



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Waldheim 2030

- Fortschreibung -

Beschlussfassung: 10.09.2020

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Waldheim
Niedermarkt 1
04736 Waldheim



Ansprechpartner:

Steffen Ernst, Bürgermeister
Michael Wittig & Christian Voigt, Bauamt

Auftragnehmer:

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnow-Straße 20
04317 Leipzig

Ansprechpartner:

Katrin Große
0341 / 309 83-39
Katrin.grosse@dsk-big.de


Sascha Dunger
0341 / 30983-24
Sascha.dunger@dsk-big.de

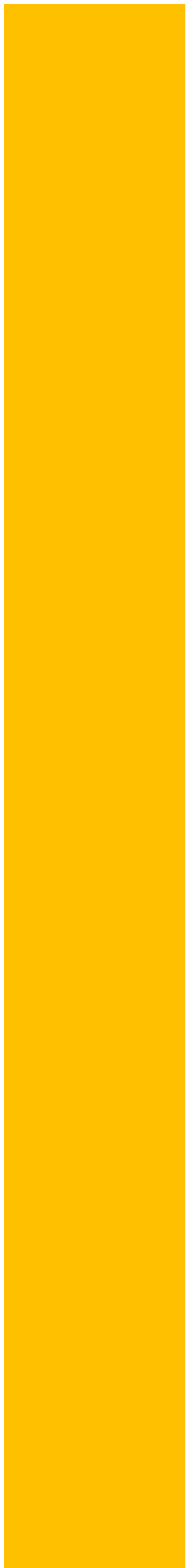
Bilder Deckblatt

Anja Seidel
360° Team









Inhalt

Impressum	2
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	8
Abkürzungen.....	8
Gender Hinweis	8
1 Anlass, Aufgabenstellung, Methodik	9
1.1 Allgemeiner Rahmen für InSEK Fortschreibung	9
1.2 Methodik.....	9
1.2.1 Aufbau und Herangehensweise	9
1.2.2 Ablauf	10
1.2.3 Akteure, Organisations- und Beteiligungsstruktur.....	11
1.2.4 SWOT-Analyse, Ableitung von Handlungsstrategien & Schlüsselmaßnahmen	12
2 Allgemeine Einordnung Waldheims.....	15
2.1 Lage im Raum	15
2.2 Historischer Abriss.....	15
2.3 Übergeordnete räumliche Planungen.....	17
2.3.1 Ausgangssituation	17
2.3.2 Landesplanerische Zielvorgaben – Landesentwicklungsplan und Regionalplan ..	18
2.3.3 Interkommunale Kooperationsräume	19
3 Demographie.....	23
3.1 Status-Quo	23
3.1.1 Bisherige Wanderungsbewegungen	25
3.2 Bevölkerungsprognose.....	26
3.2.1 Prognose „Natürliche Entwicklung“	26
3.2.2 Prognose „unteres Szenario“	26
3.2.3 Prognose „oberes Szenario“	27
3.2.4 Szenario-Varianten vom Statistischen Landesamt.....	27
3.2.5 Bevölkerungsstruktur.....	28
3.2.6 Entwicklung Kernstadt vs. Ortsteile	29
3.2.7 Zusammenfassung	29
3.3 Erfordernisse der Szenarien	30
4 Fachkonzepte	31
4.1 Städtebau 	31
4.1.1 Bestandsanalyse und Prognose	31
4.1.2 SWOT.....	49
4.1.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	49





4.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus 	51
4.2.1	Bestandsanalyse und Prognose	51
4.2.2	SWOT	58
4.2.3	Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	58
4.3	Netze (Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur) 	60
4.3.1	Bestandsanalyse und Prognose	60
4.3.2	SWOT	67
4.3.3	Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	67
4.4	Klima, Umwelt, Energie 	69
4.4.1	Bestandsanalyse und Prognose	69
4.4.2	SWOT	80
4.4.3	Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	80
4.5	Freizeit 	82
4.5.1	Bestandsanalyse und Prognose	82
4.5.2	SWOT	88
4.5.3	Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	88
4.6	Daseinsvorsorge 	90
4.6.1	Bestandsanalyse und Prognose	90
4.6.2	SWOT	99
4.6.3	Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	99
4.7	Finanzen 	101
4.7.1	Bestandsanalyse und Prognose	101
4.7.2	SWOT	108
4.7.3	Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen	108
4.8	Wechselwirkungen der Fachkonzepte	110
5	Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie	111
5.1	Rahmen für die Stadtentwicklungsstrategie	111
5.2	Leitbild	111
5.2.1	Inhaltliches Leitbild	111
5.2.2	Räumliches Leitbild	112



Inhalt

- 5.3 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie..... 114
 - 5.3.1 Stärkung der grundzentralen Funktionen..... 115
 - 5.3.2 Stabile Kleinstadt mit attraktiven Wohnen in allen Ortslagen 116
 - 5.3.3 Starke Wirtschaft & zukunftsorientierte Wirtschaftsförderung 117
 - 5.3.4 Die Perle des Zschopautals bekennt sich zur Nachhaltigkeit..... 118
 - 5.3.5 Familienfreundliche Stadt mit attraktiven Bildungs- und
Betreuungsangeboten..... 119
 - 5.3.6 Waldheim mit kultureller und sportlicher Vielfalt 119
 - 5.3.7 Vernetzt auf allen Ebenen: lokal, regional, digital 120
 - 5.3.8 Optimierung Finanzspielräume durch zielgerichtete Haushaltspolitik..... 120
- 5.4 Maßnahmenpakete, Zielmatrix..... 121
- 5.5 Finanzierungsplanung, Förderstrategie 126
 - 5.5.1 Städtebauförderung..... 126
 - 5.5.2 Andere Finanzierungsansätze von Bund und Land 130
 - 5.5.3 EU-Förderung, LEADER..... 133
 - 5.5.4 Private Finanzierungsinstrumente 134
- 5.6 Monitoring, Controlling, Evaluation..... 135
 - 5.6.1 Strukturierung..... 135
 - 5.6.2 Handlungsempfehlung 136
- 5.7 Kommunale Umsetzungsstrategien 137
 - 5.7.1 Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung und Aktivierung lokaler Akteure 137
 - 5.7.2 Initiative Vorplanung und Prozesskoordinierung 138
- 6 Zusammenfassung & Fazit.....139**
 - 6.1 Problemskizze..... 139
 - 6.2 Zukünftige Schwerpunktthemen..... 140
- 7 Anhang.....143**
 - 7.1 Ortsteilsteckbriefe..... 143
 - 7.2 Brachflächenkataster 163

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: koordinierter Ablaufplan des Erarbeitungsprozesses	11
Abbildung 2: Organisationsstruktur InSEK Waldheim 2030	12
Abbildung 3: Raumstruktur Waldheim	18
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, Zusammensetzung Altersgruppen	23
Abbildung 5: Durchschnittsalter in Waldheim 2017	24
Abbildung 6: Bevölkerungsbaum 2018	25
Abbildung 7: Bevölkerungsbewegung 1990-2017	25
Abbildung 8: Wanderungsprofil 2014-2018	26
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose	28
Abbildung 10: Bevölkerungsbaum 2018/2038 gemäß oberem Szenario	28
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene	29
Abbildung 12: Übersichtskarte Baualter Kernstadt Waldheim	32
Abbildung 13: Baustrukturelle Klassifizierung Kernstadt Waldheims	33
Abbildung 14: Flächenverteilung nach Ortsteilen	35
Abbildung 15: Flächenverteilung gemäß Bodennutzung	36
Abbildung 16: Sanierungsstand Kernstadt Waldheims	36
Abbildung 17: Sanierungsstand	37
Abbildung 18: Sanierungsstand polarisiert im Vergleich der Jahre 2008 und 2016	37
Abbildung 19: Wohnungsleerstand Kernstadt Waldheims	38
Abbildung 20: Einzeldenkmale Stadtgebiet	39
Abbildung 21: Einzeldenkmale Kernstadt Waldheim	39
Abbildung 22: Denkmalpflegerischer Wert gemäß Regionalplanung	40
Abbildung 23: Gebäude- und Wohnungsbestand (links), verfügbarer Wohnraum (rechts)	40
Abbildung 24: Neubauaktivität	41
Abbildung 25: Wohnungsgrößen	41
Abbildung 26: Mietpreisentwicklung im Vergleich	42
Abbildung 27: Kaufpreisentwicklung für Häuser(links) und Wohnungen (rechts)	42
Abbildung 28: Wohnungsbedarfsprognose	43
Abbildung 29: Bodenrichtwerte in Waldheim	44
Abbildung 30: Übersicht Brachflächen Waldheim	46
Abbildung 31: Verteilung der Betriebe nach Wirtschaftszweig	51
Abbildung 32: Auslastung im Gewerbegebiet West	52
Abbildung 33: Entwicklung Gewerbeanzeigen	52
Abbildung 34: Beschäftigte und Arbeitslose	53
Abbildung 35: Pendlerverflechtung	53
Abbildung 36: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweig	54
Abbildung 37: Entwicklung Erwerbsfähige	54
Abbildung 38: Kaufkraft	55
Abbildung 39: Gewerbeleerstand Kernstadt Waldheim 2016	56
Abbildung 40: Tourismus- und Erholungsschwerpunkte in der Region	56
Abbildung 41: touristische Kennzahlen	57
Abbildung 42: Infrastrukturelle Anbindung der Stadt Waldheim	60
Abbildung 43: Zugverbindungen	62
Abbildung 44: Einbindung ins ÖPNV-Netz	63
Abbildung 45: Radwege in Waldheim	64
Abbildung 46: Breitbandverfügbarkeit	66
Abbildung 47: Landschaftsschutzgebiet	69

Inhalt

Abbildung 48: FFH-Gebiete	70
Abbildung 49: Vogelschutzgebiete	70
Abbildung 50: Hochwasserbereiche	71
Abbildung 51: Hochwasser-/Überschwemmungsbereiche Detailkarte Kernstadt	72
Abbildung 52: Lärmbelastung	73
Abbildung 53: Freiraumstruktur	73
Abbildung 54: Veränderung Umweltbedingungen (links: gegenwärtig, rechts: 2031-2040)	74
Abbildung 55: Entwicklung Temperatur und Niederschlag	75
Abbildung 56: Installierte Leistung Anlagen erneuerbare Energien	77
Abbildung 57: regenerative Energieanlagen	77
Abbildung 58: pro Jahr gebaute Feuerstätten (Anzahl/Art)	78
Abbildung 59: zugelassene Fahrzeuge nach Kraftstoffart	79
Abbildung 60: Sportanlagen im Stadtgebiet	83
Abbildung 61: Kultur- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet	84
Abbildung 62: Spielplätze im Stadtgebiet	87
Abbildung 63: Kitas im Stadtgebiet	91
Abbildung 64: Bedarfsprognose Kitaplätze	92
Abbildung 65: Schulen im Stadtgebiet	92
Abbildung 66: Schülerzahlen Grund-/Oberschule	93
Abbildung 67: Schülerzahlen Förderschule ⁷³	93
Abbildung 68: Bedarfsprognose Grundschule	94
Abbildung 69: Bedarfsprognose Oberschule	94
Abbildung 70: Bedarfsprognose stationäre Pflegeplätze	96
Abbildung 71: Medizinische Versorgungsangebote im Stadtgebiet	97
Abbildung 72: Feuerwehr- und Polizeistandorte im Stadtgebiet	98
Abbildung 73: Strafentwicklung im Landkreis Mittelsachsen	99
Abbildung 74: Art der kommunalen Einnahmen	101
Abbildung 75: Entwicklung Steueraufkommen Stadt Waldheim	102
Abbildung 76: Vergleich Grundsteuerhebesätze (A & B) und Gewerbesteuerhebesätze	103
Abbildung 77: Steuereinnahmekraft (€/EW)	103
Abbildung 78: Entwicklung der Schlüsselzuweisungen (links) und der staatlichen Investitionszuweisungen (rechts) (beides in €/EW)	103
Abbildung 79: Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	105
Abbildung 80: Investitionsplanung	105
Abbildung 81: Entwicklung Schuldenstand je Einwohner	106
Abbildung 82: Schuldenstand (2017)	106
Abbildung 83: Kostenremanenz	107
Abbildung 84: Kommunale Aufgaben	107
Abbildung 85: räumliche Schwerpunktgebiete im Siedlungskörper	112
Abbildung 86: räumliche Schwerpunktgebiete in der Kernstadt	113
Abbildung 87: integrierte Stadtentwicklungsstrategie	115
Abbildung 88: Übersichtsplan Fördergebietskulisse in Waldheim	127
Abbildung 89: Maßnahmenplan „Gründerzeit Waldheim“	129
Abbildung 90: LEADER-Gebiet „SachsenKreuz+“	134
Abbildung 91: Grad der Beteiligung	138



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geschichtliche Kennzahlen zur Stadtentwicklung Waldheims.....	15
Tabelle 2:	Verteilung Haushaltsgröße auf WE-Größe	43
Tabelle 3:	Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken (Stand 05/2020)	44
Tabelle 4:	Bestand WBV	45
Tabelle 5:	Kriterien für Förderung im Landesbrachenprogramm.....	47
Tabelle 6:	Übersicht Busverbindungen	62
Tabelle 7:	Rundwege um Waldheim	64
Tabelle 8:	Klimarisiken	75
Tabelle 9:	zugelassene Fahrzeuge.....	78
Tabelle 10:	Übersicht Kultureinrichtungen	84
Tabelle 11:	Spielplätze im Stadtgebiet.....	86
Tabelle 12:	Vereinsübersicht	87
Tabelle 13:	Übersicht Kita	90
Tabelle 14:	Entwicklung Schülerzahlen in Förderschule.....	95
Tabelle 15:	Übersicht Senioreneinrichtungen	95
Tabelle 16:	Übersicht medizinisches Angebot	96
Tabelle 17:	Entwicklung der Erträge	101
Tabelle 18:	Vergleich Hebesätze ausgewählter Nachbarkommunen	102
Tabelle 19:	Entwicklung der Aufwände	104
Tabelle 20:	Schlüsselmaßnahmen und Zuordnung zur Zielmatrix.....	122
Tabelle 21:	Förderfähige Bereiche der VwV Investkraft.....	132
Tabelle 22:	Beispielhafte Definition von Teilzielen.....	136

Abkürzungen

InSEK	Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept
SUO	Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost (alt), Stadtumbau (neu)
SAB	Sächsische Aufbaubank
SMI	Staatsministerium des Innern (Sachsen)

Gender Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

1 Anlass, Aufgabenstellung, Methodik

1.1 Allgemeiner Rahmen für InSEK Fortschreibung

In regelmäßigen Abständen müssen die vorhandenen Planungsinstrumente an die strategischen Entwicklungsziele der Stadt angepasst werden sowie ein Abgleich mit den aktuellen Trends der Städtebauförderlandschaft erfolgen. In Reaktion auf die sich verstärkenden Folgen des demographischen Wandels und die sich verändernde Gebietskulisse durch umfangreiche Eingemeindungen ergibt sich für die Stadt Waldheim die Notwendigkeit, ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) aus dem Jahr 2009 fortzuschreiben.

Durch ein InSEK, welches auch die überörtliche Perspektive berücksichtigt, möchte die Stadt Waldheim ihren neuen Herausforderungen begegnen und eine zukunftsfähige Strategie entwickeln. Die hier vorliegende Fortschreibung des InSEK dokumentiert einen Rückblick in die 1990er Jahre und wagt eine Prognose bis zum Jahr 2038. Daraus aufbauend wird eine Strategie bis zum Jahr 2030 formuliert.

Grundlage der entworfenen Stadtentwicklungsstrategie bildete die intensive Analyse der verschiedenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Neben der Aufarbeitung und Aktualisierung der bestehenden Fachplanungen lag ein wesentlicher Schwerpunkt in einer realistischen Analyse der demographischen Entwicklung und deren besonderen Folgen für die Themenbereiche Stadtstruktur (Bebauung und Freiraum), Wohnungsangebot/Wohnqualität und Sicherung der Daseinsvorsorge. Das Querschnittsthema Demographie ist dabei eine maßgebliche Kenngröße für die zukünftige Entwicklung aller Fachkonzepte.

Das InSEK definiert unter Berücksichtigung der zu erwartenden Trends, einzelne Entwicklungsbereiche, aus denen auch die Fördergebiete der Städtebauförderung abgeleitet werden. Der Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes ist somit in der Feststellung städtischer Problemfelder (thematisch und räumlich) und der Definition gesamtstädtischer und punktuell teilräumlicher Entwicklungsziele zu sehen.

Das InSEK Waldheim 2030 soll als städtisches Strategiepapier die übergeordnete Grundlage der Beantragung von weiteren Fördermitteln, insbesondere aus der Städtebauförderung, übernehmen können. Hierfür sind sowohl die inhaltlichen als auch formalen Anforderungen zu erfüllen. Neben der Weiterentwicklung der bisherigen Strategie muss es eindeutig um die neue Priorisierung von Räumen und Handlungsfeldern gehen und um die konzeptionelle Weiterentwicklung und Vertiefung für die künftigen Schwerpunktbereiche der Stadt (fachübergreifende gebietsbezogene Vorplanungen).

1.2 Methodik

1.2.1 Aufbau und Herangehensweise

Das InSEK Waldheim 2030 greift einen ganzheitlichen und übergreifenden Ansatz auf, um der zukünftigen Stadtentwicklung durch Abstimmung und Steuerung gerecht zu werden. Die Komplexität der Stadtentwicklung als zu steuernder Prozess macht eine Differenzierung und Priorisierung nach Fachkonzepten notwendig.

Notwendigkeit der Fortschreibung des InSEK durch demographischen und strukturellen Wandel, Lage im ländlichen Raum, Eingemeindungen und geänderte Fördergebietslandschaft. Rückblick und Vorausschau. Strategie bis 2030. Regelmäßige Fortschreibung erforderlich.

Schwerpunkthema Demographie und deren Auswirkungen auf die kommunalen Handlungsfelder

Ableitung inhaltlicher und räumlicher Schwerpunktbereiche.

InSEK als übergeordnete Grundlage der Fördermittelbeantragung.

Ganzheitlicher Ansatz. Aufgrund Komplexität, Unterteilung in Fachkonzepte

Aufbau und Verfahren orientiert sich an der Arbeitshilfe für die Erstellung und Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte vom SMI und integriert ebenso Fachkonzepte Brachen sowie Klima und Energie

Analyse Rahmenbedingungen, Schwerpunkt Demographie, und Auswirkungen auf kommunale Handlungsfelder. Bewertung der Gesamtstadt und der einzelnen Ortsteile hinsichtlich Defizite und Potentiale, Ableitung räumlicher und thematischer Schwerpunkte, Zieldefinition

Fortschreibung: Evaluation und Bewertung Strategie von 2009, Überprüfung Aktualität. InSEK ist übergeordnetes Strategiepapier, dem teils räumliche Konzepte untergeordnet werden müssen

Analyse Bestand & Prognose, Ableitung Ziele, Handlungsstrategien, Schlüsselmaßnahmen, Umsetzungsstrategie

Sowohl im Aufbau des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als auch im angewandten Verfahren zur Erarbeitung der Inhalte der Gesamtstrategie orientierte sich das Bearbeiter-Team an der Arbeitshilfe des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren für die Erstellung und Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte vom 12.08.2005. Entsprechend liegt ein wesentlicher Schwerpunkt in der Darstellung des Bestandes und der Prognose der Entwicklungen. Mit Blick auf neue Anforderungen durch die Vorgaben des SMI werden außerdem die Fachkonzepte „Brachen“ und „Klima und Energie“ integriert, die in der Arbeitshilfe aus dem Jahr 2005 noch keine Bestandteile waren.

Grundlage der entworfenen Stadtentwicklungsstrategie bildete die intensive Analyse der verschiedenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung innerhalb der kommunalen Handlungsfelder und das bestehende InSEK aus dem Jahr 2009. Neben der Aufarbeitung der Fachplanungen lag ein Schwerpunkt in einer realistischen Analyse der demographischen Entwicklung und deren besonderen Folgen für die kommunalen Themenfelder. Die so gewonnenen Bestandsdaten und Prognosen lieferten die Basis für die Erarbeitung der Fachkonzepte und Bewertung der einzelnen Stadt- und Ortsteile hinsichtlich ihrer Potenziale und Defizite. Daraus ableitend wurden räumliche Schwerpunkte der aktuellen und künftigen Stadtentwicklung (Gebietskategorien) festgelegt. Parallel dazu wurden thematische Ziele der Stadtentwicklung für Waldheim 2030 definiert. Unter Berücksichtigung dieser Leitlinien konnten strategische Ansätze und allgemeine Handlungsfelder abgegrenzt und für die einzelnen Fachkonzepte konkretisiert werden.

Aufgrund der Einordnung als Fortschreibung lag ein wesentlicher Schwerpunkt in der Evaluation und Bewertung der damaligen Strategie und der Feststellung des Zielerreichungsgrades. Die einzelnen Planungen werden hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft, Kernaussagen in der Definition der Gebietsziele berücksichtigt und die notwendigen bzw. erste geeigneten Schlüsselmaßnahmen abgeleitet. Die Detailtiefe des InSEK endet dabei ganz bewusst auf der Ebene der Schlüsselmaßnahmen, deren Auflistung ausdrücklich nicht vollständig ist. Dies begründet sich durch die Stellung des InSEK als übergeordnetes Strategiepapier, dem wiederum konkrete teils räumliche Entwicklungskonzepte für die einzelnen Schwerpunkträume untergeordnet werden müssen.

1.2.2 Ablauf

Der Erarbeitungsprozess des gesamtstädtischen Konzepts lässt sich anhand des Beteiligungsprozesses oder der Bausteine des InSEK vollziehen.

Zu Beginn wurde eine Analyse der Gesamtstadt hinsichtlich aller Fachthemen vorgenommen. Die so gewonnenen Bestandsdaten und Prognosen lieferten die Basis für die Erarbeitung der Fachkonzepte und Leitbilder, die letztlich in der Aufstellung von Zielen, Handlungsstrategien und Schlüsselmaßnahmen sowie der Ableitung einer Umsetzungsstrategie mündeten.

Eine Besonderheit des InSEK-Prozesses in Waldheim ist der über Jahre andauernde Prozess, der regelmäßig durch vertiefende Teilstudien unterbrochen bzw. in bestimmten Themen und räumlichen Schwerpunktgebieten spezifiziert wurde. Dadurch waren einige zu Beginn durchgeführten Erhebungen und Analysen bereits überholt und wurden letztlich in einem fortlaufenden, stringenten Prozess in der zweiten Jahreshälfte 2019 zum Ende gebracht.

1 Anlass, Aufgabenstellung, Methodik

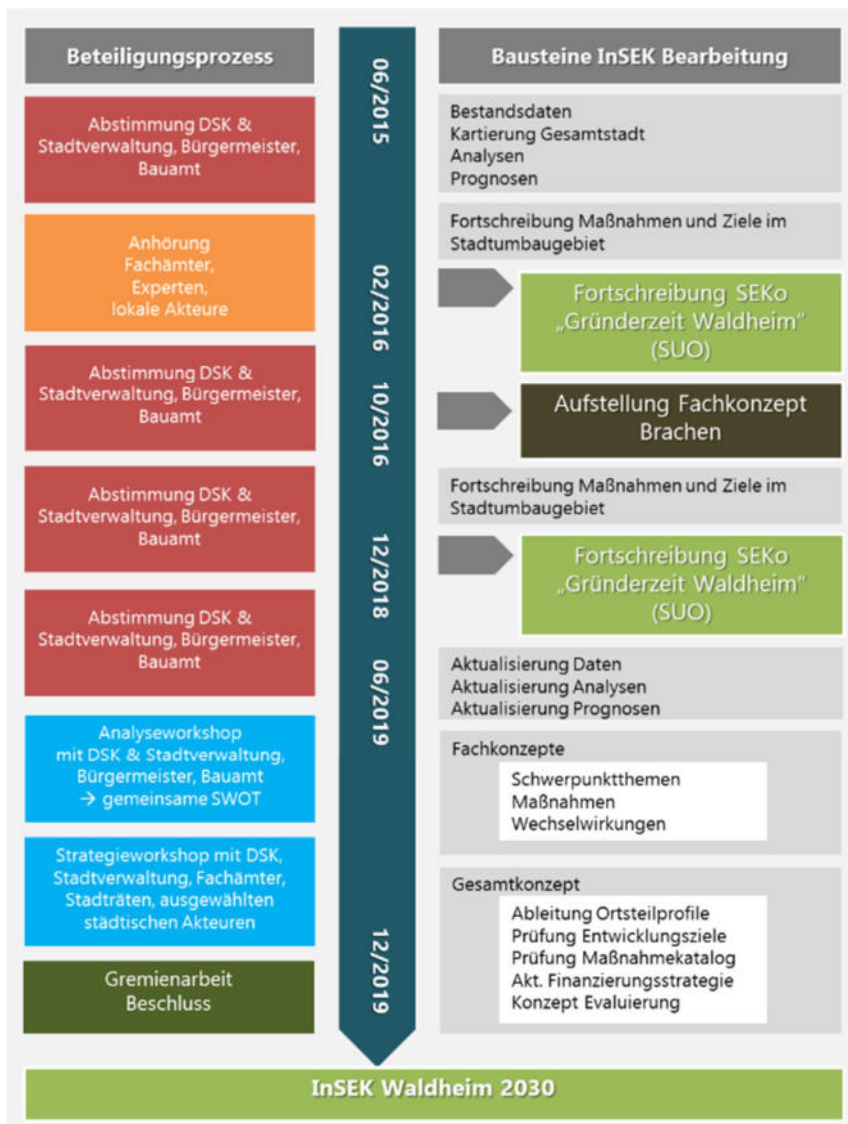


Abbildung 1: koordinierter Ablaufplan des Erarbeitungsprozesses

1.2.3 Akteure, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Nach einer ersten stadtinternen Auftaktberatung wurde ein Beteiligungsprozess implementiert, der einerseits die Stadtgröße, andererseits die vielfältigen Interessenslagen berücksichtigt. Die zentrale Arbeitsgruppe bestand aus dem Bearbeiter-Team der DSK sowie dem Fachbereich II Ordnung- und Bauverwaltung, die regelmäßig zu verschiedenen Themen tagte. Auch das Bürgermeisteramt und der Fachbereich I Haupt- und Finanzverwaltung wurden regelmäßig konsultiert bzw. hinzugezogen.

Durchgeführt wurde eine umfangreiche Analysesitzung der zentralen Arbeitsgruppe mit dem Bürgermeister. Zu jedem der sechs Fachkonzepte (außer Finanzen) wurde eine Gesprächsrunde durchgeführt. Die Ergebnisse hieraus flossen in eine Stärken-Schwächen-Analyse und dienten als Grundlage für die Strategieentwicklung. Nachdem alle Fachkonzepte im Entwurf erarbeitet wurden, führte die zentrale Arbeitsgruppe aus Stadt, Bürgermeister und DSK einen Strategieworkshop durch, in dem die ersten Ergebnisse und Ideen der zentralen Arbeitsgruppe vorgestellt und diskutiert wurden. Für die Schwerpunktsetzungen in den Fachkonzepten wurden punktuell Expertengespräche vorgelagert (z.B. Wohnungswirtschaft), die zur Identifizierung aktueller Trends, anstehender Entwicklungsabsichten und Problemlagen beitrugen. Verschiedene Haupt-

Zentrale Arbeitsgruppe bestand aus DSK und Fachbereich II (Ordnung- und Bauverwaltung)

Partizipative Erarbeitung: Beteiligungsprozess mit Stadträten, Fachämtern, lokalen Akteuren. 6 Facharbeitsgruppen zu den Fachkonzepten, gemeinsame Ableitung SWOT. Strategieworkshop, stadtinterner Abwägungsprozess

Akteure kamen in dem Workshop zusammen und erarbeiteten Schwerpunktthemen und Leitlinien der einzelnen Fachkonzepte und stimmten eine gesamtstädtische Strategie ab. Anschließend wurden alle Akteure zur nochmaligen Stellungnahme aufgerufen, dem letztlich ein stadttinterner Abwägungsprozess zu den Inhalten der Fachkonzepte folgte.

Die Stadtverwaltung Waldheim informierte den Stadtrat in verschiedenen Arbeitsphasen zu den Analyseergebnissen und Strategieansätzen. Auch der Freistaat Sachsen ist fortlaufend in die lokale Entwicklung Waldheims eingebunden. In Abstimmungsrunden mit SMI und SAB werden bereits seit vielen Jahren mögliche Förderoptionen einzelner Maßnahmen und Handlungsfelder erörtert. Die Beteiligung ist im Zuge der weiteren Umsetzung und Fortentwicklung der gesamtstädtischen Strategie fortzuführen und ggf. auf weitere Akteure auszuweiten.

Fortlaufende Anbindung SMI und SAB durch laufende Städtebauförderkurlissen

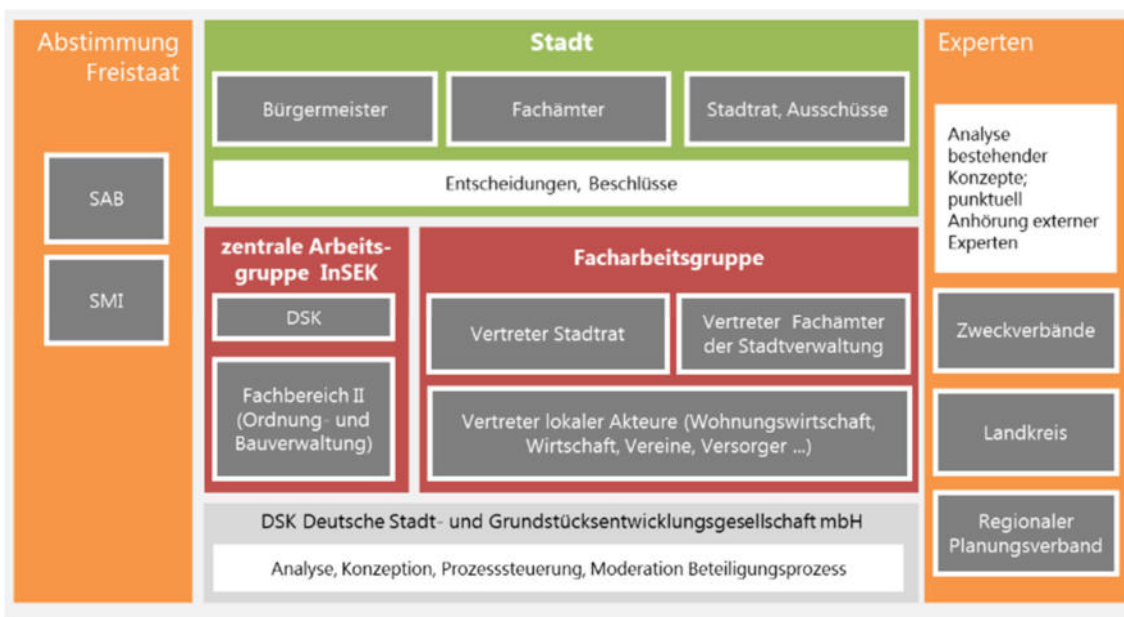


Abbildung 2: Organisationsstruktur InSEK Waldheim 2030

1.2.4 SWOT-Analyse, Ableitung von Handlungsstrategien & Schlüsselmaßnahmen

Zur Definition von Handlungsstrategien in den Fachkonzepten wird eine SWOT-Analyse erstellt. Die SWOT-Analyse ist eine strukturierte Aufbereitung von positiven und negativen externen und internen Einflussgrößen auf den Entwicklungsprozess des zu untersuchenden Fachthemas. Notwendig für die Ableitung von Strategien aus der Analyse ist die Definition eines Zielzustandes. Im Fall der vorliegenden Untersuchung ist der Zielzustand eine nachhaltige tragfähige ganzheitliche Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Waldheim.

Zunächst werden in der externen Analyse das Umfeld und die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung untersucht. Dabei wird zwischen Chancen (positive Einflussgrößen) und Risiken (negative Einflussgrößen) unterschieden. Der Einfluss auf diese Parameter durch die Stadt selbst ist weitestgehend begrenzt. Externe Parameter sind beispielsweise:

- Trends zu Urbanisierung oder Zersiedelung
- Demografischer Wandel
- Klimawandel
- rechtliche Vorgaben
- technologische Neuerungen



Stärken und Schwächen sind positive und negative interne Eigenschaften der Stadt. Diese werden von der Stadt/Stadtentwicklung selbst geschaffen oder gesteuert. Gegenüber den externen Grö-

SWOT-Analyse: Zusammenstellung von positiven und negativen externen und internen Einflussgrößen auf den Entwicklungsprozess

Einfluss Stadt auf externe Faktoren ist begrenzt. Interne Gegebenheiten können gesteuert werden

1 Anlass, Aufgabenstellung, Methodik

ßen ist hier eine Beeinflussbarkeit vorhanden. Die Stärken und Schwächen wurden über den Beteiligungsprozess und eine Bewertung der Analysedaten identifiziert und gemeinsam mit den beteiligten Akteuren bewertet. Hierfür wurden die jeweiligen Aussagen in nachstehende Matrix sortiert.

	+ positiv	- negativ
intern 	Stärken (Strenghts)	Schwächen (Weaknesses)
extern 	Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)



Aus der Kombination der internen und externen Aussagen können nachfolgend Handlungsstrategien abgeleitet werden. Folgende Strategietypen können dabei unterschieden werden:



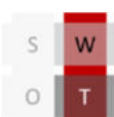
Strategische Zielsetzung für Stärken – Chancen: Verfolgen von neuen Chancen, die zu den Stärken der Stadt passen (Matching-Strategie)



Strategische Zielsetzung für Stärken – Risiken: Stärken nutzen, um Gefahren abzuwehren (Neutralisierungsstrategie)



Strategische Zielsetzung für Schwächen – Chancen: Schwächen eliminieren, um neue Chancen zu nutzen, also Schwächen in Stärken umwandeln (Umwandlungsstrategie).



Strategische Zielsetzung für Schwächen – Risiken: Schwächen mindern, um diese nicht zum Ziel von Gefahren werden zu lassen (Verteidigungsstrategie)

Stärken bündeln, Wettbewerbsvorteile sichern

Stärken nutzen, um Risiken zu minimieren

Schwächen abstellen, um Chancen zu nutzen

Schwächen kompensieren, Risiken umgehen

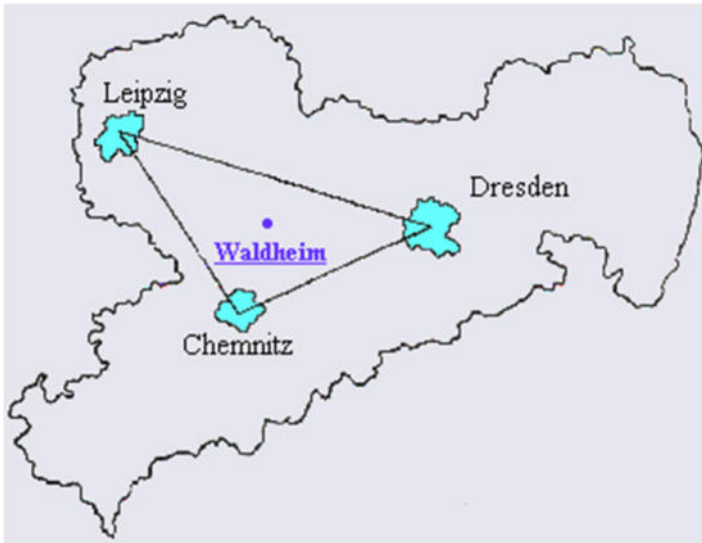
Die Strategien münden letztlich in verschiedenen Schlüsselmaßnahmen. Dabei hat die Auflistung der Maßnahmen ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern konzentriert sich auf Initial- und heute bereits bekannte Einzelmaßnahmen.



2 Allgemeine Einordnung Waldheims

2.1 Lage im Raum

Waldheim ist eine Kleinstadt im Landkreis Mittelsachsen zwischen den drei Großstädten Chemnitz, Dresden und Leipzig. Sie liegt im mittelsächsischen Hochplateau auf 180 - 270m über NN und bietet durch Taleinschnitte der Zschopau sowie deren kleinere Zuflüsse eine reizvolle Landschaft. Waldheim hat sich in den letzten Jahren zu einem zentralen Tourismusort der Region entwickelt und gibt sich den Beinamen „Perle des Zschopautales“. Die Stadt ist umgeben von großen Waldflächen und bietet zusammen mit der einmaligen Flora und Fauna einen hohen Wohn- und Erholungswert.



2.2 Historischer Abriss

Tabelle 1: Geschichtliche Kennzahlen zur Stadtentwicklung Waldheims¹

1198	Erstmalige urkundliche Erwähnung (auch der heute eingemeindeten Dörfer Mas-sanei, Schönberg, Neuschönberg, Rauschenthal, Heiligenborn, Reinsdorf und Rich-zenhain).
1271	Erste urkundliche Erwähnung der Burg.
1286	Zweimalige Erwähnung als Stadt in Pfändungsurkunden → Stadtrecht.
1336	Erstmalige Erwähnung einer Brücke und der Kirche (Marktplatz).
1362	Waldheim kommt zur Herrschaft Kriebstein und ist über 200 Jahre eng mit der Herrschaft Kriebstein verbunden.
1383	Der Hofmeister des Herzogs von Sachsen (Dietrich von Beerwalde) erhielt den Be-sitz Kriebstein und dadurch auch die Stadt Waldheim zum Lehen.
1404-1549	Die Burg wird ein Augustinerkloster.
1549	Das Kloster wird durch Auswirkung der Reformation von Georg von Carlowitz auf-gelöst und bestimmte Anteile der Waldheimer Kirche zugeordnet.
1555	Das ehemalige Kloster wird zum Schloss umgebaut.
1561	Waldheim wird als Stadt wieder eigenständig.
1588	Kurfürst Christian I. kauft den Waldheimer Besitz. Das Schloss wird mit großem Aufwand in ein Jagdschloss und die Kirche in eine Schlosskirche umgebaut.

Kleinstadt im Landkreis Mittelsachsen. Waldheim = „Perle des Zschopau-tales“; Zschopau als prä-gender Fluss durch Kern-stadt, großflächige Wald-gebiete in Umgebung

¹ Homepage Stadt Waldheim (www.stadt-waldheim.de) sowie www.perle-des-zschopautales.de



15. Jh.	Zusätzlich zum Ackerbau entwickeln sich die Leinweberei und Tuchmacherei.
1400-1600	Die Schuhmacherinnung 1405, Leineweberinnung 1478, Tuchmacher- und Schneiderinnung 1484 und die Bäckerinnung 1606 siedeln sich an.
1618-1648	Im Dreißigjährigen Krieg entstehen große Schäden durch Plünderungen, Kontributionen, Brände und Seuchen; zwei Drittel der Stadtbevölkerung sterben.
1632/33	Die Pest fordert 400 Tote.
1634	Ein großer Stadtbrand zerstört die ältesten Häuser am Schlossplatz.
1648-1680	Langsam erholt sich die Bevölkerung von diesen Schäden. Einen großen Anteil haben die Weber durch ihren Fleiß und ihre Geschäftigkeit.
1680 -1983	Erneut hält die Pest Einzug.
23.07.1684	Verheerender Stadtbrand vernichtet große Teile des mittelalterlichen Kerns.
1700-1716	Das Land verarmt durch verschiedene Kriege immer mehr.
1713	Bau der ersten steinernen Brücke über die Zschopau nach den Plänen von Pöppelmann → Querungsmöglichkeit bringt überregionale Bedeutung.
1716	Kurfürst August der Starke lässt das stark verfallene Schloss in ein kursächsisches Zucht-, Armen- und Waisenhaus umwandeln.
1756-1763	Preußen, Österreicher, Württemberger und Franzosen bringen im Siebenjährigen Krieg Not und Elend über die Stadt.
1761	Die Preußen plünderten Waldheim vollständig aus und brandschatzten es.
1764-1805	Waldheim erholt sich langsam wieder von den Schrecken des Krieges. Wieder sind es die Leinenweber die einen großen Anteil haben.
1806-1813	Wieder schwierige Zeiten während der Napoleonischen Kriege. Die gesamte russische Armee zieht durch Waldheim Richtung Hartha Kreuz und nach verlorenem Gefecht zurück. Die Waldheimer Brücke wird zerstört. Kurze Zeit später lagert die französische Armee in und um Waldheim.
1813 bis 1918	Es beginnt eine friedliche Entwicklung und die Stadt blüht wirtschaftlich auf. Gewerbebezweige entwickeln sich weiter, teilweise industriell. Neues Gewerbe kommt hinzu, z.B. Holzverarbeitende Industrie, Zigarrenfabrikation, Seifen- und Düngemittelherzeugung.
1830	Das Zucht-, Armen- und Waisenhaus dient nur noch als Zuchthaus.
1832	Letzter großer Stadtbrand, bei dem das Stadtzentrum und die Kirche auf dem Obermarkt vernichtet werden.
1842	Neue Stadtkirche St. Nicolai auf dem Kellerberg wird eingeweiht.
1845-1852	Bau der Eisenbahnverbindung Chemnitz-Waldheim-Riesa mit dem Heiligenborner und Diedenhainer Viadukt. Die Bahnstrecke Riesa-Chemnitz über Döbeln-Waldheim-Mittweida wird 1852 eingeweiht.
1871	Im Gebersbacher Tal wird ein Krankenhaus eröffnet.
1893	Die Bahnstrecke Waldheim-Hartha-Rochlitz wird eingeweiht.
1896	Die Bahnstrecke Waldheim-Kriebethal wird eingeweiht. Sie dient hauptsächlich der Belieferung der Papierfabrik Kriebstein.
1902	Einweihung des neuen Rathauses.
1905	Eingemeindung des Dorfes Richzenhain.

2 Allgemeine Einordnung Waldheims

1914-1918	549 Bürger verliert Waldheim im 1. Weltkrieg.
1939-1945	Waldheim bleibt von Kampfhandlungen verschont. Die russischen und amerikanischen Armeen treffen an der Zschopau aufeinander.
27.12.1989	Beginn der Arbeit am "Runden Tisch" und des "Neuen Forum", mit der die Wende auch in Waldheim eingeleitet wird
01.08.1991	Es erfolgt der erste Spatenstich und Baubeginn im Gewerbegebiet.
1994	Die Gemeinde Reinsdorf wird eingemeindet.
1995	Freigabe der Ortsumgebung (4,2 km) mit der neuen, lang ersehnten Niederstadtbrücke für den Verkehr.
2000-2001	Neugestaltung des Obermarktes
12./ 13.08.2002	Jahrhunderthochwasser; Überflutung der Zschopaubrücke am Rathaus
2003	Obermarkt und Zschopaubrücke am Rathaus sind wieder saniert.
2005	Der Niedermarkt wird neu gestaltet übergeben.
2013	Eingemeindung der Ortsteile Gebersbach, Heyda, Knobelsdorf, Meinsberg, Neuhäusen und Rudelsdorf

2.3 Übergeordnete räumliche Planungen

2.3.1 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. Weitere Informationen liegen aktuell nicht vor. Der geplante Bearbeitungsprozess überschneidet sich mit dem Bearbeitungszeitraum der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Aus diesem Grund werden sowohl die Inhalte des gültigen Regionalplans Westsachsen 2008 als auch des Entwurfs des Regionalplans der Region Chemnitz betrachtet.

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 Fortschreibung InSEK; Auswertung Entwurfsstand

2.3.2 Landesplanerische Zielvorgaben – Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im LEP wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der im Rahmen von Gemeindegemeinschaften zunehmenden Gemeindegrößen 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

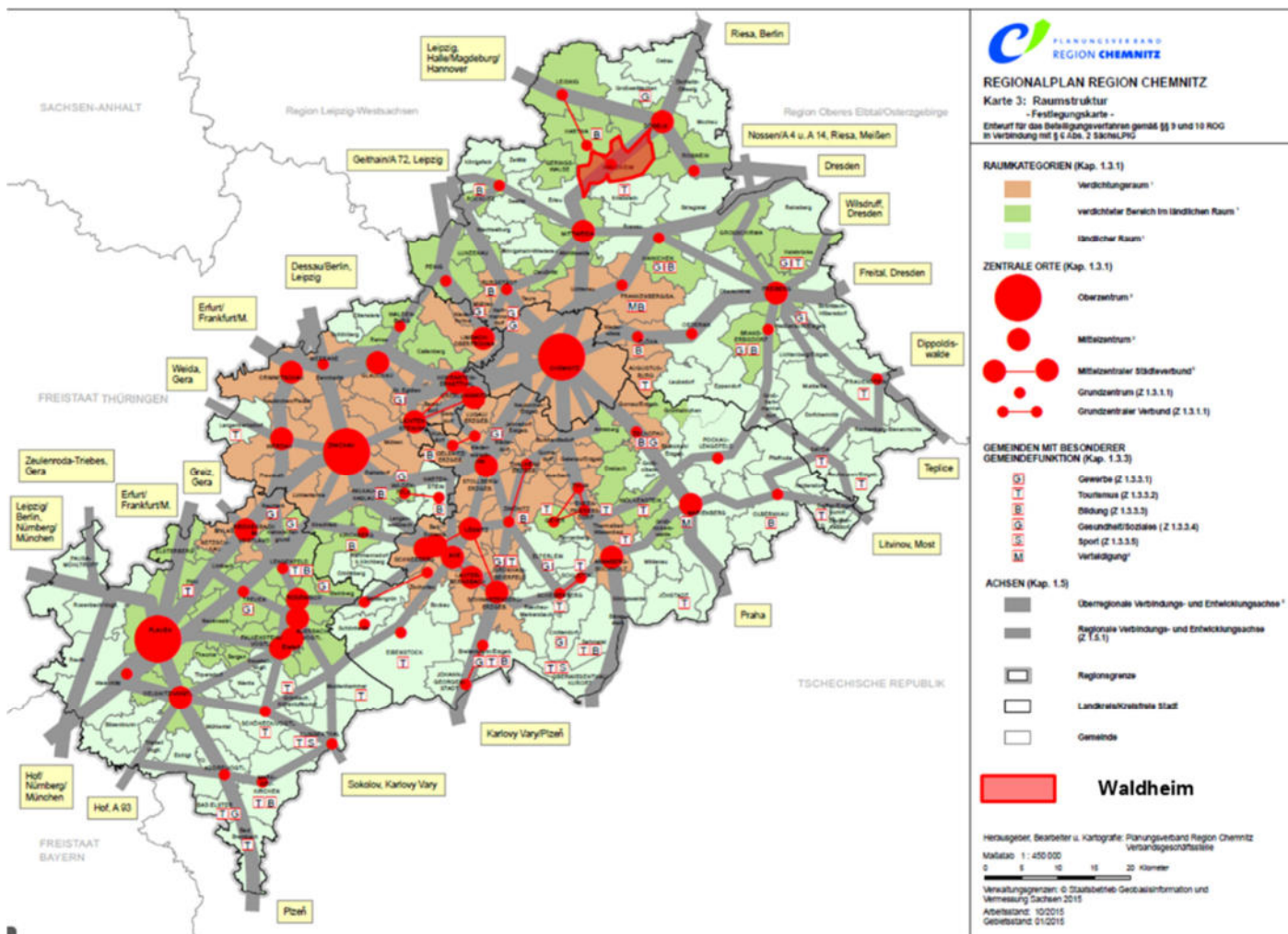


Abbildung 3: Raumstruktur Waldheim²

² Quelle: Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Entwurf Regionalplan

2 Allgemeine Einordnung Waldheims

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 höher-rangiger zentraler Orte.

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.

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 Raumschließung 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 Versorgungseinrichtungen. 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.

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.

2.3.3 Interkommunale Kooperationsräume

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 ein Stück weit 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 Kerninhalte³:

Raumstrukturelle Schwierigkeiten aufgrund der Lage Waldheims

Raumkategorie: verdichteter ländlicher Raum

Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz- Riesa/Berlin

Angestrebte Mindesteinwohnerzahl für 2025 wird erreicht; Gebietsänderungen werden nicht forciert

Städtebund Sachsenkreuz der Städte Waldheim, Leisnig & Hartha besteht seit 2006

³ Städtebund Sachsenkreuz : www.sachsenkreuz-staedtebund.de, Leitbilder



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

Die Zusammenarbeit zwischen den Städten sind KANN-Kooperationen. Um die Identität der einzelnen Orte nicht zu gefährden, soll von erzwungenen Kooperationen abgesehen werden.

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:⁴

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

⁴ Internetseite LEADER-Gebiet SachsenKreuz⁺; www.sachsenkreuzplus.de

2 Allgemeine Einordnung Waldheims

- 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

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

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



- 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

Sonstige Kooperationen

Die Stadt Waldheim unterhält Städtepartnerschaften mit Landsberg am Lech (seit 1990) und Siófok am Balaton (seit 1996).

3 Demographie

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.

3.1 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 Wandermustern als auch mit der peripheren Lage im ländlichen Raum zusammen. Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen als auch der Altersstruktur im Zeitraum 1990-2018. Die Einwohnerzahl ist seit 1990 um gut 20 % zurückgegangen. Verallgemeinert lassen sich drei Phasen in der Entwicklung der Bevölkerung zusammenfassen:

- 1990-1992 Phase eines starken Rückgangs in Folge der Geburtenausfälle in den Nachwendejahren sowie der Abwanderung in die alten Bundesländer.
- 1992-2000 Phase einer gewissen Stabilität durch ein Abflauen der Abwanderungsbewegung und Steigerung der Fertilitätsrate.
- Seit 2000 gleichmäßiger Rückgang der Einwohnerzahl durch das Zusammenspiel von negativem natürlichem Saldo (weniger Neugeborene als Gestorbene) und negativem Wanderungssaldo (siehe auch Abbildung 4). Ende 2018 lebten 8.900 Personen in Waldheim.

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.

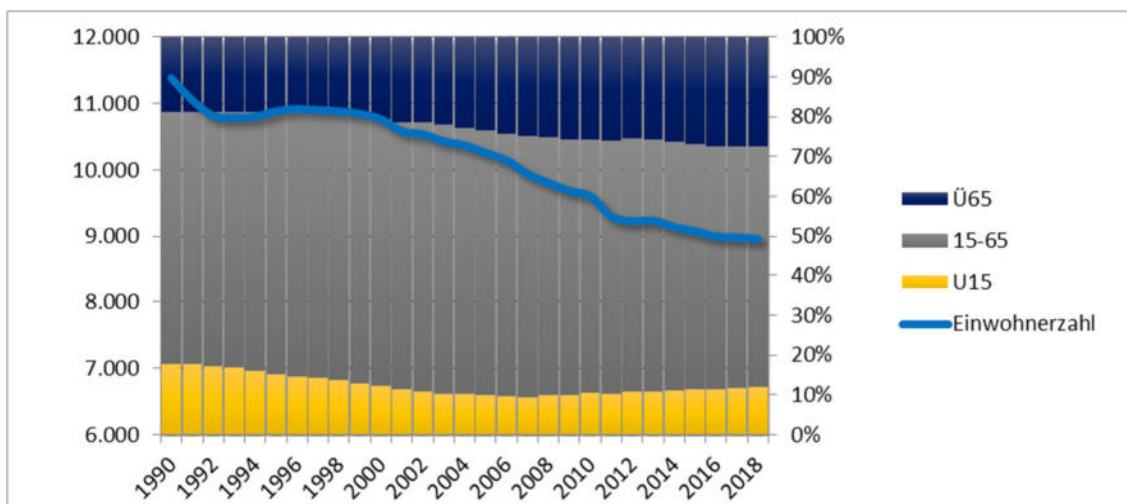


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, Zusammensetzung Altersgruppen⁵

Bedingt durch die Geburtenausfälle Anfang der 1990er Jahre und der Abwanderung vor allem jüngerer Bevölkerungsschichten ist ein starker Wandel der Altersstruktur zu verzeichnen. 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 12 %. 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 61 %). Dies wird auch im Bevölkerungsbaum in Abbildung 6 deutlich. Die geburtenschwachen Jahrgänge 1991-1995 werden ebenfalls gut sichtbar. Aufgrund der geringer werdenden Zahl potenzieller Mütter

⁵ Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



(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 2017 47,3 Jahre. Damit liegt die Stadt in etwa im Mittel der umliegenden Gemeinden.

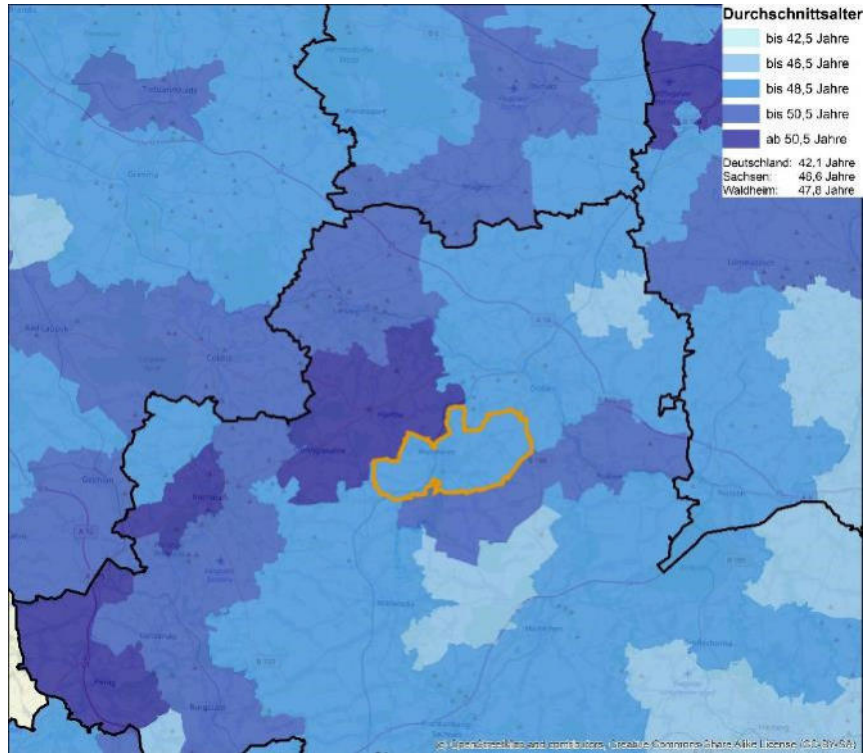
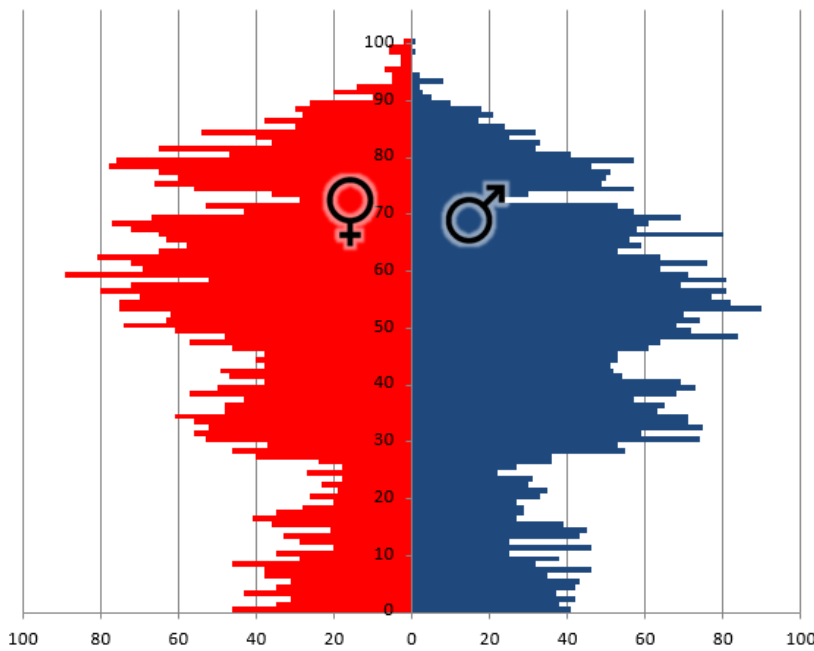


Abbildung 5: Durchschnittsalter in Waldheim 2017⁶

⁶ Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

3 Demographie



2018: Einwohner: 8900; Ø-Alter: 47,8 Jahre

Abbildung 6: Bevölkerungsbaum 2018⁷

3.1.1 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

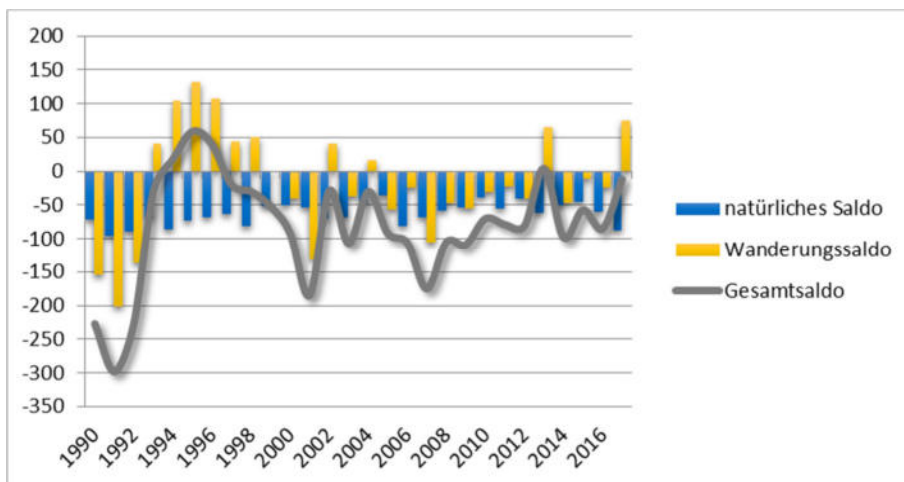


Abbildung 7: Bevölkerungsbewegung 1990-2017⁸

⁷ Einwohnermeldeamt Waldheim, eigene Darstellung

⁸ Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

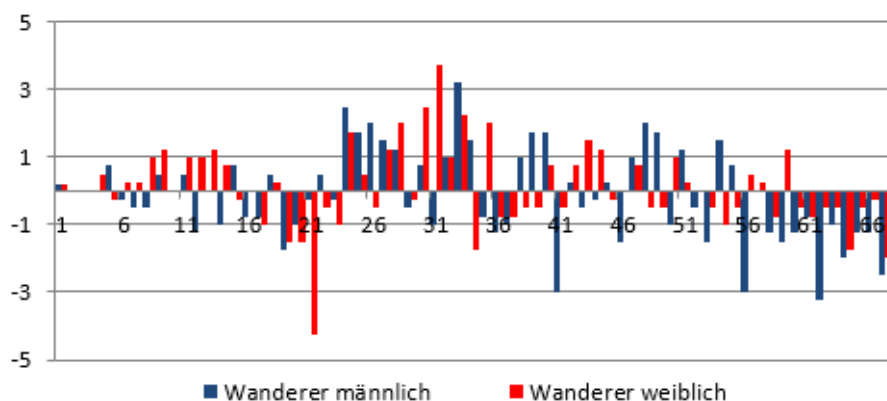


Abbildung 8: Wanderungsprofil 2014-2018⁹

Anhand der Einwohnermeldedaten konnte ein Wanderungsprofil erstellt werden. Dies zeigt den \emptyset -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 Bildungsangebote (z.B. Universitäten, Fachhochschulen) und spezielle Ausbildungsangebote fehlen. Im Bereich der Familiengründungs- und Eigentumsbildungsphase (25-35) gibt es deutlich positive Salden in vielen Altersjahrgängen, was wiederum teilweise positive Salden in der Altersgruppe 1-15 Jahre nach sich zieht. Insgesamt liegt der Saldo im Zeitraum 2014-2018 bei etwa -10 Personen pro Jahr.

3.2 Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde eine für Waldheim angepasste Bevölkerungsprognose bis 2038 durchgeführt. Die Fortberechnung der Einwohnerzahl basiert dabei auf den grundlegenden Parametern Geburten- und Sterbezahll (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 1,66 (Fertilitätsrate). Die Annahmen zur Lebenserwartung sind in jedem Szenario identisch. Die Fertilitätsrate wird nur im „oberen Szenario“ angepasst.

3.2.1 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 7.138 Einwohner bis 2038 zurück. Dabei wird sich der Sterbeüberschuss aufgrund der fehlenden Mütter (Geburtenausfälle 1991-1995) in den nächsten Jahren verschärfen.

3.2.2 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 8 gezeigten Wanderungsprofil. Der Wanderungssaldo beträgt -10 Personen/Jahr, das entspricht in etwa dem Niveau der Wanderung in den letzten fünf Jahren (2014-2018). Mit diesen Prognoseparametern beträgt die Einwohnerzahl

In den letzten Jahren verstärkte Bildungsabwanderung, leichter Zuzug bei jungen Familien, Trend durch Flüchtlingswanderung verfälscht, Saldo von -10 Pers./a

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

Ohne Berücksichtigung Wanderung, Rückgang bis 2038 7.138 Einwohner (-20%)

Fortschreibung der Entwicklung der letzten 5 Jahre bringt Rückgang auf 7.070 Einwohner (-21 %); Wanderungssaldo -10 Personen/Jahr

⁹ Einwohnermeldeamt, eigene Berechnung, eigene Darstellung

3 Demographie

am Ende des Prognosehorizonts noch gut 7.070 Personen. Das entspricht einem Rückgang von etwa 20,6 %.

3.2.3 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 1,82 (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 +10 Personen/Jahr, es ziehen also 10 Personen mehr zu, wie wegziehen. Schreibt man diese Werte 20 Jahre lang fort, ergibt sich im Jahr 2038 eine Einwohnerzahl von ca. 7.700 Personen (-13,6 %). Das „obere Szenario“ wird als optimistisches Zielszenario definiert.

3.2.4 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 2038 und Ausgangsjahr 2018). 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.¹⁰ In diese Berechnung fließt ebenfalls eine stärkere Zuwanderung aus dem Ausland ein.¹¹ 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)¹² rechnet man mit etwa 8.300 Einwohnern im Jahr 2030 (-9,3 % zu 2014). Die untere Variante (V2)¹³ geht von ca. 7.900 Einwohner aus (-13,5 % zu 2014).

Positives Szenario mit positivem Wanderungssaldo und erhöhter Fertilitätsrate (1,82), Rückgang auf ca. 7.700 Einwohner (-13,6 %). Festlegung als Zielszenario

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

¹⁰ Statistisches Landesamt Sachsen (https://www.statistik.sachsen.de/download/080_RegBevPrognose/6RBV_1_Allgemeine_Informationen.pdf)

¹¹ Statistisches Bundesamt (<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/VariantenListe.html>)

¹² 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)

¹³ 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

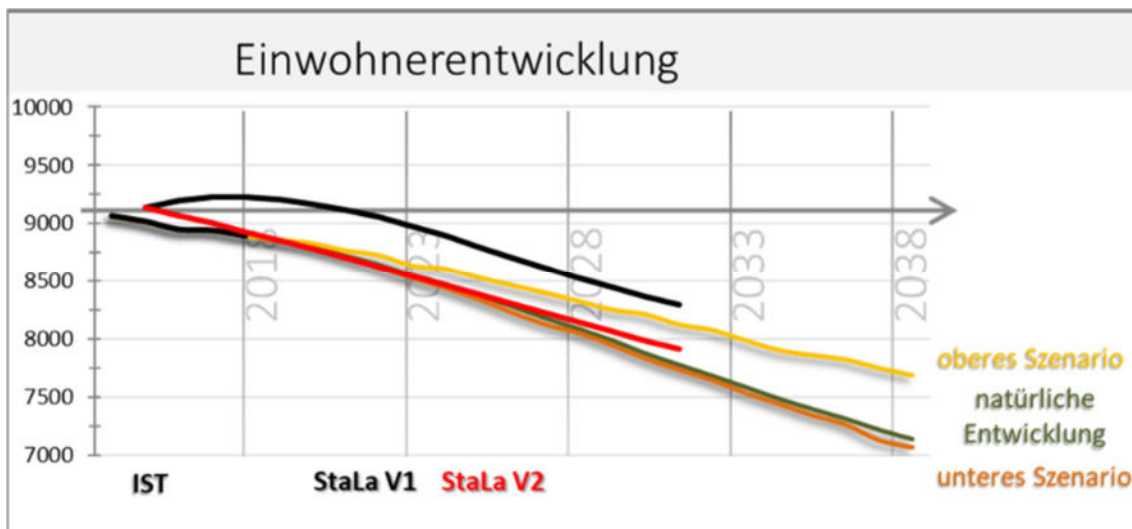


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose¹⁴

3.2.5 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:

- der Anteil der Hochaltrigen (über 85 Jahre) steigt
- die Zahl der Neugeborenen wird mittelfristig zurückgehen
- Verringerung der Zahl der Erwerbsfähigen

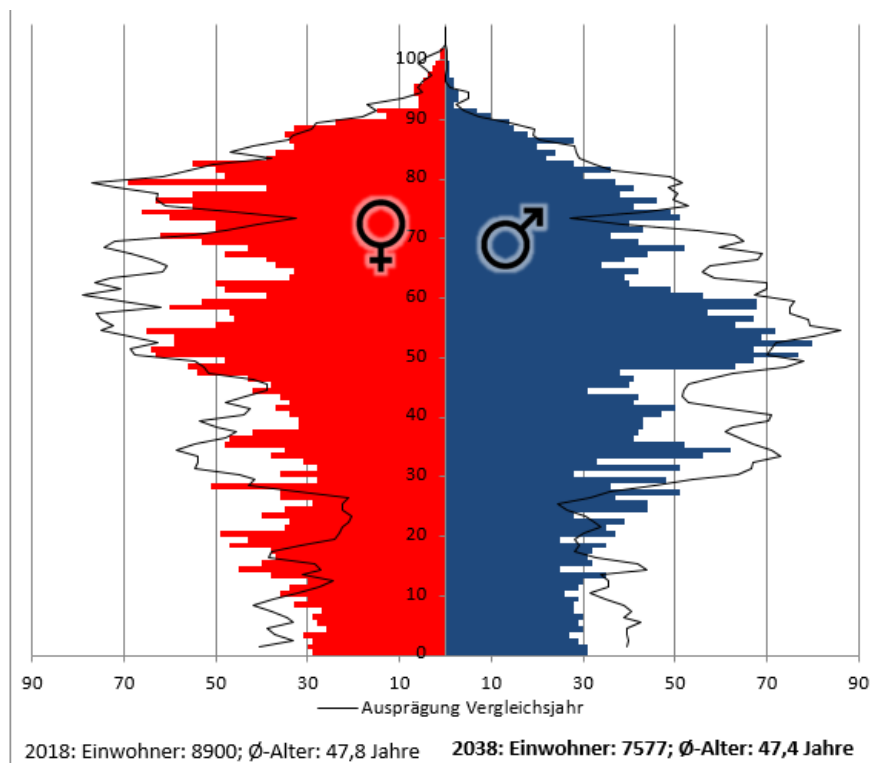


Abbildung 10: Bevölkerungsbaum 2018/2038 gemäß oberem Szenario¹⁵

¹⁴ Statistisches Landesamt, eigene Prognoseberechnung, eigene Darstellung

¹⁵ Einwohnermeldeamt Waldheim, eigene Berechnung, eigene Darstellung

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

3 Demographie

In Abbildung 10 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.

3.2.6 Entwicklung Kernstadt vs. Ortsteile

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft nicht in allen Ortsteilen der Gemeinde gleichmäßig. In einigen Ortsteilen sind jüngere Bevölkerungsschichten stärker vertreten, diese werden vermutlich weniger Einwohner auf Grund des demographischen Wandels verlieren. Demgegenüber stehen Gebiete mit älteren Bevölkerungsstrukturen und höherem zu erwartenden Verlust durch den natürlichen Bevölkerungsrückgang. Abbildung 11 zeigt die natürliche Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen bis 2038. Die Kernstadt Waldheim ist deutlich stärker vom demographischen Wandel betroffen (-22 %) als die Ortsteile (in Summe -12,4 %). Zuzug ist im Kernstadtbereich aktiv zu bewerben.



Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene¹⁶

3.2.7 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 ausfällt 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.

¹⁶ Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Waldheim, eigene Darstellung; der Ortsteil Heiligenborn ist nicht gesondert ausgewiesen, da dies die Datenlage nicht hergibt; Heiligenborn ist bei Reinsdorf inkludiert



3.3 Erfordernisse der Szenarien

Um Szenarioziele zu erreichen sind verschiedene Maßnahmen und Anreize erforderlich

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.

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.



4 Fachkonzepte

Nachfolgend erfolgt die Aufarbeitung der einzelnen Fachkonzepte nach Ist-Stand, Prognose und Bedarfen, Handlungsstrategien und Zielen sowie erster Schlüsselmaßnahmen. Anschließend kann für das jeweilige Fachkonzept ein Leitmotiv abgeleitet werden. Die sieben Fachkonzepte orientieren sich inhaltlich an der Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren, wobei einige Fachkonzepte, die inhaltlich miteinander verknüpft sind, zusammengefasst werden.

STÄDTEBAU		Flächen, Bauen, Wohnen, Denkmalpflege, Brachen
WIRTSCHAFT		Gewerbe/Industrie, Nahversorgung, Land-/Forstwirtschaft
NETZE		Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur, Breitband
KLIMA		Energie, Natur, Landschaft, Umwelt
FREIZEIT		Kultur, Sport, Tourismus, Naherholung
DASEINSVORSORGE		Bildung, Kinder, Senioren, Medizin, Sicherheit
FINANZEN		Steuern, Finanzkraft, Förderprogramme

4.1 Städtebau

4.1.1 Bestandsanalyse und Prognose

Siedlungsentwicklung

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.

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.

Inhaltliche Aufarbeitung in 7 Fachkonzepten

Siedlungsentwicklung aufgrund günstiger Lage an wichtiger Salzstraße und befestigter Platz

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



Damalige Bautätigkeit prägt noch heute Stadtbild: Bürgerhäuser im Jugendstil

Kaum Kriegsschäden im zweiten Weltkrieg

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

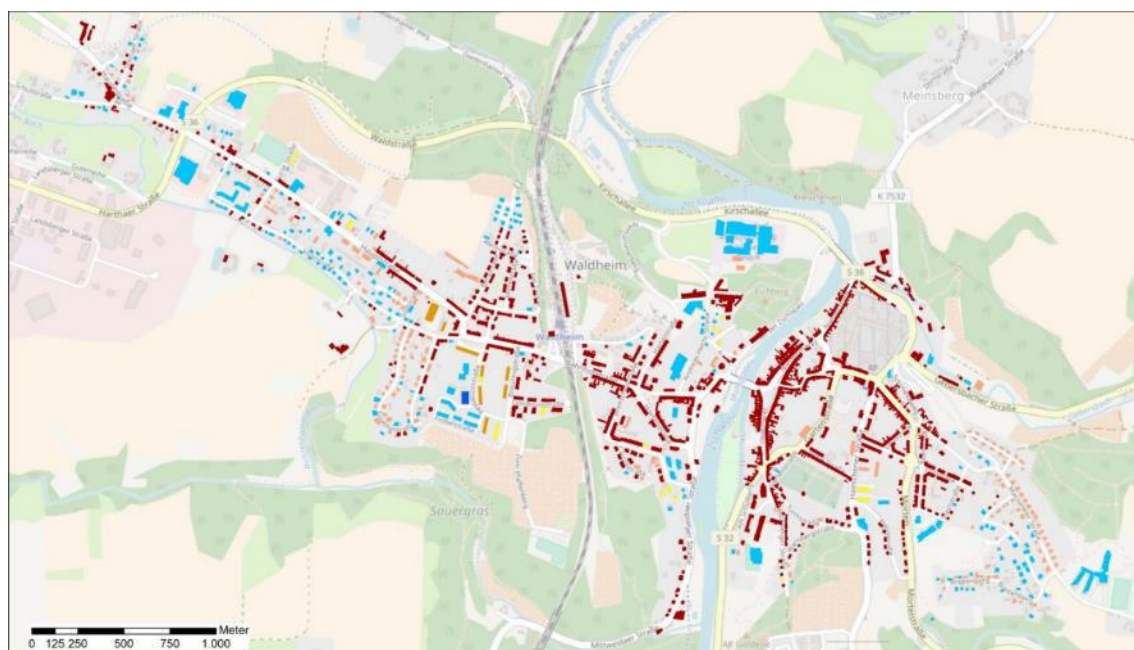
Sanierungsoffensive nach 1990 bringt erhebliche Verbesserung der Wohnsituation im Stadtzentrum (besonders historische Altstadt)

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.

Die Stadt Waldheim blieb im II. 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.

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.

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 eine Reihe von Neuerschließungen in den Randlagen der Kernstadt sowie in den Ortsteilen, befriedigt.



Stadt
Waldheim

DSK DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Abbildung 12: Übersichtskarte Baualter Kernstadt Waldheim¹⁷

¹⁷ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK

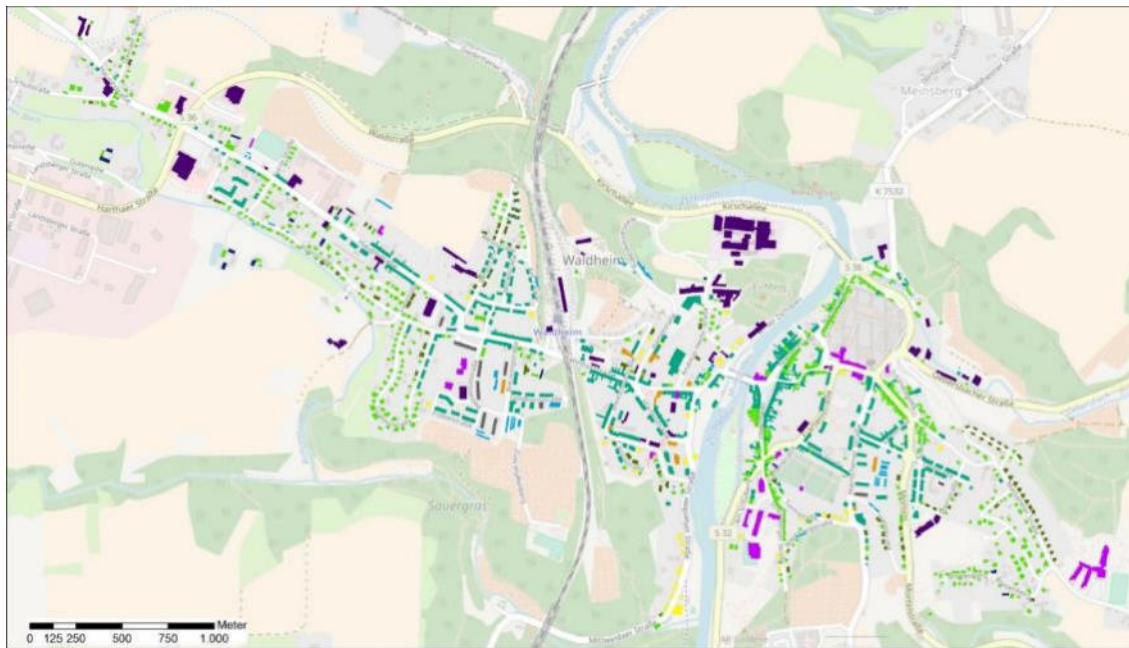
4 Fachkonzepte

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. Bebauungsalter der einzelnen Stadtgebiete zulässt.

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 bewahrt 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.

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.



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 13: Baustrukturelle Klassifizierung Kernstadt Waldheims¹⁸

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

Keine umfassende Zerstörung in beiden Weltkriegen

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

Industrialisierung bringt verändertes Erscheinungsbild, vor allem größere Geschossigkeit

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

¹⁸ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK



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.

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.).

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.

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 (Fröbel-, Vogtstr., Goldene Höhe u.a.). Hinzu kamen eine Reihe größerer und kleinerer Einfamilienhausstandorte (z.B. Vogtstr., Am Breitenberg, Bergstr.).

Ein erhebliches Problem in der Waldheimer Stadtentwicklung stellen die nach 1990 brachgefallenen, zumeist aus der Gründerzeit stammenden, ehemaligen Gewerbeflächen dar. Zwar wurden im Rahmen verschiedener Förderprogramme (u.a. EFRE) einzelne größere Branchen beseitigt, dennoch beeinträchtigen eine Reihe problematischer Objekte das Erscheinungsbild und die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Stadtgebiete. Vor allem die Gewerbebranchen am ehemaligen Güterbahnhof, die alte Spindelfabrik an der dem Stadtzentrum unmittelbar gegenüberliegenden Zschopauseite (jüngst über Landesbranchenprogramm beseitigt) und einzelne vormals soziokulturelle Einrichtungen (Lindenhof, Jugendherberge usw.) sind hierbei hervorzuheben.

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.

Genossenschaftsbauten der 1920er/1930er Jahre

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

Rege Bautätigkeit zwischen 1990 und 2000

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

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

4 Fachkonzepte

Gliederung des Stadtgebietes

Die Stadt Waldheim in ihrer heutigen Gestalt ist aus dem Zusammenschluss bzw. verschiedenen Eingemeindungen einst eigenständiger Gemeinden entstanden. Die letzte umfangreiche Eingemeindung erfolgte im Jahr 2013 und umfasste einen Teilbereich der damaligen Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf (ein anderer Teil wurde nach Döbeln eingegliedert).

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 42 km² und gliedert sich in die Ortsteile gemäß Abbildung 14. Zum Ortsteil Heiligenborn gehören zudem die Ortslagen Neuschönberg, Unterrauschenthal, Oberrauschenthal und Gilsberg und zum Ortsteil Neuhausen die Ortslage Kaiserburg. Reinsdorf nimmt mit den Ortslagen Neumilkau und Vierhäuser den größten Flächenanteil ein, gefolgt von der Kernstadt Waldheim. Der Hauptort Waldheim hat urbanen Charakter und verfügt über ein breites Basisangebot der Daseinsvorsorge (Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Angebote, Verwaltungs- sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen) sowie verschiedene Angebot des vorrangig kurz- und mittelfristigen Bedarfes. Die anderen Ortsteile haben eher dörflichen Charakter, sie dienen vorrangig der Wohnfunktion.

Für jeden Ortsteil wurde ein Ortsteilsteckbrief erarbeitet, diese finden sich im Anhang.

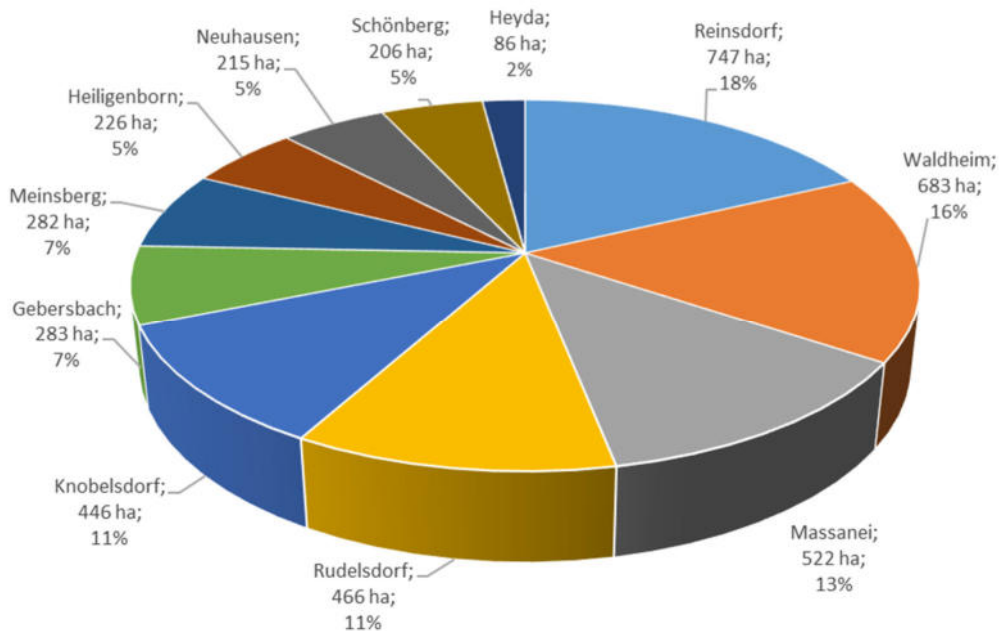


Abbildung 14: Flächenverteilung nach Ortsteilen¹⁹

Flächennutzung

Hinsichtlich der Bodennutzung formt vor allem die Landwirtschaft das Bild des Gemeindegebietes, gefolgt von Waldflächen. Insgesamt sind 11,35 % der städtischen Fläche Siedlungs- und Verkehrsfläche. Dies unterstreicht das Nebeneinander von ländlich geprägten Bereichen und der Kernstadt mit zum Teil urbanem Charakter.

Letzte Eingemeindung 2013

Gesamtfläche: 42 km², Kernstadt und 10 Ortsteile.

Über ¼ des Stadtgebietes sind Landwirtschaftsfläche, weitere 8,6 % Wald. 11,35 % formen Siedlungs- und Verkehrsfläche

¹⁹ Stadt Waldheim (ALB), eigene Darstellung

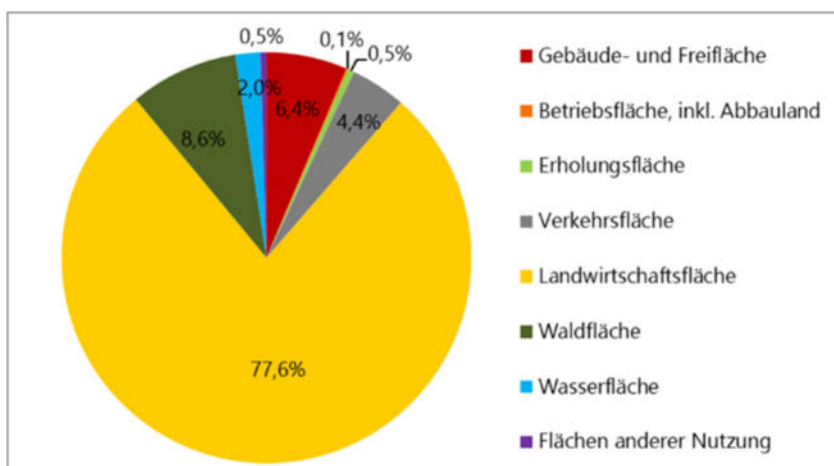


Abbildung 15: Flächenverteilung gemäß Bodennutzung²⁰

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldheim ist seit dem 14.05.1999 rechtsgültig. Die dort festgesetzten Eckwerte der Siedlungsentwicklung entsprechen den aktuellen Rahmenbedingungen. Eine Fortschreibung ist kurzfristig nicht vorgesehen.

Gebäudebestand

In der Kernstadt fand in den Jahren 2008 und Ende 2015 eine Kompletterfassung des Gebäude- sowie Wohnungsbestandes und des Leerstandes statt. Weiterhin wurde der Zustand des öffentlichen Raumes aufgenommen.

Sanierungsstand

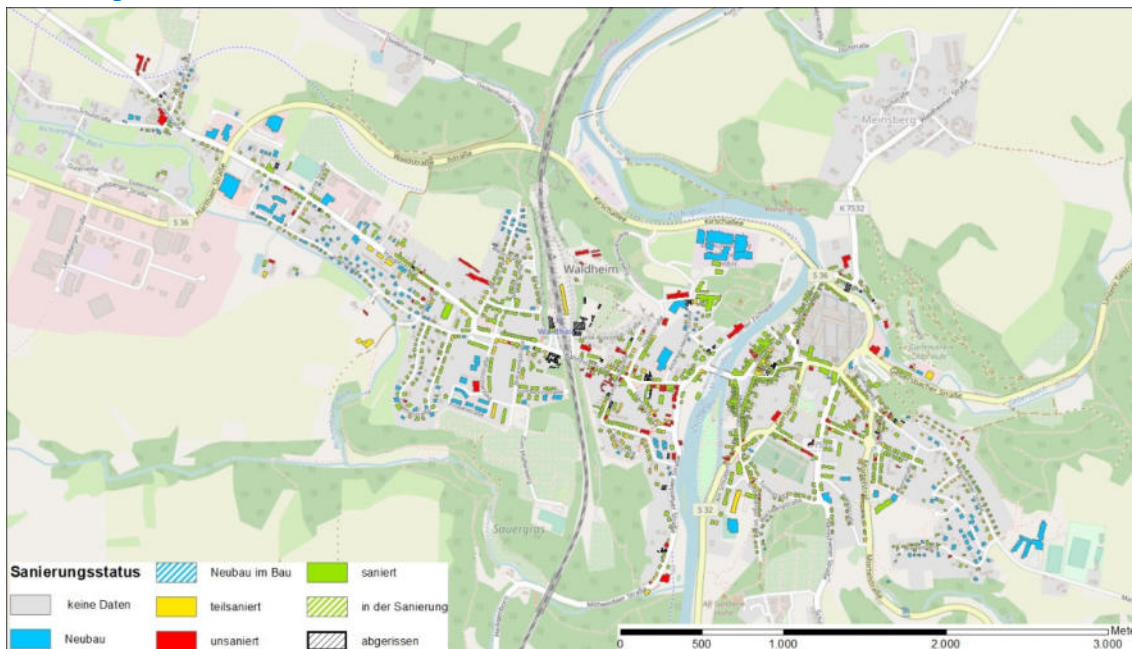


Abbildung 16: Sanierungsstand Kernstadt Waldheims²¹

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 sowohl von sanierten, aber auch von vielen teil- bis unsanierten Gebäuden gesäumt.

FNP von 1999 noch aktuell

Nebeneinander sanierter und unsanierter Bausubstanz; keine eindeutige räumliche Konzentration.

²⁰ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 2015, eigene Darstellung – anschließend keine Datenaufbereitung mehr

²¹ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK

4 Fachkonzepte

Insgesamt kann der Zustand der örtlichen Bausubstanz als gut eingeschätzt werden. Gut drei Viertel des lokalen Bestandes sind Neubauten oder saniert (78 %). Vollständig unsaniert sind 7,5 % der Objekte, für sie besteht besonders hoher Handlungsdruck. Ebenso Interventionsbedarf haben die teilsanierten Objekte, die 14,6 % des Bestandes bestimmen.

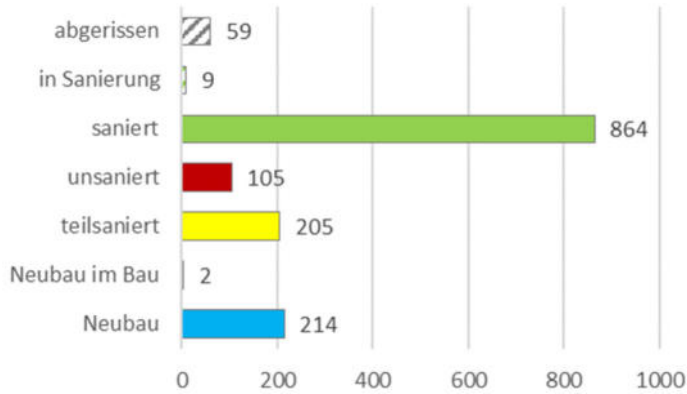


Abbildung 17: Sanierungsstand

Besonders eindrucksvoll ist der Vergleich der Kartierungen aus den Jahren 2008 und 2016. Während 2008 noch sehr viele Objekte unsaniert waren und die innerstädtischen Straßenzüge abseits der Neubaugebiete und der historischen Altstadt im Bereich Obermarkt und Niedermarkt durchaus von hohem Sanierungsdruck gekennzeichnet waren, so hat sich das Stadtbild bis 2016 durch umfangreiche Interventionen im Rahmen der Städtebauförderprogramme deutlich gebessert. Folglich ist inzwischen ein ziemlich hoher Sanierungsgrad vorzuweisen, Interventionsschwerpunkte sind heute der Bereich um die untere Bahnhofstraße, Härtelstraße und Mittweidaer Straße sowie das Areal um die Hohe Straße, Talstraße und Feldstraße.

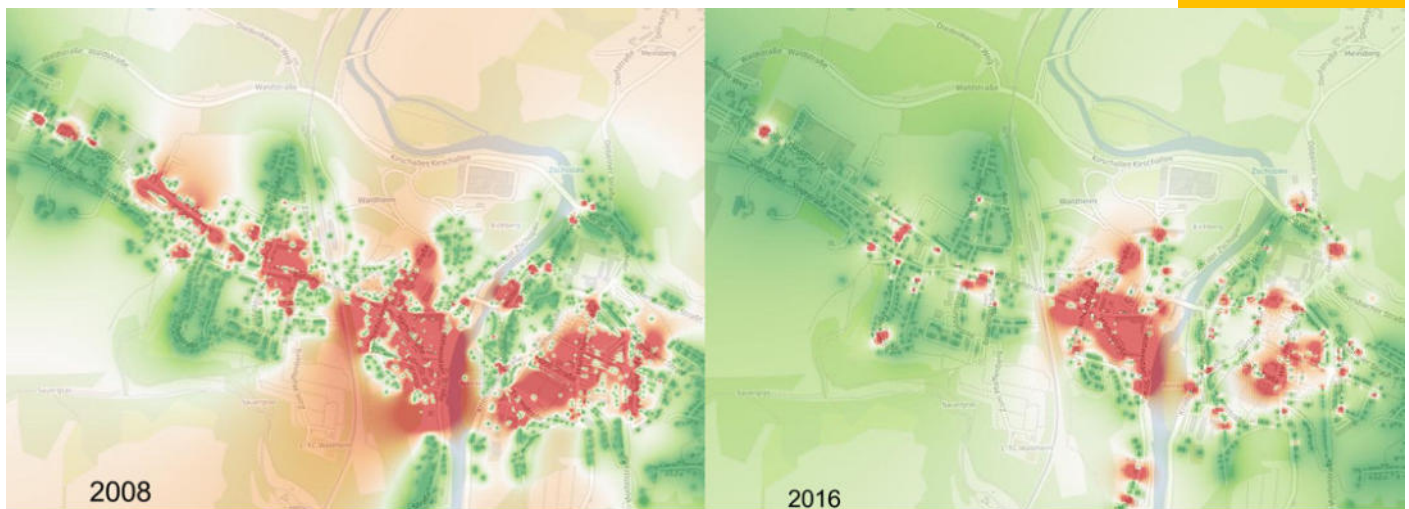


Abbildung 18: Sanierungsstand polarisiert im Vergleich der Jahre 2008 und 2016²²

Leerstand

Im Rahmen der Gebäudekartierung wurde zudem der Leerstand der Objekte, je nach Nutzung, Wohnen oder Gewerbe, aufgenommen. Insgesamt wurden 4.647 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Waldheimer Kernstadt erfasst, davon standen 2016 insgesamt 687 Einheiten leer. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von knapp 15 %.

Drei Viertel der lokalen Bausubstanz in gutem Zustand, nur rund 22 % der Objekte mit Interventionsbedarf

In historischer Altstadt dank guter Erfolge der Stadtsanierung guter Gebäudezustand, westlich der Zschopau noch umfassendere Handlungsbedarfe ebenso wie im Bereiche Hohe Straße, Talstraße, Feldstraße

Leerstand Kernstadt lag 2016 bei rund 15 %

²² Kartierungen der Gesamtstadt 2008 und 2015 durch DSK

Konzentration Wohnungsleerstand in gründerzeitlichen Quartieren

Wohnungsleerstand = 14 %, Gewerbeleerstand = 27,4 %

Leerstand auch abhängig von Gebäudezustand: in sanierten Objekten: 10 % leer; in teilsanierten Objekten: 22 % und in unsanierten Objekten: 72 % leer, aber auch strukturelle Probleme

Insgesamt 283 Denkmale, davon 193 in Kernstadt, hoher Sanierungsgrad der Baudenkmale im einstigen Sanierungsgebiet, aber weiterhin baulicher und funktionaler Qualifizierungsbedarf

Der Wohnungsleerstand weist in Waldheim strukturelle und räumliche Schwerpunkte auf, wenngleich auch hier ein nebeneinander leerstehender und bewohnter Objekte vorzufinden ist. Dies ist u.a. auf die signifikante Korrelation von Sanierungsgrad und Leerstand zurückzuführen.

Von den 4.293 erfassten Wohneinheiten standen zum Zeitpunkt der Kartierung 590 Wohneinheiten leer, dies entspricht einem Wohnungsleerstand von knapp 14 %. Der Gewerbeleerstand wird im Kapitel 4.2.1 ausgewertet und liegt mit 27,4 % wesentlich darüber.

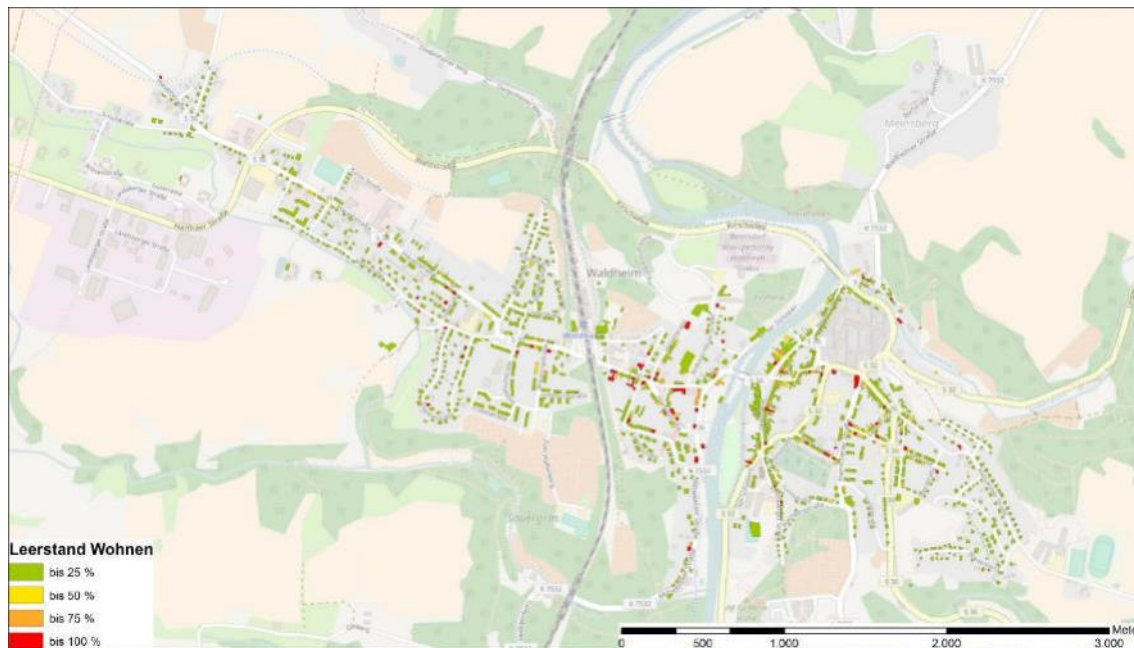


Abbildung 19: Wohnungsleerstand Kernstadt Waldheims²³

In der Gesamtschau ist der beobachtete Leerstand in der Kernstadt vergleichsweise gering, jedoch zeigt die Streuung im Stadtgebiet ein ähnliches Bild wie der Sanierungsstand. Bei Betrachtung des Zusammenhangs von Leerstand 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 im Zentrum etwas relativiert werden. In den gründerzeitlichen, zentrumsnahen Quartieren stehen auch in den komplett sanierten Beständen viele Wohnungen leer – bei den teilsanierten Beständen steigt deren Anteil, dem Zusammenhang folgend, an. Bei den sanierten bzw. neu errichteten Gebäuden liegt die Leerstandsquote bei knapp 10 %, bei den teilsanierten Objekten bei 23 % und bei den unsanierten Objekten liegt sie bei 72 %. Es ist also davon auszugehen, dass Gebäudesanierungen zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes beitragen können, wobei der durchaus nennenswerte Einfluss weiterer Kriterien wie Lage, Wohnungsmerkmale, Wohnumfeld, Verkehrsbelastung und Anbindung berücksichtigt werden muss.

Denkmalpflegerische Bewertung

Die Stadt Waldheim verfügt insgesamt über 283 Kulturdenkmäler. Davon befinden sich 193 in der Kernstadt Waldheim, 27 in Reinsdorf, 13 in Massanai, 11 in Heiligenborn, 10 in Schönberg, jeweils 8 in Rudelsdorf, Knobelsdorf und Meinsberg, 3 in Neuhausen sowie 2 in Gebersbach. Waldheim weist einen vergleichsweise guten Sanierungsgrad der Baudenkmale auf. Durch die frühe Ausweisung der Innenstadt als Sanierungsgebiet und die in diesem Rahmen durchgeführten Maßnahmen, konnte das Zustandsniveau des baukulturellen Erbes gehoben werden. Allerdings bestehen

²³ Kartierung der Gesamtstadt 2015 durch DSK

4 Fachkonzepte

weiterhin Handlungsbedarfe zum baulichen Fortbestand und der weiteren qualifizierten Nutzbar-
machung der Denkmale.

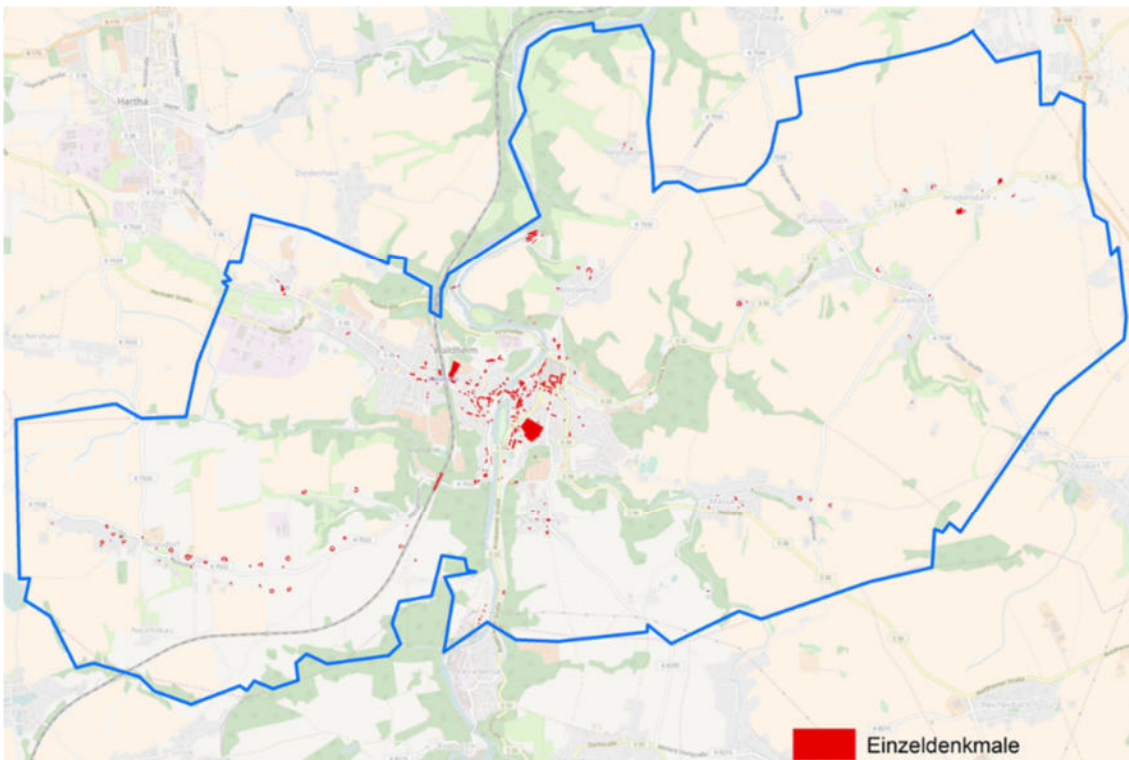


Abbildung 20: Einzeldenkmale Stadtgebiet²⁴

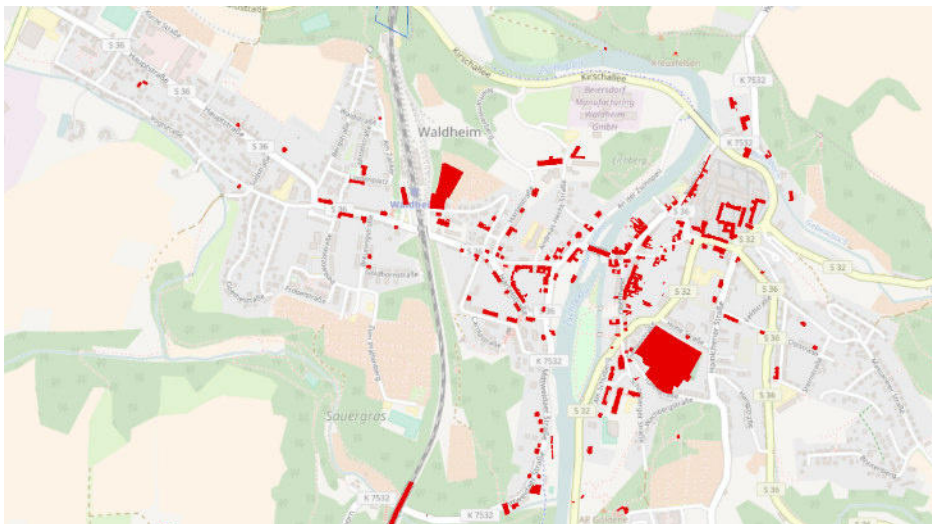


Abbildung 21: Einzeldenkmale Kernstadt Waldheim²⁵

Die Mehrzahl der Denkmale stammt aus den wichtigen Wachstumsphasen der Stadt. Entspre-
chend 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 finden sich viele Einzeldenkmale. Dabei handelt es sich zumeist um
gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser und Villen im Jugendstil.

**Denkmalpflegerischer
Schwerpunktbereich: his-
torische Altstadt/Zentrum
mit gründerzeitlichen
Mehrfamilienhäusern, Ju-
gendstilvillen. Auch
schützenswerte, histori-
sche Ortsstrukturen in
Reinsdorf und Neuhausen**

²⁴ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (2015): Liste der Kulturdenkmale

²⁵ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (2015): Liste der Kulturdenkmale



Auch die Regionalplanung bekräftigt den denkmalpflegerischen Wert der Kernstadt. Darüber hinaus werden hier die Ortsteile Reinsdorf und Neuhausen als schützenswerte Ortsstrukturen eingeordnet.

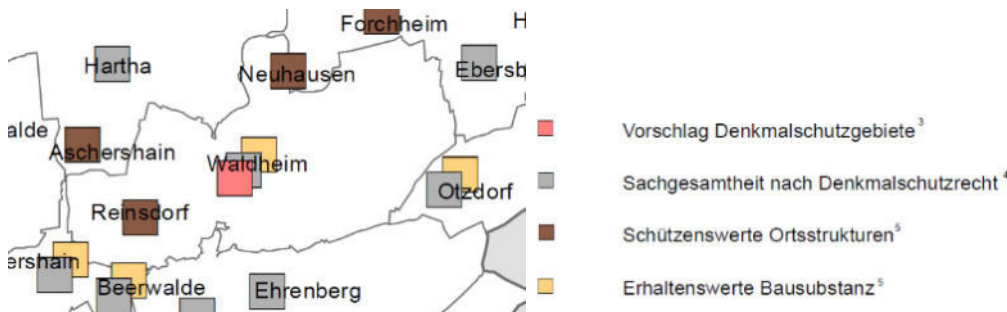


Abbildung 22: Denkmalpflegerischer Wert gemäß Regionalplanung²⁶

Wohnungsmarkt

Der Waldheimer Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch zwei Sparten bestimmt. Auf der einen Seite stehen die meist innenstadtnahen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, auf der anderen Seite die in den Randlagen der Kernstadt und den Ortsteilen vorhandenen Einfamilienhäuser. Die in den folgenden Grafiken dargestellte Entwicklung einiger Kernindikatoren des Wohnungsmarktes weisen auf das Nebeneinander von Mietwohnungen und Eigenheimen (in der Regel Einfamilienhäuser) hin.

Wohnungsmarkt in Spannungsfeld zwischen Eigentum und Miete

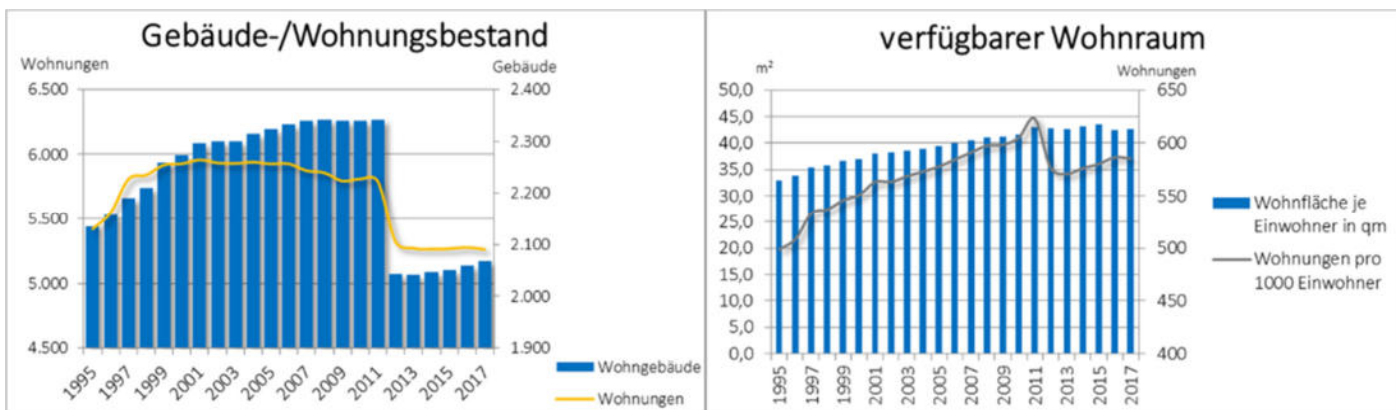


Abbildung 23: Gebäude- und Wohnungsbestand (links), verfügbarer Wohnraum (rechts)²⁷

Abbildung 23 zeigt den Verlauf der Wohnungs- und Gebäudeanzahl seit 1995. Waldheim verzeichnete aufgrund der regen Bautätigkeit im Mehrfamilienhausektor bis Ende der 90er Jahre eine deutliche Zunahme des Wohnungsbestandes. Neben dem Neubau wurden im Zuge von Gebäudesanierungen eine erhebliche Anzahl an Wohnungen wieder der Nutzung zugeführt bzw. durch Wohnungsteilungen, Dachgeschossausbauten und Umnutzungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dieser deutlichen Zunahme des Wohnungsangebotes stand eine langfristig prognostizierte Einwohnerabnahme gegenüber. Deshalb arbeitete die Stadt seit 2002 intensiv an einer entsprechenden Strategie und wurde u. a. in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau aufgenommen. Seit dem Jahr 2000 wird nahezu kein Mietwohnungsbau mehr realisiert – die Volumina im Einfamilienhausektor sank von jährlich durchschnittlich 28 Objekten zwischen 1995 und 1999 auf durchschnittlich 7 Objekte in den letzten 10 Jahren. Der starke Knick von 2011 und 2012 ist dem Zensus geschuldet, wo eine umfängliche Bereinigung der Daten stattfand.

Ende der 1990er Jahre starke Neubautätigkeit sowohl im Ein- als auch Mehrfamilienhausektor sowie umfangreiche Sanierungen → Zunahme des Wohnungsbestandes. Seit 2002 kaum noch Neubau- und beginnende Rückbautätigkeit

²⁶ Entwurf Regionalplan Chemnitz 2015, Karte Siedlungswesen

²⁷ Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

4 Fachkonzepte

Hinsichtlich der bisherigen Neubaudynamik (siehe auch Abbildung 24) lassen sich drei wesentlich Entwicklungspunkte festhalten:

- Erhöhte Neubauproduktion in der ersten Suburbanisierungsphase aus den Großstädten (1995 bis ca. 2000)
- Geringe/rückläufige Neubauproduktion bis ca. 2012, seither leicht ansteigend
- Neubau findet überwiegend im Einfamilienhausbau statt.

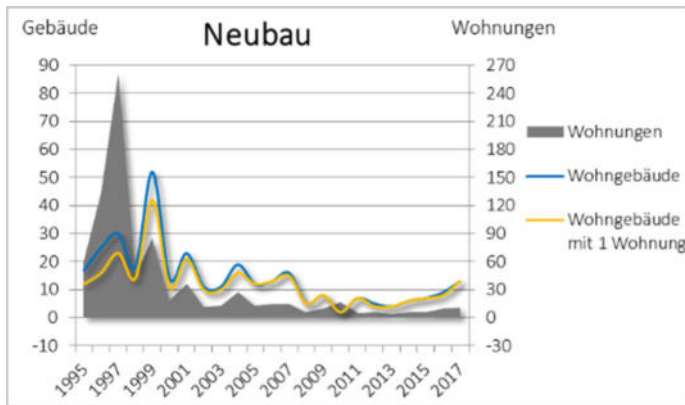


Abbildung 24: Neubauproduktion²⁸

Obwohl die Anzahl der Wohnungen seit Ende der 1990er Jahre leicht zurückgeht, wächst die Zahl der Gebäude stetig. Dieser Effekt entsteht durch den Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohngebäude (häufig Mehrfamilienhäuser) und dem Bau neuer Einfamilienhäuser. Dies führt wiederum zu einer Steigerung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner. Gleichzeitig steigt auch die Anzahl der verfügbaren Wohnungen je 1.000 Einwohner, was mit dem Trend immer kleinerer Haushaltsgrößen einhergeht.

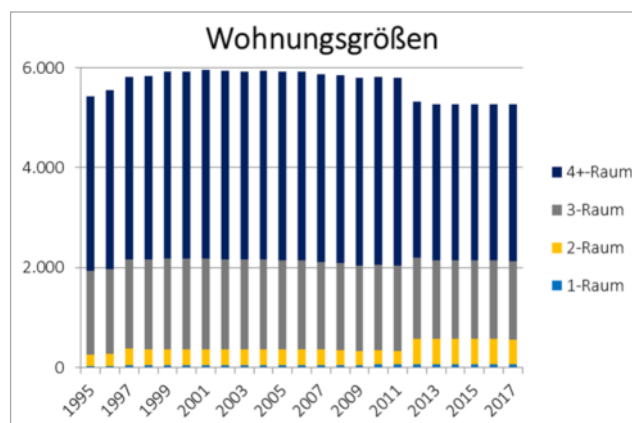


Abbildung 25: Wohnungsgrößen²⁹

Bei der Größe der Wohnungen (Raumzahl) ist kaum eine Dynamik erkennbar. Generell lässt sich festhalten, dass 3- bis 4-Zimmer-Wohneinheiten dominieren und das Angebot an kleinen Wohnungen eher gering ist. Diese Darstellung umfasst allerdings alle privaten und wirtschaftlichen Wohngebäude (Mietwohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies spiegelt nicht die tatsächliche Situation auf dem Mietwohnungsmarkt wieder, hier gibt es aktuell ein Defizit an 3- und 4-Raum-Wohnungen und ein großes Angebot an kleinen Wohnungen. Zukünftig sollten mehr 4-Zimmer-Wohneinheiten geschaffen werden. Die sprunghafte Entwicklung zwischen 2011 und 2012 ist auch hier auf die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung zurückzuführen. Hinsichtlich der Nachfrage gibt es eine Diffe-

Viel Neubau in Suburbanisierungsphase 1995 – 2000, dann deutlich abgeschwächt. Seit 2012 leicht zunehmende Neubauproduktion, v. a. im Einfamilienhaussektor.

Steigende Wohnfläche je Einwohner. Kleinere Haushaltsgrößen, Veränderung Lebensstile (Singularisierung)

Große Wohneinheiten dominieren Wohnungsmarkt (v.a. wg. Vielzahl EFH in Ortslagen). Nachfrage v.a. nach großen Mietwohnungen und Einfamilienhäusern. Querschnitte in Altbausubstanz teils schwierig zu vermarkten

²⁸ Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

²⁹ Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung



renzung sowohl nach großen Mietwohnungen als auch Einfamilienhausstandorten. Leergezogene Einfamilienhäuser können auf dem Markt gut weitervermittelt werden. In der Altbausubstanz begründen die historischen Querschnitte häufig Vermarktungsschwierigkeiten, da sie sich oftmals als nicht mehr nachfragerecht erweisen.

Das Mietpreinsniveau in Waldheim lässt sich als günstig konstatieren. Auf den einschlägigen Wohnungsportalen³⁰ finden sich (Stand Oktober 2019) ca. 24 Mietangebote für Waldheim und die Ortsteile. Weiterhin gibt es aktuell ca. 29 Angebote zum Hauskauf bzw. Hausbau.

Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete lag im 3. Quartal 2019 bei 5,07 €/m². Dieser ist seit dem 4. Quartal 2015 um insgesamt 1 % gestiegen. Wie hoch die Ø-Kaltmiete in Waldheim genau ist, lässt sich nur mit der Erstellung eines Mietspiegels genau beantworten, der für Waldheim allerdings bisher nicht erhoben wurde. Generell lässt sich für Waldheim im sächsischen und deutschen Vergleich festhalten, dass das Mietpreinsniveau deutlich unterhalb dieser Durchschnittswerte liegt und nur marginale Steigerungen zu verzeichnen waren.

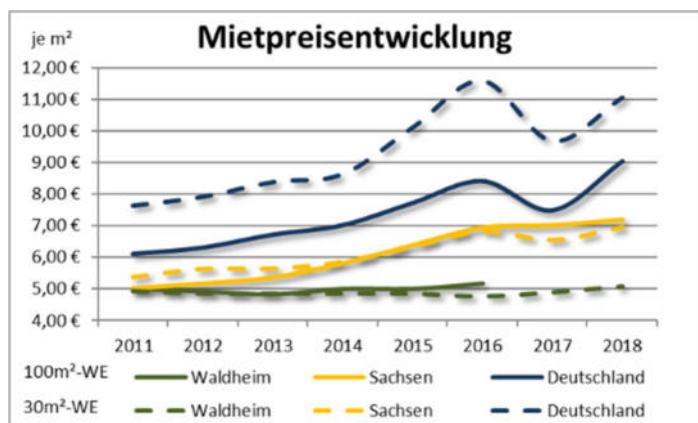


Abbildung 26: Mietpreisentwicklung im Vergleich³¹

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt derzeit bei 1.193,41 €/m². Er ist seit dem 4. Quartal 2015 um 1% gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen liegt aktuell bei 859,68 €/m². Er ist seit Ende 2015 um 2% gestiegen.

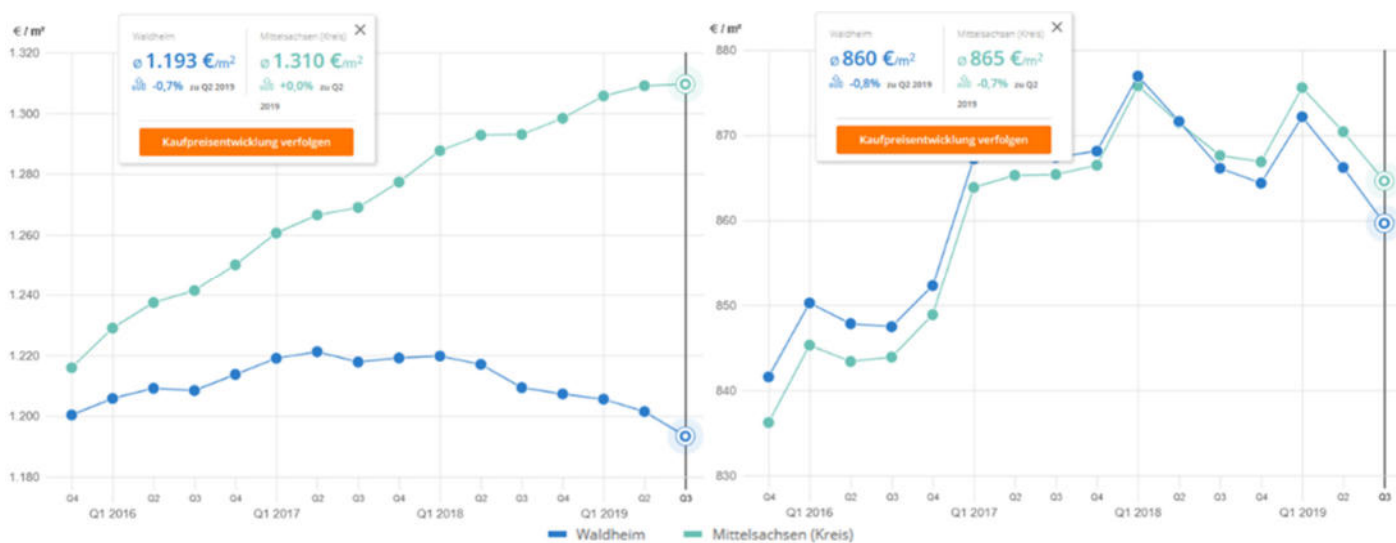


Abbildung 27: Kaufpreisentwicklung für Häuser(links) und Wohnungen (rechts)³²

³⁰ Immobilienscout24, Immowelt, Immonet
³¹ Quelle: wohnungsbörse.net; eigene Darstellung
³² immobilienscout24, <https://atlas.immobilienscout24.de>

4 Fachkonzepte

Wohnungsbedarfsprognose

Anhand der in Kapitel 3.2 vorgestellten Bevölkerungsprognose lässt sich auch eine Prognose hinsichtlich des Wohnungsbedarfes ableiten. Dabei ist berücksichtigt, dass die Haushaltsgröße voraussichtlich auch zukünftig kleiner wird. Grundlegend für die Prognose des Wohnungsbedarfes ist die Verteilung der Haushaltsgrößen auf die Wohnungsgröße (Raumzahl). Für die Stadt Waldheim liegen hier Daten aus dem Jahr 2011 vor, die im Rahmen des Zensus erhoben worden. Diese Daten wurden für die nachstehende Berechnung herangezogen (siehe Tabelle 2). Zusätzlich wurde eine Fluktuationsreserve von 5 % festgelegt.

Tabelle 2: Verteilung Haushaltsgröße auf WE-Größe³³

	1 Personen HH	2 Personen HH	3 Personen HH	4+ Personen HH
1-Raum-WE	3%	0%	0%	0%
2-Raum-WE	20%	4%	2%	1%
3-Raum-WE	45%	25%	8%	7%
4+-Raum-WE	33%	71%	90%	92%
Fluktuationsreserve: 5 %				

Im oberen Szenario wird sich die insgesamt benötigte Wohnungsanzahl in den kommenden Jahren langsam verringern und 2035 bei etwa 3.700 Wohneinheiten liegen. Die Prognose zeigt, dass der Wohnungsbestand, bei gleichbleibender Verteilung, auch zukünftig von großen Wohnungen (auch Eigenheimen) geprägt sein wird. Das bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass kleine Wohnungen nicht nachgefragt werden. Deren Anteil ist aktuell jedoch so gering (knapp 12 %), dass die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt marginal sind und sich aktuell auch nicht abzeichnet, dass in diesem Segment zukünftig schwerpunktmäßig Neubau betrieben wird, da bereits seit Jahren die Nachfragemuster hin zu mehr Wohnraum je Einwohner gehen.

Im Zielszenario wird sich die insgesamt benötigte Wohnungsanzahl aufgrund geänderter Nachfragemuster verringern (Bedarf 2035 bei knapp 3.700 WE). Auch perspektivisch v. a. große Wohnungen am Markt

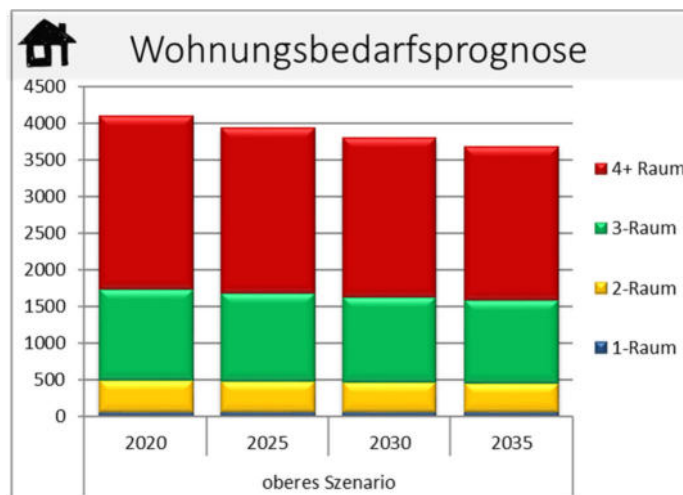


Abbildung 28: Wohnungsbedarfsprognose³⁴

Baulandentwicklung

Die Bebauungspläne der Stadt Waldheim stammen fast ausschließlich aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre. Sie stellen die bauplanerische Rahmensetzung für die Großprojekte der Stadtentwicklung nach 1990 dar und sind somit auch überwiegend abgeschlossen. Folgende Flächen stehen für die weitere Baulandentwicklung noch zur Verfügung

³³ Quelle: Zensusdatenbank 2011, Daten konkret für Waldheim

³⁴ Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung



Tabelle 3: Wohnbaureserven in Bebauungsplangebiet/Baulücken (Stand 05/2020)

Nr.	Bezeichnung/ Standort	Reserve [ha]	Bemerkungen
1	B-Plan Nr. 5 "Pestalozzistraße"	rd. 0,25	aktuell nicht verfügbar, Eigentümer vermarktet die Grundstücke nicht
2	B-Plan "Sonnenhufe Teil II" OT Meinsberg	-	im Planungsverfahren zukünftig ca. 16 Bauplätze
3	B-Plan Nr. 14 "Auf der Goldene Höhe - Schönberg"	-	ca. 6 freie Bauplätze
4	B-Plan "Am alten Sägewerk" (im Verfahren)	-	Alle Grundstücke verkauft, 1 Bauplatz ohne Bebauung
5	ErgS "Baugebiet Schulstraße"	-	alle Baugrundstücke bereits verkauft 2 Bauplätze ohne Bebauung
6	B-Plan "Untere Dorfstraße" OT Reinsdorf	rd. 0,22	1-2 freie Baugrundstücke aber im privaten Eigentum
7	Bauplätze in Waldheim (Lückenbebauung z.B. Vogtstraße, Mittweidaer Straße und Am Breitenberg)	-	ca. 8 Bauplätze, Streuobjekte im privaten Eigentum
8	B-Plan „Mittelberg“	-	zukünftige Planung zur Aufstellung eines B-Planes für weitere Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte schwanken deutlich. Während diese in den Ortsteilen durchschnittlich bei 10 €/m² liegen, liegen sie im Waldheimer Zentrum bei 72 bis 84 €/m² und in den randstädtischen Bezirken um die 30 €/m².

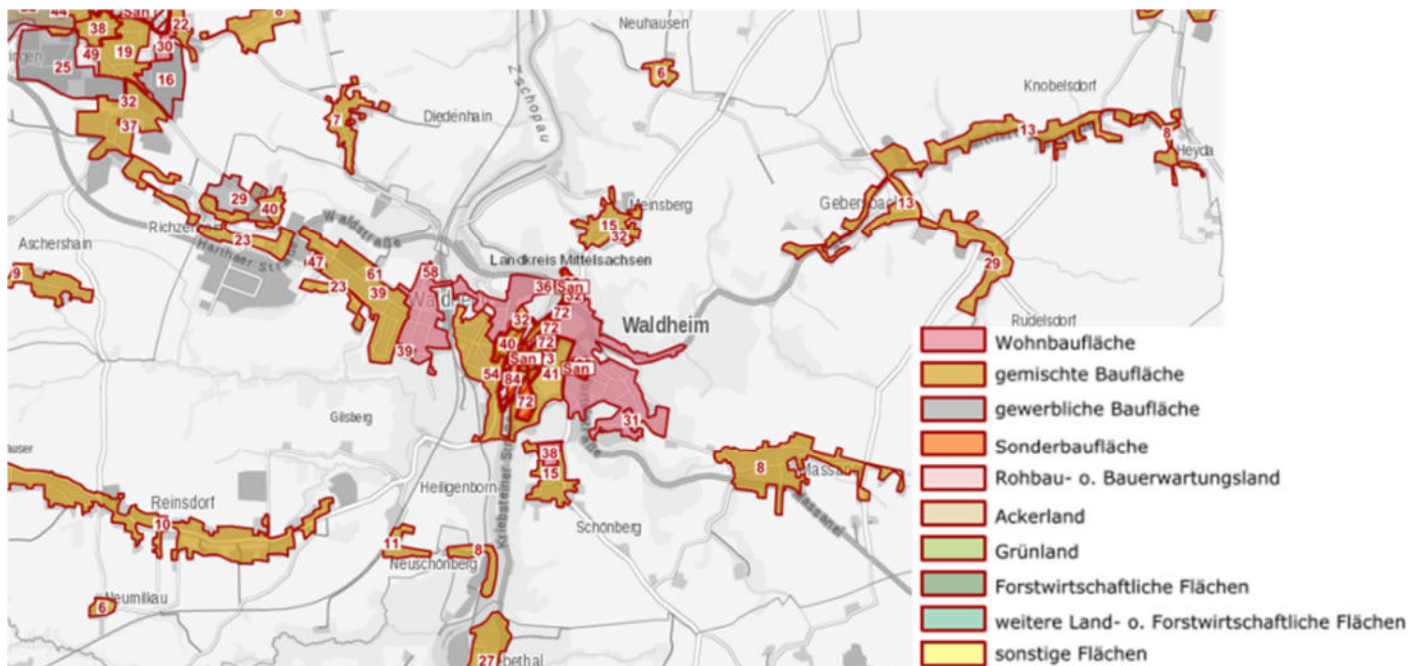


Abbildung 29: Bodenrichtwerte in Waldheim³⁵

³⁵ <https://www.boris.sachsen.de>

4 Fachkonzepte

Eigentumssituation

Aufgrund der Dominanz der historischen Bausubstanz, des recht hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern und den vergleichsweise geringen Beständen der DDR-Block- und Plattenbauweise herrschen in Waldheim kleinteilige Eigentumsstrukturen vor. Es dominieren die privaten Einzeleigentümer, die zusammen etwa 70 % der Wohnungen in Waldheim besitzen.

Größtes Wohnungsunternehmen ist die städtische Wohnungsgesellschaft WBV mit 660 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten in 91 Objekten (Stand 2016). 15 Objekte bedürfen einer Komplettsanierung und 14 Objekte einer Teilsanierung der Außenhülle. 8 Objekte der WBV sind zurückzubauen.

Tabelle 4: Bestand WBV³⁶

Zustand	Bestand (WE+GE)	Leerstand (WE+GE)	Leerstandsquote
unsaniert	144	131	91%
teilsaniert	25	15	60%
saniert	510	47	9%

Die größte lokale Genossenschaft GWG eG Waldheim fusionierte mit der GWG Döbeln eG –WOHNEN in DÖBELN und WALDHEIM! Die Genossenschaft besitzt 33 Objekte in Waldheim mit 162 Wohn- und einer Gewerbeeinheit. 6 Wohneinheiten standen zum Zeitpunkt der Abfrage (2017) leer. Rückbaubedarf bestand keiner. Alle Objekte sind teilsaniert mit sehr unterschiedlichem Sanierungsgrad. Aktuelle Schwerpunkte bzw. Bedarfe sind Balkonbauten und die weitere Sanierung der Außenhüllen. Altersgerechte Sanierungen wurden noch nicht vorgenommen, wenn gleich der Bedarf vorhanden ist.

Die Köhler & Köhler Grundstücksgemeinschaft hat 16 Objekte mit 106 Wohneinheiten, von denen 2017 sechs Einheiten leer standen. Sanierungs- oder Rückbaubedarfe bestanden zum Zeitpunkt der Erhebung nicht.

Der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft (städtisches Wohnungsunternehmen/Genossenschaften) ist in Waldheim mit unter einen Viertel des Gesamtbestandes sehr gering, die Abstimmung von Stadtentwicklungsprozessen somit schwierig. Hinzu kommt, dass die Bestände der Genossenschaften ausschließlich in der Zeilenbebauung liegen und räumlich jeweils klar konzentriert sind. Die WBV besitzt ebenfalls Bestände in diesem Marktsegment, hat aber auch eine Vielzahl von Objekten in den verschiedenen gründerzeitlichen Stadtquartieren. Auch besteht derzeit bei den Genossenschaften kein Leerstand. Eine Handlungsnotwendigkeit/ -möglichkeit zur aktiven Teilnahme am Stadtumbaugeschehen ist somit nicht gegeben. So verbleibt unter den gegebenen Bedingungen allein die Waldheimer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH als größerer Partner im Stadtumbau.

Brachen

Im Jahr 2016 wurde das Fachkonzept Brachen zum InSEK erarbeitet. Damals wurden 24 Brachen im Stadtgebiet von Waldheim als Brachflächen im Sinne der Definition und mit Perspektive einer neuen Nutzung und/oder die Entwicklungsabsichten der Stadt/des Eigentümers konstatiert. Nachdem in der Zwischenzeit einige Brachen, wie bspw. die ehemalige Spindel im Waldheimer Zentrum, die Brachen an der Mittweidaer Straße 25 und 27, die Brachen in der Talstraße 1, Breitscheidstraße 11 (ehemaliger Vereinshof) sowie im Ortsteil Schönberg mit Hilfe des Landesbrachenprogramms, der Städtebauförderung und auch privaten Engagements beseitigt werden konnten, sind heute fünf neue Brachen hinzugekommen: Härtelstraße 39, Gebersbacher Straße

Kleinteilige Eigentumsstrukturen

Größter Player der Wohnungswirtschaft ist die städtische Wohnungsgesellschaft WBV

Organisierte Wohnungswirtschaft obliegt etwa ein Viertel des Bestandes

23 Brachen im Stadtgebiet, Schwerpunkt Kernstadt

³⁶ Zuarbeit WBV (Stand 2016)

2 (JVA-/Bauhofgaragen), Döbelner Straße 4a, Obermarkt 23 und Niedermarkt 39. Heute sind somit 23 Brachflächen im Stadtgebiet zu konstatieren. Nahezu alle Flächen befinden sich in der Kernstadt, teils in zentraler, teils in peripherer Lage. In den Ortsteilen können vorrangig die alten Gasthöfe als Brachen konstatiert werden.

Teilweise ist die Eigentümersituation schwierig (Erbengemeinschaften, herrenlose Grundstücke, Unwilligkeit), so dass eine kurzfristige Entwicklungsperspektive nicht bei allen Brachen gegeben ist. Das Brachfallen einzelner Flächen in der Region ist ein Resultat des wirtschaftlichen und auch demographischen Strukturwandels. Einige der Brachen grenzen unmittelbar an Wohngebiete, wodurch sich Konfliktpotentiale ergeben können, je nach Anblick und Nutzungsperspektive der Brachen. Damit sich dieser Effekt also nicht selbst verstärkt und damit perspektivisch die hohen Unterhaltungs- und Sicherungskosten für die baufälligen Gebäude und ungenutzten Flächen reduziert werden können, ist bei den aufgeführten Flächen dringender Handlungsbedarf gefordert.

Nach dem Wegfall der bisherigen Nutzung können differenzierte Hemmnisse eine Folgenutzung verhindern oder erschweren. Mögliche Barrieren können sein: ungeklärte Eigentumsverhältnisse, bestehende Grundstücksbelastungen (z. B. Baulasten, Grunddienstbarkeiten etc.), Altlasten, Lärmbelastungen oder sonstige Immissionen. Andere Faktoren können die Entwicklung positiv beeinflussen, so z. B. die technische/infrastrukturelle Erschließung, Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und Fernverkehrswegen sowie ein urbanes Umfeld mit entsprechenden Qualitäten je nach Nutzungsoptionen.

Im Anhang werden in einem Brachflächenkatalog die prioritären Brachen aufgelistet, die innerhalb oder am Rande der Siedlungsbereiche liegen, die ungenutzt sind und für die Entwicklungsabsichten bzw. Nutzungspotentiale bestehen. Die Ausprägung und Größe der Brachflächen ist sehr unterschiedlich, daher wurden die Flächen in dem Brachflächenkatalog nach verschiedenen Merkmalen eingestuft und auch in das digitale Brachflächenkataster der Freistaates Sachsen, das KWIS.net, überführt.

Barrieren: Eigentumsverhältnisse, Grundstücksbelastungen, Altlasten, Lärm, Immissionen, Gunstfaktoren: Erschließung, Anbindung, Umfeld

Aufarbeitung in einem Brachflächenkatalog und Übertrag ins digitale Brachflächenkataster des Freistaates Sachsen

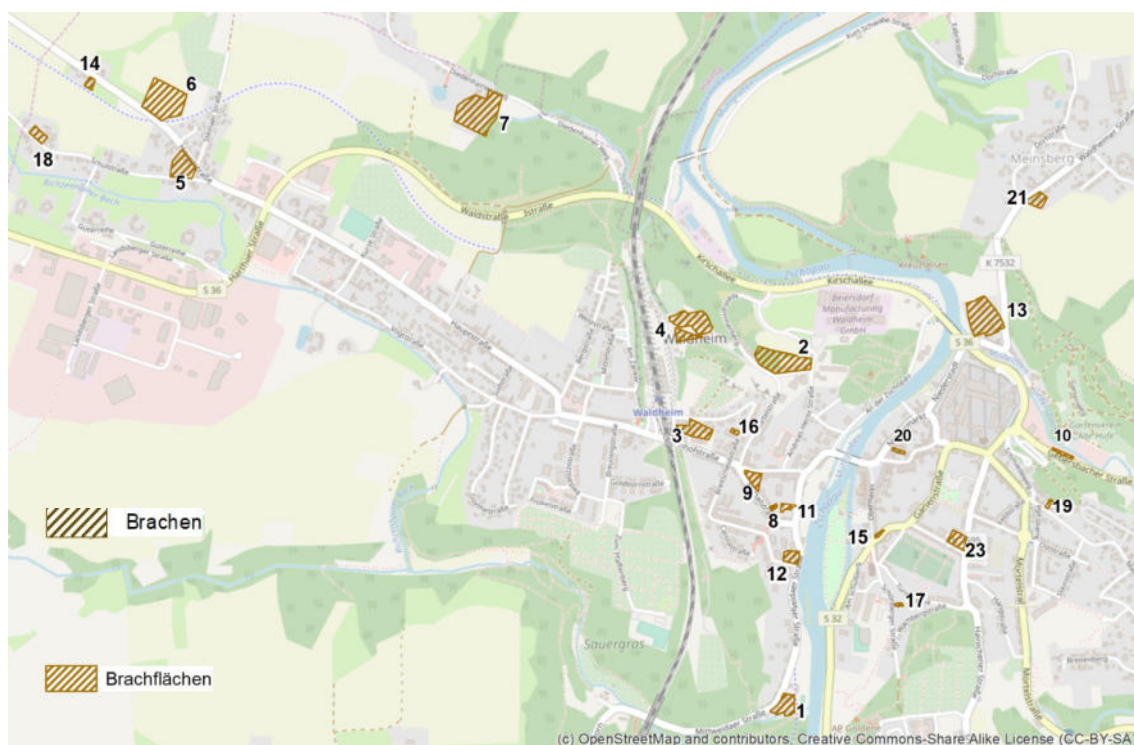


Abbildung 30: Übersicht Brachflächen Waldheim

4 Fachkonzepte

Hinzuzufügen ist, dass dies keine abschließende Auflistung aller Brachflächen im Stadtgebiet von Waldheim ist. Die Auswahl der hier aufgeführten Brachen erfolgte anhand ihrer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und gemäß ihrem Beitrag zu folgenden Zielen:

- Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Stadtkern
- Gefahrenbeseitigung, welche von maroden Gebäuden ausgehen
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der Stadt
- Verminderung der Zersiedelung des Stadtkörpers
- Schaffung neuer Bauplätze in integrierter Lage
- Durchgrünung der Stadt und Stadtrandzonen

Das Sächsische Staatsministerium des Inneren hat seit dem Jahr 2015 die Zuwendungsvoraussetzungen in der EU- und Landesförderung zur Brachflächenrevitalisierung geändert. Demnach müssen Brachen, deren Entwicklung zur Förderung beantragt wird, im gesamtstädtischen Kontext und in einem gesonderten Fachkonzept dargestellt werden. Diese Bedingung erfüllt Waldheim durch die bereits langjährige Pflege eines Brachflächenkatasters.

Tabelle 5: Kriterien für Förderung im Landesbrachenprogramm

Anforderung gemäß Landesbrachenprogramm	Prüfung der Brachflächen 1 bis 23
Es handelt sich um eine Brachfläche im Freistaat Sachsen, die vormals industriell, gewerblich, sozial, verkehrstechnisch, militärisch, landwirtschaftlich oder in sonstiger Weise baulich genutzt wurde (darunter fallen auch unbewohnbare, ruinöse Wohngebäude sowie nicht mehr genutzte Einrichtungen der Parteien, Gewerkschaften und Massenorganisationen der DDR).	Trifft zu
Die Brachfläche hat ihre ursprüngliche Funktion in der Regel mindestens zehn Jahre vor Bewilligung verloren	Trifft zu
(für Brachflächen, die aufgrund von Hochwasserschadensereignissen entstanden sind und deren Beräumung dauerhaft dem Hochwasserschutz dient, entfällt die vorgenannte Frist);	Trifft nicht zu
Im gegenwärtigen Zustand ist keine Nutzung möglich.	Trifft zu
Die Revitalisierung der Brache ist von besonderer Bedeutung für die kommunale Entwicklung und steht im Zusammenhang mit einem integrierten Entwicklungsansatz und im Einklang mit der Raumordnung.	Trifft zu
Die Maßnahme ist Bestandteil des von der Gemeinde erarbeiteten Fachteils „Brachen“ zum integrierten Stadtentwicklungskonzept oder zum integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept und die Entwicklung der Fläche lässt sich unmittelbar daraus ableiten.	Trifft zu
Die zu fördernde Brachfläche ist im Brachflächenerfassungssystem des Freistaates Sachsen erfasst.	Trifft zu
Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen.	Trifft zu

Gesetzlich ist durch das Baugesetzbuch und Raumordnungsgesetz geregelt, dass die Wiedernutzung von brachgefallenen Siedlungsflächen gegenüber der Inanspruchnahme neuer Freiflächen zu priorisieren ist. Um eine Perforierung der Siedlungskörper sowie die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, hat die Innenentwicklung also Vorrang gegenüber der Außenentwicklung. Diese Strategie verfolgt auch die Stadt Waldheim. Viele Brachen befinden sich allerdings in Privateigentum, weshalb der kommunale Spielraum eingeschränkt ist. Dennoch gestaltet die Stadt den Prozess aktiv mit, indem sie Flächen ankauft und die darauf befindlichen, baufälligen Gebäude zurückbaut; kooperationswillige Eigentümer bei Rückbaumaßnahmen unterstützt und ihnen die Möglichkeiten von Förderprogrammen (Städtebauförderung, Brachflächenrevitalisierung) offenbart oder bei der Investorensuche und Vermarktung hilft.

Der Bestand an Brachen ist gleichsam als Flächenentwicklungspotential der Gemeinde zu verstehen, wobei die Summe der Brachflächen deutlich höher liegt als vom Markt Flächen für gewerbliche/industrielle oder Wohnnutzung nachgefragt werden. Für eine Wiederbebauung kommt zu meist nur die Ausweisung als Einfamilienhausstandort in Frage. Trotz des umfassenden Bestandes

Brachen zur Förderung im Landesbrachenprogramm qualifiziert

Wiedernutzung von brachgefallenen Siedlungsflächen gegenüber der Inanspruchnahme neuer Freiflächen zu priorisieren. Minimierung Flächenverbrauch

Brachen = Flächenentwicklungspotential



an Brachflächen steigt der Flächenverbrauch stetig an. In Sachsen lag der Zuwachs an verbauter Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Jahren 2004-2013 täglich bei durchschnittlich 6 ha, seit 2010 sinkt der Zuwachs. Ziel des Freistaates ist die Senkung der täglichen Flächeninanspruchnahme auf unter 2 ha pro Tag bis zum Jahr 2020. Folglich kann die Reaktivierung von Flächenreserven in integrierter Lage auch als große Chance betrachtet werden, die zu dieser Zielerreichung beitragen kann:

- Freie Flächen im Siedlungskörper leisten einen Beitrag zur Innenentwicklung und sind daher städtebaulich von großer Bedeutung. Diese Flächen können unterschiedlichsten Nutzungen zugeführt werden und die Ortsteilentwicklung lenken. Im Stadtbild werden Brachflächen dagegen eher negativ wahrgenommen. Attraktive Zwischennutzungen, die bspw. dem Gemeinwohl dienen, können hierfür Abhilfe schaffen.
- Gewerbe- und Industriebrachen ermöglichen eine Ansiedlung neuer Firmen bzw. Investoren. So lassen sich die heute hohen Unterhaltungs- und Sicherungskosten für die Brachen senken, gleichzeitig kann durch steigende Steuereinnahmen die Finanzkraft der Kommune verbessert werden.
- Interstädtische Freiflächen bieten die Möglichkeit, die steigende Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten in zentraler Lage, mit guter infrastruktureller Anbindung und Nähe zu Versorgungs- sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zu bedienen.
- Eine funktionale Durchmischung kann die Ortsteile beleben und bietet v. a. für gut erschlossene Ortsteile eine attraktive Entwicklungsperspektive mit vielfältigen Funktionen und städtebaulichen Qualitäten. Dadurch kann das Leitbild der Stadt der kurzen Wege auch in den Ortsteilen verfolgt werden.
- Brachflächen befinden sich im Spannungsfeld zwischen Grünflächengestaltung mit einem Beitrag zum innerörtlichen Naturschutz sowie baulicher Wiedernutzung. Der „Wert“ der Flächen richtet sich dabei nicht nur nach der Fläche selbst, sondern auch nach den angrenzenden Flächen und der Einbettung im Siedlungsgefüge. Soll bzw. muss eine Brache langfristig ungenutzt bleiben, kann sie als Grünfläche dem Gemeinwohl zugänglich gemacht werden.
- Brachgefallene Freiflächen sind ab einer gewissen Größe auch stadtklimatisch relevant. Entseigelte Frei- und Grünflächen können zum umliegenden Siedlungskörper eine klimatische Ausgleichsfunktion besitzen, die eine temperaturabsenkende Wirkung haben und Frischluft in die Stadt leiten.

Brachflächen unterliegen im städtischen Flächenkreislauf einer ständigen Dynamik. Die Dauer des Brachliegens ist abhängig von unterschiedlichsten Faktoren. Neben den Eckwerten der Brachen selbst (Lage, Erschließung, Restriktionen etc.) spielen auch die Vermarktung und kommunale Steuerung eine elementare Rolle. Damit das Brachflächenkataster als Instrument verstanden werden kann, wird eine regelmäßige Aktualisierung der Daten empfohlen. Durch die Integration in ein städtisches Monitoringsystem zur Abbildung kleinräumiger Veränderungen im Stadtentwicklungsprozess kann die Stadtplanung frühzeitig und flexibel auf aktuelle Trends reagieren. Monitoring liefert einen wesentlichen Beitrag für die Entscheidungsvorbereitung, verbessert die Abstimmung zwischen den Akteuren und unterstützt die öffentliche Diskussion. Die Steckbriefe im Brachflächenkataster bieten die Möglichkeit einer Fortschreibung des Katalogs nach den wichtigsten, entscheidungsweisenden Indikatoren. Eine jährliche Aktualisierung wird empfohlen.

Weiterhin verfolgt die Stadt Waldheim verfolgt bereits von Beginn an die Pflege des Online-Brachflächenkatasters des Freistaates Sachsen (KWIS.web), um so auch die Investorensuche zu unterstützen und beschleunigen.

In der öffentlichen Wahrnehmung werden Brachflächen tendenziell als unattraktiv und störend eingestuft. Perspektivisch sind die Brachflächen dringend einer neuen Nutzung zuzuführen, um das Image und den Gesamteindruck zu verbessern. Insgesamt ist es unter dem Gesichtspunkt der Sicherung innerörtlicher Standorte sinnvoll, die Brachen als Chance einer nachhaltigen und ganzheitlichen Gemeindeentwicklung zu betrachten

Brachflächenkataster als Instrument nutzen: regelmäßige Aktualisierung der Daten und Integration in ein Monitoring

Fortschreibung Brachflächenkatalog und Pflege digitales Kataster

4 Fachkonzepte

4.1.2 SWOT

	+ positiv	- negativ
intern	Stärken (Strenghts) <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage der Stadt - Baulandverfügbarkeit → günstiges Bauland - öffentlicher Raum größtenteils in gutem Zustand - Moderates Mietpreisniveau - Moderater Leerstand - Vorhandensein von Förderkulissen für Interventionen im Kernstadtbereich - Hochwertige urbane Baustruktur, kaum Plattenbau, viele Objekte aus Gründerzeit → gut erhaltene Altbausubstanz durch Stadtsanierung und Stadtbau - hoher Erlebniswert historischer Strukturen - Attraktives Nebeneinander von historischen und modernen Strukturen 	Schwächen (Weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> - unsanierte Gebäude im Innenstadtbereich - teils schlechte Vermietbarkeit in v.a. unsanierten Objekten - Verfall identitätsstiftender Gebäude → fehlende Nutzungsperspektive und fehlende Investoren - Eingeschränktes diversifiziertes Mietwohnungsangebot, fehlende zielgruppenspezifische Angebote - Begrenzte Anpassungsmöglichkeit historischer Gebäude-/Wohnungsbestand an aktuelle Bedürfnisse - Vorhandensein von Brachflächen - Begrenzte Möglichkeiten, wenig Platz → mittelalterliche Strukturen, Herausforderung der lokalen Topographie - Fehlende Attraktivität und Nutzungsqualität im Wohnumfeld - fehlende private Investitionskraft zur Gebäudesanierung
extern	Chancen (Opportunities) <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung/Abriss/Neubau im Innenstadtbereich - Beseitigung städtebaulicher Missstände - Diversifizierung Wohnungsangebot → Zielgruppenorientierung - Teilrückbau, Sanierung und Wohnungszusammenlegung beseitigt Leerstand und wertet Wohngebiete auf - Alleinstellungsmerkmale eruieren (Wohnen in historischem Stadtkern etc.) - Kooperation Stadt mit Wohnungsunternehmen etc. - Zielgruppenspezifische Wohnumfeldgestaltung - Aktives Brachflächenmanagement & formelle Planung als Instrumente zur Nachverdichtung - Erhalt bzw. Neuausweisung Fördergebiete 	Risiken (Threats) <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungsrückgang erhöht Leerstandsquote - Ungleichmäßige Entwicklung der Stadt- und Ortsteile - Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage - Fehlender Zugriff aus herrenlose Grundstücke bzw. Interventionsmöglichkeiten bei Spekulationsobjekten - wenig Interventionsmöglichkeit bei privatem Eigentum - Fehlende Investoren - Strahlwirkung von Brachen/Missständen/Leerstand (Geschäftsaufgabe in EG) auf umliegende Bereiche - Auslaufen von Förderkulissen, fehlende Finanzierungsinstrumente (privat und kommunal) - Marktgängigkeit und Nutzungserhalt Bestandsgebäude - Starke Flächenversiegelung, Zersiedelung der Stadt - steigende energetische Anforderungen an Bauwirtschaft

4.1.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen



Leitmotiv

WALDHEIM – STABILE KLEINSTADT MIT ATTRAKTIVEN WOHNEN IN ALLEN ORTSLAGEN



Handlungsstrategien & Ziele



Schlüsselmaßnahmen

Siedlungsentwicklung	Bauen	Wohnen	Denkmalschutz	Brachen
<ul style="list-style-type: none"> Innenentwicklung vor Außenentwicklung Bewahrung der Außenbereiche – Erhalt der natürlichen Umgebung Keine weitere Zersiedelung Entkernung vs. Nachverdichtung Flächenentwicklung mit nachhaltiger Nachverdichtung Prüfung Marktgängigkeit leerstehender und unsanierter Objekte Nachfolge im Bestand klären Belebung der Altstadt und der Bestandsobjekte Vermeidung von Spekulationsobjekten am Markt (Investoren, die Immobilien brach liegen lassen und später gewinnbringend veräußern wollen) → Einfordern verbindlicher Nutzungskonzepte etc. Hochwertige Gestaltung Stadtbild Schaffen von Verweilbereichen im öffentlichen Raum Belebung des Marktes und öffentlichen Raumes (durch verschiedene Akteure) Öffnung der Hinterhöfe, Belüftung und Belichtung Innenhöfe 	<ul style="list-style-type: none"> Nachfragegerechte Ausweisung von Bauland Prioritäre Modernisierung und Sanierung Bestandsimmobilien Bestand der Mehrfamilienhäuser attraktivieren und zukunftsfähig anpassen Nachhaltige Abwägung zwischen Sanierung, Rückbau und Neubau Prüfung Lückenbebauung mit Strahlwirkung → Leuchttürme mit Magnetwirkung Freihalten einzelner Baulücken für Aufwertung Wohnumfeld, Auflockerung Stadtbild Fördermöglichkeiten zum Erhalt bzw. Sanierung der Bestandsimmobilien auch in Ortslagen eruieren 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Etablierung alternativer Wohnformen Kooperation mit Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern intensiveren Stärkere Diversifizierung der Wohnraumangebote → Nachfrage-/ Zielgruppenorientierung, flexible Wohnkonzepte Qualifizierung des Wohnungs-/ Gebäudebestandes hinsichtlich Anbau von Balkonen, Fahrstuhl (ggf. Kamin) und der Bereitstellung von Stellplätzen → Waldheim als hochwertigen Wohnstandort vermarkten Prüfung der Zusammenlegung von benachbarten Wohnungen um Leerstand zu minimieren und Bestand aufzuwerten (Nachfrage v.a. nach großen Wohnungen) Aufwertung des Wohnumfeldes Vermarktung des lokalen Wohnstandortes als „sicherer“ Wohnstandort 	<ul style="list-style-type: none"> Verantwortungsvoller Umgang mit historischen Strukturen Erhalt charakteristisches Stadtbild Erhalt der Blockkanten sowie punktuelle Öffnung der Straßenkanten → Qualifizierung ungenutzter Hinterhöfe und Belebung des Stadtraumes Harmonisierung von historischen und modernen Strukturen Revitalisierung Denkmalobjekte Instandhaltung und Restauration Denkmale Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz Ehrliche Abwägung der Marktgängigkeit und ggf. punktueller Rückbau Vorrangigkeit Altstadtsanierung vor Entwicklung Neubaugebiete Förderung des Ausbaus der Altbausubstanz (vergünstigte Kredite erforderlich) 	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung städtebaulicher Missstände mit Strahlwirkung Renaturierung von Brachen Qualifizierte Nachnutzung von Brachflächen Punktuelle Neuerschließung Baulücken, Nachverdichtung Prüfung von Zwischennutzungen Brachflächen für Gestaltung von wohnortnahen Verweilzonen nutzen Umgang mit herrenlosen Grundstücken klären → dran bleiben, Interventionsmöglichkeiten eruieren
<ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung, Neuordnung und Vermarktung ehemaliges Sitzmöbelwerk Güterbahnstr. Neuordnung Bereich Härtel-/ Bahnhofstraße Weiterentwicklung Bereich Hohe Straße/Hainicher Straße Schaffung einer Verweilzone Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße Fördermittelbereitstellung für Rückbau 	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümerberatung (energieeffiziente, barrierefreie Sanierung) Implementierung städtische „Vermittlungsbörse“ für Interessenten/Investoren Fördermittelbereitstellung für Sanierung Gebäudehüllen, z.B. alte Post, ehem. Lindenhof, Gebäudebestand WBV Entkernung Hinterhöfe Bahnhofsstr. und neue Nutzungseinordnung (Parken, Verweilen etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümerberatung Fördermittelbereitstellung für Sanierung und zielgruppenorientierte Umgestaltung Wohnungsbestand 	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümerberatung (denkmalgerechte Sanierung) Fördermittelbereitstellung für Sanierung Denkmale, z.B. Sanierung Villa Meineck (Härtelstr. 25), alte Post, Mittweidaer Str. 4 	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung Brachflächenkonzept Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz, z.B. altes Kino, ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße Gestaltung Rückbauflächen

4 Fachkonzepte

4.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus



Das folgende Fachkonzept setzt sich mit der wirtschaftlichen Situation der Stadt Waldheim auseinander. Analysiert werden die Wirtschaftsstruktur, die Beschäftigungssituation sowie die Pendelbeziehungen im Verflechtungsbereich. Weiterhin geht es um die Themen Wirtschaftsförderung, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung.

4.2.1 Bestandsanalyse und Prognose

Wirtschaftsstruktur

Neben seinen Qualitäten als Wohnort hat Waldheim auch als Wirtschaftsstandort durchaus einen guten Ruf über seine Grenzen hinaus. Traditionelle Industrie wie z. B. aus dem Bereich der Herstellung kosmetischer Produkte (Florena), holzverarbeitende Industrie (Ausstattungen), Elektrotechnik u.a.m. ist nach wie vor ebenso anzutreffen wie Betriebe mit neuen Produkten (Sensortechnik, Spezialfahrzeugbau). Vor allem das Handwerk prägt das wirtschaftliche Bild der Stadt (vgl. Abbildung 36). Dieses bietet in nahezu allen Gewerken zusammen ca. 1.000 Arbeitsplätze. Weiterhin ist die JVA Waldheim ein bedeutender Arbeitgeber am Traditionsstandort.

Hinsichtlich der Verteilung der Betriebe nach Wirtschaftszweig (vgl. Abbildung 31) wird deutlich, dass gut ein Drittel der lokalen Betriebe dem Handel-, Verkehr- und Gastgewerbe angehören. Betriebe des produzierenden Gewerbes und öffentliche sowie private Dienstleister bestimmen jeweils etwa ein Viertel ansässigen Unternehmen.

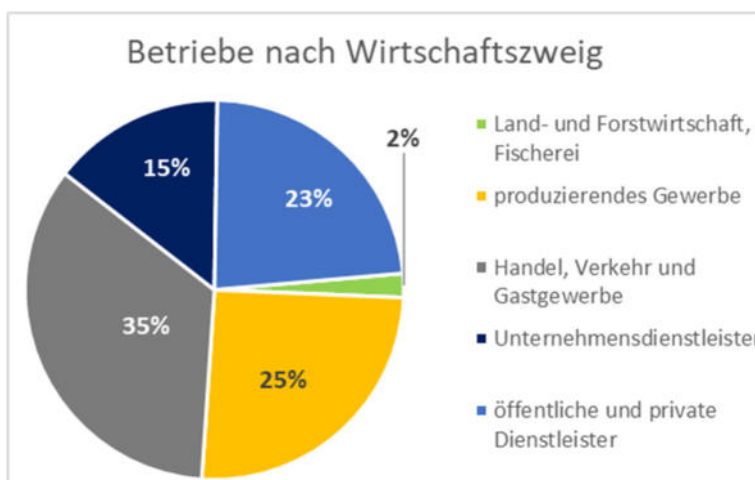


Abbildung 31: Verteilung der Betriebe nach Wirtschaftszweig³⁷

Waldheim ist ein Wirtschaftsstandort für kleine und mittlere Gewerbebetriebe. Neben der historischen Entwicklung der Wirtschaft hat dazu auch die Schaffung des, über die neue Ortsumgehung gut zu erreichenden Gewerbegebietes Richzenhain beigetragen.

Das Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Stadtrand an der S 36 und der in den Jahren 1993 bis 1995 neu entstandenen Ortsumgehungsstraße mit direkter Zufahrt zur A14 (13 km), über Hartha und Leisnig (ohne Stadtdurchfahrt). Die BAB 4, Dresden-Eisenach ist ca. 10 km entfernt. Das Gewerbegebiet ist geteilt in einen Nord- und Süd-Teil, die zusammen 65 ha groß sind. Der größere Südteil bietet bei 55 ha Bruttofläche ca. 46 ha Nettofläche an. Der Südteil ist nahezu vollständig belegt, im Nordteil gibt es noch vereinzelt freie Flächen, die Auslastung kann mit insgesamt 87 % als gut konstatiert werden. Zurzeit sind dort 37 Firmen ansässig.

Traditioneller Wirtschaftsstandort für kosmetische Produkte, holzverarbeitende Industrie und Elektrotechnik; ca. 1.000 Arbeitsplätze im Handwerk. JVA als wichtiger Arbeitgeber.

Ein Drittel der lokalen Betriebe im Handel-, Verkehr- und Gastgewerbe; je ein Viertel in produzierenden Gewerbe und öffentliche + private Dienstleister

Gut erschlossenes Gewerbegebiet im Westen der Stadt, nur wenige Kilometer bis zur A14 und A4, Auslastung 87%

³⁷ Eigene Darstellung, Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2018

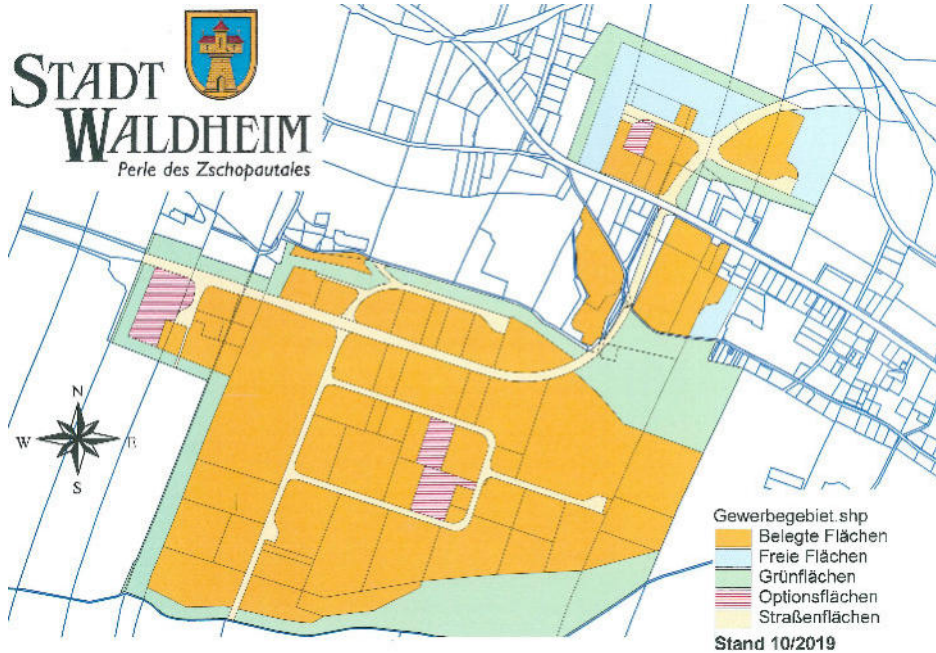


Abbildung 32: Auslastung im Gewerbegebiet West

Auch die Bedingungen an den traditionellen Gewerbebeständen wurde durch die Schaffung neuer Infrastruktur in den letzten Jahren verbessert. So wurde das Gewerbegebiet Eichberg über eine neue Anschlussstraße an die neu entstandene Umgehungsstraße angebunden und dessen Erreichbarkeit wesentlich verbessert. Mit der Florena Cosmetics GmbH befindet sich dort einer der europaweit modernsten Standorte der Kosmetikindustrie.

Gewerbeanzeigen

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Dynamik der Stadt sind An- und Abmeldungen von Gewerbebetrieben. In den letzten Jahren ist sowohl die Zahl der An- als auch der Abmeldungen zurückgegangen, der Saldo liegt meist im leicht negativen Bereich. Dies deckt sich mit den Entwicklungen im Landkreis. Die Daten sprechen für einen stabilen Standort bzw. eine stabile wirtschaftliche Situation. In den letzten 10 Jahren hielten sich An- und Abmeldungen die Waage.

Es ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Gesamtwirtschaftsentwicklung und ohne Einflussnahme auf die Rahmenbedingungen vor Ort (Flächenangebot, Erschließung etc.) der gegenwärtige Seitwärtstrend in der lokalen Wirtschaftsentwicklung anhält.

Auch traditionelle Gewerbebestände mit guter Infrastruktur

Zahl der Gewerbean-/abmeldung gehen zurück, in den letzten 10 Jahre Zahl der Anmeldungen=Zahl der Abmeldungen, Daten sprechen für stabile wirtschaftliche Situation

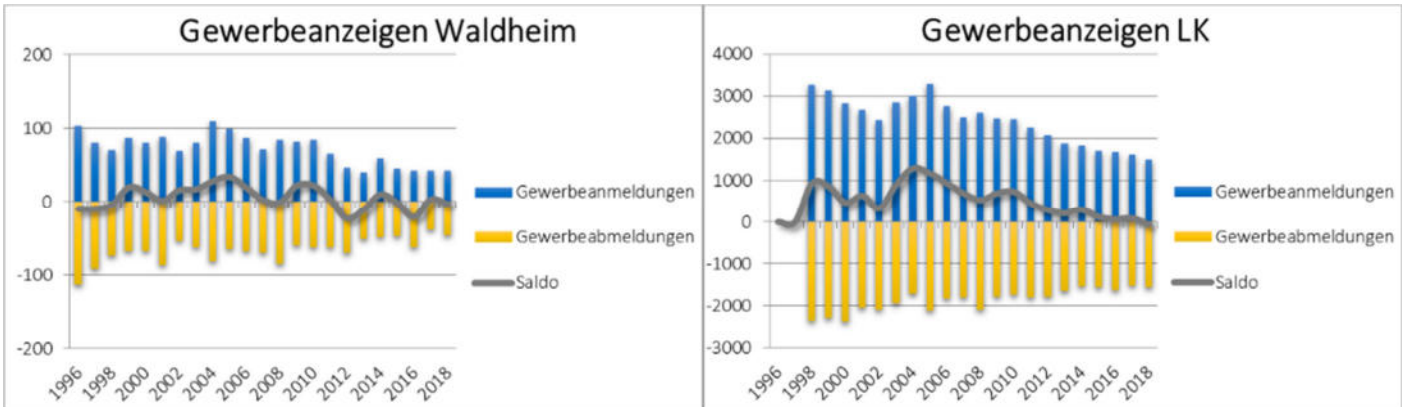


Abbildung 33: Entwicklung Gewerbeanzeigen

4 Fachkonzepte

Beschäftigung, Pendler

Die politische Wende hatte auch in Waldheim einen deutlichen wirtschaftlichen Strukturbruch zur Folge. Besonders hart war der massive Abbau von Beschäftigten im sozialen und gesellschaftlichen Bereich. Schätzungsweise 3.000 Waldheimer verloren ihren Arbeitsplatz.

Seither haben sich in Waldheim die wirtschaftlichen Verhältnisse stabilisiert. In den letzten Jahren ist ein Ansteigen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen gewesen. Dies betraf sowohl die in der Stadt Waldheim geschaffenen Arbeitsplätze, als auch die, für an ihren Arbeitsort pendelnden Waldheimer. Seit 2013 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um gut 11 % (am Arbeitsort) und gut 4 % (am Wohnort) zugenommen. Die Anzahl der Arbeitslosen ist im gleichen Zeitraum um gut 40 % zurückgegangen. Mit Stand Juni 2018 gab es in Waldheim 2.835 sozialversicherungspflichtige Arbeitsstellen in 249 Betrieben bei insgesamt 3.405 Beschäftigten. Die Arbeitsplatzzentralität liegt demnach bei 0,84.

Ca. 3.000 Waldheimer verloren um 1990 ihren Arbeitsplatz

In den letzten Jahren Stabilisierung wirtschaftlicher Verhältnisse, Zahl der Beschäftigten nimmt zu, Arbeitslosenzahl sinkt

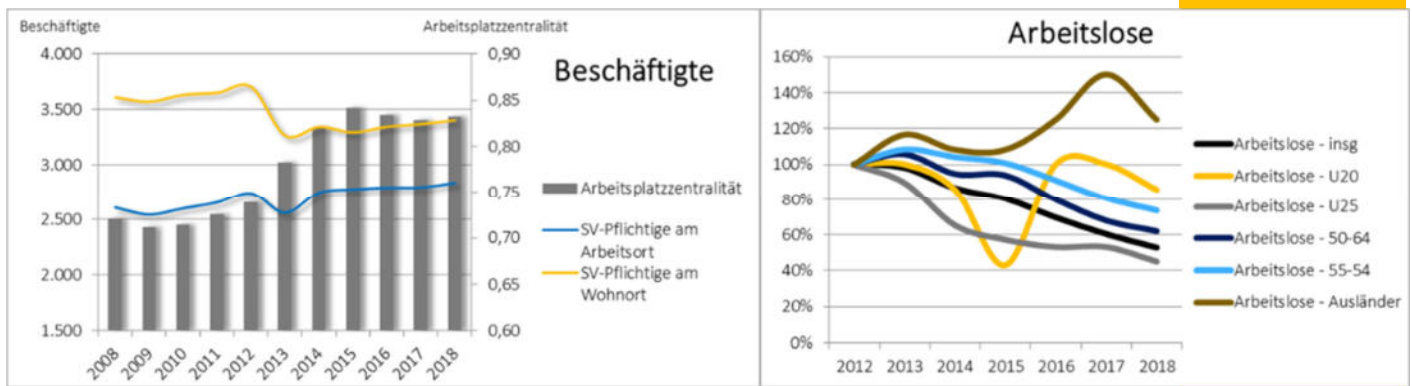


Abbildung 34: Beschäftigte und Arbeitslose³⁸

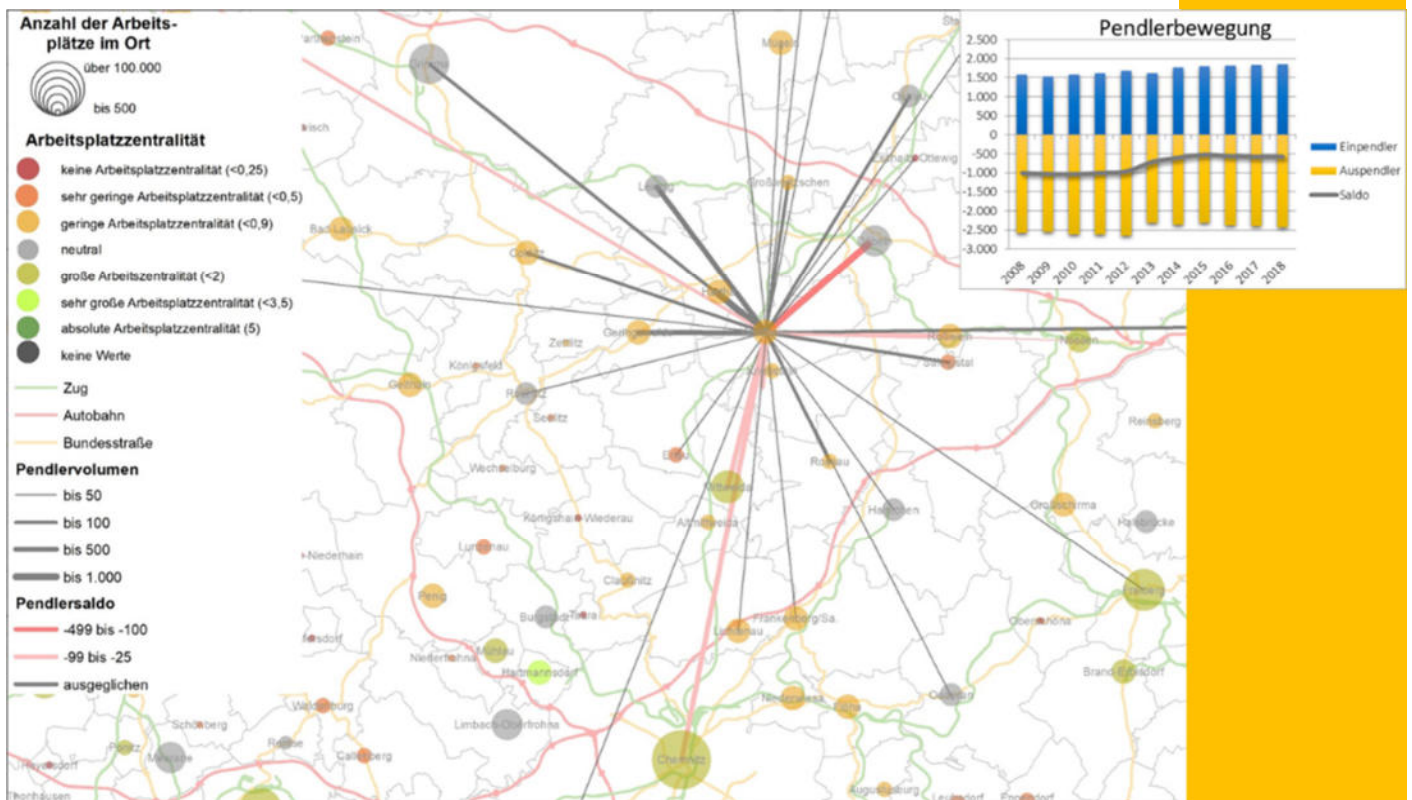


Abbildung 35: Pendlerverflechtung³⁹

³⁸ Eigene Darstellung, Statistisches Landesamt

³⁹ Eigene Darstellung, Statistikservice der Agentur für Arbeit

Viele Auspendler, Hauptziele sind Döbeln, Mittweida, Roßwein, Chemnitz und Leipzig

70 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in Waldheim sind im produzierenden Gewerbe sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig

Zukünftig starker Rückgang Erwerbsfähige unabhängig vom gewählten Prognoseszenario

Leichtes Wachstum der lokalen Kaufkraft

Nur gut ein Drittel der vor Ort vorhandenen Stellen werden von Personen besetzt, die auch in Waldheim leben. Ein Großteil der Waldheimer (2.427) pendelt also regelmäßig zum Arbeitsplatz ins benachbarte Umland. Gleichzeitig kommen 1.857 Personen aus den Umlandgemeinden zum Arbeiten nach Waldheim. Aus Abbildung 35 geht die räumliche Verteilung der Pendlerströme hervor. Die Hauptarbeitsorte der Waldheimer (neben Waldheim selbst) sind Döbeln, Mittweida, Roßwein, sowie Chemnitz und Leipzig.

Das produzierende Gewerbe ist mit 39 % und der Handel, Verkehr und das Gastgewerbe mit 31 % die stärksten Wirtschaftszweige nach Beschäftigten. Dienstleister sind mit 27 % noch vergleichsweise gering vertreten.

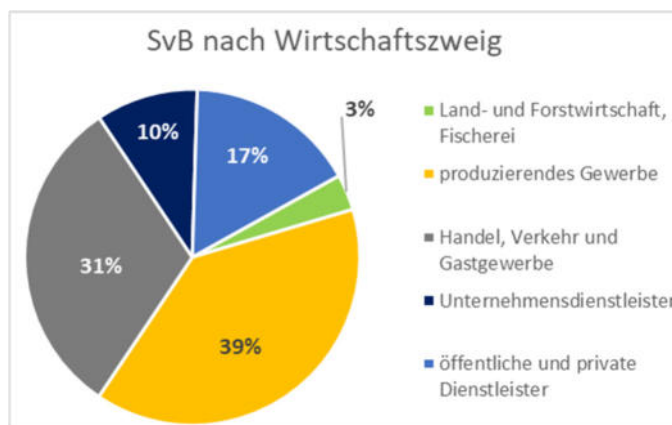


Abbildung 36: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweig⁴⁰

Perspektivisch kann sich der zu erwartende Arbeitskräftemangel durchaus negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken. Unabhängig vom gewählten Szenario der Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Erwerbsfähigen (Personen zwischen 16-67 Jahre) in den kommenden Jahren rapide abnehmen. Selbst im oberen Szenario beträgt der Rückgang noch 17 % (ca. -970 Erwerbsfähige).

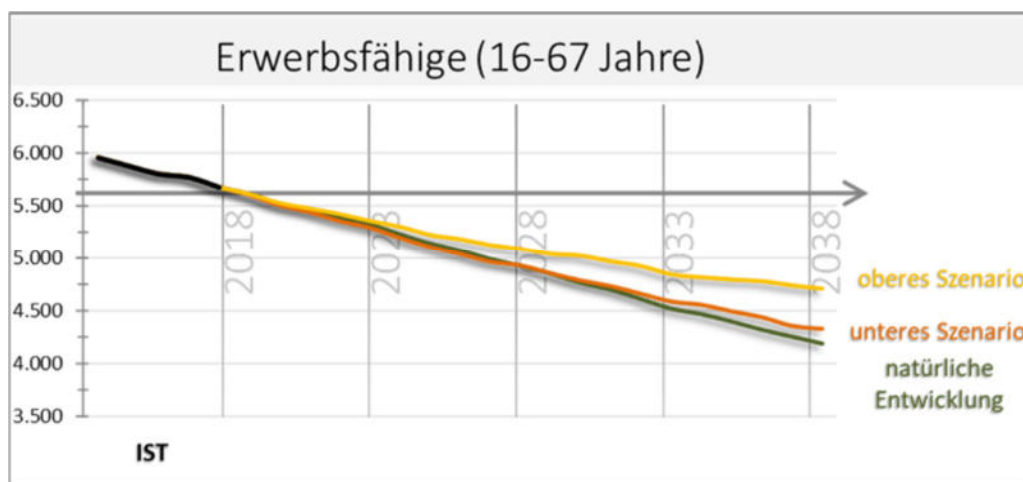


Abbildung 37: Entwicklung Erwerbsfähige

Kaufkraft, Einzelhandel

Hinsichtlich des Kaufkraftindex ist grundlegend eine positive Entwicklung erkennbar, wenngleich auf einem moderaten Niveau in Bezug zu den umliegenden Kommunen (siehe Tabelle in Abbildung 38). Im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Einstufung (als Teil des grundzentralen Verbunds) ist über den Einzelhandel die Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

⁴⁰ Eigene Darstellung, Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2018

4 Fachkonzepte

der im Verflechtungsbereich lebenden Bevölkerung zu gewährleisten. Die Stadt Waldheim verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte und strebt eine möglichst starke lokale Bindung der Kaufkraft an.

Kaufkraft	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Waldheim	78,5	79,1	80,3	80,5	80,8	81
Leisnig	83,7	84,9	86,1	86,2	87	87,6
Hartha	85,1	85,1	86,6	86,5	86,5	85
Döbeln	83	83,8	84,9	85,5	85,8	85,8
Roßwein	77,8	78,9	79,9	80,2	80,1	80,1

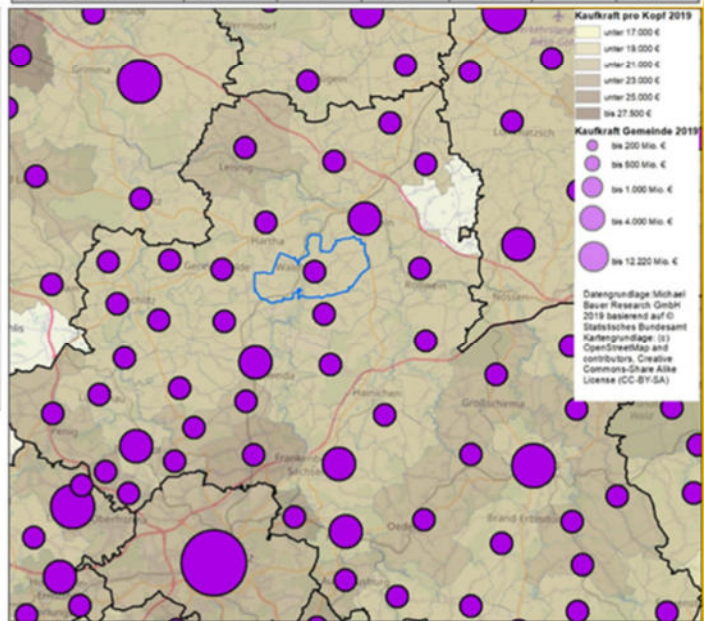
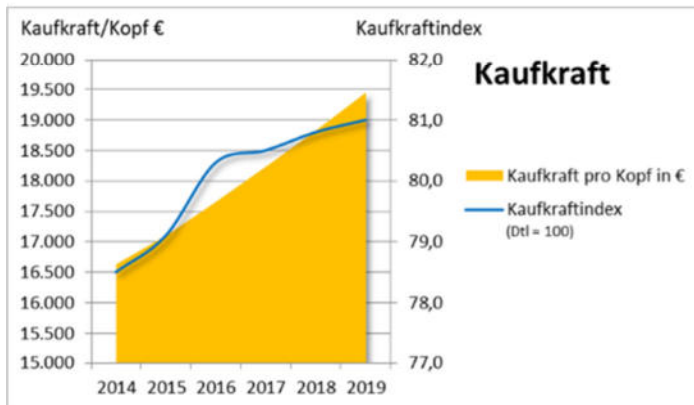


Abbildung 38: Kaufkraft⁴¹

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde in den 1990er Jahren erstellt und seither nicht fortgeschrieben. Eine Fortschreibung ist aktuell nicht vorgesehen, kann aber bei Bedarf beauftragt werden. Eventuelle Neuansiedlungen werden aktuell nach Einzelfallentscheidung und evtl. erforderlicher Standortabwägung eruiert.

Im Rahmen der Kartierung zum Jahreswechsel 2015/2016 wurde auch der Gewerbeleerstand vor Ort aufgenommen (vgl. Abbildung 39). Insgesamt standen von 354 erfassten Gewerbeeinheiten 97 leer, demnach ergibt sich eine Leerstandsquote von 27,4 %.

Der Einzelhandelsbesatz in der Kernstadt kann grundsätzlich als gut eingeschätzt werden. Häufig handelt es sich um gewerbliche Erdgeschosszonen, die in den Obergeschossen von Wohnen komplementiert werden. Es gibt ein ausgewogenes Nebeneinander von kleinteiligem Einzelhandel und großflächigem Discounter- und Drogerie-Angeboten. Eine Konkurrenzsituation ergibt sich daraus bisher nicht. Mittelfristig besteht die besondere Herausforderung in der Bewahrung dieser lebhaften Situation und der frühzeitigen Klärung der Nachfolge vorrangig inhabergeführter Läden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht mehr aktuell

Gewerbeleerstand lag 2016 bei 27,4 %

Guter Einzelhandelsbesatz. Ausgewogenes Nebeneinander von kleinteiligem Einzelhandel und Discounter. Nachfolge inhabergeführter Läden zu klären.

⁴¹ Eigene Darstellung, Statistisches Landesamt (links); Michael Bauer Research GmbH 2019 basierend auf Statistisches Bundesamt (rechts)

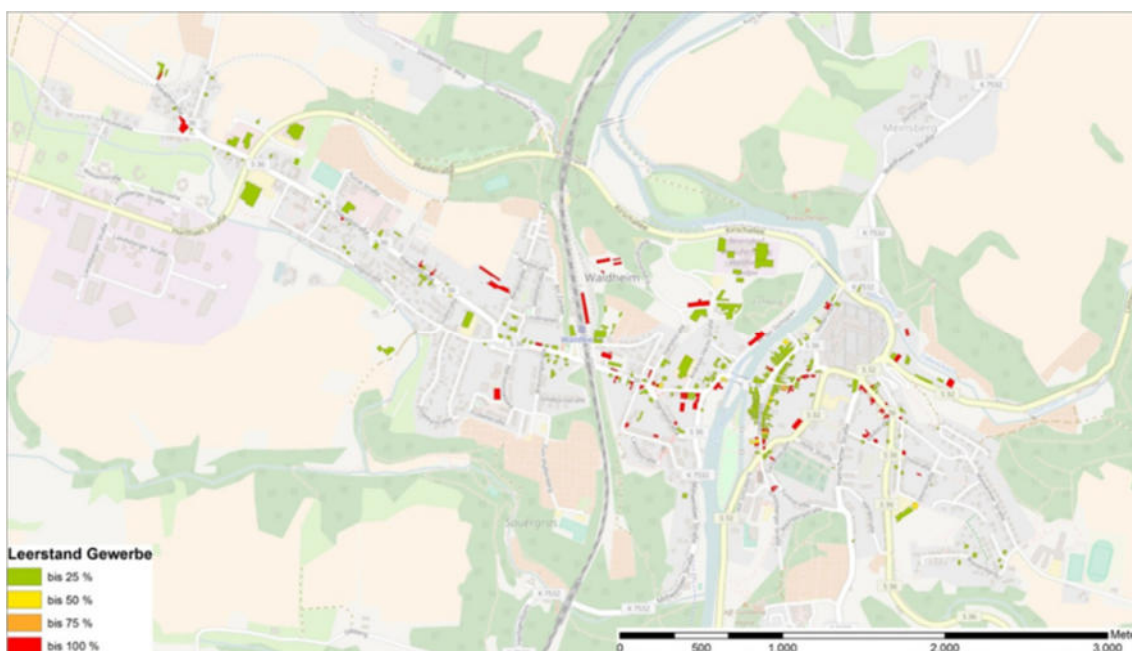


Abbildung 39: Gewerbeleerstand Kernstadt Waldheim 2016⁴²

Tourismus

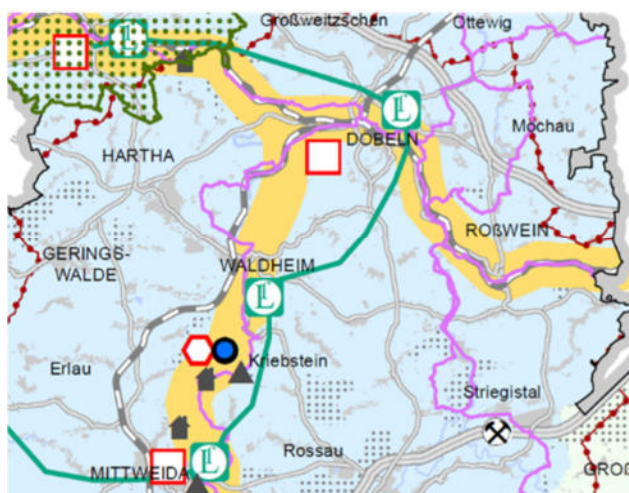


Abbildung 40: Tourismus- und Erholungsschwerpunkte in der Region⁴³

Integrierte Tourismusentwicklung:
- Weiterentwicklung kulturtouristischer Angebote
- Weiterentwicklung wasser- und naturtouristischer Angebote
- Weiterentwicklung des Rad-, Wander- und Reittourismus

Zum Themenbereich Tourismus erfolgen gesonderte regionalplanerische Ausweisungen im Entwurf des Regionalplans für die Region Chemnitz. Ziel ist es, die touristischen Funktionen unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Wettbewerbsfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Waldheim zeichnet sich durch die Zuordnung zur Ferienlandschaft „Tal der Burgen“, dem passierenden „Lutherweg“ sowie SachsenNetz Radfernwege (Zschopauradwanderweg als unmittelbare Anbindung an Mulderadwanderweg) aus. Die thematischen Straßen, Routen und Wege sollen mit ihren architektonischen und kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten sowie landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten erhalten und touristisch nutzbar gemacht werden. Das Wandern und Rad-

⁴² Kartierung DSK, September 2016

⁴³ Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan, Entwurf Stand 2015

4 Fachkonzepte

wandern zählen zu den beliebtesten und am häufigsten praktizierten Erholungsaktivitäten. Diesem Bedarf ist mit der Ausweisung von Wander- und Radwanderwegen und durch entsprechende Beschilderung und Markierung Rechnung zu tragen. Soweit erforderlich sollte die Anlage von Wanderparkplätzen geprüft werden, um den Zugang für motorisierte Erholungssuchende zu erleichtern. Auf Fließgewässerabschnitten der Zwickauer und Freiburger Mulde, der Weißen Elster und der Zschopau, die wassersportlich geeignet und bezüglich des Arten- und Biotopschutzes weniger sensibel sind, soll der Wassertourismus in naturverträglicher Weise erschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen (Einstiegs- und Anlandestellen, Beschilderung usw.) sowie touristische Vermarktung sollen naturverträglich gestaltet werden.

Aufgrund ihrer landschaftlichen Lage, ihres historischen Stadtbildes und des kulturellen Angebotes besitzt die Stadt Waldheim eine Reihe von Ansatzpunkten für eine verstärkte touristische Entwicklung. Zur Entwicklung dieser Potentiale hat sich die Stadt dem Tourismusverband "Sächsisches Burgen- und Heidefeld" e.V. angeschlossen. Waldheim gehört zur Teilregion „Sächsisches Burgenland“ mit dem dort aktiven gleichnamigen Tourismusverein. Der Verband fördert und koordiniert den Aufbau eines sozialverträglichen, umweltgerechten Tourismus als einen Wirtschaftsfaktor im Verbandsgebiet. Als wesentliche Aufgaben stehen dabei die Koordinierung der Erarbeitung und Durchsetzung einer mit den Landkreisen und den anderen Mitgliedern inhaltlich abgestimmten "Konzeption zur Entwicklung der touristischen Infra- und Suprastruktur" sowie einer ebenfalls mit ihnen abgestimmten Marketingstrategie für das Verbandsgebiet, die Projektkoordinierung zur Ausgestaltung der Ferienlandschaft "Das Tal der Burgen" mit seinen Anschlüssen "Das sagenhafte Zschopautal" und "Das Tal der Freiburger Mulde" und die Mitarbeit bei der Koordinierung der überregionalen Entwicklung der touristischen Infrastruktur, insbesondere bei Radwander- und Wanderwegen und beim Wasserwandern. Zudem gehören die Beratung seiner Mitglieder bei der Lösung fremdenverkehrsspezifischer Probleme sowie die Unterstützung bei der Erstellung zielgruppengerechter Angebote zum Aufgabenbereich des Verbandes. Der Tourismusverband vertritt die gemeinschaftlichen Interessen aller seiner Mitglieder und Partner auf dem Gebiet des Fremdenverkehrs/Tourismus gegenüber Organisationen, Behörden und Parlamenten sowie bei Regionalkonferenzen. Weiterhin betreibt der Tourismusverband die touristische Werbung für das gesamte Verbandsgebiet als Tourismusregion.

Die infrastrukturelle Ausstattung Waldheims mit Gast- und Beherbergungsstätten sowie deren Entwicklung sind als vergleichsweise gut einzuschätzen (Seitwärtsbewegung). Auch die Ankünfte in Waldheim sowie die durchschnittlichen Übernachtungszahlen sind seit Jahren mehr oder weniger konstant.

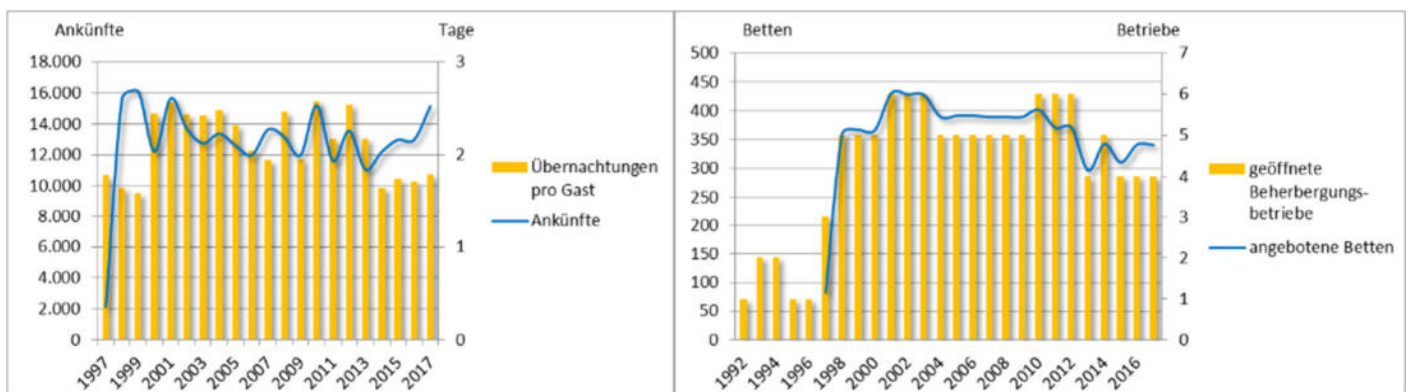


Abbildung 41: touristische Kennzahlen⁴⁴

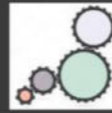
⁴⁴ Eigene Darstellung, Statistisches Landesamt



4.2.2 SWOT

	+ positiv	- negativ
intern	Stärken (Strengths) <ul style="list-style-type: none"> - Stabile wirtschaftliche Entwicklung - kontinuierliche Steigerung Anzahl Arbeitsplätze vor Ort - geringe Arbeitslosenanzahl - gut erschlossenes Gewerbegebiet - AOK Ausbildungszentrum - Florierende Innenstadt, belebter Markt - Gute Infrastruktur - Viel Gastronomie - Gute wohnortnahe Einzelhandelsversorgung für vorrangig kurzfristigen Bedarf - wachsende Besucherzahlen Tourismus - Lage am Lutherweg - freie Gewerbeflächen vorhanden - guter Zubringer A 14 	Schwächen (Weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> - hoher Auspendlerzahl - Konkurrenz Autobahn-näherer Industrie- und Gewerbebestände - schlechter Zubringer A 4 - Kaufkraftabflüsse v.a. im Bereich mittel- und langfristiger Bedarf - In vielen OT keine lokale Nahversorgung - Abwanderung junger Arbeitskräfte → zu wenig Ausbildungsangebote vor Ort - Unflexible Strukturen in historischer Bausubstanz (Versorgungslage Innenstadt)
extern	Chancen (Opportunities) <ul style="list-style-type: none"> - Lage zwischen 3 Metropolen - positiver Trend Arbeitsplatzzentralität - Verbesserung Pendlersaldo - Zuzug junger Familien (Know How) - ausländische Arbeitskräfte/Fachkräfte (inkl. deren Familien) - Netzwerkarbeit und Kooperation → Synergien nutzen - Mobile Versorgung zur Ergänzung bestehender oder nicht mehr vorhandener Angebote, v.a. auch in Ortsteilen - Attraktiver Tourismusraum, weiteres touristisches Potential 	Risiken (Threats) <ul style="list-style-type: none"> - Rückgang Zahl der Erwerbsfähigen → Fachkräftemangel, Geschäftsaufgaben - sinkende Qualität Schulabgänger → fehlende Fachkräfte - Funktionsverlust Hauptgeschäftszone - Ungeklärte Nachfolge inhabergeführter Läden - Konkurrenz Onlinehandel

4.2.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen



Leitmotiv

WALDHEIM – STARKE WIRTSCHAFT & ZUKUNFTSORIENTIERTE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Handlungsstrategien & Ziele

Allgemein	Gewerbe/Industrie	Land-/Forstwirtschaft	Einzelhandel	Tourismus
<ul style="list-style-type: none"> Zielorientierte Wirtschaftsförderung für alle Branchen Unterstützung Existenzgründer (Bereitstellung Informationen etc.) Stärkung Standortmarketing → Präsentation des Standortes Sicherung Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft Vorhalten von Ausbildungsmöglichkeiten Bindung von Fachkräften Unterstützung Netzwerkarbeit Vernetzung Ortslagen-Stadt-Gewerbe verbessern (z.B. Radwege) Stärkung und Vermarktung weiche Standortfaktoren Lokale Ausbildungsmöglichkeiten stärker/attraktiver bewerben Anwerben ausländischer Arbeitskräfte (inkl. Familien) Kooperation mit den Schulen stärken (Regionalität, Identität) 	<ul style="list-style-type: none"> Vermarktung der freien Flächen im Gewerbegebiet Weitere Entwicklung eines Gewerbebestandes am Stadtrand für weitere Ansiedlung von Firmen (Bestand ist nahezu voll) 	<ul style="list-style-type: none"> Lokale Absatzmöglichkeiten schaffen → verstärkt regionale Produkte in lokalen Märkten platzieren Interaktion zwischen Agrarwirtschaft und Gesellschaft stärken Unterstützung ökologische Landwirtschaft & Biobauern 	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Kernstadt und Ortsteilen Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für Einwohner und Touristen qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen Kaufkraftbindung vor Ort Klärung Nachfolge inhabergeführter Läden Verantwortungsbewusstsein des Handels für Belebung Markt/ Kernstadt schärfen Aktive Lenkung der lokalen Gewerbestruktur durch Stadt (z.B. gibt es 3 Bäcker am Markt) Weitere Vernetzung im Gewerbeverein → Synergien nutzen, Aktivitäten bündeln Sicherung der Erreichbarkeit (Pkw, Fahrrad, Fußgänger, ÖPNV) Ausweitung des Angebots bestehender Händler auf digitalen Raum zur Erhöhung Umsatz/Nutzung differenzierter Vermarktungskanäle 	<ul style="list-style-type: none"> Profilierung Stadtmarketing touristische Präsentation des Standortes Klare Positionierung im Tourismusverband Sächsisches Burgenland, überregionale Kooperation im Bereich Tourismusmarketing Bekanntheitsgrad weiter steigern, fortlaufender Ausbau touristischer Wegweiser und Leitsysteme besondere Qualitäten herausstellen → Vermarktung eines klaren touristischen Profils Weitere Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote (z.B. für Fahrradtouristen) Stärkung Tourismus als wirtschaftliches Standbein Erhalt und punktueller Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie Bewerbung dessen (Unterkünfte, Gastronomie, Erlebnisangebote)



Schlüsselmaßnahmen

<ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren Portal für Ferienarbeit Schülerfreizeitticket Arbeitsstammtisch (Zusammenarbeit mit Arbeitsagentur) Fortführung Fachkräfteallianz Mittelsachsen 	<ul style="list-style-type: none"> Investorensuche/-ansprache bzw. Vermarktung via Internet, Schilder, Messen, Landkreis, Freistaat Ausbau Straße Greifendorf-Massanei-Waldheim 	<ul style="list-style-type: none"> Vermarktung schwerpunktmäßig lokaler Produkte im CAP-Markt in Hechtgalerie 	<ul style="list-style-type: none"> Aufbau Leerstandskataster und -monitoring, um bei drohender Geschäftsaufgabe frühzeitig zu intervenieren Mobile Versorgungsangebote in den Ortsteilen via DRK und CAP-Markt Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei Bedarf AK Gewerbeverein verstetigen 	<ul style="list-style-type: none"> Einordnung Ladeinfrastruktur für Pedelec am Markt bzw. Zschopautalradweg
---	---	--	---	--



4.3 Netze (Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur)

Das Fachkonzept Netze beschäftigt sich mit den gesamten Verkehrsnetzen und der technischen Infrastruktur der Stadt Waldheim. Untersucht wurden zum einen der Zustand und die Nutzung der bestehenden Netze als auch potentiell notwendige Anpassungen für eine weiterhin bedarfsgerechte Nutzung. Die Strategiefindung erfolgte unter der Fragestellung, welches Infrastrukturangebot zukünftig vorgehalten werden muss, um die zu erwartenden Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklungen zu bewältigen bzw. die gesetzten Ziele zu erreichen. An dieser Stelle bleibt festzuhalten, dass die Stadt selbst nur einen Teil der vorzuhaltenden Infrastruktur in eigener Planungshoheit besitzt und an verschiedenen Stellen die Mitwirkung oder gar Initiative der Träger und Zweckverbände erforderlich ist.

4.3.1 Bestandsanalyse und Prognose

Straßennetz

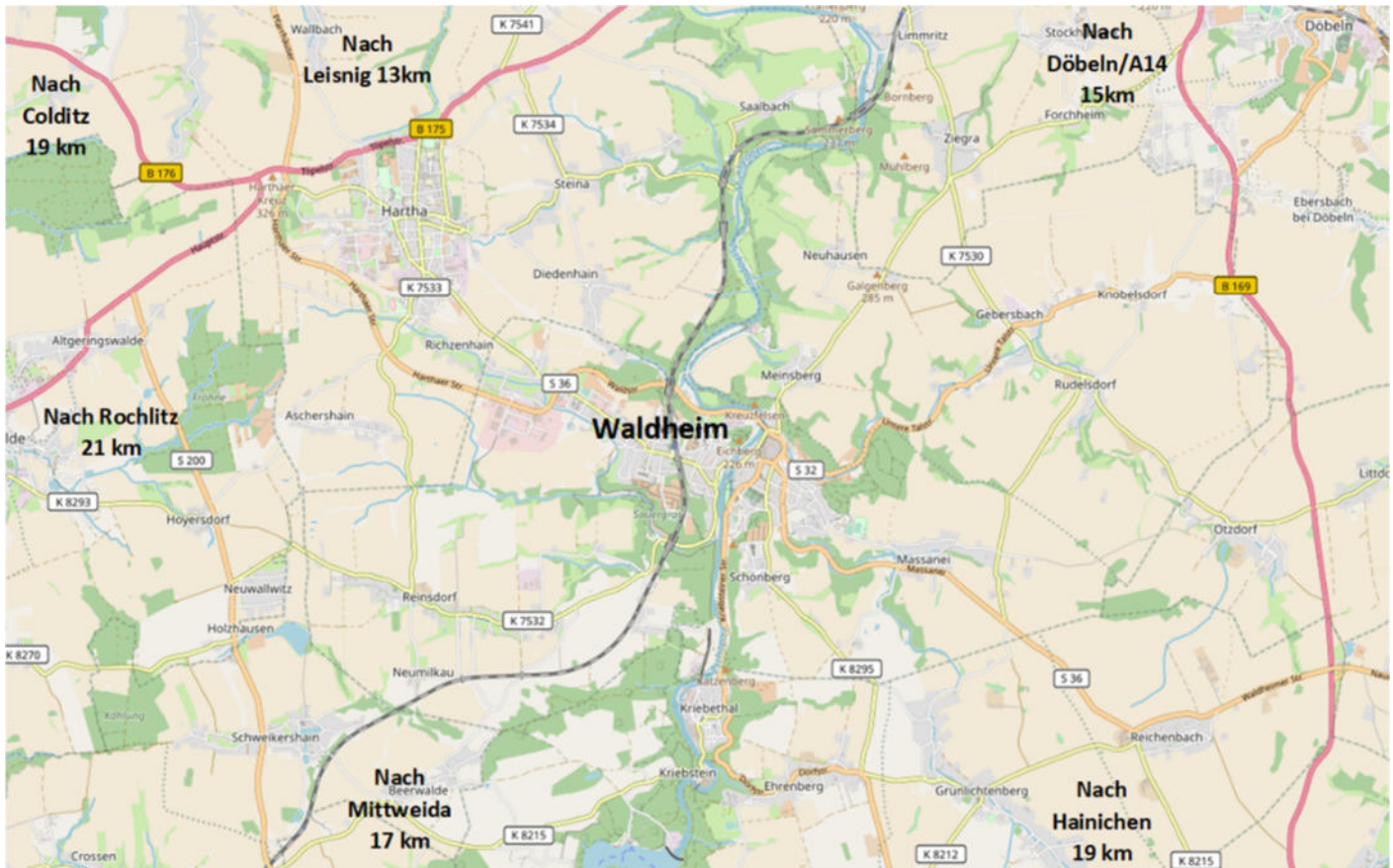


Abbildung 42: Infrastrukturelle Anbindung der Stadt Waldheim ⁴⁵

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

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 (Umgehungsstraße). Die Kreisstraßen K 8295 und K 7532 ergänzen das innerstädtische Straßenangebot in alle Richtungen. Darüber hinaus gibt es diverse Anlieger- bzw. Nebenstraßen. Die Bundesautobahnen A 14 und A 4 verlaufen etwa 15 km nördlich bzw. südlich des Stadtgebietes, die A 72 ist 30 km entfernt. Die

⁴⁵ Openstreetmap, veränderte Darstellung

4 Fachkonzepte

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.

Die Straßen und Wegeverbindungen im Stadtgebiet sind weitestgehend adäquat ausgebaut, bieten jedoch teilweise Potential für weitere Verbesserungen (Ausbau Fahrradverkehr als separate Wegführung, fußläufige Wegführung entlang und abseits der Straßen, Qualifizierung angrenzende Platzgestaltung). Mit der Sanierung der Uferbefestigung entlang der Zschopau und neuen Nutzungen mitsamt Grundstücksverkäufen in diesem Bereich ist die einst geplante Uferpromenade hinfällig, wenngleich punktuelle Zugangsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet werden sollen. Öffentliche und gemeinschaftliche Grünflächen sind teils unattraktiv und/oder verlärm, hier besteht sowohl im öffentlichen als auch halböffentlichen Bereich (Wohn-/Hinterhöfe) funktionaler und auch gestalterischer Aufwertungsbedarf. Die Anbindung der weiteren Stadtgebiete über Fuß- und Radwege ist als gut einzuschätzen.

Ruhender Verkehr

Die Parkplatzsituation in der Kernstadt Waldheim ist gut. Für das einstige Sanierungsgebiet gibt es eine Stellplatzbilanz aus dem Jahr 2007, gesamtstädtisch ist keine vorhanden. Es gibt zwei größere Stellplatzanlagen im Zentrum, der Augustinerplatz in der Gartenstraße (neu hergerichtet) und im Bereich der ehemaligen Spindel (jüngst im Rahmen Brachenberäumung). Darüber hinaus sind viele kleinteilige Parkplätze vorhanden sowie vielerorts das straßenparallele Parken erlaubt. Auf dem Augustinerplatz gibt es zwei Wohnmobilstellplätze, weitere wären im Bereich des Kreuzfelsens oder ehemaligen Eis-Stadion wünschenswert.

Im Bereich des Ober- und Niedermarktes hat Waldheim die sogenannte „Brötchentaste“ für die Stellplatzanlagen hinter den Ketten eingeführt. Die Stadt kommt damit den Innenstadt-Händlern entgegen, die sich für ein kundenfreundlicheres Park-Reglement eingesetzt haben. Die erste Stunde ist frei, anderthalb Stunden kosten 50 Cent, zwei Stunden einen Euro. Auf den straßenparallelen Stellplätzen liegt die Höchstparkdauer bei einer Stunde.

In den Ortslagen ist die Stellplatzmöglichkeit im öffentlichen und privaten Raum ausreichend.

Schienenetz

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 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, wenngleich nicht optimal einzuordnen.

Wichtig sind der langfristige Erhalt des lokalen Bahn-Haltepunktes und die Bewahrung der Anbindung an das Schienenetz. Von Mittweida nach Chemnitz wurde eine Verbindung ausgebaut, auf der Zug und Straßenbahn auf gleichen Schienen verkehren. Diese Verbindung soll nach Möglichkeit bis zum Jahr 2026/2027 nach Waldheim bzw. Döbeln fortgeführt und somit eine wesentlich bessere Verkehrsanbindung für Pendler geschaffen werden.

Straßen und Wege weitestgehend saniert, fortlaufender Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf, Verbesserungsmöglichkeiten Fuß- & Radwegeverbindungen sowie Freiraumgestaltung

Stellplatzsituation ist ausreichend und gut. Zusätzliche Campingstellplätze erforderlich

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

Erhalt Bahn-Haltepunkt. Erweiterung der Straßenbahnverbindung von Chemnitz via Mittweida nach Waldheim & Döbeln

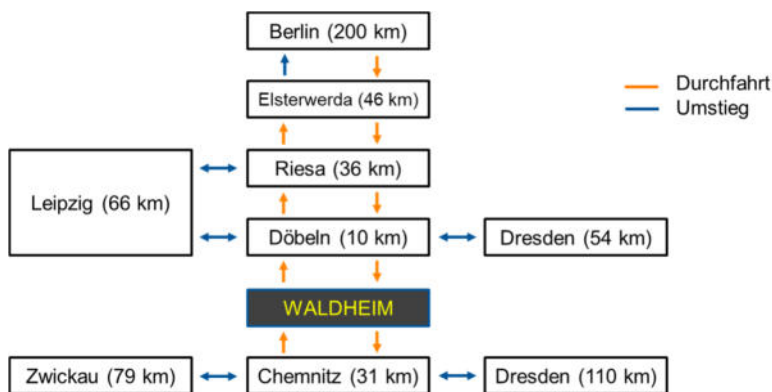


Abbildung 43: Zugverbindungen⁴⁶

Nebenstrecke Waldheim–Kriebethal diente früher Güterverkehr und wurde 2004 auf Schmalspurgleis umgebaut. Sanierung Streckenabschnitt mitsamt Lindenhofviadukt beabsichtigt, um Nutzung durch Schmalspurbahn (touristische Nutzung) zu ermöglichen

Die Bahnstrecke Waldheim–Kriebethal war eine fast ausschließlich dem Güterverkehr dienende, normalspurige Nebenbahn in Sachsen, die 2004 zu einer Schmalspurbahn umgebaut wurde. Sie führte vom Bahnhof Waldheim auf der Bahnstrecke Riesa–Chemnitz zu den an der Zschopau gelegenen Papierfabriken in Kriebethal. Eine Zwischenstation gab es in Rauschenthal. Im Jahr 2003 erwarb der Verein Rauschenthalbahn e.V. die Strecke und baute sie zwischen der Schillerhöhe in Waldheim und Kriebethal auf 600 mm Spurweite um. Im Gelände der Papierfabrik liegen seit 2003 keine Gleise mehr. Bis 2009 fand an Wochenenden Fahrbetrieb mit Personenbeförderung statt. Seither fahren keine Züge, da der Rauschenthalbahn e.V. die behördlichen Voraussetzungen entzogen wurden und auch der technische Zustand der Strecke keine Fahrten zulässt. 2013 übernahm der Verein Waldheimer Eisenbahnfreunde e.V. (heutiger Rauschenthalbahn e.V.) die Strecke und beabsichtigt die Erweiterung des Schmalspurgleises bis zum Waldheimer Güterbahnhof sowie die Sanierung. Auf einer 171 m langen gebogenen Stahlgitterbrücke, dem Lindenhofviadukt, wird der Richzenhainer Bach, und die Straße nach Reinsdorf überquert. Das Viadukt steht unter Denkmalschutz, der Unterbau ist statisch mangelhaft, der Oberbau ist unter bestimmten Bedingungen für Kleinbahnbetrieb zu erhalten und sanieren.

Öffentlicher Nahverkehr

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:

Tabelle 6: Übersicht Busverbindungen⁴⁷

Linie	Verlauf	Taktung Wochentags	Taktung Wochenende
628	Geithain - Waldheim	Unregelmäßig, 10 Verbindungen am Tag	2h zwischen 7 & 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

⁴⁶ Internetseite Stadt Waldheim

⁴⁷ Verkehrsverbund Mittelsachsen

4 Fachkonzepte

Es wird deutlich, dass es kaum regelmäßig vertaktete Busverbindungen von und nach Waldheim gibt. Die Angebote orientieren sich v.a. am Schülerverkehr. 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.

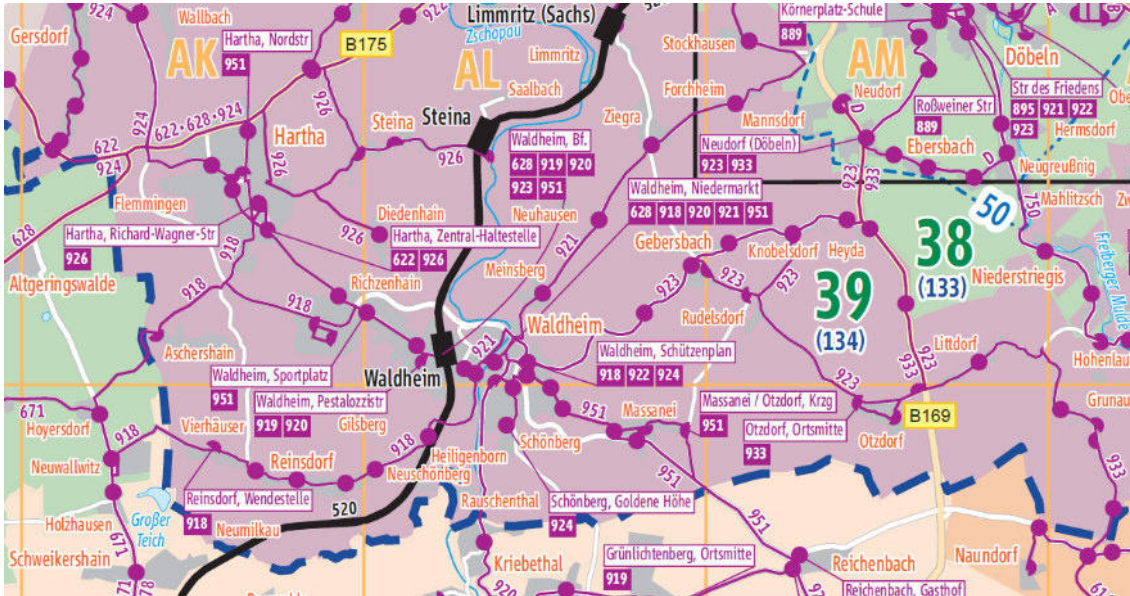


Abbildung 44: Einbindung ins ÖPNV-Netz⁴⁸

Radwege

Das Fahrrad ist ein wichtiges Fortbewegungsmittel in Waldheim. Durch den Verlauf des Zschopautalradweges und den nicht weit entfernten Mulderadweg als überregional Radfernwege 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 über Hartha freigegeben, der 2. Bauabschnitt bis Hartha ist ebenfalls realisiert. Die Weiterführung von Hartha nach Rochlitz wird abschnittsweise aktuell realisiert. 2012 bis 2015 wurde zudem der Geh- und Radweg in den Ortslagen Gebersbach, Knobelsdorf und Heyda ausgebaut, 2014/15 wurde der Radweg Meinsberg Richtung Ziegra ausgebaut.

Kaum getaktete Busverbindungen, abends und am Wochenende fast keine Fahrten

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

⁴⁸ Internetseite Stadt Waldheim

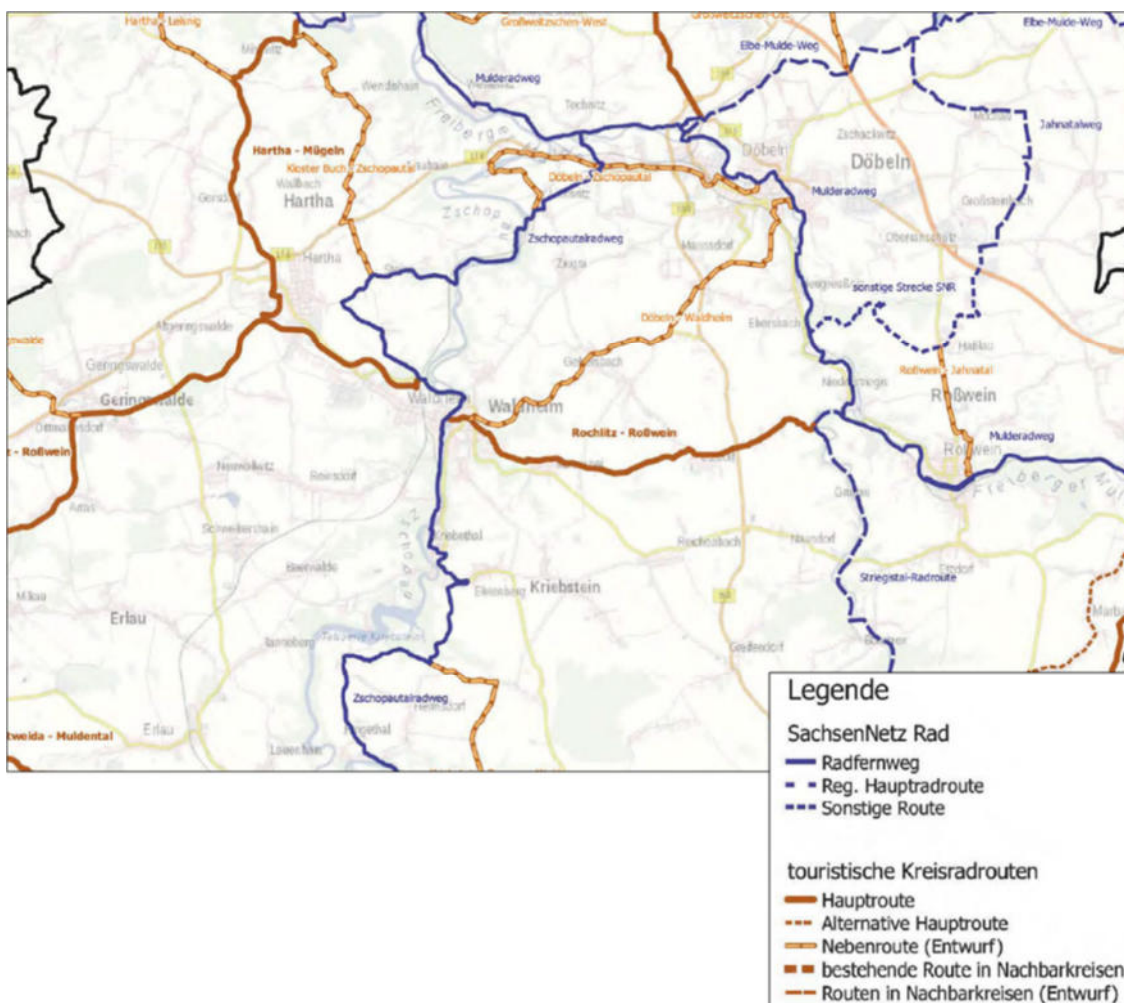


Abbildung 45: Radwege in Waldheim⁴⁹

Durch das Stadtgebiet verläuft der überregionale „Zschopauradwanderweg“, als Radroute erster Priorität. Dazu kommt ein verzweigtes Netz an touristischen Kreisradrouten und nutzbaren Wirtschaftswegen. Die Stadt Waldheim hat ergänzende, das gesamte Stadtgebiet erschließende Radrundwanderwege entwickelt. Die Fahrbahnqualität ist sehr verschieden und hängt wesentlich von der Hauptnutzung ab.

Tabelle 7: Rundwege um Waldheim⁵⁰

Rundweg	Länge	Tourenbeschreibung
Waldheim - Geringswalde - Waldheim	23,5 km	Rathaus Waldheim - Zschopaubrücke - Mittweidaer Straße - Heiligenborner Viadukt - Reinsdorf - Holzhausen - Arras - Geringswalde - Hilmsdorf - Schershain - Richzenhain - Vogtstraße - Spielplatz Hauptstraße - Diedenhainer Viadukt - Straße "An der Zschopau" - Rathaus Waldheim.
Waldheim - Nonnenwald - Waldheim	28,5 km	Rathaus Waldheim - Schloßstraße - Dresdner Straße - Massaneier Straße - Massanei - Kreuzung Massanei / Knobelsdorf / Otdorf / Reichenbach - Richtung Fernverkehrsstraße Massanei / Reichenbach - Grünlichtenberg - Nonnenwald - Höckendorf - Erlebach - Lochmühle - Ehrenberg - Schönberg - Hainichener Straße - Klostergasse - Niedermarkt - Rathaus Waldheim.
Waldheim - Neumilkau - Waldheim	15,0 km	Rathaus Waldheim - Zschopaubrücke - Mittweidaer Straße - Heiligenborner Viadukt - Abzweig Beerwalde - Neumilkau - Reinsdorf - Aschershain - Richzenhain - Vogtstraße - Spielplatz Hauptstraße - Diedenhainer Viadukt - Straße "An der Zschopau" - Rathaus Waldheim.
Waldheim - Stockhausen - Waldheim	30,0 km	Rathaus Waldheim - Schloßstraße - Dresdener Straße - Massaneier Straße - Massanei - Knobelsdorf - Gebersbach - Neudorf - Überquerung der B 169 - Feuerwehrdepot - Überquerung der B 169 Stockhausen - Masten - Technitz - Wöllsdorf - Limmritz - Hängebrücke - Limmritzer Viadukt - Abzweig Gaststätte "Merkur" - Steina - Diedenhainer Viadukt - Straße "An der Zschopau" - Rathaus Waldheim.
Waldheim - Burg Kriebstein - Waldheim	13,0 km	Rathaus Waldheim - Reinsdorf - Beerwalde - Parkplatz Kriebstein - Burg Kriebstein - Rauschenthal - Mittweidaer Straße - Rathaus Waldheim.

⁴⁹ Fortschreibung der touristischen Radverkehrskonzeption für den Landkreis Mittelsachsen

⁵⁰ Homepage der Stadt

4 Fachkonzepte

Im Landesverkehrsplan 2025 von 2014 ist festgeschrieben, das Fahrrad als umweltfreundliches Verkehrsmittel weiter zu stärken und die Chancen der Elektromobilität auf zwei Rädern (Elektro-rad) für den Alltags- wie auch für den touristischen Radverkehr zu unterstützen.

Die „Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen“ stellt das „SachsenNetz Rad“ dar. Dieses Netz bildet ein flächendeckendes Netz aus hochwertigen Strecken für den Radtourismus. Das touristische Hauptradroutennetz soll innerhalb der Region erhalten, verbessert und weiter ausgebaut werden. Durch ein kommunales Radwegenetz, das vor allem die zentralen Einrichtungen und solche mit viel Publikumsverkehr miteinander verbindet, kann der Gebrauch des Fahrrads erhöht werden. Dabei sind insbesondere Schulen, Bildungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitstätten mit Radverkehrsanlagen zu verbinden. Bei der Verbindung zwischen Gemeindeteilen sind vorhandene Gemeindegewege sowie land- und forstwirtschaftliche Wege einzubeziehen, da diese ein geringes Verkehrsaufkommen haben.

Ver- und Entsorgungsnetze

Die Bedeutung der Bereiche Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung, Energieversorgung sowie Breitband für die verschiedenen Felder der Stadtentwicklung sind nicht zu vernachlässigen und wichtige Grundvoraussetzung für eine weitere Entwicklung. Gleichzeitig müssen eventuell erforderliche Anpassungen der technischen Infrastruktur stets unter Berücksichtigung der demographischen Trends überprüft werden.

Grundsätzlich sind die Ver- und Versorgungsnetze im Stadtgebiet gut ausgebaut. Die Kooperation der Stadt mit den Zweckverbänden funktioniert gut. Jährlich werden die Ausbaupläne der Stadt mit den Verbänden abgestimmt und koordiniert, teils werden die Maßnahmen gemeinschaftlich durchgeführt (bspw. Schönberger Str.).

Wasserversorgung (inkl. Löschwasser)

Die Stadt Waldheim ist Mitglied im Trinkwasserverband Döbeln-Oschatz. 1992 gründeten die Gemeinden in der Region Döbeln und Oschatz den Wasserverband. Das Verbandsgebiet erstreckt sich über 1.050 Quadratkilometer. Das Versorgungsnetz umfasst über 1.300 Kilometer. Im Verbandsgebiet leben über 100.000 Menschen in 15 Städten und Gemeinden. Es gibt 32 Erdhochbehälter und 3 Wassertürme im Verbandsgebiet, die für den nötigen Wasserdruck sorgen und gleichzeitig eine Wasserreserve im Störfall darstellen.

Die Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH, kurz DOWW, ist eine Kooperationsgesellschaft, in der der Wasserverband Döbeln-Oschatz und die Veolia Wasser Deutschland GmbH (vormals OEWA Wasser und Abwasser GmbH) zusammenarbeiten. Der Wasserverband Döbeln-Oschatz hält mit 51 Prozent die Mehrheit an der DOWW, Veolia ist mit 49 Prozent beteiligt.

Dem Wasserverband obliegt die Satzungs- und Tarifhoheit. Ihm gehören zudem sämtliche Trinkwasseranlagen. Die Veolia Wasser Deutschland GmbH zeichnet seit 1994 für den Betrieb der Wasserwerke, Pumpstationen und des Leitungsnetzes sowie für Instandhaltungen und Reparaturen verantwortlich. Hinzu kommen Ingenieurdienstleistungen, kaufmännische Dienstleistungen und der Kundenservice. Das Unternehmen ist damit Dienstleister des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz bei der Erfüllung seiner hoheitlichen Pflichtaufgabe in der Daseinsvorsorge.

Alle Ortsteile der Stadt Waldheim sind inzwischen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Weite Teile des 1990 stark beeinträchtigten Netzes konnten modernisiert und den sich veränderten Nachfragebedingungen angepasst werden. Die Qualität des Trinkwassers aus dem öffentlichen Netz entspricht den Forderungen der Trinkwasserverordnung und wird regelmäßig vom zuständigen Gesundheitsamt untersucht.

Landesverkehrsplan 2025 und „SachsenNetz Rad“ bekräftigen Stellenwert Alltags- & touristischen Radverkehr.

Gute Kooperation der Stadt mit den Zweckverbänden für Infrastrukturausbau bzw. -anpassung

Trinkwasserverband Döbeln-Oschatz. Versorgungsgebiet umfasst 15 Kommunen auf 1.050 km²

Zusammenarbeit mit Veolia Wasser Deutschland GmbH als Dienstleister für Trinkwasserversorgung

Alle Ortsteile an zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen



Abwasserbeseitigung

Abwasserzweckverband "Untere Zschopau" für Waldheim und Hartha sowie Teile von Döbeln. Vorrangig Mischsystem

Der Abwasserzweckverband "Untere Zschopau" ist der zuständige Entsorger für Abwasser. Das Entsorgungsgebiet umfasst die Städte Waldheim, Hartha sowie deren Ortsteile und Ortsteile der Großen Kreisstadt Döbeln. Das Verbandsgebiet umfasst 86 km Kanalnetz im Misch- und teilweise Trennsystem für derzeit rund 8.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Es gibt 5 Kläranlagen für 25 bis 100 Einwohnerwerte in Saalbach, Lauschka, Steina, Stockhausen und Gebersbach, 1 Kläranlage bis 8.000 EW in Hartha und die 2005 neu gebaute Kläranlage Waldheim für 12.000 EW, die aufgrund der Zerstörung der Voranlage im Hochwasser 2002 erforderlich wurde. Komplettiert wird das Netz durch 21 Pumpstationen, Regenrückhalte-, Regenklär- und Regenüberlaufbecken.

Investitionsschwerpunkte sind Instandsetzung und Modernisierung Leitungssysteme und technische Anlagen

Die Investitionsschwerpunkte werden durch die Verbandsmitglieder festgelegt. Die Erfordernisse des Grundzentrums Waldheim wurden bisher angemessen berücksichtigt. Der Schwerpunkt lag in der Instandsetzung und Modernisierung des bestehenden Leitungssystems bzw. anderer technischer Anlagen.

Breitband



Abbildung 46: Breitbandverfügbarkeit⁵¹

⁵¹ BMVI

4 Fachkonzepte

Die Verfügbarkeit von leistungsstarken Internetanschlüssen ist einer der wichtigsten Ansiedlungsfaktoren für Wirtschaft und Bevölkerung. Nahezu alle Siedlungslagen verfügen aktuell mindestens über eine Anschlussgeschwindigkeit von 6 Mbit/s. Große Datenübertragungen sind damit allerdings nur eingeschränkt bzw. gar nicht möglich. Die für Anwendungen nötigen Geschwindigkeiten von mindestens 16 Mbit/s liegen derzeit bei ca. 89 % der Haushalte an. In einigen Randbereichen der Kernstadt als auch einigen Ortsteilen liegt diese Geschwindigkeit nicht an.

Im Rahmen des von der Bundesregierung und dem Freistaat initiierten Breibandausbaus erfolgt durch die Deutsche Telekom ein Ausbau der Verbindungen auf mindestens 100 Mbit/s. Dies betrifft alle Gebiete, die aktuell eine Anschlussgeschwindigkeit von weniger als 30 Mbit/s aufweisen. Beim Glasfaser-Ausbau wird die Glasfaser-Leitung bis ins Haus verlegt, die Signale werden durchgehend optisch übertragen. Kupferkabel mit elektrischer Signalübertragung gibt es in diesem Netz nicht mehr. Dabei werden Geschwindigkeiten von bis zu 1 Gigabit pro Sekunde beim Herunterladen und 500 Megabit pro Sekunde beim Heraufladen angeboten. Die Gewerbegebiete sollen nach dem Ausbau flächendeckend über eine Down- und Uploadrate von 1Gbit/s verfügen. Der Ausbau soll bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Die Telekom hat 87 % des Stadtgebietes als eigenes Ausbaugelände erklärt, für die verbleibenden 13% musste die Stadt eine eigene Lösung finden. Hierfür hat sie sich dem Landkreis angeschlossen. Die Fördermittelanträge seitens Landkreis sind gestellt, die Ausschreibung folgt kurzfristig.

89 % der Haushalte verfügen über mindestens 16 Mbit/s Anschlussgeschwindigkeit, Lücken im Randbereich der Kernstadt und in einigen Ortsteilen

Bis Ende 2020 Glasfaser-ausbau vieler Anschlüsse auf mindestens 100Mbit/s

87 % sind Telekom-Ausbaugelände, Rest via Landkreis

4.3.2 SWOT



	+ positiv	- negativ
intern	<p>Stärken (Strengths)</p> <ul style="list-style-type: none"> - gute Anbindung an überörtliches Straßennetz (Autobahn, B-Straßen) → gute Erreichbarkeit mittels MIV - allgemein guter Zustand des Straßennetzes - Vorhandensein Ortsumfahrung (Minimierung Verkehr in Kernstadt) - gute Bahnbindung an Riesa und Chemnitz - gutes Radroutennetz - Funktionierende Zusammenarbeit zwischen Straßenbaulastträger und Zweckverbänden - zentrale moderne Kläranlage - bereits vorhandene Breitbandversorgung 	<p>Schwächen (Weaknesses)</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein ÖPNV (Bus)-Angebot am Wochenende - Busverbindung auf Schülerverkehr ausgerichtet (kein Angebot in den Abendstunden) - ÖPNV-Verbindung in Richtung Leipzig - Teils unzureichende Stellplatzkapazitäten - Modal Split stark auf MIV konzentriert - Fehlende Barrierefreiheit im Freiraum - Teils ausbaufähiger Wege-/Straßenzustand - Straßenumfeld teils ausbaufähig (Funktionalität, Aufenthaltsqualität) - Fehlendes Taxigewerbe - Funklöcher Mobilfunk
extern	<p>Chancen (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> - alternative Mobilitätsangebote (Rufbus, Servicebus etc.) - Barrierefreie Stadt - City-Bahn nach Chemnitz → steigert Attraktivität für Pendler - Unterstützung alternativer Mobilitätsangebote - Ausbau Lademöglichkeiten für Pedelecs und E-Autos - Verschiebung Modal Split zu Umweltverbund (Rad, Fuß, ÖPNV) - Verbesserung Breitband- und Mobilfunkverfügbarkeit durch Ausbau → Potential für weitere Ansiedlung 	<p>Risiken (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungsrückgang führt zu geringeren Fahrgastzahlen und damit zu einem Angebotsrückgang - Verdichtung oder auch Zersiedelung heißt Zunahme Verkehr - Große räumliche Distanz zwischen Ortsteilen und Kernstadt (teils gefühlt, teils real) - Geringe Rentierlichkeit ÖPNV im ländlichen Raum → geringe Akzeptanz - Veränderte Bedarfe/Anforderungen - Nur begrenzter EEG-Ausbau, durch fehlende Netze - Extremwetterereignisse durch Klimawandel belasten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur - Abhängigkeit von Telekom hinsichtlich Breitbandausbau

4.3.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen



Leitmotiv

WALDHEIM – VERNETZT AUF ALLEN EBENEN: lokal, regional und digital

	Verkehr	Mobilität	Ver- und Entsorgung	Breitband & Mobilfunk
Handlungsstrategien & Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> Fortlaufende Instandsetzung der Straßen, Wege, Plätze Aufwertung Straßenumfeld, öffentliche Verkehrsräume erlebbar machen das örtliche Wohlfühlklima verbessern, bspw. durch weitere Einordnung bzw. Pflege von Straßenbegleitgrün und Verschattungselementen etc. Einordnung von Verweilräumen Barrierefreie Gestaltung des Verkehrsraums Barrierefreie Zugänglichkeit des ÖPNV-Netzes Verbesserung des ÖPNV-Netzes lokal und regional, Streckenausbau Qualifizierung fußläufige Wegeverbindungen Fortlaufende Aktualisierung Leitsysteme Weitere Qualifizierung Rad- und Fußwege, um Erreichbarkeit zu erhöhen bzw. Verkehrsmittelwahl zu erleichtern Vervollkommnung des Radwegenetzes und sicherer Radabstellanlagen sowohl für alltägliche Wege aber auch für Touristen Fortlaufende Instandhaltung der Wanderwege Weitere Verbesserung und punktuelle Ordnung der Parkplatzsituation in der Kernstadt Unterstützung alternative Antriebe (Elektro etc.) inklusive Schaffung der erforderlichen Infrastruktur → Ladeinfrastruktur für E-Kfz und E-Bike 	<ul style="list-style-type: none"> Unterstützung von Mobilitätsangeboten in nachfrageschwachen Zeiten Verbesserung Mobilitätsangebote in den Ortsteilen Plattform zur Fahrtvernetzung Intensivierung Zusammenarbeit mit dem Landkreis (als Aufgabenträger) und dem Verkehrsverbund; Verkehrsunternehmen aktiv „anschieben“ Einsatz für <u>einen</u> Verkehrsverbund Sachsen Unterstützung der Etablierung sharing- und Verleih-Angebote Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs: Tarif- und Angebotsstruktur, Taktung, Frequenz, Streckenführung, Fahrplan, Zugänglichkeit, Komfort, Vermarktung Anpassung ÖPNV und alternative Mobilitätsformen: Prüfung Einführung Ruf-/Servicebus, E-Busflotte Förderung E-Mobilität im Stadtgebiet: Bereitstellung öffentlich zugängliche Lade- & Abstellmöglichkeiten für E-Kfz und Pedelecs Schaffung von erlebbaren Verkehrsräumen in der Innenstadt, möglichst Gleichberechtigung von allen Verkehrsteilnehmern gewährleisten 	<ul style="list-style-type: none"> Fortlaufende Erneuerung der vorhandenen Leitungsinfrastruktur (Abwasser, Trinkwasser) Weitere Synchronisierung Straßen- und Infrastrukturausbau durch abgestimmte Sanierungsfahrpläne → Kooperation mit Trägern und Verbänden Langfristige Anpassung der Wasser-/Abwasserinfrastruktur an die Bevölkerungsstruktur unter Berücksichtigung der Anforderungen durch Klimawandel (Starkregenereignisse, Dürreperioden) Prüfung Implementierung von nachhaltigen Versorgungsangeboten (regenerative Energien, Nahwärmenetze etc.) Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED 	<ul style="list-style-type: none"> Fortlaufender Glasfaserausbau in allen Stadt- und Ortsteilen → Prio 1: Kernstadt und Gewerbegebiet → Prio 2: Ortsteile Umsetzung Digitalpaket Schließen der „weißen Flecken“ im Mobilfunknetz
Schlüsselmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Ausbau Wegeverbindung Breitscheidstr. – Luise-Romstedt-Str. Sanierung/Erhalt Lindenhof-Viadukt Gehwegsanierung Friedhofsgasse Aufgang Carolahöhe (fußläufige Wegeverbindung) Platzgestaltung Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße Netzanbindung an Straßenbahnnetz nach Chemnitz Ausbau Straße Greifendorf-Massanei-Waldheim Erarbeitung eines Parkkonzeptes, sowohl gesamtstädtisch als auch auf Block-/ Quartiersebene (Öffnung der ungenutzten Hinterhöfe) Ausbau Ladeinfrastruktur E-Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> Etablierung Straßenbahnanbindung nach Chemnitz Zentrum Einrichtung E-Ladestation am Goldenen Löwen sowie auf zentrumsnahen Großparkplätzen Einrichtung Pedelec-Ladestation am Markt (= Lage am Zschopautalradweg) Behindertengerechter Ausbau Bahnhof Gespräche mit Privatanbietern zur Etablierung von Car- und Bike-Sharing bzw. Verleihangebote führen 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsamer Ausbau Schönberger Straße Stadt mit Verbänden Implementierung LED-Beleuchtung bei Neubau Bessere Anbindung Wertstoffhof (Warteschleife) 	<ul style="list-style-type: none"> Breitbandausbau via Telekom (87 %) Breitbandausbau via Landkreis (13 %) Breitbandausbau bis ins Klassenzimmer (förderfähig)

4 Fachkonzepte



4.4 Klima, Umwelt, Energie

4.4.1 Bestandsanalyse und Prognose

Landschaftsraum

Aufgrund ihrer Lage am Nordrand des Erzgebirges (mittelsächsisches Hochplateau, Mulde-Lößhügelland) und die Taleinschnitte durch die Zschopau und ihrer kleineren Zuflüsse bietet Waldheim eine reizvolle Landschaft und damit verbunden eine vielfältige Flora und Fauna. Die Stadt hat sich zu einem zentral gelegenen Tourismusort der Region entwickelt und wird als "Perle des Zschopautales" bezeichnet.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Lößhügelland soll als vorwiegend agrarisch geprägter Landschaftsraum mit seinem besonders ertragreichen Flächen bewahrt und möglichst umweltverträglich genutzt werden. Die markanten Täler von Freiburger Mulde, Zwickauer Mulde und Zschopau sowie deren Nebentäler sollen in ihrer charakteristischen Ausprägung, ihrer hohen landschaftlichen Erlebniswirksamkeit und mit ihren günstigen Voraussetzungen für eine ruhige Erholung bewahrt werden, sie werden als Bereiche mit besonderer ökologischer Bedeutung eingestuft. Die auf Grund ihres hohen Ertragspotenzials weitgehend entwaldeten Plateauflächen sollen auch künftig vorrangig landwirtschaftlich - vor allem in Form des Ackerbaues - genutzt und gepflegt werden. Durch eine umweltgerechte Landwirtschaft sollen negative Auswirkungen der großflächigen und intensiv betriebenen Bewirtschaftung schrittweise beseitigt und künftig vermieden werden.



Abbildung 47: Landschaftsschutzgebiet⁵²

Das Zschopautal ist gekennzeichnet durch ausgedehnte Landschaftsschutzgebiete. Die offene Talsohle in waldreicher Lage begründet einen Schutzstatus. Die lokalen Schutzgebiete säumen gewissermaßen die Zschopau und ihre Zuläufe (wie bspw. Aschershainer/ Richzenhainer/ Reinsdorf/ Schweikershainer/ Greifs-/ Gebersbach). Durch die Zschopau mit verschiedenen kleineren

Reizvolle Landschaft entlang des Zschopautals

Lößhügelland ist vorwiegend agrarisch geprägt. Umweltverträgliche Landwirtschaft. Markante Flusstäler in charakteristischer Ausprägung mit hohem landschaftlichen Erlebniswert erhalten

Ausgedehnte Landschaftsschutzgebiete entlang Zschopau mitsamt FFH- und Vogelschutzgebieten

⁵² LfULG

Zuläufen befindet sich Waldheim in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Weiterhin unterliegen die umliegenden Ackerböden besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung.

Weiterhin gibt es innerhalb der Landschaftsschutzgebiete FFH- und auch Vogelschutzgebiete, die nahezu kongruent übereinanderliegen. Darüber hinaus befinden sich entlang der Zschopau Fledermausrelevante Strukturen.

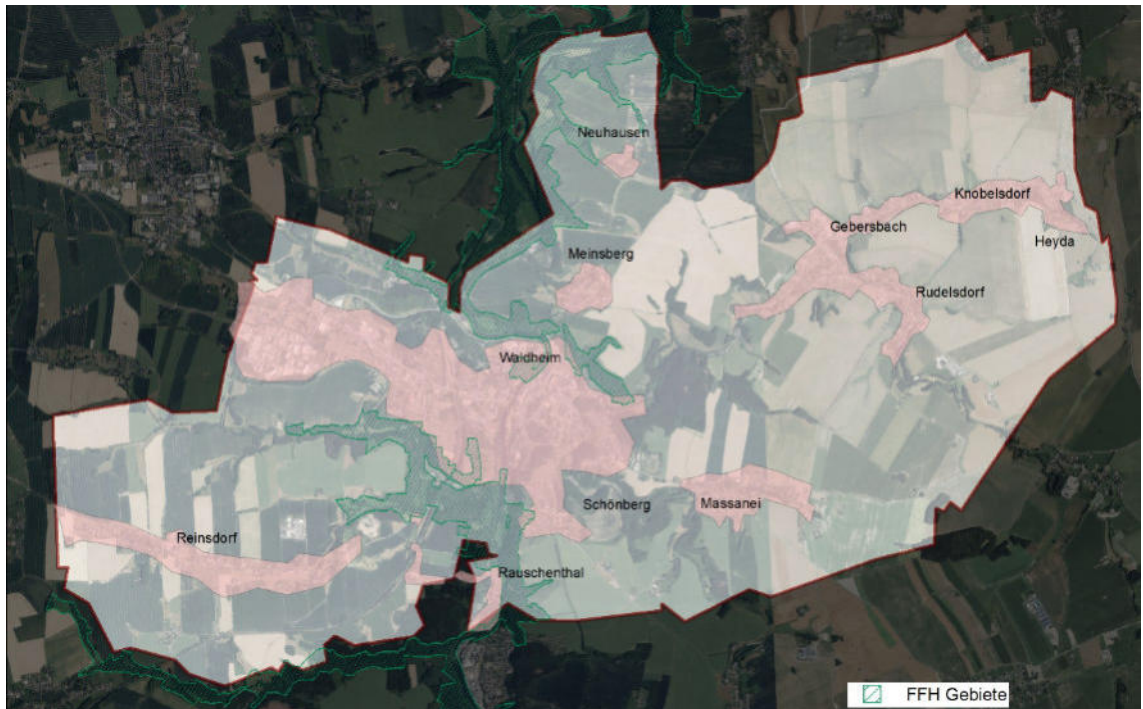


Abbildung 48: FFH-Gebiete⁵³

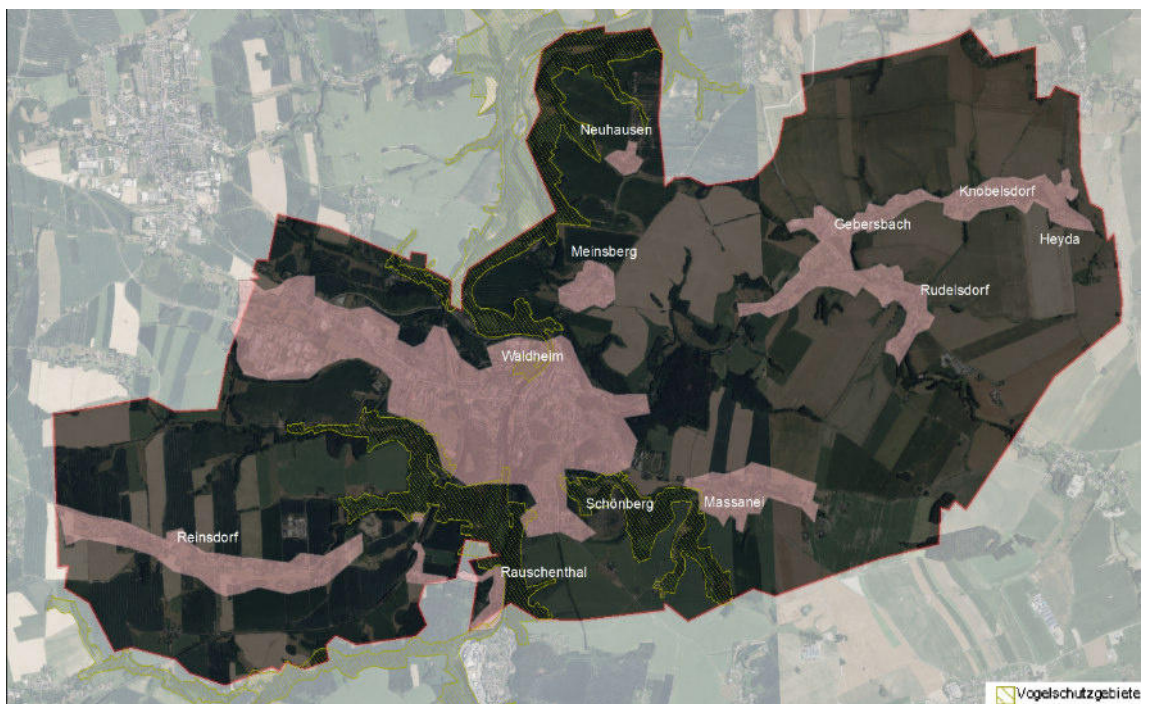


Abbildung 49: Vogelschutzgebiete⁵⁴

⁵³ LfULG

⁵⁴ LfULG

4 Fachkonzepte

Die Stadt investiert viel in Aufforstung und Ausgleichspflanzungen bei Baumaßnahmen. Es gibt kaum Altlasten, die städtischen Deponien wurden alle saniert.

Hochwasserschutz

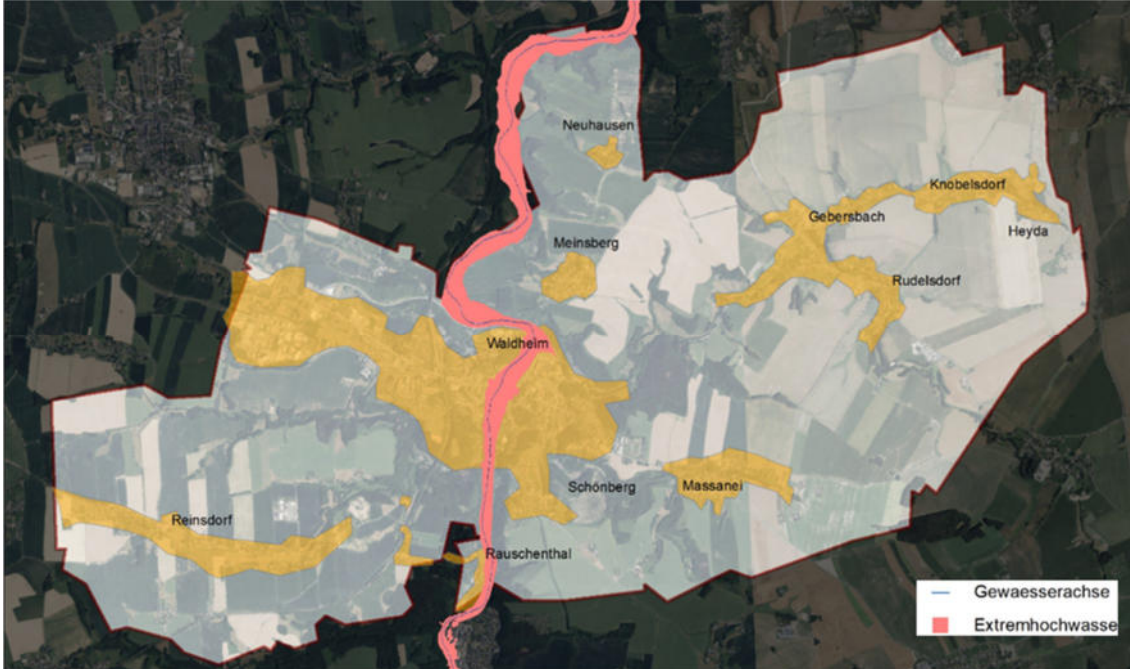


Abbildung 50: Hochwasserbereiche⁵⁵

Durch die zuständige Wasserbehörde werden Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung festgesetzt. Die Überschwemmungsgebiete werden nach § 76 WHG ermittelt und nach § 72 SächsWG festgesetzt. In einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelten laut SächsWG bestimmte Auflagen, welche eine Verschärfung der Hochwassergefahr durch bauliche Tätigkeiten verhindern sollen. Die betreffenden Bereiche entlang der Zschopau sind in Abbildung 50 dargestellt. Durch den Flusslauf direkt durch die Kernstadt sind auch die bebauten Siedlungsbereiche stark vom Hochwasserrisiko betroffen, die haben auch die Fluten 2002 und 2013 gezeigt. Darüber hinaus befinden sich in nahezu allen Ortslagen Gräben und Bäche, die bei Extremwetterereignisse sehr stark anschwellen und ebenfalls zu Überschwemmungen führen.

Festsetzung Überschwemmungsgebiete gemäß SächsWG → Betroffenheit entlang Zschopau, Hochwassergefahr besteht nur bei Extremwetterereignissen

⁵⁵ LfULG



Abbildung 51: Hochwasser-/Überschwemmungsbereiche Detailkarte Kernstadt⁵⁶

Rohstoffe

Keine Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan Chemnitz sind Vorranggebiete für den Rohstoffabbau und die langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten sowie die Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung festgelegt. Im gesamten Stadtgebiet von Waldheim gibt es keine Rohstoffvorkommen und demnach auch keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete.

Emissionen

Zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie in Sachsen sind die Landkreise und Städte verpflichtet, bei einem Verkehrsaufkommen von über 3 Mio. PKW/Jahr, eine Lärmkartierung zu erstellen. Aus den Ergebnissen der Lärmkartierung sind die resultierenden Lärmbetroffenheiten in der Bevölkerung zu ermitteln und der Öffentlichkeit bekannt zu geben. Wird im Rahmen einer Vorprüfung eine erhebliche Lärmbetroffenheit festgestellt, ist ein Lärmaktionsplan zu erarbeiten. Auf dem Gebiet der Stadt Waldheim liegt lediglich im Grenzbereich für die B 169 ab Heyda Richtung Norden eine Lärmkartierung vor. Das Ergebnis ist in nachstehend dargestellt. Nur im Bereich Heyda und Knobelsdorf tangieren die Lärmemissionen bebauten Gebiet. Eine erhebliche Lärmbetroffenheit wurde für Waldheim jedoch nicht festgestellt und demnach kein Lärmaktionsplan aufgestellt.

⁵⁶ LfULG

4 Fachkonzepte

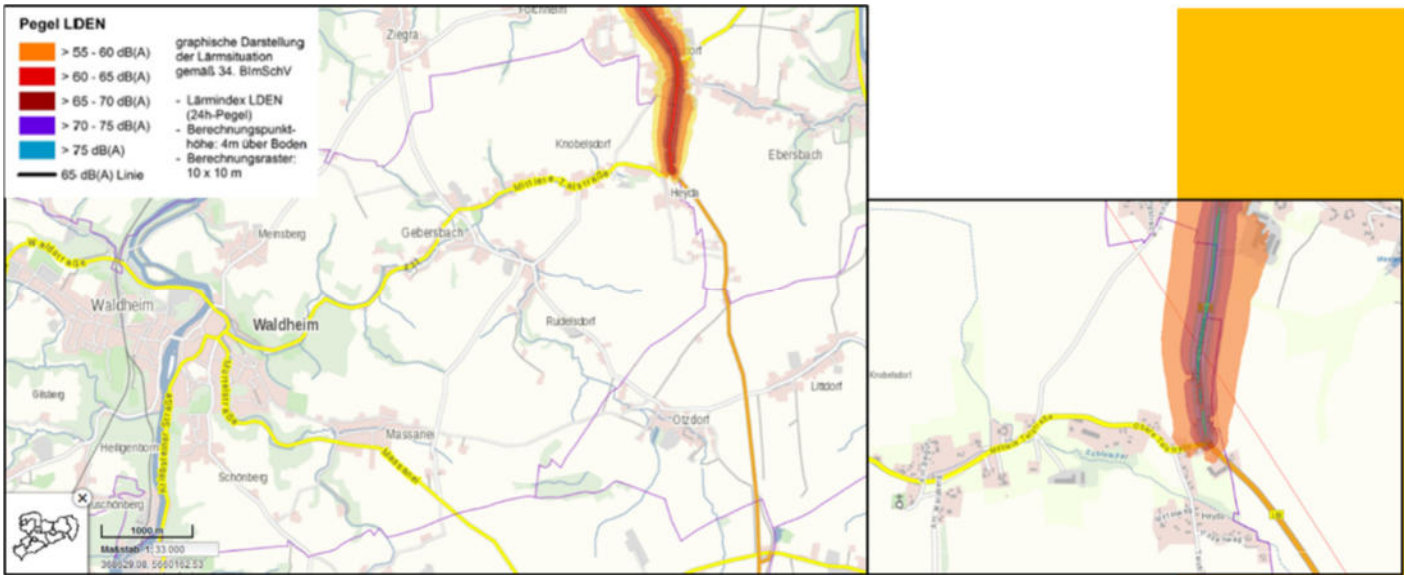


Abbildung 52: Lärmbelastung⁵⁷

Es liegen keine konkreten Daten zu Luftbelastung vor. Feinstaubmessungen gibt es nicht. Aus den bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen sowie aus den verzeichneten Lärmemissionsquellen lassen sich nur begrenzt Ableitungen zur Luftbelastung treffen, diese werden jedoch subjektiv nicht als erwähnenswert empfunden. Durch die Ortsumfahrung konnte die Verkehrsbelastung der Kernstadt reduziert und damit auch die damit verbundene Lärm- und Feinstaubbelastung in der Stadt. Dennoch ist gerade die Kernstadt durch die Zentrierung mehrerer kleinteiliger Belastungsfaktoren (urbane geprägte Erwärmung durch Versiegelung, durch die Bebauung behinderter Luftaustausch, höheres Verkehrsaufkommen) als klimatischer Belastungsraum einzustufen.

Keine Messungen zu Luft-/Feinstaubbelastung verfügbar.
Kernstadt durch die Zentrierung mehrerer Belastungsfaktoren als klimatischer Belastungsraum einzustufen (Versiegelung, behinderter Luftaustausch durch Bebauung, Verkehrsaufkommen)

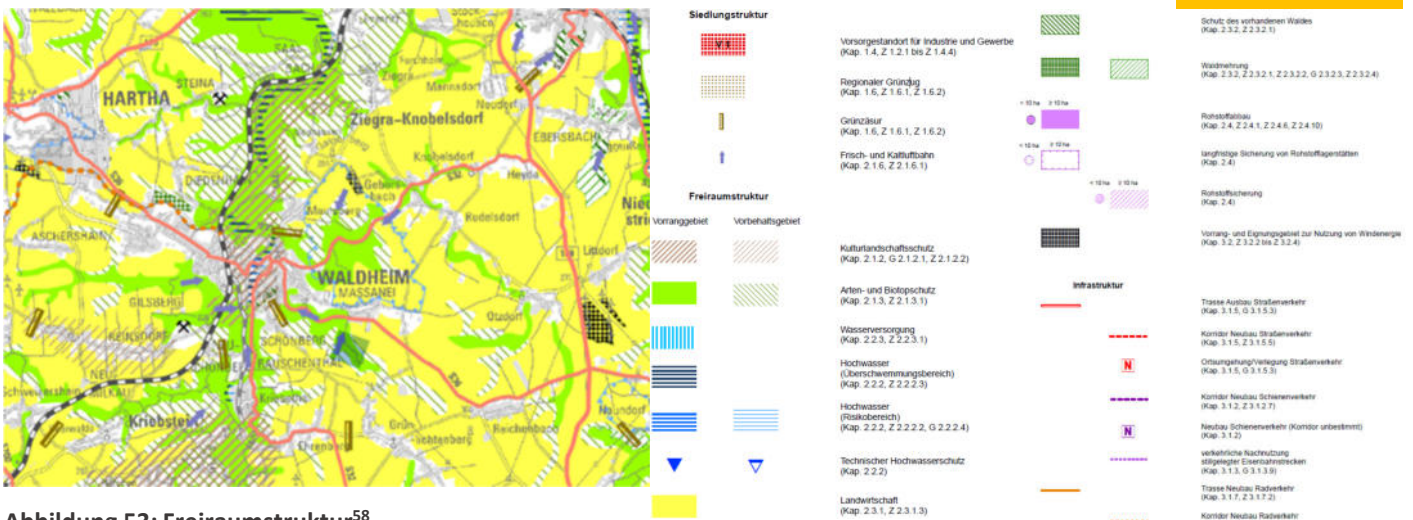


Abbildung 53: Freiraumstruktur⁵⁸

Das Vorhandensein von Frischluftentstehungsgebieten mindert die Belastungen ein wenig ab, jedoch ist kein direkter räumlicher Zusammenhang herzustellen. Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete sorgen für einen klimatischen Ausgleich, sowohl hinsichtlich Wärmebelastung als auch Luftqualität. Im Regionalplan werden daher mehrere Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Grünstreifen definiert. Regionale Grünzüge und Grünstreifen sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie deren Leitbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den

Frisch- und Kaltluftbahnen v. a. um die Zschopau und Waldgebiete, Grünstreifen

⁵⁷ LfULG, Lärmkartierung 2017 – Hauptverkehrsstraßen mit Verkehrsaufkommen >3 Mio Kfz/Jahr

⁵⁸ Quelle: Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Entwurf Regionalplan, Festlegungskarte Raumnutzung



Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Die siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche besitzen ein hohes klimaökologisches Ausgleichspotenzial und tragen zu einer thermischen und lufthygienischen Entlastung der betroffenen Siedlungsgebiete bei. Die produzierte Kalt- und Frischluft sorgt in Verbindung mit den entstehenden Talabwinden für eine Frischluftzufuhr und Durchlüftung des Siedlungskörpers.

Klimatische Ausgangssituation

Die Zunahme von Starkregenereignissen, Trockenperioden und Stürmen spricht eine klare Sprache. Die meisten Klimaforscher beschreiben den Klimawandel nicht als mögliches Zukunftsszenario, sondern als sich bereits vollziehende Veränderung – auch in Deutschland. Wie spürbar der Klimawandel in Deutschland bereits ist und welche Folgen dieser mit sich bringt, wird unter anderem durch das Umweltbundesamt untersucht.

Klimawandel = Zunahme von Starkregenereignissen, Trockenperioden und Stürmen, d. h. Extremwetterereignisse

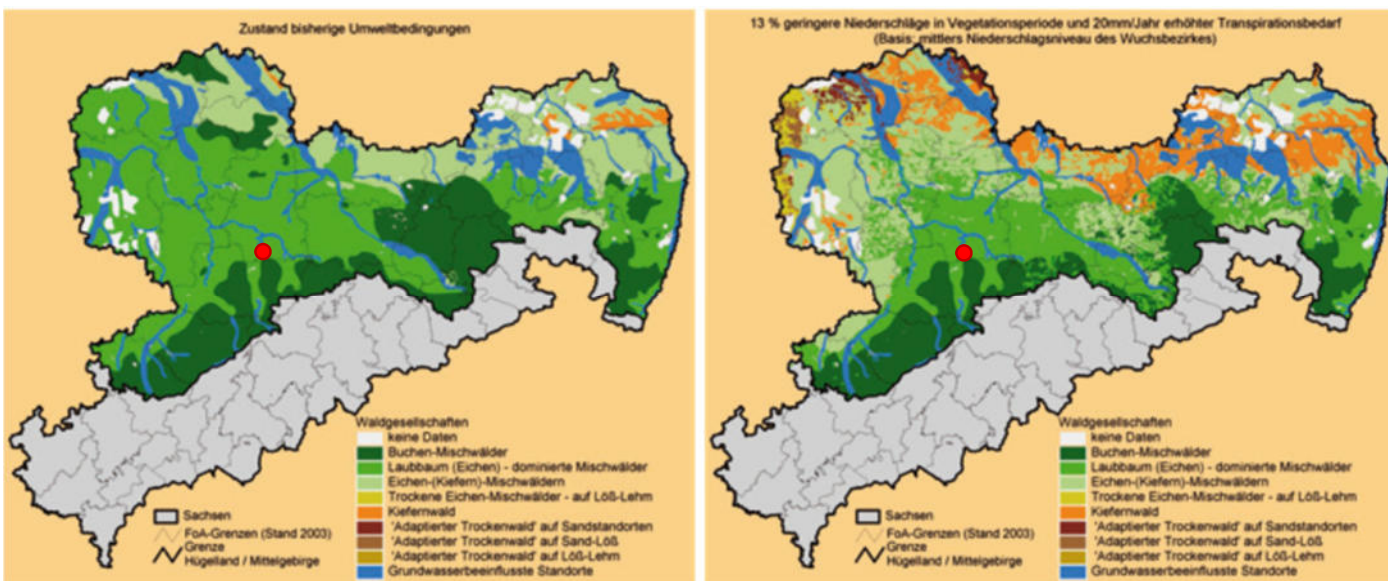


Abbildung 54: Veränderte Umweltbedingungen (links: gegenwärtig, rechts: 2031-2040)⁵⁹

Die Wahrnehmung des Klimawandels wird stark durch die mediale Präsenz einzelner wetterrelevanter Themen geprägt. Dies macht eine Bewertung der aus dem Klimawandel entstehenden Folgen und Risiken schwierig. Auch sind die Zeitspannen, in denen sich die Entwicklungen vollziehen, sehr groß, so dass der individuelle Eindruck die Veränderungen nur schwer nachvollziehen kann. Viele Auswirkungen des Klimawandels sind auf Grund der globalen Bearbeitung des Themas oftmals weit vom Betrachtungsgebiet entfernt (z. B. Anstieg der Meeresspiegel, Gletscherschmelze).

Waldheim befindet sich in einem Gebiet in dem die Veränderungen der Umwelt infolge des Klimawandels sehr deutlich wahrnehmbar sein werden. Laubbaumdominierte Mischwälder werden weichen und verschiedenen anderen Trockenwaldtypen Platz machen. Die Bodenbeschaffenheit und -güte wird ebenfalls Veränderungen unterliegen. Inwieweit diese durch technische (Bewässerung) und chemische (Dünger) Intervention ausgeglichen werden können, ist aktuell unklar.

Als Ausgangspunkt der Einschätzung des Klimawandels für Waldheim wurden vereinfachend zwei wesentliche Indikatoren ausgewählt. Abbildung 55 zeigt die Entwicklung der Jahresmitteltemperatur und der Niederschlagsmenge vom Jahr 1970 bis zum Jahr 2100 des Landkreises Mittelsachsen im Vergleich mit Durchschnittswerten für den Freistaat Sachsen und Deutschland. Es wird deutlich, dass die Entwicklung im Wesentlichen synchron verläuft, in Waldheim durchschnittlich so wie in Gesamtdeutschland, aber 0,5 bis 1 °C über der Ausgangstemperatur des Freistaates

⁵⁹ Quelle: Freistaat Sachsen 2005

Veränderungen in Bodenbeschaffenheit, Bodengüte und Bewuchs

Erhöhung Jahresmitteltemperatur von heute 9 °C auf 13 °C bis 2100 und moderate Abnahme der jährlichen Niederschlagsmenge

4 Fachkonzepte

Sachsen liegen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur im Landkreis Mittelsachsen wird sich den Prognosen zufolge vom Stand der jetzigen Dekade mit ca. 9 °C auf etwa 13 °C im Jahr 2100 erhöhen. Auch hinsichtlich der jährlichen Niederschlagsmenge wird eine Veränderung prognostiziert. Diesbezüglich wird eine Abnahme um ca. 15 % erwartet.

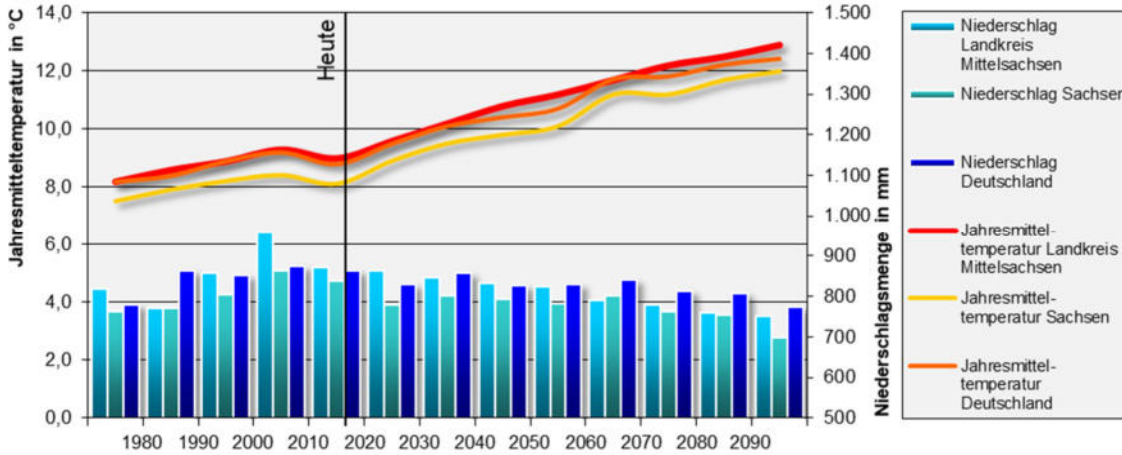


Abbildung 55: Entwicklung Temperatur und Niederschlag⁶⁰

Damit einher geht eine Zunahme der Extremereignisse. Durch die Spreizung der Temperaturspanne ist die Varianz sehr viel größer und die Erwartungswerte treten deutlich seltener ein. Das führt unter anderem dazu, dass trotz der Zunahme an Hitzetagen und die Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur die Anzahl der Kältetage nur marginal abnimmt oder gleichbleibt.

Für die bebauten Gebiete der Stadt hängt das thermische Erscheinungsbild stark von der Dichte, Höhe und Anordnung der Häuser, von der Durchgrünung und von der Lage des Gebietes ab (Kuppe oder Tal, Stadtzentrum oder Rand). Das thermische Spektrum reicht von kaum wahrnehmbaren Veränderungen gegenüber dem Freiland bis zur extremen Wärmeinsel. Die Ortslagen von Waldheim weisen eine moderate Bebauungsdichte auf, lediglich die Kernstadt hat einen höheren Versiegelungsgrad. Eine konkrete Wärmekartierung wurde mit diesem Konzept nicht erstellt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Stadtkern gegenüber dem Umland stärker von Hitzeereignissen betroffen sein wird als ländlich geprägte Ortsteile und naturnahe Bereiche (Wald, Grünflächen).

Das Umweltbundesamt bietet mit dem „Klimalotsen“ einen Überblick für die lokale Betrachtung von Klimarisiken an. Aus den dort aufgeführten Risiken wurden für das Stadtgebiet Waldheim folgende Risiken identifiziert:

Tabelle 8: Klimarisiken⁶¹

Grünflächen, Waldflächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schädigung schlecht angepasster Baumarten ▪ Verstärkter Schädlingsbefall ▪ Verschiebung der Verbreitungsgebiete verschiedener Baumarten ▪ erhöhte Holzbruchgefahr ▪ Beeinträchtigung Agrar- und Forstwirtschaft
Gebäude, Stadtkörper
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudeschäden durch Rückstau von Wasser in der Kanalisation ▪ Durchfeuchtung und Schädigung der Bausubstanz ▪ Beschädigung von Photovoltaik-Anlagen durch Hagel und Sturm

⁶⁰ Quelle: Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, Klimafolgenonline.de, eigene Darstellung

⁶¹ Quelle: Umweltbundesamt, Kompetenzzentrum Klimafolgen und Anpassung Klimalotse

Extremwertstatistik → v. a. Zunahme extremer Hitzetage

In bebauten Gebieten hängt das thermische Erscheinungsbild stark von der Dichte, Höhe und Anordnung der Häuser, von der Durchgrünung und der Lage des Gebietes ab → Wärmeinsel Innenstadt



- Aufheizen von Innenräumen
- Vermehrte Aufheizung zentraler urbaner Bereiche, Bildung von Hitzeinseln
- Schäden durch Extremwetterereignisse wie Hagel, Sturm
- Wetterbedingte Bauverzögerungen
- Überflutungen

Gesundheit

- Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Verschlechterung der Wasser- und Luftqualität
- gesundheitliche Belastung durch Hitze, vermehrte Aufheizung zentraler urbaner Bereiche
- Ausbreitung von Infektionskrankheiten, Verstärkung von Allergien
- Gefährdung durch Extremwetterereignisse
- Verstärkung von Allergien infolge Niederschlagsabnahme

Wasserver- und -entsorgung

- Absinken des Grundwasserspiegels
- Überlastung der Abwasserinfrastruktur bei Starkregen, Überschwemmungen
- Kontamination des Grundwassers mit Düngemitteln

Verkehr und Transport, Logistik

- Beeinträchtigung von Autofahrern und Passagieren durch Hitze
- Kontrollverlust über Fahrzeuge bei Starkniederschlag
- Hochwasserschäden an Straßen, Brücken oder Schienenwegen
- Beeinträchtigung der Binnenschifffahrt durch Niedrig-/Hochwasser

Energie

Im Folgenden wird ein grober Überblick über drei wesentliche Faktoren der Energiebilanz für Waldheim gegeben. Abgestellt wird auf Strom, Wärme und Verkehr. Die Betrachtung stellt nicht auf die Unterscheidung von Haushalten, Gewerbe und Industrie ab, da dafür keine Datengrundlage vorhanden ist. Ein Energie- und Klimaschutzkonzept wurde bisher noch nicht für Waldheim erarbeitet.

Strom

Im sächsischen Vergleich steht Waldheim auf Platz 93 bei der installierten Leistung der Anlagen der erneuerbaren Energien. Durch die naturräumliche Lage (Tallage und Wald) gibt es nur begrenzte Möglichkeiten für Klimaschutzmaßnahmen und die regenerative Energienutzung. Waldheim kann dennoch in allen vier Bereichen erneuerbare Energieanlagen vorweisen: Sonne, Wind, Wasser und Biomasse. Im Stadtgebiet gibt es 121 Solareinheiten und je 3 Wind-, Wasser- und Biomasseanlagen. Im Regionalplan wurde der Standort Kaiserburg als Vorranggebiet für die Windenergienutzung ausgewiesen. Insgesamt ist eine Leistung von fast 7,9 MW auf dem Gemeindegebiet installiert (Stand 2014). Nach Marktstammdatenregister 2019 sind es inzwischen sogar 8,4 MW. Seit in Kraft treten der Anlagenregisterverordnung am 1. Aug. 2014 gibt es aber faktisch keine Transparenz mehr beim Zubau der Photovoltaik, da bis heute von der Bundesnetzagentur keine auswertbaren und nachprüfaren Daten veröffentlicht wurden (keine Meldepflicht mehr).

Waldheim besetzt Platz 93 bei der installierten Leistung der Anlagen erneuerbarer Energien (ca. 8 MW)

4 Fachkonzepte

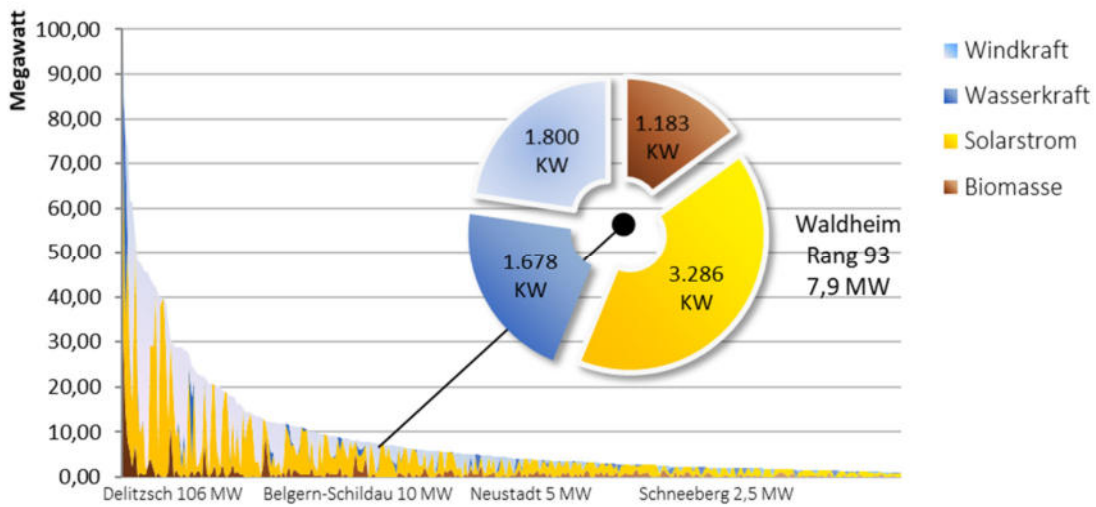


Abbildung 56: Installierte Leistung Anlagen erneuerbare Energien⁶²



Abbildung 57: regenerative Energieanlagen⁶³

Wärme

Der Wärmeverbrauch der privaten Haushalte stellt einen wesentlichen Bereich des gesamtstädtischen Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes dar. Dieser hängt maßgeblich von der Art der Feuerungsstätten ab. Daten des amtlichen Kehrbezirkes wurden über das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung gestellt. Die Auswertung zeigt einen deutlichen Zubau von Anlagen in den Jahren 1990 bis 2000, was häufig auch eine Erneuerung von Anlagen umfasste. In den Jahren danach wurden deutlich weniger Anlagen pro Jahr errichtet oder modernisiert. In den Jahren 2009/2010 gab es noch einmal einen größeren Schub an Anlagenerneuerungen im Stadtgebiet, das waren dann häufig die Anlagen, die Anfang der 1990er Jahre getauscht wurden. Heute lassen sich grob drei Bereiche einteilen:

⁶² Quelle: Anlagenregister, Stand August 2014, aktuellere Daten nicht verfügbar

⁶³ Quelle: Anlagenregister, Stand August 2014, aktuellere Daten nicht verfügbar



1990–2000 umfangreicher Zubau/Erneuerung von Anlagen. Anlagen von vor 1990 weisen dringenden Handlungsbedarf auf (v. a. Kohleheizungen). Anlagen mit Baujahr 1990–2005 weisen ebenfalls zeitnah Handlungsbedarfe auf, da übliche Lebensdauer von 20 Jahren kurz- bis mittelfristig erreicht wird.

- neue Anlagen (seit ca. 2006) → ohne Handlungsbedarf
- alte Anlagen (1990 bis 2005) → Handlungsbedarf in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit
- veraltete Anlagen (vor 1990) → dringender Handlungsbedarf

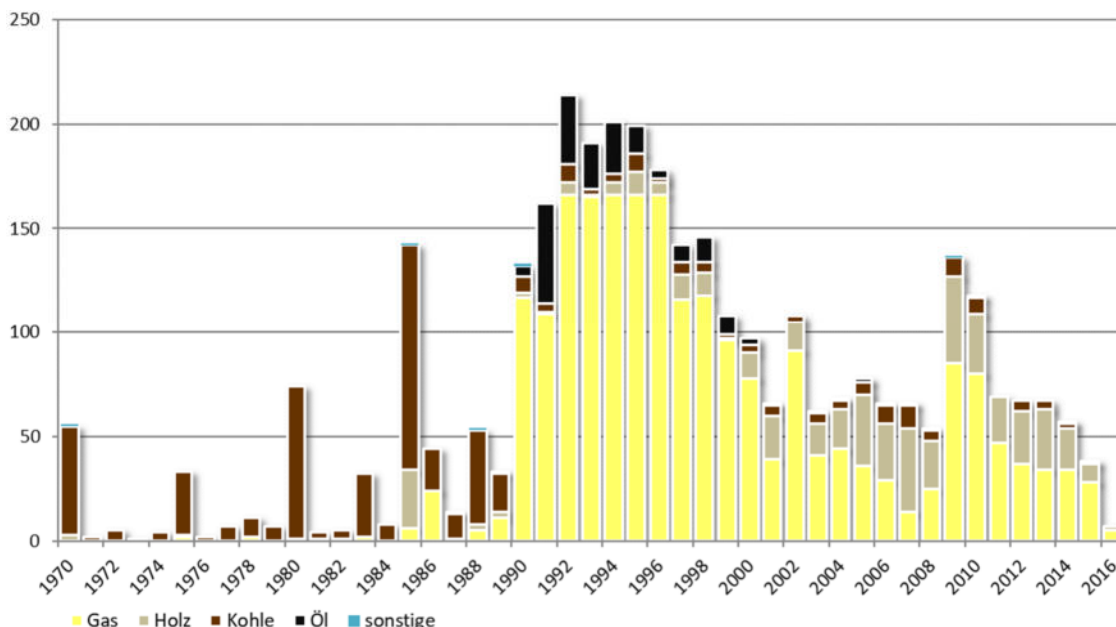


Abbildung 58: pro Jahr gebaute Feuerstätten (Anzahl/Art)

Die Anzahl der veralteten Anlagen beträgt 599, das entspricht 17 % aller verzeichneten Anlagen im Stadtgebiet. Diese sind vor 1990 errichtet und werden hauptsächlich mit Kohle betrieben. Dies bietet hinsichtlich CO₂-Bilanz ein enormes Einsparpotenzial. Es bleibt zu berücksichtigen, dass die Stadt nur wenig Einfluss hat, Eigentümer zu einer Modernisierung ihrer alten Anlagen zu bewegen. Klassischerweise funktioniert dies im Rahmen von Komplettmodernisierungen des Gebäudes, wo die Stadt durch Gespräche und ggf. Fördermöglichkeiten den Eigentümer beraten kann.

Verkehr

Die Bilanzierung des Verkehrssektors ist schwierig. Als Anhaltspunkt können die in Waldheim zugelassenen Fahrzeuge herangezogen werden. Nicht betrachtet werden können sämtliche Fahrzeuge, die von außerhalb in die Stadt fahren (keine Datengrundlage/Verkehrszählung). Jedoch ist im Rahmen dieses InSEK auch eine derartige Betrachtung des Quellverkehrs sinnvoll, da zukünftig auch vorrangig auf die eigene Bevölkerung eingewirkt werden kann.

Tabelle 9: zugelassene Fahrzeuge⁶⁴

Kraftfahrzeuge insgesamt	Krafträder	PKW		LKW	Zugmaschinen		Sonstige Kfz einschl. Kraftomnibusse
		insgesamt	Darunter gewerbliche Halter		insgesamt	dar. land-/forstwirtschaftliche Zugmaschinen	
5.963	409	4.886	460	459	164	88	45

Mit Stand Januar 2019 waren in Waldheim 5.346 PKWs (davon 460 gewerbliche) zugelassen. Dies entspricht 0,55 Privat-PKW pro Einwohner. Dieser vergleichsweise hohe Wert ist typisch für

⁶⁴ Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt, Daten vom 01.01.2019 für Stadt Waldheim

Handlungsfeld Quell- und Zielverkehr

Insgesamt 5.963 Kfz in Waldheim zugelassen, darunter 5.346 PKW. Aufgrund Lage im ländlichen Raum privater PKW hohen Stellenwert.

4 Fachkonzepte

Städte und Gemeinden im ländlichen Raum. Es ist davon auszugehen, dass der Wert auch innerhalb des Stadtgebietes ziemlich heterogen zu bewerten ist, in den Ortsteilen werden mutmaßlich auch Werte über 0,6 PKW/Einwohner erreicht, in der Kernstadt hingegen auch geringere Werte.

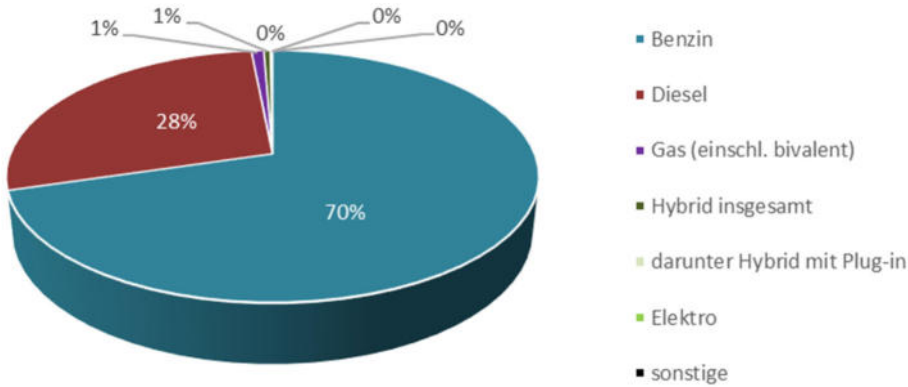


Abbildung 59: zugelassene Fahrzeuge nach Kraftstoffart⁶⁵

Bei Betrachtung der Antriebsarten der lokal gemeldeten Kfz (nur auf Ebene Landkreis verfügbar) zeigt sich das weithin klassische Bild im ländlichen Raum. 70 % der gemeldeten Kfz im Landkreis Mittelsachsen sind Benzin-betriebene Kfz, weitere 28 % Diesel-Fahrzeuge. Nur 0,5 % aller Kfz im Landkreis sind Hybrid- oder Elektrofahrzeuge, der Stellenwert ist damit äußerst marginal. Inwiefern sich diese Zahl durch einen Ausbau der Ladeinfrastruktur verbessern ließe, ist reine Spekulation, hierbei spielen zudem die Bereitschaft und Offenheit der Fahrzeugnutzer als auch die Wirtschaft eine wesentliche Rolle.

Auch über die zukünftige Entwicklung der Zulassungszahlen lässt sich nur spekulieren. Das demographische Zielszenario sieht eine anhaltende Schrumpfung und gleichzeitig altersstrukturelle Umverteilung durch Zu- und Wegzug vor. Die Vermutung steht nahe, dass trotz schrumpfender Bevölkerung das Verkehrsaufkommen konstant bleibt, da sich unter den Zuziehenden auch viele Pendler befinden und sich aktuell noch kein Paradigmenwechsel, weg vom Privat-Pkw, abzeichnet (steigender Lebensstandard). Die Verteilung dürfte sich demnach in naher Zukunft nicht ändern, hierzu sind zunächst größere Fortschritte in der technologischen Entwicklung nötig (E-Mobilität, Autonomes Fahren). Pendlern sollten zudem gute Alternativangebote gemacht werden, dies ist mit der bestehenden Bahntrasse und der geplanten Tram-Anbindung nach Chemnitz gut möglich. Die Anbindung der Ortsteile an die Haltepunkte mittels Pendlerparkplätze oder Radwege stellt einen weiteren wichtigen Handlungsstrang dar.

Nahezu alle Fahrzeuge sind Benzin- oder Dieseltrieben. Elektro- oder Hybrid Antriebe spielen derzeit keine Rolle

Trotz Schrumpfung keine Abnahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten (geänderte Lebensstile, Zuzug Pendler, ausgedünntes ÖPNV-Netz etc.). Gute Alternativen vorhalten und anschieben, um mögliche Verkehrsreduktion zu erreichen.

⁶⁵ Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt, Daten vom 01.01.2019 für Landkreis Mittelsachsen



4.4.2 SWOT

	+ positiv	- negativ
intern	Stärken (Strengths) <ul style="list-style-type: none"> - Reizvolle Landschaft mit Zschopautal als grüne Lunge - Viele unversiegelte Flächen, naturnahe Erholungs- und Freizeitflächen (Wald, Parks, Landwirtschaftsflächen, Wasser) - Vorhandensein von Schutzgebieten - Vorhandensein von Rundwanderwegen, Nähe zur Natur und Naherholungsmöglichkeiten - Mit Grün durchsetzte Wohngebiete - Keine überdurchschnittlichen Emissionsquellen, gute Luftqualität - Durch Umgehungsstraße reduzierte Belastung in Kernstadt - Wasserkraftwerk Brückenmühle, Talsperre Kriebstein (außerhalb) 	Schwächen (Weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> - Teilräumliche Altlasten (Deponien, Brachen) - kaum dezentrale Erzeugung von erneuerbaren Energien - Bisher keine Eigennutzung grüner Energie der Stadt - Begrenzte Möglichkeiten für regenerative Energien durch Relief/Lage - Großteil des Verkehrsaufkommens = MIV - Dezentrale Lage/ländlicher Raum erschweren Nutzung E-Mobilität (eher Thema für Großstädte) - Anfälligkeit für Hochwasser durch Zschopau und Bäche - Zustand Entwässerungsgräben - Hohe Flächenversiegelung in Kernstadt
extern	Chancen (Opportunities) <ul style="list-style-type: none"> - naturnahes Umfeld als Zufluchtsort in Hitzeperioden - Verbraucherinformationen für mehr Klimaschutz – Modifikation Nutzerverhalten → Verantwortungsbewusstsein jeder Person - Energetische Sanierungen kommunal und privat - Weitere Implementierung regenerativer Energien - Naturnaher Tourismus/Naherholung - Attraktivitätssteigerung Umweltverbund (Verbesserung Modal Split) 	Risiken (Threats) <ul style="list-style-type: none"> - Klimawandel und damit verbundene Extremwetter-ereignisse, Hochwasserrisiko durch Zschopau & Bäche - Veränderte Anforderungen an Landwirtschaft & Grün - Steigende Versiegelung und Bildung von Hitzeinseln - Steigende energetische Anforderungen an Neubau/Sanierung - Wandel des Stadt- und Landschaftsbildes - Feinstaubbelastung durch Verkehr/Gewerbe/Landwirtschaft - Zu lange/schlechte Amortisation regenerativer Energieanlagen - Vielzahl an Denkmalschutzobjekten erschweren Aufbauanlagen regenerativer Energien auf Dächern - Brandschutz vs. PV-Anlagen

4.4.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen



Leitmotiv

WALDHEIM – DIE PERLE DES ZSCHOPAUTALS BEKENNT SICH ZUR NACHHALTIGKEIT



Handlungsstrategien & Ziele

Umwelt, Natur, Landschaft	Hochwasser	Emissionen	Klima & Energie
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und zusätzliche Einordnung von Frischluftentstehungsgebieten (grüne und blaue Infrastruktur) → Erhalt der grünen Lunge • Verbund/Vernetzung der Schutzgebiete • Erhalt naturnaher Wälder • Fortlaufende Aufforstung und Einordnung von Ausgleichspflanzungen • Erhalt/Ausbau erlebbarer Landschaften • Pflege, Erhalt und attraktiv halten der Rundwanderwege um die Stadt • Anpassung öffentliches Grün an den Klimawandel (vegetative Umstrukturierung auf resistente Arten) • Flächenentsiegelung und Erhöhung des allgemeinen Vegetationsanteils (Verbesserung Versickerung, Schutz vor Überhitzung durch Verdunstungskälte, Abfedern von Starkregenereignissen) • Pflege innerstädtischer Grünbereiche • Schutz der Artenvielfalt, Erhöhung der lokalen Biodiversität • Freihaltung stadtklimatisch notwendige Luftaustauschbahnen • Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme, Nutzung des innerörtlichen Flächenpotentials → Lückenbebauung statt Zersiedelung • Weitere Beseitigung teilträumlicher Altlasten • Erhalt funktionierender Gartenvereine • Umweltbildung und Sensibilisierung vorantreiben 	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung Regenwasserabfluss (Puffer) • Implementierung Instrumente zur Regenwasserrückhaltung • Wirksame Hochwasservorsorge durch Einhaltung Baugrenzen • Erhalt natürlicher Auen • Erhalt funktionelles Grabensystem als Teil des Hochwasserrisiko-managements • Pflege der Gräben und Bäche – Freihalten der Gewächserachsen und naturnahe Gestaltung • Stärkere Nutzung der Talsperre Kriebstein für Hochwasserschutz (außerhalb – Kooperationsthema) • Weitere Implementierung Pegelmessstände → Erhalt und weiterer Ausbau der Kommunikation der Flutpegel bei Vorluten (kooperatives Verantwortungsbewusstsein) 	<ul style="list-style-type: none"> • Stete Verminderung der Lärm- und Feinstaubbelastung • Erhalt der guten Luftqualität durch Bewahrung der lokalen Grün- und Gewässerstrukturen • Weitere Verbesserung der Luftqualität durch Ergänzung Straßenbegleitgrün und Renaturierung Brachen, Plätze und Hinterhöfe • Weitere Vermeidung der Feinstaubbelastung durch emissionsarme Firmen sowie Verkehrsangebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Platzierung des Themenfeldes Klimaschutz und Klimaanpassung im kommunalen Handeln • Weiteres Controlling der städtischen Verbräuche • Unterstützung regenerative Energieerzeugung und -versorgung • Mitarbeiter- und Bürgersensibilisierung zum energieeffizienten Nutzerverhalten • Berücksichtigung Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung in Bauleitplanung (z.B. Grünstrukturen, Ausgleichspflanzungen, Einordnung nachhaltiger Versorgungslösungen, Fassaden- und Dachgrün etc.) • Vermehrte Einordnung von Flach- und Gründächern → Möglichkeiten der Regenwasser-rückhaltung und Verzögerung des Abflusses • Einordnung von Ladesäulen für E-Mobilität: Schwerpunkt Pedelec/E-Bike, nachrangig für E-Kfz • Prüfung Möglichkeiten der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs • Prüfung Umrüstung Stadtbus auf Elektro-Flotte (Zuständigkeit Landkreis) • Eruiere der Fördermöglichkeiten für kommunale Maßnahmen • Verbesserung Energieeffizienz der Stadtbeleuchtung → Einsparung Energie, Unterhaltskosten, Emissionen • Prüfung energetischer Aspekte bei Gebäudesanierungen



Schlüsselmaßnahmen

<ul style="list-style-type: none"> • Platzgestaltung Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße • Sanierung Seniorenpark mit historischem Baumbestand • Vitalisierung Naherholungsgebiet Talsperre Kriebstein (außerhalb) → Konzept für touristische Vermarktung • Renaturierung und Entsiegelung von Brachflächen (gemäß Brachflächenkataster) 	<ul style="list-style-type: none"> • Renaturierung Mortelbach • Kooperation mit Flussmeistereien für Pflege Grabensystem ausbauen 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementierung alternativer Mobilitätsangebote (Rufbus, E-Busflotte, E-Ladestationen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung Klimaschutzkonzept bei Bedarf • Eigentümerberatung energetische Sanierung, Sensibilisierung Akteure • Vermittlung von Informationen und Fördermöglichkeiten der SAB • Einordnung E-Ladeinfrastruktur im Stadtraum und Übertragung in digitale Welt (Apps, Karten, Onlinedienste etc.) • Einsatz LED-Beleuchtung in Straßenbeleuchtung und Innenbeleuchtung der kommunalen Objekte/Gemeinbedarfseinrichtungen • Heizungserneuerung in Grundschule
---	---	--	---



4.5 Freizeit

4.5.1 Bestandsanalyse und Prognose

Ein nachfrageorientiertes, wirtschaftlich tragfähiges Freizeitangebot soll für alle Bevölkerungsgruppen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen. Die Erreichbarkeit und die Vielfalt des Angebots spielen eine zentrale Rolle bei der Einschätzung der Attraktivität der Region als Wohn- und Lebensstandort und bilden wichtige Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung.

Neue Herausforderungen bei der Bereitstellung von Kultur- und Freizeitinfrastruktur ergeben sich aus den Bedürfnissen einer zunehmend alternden und zahlenmäßig abnehmenden Bevölkerung. Hinzu kommt die sinkende Finanzkraft der öffentlichen Hand. Besonders im ländlichen Raum ergeben sich daher zunehmend Tragfähigkeitsprobleme, die Anpassungsleistungen im Bereich der Infrastrukturversorgung erfordern. Dies kann nur im regionalen Austausch und unter Berücksichtigung der Belange aller Bevölkerungsgruppen gelingen.

Sport

Sportvereine haben in Kleinstädten eine erhebliche Bedeutung für das gesellschaftliche Leben der Stadt. Ein attraktiver Wohnstandort zeichnet sich unter anderem auch durch ein umfangreiches Angebot an organisiertem Breitensport aus. Insbesondere für Kinder und Jugendliche kann die Bedeutung von Sport nicht hoch genug eingeschätzt werden. Der hohe Anteil gerade junger Mitglieder spricht dafür. Identifizierung mit dem Heimatort wird ganz wesentlich durch die sozialen Netzwerke geprägt. Unterstützt wird dadurch auch die Integration aller Bevölkerungsgruppen. Die Bereitstellung ausreichender und qualitativ hochwertiger, den heutigen Nutzungsanforderungen entsprechender Sportstätten ist die beste Möglichkeit der Förderung des Breitensports. Hinzu kommt, dass die Nutzung derartiger Anlagen für den Schulsport die Attraktivität der Schullandschaft unterstützt und die Qualität der Ausbildung stärkt. Die Sportstätten für den Schulsport befinden sich in unmittelbarer Nähe der Schulen, somit kann ein hochwertiges und attraktives Schulsportangebot sichergestellt werden.

Tab. 14: Übersicht Sportstätten⁶⁶

Sportstättenart	Objektbezeichnung	Anschrift	Träger/ Betreiber	Sport-/ Wasserfläche netto m ²	Auslastung	Bauzustand
Sporthallen	Stadtsporthalle	Am Schulberg 3b	Stadt Waldheim, Fremdverwaltung	1050	100	Neubau 2000, mittelfristiger Sanierungsbedarf
	Turnhalle Oberschule	Pestallozzistraße 2	Stadt Waldheim	325	100	2015/16 saniert
	Alte Turnhalle Grundschule	Schönberger Straße	Stadt Waldheim	270	Vereinsport Kindergarten-sport	saniert
Sportaußenanlagen	Stadion Massanei (Sport- und Freizeitanlage)	Massanei 58	Stadt Waldheim	18.592		Gebäude 2005 saniert, Außenanlagen 2010 teilsaniert, langfristiger Sanierungsbedarf
	Sportanlagen Stadtsporthalle	Am Schulberg 3b	Stadt Waldheim	3.325	Schulsport, Grundschule	Neubau 2000, mittelfristiger Sanierungsbedarf
	Sportanlage Pestallozzistraße	Pestallozzistraße 2	Stadt Waldheim	1.668	Schulsport	Sanierung 2016
	Fußballstadion	Hauptstraße	SV Aufbau Waldheim	7.575		laufende Instandhaltung
Schwimm-bäder	Freibad Gebersbach	OT Gebersbach, Kleine Otdorfer Straße 4a	Döblener Sport- und Freizeit GmbH & Co. KG - WeiWei	816		2004/05 saniert, langfristiger Sanierungsbedarf
Weitere Anlagen	Tennisanlage	Am Pfaffenberg	TCW			Neubau 2003
	Schießsportanlage	Massanei	Schützenverein			Teilsaniert
	Moto-Cross-Center	Reinsdorf	MC Reinsdorf			Zustand i.O.
	Anglerheim Waldheim	Mittweidaer Straße	Deutscher Anglerverband			Anglervereinsgebäude saniert
	Kegelbahn Werner	Hauptstraße 40	privat			Zustand i.O.

⁶⁶ Stadt Waldheim 2017

Nachfrageorientiertes, wirtschaftlich tragfähiges Freizeitangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Herausforderung demographischer Wandel (weniger und ältere Menschen) sowie sinkende Finanzkraft

Sportvereine beleben gesellschaftliches Leben

Hochwertige Sportstättenverfügbarkeit zur Förderung des Breitens- und Schulsports

Tabelle 10: Übersicht Kultureinrichtungen⁶⁷

Einrichtung	Träger	Lage	Zielgruppe
Waldheimer Kulturzentrum: Stadtbibliothek	Stadt Waldheim	Zentrum, Gartenstraße 42, s.dl. des Obermarktes	Bewohner, Touristen, Gäste
neues Stadt- & Museumshaus Waldheim Museum und Tourist-Information (seit Nov. 2017) Veranstaltungen/Lesungen/Führungen	Stadt Waldheim	Niedermarkt 8	Bewohner, Touristen, Gäste
Wachbergturm Aussichtturm	Waldheimer Verschönerungsverein, Übergabe Stadt am 07.10.2007	Wachberg, Panoramablick auf die Stadt	Bewohner, Touristen, Gäste
Rauschenthalbahn Waldheim - Kriebstein (Tourismus- und Museumseisenbahn)	Rauschenthalbahn e.V.	Schmalspurstrecke von Waldheim nach Kriebstein	Bewohner, Touristen
Jugend- und Freizeitzentrum „Checkpoint“ Mehrzweckgebäude	KINDERVEREINIGUNG Leipzig e.V. (seit 01.01.2005 in freier Trägerschaft) Gebäudeeigentümer = Stadt	östlicher Stadtrand, Massanei 58, (im Stadion Massanei)	Kinder/ Jugendliche, Sportvereine (Fußball, Volleyball, Triathlon), ca. 150 Personen
Bergmann's Hof Napoleonstube, Ausstellungen, Handwerkermesse, Vereinsräume, historische Märkte	Grundstücksverwaltung "Bergmanns Hof"	Bergmann's Hof, Obermarkt 9	Bewohner, Gäste, Touristen
Stadtsporthalle , Sport- und Mehrzweckhalle	Stadt Waldheim, Fremdverwalter	Am Schulberg 3	Sportnutzung (300 Sitz-, 100 Stehplätze) Kulturelle Veranstaltung (bis 800 Plätze) Bewohner, Touristen, Gäste
Sächsisches Strafvollzugsmuseum 300 Jahre Strafvollzug in Sachsen	Justizvollzugsanstalt Waldheim	Dresdener Str. 1a	Bewohner, Touristen, Gäste
François-Maher-Presley-Galerie Förderung von Kunst und Kultur; Galerie und Wechselausstellungen, Veranstaltungen	François Maher Presley Stiftung für Kunst und Kultur (seit 2017)	Schlossstraße 23	Bewohner, Touristen, Gäste
Kulturhaus Schelle Großer Saal, Faschingsveranstaltungen	privat	Dresdner Straße Ecke Hainicher Straße	Bewohner, Touristen, Gäste
Lindenhof Vorträge, Veranstaltungen	privat	Mittweidaer Str. 5a	Bewohner, Touristen, Gäste
Waagehaus – Dorfclub Meinsberg	Dorfclub Meinsberg e.V.	Waldheimer Straße 5b, Massanei	Bewohner, Gäste
Dorfgemeinschaftshäuser in den Ortsteilen Reinsdorf, Meinsberg, Massanei, Gebersbach und Schönberg			Bewohner, Gäste

Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit Schwerpunkt in Kernstadt



Abbildung 61: Kultur- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet

⁶⁷ Stadt Waldheim 2017

4 Fachkonzepte

Das Waldheimer Kulturzentrum (WKZ) in der Gartenstraße 42 beherbergte bis zum Jahr 2017 die Stadtbibliothek, ein Museum/kleine Galerie mit Ausstellung, die Touristeninformation (Kultur- und Tourismusamt), den Kellerberg sowie einen Veranstaltungsraum. Während die Stadtbibliothek zunächst ihren Standort in der Gartenstraße behält, sind das Museum mit der kleinen Galerie und die Touristeninfo an den Niedermarkt 8 umgezogen. Hier hat die Stadt ein denkmalgeschütztes, stadtbildprägendes Objekt erworben und saniert. Am 25. November 2017 öffnete das Stadt- und Museumshaus nach aufwendiger Sanierung seine Türen. Im Erdgeschoss bietet die Stadtinformation Interessantes zu Sehenswürdigkeiten, Ausflugszielen und Gastronomie in Waldheim und Umgebung. Darüber hinaus hält sie ein abwechslungsreiches Programm an Führungen durch die Stadt, das Rathaus mit Turmbesteigung, das Schaubergwerk „Kellerberg“ und das Museum bereit. Im Obergeschoss lädt die Sammlung Georg Kolbe zu feinem Kunstgenuss ein. Im Dachgeschoss werden in überdimensionalen Reisekoffern Waldheimer Stadtgeschichte(n) erzählt. Was mit dem Haus WKZ wird, ist noch fraglich, hierfür wird eine Nachnutzung gesucht. Direkt vor dem Gebäude befinden sich eine Bushaltestelle sowie Parkflächen, so dass grundsätzlich gute Rahmenbedingungen für eine Nutzung bestehen.

Das Jugendfreizeitzentrum „Checkpoint“ bietet Platz für bis zu 150 Personen. Zahlreiche Außen-sportanlagen (Stadion), 1 großer Saal, 5 Freizeiträume (2 Clubräume, 1 Bastelraum, 1 Kinderspielraum, 1 Küche) laden zur offenen Kinder- und Jugendfreizeit ein. Sportvereine, Tanzgruppen und ein Mutter-Kinder-Treff kommen hier regelmäßig zum Training. Das großzügige Außengelände bietet Platz für Großveranstaltungen, so v.a. für Sportwettkämpfe.

Eine Besonderheit ist auch das Strafvollzugsmuseum der Stadt. Bis in das Jahr 1200 geht die Entstehungsgeschichte des Waldheimer Schlosses zurück. Die erste bekannte urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1271. Auf Befehl August des Starken entstand hier 1716 das erste Zucht-, Armen und Waisenhaus. Heute gibt das Strafvollzugsmuseum Auskunft über die wechselhafte Geschichte des Schlosses bis zur Gegenwart.

Die oben benannte Sport- und Mehrzweckhalle (Stadtsporthalle) ist auch für kulturelle Veranstaltungen nutzbar. Dabei bietet die Halle Platz für 800 Stühle bzw. 500 Stühle mit Tischen. Für den normalen Spielbetrieb sind 300 Sitzplätze auf der Tribüne und 100 Stehplätze vorhanden. In der näheren Umgebung sind Parkplätze vorhanden. Bei Großveranstaltungen werden Sonderparkplätze ausgewiesen. Seit 2007 gibt es in der Nachbarstadt Hartha allerdings die größere „Hartha Arena“, so dass die Mehrzweckhalle in Waldheim hauptsächlich für Sport genutzt wird.

Dorfgemeinschaftshäuser befinden sich in den Ortsteilen Reinsdorf, Meinsberg, Massanei, Gegersbach und Schönberg.

Weiteres Potential hat die Stadt durch die querende Zschopau. Durch den Fluss besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Etablierung von Wassersport bzw. Wasserfreizeitangeboten wie bspw. Schlauchboot/Kajak fahren.

Spielplätze

Tägliche Aufenthaltsflächen für Kleinkinder und, je nach Ausstattung auch für Jugendliche und Erwachsene, sind Spielplätze. In Waldheim gibt es derzeit 15 Spielplätze, die im Jahr 2015 in einer Spielplatzkonzeption zusammengefasst wurden. Darüber hinaus gibt es noch private Spielplätze und die der Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Waldheimer Kulturzentrum (WKZ) in der Gartenstraße 42 war bis 2017 die zentrale Anlaufstelle für Touristen und Kulturinteressierte, seither Stadt- und Museumshaus am Niedermarkt 8. Neue Nutzung für WKZ gesucht.

Jugendfreizeitzentrum „Checkpoint“ mit umfassendem Platzangebot für vielfältig Freizeitgestaltung

Strafvollzugsmuseum

Sport- und Mehrzweckhalle für Sport- und Kulturveranstaltungen

Dorfgemeinschaftshäuser

Potential für Etablierung weiterer Angebote vorhanden



Tabelle 11: Spielplätze im Stadtgebiet⁶⁸

Standort	Baujahr	Ausstattung	Bemerkung, Handlungsbedarf
Oberwerder	2003	1 Kletterkombination	
Augustinerplatz	2004	1 Kletterburg 2 Federtiere	
Brückenmühlenplatz	1994, Neubau 2015/16	1 Schaukel 1 Mondkreisel 1 Balkenwippe 1 Federwippe 1 Kletterkombination 1 Kleinkinder-Sandspielplatz	Hochwertige Ausstattung, zentrumsnah, stark frequentiert, sollten aufgrund der Lage als hochwertige Spielplätze gestaltet bleiben
Hauptstraße	1994	1 Kletterburg 2 Basketballkörbe 1 Ballfangzaun	Geräteaustausch erforderlich, sollte in einfacher Ausstattung erhalten bleiben
Am Zänker	1994	1 TT-Platte 1 Kletterburg 1 Ballfangzaun 2 Volleyballsäulen	Geräteaustausch erforderlich, sollte in einfacher Ausstattung erhalten bleiben, Neubau/Instandsetzung 2016
Eisstadion	2013	1 Wippe 1 Federtier 1 Kleinkombi	War Neubau in einfacher Ausstattung
Massaneier Straße	1995	1 Wippe 1 Pendelkrake 1 Klettergerüst 1 Federtier 1 Sandkasten	Geräteaustausch erforderlich, sollte in einfacher Ausstattung erhalten bleiben
OT Massanei bei FFW	1995	1 Kletterkombination 2 Basketballständer 1 TT-Platte	Geräteersatz zwingend erforderlich. Erneuerung der Geräte in einfacher Ausstattung
OT Heiligenborn, Ortslage Neuschönberg	2002	1 Kletterburg	Kletterburg befindet sich in mittelmäßigem Zustand, Spielplatz sollte vorerst erhalten werden
OT Heiligenburg, Ortslage Rauschenthal	1994	1 Rutsche 2 Wippen 1 TT-Platte	Rückbau der vorhandenen Spielgeräte erforderlich, Wiederaufbau in einfacher Ausstattung, Teile vom einstigen Brückenmühlenplatz wieder eingesetzt
OT Reinsdorf	2016		Neuerrichtung in einfacher Ausstattung auf Wiese Kirchgemeinde
OT Schönberg	1995	1 Kletterburg	Rückbau und Erneuerung durch einfache Ausstattung 2015
Meinsberg		1 Kletterburg 1 TT-Platte 1 Klettersechseck 1 Doppelschaukel	Spielplatz befindet sich noch in guten Zustand, Verschleiß könnte in 3 Jahren so weit vorangeschritten sein, dass Demontage und Wiederherrichtung in einfacher Ausstattung erforderlich wird
Knobelsdorf		11 Kletterbogen 1 TT-Platte 1 Reck 1 Handrutsche 1 Doppelschaukel 2 Boltore	Spielplatz wird u.a. durch Kita genutzt und sollte daher in der vorhandenen Ausstattung erhalten bleiben
Gebersbach, im Freibad		1 Wippe 1 Federwippe 1 Kletteranlage 1 Sandkasten 1 Schaukel 1 Wasserspielanlage 1 Volleyballanlage 1 TT-Platte	Spielplatz wird im Winter durch Stadt Waldheim betrieben und in der Badesaison durch das Freibad. Verschleiß ist in Sommermonaten bedeutend höher. Es wird eine einfache Ausstattung angestrebt

⁶⁸ Aktualisiert nach Stadt Waldheim 2015: Spielplatzkonzeption

4 Fachkonzepte



Abbildung 62: Spielplätze im Stadtgebiet

Vereine & Ehrenamt

Waldheim verfügt über ein gutes bürgerschaftliches Engagement, das sich auch in einem sehr aktiven Vereinsleben zeigt. Derzeit gibt es insgesamt 64 aktive Vereine in Waldheim. Im Jahr 2008 waren es noch 59 Vereine, d.h. es gibt ein steigendes Engagement hinsichtlich Vereinsleben bzw. eine steigende Nachfrage nach unterschiedlichen Interessensgruppen. Die Vereine sind wichtiger Bestandteil des Sport- und Kulturlebens der Stadt. Sie haben dadurch auch große Bedeutung bei der Förderung von Identität und Lebenszufriedenheit und unterstützen die Bildung von sozialen Netzwerken.

Tabelle 12: Vereinsübersicht⁶⁹

Sportvereine	13
Gartenvereine	14
Kultur und Heimatpflege	14
Tiervereine	8
Soziale Vereine	5
Sonstige Vereine	9

Es gibt eine Vereinsförderrichtlinie zur finanziellen Unterstützung der Vereine. Bei Projektförderung hat der Anteil von Kinder- und Jugendlichen bei den Vereinsmitgliedern einen erheblichen Einfluss auf die Höhe des Zuschusses der Stadt.

64 aktive Vereine, steigendes Engagement hinsichtlich Vereinsleben bzw. eine steigende Nachfrage nach unterschiedlichen Interessensgruppen

Vereinsförderrichtlinie

⁶⁹ Homepage Stadt Waldheim 2017



4.5.2 SWOT

	+ positiv	- negativ
intern	Stärken (Strengths) <ul style="list-style-type: none"> - gute Ausstattung mit Sportflächen und -hallen - viele kulturellen Einrichtungen mit häufig regionaler Ausstrahlung - Museumsbestand - Freibad Gebersbach - Vielzahl Spielplätze im gesamten Stadtgebiet - Buntes Vereinsleben für vielfältige Interessenslagen → Vereine als wichtige lokale Akteure sowohl in Kernstadt als auch Ortsteilen - Gelebtes Ehrenamt (Vereine, Feuerwehr) → Engagement in Stadtgesellschaft - bestehendes Wegenetz (Radwege, Wandern) 	Schwächen (Weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> - Punktueller Sanierungsbedarf der Sport- und Freizeitanlagen/-einrichtungen - Fehlende Freizeitangebote für Kinder & Jugendliche im Alter von 7 bis 16 in der Kernstadt - Erreichbarkeit der Freizeitangebote mit ÖPNV, Rad oder zu Fuß ist eingeschränkt, aus Kernstadt und Ortsteilen - Fehlende Barrierefreiheit in Einrichtungen - In Ortsteilen fehlen Informationen zu Förderungsmöglichkeiten (von außen, z.B. vom Bund etc.) für Vereine
extern	Chancen (Opportunities) <ul style="list-style-type: none"> - Mehrgenerative Angebote lassen Gesellschaft stärker zusammenwachsen - Ehrenamtliches Engagement sichert Angebotsvielfalt - Vorhandensein Vereinsförderrichtlinie - Prüfung Implementierung zusätzlicher Freizeit- und Erholungsangebote in Kernstadt - Zentrale Lage des Gesamtgebiets innerhalb touristischer Ziele (z.B. Klosterbuch) → bessere Vernetzung - Lage einiger Freizeiteinrichtungen in Städtebauförder-gebieten ermöglicht Modernisierung → weitere bauliche & ausstattungsseitige Qualifizierung sichert Auslastung - Schutzgebiete/Naturraum vermarktungsfähig → Tourismus - Kooperation Vereine mit Schulen für Mitgliederanwerbung und Werbung zu Veranstaltungen und Angeboten → Stärkung Engagement und Identifikation 	Risiken (Threats) <ul style="list-style-type: none"> - Demographischer Wandel lässt potentielle Nutzer weniger werden - Tragfähigkeit der Einrichtungen → Kultur- und Freizeit als Zuschussgeschäft - Personal- und Mitgliederschwund bei Vereinen und Kultureinrichtungen - Polarisierung der Altersstruktur in Vereinen - Bereitschaft für Ehrenamt gering

4.5.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen



Leitmotiv

WALDHEIM MIT KULTURELLER UND SPORTLICHER VIELFALT



Handlungsstrategien & Ziele

Sport	Kultur	Freizeit, Spielplätze	Vereine/Ehrenamt
<ul style="list-style-type: none"> Fortlaufende bauliche und energetische Erhaltung der Sportanlagen (indoor und outdoor) → nachhaltigen Betrieb der Einrichtungen und damit langfristigen Erhalt garantieren Sicherstellung Sportstättenverfügbarkeit und gute Auslastung Bereitstellung einer sportlichen Vielfalt für alle Generationen Nachwuchsarbeit Prüfung Etablierung eines Trimm-Dich-Pfad/Fitness Parcours und Kneipbeckens (z.B. Eichberg) 	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende Freizeitangebote erhalten und qualifizieren (baulich und ausstattungsseitig), um Nutzung für alle Generationen langfristig zu sichern Barrierefreie Qualifizierung der Freizeiteinrichtungen weitere Vermarktung der lokalen Angebote um Bestand zu sichern Unterstützung des Ortsteillebens durch Beibehaltung Orte der Begegnung → Erhalt der lokalen Dorfgemeinschaftshäuser Standortabwägung städtischer Jugendclub Vernetzung der Senioren durch Freizeitangebote Digitalisierung der kulturellen Angebote und Aktivitäten (QR-Codes, digitale Rundgänge etc.) zur besseren Vernetzung der vorhandenen Strukturen und moderner/ zeitgemäßer Angebotsstrukturen Prüfung der Revitalisierung ehemaliges Kulturhaus (unabhängig von Fasching), z.B. für Jugendclub etc., Prüfung städtische Verantwortungswahrnehmung Für Zuarbeit zum und Nutzung des gesamtstädtischen Veranstaltungskalender werben, Informationskanäle bündeln Zielgerichtetes Stadtmarketing ausbauen, Tourist-Information stärken 	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung Implementierung zusätzlicher Freizeit- und Erholungsangebote in Kernstadt → zentrumsnahe Lagen aktivieren (z.B. ehemaliges Eisstadion) Zentrale Lage der Stadt innerhalb überregionaler touristischer Ziele nutzen (z.B. Klosterbuch, Talsperre und Burg Kriebstein) → bessere Vernetzung, gemeinsame Vermarktung Beschäftigungsmöglichkeiten für alle Alters- und Interessensgruppen vorhalten Intensive Vermarktung der Freizeiteinrichtungen sowie der städtischen Events → Mitglieder- und Besucherzahlen stabilisieren Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung der Spielplätze Flächendeckende Verfügbarkeit von Spielplätzen mit Angebotsvielfalt für Kinder und Jugendliche sowie ggf. Erwachsene sichern → Mehrgenerationenansatz stärken Fortlaufende Instandsetzung/Sanierung Rad- und Wanderwege 	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung des Ehrenamtes und der Vereinsarbeit, Netzwerkarbeit Erhalt des Engagements von Vereinen, Feuerwehr, sozialen Trägern bei Gestaltung des Stadt- und Dorflebens weitere fachliche/materielle/finanzielle Unterstützung der lokalen Vereine Kooperation Bildungs- und Betreuungseinrichtungen mit Vereinen zur Verbesserung Ganztagesangebote und Zugänglichkeit von Freizeitangeboten sowie zur Mitgliederanwerbung und Werbung zu Veranstaltungen und Angeboten Vernetzung der Generationen Schaffen von Identität und Zusammengehörigkeitsgefühl Abbau bürokratischer Hürden für Engagement, Informationsvermittlung Prüfung der Einordnung eines Dachvereins, der alle ansässigen Vereine vertritt → Vereinfachung von Bürokratie und Fördermittelantragstellung etc. Prüfung neuer Finanzierungsmodelle → Zuschüsse zu Beträgen für Kinder- und Jugendaktivitäten, Weiterleitung Werbeeinnahmen an Vereine



Schlüsselmaßnahmen

<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung/Sanierung Turnhalle, Sanitärgebäude und Außenanlagen Stadion Massanai (Jugend- und Freizeitzentrum) Duschautomaten in Sporteinrichtungen umrüsten auf bezahlungsfreies Duschen (ohne Chips), insbesondere für Nutzung durch Kinder und Jugendliche Sponsoren finden für Einrichtungen, z.B. Trimm-Dich-Pfad Kooperation Schulen mit Sportvereinen 	<ul style="list-style-type: none"> Neubau Dorfgemeinschaftshaus Reinsdorf Mögliche Erhaltung Lindenhof und Schelle Sanierung/Erhalt Lindenhof-Viadukt Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Kulturhaus 	<ul style="list-style-type: none"> Bau Mehrgenerationenpark Breitscheidstr Nutzungskonzept für CheckPoint Nutzungskonzept ehemaliges Eisstadion für Angebotserweiterung (Altersstufe 7-16) 	<ul style="list-style-type: none"> Jugendbeirat und Seniorenbeirat gründen
---	--	---	---



4.6 Daseinsvorsorge

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den grundlegenden Einrichtungen zur Daseinsvorsorge. Dem passgenauen Angebot in den jeweiligen Einrichtungen kommt dabei eine hohe Bedeutung zu. Dazu gehören Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, Ärzte/medizinische Angebote und Pflegeeinrichtungen sowie Sicherheitsdienste (Polizei, Feuerwehr). In den jeweiligen fachlichen Bereichen werden die aktuellen Kapazitäten sowie die zukünftig prognostizierten Bedarfe dargestellt. Diese beziehen sich auf die in Kapitel 3.2 dargestellten Bevölkerungsszenarien.

4.6.1 Bestandsanalyse und Prognose

Kinderbetreuung

In Waldheim befinden sich insgesamt sechs Kindertagesstätten, fünf in der Kernstadt und eine im Ortsteil Knobelsdorf. Insgesamt stehen in den Einrichtungen 116 Krippen-, 339 Kindergarten- und 250 Hortplätze zur Verfügung. Der Hort ist in den Räumen der integrativen Tagesstätte „Schulbergstrolche“ untergebracht. Für die Altersjahrgänge 1-5 Jahre stehen demnach insgesamt 455 Plätze zur Verfügung. Tagesmütter gibt es nicht.

6 Kindertagesstätten vor Ort, 5 in Kernstadt, 1 in Knobelsdorf. Insgesamt 76 Krippen, 293 Kindergarten- und 250 Hortplätze.

Tabelle 13: Übersicht Kita

Einrichtung	Lage	Träger	Kapazität Krippe	Kapazität Kindergarten	Kapazität Hort	Sanierungs-/ Erneuerungsbedarfe
Tierhäuschen	An der Zschopau 2, Waldheim	Arbeiterwohlfahrt Kinderwelt gGmbH	22	71		Erneuerung Elektrik, Malerarbeiten, Bodenbeläge, arbeiten bereits mit Sondergenehmigung → unzureichende Kapazität, fehlendes Personalzimmer → Anbau nicht möglich → Kinderanzahl muss reduziert werden
Zschopau-knirpse	Kriebsteiner Straße 2, Waldheim	Volkssolidarität Kreisverband Döbeln e.V.	18	56		2 Häuser: Krippe relativ neu – alles i.O.; Altbau mit Kindergarten: Erneuerung Sanitäranlagen, Einbau Hausalarmierung → unzureichende Kapazität, fehlendes Personalzimmer → Anbau nicht möglich → Kinderanzahl muss reduziert werden
Wasser-planscher	Goethestraße 29, Waldheim	Volkssolidarität Kreisverband Döbeln e.V.	17	40		Energetische Sanierung vom Anbau aus DDR-Zeit, Einbau Schallschutzdecke → unzureichende Kapazität
Wasser-planscher (Außenstelle)	Bahnhofstraße 83, Waldheim	Volkssolidarität Kreisverband Döbeln e.V.		60		i.O., erst 6 Jahre alt, ggf. Einbau Schallschutzdecken
Wirbelwind	Mittlere Talstraße 27, OT Knobelsdorf	DRK Kreisverband Döbeln-Hainichen e.V.	19	32		Überdachung Eingangsbereich für Wetterschutz
Breuningstraße 18	Breuningstraße 18, Waldheim	Kinderschutzbund Leipzig	40	80		Neueröffnung am 01.04.2020
Schulberg-strolche	Am Schulberg 3, Waldheim	Deutscher Kinderschutzbund Kreisverband Döbeln e.V.			250	Im Objekt der Grundschule untergebracht, die aktuell saniert wird; Kita wurde mit Neueröffnung Kita Breuningstr. aufgelöst, reiner Hort (für Grund- und Förderschule); Erneuerung Sanitärbereich
Summe			116	339	250	

4 Fachkonzepte



Abbildung 63: Kitas im Stadtgebiet

Alle Kindertagesstätten befinden sich seit 2004 in freier Trägerschaft. Durch die sehr unterschiedlichen Profile und Konzepte hat sich die Angebotsvielfalt vergrößert. Alle Einrichtungen sind vollständig ausgelastet und müssen aktuell sogar mit Sondergenehmigungen zur Betreuungsabdeckung arbeiten. Daher baute die städtische Wohnungsbaugesellschaft jüngst eine weitere Kita mit 120 Plätzen in der Breuningstraße (Betreiber Kinderschutzbund Leipzig, Eröffnung April 2020), so dass die Überbelegungen zukünftig vermieden werden können. Die Objekte befinden sich größtenteils in einem angemessenen Zustand, wenngleich kleinere Sanierungs- und Umgestaltungserfordernisse bestehen. Diese hängen aber zumeist mit der Überbelegung zusammen, die durch den Kita-Neubau in der Breuningstraße behoben werden sollen.

Die in Abbildung 64 dargestellte Bedarfsprognose betrachtet ausschließlich die in der Stadt Waldheim lebenden Kinder. Der Bedarf kann höher sein, wenn Kinder aus anderen Kommunen eine örtliche Kita besuchen; gleichzeitig können aber auch einheimische Kinder eine Kita außerhalb der Stadt Waldheim besuchen. Zugleich ist die Betreuungsquote zu beachten, die stark vom Alter der Kinder abhängig ist. Im sächsischen Durchschnitt werden 53 % der Kinder unter 3 Jahren in Kindertagesstätten betreut, bei den 3-6-Jährigen liegt die Betreuungsquote bei 95 %.⁷⁰ Für Waldheim zeigt sich, dass die vorhandenen Kapazitäten nach 2025 auch dann nahezu ausreichen, wenn alle hier lebenden Kinder einen örtlichen Kitaplatz nachfragen würden (Betreuungsquote in der Bedarfsprognose = 100 %), zumal sich die Situation durch den Neubau deutlich entspannt.

In den nächsten Jahren, verstärkt ab 2020, ist unabhängig vom gewählten Szenario mit einem sukzessiven Rückgang der Kinderzahlen zu rechnen. Hintergrund ist die rückläufige Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter als Folge der niedrigen Geburtenraten zwischen 1990-1995. Dieser Rückgang wäre selbst mit einer drastischen Erhöhung der Fertilitätsrate nicht abwendbar. Bei unveränderten Rahmenbedingungen wird erst ab Anfang der 2030er Jahre eine Stabilisierung

Kitas in freier Trägerschaft → hohe Angebotsvielfalt. Derzeit starke Auslastung der Räumlichkeiten, die durch laufenden Neubau reduziert werden kann

Teils überörtliche Verschiebung und Betreuungsquote nicht bei 100 %. Perspektivisch ausreichend Kapazitäten vorhanden

⁷⁰ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stand: 2019



eintreten. Diese liegt je nach Intensität der Wanderungsbewegungen zwischen etwa 250 und 320 Kindern (1-5 Jahre).

Unter Annahme einer 100 %igen Betreuungsquote der 1-5-Jährigen nur bis 2023 „Engpässe“, die durch Neubau Kita Breuningstraße behoben werden.
 Ab 2020 Rückgang der Kinderzahlen durch Rückgang Frauen im gebärfähigen Alter. Stabilisierung ab 2030.

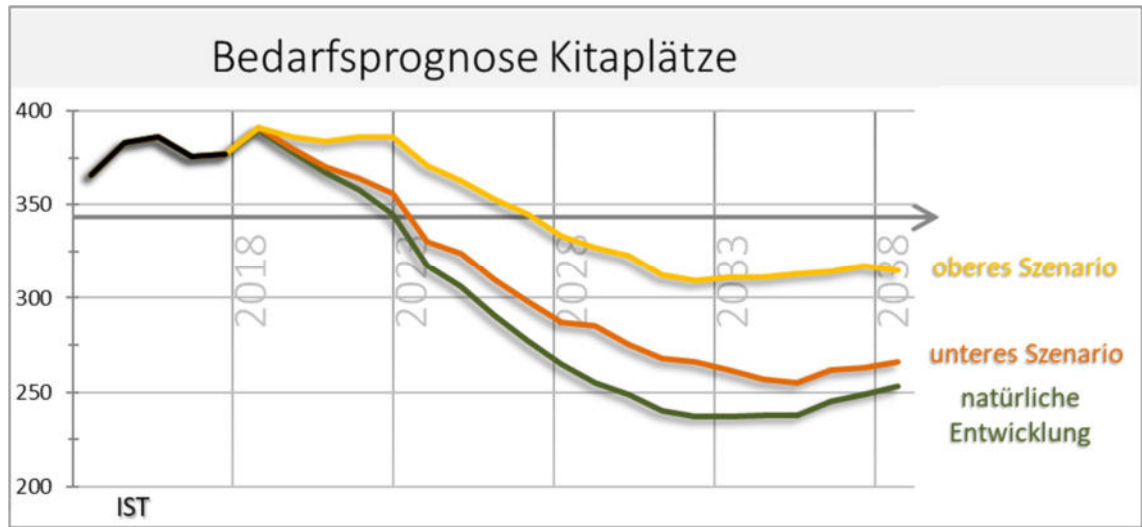


Abbildung 64: Bedarfsprognose Kitaplätze⁷¹

Generell muss bei der Bedarfsprognose von Kitaplätzen mit einer gewissen Fehlertoleranz gerechnet werden. Die Entwicklung der maßgeblichen Zahl zur Prognose der Bedarfe, die Fertilitätsrate, lässt sich nur schwer prognostizieren, hat aber direkten und vor allem kurzfristigen Effekt auf die Bedarfsprognose. Um die Sicherheit der Prognose zu erhöhen, wird ein Monitoring der Geburtenrate empfohlen, um bei gravierenden Veränderungen der Fertilitätsrate die Bedarfsprognose entsprechend anzupassen.

Bildung

Je eine Grundschule, Oberschule & Förderschule vor Ort



Abbildung 65: Schulen im Stadtgebiet

⁷¹ Kapazität ist ohne den aktuellen Neubau

4 Fachkonzepte

Die Bildungslandschaft in Waldheim besteht aus jeweils einer Grund- und Oberschule, weiterhin gibt es eine Förderschule.

Die Schülerzahlen der **Grundschule** waren nach einem Einbruch zwischen 1990-2000 in den letzten Jahren relativ stabil (siehe auch Abbildung 66). Im Schuljahr 2017/18 besuchten 254⁷² Schüler die Grundschule Waldheim. Die maximale Kapazität der dreizügigen Schule beträgt 336 Schüler. Neben dem Schulgebäude werden noch 2 Sporthallen, 3 Sportaußenanlagen sowie die Schwimmhalle in Hartha genutzt. Der bauliche Zustand sowie die Ausstattung der Einrichtung ist nach Abschluss der aktuell laufenden Sanierungsmaßnahmen (energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung, Erneuerung Heizsystem) als gut zu bewerten. Jeder Schüler kann verschiedene Ganztagesangebote nutzen. Die meisten Angebote (95 %) werden von externen Partnern (Vereine, soziale Träger) abgesichert.

In allen Schulen Einbruch der Schülerzahlen in den 1990er bis Anfang 2000er Jahren. 3-züige Grundschule, seit 2004 stabilisierende bzw. leicht steigende Schülerzahlen. Aktuell laufende Sanierung der Grundschule. Verschiedene Ganztagsangebote

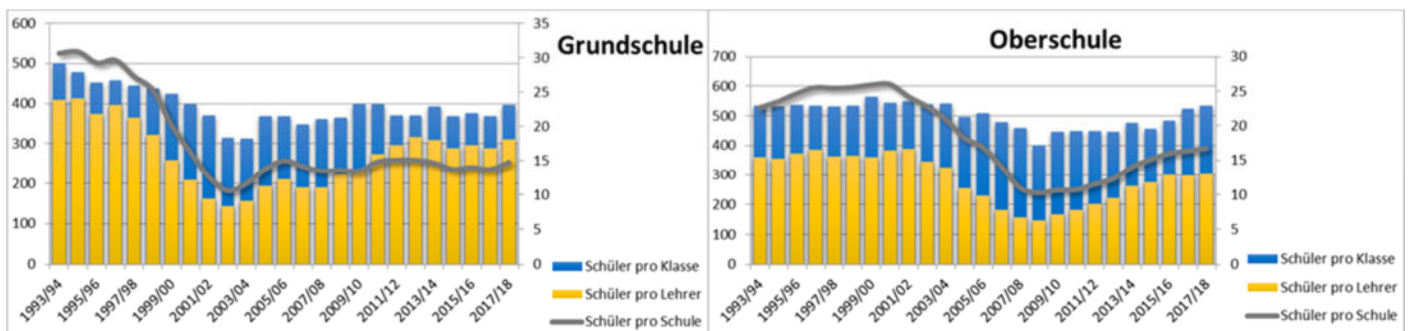


Abbildung 66: Schülerzahlen Grund-/Oberschule⁷³

Die ebenfalls dreizügige **Oberschule** kann seit etwa 2008 wieder steigende Schülerzahlen vorweisen. Aktuell lernen hier 390 Schüler in 17 Klassen. Ab der siebten Klasse werden vier Neigungskurse zur Vertiefung in bestimmten Themen angeboten. Die Kapazitäten der Oberschule sind aktuell unzureichend, es fehlen Klassenzimmer, Räume für weitere DAZ-Klassen (überregionales Einzugsgebiet), Vorbereitungs- und Beratungsräume und Fachkabinette. Weiterhin muss die Heizung in der Oberschule erneuert werden. Um die fehlenden Klassen- und Gruppenräume auszugleichen erfolgt ein Anbau im Jahr 2020/ 2021.

3-züige Oberschule, seit 2008 steigende Schülerzahlen. Unzureichende Kapazitäten, energetischer Optimierungsbedarf. Erweiterung beabsichtigt

Die Entwicklung der Schülerzahlen an der **Förderschule** Waldheim verlief ähnlich wie die der anderen beiden Schulen, der Trend ist nur etwas geringer ausgeprägt. Hier lernen Schüler der Klassenstufen 1 bis 9. Seit 2004 haben sich die Schülerzahlen stabilisiert, abgesehen von kleineren Schwankungen, und unterliegen seit 2012 einem leichten Wachstumstrend. Das Objekt der Förderschule weist sowohl aus energetischen als auch brandschutztechnischen Aspekten Sanierungsbedarfe auf, zudem muss die Heizung erneuert werden.

Schülerzahlen der Förderschule seit 2004 stabilisiert. Energetischer und brandschutztechnischer Optimierungsbedarf

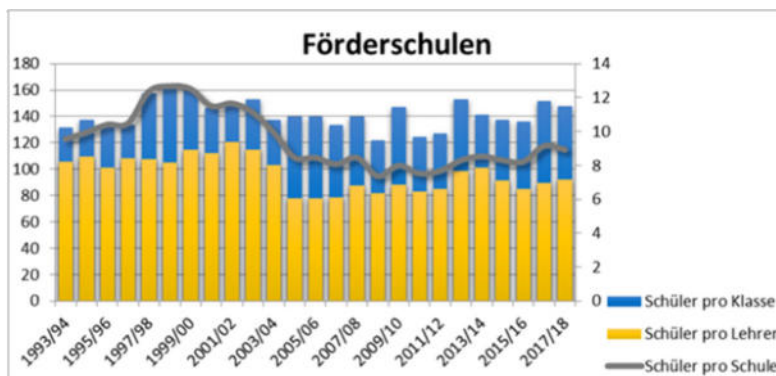


Abbildung 67: Schülerzahlen Förderschule⁷³

⁷² Schuldatenbank Freistaat Sachsen

⁷³ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

Monitoring Geburtenzahlen erforderlich

Kurzfristiger Anstieg der Grundschülerzahlen bzw. Stabilisierung bis 2028, dann Abnahme. Kapazität heute und auch zukünftig ausreichend

Prognose der weiterführenden Schulen für überörtlichen Einzugsgebiet erforderlich. Schulnetzplanung des Landkreises. Nahezu gleichbleibender Bedarf binnen der nächsten 10 Jahre.

Auch die **Prognose der zukünftigen Schülerzahlen** hängt zu einem großen Teil von der Fertilitätsrate ab. Jedoch ist hier die Vorlaufzeit, in der sich der Bedarf entwickelt, länger als bei den Kinderbetreuungseinrichtungen. Es wird analog zur Bedarfsprognose für die Kitaplätze empfohlen, über ein Monitoring die Geburtenzahl und damit die perspektivische Nachfrage nach Grundschulplätzen und im Nachgang zu weiterführenden Schulen zu beobachten.

Die Entwicklung der Grundschülerzahlen hat in den letzten Jahren etwas angezogen. Die Zahl wird kurzfristig noch leicht ansteigen und dann einige Jahre relativ stabil bleiben. Je nach Szenario kommt es ab ca. 2028 zu einem Rückgang der Grundschülerzahlen. Der Wert sinkt bis zum Ende des Prognosehorizonts auf etwa 200-250 Grundschüler.

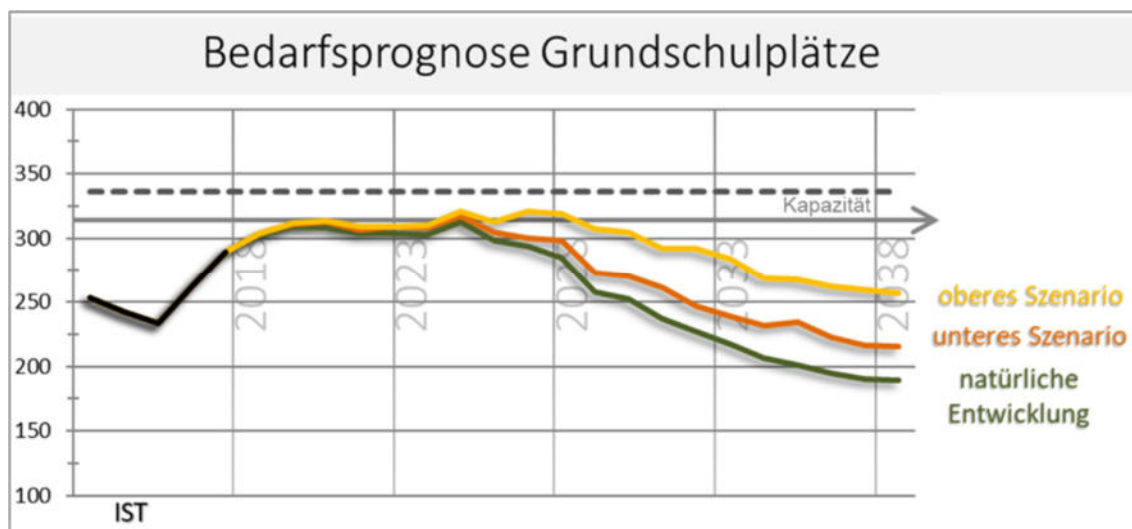


Abbildung 68: Bedarfsprognose Grundschule

Die Prognose der weiterführenden Schulen ist aufgrund nicht festgelegter Einzugsbereiche etwas schwieriger. Deshalb ist eine Prognose, basierend allein auf dem internen Bedarf, nicht möglich. Daher wird diesbezüglich die Schulnetzplanung des Landkreises herangezogen, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung im Entwurf zur Verfügung gestellt wurde. Datengrundlage für die Fortschreibung der Schülerzahlen ist das Schuljahr 2018/2019 zum Stichtag 19.10.2018. Die Prognose zeigt Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2029/2030 basieren auf Daten, die das Landesamt für Schule und Bildung (LaSuB) errechnet hat. Demnach wird sich der Bedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums nahezu auf gleichbleibendem Niveau halten.

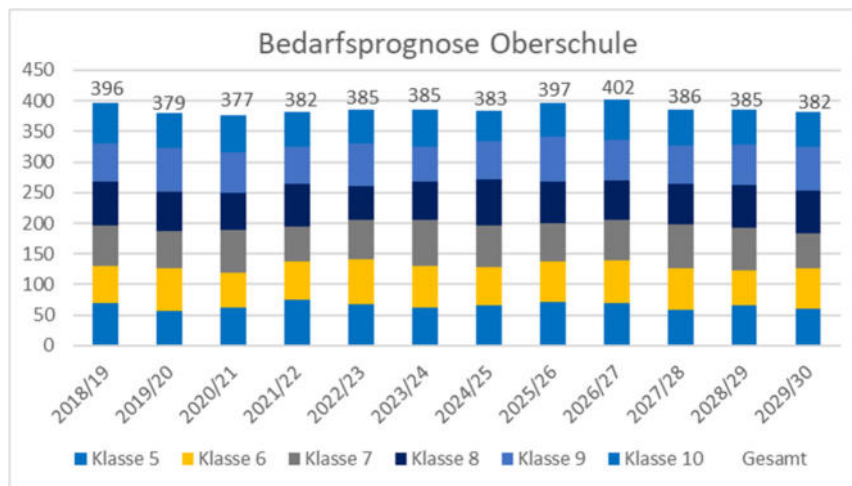


Abbildung 69: Bedarfsprognose Oberschule⁷⁴

⁷⁴ Referat Bildung des Landkreis Mittelsachsen - Entwurf Fortschreibung Schulnetzplanung

4 Fachkonzepte

Die Bedarfsprognose für die Förderschule wird in nachstehender Tabelle gezeigt. Auch hier ist eine Seitwärtsbewegung erkennbar.

Tabelle 14: Entwicklung Schülerzahlen in Förderschule⁷⁵

Schuljahr	Bisherige Entwicklung								Voraussichtliche Entwicklung und Prognose										
	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30
Bestand SJB	100	106	111	107	106	118	115	128	122										
SZ-Vb/Prognose									121	122	123	124	124	123	122	121	120	119	118

Pflegeeinrichtungen

Die Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sowie der Altenhilfe sollen gemäß dem Landesentwicklungsplan bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung angeboten werden. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs sowie der wachsenden Anforderungen an die Betreuung der zunehmend alleinlebenden Hochaltrigen bzw. pflegebedürftiger Senioren bei gleichzeitig wachsenden Defiziten in der allgemein-medizinischen und fachärztlichen Versorgung wird es vor allem in den ländlichen Räumen zunehmend schwerer werden, diesen Ansprüchen zu genügen. Daher ist eine engere Verzahnung zwischen den Einrichtungen der ambulanten und stationären Gesundheits-, Rehabilitations- und Pflegebereiche anzustreben, um auch künftig eine ausreichende medizinische und pflegerische Versorgung der älteren Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

In Waldheim besteht ein recht umfangreiches Angebot an altengerechtem Wohnraum bzw. Betreuungs- und Pflegedienstleistungen:

Tabelle 15: Übersicht Senioreneinrichtungen

Einrichtung	Lage	Angebot
Alloheim Seniorenresidenzen AG, Seniorenzentrum am Eichberg	Härtelstraße 25	80 Pflegeplätze in 46 EZ & 17 DZ Kurzzeitpflege Verhinderungspflege
Alloheim Senioren-Residenz "An der Schillerhöhe"	Breitscheidstraße 9	116 Pflegeplätze in 88 EZ & 14 DZ Verhinderungspflege Tagespflege
Seniorenwohnanlage „Zschopau Perle“	Härtelstraße 34	Betreutes Wohnen mit 39 Wohneinheiten Betreiber: WH Care
Betreutes Wohnen "Staubitzhaus"	Härtelstraße 40	Seniorenwohngemeinschaft der WBV Pflegedienst "Cornelia Brambor"
Betreutes Wohnen "Zum Türmchen"	Bahnhofstraße 59	Pflegedienst "Cornelia Brambor"

Dies hat sich zuletzt durch den Neubau der Senioren-Residenz „An der Schillerhöhe“ deutlich verbessert. Zuvor mussten viele Anfragen abgewiesen werden, so dass mit bis dahin 80 Plätzen nicht einmal der städtische Bedarf gedeckt werden konnte, geschweige denn die überörtliche Nachfrage bedient werden konnte.

Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und des statistischen Risikos, pflegebedürftig zu werden, ergibt sich der zukünftige Bedarf an stationären Pflegeplätzen. In Abbildung 70 ist dieser dargestellt. Die Prognose bezieht sich ausschließlich auf die in Waldheim lebenden Einwohner. Der Bedarf kann durchaus höher sein, da die Einzugsbereiche der Pflegeeinrichtungen nicht an der Gemeindegrenze enden. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen ist in Waldheim bis ca. 2030 mit einer stabilem Entwicklung zu rechnen. Anschließend gehen die Bedarfe leicht

Herausforderung der bedarfsgerechten und wohnortnahen Versorgung. Engere Verzahnung zwischen den Einrichtungen der ambulanten und stationären Gesundheits-, Rehabilitations- und Pflegebereiche

Umfangreiches Angebot an altengerechtem Wohnraum bzw. Betreuungs- und Pflegedienstleistungen. Neubau „An der Schillerhöhe“ hat Situation deutlich verbessert

Überörtliches Einzugsgebiet der Pflegeeinrichtungen; interner Bedarf bleibt bis 2030 nahezu konstant

⁷⁵ Referat Bildung des Landkreis Mittelsachsen - Entwurf Fortschreibung Schulnetzplanung



zurück. Die konkrete Bedarfsentwicklung hängt von unterschiedlichen gesellschaftlichen Faktoren ab. In der Prognose zum zukünftigen Bedarf an Pflegeplätzen wird davon ausgegangen, dass ca. 30 % der Pflegebedürftigen vollstationär untergebracht sind. Die restlichen 70 % werden zuhause durch Angehörige oder ambulante Pflegedienste gepflegt und versorgt.

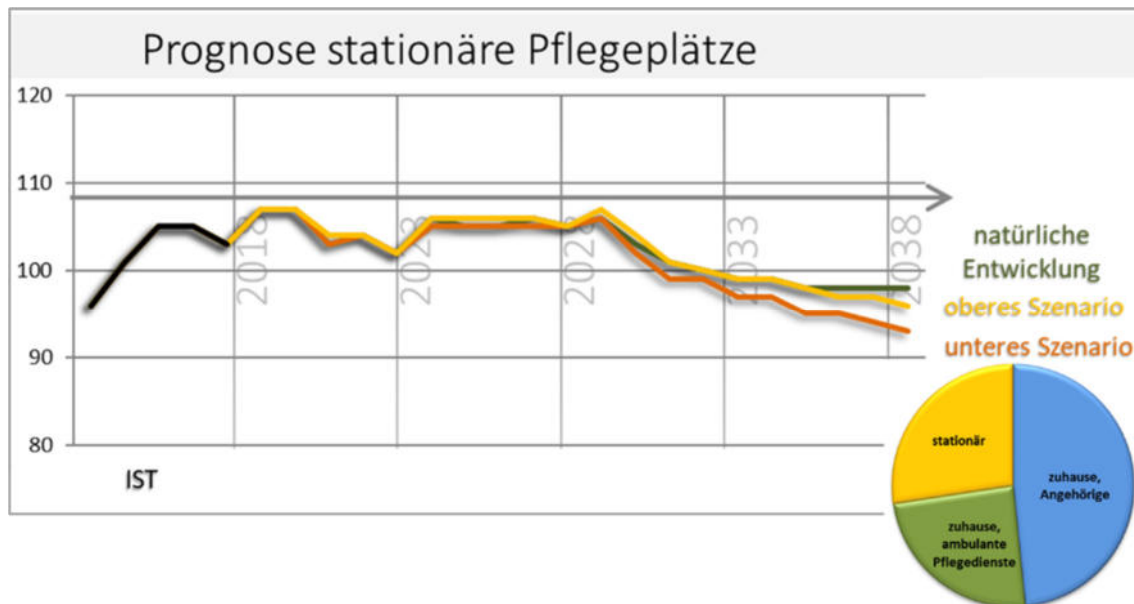


Abbildung 70: Bedarfsprognose stationäre Pflegeplätze

Medizinische Versorgung

Waldheim verfügt über eine sehr gute medizinische Grundversorgung an Allgemein-/Haus-/Fach- und Zahnärzten. Weiterführende medizinische Angebote runden das medizinische Versorgungsangebot vor Ort ab. Lediglich eine Kinderarztpraxis und ein Augenarzt fehlen.

Tabelle 16: Übersicht medizinisches Angebot

Ärzte	Therapie	Ergänzende Versorgung
7 Allgemein-/Hausärzte	1 Ergotherapiezentrum	2 Apotheken
6 Fachärzte	1 Logopädie	2 Hebammen
6 Zahnärzte	6 Physiotherapien	

Gute medizinische Grundversorgung an Allgemein-, Haus-, Fach- und Zahnärzten. Augenarzt und Kinderarzt fehlen. Konzentration der medizinischen Einrichtungen in der Kernstadt

4 Fachkonzepte

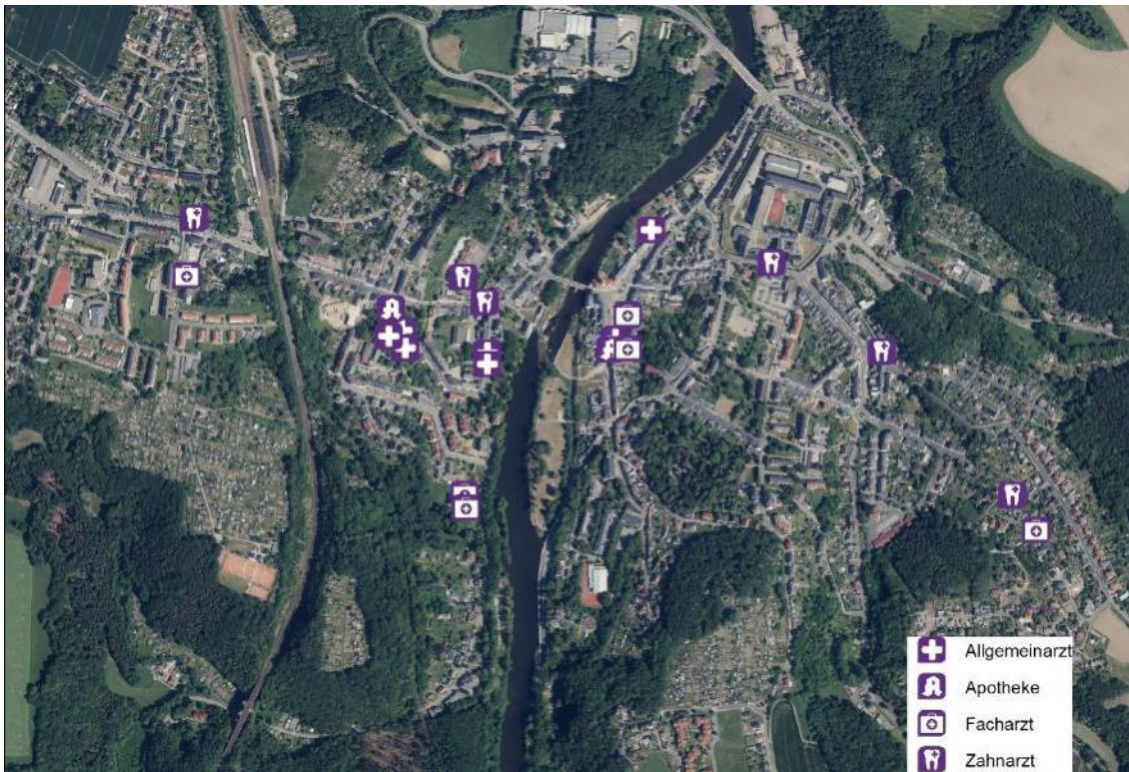


Abbildung 71: Medizinische Versorgungsangebote im Stadtgebiet

Die nächsten Krankenhäuser sind die Helios-Klinik in Leisnig (15 km) und das Krankenhaus Döbeln (12 km). Die nächste Kinderarzt- und Augenarztpraxis befindet sich ebenfalls in Döbeln.

Auch wenn der Generationenwechsel bei einem Großteil der Ärzte in Waldheim abgeschlossen ist und kurz- bis mittelfristig nicht mit weiteren Praxisaufgaben zu rechnen ist, bleibt die Versorgungssituation weiterhin zu beobachten. Der Versorgungsgrad für Waldheim liegt mit sieben Allgemein-/Hausärzten aktuell bei 1,23, was rein statistisch einer Überversorgung entspricht. Eine Unterversorgung droht bei fünf oder weniger Allgemein-/Hausärzten.

Durch das in den ländlichen Regionen verbreitet hohe Durchschnittsalter werden in den kommenden Jahren eine Vielzahl der umliegenden Hausärzte das Rentenalter erreichen. Die Neubesetzung der Praxen wird aufgrund des prognostizierten Ärztemangels, vor allem bei den Hausärzten, in ländlichen Regionen in Sachsen voraussichtlich schwierig. Dies wird sich auch in Waldheim bemerkbar machen, da Patienten aus den umliegenden Gemeinden auf das Angebot in Waldheim zurückgreifen.

Vor allem bundes- und landespolitische Maßnahmen, die die Rahmenbedingungen von Ärzten im ländlichen Raum verbessern, können diese Entwicklung bremsen und ihr entgegensteuern. Da die medizinische Versorgung ein wichtiger Standortfaktor für die Attraktivität der Stadt Waldheim als Wohnstandort ist, müssen perspektivisch zusätzliche kommunale Unterstützungsmöglichkeiten für die Niederlassung von Ärzten in der Stadt geprüft werden. Darüber hinaus ist die Einführung moderner Angebote wie Telemedizin zu überprüfen und ggf. unterstützen.

Sicherheit

Mit insgesamt sieben Feuerwehrstandorten ist die Stadt Waldheim prinzipiell gut für den Einsatzfall aufgestellt. Die Feuerwehr in der Kernstadt Waldheim nimmt dabei die Funktion einer Stützpunktfeuerwehr ein.

Weitergehende Versorgung in Döbeln

Derzeit keine drohende Unterversorgung

Mögliche Unterversorgung im Umland könnte zukünftig auch auf Waldheim ausstrahlen

Medizinische Versorgung als Standortfaktor verstehen und Niederlassung sowie moderne Angebotsvielfalt unterstützen

Stützpunktfeuerwehr in Kernstadt und 6 Ortsfeuerwehren



Abbildung 72: Feuerwehr- und Polizeistandorte im Stadtgebiet

Brandschutzbedarfsplan aus 2017, v.a. Personalmangel in Ortswehren Problem; Fahrzeuersatzbeschaffungsbedarf

Die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplan ist aus dem Jahr 2017. Demnach ist die Feuerwehr aufgrund der bestehenden Personalsituation allerdings nur eingeschränkt leistungsfähig, v.a. die Standorte Gebersbach-Knobelsdorf, Meinsberg, Richzenhain und Schönberg verfügen nicht über ausreichend Personal. Zum Stand der Erarbeitung des Brandschutzbedarfsplanes gab es 23 Fehlstellen, um die Mindestbesetzung abzusichern. Aufgrund der planmäßigen Nutzungsfristen besteht Fahrzeuersatzbeschaffungsbedarf an den Standorten Richzenhain und Waldheim. Bei den Ortsteilfeuerwehren ist die Löschfahrzeugbeschaffung jedoch an die Personalbeschaffung gebunden. Ein hauptamtlicher Gerätewart wurde eingestellt. Ein Löschwasserkonzept für die Stadt Waldheim wurde 2018 erstellt. Es wird die regelmäßige Mittelplanung für die Erneuerung der persönlichen Ausrüstung, dem Ersatz der Pager und zur Unterhaltung der Feuerwehrhäuser und Technik empfohlen.

Polizeistandort in Waldheim mit Zuordnung zum Revier Döbeln. Seit 2010 konnte ein Rückgang der Straftaten um rund 30 % erreicht werden, die Aufklärungsquote liegt konstant zwischen 60-65 %

Der Polizeistandort Waldheim gehört zur Polizeidirektion Chemnitz. Verantwortlich ist das Polizeirevier in Döbeln. Im Landkreis Mittelsachsen wurden im Jahr 2018 insgesamt 11.877 Straftaten registriert. Dies sind 51 Fälle (+0,4 Prozent) mehr als im Vorjahr. Bei den Diebstahldelikten ohne erschwerende Umstände konnte ein deutlicher Rückgang verzeichnet werden, bei den Körperverletzungen, Sachbeschädigungen sowie Diebstahldelikten unter erschwerenden Umständen mussten leichte Zunahmen konstatiert werden. 7.565 Fälle konnten aufgeklärt werden, die Aufklärungsquote beträgt 63,7 Prozent. Insgesamt konnten 5.028 Tatverdächtige gestellt werden, wovon 14,7 % nicht-deutscher Herkunft waren. Die meisten Straftaten wurden im Bereich der Straßenkriminalität erfasst, gefolgt von Rauschgiftkriminalität. Seit 2010 konnte ein Rückgang der Straftaten um rund 30 % erreicht werden, die Aufklärungsquote liegt konstant zwischen 60 und 65 %. Die Zusammenarbeit mit dem präventiven Rat wird aktiver gestaltet.

4 Fachkonzepte

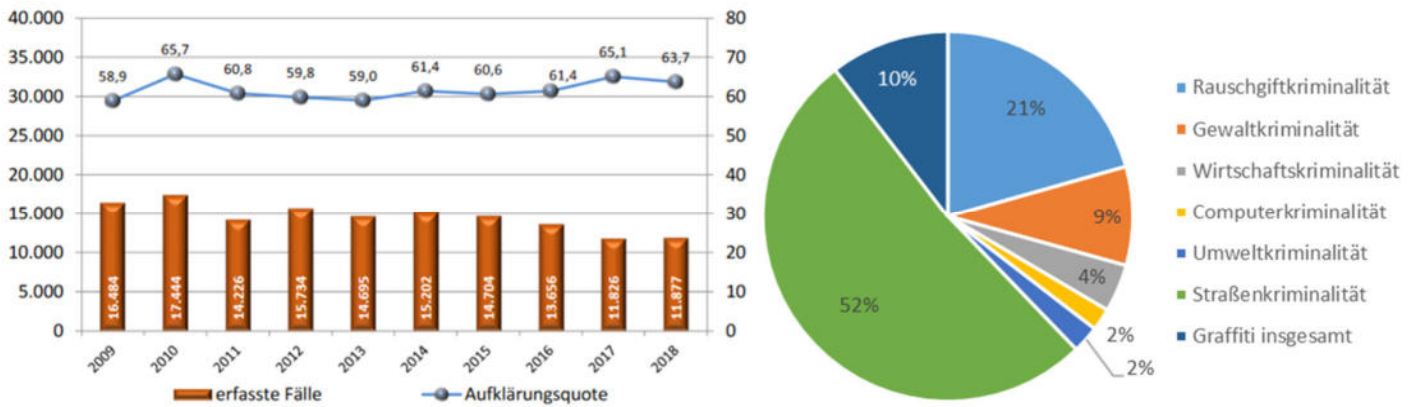


Abbildung 73: Strafantwicklung im Landkreis Mittelsachsen⁷⁶

4.6.2 SWOT

	+ positiv	- negativ
intern	<p>Stärken (Strengths)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gute Ausstattung mit Kinderbetreuungsplätzen - Gute Ausstattung mit Grundschulplätzen - Gute Bildungslandschaft mit 3 Schulen (Bildungsvielfalt) - Qualitative Angebote der Ganztagsbetreuung - Trägervielfalt bei Einrichtungen der Daseinsvorsorge - gute Versorgung mit Haus- und Zahnärzten sowie medizinischen Angeboten - Gute Ausstattung an stationären Pflegeplätzen bzw. Pflegedienstleistungen - Leistungsstarke Feuerwehr mit guter Flächenabdeckung - Sehr gute Versorgung im Kernstadtbereich sichert Stellung als Grundzentrum 	<p>Schwächen (Weaknesses)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlender Augen- und Kinderarzt - Baulicher und technischer Sanierungsbedarf in den Gemeinbedarfseinrichtungen - Fehlende Barrierefreiheit in einigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge - Kaum berufliche/nachschulische Bildungsangebote - Zunehmende illegale Graffiti - Transportfahrzeuge/Busse für FFW fehlen - Nachwuchsmangel bei FFW, z.B. in Massanei - Erreichbarkeit (ÖPNV, Radwege) von Einrichtungen der Daseinsvorsorge schwach → v.a. auch aus Ortsteilen - Informationsmangel zu Förderkulisse
extern	<p>Chancen (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Stärkung der lokalen Träger-/Anbiervielfalt - Hohe Nachfrage nach Pflegeangeboten - Überörtliches Einzugsgebiet der Einrichtungen sichert langfristige Auslastung - Technische Infrastruktur (E-Mobilität) verbessert Zugang zur Versorgung - Altersgerechte, barrierefreie Gestaltung öffentlicher Raum und Einrichtungen - Standortfaktor Betreuungs- und Bildungslandschaft für junge Familien - Standortfaktor medizinische und Pflegeangebote für Ältere 	<p>Risiken (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderungen durch demographischen Wandel → Problem der Auslastung und Rentabilität - Fachkräfte-/Personalmangel (z.B. Lehrermangel, Erzieher) - Nicht gelingende Integration von Geflüchteten

4.6.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen

⁷⁶ Kriminalitätsstatistik Polizeidirektion Chemnitz, <https://www.polizei.sachsen.de>



Leitmotiv

WALDHEIM - FAMILIENFREUNDLICHE STADT MIT ATTRAKTIVEN BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOTEN



Handlungsstrategien & Ziele

Kinderbetreuung	Bildung	Pflege & Senioren	Medizinische Versorgung	SOS
<ul style="list-style-type: none"> Instandhaltung und Sanierung der Gebäude auf hohem Niveau (baulich, energetisch) Modernisierung der technischen Ausstattung Langfristige Beobachtung der Prognosezahlen → Sicherstellung ausreichender Kapazitäten und Vermeidung von Überkapazitäten Bereitstellung multifunktionaler Hüllen, um flexibel auf Bedarfe reagieren zu können Räumliche Trennung von Kindertagesstätten und Horteinrichtungen Sicherung der Angebote verschiedener pädagogischer Konzepte (verschiedener Träger mit Angebotsvielfalt) Sicherung attraktiver Ganztagsangebote Sicherung attraktiver Arbeitsbedingungen für Erzieher 	<ul style="list-style-type: none"> Instandhaltung und Sanierung der Gebäude auf hohem Niveau (baulich, energetisch und ausstattungsseitig) Modernisierung der technischen Ausstattung Langfristige Beobachtung der Prognosezahlen → Sicherstellung ausreichender Kapazitäten und Vermeidung von Überkapazitäten Bereitstellung multifunktionaler Hüllen, um flexibel auf Bedarfe reagieren zu können Attraktive Bildungsangebote für alle Generationen bezahlbare Sprachangebote in örtlicher Nähe anbieten Überprüfung Einordnung zusätzlicher berufsbildender Angebote Kooperation Wirtschaft mit Schulen stärken Attraktivität vor Ort erhöhen: Anreize für Ansiedlung und Verbleib von Bildungspersonal 	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung altengerechter Dienstleistungen Bedarfsgerechter Ausbau von Pflegeangeboten (stationär und ambulant) unter Berücksichtigung der überörtlichen Nachfrage Sicherung der Teilhabe aller Generationen am gesellschaftlichen Leben Unterstützung generationenübergreifender Angebote Steigerung der Motivation für das Ehrenamt, auch niedrigschwellige Beschäftigungsmöglichkeiten vorhalten Barrierefreie Qualifizierung der lokalen Einrichtungen und des öffentlichen Raums Älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen Abbau von Barrieren für Serviceleistungen (Bürokratie etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Beibehaltung Qualität & Quantität der medizinischen Versorgung sowie gesundheitsnaher Dienstleistungen Sicherung Erreichbarkeit medizinische Dienste aus den Ortsteilen Unterstützung Ansiedlung Augen- und Kinderarzt Nachfragegerechtes medizinisches Angebot schaffen (trotz guter Versorgungsquote gibt es lange Wartezeiten) Sicherung Erreichbarkeit medizinische Dienste 	<ul style="list-style-type: none"> Langfristige Sicherstellung der Flächenversorgung im Brandschutz durch günstig gelegene Knotenpunkte Sicherstellung Löschwasserversorgung auch in dezentralen Lagen Bewahrung der lokalen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit Steigerung des objektiven und subjektiven Sicherheitsgefühls Vermeidung von Vandalismus (auch durch Aufklärung, Sensibilisierung)



Schlüsselmaßnahmen

<ul style="list-style-type: none"> Neubau Kita Breuningstraße (WBV) Mehrgenerationenhäuser (Kooperation zwischen Kitas, Altenheim, FFW) Flexible Öffnungszeiten der Kitas und des Horts Einheitliche Schließstage festlegen (Trägerübergreifend) 	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Oberschule energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung Förderschule Energetische Sanierung Grundschule Berufsausbildungsmesse Städtebund Sachsen Kooperation HS Mittweida für Sprachangebote vor Ort/ entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stellen Beteiligung/Fortführung Fachkräfteallianz Mittelsachsen 	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Mehrgenerationenpark, Breitscheidstr. Sanierung Villa Meineck (Härtelstr. 25) für soziale Zwecke Finanzielle Unterstützung für Senioren (für ÖPNV-Tickets, Haushaltshilfen, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Einstiegsbarrieren für neue Ärzte abbauen (Wohnung finden, Praxis einrichten, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Erfüllung Brandschutzbedarfsplan Weiterentwicklung der intensiven Zusammenarbeit mit dem Polizeirevier Döbeln und der Polizeidirektion Chemnitz → präventiver Rat
--	---	---	---	--

4 Fachkonzepte

4.7 Finanzen



4.7.1 Bestandsanalyse und Prognose

Einnahmen

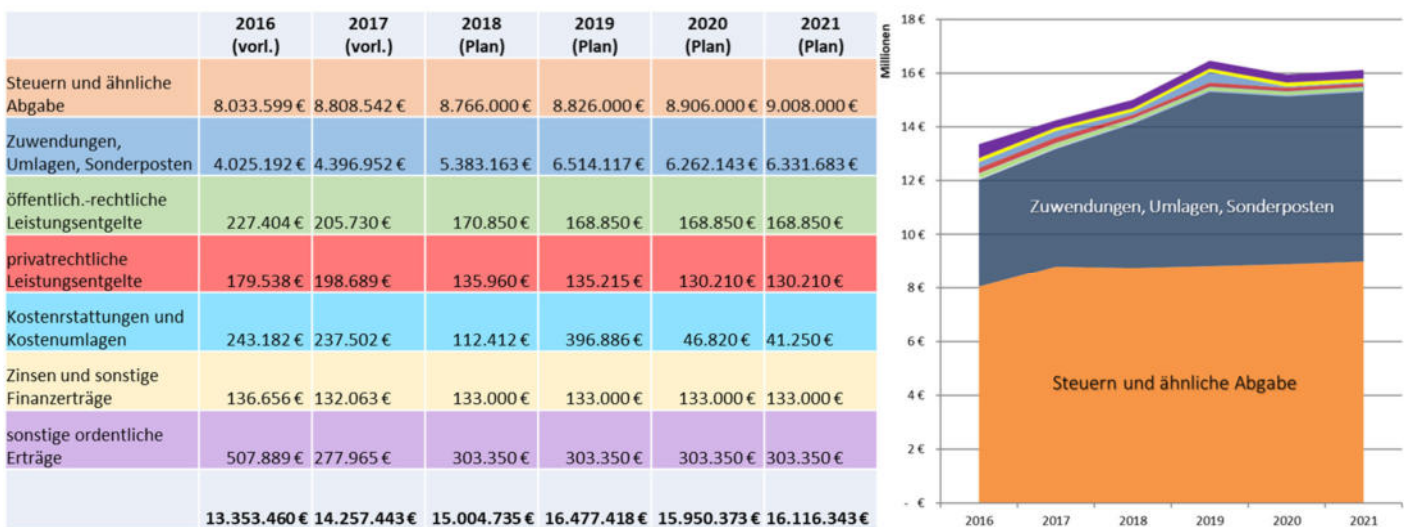
Die kommunalen Einnahmen setzen sich aus unterschiedlichen Bausteinen zusammen:



Einnahmen setzen sich zusammen aus Steuern, Zuweisungen, Beiträgen und Gebühren

Abbildung 74: Art der kommunalen Einnahmen⁷⁷

Tabelle 17: Entwicklung der Erträge⁷⁸



⁷⁷ Bundesamt für Statistik

⁷⁸ Stadt Waldheim, Haushaltsplan 2018/2019

Steuereinnahmen als wichtigste Einnahmequelle werden aus stadt-internen und Bundessteuern generiert. Insgesamt knapp 9 Mio. € Steuereinnahmen. Haupteinnahmequellen = Gewerbesteuer und Gemeindeanteil an Einkommenssteuer

Die Stadt generiert die wichtigsten Einnahmen aus eigenen Steuern und Anteilen von Bundessteuern. Es wird deutlich, dass in den letzten Jahren die Bedeutung der Gewerbesteuer sowie von Steuern des Bundes zugenommen hat. Die Gewerbesteuer ist und bleibt die wichtigste Einnahmequelle der Stadt. Grundsteuer A sowie B wiesen eine relative Seitwärtsbewegung auf, wobei die Grundsteuereinnahmen nahezu vollständig durch die Grundsteuer B für bebaute Grundstücke bestimmt wird. Die Vergnügungssteuer und Hundesteuer sind so gering, dass sie im Kontext des Gesamthaushalts nahezu keine Rolle spielen. Der Anteil der Gewerbesteuer und die Gemeindeanteile an der Einkommens- und Umsatzsteuer erbringen insgesamt nahezu 90 % der Steuereinnahmen.

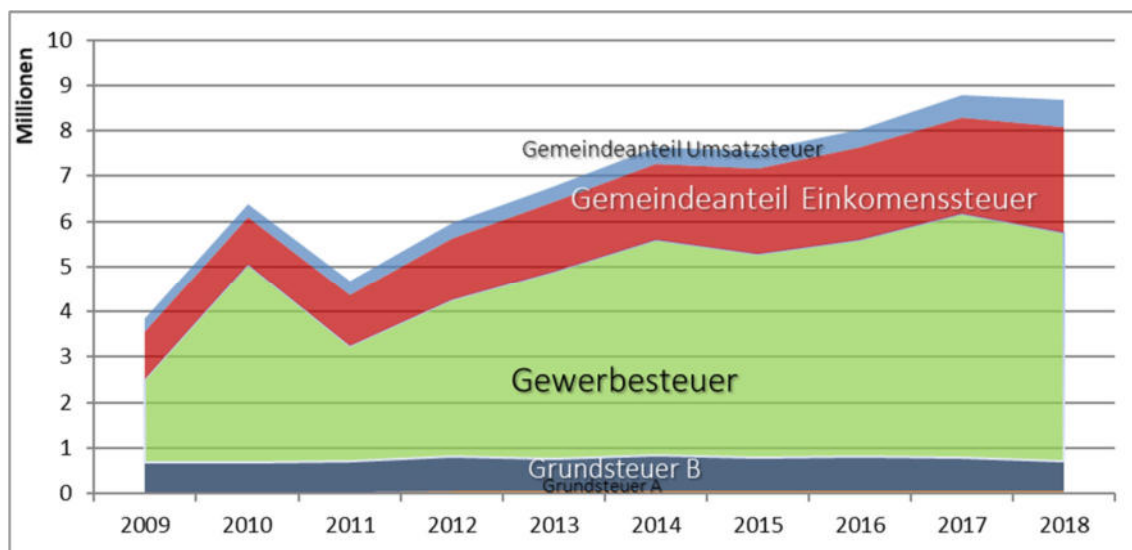


Abbildung 75: Entwicklung Steueraufkommen Stadt Waldheim⁷⁹

Waldheim befindet sich bezüglich der Steuerpolitik im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden in der Region. Die nachstehende Abbildung zeigt die Einordnung der Hebesätze vor Ort im Vergleich mit allen sächsischen Kommunen. Auf der linken Seite ist der niedrigste Wert und auf der rechten Seite der höchste Wert in Sachsen eingetragen. Um einen Eindruck zu gewinnen, wie viele Kommunen den gleichen Hebesatz ansetzen, sind diese mit einem dunklen Balken markiert. Es zeigt sich, dass Waldheim bei den Hebesätzen der Grundsteuer A und B besonders niedrig liegt. Bei der Gewerbesteuer befindet sich Waldheim ebenfalls im unteren Viertel, wobei der gewählte Hebesatz von 380 in mehreren Kommunen aufgerufen wird. Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen hat Waldheim sehr geringe Hebesätze (vgl. Tabelle 18), d.h. es gibt durchaus Handlungsspielraum nach oben. Aus haushalterischer Sicht besteht jedoch kein Handlungsdruck, so dass kurz- bis mittelfristig keine Anpassung der Hebesätze erfolgen soll.

Tabelle 18: Vergleich Hebesätze ausgewählter Nachbarkommunen⁸⁰

Stadt/Gemeinde	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Waldheim	250	350	380
Hartha	300	440	400
Leisnig	300	450	390
Döbeln	270	390	380
Roßwein	300	400	390
Mittweida	300	420	390
Kriebstein	310	413	390
Rochlitz	330	420	400

⁷⁹ Statistisches Landesamt Sachsen

⁸⁰ Bundesamt für Statistik

Wettbewerb der Kommunen hinsichtlich Steuerpolitik

Im Vergleich mit den direkt umliegenden Kommunen sehr niedrige Hebesätze in Waldheim. Handlungsspielraum nach oben, aber kein Handlungsdruck durch ausgeglichenen Haushalt

4 Fachkonzepte



Abbildung 76: Vergleich Grundsteuerhebesätze (A & B) und Gewerbesteuerhebesätze⁸¹



Abbildung 77: Steuereinnahmekraft (€/EW)⁸²

Neben den Steuereinnahmen generiert die Stadt vor allem aus Schlüsselzuweisungen/Zuschüssen von Bund und Land (inkl. Finanzausgleich) sowie zu sehr geringem Anteil auch aus Gebühren, Beiträgen etc. ihren Gesamtetat (vgl. Tabelle 17), der wiederum durch Kredite/Darlehen vervollständigt wird. Schlüsselzuweisungen sind ein Element des Finanzausgleichs zwischen Land und Kommunen. Die staatlichen Investitionszuweisungen ergänzen die kommunalen Einnahmen, allerdings sind sie investiv zweckgebunden. Zur Stärkung des ländlichen Raumes stellt der Freistaat für die Jahre 2018 bis 2020 zudem eine pauschale Zuweisung in Höhe von 70.000 € zur Verfügung.

Waldheim bemisst sehr niedrige Hebesätze. Keine Hebung geplant. Die Stadt konstatiert eine gute Steuereinnahmekraft pro Kopf.

Schlüssel- und Investitionszuweisungen

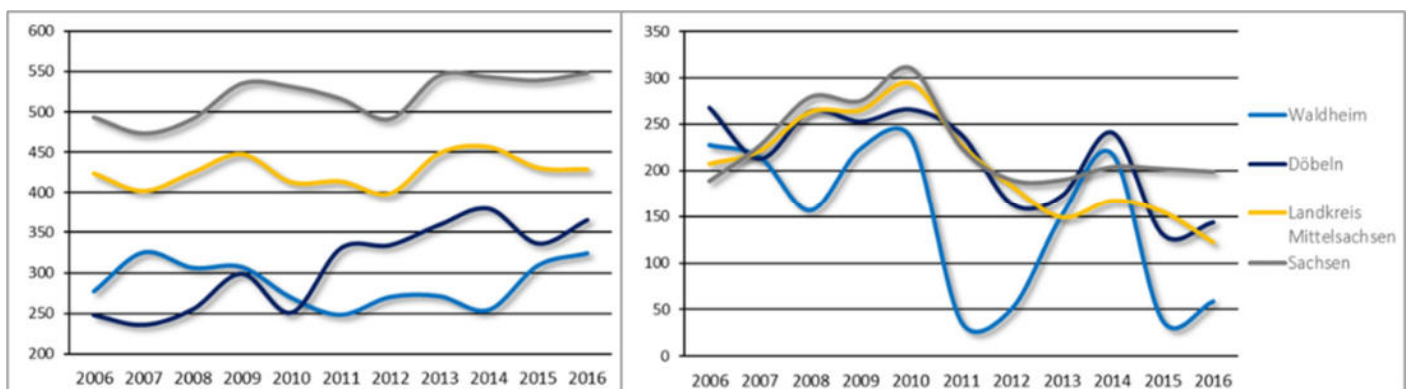


Abbildung 78: Entwicklung der Schlüsselzuweisungen (links) und der staatlichen Investitionszuweisungen (rechts) (beides in €/EW)⁸³

⁸¹ Statistisches Landesamt, Stand 2017, eigene Darstellung

⁸² Statistisches Landesamt, Stand 2017, eigene Darstellung

⁸³ Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Stand 2016, eigene Darstellung

Perspektivisch auch private Mittel in Finanzierungsmodelle einbeziehen

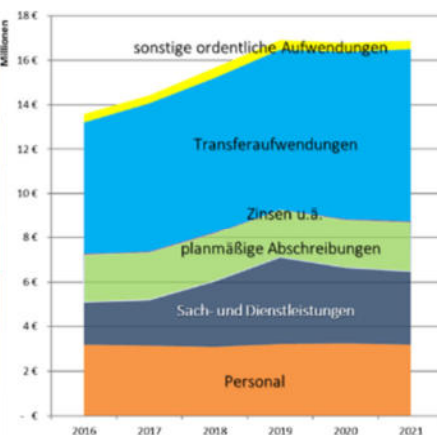
Bisher werden nur in begrenztem Umfang Spenden für die Umsetzung freiwilliger Aufgaben generiert. Naturgemäß ist die Stadt nicht verantwortlich für das Akquirieren privaten Kapitals für derartige Aufgaben. Es wird jedoch in Zukunft eine größere Rolle spielen, private Akteure zum einen an Entscheidungen und Maßnahmen aber auch finanziell stärker zu beteiligen. Der Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung bietet hierfür ein Werkzeug, um erste Erfahrungen damit zu sammeln und entsprechende Strukturen aufzubauen.

Ausgaben

Die kommunalen Ausgaben summieren sich aus unterschiedlichen Aufwendungsposten. Der größte Ausgabenposten sind Transferaufwendungen, gefolgt von Personalaufwendungen und Sach- und Dienstleistungen sowie etwas nachrangig die Abschreibungen.

Tabelle 19: Entwicklung der Aufwände⁸⁴

	2016 (vorl.)	2017 (vorl.)	2018 (Plan)	2019 (Plan)	2020 (Plan)	2021 (Plan)
Personalaufwendungen	3.189.205 €	3.150.597 €	3.105.315 €	3.230.684 €	3.257.885 €	3.197.300 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	1.921.627 €	2.044.972 €	2.937.442 €	3.874.965 €	3.389.050 €	3.283.900 €
planmäßige Abschreibungen	2.130.000 €	2.140.000 €	2.156.652 €	2.176.127 €	2.185.477 €	2.253.700 €
Zinsen u.ä. Aufwendungen	27.477 €	31.606 €	22.090 €	17.200 €	16.000 €	15.000 €
Transferaufwendungen	5.928.130 €	6.709.380 €	6.996.057 €	7.181.367 €	7.522.746 €	7.746.600 €
sonstige ordentliche Aufwendungen	386.448 €	358.522 €	448.361 €	435.411 €	417.471 €	387.000 €
Gesamt	13.582.887 €	14.435.077 €	15.665.917 €	16.915.754 €	16.788.629 €	16.883.500 €



Transferaufwendungen sind alle Leistungen der Stadt, die sie ohne Gegenleistung als nicht investive Zuschüsse und Zuweisungen für laufende Zwecke erbringt. Neben den Aufwendungen für den Betrieb der Kinder- und Jugendeinrichtungen dominiert der Aufwand für Kreis- und Gewerbesteuerumlage diese Position. Diese lagen 2018 bei etwa 3.050.000 € (Kreisumlage) und 460.000 € (Gewerbesteuerumlage).

Transferaufwendungen v.a. für Betrieb der Kinder- & Jugendeinrichtungen sowie Kreis- und Gewerbesteuerumlage. Personalkosten sollen mittelfristig reduziert werden. Sach- und Dienstleistungen v.a. für Unterhaltung Grundstücke + Gebäude etc. sowie Betriebskosten sowie Leistungen Dritter.

Bei den Personalkosten sind Tarifanpassungen sowie neue bzw. wegfallende Personalstellen berücksichtigt (bleibt über Planungshorizont gleich). Gemäß Personalentwicklungskonzept sind mittelfristig zwingend Maßnahmen zur Reduzierung der Personalkosten umzusetzen. Aufwandsentschädigungen für ehrenamtliche Tätigkeiten (Stadtrat, Feuerwehr, Kultur etc.) werden nicht unter Personal, sondern sonstigen ordentlichen Aufwendungen geführt.

Die erheblichen Aufwendungen in der Position Sach- und Dienstleistungen summieren sich größtenteils aus Unterhaltungskosten für Grundstücke, Gebäude, bauliche Anlagen und sonstige unbewegliche Vermögensgegenstände. Weiterhin sind die Betriebskosten sowie Leistungen Dritter (Planungsbüros, Hausmeisterdienste etc.) von Bedeutung.

Zu den sonstigen ordentlichen Aufwendungen zählen insbesondere sonstige Personal- und Versorgungsaufwendungen, Geschäftsaufwendungen, Steuern, Versicherungen und Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten.

⁸⁴ Stadt Waldheim, Haushaltsplan 2018/2019

4 Fachkonzepte

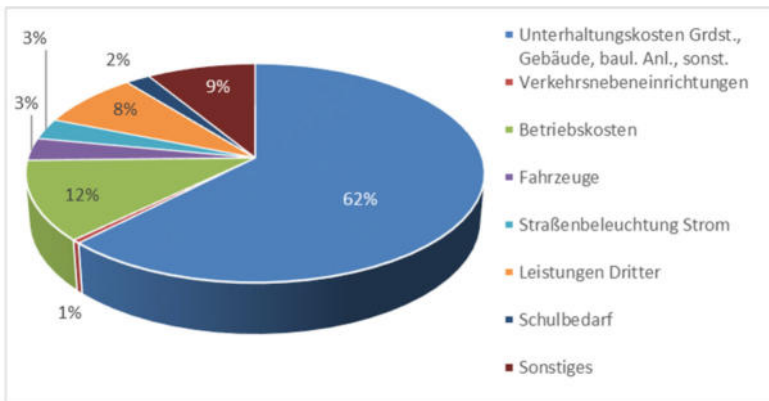


Abbildung 79: Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen⁸⁵

Daneben gibt es eine umfassende Investitionsplanung der Stadt. Der Schwerpunkt für die nächsten Jahre liegt eindeutig im Bereich Bildung und Erziehung sowie auf dem Ausbau der Erschließungsanlagen. Hier sollen die Kapazitäten ausgebaut und die materiellen und finanziellen Voraussetzungen verbessert werden.

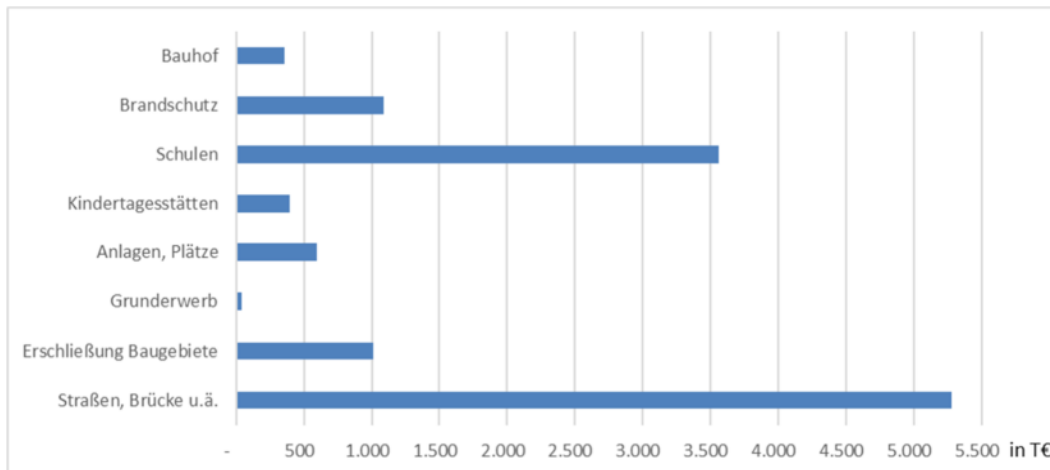


Abbildung 80: Investitionsplanung⁸⁶

Schulden

Durch eine effiziente Haushaltsführung ist es der Stadt Waldheim gelungen, den Schuldenstand seit 10 Jahren auf einem sehr geringen Niveau zu stabilisieren bzw. weiter zu reduzieren. Der Schuldenstand betrug Ende 2018 rund 969 T €, 2010 waren es noch 1,53 Mio. €. Der Pro Kopf Schuldenstand bewegt sich bei 108 €/EW (Stand 2018). Auch dieser Wert ist seit 2010 zurückgegangen (damals 159 €/EW). Der Schuldenstand ist im sächsischen Vergleich als sehr gering einzuordnen (vgl. Abbildung 81 + Abbildung 82) und liegt deutlich unter den Verschuldungen des Landkreises und Freistaates. Weiterhin liegt die Waldheimer Verschuldung weit unter dem vorgegebenen Richtwert von 850 €/EW laut VwV KomHWi-Doppik.

Ziel der Stadt Waldheim ist es, die stetige Aufgabenerfüllung und dauernde Leistungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Voraussetzung dafür ist ein solider und ausgeglichener Haushalt. Gemäß Haushaltsplan kann von einer stabilen Finanzlage ausgegangen werden. Das laufende Geschäft und die notwendigsten Investitionen können aus eigener Kraft, unter Einbeziehung der Landes- und Bundeszuschüsse, realisiert werden. Bis zum Jahr 2020 soll es vorerst keine Neuverschuldung geben (keine Kreditaufnahme), Steuer- und Gebührenerhöhungen sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Investitionsplanung: Schwerpunkt für die nächsten Jahre liegt im Bereich Bildung und Erziehung sowie Ausbau der Erschließungsanlagen.

Schuldenstand seit 10 Jahren auf geringem Niveau stabil bzw. weiter reduziert. Auch „unterdurchschnittlicher“ pro-Kopf-Schuldenstand im sächsischen Vergleich. Deutlich unter dem Richtwert der VwV KomHWi-Doppik (850 €/EW)

Stabile Finanzlage. Bis zum Jahr 2020 keine Neuverschuldung oder Steuer- und Gebührenerhöhung beabsichtigt

⁸⁵ Stadt Waldheim, Haushaltsplan 2018/2019

⁸⁶ Stadt Waldheim, Haushaltsplan 2018/2019



Abbildung 81: Entwicklung Schuldenstand je Einwohner⁸⁷

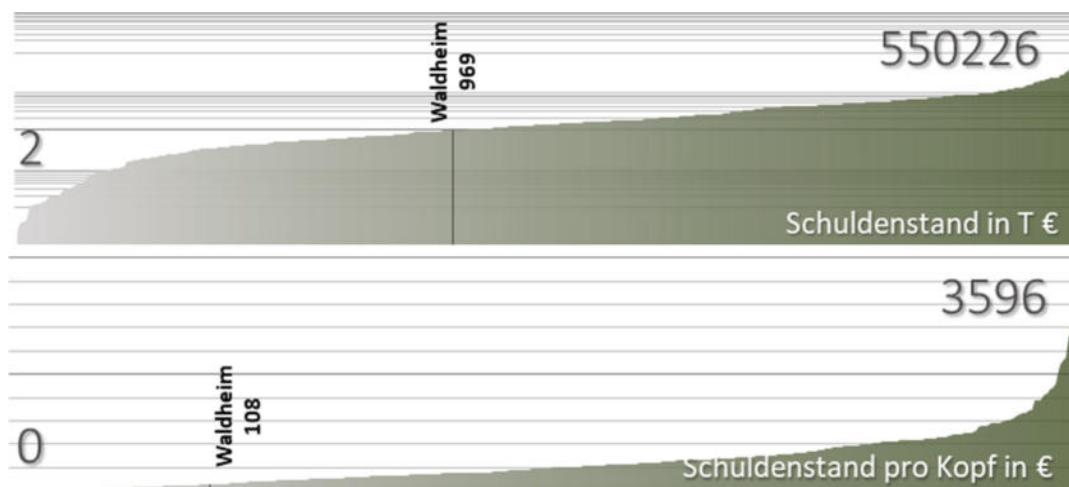


Abbildung 82: Schuldenstand (2017)⁸⁸

Einsparoptionen

Transferleistungen bestimmen den größten Posten im städtischen Haushalt (ca. 45 %), diese Aufwendungen sind jedoch kaum beeinflussbar. Es folgen die Positionen für Personalaufwendungen (ca. 20 %) und Sach- und Dienstleistungen (ca. 19 %), beide können geprüft und möglicherweise punktuell reduziert werden.

Das Straßennetz und die Unterhaltungskosten für Grundstücke und kommunale Gebäude sind ein nicht unerheblicher Posten bei den Sach- und Dienstleistungen sowie in der städtischen Investitionsplanung. Anders als bspw. die Bereitstellung von Kitaplätzen, welche Pflichtaufgabe der Kommune ist, gehört die Bereitstellung von Verkehrswegen zu den freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben. Unter dieser Voraussetzung sollte das kommunale Straßennetz einer intensiven Prüfung unterzogen werden. Darüber hinaus sollte die Investitionsplanung für die kommunalen Objekte stets unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung erfolgen. Die Verkaufsliste der Stadt Waldheim erhält gegenwärtig Grundstücksangebote im Wert von rund 875 T€. Diese möglichen Erlöse stellen eine gewisse Liquiditätsreserve dar.

Der bedarfsgerechten Entwicklung von Infrastrukturangeboten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge kommt weiterhin eine hohe Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund des Status eines Grundzentrums sollten Anpassungen bei Bedarf gemeinsam mit den umliegenden Kommunen

Einsparpotenziale v. a. bei freiwilligen Aufgaben wie bspw. Verkehrsanlagen, kommunale Grundstücke und Objekte)

Abstimmung mit Umland um Auslastung der Infrastrukturangebote sicherzustellen

⁸⁷ Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

⁸⁸ ebd.

4 Fachkonzepte

(v.a. im grundzentralen Verbund) geplant und abgestimmt werden. Es empfiehlt sich, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, welche Grundlage für die zukünftige Bedarfsabschätzung ist, kontinuierlich fortzuschreiben und mit der tatsächlichen Entwicklung abzugleichen.

Die Stadt Waldheim geht mit dem demografischen Zielszenario von einer weiterhin abnehmenden Bevölkerungszahl aus, die auf ein möglichst moderates Niveau begrenzt wird. Dies erzeugt teilweise Anpassungsbedarf in einzelnen Infrastrukturanangeboten, die teils auch durch eine altersstrukturelle Umverteilung begründet wird. Neue Investitionen sollten stets vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Kostenentwicklung bewertet werden.

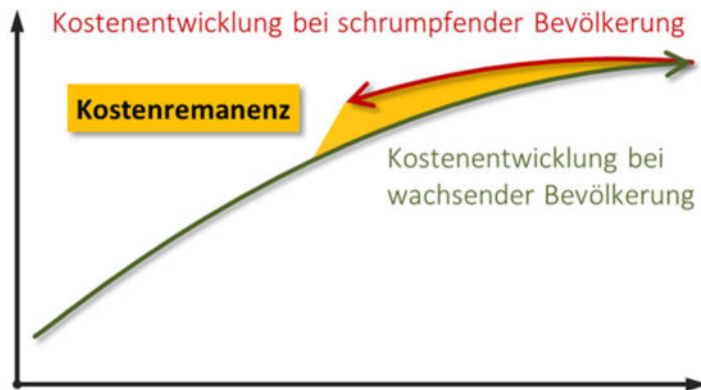


Abbildung 83: Kostenremanenz

Steht eine Stadt vor der Herausforderung Infrastruktur anzupassen ist das Phänomen der Kostenremanenz zu berücksichtigen. Bei wachsender Bevölkerung oder wachsender Kapazität in einzelnen Infrastrukturanangeboten steigen die Kosten mit zunehmenden Nachfragern langsamer. Nehmen die Nachfrager (Einwohner, Schüler, Kleinkinder) wieder ab, sinken die Kosten nicht mit der gleichen Rate. Aus diesen unterschiedlichen Kostenentwicklungen ergibt sich ein Delta, welches Kostenremanenz genannt wird. Dies gilt es bei allen Kapazitätsanpassungen zu berücksichtigen.

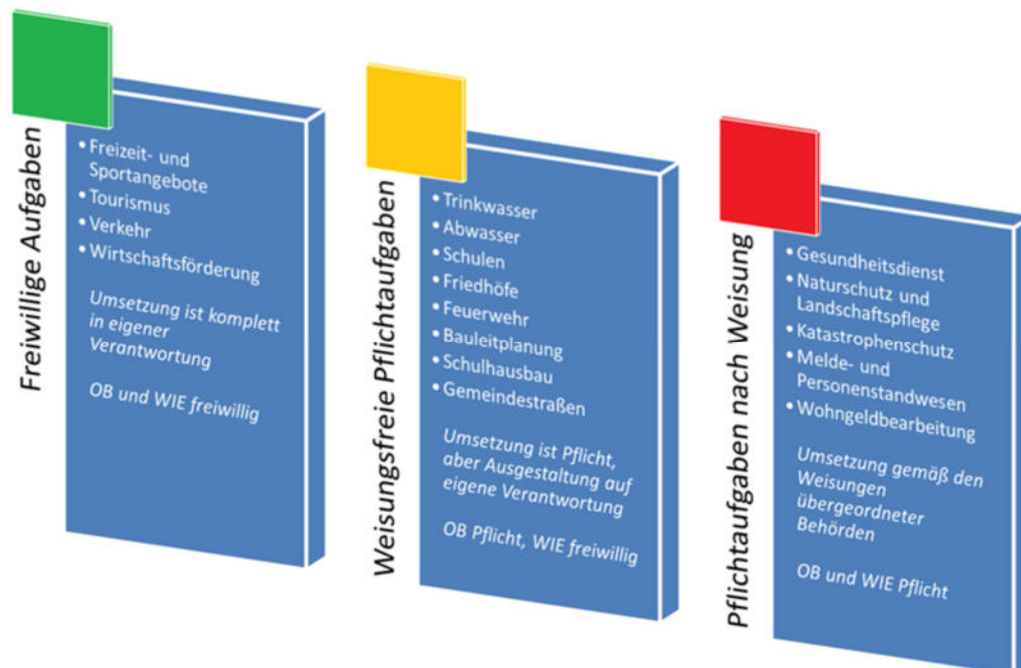


Abbildung 84: Kommunale Aufgaben

Pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben stellen den größten Anteil der Aufwendungen gefolgt von freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben und Staatsaufgaben. Jedoch ist auch offensichtlich, dass

Änderung Bevölkerungszahl und Alterszusammensetzung erfordert Anpassungsbedarfe bei Infrastrukturanangeboten

Freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben und pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben (eigener Wirkungskreis) und Staatsaufgaben (übertragener Wirkungskreis). Für freiwillige Aufgaben hat die Kommune Ermessen über ob und wie, für pflichtige Aufgaben hat sie kein Ermessen über ob aber über das wie und für Staatsaufgaben hat sie keinerlei Ermessen



für die Pflichtaufgaben auch ein größerer Anteil Erträge gegenübersteht. Von der Finanzlast der freiwilligen Aufgaben verbleibt somit mehr bei der Stadt selbst.

Bisherige Förderlandschaft

Neben den Steuereinnahmen und Schlüsselzuweisungen spielen Fördergelder eine immense Rolle bei der kommunalen Haushalts- und Finanzplanung. Waldheim hat in den vergangenen knapp 30 Jahren umfassende Mittel aus der Stadtsanierung und dem Stadtumbau erhalten. Das Bund-Länder-Programm SEP wurde bereits abgerechnet, das Alt-Programm Stadtumbau Ost befindet sich aktuell in der Abrechnung. Damit stehen diese beiden Programme zukünftig nicht mehr als Instrumente für die Kernstadtsanierung zur Verfügung.

Im Jahr 2012 konnte Waldheim allerdings die Neuaufnahme eines räumlich deutlich kleineren Bereiches ins Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ erreichen. Nach zwei Fortschreibungen und der letztlichen Zusammenlegung der Bund-Länder-Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ zum bundeseinheitlichen Programm „Stadtumbau“ im Jahr 2018 konnte das Gebiet um wesentlich Teilbereiche der Altstadt erweitert und damit ein gutes Handlungsinstrumentarium für die Waldheimer Kernstadt (Gebiet „Gründerzeit“) etabliert werden.

Darüber hinaus nutzt die Stadt regelmäßig die sich auftuenden EU-, Bundes- und Landesfördermöglichkeiten, die größtenteils als Projekt- und nicht als Gebietsförderung fungieren. Zukünftig werden weitere Fördermittel zu akquirieren sein, die Herausforderung besteht gewissermaßen in der Bereitstellung der erforderlichen Eigenanteile. Inwiefern hier auch die anderen Ortslagen zu berücksichtigen sind, ist anhand aktueller Förderrichtlinien und Trends zu prüfen. Weitere Ausführungen folgen im Kapitel 5.5 Finanzierungsplanung, Förderstrategie.

4.7.2 SWOT

	+ positiv	- negativ
intern	Stärken (Strengths) <ul style="list-style-type: none"> - geringe Hebesätze Grund-/Gewerbsteuer - kontinuierlicher Schuldenabbau - Sehr geringer Schuldenstand - Keine Kreditaufnahme erforderlich - hohe Steuereinnahmekraft pro Kopf - Ausgeglichener Haushalt, stabile Finanzlage - Vorhandensein Förderkulisse Stadtumbau in Kernstadt - hoher Verfügungsrahmen Fördermittel 	Schwächen (Weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> - Nur noch eine aktive Kulisse in der Städtebauförderung - Zurückhaltung privater Investoren hinsichtlich Investitionsbereitschaft und auch Fördermittelabruf - Sinkende Schlüsselzuweisungen - Hohe Investitionsbedarfe in Bildungs- und Betreuungslanschaft sowie Infrastruktureinrichtungen
Extern	Chancen (Opportunities) <ul style="list-style-type: none"> - Fördermittelzuweisungen - Dynamische Förderlandschaft - Zuweisungen von Bund und Land - Größerer finanzieller Handlungsspielraum durch weiteren Schuldenabbau - Verfügungsfonds als Werkzeug der Städtebauförderung 	Risiken (Threats) <ul style="list-style-type: none"> - Geringere Mittelzuweisung durch Bevölkerungsrückgang - Höhere Kostenaufwendungen für Infrastrukturangebote durch geringere Auslastung (bei sinkender Bevölkerung) - Vorgabe/Empfehlung Hebesatzentwicklung Freistaat Sachsen - Konkurrenz mit Hebesätzen in angrenzenden Gemeinden

4.7.3 Strategien, Ziele, Leitmaßnahmen



Leitmotiv

WALDHEIM OPTIMIERT FINANZSPIELRÄUME DURCH EINE ZIELGERICHTET HAUSHALTSPOLITIK



Handlungsstrategien & Ziele



Schlüsselmaßnahmen

Einnahmen	Ausgaben	Schulden	Förderlandschaft
<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung und Ausbau der (finanziellen) Handlungsspielräume Regelmäßige Überprüfung der Hebesätze → Im Wettbewerb mit Nachbarkommunen Aktives Fundraising für Stadtentwicklung und Finanzierung 	<ul style="list-style-type: none"> Kontinuierlicher Abgleich der kommunalen Maßnahmen und Ziele mit demografischer Entwicklung → bedarfsorientierte Stadtentwicklung ständige Fortschreibung des mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanes auf Basis langfristiger und strategischer Maßnahmenplanung Ausbau Kooperationen: <ul style="list-style-type: none"> → Aufdeckung von Finanzressourcen durch interkommunale Zusammenarbeit → nachhaltige Investitionsplanung Etablierung und Ausbau privater Finanzierungsmodelle für freiwillige Leistungen der Stadt (Sponsoring, Verfügungsfonds, ...) Neue Kultur des Ehrenamts und der Bürgerbeteiligung etablieren → Stärkere Einbeziehung Privater und Beförderung des bürgerschaftlichen Engagements Unterstützung vorhandener zivilgesellschaftlicher Strukturen (Vereine, jugendliche Bindung, Senioren) Prüfung von Contractingmodellen (bspw. Straßenbeleuchtung) Reduzierung laufender Kosten durch Investitionen (energetische Sanierungen, Modernisierung Energieversorgung, Umrüstung Straßenbeleuchtung) 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Gesamtverschuldung Verstetigung des Schuldenniveaus, weiterer Schuldenabbau Mögliche Vermeidung von zusätzlichen Kreditaufnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> zielgerichteter Einsatz von Fördermitteln für notwendige Investitionen → Entlastung kommunaler Haushalt Verstetigung der bestehenden Förderkulisse Akquise neue Fördermöglichkeiten – stete Beobachtung der Förderlandschaften auf Landes-, Bundes- und EU-Seite Sicherung der Eigenanteile zu den Förderprogrammen zur kontinuierlichen Abfinanzierung und möglichen Nutzung von verfügbaren Überschüssen beim Fördermittelgeber
	<ul style="list-style-type: none"> Implementierung Verfügungsfonds 		<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung Städtebauförderkonzepte



4.8 Wechselwirkungen der Fachkonzepte

Die dargestellten Fachkonzepte haben naturgemäß Auswirkungen auf sämtliche andere Fachkonzepte. Für das Erreichen der gesetzten strategischen Ziele sind jedoch in hohem Maße die kongruente Ausrichtung sämtlicher Handlungsansätze vonnöten.

Die Fachkonzepte bedingen und beeinflussen sich gegenseitig

	Städtebau	Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus	Netze	Klima, Umwelt, Energie	Freizeit	Daseinsvorsorge	Finanzen	Demographie	Integration
Städtebau		Standortfaktoren für Wohnen: Versorgungsangebote + Arbeitsplätze + Infrastruktur + Preis; Standortfaktoren für Gewerbe: Konsumenten + Personal + Flächen + Erschließung	Grundstücks- & Gebieterschließung, Standortfaktoren: Verkehrsanbindung + Breitband + Mobilfunk; Anpassung technische Infrastrukturen	Versiegelung, Zersiedelung, Mikroklima, Wohnumfeld, Anbindung Landschaftsraum, energetische Stadtsanierung, alternative Versorgungssysteme, Brachen	Standortfaktor Sport-, Kultur- und Freizeit, funktionale Objekte/Hüllen für flexible Entwicklung/ Nutzung	Standortfaktoren: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Nahversorgung, auch in Neubaugebieten wohnortnahe Versorgung	Mehr Einwohner und Firmen = mehr Steuereinnahmen, Kapazitätsanpassung von Infrastruktur	Zuzug junger Familien erfordert passendes Wohnraumangebot (Eigentum + Miete), durch Sterbeüberschuss viel Leerstand und Zuzug auch in Bestand erforderlich	Bedarf an dezentralen Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge
Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus	Einzelhandel/Versorgung & Arbeitsplätze als Standortfaktoren; günstige Flächenverfügbarkeit (innerstädtisch + peripher) begünstigt Gewerbeansiedlung; Einfluss Wohnumfeld		Nähe zu überregionalen Wirtschaftsklustern, Pendlerverflechtungen, Logistik, Straßen-/ ÖPNV-Anbindung	Umweltschonende Technologien, Feinstaub- und Lärmbelastung, ökologische Landwirtschaft, regenerative Energien	Tourismus-, Kultur- und Freizeitsektor als Wirtschaftszweig	Heutige Kinder/Schüler sind Fachkräfte von morgen	Gewerbesteuer-einnahmen	zukünftig Verringerung Zahl Erwerbsfähiger, Verringerung Arbeitslosenzahlen, Arbeitsplätze generieren Zuzug	Zuwanderung potentieller Fachkräfte, Einarbeitung/ Betreuung ausländischer Arbeitskräfte erforderlich
Netze	Aufwertung öffentlicher Raum, Verkehrsanbindung beeinflusst Wohnstandortwahl, Pendlerverflechtungen, Grundstücks- & Baugebieterschließung, Breitbandverfügbarkeit als Voraussetzung für Standortwahl	Pendlerverflechtungen, Logistik, gute und moderne technische Infrastruktur und Verkehrsanbindung sichert Wirtschaftsstandort, Breitbandausbau		Flächenbedarf Verkehr, Feinstaub- und Lärmbelastung, alternative Mobilität, nachhaltige/moderne Versorgungssysteme, Einsatz regenerativer Energien	Rad-, Wander-, Reit-, Skatewege als Ausflugs- und Touristenziele, Leitsysteme	Schülerverkehr, Verkehrssicherheit, Breitbandausbau	Infrastruktur-erhaltung und -ausbau als Kostenfaktor, Kommunalstraßen versus Bundes- und Staatsstraßen (Trägerlast, Zuständigkeiten)	Infrastruktur-anpassung in Bereichen des Wachstums & Schrumpfung (Querschnitte ...), bedarfsgerechte Entwicklung hinsichtlich Altersstruktur (Barrierefreiheit ...)	Eindeutige symbolische Beschilderung
Klima, Umwelt, Energie	Nachhaltige Bauleitplanung, Versiegelung/ Flächeninanspruchnahme, nachhaltige Baumaterialien, dezentrale Energieversorgung, Flächenmanagement Bauland/ Energieversorgung	regionale Stoff- und Wirtschaftskreisläufe, Emissionsquellen Gewerbe/Industrie / Landwirtschaft, regenerative Energien	Moderne Energieversorgung, nachhaltige Mobilität, Lärm- und Feinstaubquelle Verkehr		Naherholungsflächen als Frischluftentstehungsgebiete, nachhaltiger Tourismus, Grüne und Blaue Infrastruktur als Freizeitdestination	Umweltbildung, Darbietung lokaler Produkte	Kosteneinsparung durch Energieeinsparung sowie Energieeffizienz	Anzahl zugelassener PKW, Straßenverkehrs-emissionen, Anzahl Personen Lärmbetroffenheit	Ggf. Sensibilisierung und Aufklärung
Freizeit	Belebung von Plätzen durch Events, aktive Stadt- und Dorfgemeinschaften fördern positive Außenwahrnehmung	Tourismus-, Kultur- und Freizeitsektor als Wirtschaftszweig, Märkte und Events als Plattform für lokale Anbieter	Verringerung von Verkehrsströmen erhöhen Erholungsfaktor, Rad-, Wander-, Reit-, Skatewege als Ausflugs- und Touristenziele	Naturnaher/sanfter Tourismus; Landschafts-, Freiraum und Luftqualitäten begünstigen Naherholung, reizvolle Umgebung birgt hohen Freizeitwert der Stadt		Ganztagsangebote Schüler, Beschäftigungsmöglichkeiten Senioren, Vereine/ Sport/ Kultur vermitteln soz. + phys. Kompetenzen, Ehrenamt + Vereine sichern Angebotsvielfalt, bildungsorientierter Tourismus	Höhere Auslastung = besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis, fordert aber auch höhere Instandhaltungskosten, Angebotsvielfalt erfordert ggf. Sponsoring und Förderung für Tragfähigkeit	Heterogene Altersstruktur erfordert differenzierte Freizeit-, Sport- und Kulturangebote, generationenübergreifende Sensibilisierung durch Miteinander	Vereine als Plattform für Integration, Freizeitangebote fördern Miteinander
Daseinsvorsorge	Standortfaktoren: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung und Baulandentwicklung	Heutige Kinder/Schüler = Fachkräfte von morgen, Arbeitskräftemangel durch Zuwanderer dämpfen, berufsbildende Schulen & Ausbildungsstätten	Schülerverkehr, Verkehrssicherheit, Breitbandausbau, Erreichbarkeit aus den Ortsteilen	Wohnortnahe Versorgung minimiert Verkehr, frühzeitige Umweltbildung, Energieeffizienz in kommunalen Objekten	Ganztagsangebote, generationenübergreifende Angebote		Veränderte Einnahmen/ Ausgaben durch Demografie, Einbeziehung freier Träger minimiert kommunale Belastung	Anpassen der Kapazitäten gemäß Bedarfe in Kita + Schule + Hort, Anpassung Kapazitäten medizinische Versorgung und Pflege	integrative Angebote in Kita, Hort + Grundschule notwendig, DAZ-/DAF-Angebote
Finanzen	Anpassung Hebesatz Grundsteuer B, Baulandausweisung	Gewerbesteuer-einnahmen, Anpassung Hebesatz Grundsteuer A, Gemeindeanteil an Einkommens- und Umsatzsteuer	Infrastruktur-ausbau oder -rückbau	Kosteneinsparung durch Klimaschutz-/ Energieeinsparmaßnahmen	freiwillige Aufgaben	teils Pflicht- teils freiwillige Aufgabe, veränderte Einnahmen/ Ausgaben durch Demografie, zweckgebundene Zuschüsse für Pflichtaufgaben		Auslastung Infrastruktur, Kostenremanenz, Einnahmen/ Ausgaben von Bevölkerungszahl abhängig, Schlüsselzuweisung	Verwaltungs- und Unterbringungs-aufwand, Vorhalten von integrativen Angebotsstrukturen

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

5.1 Rahmen für die Stadtentwicklungsstrategie

Grundsätzlich kann die strategische Ausrichtung einer Stadt passiv oder aktiv sein, d.h. sie kann die Entwicklung laufen lassen oder aktiv steuern. Mit einer offensiven Steuerung und durch faktische Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung und mit Hilfe von Förderprogrammen besteht die Chance, die städtebauliche Entwicklung bewusst zu gestalten und den Wohnungs- und Baulandmarkt sowie die Daseinsvorsorge und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt auszubauen bzw. mindestens zu stabilisieren. Demnach müssen Missstände dort reduziert werden, wo sie vermehrt auftreten und wo die städtebaulichen Folgen beherrschbar sind. In der Vergangenheit konnten mit Unterstützung verschiedener Förderprogramme bereits umfangreiche Missstände in der Waldheimer Kernstadt behoben werden. Die anhaltenden demographischen und strukturellen Veränderungen machen allerdings ein weiteres Nachdenken über zukünftige Entwicklungen und mögliche Interventionen notwendig.

Insgesamt betreffen die Veränderungen infolge der Schrumpfung und anhaltendem Strukturwandel die gesamte Region. Waldheim hat sich bereits vor Jahren für eine Strategie der offenen und aktiven Steuerung in Verbindung mit einer stärkeren Einbindung privater Akteure und der weiteren Profilierung als Teil des grundzentralen Verbundes im ländlichen Raum entschieden. Dabei bestimmen folgende Grundstrategien den Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung

- Stärken stärken
- Risiken im Blick behalten
- Chancen nutzen
- Schwächen abbauen

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

5.2 Leitbild

5.2.1 Inhaltliches Leitbild

Für die Stadt Waldheim wurde bisher kein städtisches Leitbild erarbeitet. Im Rahmen der Beteiligungsrunden des vorliegenden Strategiepapiers wurden allerdings durchaus auch Ansätze eines strategischen bzw. städtebaulichen Leitbildprozesses implementiert. Alle Strategiepyramiden der Fachkonzepte wurden mit entsprechenden Leitmotiven überschrieben, die sich letztlich unter 5.3 in der übergeordneten Stadtentwicklungsstrategie wiederfinden. Aber auch diese inhaltlich ausgearbeitete Strategie lässt sich noch mit einer Vision 2030 überschreiben:

„Waldheim, die Perle des Zschopautals – eine Stadt mit Zukunft“

Die Stadt besinnt sich auf ihre bisherigen Stärken und Potentiale und bekennt sich ausdrücklich zu dem Willen Stabilität, Attraktivität und Zukunftsfähigkeit auszustrahlen. Aufgrund der qualitätvollen Infrastruktur präsentiert sich Waldheim als guter Standort für mittelständische Unternehmen sowie im Zusammenspiel mit der attraktiven Bausubstanz und dem vielfältigen Wohnraumangebot als hochwertiger Wohnstandort. Die Lage, eingebettet im Zschopautal in einer reizvollen Landschaft, und die lokalen Attraktionen begründen einen hohen Freizeit- und Erholungswert, der auch Touristen anlockt. Wirtschaftsförderung, Familie und Bildung stehen ganz oben auf der Agenda der Stadtpolitik. Dabei investiert die Stadt ganz bewusst in die zukunftsorientierte Entwicklung der städtischen Infrastruktur und Angebote der Daseinsvorsorge. Die Bedingungen für

Strategie der offenen und aktiven Steuerung in Verbindung mit einer stärkeren Einbindung privater Akteure und der weiteren Profilierung als Teil des grundzentralen Verbundes im ländlichen Raum

**Leitbild bzw. Vision 2030:
„Waldheim, die Perle des Zschopautals – eine Stadt mit Zukunft“**

ein soziales Miteinander, an dem viele mitwirken und in dem bürgerschaftliches Engagement einen hohen Stellenwert erlangt, sind ausgezeichnet.

5.2.2 Räumliches Leitbild

Waldheim liegt im Herzen von Sachsen und des Landkreises Mittelsachsen und versteht sich als Schnittstelle zwischen ländlichem und urbanen Raum. Ein attraktives Wohnraumangebot, die Einbindung in einen abwechslungsreichen und funktionalen Landschaftsraum, die regionale sowie überregionale Anbindung und ein ausgewogenes Netz an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ermöglichen der Stadt Waldheim eine prägende Stellung in der Region und rechtfertigen eine weitere Qualifizierung der Stadt. Insgesamt erlauben diese Rahmenbedingungen ein tragfähiges Maß an Zentralität und die Qualifizierung der Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt im umgebenden ländlichen Raum. Das setzt eine abgestimmte Strategie für das Zusammenspiel der Stadt mit ihrem Umland und eine Prioritätensetzung bei der Entwicklung der Stadt- und Ortslagen voraus. Das Bild der Stadt Waldheim könnte von folgenden Leitbildern für die Stadt- und Ortsteile geprägt werden:

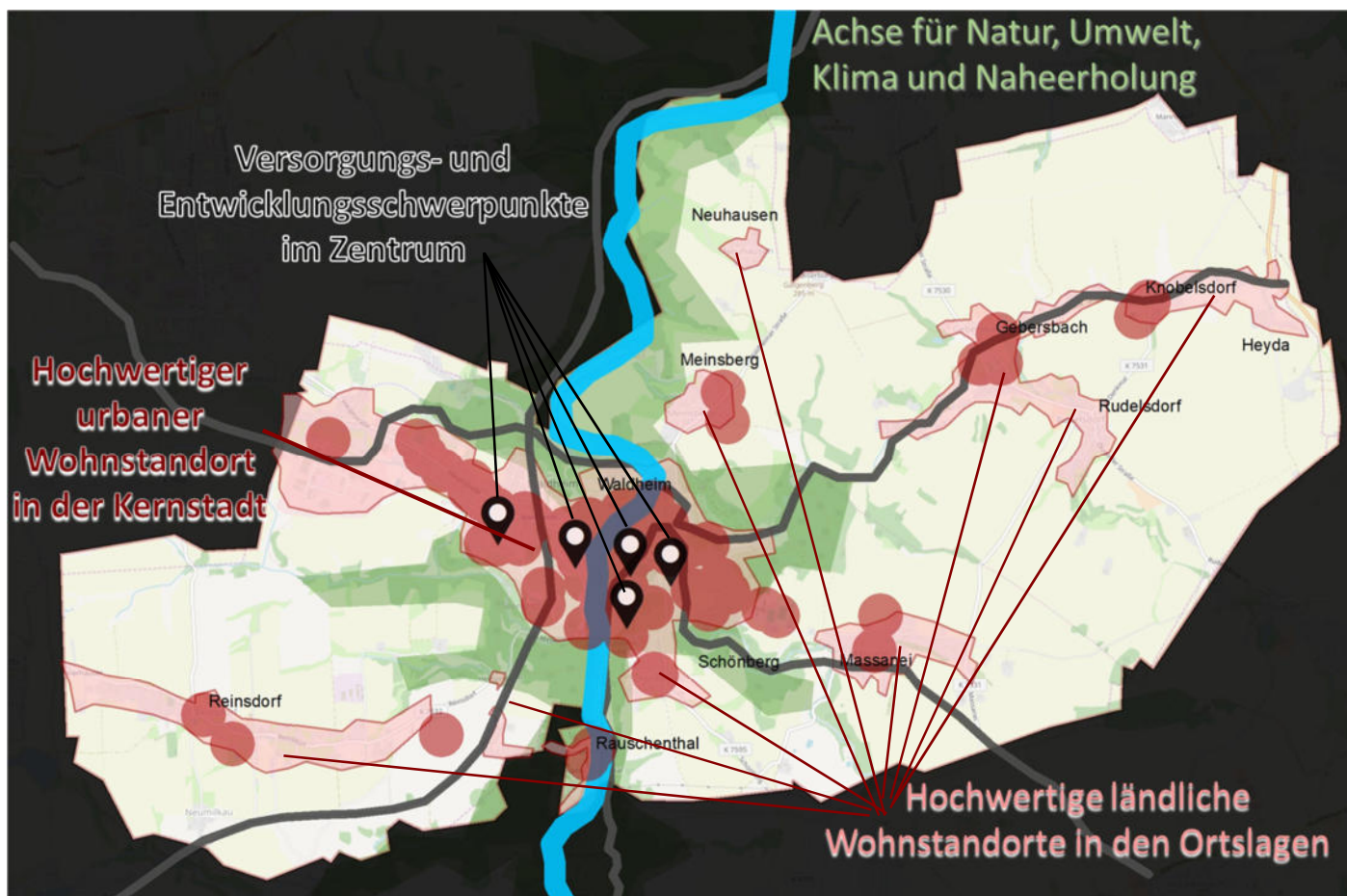


Abbildung 85: räumliche Schwerpunktgebiete im Siedlungskörper

Kernstadt als Entwicklungsschwerpunkt. Zentrale Wohn- und Versorgungslage weiter qualifizieren

Im Zentrum des räumlichen Leitbildes steht naturgemäß die Kernstadt Waldheim, die von der grünen und blauen Lunge um die Zschopau umgeben bzw. gekreuzt wird. Die Kernstadt soll als zentraler Wohn- und Versorgungsstandort sowie wirtschaftlicher Motor der Stadt mit besonderer Tuchfühlung zu den urbanen Funktionsbereichen weiter profiliert werden. Die Gewerbestandorte sind zu sichern und punktuell auszubauen. Sowohl das historische Stadtzentrum als auch die gründerzeitlichen Stadtquartiere sind zu stabilisieren und nachhaltig weiterzuentwickeln.

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

Bis heute ist in den Ortsteilen vorwiegend der ländliche Charakter erhalten geblieben, der auch zukünftig bewahrt werden soll. Sie sind eingebunden in ein umfangreiches Netz an Wanderrouten und bieten so einen direkten räumlichen Bezug zum umgebenden Landschaftsraum. Viele Feste und punktuelle Versorgungs- und Freizeitangebote in den Ortsteilen zeugen von einem aktiven Dorfleben. Die Ortsteile sollen als reine Wohnstandorte mit attraktiven Wohnumfeld stabilisiert und die nachhaltige ländliche Entwicklung intensiviert werden. Die Ortschaften sind verstärkt an die Angebote der Inneren Stadt anzubinden.

Dörfliche Lagen mit prägender Wohnfunktion stabilisieren, ländliche Entwicklung intensivieren

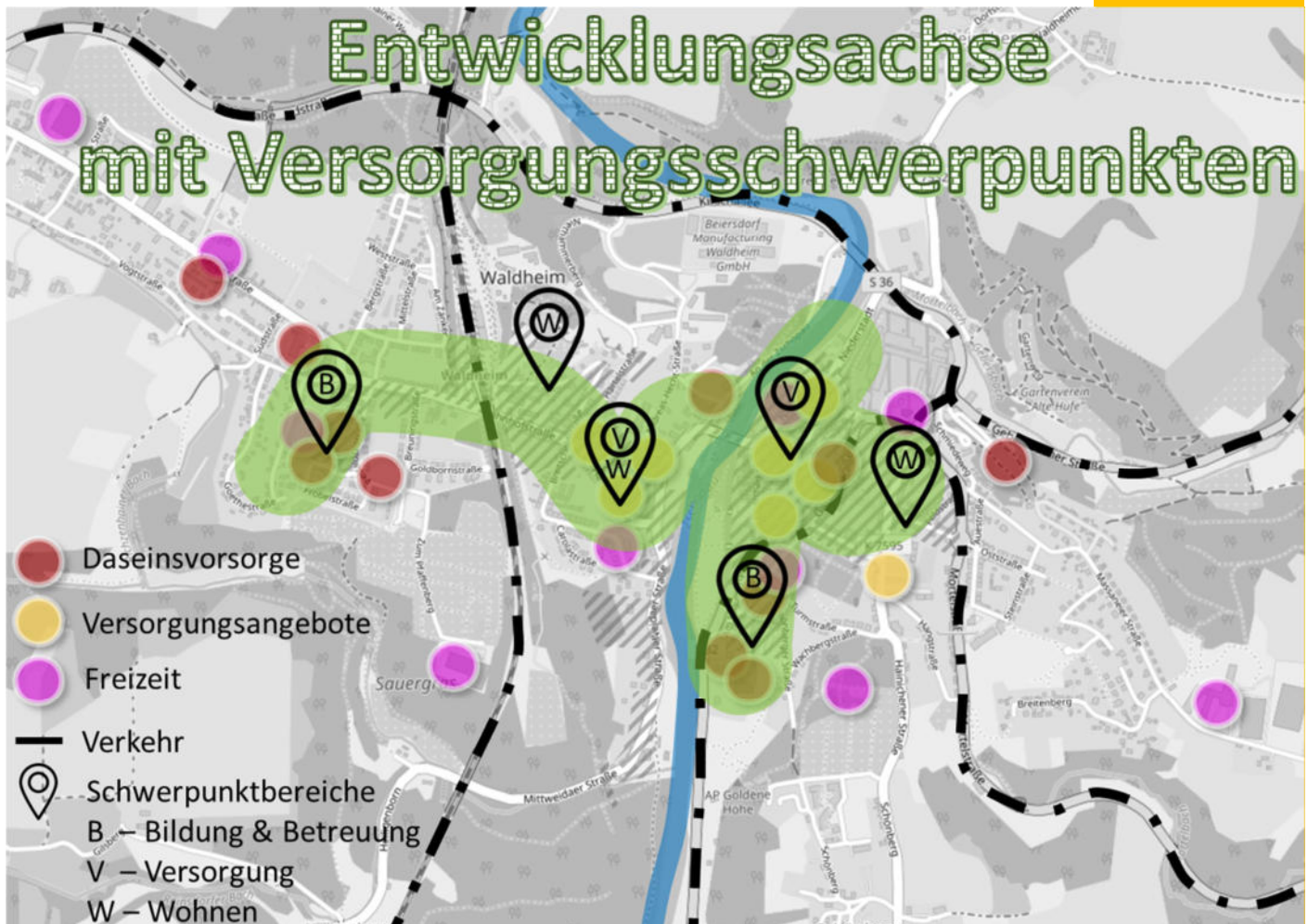


Abbildung 86: räumliche Schwerpunktgebiete in der Kernstadt

Der Bereich um Obermarkt und Niedermarkt beschreibt das historische Herzstück der Kernstadt Waldheim. Die weiträumige Achse um Obermarkt, Niedermarkt und Bahnhofstraße ist der funktionale Stabilitätsanker und das Versorgungszentrum, dies ist die zentrale Adresse für Einkauf, Kultur, Freizeit, Bildung und Verwaltung. Hier liegen die Entwicklungsschwerpunkte, die vorhandenen Einrichtungen und Angebote sollen gezielt unterstützt und das lokale Engagement in diesem Bereich gebündelt werden. Folgende Schwerpunktgebiete der zukünftigen Entwicklung können in der zentralen Kernstadt abgeleitet werden:

- **Stadtzentrum**
 - Stärkung der Zentrumsfunktion
 - Qualifizierung Versorgungslage und Angebote der Daseinsvorsorge
 - Qualifizierung des Wohnstandortes (historischer Gebäudebestand, Blockkanten und Wohnumfeld)
 - Diversifizierung des Wohnraum- und Gewerbeflächenangebotes
 - Hochwertige Gestaltung öffentlicher Räume

Weiträumige Achse um Obermarkt, Niedermarkt und Bahnhofstraße ist die funktionale Entwicklungsachse. Städtische Bemühungen konzentrieren sich in diesem Bereich.



- bedarfsorientierte Entsiegelung (v.a. im rückwärtigen Bereich), Brachenberäumung und verträgliche Nachnutzungen, ggf. Lückenbebauung und Umstrukturierung
- **Bereich Hohe Straße, Feldstraße, Talstraße**
 - Erhalt durch Qualifizierung des oftmals historischen Gebäudebestandes in Blockrandbebauung
 - Aufwertung des Wohnstandortes: Differenzierung des Wohnungsbestandes und Aufwertung Wohnumfeld
 - bedarfsorientierte Entsiegelung (v.a. im rückwärtigen Bereich), Brachenberäumung und verträgliche Nachnutzungen, ggf. Lückenbebauung und Umstrukturierung
- **Quartier Härtelstraße - Bahnhofstraße**
 - Umstrukturierung zum Zwecke der Umnutzung/Neubebauung
 - Neuordnung und -gestaltung öffentlicher und privater Flächen
 - Entkernung stark versiegelter Innenbereiche/Hinterhöfe
 - Qualifizierung erhaltenswerter Gründerzeitbebauung
 - Erhalt und Qualifizierung des Wohnstandortes und Wohnumfeldes
- **Obere Breitscheid-Straße, Luise-Romstedt-Straße, Güterbahnhofstraße**
 - Neuordnung und -gestaltung öffentlicher und privater Flächen
 - Brachenberäumung und Umstrukturierung zum Eigenheimstandort
 - Aufwertung Wohnstandort, Erweiterung Angebotsportfolio Wohnungs- und Baulandmarkt
 - Hochwertige Wohnumfeldgestaltung
- **Bildungs- und Betreuungsstandorte**
 - Sicherung der Standorte
 - Erhalt der pädagogischen Vielfalt
 - Modernisierung und Qualifizierung der Einrichtungen und Ausstattung

Außerhalb der zentralen Innenstadt schließen sich die Stadträume mit abgemilderter Versorgungsfunktion an. Sie übernehmen ebenfalls wichtige Aufgaben in der Gesamtstadt und ergänzen das Angebotsportfolio. Folglich sind auch hier Einkaufsmöglichkeiten (vorrangig für den täglichen Bedarf) sowie Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten und vereinzelte Freizeitangebote vorhanden.

5.3 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie

Aufgrund der Komplexität des Stadtentwicklungsprozesses besteht die Notwendigkeit, Schwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie festzulegen. Waldheim verfolgt einen integrierten Ansatz, in dessen Mittelpunkt die Bewahrung der funktionalen Zuordnung als Grundzentrum steht:

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie



Abbildung 87: integrierte Stadtentwicklungsstrategie

In einem gemeinsamen Dialog innerhalb der zentralen Arbeitsgruppe sowie in den Facharbeitskreisen wurden übergeordnete Strategiefelder erarbeitet, die als Handlungsleitlinien für die weitere Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile dienen sollen. Das InSEK greift insgesamt sieben bzw. acht Strategiefelder auf, denen jeweils konkrete Leitlinien zugeordnet wurden. Somit ergibt sich in der Zusammensetzung ein themenübergreifendes und inhaltlich stimmiges Zielkonzept für die zukünftige Stadtentwicklung, welches bei der weiteren kommunalen Planung und Entwicklung stets Berücksichtigung finden soll. Die Zielformulierung umfasst sowohl räumliche als auch inhaltliche Aspekte. Sie ist in der Reihenfolge ihrer Auflistung nicht gewichtet.

5.3.1 Stärkung der grundzentralen Funktionen

Waldheim ist regionalplanerisch ausgewiesener Teil des grundzentralen Verbundes mit den Städten Leisnig und Hartha, versteht sich aber unabhängig von der Verbundsregelung als Grundzentrum mit entsprechender funktionaler Ausstattung. Der eingeschlagene Weg der Städtepartnerschaft ist dennoch vor dem Hintergrund der gemeinsamen Wahrnehmung dieser Funktionszuordnung fortzuführen und zu vertiefen. Die Stärkung der grundzentralen Funktion ist herausragendes Ziel der weiteren Entwicklung der Stadt. Mit den sinkenden Bevölkerungszahlen in der

Sicherung und Ausbau funktionale Ausstattung als Grundzentrum in Kooperation mit Städtepartner aber auch solitär.



Region muss die Stadt Waldheim ihre zentrale Bedeutung sichern und ausbauen. Vor allem im Bereich der Bildung und der Kultur/Freizeit sind die Grundlagen hierfür sehr gut. Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen muss das positive Image als attraktive Wohnstadt mit lebendigem Zentrum weiterentwickelt und ausgestaltet werden.

5.3.2 Stabile Kleinstadt mit attraktiven Wohnen in allen Ortslagen

Der historische und in vielen Teilen denkmalgeschützte Gebäudebestand im Innenstadtbereich ist ein wichtiges Identifikationsmerkmal im Stadtgebiet. Durch langjährige Bemühungen im Rahmen der Städtebauförderung konnten funktionale und gestalterische Missstände im öffentlichen Raum behoben, historische Strukturen erhalten und marode Bausubstanz beseitigt bzw. umfangreich saniert werden. Dieser langwährende Prozess zeigt vielerorts im Stadtgebiet Erfolge, gleichzeitig bestehen weiterhin Missstände, die auch zukünftig eine Intervention erforderlich und die Fortführung der Förderbemühungen unumgänglich machen.

Der Fokus der Intervention sollte auf dem Erhalt der Eigenart des vielerorts gründerzeitlichen Stadtbildes durch Sicherung der historischen Strukturen, durch Erhalt der Blockkanten und durch geeignete Anpassungsstrategien an die veränderten Nachfragebedingungen liegen. Die Ortsteile Waldheims sind ebenfalls wichtiger Bestandteil des kommunalen Gemeinwesens und durch die dort vorhandenen Wohnformen eine Ergänzung zu den kernstädtischen Bereichen. Attraktive Ortsteile sind ein wesentliches Element für die Zukunftsfähigkeit der Gesamtstadt Waldheims.

Die Gebäudebrachen, die aufgrund ihrer stark nutzungsspezifischen Architektur und/oder ihres Bauzustandes keine nachhaltige Nutzung mehr erwarten lassen, sind zu beseitigen. Stadthistorisch bedeutsame oder für das Stadtbild herausragende Objekte sind allerdings zwingend zu erhalten, sofern grundsätzliche Nutzungs- und Sanierungspotentiale bestehen. Insbesondere die zentralen Brachflächen stellen ein erhebliches Stadtentwicklungspotenzial in Waldheim dar. Durch Revitalisierung un- bzw. untergenutzter Flächen durch Rückbau/Entsiegelung, Umnutzung oder Wiederbebauung werden städtebauliche Missstände beseitigt und Raum für neue Entwicklungen geschaffen. Für die vorhandenen Brachflächen sind basierend auf ihrer Lage und Struktur Nutzungsideen zu entwickeln, denkbar sind bspw. kleinere innenstadtnahe Standorte für Einfamilienhausbebauung, eine Reaktivierung der gewerblichen Nutzung oder auch die Renaturierung.

Der nachhaltigen Abwägung zwischen Rückbau, Sanierung und Neubau kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird auch auf die Waldheimer Stadtentwicklung projiziert, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme in naturnahen Räumen zu verhindern. Einer weiteren Zersiedelung wird durch die nachfragegerechte Ausweisung von Bauland in integrierten Lagen begegnet.

Mit dem Rückgang der Einwohnerzahl im Rahmen der demographischen Entwicklung und den Individualisierungstendenzen in der modernen Gesellschaft wandelt sich auch die Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt. Zusätzlich kommt es zu einem Missmatch zwischen freiwerdenden Wohnungen durch altersbedingte Haushaltsaufgaben und der Nachfrage durch junge Haushaltsneugründer. Die Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote wird insbesondere bei den verschiedenen Möglichkeiten für altengerechte Wohn- und Betreuungsangebote relevant sein. Hier wird in den nächsten Jahren mit einer zunehmenden Nachfrage zu rechnen sein. Auf der anderen Seite sprechen eine höhere Fluktuation der Mieterschaft sowie die sich entsprechend der Lebensphasen verändernden Wohnansprüche auch für Prüfung von Möglichkeiten zur Erhöhung der Flexibilität in den einzelnen Wohnobjekten. Unabhängig davon bleibt es das grundlegende Ziel, auch durch die Etablierung alternativer Wohnformen, die Bestandsobjekte in der Altstadt zu beleben. Dabei ist zu vermeiden, dass es durch Investoren zum Ankauf von Spekulationen

Historischer Gebäudebestand als Identifikationsmerkmal. Stadtbild vielerorts durch langjährige Intervention im Rahmen Städtebauförderung aufgewertet, aber weiterhin bestehende Missstände

Urbane und ländliche Wohngebiete sichern im Zusammenspiel die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes

Brachflächen als aktueller Missstand mit hohem Entwicklungs- und Gestaltungspotential. Historisch wertvolle Strukturen zwingend erhalten und Nutzungsoptionen abwägen

Nachhaltige Abwägung zwischen Rückbau, Sanierung und Neubau. Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der historischen Bausubstanz durch Anpassung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes und Verbesserung der Wohnumfeldqualität. Vermeidung Zersiedelung und Minimierung Flächeninanspruchnahme

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

onsobjekten, vor allem im Umfeld des Marktes, kommt. Auch der Umgang mit herrenlosen Objekten und Grundstücken führt immer wieder zu Problemen, für die aktuell keine Handlungsperspektiven bestehen. Diesbezüglich ist v.a. der Freistaat gefordert, Lösungen zu präsentieren.

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

Um die dynamische Wohnungsmarktentwicklung aus städtischer Sicht aktiv mitzugestalten, bedarf es einer Mitwirkung aller. Nur so wird es möglich sein, trotz notwendiger Schrumpfungsprozesse die Stadtentwicklung lebenswert zu gestalten. Vor allem die intensive Zusammenarbeit mit den Akteuren des Wohnungsmarktes ist essenziell für einen erfolgreichen Stadtumbau. Information und Abstimmung, aber auch beratende Unterstützung sind die Kernelemente für eine langfristig erfolgreiche und offene Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern.

5.3.3 Starke Wirtschaft & zukunftsorientierte Wirtschaftsförderung

Die weitere Entwicklung Waldheims ist auch in Zukunft eng mit der wirtschaftlichen Situation innerhalb der Stadtgrenzen verknüpft. Eine starke lokale Wirtschaft und die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen sind wichtige Faktoren für die Attraktivität der Stadt als Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsstandort. Mit den bestehenden Strukturen und Gewerbestandorten verfügt die Stadt über gute Voraussetzungen und hat durchaus das Potential, die Ansiedlung weiterer Gewerbeunternehmen zu erzielen. Zusätzliche Gewerbeflächen könnten bei Bedarf durch die Aktivierung brachgefallener Objekte und die effizientere Nutzung vorhandener Gewerbegrundstücke entwickelt werden. Für mögliche großflächige Ansiedlungen müssen regionale Alternativen gemeinsam mit den Partnern des Städtebundes geprüft und entwickelt werden.

Die wohnortnahe Grundversorgung wird über die zentralen Versorgungsbereiche und vereinzelt Nahversorgungsstrukturen gesichert. Die kleinteilige Einzelhandelsstruktur belebt die zentralen Bereiche der Stadt Waldheim. Der Erhalt sowie die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt ist daher elementare Grundvoraussetzung für eine stabile Entwicklung. Stadtqualität zeichnet sich durch einen guten Mix der verschiedensten Funktionen aus: Handel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur und Bildung, soziale Einrichtungen und Tourismus. Sie ist mit geeigneten Maßnahmen weiter zu erhalten und zu stärken. Eine zentrale Notwendigkeit um dies zu erreichen ist eine verbesserte Vernetzung zwischen den Ortslagen, der Stadt und den Gewerbestandorten sowie die Vernetzung der lokalen Akteure untereinander, um gemeinsam die Aktivierung und Belebung der Innenstadt voranzubringen. Hierfür will die Stadt geeignete Instrumente und Plattformen zur Unterstützung anbieten. Die Belebung des Marktes ist in diesem Zusammenhang ebenfalls ein zentrales Element. Der öffentliche Raum soll in Gänze aufgewertet werden, dies gelingt besonders durch die Einordnung von attraktiven Verweilbereichen. Dadurch und durch ein diversifiziertes Angebotsportfolio in hochwertigen städtebaulichen Strukturen lässt sich der Erlebniswert des Waldheimer Zentrums wesentlich erhöhen.

Durch eine enge Kooperationen der lokalen Wirtschaft mit den Bildungseinrichtungen sollen verstärkt Möglichkeiten genutzt werden, frühzeitig Fachkräftenachwuchs zu fördern und vor Ort zu binden. So könnte die aktuell stark ausgeprägte Bildungsabwanderung abgemildert bzw. langfristig stabilisiert werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachhaltigkeitsdebatte setzt Waldheim auf den weiteren Ausbau der ökologischen Landwirtschaft und die Unterstützung von Biobauern. Um auch innerhalb

Aktivierende Eigentümerberatung, Kooperation mit Wohnungswirtschaft

Starke lokale Wirtschaft und die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen wichtige Standortfaktoren. Gute Rahmenbedingungen zur Ansiedlung schaffen.

Erhalt sowie Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Wohnortnahe Grundversorgung. Erhöhung Erlebniswert durch multifunktionales Zentrum und hochwertige städtebauliche Strukturen, Belebung des Marktes. Vernetzung und Anbindung aller Ortslagen. Unterstützung Akteursnetzwerke

Kooperation Wirtschaft mit Bildungseinrichtungen zur Abmilderung Bildungsabwanderung.

Unterstützung ökologische Landwirtschaft



der Bevölkerung ein Verständnis für (nachhaltige) Landwirtschaft zu schaffen, gilt es die Interaktion zwischen Agrarwirtschaft und Gesellschaft weiter zu stärken und gegenseitige Empathie aufzubauen. Weiterhin könnten verstärkt lokale Absatzmärkte geschaffen werden.

Waldheim hat sich dem Tourismusverein Sächsisches Burgenland e. V. angeschlossen, um zusätzliche touristische Potentiale zu erschließen und damit auch die lokale Wertschöpfung aus der Tourismusbranche zu verbessern. Folglich ist die Stadt gut in das touristische Netzwerk der Region eingebunden. Mit der Organisation im Tourismusverein erhofft man sich zusätzliche Multiplikatoren- und Synergie-Effekte in der überregionalen, touristischen Vermarktung. Der Verband fördert und koordiniert den Aufbau eines sozialverträglichen und umweltgerechten Tourismus.

5.3.4 Die Perle des Zschopautals bekennt sich zur Nachhaltigkeit

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung erlangen mit den jüngsten weltweiten Protestbewegungen verstärkt gesellschaftliche und politische Relevanz. Umweltbezogene Themen stehen daher auch vermehrt im Fokus der Stadtentwicklung. Für Politik, Verwaltung und Bürger besitzen Natur-, Umwelt- und Klimaschutz einen hohen Stellenwert.

Waldheim ist sich seiner Verantwortung in diesem Bereich bewusst. Damit die Natur und das Stadtgrün auch für kommende Generationen erhalten bleiben, spielt die Umweltbildung eine wichtige Rolle für eine intakte Stadtökologie. Der Wohlfühlaspekt in einer Stadt wird maßgeblich durch die grüne und blaue Infrastruktur sowie das lokale Mikroklima bestimmt. Dementsprechend sind die vorhandenen Grünflächen sowie der Zugang zur Zschopau und den umliegenden Wäldern zu schützen und zu erhalten. Die attraktive Einbindung und Anbindung des umliegenden Landschaftsraums kann den Naherholungswert des Wohnstandortest wesentlich erhöhen. Gleichzeitig muss das öffentliche Stadtgrün an die veränderten klimatischen Bedingungen angepasst werden. Dabei sind auch innerhalb der verdichteten Siedlungsbereiche durch Flächenentsiegelung attraktive Grünbereiche mit Aufenthaltsqualität vorzuhalten, die gleichzeitig eine Aufwertung des Wohnumfeldes darstellen können. Der Vegetationsanteil in der Stadt soll gesichert, ausgebaut und dessen Funktionalität erhöht werden.

Das Umfeld Waldheims wird durch naturnahen Wälder geprägt. Diese grüne Lunge hat eine besondere Bedeutung für die Stadt und ist entsprechend zu schützen und zu erhalten. Letztlich verdankt die Stadt dieser prägenden Landschaftsform den Stadtnamen. Die vorhandenen Wanderwege sind zu erhalten und pflegen und attraktiv mit der Kernstadt und den Ortslagen zu verbinden. So kann die umliegende Landschaft als Naherholungsziel dienen.

Im Zuge der Anpassungen an ein verändertes Klima kommt einer wirksamen Hochwasservorsorge eine immense Bedeutung zu. Der Erhalt der naturnahen Auen und Grabensysteme bilden die Grundlage für einen nachhaltigen Umgang mit Hochwassersituationen. Darüber hinaus engagiert sich Waldheim für überörtliche Frühwarnsysteme, um perspektivisch auf die immer häufiger wiederkehrenden Hochwasserereignisse gemeinsam mit den Umlandgemeinden reagieren zu können.

Die Wirtschaftlichkeit des Betriebs öffentlicher Einrichtungen kann durch energetische Sanierungen und optimierte Energieversorgungen sichergestellt werden. Bei der Sanierung von öffentlichen und auch privaten Objekten soll ein besonderes Augenmerk auf die energetische Qualifizierung gelegt werden. Eine aktivierende Eigentümerberatung kann dabei unterstützen. Bei der Entwicklung und Erschließung von Neubaugebieten ist die Etablierung moderner Energieversorgungslösungen zu prüfen. Weiterhin sollen v. a. nachhaltige Mobilitätsformen unterstützt werden.

Durch Engagement in Tourismusverein Sächsisches Burgenland e. V. touristische Wertschöpfung verbessern

Erhalt und Qualifizierung grüne und blaue Infrastruktur, um Wohlfühlklima und Naherholungswert zu bewahren. Wälder, Grünflächen, Wasserläufe erhalten und zukunftsfähig gestalten. Anbindung und Zugang zum Landschaftsraum sichern

Hochwasserprävention durch naturnahe Gräben und Auen sowie Implementierung überörtliches Frühwarnsystem

Unterstützung energetische Gebäudesanierungen und moderne Energieversorgungslösungen sowie nachhaltige Mobilitätsangebote

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

5.3.5 Familienfreundliche Stadt mit attraktiven Bildungs- und Betreuungsangeboten

Waldheim versteht sich als familienfreundlicher Wohn, Lebens- und Arbeitsstandort. Gerade für die jüngere Stadtbevölkerung sind attraktive Angebote vorzuhalten und neue zu entwickeln. Grundvoraussetzung dafür ist ein ansprechender Gebäudezustand sowie eine zeitgemäße technische Ausstattung der lokalen Bildungs- und Betreuungsangebote. Die notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Objekten sind zielgerichtet durchzuführen, so dass ein nachhaltiger Betrieb und Funktionalität gewährleistet werden. Im Zuge dessen sollen auch die technischen Anforderungen der Digitalisierung bedacht und bedient werden. Darüber hinaus spielen die angebotenen pädagogischen Konzepte eine wichtige Rolle. Auch zukünftig sollen Familien aus verschiedenen zielgruppenorientierten Angeboten wählen können. Die Diversifizierung der Betreuungs- und Bildungsangebote stärkt deren Attraktivität. Damit bietet Waldheim eine ausgeprägte Angebotsvielfalt von frühkindlicher Betreuung bis hin zu schulischer Bildung in der Grund- und Oberschule sowie dem ergänzenden Förderschulangebot. Auch die Ganztagsangebote sollen weiter ausgebaut und qualifiziert werden.

Auch vor dem Hintergrund der (Fach-)Arbeitskräftegewinnung haben Familien mit Kindern eine besondere Bedeutung für die Perspektive der Stadt. Die avisierte Kooperation von Bildungseinrichtungen mit der lokalen und regionalen Wirtschaft soll dabei die Möglichkeiten der beruflichen Frühorientierung für die Schüler verbessern.

Infolge des natürlichen demographischen Wandels kann sich die Perspektive Waldheims jedoch nicht gänzlich auf Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche stützen. Der Anteil der Älteren Einwohner an der Gesamtbevölkerung wird weiter zunehmen. So sind auch für ältere Stadtbewohner Begegnungs- und Beschäftigungsangebote vorzuhalten und altengerechte Dienstleistungen anzubieten.

Auch die Sicherung der medizinischen Versorgung zählt zu den zukünftigen Herausforderungen, da es einerseits nicht für alle freiwerdenden Haus- und Facharztstellen entsprechenden Nachwuchs gibt und andererseits der Anteil Älterer mit höherem medizinischen Bedarf steigt. Auch wenn aktuell noch keine Unterversorgung droht, so sollte Waldheim frühzeitig aktiv werden, um bei möglich Praxisaufgaben entgegenwirken zu können.

Familienfreundlichkeit spiegelt sich nicht nur in den Angeboten für verschiedenen Generationen wieder. Als wesentlicher Faktor gilt auch das objektive und subjektive Sicherheitsgefühl der Bevölkerung. Dies soll durch gezielte Maßnahmen und Kommunikation verbessert werden.

5.3.6 Waldheim mit kultureller und sportlicher Vielfalt

Waldheim besitzt eine vielfältige Sport- und Kulturlandschaft, die langfristig unter tragfähigen Strukturen erhalten werden soll. Sowohl in der Kernstadt als auch den Ortslagen gibt es eine engagierte Vereinskultur, breite Sportlandschaft, vielfältige Freizeitangebote und kleinere Kulturhighlights. Darüber hinaus gibt es verschiedene Veranstaltungen und Events, die einerseits den Zusammenhalt in der Stadt- und Dorfgesellschaft fördern aber auch Gäste in die Stadt locken. Die Stadt befürwortet und unterstützt diese kulturelle und sportliche Vielfalt und das Engagement der Bürger und Vereine. Die Vereine sind elementarer Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt. Sie haben große Bedeutung bei der Förderung von Identität und Lebenszufriedenheit und unterstützen die Bildung von sozialen Netzwerken.

Attraktive Betreuungs-, Bildungs- sowie Ganztagsangebote vorhalten. Instandhaltung und Sanierung der Objekte sowie Modernisierung der Ausstattung. Pädagogische Vielfalt sichern

Beruflichen Frühorientierung durch Kooperation verbessern

Begegnungs- und Beschäftigungsangebote für Ältere ausbauen

Frühzeitig die Nachfolge der medizinischen Angebote sichern

Sicherheit und Ordnung nachhaltig sichern bzw. verbessern

Vielfältige Kulturlandschaft langfristig unter tragfähigen Strukturen erhalten. Durch Veranstaltungen und Events Gäste in die Stadt locken

Generationenübergreifende Angebote vorhanden. Nachhaltige Qualifizierung und Modernisierung der Angebote unter Einbeziehung der Region

Die kulturellen und sportlichen Freizeitaktivitäten in der Stadt stellen neben der bedarfsgerechten Infra- und Versorgungsstruktur einen wesentlichen Aspekt für eine lebenswerte Stadt dar. Waldheim profiliert sich hier mit einer Vielfalt für alle Generationen. Dafür sind die Freizeiteinrichtungen fortlaufend instand zu halten und durch spezielle Angebote zu ergänzen. Zusätzlich ist eine nachhaltige Gestaltung der Einrichtungen (Multifunktionalität, zukunftsfähige Gestaltung bzgl. Barrierefreiheit sowie energetischer Standards) unverzichtbar. Informationen zu Angeboten und Aktivitäten sollten digitalisiert und online zugänglich gemacht werden, um einerseits noch mehr Zielgruppen zu erreichen aber auch, um als moderne Stadtgesellschaft aufzutreten und wahrgenommen zu werden. Langfristig sind Kultur- und Freizeitangebote nur mit, zumindest teilweiser, überörtlicher Ausrichtung zu erhalten, hierfür kann das Netzwerk des Tourismusverbandes genutzt und ausgebaut werden.

5.3.7 Vernetzt auf allen Ebenen: lokal, regional, digital

Vernetzung von Wohn-, Arbeits- und Versorgungsorten. Verbesserung Angebote des Umweltverbundes in integrierten Lagen sowie in Ortsteilen

Die Versorgungs- und Freizeitangebote einer Stadt können noch so ausgeprägt sein, ohne eine ansprechende Vernetzung und Erreichbarkeit sind sie nur für einen Teil der Stadtbevölkerung nutzbar. Waldheim hat es sich zum Ziel gesetzt, die verkehrliche Vernetzung von Wohn-, Arbeits- und Versorgungsorten signifikant zu verbessern und so die Bedingungen für ein Zusammenwachsen der Stadtgesellschaft weiter zu schärfen. Besonders in den Ortsteilen sind zusätzliche Angebote zu schaffen, einerseits für eine wohnortnahe Versorgung, andererseits für eine Erreichbarkeit der zentral vorgehaltenen Angebote. Das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und attraktive Radwegeverbindungen sind für die Teilhabe am öffentlichen Leben elementar. Deshalb sind das Radwegenetz und das Angebot des öffentlichen Verkehrs v.a. in den ländlichen Räumen auszubauen. Hier ist außerdem die Implementierung neuer Modelle zu prüfen.

Barrierefreie Gestaltung. Ausbau Rad- und Fußwegeverbindungen sowie ÖPNV für Bewohner & Touristen. Einordnung zusätzlicher Verweil- und Begegnungsräume

Gleichzeitig gilt es der weiteren Alterung der Bevölkerung Rechnung zu tragen und auf die barrierefreie Gestaltung des Verkehrsraums und des ÖPNV-Angebote hinzuwirken. Zur Steigerung der individuellen Mobilität ist die Vervollkommnung des Rad- und auch Fußwegenetzes sowohl für alltägliche Wege als auch für Touristen eine unabdingbare Voraussetzung für eine positive Entwicklung und Wahrnehmung der Kernstadt und ihrer Ortsteile. Außerdem sollen dort wo möglich die alten Strukturen der Verkehrsräume aufgebrochen werden, eine gleichberechtigte Teilhabe aller Verkehrsteilnehmer sichergestellt und zusätzliche Verweilräume in das Straßenumfeld eingeordnet werden.

Koordination mit Trägern und Verbänden zum Infrastrukturausbau. Vordringlich Breitbandausbau

Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung bündelt die Stadt die Bestrebungen der verschiedenen Zweckverbände und Träger. Dabei sind langfristig die Erfordernisse unter Berücksichtigung des demographischen und strukturellen Wandels sowie energetischer Rahmenbedingungen zu beachten. Als vordringlichster Bedarf wird eine moderne Breitbandanbindung aller Stadt- und Ortslagen forciert. Waldheim wird den fortlaufenden Glasfaserausbau weiter vorantreiben, um allen Akteuren der Stadtgesellschaft sowie den vorhandenen öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen einen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden, Breitbandzugang zu ermöglichen. Die digitale Vernetzung der Stadt wird Waldheim in den nächsten Jahren aktiv begleiten.

5.3.8 Optimierung Finanzspielräume durch zielgerichtete Haushaltspolitik

Zielgerichtete Fördermittelakquise und nachhaltiger, effizienter Eigenmitteleinsatz

Investitionen, sei es in die baulichen Strukturen oder zur Schaffung/zum Erhalt von sozialen Angeboten, sind oftmals an Fördermittel und den damit verbundenen städtischen Eigenanteilen gebunden. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Eigenmittel effizient und mit möglichst hohem Fördermittelanteil zielgerichtet einzusetzen, um auch langfristig handlungsfähig zu bleiben. Als wesentliche Entscheidungsfaktoren sollten immer zwei maßgebende Fragen einem Mitteleinsatz vorangestellt werden:

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

- Wird durch die Investition ein Missstand nachhaltig beseitigt und kann die Situation langfristig verbessert werden?
- Werden durch die Investition(en) laufende Kosten reduziert - lassen sich durch den Mitteleinsatz zukünftige Ausgaben verringern?

Die aktuelle (Städtebau-)Förderkulisse gilt es in diesem Zuge zu verstetigen, die Förderlandschaft in den Folgejahren stets zu beobachten und sich neue, auftuende Fördermöglichkeiten zu akquirieren. Weitere finanzielle Spielräume lassen sich durch den Ausbau von Kooperationen, interkommunale Zusammenarbeit und andere Modelle wie bspw. Contracting gewinnen. Die interkommunale Zusammenarbeit zielt darauf ab, Aufgaben mit umliegenden Kommunen gemeinsam zu bewerkstelligen und so einen effizienteren Mitteleinsatz zu gewährleisten. Mittels Contracting könnten verschiedene Aufgaben (z.B. Instandhaltung Stadtbeleuchtung) an privatwirtschaftliche Akteure vergeben und so finanzielle Risiken minimiert werden.

Weiterhin ist Waldheim bestrebt, auch die privaten Akteure in der Stadt zu verantwortungsbewusstem Handeln und mehr Mitwirkungsbereitschaft zu gewinnen. Die Identifikation der Bevölkerung und lokalen Akteure mit ihrer Stadt und die Wahrnehmung dieser als (Wahl-)Heimat sind getragen durch eine Verbundenheit, die Aktivität und Engagement nach sich ziehen kann. Mitgestaltungsmöglichkeiten und die Teilhabe an einer zunehmend vernetzten Gesellschaft sind wesentliche Bausteine für eine positive und gemeinsam getragene Entwicklung. Die Schaffung aktivierender Rahmenbedingungen, Initialisierung von Impulsprojekten, Bereitstellung finanzieller Anreize und die Implementierung verschiedener Beratungs- und Kooperationsangebote können hierbei unterstützen.

5.4 Maßnahmenpakete, Zielmatrix

Auf der Grundlage der Analyse sowie unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanungen (formell/informell) wurden einige Maßnahmenideen entwickelt und geplante Vorhaben der Fachämter in den Strategiepyramiden der Fachkonzepte zusammengetragen. Im Ergebnis der logischen Verschneidung von räumlichen und thematischen Handlungsfeldern ergeben sich für die Stadt Waldheim die beschriebenen Schlüssel- bzw. Initialmaßnahmen. Sie stellen einen ersten Schritt auf dem Weg zur Zielerreichung der Fachkonzepte dar und sollen perspektivisch durch weitere passende Maßnahmen ergänzt werden.

Die genannten Schlüsselmaßnahmen werden nachstehend den formulierten Zielen unter Absatz 5.3 zugeordnet. Ein Großteil der Vorhaben bedingt sich allerdings gegenseitig, so dass viele Projekte zur Erreichung mehrerer Ziele gleichzeitig beitragen. Die einzelnen Zielkomplexe werden also durch zahlreiche Maßnahmen repräsentiert, eine Bedienung aller Entwicklungsziele ist somit bereits heute sichergestellt. Dennoch hat das vorgestellte Maßnahmenbündel keinesfalls den Anspruch auf Vollständigkeit. Die genannten Schlüsselmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass weitere Maßnahmen unterschiedlicher Projektträger initiiert werden. Sie können als Pilot- und Leuchtturmprojekte bzw. Begleitprojekte zur Bereitstellung günstiger Rahmenbedingungen mit Impulswirkung definiert werden.

Eine Priorisierung der Maßnahmen ist aufgrund der grundsätzlichen Einordnung als Schlüsselmaßnahme schwierig, nichtsdestotrotz soll zumindest eine zweigliedrige Priorisierung angewandt werden, da unter der Gesamtschau der Projekte durchaus Großvorhaben mit überörtlicher Strahlkraft sind, die die Gebietsentwicklung aus heutiger Sicht besonders vorantreiben werden. Die zeitliche Einordnung hängt ganz konkret von der Verfügbarkeit von Fördermitteln und somit von der Förderstrategie ab (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Einsparoptionen eruieren und zielorientierte, moderne Finanzierungsmodelle aufstellen

Mitwirkungsbereitschaft und verantwortungsvolles Handeln der lokalen Akteure erreichen. Günstige Rahmenbedingungen und Angebote hierfür bereitstellen

Viele Projekte tragen zur Erreichung mehrerer Ziele gleichzeitig bei. Hier nur Auswahl von Schlüsselmaßnahmen

Zweigliedrige Priorisierung. Maßnahmen der Priorität 1 sind Großvorhaben, die die Stadtentwicklung mutmaßlich besonders dynamisch beeinflussen



Tabelle 20: Schlüsselmaßnahmen und Zuordnung zur Zielmatrix

Schlüsselmaßnahme	Priorität	Grundzentrum	Sport & Kultur	Netze	Finanzpolitik	Familie, Daseinsvorsorge	Nachhaltigkeit	Wirtschaft	Wohnstandort
Bauleitplanung, Neuordnung und Vermarktung ehemaliges Sitzmöbelwerk Güterbahnhofstr.	1	X		X	X		X		X
Neuordnung Quartier Härtel-/Bahnhofstraße	1	X		X			X	X	X
Weiterentwicklung Bereich Hohe Straße/Hainicher Straße	1	X		X			X		X
Schaffung einer Verweilzone Härtelstraße Ecke Mittweidaer Straße, Platzgestaltung	2	X		X			X		X
Fördermittelbereitstellung für Rückbau	1	X			X		X		X
Eigentümerberatung (energieeffiziente, barrierefreie, denkmalgerechte Sanierung), Sensibilisierung Akteure	1	X		X	X		X		X
Implementierung städtische „Vermittlungsbörse“ für Interessenten/Investoren	1	X		X	X		X	X	X
Entkernung Hinterhöfe und neue Nutzungseinordnung (Parken, Verweilen etc.), z.B. Bahnhofstr., Hohe Str. etc.	2	X		X			X		X
Fördermittelbereitstellung für Sanierung und zielgruppenorientierte Umgestaltung Wohnungs-/Gebäudehüllen, inkl. Sanierung Denkmale, z.B. Sanierung Villa Meineck (Härtelstr. 25), alte Post, Mittweidaer Str. 4, ehem. Lindenhof, Gebäudebestand WBV	1	X			X		X		X
Umsetzung Brachflächenkonzept	1	X		X	X		X		X
Renaturierung und Entsiegelung von Brachflächen (gemäß Brachflächenkataster)	1	X		X			X		X
Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz, z.B. altes Kino, ehemaliger Kindergarten Hainicher Straße	1	X		X			X		X
Gestaltung Rückbauflächen	1	X	X	X			X		X
Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren	1	X	X	X	X	X	X	X	X
Portal für Ferienarbeit	2			X	X	X		X	
Schülerfreizeitticket	2	X	X	X	X	X	X		X
Arbeitsstammtisch (Zusammenarbeit Arbeitsagentur)	2	X		X	X	X		X	
Beteiligung/Fortführung Fachkräfteallianz Mittelsachsen	2	X		X	X	X		X	

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

Schlüsselmaßnahme	Priorität	Grundzentrum	Sport & Kultur	Netze	Finanzpolitik	Familie, Daseinsvorsorge	Nachhaltigkeit	Wirtschaft	Wohnstandort
Berufsausbildungsmesse Städtebund Sachsen	2	X	X	X		X		X	
Kooperation HS Mittweida für Sprachangebote vor Ort/ entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stellen	2	X	X	X		X		X	
Investorensuche/-ansprache bzw. Vermarktung via Internet, Schilder, Messen, Landkreis, Freistaat	1	X		X	X			X	
Ausbau Straße Greifendorf-Massanei-Waldheim	2	X		X				X	X
Vermarktung schwerpunktmäßig lokaler Produkte im CAP-Markt in Hechtgalerie	2	X		X	X		X	X	X
Aufbau Leerstandskataster und -monitoring, um bei drohender Geschäftsaufgabe frühzeitig zu intervenieren	1	X		X	X		X	X	X
Mobile Versorgungsangebote in den Ortsteilen via DRK und CAP-Markt	2	X		X	X	X	X	X	X
Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei Bedarf	2	X		X	X		X	X	
AK Gewerbeverein verstetigen	1	X		X	X			X	
Ausbau Ladeinfrastruktur E-Mobilität	1	X	X	X	X		X	X	X
Einordnung Ladeinfrastruktur für Pedelec am Markt bzw. Zschopautalradweg	1	X	X	X	X		X	X	X
Einrichtung E-Ladestation am Goldenen Löwen & zentrumsnahen Großparkplätzen	1	X	X	X	X		X	X	X
Übertragung Angebote in digitale Welt (Apps, Karten, Onlinedienste etc.)	2	X	X	X	X		X	X	
Ausbau Wegeverbindung Breitscheidstr. – Luise-Romstedt-Str	2	X		X			X		X
Sanierung/Erhalt Lindenhof-Viadukt	2	X	X	X					X
Gehwegsanierung Friedhofsgasse	2	X		X			X		X
Aufgang Carolahöhe (füßläufige Wegeverbindung)	2	X		X			X		X
Netzanbindung an Straßenbahnnetz nach Chemnitz	1	X	X	X	X	X	X	X	X
Behindertengerechter Ausbau Bahnhof	1	X	X	X		X	X	X	X



Schlüsselmaßnahme	Priorität	Grundzentrum	Sport & Kultur	Netze	Finanzpolitik	Familie, Daseinsvorsorge	Nachhaltigkeit	Wirtschaft	Wohnstandort
Erarbeitung eines Parkkonzeptes, sowohl gesamtstädtisch als auch auf Block-/ Quartiersebene (Öffnung der ungenutzten Hinterhöfe)	1	X		X					X
Gespräche mit Privatanbietern zur Etablierung von Car- und Bike-Sharing bzw. Verleihangebote führen	1	X	X	X	X		X	X	
Implementierung alternativer Mobilitätsangebote (Rufbus, E-Busflotte, E-Ladestationen)	1	X		X			X		
Gemeinsamer Ausbau Schönberger Straße Stadt mit Verbänden	2	X		X	X		X		
Implementierung LED-Beleuchtung bei Neubau	1	X		X	X		X		
Einsatz LED-Beleuchtung in Straßenbeleuchtung und Innenbeleuchtung der kommunalen Objekte/Gemeinbedarfseinrichtungen	1	X	X	X	X	X	X		
Bessere Anbindung Wertstoffhof (Warteschleife)	2	X		X		X		X	
Breitbandausbau via Telekom und Landkreis	1	X	X	X	X	X	X	X	X
Breitbandausbau bis ins Klassenzimmer	1	X		X	X	X			
Bau Mehrgenerationenpark Breitscheidstraße mit historischem Baumbestand	1	X	X	X			X		X
Vitalisierung Naherholungsgebiet Talsperre Kriebstein (außerhalb) → Konzept für touristische Vermarktung	1	X		X			X	X	
Renaturierung Mortelbach	1	X		X		X	X		
Kooperation mit Flussmeistereien für Pflege Grabensystem ausbauen	1	X		X		X	X		
Erarbeitung Klimaschutzkonzept bei Bedarf	2	X	X	X	X	X	X	X	X
Vermittlung von Informationen und Fördermöglichkeiten der SAB	1	X			X				
Sponsoren finden für Einrichtungen, z.B. Trimm-Dich-Pfad	1	X	X	X	X				
Kooperation Schulen mit Sportvereinen	1	X	X	X		X			
Duschautomaten in Sporteinrichtungen umrüsten auf bezahlfreies Duschen, insbesondere für Kinder & Jugendliche	2	X	X			X			

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

Schlüsselmaßnahme	Priorität	Grundzentrum	Sport & Kultur	Netze	Finanzpolitik	Familie, Daseinsvorsorge	Nachhaltigkeit	Wirtschaft	Wohnstandort
Gestaltung/Sanierung Turnhalle, Sanitärgebäude sowie Außenanlagen Stadion Massanai (Jugend- und Freizeitzentrum)	2	X	X			X			
Neubau Dorfgemeinschaftshaus Reinsdorf	2	X	X			X			X
Mögliche Erhaltung Lindenhof und Schelle	2	X	X			X	X		
Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Kulturhaus	2	X	X			X	X		
Nutzungskonzept CheckPoint	2	X	X			X			
Nutzungskonzept ehemaliges Eisstadium für Angebotserweiterung (Altersstufe 7-16)	2	X	X	X		X	X		
Gründung Jugendbeirat und Seniorenbeirat	2	X	X	X	X	X	X		X
Neubau Kita Breuningstraße	1	X				X			X
Mehrgenerationenhäuser (Kooperation zwischen Kitas, Altenheim, FFW)	1	X	X			X			
Flexible Öffnungszeiten der Kitas und des Hortes	2	X				X			X
Einheitliche Schließtage festlegen (Trägerübergreifend)	2	X				X			X
Anbau Oberschule	1	X				X	X		
Energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung Förderschule	1	X				X	X		
Energetische Sanierung Grundschule	1	X				X	X		
Heizungserneuerung in Grundschule	1	X		X		X	X		
Sanierung Villa Meineck (Härtelstr. 25) für soziale Zwecke	2	X	X			X			X
Finanzielle Unterstützung für Senioren (für ÖPNV-Tickets, Haushaltshilfen, etc.)	2	X		X	X	X			X
Einstiegsbarrieren für neue Ärzte abbauen (Wohnung finden, Praxis einrichten, etc.)	2	X				X			
Erfüllung Brandschutzbedarfsplan	1	X		X	X	X			
Weiterentwicklung der intensiven Zusammenarbeit mit dem Polizeirevier Döbeln und der Polizeidirektion Chemnitz → präventiver Rat	1	X		X	X	X			X
Implementierung Verfügungsfonds	1	X	X	X	X	X	X	X	X
Umsetzung Städtebauförderkonzepte	1	X	X	X	X	X	X	X	X



Um handlungsfähig zu bleiben ist Waldheim auf unterschiedliche Förderinstrumente und privates Engagement angewiesen. Förderlandschaft beobachten

Städtebauförderung als wichtiger Finanzierungsbaustein für abgrenzbare Gebiete mit ableitbarem Maßnahmenbündel

Waldheim ist seit vielen Jahren in verschiedenen Programmen der Städtebauförderung vertreten. So konnten bereits umfassende Missstände behoben werden

5.5 Finanzierungsplanung, Förderstrategie

Aufgrund des erheblichen Umfangs des Interventionsbedarfes wird die Stadt Waldheim zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele auf Unterstützung angewiesen sein. Die Bewältigung der anstehenden Aufgaben ist allein durch die lokalen Akteure nicht leistbar. Für die Finanzierung der abgeleiteten Maßnahmen wird auf verschiedene Förderinstrumente zurückgegriffen, die nachfolgend dargestellt werden. Diese Auflistung hat allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Förderlandschaft unterliegt steten Veränderungen und reagiert auf aktuelle Gegebenheiten und Herausforderungen. Daher wird eine dauernde Überwachung der Rahmenbedingungen und Förderdatenbanken angeraten.

5.5.1 Städtebauförderung

Damit die Städte die neuen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützen der Bund und die Länder die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung. Als zentrale Förderbehörde des Freistaates Sachsen vergibt die Sächsische Aufbaubank Fördermittel an Privatpersonen, Vereine, Verbände, Unternehmen oder Kommunen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wohnungsbau, Infrastruktur und Städtebau sowie Umwelt und Landwirtschaft.

Die Städtebauförderung ist ein wichtiger Baustein für die Finanzierung von Maßnahmen in abgrenzbaren, prioritären Interventionsräumen. Allerdings erfolgt die Städtebauförderung inzwischen unter deutlich geänderten Rahmenbedingungen, was einerseits bedeutet, dass einige Förderprogramme auslaufen, neu ausgerichtet oder neue Förderprogramme aufgelegt wurden und andererseits eine wesentlich restriktivere Mittelausstattung besteht bzw. erwartet wird.

Die Stadt Waldheim ist seit knapp 30 Jahren in verschiedenen Programmen der Städtebauförderung vertreten. Die lebendige Förderkulisse hat dazu beigetragen, dass die Stadt ihre historische Bausubstanz bewahren und an die aktuellen Anforderungen anpassen konnte. Darüber hinaus wurde der öffentliche Raum zeitgemäß modernisiert und bietet an vielen Stellen in der Kernstadt angemessene Verweiloptionen und passende Ausstattungsmerkmale. Der Handlungsdruck ist jedoch weiterhin groß, so dass die Stadt auch zukünftig auf die Unterstützung der Städtebauförderung angewiesen ist.

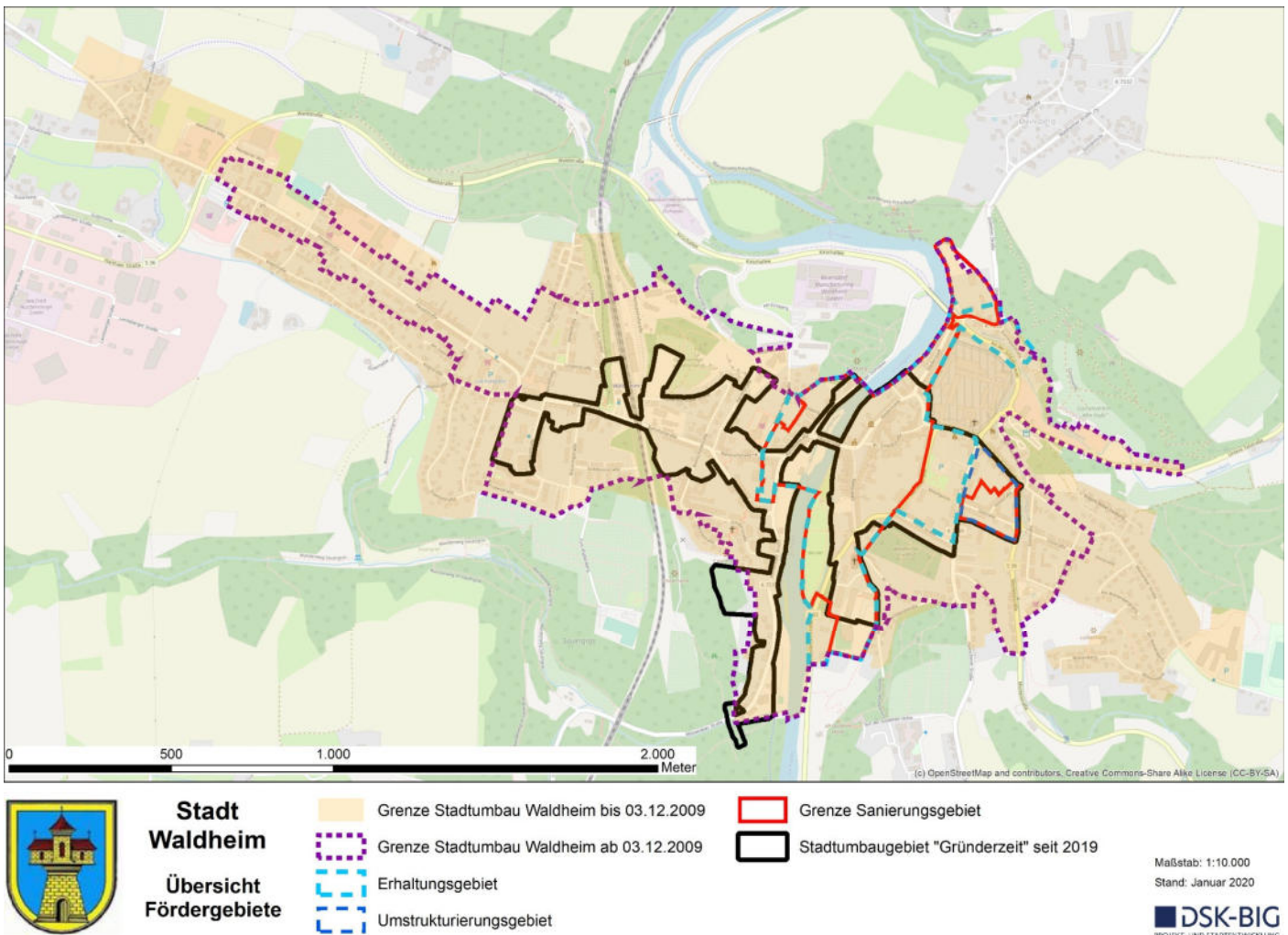


Abbildung 88: Übersichtsplan Fördergebietskulisse in Waldheim

Die heutige Förderkulisse besteht aus zwei aktiven Fördergebieten im Bund-Länder-Programm Stadtumbau: das Gebiet „Gründerzeit“ (schwarze Umrandung) im zentralen Innenstadtbereich und das große alte Stadtumbaugebiet (beige hinterlegt), das einen Großteil der Kernstadt umfasst, jedoch kurzfristig geschlossen wird.

Bis zum Jahr 2019 wurde eine Vielzahl an Städtebauförderprogrammen vom Fördermittelgeber angeboten, in Waldheim allerdings nicht beantragt. Wie sich die Städtebauförderlandschaft zukünftig entwickelt, ist im Rahmen der jährlichen Programmausschreibungen zu beobachten. Im Jahr 2020 gab es eine umfassende Reform der Städtebauförderung. Diese umfasst eine Reduzierung von 7 auf dann 3 Städtebauförderprogramme. Sowohl inhaltlich als auch finanziell ist die Ausgestaltung allerdings noch nicht genau definiert (siehe unter weitere Städtebauförderprogramme).

SEP Städtebauliche Erneuerung

Ein wesentlicher Baustein in der Finanzierung von städtebaulichen Maßnahmen war sehr lange Zeit das Programm Städtebauliche Erneuerung (SEP). Das kurz nach der politischen Wende implementierte Programm wird vom Freistaat nicht weiter fortgeführt, es werden keine Mittel mehr in diesem Programm bereitgestellt. Die Stärkung und der Erhalt des historischen Stadtzentrums bildeten den Schwerpunkt im Sanierungsgebiet. Die Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum“ wurde beendet. Die Schlussabrechnung des Programms wurde 2019 erstellt.

Zukünftig nur eine aktive Förderkulisse im Stadtumbau in Waldheim

Reformation Förderlandschaft in 2020

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum“ beendet & abgerechnet

Maßstab: 1:10.000
Stand: Januar 2020

DSK-BIG
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG



Das Verfahren 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 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 2026 erfolgen wird.

SUO – Stadtumbau

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 bzw. der Entstehung ebensolcher Überangebote durch die nachhaltige Qualifizierung entgegengewirkt werden.

Waldheim wurde im Jahr 2002 erstmals in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen (Jahr der Implementierung des Programms). Die Stadt konnte eine Berücksichtigung in den beiden Programmteilen, Aufwertung und Rückbau erreichen. Mit etwa 220 ha umfasste das damalige Stadtumbaugebiet nahezu die gesamte Kernstadt. 2009 wurde das Stadtumbauprogramm novelliert. Den allgemeinen Tendenzen in der Förderlandschaft folgend, war auch in der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Waldheim Rechnung zu tragen. Hierzu zählte ganz wesentlich eine gezielte Verkleinerung des Stadtumbaugebietes (Orientierung an Schwerpunkträumen). Der im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vorbereitete Entwurf ermöglicht die Reduzierung des Gebietes um etwa ein Drittel auf dann 150 ha im Jahr 2009. Weiterhin bestand seither die Notwendigkeit der Erarbeitung eines stadtteilbezogenen Handlungskonzeptes als Grundlage des integrierten Ansatzes der Gebietsentwicklung und des konsensualen Vorgehens aller beteiligten Akteure. Diese Funktion übernahm zunächst das SEKo/InSEK (Vorgängerversion der vorliegenden Fortschreibung). Mitte 2018 wurde letztlich der Programmteil Rückbau des großen Stadtumbaugebietes abgerechnet, kurzfristig wird dann die Gesamtmaßnahme „Stadtumbau Waldheim“ abgeschlossen (Abrechnung Programmteil Aufwertung und Aufhebung Gebietsatzung).

Im Jahr 2012 wurde das Stadtumbauprogramm unter geänderten Rahmenbedingungen auf gesamtdeutscher Ebene fortgeführt und mit neuen Konditionen erneut 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 Stadtumbau-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, wenngleich zusätzliche Bedarfe im Waldheimer Stadtzentrum und naheliegenden Arrondierungsbereichen bekannt waren.

Stadtumbau – Schaffung nachhaltiger Strukturen. Beseitigung oder Vermeidung Überangebote

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

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

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

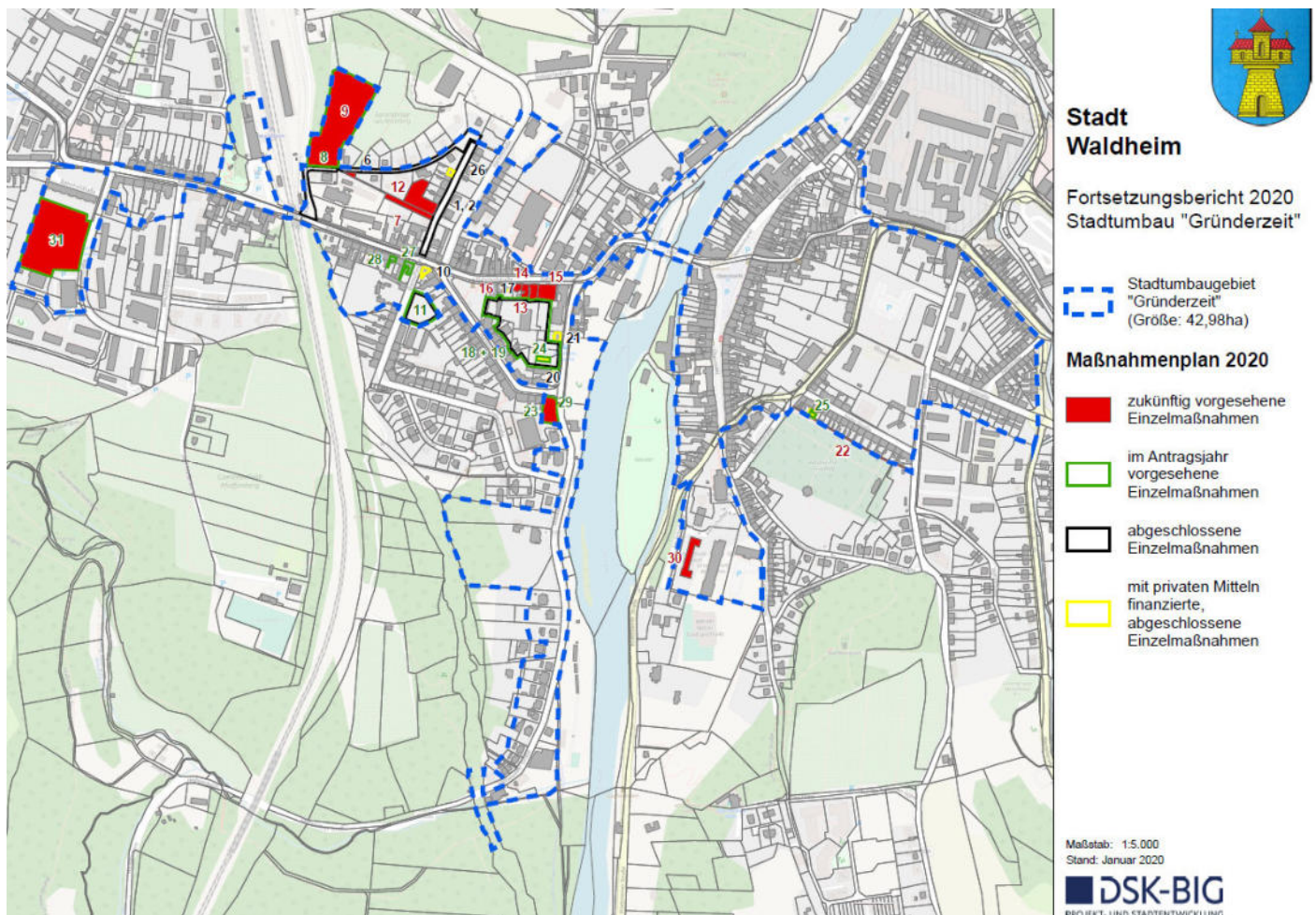


Abbildung 89: Maßnahmenplan „Gründerzeit Waldheim“

Nachdem im Jahr 2017 die Zusammenlegung der beiden Bund-Länder-Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ zum bundeseinheitlichen Programm „Stadtumbau“ beschlossen wurde, waren die Programmkommunen aufgerufen, ihre bisherige Strategie zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Davon machte auch Waldheim gebrauch und konnte das bestehende Gebiet „Gründerzeit“ in den Jahren 2018 und 2019 um wesentliche Teilbereiche sowie Maßnahmenpakete erweitern. So konnten auch weite Teile des einstigen Sanierungsgebietes sowie wichtige anschließende Tangenten in das heutige Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ integriert werden und so eine wesentlich verbesserte Handlungsfähigkeit im zentralen Kernstadtbereich hergestellt werden. Inzwischen hat das zukünftig alleinig aktive Fördergebiet Waldheims eine Gebietsgröße von 42,98 ha. Aufgrund der Gebietserweiterung sind eine Reihe neuer Maßnahmen vorgesehen, die zur Verwirklichung der Stadtumbauziele unerlässlich sind. Das fortgeschriebene, umfassende Maßnahmenkonzept erforderte daher eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis Ende 2025 und die Aufstockung des Förderrahmens.

Weitere Städtebauförderprogramme

Neben den genannten Bund-Länder-Programmen gab es bisher fünf weitere Städtebauförderprogramme, deren Implementierung grundsätzlich auch in Waldheim denkbar war, die allerdings nie beantragt wurden:

- SOP - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- SDP - Städtebaulicher Denkmalschutz
- SSP – Soziale Stadt
- ZSP – Verbesserung des städtischen Stadtgrüns – Zukunft Stadtgrün

2017 Zusammenlegung Programme Stadtumbau Ost und West, Aufruf zur Überprüfung bisherige Strategie. Ausweitung Stadtumbaustrategie in Waldheim: Gebietserweiterung, Ergänzung Maßnahmenpaket, Erhöhung Förderrahmen, Verlängerung Durchführungszeitraum

Novellierung Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Land → neue Programmatik der Städtebauförderung in 3 Programmen: „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Das Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ kommt in Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Modellvorhaben

Investitionspakt: Sanierung, Qualifizierung und Ergänzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Integration und des sozialen Zusammenhalts

▪ KSP – Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke
Wie eingangs bereits erwähnt befindet sich die Programmatik aktuell in der Novellierung, die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Freistaat wurde überarbeitet. Im Jahr 2020 werden drei neue Bund-Länder-Programme aufgelegt, die Altprogramme werden beendet, sich noch in der Umsetzung befindliche Gesamtmaßnahmen werden in die folgenden neuen Programme überführt:

- „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (einstige Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“)
- „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (einst. „Soziale Stadt“ und „Kleine Städte und Gemeinden“)
- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (ehemals „Stadtumbau“)

Mit dem bisherigen Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ findet sich Waldheim demnach im neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wieder, das alte Stadtumbaugebiet läuft aus. Inwiefern Waldheim zukünftig auch in den anderen Programmen eine Förderkulisse implementieren kann, bleibt mit den folgenden Programmausschreibungen zu überprüfen.

Inhaltlich gibt es überschneidende förderprogrammatische Zielstellungen zwischen den neuen und bisherigen Programmen, die in jedem Falle auch Waldheimer Problemschwerpunkte widerspiegeln. Die finanzielle Ausgestaltung ist zur Programmausschreibung 2021 zu überprüfen. Die Eckpunkte und Zielstellungen der drei neuen Programme lassen sich folgendermaßen zusammenfassen⁸⁹:

Im Programm „**Lebendige Zentren**“ ist es die Entwicklung von Ortskernen und Zentren, hier besonders unter dem Aspekt der Sicherung der Daseinsvorsorge.

Der Fokus im Programm „**Sozialer Zusammenhalt**“ ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts, insbesondere durch Stärkung von Bildung und generationenübergreifenden Angeboten sowie der Integration aller Bevölkerungsgruppen in Stadt und Land.

Im Programm „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung**“ bleibt der bisherige Stadtumbauschwerpunkt erhalten, geht jedoch im Sinne des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung von Quartieren darüber hinaus, insbesondere durch Unterstützung des Wohnungsbaus und durch Klimaanpassungen.

Weiterhin konnten im Programmjahr 2020 erstmals auch **Modellvorhaben** im Städtebau auf der Grundlage der Ausschreibung gefördert werden. Damit sollen Vorhaben generiert werden, die beispielhaft für eine innovative Stadtentwicklung sein können. Der Wettbewerb wird belegen, ob dieser finanzielle Anreiz zu guten, nachahmenswerten städtebaulichen Initiativen führen wird und inwiefern dieses Fördermodell fortgeführt bzw. novelliert wird.

5.5.2 Andere Finanzierungsansätze von Bund und Land

Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Mit dem Förderprogramm unterstützt der Bund gemeinsam mit den Ländern die Kommunen durch Investitionen in die soziale Infrastruktur. Mit dem Investitionspakt werden die Sanierung, Qualifizierung und Ergänzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gefördert. In den Quartieren sollen Orte der Integration und des sozialen Zusammenhalts geschaffen werden. Die

⁸⁹ Begleitschreiben des SMI zur Programmausschreibung 2020

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

Verbesserung der baukulturellen Qualität ist ebenso wie das Herstellen von Barrierearmut und die Qualifizierung von Freiflächen Bestandteil des Programms.

Projektträger Jülich

Der Projektträger Jülich betreut im Auftrag von Bundes- und Länderministerien sowie der Europäischen Kommission Forschungs- und Innovationsförderprogramme verschiedene Themengebiete. In den Themen Energie sowie Umwelt und Nachhaltigkeit, Klimaschutz werden bspw. folgende Förderinitiativen angeboten: energetische Biomassenutzung, Schaufenster intelligente Energie, innovative Vorhaben für den nahezu klimaneutralen Gebäudebestand 2050, solares Bauen/energieeffiziente Stadt, Elektromobilität, Forschung für nachhaltige Entwicklung, nationale Klimaschutzinitiative, Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Weiterhin betreut der Projektträger Jülich bspw. auch das Bundesprogramme zur Sanierung kommunaler Einrichtungen (siehe Unterkapitel Zukunftsinvestitionsprogramm).

Energetische Stadtsanierung: KfW

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert mit dem Programm 432 „energetische Stadtsanierung“ die Erarbeitung von integrierten, quartiersbezogenen Energie- und Klimaschutzkonzepten. Ziel ist es, energetische Defizite aufzuzeigen, geeignete Handlungsfelder des Klimaschutzes darzulegen und diese in eine konkrete Maßnahmenplanung zu überführen. Aufgrund der Vielzahl der Handlungsbedarfe im Bereich der Energieeinsparung und Energieeffizienz sollen ebensolche Konzepte weiterführende Maßnahmen definieren und die genannten Maßnahmenansätze vorbereiten und vorplanen. Mit einem geförderten Energie- und Klimaschutzkonzept besteht die Möglichkeit, für einen abgegrenzten Teilbereich, konkrete energetische Sanierungsoptionen auf deren Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen. Das von der KfW aufgelegte Programm sieht zudem eine intensive Beteiligung aller Akteure vor und kann insofern als gute Basis für die weitere Partizipation im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses dienen.

Darüber hinaus bietet die KfW vielfältige Fördermaßnahmen für private und kommunale Eigentümer sowie für kleinere und mittlere Unternehmen an. Hier kann eine aktivierende Eigentümerberatung zur Aufklärung und Information sowie anschließenden Mobilisierung dienen.

„Brücken in die Zukunft“, VwV Investkraft, VwV Invest Schule

Auf der Grundlage des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KInvG) und des Sächsischen Investitionskraftstärkungsgesetzes (SächsInvStärkG) werden Gemeinden, Landkreise und kreisfreie Städte mit dem Ziel der Stärkung der Investitionstätigkeit zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft bei der Durchführung von Investitions- und Erhaltungsmaßnahmen in die kommunale Infrastruktur unterstützt. Entsprechend der Mittelherkunft werden zwei Programmteile unterschieden: Budget „Bund“ und „Sachsen“. Gefördert werden folgende Bereiche⁹⁰:

Projektträger Jülich bietet Fördermöglichkeiten mit Bezug zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung und weitere

KfW für energetische Quartierskonzepte zur Ableitung von energetischen Optimierungsbedarfen, aber auch kleinteilige Förderprogramme für private, unternehmerische und kommunale Eigentümer zur Sanierung von Bestandsimmobilien und Energieversorgungs-lösungen

Durchführung von Investitions- und Erhaltungsmaßnahmen in die kommunale Infrastruktur über VwV Investkraft

⁹⁰ VwV Investkraft vom 23. Februar 2016



Tabelle 21: Förderfähige Bereiche der VwV Investkraft

Budget „Bund“	Budget „Sachsen“
Krankenhäuser, Lärmbekämpfung, Luftreinhaltung, Städtebau (ohne Abwasser) einschließlich altersgerechter Umbau, Barriereabbau (auch im ÖPNV), Brachflächenrevitalisierung, Informationstechnologie bei finanzschwachen Kommunen im ländlichen Raum (50-Mbit-Ausbauziel), Einrichtungen der frühkindlichen Infrastruktur, einschließlich Anschlusses an vorhandenes regeneratives Wärmenetz, energetische Sanierung von Einrichtungen der Schulinfrastruktur, energetische Sanierung kommunaler Einrichtungen der Weiterbildung, Modernisierung überbetrieblicher Berufsbildungsstätten energetische Sanierung sonstiger Infrastrukturen	Schulhausbau, Bau und Ausbau von Kindertagesstätten, Straßenbau, öffentlicher Personennahverkehr, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Brachflächenrevitalisierung, Sportstätten, Verwaltungsgebäude, Sonderbauten und Einrichtungen für soziale Zwecke

VwV Invest Schule: Investitions- und Erhaltungsmaßnahmen für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung von Schulgebäuden und dem Schulbetrieb dienenden Anlagen gemäß Investitionsplan

Im Rahmen des Programms VwV Invest Schule („Brücken in die Zukunft 2“) werden Investitions- und Erhaltungsmaßnahmen für die Sanierung, den Umbau, die Erweiterung und in Einzelfällen der Ersatzneubau von Schulgebäuden und die dem Schulbetrieb dienenden Anlagen, wie Schulsporthallen, Außenanlagen, Mensen, Arbeits- und Werkstätten, Horte und Labore gefördert. Es können ausschließlich Vorhaben gefördert werden, welche im Zuge der Maßnahmenplankonferenz bestätigt wurden und so Teil des Schulinvestitionsplanes sind. Mittel werden einerseits für Landkreise, andererseits für kreisfreie Städte zur Verfügung gestellt.

Zukünftig ist zu beobachten, für welche Vorhaben der Fonds „Brücken in die Zukunft“ aufgestellt wird.

Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP)

Im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes wurden mehrere Förderprogramme ins Leben gerufen.

Im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus werden investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert.

Das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen" wurde schon mehrfach neu aufgelegt. Zuletzt gab es Ende des Jahres 2018 den Projektaufruf zu Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur. Es zielt auf die Behebung des Investitionsstaus bei der sozialen Infrastruktur. Gefördert werden investive Projekte mit besonders sozialer und integrativer Wirkung.

Im Rahmen der Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen wird der forschungsbedingte Mehraufwand von Konzepten für Modellvorhaben gefördert, die flexibel den besonderen Anforderungen von Studierenden, Auszubildenden und Rentnern gerecht werden.

Nationale Projekte des Städtebaus für herausragende Projekte mit überörtlicher Strahlkraft

Sanierung kommunaler Einrichtungen – in 2018 für soziale Einrichtungen

Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

Modell- und Forschungsvorhaben

Modell- und Forschungsvorhaben sind für die Bundesraumordnung ein wichtiges Instrument zur Umsetzung eines stärker prozess-, aktions- und projektorientierten Planungs- und Politikverständnisses. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer unterstützt werden.

Mit dem Aktionsprogramm "Modellvorhaben der Raumordnung" (MORO) unterstützt das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) die praktische Erprobung und Umsetzung innovativer, raumordnerischer Handlungsansätze und Instrumente in Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Praxis, d. h. mit Akteuren vor Ort, in den Regionen.

Mit dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert der Bund innovative Planungen und Maßnahmen zu städtebaulichen und wohnungspolitischen Themen.

Die Forschungsinitiative "Zukunft Bau" hat das Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Bauwesens im europäischen Binnenmarkt zu stärken und bestehende Defizite insbesondere im Bereich technischer, baukultureller und organisatorischer Innovationen zu beseitigen.

Fachförderung

Für Schulen (RL Schulinfra), Kindertagesstätten (VwV Kita Bau, Kita-Invest) und andere öffentliche Einrichtungen sowie kommunalen Straßen- und Brückenbauvorhaben (KStB) gibt es in den Ministerien des Freistaates Sachsen sogenannte Fachfördermittel. Diese werden üblicherweise jährlich vergeben. Erfahrungsgemäß ist eine erfolgreiche Fördermitteleinwerbung sehr schwierig, aktuell wird allerdings eine günstige Mittelausstattung konstatiert. Für alle Gemeinbedarfs- und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist die Verfügbarkeit von Fachfördermitteln zu prüfen, bevor diese in einer möglichen Städtebauförderkulisse zur Förderung beantragt werden.

Landesbrachenprogramm

Seit 2009 besteht das Landesbrachenprogramm, was ausschließlich aus Landesmitteln finanziert wird. Ziel des Landesbrachenprogramms ist die umfassende und nachhaltige Beseitigung von Brachflächen. Bauliche Missstände, Gefahrenquellen und Umweltschäden sollen beseitigt und damit Abwertungstendenzen für das Gebiet gestoppt werden. Eine Revitalisierung der Flächen wird seit 2017 nicht mehr über dieses Programm gefördert, nur noch die Beräumung. Der entsprechenden Zuwendungsvoraussetzung, die Erstellung und Pflege eines Brachflächenkonzeptes (Fachkonzept Brachen), kommt die Stadt seit 2016 nach. Die ehemalige Spindel am Zschopau-Ufer konnte mit diesem Förderprogramm bereits beräumt werden.

5.5.3 EU-Förderung, LEADER

Wirtschaftliche, soziale und räumliche Unterschiede abbauen und das Zusammenwachsen Europas fördern - das sind die Ziele von INTERREG. Und auch in der Europäischen Union ist das Konzept der "Europäischen territorialen Zusammenarbeit" in den Mittelpunkt der Raumentwicklungsdiskussion gerückt und wird mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), des Europäischen Sozialfonds (ESF) sowie Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) gefördert. Ein wichtiger Aspekt ist die transnationale Zusammenarbeit in staatenübergreifenden Kooperationsräumen. Europäische Fördermittel stellen grundsätzlich geeignete Finanzierungsinstrumente dar, da sie neben der vergleichsweise hohen Förderquote sowohl für investive Maßnahmen als auch nicht-investive Projekte (hier über-

Modell- und Forschungsvorhaben für Wissenstransfer und Umsetzungsorientierung

Modellvorhaben der Raumordnung

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Zukunft Bau

Fachförderung v.a. für Gemeinbedarfseinrichtungen prüfen

Brachflächenbeseitigung via Landesbrachenprogramm

Europäische territoriale Zusammenarbeit & Kooperation – EFRE & ESF & ELER → wirtschaftliche, soziale und räumliche Unterschiede abbauen

LEADER schwerpunktmäßig für ländlichen Raum, Waldheim ist Mitglied der LEADER-Region „SachsenKreuz“ und kann Maßnahmen beantragen

wiegend ESF) eingesetzt werden können und immer 7-jährliche Förderperioden abgesteckt werden. Waldheim wurde in der Förderperiode 2007–2013 im Bereich EFRE Stadtentwicklung berücksichtigt, hier wurde das Fabrikgebäude des ehemaligen Sitzmöbelwerks (Werk III) abgerissen.

LEADER ist ein EU-Programm, das zur Stärkung der ländlichen Räume dient. Es zielt auf die Verbindung zwischen den Aktionen im ländlichen Raum, vorrangig um eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung zu generieren. LEADER steht für Liaison entre actions de développement de l'économie rural = Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft. Die LEADER-Förderperiode 2014 – 2020 knüpft in der Region SachsenKreuz+ an die erfolgreiche Arbeit des ILE-Programms im Zeitraum von 2007 – 2013 an. Die finanziellen Mittel stammen aus dem Europäischen Landwirtschaftsfond, rund 12 Millionen € für die laufende Förderperiode. Die Lokale Aktionsgruppe SchachsenKreuz+ e.V. ruft regelmäßig zum Einreichen von LEADER-Vorhaben auf, die zur Erreichung der LEADER-Entwicklungsstrategie in der Region beitragen.



Abbildung 90: LEADER-Gebiet „SachsenKreuz+“⁹¹

5.5.4 Private Finanzierungsinstrumente

Neben den Städtebaufördermitteln müssen zur Erreichung der Gebietsziele allerdings weitere ergänzende Finanzierungsansätze in Anspruch genommen werden, hierzu zählen auch private Investitionsbemühungen.

⁹¹ <https://www.sachsenkreuzplus.de/de/region/>

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

Private Investitionen betreffen bspw. die Kosten für Straßenausbaubeiträge (KAG) für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, die notwendigen Investitionen im Rahmen der privaten Instandsetzung/Modernisierung der Gebäudesubstanz (Anpassung Wohnungsbestand und Wohnumfeld durch Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer) aber auch den Aufbau bzw. Betrieb der Betreuungs- und Bildungsangebote in freier Trägerschaft sowie die Pflege- und Freizeitangebote. Private Finanzierungsansätze betreffen demnach Privatpersonen, Vereine, Unternehmen sowie andere Träger und Verbände wie bspw. die Trinkwasser- und Abwasserzweckverbände, REGIOBUS Mittelsachsen GmbH, Mitteldeutsche Regiobahn oder das LaSuV.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel muss die Stadt Waldheim stets Prioritäten setzen. Daher konzentriert sie sich schwerpunktmäßig auf die Umsetzung kommunaler Maßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen und die Qualifizierung des öffentlichen Raumes und versucht auf diesem Wege, die notwendigen privaten Investitionen zu unterstützen sowie nachhaltig abzusichern. Waldheim bekennt sich entsprechend der Stadtentwicklungsstrategie zur prioritären Entwicklung der Kernstadt und des Stadtumbaugebietes und schafft damit die notwendige Planungssicherheit für die Gebäudeeigentümer sowie die notwendigen formalen Rahmenbedingungen für einzelne Förderungsansätze für private Investitionen.

Auch ehrenamtliches Engagement ist eine unentbehrliche Form der Bewahrung eines lebhaften Gemeinwesens. Ehrenamt gewährleistet eine Fülle von Leistungen und Angeboten, die auf andere Weise nicht vorgehalten werden könnten. Das Finanzierungsinstrument Verfügungsfonds als Bestandteil der Städtebauförderung kann bei der Etablierung geeigneter Strukturen für ein privat finanziertes bürgerschaftliches Stadtentwicklungengagement dienlich sein.

5.6 Monitoring, Controlling, Evaluation

5.6.1 Strukturierung

Die Stadtentwicklung stellt einen sehr dynamischen Prozess dar. Um aktuelle Veränderungen zu analysieren und sichtbar zu machen, bedarf es geeigneter Instrumente zur Beobachtung dieser Entwicklungen. Hauptsächlich sollten Monitoring, Controlling und Evaluierung (im Folgenden wird vereinfachend der Begriff Controlling für den Gesamtvorgang gebraucht) des Umsetzungsprozesses auf folgende Bestandteile ausgerichtet sein:

- Umsetzungsstand Maßnahmen (Ziele Gebietsentwicklung)
- Fortschreibung Demographieszenario
- Erfassung von Kontextindikatoren

Ein Controlling bildet die Veränderungsprozesse im Betrachtungsraum ab und dient der Schaffung einer verbesserten Informationsgrundlage. Dies ermöglicht es, in der Stadt- und Regionalentwicklungsplanung frühzeitig und flexibel auf aktuelle Trends zu reagieren. Das Controlling liefert zudem einen wesentlichen Beitrag für die Entscheidungsvorbereitung, verbessert die Abstimmung zwischen den Akteuren und unterstützt die öffentliche Diskussion. Durch die regelmäßige Fortschreibung des Datenbestandes ist es möglich, auch den Erfolg der Maßnahmen und eingesetzten Mittel zu überprüfen. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen müssen diese zielgerichtet eingesetzt werden.

Als Vorlage für die Entwicklung einer Erfolgskontrolle dienen die methodischen Hinweise der kommunalen Arbeitshilfe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Evaluierung der Städtebauförderung aus dem Jahr 2011. Das vorliegende Controlling-Konzept

Verantwortlichkeit Träger und Verbände zum Infrastrukturausbau und Betrieb verschiedener Einrichtungen, Vereine, Privatpersonen und Wirtschaft ebenfalls verantwortlich

Angespannte Haushaltslage begründet Konzentration der kommunalen Investitionen auf Gemeinbedarfseinrichtungen und Qualifizierung des öffentlichen Raumes → Anreize für private Investitionen und Begleitmaßnahmen

Ehrenamt gewährleistet eine Fülle von Leistungen und Angeboten. Finanzierungsinstrument Verfügungsfonds

Controlling schwerpunktmäßig auf Maßnahmenumsetzung, demographische Entwicklung und Kontextindikatoren ausrichten → Veränderungen abbilden, Trends erkennen, Entscheidungen fundiert vorbereiten, Mittelleinsatz überprüfen, Erfolgskontrolle

Berücksichtigung Handlungsempfehlungen Evaluierung Städtebauförderung



nimmt im Wesentlichen die darin festgelegten Hinweise und Vorgaben auf und enthält erste Ansätze einer Übersetzung für Waldheim.

In der Arbeitshilfe wird das Indikatorenset in drei Hauptgruppen unterteilt: Input-Indikatoren (Fördermitteleinsatz), Output-Indikatoren (unmittelbare Ergebnisse der Maßnahmenumsetzung) sowie Kontextindikatoren (Statistik zur generellen Gebietsentwicklung). Dieses Indikatorenset wird seit 2013 bundesweit einheitlich jährlich im Rahmen der Begleitinformationen zu den Fortsetzungsanträgen bei den Programmkommunen abgefragt (elektronisches Monitoring eMo).

5.6.2 Handlungsempfehlung

1.) Verantwortlichkeiten festlegen

Die Verantwortung für Controlling und Evaluierung ist Kernaufgabe der Umsetzungsbegleitung. Abhängig von einer Beauftragung eines externen Umsetzungsbeauftragten (ggf. auch für Teilbereiche) oder einer Bearbeitung durch die Verwaltungen sollten die Aufgaben des Controllings in das Leistungsbild aufgenommen oder entsprechende Kapazitäten bei der bearbeitenden Abteilung freigestellt werden.

2.) Priorisierung von Maßnahmen und Definition von Teilzielen

Die verantwortlichen Fachbereiche der Verwaltungen müssen konkrete Teilziele, die die Überprüfung möglich machen, festlegen. Die vorgegebenen Gesamtziele bilden dafür eine Orientierung. Für eine kurzfristige Evaluation müssen die Betrachtungszeiträume und die veränderten Zielwerte entsprechend angepasst werden.

Tabelle 22 Beispielhafte Definition von Teilzielen

Nr.	Teilziel	Zielgröße 2025	Zielgröße 2030
1	Stabilisierung Bevölkerung	95-100 % im Vergleich zum Ausgangswert (2018)	90-95 % im Vergleich zum Ausgangswert
2	Auslastung Kitakapazitäten	Zusätzliche Kapazitäten in Kita Breuningstr. → keine Unterversorgung mehr	Geringe Überkapazitäten, keine Minderauslastung
3	Barrierefreie Wohnungen	plus 15 WE	plus 30 WE
4	Sanierte denkmalgeschützte Objekte	5	10

Weiterhin sollten die Maßnahmen entsprechend ihrer Bedeutung und Einflussmöglichkeit für den Stadtentwicklungsprozess priorisiert werden. Maßnahmen und Projekte, die eine Anstoßwirkung für eine erfolgreiche Fortführung des weiteren Prozesses aufweisen, werden der Priorität „1“ zugeordnet. Abgestufte Prioritätskategorien folgen entsprechend dem geringeren Beitrag zum Stadtentwicklungsprozess.

3.) Einrichten eines geeigneten Werkzeuges (Excel, GIS, Datenbank...)

Als adäquates EDV-Werkzeug ist eine tabellarische Bearbeitung in Excel oder ähnlichen Kalkulationsprogrammen zu empfehlen. Bei der Aufbereitung der Datensätze sollte darauf geachtet werden, dass eine Georeferenzierung über geeignete Attribute ermöglicht wird (Flurstücksnummer, Gebäudenummer etc.). Darüber hinaus sollte angestrebt werden, die Datenhaltung in der Art konsistent zu halten, dass es ermöglicht wird, über Kreuztabellen Korrelationen zwischen einzelnen beobachteten Indikatoren zu ermitteln (bspw. Sanierungsstand/Leerstand, Energieverbrauch/Sanierungsstand/Leerstand, Straßenausbau/Sanierungsstand/Leerstand usw.).

Input-, Output- und Kontextindikatoren

Controlling und Evaluierung ist Kernaufgabe der Umsetzungsbegleitung

Teilziele definieren, Prioritäten nach Bedeutung für Stadtentwicklungsprozess festlegen

Implementierung einfach handhabbarer Werkzeuge zur Datenhaltung und Auswertung

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

4.) Top Down Controlling (vom Allgemeinen zum Besonderen)

Für das Top-Down-Controlling ist die Erhebung einer Reihe von Indikatoren notwendig. Es orientiert sich an den durch das statistische Landesamt erfassten Daten und Auswertungen. Mit Hilfe des Top-Down Controllings wird die gesamtstädtische Entwicklung eingeordnet in die Region analysiert und bewertet. Wie der Name bereits verrät, erfolgt beim Top-Down-Controlling die Schlussfolgerung von oben nach unten, d. h. mit Hilfe der fortgeschriebenen Bevölkerungsprognosen und Statistiken wird der Zielerreichungsgrad bestimmt und der Maßnahmenkatalog entsprechend fortgeschrieben. Aufgrund der hohen Aufwände (Personaleinsatz, Kosten) bei der Datenbeschaffung wird nur in größeren zeitlichen Abständen (bspw. alle 5 Jahre) die Durchführung eines Top-Down Controllings empfohlen.

5.) Bottom-Up Controlling (vom Detail zum übergeordneten Ganzen)

Das Bottom-Up Controlling kontrolliert die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen. Hierfür ist der Maßnahmenkatalog in Teilgebieten zu konkretisieren und auszuweiten sowie im Rahmen des Controllings fortzuschreiben. Dies geschieht vorrangig im Rahmen einer Umsetzungsbegleitung und kann an die Umsetzungsbegleitung in den Fördergebieten gekoppelt werden. So werden bspw. die aktuelle Akteurskonstellation eingepflegt, die nächsten Handlungsschritte aktualisiert und der gegenwärtige Umsetzungsstand beschrieben. Damit steht der Stadtentwicklung zunächst ein qualitatives, umsetzungsbegleitendes Maßnahmencontrolling zur Verfügung, welches auch in Waldheim zur Anwendung kommen kann.

6.) Berichtswesen

Schließlich sollten die Ergebnisse des Controllings in ein regelmäßiges Berichtswesen einfließen, damit Richtungsentscheidungen und Fortschritte von allen Akteuren und der interessierten Öffentlichkeit nachvollzogen werden können. Darüber hinaus werden die Umsetzungsstände der Maßnahmen im technischen Ausschuss und/oder im Stadtrat beraten.

7.) Fortschreibung

Auf der Grundlage jährlicher Kurzberichte können weitere Richtungsentscheidungen getätigt werden. Zum Zweck der fortführenden Zielnivellierung und Ergebnisauswertung sollte mindestens einmal jährlich ein Treffen der Hauptakteure stattfinden. Bei neuem Kenntnisstand wird die Strategie angepasst. Die fortlaufende Fortschreibung des Konzeptes bezieht sich im Wesentlichen auf den Maßnahmenkatalog. Je nach Dynamik des Prozesses ist die Gesamtstrategie in 5-10 Jahren anzupassen.

5.7 Kommunale Umsetzungsstrategien

5.7.1 Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung und Aktivierung lokaler Akteure

Ganz wesentlich für einen nachhaltig erfolgreichen Stadtentwicklungsprozess ist die Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit. Durch umfassende und offene Information zu den allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und den daraus erwachsenden Problemlagen sowie die verstärkte Vermittlung der bisherigen Maßnahmen und Erfolge gilt es, für die Notwendigkeit des Prozesses, um Verständnis bei den Bürgern zu werben und Entscheidungen tragfähig vorzubereiten. Es muss allgemeiner Konsens sein, dass es zu schwierigen Entscheidungen kommen wird, die letztendlich von allen mitgetragen werden müssen.

Top-Down-Controlling ist aufwendig und wird nur in größeren Abständen, bspw. alle 5 Jahre, empfohlen

Bottom-Up Controlling Fortschreibung Maßnahmenkatalog & Umsetzungsstand

Fortlaufende Fortschreibung mit Schwerpunkt auf Maßnahmenbündel. Überprüfung Gesamtstrategie in 5-10 Jahren

Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure erforderlich, da nicht alle Maßnahmen im kommunalen Verantwortungsbereich → Sensibilisierung und Mobilisierung verschiedener Zielgruppen durch Beteiligung

Bürger als Mitwirkende und Partner verstehen. Dafür vielseitige Kommunikation und Beteiligung einsetzen

Stadt als Ideengeber, Vordenker, Strategie, Koordinator, Motivator

Die Realisierung der Ziele und Handlungsfelder erfordert die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure, wie z. B. Stadtverwaltung, Wirtschaft, Vereine sowie Bürger. Nicht alle Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich der Stadt bzw. können allein von ihr gestemmt werden. Das wesentliche Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist letztlich die Sensibilisierung und Mobilisierung verschiedener Zielgruppen. Dabei kann zwischen verschiedenen Ebenen einer Beteiligung unterschieden werden. Mit steigender Intensität nimmt der Grad der Einbeziehung und Mitwirkung zu. Es wird also unterschieden, ob lediglich informiert (Basis der Beteiligung und Einbindung) oder ob eine Mitwirkung erzielt werden möchte.

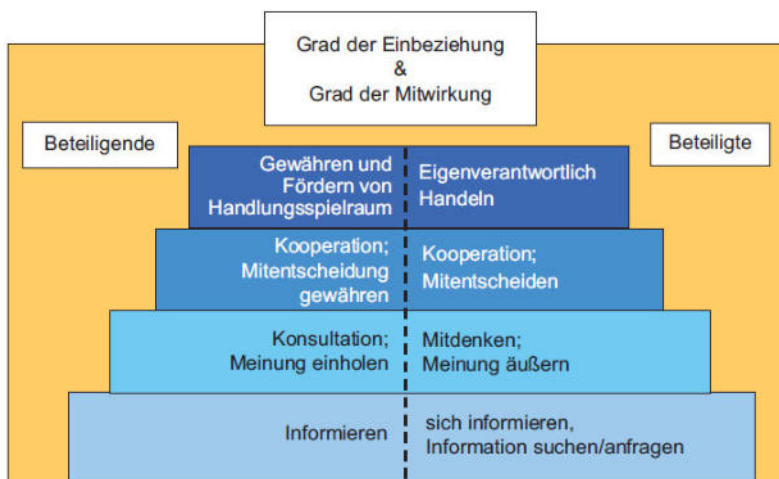


Abbildung 91: Grad der Beteiligung⁹²

Die aktive Mitarbeit aller Akteure in der Stadtentwicklung fördert die Effizienz und die Nachhaltigkeit der finanziellen und personellen Mitteleinsätze. Insbesondere auch die Bürger werden dabei als Mitwirkende und Partner verstanden. Um dem Anspruch einer vielseitigen Kommunikation und Beteiligung – sowohl bei der Erarbeitung und Zielfindung von strategischen und konzeptionellen Ansätzen als auch bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen und Projekten – gerecht zu werden, sind entsprechende Strukturen sowie Medien als Kommunikations- und Beteiligungsinstrumente zur Umsetzung des InSEK gezielt anzuwenden, auszubauen und weiterzuentwickeln.

5.7.2 Initiative Vorplanung und Prozesskoordinierung

Die Rolle der Kommunen im Rahmen der Stadtentwicklung beschränkt sich nicht nur auf die Festsetzung der Zielrichtung sowie auf die Trägerschaft für konkreten Maßnahmen, sondern umfasst auch, und dies in Hinblick auf sinkende Städtebaufördermittel und abnehmende kommunale Investitionsspielräume in vermehrtem Maße, die des strategischen Vordenkers/Ideengebers. Die Kommune muss auch für Dritte verstärkt in die initiative Vorplanung gehen - Ideen entwickeln und konkretisieren, um Akteure zu motivieren, ihren Beitrag zum Stadtentwicklungsprozess zu erbringen. Auch kommen der Stadt Aufgaben der Koordination des Gesamtprozesses sowie von fachspezifischen Themenrunden zu.

⁹² Rau, Schweizer-Ries & Hildebrand (2012), verändert nach Arnstein (1969) und Lüttinghaus (2003)

6 Zusammenfassung & Fazit

Die bisherige und künftige Entwicklung der Stadt Waldheim wird durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Um auf aktuelle und künftige Entwicklungen reagieren zu können, bedarf es einer vorausschauenden Stadtentwicklungsplanung. Das InSEK ist ein Strategiepapier, das Entwicklungsziele und Handlungserfordernisse für die Zukunft der Stadt Waldheim benennt. Dafür wurden umfangreiche statistische Daten zu allgemeinen Rahmenbedingungen, der demografischen Entwicklung sowie zu einzelnen kommunalen Handlungsfeldern erhoben. Als Fachthemen wurden untersucht: Städtebau, Wirtschaft, Netze/Infrastruktur, Klima und Umwelt, Freizeit, Daseinsvorsorge und Finanzen.

Neben der Bestandsanalyse wurden in allen Fachthemen auch Prognosen gewagt und Strategien benannt, die für die Zukunft angestrebt werden. Konkrete Schlüsselmaßnahmen untersetzen diese Ziele und müssen im Umsetzungsprozess konkretisiert und ausgestaltet sowie um weitere Maßnahmen ergänzt werden.

Das InSEK hat einen Planungshorizont bis 2030. Es ist als Rahmenplanung ein informelles Planungsinstrument und hat daher keine rechtliche Auswirkung, sondern soll der Stadtverwaltung und den Akteuren der Stadt als Leitfaden für die weitere Entwicklung dienen. Das Konzept ist Grundlage für die Bewilligung von Fördermitteln verschiedener Fördertöpfe und muss bei Bedarf angepasst und fortgeschrieben werden. Beim vorliegenden Dokument handelt es sich bereits um eine Fortschreibung der Erstaufstellung aus dem Jahr 2009. Konkrete teilräumliche Konzepte, ggf. auf Ebene der Städtebaufördergebiete, müssen das InSEK letztlich untersetzen und konkretisieren. So gibt es auch in Waldheim bspw. das vertiefende SEKo für das Stadtumbaugebiet „Grün-derzeit“, welches seit Jahren ein wesentlicher Inventionsschwerpunkt in der Stadtentwicklung ist.

6.1 Problemskizze

Die Stadt Waldheim steht, wie fast alle Klein- und Mittelstädte des Freistaates Sachsen, vor dimensionalen Herausforderungen. Insbesondere der demografische und strukturelle Wandel, Abwanderungsprozesse und Standortprobleme sowie finanzielle Engpässe stellen die Stadt vor schwierige Aufgaben. Hinzu kommt ein sich verschärfender Standortwettbewerb der Regionen und Gemeinden untereinander.

Die durch den gesellschaftlichen Wandel bedingten Veränderungen der Rahmenbedingungen für Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen haben in den neuen Bundesländern zu anhaltenden wirtschaftsstrukturellen Problemen geführt, die den Raum und die Entwicklung der einzelnen Städte und Gemeinden nachhaltig beeinflusst haben und noch weiter belasten. Der enorme Bevölkerungsrückgang in nur wenigen Jahren wurde vor allem durch eine Abwanderung der jungen mobilen Bevölkerungsgruppen verursacht (Bildungs- und auch Arbeitsplatzabwanderung). Die zurückgehende Geburtenrate verschlechterte sich dadurch zunehmend, so dass die Bevölkerungsentwicklung neben der Abnahme der Einwohnerzahl insbesondere durch einen grundlegenden Wandel der Altersstruktur geprägt wird. Die Auswirkungen der jahrelangen Schrumpfung sind deutlich zu spüren (Leerstand Wohnen und Gewerbe, fehlende Dynamik im Stadtbild und der Akteure). Auch perspektivisch wird keine generelle Trendumkehr erwartet, so dass die Herausforderungen in einer möglichst starken Abmilderung der Schrumpfung und aktiven Gestaltung des Prozesses bestehen.

Periphere Lage im ländlichen Raum verursacht neben demographischem & strukturellen Wandel dimensionale Herausforderungen

Herausforderung demographischer Wandel hinsichtlich Bevölkerungszahl und -struktur

Kernstadt übernimmt elementare Funktionen für Sicherung des Status als Grundzentrum. Versorgungsfunktion für Stadt und Umland. Defizite, die mit Blick auf drohende Funktionsverluste und eine mögliche Ausstrahlung auf angrenzende Bereiche behoben werden müssen

Standortwettbewerb der Städte und Kommunen → Herausforderung der gemeinsamen Gestaltung

Zusammenfassende Zielformulierung

Als Teil des grundzentralen Verbundes mit Leisnig und Hartha kommt Waldheim eine immense Bedeutung im umgebenden ländlichen Raum zu. Die Kernstadt Waldheim übernimmt elementare Funktionen für die Sicherung des Status als Grundzentrum. Hier befinden sich vielfältige Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert. Dabei sichert der zentrale Innenstadtbereich die Versorgung mit Gütern des kurz- bis langfristigen Bedarfs sowie Basisdienstleistungen, darüber hinaus sind hier die Betreuungs-, Bildungs-, Freizeit- und Gesundheitsangebote angesiedelt. Weiterhin übernimmt Waldheim mit all den städtischen und ländlichen Teilräumen eine entscheidende Rolle für die Sicherung eines ausdifferenzierten Wohnangebotes in der Region. Die genannten Einrichtungen und Angebote dienen dabei nicht nur der Sättigung des lokalen, sondern auch des regionalen Bedarfs. Ein drohender Funktionsverlust der Versorgungslagen in der Kernstadt strahlt demnach nicht nur auf das Stadtgebiet, sondern den gesamten Verflechtungsbereich aus.

Die Analyse zeigt, dass das Stadtgebiet durch umfassende Interventionen und bereits jahrelang erfolgtem Fördermitteleinsatz gute Erfolge verzeichnen kann, aber teils noch erhebliche städtebauliche und funktionale Probleme vorliegen. Die Behebung funktionaler und gestalterische Defizite ist mit Blick auf eine mögliche Beeinträchtigung angrenzender Bereiche eine zwingende Handlungsanforderung.

Der sich abzeichnende Wettbewerb unter den Städten und Gemeinden birgt die Gefahr, dass parallele Entwicklungen zu neuen Unwirtschaftlichkeiten führen. Insofern gilt es die Bevölkerungsentwicklung der eigenen und die der Nachbarkommunen kontinuierlich zu beobachten. Die sich ergebenden möglichen Stabilisierungs- oder Schrumpfungsszenarien in den Kommunen müssen aktiv gesteuert werden. Der Erfolg dieser Strategien wird maßgeblich davon abhängen, dass es gelingt, den Wettbewerb nicht als Wettkampf, sondern als gemeinsam gesteuerten Prozess zu gestalten.

6.2 Zukünftige Schwerpunktthemen

Grundvoraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung werden auch künftig eine integrierte Stadtentwicklungsplanung, die angemessene Bereitstellung finanzieller Mittel und die breite Beteiligung der Bürger und Akteure für die Gestaltung einer lebenswerten, zukunftsorientierten Stadt sein. Die gesamtstädtischen Zielsetzungen bauen auf konkret vorzufindenden Potenzialen und gleichzeitig beherrschbaren Missständen auf und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der grundzentralen Funktion
- Qualifizierung der Angebote der Daseinsvorsorge, v.a. der Bildungs- und Betreuungslandschaft sowie gesundheitsnahe Dienstleistungen (medizinische und Pflegeangebote)
- Stärkung der innerstädtischen Versorgungslage und des städtischen Unternehmertums inklusive der großen lokalen Arbeitgeber
- Bedarfs- und nachfragegerechte Qualifizierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes, Sicherung eines hochwertigen Stadtbildes mit historischem Bezug
- zeitgemäße und qualitätsvolle Aufwertung des öffentlichen Raums
- Verbesserung und Modernisierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur
- Profilierung des Sport- und Freizeitangebotes
- Profilierung als touristischer Ankerpunkt in der Region
- durch nachhaltige, zukunftsorientierte Stadtgestaltung und Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum die Lage und Funktion als „Perle des Zschopautals“ stärken
- Orientierung auf die Akteure der Stadt, Stärkung der Identifikation und Bindung – Festigung als lebendige Bürgerstadt

6 Zusammenfassung & Fazit

Entscheidend für den Erfolg des Stadtentwicklungsprozesses wird der zielgerichtete Einsatz der begrenzten finanziellen Mittel sein, um im Wettbewerb mit anderen Kommunen dennoch ein attraktives Angebot und günstige Rahmenbedingungen für eine prosperierende Entwicklung aufzustellen, durch welche sich die Stadt von den Mitbewerbern abhebt. Für Waldheim bedeutet dies über die Stärkung der Wohn- und Wirtschaftsstandortfunktion hinaus vor allem die Weiterentwicklung grundzentraler Funktionen. Die weitere Konzentration der städtischen Entwicklung auf die Kernstadt ist von wesentlicher Bedeutung, jedoch darf dies nicht zu Lasten der Identitäten der Ortsteile gehen, die schwerpunktmäßig der Sicherung der ausdifferenzierten Wohnfunktion dienen.

Das demografische Zielszenario prognostiziert einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang und eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur. Die Zuwanderung vor allem in den Familiengründungsjahrgängen mildern diesen Prozess zwar ab, jedoch muss diese Tendenz weiterhin durch geeignete Maßnahmen der Familienförderung unterstützt werden. Dabei geht es schwerpunktmäßig um die Schaffung eines allgemeinen familienfreundlichen Klimas in der Stadt. Hierbei unterstützen viele kleinteilige Maßnahmen wie z.B. wohngebietsnahe Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, Angebot an preiswertem innerstädtischem Bauland, Spiel- und Erlebnisräume, Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen und vieles mehr.

Als einen weiteren Schwerpunkt der Stadtentwicklung sind die Ansprüche der älteren Bevölkerung ebenfalls zu berücksichtigen und deren Lebensqualität gezielt zu sichern. Der ständig steigende Anteil dieser Altersgruppe bedingt eine zunehmende Bedeutung und verlangt eine entsprechende Schwerpunktsetzung, sei es hinsichtlich Wohnen, Freizeit, Gesundheit oder infrastruktureller Gestaltungsvorgaben.

Die Lebensqualität vor Ort wird maßgeblich von vielen freiwilligen städtischen Aufgaben geprägt. Die Stärkung von Vereinen, die Wahrung des Stadtbildes sowie des kulturellen und historischen Erbes oder die Bereitstellung besonderer Freizeitangebote prägen den Charakter der Stadt und tragen zur Identifizierung der Einwohner mit ihrer Heimat bei. Diese freiwilligen städtischen Aufgaben bedürfen allerdings auch einem breiten gesellschaftlichen Engagements.

Im Fokus der weiteren inhaltlichen Arbeit stehen die gezielte Standortvermarktung, die Aufwertung der Einzelhandelsituation im Einklang mit der stärkeren Aktivierung der Innenstadt, der Schaffung eines größeren Erlebniswertes in der Hauptversorgungslage und dem historischen Zentrum, die Neuordnung des gründerzeitlichen Stadtumbaugebietes, die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Ausrichtung des Wohnungsmarktes sowie die Sicherung und Qualifizierung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Freizeitangebote der Stadt. Die Stadt Waldheim steht vor der Aufgabe sowohl ihre urbanen als auch ländlichen und naturräumlichen Qualitäten und Nutzungsvielfalt zu stärken und weiterzuentwickeln (Wohnstandort, Wirtschaftsstandort, Versorgungszentrum, Ausflugsziel). Städtebauliche und funktionale Defizite können die Qualität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes (einschließlich Tourismus) beeinträchtigen. Durch die Modernisierung und Umgestaltung des hochwertigen Stadtbildes mit Wiedererkennungswert und der bestehenden Einrichtungen sowie die Anpassung des Netzes an zukünftige Bedarfe soll ein wirtschaftlicher und nachhaltig gesicherter Betrieb gewährleistet werden.

Gezielter Mitteleinsatz zur Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für prosperierende Entwicklung. Konzentration auf Kernstadt, aber nicht zu Lasten der Ortsteile

Freiwillige Aufgaben zur Steigerung der Lebensqualität, Sicherstellung eines familienfreundlichen Klimas mitsamt den dafür erforderlichen Infrastrukturanangeboten. Stellenwert einer älter werdenden Gesellschaft berücksichtigen.

Standortvermarktung, Aufwertung Einzelhandelsituation, Aktivierung Innenstadt, Neuordnung Stadtumbaugebiet, bedarfsgerechte Ausrichtung Wohnungsmarkt, Sicherung der Daseinsvorsorge



Räumlicher Schwerpunkt: Kernstadt, v.a. Fördergebiet „Gründerzeit“. Im Zentrum Interventionsinstrumentarium sichern. In Stadtrand- und Ortslagen Herausforderungen Infrastruktur, historischer Gebäudebestand, Leerstand

Der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung ist die Kernstadt (Innenentwicklung), die in ihrer Funktionsvielfalt weiter gestärkt werden sollen. Innerhalb der Kernstadt ist v.a. das Zentrum, respektive das Stadtumbaugebiet „Gründerzeit“ der wichtigste räumliche Entwicklungsschwerpunkt. Damit konzentrieren sich die Handlungspole im Innenstadtbereich um die weiträumige Achse Obermarkt- Niedermarkt - Bahnofsstraße. Perspektivisch ist demnach v. a. im Zentrum und den umliegenden Wohngebieten das Vorhandensein eines Interventionsinstrumentariums sicherzustellen. Außerhalb der Kernstadt besteht Entwicklungsbedarf in den Stadtrandlagen sowie Ortsteilen vor allem aufgrund der vorhandenen Defizite in der Verkehrs- und technischen Infrastruktur sowie hinsichtlich des historischen Gebäudebestandes (Sanierungsbedarf vorwiegend privater Gebäudebestand).

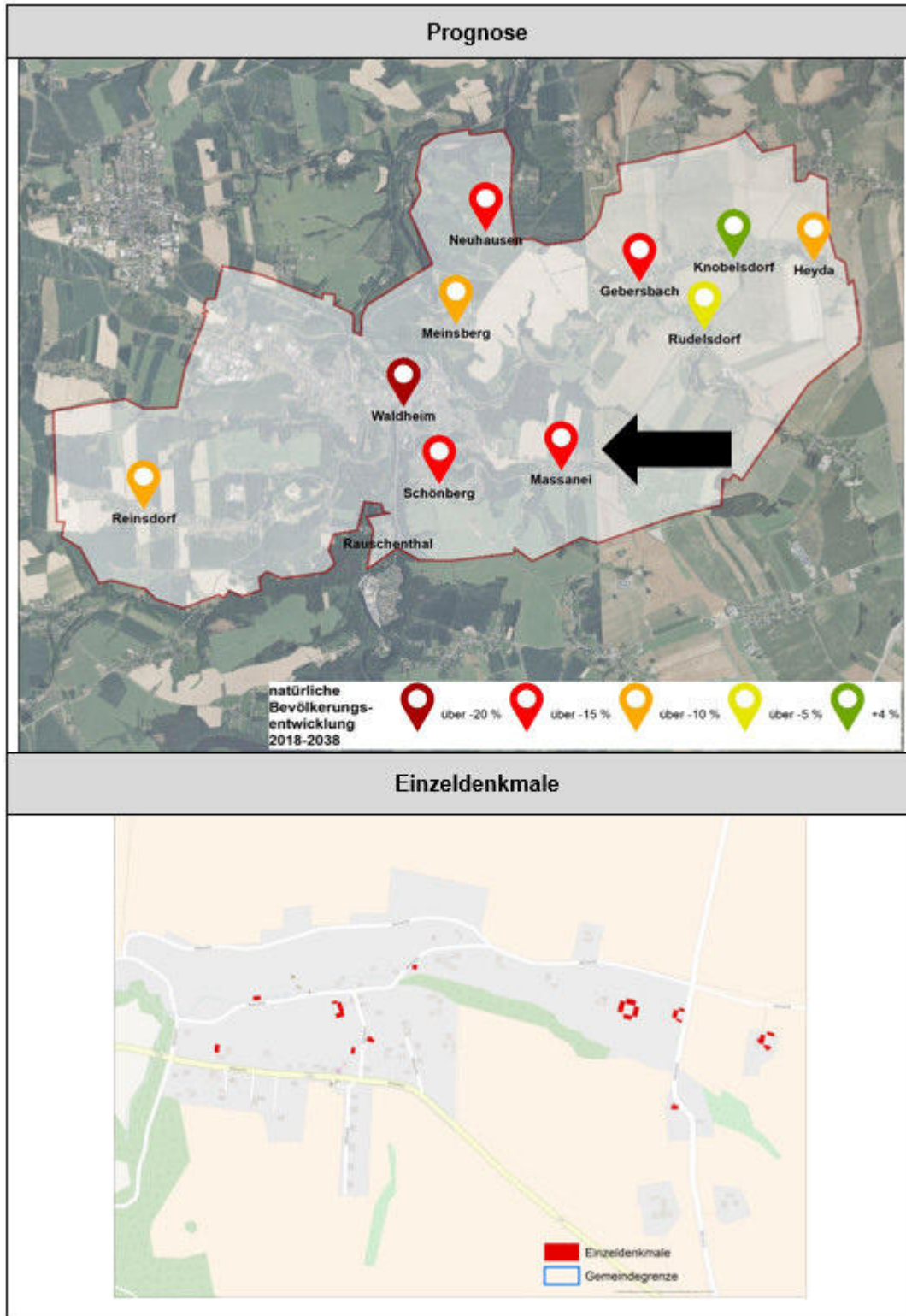
Eine strukturelle Konsolidierung wird vorerst nicht erforderlich, vielmehr besteht die Chance sich als regionaler Versorgungsstandort zu festigen. Die vorhandenen oder geplanten Angebote können darüber hinaus auch mit den Bedarfen und Entwicklungsabsichten der Nachbarkommunen abgestimmt und potentielle Synergieeffekte einer kooperativen Entwicklungsplanung identifiziert werden.



Klar zielorientierte Intervention unter anhaltender Inanspruchnahme unterschiedlicher Fördermittel beabsichtigt. Akteursbeteiligung

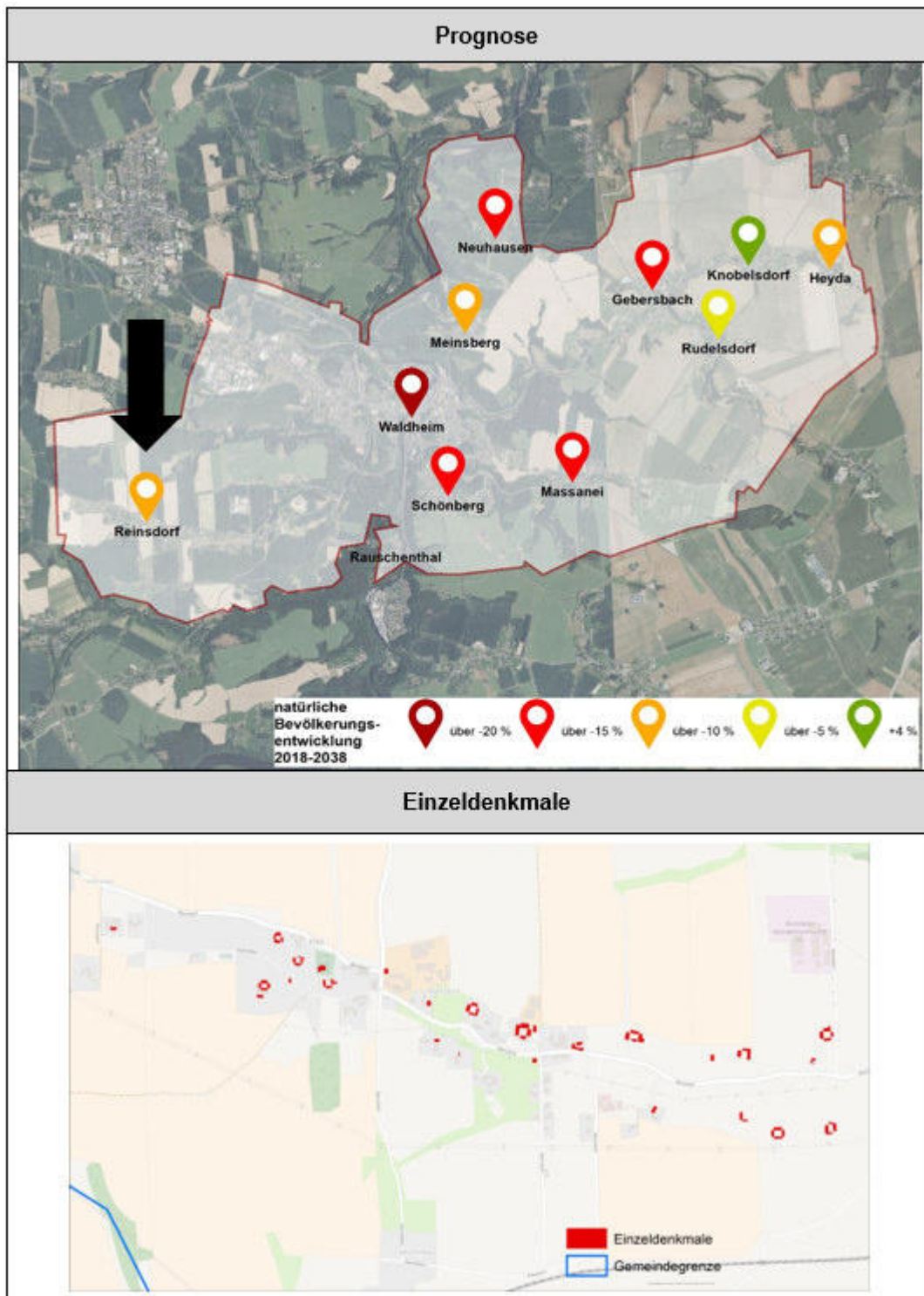
Waldheim strebt eine klar zielorientierte Intervention unter anhaltender Inanspruchnahme von unterschiedlichen Fördermitteln an. Ein wesentliches Finanzierungsinstrument ist die Städtebauförderung, die sich zukünftig mit nur noch einer laufenden Gebietskulisse im „Stadtumbau“ im Kernstadtbereich widerspiegelt. Die Stadt hat sich langfristig zum Ziel gesetzt, die sich bietende Förderlandschaft zu beobachten und das städtische Engagement strikt auf die Implementierung der erforderlichen Interventionsinstrumentarien für die fortlaufende Stadtentwicklung auszurichten. Darüber hinaus werden zukünftig auch verstärkt private Finanzierungsmodelle Berücksichtigung finden müssen. Die Durchführung der vorgestellten Schlüsselmaßnahmen obliegt nicht allein der Verwaltung, sondern muss maßgeblich von neuen Akteursallianzen getragen werden. Daher stellt die weitere Akteursbeteiligung den Garant für die erfolgreiche Entwicklung in Waldheim dar. Die Stadt bietet sich im Gesamtprozess als Steuerer und Mittler an.

7.1 Ortsteilsteckbriefe

Ortsteil <i>Massanei</i>		
<p>Das grüne Massanei ist durch eine offene Bauweise von Einfamilienhäusern und Gehöften geprägt. Die topografische Besonderheit der Region lässt sich an den Hängen des Ortes gut ablesen.</p>		
Ortsteilcharakteristik		
Lage	östlich des Zentrums von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt	 <p>Lage</p>
Orts-/Landschaftsbild	<p>Qualitäten: naturnahe, ruhige Umgebung gepflegtes Ortsbild Nähe zu Waldheim</p>	
	<p>Störungen: Sanierungsbedarf Denkmal Opfer 1. Weltkrieg</p>	
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A4, 12km; A14, 16km Bahnhof: 4km ÖPNV-Verbindungen: 951 ÖPNV-Takt: alle 1-2 h</p>	 <p>Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	<p>Überwiegend EFH Bauzustand: überwiegend gut, teilweise in Sanierung, wenig Verfall</p>	
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig - kein Leerstand Gewerbe: kein Leerstand Brachflächen: wenig</p>	 <p>Haltestelle/Buswendeschleife Massanei</p>
Gewerbe im Ortsteil	<p>Friseur Fahrradhandel Imker Holzwerkstatt</p>	
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: - Dienstleistungen: Feuerwehr Gastronomie: -</p>	
Daseinsvorsorge	<p>Spielplatz (1) Dorfgemeinschaftshaus</p>	

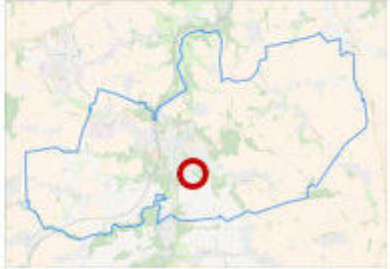


Ortsteil <i>Reinsdorf</i>		
<p>Im Straßendorf Reinsdorf finden sich auffällig viele 4-Seiten-Höfe. Die offene Bauweise lässt kleinteilige Land- und Weidewirtschaft direkt im Ort zu.</p>		
Ortsteilcharakteristik		
Lage	südwestlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt	 <p>Lage</p>
Orts- /Landschaftsbild	<p>Qualitäten: Ruhige, naturnahe Lage</p> <p>Störungen: (z.B.) Kein Fußweg entlang der Hauptstraße</p>	
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A14, 18km; A4, 19km Bahnhof: 4km ÖPNV-Verbindungen: 918 ÖPNV-Takt: Schultaggebunden stündlich</p>	 <p>Kirche</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	<p>Bauzustand: gut Wohngebäude: teilweise unsaniert Feuerwehr/Kirche: saniert</p>	
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig Leerstand Gewerbe: wenig Brachflächen: -</p>	
Gewerbe im Ortsteil	<p>Gasthaus Schwaben Schenke Fahrzeughandel Reinsdorfer Agrargenossenschaft Maler/Tapezierer Stellmachermeister Metallbaumeister Cross-Center Raudies</p>	
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: - Dienstleistungen: Feuerwehr Gastronomie(2)</p>	 <p>Dorfstraße, Bushaltestelle</p>
Daseinsvorsorge	<p>Kirche/Friedhof</p>	




7 Anhang


Ortsteil <i>Schönberg</i>	
<p><i>Der hochgelegene Ort weist unterschiedliche Wohnformen auf und bietet zudem einige freie Bauflächen.</i></p>	
Ortsteilcharakteristik	
Lage	<i>Südlich vom Zentrum Waldheim, sehr hoch gelegen</i>
Orts-/Landschaftsbild	Qualitäten: Nähe zum Zentrum von Waldheim Grüne Lage Unterschiedliche Wohnformen
	Störungen: Gestaltung Spielplatz
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	Autobahn: A14, 16km; A4, 15km Bahnhof: 3km ÖPNV-Verbindungen: 924 ÖPNV-Takt: alle 1-3h
Einschätzung Gesamtbauzustand	Bauzustand: wenig Handlungsbedarf Viel Neubau Teilweise Verfall
Leerstand/ Brachflächen	Leerstand Wohnen: vereinzelt Leerstand Gewerbe: - Brachflächen: 1
Gewerbe im Ortsteil	-
Versorgung	Nahrungsmittel: - Dienstleistungen: Feuerwehr Gastronomie:(1)
Daseinsvorsorge	Spielplatz Kleingartenanlage



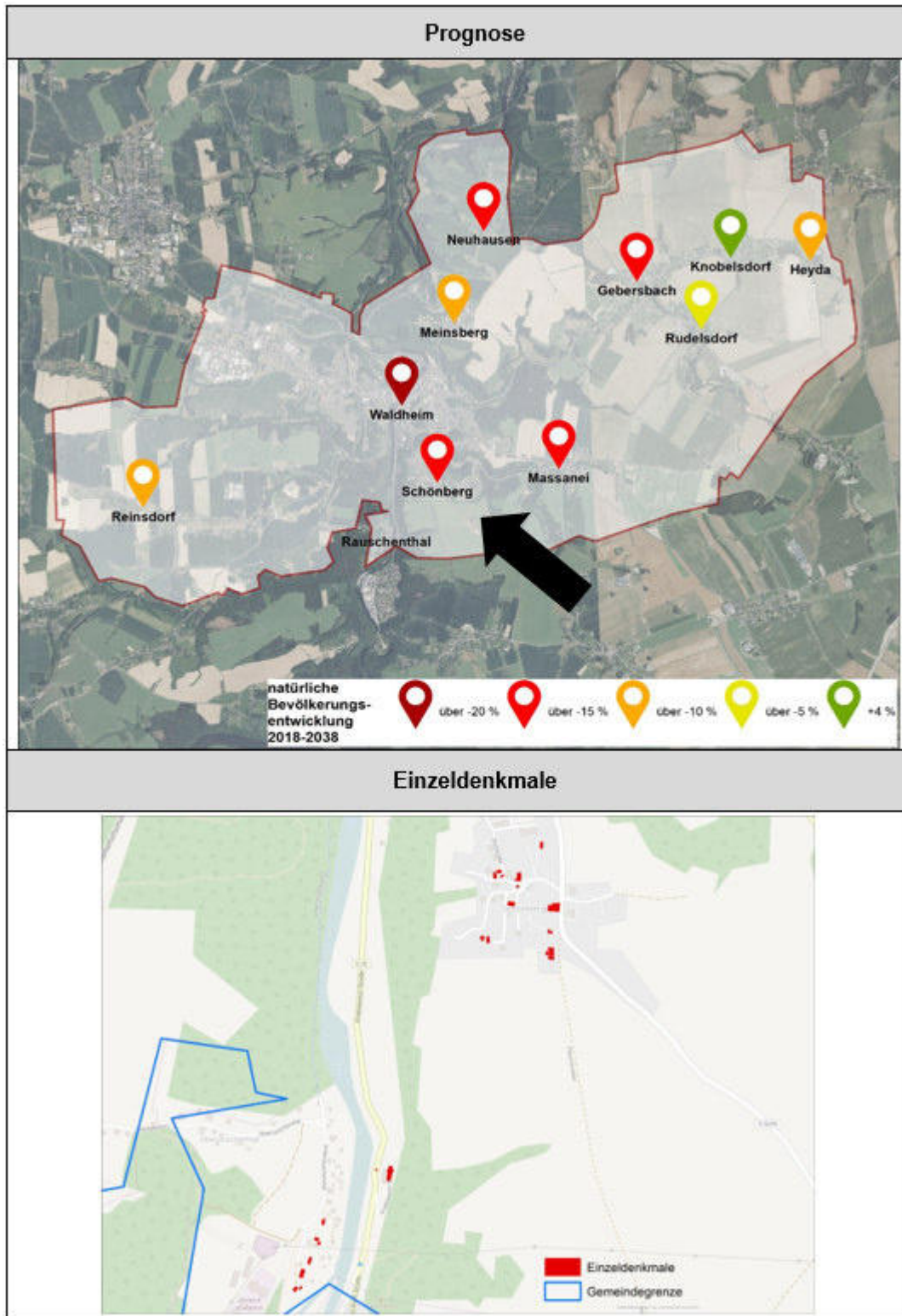
Lage



Ehemaliges Gasthaus Goldene Höhe



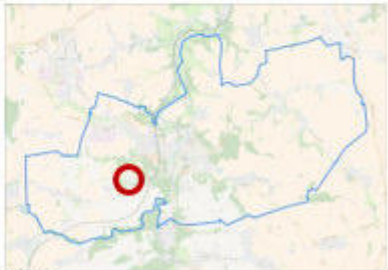


Auf der Goldenen Höhe

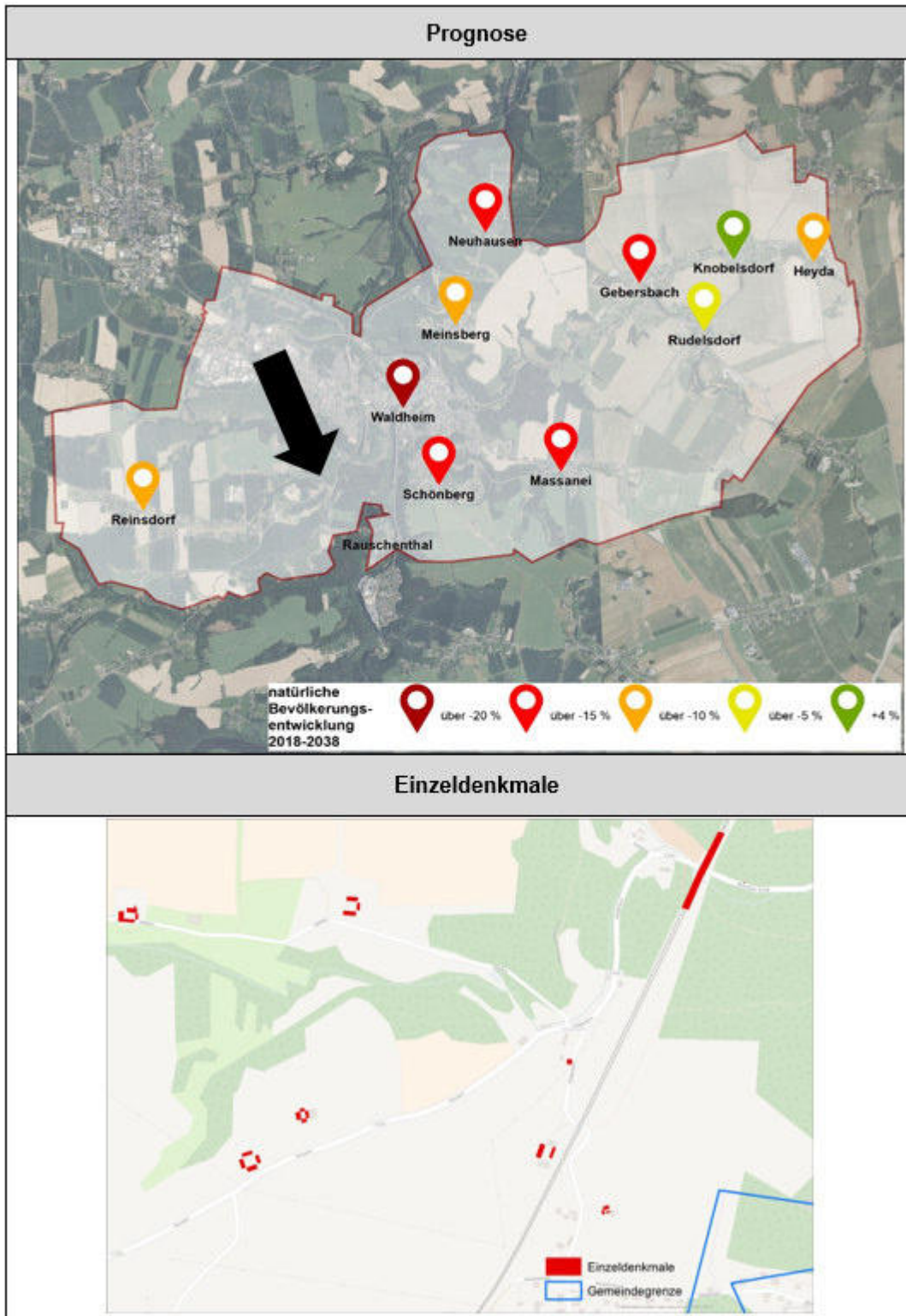


Ortsteil Heiligenborn

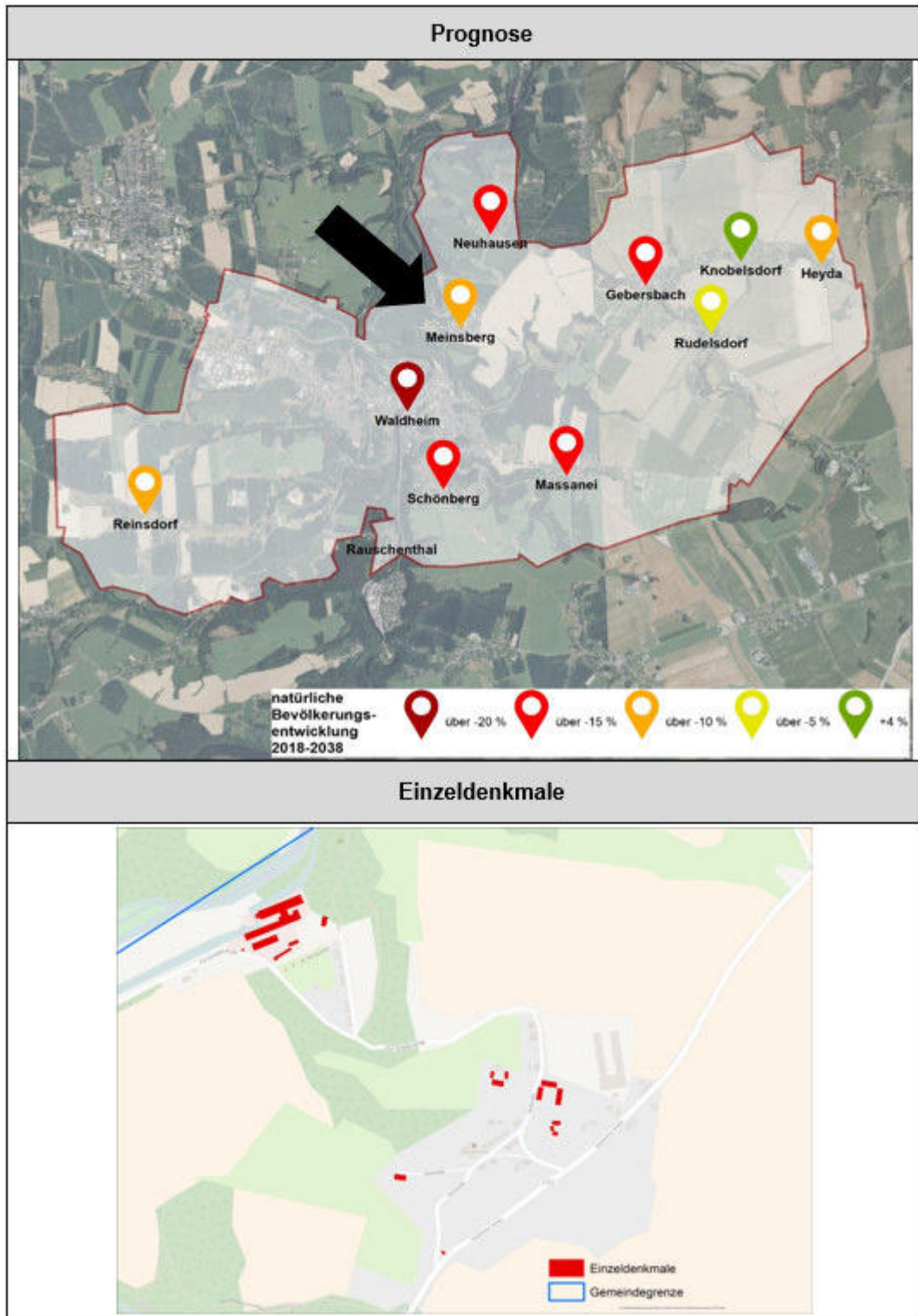
Der kleine Ort Heiligenborn befindet sich inmitten von Waldflächen und hat nur wenige Einwohner. Der Ort hat keinen kompakten Ortskern.

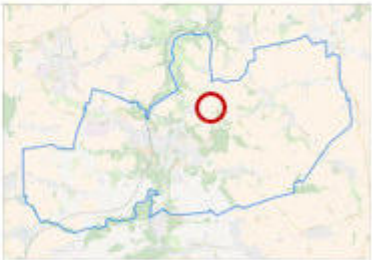



Ortsteilcharakteristik

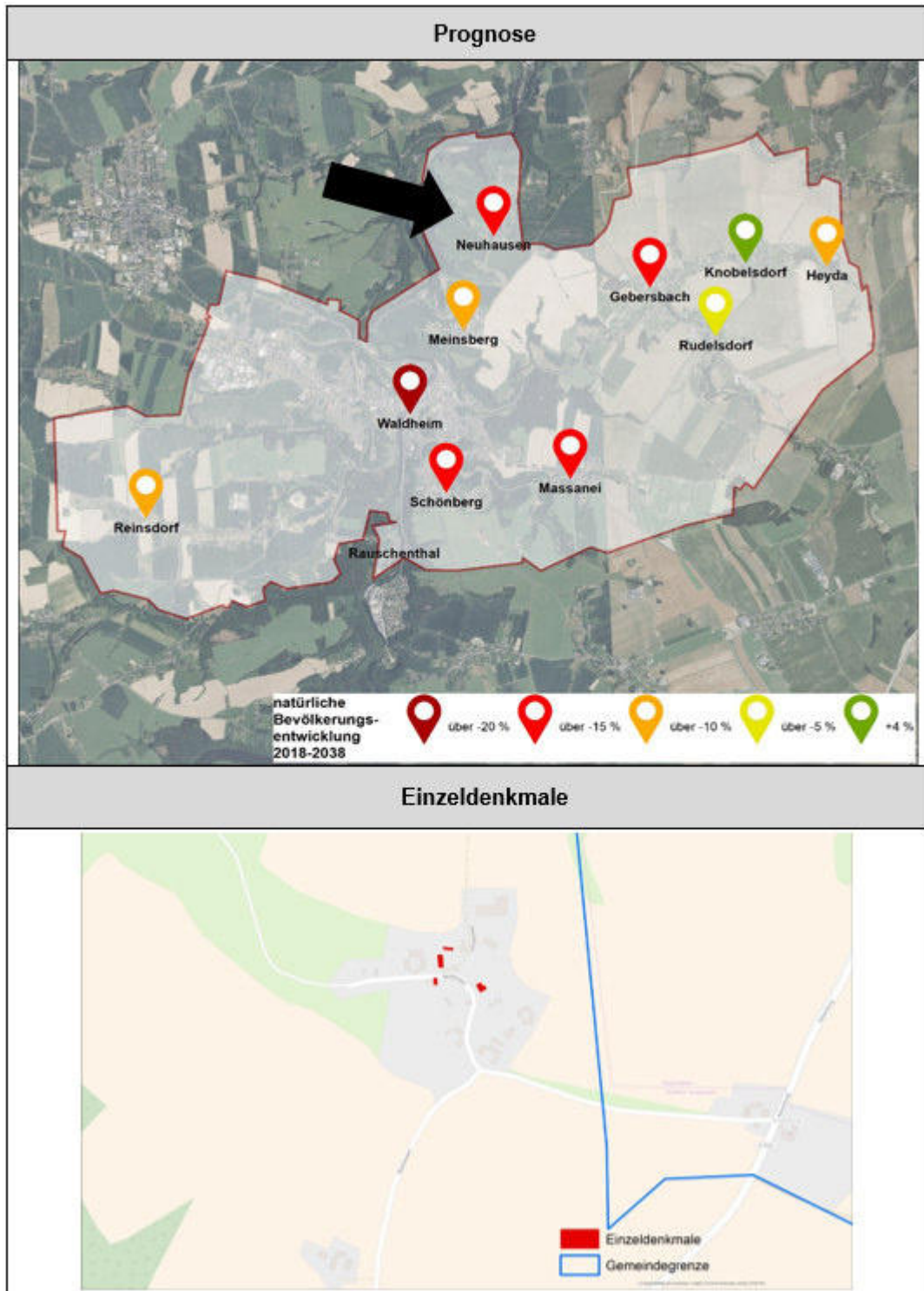
Lage	Südlich von Waldheim, Umgebung Waldflächen	 <p>Lage</p>
Orts-/Landschaftsbild	<p>Qualitäten: Nähe zur Natur Nähe zu Waldheim Heiligenborner Viadukt als imposantes Bauwerk Heiligenborner Quelle</p>	
	<p>Störungen: Gebäude an großen Straßen nicht über Fußweg zu erreichen</p>	 <p>Bushaltestelle</p>
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A14, 16km; A4, 18km Bahnhof: 2km ÖPNV-Verbindungen: 918 ÖPNV-Takt: Schultagegebunden stündlich</p>	 <p>Ortseingang</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	Bauzustand: gut	
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig Leerstand Gewerbe: - Brachflächen: -</p>	
Gewerbe im Ortsteil	-	
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: - Dienstleistungen: - Gastronomie: -</p>	
Daseinsvorsorge	-	



Ortsteil Meinsberg		
<p>Das Ortsbild von Meinsberg prägen überwiegend sanierte und neugebaute Einfamilienhäuser. Der Ort hat einen kompakten Ortskern und ist umgeben von Landwirtschaftsflächen.</p>		
Ortsteilcharakteristik		
Lage	<p><i>östlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich und durch Bewaldung geprägt</i></p>	 <p>Lage</p>
Orts-/Landschaftsbild	<p>Qualitäten: Guter Zustand der Gebäude und Straßen Nähe zu Natur Kurt-Schwabe-Institut als besonderer Forschungs- und Unternehmensstandort</p> <p>Störungen: keine</p>	
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A14, 13km; A4, 17km Bahnhof: 3km ÖPNV-Verbindungen: 921 ÖPNV-Takt: alle 1-3h</p>	 <p>Waldheimer Straße</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	Sehr gut	
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig Leerstand Gewerbe: kein Leerstand Brachflächen: wenig - keine</p>	 <p>Kurt-Schwabe-Institut</p>
Gewerbe im Ortsteil	<p>Fliesenleger Friseurs Kurt-Schwabe-Institut</p>	
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: Dienstleistungen: Feuerwehr Gastronomie:</p>	
Daseinsvorsorge	-	



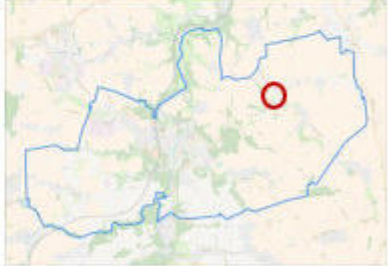

Ortsteil Neuhausen		
<p>Der kleine Ort Neuhausen hat nur wenige Einwohner und liegt in Mitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bauzustand ist sehr durchwachsen, denn man findet sowohl sehr alte verlassene Gebäude, als auch Neubau.</p>		
Ortsteilcharakteristik		
Lage	Nordöstlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt	 Lage
Orts- /Landschaftsbild	Qualitäten: Nähe zur Natur Kein Durchgangsverkehr Störungen: Relativ schlechter Bauzustand einiger Gebäude	
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	Autobahn: A14, 13km; A4, 19km Bahnhof: 5km ÖPNV-Verbindungen: 921 ÖPNV-Takt: 1-3h	 Ortseingang
Einschätzung Gesamtbauzustand	Teilweise sehr schlecht	 Ruine
Leerstand/ Brachflächen	Leerstand Wohnen: 30% Leerstand Gewerbe: - Brachflächen: -	 Neubau
Gewerbe im Ortsteil	-	
Versorgung	-	
Daseinsvorsorge	-	

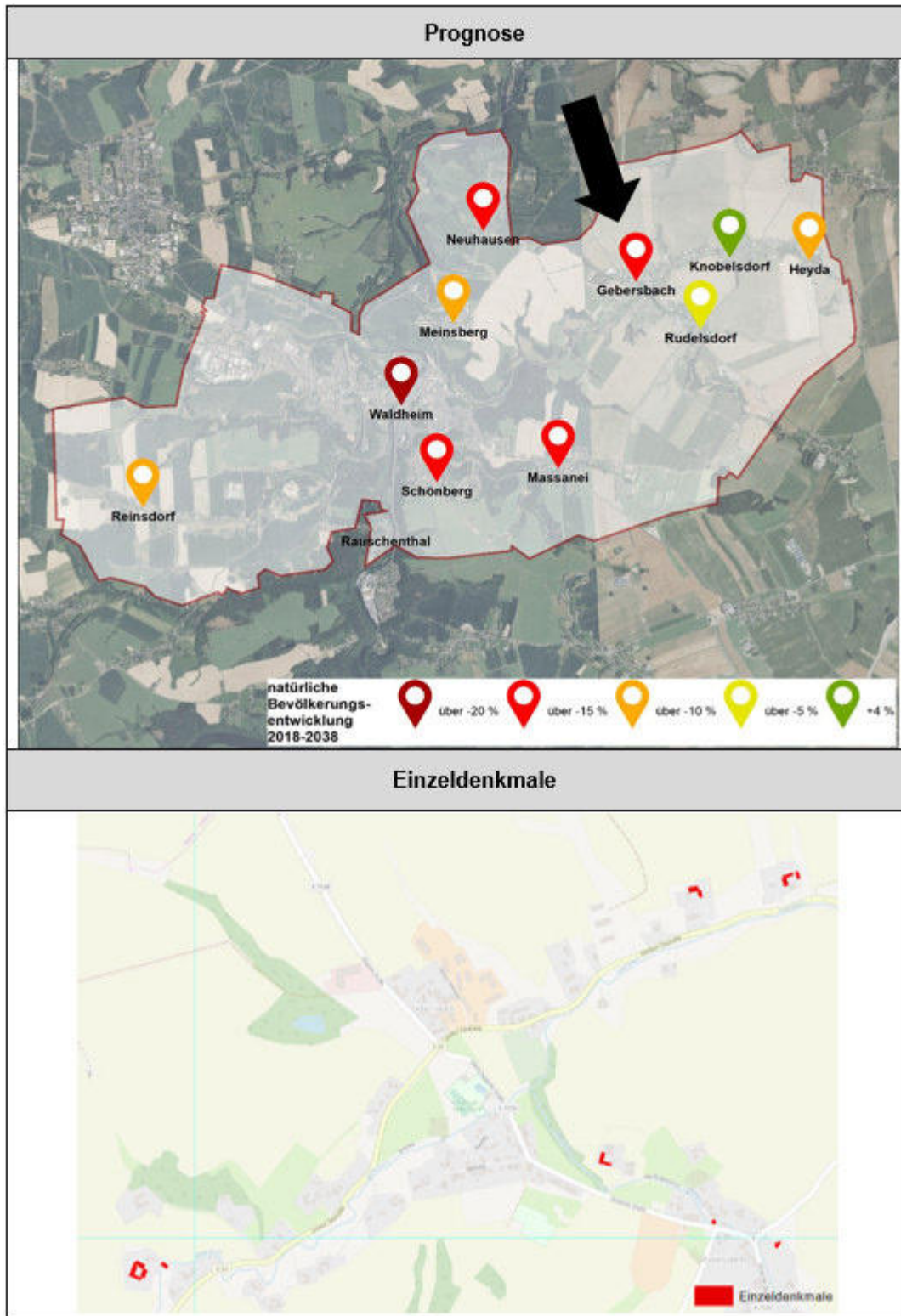


Ortsteil *Gebersbach*

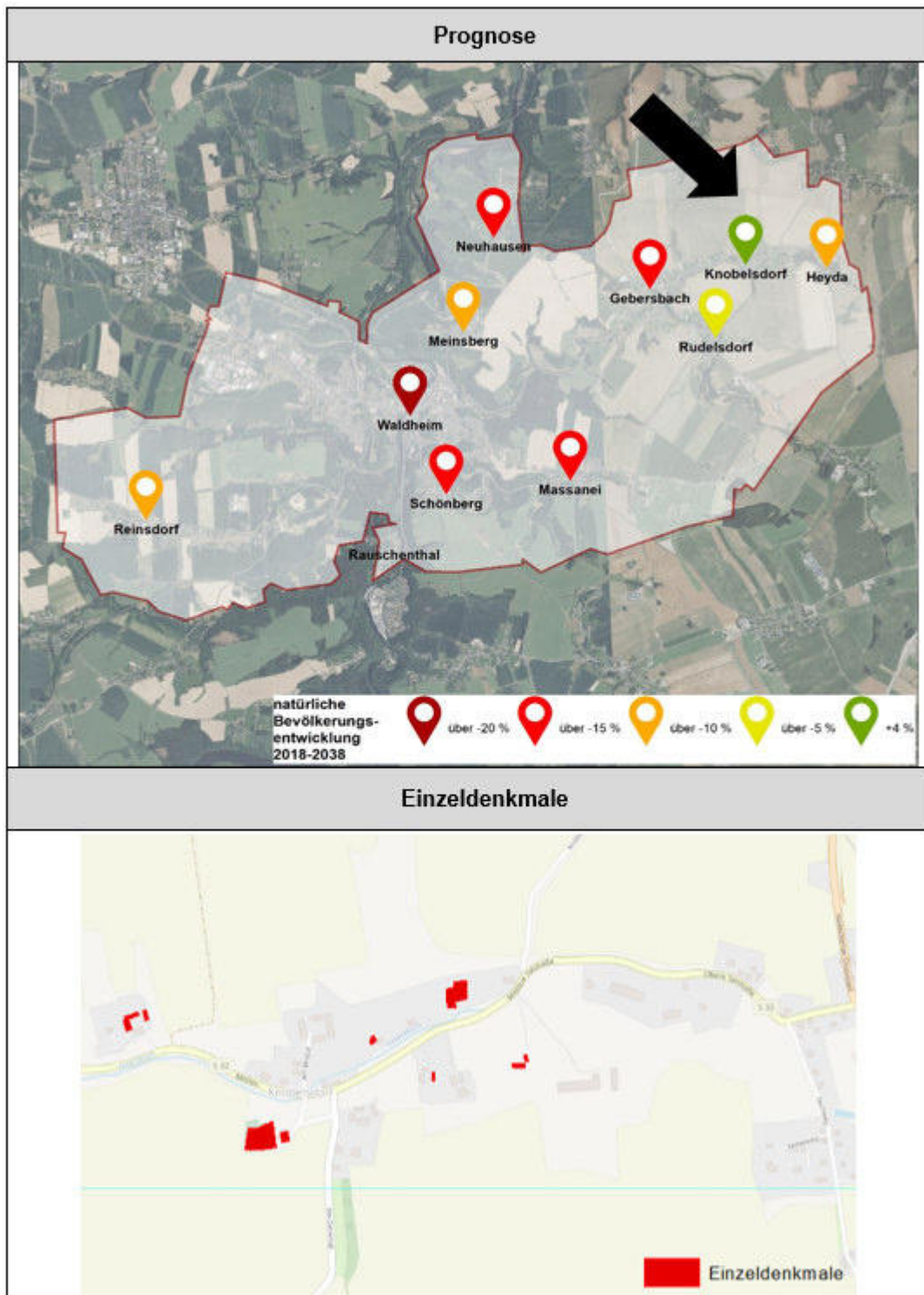
Besonders für Gebersbach ist die vielseitige Bebauung. Neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern finden sich auch verschiedene Gewerbestrukturen und Freizeiteinrichtungen. Der Ort weist keinen kompakten Kern auf, sondern ist eher weitläufig und zerstükkelt.


Ortsteilcharakteristik

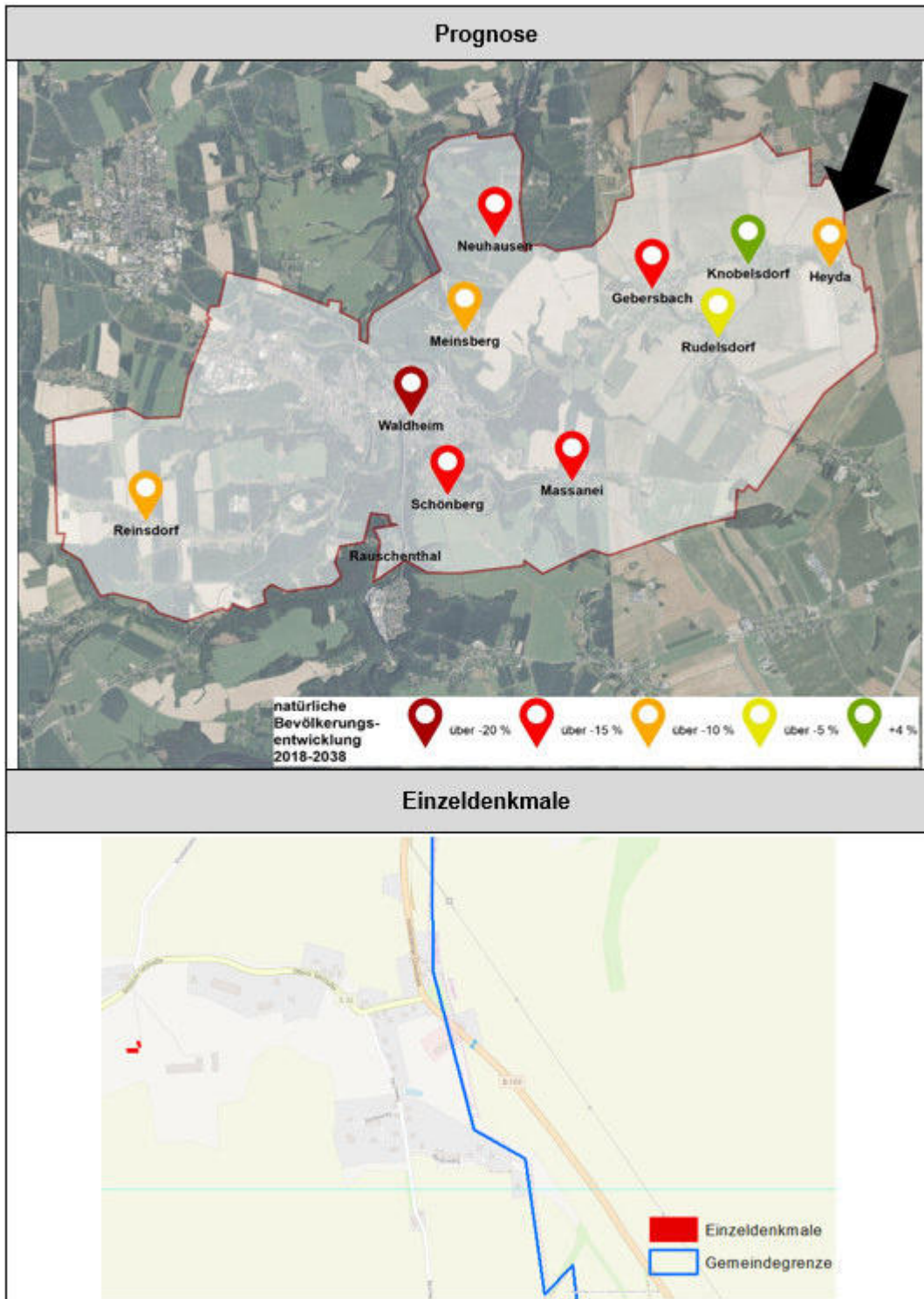
Lage	Östlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt	 <p>Lage</p>
Orts-/Landschaftsbild	Qualitäten: Nähe zu Waldheim Freibad Verschiedene Wohnformen Nähe zur Natur	
	Störungen: Keine Auffälligkeiten	 <p>Otzdorfer Straße</p>
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	Autobahn: A14, 13km; A4, 15km Bahnhof: 6km ÖPNV-Verbindungen: 22 ÖPNV-Takt: 30min	 <p>Gerätehaus Feuerwehr</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	Bauzustand: geringer Handlungsbedarf Vereinzelt Ruinen	
Leerstand/ Brachflächen	Leerstand Wohnen: gering Leerstand Gewerbe: nicht bekannt Brachflächen: vereinzelt	
Gewerbe im Ortsteil	Fahrzeughandel Autowerkstatt Spedition und Lagerung Wollgeschäft Werbeservice Tankstelle & Autowaschanlage	
Versorgung	Nahrungsmittel: - Dienstleistungen: Feuerwehr Gastronomie: -	
Daseinsvorsorge	Ortsteilleben: Freibad	




Ortsteil <i>Knobelsdorf</i>		
<p>Die Bebauung von Knobelsdorf ist sehr offen, da sie überwiegend aus einzelnen Gehöften besteht. So zieht sich die Land- und Weidewirtschaft bis in das Dorf hinein.</p>		
Ortsteilcharakteristik		
Lage	Östlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt	 <p>Lage</p>
Orts-/Landschaftsbild	<p>Qualitäten: Landschaft Geringe Bevölkerungsdichte Eigene Kita Fachwerkgebäude</p> <p>Störungen: Relativ viel Durchgangsverkehr (Lkw)</p>	
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A14, 12km; A4, 15km Bahnhof: je 7km nach Waldheim/ Döbeln ÖPNV-Verbindungen: 923U ÖPNV-Takt: alle 1-2h</p>	 <p>Kindertagesstätte und Kirchturm</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	Geringer Handlungsbedarf	 <p>Mittlere Talstraße, ehemaliges Gasthaus</p>
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig - kein Leerstand Gewerbe: - Brachflächen: -</p>	
Gewerbe im Ortsteil	-	
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: - Dienstleistungen -: Gastronomie: -</p>	
Daseinsvorsorge	<p>Kita: Kita Wirbelwind (51 Plätze) Kapelle/Friedhof (1) Spielplatz</p>	



Ortsteil Heyda		
<p>Der Ort Heyda hat keinen kompakten Ortskern, sondern hat mehrere kleine Siedlungen, die von landwirtschaftlichen Flächen räumlich getrennt sind.</p>		
Ortsteilcharakteristik		
Lage	Östlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt	 <p>Lage</p>
Orts- /Landschaftsbild	<p>Qualitäten: Ruhige Wohnlage Nähe zur Natur</p>	
	<p>Störungen: (z.B.) B 169 viel befahren, laut</p>	
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A14, 10km; A4, 14km Bahnhof: 6km (Döbeln), 8km (Waldheim) ÖPNV-Verbindungen: 923U ÖPNV-Takt: Schultagegebunden, unregelmäßig bis alle 2-3h</p>	 <p>Teichweg</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	Überwiegend gut Vereinzelt Verfall	 <p>Bushaltestelle, Obere Talstraße</p>
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig Leerstand Gewerbe: Landwirtschaftliche Anlage (Mittlere Talstraße) Brachflächen: -</p>	
Gewerbe im Ortsteil	Autoservice & Landtechnik	
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: Dienstleistungen: Gastronomie:</p>	
Daseinsvorsorge	Ortsteilleben	




Ortsteil Rudelsdorf	
<p>Das Straßendorf ist baulich relativ vielseitig. Es finden sich sowohl <u>Einfamilien-</u> als auch Mehrfamilienhäuser, Gehöfte und große Gewerbestrukturen. Der Ort geht fließend in Gebersbach über.</p>	
Ortsteilcharakteristik	
Lage	<i>Östlich von Waldheim, Umgebung landwirtschaftlich geprägt</i>
Orts-/Landschaftsbild	<p>Qualitäten: Viele alte Bäume Nähe zur Natur</p>
	<p>Störungen: Teilweise schlechter Bauzustand und Leerstand</p>
Verkehrsanbindung/ ÖPNV	<p>Autobahn: A14, 13km; A4, 15km Bahnhof: 6km (Waldheim), 9km (Döbeln) ÖPNV-Verbindungen: 923U ÖPNV-Takt: alle 3-4h</p>
Einschätzung Gesamtbauzustand	Moderater Handlungsbedarf
Leerstand/ Brachflächen	<p>Leerstand Wohnen: wenig Leerstand Gewerbe: - Brachflächen: 2</p>
Gewerbe im Ortsteil	KST Kommunikations- und Sicherheitstechnik
Versorgung	<p>Nahrungsmittel: Dienstleistungen: Gastronomie:</p>
Daseinsvorsorge	Ortsteilleben



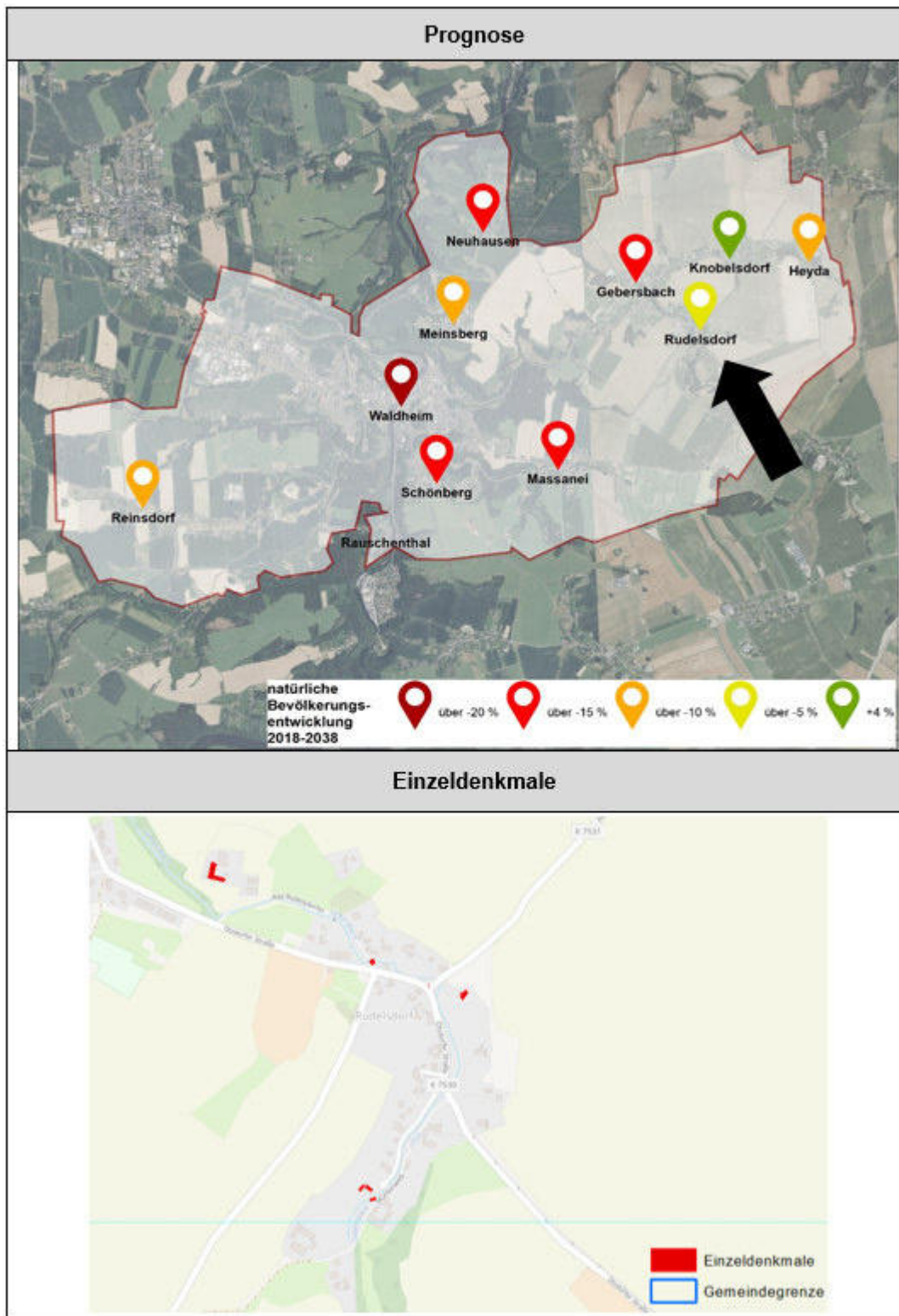
Lage



Ortseingang



Denkmal, Dem Gedächtnis der Opfer des 1. Weltkrieges



7.2 Brachflächenkataster

1 Waldheim: Bettenhaus am Lindenhof, Mittweidaer Straße 5a				
Lagekategorie	Stadttrand			
Flurstück	705			
Gesamtfläche	3.800 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemaliges Post-Schulungs- und -erholungsheim, Ballsaal mit Bettenhaus, benachbarter Gasthof in offener Jugendstilbebauung			
Denkmal-schutz	Nein (Bettenhaus nicht, Lindenhof ja)			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Abriss Bettenhaus, Nachnutzung/Revitalisierung Hauptgebäude			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Mischgebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Wechselnde Eigentümer, Gespräche			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 14 km BAB A 4: 14 km Bundesstraße B 169: 8 km Bundesstraße B 175: 7 km Bahnhof Waldheim: 1,5 km Flughafen Leipzig-Halle: 84 km Flughafen Dresden: 68 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Ehemaliges Post-Schulungs- und -erholungsheim, Ballsaal mit Bettenhaus, Gasthof in offener Jugendstilbebauung			
Gegenwärtige Nutzung	leer			
Nutzungseinschränkung	Überschwemmungsgebiet			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	ja	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein	





2 Waldheim: Sitzmöbelwerk, Industriestraße 1, 2, 4

Lagekategorie	Stadtrand			
Flurstück	942			
Gesamtfläche	10.440 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemaliges Sitzmöbelwerk, Industrieräume, Lagerräume			
Denkmal-schutz	Ja			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau oder Nachnutzung			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Gewerbegebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Eigentümer versuchs schon lange zu verkaufen			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13,5 km BAB A 4: 13,5 km Bundesstraße B 169: 7,5 km Bundesstraße B 175: 6,5 km Bahnhof Waldheim: 0,6 km Flughafen Leipzig-Halle: 83,5 km Flughafen Dresden: 67 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Sitzmöbelwerk, dann Möbelmarkt			
Gegenwärtige Nutzung	leer			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	ja	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein	



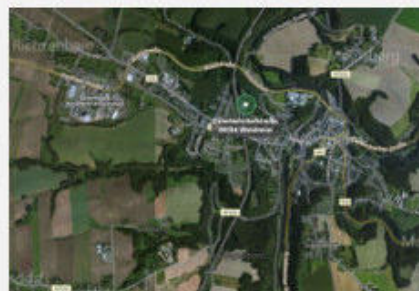
3 Waldheim: Ehemalige Webstuhlfabrik, Güterbahnhofstraße 1				
Lagekategorie	Zentral			
Flurstück	838			
Gesamtfläche	4.300 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemalige Webstuhlfabrik, Gimpel-Fensterbau			
Denkmal-schutz	Ja			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Teilweise Rückbau, Wiederbebauung Einfamilienhäuser			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Mischgebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Eigentümer versucht schon lange zu verkaufen			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 16km BAB A 4: 14,5 km Bundesstraße B 169: 8,2 km Bundesstraße B 175: 6 km Bahnhof Waldheim: 0,3 km Flughafen Leipzig-Halle: 82,5 km Flughafen Dresden: 68 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Webstuhlfabrik, Gimpel-Fensterbau			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, teilweise als Abstellräume vermietet			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein	





4 Waldheim: Güterbahnhof

Lagekategorie	Stadtrand		
Flurstück	946/9, 947a		
Gesamtfläche	6.647 qm, 1.990 qm		
Eigentum	privat		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Gelände steht in Verbindung mit Gebäude des Steinbruchs Reinsdorf		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, Renaturierung		
Baurecht	Ja/Nein	nein	
	FNP	Mischgebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Gespräche zu B-Plan EFH & Nachbebauung		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 16km BAB A 4: 14,5 km Bundesstraße B 169: 8,2 km Bundesstraße B 175: 6 km Bahnhof Waldheim: 0,3 km Flughafen Leipzig-Halle: 82,5 km Flughafen Dresden: 68 km		
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Handwerk, Verkauf		
Gegenwärtige Nutzung	Leer		
Nutzungseinschränkung	keine		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein



5 Waldheim: GaWaRi, Hauptstraße 125

Lagekategorie	Stadttrand , Peripherie		
Flurstück	1184/5		
Gesamtfläche	5.265 qm		
Eigentum	privat		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Gasthof mit Saalanbau, ortsgeschichtlich von Bedeutung, straßenbildprägende Lage, baukünstlerisch von Interesse der Saalanbau im späthistoristischen Stil (Klinkerfassade)		
Denkmal-schutz	ja		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, Wohnen/Einfamilienhaus-Standort		
Baurecht	Ja/Nein	Ja, §34	
	FNP	Mischgebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Gespräche		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 15,5 km BAB A 4: 15,5 km Bundesstraße B 169: 10 km Bundesstraße B 175: 5 km Bahnhof Waldheim: 3 km Flughafen Leipzig-Halle: 81,5 km Flughafen Dresden: 69 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Gasthof & Saalanbau		
Gegenwärtige Nutzung	Leer		
Nutzungseinschränkung	keine		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein





6 Waldheim: Hauptstraße 156

Lagekategorie	Stadtrand, Peripherie		
Flurstück	1252		
Gesamtfläche	12.720 qm		
Eigentum	privat		
Altlasten	Nicht bekannt, ungewiss		
Beschreibung	Ehemalige Ladenbaufirma		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Teilweise Rückbau oder Sanierung, Renaturierung & ggf. Einordnung einiger Lagerhallen		
Baurecht	Ja/Nein	nein	
	FNp	Mischgebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Vorplanung		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 15,5 km BAB A 4: 15,5 km Bundesstraße B 169: 10 km Bundesstraße B 175: 5 km Bahnhof Waldheim: 3 km Flughafen Leipzig-Halle: 81,5 km Flughafen Dresden: 69 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser	X	Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Berthold & Ketzscher, Tischlerei/Zimmerei		
Gegenwärtige Nutzung	Leer und Lager		
Nutzungs-einschränkung	keine		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein



7 Waldheim: Alte Brauerei Richzenhain, Diedenhainer Weg 3

Lagekategorie	Stadtrand, Peripherie		
Flurstück	11307/1		
Gesamtfläche	14.175 qm		
Eigentum	privat		
Altlasten	Vermutlich ja		
Beschreibung	Ehemalige Brauerei Richzenhain, die teilweise als Veranstaltungsort genutzt wird. Das ruinöse Teilgebäude steht leer.		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau Teilgebäude		
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34	
	FNP	Gewerbegebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Vorplanung		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 16 km BAB A 4: 14,5 km Bundesstraße B 169: 8,5 km Bundesstraße B 175: 6,2 km Bahnhof Waldheim: 2 km Flughafen Leipzig-Halle: 83 km Flughafen Dresden: 68 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Ehemalige Brauerei		
Gegenwärtige Nutzung	Leer (ruinöses Teilgebäude), Veranstaltungsort		
Nutzungs-einschränkung	Keine, ggf. Altlasten		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein



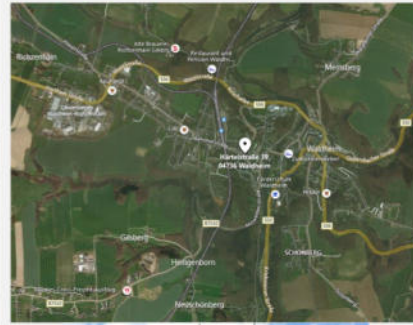


8 Waldheim: Härtelstraße 44

Lagekategorie	zentral			
Flurstück	764			
Gesamtfläche	330 qm			
Eigentum	Privat. WBV			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Mietshaus in halboffener Bebauung; qualitativ gestaltetes Gründerzeitbau in Klinkerbauweise, guter Originalzustand, baulicher Bestandteil des Ensembles Härtelstraße			
Denkmalschutz	ja			
Entwicklungsabsichten der Gemeinde	Rückbau, Erschließung rückwärtiger Bereich			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Wohngebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Studie Quartier Härtelstraße			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 15,2 km BAB A 4: 13 km Bundesstraße B 169: 7,6 km Bundesstraße B 175: 6,2 km Bahnhof Waldheim: 0,8 km Flughafen Leipzig-Halle: 83 km Flughafen Dresden: 67 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Wohnen			
Gegenwärtige Nutzung	Leer			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept		Nein



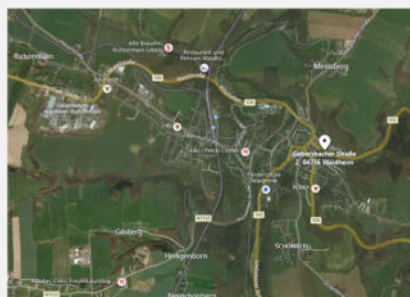
9 Waldheim: Härtelstraße 39				
Lagekategorie	zentral			
Flurstück	873			
Gesamtfläche	160 m ²			
Eigentum	Privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Mehrfamilienhaus in Ecklage Sehr schlechter Zustand			
Denkmal-schutz	Ja, Genehmigung zum Abbruch liegt vor			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau und Neubau zur Lückenschließung			
Baurecht	ja	Ja nach § 34 BauGB		
	FNP	MI		
	B-Plan	nein		
Planungsstand				
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 16 km			
	BAB A 4: 15,5 km			
	Bundesstraße B 169: 8 km			
	Bundesstraße B 175: 6 km			
	Bahnhof Waldheim: 0,4 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 66 km			
Technische Erschließung	Abwasser	x	Gas	x
	Trinkwasser	x	Strom	x
	Brauchwasser		Telekommunikation	x
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Geschäft und Wohnen			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, steht sehr lange ungenutzt			
Nutzungseinschränkung				
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
	Ca. 100.000 €			
Kostenschätzung				
Investorensuche	Nein	Vermarktungs- und PR-Konzept		Nein





10 Waldheim: Gebersbacher Straße 2 JVA-/Bauhofgaragen

Lagekategorie	Stadttrand		
Flurstück	533/26		
Gesamtfläche	3169 m ² - Teilfläche		
Eigentum	Stadt Waldheim		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Alten Garagen für Bauhof Nutzung durch JVA		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Abbruch		
Baurecht	ja	Ja, § 34 BauGB	
	FNP	MI	
	B-Plan	nein	
Planungsstand	Kündigung Nutzung		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 14 km BAB A 4: 14 km Bundesstraße B 169: 6 km Bundesstraße B 175: 7,4 km Bahnhof Waldheim: 1,9 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 66 km		
Technische Erschließung	Abwasser	x	Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Garagen		
Gegenwärtige Nutzung			
Nutzungseinschränkung			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	Ca. 30.000		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein



11 Waldheim: zwischen Mittweidaer Str. 25 & 27

Lagekategorie	zentral		
Flurstück	761/5		
Gesamtfläche	907 qm		
Eigentum	Privat		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Sehr altes Lagergebäude		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, Neuordnung, Gestattung, evtl. Einfamilienhausbebauung		
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34	
	FNP	Mischgebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Studie Quartier Härtelstraße		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13,5 km BAB A 4: 13 km Bundesstraße B 169: 7,5 km Bundesstraße B 175: 6,2 km Bahnhof Waldheim: 0,9 km Flughafen Leipzig-Halle: 83 km Flughafen Dresden: 67 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Lager		
Gegenwärtige Nutzung	Leer		
Nutzungseinschränkung	keine		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein





12 Waldheim: Mittweidaer Str. 22

Lagekategorie	zentral		
Flurstück	795/1		
Gesamtfläche	1.939 qm		
Eigentum	Privat		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Sehr altes Lagergebäude		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau oder Sanierung, Neuordnung, Gestaltung, evtl. Einfamilienhausbebauung		
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34	
	FNP	Mischgebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Studie Quartier Härtelstraße		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13,5 km BAB A 4: 13 km Bundesstraße B 169: 7,5 km Bundesstraße B 175: 6,2 km Bahnhof Waldheim: 0,9 km Flughafen Leipzig-Halle: 83 km Flughafen Dresden: 67 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Lager		
Gegenwärtige Nutzung	Tw. leer, Wohnen, Schuppen		
Nutzungseinschränkung	keine		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	ja	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein



13 Waldheim: Döbeler Straße 4a			
Lagekategorie	Stadttrand		
Flurstück	563/18		
Gesamtfläche	9096 m ²		
Eigentum	Privat		
Altlasten	Anfrage an Altlastenkataster stellen		
Beschreibung	Mehrere ungenutzte Hintergebäude		
Denkmal-schutz	ja		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau		
Baurecht	Ja/Nein		
	FNP	GE	
	B-Plan	nein	
Planungsstand			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 14 km		
	BAB A 4: 14 km		
	Bundesstraße B 169: 6,5 km		
	Bundesstraße B 175: 7,5 km		
	Bahnhof Waldheim: 1,4 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 66 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser		Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	gewerblich		
Gegenwärtige Nutzung	keine		
Nutzungseinschränkung			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
	Ca. 200.000		
	Kostenschätzung		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein





14 Waldheim: Hauptstraße 153

Lagekategorie	peripher		
Flurstück	1236		
Gesamtfläche	810 qm		
Eigentum	Privat. WBV		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Wohnhaus mit Laden		
Denkmal-schutz	nein		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, Renaturierung		
Baurecht	Ja/Nein	Nein. § 35	
	FNp	Wohngebiet	
	B-Plan	Nicht vorhanden	
Planungsstand	Vorplanung		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 15,5 km BAB A 4: 15,5 km Bundesstraße B 169: 10 km Bundesstraße B 175: 5 km Bahnhof Waldheim: 3 km Flughafen Leipzig-Halle: 81,5 km Flughafen Dresden: 69 km		
Technische Erschließung	Abwasser		Gas
	Trinkwasser	X	Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Wohnen		
Gegenwärtige Nutzung	leer		
Nutzungseinschränkung	keine		
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	-		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein



15 Waldheim: Obermarkt 23

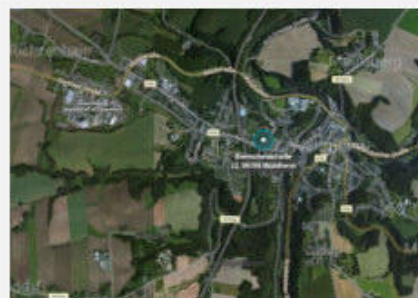
Lagekategorie	zentral		
Flurstück	196/1		
Gesamtfläche	281 m ²		
Eigentum	privat		
Altlasten	Nicht bekannt		
Beschreibung	Seit Jahren leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus in prominenter Lage am Eingang zum Obermarkt. Schwieriger Grundstücks- und Gebäudezuschnitt sowie Stützmauer im Garten		
Denkmal-schutz	ja		
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau und Gestaltung der Freifläche		
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34 BauGB	
	FNP	MK	
	B-Plan	nein	
Planungsstand	Übernahmeangebot an Eigentümer		
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 15 km BAB A 4: 13,5 km Bundesstraße B 169: 7 km Bundesstraße B 175: 8 km Bahnhof Waldheim: 1 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 66 km		
Technische Erschließung	Abwasser	x	Gas
	Trinkwasser	x	Strom
	Brauchwasser		Telekommunikation
	Fernwärme		
Ehemalige Nutzung	Geschäft und Wohnen		
Gegenwärtige Nutzung	leer		
Nutzungseinschränkung			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)
Kostenschätzung	Ca. 35.000		
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein





16 Waldheim: Breitscheidstraße 12

Lagekategorie	zentral			
Flurstück	847			
Gesamtfläche	350 qm			
Eigentum	Privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Wohnhaus			
Denkmal-schutz	nein			
Entwicklungs-absichten der Gemeinde	Rückbau oder Sanierung, evtl. Einfamilienhausbebauung, benachbarter Vereinshof jüngst abgerissen			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Wohngebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Vorplanung			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13,5 km BAB A 4: 13 km Bundesstraße B 169: 7,5 km Bundesstraße B 175: 6,5 km Bahnhof Waldheim: 0,65 km Flughafen Leipzig-Halle: 83 km Flughafen Dresden: 67 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Wohnen			
Gegenwärtige Nutzung	leer			
Nutzungs-einschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein	



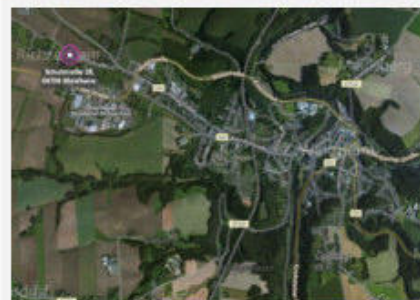
17 Waldheim: Schönberger Straße 25				
Lagekategorie	zentral			
Flurstück	271			
Gesamtfläche	210 qm			
Eigentum	herrenlos			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Wohnhaus			
Denkmal-schutz	nein			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, eventuell Zuordnung zu einem Nachbargrundstück oder Grünfläche			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Wohngebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Vorplanung			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13,5 km BAB A 4: 12 km Bundesstraße B 169: 7 km Bundesstraße B 175: 8 km Bahnhof Waldheim: 2,5 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 65,5 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Wohnen			
Gegenwärtige Nutzung	leer			
Nutzungs einschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein	





18 Waldheim: Schulstraße 28-30

Lagekategorie	Stadtrand, peripher	
Flurstück	1234/1	
Gesamtfläche	1.586 qm	
Eigentum	privat	
Altlasten	Nicht bekannt	
Beschreibung	Alte Schule, bereits ohne Dach	
Denkmal-schutz	nein	
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, ggf. Einfamilienhausbebauung	
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34
	FNP	-
	B-Plan	Ergänzungssatzung
Planungsstand	Vorplanung	
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 16 km BAB A 4: 16 km Bundesstraße B 169: 10 km Bundesstraße B 175: 4,5 km Bahnhof Waldheim: 3,3 km Flughafen Leipzig-Halle: 81 km Flughafen Dresden: 70 km	



Technische Erschließung	Abwasser		Gas	
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Alte Schule, später Mehrfamilien-Wohnhaus			
Gegenwärtige Nutzung	leer			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	ja	Vermarktungs- und PR-Konzept	ja	

7 Anhang

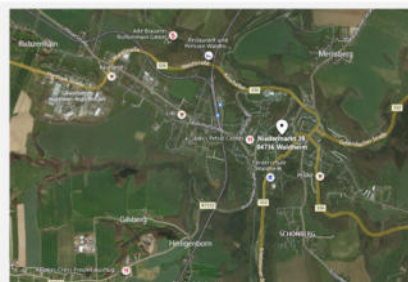
19 Waldheim: Massaneier Straße 9				
Lagekategorie	Stadtrand, zentral			
Flurstück	492			
Gesamtfläche	370 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemalige Altstoffannahme mit Wohnhaus, sehr schlechter Zustand			
Denkmal-schutz	nein			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, Nachnutzung ggf. durch Nachbar oder andere Interessenten oder Grünfläche			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Mischgebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Vorplanung			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13,2 km BAB A 4: 12 km Bundesstraße B 169: 6,5 km Bundesstraße B 175: 8km Bahnhof Waldheim: 2,3 km Flughafen Leipzig-Halle: 84,5 km Flughafen Dresden: 66 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzuna	Wohnen, Gewerbe			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, Wohnen			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	nein	





20 Waldheim: Niedermarkt 39

Lagekategorie	zentral	
Flurstück	180	
Gesamtfläche	220 m ²	
Eigentum	privat	
Altlasten	Nicht bekannt	
Beschreibung	Sehr schlechter Bauzustand	
Denkmal-schutz	ja	
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Abbruch und Lückenschließung bzw. -gestaltung	
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34 BauGB
	FNP	MK
	B-Plan	nein
Planungsstand	Vorbereitung Ankauf, Vorplanung	
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 15 km BAB A 4: 13,5 km Bundesstraße B 169: 7 km Bundesstraße B 175: 8 km Bahnhof Waldheim: 1 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 66 km	



Technische Erschließung	Abwasser	x	Gas	x
	Trinkwasser	x	Strom	x
	Brauchwasser		Telekommunikation	x
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Gewerbe und Wohnen			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, langer Leerstand			
Nutzungseinschränkung				
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	-			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	Nein	

21 Meinsberg: Waldheimer Straße 28				
Lagekategorie	Randlage			
Flurstück	183, Gemakrung Meinsberg			
Gesamtfläche	2.076 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemaliger Gasthof			
Denkmal-schutz	nein			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, Einfamilienhausstandord für 1-2 Objekte			
Baurecht	Ja/Nein	Ja		
	FNP	Dorfgebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Noch nicht begonnen			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 12 km BAB A 4: 13,5 km Bundesstraße B 169: 6 km Bundesstraße B 175: 8 km Bahnhof Waldheim: 2,2 km Flughafen Leipzig-Halle: 85 km Flughafen Dresden: 66 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Ehemaliger Gasthof			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, keine Nutzung			
Nutzungs-einschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	45 T€			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	nein	





22 Reinsdorf: Reinsdorf 45b

Lagekategorie	Dorfgebiet			
Flurstück	121/1, Gemarkung Reinsberg			
Gesamtfläche	1.110 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemaliger Konsum			
Denkmal-schutz	nein			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau			
Baurecht	Ja/Nein	Ja, § 34		
	FNP	Dorfgebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Noch nicht begonnen			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 21 km BAB A 4: 17 km Bundesstraße B 169: 12 km Bundesstraße B 175: 7 km Bahnhof Waldheim: 4,6 km Flughafen Leipzig-Halle: 82 km Flughafen Dresden: 75,5 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Ehemaliger Konsum			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, keine Nutzung			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	20 T€			
Investorensuche	nein	Vermarktungs- und PR-Konzept	nein	



7 Anhang

23 Waldheim: Hainichener Straße 10				
Lagekategorie	zentral			
Flurstück	330/3			
Gesamtfläche	2.414 qm			
Eigentum	privat			
Altlasten	Nicht bekannt			
Beschreibung	Ehemaliger Kindergarten, sehr schlechter Bauzustand			
Denkmal-schutz	nein			
Entwicklungs- absichten der Gemeinde	Rückbau, ggf. Einfamilienhausstandort für 4 Objekte			
Baurecht	Ja/Nein	Ja		
	FNP	Mischgebiet		
	B-Plan	Nicht vorhanden		
Planungsstand	Noch nicht begonnen			
Verkehrliche Anbindung / Erschließung	BAB A 14: 13 km BAB A 4: 12 km Bundesstraße B 169: 6,6 km Bundesstraße B 175: 7,5 km Bahnhof Waldheim: 2,2 km Flughafen Leipzig-Halle: 86 km Flughafen Dresden: 65,5 km			
Technische Erschließung	Abwasser	X	Gas	X
	Trinkwasser	X	Strom	X
	Brauchwasser		Telekommunikation	X
	Fernwärme			
Ehemalige Nutzung	Ehemaliger Kindergarten			
Gegenwärtige Nutzung	Leer, keine Nutzung			
Nutzungseinschränkung	keine			
Verfügbarkeit	Kurzfristig (< 3 Mon.)	Mittelfristig (< 12 Mon.)	Längerfristig (> 1 Jahr)	
Kostenschätzung	45 T€			
Investorensuche	ja	Vermarktungs- und PR-Konzept	nein	

