



Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) „Gründerzeit Waldheim“ - Fortschreibung -

SEKo Waldheim
Gründerzeit 2018

*Konzept zur Beantragung von Fördergeldern in dem
Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ (SU0)*



Stand: 19.11.2018



Auftraggeber:

Stadt Waldheim
Niedermarkt 1
04736 Waldheim



Vertreten durch:

Bürgermeister Steffen Ernst
Tel.: 034327 / 57216
Mail: buergermeister@stadt-waldheim.de

Auftragnehmer:

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



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Ansprechpartnerin:

Katrin Große
Tel.: 0341 / 309 83-39
Mail: katrin.grosse@dsk-gmbh.de



Inhalt	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1 Verständnis der Aufgabenstellung	7
2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse	9
2.1 Stadtgeschichte & Stadtstruktur	9
2.1.1 Stadtgeschichte	9
2.1.2 Stadtstruktur	10
2.2 Das Konzeptgebiet	13
2.2.1 Gebäudebestand	14
2.2.2 Nutzungsmix und Eigentümerstruktur	19
2.2.3 Öffentlicher/halböffentlicher Raum	19
2.3 Verkehr	21
2.3.1 Straßenverkehr	21
2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	22
2.3.3 Radwegeverkehr	23
2.4 Demographische Entwicklung	23
2.4.1 Status Quo	24
2.4.2 Zukünftige Entwicklung - Bevölkerungsprognose	27
2.5 Bestehende Konzeptionen und Planung	30
3 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben	32
3.1 Ausgangssituation	32
3.2 Landesplanerische Zielvorgaben – Landesentwicklungsplan/Regionalplan	32
3.3 Interkommunale Kooperationsräume	35
3.3.1 Städtebund Sachsenkreuz	35
3.3.2 LEADER Sachsenkreuz +	36
4 Zieldefinition und Handlungsansätze	38
4.1 Zusammenfassende Problembewertung	38
4.2 Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage	39
4.3 Wohnungsrückbau in Waldheim	41
4.4 Bedeutung und Potentiale der Betrachtungsgebietes	41
4.5 Zieldefinition mit Handlungsfeldern	42
5 Umsetzungsstrategie	46
5.1 Maßnahmenplanung	46
5.1.1 Schwerpunktraum obere Härtel- und obere Breitscheidstraße	50
5.1.2 Schwerpunktraum Luise-Romstedt- /Güterbahnhofstraße	52
5.1.3 Schwerpunktraum obere Bahnhofstraße, Oberschule	53
5.1.4 Schwerpunktraum untere Breitscheid- & mittlere Bahnhofstraße	54
5.1.5 Schwerpunktraum Quartier Härtelstraße, untere Bahnhofstraße, nördliche Mittweidaer Straße	56



5.1.6	Schwerpunktraum mittlere Mittweidaer Straße	58
5.1.7	Schwerpunktraum südliche Mittweidaer Straße	60
5.1.8	Schwerpunktraum westliches Zschopau-Ufer	61
5.1.9	Schwerpunktraum Altstadt	62
5.1.10	Schwerpunktraum Hohe Straße, Talstraße Feldstraße	64
5.1.11	Schwerpunktraum Schulgelände, Friedhofsumfeld	65
5.2	Priorisierung und zeitliche Einordnung	66
5.3	Finanzierungsplanung, Förderstrategie	70
6	Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen	79



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Baualter in Waldheim	10
Abbildung 2:	Baustrukturelle Klassifizierung Waldheims	11
Abbildung 3:	Stadtumbaugebiet "Gründerzeit" und Untersuchungsgebiet	13
Abbildung 4:	Bauweise im Untersuchungsgebiet	14
Abbildung 5:	Baustruktur Altstadt	15
Abbildung 6:	Denkmalgeschützte Objekte im Untersuchungsgebiet	15
Abbildung 7:	Sanierungsstand im Untersuchungsgebiet	16
Abbildung 8:	Wohnungsleerstand	18
Abbildung 9:	Gewerbeleerstand ⁶	18
Abbildung 10:	Zustand des öffentlichen/halböffentlichen Raums	20
Abbildung 11:	Infrastrukturelle Anbindung der Stadt Waldheim	21
Abbildung 12:	Zugverbindungen	22
Abbildung 13:	Radwege in Waldheim	23
Abbildung 14:	Bevölkerungsentwicklung, Zusammensetzung Altersgruppen	24
Abbildung 15:	Durchschnittsalter in Waldheim 2015	25
Abbildung 16:	Bevölkerungsbaum 2017	25
Abbildung 17:	Bevölkerungsbewegung 1990-2015	26
Abbildung 18:	Wanderungsprofil 2013-2017	26
Abbildung 19:	Bevölkerungsprognose	28
Abbildung 20:	Bevölkerungsbaum 2017/2037 gemäß oberem Szenario	29
Abbildung 21:	Raumstruktur Waldheim	33
Abbildung 22:	Pendlerverflechtungen	34
Abbildung 23:	Prognose zur Entwicklung ausgewählter Nachfragegruppen im „oberen Szenario“	40
Abbildung 24:	Abgrenzung Schwerpunkträume	43
Abbildung 25:	Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Gründerzeit“	48
Abbildung 26:	Art der Handlungsbedarfe im Untersuchungsgebiet	49
Abbildung 27:	Maßnahmen Schwerpunktraum obere Härtel- und obere Breitscheidstraße	50
Abbildung 28:	Härtelstraße 25 & 39	51
Abbildung 29:	Breitscheidstraße 11 & 12	51
Abbildung 30:	Brachfläche Bahnhofstraße	51
Abbildung 31:	Maßnahmen Schwerpunktraum Luise-Romstedt-Straße/ Güterbahnhofstraße	52
Abbildung 32:	Güterbahnhofstraße 1 und Luise-Romstedt-Straße	53
Abbildung 33:	Maßnahmen Schwerpunkt obere Bahnhofstraße, Oberschule	53
Abbildung 34:	Maßnahmen Schwerpunktraum untere Breitscheid- & mittlere Bahnhofstraße	54



Abbildung 35: Maßnahmen Schwerpunktraum Quartier Härtelstraße, untere Bahnhofstraße, nördliche Mittweidaer Straße	56
Abbildung 36: ehemaliges Kino (Bahnhofstr. 11a), ehemalige Post (Mittweidaer Str. 28)	57
Abbildung 37: Mittweidaer Straße 25 & 27 und Ecke zur Härtelstraße	57
Abbildung 38: Bahnhofstraße 13 - 19	58
Abbildung 39: Innenbereich des Quartiers	58
Abbildung 40: Maßnahmen Schwerpunktraum mittlere Mittweidaer Straße	59
Abbildung 41: denkmalgeschützte Villa in der Mittweidaer Straße 4	59
Abbildung 42: Maßnahmen Schwerpunktraum südliche Mittweidaer Straße	60
Abbildung 43: Maßnahmen Schwerpunktraum westliches Zschopau-Ufer	61
Abbildung 44: Maßnahmen Schwerpunktraum Altstadt	62
Abbildung 45: Niedermarkt 39, Obermarkt 23	63
Abbildung 46: Luftaufnahme vom Niedermarkt (links) und Obermarkt (rechts)	63
Abbildung 47: Gartenstraße 2, Klostersgasse 1	64
Abbildung 48: Maßnahmen Schwerpunktraum Hohe Straße, Talstraße Feldstraße	64
Abbildung 49: Feldstraße 11, Talstraße 22	65
Abbildung 50: Maßnahmen Schwerpunktraum Schulgelände, Friedhofsumfeld	65
Abbildung 51: Priorisierung der Maßnahmen	69
Abbildung 52: Zukünftige Fördergebietskulisse in der Kernstadt Waldheim	70
Abbildung 53: Abgrenzung SUO-Fördergebiet „Gründerzeit“ Waldheim	74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Busverbindungen	22
Tabelle 2: Maßnahmenplanung mit Status	46
Tabelle 3: Maßnahmenliste nach Prioritäten und Durchführungszeitraum	67
Tabelle 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht	77



1 Verständnis der Aufgabenstellung

7

Der demografische und strukturelle Wandel stellt mit erhöhter Intensität die ostdeutschen Städte und Gemeinden vor erhebliche Herausforderungen, mit denen sich auch die Stadt Waldheim konfrontiert sieht. Die demographischen Entwicklungen zeigen drei Dimensionen, die zu einer geänderten Einwohnerkonstellation führen: ältere und weniger Menschen sowie vielfältigere Lebensstile. Dadurch entstehen neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt und das Wohnumfeld, gleichzeitig aber auch die Bemühungen der Stadt, sich als attraktiver Lebensstandort für verschiedene Zielgruppen zu profilieren. Es entsteht weiterhin die Diskrepanz zwischen der Sicherstellung und dem Erhalt von Angeboten der Daseinsvorsorge und der Vielfalt an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie deren nachhaltigen Betrieb durch rückläufige Besucher-/ Mitglieder-/ Teilnehmerzahlen bedingt durch eine schrumpfende Bevölkerung.

Demographischer und struktureller Wandel bringt dimensionale Herausforderungen mit sich → neue Anforderungen an Wohnungsmarkt, Wohnumfeld und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

In Anbetracht eines weitsichtigen, kommunalpolitischen Handelns beschloss der Waldheimer Stadtrat am 03.12.2009 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Waldheim 2020“, welches als Prognose- und Handlungsinstrument Ziele sowie Wege für die Entwicklung der Gesamtstadt anhand von fachübergreifend erarbeiteten Strategien aufzeigen soll. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert unter Berücksichtigung der demografischen 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) sowie der Definition gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsziele zu sehen.

Im InSEK 2009 Identifikation räumlicher und inhaltlicher Problemschwerpunkte und Abgrenzung Förderkulisse. SEKo als räumlich vertiefende Untersuchung mit konkreter Maßnahmen und Mittelunterstützung für Programmantrag Stadtumbau. Damalige Vorgaben hinsichtlich überschaubarer Förderkulisse und fokussiertem Mitteleinsatz. Durch Zusammenlegung Stadtumbau Ost und West Aufruf zur Überprüfung der Strategie

Die im InSEK erfolgten Schwerpunktsetzungen sind durch vertiefende Untersuchungen von Teilräumen in weiteren Schritten konzeptionell zu untersetzen. Die Untersetzung der im InSEK dargelegten Förderstrategie mit einer konkreten Maßnahmenplanung (inkl. Zeitplan, Kosten- und Finanzierungsplan) erfolgte für das Gebiet der Innenstadt (Altstadt und angrenzende Gründerzeitviertel) in dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Gründerzeit“ Waldheim (Aufstellung 2012, erste Fortschreibung 2015/2016) und beschränkte sich auf die Umsetzung von Einzelmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus. Das SEKo leitete sich als Umsetzungsstrategie aus dem InSEK 2009 ab und berücksichtigte die damaligen Trends der Städtebauförderung und die Vorgaben der jeweiligen Programmausschreibungen. Während damals die Interventionsschwerpunkte sehr stringent auf ein überschaubares Maßnahmenbündel in einem räumlich sehr eng gefassten Fördergebiet konzentriert werden sollten, besteht heute, nach verkündeter Zusammenlegung der beiden Bundesländer-Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“, erneut die Möglichkeit umfassende Problemanalysen mit vollumfänglichen Handlungsfeldern abzuleiten. Daher hat sich die Stadt Waldheim dazu entschieden, das bestehende Maßnahmenkonzept und die aktuelle Gebietskulisse der Gesamtmaßnahme „Gründerzeit“ erneut zu überprüfen.

Das gebietsbezogene Handlungskonzept für den Interventionsbereich „Gründerzeit“ ist im Zusammenhang damit als vertiefende teilräumliche Analyse und Konzeption weiterzuentwickeln. Dies ist eingebettet in der Fortschreibung des gesamtstädtischen Strategiepapieres (InSEK). Waldheim beabsichtigt die fortlaufende Beantragung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung, um auch perspektivisch im Stadtumbaugebiet handlungsfähig zu bleiben. Deshalb ist es wichtig, auf der Basis der Untersuchungsergebnisse, eine mögliche Aktualisierung der Gebietskulisse und ggf. komplementäre Fördermöglichkeiten

Parallele Fortschreibung SEKo und InSEK, Konsistente Stadtentwicklungsstrategie, SEKo als gebietsbezogenes Handlungskonzept zur Fördermittelbeantragung



1 Verständnis der Aufgabenstellung

8

abzuleiten. Die gebietsbezogenen Zielsetzungen und Handlungsfelder sind zu aktualisieren und entsprechend heutiger Programmlogik in der Städtebauförderung zu modifizieren. Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll als gebietsbezogenes Handlungskonzept die Grundlage der Aufstockung von Städtebaufördermitteln übernehmen. Hierfür sind sowohl die inhaltlichen als auch formalen Anforderungen zu erfüllen.

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Fortschreibung des 2012 angefertigten und 2016 fortgeschriebenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Gründerzeit“, das in seiner ersten Ausfertigung zur Programmaufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung diente. Aufgrund der beabsichtigten Vergrößerung des Gebietes und der vorangeschrittenen Stadtentwicklungsbemühungen im Gebiet wurde ein SEKo verfasst, das in den notwendigen Bereichen den grundlegenden Charakter des bestehenden Sekos aufnimmt. Aufgrund der erst 2016 realisierten Fortschreibung sind viele Aspekte als noch aktuell zu bewerten, die deutliche Vergrößerung des Betrachtungsgebietes (mehr als verdoppelt) begründet jedoch eine umfängliche Überprüfung der bisherigen Strategie. Unter Berücksichtigung bestehender Projektideen und Planungsansätze sowie in Auswertung der aktuellen Problemlagen erfolgen die Überprüfung von Gebietszielen und die Fortschreibung des Maßnahmenkonzeptes. Die für die Erreichung der abgeleiteten Entwicklungsziele erforderlichen Einzelmaßnahmen werden priorisiert und einer geeigneten Finanzierungsstrategie zugeordnet.

Fortschreibung, d.h. Aktualisierung Gebietsziele, Förderkennlinie und Maßnahmenbündel gemäß aktueller Herausforderungen und Programmlogik



2.1 Stadtgeschichte & Stadtstruktur

2.1.1 Stadtgeschichte

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 nahezu die halbe Stadt in Schutt und Asche legten und zur Stagnation in der Siedlungsentwicklung führten. Haupterwerbszweige der Bevölkerung waren neben dem Ackerbau v.a. die Weberei und Tuchmacherei.

Siedlungsentwicklung aufgrund günstiger Lage an wichtiger Salzstraße und befestigter Platz

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

1852 fertiggestellte Eisenbahnlinie Chemnitz-Riesa bringt wesentlichen Impuls der Stadtentwicklung. Westliche Stadterweiterung

Die damalige Bautätigkeit zeigt sich auch heute noch im Stadtbild. Die aufwendigen, kurz nach der Jahrhundertwende im aufkommenden 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 endete.

Damalige Bautätigkeit prägt noch heute Stadtbild: Bürgerhäuser im Jugendstil

Die Stadt Waldheim blieb im Zweiten Weltkrieg von unmittelbaren Kriegsfolgen verschont. Gebäudeschäden als Kriegsfolge hat es in Waldheim nicht gegeben, wodurch bis heute ein hoher Anteil an historischer Bausubstanz und ursprünglicher Siedlungsstruktur (von vor 1918) vorzufinden ist.

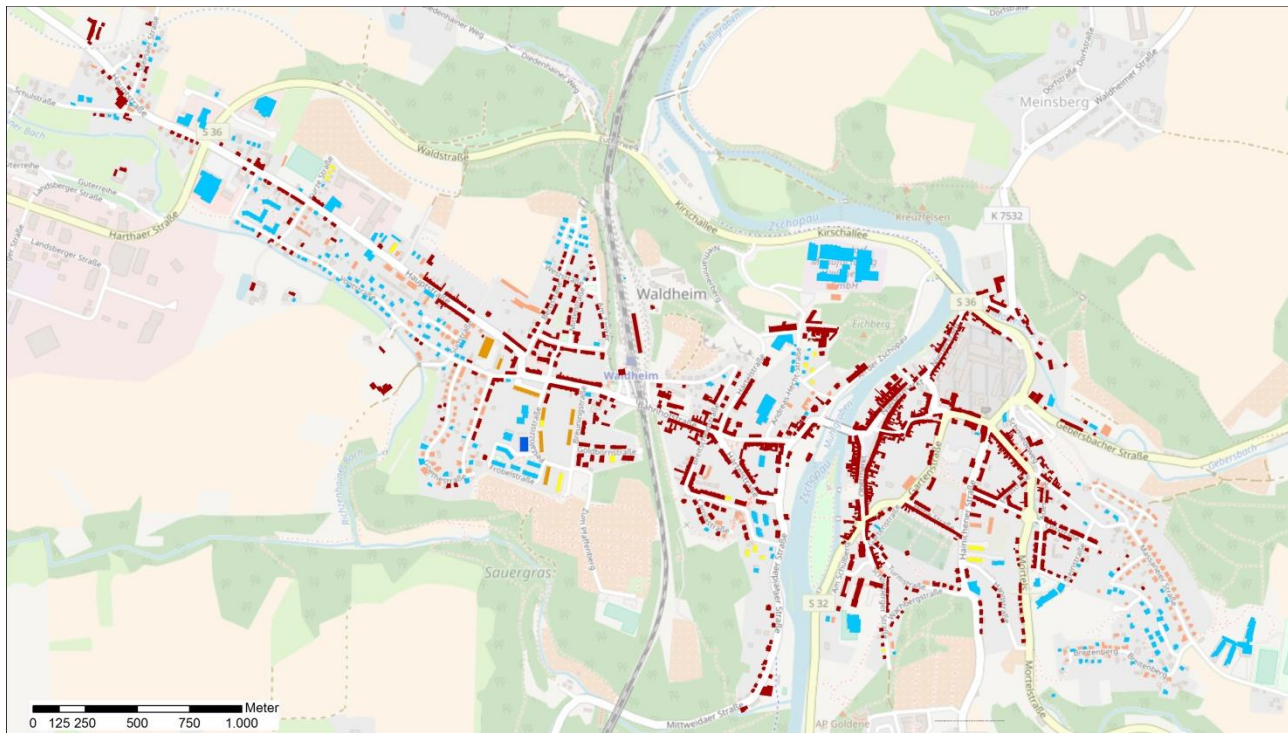
Kaum Kriegsschäden im zweiten Weltkrieg

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 1970er Jahren, entstand in Waldheim Wohnungsmangel und eine Unzufriedenheit mit der Wohnsituation. 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.

Ab 1956 sozialistischer Wohnungsbau, Vernachlässigung historischer Bausubstanz, Instandhaltungsrückstand heute noch sichtbar

Die seit der politischen Wende 1990 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 um 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, befriedigt.

Sanierungsoffensive nach 1990 bringt erhebliche Verbesserung der Wohnsituation im Stadtzentrum (besonders historische Altstadt)



Stadt
Waldheim

Baualter	
■ bis 1918	■ 1960-1969
■ 1919-1949	■ 1970-1990
■ 1950-1959	■ nach 1990

DSK DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Abbildung 1: Übersichtskarte Baualter in Waldheim¹

2.1.2 Stadtstruktur

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts blieb die Stadt Waldheim von größeren Stadtbränden sowie von Kriegszerstörungen verschont, so dass auch heute noch die Bauweise Rückschlüsse auf das Erschließungs- bzw. Baualter der einzelnen Stadtgebiete zulässt.

Keine umfassende Zerstörung in beiden Weltkriegen

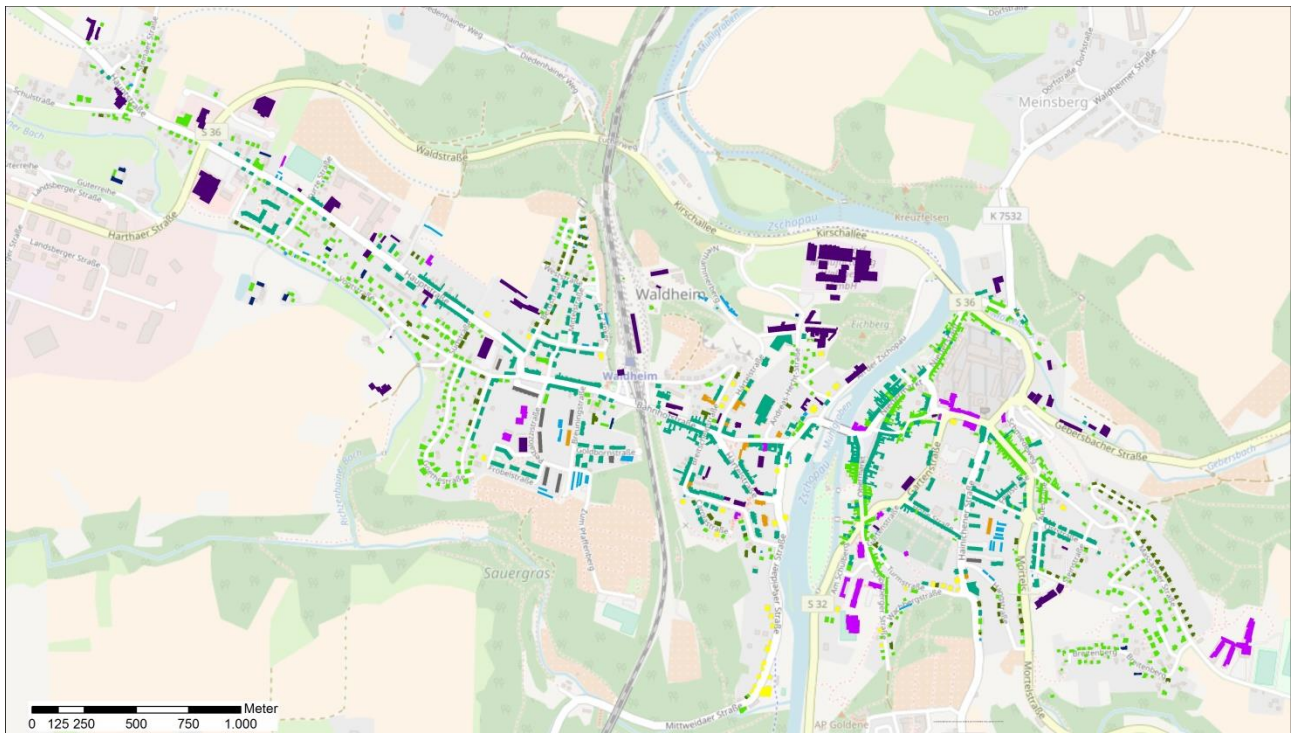
Das historische Stadtzentrum am Ober- und Niedermarkt sowie an die JVA angrenzende Bereiche (Schlossberg/-platz, An der Schlossmauer, Kornhausstraße) und die Niederstadt sind geprägt von einer geschlossenen Blockrandbebauung, die fast die gesamte Grundstücksfläche nutzt. In diesen Stadtgebieten konnte das ursprüngliche, gewachsene Straßennetz fast vollständig erhalten werden. Das Waldheimer Stadtzentrum besitzt ein sehr historisches Erscheinungsbild, mit einer Vielzahl an Gebäuden, die deutlich vor 1832 errichtet wurden. Häufig sind die Gebäude der historischen Altstadt im Erdgeschoss mit Gewerberäumen ausgestattet, so dass sie sich heute als Geschäftszentrum präsentiert. Im Bereich um den Ober- und Niedermarkt ist ein Großteil der Waldheimer Handels- (kleinteiliger Einzelhandel) und Dienstleistungseinrichtungen konzentriert.

Historisches Zentrum geprägt von Blockrandbebauung, ursprüngliches Straßennetz fast vollständig erhalten, viele Erdgeschosse mit Gewerberäumen ausgestattet.

Die im Rahmen der Industrialisierung 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 bauliche Ausführung auf das jüngere Baualter hin.

Industrialisierung bringt verändertes Erscheinungsbild, vor allem größere Geschossigkeit

¹ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK



Stadt
Waldheim

Bauweise

- Ein/Zweifamilienhaus
- Reihen/Doppelhaus
- Stadtvilla/Villenbebauung

- Mehrfamilienhaus < 4 Etagen
- Mehrfamilienhaus > 3 Etagen
- industrielle Plattenbauten
- soz./kulturelle Großformbebauung

- industr./gewerbl. Großformbebauung
- Garagenkomplex
- Stall/Scheune

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Abbildung 2: Baustrukturelle Klassifizierung Waldheims²

Während in den östlichen Erweiterungen (Talstr./Feldstr., Hohe Straße, Dresdner Str.) die Bebauung überwiegend vor 1890 erfolgte und somit der Gründerzeit zuzuordnen ist, fand die Erschließung westlich der Zschopau (Härtelstr., Bahnhofstr., Breitscheid-Str.) größtenteils in den ersten Jahren des 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 und kleinere Gewerbebetriebe errichtet worden, die intensive Funktionsmischung, wie sie aus vielen anderen Quartieren dieser Zeit bekannt ist, bildete sich in Waldheim allerdings nur begrenzt ab.

Östliche Stadterweiterung überwiegend vor 1890, westliche Erweiterung Anfang 20. Jahrhundert. Hier nur bedingte Funktionsmischung, vorrangig Wohnen

Aufgrund des Baualters, bauhistorischer Besonderheiten und der stadtgeschichtlichen 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 die begonnenen Großprojekte der Infrastruktur abgeschlossen (neues Bahnhofsgebäude, Post) und einzelne Wohnprojekte im typischen Stil der Genossenschaftsbauten der 1920er/1930er Jahre realisiert (Hauptstr., Lindenplatz, Bergstr.).

Genossenschaftsbauten der 1920er/1930er Jahre

² Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

12

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR wurden in den 1960er/1970er Jahren auch in Waldheim entsprechende Wohngebiete der Zeilenbebauung (Breuningstr./Goldbornstr., Pestalozzistr., Hainichener Str.) entwickelt. Sie sind für die damalige Größe der Stadt vergleichsweise klein und lösten das damals vorliegende Wohnungsproblem nur unzureichend. Verschärfend kam hinzu, dass das Baugeschehen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung in den 1980er Jahren nicht fortgeführt wurde. Entsprechend fehlen in Waldheim auch die typischen Plattenbauten aus dieser Zeit. Vielmehr entstanden einige Einfamilienhaussiedlungen in der DDR-Zeit.

Wohnungsbauprogramm der DDR, 1960er/1970er Jahre Zeilenbebauung in kleinem Stil, keine Plattenbauten, auch EFH in DDR-Zeit

In den 1990er 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.).

Rege Bautätigkeit zwischen 1990 und 2000

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 Brachen beseitigt, dennoch beeinträchtigen eine Reihe problematischer Objekte das Erscheinungsbild und die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Stadtgebiete. Vor allem die Gewerbebrachen am ehemaligen Güterbahnhof, die alte Spindelfabrik an der dem Stadtzentrum unmittelbar gegenüberliegenden Zschopauseite (jüngst über Landesbrachenprogramm beseitigt) und einzelne vormals soziokulturelle Einrichtungen (Lindenhof, Jugendherberge usw.) sind hierbei hervorzuheben.

Großes Problem der Stadtentwicklung sind nach 1990 brachgefallene Industrie- und Gewerbeflächen, trotz Beseitigung einzelner Großbrachen noch Vielzahl an problematischen Objekten

Die Stadt Waldheim ist in einer sehr attraktiven Landschaft eingebunden. Aufgrund der Tallage der Stadt bestehen erhebliche Reliefunterschiede, die teilweise nutzungsbestimmend oder -einschränkend wirken, vor allem aber auch erheblichen Einfluss auf die Verkehrsführung haben. Der Siedlungskörper der Kernstadt 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 Erholungspotenzials 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.

Landschaftlich sehr attraktiv; Relief bestimmt Nutzung; nur wenige und kleine Grün-/ Erholungsflächen; Defizit an wohnungsnahen, nutzbaren Grünflächen; innerstädtische Erholung nur im Bereich bewaldeter Höhen und Umfeld Zschopau

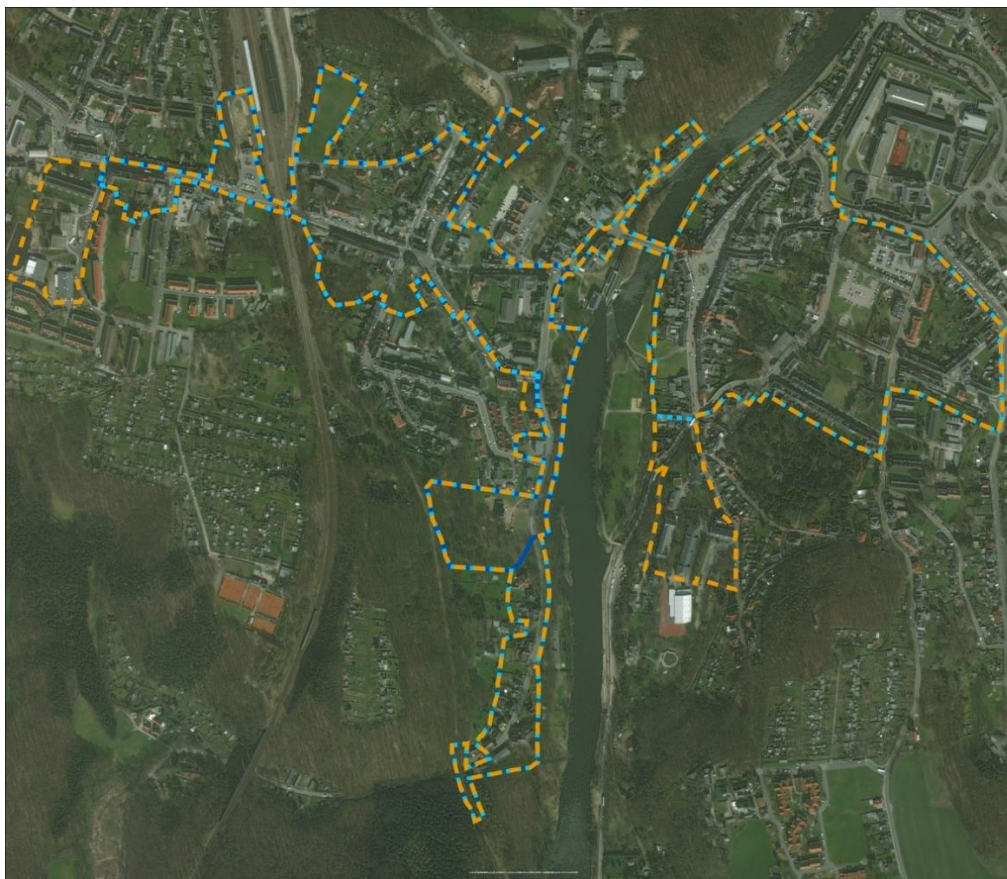


2.2 Das Konzeptgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst westlich der Zschopau, neben dem bestehenden Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ Waldheim aus dem Jahr 2012 bzw. der Erweiterung aus dem Jahr 2016 im Bereich der Härtelstraße, zusätzlich den nördlichen Bereich bis zur ehemaligen Spindelfabrik, die Ergänzung um die südliche Mittweidaer Straße bis zum Eisenbahn-Viadukt sowie den Bereich um die Oberschule Waldheim. Zudem umfasst die Erweiterung auf der östlichen Uferseite der Zschopau wesentliche Teile der historischen Ortslage (Quartier um Ober- und Niedermarkt) sowie den sich östlich anschließenden Bereich der Wohnbebauung bis zur Hainichener Straße bzw. im Versatz zur Mortelstraße und das südliche Areal um die St. Nicolai Kirche und Grundschule. Damit inkludiert das Untersuchungsgebiet auch das ehemalige Sanierungs- und Erhaltungsgebiet der Stadt.

In Auswertung der bereits bekannten Problemlagen, der gebietsbezogenen Potenziale und in Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie „Waldheim 2020“ (InSEK 2009) wurde zur Konkretisierung der Handlungsansätze die bestehende Gebietsabgrenzung gewählt und um die genannten Bereiche ergänzt. Die konsequente Ausrichtung auf eine erfolgreiche Innenentwicklung der Stadt, neue Entwicklungstrends wie die energetische Stadtsanierung und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, ein sich weiter zuspitzender demografischer Wandel und geänderte Eigentumsverhältnisse machten es erforderlich, das Untersuchungsgebiet gegenüber dem bestehenden Stadtumbaugebiet zu vergrößern, um eventuell notwendige Gebietsanpassungen zu eruieren. Diese erweiterte Gebietsabgrenzung ist entsprechend in Abbildung 3 dargestellt und dient im Folgenden als Grundlage für die Analysen.

Beantragtes Konzeptgebiet umfasst bestehende Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ sowie zusätzlich den nördlichen Bereich bis zur einstigen Spindelfabrik, die Ergänzung um die südliche Mittweidaer Straße bis Lindenhof-Viadukt; östlich der Zschopau umfasst es ehemaligen Sanierungs- und Erhaltungsgebiet (historisches Zentrum) sowie östlich angrenzende Wohnbebauung, Untersuchungsgebiet wird um Areale der Grundschule (Osten) und Oberschule (Westen) ergänzt



Stadt
Waldheim

Strategie
Stadtumbau "Gründerzeit"

SUO Gründerzeit
(Gebietsgrenze seit 2016,
Größe 15,56 ha)

geplante
Gebietsenerweiterung 2018
(Größe 37,94 ha)

Untersuchungsgebiet
(Größe 42,98 ha)

Maßstab: 1:5.000
Stand: August 2018

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Abbildung 3: Stadtumbaugebiet "Gründerzeit" und Untersuchungsgebiet



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

14

2.2.1 Gebäudebestand

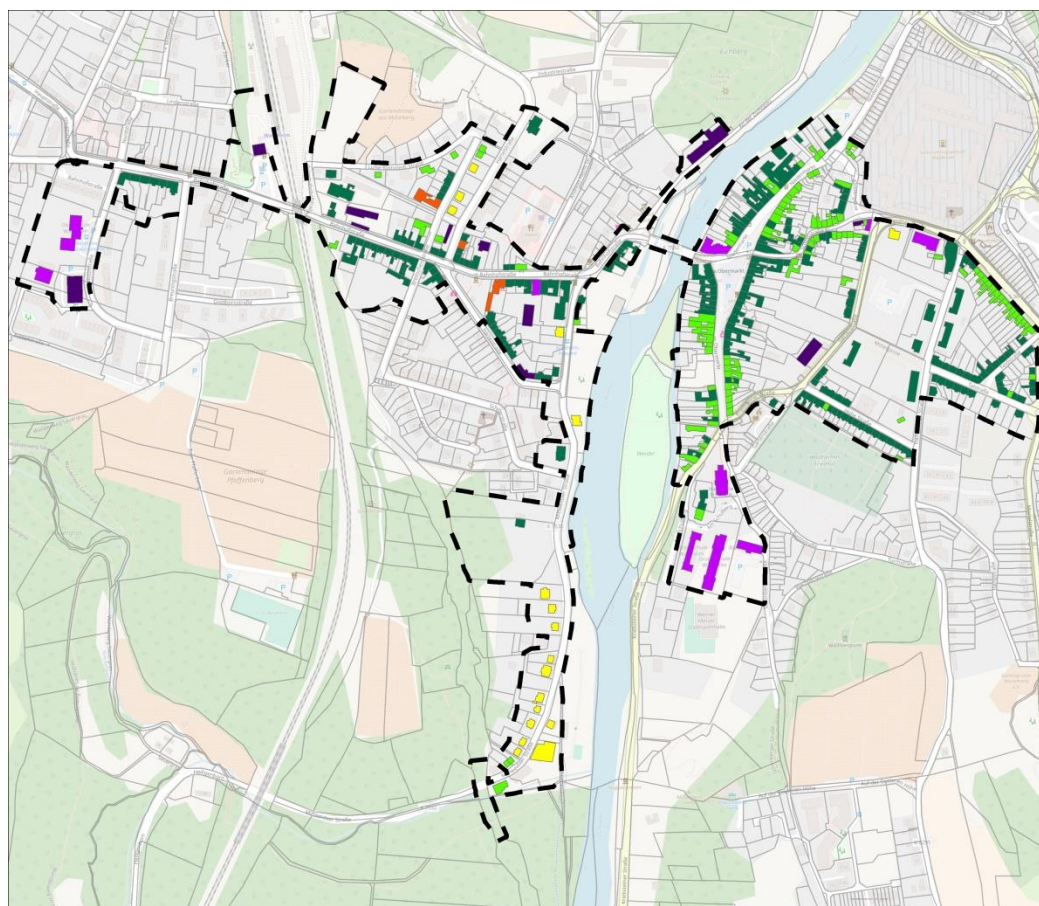
Für die Kernstadt Waldheim wurde im Jahr 2016 eine detaillierte Kartierung des Gebäudebestandes durchgeführt, die entsprechend auch das Untersuchungsgebiet umfasst. Bei der objektkonkreten Erhebung wurden verschiedene Parameter erhoben, die eine Einschätzung des Gebäudezustandes und der Gebäudenutzung zulassen. So wurden der Sanierungsgrad, die Bauweise, der Leerstand und die Nutzungsart aller Hauptgebäude erfasst. Insgesamt wurden 376 Gebäude und damit 1.370 Wohnungen sowie 183 Gewerbeeinheiten aufgenommen.

Kartierung aller Gebäude im Untersuchungsgebiet im Jahr 2016. Bewertung hinsichtlich Zustand, Nutzung, Leerstand. 376 Objekte, 1.370 WE, 183 GE erfasst

Bauweise & Denkmalschutz

Bei Betrachtung der Bauweise fällt auf, dass Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Etagen die häufigste Bauweise im Untersuchungsgebiet darstellen. Ergänzt wird die Struktur mit Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Villenbebauung in der Mittweidaer sowie in der nördlichen R.-Breitscheid-Straße. Einige Großbebauungen aus den Bereichen Soziales/Kultur/Industrie/Gewerbe sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls vertreten. Objekte mit mehr als drei Etagen sind nur punktuell vorzufinden.

Häufigste Bauweise sind Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Etagen



Stadt Waldheim
Strategie
Stadtumbau "Gründerzeit"
- Kartierung -

- Untersuchungsgebiet
(Größe: 42,98 ha)
- Bauweise**
- Ein-/Zweifamilienhaus
 - Villenbebauung
 - Mehrfamilienhaus < 4 Etagen
 - Mehrfamilienhaus > 3 Etagen
 - soziale/kulturelle Großbebauung
 - industrielle/gewerbliche Großbebauung

Maßstab: 1:5.000
Stand: August 2018
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Hauptstadt Leipzig | Am Alten Markt 21 | 04109 Leipzig | Tel. 0341 301 30000
Fax 0341 301 30001 | info@dsk-grund.de | www.dsk-grund.de

Abbildung 4: Bauweise im Untersuchungsgebiet³

Das erweiterte Untersuchungsgebiet östlich der Zschopau schließt die historische Ortslage Waldheims ein. Insbesondere im Bereich Ober- und Niedermarkt dominiert eine kleinteilige Altstadtbebauung.

Kleinteilige Altstadtbebauung östlich der Zschopau

³ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK



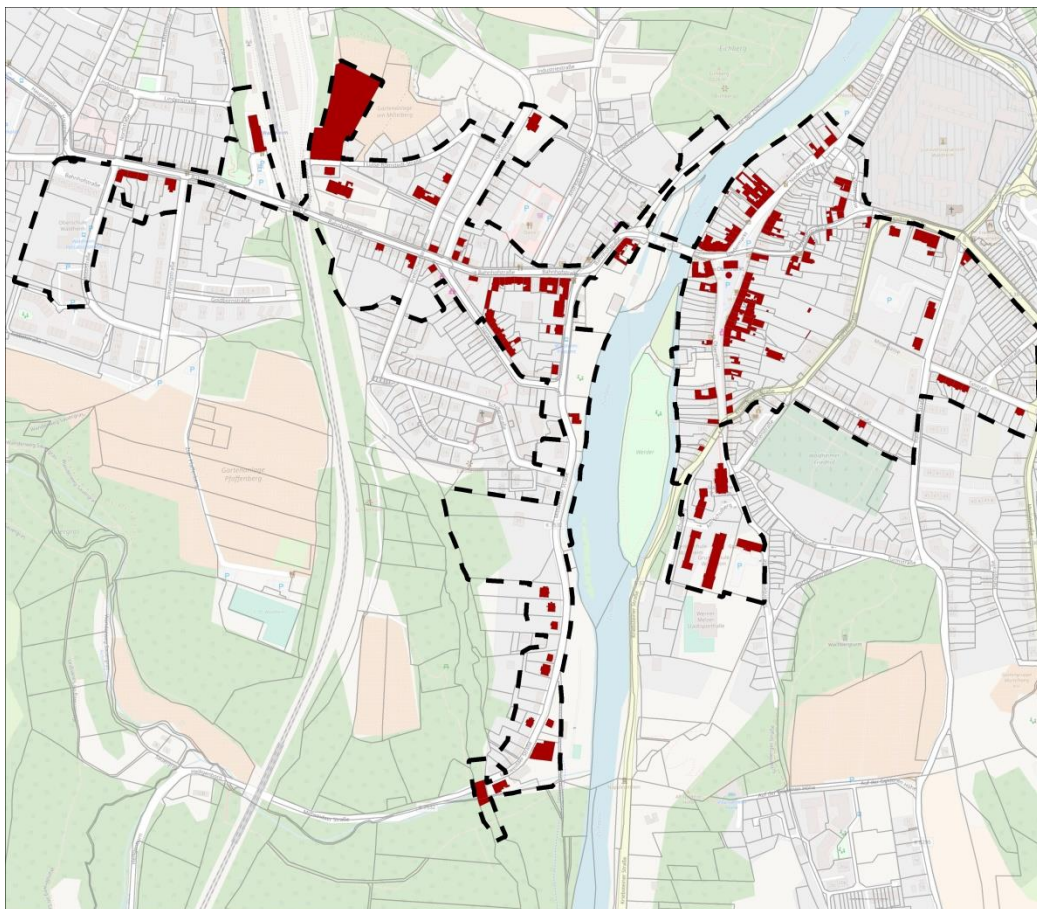
2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse



Abbildung 5: Baustruktur Altstadt

Für die Stadt Waldheim werden 208 Einzeldenkmale auf der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen geführt. 153 davon liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Mehrzahl der Denkmale stammt aus den wichtigen Wachstumsphasen der Stadt. Entsprechend ihres Baualters (vor 1918) konzentrieren sich die denkmalgeschützten Gebäude in den zentralen Bereichen Waldheims. Vor allem im Kernstadtbereich östlich der Zschopau, aber auch auf der westlichen Uferseite des Untersuchungsgebietes, finden sich viele Einzeldenkmale. Dabei handelt es sich zumeist um gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser und Villen im Jugendstil.

208 Einzeldenkmale in Waldheim, davon 153 innerhalb des Untersuchungsgebietes



Stadt
Waldheim



Strategie
Stadtumbau "Gründerzeit"

— Untersuchungsgebiet
(Größe: 42,98 ha)
■ denkmalgeschützte
Objekte

Maßstab: 1:5.000
Stand: August 2018

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regenbogen Leipzig | Anna-Katharin-Strasse 20 | 04107 Leipzig | Tel. +49 341 3388322
Fax +49 341 3388344 | info@dsk.de | www.dsk.de

Abbildung 6: Denkmalgeschützte Objekte im Untersuchungsgebiet⁴

⁴ Freistaat Sachsen: Liste der Kulturdenkmale

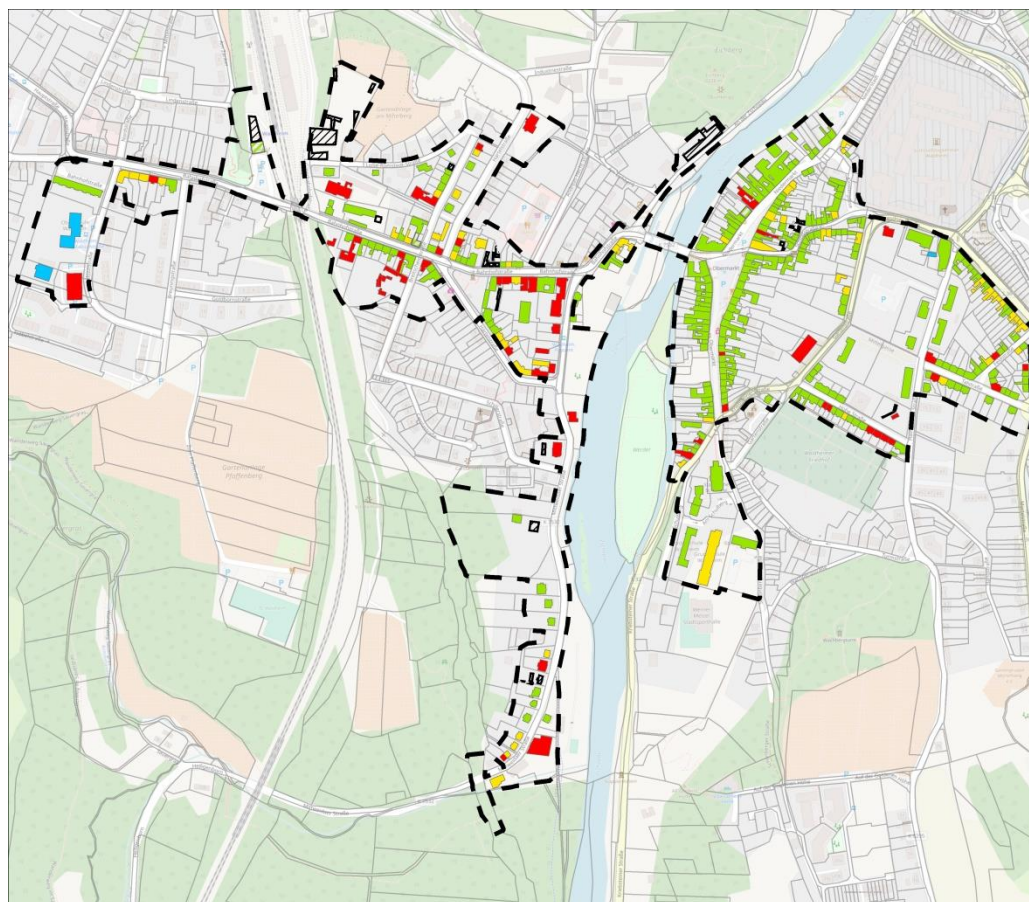


2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

Sanierungsstand

Bei Betrachtung des Sanierungsstandes zeigt sich ein Nebeneinander von sanierter und unsanierter Bausubstanz. Eine eindeutige räumliche Konzentration unsanierter Gebäude ist nur bedingt erkennbar, vielmehr werden attraktive Straßenzüge, wie die Bahnhof- oder Mittweidaer Straße, sowohl von sanierten, aber auch von vielen teil- bis unsanierten Gebäuden gesäumt. Auffällig ist jedoch der Unterschied zwischen westlichem und östlichem Untersuchungsgebiet. Während die historische Altstadt östlich der Zschopau aufgrund umfangreicher Interventionen im Rahmen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bereits einen ziemlich hohen Sanierungsgrad aufweist, sind viele Objekte im westlichen Untersuchungsgebiet noch teil- oder gar unsaniert.

Nebeneinander sanierter und unsanierter Bausubstanz; bedingt räumliche Konzentration. In Altstadt dank guter Erfolge der Stadtsanierung guter Gebäudezustand, westlich der Zschopau noch umfassendere Handlungsbedarfe



Stadt
Waldheim



Strategie
Stadtumbau "Gründerzeit"
- Kartierung -

— Untersuchungsgebiet
(Größe: 42,98 ha)

Sanierungsstand

- Neubau
- teilsaniert
- unsaniert
- saniert
- in Sanierung
- abgerissen

Maßstab: 1:5.000
Stand: August 2018

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
 Pappestr. 10a | 04200 Waldheim | 03771 20000 | Fax: +49 391 20000 40 | www.dsk-grund.de

Abbildung 7: Sanierungsstand im Untersuchungsgebiet⁵

Vor allem die Bahnhofstraße prägt den ersten Eindruck vieler Waldheimer Besucher, da sie die direkte Verbindung vom Bahnhof zum Zentrum bildet. Hier sind vergleichsweise viele Objekte teil- und unsaniert. Auffällig ist, mit räumlichem Bezug zum Zentrum, das Karree um die Härtel-, Bahnhof- und Mittweidaer Straße, wo von 21 kartierten Gebäuden, 10 unsaniert und 5 teilsaniert sind. Folglich weisen in diesem Bereich fast drei Viertel der Gebäude dringenden Handlungsbedarf auf.

Bahnhofstraße mit schlechtem Bauzustand prägend für Bahnreisende. V.a. Karree Härtel-, Bahnhof-, Mittweidaer Straße stadtbildprägend → hoher Anteil un-/teilsanierter Objekte.

⁵ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

17

In der östlichen Altstadt findet sich eine homogenere Sanierungsstruktur. Die meisten Gebäude sind bereits saniert, nur vereinzelt gibt es noch teil- oder unsanierte Gebäude, dies sind in der Regel jedoch Einzelobjekte. Eine Ausnahme bildet der östliche Bereich um die Hohe Straße, Talstraße und Feldstraße, hier konzentrieren sich einige unsanierte Objekte, die sich größtenteils im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft (Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH) aber auch in privater Hand befinden. Bei diesen Objekten aus der Gründerzeit besteht außerdem energetischer Handlungsbedarf.

Östliche Altstadt größtenteils saniert; nur in Hohe Straße, Talstraße, Feldstraße vermehrt unsanierte Objekte, Erfolge der Stadtsanierung sichtbar

Insgesamt kann festgehalten werden, dass 27,7 % aller kartierten Gebäude im Untersuchungsgebiet teil- oder gar unsaniert sind. Allein im Areal westlich der Zschopau liegt der Anteil der teil- und unsanierten Objekte sogar bei 57 %.

27,7 % aller Objekte sind teil-/unsaniert, im westlichen Bereich sogar 57 %

Zwar ist grundsätzlich insbesondere in den älteren Gebieten einer Stadt ein höherer Anteil an un- und teilsanierten Objekten festzustellen, von gebietsbedingten Ursachen für den Gebäudezustand ist jedoch nicht auszugehen. Vielmehr bestimmen die Eckwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Gebäude (Eigentumsverhältnisse, Investitionsbedarf, Grundstücks- und Wohnungszuschnitt) den Entwicklungsstand der Gebäude. In der Bahnhofstraße dürfte beispielsweise die erhebliche Verkehrsbelastung durch die Verbindungsachse in Richtung Hartha und Leisnig negativ auf die Vermarktbarkeit der Wohnungen und damit auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer wirken. Mangelnde Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind ebenfalls ein schwieriger Vermarktungsaspekt.

Ursachen für schlechten Sanierungsstand liegen im Gebäude/ Grundstück selbst → mutmaßlich kein strukturelles Problem

Leerstand

Der Wohnungsleerstand weist in Waldheim strukturelle und räumliche Schwerpunkte auf, wenngleich auch hier ein nebeneinander leerstehender und vollständig bewohnter Objekte vorzufinden ist. Dies ist u.a. auf die signifikante Korrelation von Sanierungsstand und Leerstand zurückzuführen. Deutlich wird die klare Konzentration des Wohnungsleerstandes in den gründerzeitlichen Quartieren. Von den im Rahmen der adresskonkreten Leerstandskartierung erfassten 1.370 Wohneinheiten standen 2015 354 leer – das ergibt eine Leerstandsquote von 25,8 %. Im Vergleich dazu zeigt die im Rahmen der InSEK-Fortschreibung erhobene Wohnungsleerstandsquote für die gesamte Kernstadt Waldheim von 13,7 %, dass das Untersuchungsgebiet besonders stark betroffen ist (lag 2009 noch bei 12,4 %). Auch hier bildet sich ein deutlicher Unterschied zwischen östlichem und westlichem Untersuchungsgebiet ab. Im westlichen Bereich musste sogar ein Wohnungsleerstand von 39 % konstatiert werden.

Konzentration Wohnungsleerstand in gründerzeitlichen Quartieren; Leerstand im Untersuchungsgebiet 354 von 1.370 Wohnungen = 27,7 %, in gesamter Kernstadt Waldheim 13,7 %, im westlichen Untersuchungsgebiet sogar 39 %

Bei den Gewerbeeinheiten verhält es sich ähnlich. Von den 183 Einheiten im Untersuchungsgebiet, stehen 60 leer, so dass auch diesbezüglich eine sehr hohe Leerstandsquote von 32,8 % konstatiert werden muss. Allein im Bereich westlich der Zschopau liegt der Gewerbeleerstand sogar bei 43 %, Schwerpunkt ist auch hier die Bahnhofstraße. Im östlichen Untersuchungsgebiet fällt v.a. die Dresdner Straße als Problemschwerpunkt ins Auge.

Gewerbeleerstand bei 32,8 %, westlich der Zschopau sogar bei 43 %



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

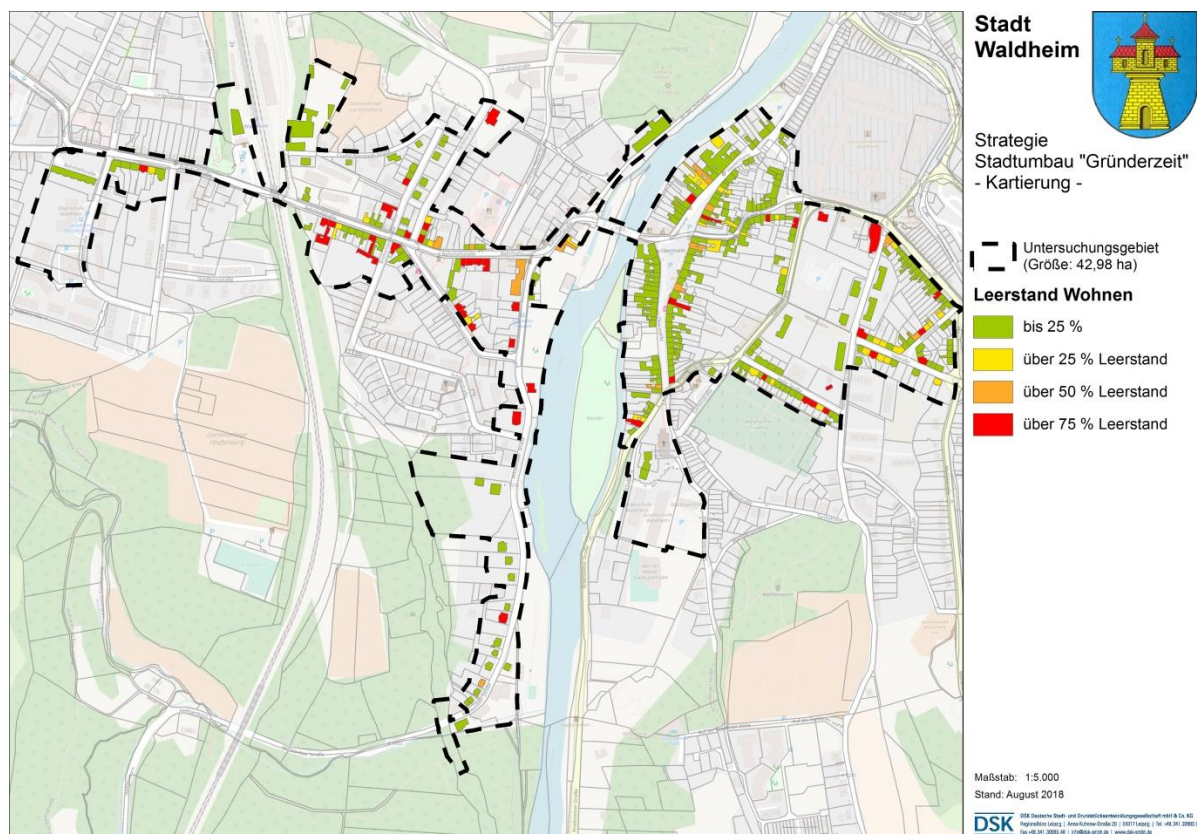


Abbildung 8: Wohnungsleerstand⁶

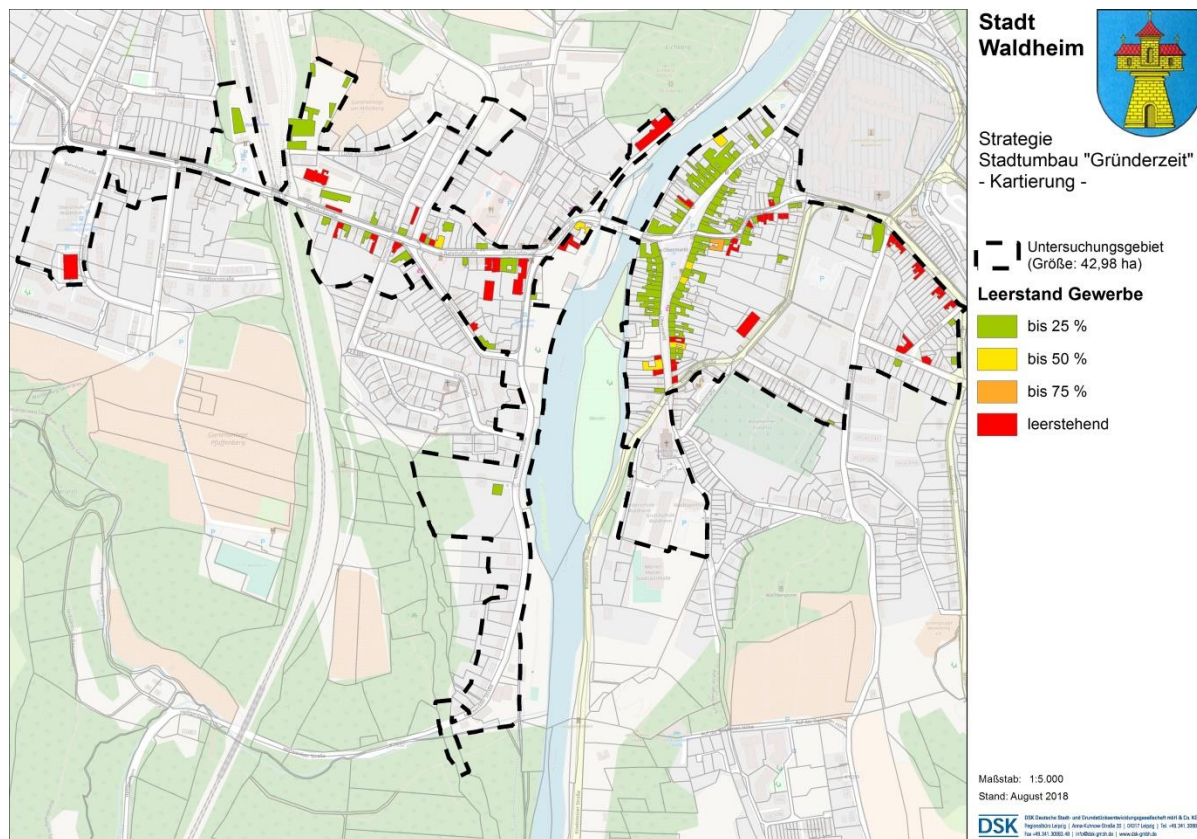


Abbildung 9: Gewerbeleerstand⁶

⁶ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

19

Der beobachtete Leerstand ist überdurchschnittlich hoch und ungleichmäßig über das Untersuchungsgebiet verteilt. Bei Betrachtung des Zusammenhangs von Wohnungsleerstand und Modernisierungsstand kann festgehalten werden, dass eine deutliche Korrelation zwischen diesen beiden Merkmalen feststellbar ist. Daraus lässt sich schließen, dass je besser der Bauzustand ist, desto geringer ist die Leerstandsquote. Bei der konkreten Analyse vor Ort muss diese Aussage im Hinblick auf die historischen Gebäude etwas relativiert werden. Bei diesen stehen auch in den komplett sanierten Beständen viele Wohnungen leer – bei den teilsanierten Beständen steigt deren Anteil aber, dem Zusammenhang folgend, an. Bei den sanierten Gebäuden liegt die Leerstandsquote immer noch bei 14,3 %. Es ist also davon auszugehen, dass Gebäudesanierungen nicht zwingend zur erheblichen Reduzierung des Wohnungsleerstandes führen, sondern weitere Kriterien Einfluss haben (Lage, Wohnungsmerkmale, Wohnumfeld) oder, noch wahrscheinlicher von einem strukturellen Wohnungsleerstand auszugehen ist. Dennoch ist ein signifikanter Zusammenhang von Sanierungsstand und Leerstand nachweisbar. Bei etwa 80 % liegt die Leerstandsquote in unsanierten Gebäude, in teilsanierten Objekten beträgt der Leerstand ca. 40 %.

Leerstand auch abhängig von Gebäudezustand: in sanierten Objekten: 14,3 % leer; in teilsanierten Objekten: 40 % und in unsanierten Objekten: 80 % leer, aber auch strukturelle Probleme

2.2.2 Nutzungsmix und Eigentümerstruktur

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 Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (WBV) verwaltet mit ca. 800 Wohnungen über 16% des Gesamtwohnungsbestandes in Waldheim. Das Unternehmen besitzt auch bedeutende Bestände in den Gründerzeitvierteln der Stadt.

Kleinteilige Eigentumsstrukturen, v.a. private Einzeleigentümer (ca. 70 % des Wohnungsbestandes), städtisches Wohnungsunternehmen WBV ca. 16 %. V.a. Wohnnutzung prägend, entlang Bahnhofstraße, Ober- und Niedermarkt kleinteilige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Größere Gewerbebrachen beseitigt

Das Untersuchungsgebiet wird vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Bahnhofstraße und um den Ober- und Niedermarkt konzentrieren sich einige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, allesamt kleinteiliger Art. Vereinzelt gibt es zudem Gewerbe- und Gastronomie- bzw. Übernachtungseinrichtungen. Größere Gewerbebetriebe sind eher Relikte aus der Vergangenheit, größere Gewerbebrachen wie die einstige Spindelfabrik wurden größtenteils beseitigt.

2.2.3 Öffentlicher/halböffentlicher Raum

Im Zuge der Kartierung im Sommer 2015 wurde auch der öffentliche bzw. halböffentliche Raum aufgenommen und bewertet. Die Haupteerschließungsstraßen (Bahnhofstraße, Mittweidaer Straße, Ober- und Niedermarkt, Gartenstraße, Hainichener Straße) sind aufgrund umfangreicher Interventionen im Rahmen der Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Städtebauliche Sanierungsmaßnahme alle saniert. Die obere Breitscheid-Straße und Luise-Romstedt-Straße wurden ebenfalls jüngst saniert, nur zwei kleinere Wegeverbindungen, vorrangig für den Rad- und Fußverkehr, sind unsaniert, bei denen dringender Handlungsbedarf gefordert ist: Friedhofsgasse, Wegeverbindung Luise-Romstedt zur Breitscheidstraße.

Freiraumkartierung: Haupteerschließungsstraßen saniert, nur 2 kleinere Wegeverbindungen unsaniert, aber für Stärkung Fuß- und Radverkehr sehr bedeutsam

Neben einer starken Überbauung der Grundstücksfläche und dem daraus resultierendem Mangel an wohnungsbezogenen halbprivaten Freiflächen, sind im Kernstadtbereich teils erhebliche Defizite in der Verfügbarkeit wohnge-

Mangel an wohnortnahen Grün- und Erholungsflächen



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

20

bietsbezogener öffentlicher Grün- und Erholungsflächen festzustellen.

Die öffentlichen Plätze im Untersuchungsgebiet wurden teilweise bereits saniert, an anderen Stellen steht eine Gestaltung noch aus. Der Parkplatz auf dem Bahnhofsvorplatz wurde mit EFRE-Mitteln erneuert, der Denkmalplatz zwischen Härtel- und Bahnhofstraße wurde ebenso wie der Spiel- und Aufenthaltsbereich Brückenmühlenpark mit Unterstützung von Fördermitteln des Stadtumbaus ausgebaut, der Obermarkt und der Parkplatz in der Gartenstraße wurde im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hergerichtet. Ausstehend sind zwei Flächen mit großem Gestaltungsbedarf. Hier sind der inzwischen kaum noch nutzbare Spielplatz in der unteren Breitscheid-Straße und die private Grünfläche mit Trampelpfaden an der Bahnhofstraße zu nennen.

Platzgestaltung gut vorangeschritten, ausstehend sind Spielplatz in unterer Breitscheid-Straße und private Grünfläche an der Bahnhofstraße

Im Untersuchungsgebiet gibt es zudem einige größere Brachflächen. Hierzu zählen das Gelände des Lindenhofs, die Fläche gegenüber dem Spielplatz in der unteren Breitscheid-Straße, das ehemalige Sitzmöbelwerk in der Güterbahnhofstraße mitsamt dem gegenüberliegenden Grundstück und auch einige Häuserblocks am Obermarkt und in der Hohen Straße. Diese Flächen verursachen städtebauliche Missstände und weisen ein großes Entwicklungspotential auf. Die damalige Brache der alten Spindelfabrik, welche aufgrund der innerstädtischen Lage mit Bezug zum Marktplatz besonders städtebaulich relevant eingestuft wurde, konnte Anfang 2018 beräumt werden.

Mehrere Brachflächen im Untersuchungsgebiet → Auswirkungen auf Stadtbild

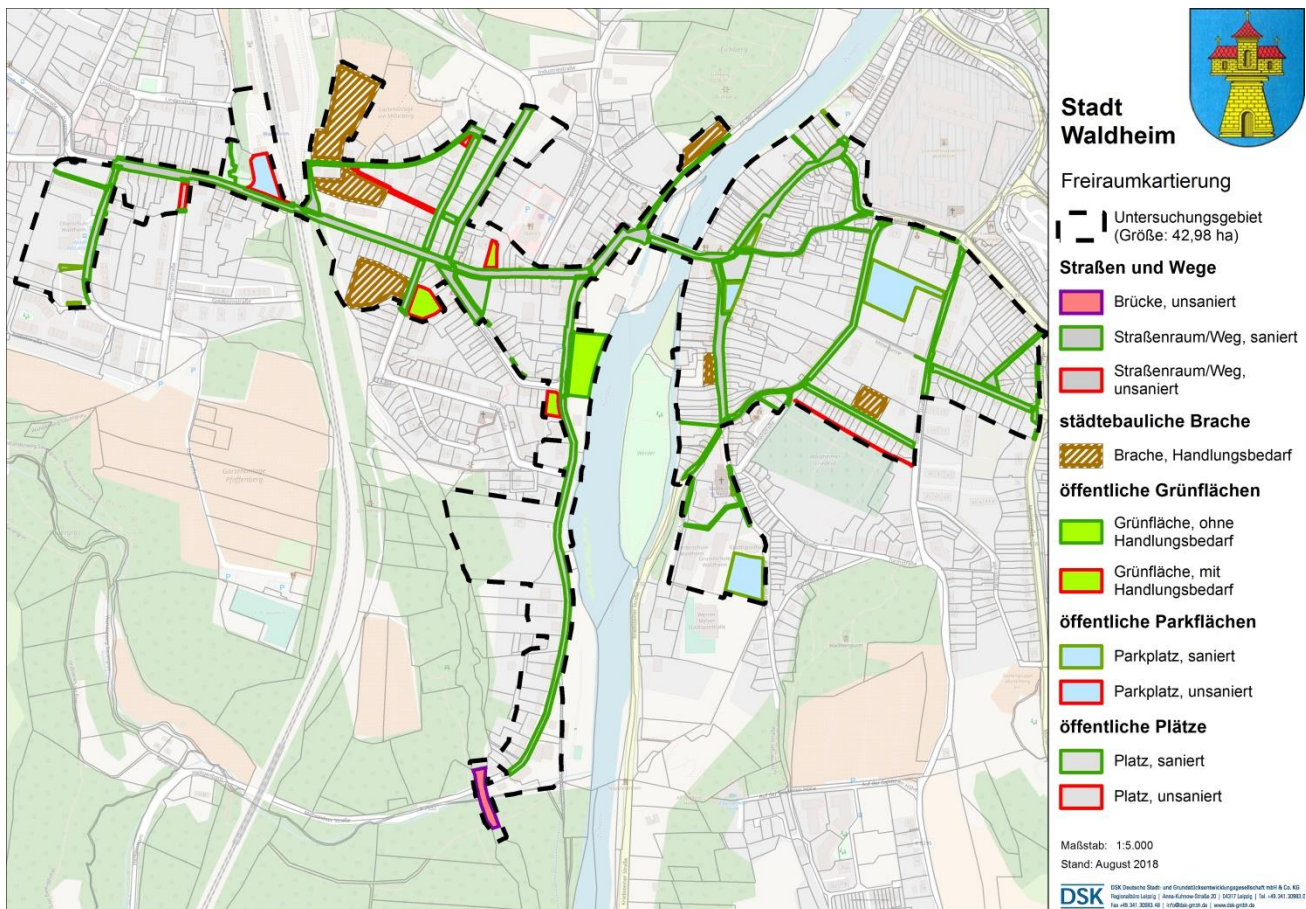


Abbildung 10: Zustand des öffentlichen/halböffentlichen Raums

2.3 Verkehr

2.3.1 Straßenverkehr

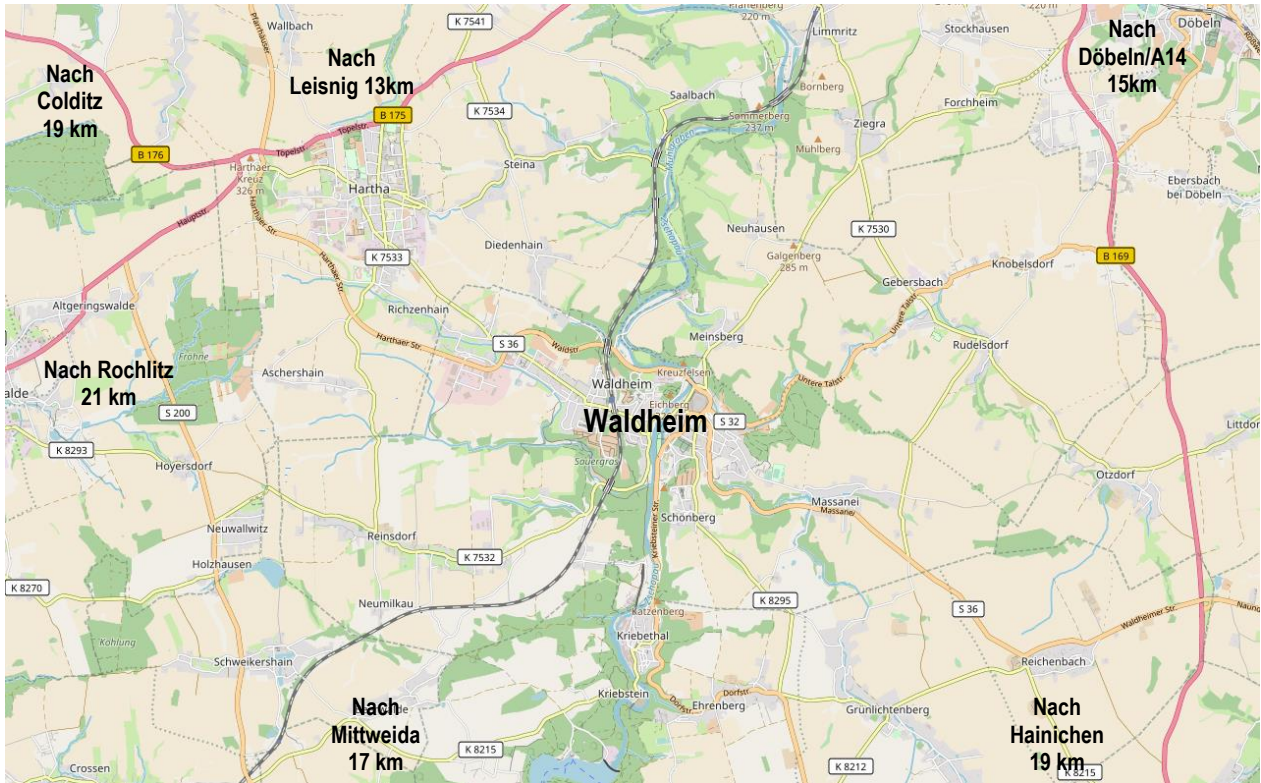


Abbildung 11: Infrastrukturelle Anbindung der Stadt Waldheim ⁷

Das Gemeindegebiet wird durchzogen von verschiedenen regionalen Verkehrsachsen und liegt an einem Kreuzungspunkt von zwei Staats- und mehreren Kreisstraßen. Von Nordost nach Süd verläuft die Staatsstraße S 32 durch den östlichen Stadtkern. Die aus Osten kommende S 36 umläuft das Stadtgebiet nördlich und verläuft weiter in Richtung Westen. Die Kreisstraßen K 8295 und K 7532 ergänzen das innerstädtische Straßenangebot in alle Richtungen. Darüber hinaus gibt es diverse Anlieger- bzw. Nebenstraßen. Alle Staats- und Kreisstraßen verlaufen teilweise durch das Untersuchungsgebiet. Die Bundesautobahnen A 14 und A 4 verlaufen etwa 15 km nördlich bzw. südlich des Stadtgebietes, die A 72 ist 30 km entfernt. Die nächsten Bundesstraßen sind die B 169 (östlich) und B 175 (westlich), die sich in Döbeln kreuzen und eine Anbindung nach Süden (Chemnitz, Rochlitz) und Norden (Riesa) bieten.

Gute Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsachsen, höchstrangige Straße vor Ort ist Staatsstraße, gute Anbindung an B175 und B169 (6km), im Umkreis von 30 km drei Autobahnen

Die Straßen und Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet sind zusammenfassend weitestgehend adäquat ausgebaut, bieten jedoch teilweise Potential für weitere Verbesserungen (Ausbau Fahrradverkehr als separate Wegeführung, fußläufige Wegeführung entlang und abseits der Straßen, Qualifizierung angrenzende Platzgestaltung). Öffentliche und gemeinschaftliche Grünflächen sind bisher überwiegend unattraktiv und/oder verlärm, hier besteht sowohl im öffentlichen als auch halböffentlichen Bereich (Wohnhöfe) funktionaler und auch gestalterischer Aufwertungsbedarf. Die Anbindung der weiteren Stadtgebiete über Fuß- und Radwege ist als gut einzuschätzen.

Straßen und Wege weitestgehend saniert, teilweise Verbesserungsbedarf

⁷ Openstreetmap, veränderte Darstellung



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Großteil des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird über Busverbindungen abgedeckt. Die durch die Stadt verlaufenden Regionalbuslinien bedienen dabei auch den innerstädtischen Verkehr. Insgesamt verkehren sechs Buslinien in Waldheim:

ÖPNV via Buslinien.
 Privater PKW ist wichtigstes Verkehrsmittel

Tabelle 1: Übersicht Busverbindungen⁸

Liniennummer	Verlauf	Taktung Wochentags	Taktung Wochenende
628	Geithain - Waldheim	Unregelmäßig, 10 Verbindungen am Tag	2h zwischen 7 und 19 Uhr
918	Waldheim - Reinsdorf	Stündlich zwischen 11 und 15 Uhr	Keine Fahrten
919	Waldheim - Mittweida	Unregelmäßig, 7 Verbindungen am Tag	Keine Fahrten
920	Waldheim - Hainichen	Unregelmäßig, 7 Verbindungen am Tag	Keine Fahrten
923	Waldheim - Döbeln	Unregelmäßig, 9 Verbindungen am Tag	Keine Fahrten
951	(Hartha) - Waldheim - Reichenbach	Stündlich zwischen 11 und 15 Uhr	Keine Fahrten

Es wird deutlich, dass es kaum regelmäßig vertaktete Busverbindungen von und nach Waldheim gibt. Die Ortsteile werden mittels der regulären Linienführungen angefahren. An den Wochenenden besteht lediglich eine Busverbindung nach Geithain. Auch in den Abendstunden ist das Angebot ausgedünnt bzw. gar nicht vorhanden. Durch die vorhandenen Defizite kann der Busverkehr nur als Ergänzung zum privaten Pkw betrachtet werden.

Kaum getaktete Busverbindungen, abends und am Wochenende fast keine Fahrten

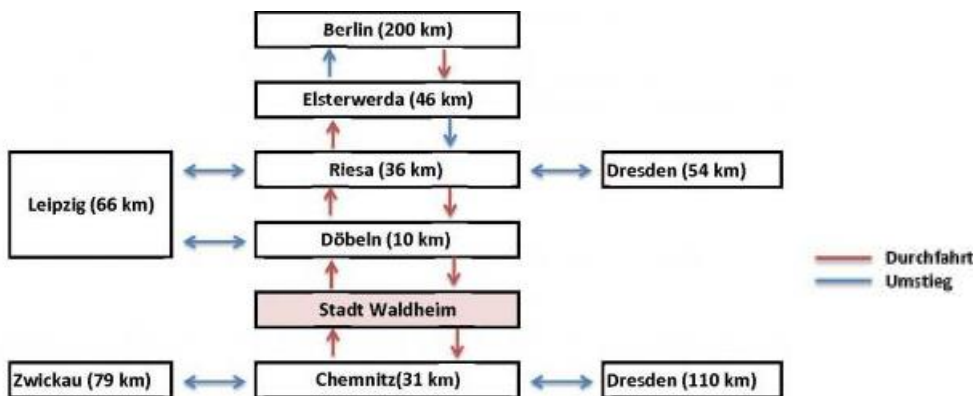


Abbildung 12: Zugverbindungen⁹

Waldheim hat im Jahr 1893 einen Bahnanschluss erhalten. Heute verkehren noch stündlich Regionalbahnen der Mitteldeutschen Regiobahn nach Elsterwerda (via Riesa) und Chemnitz. Am Wochenende besteht ein Zwei-Stunden-Takt. Die Fahrzeit nach Chemnitz beträgt etwa 25 Minuten, nach Riesa 35 Minuten und nach Elsterwerda etwa 60 Minuten. Um die Jahrtausendwende gab es eine DB-Regional-Express-Direktverbindung zwischen Chemnitz und Berlin, welche über Waldheim führte. Ab Dezember 2006 verkehrte über

Wochentags stündliche Zugverbindung nach Chemnitz (25 min), Riesa (35 min) und Elsterwerda (60 min), Wochenende alle 2 Stunden → Anbindung Fernverkehr vorhanden

⁸ Verkehrsverbund Mittelsachsen
⁹ Internetseite Stadt Waldheim

Waldheim dann der Vogtland-Express der Vogtlandbahn von Hof nach Berlin. Diese Verbindung wurde jedoch zum 1. Oktober 2012 wieder eingestellt. Mit den Verbindungen nach Chemnitz und Elsterwerda/Riesa ist die Anbindungen an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn sichergestellt, wengleich nicht optimal einzuordnen.

2.3.3 Radwegeverkehr

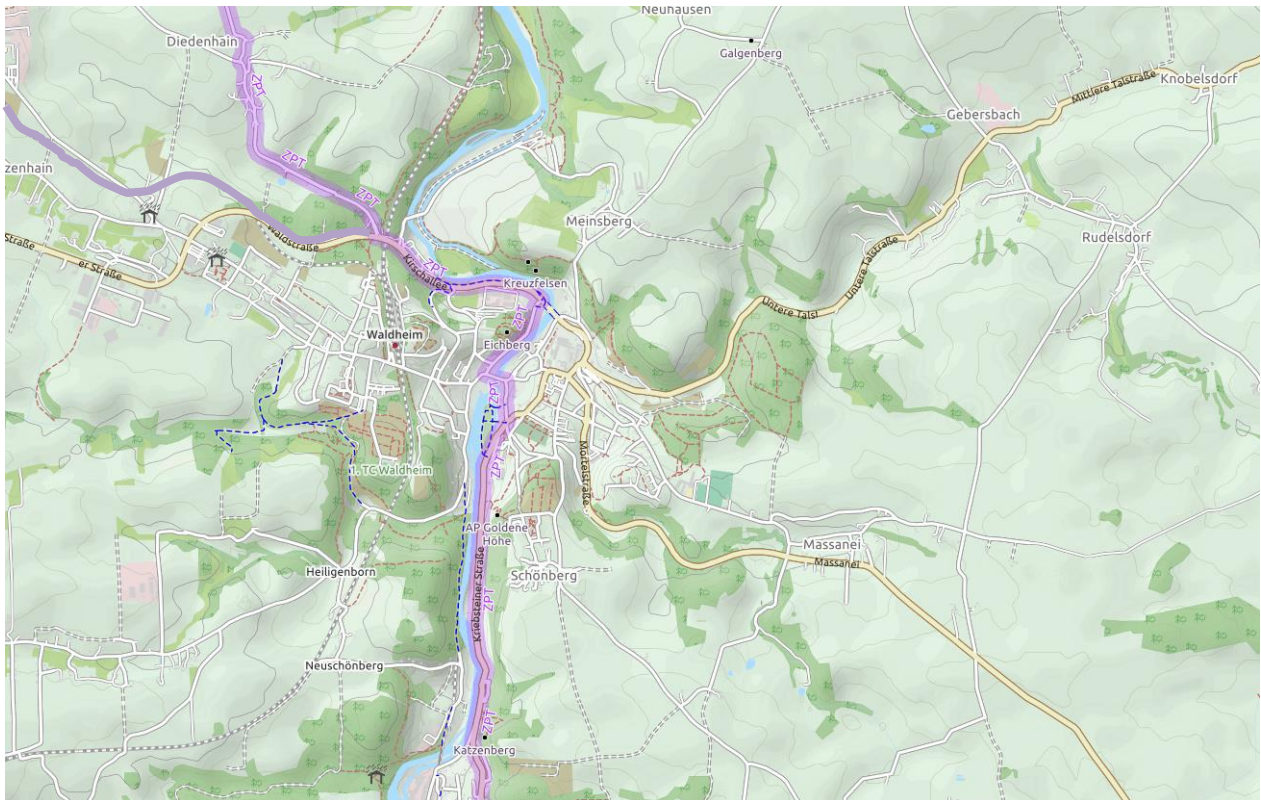


Abbildung 13: Radwege in Waldheim¹⁰

Das Fahrrad ist ein wichtiges Fortbewegungsmittel in Waldheim. Durch den Verlauf des Zschopautalradweges und den nicht weit entfernten Mulderadweg gibt es viele Fahrradtouristen in der Stadt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es allerdings keine flächendeckende Einordnung von Radwegen. Auch tägliche Wege werden mit dem Fahrrad bewältigt, das lokale Relief begründet allerdings einen verminderten Stellenwert. Gleichzeitig bietet es das Potential für die verstärkte Etablierung von E-Bikes und entsprechender Infrastruktur. Jüngst wurde der 1. Bauabschnitt vom neuen Radweg nach Rochlitz freigegeben, der 2. Bauabschnitt bis Hartha befindet sich aktuell im Bau.

Zschopautal- und Mulderadweg begründen Radtouristen in Stadt, Relief verursacht verminderten Stellenwert, Möglichkeit für E-Bikes, fehlende Fahrradinfrastruktur

2.4 Demographische Entwicklung

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit der demographischen Entwicklung der Stadt Waldheim. Themenschwerpunkte sind der bisherige Verlauf der Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur sowie eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Auch auf die Themen aktuelle und zukünftige Wanderung wird detailliert eingegangen.

¹⁰ Opencyclemap



2.4.1 Status Quo

Die Stadt Waldheim wurde in den letzten Jahrzehnten von unterschiedlichen Phasen der Bevölkerungsentwicklung geprägt. Dem allgemeinen ostdeutschen Trend folgend, ist die Bevölkerungsentwicklung auch in Waldheim seit 1990 von Schrumpfung geprägt. Dies hängt sowohl mit den vorherrschenden Wanderungsmustern als auch mit der peripheren Lage im ländlichen Raum zusammen. Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen (Gebietsstand vor Eingemeindung von Teilen der Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf) als auch der Altersstruktur im Zeitraum 1990-2015. Die Einwohnerzahl ist seit 1990 um gut 20 % zurückgegangen. Verallgemeinert lassen sich drei Phasen in der Entwicklung der Bevölkerung zusammenfassen:

Ländliche Lage begründet typische Ausprägung des demographischen Wandels. Seit 1990 Bevölkerungsabnahme um gut 20 %. Seit 2000 gleichmäßiger Rückgang der Einwohnerzahl

- 1990-1995 Phase eines starken Rückgangs in Folge der Geburtenausfälle in den Nachwendejahren sowie der Abwanderung in die alten Bundesländer.
- 1995-2000 Phase einer gewissen Stabilität durch ein Abflauen der Abwanderungsbewegung und Steigerung der Fertilitätsrate.
- Seit 2000 gleichmäßiger Rückgang der Einwohnerzahl durch das Zusammenspiel von negativem natürlichen Saldo (weniger Neugeborene als Gestorbene) und negativem Wanderungssaldo (siehe auch Abbildung 17)

Durch die Eingemeindung von Teilen der Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf hat sich die Einwohnerzahl auf aktuell ca. 8.950 erhöht. Die Veränderung der Gebietskulisse begründet jedoch keine Trendabkehr in der Bevölkerungsentwicklung.

Aktuell wird der Schrumpfungstrend durch die Effekte der Flüchtlingswanderung unterbrochen. Inwieweit sich daraus nachhaltige positive Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerzahl ergeben, ist noch nicht abzusehen, zumal die Flüchtlingswelle bereits deutlich abgeschwächt ist.

Seit 2014 Überprägung durch Flüchtlingszuwanderung, aber bereits deutlich abgeschwächt

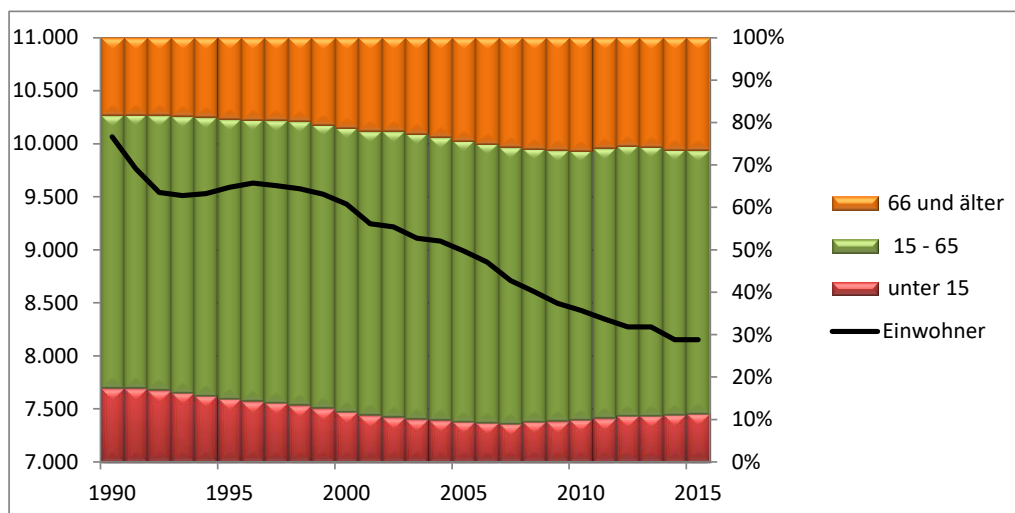


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung, Zusammensetzung Altersgruppen¹¹

Bedingt durch die Geburtenausfälle zwischen 1990-1995 und der Abwanderung vor allem jüngerer Bevölkerungsschichten ist ein starker Wandel der Altersstruktur zu verzeichnen.

¹¹ Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

Die altersstrukturelle Verteilung zeigt deutlich, wie der Anteil der Kinder und Jugendlichen seit 1990 stetig abnimmt und der Anteil der älteren Bevölkerungsteile zunimmt. Waren 1990 noch 17 % der Einwohner unter 15 Jahre, so sind es, nach einem Tief 2006/2007 von 9 %, heute nur noch 11 %. Gleichzeitig hat sich der Anteil der Älteren (über 65 Jahre) von 18 % auf 27 % deutlich erhöht. Der Anteil der 15-65 Jährigen hat sich nur leicht verändert (von 64 % auf 62 %). Dies wird auch im Bevölkerungsbaum in Abbildung 16 deutlich. Die geburtenschwachen Jahrgänge 1991-1995 werden ebenfalls gut sichtbar. Aufgrund der geringer werdenden Zahl potenzieller Mütter (15-49 Jahre) ist mittelfristig (bis ca. 2025) auch bei steigender Fertilitätsrate mit einem Rückgang der Kinderzahlen zu rechnen. Dieser Effekt lässt sich nur durch einen starken Zuzug von Familien/Frauen in den entsprechenden Altersgruppen kompensieren. Insgesamt wird auch bei dieser Einzeljahrdarstellung die ungleiche Bevölkerungsverteilung hin zu älteren Jahrgängen erkennbar. Das Durchschnittsalter betrug in Waldheim 2015 47,3 Jahre. Damit liegt die Stadt in etwa im Mittel der umliegenden Gemeinden.

Altersstrukturelle Umverteilung, mehr Alte weniger Kinder, steigendes Durchschnittsalter; durch geburtenschwache Jahrgänge 1991-1995 perspektivisch weiterer Rückgang Kinder + Jugendliche

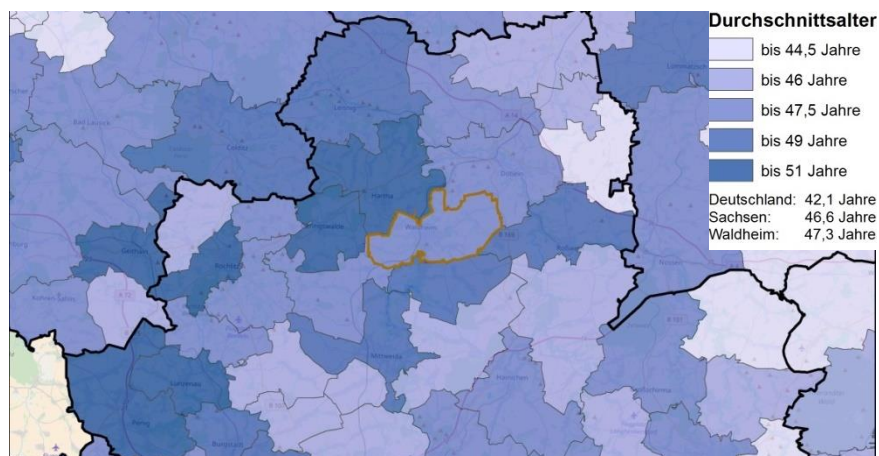


Abbildung 15: Durchschnittsalter in Waldheim 2015¹²

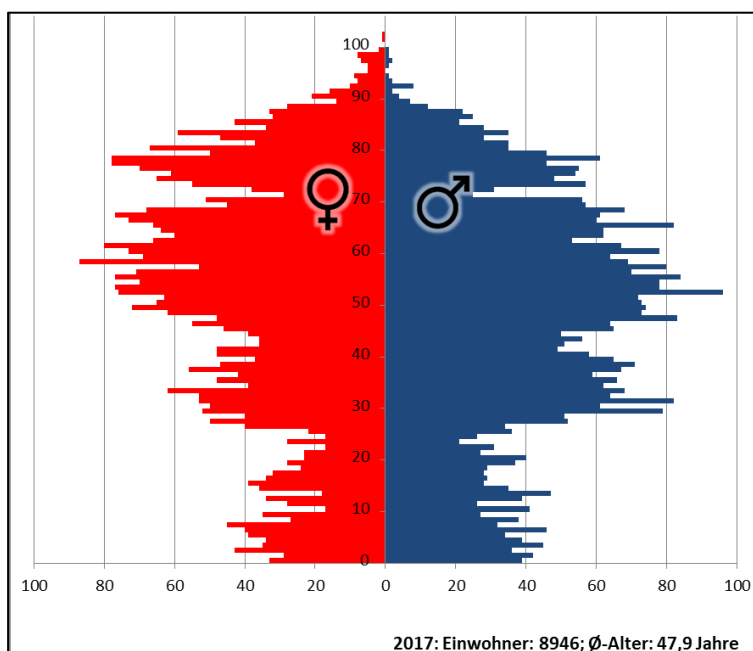


Abbildung 16: Bevölkerungsbaum 2017¹³

¹² Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



Bisherige Wanderungsbewegungen

Die Daten zur Bevölkerungsbewegung des statistischen Landesamtes lassen einen langfristigen Blick auf die Entwicklung hinsichtlich Wanderungs- und natürlichem Saldo zu. Es bleibt dabei festzuhalten, dass Waldheim seit 1990 immer mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen hatte. Dieser Trend wird sich kurz- und mittelfristig auch nicht ändern. Der Wanderungssaldo zeigt nach einem negativen Trend zwischen 2001-2007 wieder leichte Stabilisierungstendenzen. Auffällig ist, dass bereits vor der Flüchtlingswelle (2015) im Jahr 2013 ein deutlicher Anstieg der Zuzüge zu verzeichnen war. Damit war der Wanderungssaldo seit langem zum ersten Mal wieder positiv. Inwieweit der positive Trend anhält, ist schwer abzuschätzen. Es sollte in den nächsten Jahren intensiv beobachtet werden, wie sich die Zu- und Wegzüge entwickeln.

Natürliches Saldo seit 1990 negativ, Wanderungssaldo zeigt in den letzten Jahren ausgeglichenen Trend

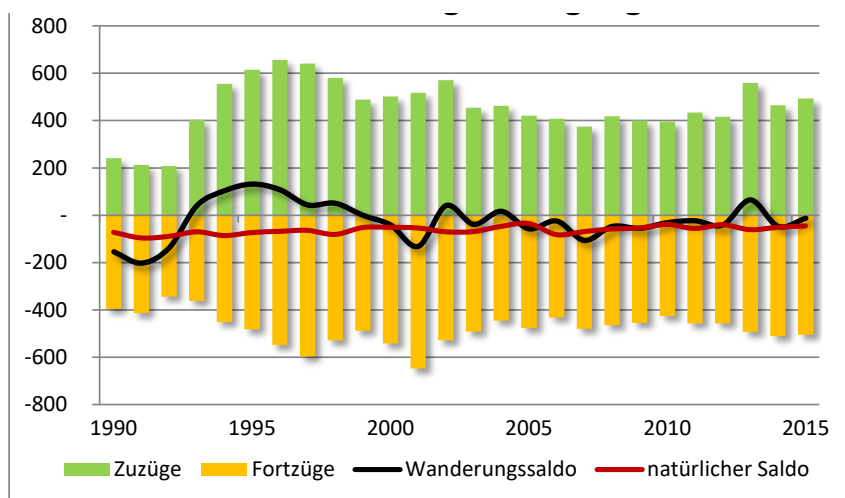


Abbildung 17: Bevölkerungsbewegung 1990-2015¹⁴

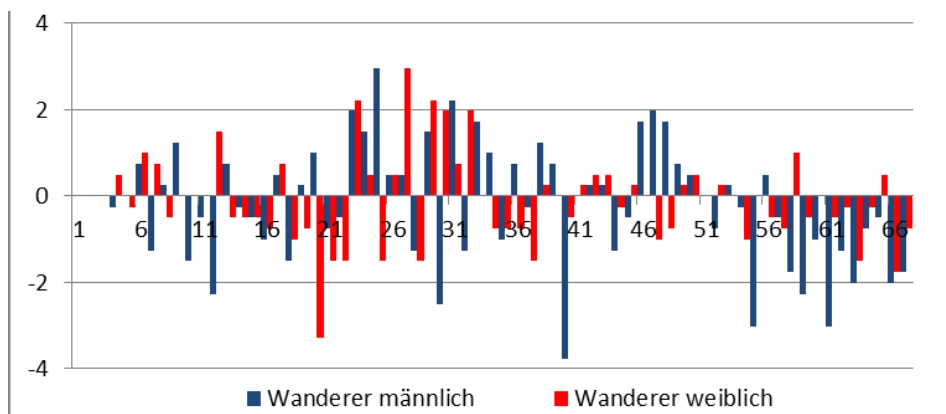


Abbildung 18: Wanderungsprofil 2013-2017¹⁵

Anhand der Einwohnermeldedaten konnte ein Wanderungsprofil erstellt werden. Dies zeigt den Ø-Wanderungssaldo (y-Achse) nach Alter (x-Achse) und Geschlecht (blau/rot) pro Jahr im entsprechenden Zeitraum. Das dargestellte Profil ist durch den Effekt der überdurchschnittlichen Flüchtlingszuwanderung verfälscht, nichtdestotrotz lassen sich grundlegende Trends erkennen. Hier ist an erster Stelle die Bildungsabwanderung (ca. 18-22 Jahre) zu nennen. Dies ist für ländliche Kommunen nichts ungewöhnliches, da weiterführende Bil-

In den letzten Jahren verstärkte Bildungsabwanderung, leichter Zuzug bei jungen Familien, Trend durch Flüchtlingswanderung verfälscht, negativer Saldo von 20 Pers./a

¹³ Einwohnermeldeamt Waldheim, eigene Darstellung
¹⁴ Statistisches Landesamt, eigene Darstellung
¹⁵ Einwohnermeldeamt, eigene Berechnung, eigene Darstellung



dingsangebote (z.B. Universitäten, Fachhochschulen) und spezielle Ausbildungsangebote fehlen. Im Bereich der Familiengründungs- und Eigentumbildungsphase (25-35) gibt es deutlich positive Salden in vielen Altersjährgängen, was wiederum teilweise positive Salden in der Altersgruppe 1-15 Jahre nach sich zieht. Insgesamt muss allerdings ein negativer Wanderungssaldo von rund 20 Personen/Jahr konstatiert werden.

2.4.2 Zukünftige Entwicklung - Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde eine für Waldheim angepasste Bevölkerungsprognose bis 2037 durchgeführt. Die Fortberechnung der Einwohnerzahl basiert dabei auf den grundlegenden Parametern Geburten- und Sterbezah (bzw. Sterbetafel). Hierfür wird der jeweilige Durchschnittswert der ostdeutschen Bundesländer bzw. Sachsens angesetzt. Dies bedeutet eine \emptyset -Lebenserwartung von 78 Jahren für Männer bzw. 82 Jahren für Frauen und eine \emptyset -Kinderzahl je Frau von 1,59 (Fertilitätsrate). Die Annahmen zur Lebenserwartung sind in jedem Szenario identisch. Die Fertilitätsrate wird nur im „oberen Szenario“ angepasst.

Bevölkerungsprognose gemäß Geburten- und Sterbezah Ostdeutschlands bzw. Sachsens, Fertilitätsrate 1,59 (außer im oberen Szenario)

Prognose „Natürliche Entwicklung“

Im Szenario „natürliche Entwicklung“ werden die Einwohnermeldedaten mit den oben beschriebenen Parametern fortgeschrieben. Wanderungsbewegungen fließen in diesem Szenario nicht in die Berechnung mit ein. In diesem Fall geht die Einwohnerzahl allein aufgrund des negativen natürlichen Saldos (mehr Sterbefälle als Geburten) um gut 20 % auf knapp 7.140 Einwohner bis 2037 zurück. Dabei wird sich der Sterbeüberschuss aufgrund der fehlenden Mütter (Geburtenausfälle 1991-1995) in den nächsten Jahren verschärfen.

Ohne Berücksichtigung Wanderung, Rückgang bis 2037 7.140 Einwohner (-20%)

Prognose „unteres Szenario“

Das „untere Szenario“ bezieht neben den genannten Grundparametern auch die Wanderungsbewegung mit ein. Das Szenario nimmt dabei den aktuellen Trend der letzten fünf Jahre auf und schreibt ihn für die nächsten 20 Jahre fort. Die Wanderungsparameter orientieren sich in der Alters- und Geschlechterverteilung an dem in Abbildung 18 gezeigten Wanderungsprofil. Der Wanderungssaldo beträgt -20 Personen/Jahr, das entspricht in etwa dem Niveau der Wanderung in den letzten fünf Jahren (2013-2017). Mit diesen Prognoseparametern beträgt die Einwohnerzahl am Ende des Prognosehorizonts noch gut 6.800 Personen. Das entspricht einem Rückgang von etwa 23,7 %.

Fortschreibung der Entwicklung der letzten 5 Jahre bringt Rückgang auf 6.800 Einwohner (-24 %); Wanderungssaldo -20 Personen/Jahr

Prognose „oberes Szenario“

Für das „obere Szenario“ wurden die positivsten Trends der letzten Jahre in Waldheim zusammengefasst. Das bedeutet zum einen eine erhöhte Fertilitätsrate von 1,72 (berechneter Wert aus den Einwohnermeldedaten der letzten fünf Jahre) und zum anderen eine verbesserte Annahme zum Wanderungssaldo. Das schon im unteren Szenario angesprochene Wanderungsprofil bleibt gleich, jedoch erhöht sich der Saldo auf 0, es ziehen also genau so viele Menschen zu, wie wegziehen. Schreibt man diese Werte 20 Jahre lang fort, ergibt sich im Jahr 2037 eine Einwohnerzahl von ca. 7.400 Personen (-17,2 %). Das „obere Szenario“ wird als optimistisches Zielszenario definiert.

Positives Szenario mit ausgeglichenem Wanderungssaldo und erhöhter Fertilitätsrate (1,72), Rückgang auf ca. 7.400 Einwohner (-17,2 %). Festlegung als Zielszenario



Szenario-Varianten vom Statistischen Landesamt

Das Statistische Landesamt Sachsen veröffentlicht in regelmäßigen Abständen eine Prognose zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den sächsischen Gemeinden. Die aktuellste (6.) regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung stammt aus dem Jahr 2015. Sie stellt die Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur für die Jahre 2015-2030 dar, Ausgangsjahr ist 2014 (Achtung: Prognose DSK bis 2037 und Ausgangsjahr 2017). Dabei wurden zwei Varianten berechnet. Variante 1 (obere Variante) bezieht den kurzfristigen Peak der Flüchtlingswanderung mit ein und geht davon aus, dass sich die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland innerhalb von 10 Jahren wieder dem langjährigen Mittel annähert. In Variante 2 (untere Variante) wurden die Annahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante V2-G1-L1-W2) des statistischen Bundesamtes zu Grunde gelegt.¹⁶ In diese Berechnung fließt ebenfalls eine stärkere Zuwanderung aus dem Ausland ein.¹⁷ An dieser Stelle sei erwähnt, dass die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose in der oberen Variante mit einer deutlich höheren und anhaltenden Zuwanderung aus dem Ausland rechnet als bereits heute tatsächlich vorhanden ist. Das statistische Landesamt geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Waldheim auch zukünftig schrumpft. In der oberen Variante (V1)¹⁸ rechnet man mit etwa 8.300 Einwohnern im Jahr 2030 (-9,3 % zu 2014). Die untere Variante (V2)¹⁹ geht von ca. 7.900 Einwohner aus (-13,5 % zu 2014).

Prognosen des StaLa gehen auch weiterhin von Schrumpfung bis 2030 aus, Flüchtlingswanderung wird stärker als bereits heute stattfindet berücksichtigt

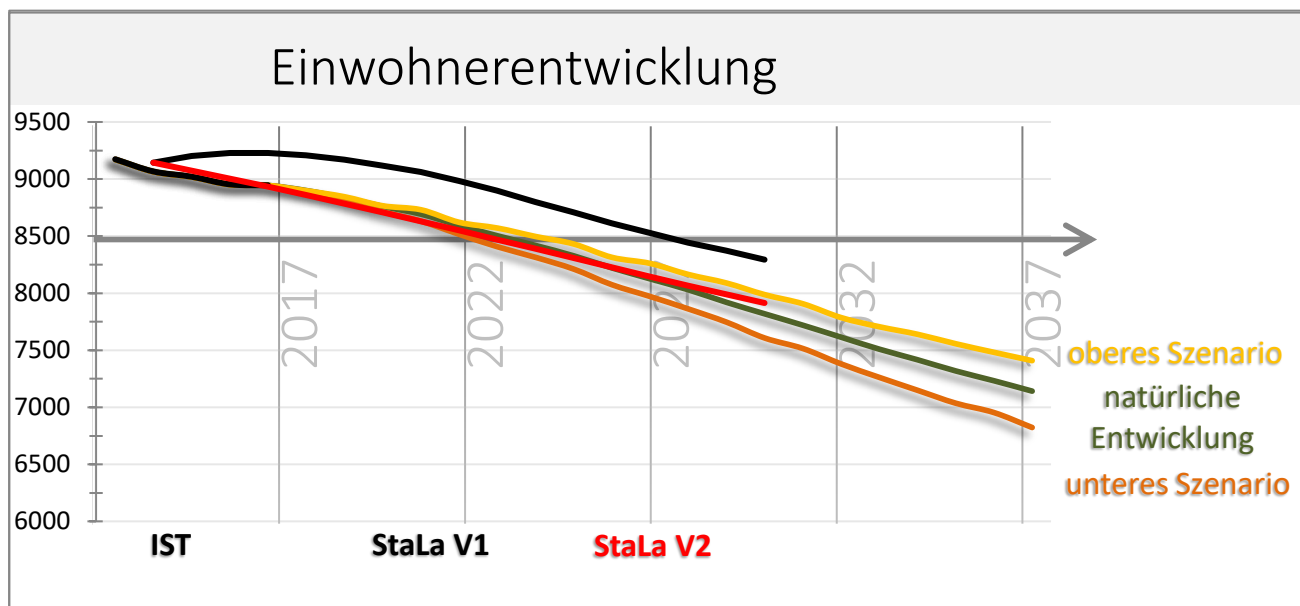


Abbildung 19: Bevölkerungsprognose²⁰

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen
(https://www.statistik.sachsen.de/download/080_RegBevPrognose/6RBV_1_Allgemeine_Informationen.pdf)

¹⁷ Statistisches Bundesamt
(<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/VariantenListe.html>)

¹⁸ Annahmen V1: moderater Anstieg Lebenserwartung, moderate Verschiebung Alter Erstgeburt, Geburtenrate steigt bis 2020 auf 1,7 und reduziert sich anschließend wieder auf 1,6 bis 2028; eigenständige Annahmen des StaLa zur Wanderung ausgehend von den hohen Zuzugsraten aus dem Ausland 2014/2015 (1,7 Mio.); schrittweise Reduzierung der Zuzüge aus dem Ausland bis 2025 auf 230.000 pro Jahr, Zuwanderung heute jedoch schon auf Niveau das erst für 2023 prognostiziert wurde (Werte für Gesamtdeutschland)

¹⁹ Annahmen V2: moderater Anstieg Lebenserwartung, moderate Verschiebung Alter Erstgeburt, Geburtenrate konstant bei 1,57; Wanderungssaldo mit dem Ausland von ca. 230.000 Personen jährlich (Wert für Gesamtdeutschland) konstant

²⁰ Statistisches Landesamt, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Bevölkerungsstruktur

Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur lassen sich unabhängig vom gewählten Szenario Veränderungen in der zukünftigen Bevölkerungsstruktur festhalten. Dabei steht Waldheim jedoch nicht nur vor Problemen hinsichtlich der quantitativen Veränderung der Gesamteinwohnerzahl, sondern auch in den Verschiebungen zwischen den einzelnen Altersklassen. Gerade die Überalterungstendenzen bestimmen die Nachfrageänderungen der nächsten Jahre:

Bevölkerungsstruktur wird sich weiter ändern; weniger Junge, weniger Erwerbsfähige, mehr Ältere; Auswirkungen v.a. auf lokalen Wohnungsmarkt

- der Anteil der Haushaltsgründer wird sich stark verringern – eine Halbierung der 18 bis 25-Jährigen ist zu erwarten
- gleichzeitig steigt der Anteil der Hochaltrigen (über 85 Jahre)
- die Zahl der Neugeborenen wird mittelfristig zurückgehen
- Verringerung der Zahl der Erwerbsfähigen

In Abbildung 20 ist beispielhaft der Bevölkerungsbaum für das „obere Szenario“ dargestellt. Die schwarze Linie entspricht der Struktur 2017; Rot (Frauen) und Blau (Männer) der Situation 2037. Auch hier wird die zukünftige Entwicklung und Umverteilung noch einmal deutlich.

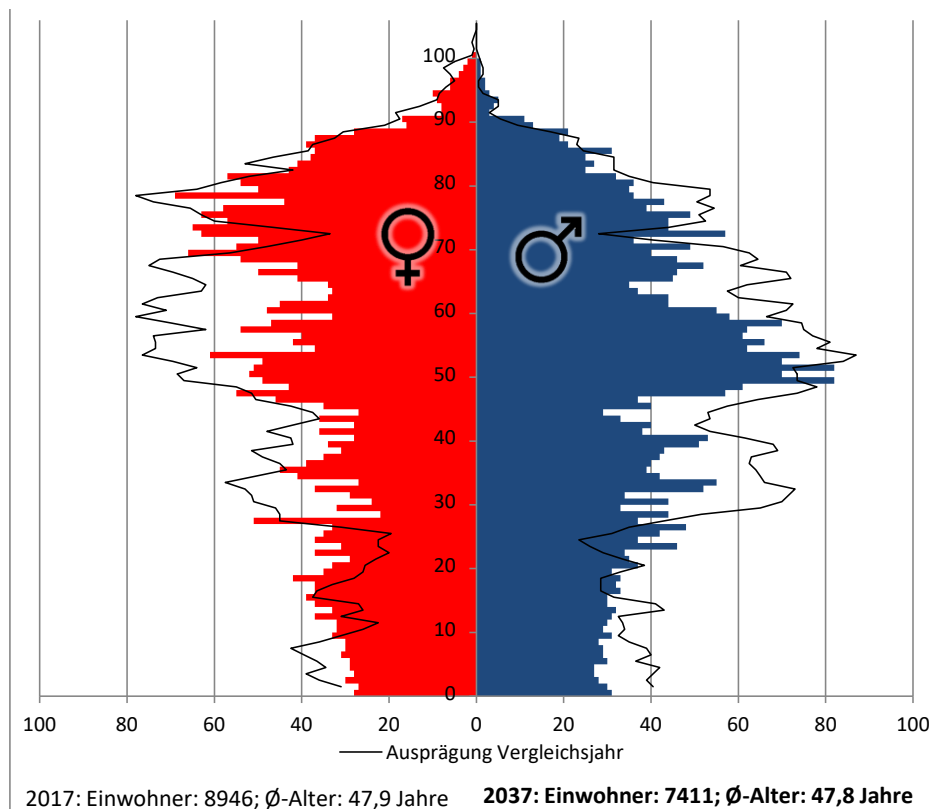


Abbildung 20: Bevölkerungsbaum 2017/2037 gemäß oberem Szenario²¹

Zusammenfassung

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in Waldheim wird in ihren Eckpfeilern auch in Zukunft von Schrumpfung geprägt sein. Eine Verbesserung des natürlichen Saldos ist aufgrund der Bevölkerungsstruktur und dem bevorstehenden Rückgang der Frauen im fertilen Alter (15-49) kaum möglich. Die weitere Verbesserung des Wanderungssaldos kann in den nächsten Jahren jedoch zu einer Abschwächung des Einwohnerrückgangs führen. Wie hoch dieser aus-

²¹ Einwohnermeldeamt Waldheim, eigene Berechnung, eigene Darstellung



fällt und ob mit einem positiven Wanderungssaldo die Schrumpfung weiter gedämpft werden kann, hängt von der weiteren Entwicklung in Sachsen sowie dem Verlauf von globalen und regionalen Trends ab.

Erfordernisse der Szenarien

Die Annahmen der einzelnen Szenarien haben Auswirkungen auf die weitere Entwicklungsstrategie der Stadt Waldheim. Die Grundparameter Lebenserwartung und Fertilitätsrate kann die Stadt nur schwer beeinflussen. Mit einer angemessenen Angebotsstruktur im Bereich Kinderbetreuung und schulischer Bildung können jedoch die Voraussetzungen für eine familienfreundliche Kommune und Zuwanderungsanreize geschaffen werden.

Um Szenarioziele zu erreichen sind verschiedene Maßnahmen und Anreize erforderlich

Damit die in den Wanderungsannahmen festgelegten Zuzüge eintreten können, sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen. Konkret stellt sich die Frage, ob für die potenziellen Zuzügler entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Hier ist zu hinterfragen, welche Form von Wohnraum (Wohnung oder Eigenheim) nachgefragt wird. Je nachdem welche Zielgruppe Waldheim für sich entdeckt, sind entsprechende Angebote am Wohnungs- bzw. Eigenheimmarkt zu schaffen. Weitere Voraussetzungen sind Arbeitsplätze, Betreuungsangebote für Kinder und Ältere, Bildungs- und Ausbildungsangebote und ein Herausstellen gewisser Alleinstellungsmerkmale, die aufgrund der zunehmenden Konkurrenz zwischen den umliegenden Gemeinden an Bedeutung gewinnen.

2.5 Bestehende Konzeptionen und Planung

Das vorliegende SEKo baut in wesentlichen Eckwerten unmittelbar auf die Aussagen des InSEK von 2009 auf (gebietsbezogene Ziele, teilräumliche Handlungsansätze und Maßnahmenpakete), vertieft insbesondere die Maßnahmenplanung (objektkonkretes Maßnahmenkonzept mit Kosten- und Zeitplanung) und leitet eine, den aktuellen Anforderungen des Programmes entsprechende Förderstrategie ab. Die Fortschreibung des InSEK erfolgt gegenwärtig, greift aber die damaligen Ansätze auf und aktualisiert sie entsprechend heutiger Trends, Herausforderungen und Planungen.

SEKo baut auf InSEK auf und konkretisiert es, InSEK Fortschreibung aktuell in Erarbeitung

Die Formulierung einer gesamtstädtischen Zielrichtung ist wesentlich für die Identifizierung von Handlungsfeldern und die Ableitung konkreter Maßnahmen. 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 abgeleitet²²:

Gesamtstädtische Zielrichtung wichtig zur Identifizierung von Handlungsfeldern für Untersuchungsgebiet

²² Stadt Waldheim (2009) Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

31

- Stärkung zentraler Funktionen der Stadt Waldheim (Versorgung, Kultur, Bildung, Soziales) – Sicherung und Anpassung vorhandener Infrastruktur, innenstadtnahe Konzentration, positives Image als attraktive Wohnstadt mit lebendigem Zentrum ausbauen; gemeinsame Aufgabenwahrnehmung im grundzentralen Verbund
- nachhaltige Sicherung der Attraktivität und Stabilität 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; behutsamer Umbau, der Sanierung, Rückbau und qualitative Wohnumfeldgestaltung umfasst; Identität und Eigenheiten bewahren, gemeinsam Nachnutzungsideen entwickeln
- Revitalisierung von Brachflächen: Beseitigung städtebaulicher Missstände, Wiedernutzung zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerbemöglichkeiten, quantitative und qualitative Aufwertung Wohnumfeld
- Wahrung und Weiterentwicklung des historischen Stadtzentrums als vielfältiges und lebendiges Zentrum der Stadt Waldheim; Abfolgen unterschiedlicher, möglichst unverwechselbarer städtebaulicher Räume; Schaffung und Erhaltung von Raumkanten; Erhalt des Funktionsmixes aus Handel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur und Bildung, soziale Einrichtungen, Tourismus und Fremdenverkehr; kleinteilige Einzelhandelsstruktur bewahren
- Sicherung und kontinuierliche Verbesserung der gewerblichen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes unter Nutzung regionaler Kooperationsmöglichkeiten; Stärkung lokale Wirtschaft, Erhalt Arbeitsplätze, proaktive Unterstützung Gewerbeansiedlung; stärkere Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote und regionale Vernetzung touristischer Angebote
- weitere Förderung der Bürgerstadt Waldheim, Förderung des Ortsteillebens, Unterstützung der Vereine/Vereinsleben, zielgruppenspezifische Angebote für Familien mit Kindern und Senioren
- Intensivierung der ländlichen Entwicklung, Stärkung der Ortsteile.

Stärkung grundzentrale Funktion, Stabilisierung und Qualifizierung Wohnstandort, funktionsfähige und identitätsprägende Gründerzeitquartiere weiterentwickeln, Brachflächenrevitalisierung, historisches Stadtzentrum als vielfältiges und lebendiges Zentrum bewahren, Optimierung der Rahmenbedingungen zur Gewerbeansiedlung, Sicherung Wirtschaftsstandort, Förderung Vereinslandschaft und Bürgerstadt, Stärkung der Ortsteile



3 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

32

3.1 Ausgangssituation

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans (LEP) Sachsen 2013 am 31.08.2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahre an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform 2008 wurden nicht nur die bisherigen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zu einem neuen Planungsverband fusioniert, sondern der neu gebildete Planungsverband erfuhr durch die Einbeziehung des bislang zum Regionalen Planungsverband Westsachsen gehörenden Altkreises Döbeln (mit Waldheim) noch eine zusätzliche Erweiterung. Da bisher für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter. Der neue Regionalplan der Region Chemnitz befindet sich gerade in der Abwägungsphase. Vom 1. März 2016 bis zum 30. April 2016 bestand die Möglichkeit, die ausgelegten Planunterlagen des Regionalplans einzusehen und Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Entwurf hervorzubringen. Die Stadt Waldheim hat hier ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, die die Festlegung von Vorranggebiet für Landwirtschaft betreffen. Die Stadt möchte zukünftig im Rahmen ihrer Bauleitplanung stärker handlungsfähig bleiben und befürchtet v.a. in den Siedlungsrandlagen umfassenden Einschränkungen durch diese Zielfestlegung. Die Verbandsgeschäftsstelle ist gegenwärtig damit beschäftigt, die Vielzahl der Einwendungen technisch und inhaltlich aufzuarbeiten und die Schwerpunkte für die Weiterarbeit am Planentwurf zu ermitteln. Ein Arbeitsplan zur inhaltlichen und zeitlichen Verfahrensweise wurde zuletzt in der Sitzung der Verbandsversammlung am 5. Dezember 2017 vorgestellt, die nächste Sitzung folgt am 04. Dezember 2018. Weitere Informationen liegen aktuell nicht vor. Der Bearbeitungsprozess des neuen Regionalplans überschneidet sich mit dem Bearbeitungszeitraum des vorliegenden SEKo. Aufgrund der Verschiebung Waldheims vom Regionalplan Westsachsen in den Regionalplan Region Chemnitz wird in den folgenden Kapiteln auf den aktuellen Entwurfsstand des Regionalplans Region Chemnitz eingegangen.

2008 Wechsel von Waldheim in die Planungsregion Chemnitz; zuvor Regionalplan Westsachsen; bislang noch kein gültiger Regionalplan Region Chemnitz; aktuelle Erarbeitung des Regionalplans überschneidet sich mit Erstellung SEKo; Auswertung Entwurfsstand

3.2 Landesplanerische Zielvorgaben – LEP/Regionalplan

Im LEP wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der im Rahmen von Gemeindegemeinschaften zunehmenden Gemeindegößen und der damit verbundenen Zunahme von Ortsteilen der Bedarf zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen in Versorgungs- und Siedlungskernen besteht. Dies entspricht im Wesentlichen einem Konzentrationsgebot zentraler Einrichtungen, damit die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten in akzeptabler Qualität gewährleistet bleibt. Die Festlegung der Siedlungskerne erfolgt durch die Regionalplanung und stellt einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar.

Die Stadt Waldheim bekennt sich zu ihrer Definition als grundzentraler Verbund mit den Städten Hartha und Leisnig. Die nächsten Mittelzentren sind Döbeln und Mittweida, das nächstgelegene Oberzentrum ist Chemnitz. Der grundzentrale Verbund sichert die flächendeckende Versorgung der Einwohner mit den Grundfunktionen des täglichen Lebens (Einkauf, Bildung, Verwaltung, Kultur und Freizeit). Diese Funktionszuteilung stellt einen wichtigen Entwicklungsbaustein für Waldheim dar, wobei das Untersuchungsgebiet die wesentlichen Grundfunktionen des täglichen Lebens innehält. Waldheim hat in der Entwurfsfassung des Regionalplans keine besondere Gemeindefunktion, auch zuvor wurde der Stadt keine solche zugeordnet.

Grundzentraler Verbund mit Hartha und Leisnig, keine besondere Gemeindefunktion zugeordnet



3 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

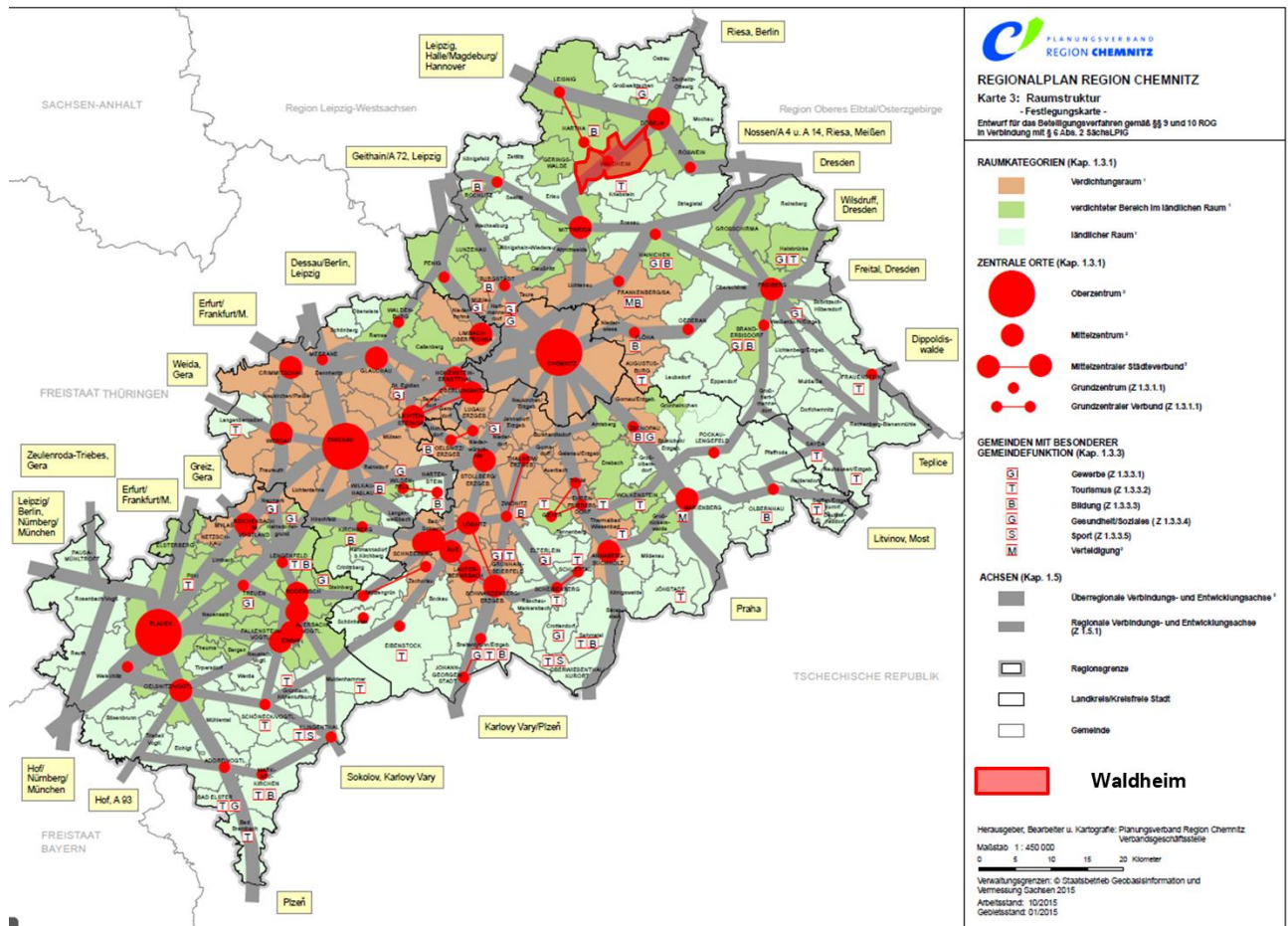


Abbildung 21: Raumstruktur Waldheim²³

Waldheim treffen dimensionale raumstrukturelle Besonderheiten in der Planungsregion Chemnitz. Dazu zählen die Faktoren Lage im peripheren ländlichen Raum, Lage zwischen zwei Mittelzentren sowie die Barrierewirkung durch die Lage an der Grenze des Planungsbereiches und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Verflechtungsbereiche und die Erreichbarkeit höherrangiger zentraler Orte.

Raumstrukturelle Schwierigkeiten aufgrund der Lage Waldheims

Die Stadt Waldheim wird im Landesentwicklungsplan von 2013 dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Diese Raumkategorie soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsraum mit ihren zentralen Orten in der Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen selbst, Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum ausstrahlen. In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl die innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.

Raumkategorie: verdichteter ländlicher Raum

Waldheim ist Teil der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Chemnitz über Mittweida nach Döbeln und Riesa/Berlin. Durch die Festlegung der Achsen sollen raumordnerische Aufgaben wie Konzentration der Siedlungsentwicklung, rationelle Raumerschließung und Versorgung der Bevölkerung, Bündelung der Infrastruktureinrichtungen sowie Schonung und Sicherung der Freiräume erfüllt werden. Achsen dienen vorrangig der konzentrierten Nutzung für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und öffentliche Ver-

Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz- Riesa/Berlin

²³ Quelle: Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Entwurf Regionalplan



3 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

sorgungseinrichtungen. Dabei beinhaltet eine konzentrierte Nutzung der Achsen für die Siedlungsentwicklung nicht, dass alle auf einer Achse liegenden Siedlungen gleichermaßen für Siedlungsentwicklung geeignet sind. Deshalb ist es unumgänglich, Entwicklungsschwerpunkte auf den Achsen auf die Versorgungs- und Siedlungskerne zu konzentrieren.

Gerade vor dem Hintergrund abnehmender Bevölkerungszahlen und sich dadurch vertuernder öffentlicher Infrastrukturen bzw. Versorgungseinrichtungen kommt der Konzentration, der überörtlichen Aufgabenwahrnehmung und der konsequenten Anpassung an demographische und energetische Erfordernisse der zentralörtlichen Einrichtungen eine elementare Bedeutung zu. Waldheim und seine Nachbarkommunen Hartha und Leisnig haben darauf reagiert und den Städtebund Sachsenkreuz gegründet, um mittels interkommunaler Kooperation Synergieeffekte zu erzielen (siehe Kapitel 3.3.1). Neben dieser Kooperation existieren weitere Verflechtungen in die umliegenden Gemeinden und das Mittelzentrum Döbeln bzw. Mittweida.

Verflechtung mit umliegenden Gemeinden durch Städtebund Sachsenkreuz

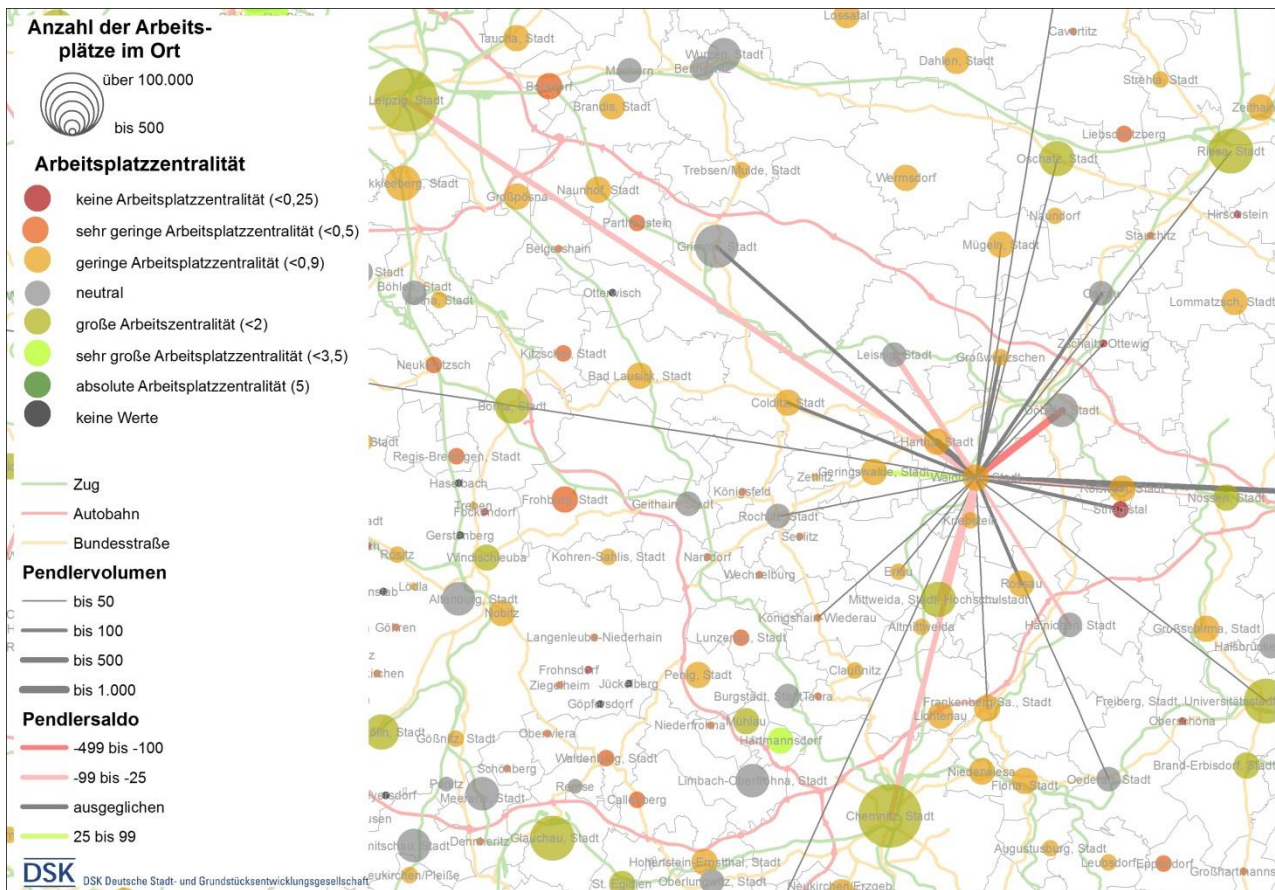


Abbildung 22: Pendlerverflechtungen²⁴

Der Hauptarbeitsort für die Einwohner Waldheims ist die Stadt selbst, dennoch kommt es zu nicht unerheblichen Pendlerverflechtungen²⁵ mit den Umlandgemeinden und höherrangigen zentralen Orten (siehe Abbildung 22). Insgesamt kamen im Jahr 2017 in Waldheim auf 1.826 Einpendler, 2.402 Auspendler, so dass ein deutlicher Auspendlerüberschuss konstatiert werden muss (-576). Auch in den Jahren zuvor lag der Pendlersaldo auf ähnlichem Niveau. Diesbezüglich steht Waldheims Arbeitsmarkt v.a. in Konkurrenz zum

Stetiger Auspendlerüberschuss; geringe Arbeitsplatzzentralität; vorrangig Wohn- und nicht Arbeitsort

²⁴ Quelle: Statistiksservice der Agentur für Arbeit, eigene Darstellung
²⁵ Quelle: Statistiksservice der Agentur für Arbeit



Arbeitsmarkt der Mittelzentren Döbeln und Mittweida, als auch den Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz. Das größte Pendleraufkommen zwischen Waldheim und direkten Nachbargemeinden haben dabei Döbeln und Hartha. Lediglich mit der Stadt Geringswalde gibt es einen positiven Pendlersaldo. Die negativen Pendlersalden bezeugen eine geringe Arbeitsplatzzentralität. Diese liegt in Waldheim bei ca. 0,84, so dass die Stadt schwerpunktmäßig die Wohnfunktion erfüllt (<1 eher Wohn- als Arbeitsort).

Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für Waldheim von einer Einwohnerzahl zwischen 7.913 – 8.293 Einwohnern im Jahr 2030 aus. Damit liegt die Stadt deutlich über der angestrebten Mindesteinwohnerzahl für Gemeinden im ländlichen Raum (5.000 Einwohner im Jahr 2025), die in den „Grundsätzen für freiwillige Zusammenschlüsse von Gemeinden im Freistaat Sachsen“ benannt ist. Demzufolge besteht für Waldheim aus heutiger Sicht kein Erfordernis einer Änderung des Gemeindegrenzen. Auch aus Perspektive der Stadt wird mittelfristig keine Gebietsänderung forciert.

Angestrebte Mindesteinwohnerzahl für 2025 wird erreicht; Gebietsänderungen werden nicht forciert

3.3 Interkommunale Kooperationsräume

3.3.1 Städtebund Sachsenkreuz

Vor allem die Städte und Gemeinden in ländlich geprägten Regionen stehen vor einer Vielzahl an Herausforderungen, die sie nicht immer allein bewältigen können. Dazu gehören insbesondere der demografische Wandel, Abwanderungsprozesse junger Bevölkerungsgruppen, Standort- und Imageprobleme, Fachkräftemangel sowie finanzielle Engpässe. Die Städte Leisnig, Hartha und Waldheim möchten diese Aufgaben und Herausforderungen gemeinsam bewältigen, so dass sie den Städtebund Sachsenkreuz gegründet haben und in dieser Konstellation den grundzentralen Verbund sicherstellen. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Bildung des Städtebunds wurde im Dezember 2006 unterzeichnet, damals noch gemeinsam mit der Stadt Geringswalde, die jedoch zum Jahr 2014 aus dem Städtebund ausgetreten ist. Die Erarbeitung des interkommunales Handlungskonzepts „Von der Städtekooperation zum Städteverbund – gemeinsam den demografischen Wandel gestalten“ mit integriertem Rahmenleitbild für die Region war eines der ersten gemeinsamen Projekte und bündelt folgende Kerninhalte²⁶:

- Gestaltung des demographischen Wandels für mehr Zukunftsfähigkeit und Zukunftsperspektive (Bewältigungsstrategien entwickeln)
- innovative Kooperation zentraler Orte, gemeinsame zentralörtliche Funktion neu definieren und gestalten
- Sicherung hoher Attraktivität, um Abwanderung zu bremsen
- neues Verständnis von gleichwertigen Lebenschancen und -qualitäten
- auch bei zunehmender Mobilität Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens sein und Identität sowie regionale Bindung fördern
- Erhalt Funktionsfähigkeit des Städtebundes und zentralörtliche Funktion sowie Sicherstellung regionales Netz an Infrastrukturangeboten (Mindeststandards anpassen, Versorgungsangebote abwägen) → Funktionen konzentrieren, Arbeitsteilung/Kooperation, Synergieeffekte

²⁶ Städtebund Sachsenkreuz : www.sachsenkreuz-staedtebund.de, Leitbilder



3 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

36

- Innovative statt lineare Anpassungsstrategien → Abfederung des Anpassungsprozess und Entwicklungsimpulse auslösen
- Stärkung der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit (Angstbewältigung/-vermeidung) → Zukunfts- und Verantwortungsgemeinschaft zwischen Verwaltung, Politik, Unternehmern und Bürgern herstellen
- neue Unterstützungsstrukturen durch privates und unternehmerisches Engagement entwickeln → Kapazitätsanpassungen minimieren
- stärkere übergeordnete Interessenwahrnehmung.

3.3.2 LEADER Sachsenkreuz⁺

Zusammen mit den Städten und Gemeinden Döbeln, Altmittweida, Geringswalde, Mittweida, Hartha, Großweitzschen, Leisnig, Lichtenau und Kriebstein ist Waldheim Mitglied in der LEADER-Region SchachsenKreuz⁺ in der knapp 80.000 Einwohner leben. Zusammen erarbeitete man eine LEADER-Entwicklungsstrategie, die Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Region festlegt.²⁷

Mitglied in LEADER-Region Sachsen-Kreuz⁺

Handlungsfeld 1 „Ländliche Lebensqualität und intelligente Daseinsvorsorge“

Die Daseinsvorsorge, Nahversorgung und Lebensqualität sind für die Bevölkerung zukunftsfähig und erreichbar gestaltet

- Die Qualität der (bestehenden) Kinderbetreuung, Bildung für junge Menschen sowie lebenslanges Lernen der Menschen auf dem Lande ist durch neuartige Angebote zukunftsfähig gestaltet
- Das Angebot und die Vielfalt an nachfragegerechten Alternativen für seniorengerechtes und/oder betreutes Wohnen hat sich verbessert
- Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist bedarfsgerecht gestaltet, die medizinische Versorgung ist mit zugänglichen Angeboten ergänzt und tragfähige Alternativen für eine multifunktionale dezentrale/mobile Nahversorgung sind neu entstanden oder modellhaft entwickelt
- Kulturelle Teilhabe und Freizeitangebote sind zielgruppengerecht, zugänglich und in überörtlicher Zusammenarbeit tragfähig
- Der Grad der Beteiligung von Jung und Alt in ländlichen Orten und Kompetenzen zur Selbstorganisation haben sich verbessert
- Tragfähige Alternativen der Mobilität für die nicht-motorisierte Bevölkerung peripherer Orte sind modellhaft entwickelt oder umgesetzt

Das regionale baukulturelle Erbe wird lebendig und nachhaltig (tragfähig) bewahrt

- Die Funktionsvielfalt, Aufenthaltsqualität und Effizienz technischer Infrastrukturen haben sich in gewachsenen Strukturen verbessert
- Ländliche Wege sind multifunktional und bedarfsgerecht weiterentwickelt
- Gebäudeleerstand und Brachflächen sind mit Blick auf baukulturelle Werte und gewachsene Strukturen nachgenutzt und reduziert
- Identitätsstiftende und ortsbildprägende Gebäude und Freianlagen sind für die Bevölkerung und Gäste erlebbar bewahrt und gestaltet

LEADER Entwicklungsstrategie definiert 4 Handlungsfelder, die mit Strategien und Maßnahmen umgesetzt werden: Daseinsvorsorge, Nahversorgung und Lebensqualität sind für die Bevölkerung zukunftsfähig und erreichbar gestaltet, das regionale baukulturelle Erbe wird lebendig und nachhaltig bewahrt, Koordinierte Aktionen haben die Leistungsfähigkeit der regionalen KKV, der Land- und Forstwirtschaft erhöht, die Touristische Wertschöpfung in der Region hat sich durch Kooperation wirksam erhöht, Die regionale Kulturlandschaft ist dauerhaft gesichert und wird im Einklang mit Umwelt- und Natur bewirtschaftet, der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen sind durch Effizienzsteigerung reduziert und neue Modelle dezentraler Energieversorgung umgesetzt, Gebietsübergreifende Kooperation wird gelebt

²⁷ Internetseite LEADER-Gebiet SachsenKreuz⁺; www.sachsenkreuzplus.de



3 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

37

Handlungsfeld 2 „Regionale Wertschöpfung“

Koordinierte Aktionen haben die Leistungsfähigkeit der regionalen KKV, der Land- und Forstwirtschaft erhöht

- Die bedarfsgerechte Entwicklung der wirtschaftlichen Infrastruktur hat die Leistungsfähigkeit der regionalen KKV/Betriebe verbessert
- Wettbewerbsfähigkeit der KKV ist durch koordinierte überbetriebliche Aktionen zu Fachkräftesicherung, Unternehmensnachfolge, Berufsfrühorientierung, Existenzgründungen & Innovationsfähigkeit gesteigert
- Regionale Wirtschaftskreisläufe/überbetriebliche Kooperationen sind initiiert und etabliert; die Erzeugung und Vermarktung neuartiger Produkte und Dienstleistungen der KKV haben neue Einkommensmöglichkeiten und Absatzmärkte erschlossen
- Die Wertschöpfung in der regionalen Land- und Forstwirtschaft ist durch Kooperationen gesteigert und der Grad der Diversifizierung regionaler Land- und Forstbetriebe in neuen Geschäftsfeldern (Direktvermarkter, Veredlung, Landtourismus) erhöht

Die Touristische Wertschöpfung in der Region hat sich durch Kooperation der Akteure wirksam erhöht

- Die Qualitäts- und Serviceorientierung touristischer Akteure entlang von Themen-Schwerpunkten ist durch Kompetenzaufbau gesteigert
- Marktfähige touristische Produkte und Angebote entlang der regionalen Themen-Schwerpunkte sind im Verbund entwickelt und etabliert
- Touristische Infrastrukturen sind nachfragegerecht & gästefreundlich entwickelt

Handlungsfeld 3 „Nachhaltige Ressourcenmanagement“

Die regionale Kulturlandschaft ist dauerhaft gesichert und wird im Einklang mit Belangen von Umwelt- und Natur bewirtschaftet

- Wertvolle Teile der Kulturlandschaft sind in ihrer ökologischen, funktionalen und identitätsstiftenden Qualität durch neue Nutzung und Pflege erhalten oder wiederhergestellt
- Die Akzeptanz vorhandener Angebote hat sich durch Erfahrungstransfer & Modellvorhaben nachhaltig im Einklang mit der Natur erhöht
- Vorhaben zur Herstellung eines ausgeglichenen Landschaftswasserhaushaltes sowie des Hochwasserschutzes werden aktiv unterstützt

Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen sind durch Effizienzsteigerung reduziert und neue Modelle dezentraler Energieversorgung umgesetzt

- Der Anteil energetisch sanierter bzw. energieeffizienter öffentlicher bzw. gemeinschaftlich genutzter Gebäude ist gestiegen
- Modellhafte Vorhaben, in denen Bürger als Produzent und Konsument von Energie wirken („Prosumer“), sind erfolgreich initiiert bzw. entstanden (z. B. Bürger- Solaranlagen/Windkraftanlagen)
- Modellhafte Verfahren zur Steigerung der Verwertung heimischer und nachwachsender Rohstoffe sind entwickelt und erprobt

Handlungsfeld 4 „Gebietsübergreifende/transnationale Kooperation“

- initiierte regionsübergreifende (inkl. Stadt-Land) Kooperationen haben den Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit der Akteure nachhaltig verbessert und neue Entwicklungen angestoßen



4.1 Zusammenfassende Problembewertung

Das Betrachtungsgebiet wird dominiert von der geschlossenen Block- und Blockrandbebauung aus der Zeit vor 1918. Aufgrund der fehlenden Kriegsschäden sind die historischen Bebauungsstrukturen weitestgehend erhalten und in ihrer Ausprägung typisch für ihre Entwicklungsepochen. Das Gründerzeitgebiet weist teilweise erhebliche bauliche und funktionale Defizite auf. Eine Vielzahl von Gebäuden sind teil- oder unsaniert – der Leerstand ist überproportional hoch. Des Weiteren befinden sich im Gebiet eine Reihe von Gebäuden, die für spezifische Nutzungen errichtet wurden, deren Fortbestand/betrieb unter heutigen Verhältnissen nicht mehr tragfähig ist. Hierzu zählen sowohl Versorgungseinrichtungen (Kaufhallen), soziokulturelle Einrichtungen (Kino, Vereinshof etc.) und ehemalige Gewerbebetriebe (Bereich an der Güterbahnhofstraße, solitäre Fabrikgebäude).

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“). Auch die inzwischen bereits abgeflachte Zuwanderung aufgrund der Flüchtlingsthematik wird dem allgemeinen ostdeutschen Trend nicht entgegen wirken, sondern ihn nur geringfügig abmildern. Das Thema Flüchtlingswohnen und Integration ist eine wesentliche neue Herausforderung, die zu meistern ist und die gleichzeitig in einer schrumpfenden Kleinstadt wie Waldheim Entwicklungschancen bietet.

Derzeit konzentriert sich der Wohnungsleerstand in der Bausubstanz der Epochen Gründerzeit und Jugendstil (fließender Übergang). Vergleichbare Vermarktungsprobleme wurden, außer bei den zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Gebäuden, in keiner anderen Stadtstruktur beobachtet. Gleichzeitig muss jedoch festgestellt werden, dass neben der historischen Bebauung des Stadtzentrums vor allem diese innenstadtnahen Wohngebiete das Stadtbild prägen und bereichern. 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 ist. Die Wettbewerbsfähigkeit einiger Stadtquartiere ist durch lokale Besonderheiten erheblich eingeschränkt (Verkehrsbelastung Bahnhofstraße/Härtelstraße, Stadtteilimage, städtebauliche Missstände wie Brachen in unmittelbarer Nachbarschaft). Hinzu kommen häufig wohnungsbezogene Defizite (v.a. Wohnungszuschnitt, fehlender Balkon) und Wohnumfeldprobleme (nutzbare Freiflächen, Stellplatzsituation, Qualität und Erscheinungsbild öffentlicher Raum). Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der qualitativen Anpassung der historischen Bausubstanz schwierig. Aufgrund der 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. Weiterhin bedingen die gesetzlichen Regelungen zur energetischen Anpassung, dass in den aufwendig zu sanierenden Altbaubeständen die Mieten deutlich steigen würden, wodurch sich die Wettbewerbsfähigkeit weiter verringern würde.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist in den nächsten Jahren mit deutlichen Veränderungen der Nachfragestrukturen zu rechnen.

Nachfolgende Problemlagen lassen sich für das Untersuchungsgebiet zusammenfassen:

- zurückgehender Wohnungsbedarf – struktureller Wohnungsleerstand
- rückläufige Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen (Raumzuschnitte, Wohnumfelddefizite)
- Erhalt historische Wohngebäude durch Wegfall tragfähiger Nutzungen gefährdet
- geringere Nutzungsnachfrage für historische Altbausubstanz
- Instandsetzungen und Modernisierungen rückläufig (Denkmalschutzauflagen, Investitionsbedarf)
- neue Lebensstile und Wohnformen bedingen neue Wohnraumanforderungen (z. B. altengerechtes Wohnen)
- Entstehung von Ruinen & Brachen – Perforierung der Innenstadt durch notwendigen Rückbau
- zurückgehende Bildung von Wohneigentum – sinkende Neubautätigkeit
- steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum (Transferyieldempfänger, Flüchtlinge)
- Integration benachteiligter/neuer Bevölkerungsgruppen
- nachhaltig tragfähig Quartierskonzepte mit Eigentümern zu entwickeln



Wesentliche Hauptaspekte sind eine zunehmende Nachfrage nach verschiedenen altengerechten Wohnangeboten sowie nach bezahlbarem Wohnraum. 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.

4.2 Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Waldheim verzeichnete aufgrund der regen Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussektor bis Ende der 1990er Jahre eine recht deutliche Zunahme des Wohnungsbestandes. Neben dem Neubau wurde 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 allerdings eine langfristig prognostizierte Einwohnerabnahme gegenüber. Seit 2002 werden durch konkrete Förderung (Landesrückbauprogramm, Stadtumbau-Ost, Programmteil Rückbau) gezielt Wohngebäude vom Markt genommen. Seither hat die Stadt Waldheim einen leicht negativen Saldo in der Entwicklung des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Bisher wurden rund 40 Objekte mit zusammen 266 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 ebenfalls deutlich.

Rege Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussektor bis Ende 1990er Jahre, außerdem Sanierung, Ausbau, Wohnungsteilung und Umnutzungen → Diskrepanz zwischen Wohnraumschaffung und prognostizierter Bevölkerungsabnahme, seit 2002 Rückbau (40 Objekte und 266 Wohnungen), seit 2000 kein Mietwohnungsbau mehr

Die Veränderungen der Einwohnerschaft im Zuge des demographischen Wandels haben natürlich deutliche Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Während die Einwohnerzahl seit 1990 um ein Fünftel schrumpfte stieg das Wohnungsangebot im gleichen Zeitraum um rund 10 % - folglich kamen früher rund 2,2 Personen auf eine Wohneinheit und heute sind es unter 2. Die Stadt Waldheim steht jedoch nicht nur vor dem Problem der quantitativen Veränderung der Nachfrage, sondern auch die qualitativen Aspekte haben sich gewandelt. V.a. die Überalterungstendenzen bestimmen die Veränderungen im Nachfragemuster:

Änderungen in Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur haben Auswirkungen auf Wohnungsmarkt und Nachfrage, v.a. hinsichtlich altersgerechter Angebote und verminderter Haushaltsneu- und Eigentumsgründungen

- der Anteil der Haushaltsgründer wird sich stark verringern – es wird eine Halbierung der 18 bis 25-Jährigen erwartet
- gleichzeitig deutlicher Anstieg des Anteils Hochaltriger (über 85 Jahre) (Pflegebedürftige)
- die Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen (Eigentumsbildner) nimmt weiter ab

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 Eigentumsbildung zu rechnen ist, da die relevante Altersgruppe abnimmt.



Es ist von einer deutlichen Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen auszugehen, die aus den Individualisierungstendenzen in der modernen Gesellschaft resultieren. 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 weiter steigenden Nachfrage zu rechnen sein. Vor allem die zunehmende Überschneidung von Pflegefällen, die gleichzeitig von Altersarmut betroffen sind (wendebedingt gebrochene Lebensläufe, v. a. ab Geburtsjahr 1940) wird Probleme hervorrufen, die 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 noch konkreter den Bedürfnissen von Familien anpassen (Wohnumfeld, Wohnungszuschnitte). Auch der Bereitstellung innenstadtnahen Baulandes zu vertretbaren Preisen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

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. Eine erhöhte 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 Haushaltsaufgaben im Ein- und Zweifamilienhausbereich und den zunehmenden Verkaufsfällen (Erben wohnen in anderen Regionen) überschneidet bleibt zu beobachten.

Aufgrund der wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse nach 1990 (Arbeitslosigkeit – sinkendes Rentenniveau) und dem anhaltend hohem Anteil an Langzeitarbeitslosen (ALG II-Empfänger) ist mit einer zunehmenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu rechnen. 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 die auf die Wohnungsgröße erstreckenden Festlegungen der Sozialgesetzgebung (SGBII) aus.

Die Differenzierung des Wohnungsbestandes darf auch 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.

Seniengerechte Wohn- und Betreuungsangebote, familienfreundliche Wohnangebote, preiswerter/bezahlbarer Wohnraum, Baulandverfügbarkeit, Einfamilien- und Reihenhäuser zur Miete, bedarfsgerechtes Wohnumfeld

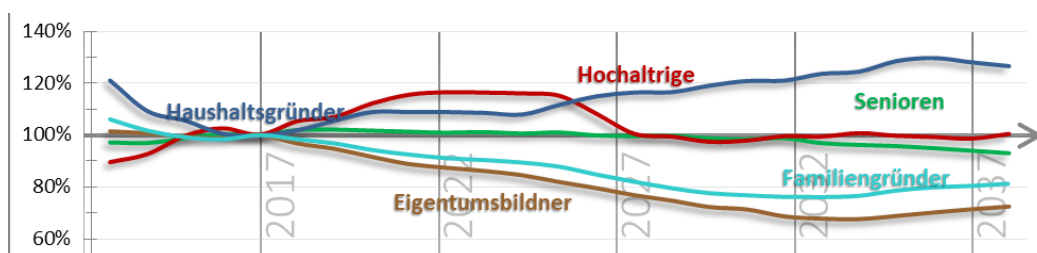


Abbildung 23: Prognose zur Entwicklung ausgewählter Nachfragegruppen im „oberen Szenario“



4.3 Wohnungsrückbau in Waldheim

Aufgrund der spezifischen Problemlagen (Leerstandsverteilung, Eigentümerstrukturen) ist der Rückbau von Wohngebäuden in Waldheim bisher in recht kleinteiliger Form erfolgt. Betroffen waren überwiegend vor 1918 errichtete Objekte, die aufgrund des baulichen Zustandes und/oder der begrenzten Verwertungsmöglichkeiten vom Eigentümer zum Rückbau vorgesehen wurden. In den letzten Jahren ist ein deutlicher Rückgang des Rückbaugeschehens zu verzeichnen gewesen. Aufgrund der bereits realisierten Maßnahmen, der veränderten Fördermodalitäten (fehlende Förderfähigkeit für Gebäude vor 1918 in straßenparalleler Blockrandbebauung) aber auch dem prognostizierten erhöhten Bedarf an günstigem Wohnraum für Flüchtlinge und Leistungsempfänger sowie Bewohnern mit geringem Renten-Niveau (wendebedingt gebrochene Lebensläufe) ist für die nächsten Jahre nicht mit vergleichbaren Größenordnungen zu rechnen. Dennoch bedingen die geänderten Rahmenbedingungen auch zukünftig keine Umkehr einer Notwendigkeit von Rückbaumaßnahmen. Der stark ausgeprägte strukturelle Leerstand und die Bevölkerungsprognose begründen auch zukünftig eine Anpassung des Wohnungsbestandes in Waldheim. Es sollte allerdings an historischen Stadtstrukturen festgehalten und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Untersuchungsgebietes und den grundsätzlich günstigen Rahmenbedingungen zur Anpassung der Gebäudesubstanz (sowohl hinsichtlich Altengerechtigkeit als auch Energieeffizienz) ist durchaus denkbar, dass durch Schaffung nachfragegerechter Wohnangebote eine langfristige Stabilität erhalten bleibt. Insofern müssen die Optionen der Stadt Waldheim zur quantitativen und auch qualitativen Anpassung des Wohnungsangebotes fortgeführt werden. Der Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie gemeinsam mit den Wohnungseigentümern sind aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen allerdings Grenzen gesetzt.

Rückbau bisher, aufgrund der Leerstandsverteilung und Eigentümerstrukturen nur kleinteilig, Rückgang der Rückbautätigkeit aufgrund Fördermodalitäten, punktueller Konsolidierung sowie erhöhtem Bedarf nach günstigem Wohnraum. Dennoch aufgrund von hohem strukturellen Leerstand und Bevölkerungsprognose weiterhin Rückbaubedarfe vorhanden, Berücksichtigung historischer Stadtstrukturen, quantitative und auch qualitative Anpassung des Wohnungsangebotes fortführen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Zersiedelung vermeiden

4.4 Bedeutung und Potentiale der Betrachtungsgebietes

Das innerstädtische Gründerzeitquartier bildet einen deutlichen räumlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklungsstrategie Waldheims. Das Untersuchungsgebiet ist ein wichtiges Wohnquartier und weist zudem funktionale Strukturen auf, die wiederzubeleben, zu stärken und zu erhalten sind. Als wichtiges Tor in die Kernstadt Waldheims (Passanten/Besucher vom Bahnhof queren den nördlichen Westteil des Untersuchungsgebiets vollständig, Markt als zentrale Anlaufstelle im östlichen Untersuchungsgebiet) hat das Quartier sowohl mit Blick auf das Stadtbild als auch auf das Image eine herausragende Bedeutung. Dadurch bieten sich einerseits große Chancen aber auch Gefahren für das Gebiet.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes konnten durch umfangreiche Interventionen im Rahmen der Stadtsanierung bereits diverse funktionale und gestalterische Missstände beseitigt werden, die auch private Investitionen nach sich zogen. Das Areal um den Markt ist mit Unterstützung solitärer Pole innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes (z.B. Bahnhof, Grund- und Oberschulstandorte, Angebote in Bahnhofstraße etc.) das funktionale Zentrum der Stadt, in dem die Versorgungsangebote für die Stellung als Teil des grundzentralen Verbundes überwiegend bereitgestellt werden.

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine starke Durchmischung, es spiegelt das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ wider. Angebote für Wohnen, Bildung, Freizeit und Versorgung befinden sich in fußläufiger

Untersuchungsgebiet ist Zentrum der Stadt Waldheim und übernimmt wichtige Wohn- und Versorgungsfunktion, herausragende Imagewirkung aufgrund Lage, Angebote für grundzentrale Funktion innerhalb Untersuchungsgebiet, funktionale Durchmischung und fußläufige Erreichbarkeit der Angebote, attraktive Einbindung der Zschopau, hohe städtebauliche Bedeutung der historischen Bebauungsstrukturen, Anpassungsfähigkeit der Gebäudestrukturen an zukünftige Bedarfe vorhanden, aber nur unter hohem Investitionsaufwand



Entfernung konzentriert, was zur nachhaltigen Stabilisierung des Gebietes beitragen kann. Das Vorhandensein verschiedener Angebote in räumlicher Nähe eröffnet zudem Chancen für eine stärkere Profilierung des Stadtteiles und die Nutzung von Synergieeffekten (zusätzliche Qualität durch enge Vernetzung).

Das Untersuchungsgebiet ist ein wichtiges Wohnquartier der Stadt. Die Zschopau begründet eine attraktive naturräumliche Einbindung mit „gesunder“ Erlebbarkeit der Stadt. Durch den bereits erfolgten Rückbau, konnten Wohnungsüberhänge abgebaut und der Wohnungsmarkt punktuell konsolidiert werden. Die städtebauliche Bedeutung der vollständig erhaltenen zusammenhängenden Bebauungsstrukturen ist als hoch einzuschätzen. Die Gebäudestrukturen weisen grundsätzlich eine Anpassungsfähigkeit auf, die allerdings nur unter vergleichsweise hohem Investitionsaufwand erreicht werden kann. Sie begründen aber eine weitere Qualifizierung als innenstadtnahes Wohngebiet, die als günstig eingeschätzt werden kann.

4.5 Zieldefinition mit Handlungsfeldern

Verfahrensleitend für die Festlegung des Untersuchungsgebietes in den dargestellten Grenzen sind die im Baugesetzbuch (§ 171a Abs. 3) definierten allgemeinen Ziele von Stadtumbaumaßnahmen:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie Klimaschutz und Klimaanpassung
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt
- Stärkung der innerstädtischen Bereiche
- Neue Nutzung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen
- Rückbau nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen
- Nachhaltige, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienende, städtebauliche Entwicklung bzw. Zwischennutzung von brachliegenden und freigelegten Flächen
- Nachhaltige Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände.

Verfahrensleitend
allgemeine Stadt-
umbauziele gemäß
BauGB § 171a Abs.
3 sowie Stadtum-
bauziele der Pro-
grammausschrei-
bung

Weiterhin wurden die allgemeinen Stadtumbauziele der Programmausschreibung vom Januar 2018 berücksichtigt:

- Anpassung an Bevölkerungsrückgang und Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft
- Beseitigung von städtebaulichen Funktionsverlusten
- Quantitative & qualitative Anpassung von Wohnraum & Infrastruktur
- Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz, Klimaanpassung und Energieeffizienzmaßnahmen
- Stärkung der zukunftsfähigen Funktion der Stadt als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt für alle Generationen
- Sicherung funktionsnotwendige soziale und technische Infrastruktur
- Abbau von Überkapazitäten.

Den verschiedenen Waldheimer Stadtgebieten kommen entsprechend ihrer Ausgestaltung unterschiedliche Funktionen in der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele zu. Unter Zugrundelegung der Analyseergebnisse und nach Aufbereitung der bestehenden Fachplanungen erfolgte schon im InSEK eine Bewertung der einzelnen Stadtteile hinsichtlich ihrer Potenziale und Defizite. Daraus ableitend wurden räumliche Schwerpunkte festgelegt (Gebietskategorien), denen wiederum gebietsbezogene Zielsetzungen zugeordnet wurden.



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

43

Diese haben noch heute Aktualität und können aufgrund der räumlichen Überlagerung mit dem vorliegenden Untersuchungsgebiet übertragen werden:

- **Stadtzentrum**
→ Stärkung der Zentrumsfunktion
→ Erhalt durch Qualifizierung des Wohnstandortes
- **Hohe Straße**
→ Erhalt durch Qualifizierung des Wohnstandortes
- **Feldstraße/Talstraße**
→ Umstrukturierung unter Erhalt/Qualifizierung des Wohnstandortes
- **Untere Härtelstraße**
→ Umstrukturierung unter Erhalt/Qualifizierung des Wohnstandortes
- **Untere Bahnhofstraße**
→ Umstrukturierung zum Zwecke der Umnutzung/Neubebauung
- **Obere Breitscheid-Straße/Luise-Romstedt-Straße**
→ Umstrukturierung zum Eigenheimstandort

Verschiedene Schwerpunkträume mit unterschiedlichen Potentialen und Funktionen werden gebietsbezogene Ziele zugeordnet:
Stadtzentrum: Stärkung Zentrumsfunktion, Qualifizierung Wohnstandort.
Feld-/Tal-/Hohe Straße: Qualifizierung Wohnstandort.
Härtelstraße: Qualifizierung Wohnstandort durch Umstrukturierung.
Untere Bahnhofstraße: Umstrukturierung zum Zwecke der Umnutzung/Neubebauung.
Obere Breitscheid- / Luise-Romstedt-Straße: Umstrukturierung zu Eigenheimstandort



Stadt Waldheim

Stadtebauliches
Entwicklungskonzept
SEKo 2020

Gebietsbewertung

- konsolidiertes Gebiet
- Umstrukturierungsgebiet
- Erhaltungsgebiet
- Beobachtungsgebiet

Stand: Juni 2009

DSK
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Abbildung 24: Abgrenzung Schwerpunkträume²⁸

²⁸ InSEK 2009



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

44

Alle sechs genannten Schwerpunktgebiete mit Handlungserfordernissen aus dem InSEK befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes des vorliegenden SEKo's. Dies verdeutlicht die dringend notwendige Intervention in diesem Bereich. Das Untersuchungsgebiet umfasst im westlichen Bereich fast ausschließlich Umstrukturierungsgebiete, im östlichen Bereich das Erhaltungsgebiet der Altstadt sowie östlich daran anschließend Umstrukturierungs- und Beobachtungsgebiete.

Als Umstrukturierungsgebiete werden 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. Im Untersuchungsgebiet bestehen, insbesondere durch eine Reihe ungenutzter, zumeist 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 des Quartiers dar. Für die Wohngebiete der Gründerzeit/Jugendstilzeit 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 Stadtquartiere der Gründerzeit/des Jugendstils als funktionsfähige, identitätsprägende Bestandteile der Stadt unter Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalschützerischer Belange
- Revitalisierung von Brachflächen (Beseitigung städtebaulicher Missstände, Wiedernutzung zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerbemöglichkeiten, Aufwertung Wohnumfeld, Schaffung klimawirksamer Freiflächen).

Die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes Waldheims stellt ein Kernelement der Stadtentwicklungsstrategie Waldheim 2020 dar. Diese hängt ganz wesentlich von einer gesamtstädtischen Verringerung des Wohnungsüberangebotes ab, wobei die Bewertung der Potenziale und Defizite der einzelnen Stadtteile Berücksichtigung finden muss. Bei der Anpassung des Wohnungsbestandes kann der Rückbau allerdings 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 Eigentumbildung (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. Weiterhin ist darauf zu achten, dass vor allem auch günstige Wohnraumangebote geschaffen bzw. erhalten werden.

Alle 6 Interventions-schwerpunkte aus InSEK innerhalb des Untersuchungsgebietes „Gründerzeit“. Umstrukturierungsgebiete v.a. Wohngebiete der Gründerzeit und des Jugendstils im östlichen und westlichen Untersuchungsgebiet, Erhaltungsgebiet in der Altstadt, Beobachtungsgebiete in Wohngebieten östlich des Zentrums

Sicherung Wohnstandort durch quantitative und qualitative Anpassung, funktionsfähige & identitätsprägende Weiterentwicklung, Revitalisierung Brachen

Stärkung Wohnstandort durch: Abbau Wohnungsüberhang (maßvoller Rückbau in wenig erhaltenswerten Lagen und Objekten), Instandsetzung und Modernisierung der historischen Bausubstanz, Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote, Qualifizierung und Schaffung zusätzlicher Angebote Wohnumfeld



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

45

Gleichzeitig hängt die lokale Lebensqualität auch ganz wesentlich vom Angebot an Kultur- und Sporteinrichtungen sowie Angeboten in den Bereichen Bildung und soziale Betreuung ab. Diese Aspekte gewinnen auch vor dem Hintergrund notwendiger Integration von Zuwanderern an Bedeutung. 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. Die Stadt Waldheim möchte ihre zentralen Schulstandorte (Grund- und Förderschule Am Schulberg, Oberschule in der Pestalozzistraße) erhalten und weiter qualifizieren. Vor allem die Oberschule und Förderschule haben eine regionale Ausrichtung, die es auszubauen gilt.

Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangebote wichtige Aspekte für individuelle Lebensqualität → interkommunale Kooperation hinsichtlich Angebotsvielfalt, regionale Ausrichtung, Schulstandorte in Waldheim qualifizieren

Eine verstärkte Konkurrenz der Kommunen untereinander um Einwohner und Gewerbetreibende ist absehbar. Eine zentrale Aufgabe ist daher, die Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen, um in diesem Wettbewerb bestehen zu können. Für Waldheim bedeutet dies, über die Stärkung der Wohn- und Wirtschaftsstandortfunktion hinaus, vor allem die Wahrung grundzentraler Funktionen. Dies setzt eine enge Abstimmung mit den Partnern des Städtebundes Sachsenkreis voraus.

Zusammenfassend lassen sich als grundsätzliche Zielsetzungen für die weitere Entwicklung des Gesamtgebietes die Behebung der bestehenden städtebaulichen Missstände und der drohenden Funktionsverluste benennen. Für das Untersuchungsgebiet „Gründerzeit“ können folgende strategische Ansätze und allgemeine Handlungsfelder abgegrenzt werden:

Handlungsfelder für Gebiet „Gründerzeit“:
- Wohnungsrückbau/ Beseitigung Gewerbebrachen
- Nutzung von Rückbauflächen
- Aufwertung bestehender Wohngebiete
- Differenzierung des Wohnungsbestandes
- Erhalt lokaler Versorgungsangebote

- Wohnungsrückbau/Beseitigung Gewerbebrachen
 - 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
- Differenzierung des Wohnungsbestandes
 - Entwicklung kleinerer innenstadtnaher Eigenheimstandorte (Umnutzung)
 - Lückenbebauung in geeigneten Innenstadtlagen (Stadthäuser)
 - Förderung altengerechter und familienfreundlicher Wohnangebote (zentrumnah)
 - Möglichkeiten der Förderung von Selbstnutzerprojekten in Bestandsobjekten
- Erhalt lokaler Versorgungsangebote
 - Qualifizierung der Bildungseinrichtungen und Sicherstellung aller Schulangebote im regionalen Kontext
 - Erhalt der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge
 - Qualifizierung Gemeinbedarfseinrichtungen unter Berücksichtigung der Folgekosten und zukünftiger Bedarfe



5 Umsetzungsstrategie

5.1 Maßnahmenplanung

Auf der Grundlage der Analyse sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungen (formell/informell) wurden die nachfolgenden Maßnahmen definiert. Die Erarbeitung des Maßnahmenkatalogs erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und den Akteuren vor Ort. Aufgrund der fortlaufenden Programmumsetzung seit dem Jahr 2012 wurden einige Maßnahmen bereits abgeschlossen, andere Maßnahmen konnten initiiert werden. Die Maßnahmen im bestehenden Stadtumbaugebiet waren in der ursprünglichen Stadtumbauplanung größtenteils bereits enthalten. Hier gab es nur kleinteilige Änderungen durch aktualisierte Planungsstände oder geänderte Rahmenbedingungen. Die Maßnahmen im Erweiterungsgebiet sind als Ergänzung zu verstehen, die sich passgenau in die formulierten Ziele einordnen. Hier sind eine Vielzahl kleinteiliger privater und einige kommunale Bau- und Ordnungsmaßnahmen neu hinzugekommen. Die vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen konzentrieren sich in einzelnen Schwerpunkträumen, die im Folgenden detaillierter betrachtet werden. Bereits abgeschlossene Maßnahmen werden nicht umfänglich erläutert.

Fortschreibung Maßnahmenkatalog, seit 2012 kaum Änderungen im Bestandsgebiet, umfassende Ergänzungen von privaten und kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen in Erweiterungsgebieten

Tabelle 2: Maßnahmenplanung mit Status

lfd Nr.	KUF	Art der Einzelmaßnahme	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Status
1a	3.6	Erschließungsanlagen	Ausbau obere Breitscheidstraße	abgeschlossen
1b	3.6	Erschließungsanlagen	Ausbau obere Breitscheidstraße, 1. BA Stützmauer	abgeschlossen
2	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch ehemaliger Vereinshof Breitscheidstraße 11	geplant
3a	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Breitscheidstraße 12	geplant
3b	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Breitscheidstraße 13, Brandgiebel, nach Abbruch Breitscheidstraße 12	geplant
4	3.6	Erschließungsanlagen	Ausbau Luise-Romstedt-Straße/Güterbahnhofstraße	abgeschlossen
5	3.6	Erschließungsanlagen	Ausbau Wegeverbindung Breitscheidstraße bis Luise-Romstedt-Str.	geplant
6	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Güterbahnhofstraße 1, Abbruch Haupt- und Nebengebäude	geplant
7a	1.2	Weitere Vorbereitung	Bauleitplanung Rückbauflächen ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnhofstr. 3	geplant
7b	3.1	Bodenordnung	Neuordnung/Vermarktung ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnhofstr. 3	geplant
8	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 61	geplant
9	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 63	geplant
10	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 65	geplant
11	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 67	geplant
12	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 69	geplant
13	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Cafe Weber, Breitscheidstraße 26 (Ersatzsanierung Flüchtlingswohnen)	abgeschlossen
14	3.6	Erschließungsanlagen	„Senioren-/Mehrgenerationenpark“ Breitscheidstraße	laufend
15a	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Nebengebäude Brachfläche untere Breitscheidstraße	geplant
15b	3.1	Bodenordnung	Neuordnung/Vermarktung untere Breitscheidstraße	abgeschlossen
16	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 39, Einzeldenkmal	geplant
17	3.1	Bodenordnung	Gestaltung private Rückbaufläche Bahnhofstraße 30	geplant
18	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 25, Einzeldenkmal Villa Meineck, Tagespflege	geplant
19	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Alte Spindelfabrik, An der Zschopau 3	abgeschlossen
20a	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofsstr. 1	geplant
20b	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Nebengebäude Bahnhofstr. 1	geplant
21	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofsstr. 3, Brandgiebel	geplant
22	4.1.1	Gebäude privater Dritter	ehemalige Post, Mittweidaer Straße 28	geplant
23	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 11, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 11a)	geplant
24	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Altes Kino, Bahnhofstraße 11a (ggf. Sanierung)	geplant
25a	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Bahnhofstraße 13, Abbruch im Zuge Neuordnung (ggf. Sanierung)	geplant
25b	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 15, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 13)	geplant
26	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 15 (ggf. Abbruch)	geplant
27a	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 17, 1. BA Dach	abgeschlossen
27b	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 17, 2. BA	geplant
28	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Bahnhofstraße 19	geplant
29	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 41	geplant
30	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 42	geplant



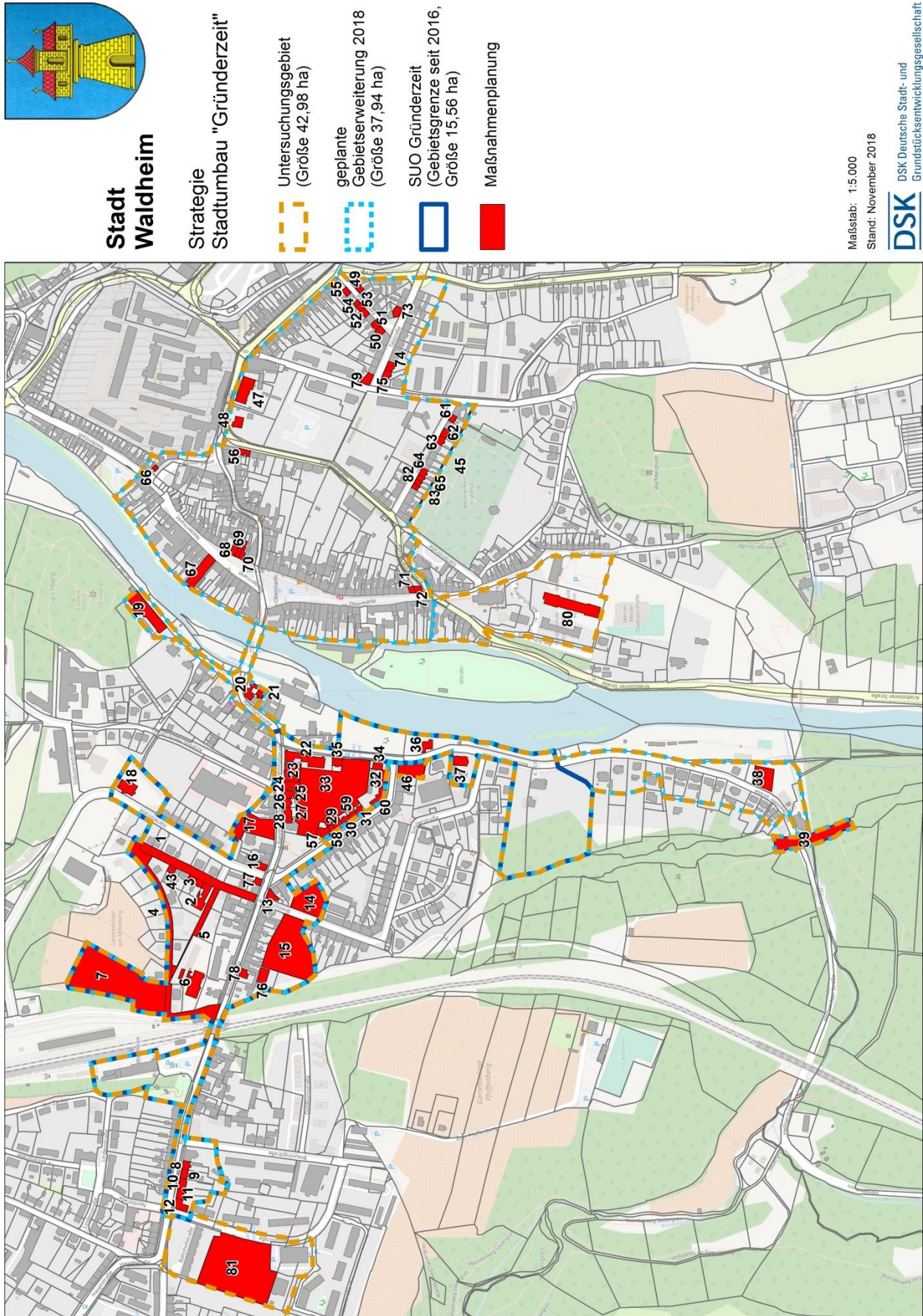
5 Umsetzungsstrategie

47

Ifd Nr.	KUF	Art der Einzelmaßnahme	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Status
31	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 44 (ggf. Abbruch)	geplant
32	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 46	geplant
33a	1.2	Weitere Vorbereitung	Quartiersstudie "Bahnhofsstraße"	laufend
33b	1.2	Weitere Vorbereitung	Neuordnungskonzept Quartier Bahnhofsstraße (ggf. Zwischenerwerb)	laufend
34	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Mittweidaer Straße 25	laufend
35	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Mittweidaer Straße 27	laufend
36	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Mittweidaer Straße 4	geplant
37	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Mittweidaer Straße 22 (ggf. Abbruch)	geplant
38a	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Abbruch Nebengebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	geplant
38b	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hauptgebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	geplant
39	3.6	Erschließungsanlagen	Viadukt, Eisenbahnbrücke	geplant
40	1.2	Weitere Vorbereitung	Pläne FSA, Öffentlichkeitsarbeit	laufend
41	6.8	INSEK/SEKo/IHK	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waldheim	laufend
42	6.2	Stadtumbaumanagement	Stadtumbaumanagement	laufend
43	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Breitscheidstraße 15, Brandgiebel	abgeschlossen
44	1.2	Weitere Vorbereitung	Fortschreibung SEKo	laufend
45	3.6	Erschließungsanlagen	Gehwegsanierung Friedhofsgasse	geplant
46	3.6	Erschließungsanlagen	Platzgestaltung Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße	geplant
47	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Dresdner Straße 2	geplant
48	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Dresdner Straße 2a	geplant
49	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 2	geplant
50	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 8	geplant
51	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 9	geplant
52	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 11	geplant
53	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 12	geplant
54	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 13	geplant
55	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Feldstraße 16	geplant
56	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Gartenstraße 2	geplant
57	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 40	geplant
58	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 40a	geplant
59	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 43	geplant
60	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Härtelstraße 45, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung 44)	geplant
61	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 2	geplant
62	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 4	geplant
63	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 5	geplant
64	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 10	geplant
65	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 11	geplant
66	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Klostergasse 1	geplant
67a	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Niedermarkt 9 Vorderhaus	geplant
67b	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Niedermarkt 9, Nebengebäude	geplant
68	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Niedermarkt 38, Brandgiebel	geplant
69	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Niedermarkt 39	geplant
70	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Niedermarkt 40, Brandgiebel	geplant
71	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Obermarkt 22, Brandgiebel	geplant
72	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Obermarkt 23, Eckgebäude	geplant
73	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Talstraße 8	geplant
74	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Talstraße 22	geplant
75	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Talstraße 23	geplant
76	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Bahnhofstraße 37, HG	geplant
77	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Bahnhofstraße 38	geplant
78	3.5	Rückbau priv. baulichen Anlagen	Bahnhofstraße 39	geplant
79	3.4	Rückbau priv. baulichen Anlagen	ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße	geplant
80	4.2.1	Schulen	Grundschule, energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung, Am Schulberg 3	geplant
81	4.2.1	Schulen	Oberschule, Anbau, Pestalozzistraße 2	geplant
82	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 12, 1. BA	geplant
83	4.1.1	Gebäude privater Dritter	Hohe Straße 13, 1. BA	geplant
84	6.7	Verfügungsfonds	Verfügungsfonds	geplant



5 Umsetzungsstrategie



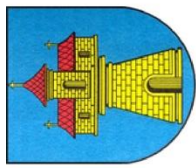
Maßstab: 1:5.000
 Stand: November 2018

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Abbildung 25: Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Gründerzeit“



5 Umsetzungsstrategie



**Stadt
Waldheim**

Strategie
Stadtumbau "Gründerzeit"

Untersuchungsgebiet
(Größe 42,98 ha)

Handlungsbedarfe

Bodenordnung, weitere
Vorbereitung

Erschließungsanlagen

Rückbau privater

kommunale
Baumaßnahmen

private Baumaßnahmen



Maßstab: 1:5.000

Stand: November 2018



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

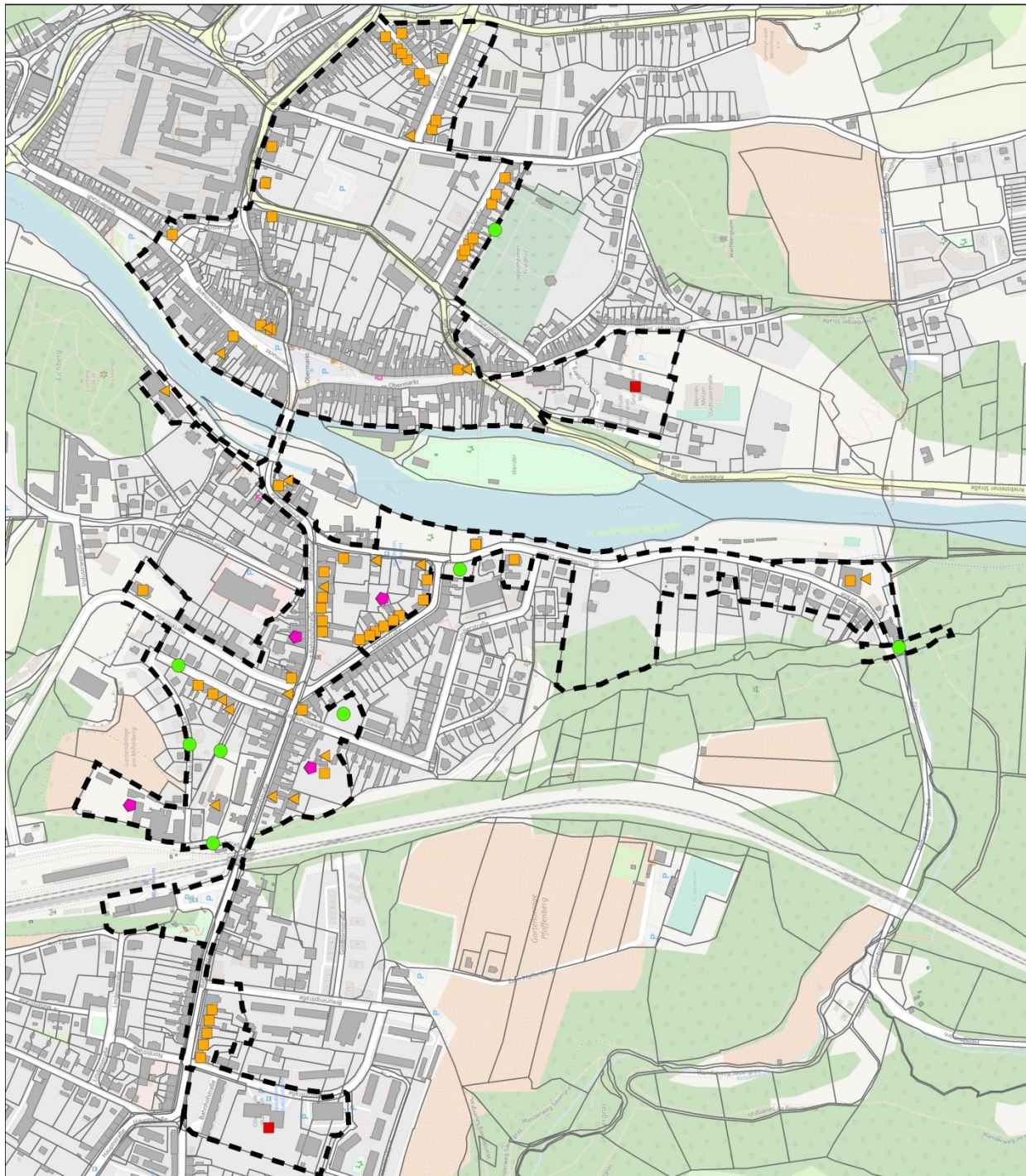
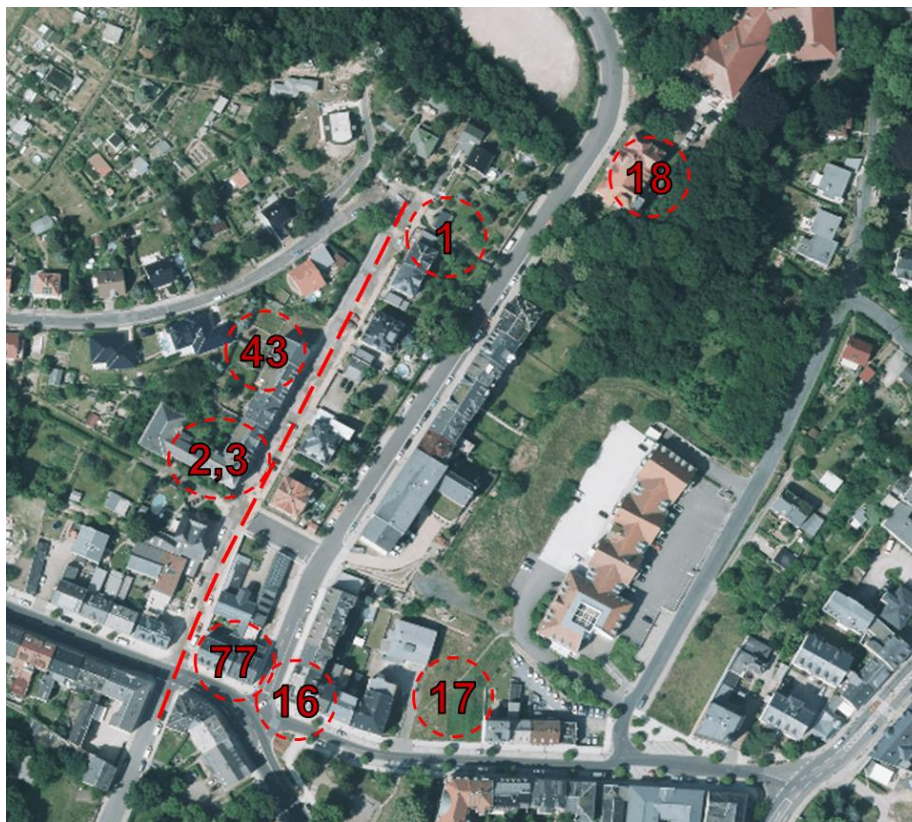


Abbildung 26: Art der Handlungsbedarfe im Untersuchungsgebiet

5.1.1 Schwerpunktraum obere Härtel- und obere Breitscheidstraße



- 1** Breitscheidstraße
 - 1. BA – Stützmauern - erledigt
 - 2. BA – grundhafter Ausbau
- 2,3,43** Breitscheidstraße 11-13, 15
 - Freilegung Grundstücke
 - Brandgiebel Nachbargebäude
 - ggf. Nachnutzungskonzeption
- 16** Härtelstraße 39
 - private Baumaßnahmen
 - ggf. energetische Sanierung
- 17** Neugestaltung innerstädtische Brachfläche
 - Gestaltung private Rückbaufläche
- 18** Villa Meineck (Pflegeheim, Tagespflege)
 - private Baumaßnahmen
 - ggf. energetische Sanierung
- 77** Bahnhofstraße 38
 - Freilegung Grundstücke
 - ggf. Brandgiebel Nachbargebäude

Abbildung 27: Maßnahmen Schwerpunktraum obere Härtel- und obere Breitscheidstraße

Der Schwerpunktraum obere Härtel- und obere Breitscheidstraße 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 für gewerbliche Zwecke errichtete Bauten. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Schwerpunkträume Luise-Romstedt- /Güterbahnhofstraße, untere Breitscheidstraße sowie das Quartier Härtel-/Bahnhof/Mittweidaer Straße.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses sind in diesem Gebiet vorrangig Maßnahmen zum Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes durch Rückbau nicht mehr marktgängiger Objekte sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch Beseitigung von Brachen und Entsiegelung sowie die ansprechende Gestaltung bisher ungenutzter Freiräume vorgesehen. Zu nennen sind insbesondere die Eckgebäude Härtelstraße 39 und Bahnhofstraße 38, die die Eingangssituation ins Quartier vom Zentrum kommend prägen. Beide Objekte befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Härtelstraße 39 hat als Einzeldenkmal eine hohe städtebauliche Bedeutung, so dass der Eigentümer bezüglich Fördermöglichkeiten und Sanierungsvarianten beraten werden soll. Das an der gegenüberliegenden Straßenecke liegende Objekt Bahnhofstraße 38 ist als nicht sanierungswürdig einzustufen, so dass es zurückgebaut und eine ansprechende Freiflächengestaltung hergerichtet werden soll. Ein weiteres wichtiges Gebäude im Straßenzug der oberen Härtelstraße ist die Villa Meineck. Die optisch ansprechende Villa ist ebenfalls

Vorrangig Maßnahmen zum Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Konsolidierung des Wohnungsmarktes durch Rückbau nicht mehr marktgängiger Objekte sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch Beseitigung von Brachen und Entsiegelung sowie die ansprechende Gestaltung bisher ungenutzter Freiräume

denkmalgeschützt, sie soll saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies ist eine Schlüsselmaßnahme bei der Schaffung altengerechter Wohn- und Betreuungsangebote in Waldheim.

Für den ehemaligen Vereinshof in der Breitscheidstraße 11 ist es in den letzten 25 Jahren aufgrund der spezifischen Gebäudesituation (Bauzustand, Baustrukturen) nicht gelungen ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Insofern ist der Rückbau des Gebäudes vorgesehen. Von dieser Maßnahme wird auch das daneben liegende Wohngebäude der Breitscheidstraße 12 tangiert, welches im Zuge dessen ebenfalls mit zurückgebaut werden soll, so dass beim Nachbargebäude mit der Hausnummer 13 der Brandgiebel zu sanieren ist. Auch eine Sanierung der Breitscheidstraße 12 ist denkbar. Bei der Breitscheidstraße 15 ist nach dem Rückbau des Objektes Nr. 16 die Sanierung der Brandwand ausstehend.

Im Rahmen der Qualifizierung des öffentlichen Raums wurde die obere Breitscheidstraße grundhaft ausgebaut und eine Stützmauer errichtet. Weiterhin ist die Gestaltung der privaten Brachfläche/Baulücke (Rückbaufläche) an der unteren Bahnhofstraße vorgesehen. Das Grundstück ist unbebaut und auch nicht eingezäunt, so dass sich hier ein Trampelpfad zur dahinterliegenden Einkaufsmöglichkeit herausgebildet hat. Perspektivisch sollte die Fläche an der Hauptverkehrsstraße aufgewertet werden. Dieses Handlungserfordernis liegt allerdings in privatem Verantwortungsbereich. Ähnlich gestaltet es sich mit den anderen Rückbauflächen im Bereich der Bahnhofstraße 38 und Breitscheidstraße 12-13, die anschließend ebenfalls hergerichtet werden müssen.

Denkmalgeschütztes Objekt der Härtelstraße 39 sanieren - Eigentümerberatung, Bahnhofstraße 38 nicht mehr marktgängig - zurückbauen, denkmalgeschützte Villa Meineck in Konzeption für Schaffung altengerechter Wohn- und Betreuungsangebote integrieren und sanieren. Für Vereinshof konnte kein tragfähiges Nutzungskonzept entwickelt werden – Rückbau mitsamt Nachbargebäude. Gestaltung private Rückbaufläche Bahnhofstraße



Abbildung 28: Härtelstraße 25 & 39



Abbildung 29: Breitscheidstraße 11 & 12



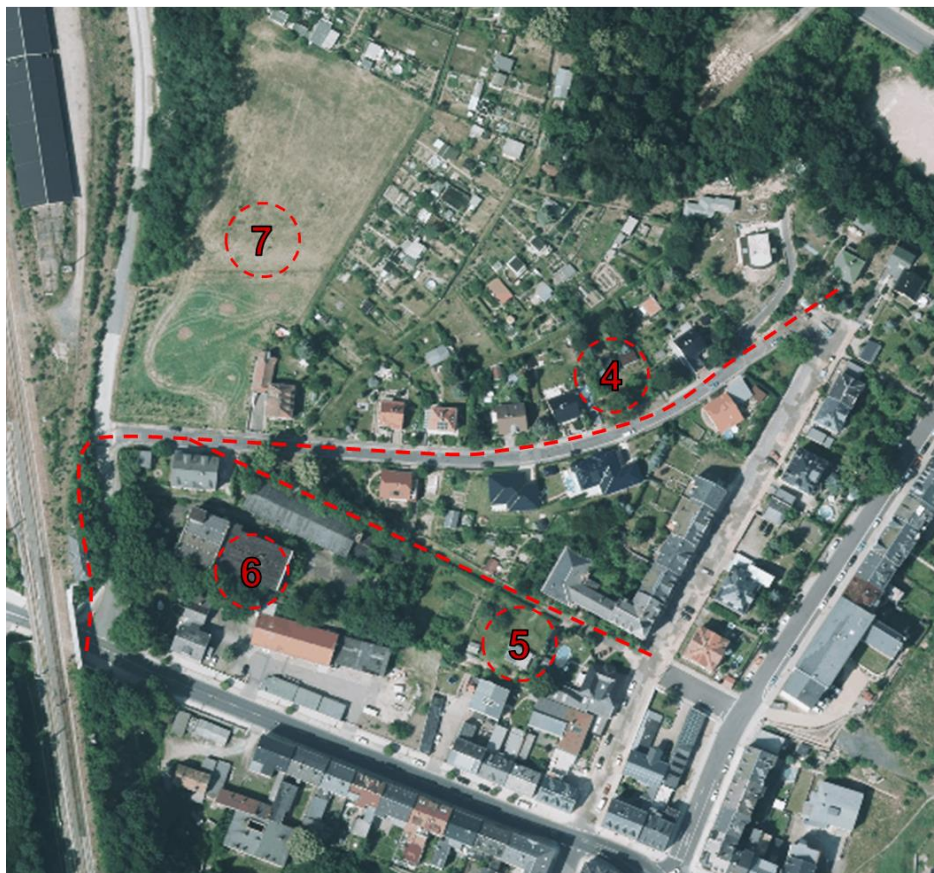
Abbildung 30: Brachfläche Bahnhofstraße



5 Umsetzungsstrategie

52

5.1.2 Schwerpunktraum Luise-Romstedt- /Güterbahnhofstraße



4 Luise-Romstedt-Straße, Güterbahnhofstraße

- grundhafter Ausbau



5 Neugestaltung Wege- verbindung

- Befestigung und
Beleuchtung



6 Güterbahnhofstraße 1

- Freilegung Grundstück
- Neuordnung



7 Nachnutzungskonzeption ehem. Sitzmöbelwerk

- Erstellung Bebauungsplan
- Neuordnung
- Vermarktung



Abbildung 31: Maßnahmen Schwerpunktraum Luise-Romstedt-Straße/ Güterbahnhofstraße

Im Bereich nördlich der Güterbahnhofstraße lag ein innerstädtisches Gewerbegebiet aus der Gründerzeit, dessen einzelne Objekte jedoch seit Jahren leer standen. Dadurch wurde die Wohnqualität des angrenzenden Einfamilienhausgebietes an der Luise-Romstedt-Straße negativ beeinflusst. Die Stadt Waldheim hat zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes das ehemalige Sitzmöbelwerk erworben und abgerissen. Die weitere 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 sollen. Ein B-Plan soll die Neuordnung des Areals für die Einfamilienhausbebauung vorbereiten. Weiterhin ist der Ausbau der Luise-Romstedt-Straße und fortführenden Güterbahnhofstraße vorgesehen. Die Maßnahmen zur Änderung der Erschließungsanlagen sollten auf die Funktion der Straßen (reine Anliegerstraßen) abgestimmt werden. Denkbar sind daher verkehrsberuhigende Maßnahmen – die konkrete Gestaltung ist noch abzustimmen.

Rückbau Brache um
ehemaliges Sitzmö-
belwerk erfolgt,
Neuordnung zu
Einfamilienhaus-
standort läuft, an-
schließend Vermark-
tung, Ausbau Luise-
Romstedt-Straße
und westliche Gü-
terbahnhofstraße

Auf dem gegenüberliegenden Gelände des Gewerbehofes in der Güterbahnhofstraße 1 befinden sich neben einem villenartigen Gebäude, das für Wohn- und Gewerbebezüge genutzt wurde, ein historisches Industriegebäude in typischer Ziegelbauweise und einige Nebengebäude. Die bauliche Dichte und der Zustand der Objekte lässt eine weitere Verwertung des Geländes nicht erwarten. Insofern stellt der Rückbau dieser ungenutzten Gebäude eine Voraussetzung für die Entwicklung einer tragfähigen Nutzungskonzeption für den Innenbereich des Quartiers dar. Die prägende Einfamilienhausbebauung wird vo-

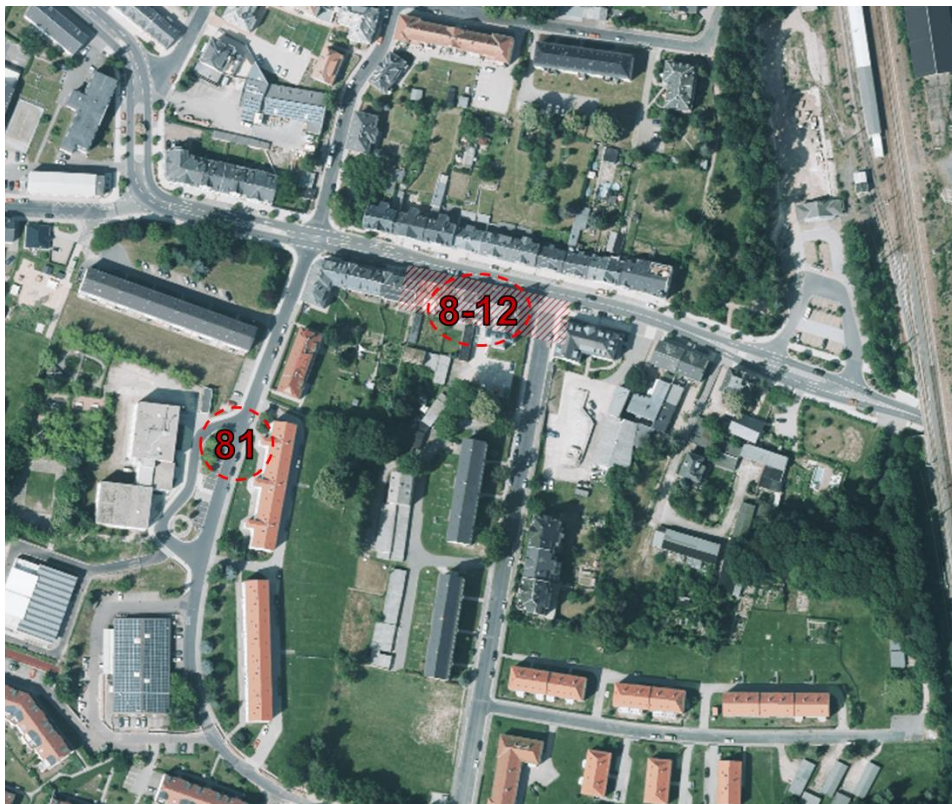
Gewerbehof in Gü-
terbahnhofstraße 1
ohne Nutzungskon-
zeption, Rückbau
und ggf. weitere
Einfamilienhausbe-
bauung, Einordnung
Wegeverbindung

raussichtlich auch in diesem Teilbereich fortgeführt. Die innere Erschließung des Areals soll über den Ausbau des derzeit unbefestigten Verbindungsweges von der oberen Breitscheid- zur Luise-Romstedt-Straße erfolgen.



Abbildung 32: Güterbahnhofstraße 1 und Luise-Romstedt-Straße

5.1.3 Schwerpunktraum obere Bahnhofstraße, Oberschule



8-12 Unterstützung privater Inst./Mod.-Maßnahmen

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung



81 Oberschule

- Anbau



Abbildung 33: Maßnahmen Schwerpunkt obere Bahnhofstraße, Oberschule

Die obere Bahnhofstraße stellt den unmittelbaren Eingangsbereich aus Richtung Hartha kommend zum urbanen Zentrum von Waldheim dar. Neben den typisch geschlossenen Straßenfronten der Gründerzeit gibt es auch einzelne Gewerbeobjekte, die jedoch im Regelfall von Vorderhäusern zur Straße hin abgeschlossen werden. Für die Häuserzeile Bahnhofstraße 61 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. Die stadtbildprägende Raumkante ist daher in diesem Bereich unbedingt zu erhalten. Ggf. können die Sanierungsvorhaben unter energetischen Aspekten vorangebracht werden.

Eingangsbereich von Hartha kommend → Straßenkante erhalten, Blockbebauung sanieren, wenn möglich energetische Ertüchtigung



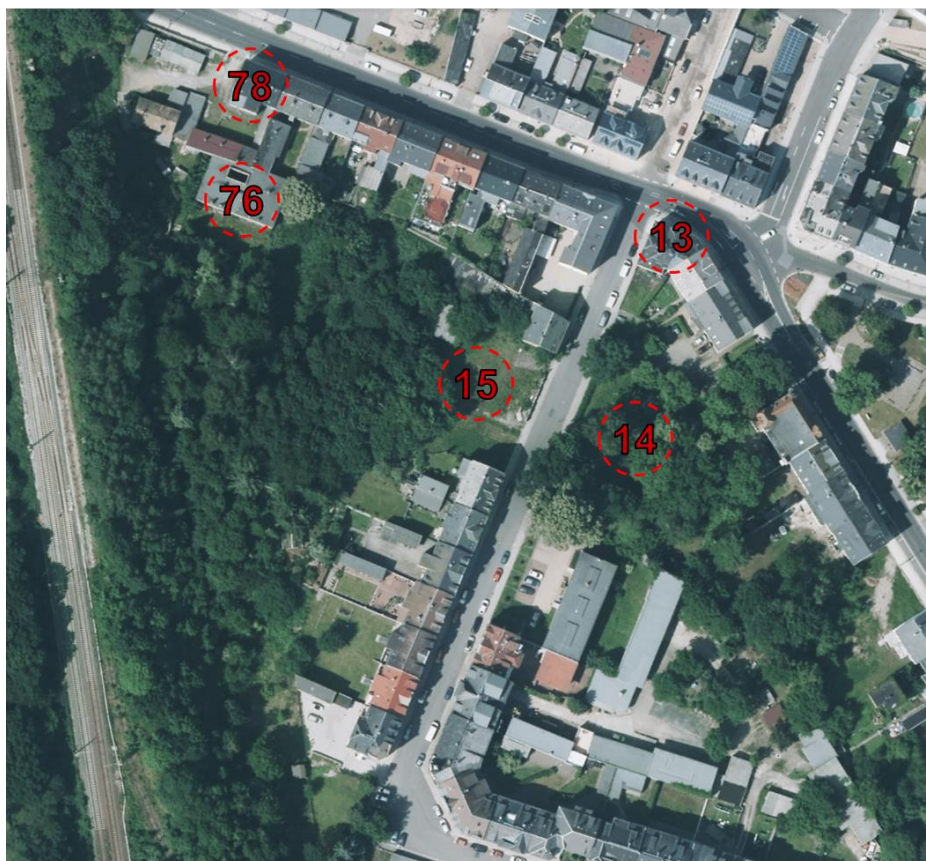
In der Pestalozzistraße gibt es die in Waldheim nur vereinzelt vorzufindende Zeilenbebauung aus den 1970er Jahren. Gegenüber dreier Wohnblöcke befindet sich die dreizügige Waldheimer Oberschule. Dort ist dringend ein funktionaler und schulfachlicher Anbau an das vorhandene Gebäude erforderlich. Die Schule verfügt über 16 Klassenzimmer, erforderlich sind allerdings 18. Bereits vor drei Jahren musste aufgrund gestiegener Schülerzahlen ein zusätzliches Klassenzimmer geschaffen werden, dafür wurden der Arzttraum und ein Kurszimmer zusammengelegt. Im Schuljahr 2018/2019 musste erneut ein Fachkabinett zum Klassenzimmer umfunktioniert werden, allerdings fehlen dadurch inzwischen auch die Funktionsräume. Die Oberschule zeichnet sich durch das Vorhandensein einer DAZ-Klasse aus. Aufgrund der gestiegenen Schülerzahlen mit Integrationshintergrund, auch aus dem weiteren Umkreis, ist eine DAZ-Klasse allerdings nicht mehr ausreichend. Doch auch dafür fehlen Räumlichkeiten. Mit dem Anbau sollen die fehlenden Klassenzimmer ergänzt, weitere für DAZ-Klassen hergestellt sowie Vorbereitungs- und Beratungsräume geschaffen werden, welche derzeit ebenfalls nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Anbau an Oberschule für Aufstockung derzeit fehlender Klassenzimmer, Räume für weitere DAZ-Klassen (überregionales Einzugsgebiet), Vorbereitungs- und Beratungsräume und Fachkabinette

Im Schwerpunktraum liegt außerdem der Bahnhof Waldheim. Die Situation des Bahnhofvorplatzes wurde durch Umgestaltung als Busbahnhof und Parkplatz deutlich aufgewertet. Weiterhin wurde das seit Jahren ungenutzte und ruinöse Bahnhofsgebäude im rückwärtigen Bereich zurückgebaut und nur das denkmalgeschützte Portal erhalten. Im Zuge dessen wurde ein separater Zugang zu den Bahnsteigen hergerichtet.

Aufwertung Bahnhofsumfeld erfolgt

5.1.4 Schwerpunktraum untere Breitscheid- & mittlere Bahnhofstraße



13 Breitscheidstraße 26 (ehem. Café Weber)
- private Baumaßnahme abgeschlossen, Flüchtlingswohnen



14 Mehrgenerationenpark
- Gestaltung Spielplatz mit Park



15 Entwicklung Brachfläche
- Freilegung Grundstück erledigt
- Neuordnung, Vermarktung erledigt
- Erweiterungsneubau Pflegeheim

76,78 Bahnhofstraße 37, 39
- Freilegung Grundstück
- Entsiegelung Innenhof
- ggf. Brandgiebel Nachbargebäude



Abbildung 34: Maßnahmen Schwerpunktraum untere Breitscheid- & mittlere Bahnhofstraße



5 Umsetzungsstrategie

55

Der Bereich der unteren Breitscheidstraße weist innerhalb des Untersuchungsgebietes keine geschlossenen Blockkanten auf. Die Blockrandbebauung wird im nördlichen Bereich auf der Ostseite des Straßenzuges von einer größeren Freifläche mit Spielplatz unterbrochen und auf der Westseite von einer Brachfläche, die durch privates Engagement bereits beräumt wurde.

Geschlossene Blockkanten durch Rückbau und Spielplatz aufgehoben

Ein besonderes Handlungserfordernis zeigte über Jahre das Eckgebäude Breitscheidstraße 26 (ehemaliges Café Weber), das die Eingangssituation ins Quartier von der Bahnhofstraße aus prägt und gleichzeitig die räumliche Kante zur unteren Härtelstraße bildet. Das Kulturdenkmal ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu erhalten. Das Objekt stand bis 2016 leer und befand sich in einem schlechten baulichen Zustand. In den beiden darauffolgenden Jahren wurde es mit Unterstützung der Richtlinie Flüchtlingswohnen saniert und dient nun erneut als Wohngebäude (Ersatzsanierung mit einer vorgegebenen Belegungsbindung für Asylbewerber mit Aufenthaltsstatus in anderem Objekt).

Denkmalgeschütztes Eckgebäude Breitscheidstraße 26 via RL Flüchtlingswohnen saniert

Südlich davon befindet sich ein großer, in die Jahre gekommener Spielplatz. Der Platz hat einen parkähnlichen Charakter, ist mit Bäumen bewachsen, vereinzelt finden sich veraltete Spielgeräte, die dringend erneuert werden müssen. Die Weitläufigkeit des Areals bietet vielfältige Möglichkeiten. So soll ein Park entstehen, der verschiedenen Altersklassen Aufenthaltsqualitäten bietet und zum generationenübergreifenden Verweilen einlädt. Neben neuen und modernen Spielgeräten, die auch sportliche Anreize für ältere Bevölkerungsteile bieten, sind attraktive Wegeverbindungen mit Sitzmöglichkeiten einzuordnen.

Park mit generationenübergreifenden Angeboten

Auf der dem Spielplatz gegenüberliegenden Fläche standen bis 2016/2017 noch einige ruinöse Nebengebäude, die durch privates Engagement bereits abgerissen wurden. Das Allo-Pflegeheim von der nördlichen Härtelstraße benötigt dringend mehr Kapazitäten und die hiesige Brachfläche bietet Platz für einen Erweiterungsneubau. Folglich entsteht hier ein Objekt mit über 100 Betten. Dieses Vorhaben wird von einem privaten Investor vorangetrieben und umgesetzt. Mit der gegenüberliegenden Parkanlage entsteht damit ein neues Quartier mit attraktiven Angeboten für ältere Bewohner.

Auf Brache gegenüber Spielplatz Erweiterungsneubau Allo-Pflegeheim mit über 100 Betten (Privatinvestor)

Im Bereich der mittleren Bahnhofstraße gibt es in räumlicher Nähe zum Bahnhof bzw. zu den Bahnschienen zwei weitere Rückbaubedarfe (Bahnhofstraße 37, 39), die einerseits ein leerstehendes Wohnhaus am Ende der Blockrandbebauung und andererseits ein einst gewerblich genutztes Hintergebäude betreffen, das keine Nutzung mehr aufweist. Durch die Entsiegelung und niedrigschwellige Gestaltung der Hinterhöfe kann eine Aufwertung der Wohnhöfe erreicht werden.

Rückbau in Bahnhofstraße in Nähe Bahngleise, Entsiegelung



5 Umsetzungsstrategie

56

5.1.5 Schwerpunktraum Quartier Härtelstraße, untere Bahnhofstraße, nördliche Mittweidaer Straße



- 22** Ehemaliges Postgebäude
 - private Baumaßnahmen
 - ggf. energetische Sanierung
- 23, 25b-28** Bahnhofstraße 11, 15, 17, 19
 - private Baumaßnahmen
 - Brandgiebel
 - ggf. energetische Sanierung
- 24, 25a** Bahnhofstraße 11a (ehem. Kino) & 13
 - Freilegung/Abbruch
 - ggf. Grunderwerb
 - ggf. Zwischennutzung
 - ggf. energetische Sanierung
- 29-32, 57-60** Härtelstraße 40-46
 - private Baumaßnahmen
 - Brandgiebel
 - ggf. energetische Sanierung
 - Ggf. Abbruch
- 33** Neuordnung Innenbereich
 - Nachnutzungskonzept (Quartiersstudie erstellt)
 - Bodenordnung/B-Plan, Zwischen-erwerb, Rückbau, Gestaltung,
- 34-35** Mittweidaer Straße 25, 27
 - Rückbau

Abbildung 35: Maßnahmen Schwerpunktraum Quartier Härtelstraße, untere Bahnhofstraße, nördliche Mittweidaer Straße

Das Quartier Härtelstraße/untere Bahnhofstraße/nördliche Mittweidaer Straße stellt den unmittelbaren Zugang zur Altstadt von Waldheim dar, wodurch es eine besondere städtebauliche Bedeutung erlangt. Das Gebiet 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, v.a. entlang der Bahnhofstraße, stehen auch das historische Postgebäude (vergleichbar guter Bauzustand) und das ehemalige Kino leer. Des Weiteren sind komplett leerstehende und unsanierte Wohngebäude vorzufinden. Insgesamt begründet der äußerst hohe Leerstand und die desolote Bausubstanz des Quartiers mit räumlichem Bezug zum historischen Stadtzentrum einen hohen städtebaulichen Missstand, der zwingend behoben werden muss. Deshalb wurde im Jahr 2016 eine Quartiersstudie zur Umgestaltung erstellt, die das komplette Karree umschließt und eine nachhaltige Aufwertung und Gestaltung des Quartiers umfasst, die möglichst eine Revitalisierung mit sich bringt²⁹.

Die eruierten Stadtumbaumaßnahmen umfassen das komplette Quartier, das von den genannten Straßenzügen begrenzt wird. Die bestehenden Problemlagen sollen vor allem durch Aktivierung privater Investitionen sowie einiger Rückbaumaßnahmen behoben werden. Vorgesehen sind unter anderem der Abbruch zweier ehemaliger Wohngebäude entlang der Mittweidaer Straße

Quartier Härtel-/ Bahnhof-/ Mittweidaer Straße aufgrund Nähe zu historischer Altstadt besonders bedeutsam: viel Leerstand, Vielzahl unsanierter Objekte, leerstehende Ladenzonen und Funktionsgebäude (Kino, Post) → Erarbeitung Quartiersstudie mit Nachnutzungskonzeption

Aktivierung privater Investitionen, punktuelle Rückbaumaßnahmen, Gestaltung Innenhof/ rückwärtige Erschließung

²⁹ Steinbacher Consult (2016): Studie Umgestaltung Quartierbebauung Bahnhof-, Mittweidaer- und Härtelstraße, Vorplanung



5 Umsetzungsstrategie

mitsamt Nebengebäude und der Rückbau des ehemaligen Kinos mitsamt Nachbarobjekt (dreigeschossiges Geschäftsgebäude) in der Bahnhofstraße 11a und 13. Nach dessen Rückbau kann an dieser Stelle die Gebäudereihe mit einem zweigeschossigen Neubau geschlossen werden. Entlang der Mittweidaer Straße besteht auf den Rückbauflächen das Potential zur Ausweisung von Eigenheimstandorten für den Bau von Stadtvillen oder Reihen- und Doppelhäusern in verkehrsgünstiger Lage mit Blick auf den Brückenmühlenpark und die dahinterliegende Zschopau. Bei einer Grundstücksfläche von 800-850 m² könnten hier 3 Grundstücke entstehen.



Abbildung 36: ehemaliges Kino (Bahnhofstr. 11a), ehemalige Post (Mittweidaer Str. 28)



Abbildung 37: Mittweidaer Straße 25 & 27 und Ecke zur Härtelstraße

Das einstige Postgebäude ist denkmalgeschützt und aufgrund seiner Größe und Bauart besonders stadtbildprägend. Das Objekt steht größtenteils leer. Durch die fehlende Nutzung wird die Bausubstanz zunehmend beansprucht. Denkbar wäre eine Umnutzung und Sanierung des Gebäudes für die Realisierung von Betreuungsangeboten für Kinder und/oder Senioren.

Der Hofbereich des Quartiers ist größtenteils entkernt und bietet ausreichend Gestaltungspotential für die umgebende Bebauung. Einige Nebengebäude und Schuppen im Blockinnenbereich beeinträchtigen das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität allerdings. Auch hier sollen Möglichkeiten des Rückbaus, inklusive eventuell notwendigem Zwischenerwerb, geprüft werden. An verschiedenen Stellen sind Hofeinfahrten einzuordnen und so die Objekte rückwärtig zu erschließen.

Mit Blick auf eine attraktive Innenhofgestaltung, die einerseits Parkraummöglichkeiten schafft, aber auch Aspekte der Klimaanpassung und Freiflächenaufwertung berücksichtigt, sind die entstehenden Freiflächen umzugestalten. Die derzeitige Stellplatzverfügbarkeit genügt sowohl für die Anwohner als auch die angrenzenden Dienstleistungseinrichtungen nicht, so dass ergänzende Parkmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich zu schaffen sind. Baum- und Strauchpflanzungen sollten in größerem Umfang integriert werden, um das Stadtbild zu bereichern – denkbar ist auch die Sicherung der städtebaulichen Raumkanten durch entsprechende Bepflanzungen. Durch diese aufwertenden Maßnahmen sollen private Instandsetzungs- und Modernisierungs-

Postgebäude sanieren und neues Nutzungskonzept entwickeln, altes Kino mitsamt Nachbarobjekt zurückbauen und Gebäudezeile mit Neubau schließen, desolate Wohnhäuser in Mittweidaer Straße abreißen und Eigenheimstandorte in attraktiver Lage schaffen → durch Neubauaktivitäten und Aufwertung Innenhof (Einordnung Stellplätze und Begrünung) private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ankurbeln



5 Umsetzungsstrategie

58

maßnahmen der angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser in der Bahnhof- und Härtelstraße angekurbelt werden. Ein attraktiver Innenhof befürwortet auch den Anbau von Balkonen, so dass der umliegende Wohnraum gestärkt werden kann. Die Eigentümer der Gebäude sollen aktiv zu möglichen Maßnahmen der Instandsetzung und Sanierung beraten und bei Bedarf mit Fördermitteln unterstützt werden. Die vorhandenen Anknüpfungspunkte zur Schaffung seniorengerechter Wohnangebote (Ärztelhaus, Apotheke, Wohnprojekte in der Härtelstraße und Bahnhofstraße 21, umgestalteter Denkmalplatz als Kommunikationsraum mit Aufenthaltsqualität, Nähe Nahversorgungseinrichtungen, Altstadtnähe) sollten dabei weiterentwickelt werden.



Abbildung 38: Bahnhofstraße 13 - 19



Abbildung 39: Innenbereich des Quartiers

5.1.6 Schwerpunktraum mittlere Mittweidaer Straße

Im Bereich der mittleren Mittweidaer Straße lockern sich die Bebauungsstrukturen etwas auf. 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 bewertet werden.

Das Entwicklungsziel für diesen Bereich ist die Stabilisierung der Wohnfunktion. Hierfür sollen vorrangig die bestehenden historischen Gebäude erhalten und durch Sanierung wieder marktfähig gemacht werden. Zu nennen ist vor allem die Mittweidaer Straße 4. Die architektonisch anspruchsvolle Villa ist ein Einzeldenkmal und in einem sehr schlechten Bauzustand. Der Eigentümer ist hinsichtlich Sanierungsvarianten zu beraten oder ggf. bei der Vermarktung zu Sanierungszwecken zu unterstützen. Auch für das Objekt Mittweidaer Straße 22 sind entsprechende Sanierungs- und Vermarktungsoptionen zu prüfen. Jedoch ist bei letztgenanntem Gebäude, welches als 4-geschossiges Objekt in schlichter Bauweise etwas nachrangiger hinsichtlich baukultureller Bedeutung eingeordnet wird, durchaus auch der Rückbau eine Variante der Weiterentwicklung des Standortes.

In Mittweidaer Straßen lockert sich Bebauung nach Süden hin auf, attraktive Lage mit Nähe zur Zschopau und Wald - Stabilisierung der Wohnfunktion in prägenden Villen, Sanierung hochwertiger Strukturen, Rückbau nicht mehr marktgängiger Objekte (städtebauliche Abwägung). Freiflächengestaltung im Kreuzungsbereich Mittweidaer-/ Härtelstraße

5 Umsetzungsstrategie

An der Ecke Mittweidaer Straße/Härtelstraße ist zudem die derzeit ungeordnete Freifläche vor der Rückbaufläche der Härtelstraße 1 herzurichten. Die Grünfläche kann an dieser Stelle den Übergang zur aufgelockerten Bebauung nach Süden hin darstellen. Derzeit weist die Fläche allerdings weder einen funktionalen noch gestalterischen Mehrwert auf. Daher ist eine Qualifizierung als Grünanlage mit Bepflanzungsstrukturen, einer Wegeverbindung und Sitzgelegenheiten mit Blick auf das gegenüberliegende Zschopau-Ufer beabsichtigt.



36 Mittweidaer Straße 4

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung



37 Mittweidaer Straße 22

- priv. Baumaßnahme
- ggf. Grunderwerb
- ggf. Freilegung
- ggf. Neuordnung und Vermarktung



46 Platzgestaltung

- Freiraumgestaltung Ecke Härtel-/Mittweidaer Straße

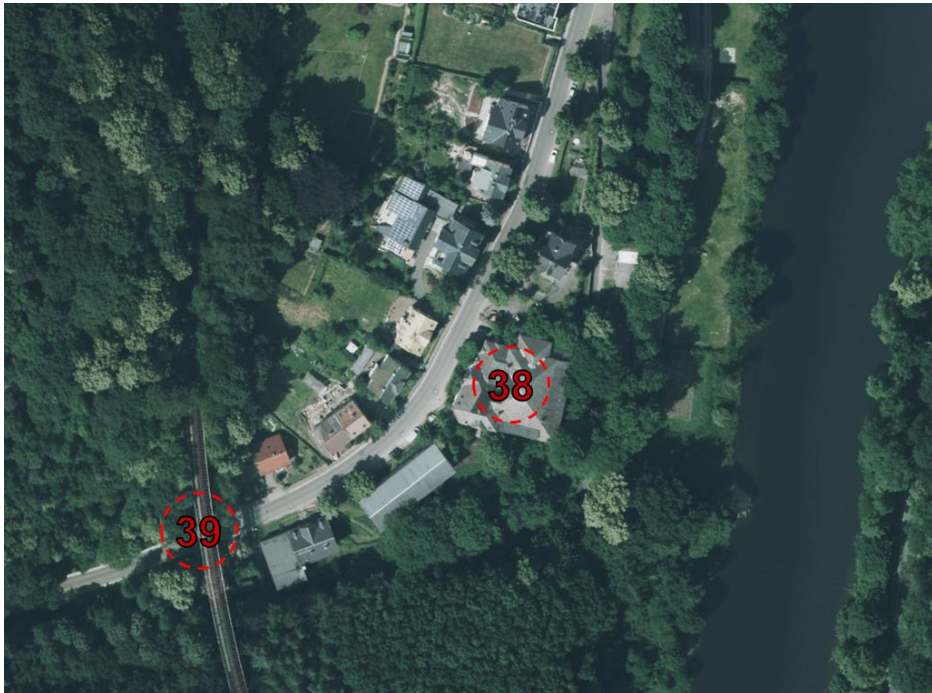
Abbildung 40: Maßnahmen Schwerpunktraum mittlere Mittweidaer Straße



Abbildung 41: denkmalgeschützte Villa in der Mittweidaer Straße 4



5.1.7 Schwerpunktraum südliche Mittweidaer Straße



38

Lindenhof

- Abbruch Hintergebäude
- Sanierung Hauptgebäude



39

Viadukt, Eisenbahnbrücke der Kleinbahn

- Sanierung und Wieder-Inbetriebnahme



Abbildung 42: Maßnahmen Schwerpunktraum südliche Mittweidaer Straße

Der südliche Ausläufer des Untersuchungsgebietes bildet den Übergang zum Umland und ist damit gleichzeitig das Eingangstor in die Stadt von Süden kommend. Zwei Missstände prägen allerdings das Erscheinungsbild.

Der Lindenhof (Mittweidaer Straße 5a), war eine alte Gaststätte mit Tanzsaal und dahinterliegendem Bettenhaus. Das Gasthaus in offener Bebauung im Jugendstil-Charakter ist orts- und baugeschichtlich von Bedeutung und denkmalgeschützt. Der Eigentümer ist hinsichtlich Sanierungsvarianten und Nutzungsmöglichkeiten zu beraten und ggf. zu unterstützen. Das Grundstück ist sehr groß und durch mehrere Stützmauern eher unrentabel. Ein geeignetes Nachnutzungskonzept besteht noch nicht. Das zurückgestellte Bettenhaus soll voraussichtlich zurückgebaut werden, das straßenzugewandte Vorderhaus soll möglichst erhalten, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Naturraum um Waldheim bedingt das Vorhandensein mehrerer Eisenbahnviadukte zur Überwindung der Täler. Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes bildet die 171 Meter lange Stahlgitterkonstruktionsbrücke mit gekrümmter Achse, die auch als Denkmal/Kulturerbe eingestuft wurde. Die Brücke wurde im Jahr 2003 vom Kleinbahnverein Waldheim-Kriebstein e.V. samt der Strecke vom Bahnhof Waldheim bis zur Ortsgrenze Kriebethal erworben und zur Schmalspurbahn umgebaut. Die gesamte Brückenkonstruktion ist allerdings extrem marode und baufällig, da seit der Stilllegung 1996 jedwede Unterhaltung und Instandsetzung der Anlage ausblieb. Bei einer Untersuchung der TU Dresden wurde die Bauzustandsnote 4 vergeben, so dass die Brücke für den Bahnbetrieb gesperrt wurde. Perspektivisch soll hier die Kleinbahn zur touristischen Nutzung und regionalen Vermarktung verkehren. Für die Wiederinbetriebnahme sind der Korrosionsschutz, Querschnittsaus-besserungen sowie die punktuelle Erneuerung der Stahlprofile erforderlich. Die Nutzung durch den Verein „Waldheimer Eisenbahnfreunde“ mittels Schmalspurbahn ist statisch unproblematisch, für den Güterverkehr ist keine Nutzung mehr denkbar.

Südlicher Ausläufer im Übergang zum Umland bzw. südlicher Stadtzugang

Denkmalgeschützter Lindenhof: alte Gaststätte mit Tanzsaal sanieren, dahinterliegenden Bettenhaus zurückbauen

Denkmalgeschützte Stahlgitterkonstruktionsbrücke (171 m) mit gekrümmter Achse (Schmalspurbahnstrecke) aktuell gesperrt, da äußerst schlechter Zustand, für Nutzung mit Schmalspurbahn herrichten und Strecke wieder in Betrieb nehmen (reine touristische bzw. Freizeit-Nutzung durch Hobbyverein)

5.1.8 Schwerpunktraum westliches Zschopau-Ufer



19 Abbruch Spindelfabrik

- Freilegung des Grundstückes via Landesbrachenprogramm erledigt



20-21 Unterstützung privater Inst./Mod.-Maßnahmen

- Rückbau Nebengebäude
- Sanierung & Aufwertung Vordergebäude
- Sanierung Brandgiebel Nachbargebäude
- ggf. energetische Sanierung



Abbildung 43: Maßnahmen Schwerpunktraum westliches Zschopau-Ufer

Der Schwerpunktraum westliches Zschopau-Ufer hat durch seine unmittelbare Nähe zum historischen Stadtzentrum Waldheim an der gegenüberliegenden Uferseite eine hohe städtebauliche Bedeutung. Daher leistet eine Aufwertung dieses Bereiches auch indirekt zur Aufwertung der Altstadt bei. Beide Gebiete sind durch eine Brücke miteinander verbunden.

Westliches Zschopau-Ufer mit direktem räumlichem Bezug zum historischen Zentrum mit Markt

Vom Waldheimer Markt kommend passiert man die Zschopaubrücke ins Untersuchungsgebiet. Auffällig ist der Blick auf das verfallene Hintergebäude sowie das unsanierte Eckgebäude der beginnenden Bahnhofstraße 1. Der Eigentümer soll beim Rückbau des ungenutzte Hintergebäudes und der Sanierung des straßenbegleitenden Vordergebäudes finanziell unterstützt werden. Im Zuge dessen ist der Umgang mit dem nachträglich ergänzten Anbau zu klären.

Entkernung Hinterhof Bahnhofstr. 1 und Sanierung Vordergebäude

Die ehemalige Spindelfabrik stellte über Jahre einen Schandfleck im Waldheimer Zentrum dar. Das Objekt stand seit der Wende leer, der Bauzustand war extrem ruinös. Aufgrund der damaligen Eigentümerstruktur, die weder einen Verkauf noch eine Handlungsinitiative in Aussicht stellte, hatte die Stadt über Jahre keinen Handlungsspielraum zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes. Letztlich konnte die Stadt das Objekt im Jahr 2017 erwerben und Anfang des Jahres 2018 mit Unterstützung des Landesbrachenprogramms zurückbauen. Nach einer Stabilisierung des angrenzenden Waldhanges wurde die Fläche begrünt. Eine Wiederbebauung ist zunächst nicht vorgesehen.

Abriß der ehemaligen Spindelfabrik erfolgt



5 Umsetzungsstrategie

62

5.1.9 Schwerpunktraum Altstadt

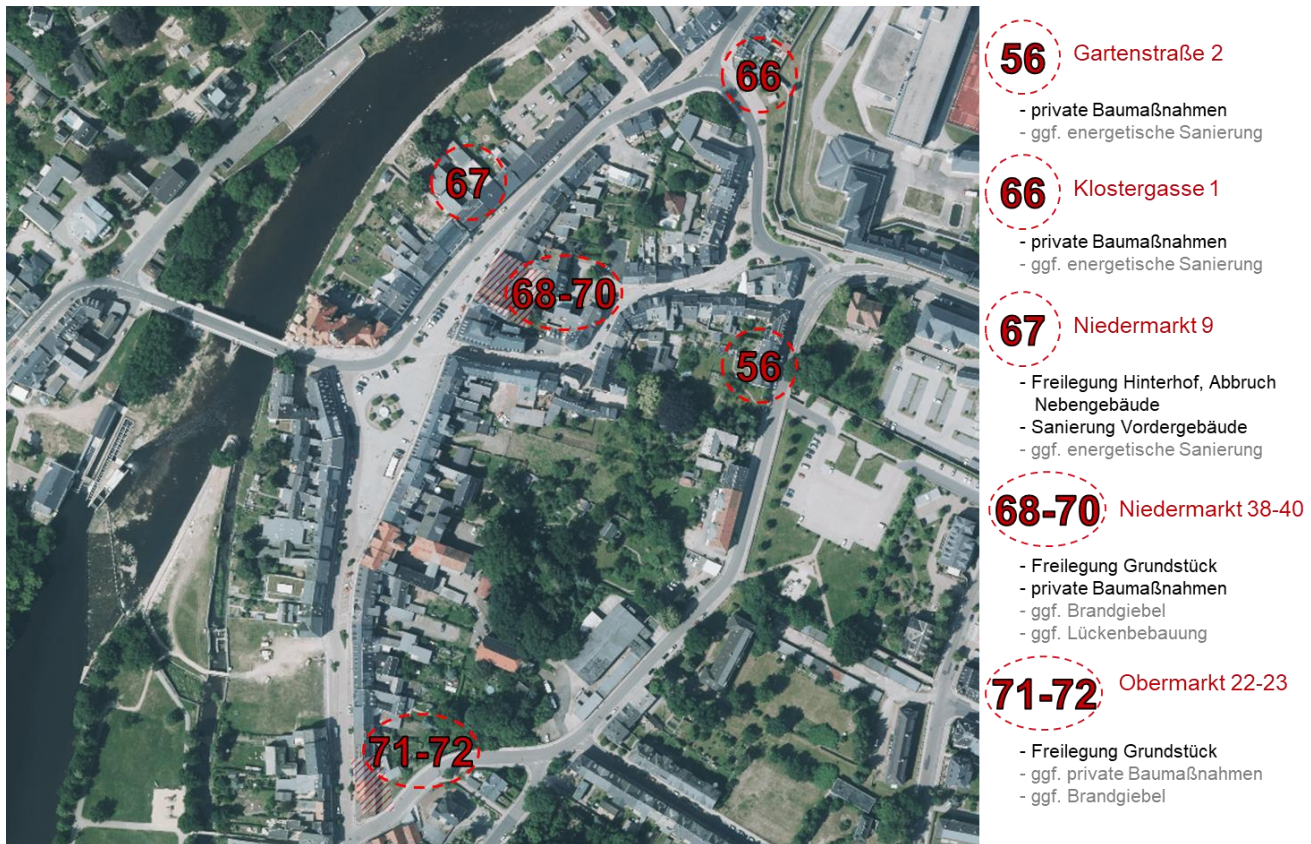


Abbildung 44: Maßnahmen Schwerpunktraum Altstadt

Der Schwerpunktraum Altstadt umfasst das noch bestehende, aber inzwischen ausfinanzierte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“. Zur Erhaltung des besonderen Städtebaurechtes soll das förmlich festgelegte Gebiet noch ein paar Jahre aufrechterhalten werden. Im Gebiet liegt unter anderem das Waldheimer Rathaus, dessen brandschutztechnische Ertüchtigung Anfang/Mitte des Jahres 2018 aus Einnahmen der vorzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge finanziert wurde.

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ im Altstadtbereich – Aufrechterhaltung für besonderes Städtebaurecht

Im Bereich des Ober- und Niedermarktes sind noch einige private Ordnungs- sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen, die das Erscheinungsbild des historischen Zentrums aktuell beeinträchtigen. Das Areal um den Waldheimer Markt ist für die städtische Strahlwirkung und das Image von besonderer Bedeutung. Die Erschließungsanlagen um den öffentlichen Marktbereich wurden bereits mit Unterstützung der Städtebauförderung hergerichtet, viele private und auch kommunale Sanierungsvorhaben konnten im Rahmen der Stadtsanierung initiiert werden. Innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung befinden sich allerdings noch Einzelobjekte, die weder hinsichtlich Erscheinungsbild/Sanierungszustand noch Nutzung/Leerstand dem Standort am Markt gerecht werden. Daher sind eine aktivierende Eigentümerberatung hinsichtlich Sanierungs- und Vermarktungsvarianten unbedingt weiter voranzubringen und punktuelle Rückbauvorhaben zu unterstützen, damit das Areal langfristig stabilisiert und einer Gestaltung und Nutzung als urbanes Zentrum entspricht.

Private Ordnungs- sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen um den Markt besonders bedeutsam. Aktivierende Eigentümerberatung, Vermarktung, finanzielle Unterstützung - langfristige Stabilisierung des urbanen Zentrums

Das Wohnhaus mit einer Gaststätte im Erdgeschoss am Niedermarkt 9 ist ein baugeschichtlich wertvolles Gründerzeitobjekt mit Denkmalschutzstatus. Die



5 Umsetzungsstrategie

Lage am Niedermarkt neben dem Stadt- und Museumshaus begründet den stadt- und straßenbildprägenden Charakter. Das Objekt innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung soll saniert und die vorhandene Wohn- und Gaststättennutzung fortgeführt werden. Der rückwärtige Bereich ist zu entsiegeln und so das private Wohnumfeld mit direktem Bezug zur Zschopau aufzuwerten.

Das Objekt am Niedermarkt 39 ist ein Wohnhaus in geschlossener Bebauung in städtebaulicher bedeutsamer Marktlage, welches aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung ebenfalls denkmalgeschützt ist. Das Gebäude steht seit Jahren leer. Sowohl die Bausubstanz als auch der Gebäudezuschnitt entsprechen allerdings nicht den aktuellen Anforderungen, so dass auch perspektivisch keine Nutzung bzw. keine Sanierungsabsichten zu erwarten sind. Daher ist das Objekt mitsamt Nebengebäuden vom Markt zu nehmen. An dieser Stelle ist die städtebauliche Raumkante durch eine Lückenbebauung wieder herzustellen und entsprechend umliegender Baustruktur einzugliedern.

Das einstige Wohnhaus am Obermarkt 23 befand sich ursprünglich in der geschlossenen Blockrandbebauung um den Marktbereich, ist durch den Abriss des Eckgebäudes aber nun inzwischen selbst zum Eckgebäude geworden. Folglich bildet das Objekt die Eingangssituation zum Obermarkt, so dass es durch die besonders markante Lage eine hohe städtebauliche Bedeutung aufweist und ebenfalls denkmalgeschützt ist. Die Originalsubstanz von 1830 ist nahezu noch vollständig vorhanden. Allerdings steht das Objekt seit Jahren leer und die Bausubstanz ist aufgrund vieler Jahre ohne Unterhaltung und Instandsetzung stark beansprucht. Sofern hier weiterhin keine Aktivierung des Eigentümers bzw. eine Vermarktung zu Sanierungszwecken erreicht werden kann, ist das Objekt mitsamt Nebengebäuden abzureißen und die Rückbaufläche in die Gestaltung des Obermarktes einzubeziehen.

Denkmalgeschütztes Wohnhaus mit einer Laden-Erdgeschosszone am Niedermarkt 9 sanieren, rückwärtigen Bereich entkernen.
Denkmalgeschützte Wohnhäuser am Niedermarkt 39 und Obermarkt 23 nicht mehr marktgängig und sehr schlechte Bausubstanz – Rückbau der Objekte und Sanierung der benachbarten Brandgiebel. Bei Obermarkt 23 zuvor Sanierungsvarianten prüfen.



Abbildung 45: Niedermarkt 39, Obermarkt 23



Abbildung 46: Luftaufnahme vom Niedermarkt (links) und Obermarkt (rechts)



5 Umsetzungsstrategie

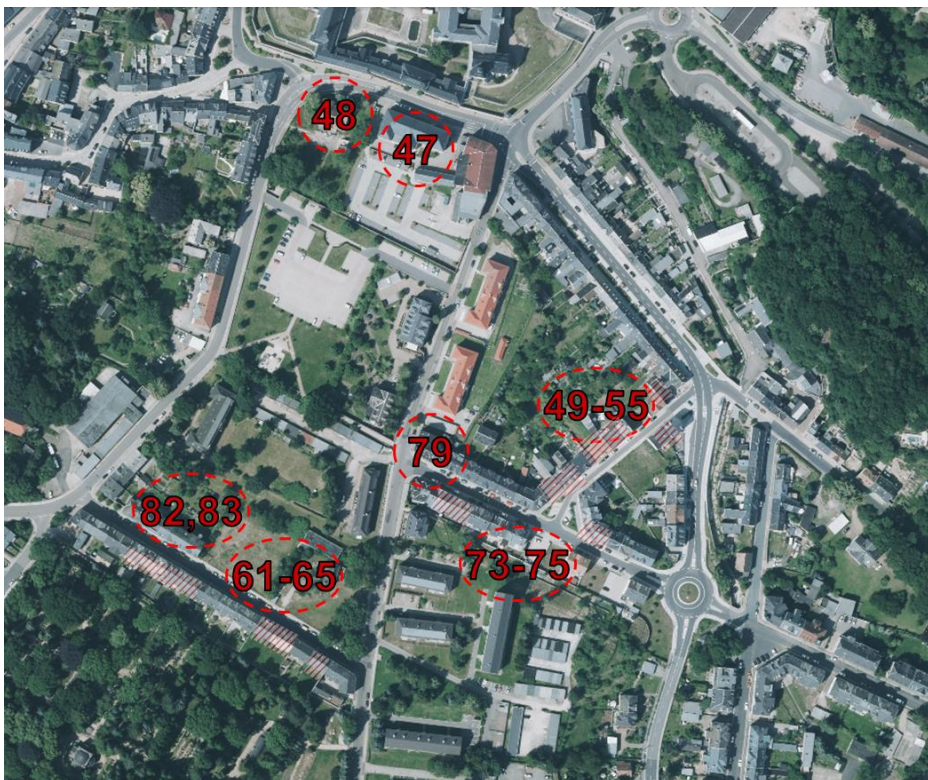
Weiterhin sind im äußeren Zugangsbereich zum historischen Stadtkern/Markt noch zwei Objekte mit Sanierungsrückstau vorzufinden, die perspektivisch saniert werden sollen: Gartenstraße 2 und Klostersgasse 1. Da sich die Objekte ebenfalls in privater Hand befinden ist eine aktivierende Beratung und ggf. finanzielle Unterstützung zu fokussieren.

Im Eingangsbereich zum historischen Kern 2 private Objekte mit Sanierungsbedarf



Abbildung 47: Gartenstraße 2, Klostersgasse 1

5.1.10 Schwerpunktraum Hohe Straße, Talstraße Feldstraße



47-48 Dresdner Straße 2 & 2a

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung

49-55 Feldstraße 2, 8, 9, 11, 12, 13, 16

- private Baumaßnahmen
- ggf. energetische Sanierung

61-65 Hohe Straße 2, 4, 5, 10, 11, 12, 13

82,83 - Freilegung Grundstück
 - private Baumaßnahmen
 - Brandgiebel

73-75 Talstraße 8, 22, 23

- Freilegung Grundstück
- private Baumaßnahmen
- Brandgiebel

79 Ehemalige Kita

- Freilegung Grundstück
- ggf. Brandgiebel Nachbargebäude
- ggf. Nachnutzungskonzeption

Abbildung 48: Maßnahmen Schwerpunktraum Hohe Straße, Talstraße Feldstraße

Im Schwerpunktraum Hohe Straße, Talstraße, Feldstraße soll im Wesentlichen eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz unter energetischen Aspekten erfolgen. Das Gesamtareal ist schwerpunktmäßig als Wohngebiet einzustufen. Die zu sanierenden Mietshäuser befinden sich in geschlossener Blockrandbebauung. Einige Objekte sind als Gründerzeit- und Jugendstilbauten baukünstlerisch von Bedeutung und denkmalgeschützt, darunter die Talstraße 22 und 23. Eigentümer und potentieller Maßnahmenträger ist vorrangig

Energetische Sanierungsvorhaben, vorrangig durch kommunales Wohnungsunternehmen & punktuell Private, ggf. unterstützend energetisches Quartierskonzept

5 Umsetzungsstrategie

die Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, aber auch private Eigentümer haben Bestände im Gebiet. Die WBV mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen, so dass die Objekte bereits abgestimmt sind und hinsichtlich konkreter Sanierungserfordernisse Gespräche geführt wurden. Möglicherweise ist unterstützend ein energetisches Quartierskonzept für diesen Bereich einzuordnen.

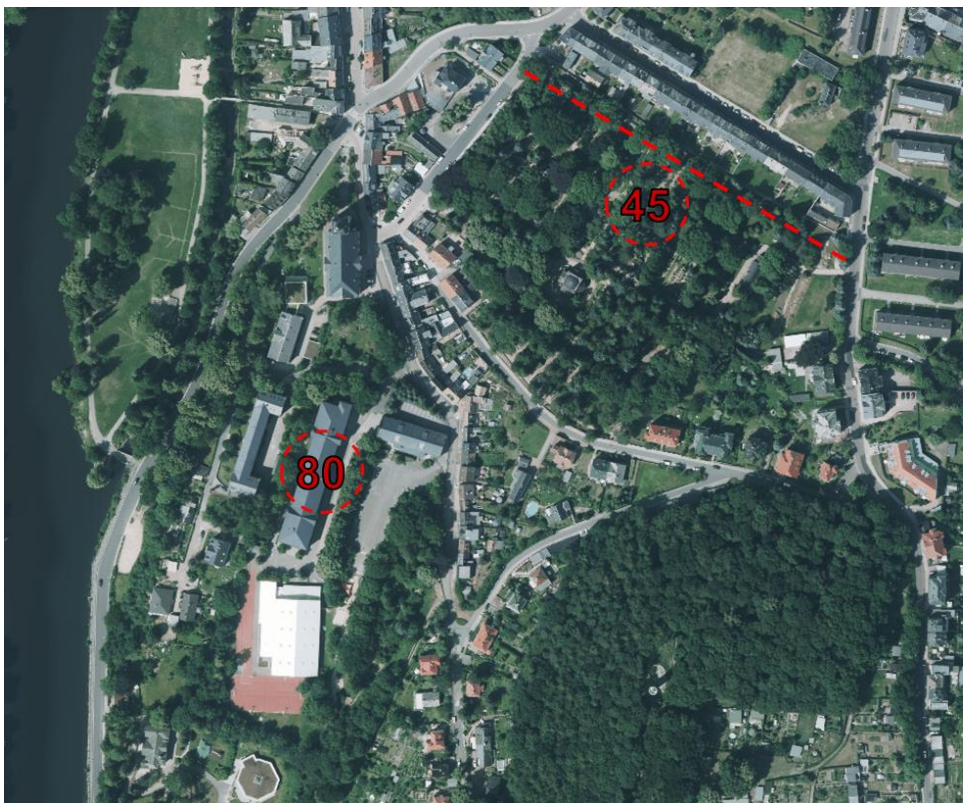
Der ehemalige Fabrikkindergarten in der Hainicher Straße ist seit Jahren ungenutzt. Das Objekt ist in Privatbesitz und soll zurückgebaut werden. Perspektivisch soll die Fläche als Einfamilienhausstandort hergerichtet werden.

**Rückbau einstiger
Fabrikkindergarten
und Herrichtung als
Einfamilienhaus-
standort**



Abbildung 49: Feldstraße 11, Talstraße 22

5.1.11 Schwerpunktraum Schulgelände, Friedhofsumfeld



45 Friedhofsgasse
- Sanierung Gehwege

83 Grundschule
- energetische Sanierung
- brandschutztechnische
Ertüchtigung



Abbildung 50: Maßnahmen Schwerpunktraum Schulgelände, Friedhofsumfeld



Im südlichen Untersuchungsgebiet auf der östlichen Zschopauseite liegen sowohl die Grund- und Förderschule Waldheim (Am Schulberg 3 und 3a) als auch der städtische Friedhof. Entlang der nördlichen Friedhofsgemarkung führt eine Wegeverbindungen, die Erneuerungsbedarfe aufzeigt. Es handelt sich hierbei um eine Wegeverbindung für den nicht motorisierten Verkehr, sprich für Fußgänger und Radfahrer. Die Erschließungsanlage ist entsprechend der Auslegung neu herzustellen.

Sanierung fußläufige und Rad-Wegeverbindung nördlich des Friedhofs

Die Waldheimer Grundschule ist dreizügig und weist eine gute Auslastung auf. Im Gebäude sind die Nutzung Schule und Hort inkl. Ganztagesangebot untergebracht. Das denkmalgeschützte Gebäude soll energetisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Der 1. Bauabschnitt, die Sanierung des Nordflügels ist bereits realisiert. Der 2. Bauabschnitt, die Sanierung des Südflügels muss noch ausgeführt werden. Bei der brandschutztechnischen und energetischen Sanierung des Gebäudes müssen die Flur- und Treppenhausbereiche so angepasst werden, dass zwei bauliche Rettungswege für alle Klassen- und Gruppenräume entstehen. Auch die elektrischen Leitungen sollen komplett erneuert und die Beleuchtung gegen LED ausgetauscht werden. Entsprechend Brandschutzkonzept soll eine Hausalarmierungsanlage errichtet werden. Die derzeit fehlende brandschutztechnische Abtrennung der Flur- und Treppenhausbereiche müssen überprüft und entsprechend den Vorschriften hergestellt werden, hierzu sind neue Brand- und Rauchschutztüren einzubauen. Zusätzlich werden die Garderoben aus den Fluren in eigene abgetrennte Räume untergebracht. Hierzu muss das Raumkonzept komplett überarbeitet werden. Entsprechend werden teilweise neue Wände hergestellt und Türöffnungen angepasst. Die Sanitärräume müssen ebenfalls komplett erneuert werden, auch da die gestiegenen Schülerzahlen eine Erhöhung der Stückzahl der sanitären Einrichtungen bedingen (Vorgaben vom Referat Hygiene vom Landratsamt Mittelsachsen). Des Weiteren soll das Gebäude behindertengerecht ertüchtigt werden. Hierfür soll ein Aufzug angebaut und eine Behindertentoilette eingeordnet werden. Das Heizsystem ist ebenfalls zu modernisieren. Nachdem der Heizkessel bereits getauscht wurde, sollen die Heizleitungen und die Heizkörper erneuert werden. Die Schule wird außerdem auf die Nutzung neuer Medien mit entsprechender Vernetzung vorbereitet, indem Datenkabel in alle Klassen- und Gruppenräume verlegt werden. In allen Räumen sind entsprechend Putz- und Trockenbauarbeiten erforderlich. Die Wand- und Bodenbeläge werden komplett überarbeitet und erneuert.

Realisierung 2. BA im Rahmen energetischer und brandschutztechnischer Ertüchtigung Südflügel der Grundschule, 1. BA Nordflügel bereits realisiert. Realisierung Brandschutzkonzept, Erneuerung Elektrik & Heizung, Modernisierung Sanitäranlagen, behindertengerechte Qualifizierung, Anbau Aufzug, medientechnische Modernisierung, Innenausbau

5.2 Priorisierung und zeitliche Einordnung

Die Priorität von Maßnahmen wird unter anderem aus deren zeitlichen Verankerung im Maßnahmenkatalog erkenntlich. Darüber hinaus formen Maßnahmen der Priorität 1 die Entwicklungsidee und sind für das Erreichen der Programmziele unabdingbar. Maßnahmen der Priorität 2 und 3 sind in Abstufung ergänzende Maßnahmen, deren Umsetzung einerseits aufgrund von externen Abhängigkeiten nicht 100 %ig gesichert ist (privater Maßnahmenträger) bzw. die für die Erreichung der Programmziele nachrangiger eingestuft werden (Kleinteiligkeit etc.).

Die zeitliche Einordnung hängt ganz konkret von der Verfügbarkeit von Fördermitteln und somit von der Förderstrategie ab. Aufgrund der Vielzahl neuer Maßnahmen, vorrangig im Erweiterungsgebiet, wird eine Verlängerung der Programmlaufzeit bis 2026 angestrebt.

Maßnahmen der Priorität 1 formen Entwicklungsidee, sind für das Erreichen der Programmziele unabdingbar. Priorität 2 und 3 sind ergänzende Maßnahmen, die für Erreichung der Programmziele nachrangiger sind und deren Umsetzung aufgrund von externen Abhängigkeiten nicht 100 %ig gesichert ist (privater Maßnahmenträger)



5 Umsetzungsstrategie

67

Tabelle 3: Maßnahmenliste nach Prioritäten und Durchführungszeitraum

lfd Nr.	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Prio	Durchführungszeitraum
1a	Ausbau obere Breitscheidstraße	1	2016-2017
1b	Ausbau obere Breitscheidstraße, 1. BA Stützmauer	1	2014-2015
2	Abbruch ehemaliger Vereinshof Breitscheidstraße 11	1	2022
3a	Abbruch Breitscheidstraße 12	2	2022
3b	Breitscheidstraße 13, Brandgiebel, nach Abbruch Breitscheidstraße 12	3	2019
4	Ausbau Luise-Romstedt-Straße/Güterbahnhofstraße	1	2016-2018
5	Ausbau Wegeverbindung Breitscheidstraße bis Luise-Romstedt-Str.	3	2022-2023
6	Güterbahnhofstraße 1, Abbruch Haupt- und Nebengebäude	2	2021-2022
7a	Bauleitplanung Rückbauflächen ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnhofstr. 3	1	2019-2020
7b	Neuordnung/Vermarktung ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnhofstr. 3	1	2020
8	Bahnhofstraße 61	3	2021
9	Bahnhofstraße 63	3	2021-2022
10	Bahnhofstraße 65	3	2022
11	Bahnhofstraße 67	3	2022-2023
12	Bahnhofstraße 69	3	2023
13	Cafe Weber, Breitscheidstraße 26 (Ersatzsanierung Flüchtlingswohnen)	1	2016-2017
14	„Senioren-/Mehrgenerationenpark“ Breitscheidstraße	1	2018-2020
15a	Abbruch Nebengebäude Brachfläche untere Breitscheidstraße	1	2021
15b	Neuordnung/Vermarktung untere Breitscheidstraße	1	2020-2021
16	Härtelstraße 39, Einzeldenkmal	1	2020-2022
17	Gestaltung private Rückbaufläche Bahnhofstraße 30	3	2021-2022
18	Härtelstraße 25, Einzeldenkmal Villa Meineck, Tagespflege	1	2021-2022
19	Alte Spindelfabrik, An der Zschopau 3	1	2018
20a	Bahnhofsstr. 1	3	2020
20b	Abbruch Nebengebäude Bahnhofstr. 1	3	2022
21	Bahnhofsstr. 3, Brandgiebel	2	2020
22	ehemalige Post, Mittweidaer Straße 28	1	2021-2022
23	Bahnhofstraße 11, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 11a)	2	2020
24	Altes Kino, Bahnhofstraße 11a (ggf. Sanierung)	1	2020-2021
25a	Bahnhofstraße 13, Abbruch im Zuge Neuordnung (ggf. Sanierung)	2	2020-2021
25b	Bahnhofstraße 15, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 13)	2	2020
26	Bahnhofstraße 15 (ggf. Abbruch)	2	2020-2021
27a	Bahnhofstraße 17, 1. BA Dach	1	2016
27b	Bahnhofstraße 17, 2. BA	2	2020-2021
28	Bahnhofstraße 19	1	2022
29	Härtelstraße 41	2	2020
30	Härtelstraße 42	2	2021
31	Härtelstraße 44 (ggf. Abbruch)	2	2021
32	Härtelstraße 46	1	2021-2022
33a	Quartiersstudie "Bahnhofsstraße"	1	2018
33b	Neuordnungskonzept Quartier Bahnhofsstraße (ggf. Zwischenerwerb)	1	2018-2019
34	Mittweidaer Straße 25	1	2018
35	Mittweidaer Straße 27	1	2018
36	Mittweidaer Straße 4	1	2021-2022
37	Mittweidaer Straße 22 (ggf. Abbruch)	1	2021-2022
38a	Abbruch Nebengebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	2	2021
38b	Hauptgebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	2	2023
39	Viadukt, Eisenbahnbrücke	2	2020-2021
40	Pläne FSA, Öffentlichkeitsarbeit	1	fortlaufend



5 Umsetzungsstrategie

68

lfd Nr.	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Prio	Durchführungszeitraum
41	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waldheim	1	2018-2019
42	Stadtumbaumanagement	1	fortlaufend
43	Breitscheidstraße 15, Brandgiebel	1	2013-2014
44	Fortschreibung SEKo	1	2018
45	Gehwegsanierung Friedhofsgasse	2	2022
46	Platzgestaltung Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße	2	2020-2021
47	Dresdner Straße 2	2	2022
48	Dresdner Straße 2a	2	2025
49	Feldstraße 2	3	2022
50	Feldstraße 8	3	2023
51	Feldstraße 9	3	2023
52	Feldstraße 11	3	2023
53	Feldstraße 12	3	2024
54	Feldstraße 13	3	2024
55	Feldstraße 16	3	2024
56	Gartenstraße 2	2	2023
57	Härtelstraße 40	3	2022
58	Härtelstraße 40a	3	2022
59	Härtelstraße 43	3	2022
60	Härtelstraße 45, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung 44)	3	2021
61	Hohe Straße 2	3	2022-2023
62	Hohe Straße 4	3	2022
63	Hohe Straße 5	3	2022
64	Hohe Straße 10	3	2022
65	Hohe Straße 11	3	2022
66	Klostergasse 1	2	2022
67a	Niedermarkt 9 Vorderhaus	1	2022
67b	Niedermarkt 9, Nebengebäude	2	2022
68	Niedermarkt 38, Brandgiebel	2	2019
69	Niedermarkt 39	1	2019
70	Niedermarkt 40, Brandgiebel	2	2019
71	Obermarkt 22, Brandgiebel	2	2021
72	Obermarkt 23, Eckgebäude	1	2021
73	Talstraße 8	3	2023-2024
74	Talstraße 22	3	2023
75	Talstraße 23	3	2023
76	Bahnhofstraße 37, HG	2	2022
77	Bahnhofstraße 38	2	2021
78	Bahnhofstraße 39	2	2022
79	ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße	1	2022
80	Grundschule, energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung, Am Schulberg 3	2	2020-2023
81	Oberschule, Anbau, Pestalozzistraße 2	2	2020-2022
82	Hohe Straße 12, 1. BA	3	2019
83	Hohe Straße 13, 1. BA	3	2019
84	Verfügungsfonds	2	2019-2025



5 Umsetzungsstrategie

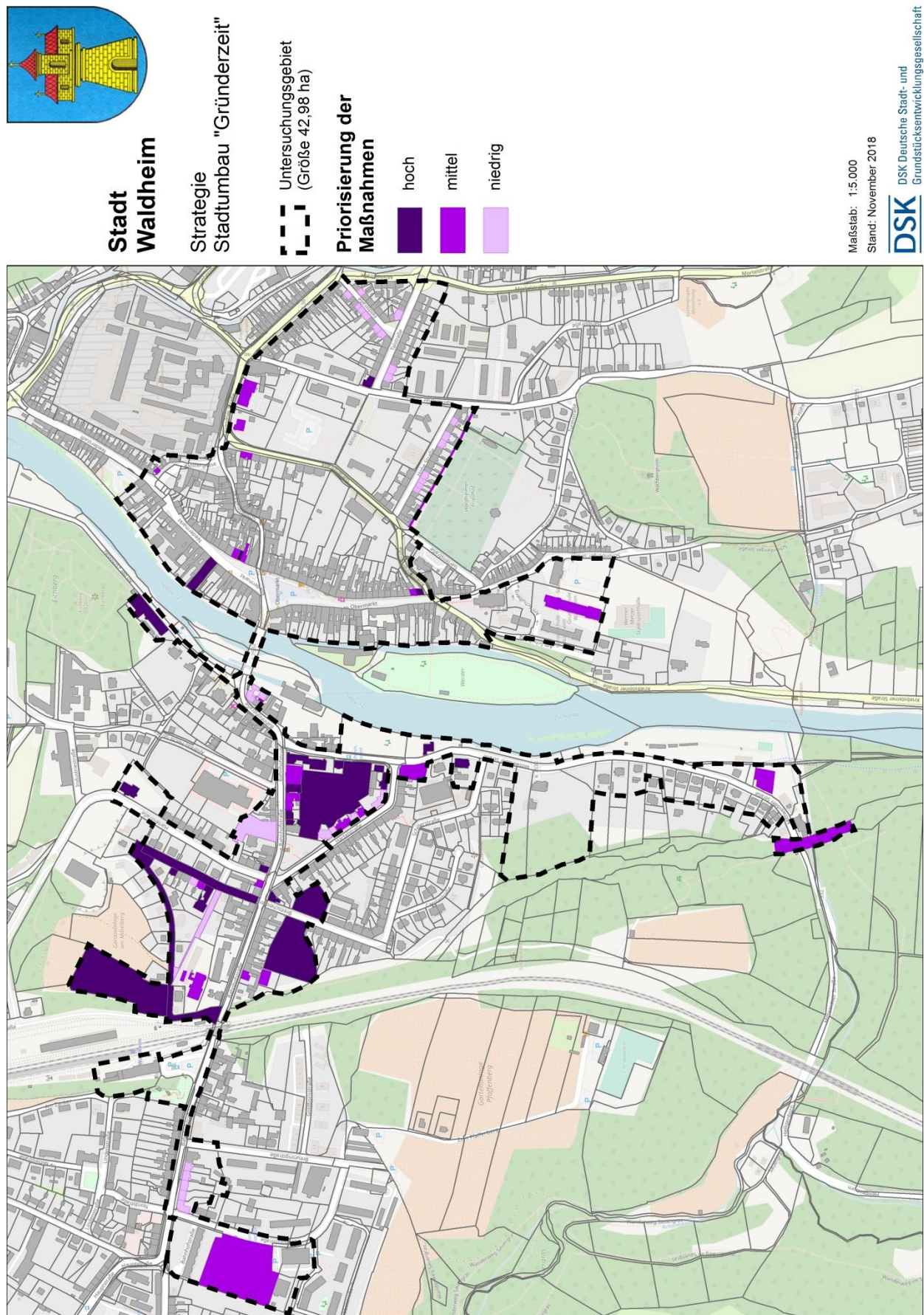


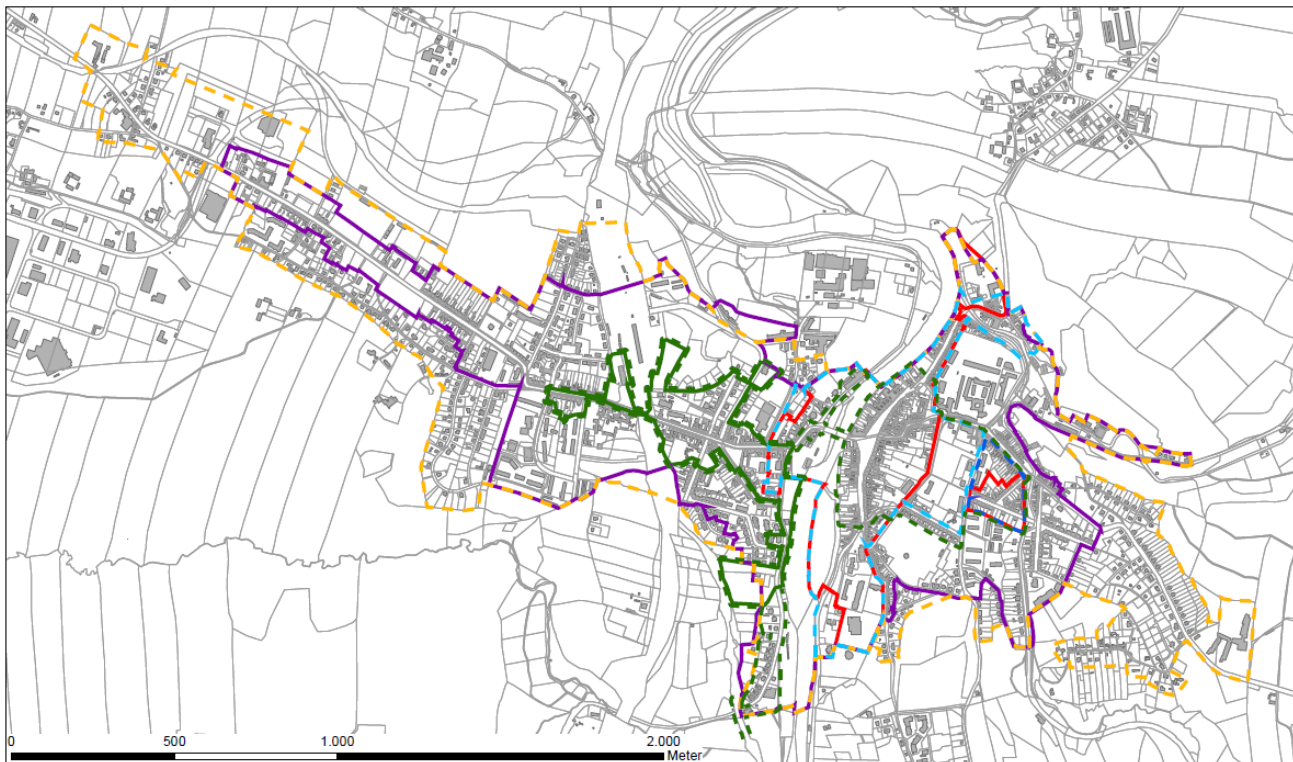
Abbildung 51: Priorisierung der Maßnahmen



5.3 Finanzierungsplanung, Förderstrategie

Die räumlichen und thematischen Interventionsschwerpunkte Waldheims leiten sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ab, welches sich gerade in der Fortschreibung befindet, dazu zählt auch die Herleitung von potentiellen Fördergebieten. Derzeit gibt es noch drei „aktive“ Fördergebiete in Waldheim: das große, alte Stadtumbaugebiet, das kleine Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ und das Sanierungsgebiet. Während sowohl das Sanierungsgebiet als auch das große Stadtumbaugebiet langfristig nicht mehr als Handlungsinstrumentarium in der Waldheimer Kernstadt zur Verfügung stehen, auch weil sich diese Fördertöpfe dem Ende neigen, ist das Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ ein weiterhin bestehendes Instrument für zentrale Bereiche.

Drei aktive Förderkulissen in Waldheim: das große, alte Stadtumbaugebiet, das Sanierungsgebiet und das kleine Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“. Ersten beiden nahezu ausfinanziert, langfristig in Kernstadt nicht handlungsfähig



Stadt Waldheim
 Übersicht Fördergebiete

- Grenze Stadtumbau Waldheim bis 03.12.2009
- Grenze Stadtumbau Waldheim ab 03.12.2009
- Stadtumbaugebiet "Gründerzeitviertel" (Aufwertung)
- Stadtumbaugebiet "Gründerzeitviertel" Erweiterung 2017
- Grenze Sanierungsgebiet
- Erhaltungsgebiet
- Umstrukturierungsgebiet

Maßstab: 1:10.000
 Stand: März 2018
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regenerweg 10a | 04200 Leipzig | Tel. +49 341 3802-10 | Fax +49 341 3802-10 | www.dsk-ges.de

Abbildung 52: Zukünftige Fördergebietskulisse in der Kernstadt Waldheim

Die Förderstrategie Waldheims war lange Zeit sehr stark auf den Abschluss der Interventionen in weiten Bereichen der bestehenden umfangreichen Förderkulissen (großes Stadtumbaugebiet, Stadtsanierung) ausgerichtet, um heute eine klare Konzentration des kommunalen Handelns im Rahmen der Städtebauförderung verfolgen zu können.

Lange Konzentration auf Abschluss der großen Förderkulissen (großes Stadtumbaugebiet, Stadtsanierung), heute stärkere Fokussierung

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 die Maßnahmenplanung an die zu erwartende degressive Finanzausstattung des Programms angepasst und unter Beachtung der Sanierungsziele priorisiert. Das Sanierungsgebiet "Stadtzentrum" ist inzwischen ausfinanziert. Das Verfahren



5 Umsetzungsstrategie

71

zur vorzeitigen Erhebung der Ausgleichsbeträge über Ablösevereinbarungen wurde 2011/2012 begonnen, das Nachlassverfahren wurde 2015 abgeschlossen. Ausstehend ist die Erhebung der verbleibenden Ausgleichsbeträge durch Bescheid. Die aus dem Gesamtverfahren generierten Einnahmen können als Ergänzung der bewilligten Städtebaufördermittel genutzt und im Sanierungsgebiet zur Realisierung von Abrundungsmaßnahmen eingesetzt werden. Anfang/Mitte 2018 erfolgte so bspw. die abschließende brandschutztechnische Instandsetzung des Rathauses. Die Sanierungssatzung soll zur Aufrechterhaltung des besonderen Städtebaurechtes so lange aufrechterhalten werden, wie das Stadtumbaugebiet "Gründerzeit" in seinen neuen Gebietsgrenzen besteht. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung der Satzung Ende des Jahres 2024 erfolgen wird. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind noch Einzelmaßnahmen im Bereich des Ober- und des Niedermarktes vorgesehen.

Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau hat in Waldheim eine langjährige Geschichte. Im Jahr 2002 wurde das Programm in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet. Im selben Jahr wurde die Stadt Waldheim in das Programm "Stadtumbau Ost", sowohl in den Programmteil Aufwertung als auch Rückbau aufgenommen. Mit etwa 220 ha umfasste das damalige Stadtumbaugebiet nahezu die gesamte Kernstadt. Den allgemeinen Tendenzen in der Förderlandschaft war auch in der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Waldheim Rechnung zu tragen. Hierzu zählte ganz wesentlich eine gezielte Verkleinerung des Stadtumbaugebietes (Orientierung an Schwerpunkträumen Rückbau und Aufwertung). Der im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes vorbereitete Entwurf ermöglichte die Reduzierung des Gebietes um etwa ein Drittel auf rund 150 ha im Jahr 2009. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme „Stadtumbau Waldheim“ ist für Ende 2018 vorgesehen. Mitte 2018 wurde bereits der Programmteil Rückbau abgerechnet. Bis Ende 2019 soll die Gebietsatzung aufgehoben werden.

2002 Aufnahme ins Bund-Länder Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteile Aufwertung und Rückbau, nahezu komplette Kernstadt im alten SUO-Gebiet, Abschluss für 2018/2019 vorgesehen.

Das Stadtumbauprogramm wurde im Jahr 2012 unter geänderten Rahmenbedingungen auf gesamtdeutscher Ebene fortgeführt und mit neuen Konditionen ausgeschrieben (degressive Mittelausstattung, neue zeitlich begrenzte Programme, kurze Beantragungszeiträume, überschaubare Förderkulissen). Die Stadt Waldheim stellte im selben Jahr einen Antrag und wurde mit dem Gebiet „Gründerzeit“ erneut in den SUO-Programmteil Aufwertung aufgenommen. Das neue, kleinere Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ wurde in Überlagerung mit dem bestehenden großen Stadtumbaugebiet mit einer Größe von 14,8 ha anerkannt und sollte zunächst bis zum Jahr 2020/2021 fortgeführt werden. Im Jahr 2016, etwa zur Halbzeit der ursprünglich geplanten Programmlaufzeit, wurde die damalige strategische Ausrichtung auf den Prüfstand gestellt und die konkreten Problemlagen, Zielsetzungen und Prioritäten unter der Prämisse einer nur geringfügig möglichen Gebietsanpassung aktualisiert. Die Untersuchung ergab eine Anpassung des Fördergebietes im Bereich der unteren Härtelstraße auf eine Gesamtgröße von 15,56 ha, wengleich zusätzliche Bedarfe im Waldheimer Stadtzentrum und naheliegenden Arrondierungsbereichen bekannt waren.

Fortführung Stadtumbauprogramm 2012 auf gesamtdeutscher Ebene (begrenzte Maßnahmenbündel in überschaubarer Förderkulisse mit begrenzter Laufzeit und Mittelbeantragung), erneuter Antrag Waldheims im selben Jahr mit Fördergebiet „Gründerzeit“ (14,8 ha) erfolgreich für Programmteil Aufwertung. Geringfügige Gebietsanpassung 2016 auf 15,56 ha

Nachdem im Jahr 2017 die Zusammenlegung der beiden Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West zum bundeseinheitlichen Programm „Stadtumbau“ beschlossen bzw. verkündet wurde und die Gemeinden zu einer umfassenden Überprüfung der bisherigen Strategie aufgefordert wurden, hat die Stadt Waldheim das Maßnahmenbündel und auch die Abgrenzung des Fördergebietes „Gründerzeit“ im vorliegenden SEKo erneut unter die Lupe genommen.

2017 Zusammenlegung Programme Stadtumbau Ost und West, Aufruf zur Überprüfung bisherige Strategie



5 Umsetzungsstrategie

72

Im Ergebnis der Prüfung konkretisierten sich bereits langjährig bestehende Missstände und Handlungsszenarien im Bereich der Altstadt und angrenzender Wohngebiete bzw. nicht behobene Missstände im Sanierungsgebiet und dem alten, großen Stadtumbaugebiet, so dass mit dem Fortsetzungsantrag 2018 eine Erweiterung des Fördergebietes „Gründerzeit“ und eine Ergänzung des Maßnahmenpaketes beantragt wurden. Unter Beachtung des langfristigen Erhalts eines geeigneten Handlungsinstrumentariums in Waldheimer Kernstadtbereich wurde die bestehende Kulisse des „Gründerzeit“-Gebietes entlang verschiedener prioritärer Tangenten erweitert. Einen Bedarf gibt es einerseits in Richtung Süden, entlang der Mittweidaer Straße bis zum Eisenbahn-/Lindenhof-Viadukt, der bereits im SEKo 2016 dargestellt wurde. Darüber hinaus wird eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes nach Norden bzw. Osten, um das Zentrum und das östlich angrenzende Wohngebiet empfohlen. Interventionsschwerpunkte sind hier vorrangig das Areal um den Markt, die Hohe Straße, Talstraße und Feldstraße. Sowohl der Sanierungsstand der Gebäude als auch der Zustand des Wohnumfeldes machen eine anhaltende Intervention in der Waldheimer Innenstadt erforderlich, da mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum“ und dem übergeordneten Stadtumbaugebiet zum Ende des Jahres 2018 kein Handlungsinstrumentarium mehr in diesem städtebaulich herausragenden Bereich zur Verfügung steht. Auch die beiden Schulstandorte Waldheims weisen Handlungsbedarfe auf und sind langfristig im Gebiet zu integrieren. Beide wurden in dem Änderungsantrag 2018 nicht berücksichtigt, hier ist jedoch in einem zweiten Schritt im Jahr 2019 eine Erweiterung vorgesehen.

Nach Analyse und aktualisierter Problembewertung Erweiterung des Fördergebietes und Ergänzung des Maßnahmenpaketes erforderlich, Gebietserweiterung im Bereich Altstadt und östlich angrenzendem Wohngebiet, südlicher Mittweidaer Straße. Perspektivisch auch Schulstandorte integrieren

Die Neuausrichtung im „neuen“ Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ begründet eine mögliche Aktualisierung der städtischen Strategie und eine Erhöhung des Förderrahmens mitsamt einer Verlängerung der Programmlaufzeit. Aufgrund der geplanten Gebietserweiterung sind eine Reihe neuer Maßnahmen vorgesehen, die zur Verwirklichung der Stadtumbauziele unerlässlich sind. Das fortgeschriebene, umfassende Maßnahmenkonzept erfordert eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes um fünf Jahre bis zum Jahr 2026 und die Aufstockung des Förderrahmens von derzeit 4,6 Mio. € auf 9,31 Mio. €. Nach Fortschreibung des Gesamtmaßnahmenkonzeptes werden voraussichtlich insgesamt Finanzhilfen in Höhe von 6,21 Mio. € benötigt.

Strategische Neuausrichtung begründet Gebietserweiterung und Ergänzung Maßnahmenplanung um seit Jahren bekannte Missstände, Erhöhung Förderrahmen um 10 Mio. €, Verlängerung Durchführungszeitraum bis 2025

Mit dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ (SUO) sollen Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des demographischen Wandels und dem Aufbau nachhaltiger städtebaulicher Strukturen unterstützt werden. Dabei sollen dauerhaft bestehende oder zu erwartende Überangebote an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen beseitigt werden bzw. der Entstehung ebensolcher Überangebote durch die nachhaltige Qualifizierung entgegen gewirkt werden. Die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualitäten sollen langfristig gesichert, die Innerstädte gestärkt, Leerstände abgebaut und die voranschreitenden Schrumpfungsprozesse gestaltet bzw. möglichst abgemildert werden.

Stadtumbau für Bewältigung des demographischen Wandels und Aufbau nachhaltiger Strukturen

Die festgestellten Problemlagen sowie die städtebauliche Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Gesamtstadt Waldheim begründen die weitere Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklungsbemühungen in diesem erweiterten Bereich. Inhaltlich ist dabei ein deutlicher Fokus auf die Stärkung des Wohnstandortes Waldheims durch die Entwicklung eines attraktiven Wohnungsmarktes und eines ansprechenden Wohnumfeldes zu verzeichnen, wodurch allerdings auch die funktionalen Eigenheiten des Gebietes erhalten und gestärkt werden sollen.



5 Umsetzungsstrategie

73

Damit entspricht neben der Gebietsabgrenzung auch die Zielrichtung des Maßnahmenkonzeptes des Stadtumbaugebietes „Gründerzeit“ Waldheim den Zielen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau, wie sie auch in der Programmausschreibung 2018 benannt werden: *„Ziel des Programms ist die Unterstützung der Städte/Gemeinden bei der Anpassung an den Bevölkerungsrückgang und die Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft. Die Förderung soll besonders jene Städte/Gemeinden unterstützen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Durch quantitative und qualitative Anpassung von Wohnraum und Infrastruktur, auch durch Klimaanpassung, Klimaschutz und Energieeffizienzmaßnahmen, soll die Funktion der Stadt/Gemeinde als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zukunftsfähig für alle Generationen gemacht werden. Die funktionsnotwendige soziale und technische Infrastruktur soll gewährleistet bleiben, Überkapazitäten sollen abgebaut werden“.*

Fokus auf Stärkung Wohnstandort durch Entwicklung eines attraktiven Wohnungsmarktes und ansprechendes Wohnumfeld. Gebietsabgrenzung, Zielrichtung und Maßnahmenkonzept entspricht Logik des Stadtumbauprogrammes

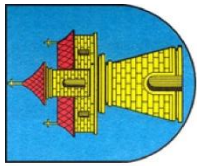
Aufgrund des erheblichen Umfangs des Interventionsbedarfes und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fachfördermittel wird die Stadt Waldheim zur Umsetzung der Gebietsziele auch zukünftig auf Unterstützung aus der Städtebauförderung angewiesen sein. Daher hat die Stadt im Programmjahr 2018 einen Erweiterungsantrag gestellt und wird nur bei dessen Erfolg, die notwendige Strategie umfänglich und in den notwendigen Zeiträumen realisieren können. Die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels ist allein durch die lokalen Akteure nicht leistbar.

Um handlungsfähig zu bleiben ist Waldheim auf Städtebauförderung, aber auch Fachförderung, anderer Fördertöpfe und privates Engagement angewiesen

Neben den Städtebaufördermitteln müssen zur Erreichung der Gebietsziele allerdings weitere ergänzende Finanzierungsansätze in Anspruch genommen werden, hierzu zählen andere Fördertöpfe aber auch private Investitionsbemühungen. Neben dem Stadtumbau-Mitteln sind bspw. Mittel aus dem Landesbrachenprogramm, Flüchtlingswohnen oder KStB ins Gebiet geflossen. Private Investitionen betreffen zu allererst die Vielzahl der privaten Ordnungs- sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben, das betrifft aber auch die Kosten für Straßenausbaubeiträge (KAG) außerhalb des Sanierungsgebietes für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (z.B. Breitscheidstraße, Luise-Romstedt-Straße, Güterbahnhofstraße) sowie die notwendigen Interventionen im privaten Wohnumfeld.



5 Umsetzungsstrategie



**Stadt
Waldheim**

**Strategie
Stadtumbau "Gründerzeit"**

- SUO Gründerzeit
(Gebietsgrenze seit 2016, Größe: 15,56 ha)
- Gebietsweiterung
(geplant) 2018 (Größe: 37,94 ha)
- Gebietsweiterung
Priorität 2 (Größe: 42,98 ha)

Maßstab: 1:5.000
 Stand: August 2018

DSK
 DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
 Tel. +49 391 39893-0 | info@dsk.de | www.dsk.de

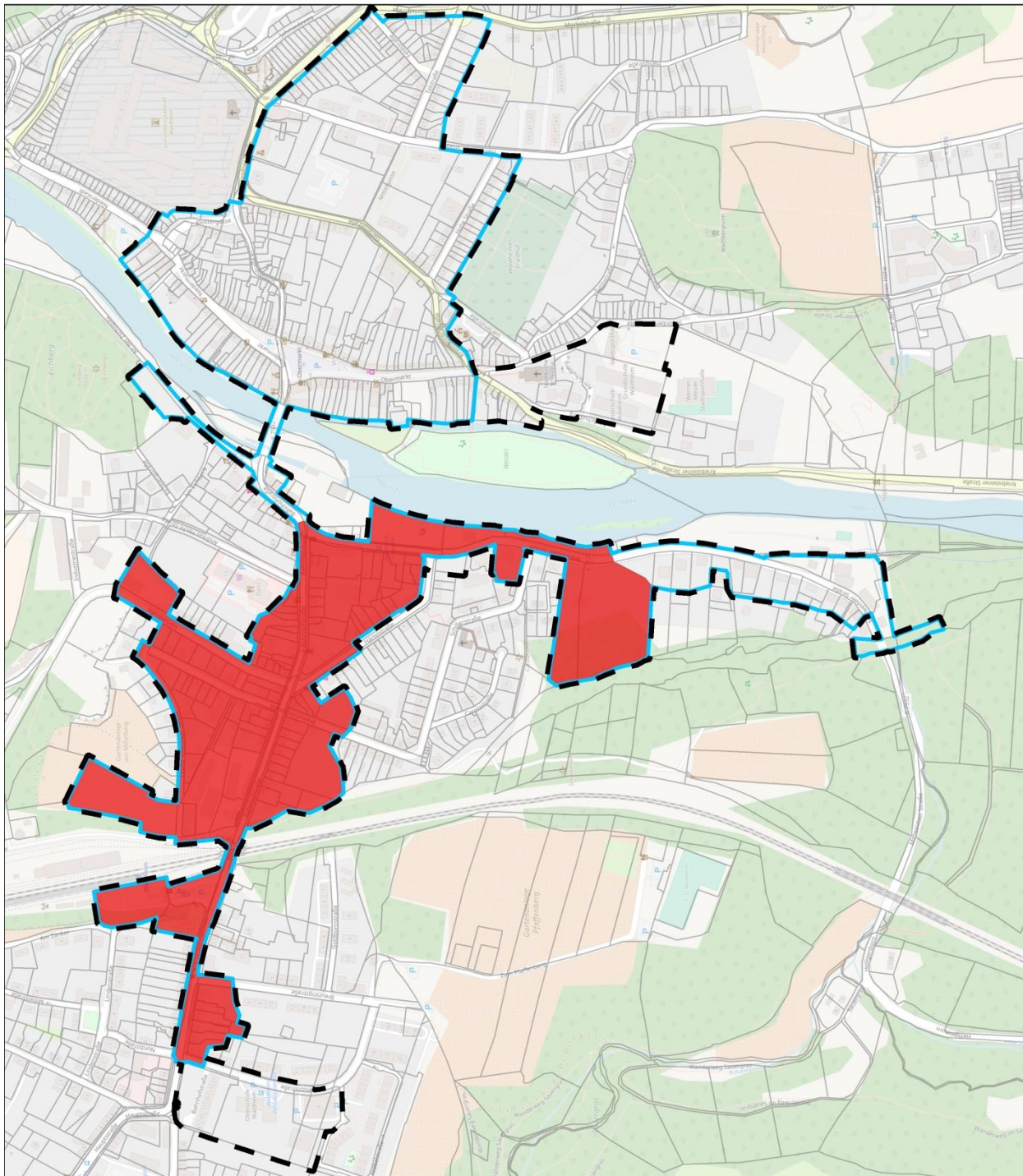


Abbildung 53: Abgrenzung SUO-Fördergebiet „Gründerzeit“ Waldheim



5 Umsetzungsstrategie

75

Tabelle 6: Maßnahmenträger und Finanzierungsplanung

lfd Nr.	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Finanzierung	Träger
1a	Ausbau obere Breitscheidstraße	Stadtumbau	kommunal
1b	Ausbau obere Breitscheidstraße, 1. BA Stützmauer	Stadtumbau	kommunal
2	Abbruch ehemaliger Vereinshof Breitscheidstraße 11	Ersatzvornahme	privat
3a	Abbruch Breitscheidstraße 12	privat	privat
3b	Breitscheidstraße 13, Brandgiebel, nach Abbruch Breitscheidstraße 12	Stadtumbau	privat
4	Ausbau Luise-Romstedt-Straße/Güterbahnhofstraße	Stadtumbau	kommunal
5	Ausbau Wegeverbindung Breitscheidstraße bis Luise-Romstedt-Str.	Stadtumbau	kommunal
6	Güterbahnhofstraße 1, Abbruch Haupt- und Nebengebäude	Stadtumbau	privat
7a	Bauleitplanung Rückbauflächen ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnhofstr. 3	Stadtumbau	kommunal
7b	Neuordnung/Vermarktung ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnhofstr. 3	Stadtumbau	kommunal
8	Bahnhofstraße 61	Stadtumbau	privat
9	Bahnhofstraße 63	Stadtumbau	privat
10	Bahnhofstraße 65	Stadtumbau	privat
11	Bahnhofstraße 67	Stadtumbau	privat
12	Bahnhofstraße 69	Stadtumbau	privat
13	Cafe Weber, Breitscheidstraße 26 (Ersatzsanierung Flüchtlingswohnen)	Stadtumbau,	privat
14	„Senioren-/Mehrgenerationenpark“ Breitscheidstraße	Stadtumbau	kommunal
15a	Abbruch Nebengebäude Brachfläche untere Breitscheidstraße	Stadtumbau	privat
15b	Neuordnung/Vermarktung untere Breitscheidstraße	Stadtumbau	privat
16	Härtelstraße 39, Einzeldenkmal	Stadtumbau	privat
17	Gestaltung private Rückbaufläche Bahnhofstraße 30	Stadtumbau	privat
18	Härtelstraße 25, Einzeldenkmal Villa Meineck, Tagespflege	Stadtumbau	privat
19	Alte Spindelfabrik, An der Zschopau 3	Landesbrachen	kommunal
20a	Bahnhofsstr. 1	Stadtumbau	privat
20b	Abbruch Nebengebäude Bahnhofstr. 1	Stadtumbau	privat
21	Bahnhofsstr. 3, Brandgiebel	Stadtumbau	privat
22	ehemalige Post, Mittweidaer Straße 28	Stadtumbau	privat
23	Bahnhofstraße 11, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 11a)	Stadtumbau	privat
24	Altes Kino, Bahnhofstraße 11a (ggf. Sanierung)	Stadtumbau	privat
25a	Bahnhofstraße 13, Abbruch im Zuge Neuordnung (ggf. Sanierung)	Stadtumbau	privat
25b	Bahnhofstraße 15, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 13)	Stadtumbau	privat
26	Bahnhofstraße 15 (ggf. Abbruch)	Stadtumbau	privat
27a	Bahnhofstraße 17, 1. BA Dach	Stadtumbau	privat
27b	Bahnhofstraße 17, 2. BA	Stadtumbau	privat
28	Bahnhofstraße 19	Stadtumbau	privat
29	Härtelstraße 41	Stadtumbau	privat
30	Härtelstraße 42	Stadtumbau	privat
31	Härtelstraße 44 (ggf. Abbruch)	Stadtumbau	privat
32	Härtelstraße 46	Stadtumbau	privat
33a	Quartiersstudie "Bahnhofsstraße"	Stadtumbau	kommunal
33b	Neuordnungskonzept Quartier Bahnhofsstraße (ggf. Zwischenerwerb)	Stadtumbau	kommunal
34	Mittweidaer Straße 25	Stadtumbau	privat
35	Mittweidaer Straße 27	Stadtumbau	privat
36	Mittweidaer Straße 4	Stadtumbau	privat
37	Mittweidaer Straße 22 (ggf. Abbruch)	Stadtumbau	privat
38a	Abbruch Nebengebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	Stadtumbau	privat
38b	Hauptgebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	Stadtumbau	privat
39	Viadukt, Eisenbahnbrücke	ungeklärt	kommunal
40	Pläne FSA, Öffentlichkeitsarbeit	Stadtumbau	kommunal



5 Umsetzungsstrategie

76

lfd Nr.	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Finanzierung	Träger
41	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waldheim	Stadtumbau	kommunal
42	Stadtumbaumanagement	Stadtumbau	kommunal
43	Breitscheidstraße 15, Brandgiebel	Stadtumbau	privat
44	Fortschreibung SEKo	Stadtumbau	kommunal
45	Gehwegsanierung Friedhofsgasse	Stadtumbau	kommunal
46	Platzgestaltung Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße	Stadtumbau	kommunal
47	Dresdner Straße 2	Stadtumbau	privat
48	Dresdner Straße 2a	Stadtumbau	privat
49	Feldstraße 2	Stadtumbau	privat
50	Feldstraße 8	Stadtumbau	privat
51	Feldstraße 9	Stadtumbau	privat
52	Feldstraße 11	Stadtumbau	privat
53	Feldstraße 12	Stadtumbau	privat
54	Feldstraße 13	Stadtumbau	privat
55	Feldstraße 16	Stadtumbau	privat
56	Gartenstraße 2	Stadtumbau	privat
57	Härtelstraße 40	Stadtumbau	privat
58	Härtelstraße 40a	Stadtumbau	privat
59	Härtelstraße 43	Stadtumbau	privat
60	Härtelstraße 45, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung 44)	Stadtumbau	privat
61	Hohe Straße 2	Stadtumbau	privat
62	Hohe Straße 4	Stadtumbau	privat
63	Hohe Straße 5	Stadtumbau	privat
64	Hohe Straße 10	Stadtumbau	privat
65	Hohe Straße 11	Stadtumbau	privat
66	Klostergasse 1	Stadtumbau	privat
67a	Niedermarkt 9 Vorderhaus	Stadtumbau	privat
67b	Niedermarkt 9, Nebengebäude	Stadtumbau	privat
68	Niedermarkt 38, Brandgiebel	Stadtumbau	privat
69	Niedermarkt 39	Stadtumbau	privat
70	Niedermarkt 40, Brandgiebel	Stadtumbau	privat
71	Obermarkt 22, Brandgiebel	Stadtumbau	privat
72	Obermarkt 23, Eckgebäude	Stadtumbau	privat
73	Talstraße 8	Stadtumbau	privat
74	Talstraße 22	Stadtumbau	privat
75	Talstraße 23	Stadtumbau	privat
76	Bahnhofstraße 37, HG	Stadtumbau	privat
77	Bahnhofstraße 38	Stadtumbau	privat
78	Bahnhofstraße 39	Stadtumbau	privat
79	ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße	Stadtumbau	kommunal
80	Grundschule, energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung, Am Schulberg 3	ungeklärt	kommunal
81	Oberschule, Anbau, Pestalozzistraße 2	ungeklärt	kommunal
82	Hohe Straße 12, 1. BA	Stadtumbau	geplant
83	Hohe Straße 13, 1. BA	Stadtumbau	geplant
84	Verfügungsfonds	Stadtumbau	privat



5 Umsetzungsstrategie

77

Tabelle 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht

lfd Nr.	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	geschätzte Gesamtkosten SUO [T€]	zuwendungsfähige Gesamtausgaben SUO [T€]	Förderungssatz SUO	Förderrahmen (3/3) [T€]	Finanzhilfen (2/3) [T€]
1a	Ausbau obere Breitscheidstraße	311,04	311,04	50%	155,52	103,68
1b	Ausbau obere Breitscheidstraße, 1. BA Stützmauer	126,31	126,31	100%	126,31	84,21
2	Abbruch ehemaliger Vereinshof Breitscheidstraße 11	50,00	-	100%	-	-
3a	Abbruch Breitscheidstraße 12	50,00	-	100%	-	-
3b	Breitscheidstraße 13, Brandgiebel, nach Abbruch Breitscheidstraße 12	55,00	55,00	100%	55,00	36,67
4	Ausbau Luise-Romstedt-Straße/Güterbahnhofstraße	424,50	424,50	50%	212,25	141,50
5	Ausbau Wegeverbindung Breitscheidstraße bis Luise-Romstedt-Str.	120,00	120,00	50%	60,00	40,00
6	Güterbahnhofstraße 1, Abbruch Haupt- und Nebengebäude	100,00	100,00	100%	100,00	66,67
7a	Bauleitplanung Rückbauflächen ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnstr. 3	100,00	75,00	100%	75,00	50,00
7b	Neuordnung/Vermarktung ehem. Sitzmöbelwerk, Güterbahnstr. 3	15,00	15,00	100%	15,00	10,00
8	Bahnhofstraße 61	300,00	150,00	25%	37,50	25,00
9	Bahnhofstraße 63	300,00	150,00	25%	37,50	25,00
10	Bahnhofstraße 65	300,00	150,00	25%	37,50	25,00
11	Bahnhofstraße 67	300,00	150,00	25%	37,50	25,00
12	Bahnhofstraße 69	300,00	150,00	25%	37,50	25,00
13	Cafe Weber, Breitscheidstraße 26 (Ersatzsanierung Flüchtlingswohnungen)	848,86	848,86	65%	551,76	367,84
14	„Senioren-/Mehrgenerationenpark“ Breitscheidstraße	250,00	250,00	100%	250,00	166,67
15a	Abbruch Nebengebäude Brachfläche untere Breitscheidstraße	40,00	40,00	100%	40,00	26,67
15b	Neuordnung/Vermarktung untere Breitscheidstraße	365,00	35,00	100%	35,00	23,33
16	Härtelstraße 39, Einzeldenkmal	700,00	350,00	40%	140,00	93,33
17	Gestaltung private Rückbaufläche Bahnhofstraße 30	50,00	50,00	100%	50,00	33,33
18	Härtelstraße 25, Einzeldenkmal Villa Meineck, Tagespflege	1.846,20	1.846,20	20%	369,24	246,16
19	Alte Spindelfabrik, An der Zschopau 3				-	-
20a	Bahnhofsstr. 1	150,00	150,00	25%	37,50	25,00
20b	Abbruch Nebengebäude Bahnhofstr. 1	40,00	40,00	100%	40,00	26,67
21	Bahnhofsstr. 3, Brandgiebel	750,00	45,00	100%	45,00	30,00
22	ehemalige Post, Mittweidaer Straße 28	2.500,00	650,00	40%	260,00	173,33
23	Bahnhofstraße 11, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 11a)	35,00	35,00	100%	35,00	23,33
24	Altes Kino, Bahnhofstraße 11a (ggf. Sanierung)	100,00	100,00	100%	100,00	66,67
25a	Bahnhofstraße 13, Abbruch im Zuge Neuordnung (ggf. Sanierung)	50,00	50,00	100%	50,00	33,33
25b	Bahnhofstraße 15, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung Bahnhofstr. 13)	65,00	65,00	100%	65,00	43,33
26	Bahnhofstraße 15 (ggf. Abbruch)	750,00	180,00	25%	45,00	30,00
27a	Bahnhofstraße 17, 1. BA Dach	550,00	44,81	40%	17,92	11,95
27b	Bahnhofstraße 17, 2. BA	500,00	500,00	15%	75,00	50,00
28	Bahnhofstraße 19	456,75	456,75	7%	31,97	21,32
29	Härtelstraße 41	375,00	200,00	25%	50,00	33,33
30	Härtelstraße 42	406,49	200,00	25%	50,00	33,33
31	Härtelstraße 44 (ggf. Abbruch)	500,00	150,00	25%	37,50	25,00
32	Härtelstraße 46	700,00	350,00	25%	87,50	58,33
33a	Quartiersstudie "Bahnhofsstraße"	8,94	8,94	100%	8,94	5,96
33b	Neuordnungskonzept Quartier Bahnhofsstraße (ggf. Zwischenerwerb)	35,50	35,50	100%	35,50	23,67
34	Mittweidaer Straße 25	25,00	11,65	100%	11,65	7,77
35	Mittweidaer Straße 27	30,00	19,99	100%	19,99	13,33
36	Mittweidaer Straße 4	1.000,00	500,00	25%	125,00	83,33
37	Mittweidaer Straße 22 (ggf. Abbruch)	1.000,00	500,00	25%	125,00	83,33
38a	Abbruch Nebengebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	40,00	40,00	100%	40,00	26,67
38b	Hauptgebäude ehemaliger Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a	1.000,00	500,00	25%	125,00	83,33
39	Viadukt, Eisenbahnbrücke	4.700,00	4.700,00	0%	-	-
40	Pläne FSA, Öffentlichkeitsarbeit	7,27	7,27	100%	7,27	4,85



5 Umsetzungsstrategie

78

lfd Nr.	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	geschätzte Gesamtkosten SUO [T€]	zuwendungsfähige Gesamtausgaben SUO [T€]	Förderungssatz SUO	Förderrahmen (3/3) [T€]	Finanzhilfen (2/3) [T€]
41	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waldheim	35,00	35,00	100%	35,00	23,33
42	Stadtumbaumanagement	612,42	612,42	100%	612,42	408,28
43	Breitscheidstraße 15, Brandgiebel	40,29	40,29	100%	40,29	26,86
44	Fortschreibung SEKo	18,91	18,91	100%	18,91	12,61
45	Gehwegsanierung Friedhofsgasse	60,50	60,50	100%	60,50	40,33
46	Platzgestaltung Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße	210,00	210,00	100%	210,00	140,00
47	Dresdner Straße 2	1.300,00	1.300,00	20%	260,00	173,33
48	Dresdner Straße 2a	1.000,00	1.000,00	20%	200,00	133,33
49	Feldstraße 2	120,00	45,00	25%	11,25	7,50
50	Feldstraße 8	150,00	50,00	25%	12,50	8,33
51	Feldstraße 9	210,00	70,00	25%	17,50	11,67
52	Feldstraße 11	210,00	70,00	25%	17,50	11,67
53	Feldstraße 12	210,00	70,00	25%	17,50	11,67
54	Feldstraße 13	210,00	70,00	25%	17,50	11,67
55	Feldstraße 16	210,00	70,00	25%	17,50	11,67
56	Gartenstraße 2	480,00	179,00	25%	44,75	29,83
57	Härtelstraße 40	375,00	200,00	25%	50,00	33,33
58	Härtelstraße 40a	406,49	200,00	25%	50,00	33,33
59	Härtelstraße 43	153,00	53,00	25%	13,25	8,83
60	Härtelstraße 45, Brandgiebel (entfällt bei Sanierung 44)	40,00	40,00	100%	40,00	26,67
61	Hohe Straße 2	556,18	556,18	25%	139,04	92,70
62	Hohe Straße 4	111,10	111,10	25%	27,78	18,52
63	Hohe Straße 5	484,71	484,71	25%	121,18	80,78
64	Hohe Straße 10	135,00	35,00	25%	8,75	5,83
65	Hohe Straße 11	135,00	35,00	25%	8,75	5,83
66	Klostergasse 1	125,56	25,56	25%	6,39	4,26
67a	Niedermarkt 9 Vorderhaus	500,00	116,70	25%	29,18	19,45
67b	Niedermarkt 9, Nebengebäude	60,00	60,00	100%	60,00	40,00
68	Niedermarkt 38, Brandgiebel	50,00	50,00	100%	50,00	33,33
69	Niedermarkt 39	45,00	45,00	100%	45,00	30,00
70	Niedermarkt 40, Brandgiebel	60,00	60,00	100%	60,00	40,00
71	Obermarkt 22, Brandgiebel	24,16	24,16	100%	24,16	16,10
72	Obermarkt 23, Eckgebäude	25,00	25,00	100%	25,00	16,67
73	Talstraße 8	450,00	450,00	25%	112,50	75,00
74	Talstraße 22	150,00	50,00	25%	12,50	8,33
75	Talstraße 23	150,00	50,00	25%	12,50	8,33
76	Bahnhofstraße 37, HG	46,13	46,13	100%	46,13	30,75
77	Bahnhofstraße 38	40,00	40,00	100%	40,00	26,67
78	Bahnhofstraße 39	75,00	75,00	100%	75,00	50,00
79	ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße	40,00	40,00	100%	40,00	26,67
80	Grundschule, energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung, Am Schulberg 3	1.515,00	1.515,00	100%	1.515,00	1.010,00
81	Oberschule, Anbau, Pestalozzistraße 2	1.356,00	1.356,00	75%	1.017,00	678,00
82	Hohe Straße 12, 1. BA	20,00	18,00	25%	4,50	3,00
83	Hohe Straße 13, 1. BA	20,00	18,00	25%	4,50	3,00
84	Verfügungsfonds	260,00	260,00	50%	130,00	86,67
	Gesamt	35.212,31	24.877,47		9.309,55	6.206,36



6 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen

79

Die Stadt Waldheim steht, wie fast alle Klein- und Mittelstädte des Freistaates Sachsen, vor dimensionalen Herausforderungen, die durch die periphere Lage im ländlichen Raum besonders stark ausgeprägt sind. Insbesondere der demografische und strukturelle Wandel, Abwanderungsprozesse und Standortprobleme sowie finanzielle Engpässe stellen die Städte vor schwierige Aufgaben. Hinzu kommt ein sich verschärfender Standortwettbewerb der Regionen untereinander.

Periphere Lage im ländlichen Raum verstärkt dimensionale Herausforderungen

Als Teil eines grundzentralen Verbundes in peripherer Lage kommt Waldheim eine große Bedeutung zu. Das Betrachtungsgebiet übernimmt hierbei elementare Funktionen für die Sicherung dieses Status, welche sowieso nur durch die Kooperation der drei Städte Leisnig, Hartha und Waldheim vorgehalten werden können. Nahezu alle Versorgungsangebote der Stadt befinden sich im Untersuchungsgebiet „Gründerzeit“. Die Einrichtungen und Angebote dienen dabei nicht nur der Sättigung des lokalen, sondern auch des regionalen Bedarfs. Weiterhin übernimmt das Gebiet eine entscheidende Rolle für die Sicherung der Wohnfunktion in Waldheim. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf den baukulturell hochwertigen Bebauungsstrukturen aus der Gründerzeit und der Jugendstilepoche.

Betrachtungsgebiet übernimmt elementare Funktionen für Sicherung des grundzentralen Verbundes und für Wohnfunktion in hochwertigen, baukulturell bedeutsamen Baustrukturen

Im erweiterten Innenstadtbereich bestehen allerdings Defizite, die mit Blick auf drohende Funktionsverluste und eine mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche behoben werden müssen. Die Gebietsanalyse zeigt, dass das Betrachtungsgebiet teils von erheblichen städtebaulichen und funktionalen Problemen betroffen ist. Während nahezu ein Drittel der örtlichen Bausubstanz sichtbare Handlungsbedarfe an der Gebäudehülle aufweist und entsprechend auch viele Objekte seit Jahren leer stehen, sind auch im öffentlichen Raum konkrete Handlungsbedarfe, funktionaler und gestalterischer Art, sichtbar. Besonders prekär ist die Situation aufgrund der räumlichen Überlagerung verschiedener inhaltlicher Problembereiche mit direktem Bezug zum historischen Stadtzentrum. Durch die Überlagerung der städtebaulichen Missstände wird die Wohn- und Lebensqualität in den angrenzenden Wohn- und Versorgungslagen zum Teil deutlich beeinträchtigt. Gleichzeitig stellen diese un- oder untergenutzten zentralen Areale ein wesentliches Potential zur Weiterentwicklung des Quartiers dar.

Defizite, die mit Blick auf drohende Funktionsverluste und eine mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche behoben werden müssen

Die Hauptzielsetzung der Stadtentwicklung in Waldheim liegt in der Sicherung des Wohn- und Arbeitsstandortes, dem eine regionale Bedeutung als Teil des grundzentralen Verbundes mit Leisnig und Hartha zugeordnet werden kann. Unter Berücksichtigung der zunehmend negativen Prognosen für die künftige Bevölkerungsentwicklung ist eine klare Konzentration der kommunalen Aktivitäten auf notwendige und erfolgversprechende Bereiche der Stadtentwicklung zu setzen – und zwar sowohl räumlich als auch thematisch und inhaltlich.

Hauptzielsetzung der Stadtentwicklung: Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts sowie langfristiger Erhalt der grundzentralen Funktion. Inhaltlicher Schwerpunkt Stärkung des Wohnstandortes, räumlicher Schwerpunkt: zentrale Kernstadt

Die inhaltliche Schwerpunktsetzung des Stadtumbauprozesses in Waldheim folgt weiterhin der 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. Dadurch sollen die funktionalen Eigenheiten des Gebietes erhalten und gestärkt werden. Weiterhin sind auch neue Herausforderungen, wie energetische Gebäudesanierungen, barrierefreie und altengerechte Wohnangebote und die Unterbringung von Flüchtlingen, zu berücksichtigen. Erforderlich sind Anpassungen, sowohl qualitativer als auch quantitativer Art. Mit dieser Zielsetzung kann sich das Handlungskonzept durchaus als praktische Umsetzungsstrategie im Sinne der



6 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen

80

Leipzig Charta und den Zielen der nationalen Stadtentwicklungspolitik verstehen.

Entsprechend der festgestellten Problemlagen wurde im InSEK aus dem Jahr 2009 das Stadtumbaugebiet in der Abgrenzung des großen Stadtumbaugebietes als Interventionsschwerpunkt abgeleitet. In diesem sehr ausgedehnten Umfang ist die Gebietskulisse aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, allerdings ist nach Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und auch der großen Stadtumbaukulisse keinerlei Handlungsinstrumentarium in der Waldheimer Kernstadt mehr vorzuweisen. Daher wird auch in der derzeit laufenden Fortschreibung des InSEK das Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ in seiner empfohlenen Ausdehnung des vorliegenden SEKo einen elementaren Schwerpunkt der gesamtstädtischen Strategie darstellen. Die festgestellten Problemlagen sowie die städtebauliche Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Gesamtstadt Waldheim begründen die weitere Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklungsbemühungen in dem Bereich der Altstadt und den angrenzenden Gründerzeitvierteln. Das geplante Fördergebiet ist auch bei Eintreten der prognostizierten demographischen Entwicklung der konzentrierte Stadtkern, in dem die Entwicklung gebündelt vorangetrieben wird.

Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ in empfohlener Ausdehnung des vorliegenden SEKo bildet zukünftig elementaren Schwerpunkt der gesamtstädtischen Strategie → findet sich auch in Fortschreibung des InSEK wieder

Das bestehende Stadtumbaugebiet aus dem Jahr 2016 wurde im Kontext aktueller Entwicklungen auf den Prüfstand gestellt und die konkreten Problemlagen, Zielsetzungen und Prioritäten angepasst. Dabei wurden die in der aktuellen Programmausschreibung für die Städtebauförderprogramme benannten Anforderungen und Strategien konsequent aufgegriffen und auf das Betrachtungsgebiet projiziert. Die Veränderungen in der Gebietskulisse greifen aktuelle Herausforderungen auf und übersetzten diese in einen räumlich zusammenhängenden, inhaltlich abgestimmten Bezug.

Veränderungen in Gebietskulisse greifen besondere Herausforderungen auf und übersetzten diese in einen räumlich zusammenhängenden, inhaltlich passgenauen Bezug

Das Gebiet Stadtzentrum mit östlich angrenzendem Wohngebiet fügt sich passgenau in die bisherige Stadtumbaustrategie ein und fokussiert eine langfristige Sicherung Waldheims als Teil des grundzentralen Verbundes und die Behebung der langjährig bekannten Missstände im Stadtgefüge. Im SEKo wurden wesentliche Handlungsfelder abgegrenzt und geeignete Maßnahmen identifiziert, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Schwerpunkte: Konsolidierung Wohnungsmarkt, Brachenberäumung und -revitalisierung, Aufwertung Wohnumfeld, Erhalt Versorgungsangebote

- a) Wohnungsrückbau/Beseitigung Gewerbebrachen
- b) Nachhaltige Nachnutzung von Rückbauflächen
- c) Aufwertung bestehender Wohngebiete, Aufwertung Wohnumfeld
- d) Differenzierung des Wohnungsbestandes
- e) Erhalt lokaler Versorgungsangebote

Der Fokus der Intervention sollte auf dem Erhalt der Eigenart des Gebietes durch Sicherung der historischen Strukturen, durch Erhalt der Blockkanten und durch geeignete Anpassungsstrategien an die veränderten Nachfragebedingungen liegen. Weiterhin soll die Aufwertung des Freiraumes die notwendige Attraktivität des gewachsenen Wohnquartiers mit seiner funktionalen Mischung stärken. Die Gebäudebrachen, die aufgrund ihrer stark nutzungsspezifischen Architektur und/oder ihres Bauzustandes keine nachhaltige Nutzung mehr erwarten lassen sollen beseitigt werden. Stadthistorisch bedeutsame oder für das Stadtbild wichtige Objekte sind allerdings zwingend zu erhalten. Der Rückbau von Wohngebäuden der Gründerzeit oder des Jugendstils soll nur in Ausnahmefällen eine Option darstellen. Durch die Umnutzung, Gestaltung und Wiederbebauung von entstehenden Rückbauflächen können an-

Fokus: Erhalt der Eigenart des Gebietes durch Sicherung der historischen Strukturen, Erhalt der Blockkanten und geeignete Anpassungsstrategien an die veränderten Nachfragebedingungen, neue Qualitäten schaffen



6 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen

81

schließlich zusätzliche Qualitäten geschaffen werden, die zur Aufwertung umliegender Areale beitragen.

Die Stadt Waldheim strebt eine zielorientierte Intervention unter anhaltender Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ (SUO) an. Mit den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen: Stabilisierung und Qualifizierung des Wohnstandorts, Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der historischen Bausubstanz durch Anpassung des Wohnungsangebotes, Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung zusätzlicher Qualitäten, Profilierung des lokalen Versorgungsangebotes, Erhalt der lokalen Bildungsangebote und der Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der energetischen Stadtsanierung entspricht die Maßnahme den speziellen Zielsetzungen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau und den dazugehörigen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Anhaltende Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ (SUO) beabsichtigt → Ziele treffen Programmlogik und BauGB

Die Stadt Waldheim möchte die Möglichkeit zur Aktualisierung der Stadtumbaustrategie sowie räumlich als auch inhaltlich und finanziell nutzen und zeigt einerseits eine Gebietsanpassung, schwerpunktmäßig im östlichen und südlichen Bereich, andererseits die Verlängerung des Durchführungszeitraumes und eine deutliche Erhöhung des Förderrahmens an. Zusätzliche Bedarfe sind vorrangig im Erweiterungsgebiet vorhanden. Aufgrund zahlreicher ausstehender bzw. zu initiierender Maßnahmen wird eine Ausdehnung des Durchführungszeitraumes bis 2026 unerlässlich. Es sollte zudem das Ziel sein, die in den vergangenen 5 Jahren begonnenen Handlungsansätze fortzuführen und die bereits getätigten privaten und öffentlichen Investitionen zu sichern und stabilisieren.

Gebietsanpassung im südlichen und östlichen Bereich, Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis 2026, Erhöhung des Förderrahmens