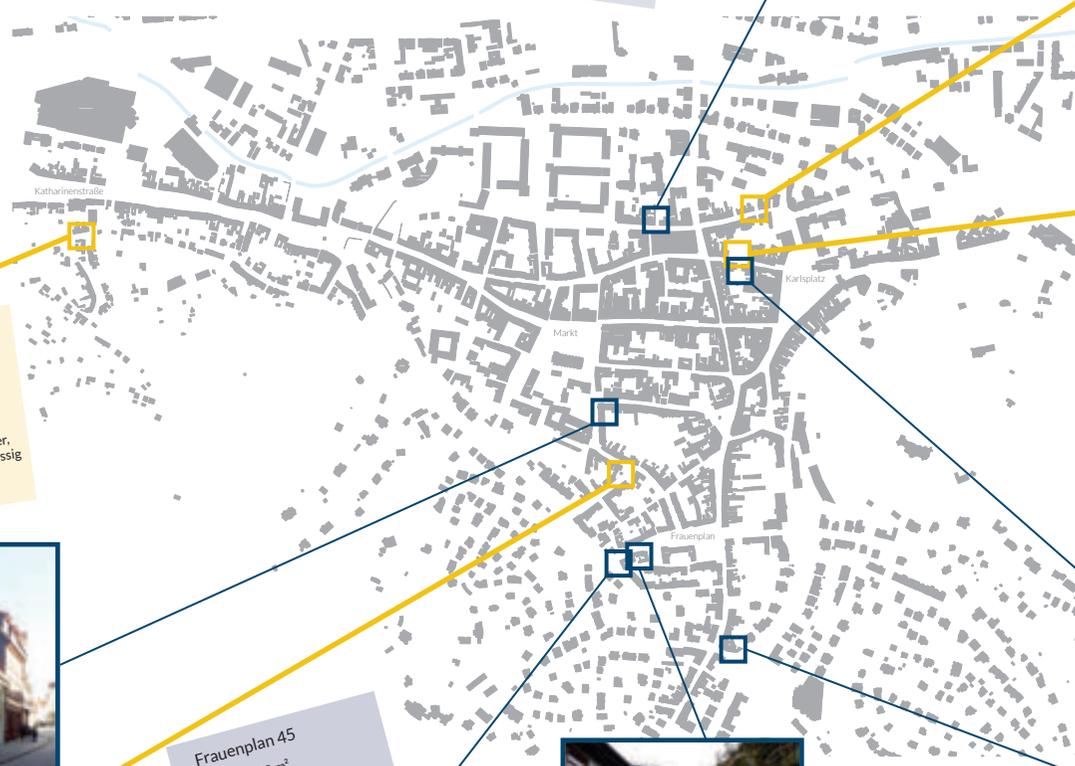
Bis dato haben zwei Verkäufe stattgefunden, das kleine Gebäude Frauenplan 31 wird saniert und für die Wartburgallee 78/78a wird eine Gebäudesicherung vorbereitet.

Die Erfolge sprachen für die Fortsetzung des Projekts. Erneut haben sich Eisenacher Architekturbüros beteiligt. Die Entwürfe zeigen das Spannungsfeld der baulichen Möglichkeiten auf vier innerstädtischen Baulücken und sind in dieser Ausstellung zu sehen.



# PROJEKTSTANDORTE

□ 2019  
□ 2020



**Sophienstraße 51**  
Fläche: ca. 335 m<sup>2</sup>  
Status: Baulücke  
Umgebung: Wohngebäude drei-viergeschossig  
Stand: Projekt in Vorbereitung



**Sophienstraße 89**  
Fläche: ca. 170 m<sup>2</sup>  
Status: Baulücke  
Umgebung: Wohngebäude, drei-viergeschossig



**Alexanderstraße 93-103**  
Fläche: ca. 830 m<sup>2</sup>  
Status: Baulücke; Nutzung als Parkplatz, Außengastronomie  
Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser, drei-viergeschossig

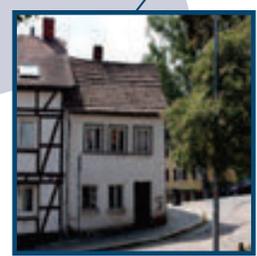
**Wolfgang 8**  
Fläche: ca. 130 m<sup>2</sup>  
Status: Baulücke  
Umgebung: Einfamilienhäuser, zwei-dreigeschossig



**Lutherstraße 1**  
Fläche: 50 m<sup>2</sup>  
Status: Leerstand, unsaniert  
Umgebung: Wohngebäude, zwei-dreigeschossig  
Stand: zum Verkauf



**Frauenplan 45**  
Fläche: ca. 90 m<sup>2</sup>  
Status: Leerstand, unsaniert  
Umgebung: Wohngebäude, zwei-dreigeschossig



**Alexanderstraße 46**  
Fläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Status: Baulücke, verwildert  
Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser, drei-viergeschossig  
Stand: zum Verkauf

**Frauenplan 31**  
Fläche: ca. 80 m<sup>2</sup>  
Status: Leerstand, unsaniert  
Umgebung: Wohngebäude, zwei-dreigeschossig  
Stand: Sanierung



**Wartburgallee 78**  
Fläche: 255 m<sup>2</sup>  
Status: Leerstand, unsaniert  
Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser, drei-viergeschossig  
Stand: verkauft, Gebäudesicherung



**Lutherstraße 30-34**  
Fläche: ca. 760 m<sup>2</sup>  
Status: Baulücke; Nutzung für Stellflächen, Garagenstandort  
Umgebung: Wohngebäude, zwei-dreigeschossig



# Wolfgang 8

Architektin Roma Riedel



Schwarzplan M 1: 400



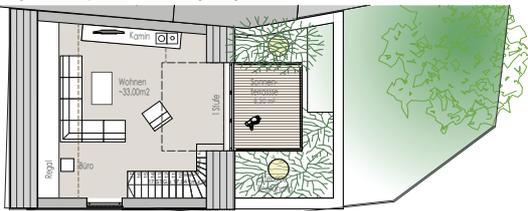
## "Zentral Genial" \_ Neues Wohnen in der Altstadt \_ Projekt "Am Wolfgang 8"

Roma Riedel Architektin  
Eisenach, Am Theaterplatz 3a  
Mobil: 0174 156 1006

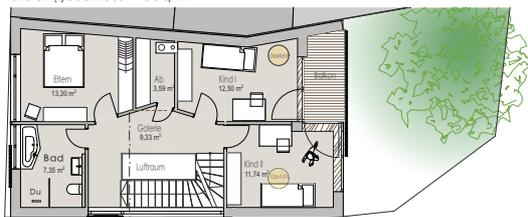


Im Herzen der Weststadt, südlich der Katharinenstrasse befindet sich das schmale Eckgrundstück von ca. 128,50 m<sup>2</sup>. Das von 2-3 geschossigen Wohnhäusern mit Nebengliedern geprägte Wohngebiet ist leicht hanglig, nach wenigen Metern bergauf beginnt der Wald. Auf dem Grundstück befand sich ein Einfamilienhaus, welches 1986 abgerissen wurde. Das seit dem brach liegende Grundstück ist nach Norden ausgerichtet, welches eine besondere Betrachtung der Lichtverhältnisse im Haus nach sich zieht. Der Entwurf versucht die ortstypische Gebäude typologie aufzugreifen, indem ein strassenseitiges Hauptgebäude mit Satteldach und ein gartenseitiges Nebengebäude mit Flachdach entsteht. In Wirklichkeit verbirgt sich dahinter eine gemeinsame Funktionalität. Die zweigeteilte gestiepte Kubatur soll die Kleinheit der Nachbargebäude widerspiegeln.

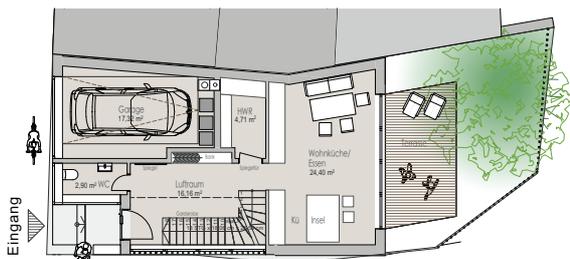
Auf Grund der zu erwartenden felsigen Bodenbeschaffenheit wurde auf einen Keller verzichtet, gegebenenfalls könnte jedoch der tieferliegende nördliche Gebäudestreifen teilunterkellert werden. Der Hauswirtschaftsraum mit Heizung, allen Hausanschlüssen sowie eine Garage mit Mülltonnenplatz befindet sich demzufolge im Erdgeschoss.



Dachgeschoss ~ 33qm



Obergeschoss ~ 56qm



Erdgeschoss ~ 43qm



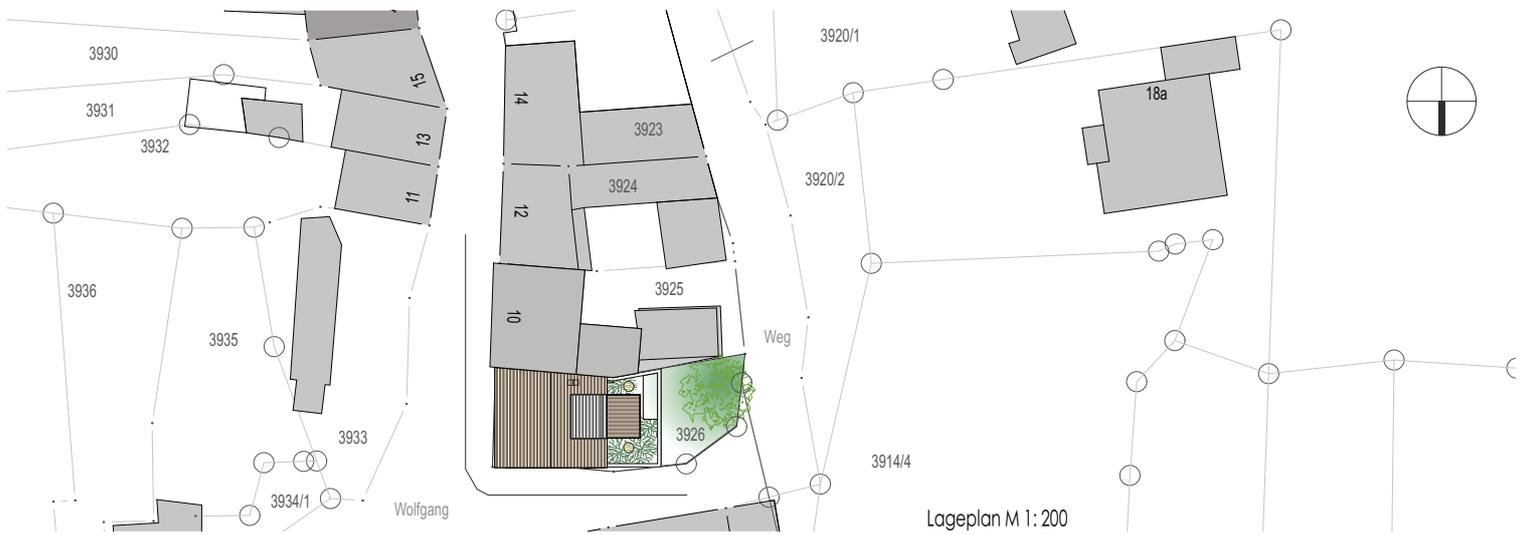
Schnitt M 1:100



3 D Rendering

# Wolfgang 8

Architektin Roma Riedel



## "Zentral Genial" \_ Neues Wohnen in der Altstadt \_ Projekt "Am Wolfgang 8"

Roma Riedel Architektin  
Eisenach, Am Theaterplatz 3a  
Mobil: 0174 156 1006



Der Neubau bietet den Bewohnern auf 3 Ebenen Wohnraum von insgesamt ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im mittleren Geschoss befindet sich der Schlaftrakt mit Elternschlafzimmer, Bad und zwei Kinderzimmern, wobei die Kinderzimmer auf die westliche Seite gelegt wurden. Hier teilen sich beide Zimmer einen Balkon der im Dach ausgeschnitten ist um die Südsonne passieren zu lassen. Weiterhin sind Lichtkuppeln in das Flachdach eingelassen, ebenfalls um Sonnenstrahlen einzulassen.

Im Dachgeschoss befindet sich der attraktivste Raum des Hauses. Hier soll die Holzbaukonstruktion sichtbar sein. Eine großzügige Gaube lädt auf die Dachterasse ein, die von einem begrünten Flachdach umgeben ist. Hier gibt es einen großen flexiblen Raum für Wohnen mit Kamin wo gegebenenfalls auch ein Bereich für ein Büro genutzt werden kann.

Anliehrend an die Umgebungsbebauung soll das Haus im klassischen Mauerwerksbau errichtet werden. Die Aussenwände beider Grundkörper bekommen einen mineralischen Putz in Pastell Farben. Eine Putzkonte bildet die Trennungslinie zwischen den Haustellen. Gegebenenfalls könnten hier verschiedene Putztechniken zum Einsatz kommen. Kombiniert wird die Fassade mit einer Holzverschalung/HPL Fassade, die den Eingang markiert. Vor dem grossen Erdgeschoss Dielenfenster schützen Holzlamellen vor neugierigen Blicken.

Die Erschliessung erfolgt ortsüblich von der Strasse "Am Wolfgang" aus, über einen ausgeschnittenen Treppeneingang. Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige helle Diele mit vielen Möglichkeiten anzukommen und die Gardeobe zu verlassen. Weiterhin gibt es auf dieser Ebene ein Gäste WC, und die Küche, die Kochen und Wohnküche vereint. Der großzügig belichtete Raum öffnet sich zum westseitigen Garten und lässt weitläufige Blickbeziehungen in die Natur zu.



Standort



# Lutherstraße 30-34

Sauerbier Wagner Giesler

**SWG**  
 SAUERBIER | WAGNER | GIESLER  
 ARCHITECTEN & DIPLOMINGENIEURE  
 www.swg-arch.de  
 03691 - 7983 0

**ZENTRAL  
 GENIAL**  
 Neues Wohnen in der Altstadt



Auf dem brachliegenden Eckgrundstück an der Lutherstraße/Großen Wiegardt ist der Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Zwei- bis Vierraumwohnungen vorgesehen. Mit einer Fortführung der Raumkanten sowie einer Aufnahme der örtlichen Fassadenproportionen und Traufhöhen umliegender Gebäude fügt sich der Neubau zurückhaltend in die Umgebung ein. Die städtebaulich bedeutsame Ecksituation wird durch die Giebelständigkeit betont, wodurch das Gebäude deutlich höher wahrgenommen wird und dadurch an Dominanz gewinnt. Ein Gebäuderücksprung schafft einen kleinen Platz, der zum Verweilen einlädt und zur Auflockerung der schmalen Lutherstraße beiträgt.



# Lutherstraße 30-34

Sauerbier Wagner Giesler

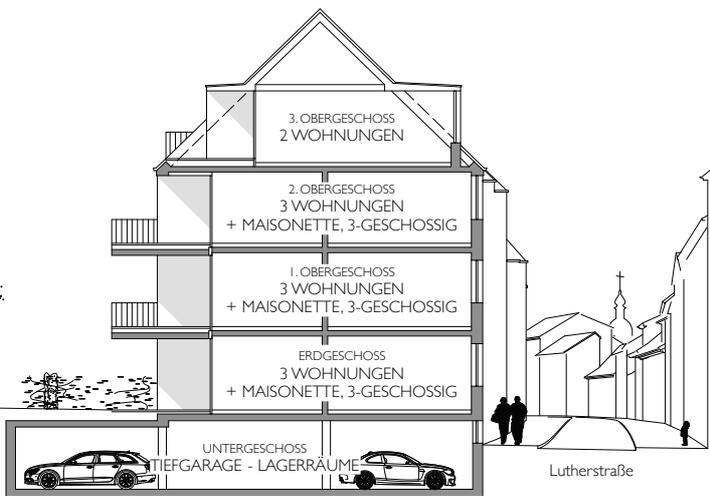
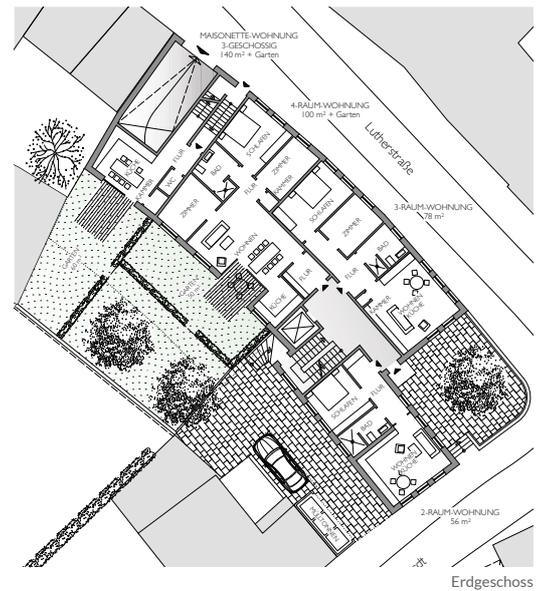
**SWG**  
SAUERBIER | WAGNER | GIESLER  
ARCHITECTEN & DIPLOMINGENIEURE  
www.swg-arch.de  
03691 - 7983 0

**ZENTRAL  
GENIAL**  
Neues Wohnen in der Altstadt

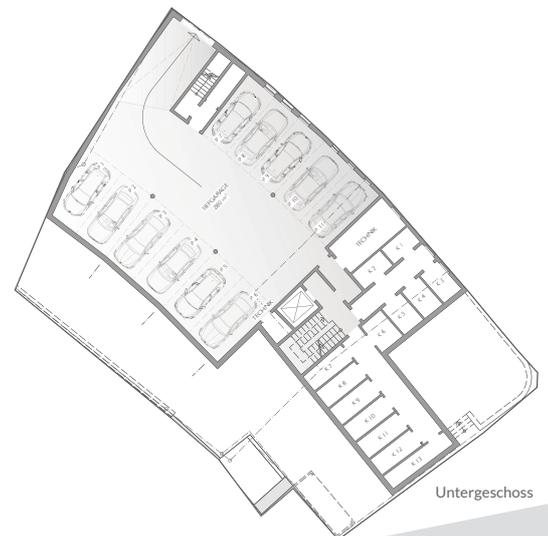


Die Fassade ist als Lochfassade mit stehenden Formaten und durch einen Natursteinsockel und dezent gestaltete Gesimse gegliedert. Gaupen werden in kleinem Maßstab integriert. Die verwendeten Materialien orientieren sich am Bestand und umfassen mineralischer Putz, Naturstein, Holz, Ziegel. Auch die Fassadenfarben orientieren sich am erdigen Farbspektrum der Lutherstraße. Der Einsatz von Fensterläden wird als zusätzliches Gestaltungsmittel genutzt.

Die Miet- oder Eigentumswohnungen werden durch eine Dreispännererschließung von dem kleinen Platz aus erreicht. Eine reihenhausartige Maisonettewohnung im nördlichen Gebäudeteil hat Ihren Zugang von der Lutherstraße. Stellplätze werden im Untergeschoss durch eine Tiefgarage bereitgestellt. Aufgrund der Hanglage befindet sich die Hofseite auf Niveau des Erdgeschosses. Hier entstehen begrünte Wohnhöfe und private Gartenbereiche.



M 1:100



# Lutherstraße 30-34

Architekturbüro Hess

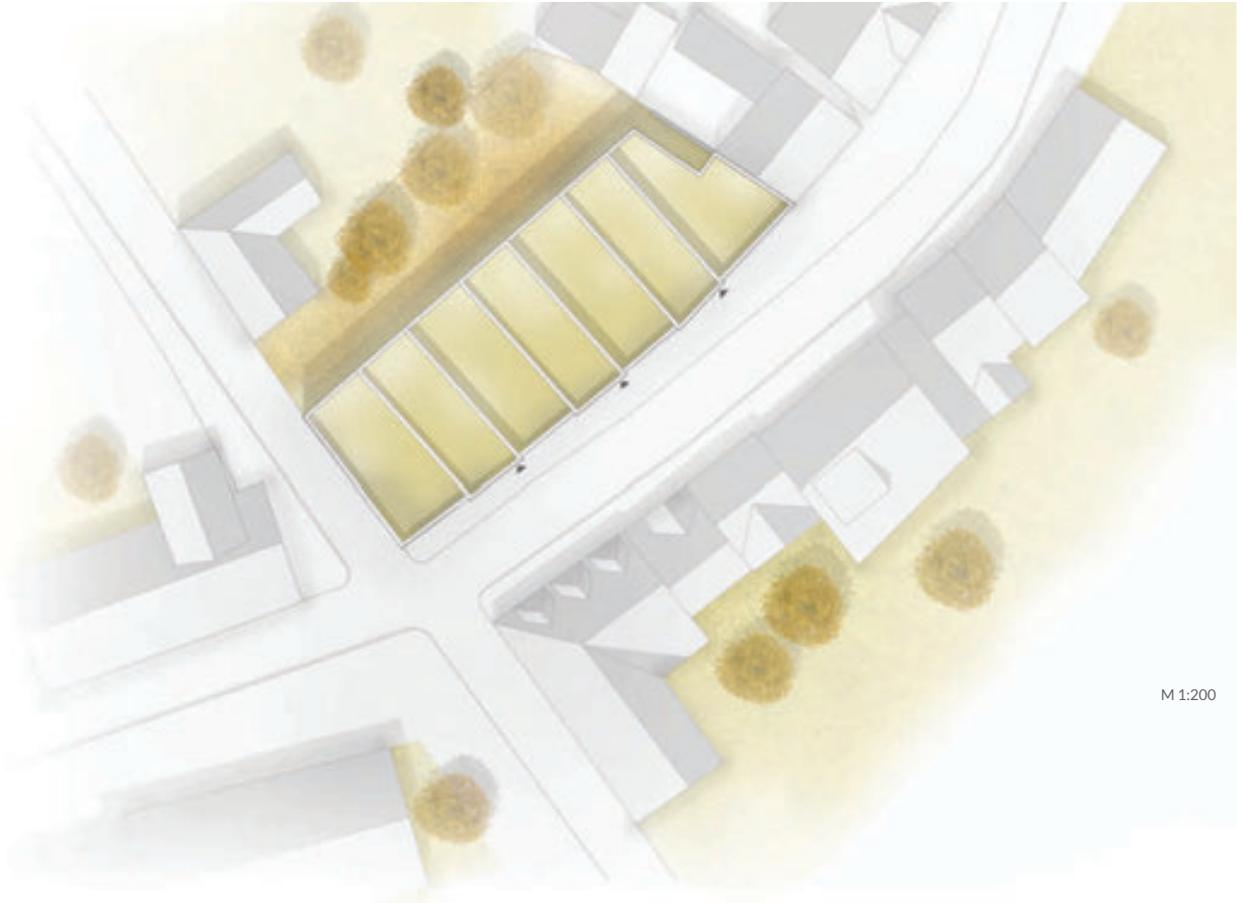
ARCHITEKTURBÜRO HESS  
Lutherstraße 15  
99817 Eisenach



tel.: (03691) 742013  
e-mail: eisenach@architekt-hess.de

www.architekt-hess.de

  
**ZENTRAL  
GENIAL**  
Neues Wohnen in der Altstadt

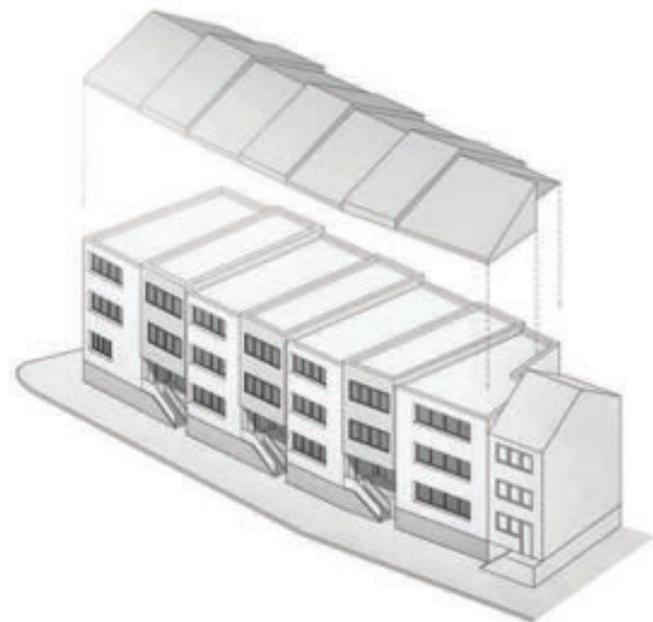


M 1:200



Geplant ist der Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses in der Lutherstraße 30-34. Das Gebäude wird durch vertikale Baukörper, die sich in verschiedenen Grautönen voneinander absetzen, gegliedert. So fügen sich die stehenden Fassadenabschnitte in die kleinteilige städtebauliche Umgebung der Lutherstraße ein. Zusätzlich werden die Brüstungshöhen der benachbarten Bebauung aufgenommen.

Das Fassadenbild des Neubaus orientiert sich an Gestaltungselementen der Bestandsgebäude und setzt diese mit modernen Elementen fort.



# Lutherstraße 30-34

Architekturbüro Hess

ARCHITEKTURBÜRO HESS  
Lutherstraße 15  
99817 Eisenach  
Tel.: (03491) 742013  
e-mail: eisenach@architekt-hess.de  
www.architekt-hess.de

ZENTRAL  
GENIAL  
Neues Wohnen in der Altstadt



M 1:200

In dem gesamten Neubau sind etwa 16-18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-90 m<sup>2</sup> realisierbar. Vorgesehen ist die Umsetzung von eingeschossigen Wohnungen sowie zweigeschossigen Maisonettwohnungen. Das erste Geschoss befindet sich aufgrund des Geländegefälles in Hochparterre. Die drei Eingänge sind über eine kleine Treppe und ein Podest zu erreichen, was der kleinteiligen Gestaltung entspricht und einen fließenden Übergang vom privaten in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht. Von den Podesten werden eingeschossige Wohnungen (im Konzeptgrundriss die Ziffern 1, 3, 5 und 7), ein Treppenhaus, das in die oberen Geschosse führt, und Maisonettwohnungen (2, 4 und 6) erschlossen.

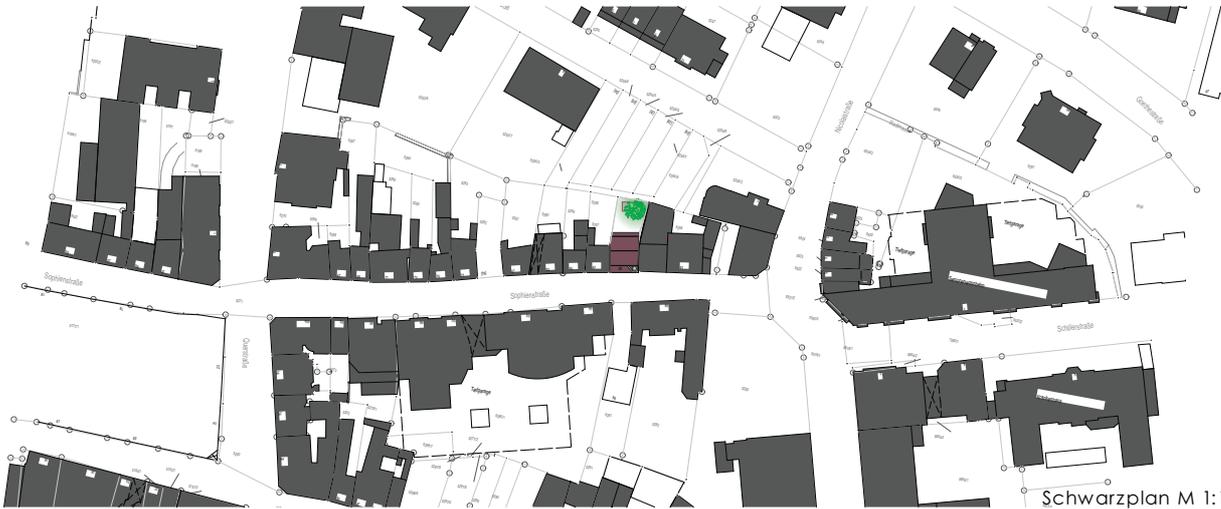
Der Baukörper erlaubt die Umsetzung sehr flexibler Wohngrundrisse sodass verschiedene Wohnungstypen bis hin zu Reihenhäusern vorstellbar sind. Durch die Süd-West-Ausrichtung der Aufenthaltsräume erfolgt eine optimale Belichtung.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird ein begrünter Innenhof, der, je nach Wohntypus, unterschiedlich gestaltet werden kann.



# Sophienstraße 89

Architektin Roma Riedel



Schwarzplan M 1:1000



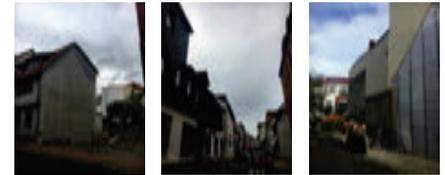
## "Zentral Genial" \_ Neues Wohnen in der Altstadt \_ Projekt Sophienstrasse 89

Roma Riedel Architektin  
Eisenach, Am Theaterplatz 3a  
Mobil: 0174 156 1006



Die Baublöcke liegt innerstädtisch in prominenter Lage zwischen Karlsplatz und Theaterplatz am nord-östlichen Rand des Zentrums. Das entstandene Wohnhaus mit seiner ca. 130 qm Wohnfläche fügt sich straßenbegleitend in die überwiegend geschlossene Häuserzeile ein. Um die Grundung nicht unverhältnismäßig kompliziert zu gestalten wurde auf ein Kellergeschoss verzichtet. Die Haustechnik befindet sich demerzlage im EG.  
Der Eingang zum Haus ist etwas zurückgesetzt. Hier befindet sich ein offener PKW Stellplatz. Durch die Abschöpfung der Eingangsfassade wird Privatsphäre und Bewegungsfreiheit für das Manövrieren mit dem Auto geschaffen. Gartenseitig gibt es einen multifunktionalen Raum, der Anschluss an eine kleine Küche und an ein kleines Bad hat. Hier kann ein weiteres Kinderzimmer, ein Workshop oder ein Büro entstehen.  
Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer und ein Bad untergebracht. Von hier aus gibt es die Möglichkeit über eine leichte Treppe direkt den Garten zu erreichen.  
Ganz oben findet man das Wohngeschoss mit Küche, Essen und Wohnen sowie einem kleinen Abstellraum. Die Dachterasse auf der Südseite sowie der Balkonaustritt auf der ruhigeren Nordseite ermöglichen herrliche Ausblicke. Die Satteldachkonstruktion aus Dachbändern soll aus gestalterischen Gründen sichtbar sein.

Als gestaltungsprägendes Material wird Klinker in unterschiedlichen Texturen eingesetzt, glatt, perforiert oder als Schmuckfassade mit vorstehenden Läufen. Die weinrote Klinkerfassade korrespondiert mit der roten Klinkerfarbe der Nachbargebäude. Gartenseitig ist eine sehr offen gestaltete Fassade vorzufinden. Sie bildet den Kontrast zur robusten Straßenansicht. Der vorgehangene Balkon ist eine Stahlkonstruktion mit Laubblechen aus Gitterrost. Er tritt somit optisch in den Hintergrund und lässt maximales Licht in die Geschosse. Um jedoch die nötige Privatsphäre zu schaffen soll eine leichte Im Garten steht ein Kubus für Gartengeräte und eine Außenküche.



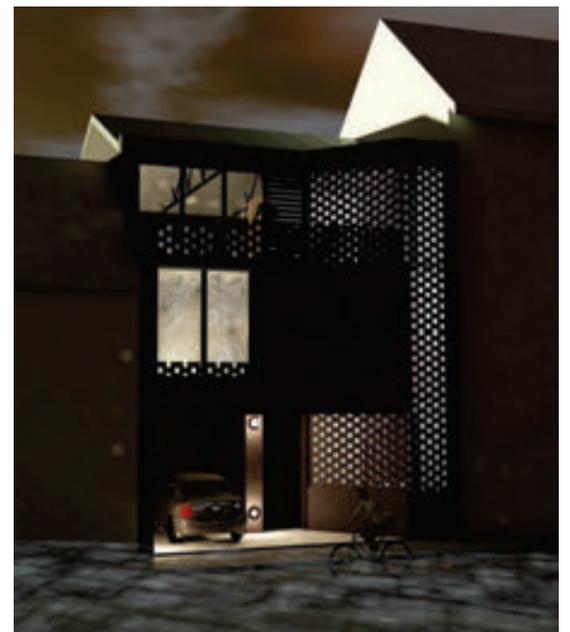
Standort



**Erdgeschoss**  
Büro mit Teeküche und Gästebad - 27 qm

**Obergeschoss**  
Schlaf- u. Kinderzimmer/ Bad - 56 qm

**Dachgeschoss**  
Wohnen/ Küche- Essen- 45 qm



# Sophienstraße 89

Architektin Roma Riedel

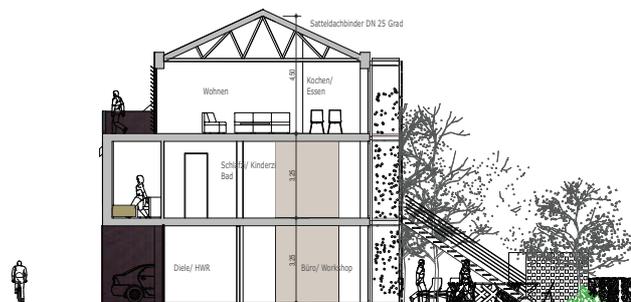


"Zentral Genial" \_ Neues Wohnen in der Altstadt \_ Projekt Sophienstrasse 89

Roma Riedel Architektin  
Eisenach, Am Theaterplatz 30  
Mobil: 01741561006



Ansichten  
M 1:100



Schnitt M 1:100



3 D Rendering

# Alexanderstraße 93-103

Beyer-Schubert Architekten

**Beyer-Schubert**

Architektur und Projektentwicklung

[www.beyer-schubert.de](http://www.beyer-schubert.de)

03691-887 82 88



## Gemeinschaftliches Wohnen in der Alexanderstraße

Wieviel Wohnfläche werden wir benötigen, wenn wir unsere Fotos nicht mehr in Fotoalben sammeln, keine Regale mehr für die CD-Sammlung oder Bücher aufstellen und wir das Auto einfach mieten, wenn wir es brauchen? Wieviel Wohnfläche ist bei steigenden Bau- und Bodenpreisen für Familien noch erschwinglich? Das Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen in der Alexanderstraße versucht eine zeitgemäße Antwort auf diese Fragen zu finden und eine Balance zwischen privaten Wohnräumen und gemeinschaftlichen Gartenflächen herzustellen.

Das Umfeld des Neubaus wird durch Wohn- und Geschäftshäuser verschiedener Bauepochen geprägt. Das geplante Wohngebäude greift das Fassadenbild (Zäsuren, Gliederungen und Versprünge) der vorhandenen Bebauung auf und setzt es mit modernen Elementen fort.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstückes ist eine Nutzung der öffentlichen Stellplätze im benachbarten, fußläufig erreichbaren Parkhaus (Tor zur Stadt) möglich. Damit werden eine „Komplettversiegelung“ des Hofraumes vermieden und zugleich erhebliche Kosten für eine Tiefgarage eingespart.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof umgesetzt, welcher als Spielplatz, Treffpunkt und Erholungsraum - frei von parkenden Autos und Verkehrsemissionen- genutzt wird.



M 1:50



# Alexanderstraße 93-103

Beyer-Schubert Architekten

Beyer-Schubert

Architektur und Projektentwicklung

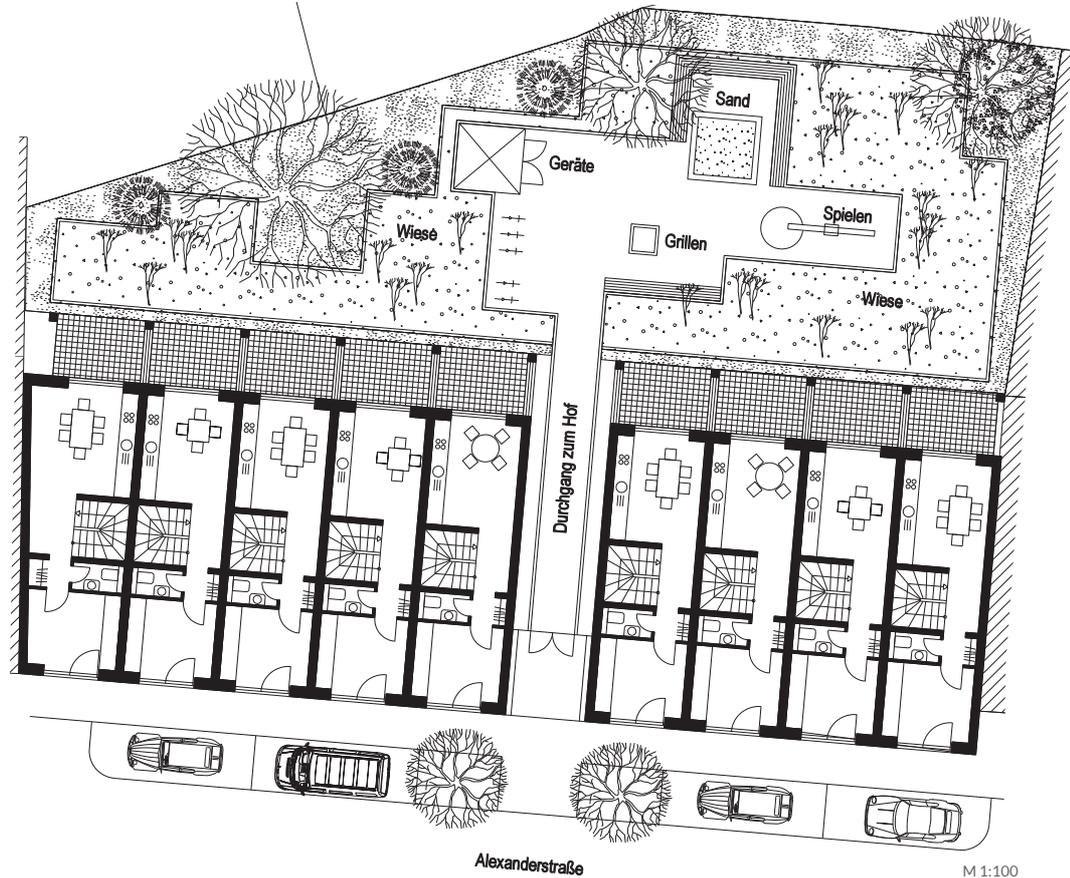
www.beyer-schubert.de

03691-887 82 88

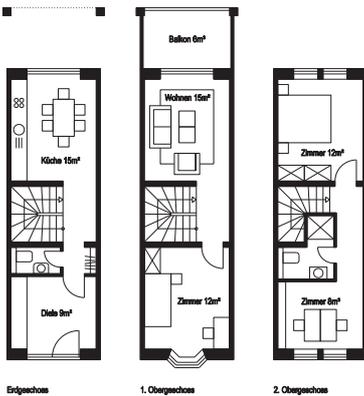


Der Neubau setzt sich aus separaten Wohngebäuden zusammen, welche durch ihre Grundrissgestaltung mit drei Vollgeschossen und einer Hausbreite von 3,50 m ein kleines Raumwunder darstellen. Jede Wohneinheit umfasst 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit genügend Platz für eine Kleinfamilie, ein Mini-Loft für Selbstständige oder ausreichend Wohn- und Arbeitsraum für Individualisten.

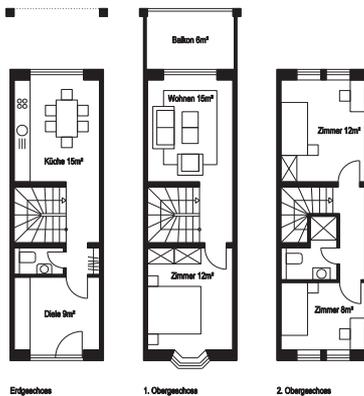
Der Entwurf sucht nicht nur nach höherer Lebensqualität auf der begrünten, gemeinschaftlichen Hofseite des Grundstückes sondern widmet sich auch dem Straßenraum: Eine verkehrsberuhigte Innenstadt, frei von dauerhaft rollendem Durchgangsverkehr soll zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität für die Bewohner und die Gäste der Stadt Eisenach realisiert werden.



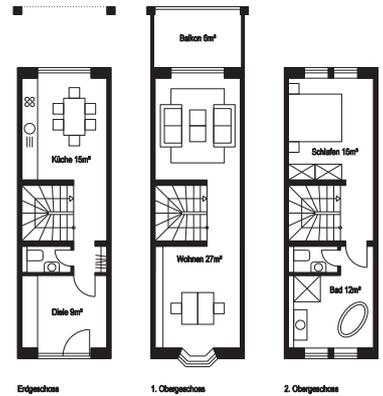
M 1:100



Typ 1 | Familie mit einem Kind - 90 m<sup>2</sup>

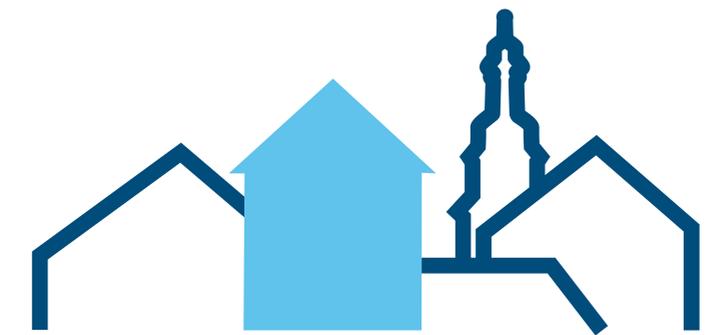


Typ 2 | Familie mit zwei Kindern - 90 m<sup>2</sup>



Typ 3 | Loft - 90 m<sup>2</sup>

M 1:100



ZENTRAL

**GENIAL**

Neues Wohnen in der Altstadt

ZWISCHEN **BACH** UND  
**LUTHER** BAUST UND WOHNST  
DU **ZUKUNFTSSICHER.**



[www.zentral-genial.de](http://www.zentral-genial.de)