

Abgrenzungsplan


 Untersuchungsgebiet SOP
 Eilenburg "Stadtzentrum"
 Fläche ca. 24,0 ha



Stadt Eilenburg

Städtebauliches Entwicklungskonzept
 "Stadtzentrum"

ORIGINALMAßSTAB 1:1.500


94640	15.07.2014	Worbs/Weber
1. Änd.		
2. Änd.		



7 Umsetzungsstrategie

Das Umsetzungskonzept untersetzt die erarbeiteten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten investiven als auch nicht investiven Maßnahmen und den jeweils geplanten Realisierungszeiträumen. Es ist gleichzeitig die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben sowie bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Der Maßnahmeplan im Anhang (**Plan 7 Maßnahmeplan**) stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen graphisch dar und verortet diese somit in der Gebietskulisse.

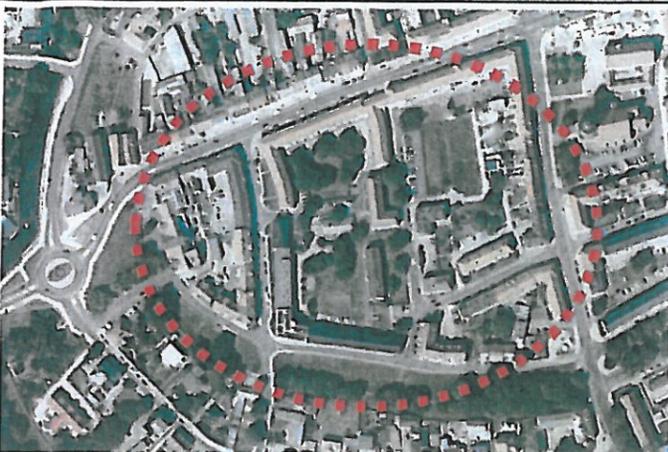
7.1 Schwerpunktbereiche

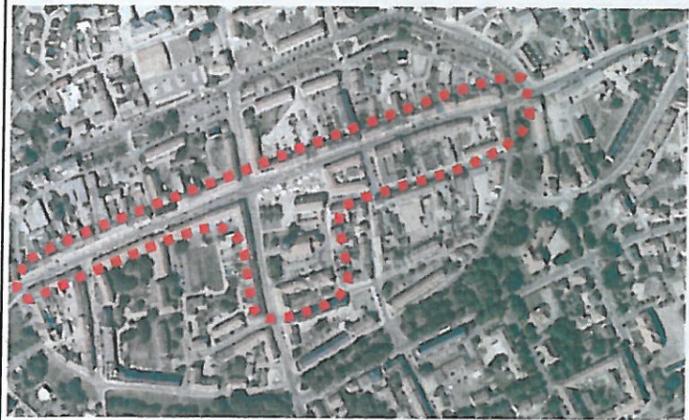
Nachfolgend werden die Schwerpunktbereiche

- I **Leipziger Straße / Rinckartstraße / Wallstraße / Eckartstraße**
- II **Leipziger Straße / Markt- und Nikolaiplatz / Torgauer Straße**
- III **Torgauer Straße / Dr.-Külz-Ring / Samuelisdamm**

weiter inhaltlich beschrieben und im Gesamtzusammenhang dargestellt.

Entlang aller Schwerpunkt- bzw. Teilbereiche verläuft die Hauptgeschäftsachse Leipziger Straße - Marktplatz - Torgauer Straße. Die Stärkung dieses zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes gilt für alle Teilbereiche der Gebietskulisse.

I Leipziger Straße / Rinckartstraße / Wallstraße / Eckartstraße	
	Vorgesehener Realisierungszeitraum
	2014 - 2019
	Voraussichtliche Kosten
1.110 T€	
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherstellung von attraktiven Quartieren und Bewahrung der Einzeldenkmale der Quartiersrandbebauung sowie der Sachgesamtheit „Wiederaufbaubereich im Stadtzentrum“ ▪ Stärkung und Anpassung der Wohnlage für Familien mit Kindern und ältere Menschen ▪ Erhalt und Stärkung des Gewerbestandortes (Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie), vor allem im Erdgeschossbereich ▪ bauliche Aufwertung der stadtbildprägenden Gebäudeensemble und Freiflächen ▪ Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden und Flächen 	
Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ weiterer Ausbau der Einzelhandelsstruktur in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot ▪ behutsame energetische Aufwertung des historischen Gebäudebestandes in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ▪ Umsetzung des Nahwärmeversorgungskonzeptes auf Grundlage der Machbarkeitsstudie ▪ Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter/Nutzer ▪ Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Erweiterung barrierearmer Wohnangebote ▪ Aufwertung vorhandener Freiflächen im Blockinnenbereich (z. B. Neuerrichtung Spielplatz, Treffpunkt Alt und Jung) ▪ Sanierungsmaßnahmen im Erschließungsbereich und Steigerung der Energieeffizienz technischer Anlagen (Straßenbeleuchtung) ▪ Neubau, Lückenschließung 	
Finanzierungsoptionen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsunternehmen und private Dritte, Stadtwerke ▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus SUO- Teil Aufwertung (2015) sowie SOP ▪ Fachförderung (u. a. KfW, Wohnungsbauförderung, EEG) 	

II Leipziger Straße / Markt- und Nikolaiplatz / Torgauer Straße	
	Vorgesehener Realisierungszeitraum
	2015 - 2019
	Voraussichtliche Kosten
	1.200 T€
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des Bereichs als Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandort ▪ Aufwertung/Neuordnung öffentlicher Flächen für Erholung, Begegnung, Kultur und Parken ▪ Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung, ggf. Schließen von Raumkanten ▪ Energetische Sanierung, Um- und Nachnutzung von funktionslos gewordenen Gebäuden ▪ Bewahrung der Kulturdenkmale und denkmalgerechte Sanierung 	
Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ weiterer Verdichtung und Stärkung der Einzelhandels- Dienstleistungsstruktur in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot ▪ Unterstützung des lokalen Engagements und Kommunikation (Citymanagement, Maßnahmen des Verfügungsfonds sowie des Wettbewerbsbeitrages „Ab in die Mitte“ 2013) ▪ Platzgestaltung/Neuordnung ruhender Verkehr an Nikolaikirche, Schaffung Barrierefreiheit ▪ stärkere Anbindung, Erschließung von Synergieeffekten zwischen Zentrum sowie Burgberg und Burgkelleranlagen ▪ nachfragegerechte Anpassung privater Bausubstanz durch Modernisierungs- und Umbauvorhaben ▪ energetische Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter ▪ Neubebauung Baulücke ▪ Aufwertungsmaßnahmen im Freiflächen- und Hofbereich 	
Finanzierungsoptionen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsunternehmen und Private Dritte ▪ anteilig Stadt und Finanzhilfen aus SUO- PT Aufwert. (bis 2015), SEP (bis 2016) sowie SOP ▪ Fachförderung (u. a. KfW) ▪ Mitteleinsatz aus Verfügungsfonds (u. a. Anteil priv. Dritter) 	

III Torgauer Straße / Dr.-Külz-Ring / Samuelisdamm	
	Vorgesehener Realisierungszeitraum
	2015 - 2019
	Voraussichtliche Kosten
660 T€	
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung der straßenbegleitenden Zeilenbebauung ▪ Stärkung und Anpassung der Wohnangebote für Familien mit Kindern und ältere Menschen ▪ Erhalt und Stärkung der Gewerbebereiche in der Torgauer Str. (Einzelhandel und Dienstleistungen, Freizeit) im Erdgeschossbereich ▪ bauliche Aufwertung von stadtbildprägenden Gebäuden und Freiflächen ▪ Umbau einer Gemeinbedarfsfolgeeinrichtung ▪ energetische Sanierung der Bausubstanz 	
Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Reduzierung des vorhandenen Leerstandes in Abwägung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ▪ Erhalt der Einzelhandelsstruktur in der Torgauer Str. in Verbindung mit einem multifunktionalen Angebot ▪ Umbau und Sanierung ehem. Gymnasium Dr.-Külz-Ring 9 ▪ energetische Aufwertung und Anpassung privater Bausubstanz/Nachverdichtung durch Neubauten ▪ Sanierungsmaßnahmen im Erschließungs- und Platzbereich (Buttergasse) ▪ Unterstützung des lokalen Engagements und Kommunikation (Citymanagement, ggf. Maßnahmen des Verfügungsfonds) 	
Finanzierungsoptionen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt, Eilenburg, Wohnungsunternehmen und private Dritte ▪ anteilig Stadt Eilenburg und Finanzhilfen aus SUO- Teil Aufwertung (2015) sowie SOP ▪ Fachförderung (u. a. KfW) ▪ ggf. Mitteleinsatz aus Verfügungsfonds 	

7.2 Maßnahmen und Umsetzungsplanung

Zeit-Kosten-Planung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenannahme für den voraussichtlichen Durchführungszeitraum von etwa 5 Jahren (2014 - 2019) mit der Option der möglichen Verlängerung des Förderzeitraumes. Die folgende Übersicht zeigt die aus heutiger Sicht geplante zeitliche Einordnung der vordringlichen Maßnahmen bis zum Jahr 2019.

KuF 2014 - 2020

	Gesamtausgaben in T Euro	Förderrahmen in T Euro
1. Vorbereitung		
Weitere Vorbereitung	9,0	9,0
Summe	9,0	9,0
2. Grunderwerb		
Summe	0,0	0,0
3. Ordnungsmaßnahmen		
Rückbau gemeindeeigener Gebäude	51,0	51,0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	973,0	913,0
Summe	1.024,0	964,0
4. Baumaßnahmen		
Erneuerung von Gebäuden - Gebäude privater Dritter	1.339,0	534,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	247,0	210,0
Summe	1.586,0	744,0
5. Sicherungsmaßnahmen		
	0,0	0,0
Summe	0,0	0,0
6. Sonstige Maßnahmen		
Vergütung für Sanierungsträger-/ beauftragte	90,0	90,0
Evaluation	20,0	20,0
Verfügungsfonds	60,0	30,0
INSEK / Stadtlumbau- / Handlungskonzept	15,0	15,0
Summe	185,0	155,0
Summe Gesamtausgaben	2.804,0	1.872,0

Maßnahmen	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	Antragsjahr 2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Vorbereitung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme									
1.2 Weitere Vorbereitung									
Öffentlichkeitsarbeit		9,0	9,0		3,0		3,0		3,0
Summe Vorbereitung 2014 - 2019		9,0	9,0		3,0		3,0		3,0
2. Grunderwerb der Gemeinde einschließlich Nebenkosten									
Summe Grunderwerb 2014 - 2019		0,0	0,0						0,0
3. Ordnungsmaßnahmen									
3.4 Rückbau gemeindeeigener Gebäude									
Nordring 14 inkl. Freiflächengestaltung		51,0	51,0				51,0		
Summe Rückbau gemeindeeigener Gebäude		51,0	51,0				51,0		
3.6 Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen									
Nikolaiplatz	4.360m²*1,60€= 698 T€ FOG	678,0	678,0		114,0		99,0		465,0
Rollenstraße - Straßenerneuerung		120,0	60,0						60,0
Energieeffiziente Straßenbeleuchtung		75,0	75,0						60,0
Gehweg Dr. Külz-Ring (Grünanlage)	ca. 3.000 m²	100,0	100,0						100,0
Summe Erschließungsanlagen		973,0	913,0		114,0		99,0		465,0
Summe Ordnungsmaßnahmen 2014 - 2019		1.024,0	964,0						120,0

Maßnahmen	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	Antragsjahr 2014	2015	2016	2017	2018	2019
4. Baumaßnahmen									
4.1 Erneuerung von Gebäuden									
4.1.1 Gebäude privater Dritter									
Eckartstraße 21, 22, 23		90,0	36,0					30,0	6,0
Eckartstraße 24a - Wohngebietstreif	Außenanlagen	23,0	9,0		9,0				
Karlstraße 1, 4		75,0	30,0					20,0	10,0
Torgauer Straße 1-3		60,0	24,0			24,0			
Torgauer Straße 4-6		75,0	30,0			30,0			
Torgauer Straße 7-9		75,0	30,0			30,0			
Torgauer Str. 49		45,0	18,0				6,0		12,0
Leipziger Straße 53-55		228,0	90,0				24,0		66,0
Leipziger Str. 10, 11a-b		60,0	24,0						24,0
Leipziger Straße 14, 20		25,0	10,0					10,0	
Rollenstraße 23		110,0	44,0						44,0
Samuelisdamm 3-8		75,0	30,0					24,0	6,0
Wallstraße 5		90,0	36,0					30,0	6,0
Buttergasse - Wohnumfeld		60,0	24,0						24,0
Rinckartstr. 21		23,0	9,0						9,0
Rollenstraße – Freifl.-gestaltung Quartier		225,0	90,0				18,0	36,0	36,0
Summe Gebäude privater Dritter		1.339,0	534,0		9,0		102,0	180,0	243,0

Maßnahmen	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro							
		Kosten gesamt	davon förderfähig	Antragsjahr 2014	2015	2016	2017	2018	2019
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgesinrichtungen									
4.2.7 Soziokulturelle Einrichtungen									
Dr. Külz-Ring 9 (VHS)		247,0	210,0					210,0	
Summe Soziokulturelle Einrichtungen		247,0	210,0					210,0	
Summe Baumaßnahmen 2014 - 2019		1.583,0	744,0		8,8	102,0		390,0	243,0
6. Sonstige Maßnahmen									
6.1 Vergütung für Sanierungsträger-/ beauftragte									
Honorar Sanierungsträger		90,0	90,0		15,0	18,0	18,0	18,0	21,0
Summe Vergütung		90,0	90,0		15,0	18,0	18,0	18,0	21,0
6.5 Evaluation									
Evaluation / Gesamtabrechnung		20,0	20,0						20,0
Summe Evaluation		20,0	20,0						20,0
6.7 Verfügungsfonds									
Verfügungsfond		60,0	30,0		6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Summe Verfügungsfonds		60,0	30,0		6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
6.8 INSEK / Stadtbau- / Handlungskonzept									
INSEK / Stadtbaukonzept		15,0	15,0		6,0				9,0
Summe INSEK / Stadtbau- / Handlungsk.		15,0	15,0		6,0				9,0
Summe Sonstige Maßnahmen 2014 - 2020		185,0	155,0		27,0	24,0	24,0	24,0	56,0
Gesamtausgaben 2014 - 2019		2.804,0	1.872,0		153,0	174,0	594,0	534,0	417,0

Misstände und Potenziale

-  Untersuchungsgebiet SOP
Eilenburg "Stadtzentrum"
Fläche ca. 24,0 ha
- Gebäude**
-  Neubau / sanierte Bausubstanz
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  hoher Sanierungsbedarf
-  Nebennutzung bzw. Gebäude nicht einsehbar
-  ruinöse Bausubstanz
- Nutzung**
-  Leerstand gesamtes Gebäude
-  Gewerbeleerstand EG/
Leerstandskonzentration OG
-  unmassstäblich / nicht standortgerechte Nutzung
-  Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung
und Gastronomie
- Freiflächen**
-  Gestaltungsbedarf öffentlich wirksamer Freiräume
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Beengte Lage und Defizite in Hofbereichen
-  fehlende Raumkante
-  Defizite Platzgestaltung
-  Störung des zusammenhängenden Grünzuges
- Erschließung**
-  Mängel im Erschließungsbereich
-  ungeordnetes Parken
-  erhöhte Verkehrs-/Emissionsbelastung
-  Handlungsbedarf Straßenbeleuchtung



Stadt Eilenburg

Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Stadtzentrum"

ORIGINALMASSSTAB 1:1.500

94640	15.07.2014 Werbs/Weber
1. Änd.	
2. Änd.	





Maßnahmeplan

-  Untersuchungsgebiet SOP
Eilenburg "Stadtzentrum"
Fläche ca. 24,0 ha
- Gebäude**
-  vordringliche Sanierung
-  Sanierung/Instandsetzung
-  Nebennutzung
-  Rückbau
-  Umnutzung/Umbau
-  Nachverdichtung
Neubau/Ersatzneubau/Erweiterung
- Freiflächen**
-  Gestaltungsmaßnahmen Grünflächen
-  Nachverdichtung EFH/ZFH
-  Nachverdichtung MFH/WGH
-  Prüfung Ordnungsmaßnahmen Hofbereiche
-  Platzgestaltung
-  Betonung Raumkante mit landschafts-
gestalterischen Mitteln
-  Neuschaffung halböffentlicher Spielplatz
-  Lückenschluss Grünvernetzung
- Erschließung**
-  Sanierungsmaßnahmen im Erschließungsbereich
-  Gestaltung/Neuschaffung Parken
- Funktionen**
-  Schwerpunkt Stärkung Einzelhandel- und
Dienstleistungen/Verfügungsfonds/
Citymanagement
-  Erschließung von Synergieeffekten

Stadt Eilenburg

Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Stadtzentrum"



94640	23.07.2014	Worbs/Weber
1. Änd.		
2. Änd.		

