

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) Gründerzeit Waldheim

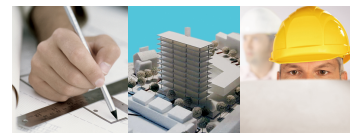


Auftraggeber:
Stadt Waldheim
Niedermarkt 1
04736 Waldheim



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnow-Straße 20
04317 Leipzig

Beschlussstand: 12.04.2012



Abbildungsverzeichnis	3
1. Verständnis der Aufgabenstellung.....	4
2. Gebietscharakteristik und Problembewertung	5
Stadtgeschichte und -struktur	5
Wohnungsangebot und -nachfrage	8
Landesplanerische Zielvorgaben	14
Untersuchungsgebiet Gründerzeit Waldheim	15
3. Integrierte Stadtentwicklungsstrategie.....	17
Zieldefinition zur Stadtentwicklung	17
Stand Leitbild	19
Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie	20
4. Zieldefinition und Handlungsansätze	23
Entwicklungsziele für das Stadtumbaugebiet	23
Ableitung Handlungsansätze	23
5. Umsetzungskonzept	24
Maßnahmeplanung	24
Förderstrategie	37
Anlagen.....	44
Fotodokumentation	44



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baustrukturelle Klassifizierung Waldheims (InSEK 2009)	6
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für die Städte der Region Döbeln/ Mittweida.....	9
Abbildung 3: Prognose zur Entwicklung ausgewählter Nachfragergruppen (InSEK 2009)	10
Abbildung 4: Übersichtskarte Wohnungsleerstand (InSEK 2009).....	12
Abbildung 5: Übersichtsplan Untersuchungsgebiet Stadtumbau	15
Abbildung 6: Abgrenzung Schwerpunkträume (InSEK 2009)	21
Abbildung 7: Entwurf InSEK zur Anpassung Stadtumbaugebiet	22
Abbildung 9: Maßnahmen Schwerpunktraum Härtelstraße	24
Abbildung 10: Maßnahmen Schwerpunktraum Luise-Romstedt-Straße.....	25
Abbildung 11: Maßnahmen Schwerpunktraum Bahnhofstraße	26
Abbildung 12: Maßnahmen Schwerpunktraum obere Bahnhofstraße	27
Abbildung 13: Maßnahmen Schwerpunktraum Hohe Straße.....	28
Abbildung 14: Maßnahmen Schwerpunktraum Döbelner Straße.....	29
Abbildung 15: Maßnahmen Schwerpunktraum Mittweidaer Straße.....	30
Abbildung 8: Maßnahmen Schwerpunktraum Altstadt/ Zschopau	31
Abbildung 16: Übersicht Gesamtausgaben Maßnahmeplanung nach Kostengruppen	32
Abbildung 18: Übersicht Aufwertungsmaßnahmen Stadtumbaugebiet Waldheim	33
Abbildung 19: Übersicht Aufwertungsmaßnahmen Gründerzeit	34
Abbildung 20: Maßnahmeplan Stadtumbau Waldheim.....	35
Abbildung 17: geförderter Rückbau von Wohngebäuden nach Teilräumen	36
Abbildung 21: Finanzmittelbedarf Stadtumbaumaßnahmen	37
Abbildung 22: Finanzierungskonzept Stadtumbaumaßnahmen	38
Abbildung 23: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Gründerzeit Waldheim“	39
Abbildung 24: Übersichtsplan Entwicklung Stadtumbaukulisse in Waldheim.....	40
Abbildung 25: räumliche Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus in Waldheim	41
Abbildung 26: Förderschwerpunkte nach Schwerpunkträumen	41



1. Verständnis der Aufgabenstellung

Der demografische und strukturelle Wandel stellt mit erhöhter Intensität die neuen Bundesländer aktuell und zukünftig vor erhebliche Herausforderungen, mit denen sich Waldheim gleichermaßen konfrontiert sieht. Die Hauptzielsetzung der Stadtentwicklung Waldheim wird weiterhin in der Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsstandort mit regionaler Bedeutung liegen. Unter Berücksichtigung der zunehmend negativen Prognosen für die künftige Bevölkerungsentwicklung ist hier eine klare Konzentration der kommunalen Aktivitäten auf notwendige und erfolgversprechende Bereiche der Stadtentwicklung zu setzen – und zwar sowohl thematisch als auch inhaltlich.

Vor diesem Erfordernis eines weitsichtigen, kommunalpolitischen Handelns beschloss der Stadtrat der Gemeinde am 03.12.2009 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Waldheim 2020“, das als Prognose- und Handlungsinstrument Ziele sowie Wege für die Entwicklung der Gesamtgemeinde anhand von fachübergreifend erarbeiteten Strategien aufzeigen soll. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, der zu erwartenden Trends am Wohnungsmarkt sowie der vorhandenen Fachplanungen einzelne Entwicklungsbereiche, aus denen die Fördergebiete abgeleitet werden. Der Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes ist somit in der Feststellung städtischer Problembereiche (thematisch und räumlich) und der Definition gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsziele zu sehen.

Die im InSEK erfolgten Schwerpunktsetzungen sind durch vertiefende Untersuchungen von Teilräumen in weiteren Schritten konzeptionell zu untersetzen. Verfahrenleitend waren dabei die im Baugesetzbuch (§ 171a Abs. 3) definierten allgemeinen Ziele von Stadtumbaumaßnahmen:

- Anpassung der Siedlungsstruktur, des Wohnungsangebotes und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an die veränderte Nachfrage
- Stärkung der innerstädtischen Bereiche unter Erhalt der historischen Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Mängel durch Um- oder Zwischennutzung.

Die Untersetzung der im InSEK dargelegten Förderstrategie mit einer konkreten Maßnahmeplanung (inkl. Zeitplan, Kosten- und Finanzierungsplan) erfolgt in dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Gebiet der Innenstadt (Altstadt und angrenzende Gründerzeitviertel) und beschränkt sich auf die Umsetzung von Einzelmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus.

Als weiteren Umsetzungsschritt der Stadtentwicklungsstrategie war die Anpassung der Städtebauförderkulisse vorzunehmen. Dabei war im Zuge der veränderten Rahmenbedingungen in der Städtebauförderung (degressive Mittelausstattung, Auslaufen Stadtsanierung, neue zeitlich begrenzte Programme, kurze Beantragungszeiträume) die Förderstrategie insgesamt entsprechend anzupassen. Insbesondere im Stadtumbau muss die vorgesehene Konzentration des Fördermitteleinsatzes auf die räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung sich auch in reduzierten Fördergebietsgrößen widerspiegeln. Das aktuell bestehende Stadtumbaugebietes wurden daher entsprechende der Forderungen des Fördermittelgebers an die konkreten Problemlagen, Zielsetzungen und Maßnahmekonzepte angepasst und setzt damit die in der Programmausschreibung für die Städtebauförderprogramme 2011 und 2012 benannten Prioritäten bei der Aktualisierung der Förderkulisse konsequent um.

Auch in der inhaltlichen Schwerpunktsetzung des Stadtumbauprozesses in Waldheim werden die Neuausrichtung der Städtebauförderung allgemein und des Programms Stadtumbau Ost im Speziellen umgesetzt. Die Konzentration der kommunalen Interventionen erfolgt mit der klaren Zielsetzung der Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt durch Differenzierung des Wohnungsangebotes, der Beseitigung städtebaulicher Missstände unter Erhalt der historischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen und der Qualifizierung des öffentlichen Raumes.



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Stadtgeschichte und -struktur

Stadtentstehung

Waldheim wurde an einer die Zschopau querenden Furt gegründet, über die eine wichtige Salzstraße, der „alte Böhmisches Weg“, führte. Die rasche Entwicklung verdankte die Siedlung dieser günstigen Lage und dem Schutz eines befestigten Platzes (Burg oder Gutsherrensitz). Neben den Kriegen und den ihnen folgenden Seuchen litt Waldheim durch häufige Feuersbrünste, die mehrfach fast die halbe Stadt in Schutt und Asche legten und zur Stagnation des Städtchens führte. Haupterwerbszweige der Bevölkerung waren neben dem Ackerbau vor allem die Weberei und die Tuchmacherei.

Zu einem wesentlichen Impuls der Stadtentwicklung wurde die Fertigstellung der 1845 begonnene Eisenbahnlinie Chemnitz – Riesa im Jahr 1852 bei. Der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung wurde auch in der rasant stattfindenden Stadterweiterung deutlich. Das Gebiet am linken Flussufer, das Mitte des 19. Jahrhunderts noch Leipziger Vorstadt hieß, wurde nun erschlossen und bebaut, erst bis zur Eisenbahn, dann auch oberhalb der Bahnlinie, bis die Stadt 1905 mit Richzenhain zusammenwuchs. Im 19. Jahrhundert hat sich die Einwohnerzahl der Stadt fast verzehnfacht.

Die damalige Bautätigkeit zeigt sich auch heute noch im Stadtbild. Die aufwendigen kurz nach der Jahrhundertwende im aufgekommenen Jugendstil errichteten Bürgerhäuser bestimmen eine Reihe von Straßenzügen. Insgesamt stellt die Epoche zwischen 1850 und 1910 die stärkste Wachstumsphase der Stadt dar, die mit dem Beginn des Ersten Weltkrieges 1914 endet.

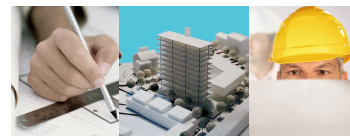
Die Stadt Waldheim blieb im Zweiten Weltkrieg von unmittelbaren Kriegsfolgen verschont. Gebäudeschäden als Kriegsfolge hat es in Waldheim nicht gegeben, wodurch sich der heute noch hohe Anteil an Siedlungsstrukturen, die vor 1918 errichtet wurden erklärt.

Die nächste Stadtentwicklungsphase ist durch Stadterweiterungen des sozialistischen Wohnungsbaus ab 1956 gekennzeichnet. Zu Lasten der historischen Bestandsgebäude wurde der Fokus der Bautätigkeit einseitig auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Form der Zeilenbebauung konzentriert. Aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen an der historischen Bausubstanz und dem dadurch zunehmenden Wohnungsabgang in Verbindung mit einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit ab den 70er Jahren entstand in Waldheim Wohnungsmangel und Unzufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt. Der in den vierzig Jahren Sozialismus entstandene Instandhaltungsrückstand an der gründerzeitlichen Bausubstanz hat noch heute negative Folgen für das Stadtbild und die Wohnsituation in den betroffenen Stadtteilen.

Die seit der Wende eingetretenen Veränderungen am Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklungspolitik führten zu erheblichen Verbesserungen der Wohnsituation in weiten Bereichen des Stadtzentrums, insbesondere der historischen Altstadt. Neben der umfangreichen Sanierung historischer Bestandsgebäude in den innerstädtischen Bereichen wurde die zur Wende 1990 bestehende erhebliche Nachfrage am Wohnungsmarkt sowohl im Bereich der Einfamilienhäuser als auch bei den Mehrfamilienhäusern durch einer Reihe von Neuerschließungen in den Randlagen der Kernstadt sowie in den Ortsteilen, die den Siedlungskörper befriedigt.

Stadtstruktur

Da die Stadt Waldheim seit Mitte des 19. Jahrhunderts von größeren Stadtbränden sowie von Kriegszerstörungen verschont geblieben ist, lässt auch heute noch die Bauweise Rückschlüsse auf das Erschließungs- bzw. Bebauungsalter der einzelnen Stadtgebiete zu.



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Das historische Stadtzentrum am Ober- und Niedermarkt sowie an die JVA angrenzenden Bereiche (Schlossberg/ -platz, An der Schlossmauer, Kornhausstraße) und die Niederstadt sind geprägt von einer geschlossenen Blockbebauung, die fast die gesamte Grundstücksfläche nutzt. In diesen Stadtgebieten erhielt sich das mittelalterliche Straßennetz trotz der häufigen Stadtbrände und Kriegszerstörungen fast vollständig. Da eine Vielzahl deutlich vor 1832 errichteten Gebäuden erhalten ist, besitzt das Waldheimer Stadtzentrum ein sehr historisches Stadtbild. Häufig sind die Gebäude der historischen Altstadt im Erdgeschoss mit Gewerberäumen ausgestattet, so dass sie sich heute als lebendiges Geschäftszentrum präsentiert. Im Bereich um den Ober- und Niedermarkt ist ein Großteil der Waldheimer Handel- (kleinteiliger Einzelhandel) und Dienstleistungseinrichtungen konzentriert.

Die im Rahmen der Industrialisierung der Stadt entstandenen Wohngebiete weisen ein deutlich anderes Erscheinungsbild auf. Zwar dominiert auch in diesen Gebieten eine geschlossene Bebauung der Blockränder, allerdings deuten die größere Geschossigkeit und die bauliche Gestaltung/ Ausführung auf das jüngere Baualter hin.

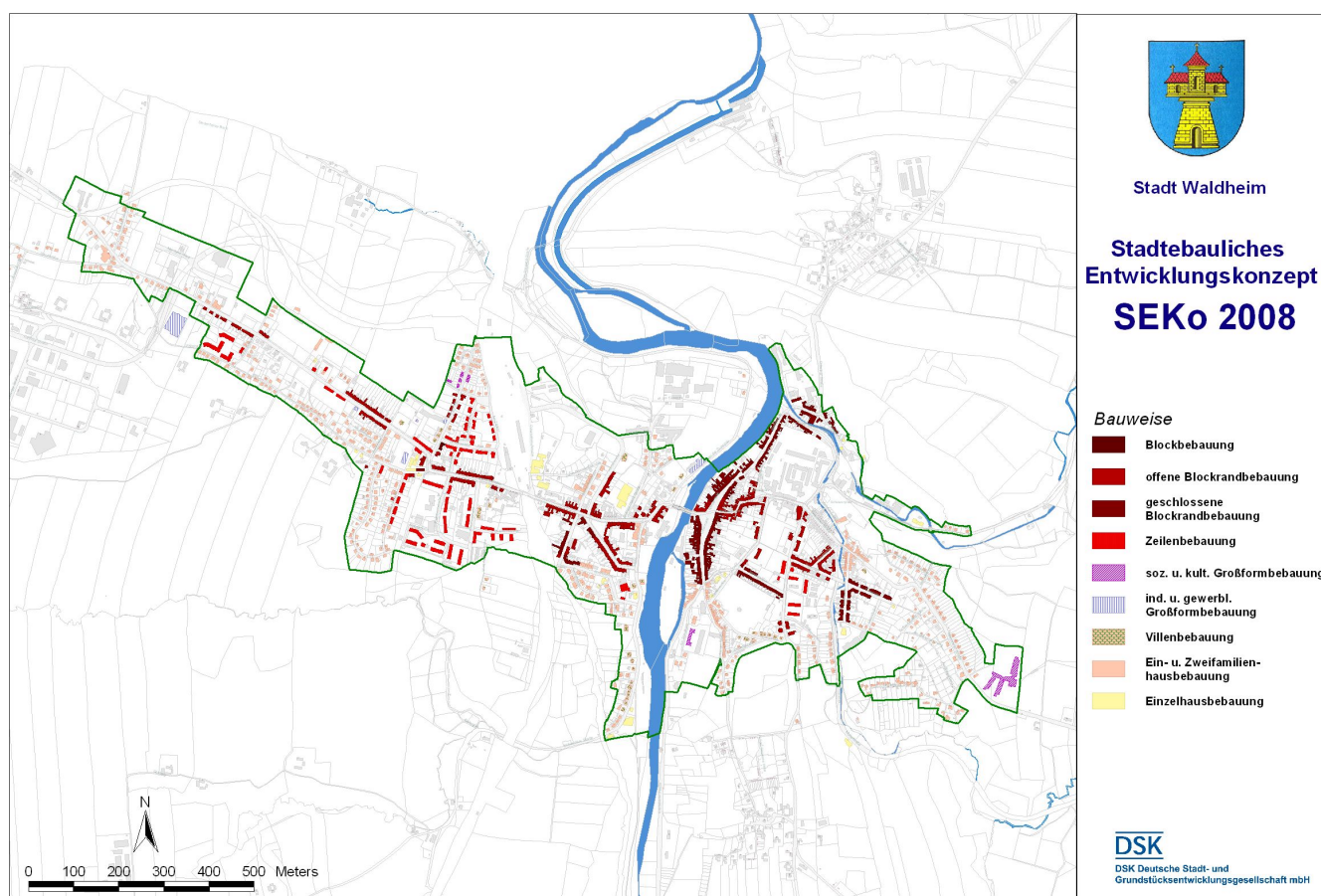


Abbildung 1: Baustrukturelle Klassifizierung Waldheims (InSEK 2009)

Während in den östlichen Erweiterungen (Talstr./ Feldstr., Hohe Straße, Dresdner Str.) die Bebauung überwiegend vor 1890 stattgefunden hat und somit der Gründerzeit zuzuordnen ist, fand die Erschließung jenseits der Zschopau (Härtelstr., Bahnhofstr., Breitscheidstr.) großteils im 20. Jahrhundert statt und repräsentiert damit eher die Phase des Jugendstils. Bei beiden Baustilen nimmt der Überbauungsgrad der Grundstücke deutlich ab, so dass der Anteil der nutzbaren Grundstücksfreiflächen als verhältnismäßig günstig zu bewerten ist. Außer im Bereich der Bahnhofstraße sind neben dem Wohnen kaum andere Funktionen in den Gebäuden integriert. Zwar sind in räumlicher Nähe oft größere



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

und kleinere Gewerbebetriebe errichtet worden, die intensive Funktionsmischung, wie sie aus vielen anderen Quartieren dieser Zeit bekannt ist, bildete sich in Waldheim nur begrenzt aus. Ein erhebliches Problem in der Waldheimer Stadtentwicklung stellen die nach 1990 brachgefallenen, zumeist aus der Gründerzeit stammenden ehemaligen Gewerbeflächen dar. Zwar wurden im Rahmen verschiedener Förderprogramme (u.a. EFRE) einzelne größere Branchen beseitigt, dennoch beeinträchtigen eine Reihe problematischer Objekte das Erscheinungsbild und die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Stadtgebiete. Vor allem die Gewerbebrachen am ehemaligen Güterbahnhof, die Spindelfabrik an der dem Stadtzentrum unmittelbar gegenüberliegenden Zschopauseite und einzelne vormals sozio-kultureller Einrichtungen (Lindenhof, Jugendherberge u.w.) seien an dieser Stelle genannt.

Aufgrund des Baualters, bauhistorischer Besonderheiten aber auch wegen der stadt-geschichtlichen Bedeutung dieser zwei ältesten stadtstrukturellen Einheiten konzentriert sich hier ein Großteil der Einzeldenkmale der Stadt Waldheim. Auch hieraus ist die Bedeutung dieser Quartiere ablesbar.

Nach dem ersten Weltkrieg fanden nur noch vergleichsweise geringe Stadterweiterungen statt. Unmittelbar nach dem Krieg wurden begonnenen Großprojekte der Infrastruktur abgeschlossen (neues Bahnhofsgebäude, Post) und einzelne Wohnprojekte im typischen Stil der Genossenschaftsbauten der 20er/ 30er Jahre realisiert (Hauptstr., Lindenplatz, Bergstr.).

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR wurde in den 60er/ 70er Jahren auch in Waldheim entsprechende Wohngebiete der Zeilenbebauung (Breuningstr./ Goldbornstr., Petsalozzistr., Hainichener Str.) entwickelt. Sie sind für die damalige Größe der Stadt vergleichsweise klein und lösten das vorliegende Wohnungsproblem in keinster Weise. Verschärfend kam hinzu, dass das Bauge-schehen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung in Waldheim in den 80er Jahren nicht fortgeführt wurde. Aus diesem Grund gibt es in Waldheim auch nicht die typischen Plattenbauten aus dieser Zeit. Auch in der DDR-Zeit entstand eine Reihe von Einfamilienhaussiedlungen.

In den 90er Jahren fand in Waldheim eine rege Bautätigkeit statt – zwischen 1990 und 2000 wurden in Waldheim Bauplätze für über 800 Wohnungen erschlossen. Vor allem der Mehrfamilienhausbau dominierte mit fast 680 WE (Fröbelstr., Vogtstr., Goldene Höhe u.a.). Hinzu kamen eine Reihe größerer und kleinerer Einfamilienhausstandorte (z.B. Vogtstr., Am Breitenberg, Bergstr.).

Die Stadt Waldheim liegt in einer sehr attraktiven und erlebbaren landschaftlichen Situation. Der Siedlungskörper der Kernstadt selbst ist aufgrund seiner geschichtlichen Entwicklung und Struktur mit verhältnismäßig kleinen und in ihrem Gesamtanteil eher unzureichenden Grün- und Erholungsflächen ausgestattet. Als größere öffentliche Freiflächen sind der Oberwerder, der neu entstandene Augustinerplatz und der Brückenmühlenpark zu nennen, die durch kleinere Stadtplätze (u.a. Denkmalplatz an der Bahnhofstraße) ergänzt werden. Der Großteil des innerstädtischen Erholungspotenziales liegt im Bereich der unmittelbar angrenzenden bewaldeten Höhen (Wachberg, Goldene Höhe, Bornberg, Pfaffenberg, Eichberg, Kreuzfelsen, J.-S.-Bach-Höhe, Breitenberg) und der Grünzüge entlang der Zschopau und deren Nebenbächen.

Für den Bereich der Erholungsnutzung stehen weitere Freiflächen (Friedhof) und die recht umfangreichen, zumeist am Stadtrand gelegenen Kleingartenanlagen zur Verfügung. Die Stadt Waldheim und ihre Ortsteile verfügen zudem über eine Vielzahl an Spielplätzen.

Insgesamt ist jedoch vor allem in den Bereichen mit dichter Bebauung ein Defizit an kleinen, wohnungsnahen, nutzbaren Grünflächen zu verzeichnen.



Wohnungsangebot und -nachfrage

Entwicklung der Nachfragesituation

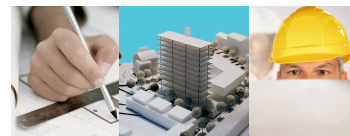
Die Einwohnerentwicklung der Stadt Waldheim, und damit auch der Umbau und die Erweiterung des Siedlungskörpers, standen schon immer in engem zeitlichem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung. So lassen sich an der Bevölkerungskurve die Depression der 30er Jahre des 19. Jahrhunderts ebenso wieder finden, wie der Aufschwung mit Beginn des Eisenbahnzeitalters (ab 1845) und der rasante Aufstieg der Stadt ab der Mitte des 19. Jahrhunderts. 1910 lebten 12.325 Menschen in Waldheim. Die Folgen des Ersten Weltkrieges und der anschließenden Weltwirtschaftskrise führten zu einer Stagnation der Einwohnerzahl bis 1933. Der beginnende Aufschwung wurde vom Kriegsbeginn 1939 gestoppt – die Einwohnerzahl von über 13.150 wurde nie wieder erreicht. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges konnte die Stadt nicht von dem Bevölkerungszuzug aufgrund der Umsiedlungen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten profitieren. Die Einwohnerzahl sank bis zur Volkszählung 1950 auf 12.588.

Die Einwohnerzahl der Stadt Waldheim blieb in den ersten 25 Jahren der DDR recht stabil. Zwar sank sie in den Jahren bis zum Mauerbau 1961 von über 12.000 auf unter 11.300 wuchs dann aber wieder bis zum Jahr 1974 auf fast 12.000. Seit dem Jahr 1974 war jedoch ein kontinuierlicher Bevölkerungsschwund zu verzeichnen. Insgesamt verlor die Stadt im Zeitraum 1974 bis 1988 etwa 15% seiner Bürger – eine jährliche Abnahme um 1%. Ursache war die zu diesem Zeitpunkt unbefriedigende Wohnsituation vieler Waldheimer im Vergleich zu der in einigen Nachbarstädten. Die geringe Neubautätigkeit und die zunehmende Verschlechterung der historischen Gebäudesubstanz schwächten den Wohnstandort erheblich. Hingegen nahm die Nachbarstadt Hartha allein zwischen 1977 und 1982 um über 11% zu während Waldheim und Leisnig im gleichen Zeitraum jeweils 6,5% an Einwohnern verlor. Ein enger zeitlicher Zusammenhang von Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung ist sowohl in den einzelnen Kommunen, als auch in den Verschiebungen zwischen diesen in der DDR-Zeit sehr gut nachweisbar.

Mit dem Beginn der gesellschaftlichen und politischen Wende im Sommer 1989 bekam das Abwanderungsverhalten eine zusätzliche Dynamik. Allein in den Jahren 1989 und 1990 sank die Einwohnerzahl um fast 600 – 5,5% der Bürger von 1988. Insgesamt verlor Waldheim in den Wendejahren 1989 bis 1992 etwa 1.100 Einwohner.

Nach den erheblichen Bevölkerungsverlusten in den unmittelbaren Nachwendejahren kam es in Waldheim zu einer längeren Stabilisierungsphase in der Einwohnerentwicklung. Eine wesentliche Ursache ist in der Erschließung einer Vielzahl von Neubauvorhaben, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus zu sehen. In den Jahren 1994 bis 1996 konnte die Stadt Waldheim entgegen dem regionalen Trend Einwohnergewinne erzielen. Mit etwa dem Jahr 2000 endet diese kurze Wachstumsphase. Zu diesem Zeitpunkt lebten in Waldheim etwa 9.500 Menschen. Seit dieser Zeit verliert Waldheim im Schnitt jährlich etwas über 1% seiner Bevölkerung. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren stabilisiert, da sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen einen negativen Saldo aufweisen. Die Geburtenausfälle Mitte der 90er Jahre und die anhaltende Abwanderung junger Erwachsener wird diese Entwicklung weiter verfestigen (Ausfall Elterngeneration – demographisches Echo, deutlich sinkender Anteil an Frauen im gebärfähigem Alter).

Die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen geht für die Stadt Waldheim von einer Einwohnerzahl von unter 7.000 im Jahr 2025 aus. Mit der prognostizierten Bevölkerungsabnahme von 19% zwischen 2010 und 2025 liegt Waldheim schlechter als die Städte in der Region.



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Gemeinde	2010	2025		Veränderung zu 2010 in %	
		Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
Döbeln	21,3	18,6	18,1	-12,7	-15,0
Hainichen	8,9	7,4	7,2	-16,9	-18,5
Hartha	7,8	6,6	6,4	-15,6	-17,3
Leisnig	9,1	7,6	7,5	-16,2	-17,8
Mittweida	15,5	13,6	13,2	-12,7	-15,2
Roßwein	6,9	6,1	6,0	-11,4	-13,7
Waldheim	8,4	7,0	6,8	-17,4	-19,0

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für die Städte der Region Döbeln/ Mittweida

Es ist in den nächsten Jahren jedoch nicht nur eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen, sondern es ist auch mit einer recht deutlichen Veränderung der Altersstruktur zu rechnen. Höhere Lebenserwartung bei den starken Jahrgängen und zurückgehende Geburtenzahlen sind hierfür der Hauptgrund. Aber auch die Wanderungen bewirken eine Änderung der Altersstruktur. Da den Wanderungsverlusten bei den jungen und mittleren Bevölkerungsschichten regelmäßig Wanderungsgewinne der über 60-Jährigen gegenüberstehen verändert sich direkt die Altersstruktur der Waldheimer Bevölkerung. Hinzu kommt der indirekte Effekt der ausbleibenden Geburten durch die Abwanderung junger Menschen. Bei der Analyse der Zielregionen wird deutlich, dass eine zunehmende Abwanderung in die alten Bundesländer aus arbeitsbedingten Gründen oder im Zuge der Ausbildung zu verzeichnen ist, Waldheim im Nahbereich aber eher von den Wanderungsbewegungen profitiert.

Diese Veränderungen der Einwohnerschaft haben natürlich deutliche Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Die Stadt Waldheim steht jedoch nicht nur vor dem Problem der quantitativen Veränderung der Nachfrage, sondern auch die qualitativen Aspekte werden sich wandeln. Gerade die Überalterungstendenzen bestimmen die Nachfrageänderungen der nächsten Jahre:

- der Anteil der Haushaltsgründer wird sich stark verringern – eine Halbierung der 18 bis 25-Jährigen ist auch in Waldheim zu erwarten
- gleichzeitig steigt der Anteil der Hochaltrigen (über 85 Jahre) um etwa 50 %
- die Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen nimmt bis 2010 ab, stabilisiert sich bis 2015 um dann erneut abzunehmen

Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies u.a., dass

- die Anzahl der altersbedingten Haushaltsaufgaben nicht adäquat durch Neugründungen zu ersetzen sind,
- die Nachfrage nach altersgerechten Wohn- und Dienstleistungsangeboten hingegen deutlich steigen wird,
- neben den Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt auch mit einem deutlichen Rückgang der Eigentumbildung zu rechnen ist, da die relevante Altersgruppe abnimmt.

Im Rahmen der InSEK-Erarbeitung 2009 wurde auf Basis der 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen für die Stadt Waldheim der Bedarf nach altengerechten Wohnangeboten prognostiziert. Danach steigt die Gruppe der Hochaltrigen (über 85 Jahre) um 65% auf über 370 im Jahr 2020. Hinzu kommen weiter 420 Bürger im Alter von 80 bis 85 Jahre. Insgesamt werden 2020 deutlich über 10% der Bevölkerung über 80 Jahre sein. Der Anzahl der altersbedingt Pflegebedürftigen über 75 Jahre wird von etwa 220 auf 280 steigen – eine Zunahme um 27%. Unter diesen Aspek-



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

ten ist die Sicherstellung seniorenrechter Wohn- und Betreuungsangebote von erheblicher Bedeutung für die Weiterentwicklung und Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie. Vor allem auch die zunehmende Überschneidung von Pflegefällen, die gleichzeitig von Altenarmut betroffen sind (wendebedingt gebrochene Lebensläufe mit entsprechenden Folgen für Rentenniveau, v.a. ab Geburtsjahr 1940) wird Probleme hervorrufen, die auf kommunaler Ebene nur schwer gelöst werden können.

Von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Waldheim wird auch das Angebot an bezahlbaren familienfreundlichen Wohnungen sein. Das derzeitige Angebot muss deutlich differenzierter werden und sich konkreter den Bedürfnissen von Familien anpassen (Wohnumfeld, Wohnungszuschnitte). Auch der Bereitstellung innenstadtnahen Baulandes zu vertretbaren Preisen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Aufgrund der wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse nach 1990 (Arbeitslosigkeit – sinkendes Rentenniveau) und dem anhaltend hohem Anteil an Langzeitarbeitslosen (ALG II-Empfänger) ist zudem mit einer zunehmender Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu rechnen ist. Aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen und einem zu erwartenden Rückgang der Kaufkraft werden zukünftig vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt werden – hier kann es nach heutigen Erkenntnissen zu Engpässen kommen. Verschärfend wirken sich hier die sich auf die Wohnungsgröße erstreckenden Festlegungen der Sozialgesetzgebung (SGBII) aus.

Eine möglicherweise verstärkte Nachfrage ist künftig auch im Bereich von Einfamilien- und Reihenhäusern zur Miete zu erwarten. Aufgrund der Notwendigkeit von Flexibilität am Arbeitsmarkt ist der Erwerb einer Immobilie für viele Erwerbstätige mit zusätzlichen Risiken verbunden. Der Verzicht auf die Wohnform „Eigenheim“ ist jedoch nicht zu erwarten. Inwieweit sich diese Entwicklung mit den zu erwartenden Haushaltsaufgaben im Ein- und Zweifamilienhausbereich und den zunehmenden Verkaufsfällen (Erben wohnen in anderen Regionen) überschneidet bleibt abzuwarten.

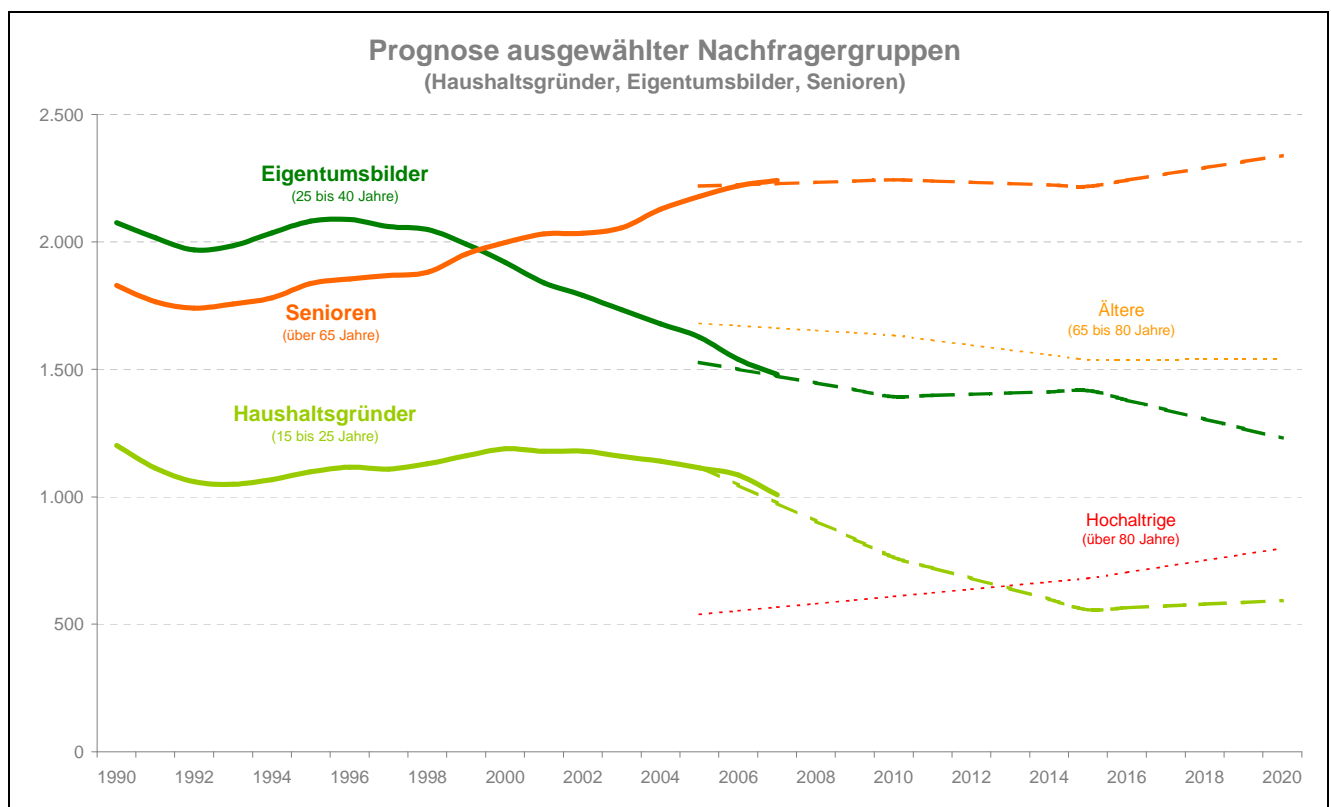
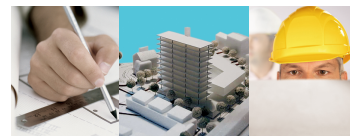


Abbildung 3: Prognose zur Entwicklung ausgewählter Nachfragergruppen (InSEK 2009)



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Spezifika des Wohnstandortes Waldheim

Waldheim verzeichnete aufgrund der regen Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussektor bis Ende der 90er Jahre eine recht deutliche Zunahme des Wohnungsbestandes. Neben dem Neubau wurden im Zuge der Gebäudesanierungen eine erhebliche Anzahl an Wohnungen wieder der Nutzung zugeführt bzw. durch Wohnungsteilungen, Dachgeschossausbauten und Umnutzungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dieser deutlichen Zunahme des Wohnungsangebotes stand eine langfristig prognostizierte Einwohnerabnahme gegenüber. Die Stadt Waldheim erarbeitete daher 2002 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept, nahm am Bundeswettbewerb Stadtumbau-Ost teil und wurde in das neu aufgelegte Städtebauförderprogramm Stadtumbau-Ost aufgenommen. Seit 2002 werden auch durch konkrete Förderung (Landesrückbauprogramm, Stadtumbau-Ost/ Programmteil Rückbau) gezielt Wohngebäude vom Markt genommen. Seither hat die Stadt Waldheim ein leicht negatives Saldo in der Entwicklung des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Bisher wurden über 30 Objekte mit zusammen 200 Wohnungen zurückgebaut.

Der negative Saldo der Bestandsentwicklung am Waldheimer Wohnungsmarkt liegt aber auch ganz wesentlich am Rückgang der Bautätigkeit. Seit dem Jahr 2000 findet kein Mietwohnungsbau mehr statt – die Volumina im Einfamilienhaussektor sanken deutlich.

Der Wohnungsmarkt in der Kernstadt Waldheim wird von drei großen Strukturen geprägt:

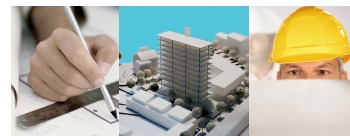
- der historischen Bebauung vor 1948 (52% der Wohnungen)
- der Zeilenbebauung aus den 1960er/ 70er Jahren (14%)
- der Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus verschiedenen Baualtern (20%).

Hinzu kommen mit der Mehrfamilienhausbebauung aus den 90er Jahren mit 6,5% und der genossenschaftlichen Zeilenbebauung der 1920er/ 30er Jahre mit 5,5% noch zwei etwas kleinere Segmente.

Über drei Viertel der Wohnungen sind komplett saniert bzw. nach 1990 errichtet. In nur etwa 6% der Wohnungen fanden bisher gar keine Modernisierungsmaßnahmen in den sichtbaren Gebäudeteilen (Dach, Fenster, Fassade) statt. Der Sanierungsstand ist über die einzelnen strukturellen Wohnungsmarkteinheiten relativ ähnlich. Allein in der historischen Bausubstanz ist ein unterdurchschnittlicher Bauzustand zu konstatieren: fast 10% der Wohnungen liegen in Gebäuden ohne sichtbares Sanierungsgeschehen und der Anteil komplett sanierter Wohnungen liegt mit über 10% unter dem städtischen Durchschnitt.

Aufgrund der Dominanz der historischen Bausubstanz, des recht hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den vergleichsweise geringen Beständen der DDR-Block- und Plattenbauweise herrschen in Waldheim kleinteilige Eigentumsstrukturen vor. Es dominieren die privaten Einzeleigentümer, die zusammen 70% der Wohnungen in Waldheim besitzen. Das städtische Wohnungsunternehmen WBV verwaltet mit ca. 800 Wohnungen über 16% des Gesamtwohnungsbestandes in Waldheim. Das Unternehmen besitzt auch bedeutende Bestände in den Gründerzeitvierteln der Stadt.

Der Wohnungsleerstand in Waldheim weist stark strukturelle und räumliche Schwerpunkte auf. Eine detaillierte Analyse des Leerstandes wurde im Rahmen der Erarbeitung des InSEK auf Basis einer adresskonkreten Leerstandskartierung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 486 leerstehende Wohnungen erfasst. Fast 400 davon sind der Struktureinheit der historischen Bebauung vor 1948 zuzuordnen – das sind 82%. In den Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 34 Wohnungen leer – auch



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

hier überwiegend in den Objekten, die vor 1948 errichtet wurden (28). In der Zeilenbebauung wurden 20 leerstehende Wohnungen erfasst (4% aller leerstehenden WE).

Für die gesamte Kernstadt Waldheim ergab sich somit eine Wohnungsleerstandsquote von 12,4%. In den einzelnen Struktureinheiten ist diese sehr unterschiedlich. Die mit Abstand höchste Quote wird mit fast 20% in der historischen Bebauung erreicht. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 4,5% der Wohnungen leer – nach Alter differenziert ergibt sich für die vor 1918 errichteten Gebäude jedoch eine Leerstandsquote von fast 10%, während sie bei den später erbauten Objekten unter 2% liegt. In der DDR-Zeilenbebauung liegt der Anteil des Leerstandes mit 3,7% und damit unter der üblicherweise angenommenen wohnungsmarktbedingten Fluktuationsreserve von 5%.

Auch der Zusammenhang von Wohnungsleerstand und Modernisierungsstand des Gebäudes wurde analysiert. Hier ist über den gesamten Wohnungsbestand der Kernstadt eine deutliche Korrelation zwischen diesen beiden Merkmalen feststellbar. Danach ließe sich schließen, dass je besser der Bauzustand ist, desto geringer ist die Leerstandsquote. Bei der konkreten Analyse der drei großen Struktureinheiten des Waldheimer Wohnungsmarkt muss diese Aussage im Hinblick auf die historischen Gebäude vor 1948 relativiert werden. Bei diesen stehen auch in den komplett sanierten Beständen deutlich über 10% der Wohnungen leer – bei den teilsanierten Beständen steigt deren Anteil auf über 15 bis fast 20% an. Es ist also hier davon auszugehen, dass Gebäudesanierung nicht zur erheblichen Reduzierung des Wohnungsleerstandes führt, sondern hier weitere Kriterien Berücksichtigung finden müssen (Lage, Wohnungsmerkmale, Wohnumfeld) oder von einem strukturellen Wohnungsleerstand auszugehen ist.

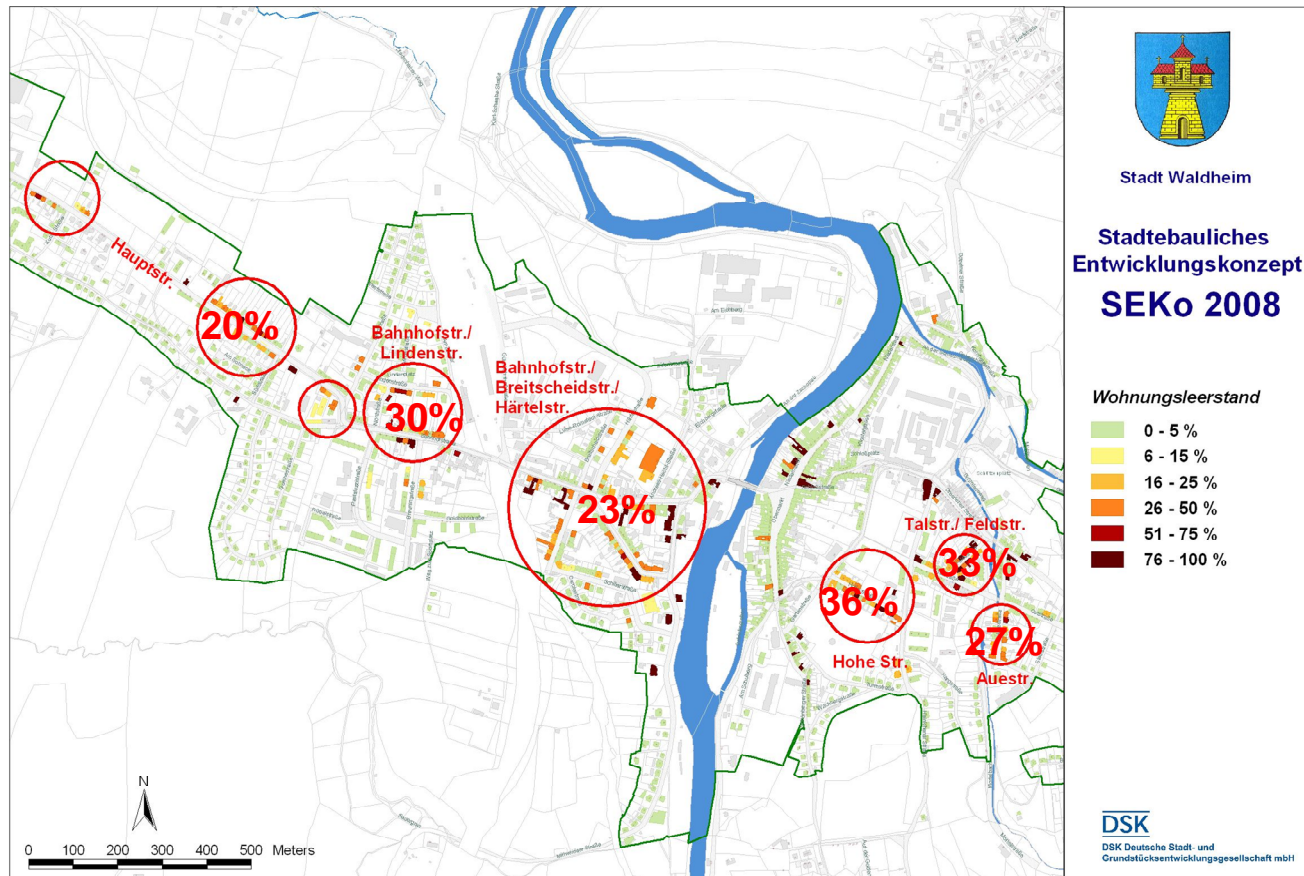


Abbildung 4: Übersichtskarte Wohnungsleerstand (InSEK 2009)



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

Der Wohnungsleerstand in der Kernstadt Waldheim weist starke räumliche Unterschiede auf. Deutlich wird die klare Konzentration des Wohnungsleerstandes in den drei gründerzeitlichen Quartieren – hier liegt der Leerstand zwischen 17 und 25%. Selbst in den sanierten Beständen liegt die Leerstandsquote mit ca. 13% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Einzelne Straßenabschnitte sind besonders vom Wohnungsleerstand betroffen, so die Feldstraße mit 53%, die Hohe Straße mit 34%, die Breitscheidstraße mit 29%, die Bahnhofstraße mit 25%, die Talstraße mit 24% oder die Härtelstraße mit 23%. Im historischen Stadtzentrum hingegen liegt die Leerstandsquote unter 9% und konzentriert sich überwiegend in einzelnen Objekten (enger Zusammenhang mit dem Bauzustand). In den Einfamilienhausgebieten bleibt der Leerstand unter 5%, ebenso in der Zeilenbebauung und dem Mietwohnungsbau der 90er Jahre - hier ist derzeit kein Leerstandsproblem ableitbar.

Zusammenfassung der Problemsituation am Wohnungsmarkt Waldheim

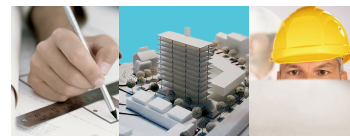
Das Wohnungsangebot in Waldheim muss derzeit als nicht den zu erwartenden Trends der Bevölkerungsentwicklung angepasst bewertet werden. Hohe Wohnungsleerstände in innenstadtnahen gründerzeitlichen Wohngebieten zeigen eine offensichtlich fehlende Wohnqualität an. Die aufgrund des Bevölkerungsrückgangs zunehmend sinkende Nachfrage wird ohne lenkende Interventionen diese Entwicklung verstärken und den Gesamtfortbestand dieser Gebiete gefährden („Leerstandspirale“). Während sich die Einwohnerzahl zwischen 1995 und 2008 um über 10% verringerte stieg das Wohnungsangebot im gleichen Zeitraum um 7% - Ergebnis: statt 2,14 kommen nur noch 1,80 Einwohner auf jede Wohnung.

Derzeit konzentriert sich der Wohnungsleerstand in der gründerzeitlichen Bausubstanz. Insgesamt stehen über 350 Wohnungen in den vor 1918 errichteten Gebäuden leer. Das sind drei Viertel des insgesamt erfassten Leerstandes in Waldheim. Vergleichbare Vermarktungsprobleme wurden, außer bei den zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Gebäuden, in keiner anderen Stadtstruktur festgestellt – der Leerstand liegt sowohl in den Gebieten der Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch in der Zeilenbebauung aus der DDR-Zeit unter 5%.

Gleichzeitig muss jedoch festgestellt werden, dass neben der historischen Bebauung des Stadtzentrums vor allem die innenstadtnahen Wohngebiete der Gründerzeit das Stadtbild prägen und auch bereichern. Die städtebauliche Bedeutung der vollständig erhaltenen zusammenhängenden Bebauungsstrukturen ist als hoch einzuschätzen. Gleichwohl ist der Leerstand als ein strukturelles Problem zu begreifen, das sich aus einem Überangebot dieses Marktsegmentes ergibt und gleichzeitig auch ein Hinweis auf fehlende Nachfragegerechtigkeit dieses Wohnungsmarktsegmentes ist (Wohnungsgrößen/ -zuschnitte, wohnungsnaher Freiflächen, Wohnumfeld, Verkehrsbelastung, Parkprobleme).

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist in den nächsten Jahren auch mit deutlichen Veränderungen der Nachfragestrukturen zu rechnen. Als wesentliche Hauptaspekte sind hierbei eine zunehmende Nachfrage nach verschiedenen altengerechten Wohnangeboten sowie nach bezahlbarem Wohnraum zu nennen.

Den erheblichen in den nächsten Jahren zu bewältigenden Problemen in den Gründerzeitquartieren stehen schwierige Eigentumsverhältnisse gegenüber. Der gesamtstädtische Anteil privater Einzeleigentümer liegt bei fast drei Viertel des Wohnungsbestands. Nur das städtische Wohnungsunternehmen hat relevante Bestände in den Problembereichen.



Landesplanerische Zielvorgaben

Die Städte Hartha, Leisnig und Waldheim sind benachbarte Städte vergleichbarer Größenordnung im verdichteten Bereich des ländlichen Raumes. Die drei Städte haben eigene nahräumliche Verflechtungsbereiche, wurden jedoch in der Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen als grundzentraler Verbund definiert und nicht mehr als eigenständige Unterzentren wie im Regionalplan 2001. Die Ausweisungen Grundzentraler Verbünde setzt eine tatsächlich wahrgenommene oder nachgewiesene Absicht der Zusammenarbeit voraus. Sie ist an grundsätzliche Voraussetzungen gebunden:

- eine Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung
- eine verstetigte interkommunale Zusammenarbeit.

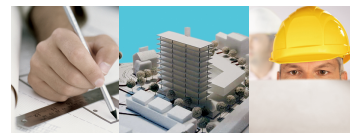


Vor diesem Hintergrund haben die Städte Hartha, Leisnig und Waldheim gemeinsam mit der Stadt Geringswalde (Planungsregion Chemnitz/ Erzgebirge) den Städtebund Sachsenkreis gegründet. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Bildung des Städtebunds wurde im Dezember 2006 unterzeichnet. Die Erarbeitung des interkommunales Handlungskonzept „Von der Städtekooperation zum Städteverbund – gemeinsam den demografischen Wandel gestalten“ war eines der ersten gemeinsamen Projekte.

Die Stadt Waldheim gehört zu den regionalen Verbindungsachsen: Leipzig - Brandis/ Naunhof – Grimma -Hartha/ Leisnig/ Waldheim – Döbeln – Roßwein (- Dresden), Leipzig - Brandis/ Naunhof – Grimma - Hartha/ Leisnig/ Waldheim – Geithain (- Chemnitz), (Chemnitz – Mittweida -) Hartha/ Leisnig/ Waldheim - Döbeln (- Riesa - Berlin). Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen und erfüllen damit im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen und im Ländlichen Raum überwiegend Erschließungsfunktionen. An den Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert werden und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen gebündelt werden.

Im aktuellen Entwurf des neuen LEP (Stand Januar 2012) wurde die Region im Südteil des ehemaligen Landkreises Döbeln nicht mehr als verdichteter sondern als ländlicher Raum ausgewiesen.

Gesonderte regionalplanerische Ausweisungen erfolgen zum Themenbereich Tourismus. Die Stadt Waldheim gehört zum Erholungsgebiet Freiburger Mulde/ Zschopau mit bereits vorhandenem Tourismus. Zudem liegt sie in der Gebietskulisse (thematische Tourismusschwerpunkte) „Tal der Burgen“ und weist mit dem Zschopauradwanderweg (unmittelbare Anbindung an Mulderadwanderweg) eine vorhandene Infrastruktur in diesem Bereich auf.



Untersuchungsgebiet Gründerzeit Waldheim

Der Untersuchungsbereich Gründerzeit Waldheim umfasst neben den namensgebenden Gründerzeitgebieten an der Bahnhofstraße (einschließlich der Querstraße Breitscheidstraße und Härtelstraße), des Bereiches Talstraße/ Feldstraße sowie Hohe Straße die Altstadtbereiche und das Gebiet an der Döbelner Straße. In Auswertung der spezifischen Problemlagen, der gebietsbezogenen Potentiale und vor allem in Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie „Waldheim 2020“ (InSEK 2009, vgl. Abschn. 3) wurde zur Konkretisierung der benannten Handlungsansätze diese Abgrenzung gewählt.

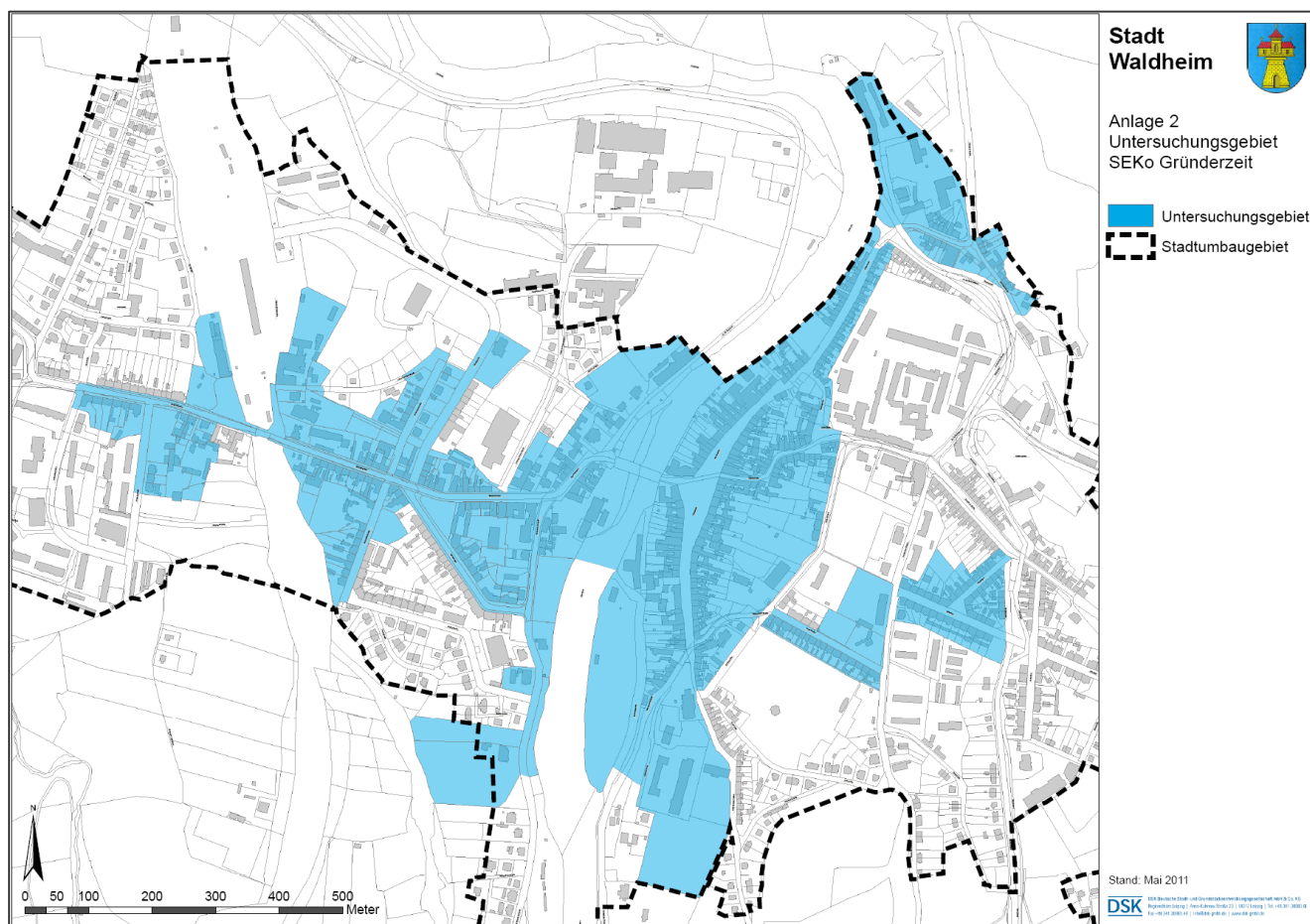


Abbildung 5: Übersichtsplan Untersuchungsgebiet Stadtumbau

Gebietscharakteristik

Das Gebiet wird dominiert von der geschlossenen Block- und Blockrandbebauung aus der Zeit vor 1918. Aufgrund der fehlenden Kriegsschäden sind die historischen Bebauungsstrukturen weitestgehend erhalten und sind in ihrer Ausprägung typisch für ihre Entwicklungsepochen. Neben einer starken Überbauung der Grundstücksfläche und dem daraus resultierendem Mangel an wohnungsbezogenen halbprivaten Freiflächen, sind im Untersuchungsbereich teils erhebliche Defizite in der Verfügbarkeit wohngebietsbezogener Grün- und Erholungsflächen festzustellen.

Vor allem die Gründerzeitgebiete weisen jedoch derzeit teilweise erhebliche bauliche und funktionale Defizite auf. Eine Vielzahl von Gebäuden ist un- oder teilsaniert – der Leerstand ist überproportional hoch. Des Weiteren befinden sich in diesen Gebieten eine Reihe von Gebäuden, die für spezifische Nutzungen errichtet wurden, deren Fortbestand/ -betrieb unter heutigen Verhältnissen nicht mehr



2. Gebietscharakteristik und Problembewertung

tragfähig ist. Hierzu zählen sowohl Versorgungseinrichtungen (Kaufhalle), sozio-kulturelle Einrichtungen (Kindergarten, Kino, Vereinshof) und ehemalige Gewerbebetriebe (Bereich an der Güterbahnhofstraße, Spindelfabrik an der Zschopau).

Aufgrund der Tallage der Stadt bestehen im Untersuchungsgebiet erhebliche Reliefunterschiede, die teilweise nutzungsbestimmend oder –einschränkend wirken, vor allem aber auch erheblichen Einfluss auf die Verkehrsführung haben. Insbesondere der Bereich Bahnhofstraße/ Härtelstraße wird durch den Verkehr in die Innenstadt deutlich belastet.

Spezifische Problemlagen

In den vorangegangenen Abschnitten wurden die Analysen des InSEK zur Stadtstruktur und zum Wohnungsmarkt umfänglich dargestellt und teilweise aktualisiert. Zusammenfassend kann folgende Übersicht zu den besonderen Problemlagen im Untersuchungsgebiet gegeben werden:

- zurückgehender Wohnungsbedarf – struktureller Wohnungsleerstand
- rückläufige Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen (Raumzuschnitte, Wohnumfelddefizite) – Erhalt historische Wohngebäude durch Fortbestand tragfähiger Nutzungen gefährdet
- geringere Nutzungsnachfrage für historische Altbausubstanz – Instandsetzungen/ Modernisierungen rückläufig (Denkmalschutzauflagen, Investitionsbedarf)
- Entstehung von Ruinen und Brachen – Perforierung der Innenstadt durch notwendigen Rückbau
- zurückgehende Bildung von Wohneigentum – sinkende Neubautätigkeit.

Eine nachhaltig erfolgreiche Anpassung der Gründerzeitquartiere an die geänderten Nachfragebedingungen wird nur erfolgreich sein, wenn es gelingt gemeinsam mit den Grundstückseigentümern geeignete und für alle Seiten tragbare Quartierskonzepte zu entwerfen. Die Aktivierung der privaten Eigentümer für die Teilnahme am schwierigen Stadtumbauprozess hängt vor allem auch von deren frühzeitigen Beteiligung am Planungsprozess ab.

Grundsätzlich werden durch die Wohnungsunternehmen/ -eigentümer die Möglichkeiten der qualitativen Anpassung der historischen Bausubstanz als schwierig bewertet. Aufgrund der in den meisten Gebieten vorhandenen Hanglagen treten häufig auch bautechnische Probleme auf (z.B. Trockenlegungen, Anbau Fahrstühle, Änderung Wohnungsgrundrisse durch Zusammenlegung benachbarter Objekte), die Sanierungskosten erfordern, die derzeit am Markt nicht refinanzierbar wären.

Auch ist die Wettbewerbsfähigkeit einiger gründerzeitlicher Stadtquartiere durch lokale Besonderheiten erheblich eingeschränkt (Verkehrsbelastung Hauptstraße/ Härtelstraße, Stadtteilimage Talstraße/ Feldstraße, städtebauliche Missstände in unmittelbarer Nachbarschaft). Hinzu kommen häufig wohnungsbezogene Defizite (v.a. Wohnungszuschnitt) und Wohnumfeldprobleme (nutzbare Freiflächen, Parksituation, öffentlicher Raum).

Von den Wohnungsunternehmen/ -eigentümer wurden die gesetzlichen Regelungen zur energetischen Anpassung als besondere Problematik benannt. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten werden insbesondere in den energetisch schwieriger zu sanierenden Gründerzeitbeständen die Mieten deutlich steigen lassen und deren Wettbewerbsfähigkeit weiter verringern.



3. Integrierte Stadtentwicklungsstrategie

In Reaktion auf die sich verstärkenden Folgen des demographischen Wandels schrieb die Stadt Waldheim in den Jahren 2008/ 09 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2002 fort. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) dokumentiert die, auf einer fachübergreifend erarbeiteten Strategie für die Entwicklung der Gesamtgemeinde basierende Perspektive der Stadt Waldheim bis zum Jahr 2020. Grundlage dieser Stadtentwicklungsstrategie bildete die intensive Analyse der verschiedenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Neben der Aufarbeitung der bestehenden Fachplanungen lag ein Schwerpunkt in einer realistischen Analyse der demographische Entwicklung und deren besonderen Folgen für die Themenbereiche Stadtstruktur (Bebauung und Freiraum) und Wohnungsangebot/ Wohnqualität. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklungen, der zu erwartenden Trends am Wohnungsmarkt (Wohnungsbestand, Wohnungsnachfrage) sowie der vorhandenen Fachplanungen einzelne Entwicklungsbereiche, aus denen die Fördergebiete abgeleitet werden. Der Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes ist somit in der Feststellung städtischer Problembereiche (thematisch und räumlich) und der Definition gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsziele zu sehen.

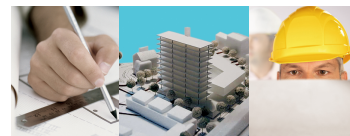
Zieldefinition zur Stadtentwicklung

Neben den vorgefundenen spezifischen Problemlagen in Waldheim fanden insbesondere die folgenden, im Baugesetzbuch (§ 171a Abs. 3) definierten allgemeinen Ziele des Stadtumbaus Berücksichtigung bei der Definition der kommunalen Zielsetzungen für die künftige Stadtentwicklung:

- Anpassung der Siedlungsstruktur, des Wohnungsangebotes und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an die veränderte Nachfrage
- Stärkung der innerstädtischen Bereiche unter Erhalt der historischen Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Mängel durch Um- oder Zwischennutzung.

Die Formulierung einer gesamtstädtischen Zielrichtung ist auch wesentlich für die Identifizierung von Handlungsfeldern und Ableitung konkreter Maßnahmen (Umsetzungskonzept). Sie bildet den Rahmen für politische Entscheidungen und das Verwaltungshandeln. In Analyse der zu erwartenden demographischen Entwicklung und deren Folgen für die einzelnen Teilbereiche der Stadtentwicklung wurden im InSEK die folgenden Hauptziele abgeleitet:

- Stärkung zentraler Funktionen (Versorgung, Kultur, Bildung, Soziales)
- nachhaltige Sicherung der Attraktivität des Wohnstandortes durch qualitative und quantitative Anpassung des Angebotes (zielgruppenspezifische Differenzierungen)
- Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Stadtquartiere als funktionsfähige identitätsprägende Bestandteile der Stadt Waldheim unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalschützerischer Belange
- Revitalisierung von Brachflächen (Beseitigung städtebaulicher Missstände, Wiedernutzung zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerbemöglichkeiten)
- Wahrung/ Weiterentwicklung des historischen Stadtzentrums als vielfältiges und lebendiges Zentrum der Stadt Waldheim des Wirtschaftsstandortes Waldheim unter Nutzung regionaler Kooperationsmöglichkeiten
- Sicherung/ Verbesserung der gewerblichen Rahmenbedingungen
- weitere Förderung der Bürgerstadt Waldheim (Vereine/ Initiativen)/ Förderung des Ortsteillebens
- Intensivierung der ländlichen Entwicklung.



3. Integrierte Stadtentwicklungsstrategie

Stärkung der zentralen Funktionen

Die Stärkung der grundzentralen Funktion ist herausragendes Ziel der weiteren Entwicklung der Stadt. Mit den deutlich sinkenden Bevölkerungszahlen in der Region muss die Stadt Waldheim ihre zentrale Bedeutung sichern und ausbauen. Vor allem im Bereich der Bildung und der Kultur/ Freizeit sind die Grundlagen hierfür sehr gut. Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen muss das positive Image als attraktive Wohnstadt mit lebendigem Zentrum weiterentwickelt und ausgestaltet werden.

Differenzierung des Wohnungsangebotes

Auch in der Stadt Waldheim besteht weiterhin die Notwendigkeit der qualitativen und quantitativen Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderte Nachfrage. Als entscheidende Aspekte dabei sind die künftigen Nachfrageentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzunehmen, die aus dem demographischen Wandel und den Individualisierungstendenzen in der modernen Gesellschaft resultieren. Es ist von einer deutlichen Erweiterung der Nachfragergruppen auszugehen. Die Strategie der Bestandsentwicklung muss entsprechend zur Flexibilisierung oder zur Spezialisierung bei der Anpassung des Wohnraumes gehen.

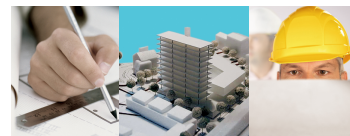
Die Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote wird insbesondere bei den verschiedenen Möglichkeiten für altengerechte Wohn- und Betreuungsangebote relevant sein. Hier wird in den nächsten Jahren mit einer zunehmenden Nachfrage zu rechnen sein. Auf der anderen Seite sprechen eine höhere Fluktuation der Mieterschaft sowie die sich entsprechend der Lebensphasen verändernden Wohnansprüche auch für Prüfung von Möglichkeiten zur Erhöhung der Flexibilität in den einzelnen Wohnobjekten.

Die Differenzierung des Wohnungsbestandes darf jedoch nicht das unmittelbare Wohnumfeld ausklammern. Die Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote muss die gesamte Wohnsituation berücksichtigen. Insofern sind Maßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen sowie im angrenzenden Raum in die Anpassungsstrategie aufzunehmen.

Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Stadtquartiere

Die in der Gründerzeit entstandenen Stadtteile prägen das Erscheinungsbild der Stadt Waldheim ganz erheblich mit. Sie stellen auf der einen Seite eines der größten Potenziale der Stadtentwicklung dar, weisen auf der anderen Seite sehr diffizile Problemlagen auf.

Es muss gelingen durch behutsamen Umbau der einzelnen Stadtteile diese Gebiete nachhaltig zu stabilisieren und sie zu einem festen Bestandteil eines vielseitigen und attraktiven Wohnstandortes Waldheim zu entwickeln. Durch die Verringerung des Leerstandes, der häufig in Kombination mit Defiziten in der Bausubstanz und städtebaulichen Missständen auftritt, und der Beseitigung der beeinträchtigenden Wirkungen auf die Nachbargebäude allein, ist ein Wohngebiet sicher nicht zu stabilisieren. Vielmehr muss die Möglichkeit eines durch den Rückbau entstandenen zusätzlichen Flächenangebotes für die Schaffung zusätzlicher Qualitäten genutzt werden. Wichtig für den Erfolg einer derartigen Strategie ist jedoch, dass es gelingt, durch das Umbaugeschehen die Eigenart des Gebietes nicht zu zerstören. Identitätsprägende oder stadtstrukturell bedeutsame Elemente müssen im Rahmen eines Stadtteilkonzeptes identifiziert und geschützt werden. In enger Abstimmung mit Eigentümern und Nutzern sind Nachnutzungsideen zu entwickeln und zu konkretisieren. Hierfür sind geeignete Aktivierungs- und Beteiligungsformen zu entwickeln.



3. Integrierte Stadtentwicklungsstrategie

Revitalisierung von Brachflächen

Insbesondere die innerstädtischen Brachflächen stellen ein erhebliches Stadtentwicklungspotenzial in Waldheim dar. Durch Revitalisierung un- bzw. untergenutzter Flächen werden städtebauliche Missstände beseitigt und Raum für neue Entwicklungen geschaffen. Für die vorhandenen Brachflächen sind basierend auf ihrer Lage und Nachnutzungsmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung gesamtstädtischer bzw. stadtteilbezogener Zielsetzungen allgemeine Nutzungsideen zu entwickeln. Denkbar sind von der Entwicklung kleinerer innenstadtnaher Standorte für Einfamilienhausbebauung, über eine Reaktivierung der gewerblichen Nutzung bis zur Renaturierung der Flächen verschiedenen Varianten. In vielen Fällen werden der Umsetzung dieser Maßnahmen die fehlende Mitwirkungsbereitschaft/ -fähigkeit entgegenstehen. In solchen Fällen muss geprüft werden, ob durch die Übernahme der Grundstücke in das Vermögen der Kommune diese Maßnahme realisiert werden soll.

Wahrung und Weiterentwicklung des historischen Stadtzentrums

Das Erscheinungsbild der Stadt wird ganz wesentlich von ihrem Stadtzentrum geprägt. Ein gelungener Städtebau und eine gute gestalterische Qualität sind wichtige Aspekte für das positive Erleben einer Stadt. Stadtqualität zeichnet sich durch Abfolgen unterschiedlicher, möglichst unverwechselbarer städtebaulicher Räume aus. Die Schaffung und Erhaltung von Raumkanten im städtebaulichen Raum, d.h. die Begrenzung eines städtebaulichen Raumes wie eines Platzes, eines Straßenzugs oder eines Weges, ist ein herausragendes städtebauliches Gestaltungsprinzip. Dies bedeutet für das stadtplanerische und Investorenhandeln mit allen Mitteln um die Erhaltung der wegen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten meist schwierigen, aber städtebaulich und/ oder kulturhistorisch außerordentlich wichtigen Gebäude zu kämpfen.

Stand Leitbild

Ein eigenständiges kommunales Leitbild gibt es bisher für Waldheim nicht. Die bestehenden Vorstellungen wurden jedoch in die Definition allgemeiner Ziele des Städtebundes Sachsenkreuz eingebracht, welche einer der ersten gemeinsamen Schritte dieser interkommunalen Kooperation war und durchaus auch als Rahmenleitbild für die Region zu verstehen ist. Dieses regionale Leitbild ist in den nächsten Jahren weiter zu vertiefen und mit Konkretisierungen zu unterlegen.

Als zentrale Herausforderung für die Zukunftsfähigkeit der vier Städte wurden die notwendigen Bewältigungsstrategien zum demografischen Wandel in der Region erkannt. Im Mittelpunkt dabei steht die Aufgabe, den Menschen eine Zukunftsperspektive zu bieten. Eine Bewältigung des demografischen Wandels in der schrumpfenden Region lässt sich nur über eine innovative Kooperation zentraler Orte erreichen. Die vier Städte des Städtebundes besitzen eine wichtige arbeitsteilige Auffangfunktion in einer schrumpfenden Region. Bewältigung des demografischen Wandels bedeutet für den Städtebund „Sachsenkreuz“, die gemeinsame zentralörtliche Funktion der vier Städte neu zu definieren und zu gestalten. Nur bei hoher Attraktivität der vier Städte des Städtebundes besteht die Chance, die Abwanderung zu bremsen oder auf die Städte zu lenken. Eine zentrale Aufgabe des Städtebundes ist es, angesichts einer wachsenden Mobilität der Bevölkerung Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens zu sein und Identität und die Bindung in der Region und an die Region zu befördern. Die Zukunftsfähigkeit des Städtebundes hängt davon ab, dass es mit geeigneten Instrumenten gelingt, eine Zukunfts- und Verantwortungsgemeinschaft zwischen Verwaltung, Politik, Unternehmen und Bürgern herzustellen. Innovative Anpassungsstrategien müssen so bewältigt und kommuniziert werden, dass sie bei den Einwohnern keine Ängste und ein Gefühl des Niedergangs auslösen.



Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

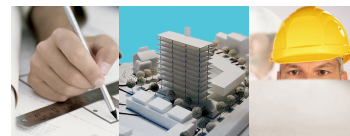
Die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes Waldheims stellt ein Kernelement der Stadtentwicklungsstrategie Waldheim 2020 dar. Diese hängt ganz wesentlich von einer gesamtstädtischen Verringerung des Wohnungsangebotes ab, wobei die Bewertung der Potenziale und Defizite der einzelnen Stadtteile Berücksichtigung finden muss. Bei der Anpassung des Wohnungsbestandes kann der Rückbau nur einen Teilbereich darstellen. Wesentlich für die Wohnfunktion der Innenstadtbereiche sind die weitere Förderung der Instandsetzung und Modernisierung der historischen Bausubstanz sowie die Erhöhung der Attraktivität der einzelnen Wohngebiete durch die Schaffung zusätzlicher Angebote im Wohnumfeld (Grün- und Freiflächen, Parkmöglichkeiten, Gestaltung Straßenraum/ Plätze). Weiterhin sind zusätzliche Wohnangebote zu entwickeln, die aufgrund der Änderungen in der Bevölkerungsstruktur einen nachhaltigen Erfolg erwarten lassen. Neben den verschiedenen Formen altengerechter Wohn- und Betreuungsangebote sind hier insbesondere Möglichkeiten der Eigentumsbildung (vor allem für Familien) zu berücksichtigen. Dies sollte sich auf die Bereitstellung innenstadtnahen Baulandes (als Abrundung bestehender Strukturen und als Umnutzung vorhandener Brachflächen) und auf die Erweiterung des Angebotes im Bereich von selbstgenutztem Wohneigentums in historischen Bestandsgebäuden erstrecken.

Gleichzeitig hängt die Lebensqualität auch wesentlich vom Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen, sowie in den Bereichen Bildung und soziale Betreuung ab. Langfristig ist ein derartiges breites Angebot jedoch nur mit einer regionalen Ausrichtung zu erhalten. Eine Abstimmung zu künftigen Strukturen und interkommunalen Aufgabenteilungen sowie deren Berücksichtigung in der Investitionsplanung ist sinnvoll und notwendig.

Den verschiedenen Stadtgebieten kommen entsprechend ihrer Potentiale unterschiedliche Funktionen in der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele zu. Unter Zugrundelegung der Analyseergebnisse und nach Aufbereitung der bestehenden Fachplanungen erfolgte eine Bewertung der einzelnen Stadtteile hinsichtlich ihrer Potenziale und Defizite. Daraus ableitend wurden räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020 festgelegt (Gebietskategorien).

Ableitend aus den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwicklung unter den sich verändernden Rahmenbedingungen, aber auch den regionalen Zielsetzungen (Regionalplanung, Städtebund) konnten strategische Ansätze und allgemeine Handlungsfelder abgegrenzt werden:

- Wohnungsrückbau/ Beseitigung Gewerbebrachen
 - v.a. Förderung von Rückbaumaßnahmen mit geeigneten Nachnutzungen
 - Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit
- Nutzung von Rückbauflächen
 - Neuordnung und –gestaltung (öffentliche oder private Flächen)
 - Renaturierung/ Freiflächenentwicklung
 - Neubebauung (i.d.R. kleinere Selbstnutzerstandorte)
- Aufwertung bestehender Wohngebiete
 - Gestaltung öffentlicher Räume
 - Beseitigung städtebaulicher Missstände – Schaffung neuer Qualitäten
 - Unterstützung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen



3. Integrierte Stadtentwicklungsstrategie

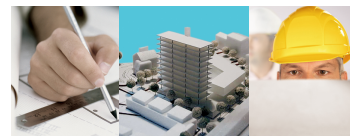
- Differenzierung des Wohnungsbestandes
 - Entwicklung kleinerer innenstadtnaher Eigenheimstandorte (Umnutzung)
 - Lückenbebauung in geeigneten Innenstadtlagen (Stadhäuser)
 - Förderung altengerechter Wohnangebote (zentrumstern)

Für die einzelnen Schwerpunkträume der künftigen Stadtentwicklung wurden schon im InSEK gebietsbezogene Zielsetzungen aufgeführt:

- Ziel: Erhalt durch Qualifizierung des Wohnstandortes und Stärkung der Zentrumsfunktion
Sanierungsgebiet Stadtzentrum
- Ziel: Erhalt durch Qualifizierung des Wohnstandortes
Hohe Straße
- Ziel: Umstrukturierung unter Erhalt/ Qualifizierung des Wohnstandortes
Feldstraße/ Talstraße
Untere Härtelstraße
- Ziel: Umstrukturierung zum Zwecke der Umnutzung/ Neubebauung
Untere Bahnhofstraße
- Ziel: Umstrukturierung zum Eigenheimstandort
Obere Breitscheidstraße/ Luise- Romstedt- Straße



Abbildung 6: Abgrenzung Schwerpunkträume (InSEK 2009)



3. Integrierte Stadtentwicklungsstrategie

Die Bewertung der einzelnen Teilräume der Stadt, insbesondere der Wohngebiete, die Abschätzung ihrer Potentiale und Defizite, sowie die darauf basierende Ableitung des einzelnen Handlungsbedarfes (Gebietskategorien) bildet die Grundlage für die Überprüfung der bestehenden Gebietskulisse der Städtebauförderung.

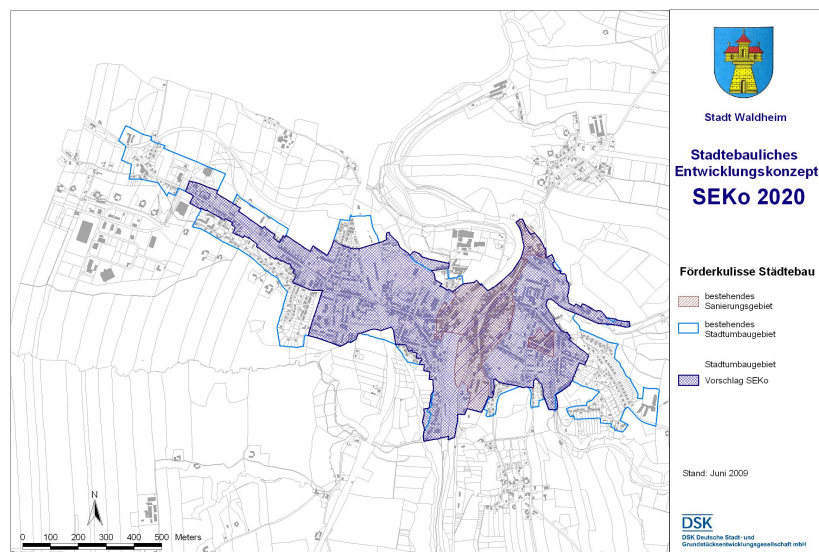
SEP – Städtebauliche Erneuerung (Stadtsanierung)

Das Hauptinstrument der Städtebauförderung im zentralen Bereich der Stadt Waldheim war bisher die Städtebauliche Erneuerung. In Vorbereitung des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme wurde in den letzten Jahren verstärkt die Maßnahmeplanung an die zu erwartende degressive Finanzausstattung des Programms angepasst und unter Beachtung der Sanierungsziele priorisiert. Das Verfahren zur vorzeitigen Erhebung der Ausgleichsbeträge über Ablösevereinbarungen wurde 2011 begonnen (Erarbeitung zonales Wertgutachten, Verfahrensbeschlüsse Stadtrat, Öffentlichkeitsarbeit/ Eigentümersammlung) – im Jahr 2012 werden die ersten Ablösevereinbarungen abgeschlossen werden. Die daraus zu erwartenden Einnahmen können als Ergänzung der bewilligten Städtebaufördermittel genutzt und im Sanierungsgebiet zur Realisierung von Abrundungsmaßnahmen eingesetzt werden und sollten insbesondere diejenigen Bereiche berücksichtigen, die künftig ohne Förderung sind.

Das derzeitige Fördergebiet entspricht in seinen Abgrenzungen auch den künftigen Zielen in diesem Programm und ermöglicht die Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Schwerpunkte der nächsten Jahre liegen im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie in der weiteren Unterstützung privater Modernisierungsvorhaben.

SUO – Stadtumbau-Ost (Programmteile Aufwertung und Rückbau)

Das 2002 aufgelegte Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost ist nunmehr ausgelaufen. Die Stadt Waldheim hatte mit dem durch den Stadtrat beschlossenen Stadtumbaugebiet Aufnahme in beide Programmteile (Aufwertung und Rückbau) gefunden. Zwischenzeitlich haben sich die Bundesländer und der Bund auf eine gesamtdeutsche Fortsetzung des Stadtumbauprogramms geeinigt.



Den allgemeinen Tendenzen in der Förderlandschaft ist auch in der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Waldheim Rechnung zu tragen. Hierzu zählt ganz wesentlich eine gezielte Reduzierung des Stadtumbaugebietes (Orientierung an Schwerpunkträumen Rückbau und Aufwertung). Der im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vorbereitete Entwurf ermöglichte die Reduzierung des Gebietes um etwa ein Drittel auf etwa 150 ha.

Abbildung 7: Entwurf InSEK zur Anpassung Stadtumbaugebiet



Entwicklungsziele für das Stadtumbaugebiet

Im InSEK werden als Umstrukturierungsgebiete die meisten aus der Gründerzeit stammenden Wohnquartiere festgelegt. Ziel der Umstrukturierung muss die nachhaltige Stabilisierung der Wohnquartiere durch Beseitigung der vorhandenen Defizite und die gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Potentiale sein.

Innerhalb der meisten Gründerzeitgebiete bestehen insbesondere durch eine Reihe ungenutzter, zu meist in schlechtem baulichem Zustand befindlicher Gebäude städtebauliche Missstände, die die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten zum Teil deutlich beeinträchtigen. Gleichzeitig stellen diese un- oder untergenutzten Areale ein wesentliches Potential zur Weiterentwicklung der Quartiere dar. Für die Wohngebiete der Gründerzeit sind die folgenden Stadtentwicklungsziele unmittelbar zu übertragen und im Rahmen des Stadtumbaus verstärkt umzusetzen:

- nachhaltige Sicherung der Attraktivität des Wohnstandortes durch qualitative und quantitative Anpassung des Angebotes (zielgruppenspezifische Differenzierungen)
- Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Stadtquartiere als funktionsfähige identitätsprägende Bestandteile der Stadt Waldheim unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalschützerischer Belange
- Revitalisierung von Brachflächen (Beseitigung städtebaulicher Missstände, Wiedernutzung zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerbemöglichkeiten).

Die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der historischen Bausubstanz durch Anpassung des Wohnungsangebotes und Verbesserung der Wohnumfeldqualität sowie die Nutzung vorhandener Potentiale zur Schaffung neuer Qualitäten sind die Eckwerte der künftigen Gebietsentwicklung. Dieser Ansatz entspricht damit auch den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Zielrichtung von Stadtumbaugebieten (§ 171a Abs. 3 BauGB).

Ableitung Handlungsansätze

Da die innerstädtischen Gründerzeitgebiete einen deutlichen räumlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklungsstrategie Waldheims bilden, ist die im InSEK dargestellte Umsetzungsstrategie (vgl. auch Kap. 3, Abschn. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie) auch nahezu vollständig übertragbar. Insofern sind bei der weiteren Gebietsentwicklung in den Gründerzeitquartieren die dort benannten Handlungsansätze verstärkt zu berücksichtigen.

Der Fokus sollte auf dem Erhalt der Eigenart der einzelnen Gebiete durch Sicherung der historischen Strukturen durch geeignete Anpassungsstrategien an die veränderten Nachfragebedingungen liegen.

Ein weiteres Element besteht in Beseitigung von Gebäudebrachen, die aufgrund ihrer stark nutzungsspezifischen Architektur und/ oder ihres Bauzustandes keine nachhaltige Nutzung mehr erwarten lassen. In der Regel davon ausgenommen sollten stadtgeschichtlich bedeutsame oder für das Stadtbild wichtige historische Objekte sein. Der Rückbau von gründerzeitlichen Wohngebieten soll zukünftig nur in Ausnahmefällen eine Option der Gebietsentwicklung darstellen. Hierbei sollte zudem kleinteilig vorgegangen werden – großflächige Abrisse sind zu vermeiden. Der notwendige Rückbau historischer Bausubstanz ist förderrechtlich nur auf Basis eines gebietsbezogenen Handlungskonzeptes zulässig. Landespflegerische Belange sind im Rahmen der Konzepterarbeitung zu berücksichtigen, und die Umnutzung der entstehenden Freiflächen für die Schaffung zusätzlicher Qualitäten.



Maßnahmeplanung

Die vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen konzentrieren sich in einzelnen Schwerpunkträumen, die im Folgenden kurz dargestellt und erläutert werden sollen. Dargestellt werden vor allem Maßnahmen, die im Rahmen der Erarbeitung des SEKo konkretisiert wurden. Auf die Darstellung in Umsetzung befindlicher oder bereits in bisherigen Stadtumbauprozess geplanter Maßnahmen wurde verzichtet.

Schwerpunktraum Härtelstraße/ Breitscheidstraße

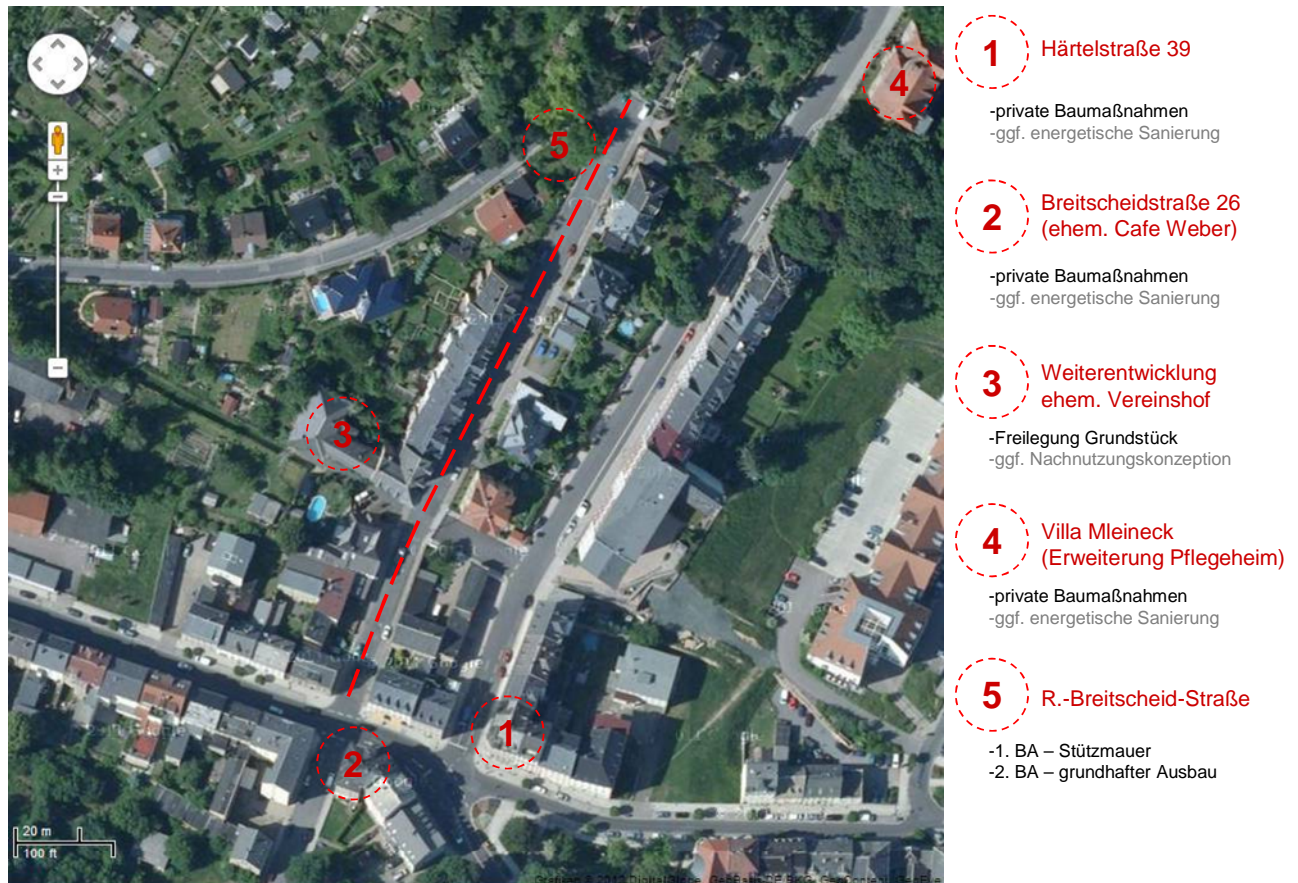
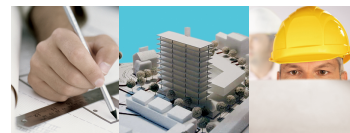


Abbildung 8: Maßnahmen Schwerpunktraum Härtelstraße

Der Schwerpunktraum Härtelstraße/ Breitscheidstraße, zu dem auch der Bereich der Breitscheidstraße zu zählen ist, stellt mit seinen vorhandenen Bebauungsstrukturen die verschiedenen Elemente der gründerzeitlichen Stadterweiterungen der Industrialisierungsphase dar. Neben der typischen Blockrandbebauung mit Wohngebäuden sind villenartige Einzelgebäude ebenso vorhanden wie einzelne kleinere für gewerbliche Zwecke errichtete Bauten. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Schwerpunkträume Luise-Romstedt-Straße/ Güterbahnhofstraße und untere Bahnhofstraße.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses sind in diesem Gebiet vorrangig Maßnahmen zum Erhalt der Stadtbildprägenden Gebäude sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes vorgesehen. Zu nennen sind insbesondere die beiden Eckgebäude Breitscheidstraße 26 (ehemaliges Cafe Weber) und Härtelstraße 39, die sozusagen die Eingangssituation ins Quartier von der Bahnhofsstraße aus prägen und sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden.

Im Rahmen der Qualifizierung des öffentlichen Raumes sind die Gestaltung des Denkmalplatzes sowie der Ausbau der Härtelstraße (einschließlich der dafür notwendigen Stützmauer) vorgesehen.

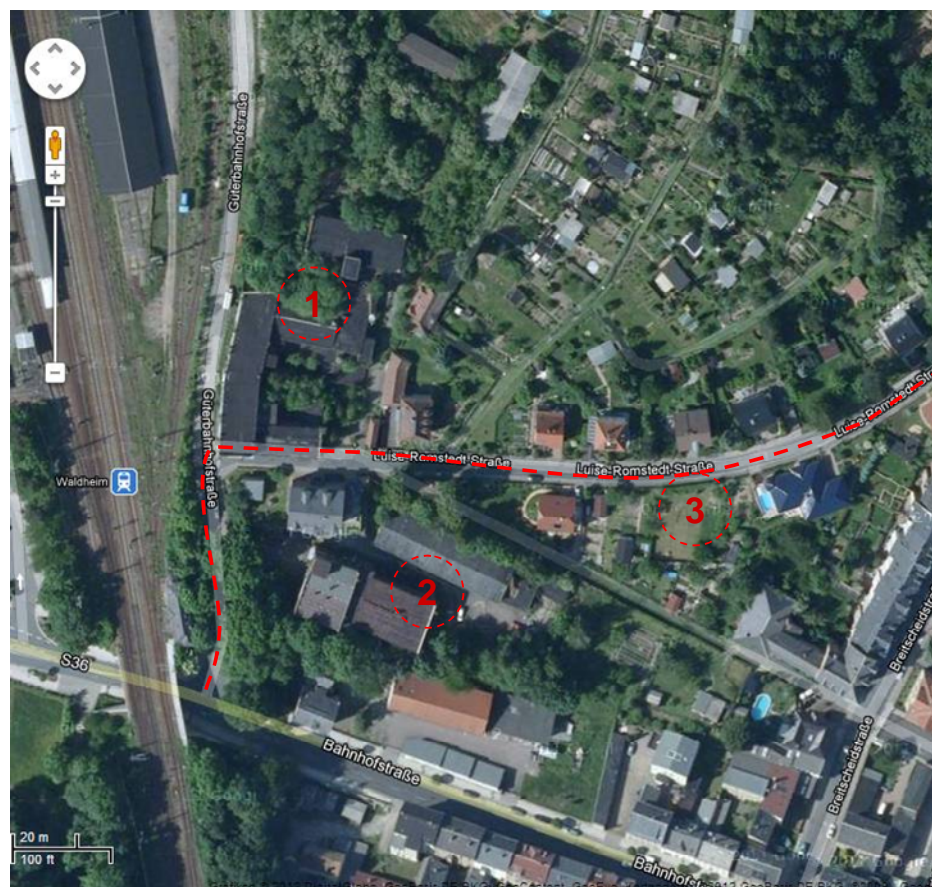


5. Umsetzungskonzept

Eine Schlüsselmaßnahme bei der Schaffung altengerechter Wohn- und Betreuungsangebote in Waldheim stellt die Erweiterung des Allo-Pflegeheimes im Bereich der Härtelstraße dar. Hierzu soll die Villa Meineck umgebaut und in die Gesamtkonzeption des Pflegeheimes einbezogen werden.

Für den Vereinshof in der Breitscheidstraße ist es in den letzten 20 Jahren aufgrund der spezifischen Gebäudesituation (Bauzustand, Baustrukturen) nicht gelungen ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Insofern ist im Rahmen der Umstrukturierung der Rückbau des Gebäudes vorgesehen.

Schwerpunktraum Luise-Romstedt-Straße/ Güterbahnhofstraße



1 Nachnutzungskonzeption ehem. Sitzmöbelwerk 3

- Erstellung Bebauungsplan
- Neuordnung
- Vermarktung

2 Güterbahnhofstraße 2

- Freilegung Grundstück
- ggf. private Baumaßnahme

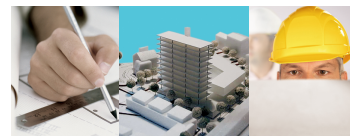
3 Luise-Romstedt-Straße

- grundhafter Ausbau Erschließung

Abbildung 9: Maßnahmen Schwerpunktraum Luise-Romstedt-Straße

Im Bereich der Güterbahnhofstraße lag ein innerstädtisches Gewerbegebiet aus der Gründerzeit, deren einzelne Objekte jedoch seit Jahren leerstehend. Die Stadt Waldheim hat zur Beseitigung dieses städtebaulichen Misstandes am ehemaligen Sitzmöbelwerk 3, der die Wohnqualität des angrenzenden Einfamilienhausgebietes an der Luise-Romstedt-Straße negativ beeinflusste, erworben und im Jahr 2011 abgerissen. Verblieben sind Objekte in der hinteren Güterbahnhofstraße und der Gewerbehof Güterbahnhofstraße 2.

Die Entwicklungsstrategie für dieses Quartier sieht die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen zu innerstädtischen Eigenheimstandorten vor, die die bestehenden Strukturen der Luise-Romstedt-Straße fortsetzen und abrunden. Hierfür ist neben der Neuordnung der Flächen des ehemaligen Sitzmöbelwerkes 3 auch der Ausbau der Luise-Romstedt-Straße vorgesehen. Die Maßnahmen zur Änderung der Erschließungsanlage sollten auf die Funktion der Straße (reine Anliegerstraße) abgestimmt werden. Denkbar sind daher verkehrsberuhigende Maßnahmen – die konkrete Gestaltung ist mit den Anliegern abzustimmen.



5. Umsetzungskonzept

Auf dem Gelände des Gewerbehofes Güterbahnhofstraße 2 befinden sich neben einer villenartigen Gebäude, das derzeit vor Wohn- und Gewerbezwecke genutzt wird, und einem historischen Industriegebäude in typischer Ziegelbauweise eine Reihe von Nebengebäuden, die aufgrund ihrer baulichen Dichte und ihres Zustandes eine weitere Verwertung des Geländes nicht erwarten lassen. Insofern stellt der Rückbau dieser ungenutzten Nebengebäude auch eine Voraussetzung für die Entwicklung einer tragfähigen Nutzungskonzeption für das erhaltenswerte Industriegebäude dar.

Schwerpunktraum untere Bahnhofstraße

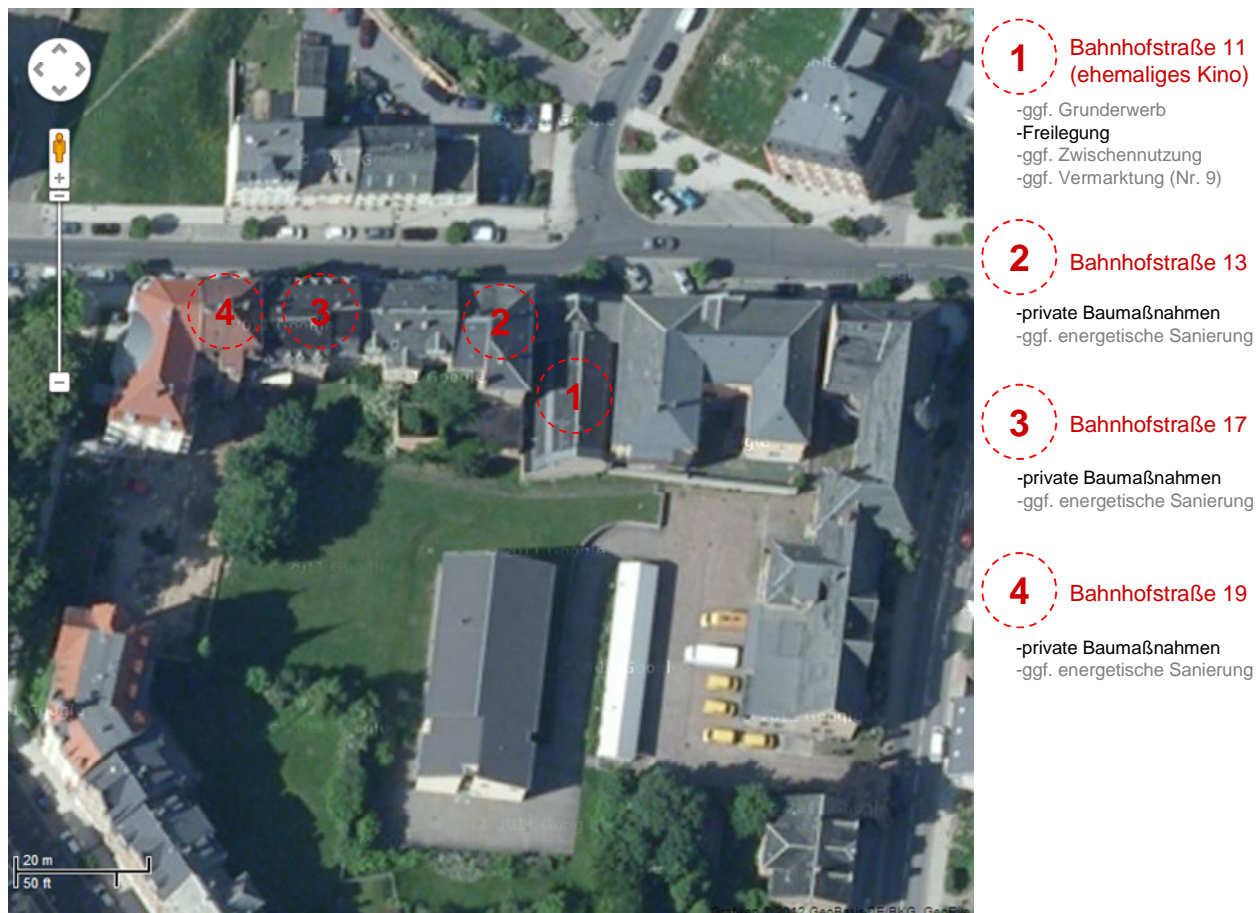
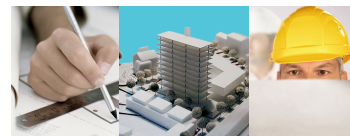


Abbildung 10: Maßnahmen Schwerpunktraum Bahnhofstraße

Das Gebiet der unteren Bahnhofstraße stellt den unmittelbaren Zugang zur Altstadt dar. Es umfasst eine Reihe von Wohn- und Geschäftshäusern sowie zentralen Funktionsgebäuden die zu ihrer Entstehungszeit auch eine funktionale Erweiterung des Stadtzentrums darstellten. Viele dieser Nutzungen entsprechen heute jedoch nicht mehr der Nachfrage. Neben einer Reihe von leerstehenden Ladenlokalen stehen das historische Postgebäude (jedoch vergleichbar guter Bauzustand) und das ehemalige Kino leer. Des Weiteren sind komplett leerstehende Wohngebäude vorzufinden.

Die Stadtumbaumaßnahmen begrenzen sich auf einen kurzen Straßenabschnitt der unteren Bahnhofstraße. Hier sollen vor allem durch Aktivierung privater Investitionen die bestehenden Problemlagen behoben werden. Vorgesehen sind unter anderem der Abbruch des ehemaligen Kinos und die Umgestaltung der entstehenden Freiflächen zu Parkmöglichkeiten für die angrenzenden Dienstleistungseinrichtungen. In die Gestaltung sollten in größerem Umfang Baum- und Strauchpflanzungen

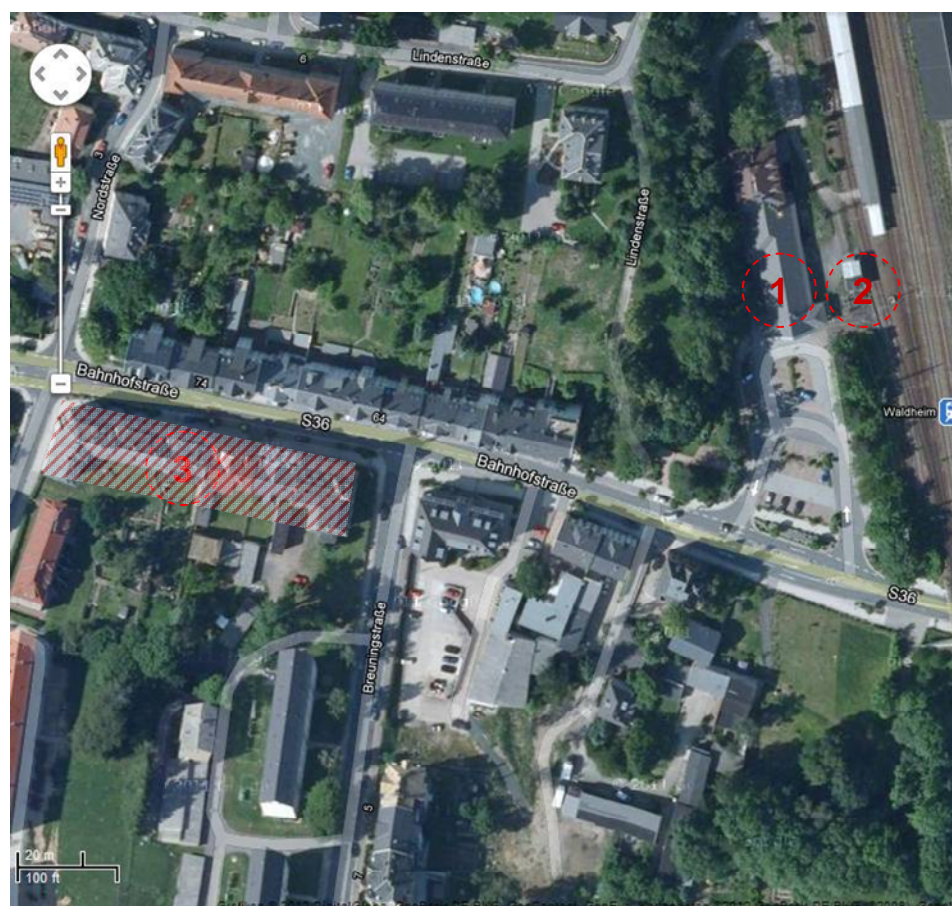


5. Umsetzungskonzept

integriert werden, um das Stadtbild zu bereichern – denkbar ist auch die Sicherung der städtebaulichen Raumkante durch entsprechende Bepflanzung.

Die Eigentümer der angrenzenden Wohngebäude sind aktiv zu möglichen Maßnahmen der Instandsetzung/ Sanierung zu beraten und bei Bedarf mit Fördermitteln zu unterstützen. Die vorhandenen Anknüpfungspunkte zur Schaffung seniorengerechter Wohnangebote (Ärztelhaus, Apotheke, Wohnprojekte in der Härtelstraße und Bahnhofstraße 21, umgestalteter Denkmalplatz als Kommunikationsraum, Nähe Nahversorgungseinrichtungen, Altstadtnähe) sollten dabei weiterentwickelt werden.

Schwerpunktraum obere Bahnhofstraße



1 Nachnutzungskonzeption Bahnhof Waldheim

- Erstellung Nutzungskonzeption
- private Baumaßnahme (Umnutzung)



2 Bau separater Zugang Bahnsteig Bhf. Waldheim

- Errichtung Neuzugang Tunnel

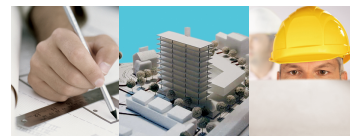
3 Unterstützung privater Inst./ Mod.-Maßnahmen

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung

Abbildung 11: Maßnahmen Schwerpunktraum obere Bahnhofstraße

Die obere Bahnhofstraße stellt den unmittelbaren Eingangsbereich zum urbanen Zentrum von Waldheim dar. Neben den typischen geschlossenen Straßenfronten der Gründerzeit sind auch einzelne Gewerbeobjekte, die jedoch im Regelfall von Vorderhäusern zur Straße hin abgeschlossen werden.

Im Gebiet liegt zudem der Bahnhof Waldheim (Strecke Chemnitz – Döbeln – Riesa). Während die Situation des Bahnhofvorplatzes durch Umgestaltung als Busbahnhof und Parkplatz deutlich aufgewertet wurde befindet sich das seit Jahren ungenutzte Bahnhofsgebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Nutzungsmöglichkeiten für den Bahnhof sind durch die zu sichernden Zugangsmöglichkeiten zu den Bahnsteigen deutlich eingeschränkt. Aufgrund der morphologischen Situation erfolgt der Zugang zu den Bahngleisen über einen Tunnel, der in der Eingangshalle des Bahnhofsgebäudes beginnt. Zur Umnutzung des erhaltenswerten Einzeldenkmals (auch hier wäre bei geeignetem Nutzungskonzept eine Förderung möglich) wäre daher die Schaffung eines separaten Zu-

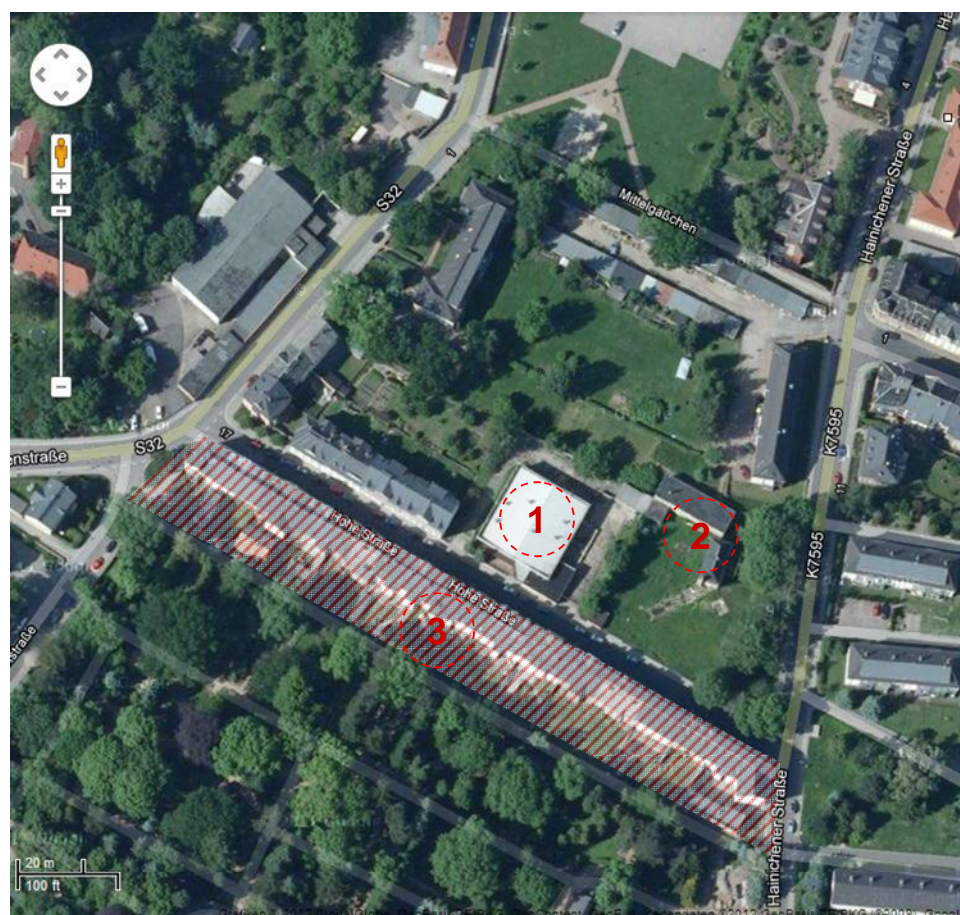


5. Umsetzungskonzept

gangs zu den Bahnsteigen wichtig. Hier ist ein Tunnel/ Geländeeinschnitt hinter der historischen Gepäckabfertigung denkbar, der auf den bestehenden Zugangstunnel stößt. Da der Bahnhof seit Beginn des Jahres 2012 einen neuen Eigentümer hat, wäre dieses Herangehen auch ein positives Signal zur abgestimmten Entwicklung eines Nutzungskonzeptes und der Unterstützung privater Investitionen.

Auch für die Häuserzeile Bahnhofstraße 59 bis 69 sollen Fördermittel zur Aktivierung und Unterstützung privater Baumaßnahmen bereitgestellt werden. Ziel ist der Erhalt der Straßenraumsituation als Eingangsbereich zur unmittelbaren Innenstadt von Waldheim.

Schwerpunktraum Hohe Straße



1 Umnutzung ehemalige Kaufhalle Hohe Straße

- ggf. Grunderwerb
- Freilegung
- ggf. Zwischennutzung
- ggf. Neuordnung und Vermarktung

2 Nachnutzung ehemaliger Kindergarten

- ggf. Grunderwerb
- Freilegung
- ggf. Zwischennutzung
- ggf. Neuordnung und Vermarktung

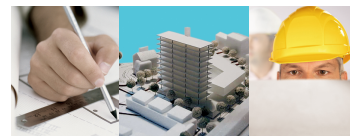
3 Unterstützung privater Inst./ Mod.-Maßnahmen

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung

Abbildung 12: Maßnahmen Schwerpunktraum Hohe Straße

Die Hohe Straße grenzt unmittelbar an die Altstadt und stellt dennoch eine attraktive und ruhige Wohnlage dar. Vor allem die Südseite weist jedoch noch eine Reihe un- und teilsanierter Objekte auf, die die Vermarktung der Wohnungen erschwert – der Wohnungsleerstand in diesem Gebiet ist vergleichsweise hoch. Dies könnte auch an der Situation im unmittelbaren Wohnumfeld liegen. Hier beeinträchtigen der seit Jahren leerstehende ehemalige Kindergarten an der Hainrichener Straße und die von hoher Nutzerfluktuation und schlechtem baulichen Zustand geprägte ehemalige Kaufhalle an der Hohen Straße das Stadtbild.

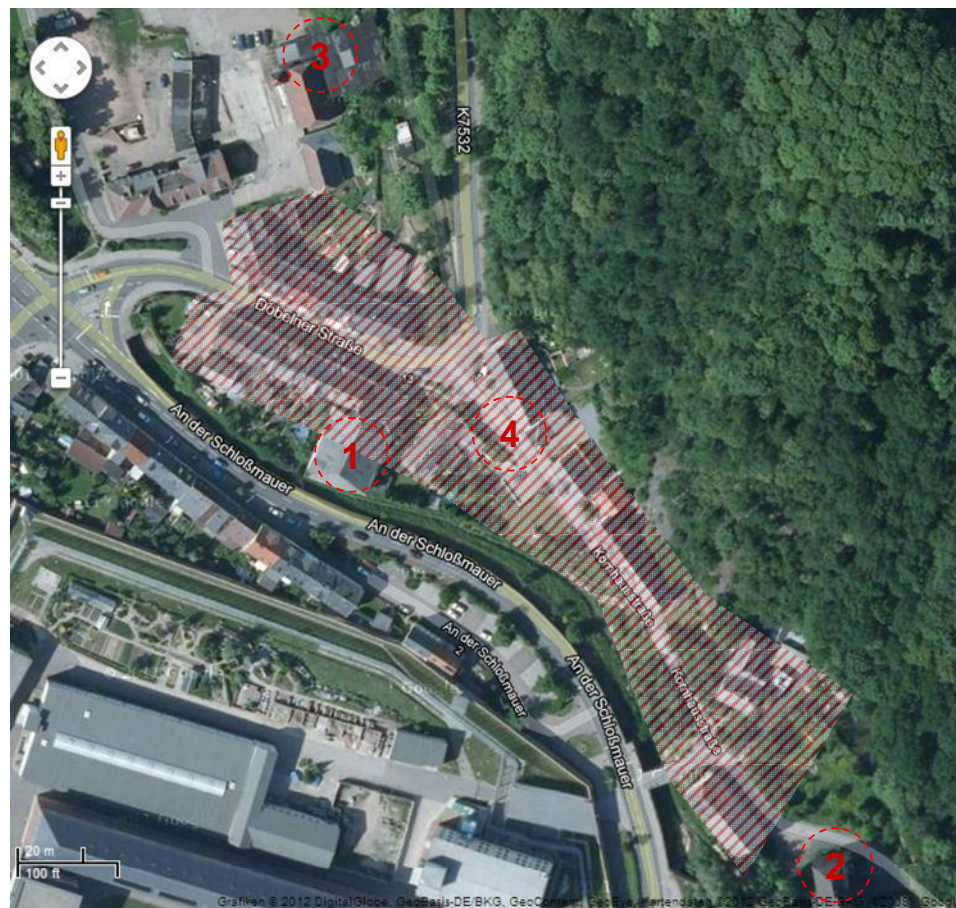
Insofern kann die Beseitigung dieser beiden städtebaulichen Misstände durchaus auch Impulse geben für die privaten Investitionen an der angrenzenden Wohnbebauung. Auf den entstehenden Flächen entstehen zudem Möglichkeiten für neue Nutzungen. Ziel aus Sicht der Stadtentwicklung wäre die Schaffung nachfragegerechter Wohnangebote wobei die Umsetzung von Konzepten für Senio-



5. Umsetzungskonzept

renwohnanlagen aber auch der Entwicklung eines Stadthausstandortes in unmittelbarer Innenstadtlage besondere Priorität haben sollte.

Schwerpunktraum Döbelner Straße



1 Abbruch Deutsches Haus

- ggf. Grunderwerb
- Freilegung
- ggf. Zwischennutzung



2 Sicherung Kornhaus

- Unterstützung private Inst./ Mod.

3 Ordnungsmaßnahme MAN-Werkstatt

- Abbruch Nebengebäude

4 Unterstützung privater Inst./ Mod.-Maßnahmen

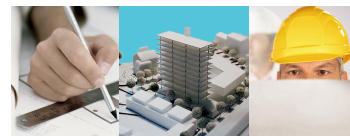
- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung

Abbildung 13: Maßnahmen Schwerpunktraum Döbelner Straße

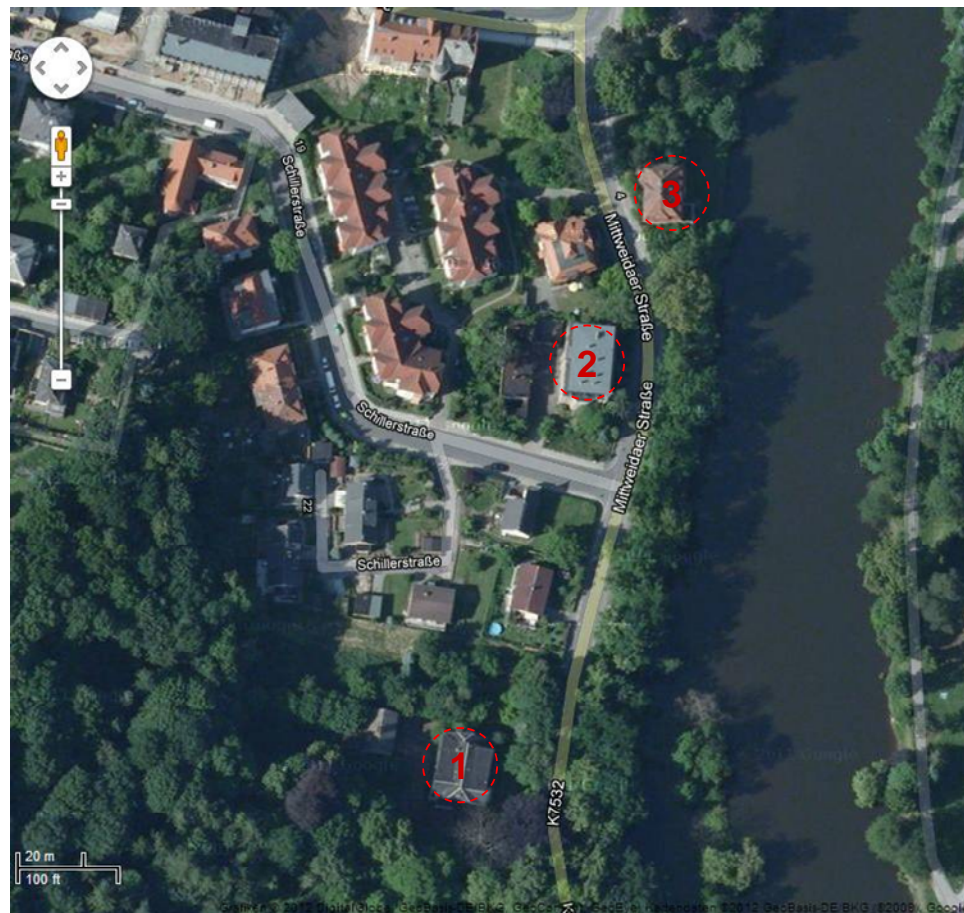
Der Bereich der Döbelner Straße wird von der Altstadt nur durch die Justizvollzugsanstalt getrennt und stellt ein abgeschlossenes Wohngebiet mit einer eigenen Prägung dar. Die Gesamtanlage und Bebauung hat insgesamt einen fast dörflichen Charakter und stellt an sich eine interessante Ergänzung des Wohnungsangebotes in Waldheim dar. Im Gebiet sind eine Reihe historische Gebäude lokalisiert, die zumeist vor der Industrialisierung entstanden (z.B. Kornhaus, Gasthaus Deutsches Haus). Dem Gebiet kommt zudem als Eingangsbereich in die Stadt eine wichtige Funktion zu.

Ableitend aus der Gebietsspezifität sind auch die Stadtumbaumaßnahmen entwickelt worden. Zum einen sollen die bestehenden Bebauungsstrukturen erhalten werden, zum anderen sind städtebauliche Missstände in der Ortseingangssituation zu beseitigen.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von Fördermitteln für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen. Hierunter fallen auch die für den Erhalt des Kornhauses notwendigen Maßnahmen. Weiterhin ist der Abbruch des Gasthauses Deutsches Haus geplant. Aufgrund der baulichen Situation des Gebäudes und des in Waldheim bereits vorhandenen gastronomischen und kulturellen Angebots ist mit einer tragfähigen Nutzung der notwendige Instandsetzungsbedarf nicht darzustellen. Weiterhin ist die Unterstützung von Ordnungsmaßnahmen auf dem Werkstattgelände nördlich der Döbelner Straße vorgesehen, das unmittelbar an den Festplatz grenzt (entstanden durch den Rückbau von Gewerbebrachen).



Schwerpunktraum Mittweidaer Straße



1 Mittweidaer Straße 20

- Freilegung
- ggf. Neuordnung und Vermarktung

2 Mittweidaer Straße 22

- Var. 1 – Freilegung Grundstück
- Var. 2 – priv. Baumaßnahme

3 Mittweidaer Straße 4

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung

Abbildung 14: Maßnahmen Schwerpunktraum Mittweidaer Straße

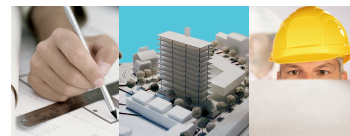
Im Bereich der Mittweidaer Straße gehen die Bebauungsstrukturen langsam in das Umland über. Sie sind gekennzeichnet von größeren Einzelhäusern in teilweise villenartiger Architektur, die vorrangig eine Wohnnutzung aufweisen. Das Wohnumfeld kann aufgrund der Nähe zur Zschopau und den rückwärtig gelegenen Waldstrukturen als attraktiv eingeschätzt werden.

Entwicklungsziel für diesen Bereich ist die Stabilisierung der Wohnfunktion. Hierfür sollen vorrangig die bestehenden historischen Gebäude erhalten und durch Sanierung wieder marktfähig werden. Zu nennen ist hier vor allem die Villa Mittweidaer Straße 4. Auch für die Objekte Mittweidaer Straße 20 und 22 sind entsprechende Optionen zu prüfen. Jedoch ist bei beiden Gebäuden auch der Rückbau durchaus eine Variante der Weiterentwicklung des Standortes. Vor allem der etwas südlicher gelegene Standort eignet sich für die Entwicklung eines kleinen Selbstnutzerstandortes, der sich in die bestehende Bebauung einfügen würde.

Schwerpunktraum Altstadt/ Zschopau

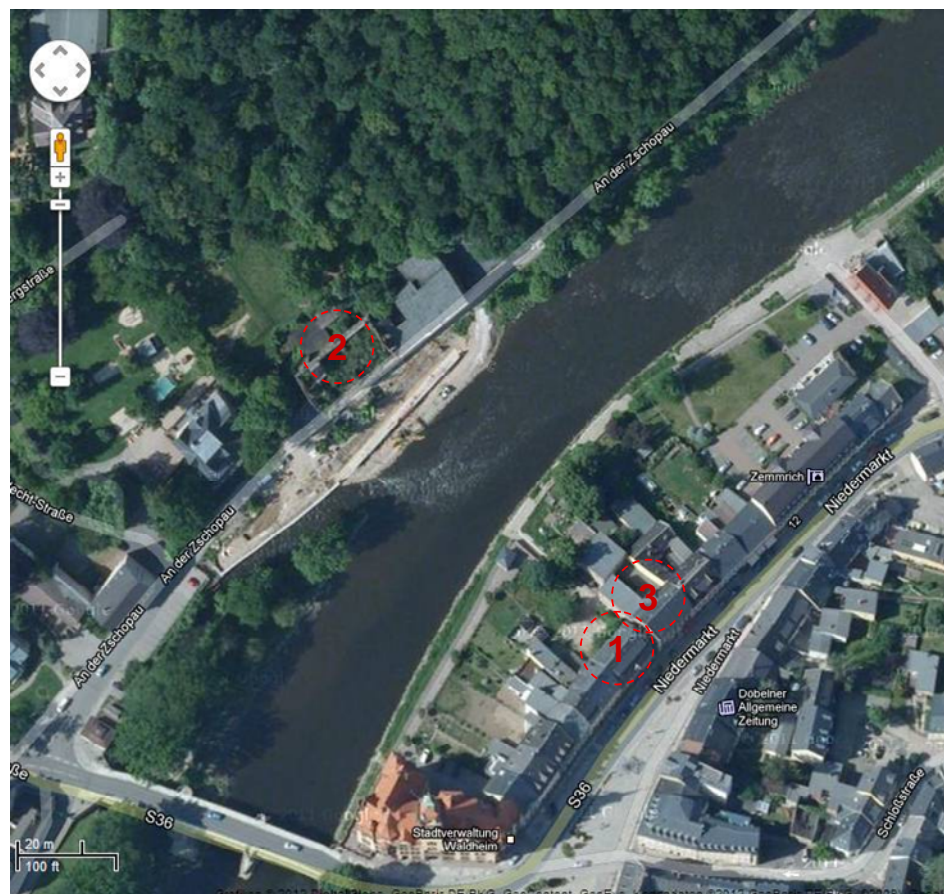
Dieser Schwerpunktraum stellt letztlich keine eigenständige und zusammengehörende Gebietsstruktur dar. Vielmehr wurden hier einzelne benachbarte Maßnahmen zusammengefasst, die jeweils einen erheblichen Beitrag zur weiteren Stärkung des unmittelbaren Stadtzentrums leisten könnten.

Schlüsselmaßnahme für die weitere Innenstadtentwicklung ist die nachhaltige Sicherung des historischen Napoleonhauses am Niedermarkt 8. Für den Erhalt dieses stadthistorisch bedeutsamen und städtebaulich wichtigen Einzeldenkmals hat sich eigens ein Verein gegründet. Die Stadt Waldheim



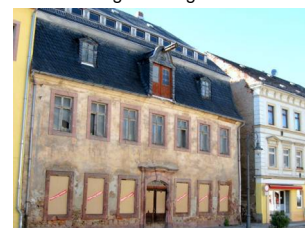
5. Umsetzungskonzept

hat das seit Jahren leerstehende Gebäude 2011 erworben und bemüht sich seither um die Erarbeitung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes. Prioritär wird der Umbau des Gebäudes mit dem Ziel einer sozio-kulturellen Nachnutzung verfolgt. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Kolbe-Museums, das mit seiner bereits bestehenden Sammlung eine überregionale Ausrichtung verfolgen würde und damit einen Beitrag zur zentralen Funktion der Stadt leisten würde.



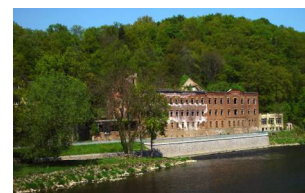
1 Umnutzung Napoleonhaus

- Sanierung
- Ergänzungsneubau
- Freiflächengestaltung



2 Abbruch Spindelfabrik

- ggf. Grunderwerb
- Freilegung des Grundstückes (EFRE)
- Gestaltung Rückbauflächen



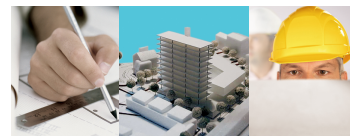
3 Unterstützung privater Inst./ Mod.-Maßnahmen

- Rückbau Nebengebäude
- Sanierung Vordergebäude
- ggf. energetische Sanierung

Abbildung 15: Maßnahmen Schwerpunktraum Altstadt/ Zschopau

Zwischen dem Napoleonhaus und dem Gebäude Niedermarkt 9 führt ein schmaler Stieg zum Zschopauufer, das in den letzten Jahren zur Promenade umgestaltet wurde. Der bauliche Zustand beider Gebäude verschafft diesem Steg derzeit in ein höchst unattraktives Erscheinungsbild. Durch Sanierung der beiden Vorderhäuser und der Neuordnung den Nebengebäude und Grundstücksfreiflächen soll eine wesentliche Verbesserung dieses Zugangs vom Marktbereich an den Erholungsbereich Zschopau geschaffen und dadurch auch eine weitere Verbesserung der Attraktivität der Altstadt erreicht werden.

Die ehemalige Spindelfabrik am der Altstadt gegenüberliegenden Ufer stellt seit Jahren einen Schandfleck dar. Das Gebäude steht seit der Wende leer und verfügt zwischenzeitlich nicht mehr über ein Dach – entsprechend ruinös ist die Gebäudesubstanz. Die Eigentümer des Objektes haben bisher keine Bereitschaft zur Beseitigung des Gebäudes erkennen lassen und erwarten vielmehr eine künftige Vermarktung des Fabrikgebäudes. Die Stadt wird weiterhin das Ziel der Renaturierung der Fläche verfolgen. Hierfür sind erhebliche Mittel zur Hangstabilisierung vorzusehen. Über den Stadtumbau soll nur die Fortführung des bereits bestehenden Parkplatzes (innenstadtnahes Parken) und die Gestaltung des unmittelbaren Straßenrandes realisiert werden



5. Umsetzungskonzept

Zusammenfassende Darstellung

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt entsprechend der Gebietsziele eindeutig im Bereich der Unterstützung bei der Stabilisierung und Qualifizierung der Wohnfunktion. Damit entspricht neben der Gebietswahl und –abgrenzung auch die Zielrichtung des Maßnahmekonzeptes für das Stadtumbaugebiet „Gründerzeit Waldheim“ den Zielen der Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, wie sie in der Programmausschreibung 2012 benannt wurden: *„Ziel des Programms ist die Unterstützung der Gemeinden bei der Anpassung an den Bevölkerungsrückgang und die Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft. Die Förderung soll besonders jene Gemeinden unterstützen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Durch frühzeitige quantitative und qualitative Anpassung von Wohnraum und Infrastruktur soll die Funktion der Stadt als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zukunftsfähig für alle Generationen gemacht werden. Die funktionsnotwendige soziale und technische Infrastruktur soll gewährleistet bleiben, Überkapazitäten mit unvermeidbaren Folgekosten sollen abgebaut werden. Das Programm Stadtumbau Ost soll außerdem im Rahmen der Stadtumbauaßnahmen einen besonderen Beitrag zur Umsetzung der Maßnahmen zum Klimaschutz leisten“.*

Neben der unmittelbaren Förderung privater Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden (30% der geplanten Kosten) ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände (Rückbau Brachen 10%) und die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Grün- und Freiflächen und Erschließungsanlagen zusammen 22%). Die Maßnahme Umbau/ Umnutzung Napoleonhaus stellt einen weiteren Investitionsschwerpunkt dar. Hier ist ein Nutzungskonzept mit voraussichtlich sozio-kultureller Ausrichtung vorgesehen. Eine weitere kommunale Maßnahme ist die Fortführung der Herrichtung des Bauhofes.

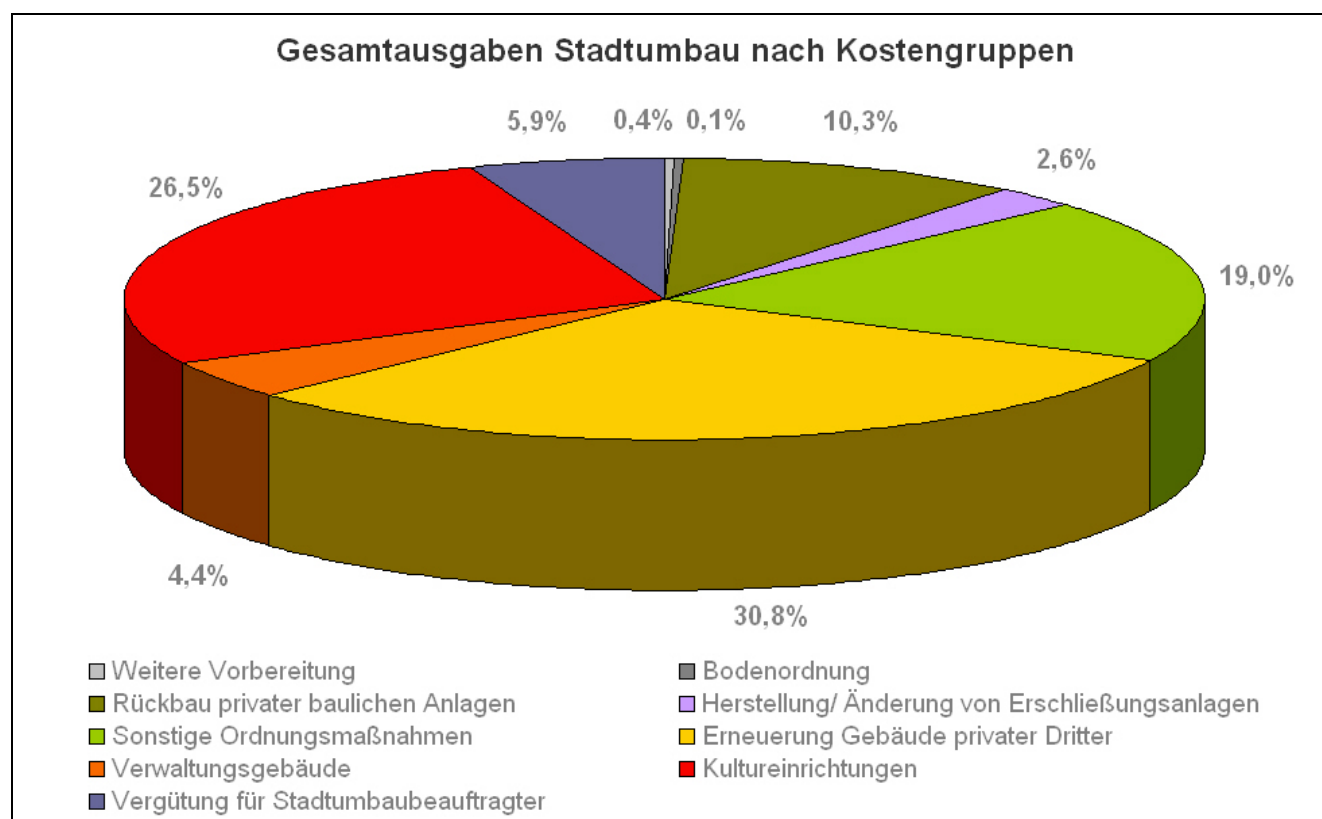


Abbildung 16: Übersicht Gesamtausgaben Maßnahmeplanung nach Kostengruppen



5. Umsetzungskonzept

Prüfung	Art der Einzelmaßnahme (Unterteilung entsprechend Kostengruppen Kuf)	genaue Bezeichnung der Einzelmaßnahme	geschätzte Gesamt(bau-) kosten [T€]	Förderersatz VwV	Förderung	zuwendungs- fähige Gesamt- ausgaben [T€]	Schwerpunkt- bereich	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Umbau Villa Mileneck (Hänelstr. 25) für betreutes Wohnen/Pflegeheim	1.846,2	ca. 8%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	148,0	Hänelstr./ Breitscheidstr.	84,5	83,5				
1	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch ehemalige Kaufhalle Hohe Straße	200,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	100,0	Hohe Straße		100,0				
1	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße	40,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	40,0	Hohe Straße		40,0				
1	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Unterstützung privater Inst./Mod.-Maßnahmen Hohe Straße (Nr. 2, 4, 5)	170,0	30%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	51,0	Hohe Straße		15,5	15,5	10,0	10,0	
1	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Deutsches Haus	75,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	75,0	Döbelner Straße		75,0				
1	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Sanierung Kornhaus	250,0	40%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	100,0	Döbelner Straße					100,0	
2	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Nebengebäude MAN-Werkstatt	20,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	20,0	Döbelner Straße			7,7	7,3	22,8	
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Unterstützung privater Inst./Mod.-Maßnahmen Bereich Döbelner Straße	125,5	30%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	37,7	Döbelner Straße						
1	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Nachnutzung/ Gestaltung Rückbaufläche ehem. Spinnellfabrik	35,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	35,0	Alistadt/ Zschopau		35,0				
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Inst./Mod. Vorderhaus Niedemarkt 9	116,7	30%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	15,0	Alistadt/ Zschopau				15,0		
2	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Nebengebäude Niedemarkt 9	25,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	25,0	Alistadt/ Zschopau			25,0			
2	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Mittelweider Straße 20	60,0	100%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	60,0	Mittelweider Straße			60,0			
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Inst./Mod. Mittelweider Straße 22	500,0	30%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	150,0	Mittelweider Straße			50,0	100,0		
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Inst./Mod. Mittelweider Straße 4	833,3	30%	Abwillingungen SEKO-Maßnahmen	250,0	Mittelweider Straße			25,0	125,0	100,0	
1	4.2.6 Kulturrichtungen	Unnutzung Napoleonhaus (Niedemarkt 8) zum Kolbe-Museum	1.692,0	85%	Aufstockung aus Ausgabereisen	1.438,2	Alistadt/ Zschopau	719,1	719,1				
1	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Brückmühlentpark	135,0	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	135,0	untere Bahnhofsstraße		125,0	10,0			
1	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Stützmauer Brückmühlentpark	100,0	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	100,0	untere Bahnhofsstraße		10,0	90,0			
2	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Innenstadt "Eisstadion"	30,0	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	30,0						30,0	
1	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Denkmalplatz Bahnhofstraße	139,2	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	50,0	untere Bahnhofsstraße						
1	4.2.3 Verwaltungsgebäude	Bauhof 5./ 6. BA - Sanierung Gebäude/Außenanlagen	400,5	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	240,3			48,5	23,4	110,6	57,9	
2	3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Treppenaufgang Carolahöhe Schillerstraße	139,3	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	26,4						26,4	
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Unterstützung privater Inst./Mod.-Maßnahmen allg.			Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	391,1			14,0	80,0	228,3	0,0	70,9
2	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Unterstützung privater Ordnungsmaßnahmen allg.			Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	40,0					40,0		
1	6.1 Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	Honorar Stadtlumbauftraggeber (SUO Waldheim)	175,0	100%	Abwillingungen Bestandsmaßnahmen	175,0			35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
		Maßnahmen SUO Waldheim	7.107,7			3.732,6	GESAMT	1.066,0	1.306,6	595,0	350,1	415,0	

Abbildung 17: Übersicht Aufwertungsmaßnahmen Stadtlumbauegebiet Waldheim



5. Umsetzungskonzept

Prorität	Art der Einzelmaßnahme (Unterteilung entsprechend Kostengruppen KUF)	genaue Bezeichnung der Einzelmaßnahme	geschätzte Gesamt(bau-) kosten [T€]	Förderersatz VwV	Förderung	zuwendungs- fähige Gesamt- ausgaben [T€]	Schwerpunkt- bereich	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Bahnhofstraße 11 (ehemaliges Kino)	50,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	50,0	untere Bahnhofstraße		50,0				
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Unterstützung privater Inst./ Mod.-Maßnahmen Bahnhofstraße (Nr. 13, 17, 19)	550,0	30%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	165,0	untere Bahnhofstraße	15,0	50,0	50,0	50,0		
1	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Inst./ Mod. R.-Breitscheid-Straße 26 (ehem. Cafe Weber)	300,0	30%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	90,0	Hänelstr./ Breitscheidstr.			15,0	75,0		
1	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Inst./ Mod. Hänelstraße 39	200,0	30%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	60,0	Hänelstr./ Breitscheidstr.				60,0		
2	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch R.-Breitscheid-Straße 10 (ehem. Vereinshof)	100,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	100,0	Hänelstr./ Breitscheidstr.				25,0	75,0	
1	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Stützmauer Breitscheidstraße	330,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	330,0	Hänelstr./ Breitscheidstr.			33,0	297,0		
1	3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Ausbau R.-Breitscheid-Straße	300,0	25%	KAG	75,0	Hänelstr./ Breitscheidstr.				7,5	67,5	
1	3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Ausbau L.-Romstedt-Straße Güterbahnhofstraße	150,0	25%	KAG	37,5	L.-Romstedt- Straße					3,8	33,8
1	1.2 Weitere Vorbereitung	Bauleitplanung Rückbauflächen ehemaliges Sitzmöbelwerk 3	20,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	20,0	L.-Romstedt- Straße	10,0	10,0				
1	3.1 Bodenordnung	Neuordnung/ Vermarktung Rückbauflächen ehemaliges Sitzmöbelwerk 3	5,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	5,0	L.-Romstedt- Straße		5,0				
2	3.5 Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Nebengebäude Güterbahnhofstraße 2	50,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	50,0	L.-Romstedt- Straße			50,0			
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Umnutzung ehemaliges Bahnhofsgebäude	250,0	40%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	100,0	obere Bahnhofstraße			25,0	75,0		
2	4.1.1 Erneuerung Gebäude privater Dritter	Unterstützung privater Inst./ Mod.-Maßnahmen Bahnhofstraße (Nr. 59 bis 69)	380,0	30%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	114,0	obere Bahnhofstraße	14,0	25,0	50,0	25,0		
2	3.9 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Schaffung separater Zugangsmöglichkeit Bahnsteig	350,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	350,0	obere Bahnhofstraße				50,0	200,0	100,0
1	1.6.1 Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	Honorar Stadtlumbaubeauftraggeber (SUO Gründerzeit)	145,0	100%	SUO Gründerzeit SEKO-Maßnahme	145,0	Bahnhofstraße		12,0	15,0	23,0	30,0	15,0
		Maßnahmen SUO Gründerzeit Waldheim	3.035,0			1.691,5	GESAMT	51,0	155,0	246,0	714,5	376,3	148,8

Abbildung 18: Übersicht Aufwertungsmaßnahmen Gründerzeit

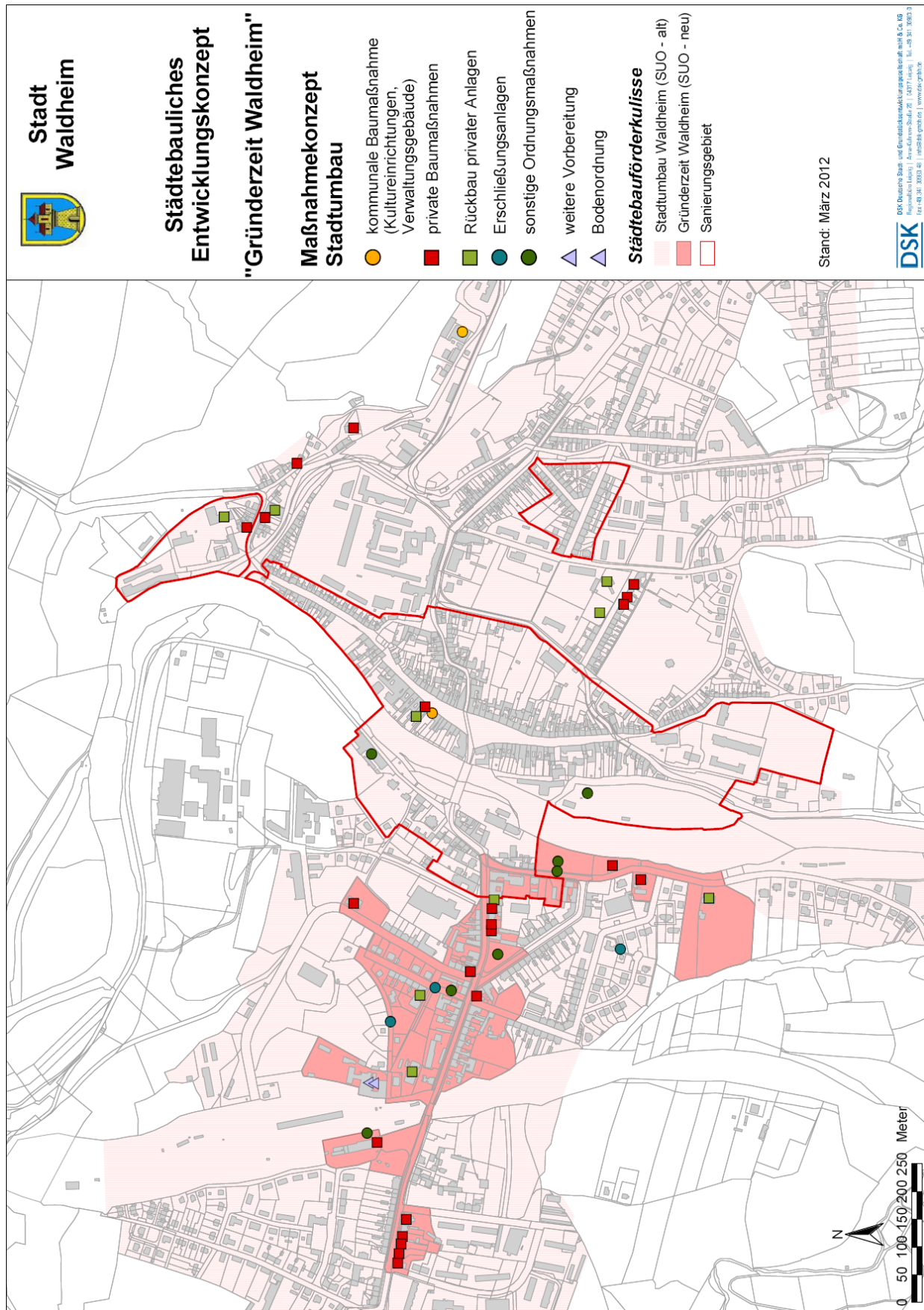
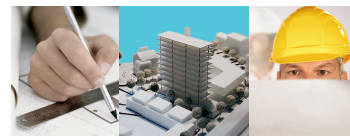


Abbildung 19: Maßnahmeplan Stadtumbau Waldheim



Exkurs Wohnungsrückbau in Waldheim

Aufgrund der spezifischen Problemlagen (Leerstandsverteilung, Eigentümerstrukturen) ist der Rückbau von Wohngebäuden bisher in recht kleinteiliger Form erfolgt. Insgesamt wurden seit 2004 45 Objekte mit insgesamt 245 WE zurückgebaut. Betroffen waren überwiegend vor 1918 errichtete Objekte, die aufgrund des baulichen Zustandes und/ oder der begrenzten Verwertungsmöglichkeiten vom Eigentümer zum Rückbau vorgesehen wurden. Räumlich konzentrierten sich die Rückbauobjekte im Sanierungsgebiet (unmittelbare Altstadt ca. 17%, Talstraße/ Feldstraße 23%) und im Bereich untere Bahnhofstraße/ Härtelstraße/ Mittweidaer Straße (36%). Viele Objekte lagen zudem in randlichen Bereichen der Kernstadt Waldheims (23%).

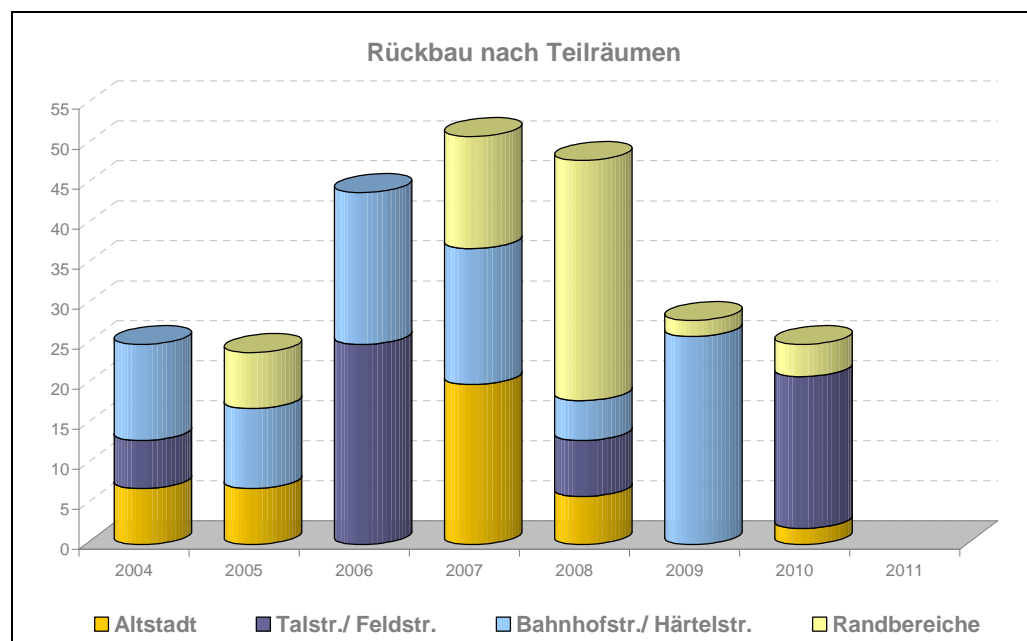
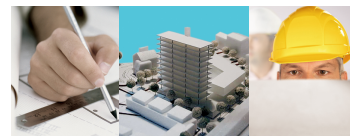


Abbildung 20: geförderter Rückbau von Wohngebäuden nach Teilräumen

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Rückgang des Rückbaugeschehens zu verzeichnen gewesen. Aufgrund der bereits realisierten Rückbauten, aber auch der veränderten Fördermodalitäten (fehlende Förderfähigkeit für Gebäude vor 1918 in straßenparalleler Blockrandbebauung) ist auch für die nächsten Jahre nicht mit vergleichbaren Größenordnungen in diesem Marktsegment zu rechnen.

In den für den Programmteil Rückbau des Stadtumbau Ost typischerweise prädestinierten Gebiete des DDR-Geschosswohnungsbaus sind in Waldheim derzeit keine nennenswerten Wohnungsleerstände festzustellen. Zwar ist in den einzelnen Gebieten von einer leicht überalterten Mieterstruktur auszugehen, jedoch ist es aufgrund der innenstadtnahen Lage dieser Wohngebiete und den aufgrund der Baustrukturen vorhandenen günstigen Rahmenbedingungen zur Anpassung der Gebäudesubstanz (sowohl hinsichtlich Altengerechtigkeit als auch Energieeffizienz) durchaus denkbar, dass durch Schaffung nachfragegerechter Wohnangebote eine langfristige Stabilität erhalten bleibt.

Insofern sind die Optionen der Stadt Waldheim zur kurz- bis mittelfristigen Fortführung der quantitativen Anpassung des Wohnungsangebotes begrenzt. Der Entwicklung einer gesamtstädtischen Rückbaustrategie gemeinsam mit den Wohnungseigentümern sind aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen klare Grenzen gesetzt. Dennoch ist auch in Waldheim in den nächsten Jahren mit einer weiter zunehmenden Notwendigkeit von Rückbaumaßnahmen zu rechnen, der im Rahmen einer Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Rechnung getragen werden muss.



Förderstrategie

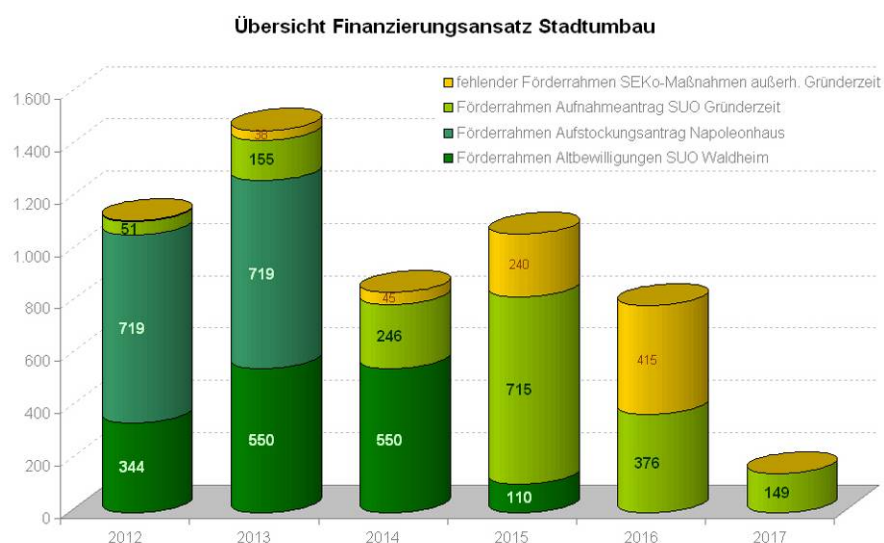
Die festgestellten Problemlagen im Untersuchungsgebiet sowie die Bedeutung der betrachteten Stadtteile für die Gesamtstadt Waldheim begründen die weitere Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklungsbemühungen in diesen Bereichen. Inhaltlich ist dabei ein deutlicher Fokus auf die Stärkung des Wohnstandortes Waldheimes durch die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche zu attraktiven Wohnstandorten mit verschiedenen, eigenständigen Profilen und Zielgruppenausrichtungen.

Aufgrund des doch erheblichen Umfangs des Interventionsbedarfes und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fachfördermittel wird die Stadt Waldheim zur Umsetzung der Gebietsziele auf Unterstützung aus der Städtebauförderung aufbauen müssen. Hierfür war eine realistische, an den aktuellen Trends der Städtebauförderung ausgerichtete Förderstrategie zu entwickeln, die den Programmprioritäten des Stadtumbaus entspricht und die Forderungen des Fördermittelgebers nach Anpassung der Förderkulisse berücksichtigt.

Als Finanzierungselemente stehen aus der Städtebauförderung die auslaufende Stadtsanierung (bestehende Bewilligungen, Einnahmen aus Ausgleichsbetragshebung), das nur noch abzufinanzierende Stadtumbaugebiet Waldheim und die Möglichkeit der Beantragung von Stadtumbaumitteln im Zuge eines Aufnahmeantrages in die neue Förderperiode.

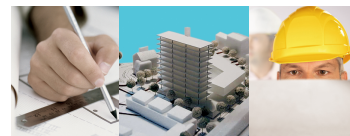
Die noch zur Verfügung stehenden Finanzmittel der Stadtsanierung werden zur Realisierung von Abrundungsmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele eingesetzt. Dabei wird die Entlassung des gesamten Sanierungsgebietes aus der Förderung angestrebt, so dass der Mitteleinsatz sich auf die noch bestehenden Problembereiche (z.B. Talstr./ Feldstr.) konzentrieren wird, um auch hier die geplante Umstrukturierung zum Abschluss zu bringen.

Die weitere Finanzierungsstrategie beschränkt sich daher auf den Stadtumbau. Die Stadt Waldheim befindet sich in der günstigen Situation im Rahmen des bisherigen Stadtumbau-Programms auch für die folgenden Jahre bereits bewilligte Finanzhilfen zur Verfügung zu haben. Hierüber werden bis zum Jahr 2014 schwerpunktmäßig bereits geplante Stadtumbaumaßnahmen zu finanzieren sein. Weiterhin besteht derzeit in Sachsen die Möglichkeit für die vergangenen Programmjahre Aufstockungsanträge zur Finanzierung konkreter Projekte über den bisherigen Förderrahmen hinaus zu beantragen.



In Waldheim wäre auf diesem Wege die Finanzierung des Schlüsselprojektes Umnutzung/ Umbau Napoleonhaus möglich, welches weder im Rahmen der Stadtsanierung noch durch bestehende Stadtumbaubewilligungen finanziert werden könnte ohne die Erreichung der Sanierungsziele bzw. der Umsetzung der notwendigen Stadtumbaumaßnahmen zu gefährden.

Abbildung 21: Finanzmittelbedarf Stadtumbaumaßnahmen



5. Umsetzungskonzept

Vielmehr sollen die Altbewilligungen des Stadtumbaus gezielt für Maßnahmen eingesetzt werden, die außerhalb der künftigen Schwerpunktbereiche liegen oder in Gebieten, die aufgrund des überschaubaren Maßnahmeumfangs und der zügigen Umsetzbarkeit noch im Rahmen der alten Förderperiode weitestgehend abgeschlossen werden könnten (z. B. Hohe Straße, Mittweidaer Straße, in gewissen Umfängen auch Döbelner Straße). Die bestehenden Bewilligungen dienen außerdem der Finanzierung begonnener Maßnahmen (Bauhof) oder zur Sicherstellung stadtentwicklungsbedeutender Maßnahmen im neuen Schwerpunktbereich, die aufgrund des Planungsstandes voraussichtlich bereits 2012 beginnen werden (Maßnahmen Brückenmühlenpark, Umbau Villa Meineck, Bahnhofstraße 59).

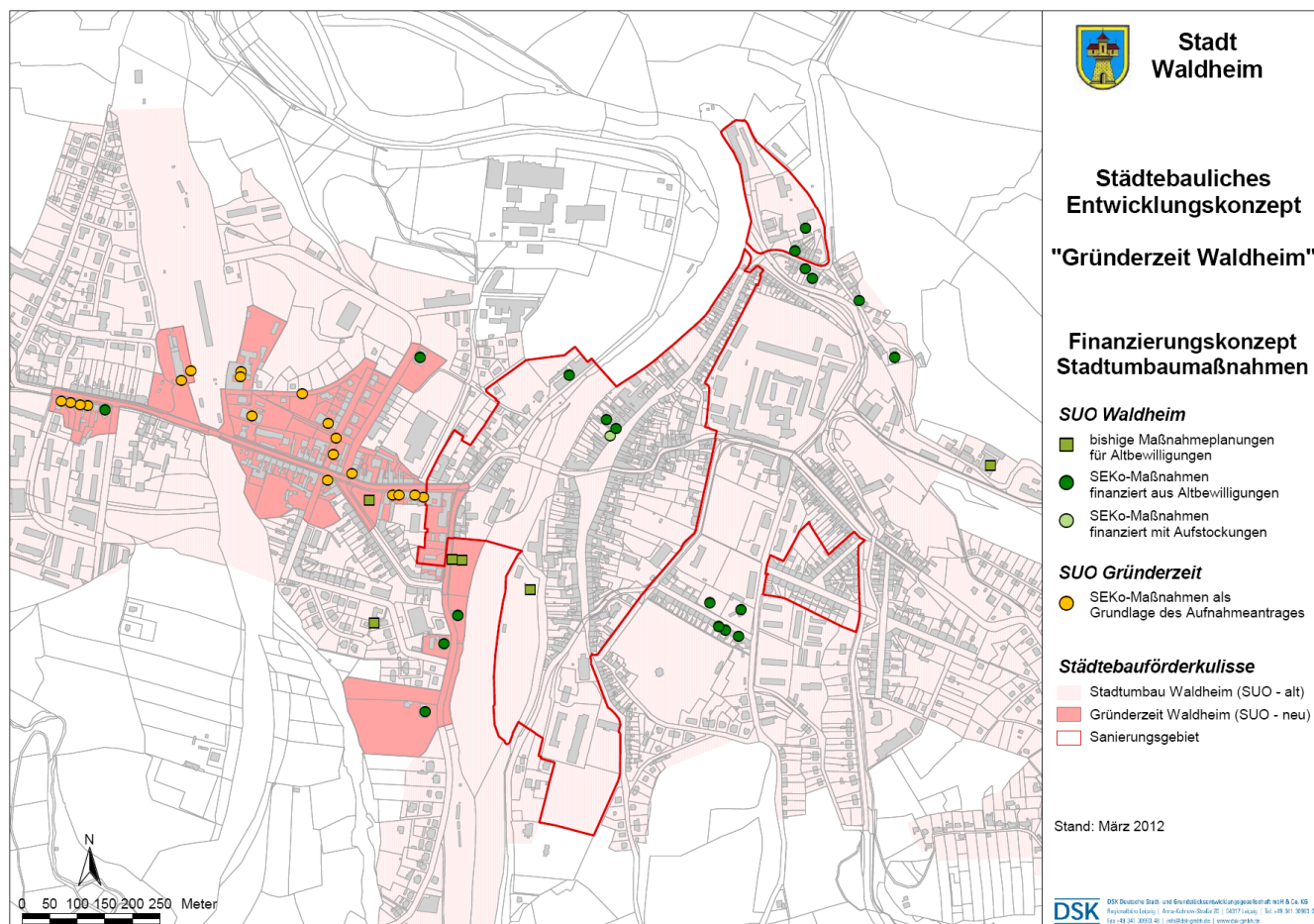


Abbildung 22: Finanzierungskonzept Stadtumbauaßnahmen

Die Förderstrategie ist somit sehr stark auf den Abschluss der Interventionen in weiten Bereichen der bestehenden Förderkulisse ausgerichtet, um dadurch zukünftig eine klare Konzentration der kommunalen Interventionen im Rahmen der Städtebauförderung verfolgen zu können. Das Ziel der künftigen Förderstrategie besteht in der Identifikation prioritärer Bereiche der Stadtentwicklung, die aufgrund des klar begrenzten, an den Gebietszielen ausgerichteten Maßnahmeplanes in überschaubaren Zeiträumen realisiert und abgeschlossen werden können.

Entsprechend umfasst das neuen Stadtumbaugebietes „Gründerzeit Waldheim“ nur die Bereiche Härtelstraße/ Breitscheidstraße, Luise-Romstedt-Straße, obere und untere Bahnhofstraße sowie Mittweidaer Straße (vgl. Abb. 26). Die Abgrenzung orientiert sich sehr eng an den verfolgten Zielsetzungen für das Gebiet und dem daraus abgeleiteten Maßnahmekonzept.







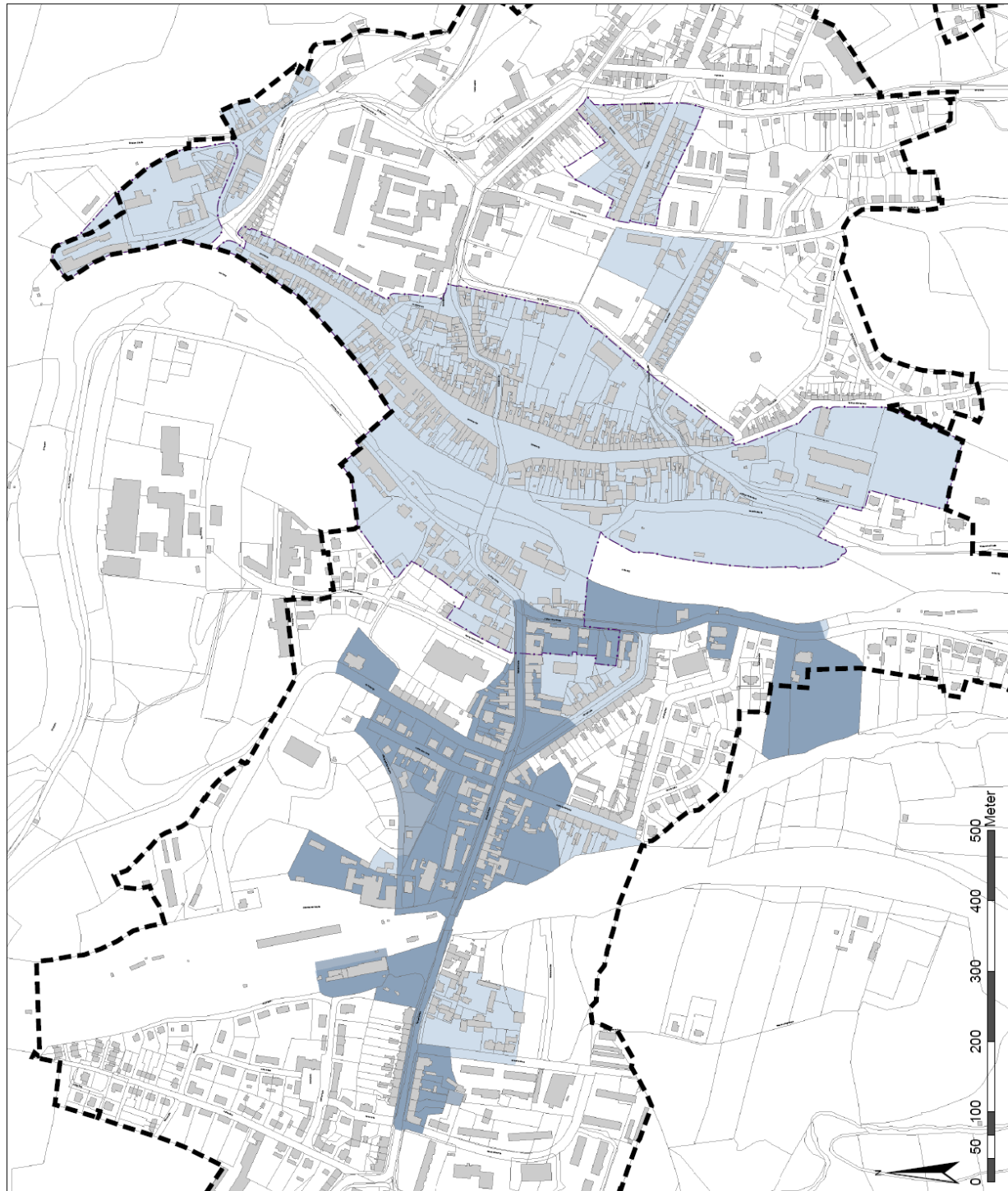
5. Umsetzungskonzept



**Stadt
Waldheim**

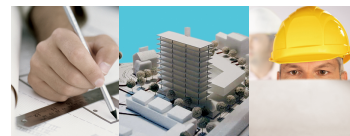
**Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Gründerzeit Waldheim**

-  aktuelles Stadtumbaugebiet
-  bestehendes Sanierungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet
-  Stadtumbaugebiet Gründerzeit



Stand: Februar 2012
DSK
DSK Städtebau- und Entwicklungsplanung GmbH & Co. KG
 Hauptkassenstr. 11, 04311 Leipzig | Tel. 0341 31 10013
 Fax 0341 31 10014 | E-Mail: info@dsk-staedtebau.de

Abbildung 23: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Gründerzeit Waldheim“



5. Umsetzungskonzept

Durch die dargestellte Finanzierungsstrategie der geplanten Stadtumbaumaßnahmen ist die deutliche Verringerung der Stadtumbaukulisse möglich. Das ursprüngliche Fördergebiet Stadtumbau Waldheim umfasste mit seinen etwa 220 ha die gesamte Kernstadt. Der Entwurf der Anpassung des Stadtumbaugebietes des InSEK 2009 sah eine Reduzierung um etwa ein Drittel auf 150 ha vor. Durch die nun bestehenden Möglichkeiten der Finanzierung der Stadtumbaumaßnahmen (SEP, Altbewilligungen SUO, Aufstockung SUO aus Finanzresten vorangegangener Programmjahre) ist die dargestellt Abgrenzung eines kleinen Schwerpunktgebietes Stadtumbau von weniger als 15 ha für den Zeitraum bis 2017 möglich.

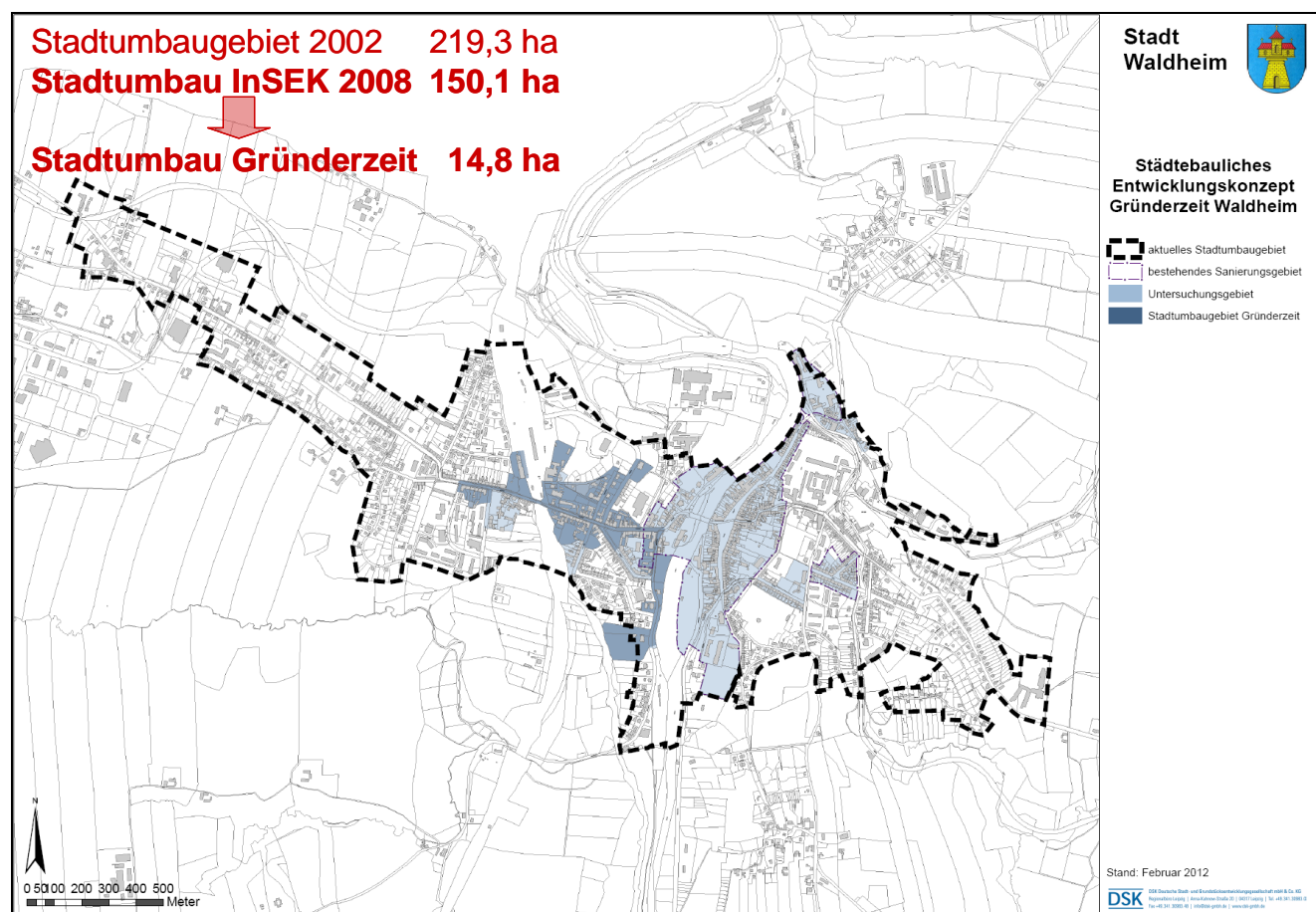


Abbildung 24: Übersichtsplan Entwicklung Stadtumbaukulisse in Waldheim

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen nochmals die räumliche Verteilung des Mitteleinsatzes aus dem Stadtumbau für die Jahre bis 2017 und die vorgesehene Finanzierungsstrategie in den einzelnen Schwerpunkträumen.

Durch die Schlüsselmaßnahme Napoleonhaus besitzt das Gebiet Altstadt/ Zschopau einen recht hohen Anteil an den Gesamtinvestitionen, der jedoch überwiegend aus Aufstockungen finanziert werden sollen. Die Altbewilligungen werden vorrangig eingesetzt in den kleineren Gebieten Mittweidaer Straße, Hohe Straße, Döbelner Straße und sonstige, künftig nichtprioritäre Bereiche des aktuellen Stadtumbaugebietes. Die im Rahmen des Aufnahmeantrages „Gründerzeit Waldheim“ beantragten Fördermittel können ausschließlich im neuen Stadtumbaugebiet Verwendung finden..

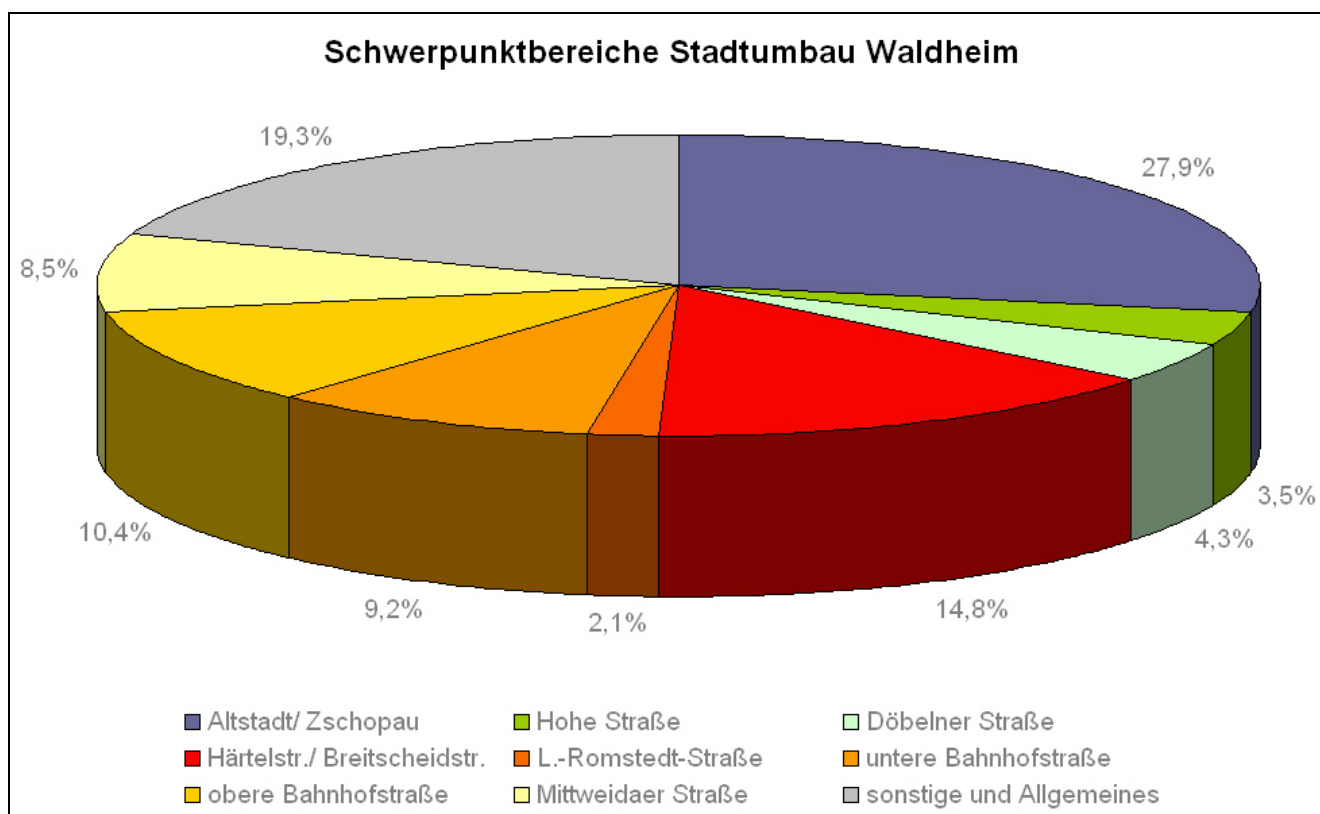
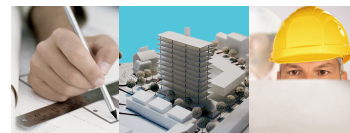


Abbildung 25: räumliche Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus in Waldheim

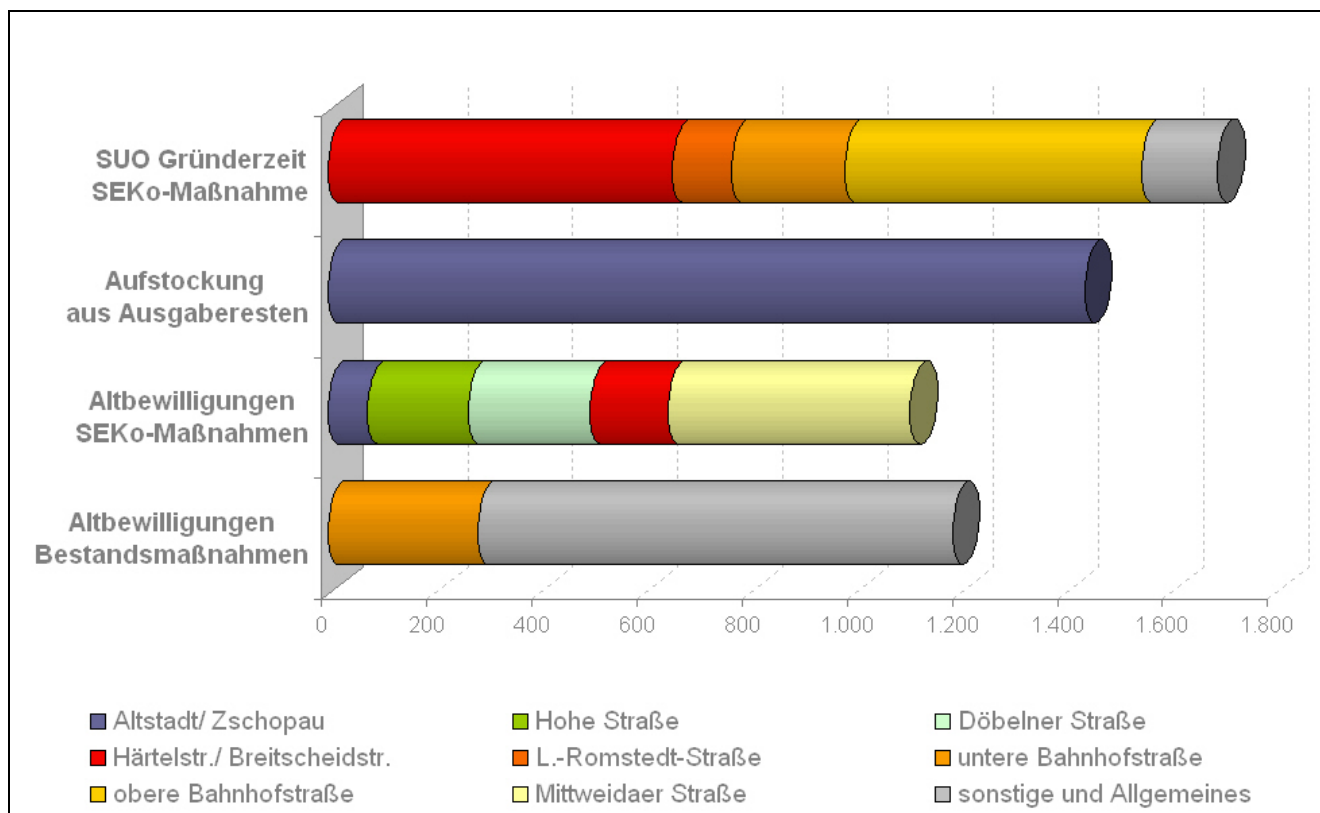


Abbildung 26: Förderschwerpunkte nach Schwerpunkträumen



5. Umsetzungskonzept

Bei der konkreten Umsetzung der nun vorgesehenen Maßnahmen ist stets das gebietsbezogenes Gesamtkonzept handlungsleitend zu berücksichtigen. Dies sichert neben der Begründbarkeit der Einzelmaßnahmen den integrierten Ansatz der Entwicklung und damit deren Gesamtförderfähigkeit.

Die Bewertung der Förderfähigkeit der Einzelmaßnahme aber auch des Gesamtkonzeptes ist entlang der allgemeinen Ziele des Stadtumbaus nach Baugesetzbuch (§ 171a Abs. 3) sowie den aktuellen Förderschwerpunkten der Städtebauförderung (Programmausschreibung 2012) zu führen.

Die geplanten Maßnahmen des Stadtumbaukonzeptes „Gründerzeit Waldheim“ können direkt den der allgemeinen Ziele des Stadtumbaus nach Baugesetzbuch zugeordnet werden:

- *Anpassung der Siedlungsstruktur, des Wohnungsangebotes und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an die veränderte Nachfrage*
 - Schaffung Seniorenwohnangebote (u.a. Umbau Villa Meineck, ggf. Areal ehem. Kindergarten an der Hainichener Straße)
 - private und kommunale Baumaßnahmen an historischen Bestandsobjekten (Napoleonhaus, Villa Meineck, ehem. Cafe Weber u.w.)
 - Gestaltung öffentlicher Raum (Brückenmühlenpark, Ausbau Erschließungsanlagen) unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Älteren und Familien mit Kindern
- *Stärkung der innerstädtischen Bereiche unter Erhalt der historischen Bausubstanz*
 - privater Baumaßnahmen an historischen Bestandsobjekten (Napoleonhaus, Villa Meineck, ehem. Cafe Weber u.w.)
- *Beseitigung städtebaulicher Mängel durch Um- oder Zwischennutzung*
 - Umnutzung/ Umbau Napoleonhaus
 - Umnutzung ehemaliges Bahnhofsgebäude
 - Abbruch ungenutzter Objekte (Kaufhalle Hohe Straße, Kindergarten Hainichener Straße, ehemaliges Kino, Vereinshof) und Vorbereitung Wiedernutzung (insbesondere Schaffung innenstadtnaher Wohnangebote)
 - Neuordnung Rückbauflächen ehemaliges Sitzmöbelwerk 3 an der Güterbahnhofstraße
 - Renaturierung Bereich Spindelfabrik

Desgleichen kann auch festgestellt werden, dass mit der Maßnahmeplanung auch die aktuellen Förderschwerpunkte der Städtebauförderung (Programmausschreibung 2012) Berücksichtigung finden:

- *Anpassung und Gestaltung von öffentlichen Freiräumen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen, vorrangig in innerstädtischen Gebieten*
 - Gestaltung öffentlicher Raum (Brückenmühlenpark, Ausbau Erschließungsanlagen)
- *Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes*
- *CO₂-Minderung durch energetische Modernisierung und umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raums (Grünflächen, Straßengrün u. ä.)*
 - Renaturierung Bereich Spindelfabrik
 - Gestaltung öffentlicher Raum (Brückenmühlenpark, Ausbau Erschließungsanlagen)



5. Umsetzungskonzept

- *Nachhaltige, klimagerechte Sanierung von erhaltenswerten Gebäuden*
 - privater Baumaßnahmen an historischen Bestandsobjekten (Napoleonhaus, Villa Meineck, ehem. Cafe Weber u.w.)
- *Umnutzung von Gebäuden, die durch den wirtschaftlichen und demographischen Wandel funktionslos geworden sind*
 - Umnutzung/ Umbau Napoleonhaus
 - Umnutzung ehemaliges Bahnhofsgebäude
- *Freilegung von Flächen von dauerhaft nicht mehr benötigter Bausubstanz, insbesondere Rückbau leer stehender dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude und Infrastruktur mit bes. Blick auf eine mögliche Renaturierung der Rückbauflächen*
 - Abbruch Kaufhalle Hohe Straße
 - Abbruch Kindergarten Hainichener Straße
 - Abbruch ehemaliges Kino
 - Abbruch Vereinshof
 - Renaturierung Bereich Spindelfabrik
- *Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge*
 - Schaffung Seniorenwohnangebote (u.a. Umbau Villa Meineck, ggf. Areal ehem. Kindergarten an der Hainichener Straße)
 - Fortführung Herrichtung Bauhof

Neben den Städtebaufördermitteln müssen zur Erreichung der Gebietsziele weitere ergänzende Finanzierungsansätze in Anspruch genommen werden, die überwiegend durch die Grundstückseigentümer zu tragen sein werden. Dies betrifft die Kosten für Straßenausbaubeiträge (KAG) für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen im Stadtumbau (obere Breitscheidstraße, Luise-Romstedt-Straße/ Güterbahnhofstraße) und die im Rahmen der Instandsetzung/ Modernisierung der Gebäudesubstanz notwendigen Investitionen.

Die Stadt Waldheim sollte zur Initiierung privater Investitionen für notwendige Anpassungsmaßnahmen an den Wohngebäuden (altengerechte Wohnangebote, energetischen Sanierung) verstärkt einen aktiven Beratungsansatz verfolgen sowie für den Bereich der Energetische Stadtsanierung die notwendigen Rahmenbedingungen für die privaten Grundstückseigentümer zur optimalen Inanspruchnahme entsprechender Fördermöglichkeiten schaffen (u.a. Klimaschutzkonzept).