



Große Kreisstadt
SCHWARZENBERG
Erzgebirge

Integriertes Handlungskonzept gem. § 171e BauGB für das Untersuchungsgebiet „Heide/Rockelmann“

Stand: Februar 2016

Erstellt durch:

Geschäftsstelle Dresden

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

In Zusammenarbeit mit:

Architekturbüro Hanisch,



Schwarzenberg



Große Kreisstadt Schwarzenberg

Integriertes Handlungskonzept gem. § 171 e BauGB für das Untersuchungsgebiet „Heide/Rockelmann“

Auftraggeber:



Große Kreisstadt Schwarzenberg
Straße der Einheit 20
08340 Schwarzenberg
Tel. 03774 266-0
stadtverwaltung@schwarzenberg.de

Auftragnehmer:



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden
Tel. 0351 80828-0
whs.dresden@wuestenrot.de

in Zusammenarbeit mit:



Architekturbüro Hanisch
Fritz-Reuther-Straße 26 a
08340 Schwarzenberg
Tel. 03774 329928
info@architekturbuero-hanisch.de

Bearbeitungsstand:

Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Verfahrensablauf/Methodik.....	2
1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, Einbindung von Akteuren	3
2. Gebietssituation	4
2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	4
2.2 Bedeutung im städtischen Gefüge/Stadtteilentwicklung	7
2.3 Geltendes Planungsrecht/Aussagen aus bestehenden Konzepten	8
2.3.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, 1. Fortschreibung 2013, Beschluss vom 27.03.2014.....	8
2.3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b BauGB für das Stadtumbaugebiet „Heide“/Städtebaulicher Rahmenplan	11
2.3.3 Bauleitplanung	11
3. Demographische und soziale Situation.....	12
3.1 Demographie.....	12
3.1.1 Gesamtentwicklung der Einwohnerzahl.....	12
3.1.2 Geburten und Sterbefälle	13
3.1.3 Wanderungsbewegungen	14
3.1.4 Demographische Struktur der Einwohnerschaft.....	16
3.1.5 Schlussfolgerungen und Prognose der zukünftigen Einwohnerentwicklung	17
3.2. Soziale Belange.....	19
3.2.1 Zielgruppenspezifische Belange	19
3.2.2 Berufstätigkeit und Einkommen	20
3.2.3 Kriminalität	20
3.2.4 Integration ausländischer Bewohner.....	21
3.2.5 Soziale Bindung, Stadtteilimage	22
3.2.6 Zusammenfassung	22

	Seite
4. Bauliche und funktionale Ausgangssituation	23
4.1 Städtebau und Denkmalpflege.....	23
4.1.1 Siedlungsentwicklung und Nutzungsstruktur	23
4.1.2 Eigentumsverhältnisse	34
4.1.3 Gebäudezustand/Modernisierungsstand	36
4.1.4 Denkmalschutz	39
4.1.5 Kernaussagen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung.....	39
4.2 Wohnen.....	40
4.2.1 Wohnungsangebot, Wohnungsmarktstruktur	40
4.2.2 Wohnungsnachfrage.....	41
4.2.3 Wohnungsleerstand	41
4.2.3 Entwicklung des Mietniveaus.....	44
4.2.4 Schlussfolgerungen und Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage.....	44
4.3 Verkehr und technische Infrastruktur	46
4.3.1 Verkehr	46
4.3.2 Sekundäre Wohnnutzungsfunktionen	47
4.3.3 Angsträume	48
4.3.4 Energetische und funktionale Betrachtung der technischen Infrastruktur	49
4.3.5 Kernaussagen und Ziele	51
4.4 Soziale Infrastruktur	53
4.4.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen	53
4.4.2 Freizeiteinrichtungen.....	54
4.4.3 Sportstätten	56
4.4.4 Pflegeeinrichtungen und Angebote für Senioren und körperlich und geistig beeinträchtigte Menschen.....	56
4.4.5 Medizinische Versorgung.....	57
4.4.6 Funktionen der öffentlichen Sicherheit.....	58
4.4.7 Kernaussagen und Ziele zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur.....	58
4.5 Umweltbelange.....	60
4.5.1 Entwicklung von Natur und Landschaft.....	60
4.5.2 Hochwasserschutz.....	60
4.5.3 Lärmemissionen.....	60

	Seite
4.5.4	Klimaschutz/Klimaschutzziele61
4.5.5	Altlasten62
4.5.6	Kernaussagen und Zielstellungen zum Umweltschutz.....62
4.6	Einzelhandel und Nahversorgung63
4.6.1	Versorgungsstruktur und Angebote der Grund- und Nahversorgung.....63
4.6.2	Standortbedingungen und bisherige Entwicklung63
4.6.3	Kernaussagen und Ziele64
4.7	Sonstige Wirtschaft und Gewerbe.....65
4.7.1	Unternehmenstätigkeit65
4.7.2	Beschäftigung und Arbeitsmarkt65
4.7.3	Standortbedingungen.....65
4.7.4	Kernaussagen zur Wirtschaftsentwicklung65
5.	Zusammenstellung und Bewertung der Analyseergebnisse..... 66
5.1	Fachliche Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung68
5.2	Rückwirkungen für die räumliche Stadtteilorganisation.....75
6.	Handlungskonzept und Umsetzungsstrategie 78
6.1	Leitlinien der Stadtteilentwicklung, Entwicklungsziele78
6.2	Handlungsfelder und Maßnahmen82
6.2.1	Handlungsfeld Wohnen: Erhöhung der Wohnqualität und Nutzungsvielfalt.....82
6.2.2	Handlungsfeld Nachhaltigkeit: Generationengerechtigkeit und energetische Sanierung83
6.2.3	Handlungsfeld Infrastruktur: Integration aller Bevölkerungsgruppen.....85
6.3	Maßnahmenplan.....88
7.	Abwägung zum Entwicklungsinstrumentarium, Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts 91
8.	Erfolgskontrolle..... 95

Anlagen

Planverzeichnis

	Seite
Plan 1: Abgrenzungsplan	5
Plan 2: Gebietskulisse ESF „Nachhaltige Stadtentwicklung“	6
Plan 3: Quartiere Untersuchungsgebiet.....	24
Plan 4: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet.....	33
Plan 5: Eigentumsverhältnisse	35
Plan 6: Gebäudezustand.....	38
Plan 7: Verteilung der Wohnungsleerstände	43
Plan 8: Mängel- und Defizitanalyse	67
Plan 9: Zonenplan	77
Plan 10: Rahmenplan.....	87
Plan 11: Maßnahmenplan	90
Plan 12: Vorschlag zur Abgrenzung des Soziale-Stadt-Gebietes nach § 171 e (3) BauGB	94

Grafikverzeichnis

	Seite
Grafik 1: Vergleich der Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet mit dem Stadtteil Heide und der Gesamtstadt (2005 = 100 %).....	12
Grafik 2: Saldo der Geburten und Sterbefälle pro 1.000 Einwohner, im Untersuchungsgebiet, dem Stadtteil Heide und in der Gesamtstadt.....	13
Grafik 3: Zu- und Wegzüge im Untersuchungsgebiet; Saldo Zuzüge/Wegzüge	14
Grafik 4: Zu- und Wegzüge nach Altersgruppen 2010 - 2014, Untersuchungsgebiet	14
Grafik 5: Wanderungen von Personen im Verhältnis zur Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet (blau); im Stadtgebiet (rot) 2010 - 2014.....	15
Grafik 6: Zu- und Wegzüge im Untersuchungsgebiet nach Zielen	15
Grafik 7: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet 2005 und 2014.....	16
Grafik 8: Prognose der Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet.....	18
Grafik 9: Entwicklung der Strafdelikte in den Stadtteilen Heide und Rockelmann anteilig zur Gesamtstadt.....	21
Grafik 10: Gebäudezustand.....	36
Grafik 11: Wärmeverbrauchsbetrachtungen an einem Beispielgebäude.....	36

	Seite
Grafik 12: Energetische Qualität der Großwohnbestände.....	37
Grafik 13: Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume, 31.12.2014	40
Grafik 14: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsgebiet 2005 - 2014	41
Grafik 15: Prozentualer Leerstand nach Wohnungstyp, 31.12.2014	41
Grafik 16: Wasserverbrauch in m ³ im Untersuchungsgebiet	49
Grafik 17: Stromabsatz.....	50
Grafik 18: Wärmeverbrauch.....	51

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung, InSEK 1. Fortschreibung 2013.....	8
Tabelle 2: Einsparpotenziale Wärme	51
Tabelle 3: Indikatoren für das Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann, Stichtag 31.12.2014	66
Tabelle 4: Maßnahmen- und Umsetzungsplan.....	89

1. Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Schwarzenberg hat am 26.10.2015 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet Heide, welches Teilgebiete der Stadtteile Heide und Rockelmann umfasst, ein Integriertes Handlungskonzept gem. § 171 e BauGB als Grundlage für die Durchführung von Maßnahmen im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zu erarbeiten. Das Untersuchungsgebiet wird im Folgenden als Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann“ bezeichnet.

Der § 171 e BauGB regelt Maßnahmen, deren Voraussetzung für ein Programmierfordernis sowie die grundsätzlichen Ziele für das Programm Soziale Stadt darstellen. Dabei sollen die im Verlauf nach § 171 e BauGB festgelegten städtebaulichen Maßnahmen „zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Stadt- und Ortsteilen“ beitragen. Soziale Missstände liegen dabei insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund seiner Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. „Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.“ (Quelle: BauGB in der Fassung vom 15.01.2015)

Gründe für die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes sind die bereits im InSEK, Fortschreibung 2014, festgestellten städtebaulichen und sozialen Missstände und das hieraus abgeleitete Handlungserfordernis für den Wohnstandort Heide:

- markanter Wohnungsleerstand
- eine - im Vergleich zur Gesamtstadt - hohe Zahl an Senioren und Hochbetagten
- in Teilen bestehende funktionale und gestalterische Mängel
- eine wachsende soziale Instabilität.

Im Gesamtgefüge der Stadt Schwarzenberg verliert das Wohngebiet Heide zunehmend an seinem Positivimage. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der demographischen Veränderungen und den hiermit einhergehenden Konsequenzen sich das Sozialgefüge durch soziale Segregation und Konzentration von Konflikten im Stadtteil deutlich verschlechtern wird. Durch eine gezielte Steuerung und Koordination dieser zu erwartenden Entwicklung sollen die städtebauliche und soziale Stabilität erhalten und Fehlentwicklungen frühzeitig entgegengewirkt werden.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept für das Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann wird nunmehr eine Strategie für die Weiterentwicklung der Stadtteile sowie ein hieraus abgeleitetes Maßnahmenkonzept zur Stadtteilentwicklung auf der Grundlage des § 171 e BauGB vorgelegt.

Zugleich werden Erfordernisse zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 b BauGB, insbesondere zum Abbau struktureller Wohnungsleerstände und dem Erfordernis einer rückbaubedingten Anpassung von Infrastrukturanlagen, ergänzend geprüft.

1.2 Verfahrensablauf/Methodik

Mit der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Hanisch, Schwarzenberg beauftragt.

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept gliedert sich in drei wesentliche Teile:

Grundlage der Bestandsaufnahme, welche den **ersten Teil** (Kap. 3 bis 5) darstellt, ist die Erfassung der Einwohnerentwicklung auf Grundlage statistischer Erhebung durch das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen sowie des Einwohnermeldeamtes der Stadt Schwarzenberg, der Entwicklung der sozialen Strukturen sowie der Erhebung der Grundstücks- und Gebäudedaten. Die Erhebung erfolgte zum Stichtag 31.12.2014.

Um die Einschätzung der sozialen Situation nicht nur auf statistische Aussagen zu stützen, wurden im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes vor Ort tätige Vereine, soziale Träger und Unternehmen als Multiplikator in ein zweistufiges Beteiligungsverfahren eingebunden. Dazu erfolgte eine Fragebogenaktion mit anschließendem Werkstattgespräch. Die getroffenen Aussagen wurden abschließend in einem gemeinsamen Termin mit den zuständigen Fachämtern erörtert.

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet wurde anhand festgelegter Merkmale im November 2015 erfasst. Der Bauzustand ist für jedes Gebäude anhand des Zustandes der Fassade, der Fenster und des Daches nach folgenden Kriterien bewertet worden:

- kaum bis keine baulichen Mängel (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: intakte Kastenfenster, Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung)
- bauliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden, leichte Schäden am Mauerwerk/Dämmung, Putzschäden, Fenster: Gebrauchsspuren bis leichte Schäden am Rahmen, intakte Einfachverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung)
- umfassende bauliche Mängel (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden)

Parallel wurde im Rahmen einer Befragung der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und Versorgungsträger im Bereich technische Infrastruktur eine Erhebung der Wohnungs- und Infrastrukturbestände durchgeführt sowie deren aktuelle Ziele und Maßnahmen im Gebiet abgefragt.

Im Weiteren wurde eine Bewertung der Grünflächen und des Verkehrssystems vorgenommen. Diese Bestandsaufnahme erfolgte flächendeckend durch eine intensive Begehung sowie Auswertung der vorliegenden Unterlagen, Pläne und Luftbilder. Hierbei wurde die aktuelle Nutzung der Freiräume, deren Ausstattung und Nutzbarkeit erhoben. Gleichzeitig wurden alle Informationen und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern eingeholt und ausgewertet. Die Öffentlichkeit wurde u. a. durch eine Befragung über die Wohnungsunternehmen eingebunden.

Durch die Art und Weise sowie den Umfang der Bestandsaufnahme wurden einerseits die im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Mängel und Defizite sichtbar, andererseits konnten umfangreiche Entwicklungspotenziale festgestellt werden. Diese sind im **zweiten Teil** (Kap. 6 und 7) dieser Untersuchung durch ein Handlungskonzept und Maßnahmenplan konkretisiert und formuliert. Hier werden auch die verfahrensrechtlichen Belange und ein Kosten- und Finanzierungskonzept erörtert.

Im **dritten Teil** (Kap. 8) werden abschließend Aussagen zur Evaluierung und zum Monitoring getroffen.

1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, Einbindung von Akteuren

Es war Ziel der Stadt, den Prozess der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes als offenen und diskursiven Planungsprozess mit den Betroffenen vor Ort sowie lokal wirkenden Akteuren, Trägern sozialer Einrichtungen sowie den öffentlichen Aufgabenträgern zu gestalten. In der Konzeptbearbeitung wurden daher frühzeitig die Sichtweisen und Erwartungen der Betroffenen und vor Ort tätigen Institutionen erfragt, um so ein vielfältiges Bild der Defizite und Potenziale des Gebietes zu erhalten. So wurden über eine schriftliche Befragung bei Trägern sozialer Einrichtungen und Vereine im Untersuchungsgebiet deren Einschätzung der sozialen Problemlage, zur Angebotsstruktur und Zielgruppenbelange ermittelt.

Durch die frühe aktive Einbeziehung sollte zudem eine hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft für künftige Maßnahmen und Handlungsempfehlungen der Stadt erzielt werden. Weiterhin wird eine laufende Beteiligung und Mitwirkung wichtiger Akteure der Stadtentwicklung mit der Durchführung der AG Bau „Sonnenleithe/Heide“ sichergestellt, welche bereits im Rahmen der Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete im Jahr 1996 geschaffen wurde. Hier erfolgt eine kontinuierliche Erörterung wichtiger Entwicklungsfragen mit den Wohnungsunternehmen sowie anderen Akteuren zur Vorbereitung und Durchführung von Einzelmaßnahmen. Eine durchführungsbegleitende Weiterführung der Arbeitsgemeinschaft für die künftigen Maßnahmen im Stadtteil ist vorgesehen.

Die Ergebnisse beider Beteiligungen sind in der Abwägung der Entwicklungskonzeption für das Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann einbezogen worden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die erhobenen Daten vertraulich zu behandeln. Durch das Untersuchungsverfahren wird sichergestellt, dass die notwendigen Daten für die abschließende Bearbeitung des Ergebnisberichtes entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches zur Verfügung stehen.

Eine vertiefende Bürgerbeteiligung und Einbeziehung der Betroffenen erfolgt nach Sicherung der Gesamtfinanzierung für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.

2. Gebietssituation

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann umfasst sowohl das einheitlich geplante Wohngebiet des industriellen Wohnungsbaus der 1970er Jahre, die funktional zugehörigen Infrastrukturanlagen und -einrichtungen „Heide“, den Wohnstandort der 1950er Jahre „Geschosswohnungsbau im Kratzbeersteig“ als auch die kleinteiligen Strukturen südlich der Eibenstocker Straße und im östlichen Bereich des Bockauer Weges.

Die Abgrenzung erfolgte aufgrund städtebaulicher Gesichtspunkte und Empfehlungen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (InSEK, 1. Fortschreibung 2014) für die Stadtteile Heide und Rockelmann (Anschlussbereich Heide). Dabei sind die zum Zeitpunkt der Erstellung des InSEK als konsolidiert anzusehende Bereiche der Stadtteile Heide und Rockelmann in der Gebietsfestlegung zum Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann in Teilen nicht berücksichtigt.

Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 173/2015 vom 26.10.2015 wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes beschlossen. In die nachfolgende Betrachtung werden die Bereiche mit einbezogen, die im unmittelbaren städtebaulichen wie sozialen Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet stehen.

Im Vordergrund der Betrachtungen soll die grundsätzlich auf gesamtstädtischer Ebene bereits mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept identifizierte wohnungswirtschaftliche und soziale Problemlage der Standorte des industriellen Wohnungsbaus stehen.

Das beschlossene Untersuchungsgebiet umfasst rund 25,90 ha.

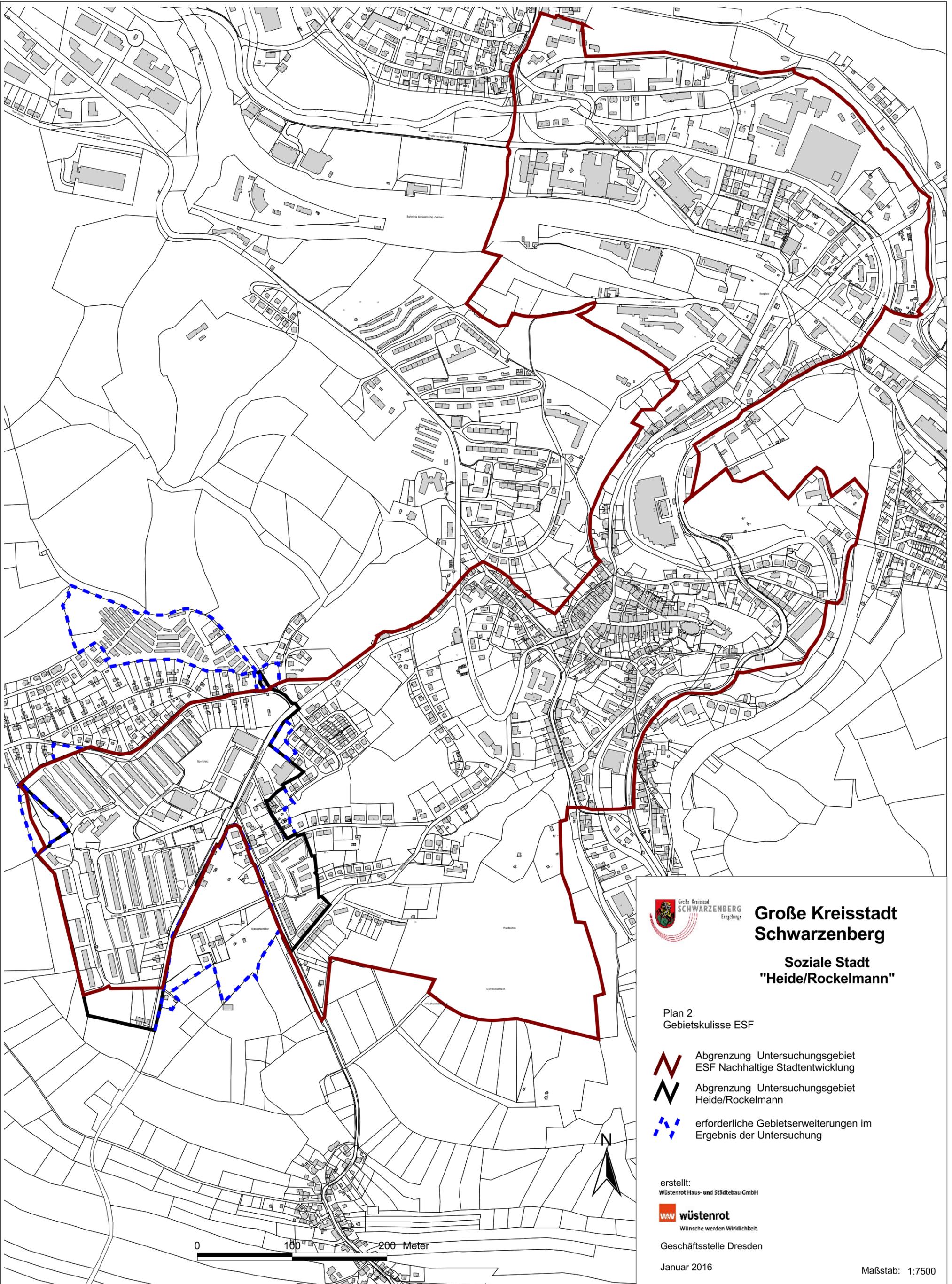
Im Untersuchungsverlauf wurden aufgrund örtlicher Erhebungen weitere angrenzende Flächen in die Untersuchung einbezogen. Dabei handelt es sich um Flächen, für welche zum einem ein städtebaulicher, funktionaler oder sozialräumlich relevanter Zusammenhang identifiziert wurde und zum anderen Missstände erkannt wurden, welche im Zusammenhang mit der geplanten Gebietsentwicklung des Untersuchungsgebietes beseitigt werden sollen.

Die in die Untersuchung zusätzlich aufgenommenen Flächen umfassen eine Fläche von 7,01 ha.

Damit ergibt sich eine Gesamtfläche von 32,91 ha.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Heide/Rockelmann sind im **Plan 1** dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt darüber hinaus im von der Stadt geplanten ESF-Gebiet „Nachhaltige Stadtentwicklung“, welches sich noch in der konzeptionellen Erarbeitung befindet. Die Abgrenzung des geplanten ESF-Gebietes „Nachhaltige Stadtentwicklung“ ist im **Plan 2** dargestellt.



Große Kreisstadt Schwarzenberg

Soziale Stadt "Heide/Rockelmann"

Plan 2
Gebietskulisse ESF

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet ESF Nachhaltige Stadtentwicklung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
-  erforderliche Gebietserweiterungen im Ergebnis der Untersuchung

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Geschäftsstelle Dresden

Januar 2016

Maßstab: 1:7500

2.2 Bedeutung im städtischen Gefüge/Stadtteilentwicklung

Die Gesamtheit der städtebaulichen Situation im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen als heterogen zu bezeichnen. In den einzelnen Teilbereichen sind einzelne Phasen der Stadtentwicklung deutlich ablesbar:

Der Kernbereich des Gebiets wurde als Wohngebiet unter dem Namen „Wilhelm-Pieck“ in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts als Standort des industriellen Wohnungsbaus in Schwarzenberg entwickelt. Diese städtebauliche Struktur ist bis heute weitestgehend erhalten.

Darüber hinaus existieren kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen aus der Zeit von 1930 bis 1950 und in geschlossener Bauweise errichtete Altneubaubestände der 1950er Jahre. Die Nahversorgung ist mit Lebensmittelgeschäften in der Eibenstocker Straße und am Lindengarten gewährleistet.

Nach der politischen Wende 1989 nahmen die Wohnungseigentümer der Großwohnbestände umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und technischen Versorgungsanlagen vor. Der Wohnungsbestand wurde ohne wesentliche strukturelle Veränderungen bis Ende der 1990er Jahre teilsaniert. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und dem kostengünstigen Mietpreis sind die bestehenden Bestände, insbesondere bei Menschen mit einem geringen Einkommen, nachgefragt.

Im Jahr 1996 wurde die Stadt Schwarzenberg mit dem Programmgebiet „Heide/Hofgarten“, welches das Wohngebiet Heide einschließt, in das Bund-Länder-Programm später auch Landesprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ aufgenommen. Bis zum Jahr 2005 hat die Stadt mit Unterstützung von Fördermitteln Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes durchgeführt. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Neugestaltung von Wohnwegen und Containerstellplätzen sowie von Grünbereichen zur Verbesserung des Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche durchgeführt und umgesetzt.

Im Ergebnis der im Jahr 2001 erarbeiteten Stufen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes sowie des 2002 erstellten Wettbewerbsbeitrages zum Bundeswettbewerb Stadtumbau-Ost erfolgte die Abgrenzung eines Rückbaugebietes für den Stadtumbau. Im Rahmen der Umsetzung von Sofortmaßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in der Stadt Schwarzenberg wurden in den Jahren 2003 und 2004 zwei unsaniert verbliebene Wohnblöcke abgerissen. Im Jahr 2013 erfolgte der Abriss eines weiteren Wohnblocks aufgrund der erneut zugenommenen Wohnungsleerstände im Gebiet.

Durch die umgesetzten städtebaulichen Maßnahmen konnte zunächst eine relative Stabilisierung des Stadtteils erreicht werden. Infolge des anhaltenden Bevölkerungsverlustes ist jedoch eine Verstetigung des strukturellen Wohnungsleerstandes eingetreten. Darüber hinaus weist das Wohngebiet deutliche Tendenzen einer Überalterung auf, die in der Folge Anforderungen und Bedürfnisse an Wohn- und Lebensumwelt formuliert, die derzeit nicht erfüllt sind. Darüber hinaus ist durch den Zuzug insbesondere von sozial schwachen Haushalten eine zunehmende soziale Spaltung im Untersuchungsgebiet festzustellen.

In der Betrachtung des prognostizierten weiteren Bevölkerungsverlustes mit einer Zunahme in der Altersgruppe der Senioren und Hochbetagten, ist sowohl von einer Zunahme des strukturellen Wohnungsüberhangs auszugehen als auch von einem hohen Anpassungsbedarf von Wohnungs- und Infrastrukturangeboten auf die Bedürfnisse älterer Menschen. Dies begründet den bereits formulierten dringenden Handlungsbedarf.

2.3 Geltendes Planungsrecht/Aussagen aus bestehenden Konzepten

2.3.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, 1. Fortschreibung 2013, Beschluss vom 27.03.2014

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung 2013 wird für das Untersuchungsgebiet folgender Sachverhalt festgestellt:

- dritthöchster Einwohnerverlust seit 1990
- hohes Durchschnittsalter der Bevölkerung, Überalterung
- moderate Abwanderungsrate

	Veränderung Bevölkerung 1990 zu 2012	Veränderung Bevölkerung 2006 - 2012	Anteil Kinder und Jugendliche (0 - 16) 2012	Anteil junge Frauen (16 - 45) 2012	über 65-Jährige 2012	durchschnittl. jährl. Wanderungssaldo 2006 - 2012
Altstadt	-4,1%	-1,9%	14,1%	16,8%	21,2%	2,5%
Vorstadt (Bärenackerweg)	-20,5%	-3,8%	13,9%	18,3%	16,5%	-0,7%
Neustadt	-35,3%	-1,2%	11,9%	15,9%	26,4%	1,5%
Sonnenleithe	-61,6%	-14,1%	9,6%	12,3%	22,8%	-2,2%
Heide	-34,7%	-9,1%	11,2%	12,6%	28,0%	-0,9%
Rockelmann	-19,9%	-1,1%	13,5%	13,5%	21,2%	0,6%
Hofgarten	-15,5%	-7,1%	4,5%	8,9%	50,2%	1,7%
Wildenau/Brückenberg	-10,1%	-5,5%	13,2%	15,7%	20,3%	-0,6%
Sachsenfeld	-17,7%	-0,5%	10,8%	12,5%	27,4%	-0,7%
Neuwelt	3,7%	-1,5%	15,4%	16,8%	16,2%	0,0%
OS Grünstädtel	-11,6%	-9,6%	14,2%	14,1%	23,2%	-1,8%
OS Bermsgrün (Jägerhaus)	14,2%	-6,5%	11,9%	14,8%	18,9%	-1,7%
OT Erla	-31,9%	-9,0%	11,3%	17,6%	23,9%	-1,7%
OT Crandorf	16,7%	-9,1%	14,4%	15,1%	18,3%	-1,6%
OS Pöhla	-18,6%	-8,3%	11,4%	14,3%	24,0%	-1,2%
Gesamtstadt	-28,9%	-7,1%	11,6%	14,0%	24,5%	-0,7%

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung, InSEK 1. Fortschreibung 2013

Wesentliche Zielstellungen für die Weiterentwicklung des Stadtteiles Heide mit Schwerpunkt auf der Entwicklung der Wohnungsbestände des industriellen Wohnungsbaus sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung vom 27.03.2014 mit folgenden Kernaussagen enthalten:

Räumliche Handlungsprioritäten (InSEK Kap. 5.1, Tab. 6, S. 128)

- Wohngebiet nördlich der Eibenstocker Straße (Stadtteil Heide):

„Einstufung als „Konsolidierungswürdiges Gebiet“, d. h. verdichtetes städtisches Wohngebiet mit negativer Bevölkerungsentwicklung, perspektivischer Bestandüberhang industrieller Wohnformen - komplexe Anpassungsstrategie erforderlich (Priorität 1)

- Wohngebiet südlich der Eibenstocker Straße (Stadtteil Rockelmann, Anschlussbereich):

„Einstufung als „Konsolidiertes Gebiet“, d. h. zentraler städtischer Wohnstandort mit positiver Bevölkerungsentwicklung und einem hohen Entwicklungspotenzial als Wohn- und Gewerbestandort.

Stadtentwicklungsstrategie (InSEK Pkt. 5.2, S. 133):

C) Entwicklung eines zentrumsnahen „Kernbereiches Wohnen“

Die Weiterentwicklung und bedarfsgerechte Umstrukturierung der ruhigen Wohnlagen mit günstigeren klimatischen und landschaftlichen Wohnumfeldbedingungen im Einzugsbereich des Stadtzentrums genießt Vorrang! Die vorhandenen funktionsfähigen Wohnstandorte mit Entwicklungspotenzial werden gestärkt und bedarfsgerecht umgebaut!

- Definition des „Kernbereiches Wohnen“ an den begünstigten Hanglagen in den Stadtteilen Heide, Hofgarten und Rockelmann mit städtischer Wohndichte und differenziertem Wohnungsangebot; Sicherstellung einer eigenständigen Grundversorgung mit Handels- sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen
- Konzentration von Entwicklungsstandorten für den Wohnungsneubau zur Ergänzung und Umstrukturierung im „Kernbereich Wohnen“ im Einzugsbereich vorhandener Infrastruktur; Grundsatz: Flächenrecycling vor Neuinanspruchnahme, Nutzung und Auslastung vorhandener Netze durch Nachverdichtung an geeigneten Standorten
- Rücknahme beziehungsweise struktureller Umbau hochverdichteter Wohnbereiche mit gering nachgefragten Wohnungsangeboten, insbesondere industrieller Wohnformen (Heide - Schrumpfung vom Rand her); Erarbeitung von Rahmenbedingungen für einen nachfrageorientierten Umbau der Wohngebiete Heide und Hofgarten, Integration seniorengerechter Wohnformen

Gesamtstädtische Handlungspriorität/Entwicklung der Stadt- und Ortsteile (InSEK Pkt. 5.3.1, S. 141):

Priorität 4: Stadtteil Heide - Stabilisierung Wohngebiet Heide:

- Entwicklung des Standortes Heide zu einem generationsübergreifenden - seniorenge- rechten und familienfreundlichen - Wohnstandort
- nachfragegerechte Anpassung und Ergänzung der Wohnungsbestände in Standortnähe zum öffentlichen Versorgungsangebot
- Integration älterer Bewohner in die Gemeinschaft, Schaffung von Voraussetzungen für selbstbestimmtes Leben im Alter
- Entwicklung einer langfristigen Umbaustrategie zur Beseitigung von Wohnungsüberhän- gen
- Sicherung des Wohnstandortes Heide im mittleren Mietwohnsegment

Geplante Maßnahmen:

- kontinuierliche Überwachung der Wohnungsbelegung und Infrastrukturauslastung; Ent- wicklung einer Anpassungsstrategie bei zurückgehender Wohnraumnachfrage
- Integration von Wohnformen für ältere Menschen im Stadtteil, Umbau von Bestandswoh- nungen
- Nachnutzung von Rückbauflächen
- Anpassung und Aufwertung des infrastrukturellen Angebotes

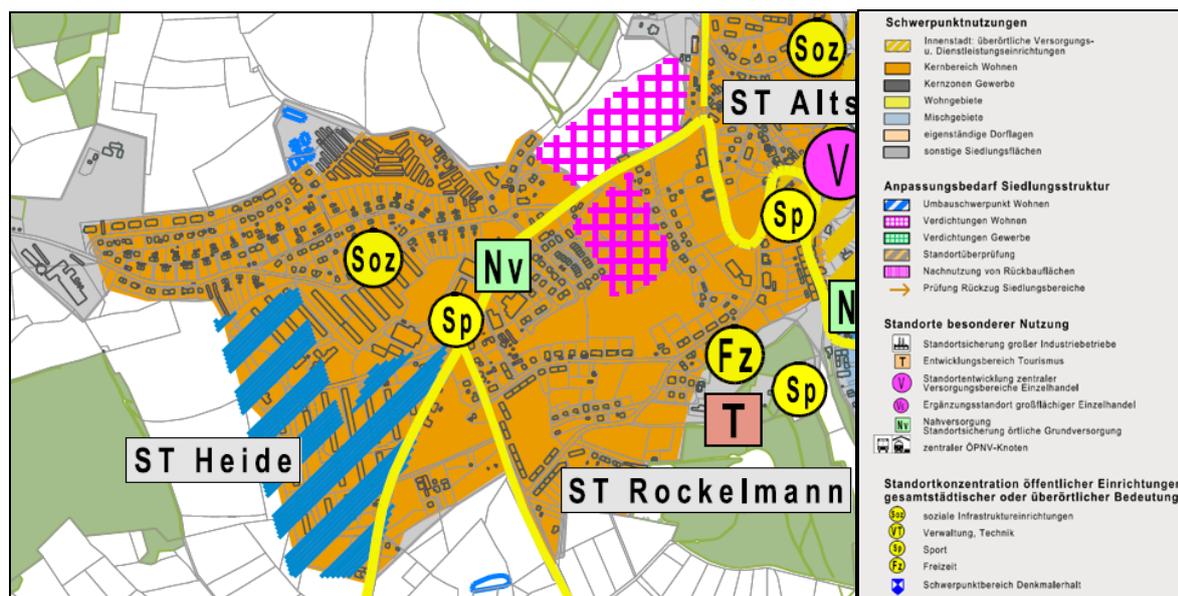


Bild 1: InSEK 1. Fortschreibung 2013, Städtebauliche Entwicklungsstrategie bis 2025, Teilbereich Heide/Rockelmann

Abgeleitet aus dem InSEK, sind notwendige strukturelle Maßnahmen zum Umbau des Wohnungsmarktes in der Heide zu verorten. Die gegenwärtige soziale Entwicklung lässt zudem eine Destabilisierung des Gebietes befürchten. Angrenzende Bereiche im Stadtteil Rockelmann sind aufgrund der engen sozialräumlichen Verknüpfung in die folgenden Betrachtungen mit einzubeziehen.

2.3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b BauGB für das Stadtbaugebiet „Heide“/Städtebaulicher Rahmenplan

Aufgrund der Einstufung des Stadtteiles Heide als Gebiet mit prioritärem Handlungsbedarf wurden bereits in 2009 vertiefende Untersuchungen zur Konkretisierung der Entwicklungsperspektive des Wohnstandortes angestellt. Der dabei erarbeitete Entwurf eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171 b BauGB sollte als Voraussetzung für die Durchführung von Stadtbaumaßnahmen gem. § 171 a BauGB dienen. Übergeordnetes Ziel für den Wohnstandort Heide war dessen künftige funktionale Sicherung und Anpassung an bereits formulierte und künftige Nutzungsanforderungen. Folgende Handlungsprioritäten wurden definiert:

- Sicherung des zentralen Infrastrukturbereiches als Versorgungs- und Begegnungszentrum für den Stadtteil und die umliegenden Wohngebiete
- Quartier Am Lindengarten/Bockauer Weg: schrittweise Umbau der Gebäude zum Eigenheimstandort
- Quartier Am Silbergang: Aufwertung und familienfreundlich weiterentwickeln
- Quartier Erzstraße: Aufwertung und Integration seniorengerechter Wohnformen
- Quartier Heideweg: Wohnquartier erhalten

Im Konzept wurde ein dringender Handlungsbedarf zur städtebaulichen Umstrukturierung festgestellt. Im Zusammenwirken mit den Akteuren der Wohnungsunternehmen und der Versorger wurde jedoch zur Bündelung benötigter personeller und wirtschaftlicher Ressourcen eine Prioritätensetzung auf die Umsetzung und den Abschluss der städtebaulichen Maßnahmen im Städtebaufördergebiet „Soziale Stadt Sonnenleithe“ (geplanter Abschluss in 2018) vorgenommen.

Nach absehbar erfolgreichem Abschluss rücken nunmehr die Maßnahmen zur Sicherung der Stabilität des Untersuchungsgebietes Heide/Rockelmann in den Vordergrund.

2.3.3 Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Stand 06.03.2003, wird das Wohngebiet entsprechend der baulichen Ist-Situation als Wohngebiet gekennzeichnet. Weiterhin sind die Standorte der sozialen Infrastruktur im Bestand sowie das Sondergebiet für Handel wiedergegeben.

Im Untersuchungsgebiet liegen weiterhin folgende Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan „Umgestaltung des Eingangsbereiches Wohngebiet Heide“:
Stand: Satzungsbeschluss vom 25.11.2002, in Kraft getreten am 23.06.2005
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan: „Neubau SB-Markt Am Lindengarten in Schwarzenberg“
Stand: Satzungsbeschluss vom 23.03.2009, in Kraft getreten am 03.04.2009

Damit ist ein planerischer Rahmen für die bauliche Entwicklung als Wohnstandort gegeben. Konkreter Anpassungsbedarf muss im Rahmen der Vorbereitung von Einzelmaßnahmen geprüft werden.

3. Demographische und soziale Situation

3.1 Demographie

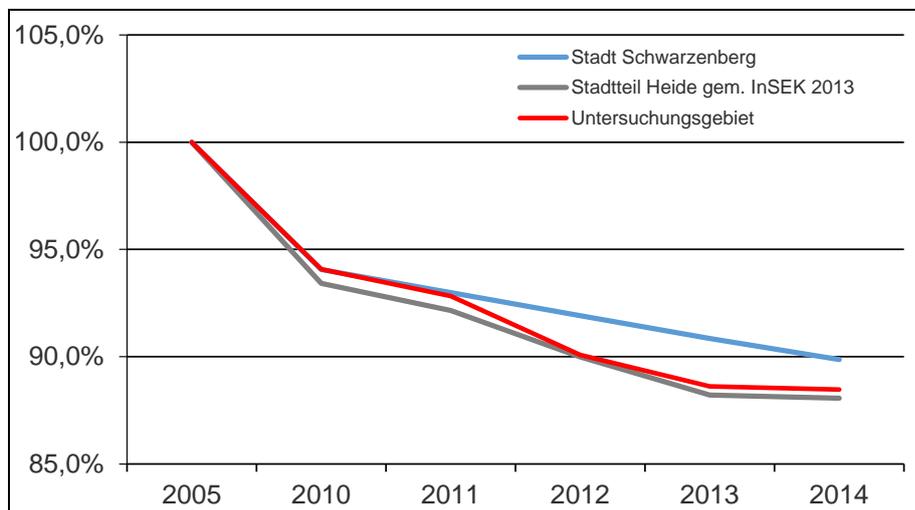
3.1.1 Gesamtentwicklung der Einwohnerzahl

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, Stand 2014, wird ein konstanter jährlicher Bevölkerungsverlust für die Stadt Schwarzenberg festgestellt. Neben den ländlichen Ortslagen sind insbesondere die Wohngebiete des DDR-Mietwohnungsbaus von den Verlusten am stärksten betroffen. Für den Wohnstandort Heide wurde darüber hinaus ein überdurchschnittlich hoher Seniorenanteil festgestellt. „[...] werden noch von den Mietern der Erstbezugsgeneration dominiert. Aufgrund der geringen Bindung neuer Einwohner sind hier deutliche Strukturprobleme zu verzeichnen, ein weiterer überdurchschnittlicher Einwohnerverlust ist zu erwarten.“ So hat der Stadtteil Heide mit 9,1 % Bevölkerungsverlust zwischen 2006 und 2012 den dritthöchsten Verlust in der vergleichenden Betrachtung der Stadt- und Ortsteile (Sonnenleithe -14,1 %, Ortschaft Grünstädtel -9,6 %) aufzuzeigen.

Zum 31.12.2014 leben mehr als 14 % der gesamtstädtischen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann. Von den 2.479 Einwohnern sind 0,5 % ausländischer Herkunft (ohne Berücksichtigung von Flüchtlingen).

Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet zum 31.12.2014:	2.479
Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet zum 31.12.2005	2.802
absolute Veränderung:	- 323
prozentuale Veränderung:	- 11,5 %

Veränderung Gesamtstadt 2005 bis 2014 in Prozent:	- 10,1 %
Veränderung im Stadtteil Heide in Prozent:	- 11,9 %



Grafik 1: Vergleich der Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet mit dem Stadtteil Heide und der Gesamtstadt (2005 = 100 %)

Quelle: Stadt Schwarzenberg

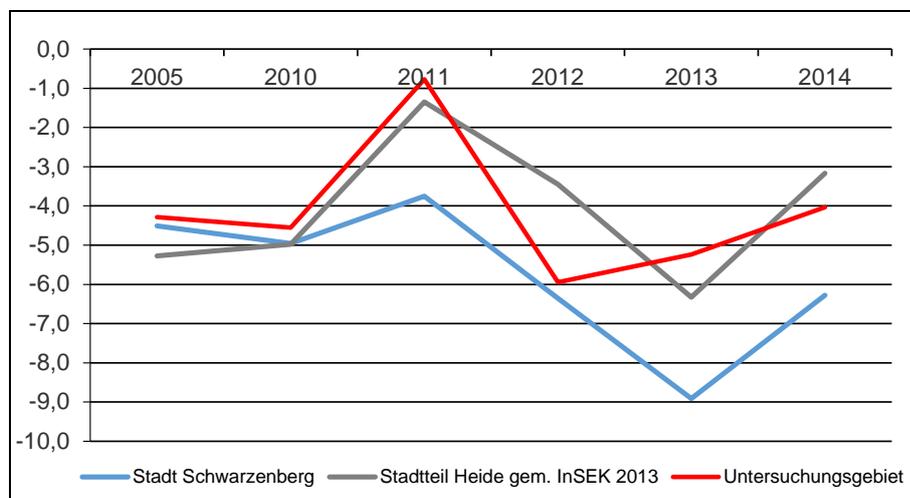
Der jährliche Einwohnerrückgang im Betrachtungsgebiet liegt seit 2005 bei durchschnittlich 1,5 %. Das Untersuchungsgebiet erleidet somit einen stärkeren Einwohnerverlust als die Gesamtstadt. Hier liegt der durchschnittliche jährliche Rückgang seit dem Jahr 2001 bei 1,0 %.

3.1.2 Geburten und Sterbefälle

Die Anzahl der Geburten ist stark schwankend zwischen 16 Geburten in den Jahren 2000 und 2012 und einem Maximum von 28 Geburten im Jahr 2010. Im Durchschnitt liegt das Untersuchungsgebiet bei der Geburtenrate auf dem Niveau der Gesamtstadt Schwarzenberg mit rund 7,5 Geburten pro 1.000 Einwohner.

Die Zahl der Sterbefälle ist im Stadtteil seit Beginn des Betrachtungszeitraumes im Verhältnis zur Einwohnerzahl, unter Berücksichtigung jährlicher Schwankungen, weitgehend unverändert. Mit durchschnittlich 12 Sterbefällen pro 1.000 Einwohner jährlich seit 2010 liegt die Sterbequote leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 14 Sterbefällen pro 1.000 Einwohner im Jahr.

In der Folge weist das Untersuchungsgebiet einen relativ konstanten, negativ natürlichen jährlichen Bevölkerungssaldo auf, im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2014 beträgt dieser -11 Einwohner.

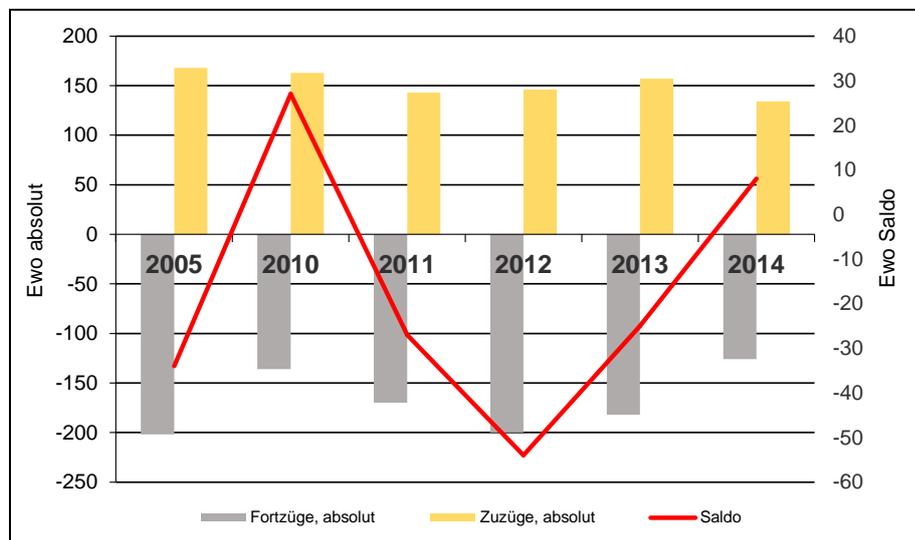


Grafik 2: Saldo der Geburten und Sterbefälle pro 1.000 Einwohner, im Untersuchungsgebiet, dem Stadtteil Heide und in der Gesamtstadt
Quelle: Stadt Schwarzenberg

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl stellt sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiver dar, als die der Gesamtstadt. Im Durchschnitt der Jahre 2010 - 2014 war in der Gesamtstadt ein jährlicher Sterbeüberschuss von 6,1 Einwohnern pro 1.000 Einwohner zu verzeichnen, im Betrachtungsgebiet lag dieser bei 4,1. Zu berücksichtigen gilt dabei, dass im Stadtgebiet mehrere Pflegeheime vorhanden sind, welche starken Einfluss auf die statistische Sterbequote besitzen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich keine stationäre Pflegeeinrichtung, was Wegzüge von pflegebedürftigen Personen und somit eine Verlagerung von Sterbefällen an andere Standorte bedingt. Aufgrund des hohen Anteils an Senioren über 65 Jahren und Hochbetagten, ist dennoch eine deutlich negative Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in den kommenden Jahren zu erwarten.

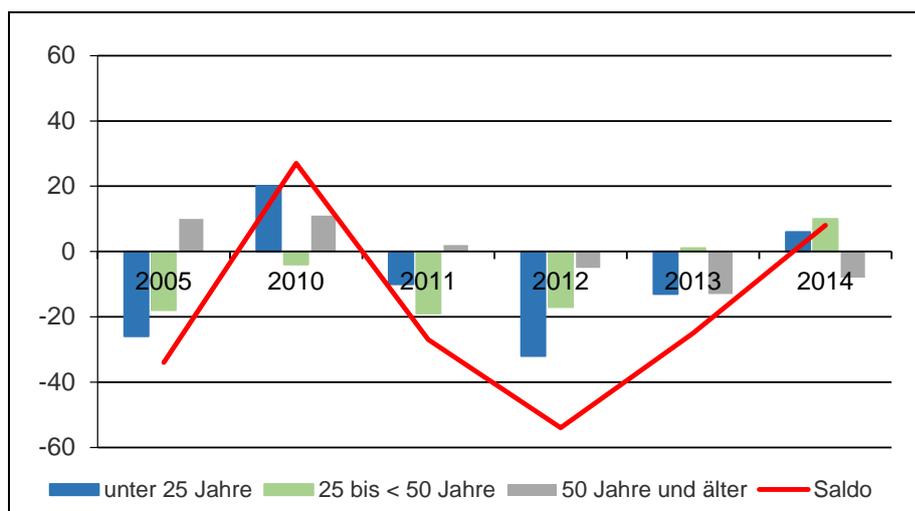
3.1.3 Wanderungsbewegungen

Der Stadtteil Heide hatte insbesondere in den 1990er Jahren im Verhältnis zur Gesamtstadt stark überdurchschnittliche Wanderungsverluste zu verkräften, davon betroffen war auch das Untersuchungsgebiet. Seit Ende der 1990er Jahre ist dieser Wanderungsverlust deutlich zurückgegangen. Heute unterliegt das Wanderungsverhalten starken Schwankungen zwischen Wanderungsverlusten und Wanderungsgewinnen. Im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2014 bleibt die Wanderungsbewegung negativ bei ca. -17,5 Einwohner pro Jahr.



Grafik 3: Zu- und Wegzüge im Untersuchungsgebiet; Saldo Zuzüge/Wegzüge
Quelle: Stadt Schwarzenberg

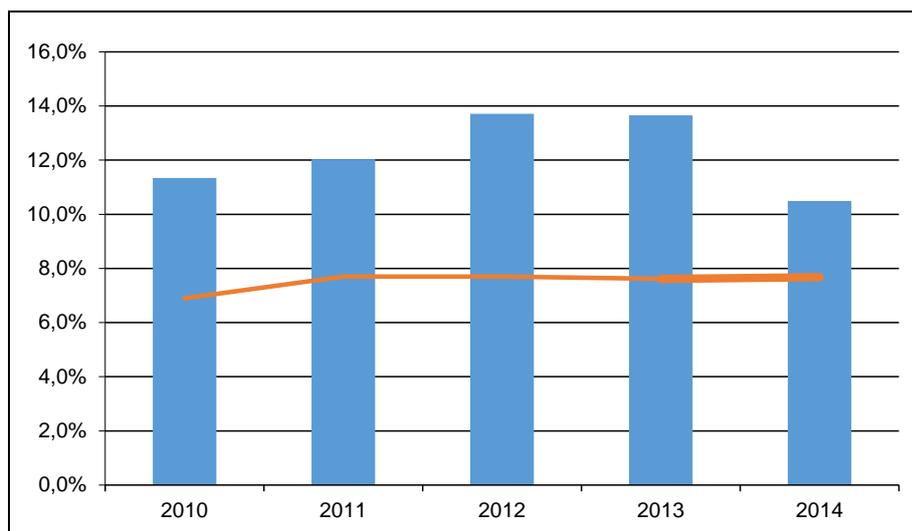
In Bezug auf das Wanderungsverhalten nach Altersgruppen ist festzustellen, dass in den Jahren 2011 - 2013 der Wegzug aller Altersgruppen dominiert. Zuzüge im Jahr 2010 werden mit Verlagerungen durch Rückbaumaßnahmen in anderen Stadtteilen in Zusammenhang gebracht. Die stärksten Wanderungsverluste sind in der Altersgruppe der unter 25-Jährigen zu verzeichnen, bei den über 50-Jährigen gleichen sich Gewinne und Verluste über die Jahre nahezu aus, jedoch hier mit leicht negativer Tendenz.



Grafik 4: Zu- und Wegzüge nach Altersgruppen 2010 - 2014, Untersuchungsgebiet
Quelle: Stadt Schwarzenberg

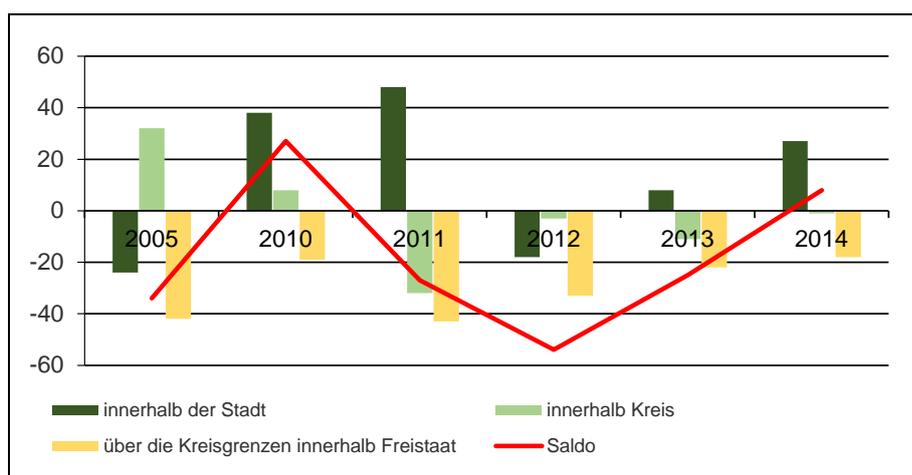
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass junge Einwohner nur ungenügend an den Wohnstandort gebunden werden können. Die Wanderungsneigung der „ingesessenen Haushalte“ nimmt ebenfalls zu, dies betrifft heute vor allem die Personen über 50 Jahre.

Darüber hinaus ist ein grundsätzlich verstärktes Wanderungsverhalten im Vergleich zur Gesamtstadt festzustellen. Während in den Jahren zwischen 2010 und 2014 in der Gesamtstadt durchschnittlich 4,0 % der Bevölkerung fort- und 3,5 % der Bevölkerung zuzogen, sind diese Werte im Untersuchungsgebiet mehr als anderthalb mal so hoch: mehr als 6,4 % der Bevölkerung zogen in den Jahren 2010 bis 2014 aus dem Untersuchungsgebiet fort, ca. 5,8 % zogen in das Untersuchungsgebiet.



Grafik 5: Wanderungen von Personen im Verhältnis zur Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet (blau); im Stadtgebiet (rot) 2010 - 2014
Quelle: Stadt Schwarzenberg

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Zielen, fällt auf, dass aus dem Stadtgebiet insgesamt der Zuzug überwiegt. Bei überregionaler Wanderung hingegen ist ein deutlicher Wanderungsverlust zu erkennen.



Grafik 6: Zu- und Wegzüge im Untersuchungsgebiet nach Zielen
Quelle: Stadt Schwarzenberg

3.1.4 Demographische Struktur der Einwohnerschaft

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Schwarzenberg (InSEK), Fortschreibung 2014 wurde für den Stadtteil Heide im Vergleich zu anderen Stadtteilen ein überdurchschnittlicher Anteil älterer Bewohner sowie ein unterdurchschnittlicher Anteil junger Frauen ermittelt. Die aktuelle Betrachtung für das Untersuchungsgebiet, welches einen Großteil des Stadtteiles Heide umfasst, bestätigt diese Betrachtung. Im Vergleich zur Gesamtstadt lebt im Betrachtungsgebiet ein höherer Anteil von Bewohnern mit einem Alter über 65 Jahre. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen, insbesondere jedoch der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter, ist deutlich geringer repräsentiert als im gesamtstädtischen Vergleich.

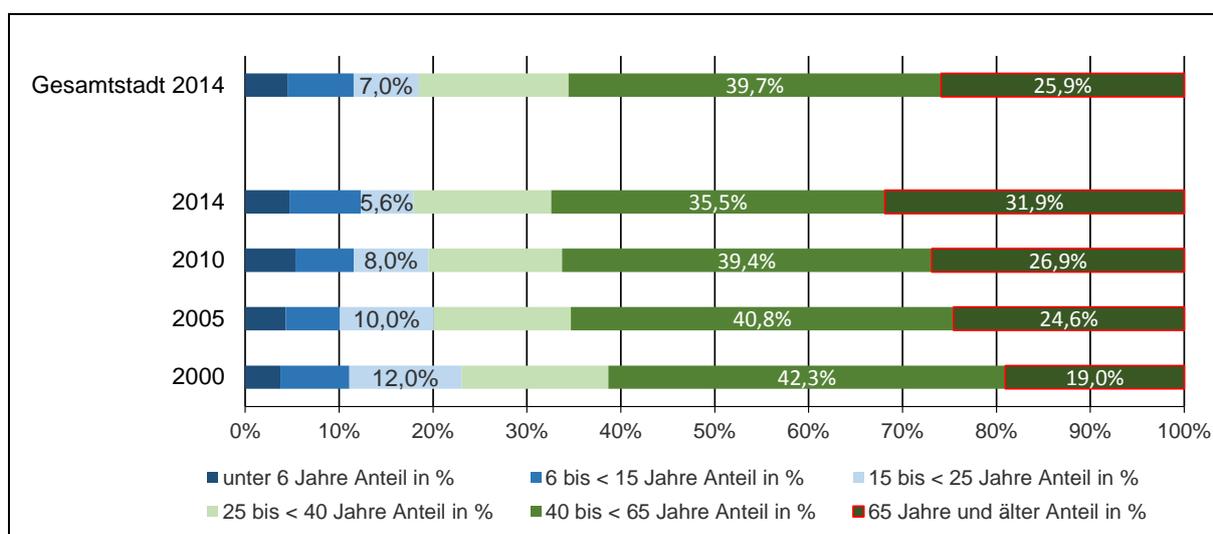
Die Entwicklung der Altersstruktur wurde im Zeitraum seit 2000 von einem sehr starken Zuwachs des Bevölkerungsanteils der Altersgruppe über 65 Jahre geprägt. Trotz Bevölkerungsrückgang hat sich die Anzahl der Einwohner in dieser Altersgruppe auch absolut erhöht. Im Gegenzug ist ein starker Rückgang der Altersgruppe der erwerbsfähigen Erwachsenen zu verzeichnen. Dieser Rückgang hält nach wie vor an.

Entwicklung des Anteils über 65-Jähriger im Untersuchungsgebiet:

- 2005: 24,6 %
- 2010: 26,9 %
- 2014: 31,9 %

Entwicklung des Anteils der 25- bis 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet:

- 2005: 55,4 %
- 2010: 53,6 %
- 2014: 50,2 %



Grafik 7: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet 2005 und 2014
Quelle: Stadt Schwarzenberg

Die Verschiebungen in der Altersstruktur lassen sich durch eine überdurchschnittliche Abwanderung von Jugendlichen aus dem Stadtteil sowie durch das Nachwachsen der geburtschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit erklären. Im Gegenzug rückten geburtenstarke Jahrgänge in die Altersgruppe der über 65-Jährigen nach.

Der Anteil von Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren im Untersuchungsgebiet beträgt zum 31.12.2014 mehr als 12,5 % und liegt damit weiterhin unter dem städtischen Wert von 13, % an der Gesamtbevölkerung. Die Entwicklung der Anzahl der jungen Frauen an der Einwohnerschaft verlief dabei im Untersuchungsgebiet ebenfalls deutlich schlechter als in

der Gesamtstadt. Hieraus lässt sich ablesen, dass im Untersuchungsgebiet aus der schon ansässigen Bevölkerung heraus keine Änderung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung stattfinden wird.

3.1.5 Schlussfolgerungen und Prognose der zukünftigen Einwohnerentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungsgebiet wird zukünftig zunehmend durch den wachsenden Anteil älterer Bewohner beeinflusst. Trotz einer weiter steigenden Lebenserwartung ist mittelfristig von einer steigenden Sterberate im Stadtteil auszugehen. Andererseits sinkt die Anzahl jüngerer Frauen im Stadtteil, wodurch trotz wieder ansteigender Geburten pro Frau, mit einem Rückgang der Geburten zu rechnen ist. Inwieweit der leichte Anstieg im Zuzugsverhalten jüngerer Bewohner in der Haushaltsgründungsphase diese Entwicklung „auffängt“, bleibt zu beobachten.

Trotz rückläufiger Wanderungsverluste ist jedoch der Wegzug von Bewohnern die Hauptsache für den kontinuierlichen Bevölkerungsverlust des Untersuchungsgebietes. Im Verhältnis zur natürlichen Einwohnerentwicklung wird dieser Faktor voraussichtlich an Bedeutung verlieren.

Die ältere Bewohnerschaft zeigt bislang ein „flexibles“ Verhalten, eine zunehmende Wanderungsneigung der „ingesessenen Haushalte“ ist festzuhalten, dies betrifft heute vor allem die Personen über 50 Jahre, die im Untersuchungsgebiet als Erstbezieher gelten. Gründe hierfür können in der verstärkten Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen und Erschließungen über Fahrstuhl gesehen werden. Darüber hinaus ist der Wohnstandort Heide/Rockelmann in seiner Grundversorgung zwar ausreichend ausgestattet, Dienstleistungs-, Beratungs- oder Betreuungsangebote müssen jedoch im weiteren Stadtgebiet aufgesucht werden.

Innerhalb der Stadt Schwarzenberg hat das Untersuchungsgebiet eher unterdurchschnittliche Wanderungsverluste. Da Binnenwanderungen insbesondere im Zusammenhang mit Wohnpräferenzen zu bringen sind, kann angenommen werden, dass bei der gegenwärtigen gesamtstädtischen Wohnbevölkerung eine gewisse Akzeptanz für den Wohnstandort besteht. Unter Berücksichtigung der Alterszusammensetzung der Zu- und Fortzügler ist zu beachten, dass ein Teil der Zuzügler durch die geringen Mieten und das noch positivere Image des Wohnstandortes gegenüber dem Stadtteil Sonnenleithe das Untersuchungsgebiet als Wohnort wählen.

Überregionale Wanderungen werden regelmäßig eher mit dem Wechsel des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes in Folge anderenorts als besser wahrgenommener wirtschaftlicher Perspektiven oder besserer individueller Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Demnach ist zu vermuten, dass gerade mobilere, leistungsfähigere Bewohner mit tendenziell höheren Einkommen oder Einkommenserwartungen den Wohnstandort verlassen.

Die bereits dargestellten Schwankungen der Wanderungsbewegungen werden demzufolge auch in den nächsten Jahren nicht abnehmen. Bereits heute ist durch die hohe Fluktuation in der Nachbarschaft die Stabilität des Gebietes beeinträchtigt. Ohne nachhaltige Maßnahmen im baulichen (z. B. Anpassung von Wohnformen) wie sozial-integrativem Bereich (z. B. Beratungsangebote für Schuldner, Betreuungsangebote für sozial benachteiligte Kinder) drohen Imageverlust und Segregation des Untersuchungsgebietes zur Gesamtstadt.

Aufgrund der Betrachtungen zur Einwohnerentwicklung und -struktur muss von einem weiteren Einwohnerrückgang im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden, welcher voraussichtlich stärker als im gesamtstädtischen Vergleich ausfällt.

Für die Gesamtstadt wird mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ein Entwicklungskorridor von -1,1 % bis -1,2 % jährlichem Bevölkerungsverlust prognostiziert. Bei einer Übertragung dieser Annahmen auf das Untersuchungsgebiet ist festzustellen, dass der Ansatz bereits heute von der eigentlichen Entwicklung nachweisbar abweicht. Daher wird für die Betrachtung der künftigen Einwohnerentwicklung von einer abweichenden Annahme zur 5. Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ausgegangen.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der Erwartung der zunehmenden Überalterung des Gebietes bei nur geringem Zuzugsverhalten jüngerer Generationen, wird von einem jährlichen Einwohnerverlust von 1,5 % ausgegangen.

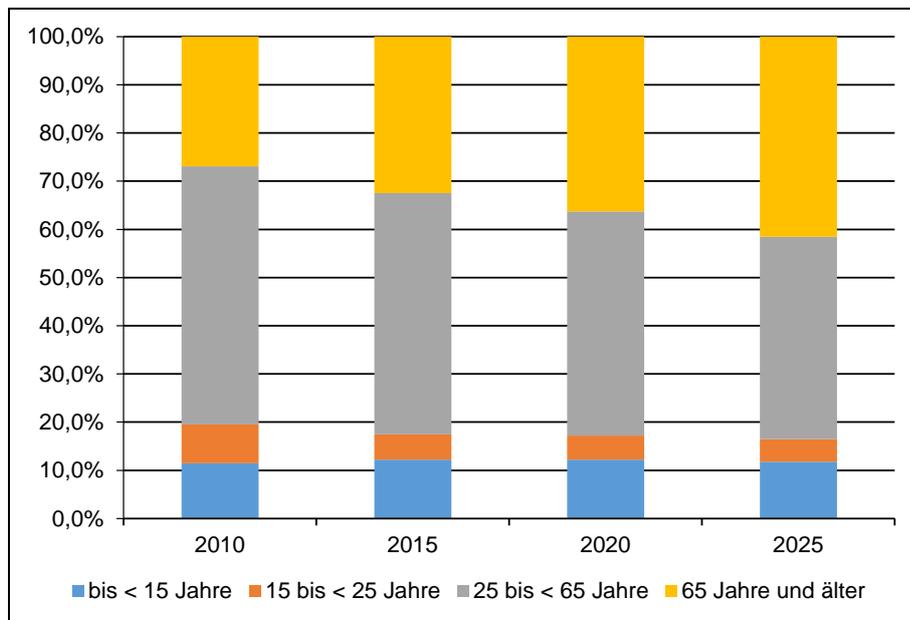
Damit ergibt sich folgendes Entwicklungsszenario:

	2010	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsverlust von 1,5 % p.a.	2.636	2.440	2.240	2.045	1.905

(eigene Berechnungen WHS)

Für die langfristige Entwicklung des Stadtteiles ist die Bindung neuer, junger, „sozial stabiler“ Haushalte entscheidend. Die weitere abnehmende Anzahl von Bewohnern in der Haushaltsgründungsphase deutet jedoch darauf hin, dass nur eine geringe Anzahl Jugendlicher in dem Stadtteil verbleibt und neue junge Haushalte bislang nur in geringem Umfang als Neumieter gewonnen werden konnten. Die Alterszusammensetzung in der Region zeigt, dass auch regional nur relativ geringes Potenzial vorhanden ist, welche als Nachfrager für den Wohnstandort in Frage kommen. Bleibt diese Entwicklung erhalten, ist von einer noch beschleunigteren „Alterung der Bewohnerschaft“ im Untersuchungsgebiet auszugehen.

Bei Fortschreibung des gegenwärtigen Trends ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2025 der Anteil der über 65-Jährigen bei über 40 % liegt. Bei einem stabilen Anteil von Kindern und Jugendlichen wird die Veränderung vor allem in einem noch deutlicheren Rückgang der Einwohner im erwerbsfähigen Alter erwartet.



Grafik 8: Prognose der Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet
Quelle: eigene Berechnungen WHS

3.2. Soziale Belange

Um die Bewertung der sozialen Situation neben den harten statistischen Aussagen vertiefen zu können, wurden vor Ort tätige Vereine, soziale Träger und Unternehmen im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes in ein zweistufiges Beteiligungsverfahren in Form einer Fragebogenaktion mit anschließendem Werkstattgespräch eingebunden. Die getroffenen Aussagen wurden abschließend in einem gemeinsamen Termin mit den zuständigen Fachämtern erörtert und wie folgt verifiziert:

3.2.1 Zielgruppenspezifische Belange

Ältere Menschen, Senioren und Hochbetagte

Wie im vergangenen Kapitel ausgeführt, ist beinahe jeder dritte Bewohner im Untersuchungsgebiet über 65 Jahre alt, Tendenz stark zunehmend. Die deutliche Überalterung des Gebietes wird durch die Einrichtungen und Unternehmen bestätigt.

Gemäß den Aussagen der sozialen Träger neigen diese älteren Menschen zu zunehmender Isolierung. Mittels Beratungs- und Betreuungsangeboten u. a. durch den Heidetreff wird versucht, dem entgegen zu treten. Die Möglichkeiten im Heidetreff (s. Punkt 4.4.2) sind aufgrund der räumlichen und baulichen Bedingungen jedoch stark eingeschränkt.

Darüber hinaus verzeichnen die Wohnungsunternehmen eine stark erhöhte Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraum und Wohnumfeld. Eine über die Wohnungsunternehmen durchgeführte Mieterumfrage bestätigte diese Bedürfnisse, darüber hinaus wurden fehlende Aufenthalts- bzw. Begegnungsmöglichkeiten für ältere Menschen bemängelt.

Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 25 Jahre

Im Untersuchungsgebiet lebten zum 31.12.2014 mehr als 440 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 25 Jahre. Die Versorgung mit Betreuungseinrichtungen durch Kindertagesstätte, Grundschule und Gymnasium ist gesichert. Durch die sozialen Träger werden jedoch Tendenzen zur Kinderarmut wahrgenommen, die sich durch den zunehmenden Anspruch auf Sozialhilfeleistungen (u. a. Bildung und Teilhabe, Übernahme von Betreuungsgeldern) ausdrücken.

Darüber hinaus werden deutlich zunehmende Tendenzen zum Drogenkonsum bei Jugendlichen dargestellt, eine statistische Verifizierung ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Einkommensschwache Haushalte

Wie noch nachstehend erörtert wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt eine genaue Anzahl an Sozialhilfeempfängern und Bedarfsgemeinschaften statistisch nicht benannt werden. Diese Erhebung ist noch in Arbeit. Um dennoch eine Einschätzung treffen zu können, wurden die Wohnungsunternehmen und sozialen Träger im Rahmen des Beteiligungsprozesses befragt und deren Einschätzung in nachfolgenden Gesprächen vertiefend erörtert: Sowohl von der Stadtverwaltung als auch den vor Ort tätigen Akteuren wird subjektiv eine Zunahme der Sozialhilfeempfänger wahrgenommen, die sich bereits generationsübergreifend auswirkt. Sogenannte „generationenübergreifende Hartz-IV-Karrieren“ werden auch von den Wohnungsunternehmen bestätigt. Ein weiteres Indiz ist der überdurchschnittliche Anteil an Mietrückständen, die wiederum auf eine hohe Zahl einkommensschwacher Haushalte ohne Anspruch auf Sozialleistungen hinweist.

Darüber hinaus wächst der Anteil derjenigen, die Beratungs- und Betreuungsangebote wie Schuldnerberatung o. ä. in Anspruch nehmen.

Menschen mit Substanzabhängigkeiten

Durch die sozialen Träger wird eine Zunahme des Beratungsbedarfs für Menschen mit Substanzabhängigkeiten wie Alkohol und Drogen festgestellt. Insbesondere die Altersgruppe 30+ Jahre ist hier betroffen.

Markante Treffpunkte sind im Bereich der Treppenanlage des EDEKA-Marktes/Dienstleistungszentrum, am Getränkemarkt im Pappelweg und am Rondell im Bereich der Bushaltestelle. Beide Orte sind wichtige bauliche wie funktionale Standorte im Untersuchungsgebiet, die insbesondere den Schulweg für Grundschule und Gymnasium integrieren. In der Folge kam es hier bereits zu gehäuften „Angstmeldungen“ durch Schüler an Lehrer sowie zu Vandalismus bzw. Sachbeschädigung.

Von Seiten der Stadt sind bereits vermehrt Sicherheitskräfte vor Ort tätig, dennoch konnte bislang keine nachhaltige Verbesserung bewirkt werden.

3.2.2 Berufstätigkeit und Einkommen

Differenzierte Daten zur sozialen Lage und zur Einkommenssituation im Stadtteil liegen derzeit zur Bewertung der sozialen Stabilität nicht vor. Aufgrund der Befragung der Wohnungseigentümer sowie der Einschätzung im Stadtteil tätiger sozialer Träger kann jedoch angenommen werden, dass sich hier einkommensschwache Haushalte konzentrieren. Hierzu tragen nach Einschätzung der Beteiligten verstärkt Umzüge von Haushalten mit SGB-II-Bezug in Wohnungen mit geringem Mietniveau bei.

Eine Ableitung zum Anteil der SGB-II-Empfänger wird derzeit im Rahmen der Beantragung zum „ESF Nachhaltige Stadtentwicklung“ auf Grundlage der gesamtstädtischen Daten vorgenommen. Die ESF-Gebietskulisse umfasst dabei vollständig das Untersuchungsgebiet (Abgrenzung s. Plan 1). Im ESF-Gebiet (Plan 2) leben 4.958 Menschen zum Stichtag 31.12.2014, davon sind 982 Menschen unter 25 Jahre und 1.421 Menschen über 65 Jahre. Die ermittelte Zahl an SGB-II-Empfängern beträgt mehr als 16,6 %. Anteilig zum ESF-Gebiet lebt die Hälfte der Einwohner im Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der ähnlichen Bevölkerungszusammensetzung, der baulichen wie sozialen Voraussetzungen (z. B. geringes Mietniveau, hohe Wohndichte) der Anteil der SGB-II-Empfänger im Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann gleich, tendenziell jedoch höher ist.

Wie bereits in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, steigt der Anteil von Rentnerhaushalten überproportional an, die Anzahl von Haushalten mit Erwerbstätigen nimmt hingegen ab. Da die jetzt in das Rentenalter übergehenden Haushaltsmitglieder oftmals keine durchgängige Erwerbsbiographie besitzen und auch eine allgemeine Absenkung des Rentenniveaus eingetreten ist, muss grundsätzlich von einem durchschnittlichen Einkommensrückgang der Bestandshaushalte im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden. Verschärfend kommt hinzu, dass hiervon betroffene Jahrgänge die stärksten besetzten Altersjahrgänge im Wohngebiet stellen. Dies wird von führenden Forschungsunternehmen bestätigt. So werden im Jahr 2030 rund 2/3 der Rentner lediglich mit einer „Niedrigrente“ auskommen müssen (Bericht der Sächsischen Zeitung vom 04.09.2014). Es wird daher erwartet, dass so einkommensbedingt zusätzliche Einschränkung bei der sozialen Interaktion und Teilhabe vorkommen werden. Den Auswirkungen dieses Trends zur Altersarmut muss durch geeignete Integrationsmaßnahmen begegnet werden.

Eine detaillierte, auf Grundlage statistischer Erhebung, verwertbare Aufstellung ist in Arbeit. Die Daten liegen voraussichtlich im Sommer 2016 vor.

Aufgrund der vorliegenden Aussagen der Fachämter sowie der sozialen Träger und Wohnungsunternehmen ist anzunehmen, dass das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Untersuchungsgebiet deutlich geringer als im Vergleich zur Gesamtstadt ist.

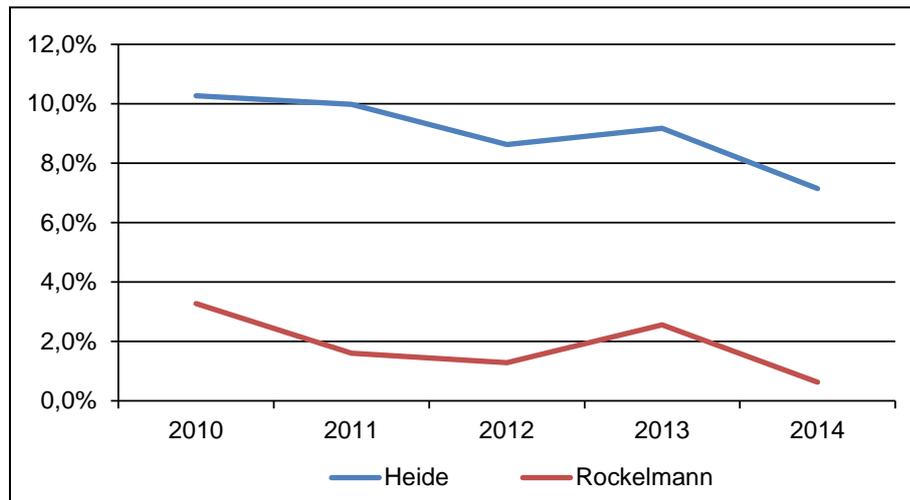
3.2.3 Kriminalität

Differenzierte Daten zur Kriminalität liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Durch die Polizeidienststelle Sachsen wurden jedoch Daten für die Stadt Schwarzenberg sowie die Stadtteile Heide und Rockelmann zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 2014 wurden im Stadtteil Heide 79 und im Stadtteil Rockelmann sieben Straftaten, in der Gesamtstadt 1.105 Strafdelikte registriert.

Damit ist ein Rückgang der Delikte im Vergleich zu 2010 um 42 Straftaten für beide Stadtteile zu verzeichnen. Im Vergleich ist die Zahl der Delikte in der Gesamtstadt um mehr als 150 Straftaten gestiegen. Die Gesamtkriminalität ist damit als gering zu bezeichnen.

Eine positive Entwicklung gibt es im Bereich der Sachbeschädigungsdelikte (Vandalismus) mit einem Rückgang um ca. 75 % von 2010 auf 2014. Räumliche Schwerpunkte können nicht benannt werden.



Grafik 9: Entwicklung der Strafdelikte in den Stadtteilen Heide und Rockelmann anteilig zur Gesamtstadt
Quelle: Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS)

Von den in 2014 ca. 50 ermittelten Tatverdächtigen für die Stadtteile Heide und Rockelmann waren sechs Personen zwischen 14 und 18 Jahre alt und zwei Personen zwischen 18 und 21 Jahren. Die Mehrzahl der Tatverdächtigen ist über 21 Jahre.

3.2.4 Integration ausländischer Bewohner

In der Stadt Schwarzenberg lebten zum Stichtag 31.12.2014 mehr als 140 Personen ausländischer Herkunft. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 0,8 %. Im Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann liegt dieser Anteil bei 0,5 %. In dieser Zahl sind weder Flüchtlinge noch Asylsuchende erfasst. Die Zahl der in Schwarzenberg untergebrachten Flüchtlinge beträgt 310 Personen (Stand 01/2016), davon sind mehr als 100 dezentral im Untersuchungsgebiet untergebracht. Damit beträgt der Flüchtlingsanteil, gemessen an der Bevölkerungszahl, im Untersuchungsgebiet 4,64 %.

Von den sozialen Trägern wird zunehmend Bedarf angemeldet in Bezug auf Dolmetschertätigkeiten und Integrationsangebote über die eigentlichen Sprachkurse hinaus. Der Träger der Kindertagesstätte Heide, die Volkssolidarität, betreut ab Februar 2016 18 Kleinkinder in ihrer Einrichtung. Es besteht grundsätzlich dringender Handlungsbedarf, weitere Angebote zur Integration zu etablieren.

Von Seiten der Wohnungsunternehmen wurden bislang keine schwerwiegenden Konflikte zwischen Flüchtlingen und „ingesessenen Bewohnern“ angezeigt. Dennoch ist hier ein hoher Integrationsbedarf, verbunden mit den notwendigen sozialen Maßnahmen für die heimische, insbesondere sozial schwache Bevölkerung, festzuhalten.

3.2.5 Soziale Bindung, Stadtteilimage

Wie im vorangegangenen Abschnitt 3.1 bereits beschrieben, ist 2012 eine kontinuierliche Abwanderung älterer Einwohner zu verzeichnen. Die bis dato festgestellte Standorttreue der vorwiegend älteren Haushalte bzw. Erstbewohner ist somit als aufgehoben zu bewerten. Gründe der Abwanderung liegen vermutlich in dem mangelnden Angebot von seniorenge-rechten Wohnformen bzw. stationären Pflegeeinrichtungen im Untersuchungsgebiet.

Durch den Zuzug von zumeist sozial schwächer gestellten Haushalten kommt es zunehmend zu Konflikten zwischen Erstwohnern und Letztgenannten. Eine soziale Spaltung ist bereits deutlich wahrnehmbar. Konflikte entstehen u. a. im Bereich der Nutzung von öffentlichen Räumen bzw. einer Aneignung von öffentlichem Raum durch sozial Schwächere, im Regel-fall durch Menschen mit Substanzabhängigkeiten. In der Folge kommt es zur Verdrängung von Senioren, Kindern und Jugendlichen aus dem öffentlichen Raum. Angebote, welche auf dieses Konfliktpotenzial reagieren, werden derzeit durch die Wohnungsunternehmen und die sozialen Träger mit den bestehenden Mitteln wie Beratungsangeboten und Mediation vorgehalten, diese sind jedoch im Verhältnis zur Problemlage als unzureichend anzusehen.

Diese instabilen Nachbarschaften sowie der sichtbare Einfluss des Drogenkonsums haben insbesondere das Image des Wohnstandortes Heide im Kontext der Gesamtstadt bereits beinträchtigt. Um einer nachhaltigen Negativierung entgegenzuwirken und eine ausgewogene Sozialstruktur zu schaffen, ist es zwingend notwendig, unter den gegebenen Voraussetzungen neue einkommensstärkere Haushalte zu gewinnen und Möglichkeiten für ein selbstbestimmtes Leben im Alter zur Bindung der älteren Haushalte zu schaffen.

3.2.6 Zusammenfassung

Während für die Stadtteile Heide und Rockelmann bislang keine auffälligen sozialen Konfliktsituationen oder strukturellen Probleme wahrgenommen werden konnten, so zeigt sich heute, dass das Untersuchungsgebiet nunmehr sozial instabile Strukturen aufweist und eine weitere Verschärfung erwartet werden muss.

Zudem muss angenommen werden, dass aufgrund der prognostizierten demographischen Veränderungen eine zunehmende Berücksichtigung hieraus resultierender sozialer Belange für die weitere Entwicklung und die Sicherung der bestehenden stabilen Nachbarschaften erforderlich wird. Als wesentliche planerische Anforderungen ergeben sich:

- wachsende Anforderungen zur Einbindung des zunehmenden Anteils älterer Menschen,
- Vorbeugung bzw. Vermeidung von Benachteiligungen einkommensschwächerer Personen, insbesondere von Kindern- und Jugendlichen, bezüglich ihrer sozialen Teilhabe,
- Erhalt einer stabilen Einwohnermischung zur Vermeidung sozialer Segregation in Bezug auf im Stadtteil lebender Generationen und auch Einkommensschichten.

Zielstellung ist die verbesserte Einbindung der älteren Bevölkerungen in die nachbarschaftlichen Beziehungen im Stadtteil. Hierfür bildet zum einen die Verfügbarkeit angepasster Wohnungsangebote, andererseits ein ausreichendes Netzwerk der sozialen Unterstützungen die Grundlage. Zielstellung sollte es sein, älteren Menschen das Wohnen in einer bekannten Nachbarschaft solange wie möglich zu erhalten und deren soziale Interaktion zu ermöglichen. Weiterhin ist Voraussetzung, dass für eine ausgewogene soziale Entwicklung geeignete Rahmenbedingungen für Familien im Stadtteil erhalten oder geschaffen werden. Innerhalb des Wohngebietes kann dies insbesondere durch familienfreundliche Wohnungsangebote erfolgen.

4. Bauliche und funktionale Ausgangssituation

4.1 Städtebau und Denkmalpflege

4.1.1 Siedlungsentwicklung und Nutzungsstruktur

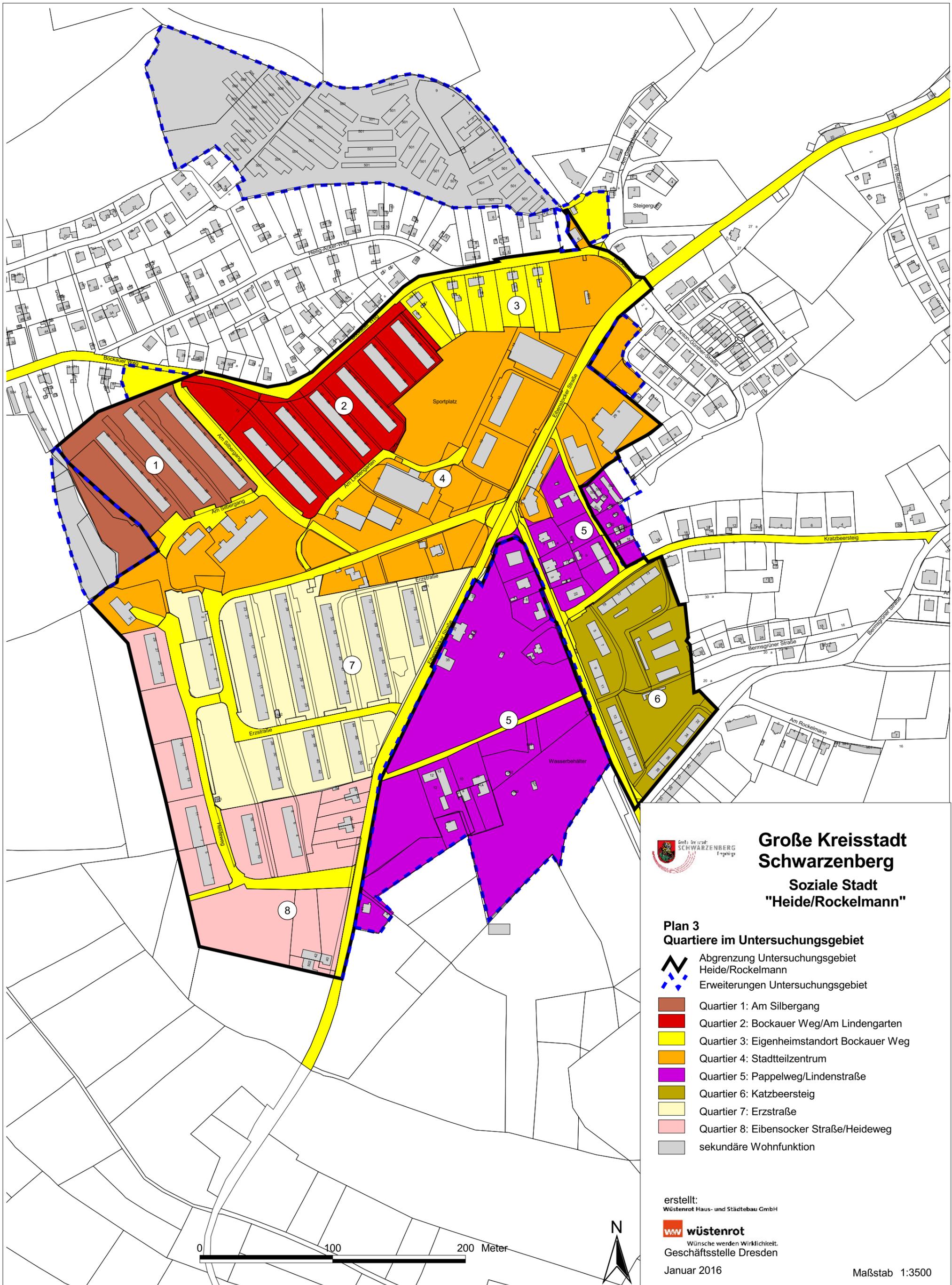
Die Stadtteil Heide liegt auf einem West-Hang, ca. 1 km westlich der Altstadt von Schwarzenberg. Über zwei Verbindungsstraßen ist das Wohngebiet an die historische Altstadt angebunden, eine Trennung ist jedoch durch bestehende Höhenunterschiede gegeben. Topographisch ergeben sich aufgrund der Hanglage merkliche Höhenunterschiede innerhalb des Wohngebietes. Der höchste Punkt des Untersuchungsgebietes liegt im Westen bei über 560 m ü. NN. In Richtung Nordosten fällt das Untersuchungsgebiet auf 530 m ü. NN. ab. Nach Westen hin besteht eine scharfe Raumkante zur anstehenden offenen Landschaft. In den Randbereichen zur Heide befinden sich ausgedehnte Wiesen und Landwirtschaftsflächen. Die landschaftliche Einbindung sowie die teilweise sehr weit reichenden Blickbeziehungen zur Erzgebirgslandschaft schaffen hervorragende Lagebedingungen für den Wohnstandort, andererseits sind aus energetischer Hinsicht die klimatischen Bedingungen des Mittelgebirgsstandortes zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Wohnstandort Sonnenleithe wurde das Wohngebiet Heide auf der Grundlage zentraler Planungsentscheidungen der DDR als Wohngebiet für die Beschäftigten der in der Region angesiedelten Industriebetriebe konzipiert. Dementsprechend dominiert die Wohnfunktion mit bedienender Infrastruktur. Die Siedlungsstrukturen waren für ca. 4.500 Einwohner vorgesehen. Die Wohnbebauung wird durch eine sehr dicht gestaffelte Zeilenbebauung mit zwischenliegenden öffentlich zugänglichen Grünflächen geprägt. Diese wird durch ein stark ausgeprägtes Großgrün aufgelockert. Die Wohngebäude im Wohngebiet Heide wurden ausschließlich als 5-Geschosser errichtet. Städtebaulich gliedert sich die Heide in einen Nordteil (Bockauer Weg, Am Silbergang und Am Lindengarten) und einen Südteil (Eibenstocker Straße, Erzstraße und Heideweg), die durch einen Infrastrukturkomplex (Gymnasium, EDEKA, Grundschule und Kita) verbunden sind. Durch in die Bebauung einbezogene Altbebauung einschließlich privat genutzter Grundstücke besteht eine klare Zäsur zwischen den Wohngebietsteilen. Getrennt durch die Eibenstocker Straße, sind sog. Altneubauten aus den 1950er Jahren im südlichen Teil des Pappelweges vorzufinden.

Die Erschließung der Siedlungsbereiche erfolgt zentral von der Eibenstocker Straße für den Nordteil über den Bockauer Weg sowie die Straßen „Am Lindengarten“ und „Am Silbergang“ und für den Südteil über die Erzstraße und den Heideweg. An der Eibenstocker Straße befinden sich an der östlichen Grenze des Betrachtungsgebietes das Gymnasium und die Grundschule. In Richtung Westen folgen dann im Gebiet der EDEKA Markt „Am Lindengarten“ und die Kita „Am Silbergang“. Freizeit- und Erholungsangebote sind in den Randlagen des Gebietes angeordnet. An der Eibenstocker Straße befindet sich das Haus der Vereine, welches sowohl Angebote der sozialen Betreuung wie auch Freizeitangebote beherbergt.

Die Gebietsteile könne aufgrund des gemeinsamen funktionalen Bezugs auf das Infrastruktur- und Versorgungszentrum an der Eibenstocker Straße trotz bestehender Zäsuren als zusammenhängende städtebauliche Struktur angesehen werden.

Für die weitere Erörterung wird das Untersuchungsgebiet in Teilgebiete mit vergleichbaren Grundeigenschaften (bauliche Struktur, Erschließung, Wohnungsgrößen) gegliedert:



**Große Kreisstadt
Schwarzenberg**
Soziale Stadt
"Heide/Rockelmann"

**Plan 3
Quartiere im Untersuchungsgebiet**

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
-  Erweiterungen Untersuchungsgebiet
-  Quartier 1: Am Silbergang
-  Quartier 2: Bockauer Weg/Am Lindengarten
-  Quartier 3: Eigenheimstandort Bockauer Weg
-  Quartier 4: Stadtteilzentrum
-  Quartier 5: Pappelweg/Lindenstraße
-  Quartier 6: Katzbeersteig
-  Quartier 7: Erzstraße
-  Quartier 8: Eibensocker Straße/Heideweg
-  sekundäre Wohnfunktion

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

Januar 2016

Maßstab 1:3500

Quartier 1: Am Silbergang	
Kurzbeschreibung	
Gebäude in Großblockbauweise mit 2- bis 4-Raum-Wohnungen angrenzend zum Einfamilienhausgebiet Bockauer Weg; reines Wohnquartier	 <p>Blick vom Bockauer Weg</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - attraktive naturräumliche Lage, Stadtrandlage - kurze Versorgungswege - einheitliche Eigentumsverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> - hoch verdichteter Wohnstandort mit sehr langen Blockstrukturen - Verschattung der unteren Geschosse - hoher Stellplatzbedarf - Gestaltungs- und Zustandsmängel im Wohnumfeld, mangelhafte Nutzbarkeit der Freiflächen - monotone bauliche Strukturen - Zustandsmängel öffentliche und private Erschließungsanlagen (Stellplätze, Wege)
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - barrierearmer Umbau der Wohnungen - optional: familiengerechte Gestaltung und Qualifizierung - energetische Modernisierung - barrierearme Gestaltung der Wohnwege und Freiräume 	

Quartier 2: Bockauer Weg/Am Lindengarten	
Kurzbeschreibung	
Gebäude in Großblockbauweise mit vorrangig eingerichteten 3-Raum-Wohnungen angrenzend zum Einfamilienhausgebiet Bockauer Weg, reines Wohnquartier	 <p>Am Lindengarten 13 - 25</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - kurze Versorgungswege - nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes möglich - Eignung als vorrangiger Umbaustandort mit konkreter Umsetzungsperspektive 	<ul style="list-style-type: none"> - Konzentration von mindernachgefragten Wohnungsgrößen - Gestaltungs- und Zustandsmängel im Wohnumfeld - diffuse Eingangssituationen - hoher Stellplatzbedarf
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - integrative Weiterentwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Bedarfe der Stadtteilentwicklung - energetische Modernisierung - Aufwertungsbedarf im öffentlichen Raum und der Erschließung 	

Quartier 3: Eigenheimstandort Bockauer Weg	
Kurzbeschreibung	
Einfamilienhäuser am Bockauer Weg, reines Wohnquartier	 <p>Bockauer Weg</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - kleinteilige Gebäudestruktur mit adäquaten Grundstücksgrößen 	<ul style="list-style-type: none"> - starke topographische und bauliche Zäsur zum benachbarten Wohnstandort Heide - mäßiger Sanierungszustand
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - energetische Modernisierung - Anpassung an altersgerechte Wohnformen 	

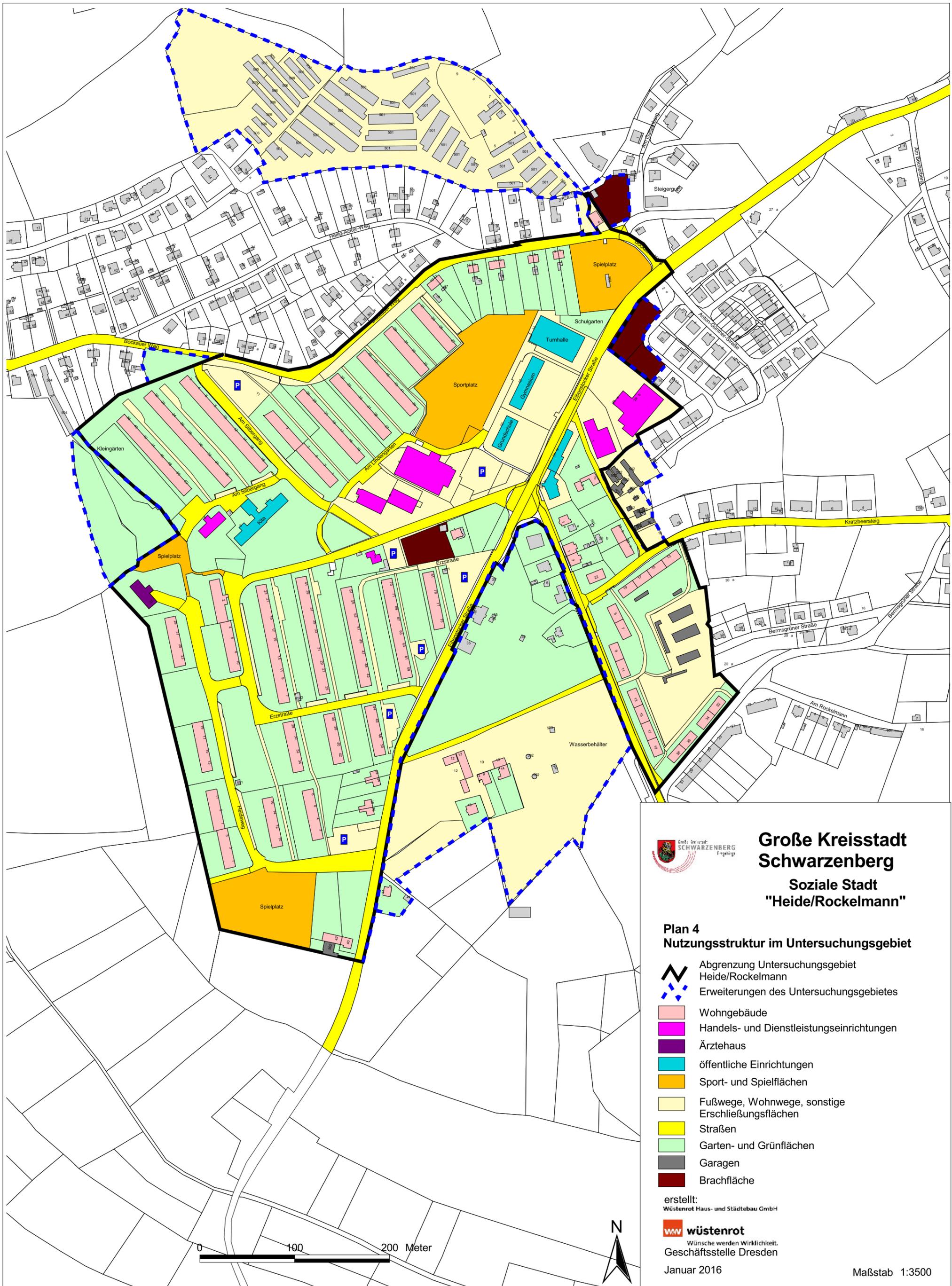
Quartier 4: Stadtteilzentrum	
Kurzbeschreibung	
Dienstleistungs- und Versorgungszentrum Erzstraße/Eibenstocker Straße, Einfamilienhausstandort Erzstraße; Mischnutzung	 <p>Blick auf die Eingangssituation</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - funktionsfähiges Versorgungszentrum mit Funktion über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus - guter Modernisierungsstand bei Schulen und Nahversorgung - gut erreichbare wohnungsnahe Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> - mäßiger Sanierungszustand der Dienstleistungsgebäude, insbesondere im energetischen Bereich und der Kindertagesstätte - keine einheitliche Zentrumswirkung aufgrund des langgezogenen funktionalen Komplexes - keine barrierearme Erschließungssituation - Barrierewirkung der Eibenstocker Straße - mangelhafte Ausgestaltung der Infrastruktur v. a. für die Belange älterer und körperlich beeinträchtigter Menschen - geringe Aufenthaltsqualität im Bereich der Nahversorgung trotz zentraler Grünfläche - Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten befinden sich v. a. in Randlage, damit - bedingt durch die topographische Situation - erschwerte Erschließungsbedingungen, z. T. untergenutzt - markanter Leerstand bzw. brachliegendes Grundstück im Kernbereich - verkehrliche Überlastung des zentralen Zufahrtsweges, Gefahrenquelle
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - koordinierte Stärkung des zentralen Bereichs durch Konzentration der Funktionen und Anpassung der Infrastruktur an die zielgruppenspezifischen Belange - energetische Modernisierung - Anpassung der vorhandenen Infrastruktur (Gebäude, Erschließung, Freiflächen) an die zielgruppenspezifischen Belange - Integration von Frei- und Aufenthaltsflächen, Qualifizierung der bestehenden Aufenthaltsmöglichkeiten - Wiedernutzbarmachung brachliegendes Grundstück 	

Quartier 5: Pappelweg/Lindenstraße	
Kurzbeschreibung	
Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren bis heute, Mischnutzung	 <p>Pappelweg 1/3</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - attraktive naturräumliche Lage, Stadtrandlage - zentral gelegene Angebote für Beratung und Betreuung (Haus der Vereine) 	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Gemengelage im Bereich Lindenstraße (Garagenkomplex)/Mindernutzung erschlossener Flächen - schlechter Ausbauzustand der Lindenstraße - in Teilen unsanierte bis teilsanierte Gebäudesubstanz, erhebliche bauliche und funktionale Mängel im Gebäude „Haus der Vereine“ - Lärmemission durch Eibenstocker Straße und Pappelweg
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - energetische Modernisierung der Wohngebäude - Sanierung und Anpassung an energetische Standards des Gebäudes „Haus der Vereine“, Qualifizierung des Nutzungskonzeptes - Herstellung der Lindenstraße - Abbruch und Nachnutzung des Garagenkomplexes Lindenstraße 	

Quartier 6: Kratzbeersteig	
Kurzbeschreibung	
Altneubauten der 1960er Jahre am Kratzbeersteig; reines Wohnquartier	 <p>Blick in die Hofsituation</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - attraktive naturräumliche Lage, Stadtrandlage - nachgefragter Wohnstandort von allen Generationen - modernisierte Gebäudesubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemengelage im Hofbereich (Garagenkomplex), Mindernutzung erschlossener Flächen - schwere energetische Gebäudemängel - keine nutzbaren Grünflächen im Außenbereich, geringe Aufenthaltsqualitäten - hoher Erschließungs-/Versiegelungsgrad
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Neugestaltung des Wohnumfeldes durch (Teil-)Rückbau des Garagenkomplexes unter Berücksichtigung der zielgruppenspezifischen Belange - Integration von Frei- und Aufenthaltsflächen - nachfragegerechte Anpassung der Wohnformen an Zielgruppen 	

Quartier 7: Erzstraße	
Kurzbeschreibung	
Gebäude in Großblockbauweise mit 2- bis 4-Raumwohnungen in der Erzstraße, reines Wohnquartier	 <p>Erzstraße</p>
Potenziale	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> - zentral gelegenes Wohnquartier, aufgrund der Lage von besonderer Bedeutung für den strukturellen Zusammenhalt des Wohngebietes - kurze Versorgungswege - Stadtrandlage mit Landschaftsbezug - gute Eignung für seniorengerechte Wohnformen - modernisierte Gebäudesubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> - sehr hohe bauliche Verdichtung - Wohnwege sind stark sanierungsbedürftig - Freiflächen sind untergenutzt - bauliche Zäsur zum Stadtteilzentrum u. a. durch das Erschließungssystem und ungestaltete Grünbrache/ehem. Abrissfläche
Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Gestaltung/Anbindung zum Stadtteilzentrum - nachfragegerechte Anpassung der Wohnformen an Zielgruppen - Stärkung der Freiräume, Einrichten von Aufenthaltsmöglichkeiten 	

Quartier 8: Eibenstocker Straße/Heideweg	
<p>Kurzbeschreibung</p> <p>Gebäude in Großblockbauweise mit vorrangig eingerichteten 3-Raum-Wohnungen Erzstraße/Heideweg sowie die kleinteilige Wohnbebauung entlang der Eibenstocker Straße, reines Wohnquartier</p>	 <p>Blick auf die Gebäude im Heideweg</p>
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Randlage mit engem Bezug zum Landschaftsraum - gut ausgebauter Spiel- und Sportplatz 	<p>Defizite</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinteilige Eigentümerstruktur erschwert mögliches Rückbaukonzept „Von außen nach innen“ - hoher Instandsetzungsbedarf bei den Erschließungsanlagen - ungestaltete Eingangssituationen - hoher Versiegelungsgrad - Wohnwege sind sanierungsbedürftig - Freiflächen sind untergenutzt - Modernisierungsbedarf der Eigenheime entlang der Eibenstocker Straße - lange Versorgungswege
<p>Handlungsbedarf</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - bessere Anbindung zum Stadtteilzentrum - nachfragegerechte Anpassung der Wohnformen an Zielgruppen - Stärkung der Freiräume, Einrichten von Aufenthaltsmöglichkeiten - Herstellung der Erschließungsanlagen - Gestaltung des Zufahrtbereiches von der Eibenstocker Straße 	



Große Kreisstadt Schwarzenberg

Soziale Stadt "Heide/Rockelmann"

Plan 4 Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
-  Erweiterungen des Untersuchungsgebietes
-  Wohngebäude
-  Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
-  Ärztelhaus
-  öffentliche Einrichtungen
-  Sport- und Spielflächen
-  Fußwege, Wohnwege, sonstige Erschließungsflächen
-  Straßen
-  Garten- und Grünflächen
-  Garagen
-  Brachfläche

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

Januar 2016

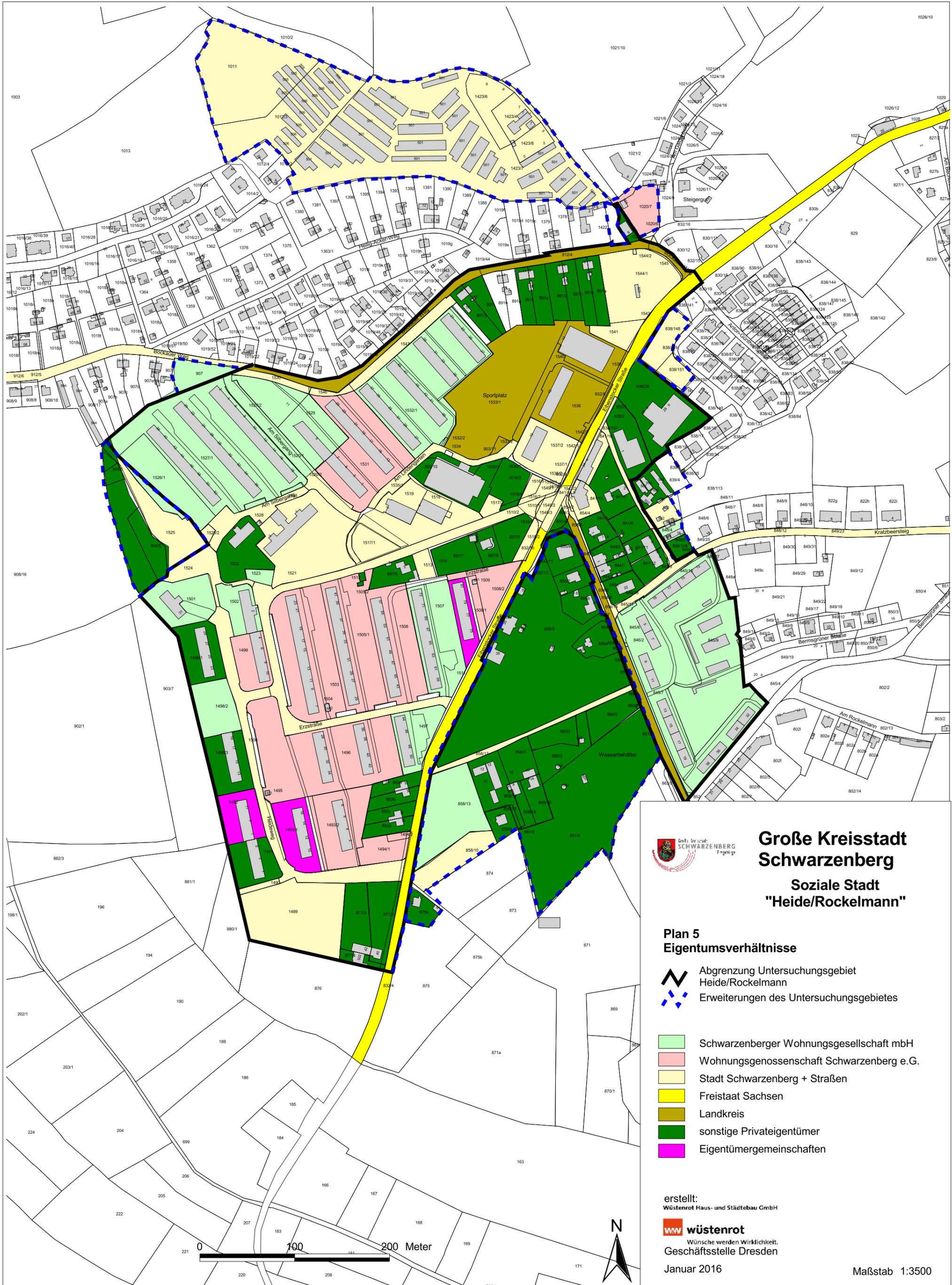
Maßstab 1:3500

4.1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Verteilung des Grund- und Gebäudeeigentums im Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann spiegelt die Entstehungsgeschichte wider. Die Wohnungsbestände verteilen sich auf die im kommunalen Eigentum befindliche Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH sowie die Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg e. G. Im Zuge der geforderten Privatisierungen zur Tilgung von Altschulden der Wohnungsunternehmen, wurden Einzelstandorte an Zwischenerwerber bzw. in Form von Wohnungseigentum an einzelne Privateigentümer veräußert.

Die Einfamilienhäuser befinden sich in privatem Einzeleigentum. Die Standorte sozialer Einrichtungen sowie das Haupterschließungsnetz und Freizeitanlagen befinden sich im kommunalen Eigentum der Stadt Schwarzenberg sowie im Eigentum des Landkreises bzw. des Freistaates Sachsen.

Etwaige Beeinträchtigungen, die sich u. U. aus den Lagen, den Grundstückszuschnitten oder den Flächengrößen als Bevor- oder Benachteiligung eines Eigentümers hätten ergeben können, waren nicht zu verzeichnen. Aufgrund der Randlage privatisierter Wohnungsbestände mit zahlreichen Einzeleigentümern ist hier, aufgrund der zahlreichen zu berücksichtigenden Einzelinteressen, mit einer Erschwerung von Prozessen der Strukturanpassung zu rechnen.



**Große Kreisstadt
Schwarzenberg**
Soziale Stadt
"Heide/Rockelmann"

**Plan 5
Eigentumsverhältnisse**

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
-  Erweiterungen des Untersuchungsgebietes
-  Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH
-  Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg e.G.
-  Stadt Schwarzenberg + Straßen
-  Freistaat Sachsen
-  Landkreis
-  sonstige Privateigentümer
-  Eigentümergemeinschaften

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

Januar 2016

Maßstab 1:3500

4.1.3 Gebäudezustand/Modernisierungsstand

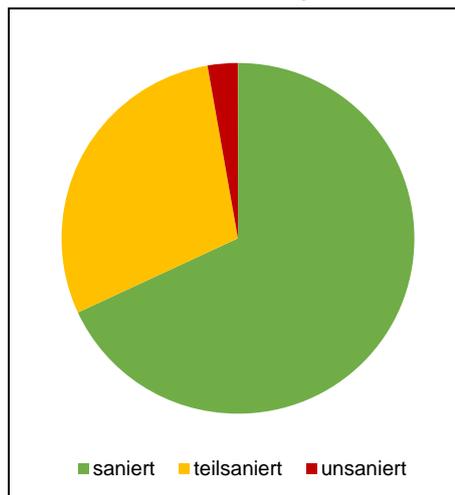
In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen konnte für diese Bestände der Gebäudezustand aufgrund der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen ermittelt werden. Für die Privatgebäude wurde im Rahmen der Begehung eine Bewertung des äußeren Zustandes vorgenommen, die anhand äußerer Inaugenscheinnahmen der sichtbaren Gebäudeteile erfolgte. Die Bewertung des äußeren Gebäudezustandes dient zur Beurteilung des städtischen Erscheinungsbildes sowie zur Einschätzung der städtebaulichen Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet.

Eine detaillierte Analyse der Gebäude unter Berücksichtigung des bautechnischen Zustandes der Innenräume und der Statik etc., ist nicht Bestandteil der Untersuchung. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen wurden für diese Bestände jedoch energetische Betrachtungen durchgeführt.

Anhand der Beurteilung des äußeren Zustandes der Gebäude ergeben sich folgende Bewertungen:

- ca. 70 % der Gebäude weisen keine bis kaum bauliche Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf
- ca. 28 % der Gebäude weisen bauliche Mängel an mehreren sichtbaren Bauteilen auf und
- ca. 2 % der Gebäude weisen starke bauliche Mängel an nahezu allen sichtbaren Bauteilen auf.

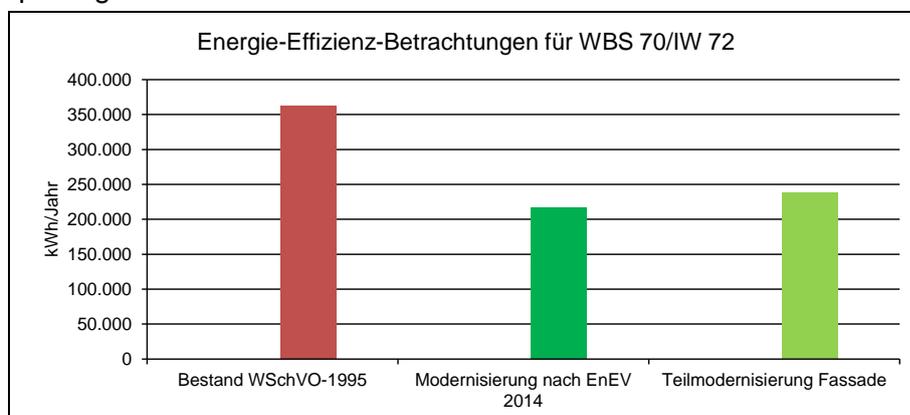
Somit weisen nach äußerer Inaugenscheinnahme rund 30 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet bauliche bis starke bauliche Mängel auf. Die betroffenen Gebäude befinden sich überwiegend im Privateigentum.



Grafik 10: Gebäudezustand
Quelle: Wohnungsunternehmen

Als weiteres Untersuchungsmerkmal wurden energetische Eigenschaften von Gebäuden betrachtet. Dafür konnten von den Wohnungsunternehmen bereitgestellte witterungsbereinigte Verbrauchswerte für die Gebäudeheizung, einschließlich Warmwasserbereitung verwendet werden.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden überwiegend in den 1990er Jahren zu damals geltenden Anforderungen (Wärmeschutzverordnung 1995) wärmetechnisch modernisiert. Es kann mit Einsparungen beim Wärmebedarf bzw. -verbrauch bis zu 40 % gerechnet werden, wenn die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) umgesetzt werden. Allein mit der erneuten Dämmung der Außenwände gemäß EnEV können noch Einsparungen bis 34 % erwartet werden.



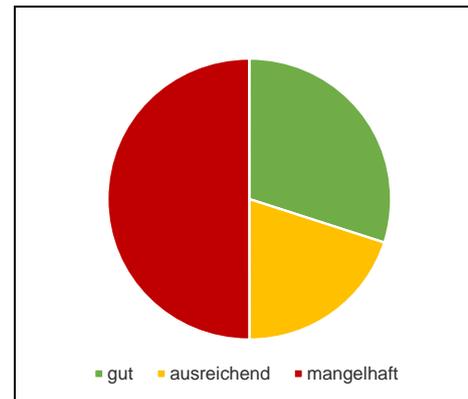
Grafik 11: Wärmeverbrauchsbetrachtungen an einem Beispielgebäude
(Quelle Stadtwerke Schwarzenberg, WHS bearbeitet)

Für die Gebäude, die in traditioneller Ziegelbauweise errichtet wurden, sind konkrete Einspareffekte noch zu berechnen. Die Einspareffekte bei den IW-72-Plattenbauten sind für konkrete Planungen noch genau zu ermitteln. Dazu besteht konkreter Abstimmungsbedarf zwischen Gebäudeeigentümern, Versorgungsunternehmen und Stadt. Die überschlägig berechneten Einspareffekte sind nur für Grobplanungen verwendbar. Der Einsatz energieeffizienter Wärmeerzeugungsanlagen (Brennwerttechnik, Kraft-Wärme-Kopplung), kombiniert mit der Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenwärme, Sonnenstrom, Erdwärme), generiert weitere Einsparpotenziale, die auch den Primärenergie- bzw. CO₂-Bedarf merklich herabsetzen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass obgleich des hohen Modernisierungsstandes der Gebäude mehr als 50 % deutlich energetische Nachteile aufweisen und in diesem Kontext als sanierungsbedürftig einzustufen sind.

Unter Berücksichtigung beider Aspekte lässt sich folgender baulicher und energetischer Sanierungsstand im Gebiet zusammenfassen:

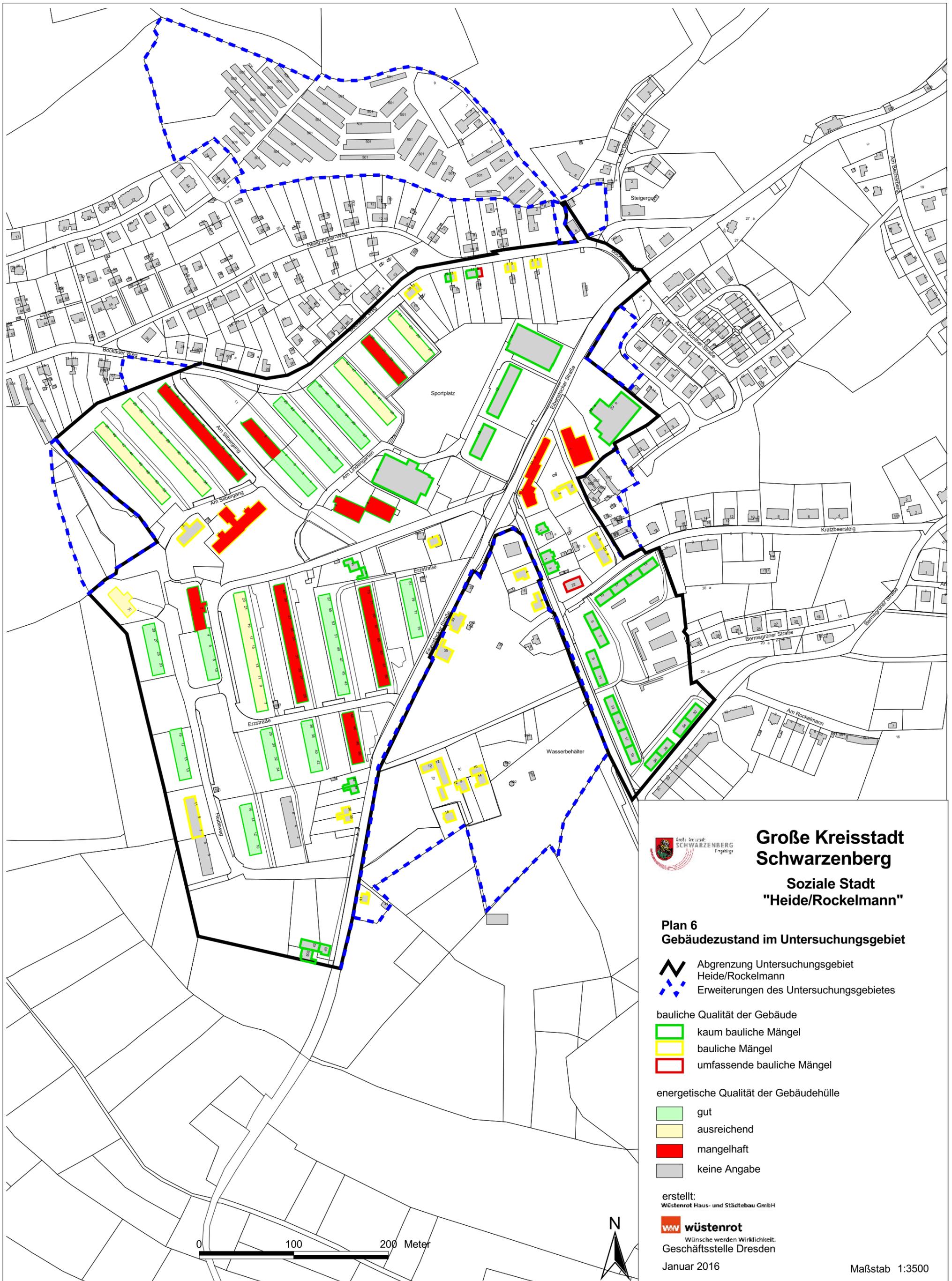
- 0,5 % der Gebäude (7 Wohneinheiten) sind energetisch wie baulich als unsaniert einzustufen
- 68,9 % der Gebäude (1.090 Wohneinheiten) weisen bauliche wie energetische Mängel auf
- 30,6 % der Gebäude (483 Wohneinheiten) sind baulich und energetisch in einen guten bis sehr guten Zustand.



Grafik 12: Energetische Qualität der Großwohnbestände

Quelle: Wohnungsunternehmen

Räumliche Schwerpunkte des Handlungsbedarfes sind am Wohnstandort Kratzbeersteig und in den Wohnbeständen der Großblockbauweise am Wohnstandort Heide verteilt.



**Große Kreisstadt
Schwarzenberg**
Soziale Stadt
"Heide/Rockelmann"

**Plan 6
Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet**

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
-  Erweiterungen des Untersuchungsgebietes

- bauliche Qualität der Gebäude
-  kaum bauliche Mängel
 -  bauliche Mängel
 -  umfassende bauliche Mängel

- energetische Qualität der Gebäudehülle
-  gut
 -  ausreichend
 -  mangelhaft
 -  keine Angabe

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

Januar 2016

Maßstab 1:3500

4.1.4 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet stehen keine Gebäude gemäß SächsDSchG unter Denkmalschutz. Auf dem Flurstück 1501 befindet sich das Naturdenkmal „Großgut-Linde“. Als stadtbildprägendes Gebäude ist das Gebäude Eibenstocker Straße 31 a/b (Haus der Vereine) einzustufen.

4.1.5 Kernaussagen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Für das Untersuchungsgebiet bestehen sehr gute strukturelle Voraussetzungen als langfristiger Wohnstandort mit Ein- und Mehrfamilienhauscharakter. Diese werden insbesondere aufgrund der klaren Funktionstrennung und der bestehenden baulichen Einbindung in die Stadtstruktur und Landschaft definiert. Die kurzen Versorgungswege, die vor allem für die ältere Bevölkerung eine wesentliche Rolle spielen, sind hierbei von Vorteil. Jedoch sind aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen dingende Anpassungen erforderlich:

Ein Schwerpunkt zur Sicherung der Funktionsfähigkeit bildet das **Stadtteilzentrum**. Hier besteht dringender Handlungsbedarf sowohl im öffentlichen Raum, u. a. unter Maßgabe der barrierearmen Gestaltung, die gestalterische und funktionale Integration von brachliegenden Flächen sowie in der Modernisierung und bedarfsgerechten Anpassung der Gebäudestrukturen. Insbesondere das Haus der Vereine sowie die Kindertageseinrichtung weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf, der Heidetreff in der Erzstraße benötigt dringend räumliche und funktionale Erweiterungsmöglichkeiten.

Aufgrund der sich ändernden Bevölkerungsstruktur und der zunehmenden älteren Bewohnerschaft, besteht jedoch ein hoher quantitativer wie qualitativer Anpassungsbedarf **im öffentlichen und privaten Wohnumfeld**. In den städtebaulichen Strukturen des industriellen Wohnungsbaus sind bezüglich der freizeitbezogenen Angebote für junge Familien, Kinder und Jugendliche zudem Defizite in Bezug auf individuell nutzbare und gestaltbare Freiräume mit Bezug zur eigenen Wohnung gegeben. Bei Maßnahmen zum Umbau von Wohngebäuden sollten entsprechende, an junge Familien gerichtete, Angebote vorgesehen werden.

Zudem muss die **energetische Gebäudequalität** als unzureichend bewertet werden. Hier besteht im Hinblick auf die Stabilisierung von Wohnnebenkosten für eine Mieterschaft mit unterdurchschnittlichen Einkommen sowie auch im Hinblick auf die kostenseitige Wettbewerbsfähigkeit des Wohnstandortes Handlungsbedarf.

Für die Steuerung der Gebietsentwicklung wurde das Untersuchungsgebiet - wie bereits unter Punkt 4.1 dargestellt - in Teilgebiete mit vergleichbaren Grundeigenschaften gegliedert, für welche entsprechende Entwicklungsstrategien erarbeitet werden. Diesen Quartieren können für das weitere Vorgehen unterschiedliche Ziele und Maßnahmen zugeordnet werden, welche letztendlich zu klar unterscheidbaren Gebietscharakteristika führen werden, die zukünftig die Entwicklung der Quartiere noch deutlicher voneinander unterscheiden wird. Der einheitlich geplanten Bau- und Erschließungsstruktur birgt für die Quartiere 1, 2, 7 und 8 ohne planmäßige Entwicklungssteuerung die Gefahr einer Auflösung oder Störung der Wohngebietsfunktionalität bei baulichen Eingriffen, insbesondere bei erforderlichem Wohnungsrückbau. Die Funktionsfähigkeit der Gebietsstruktur wird aufgrund der Auslegung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen sowie der städtebaulichen Grundstruktur auf die einheitlich geplante und umgesetzte Größe des Gebietes bei einer ungesteuerten Schrumpfungsentwicklung beeinträchtigt. Ein Zerfall der Gebietsstruktur ist möglich, da ggf. entstehende Freiflächen nicht nachnutzbar sind und die Funktionsfähigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit von Infrastrukturen in Frage gestellt wird. Hierdurch wären wiederum negative Rückwirkungen auf die angrenzenden Wohnstandorte zu erwarten. Für das Quartier 6, welches aus sogenannten Altneubauten, d. h. Gebäuden, die in traditioneller Ziegelbauweise errichtet sind, besteht ebenfalls die Gefahr, infolge baulicher Eingriffe, die bestehende Wohngebietsfunktionalität nachhaltig negativ zu stören.

4.2 Wohnen

4.2.1 Wohnungsangebot, Wohnungsmarktstruktur

Der Wohnstandort Heide wurde als komplexer Standort des industriellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen einheitlich geplant und ausgeführt. Dabei sind bestehende Einzelgebäude im Bereich Erzstraße sowie Eibenstocker Straße und Bockauer Weg städtebaulich mit einbezogen.

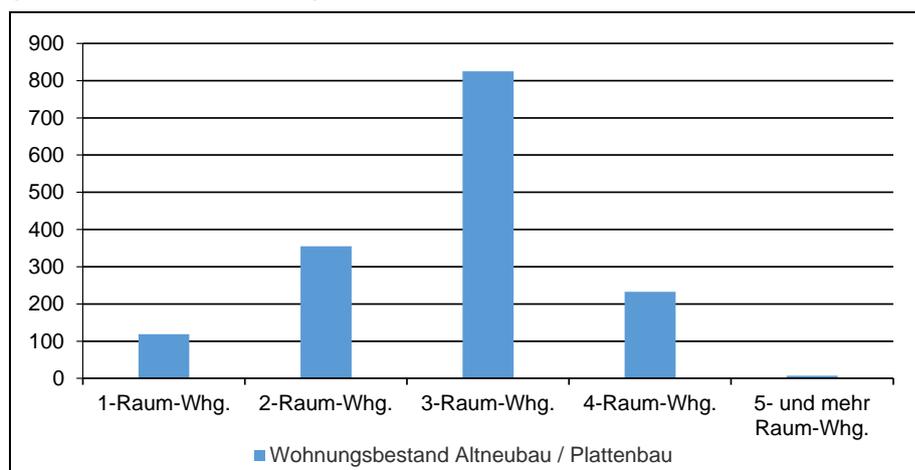
Die Wohnungsbestände der Ein- und Mehrfamilienhäuser im Bereich Lindenstraße/Pappelweg und der Altneubauten am Kratzbeersteig ergänzen das Untersuchungsgebiet.

Wohnungsbestand zum 31.12.2014:	1.580 WE ¹
davon Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH	881 WE
davon Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg e. G.	399 WE
davon sonstige Privateigentümer	300 WE

Durch den Rückbau von 185 Wohneinheiten konnte seit 2002 der Wohnungsbestand spürbar reduziert werden, kleinere Bestandsveränderungen resultieren aus Wohnungszusammenlegungen oder gewerblicher Umnutzung.

Im Wohngebiet befinden sich 20 Wohnungen in Eigenheimen mit Baujahren von vor 1949 bis 2014. Die übrigen 1.560 Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, 1.432 Wohneinheiten wurden in industrieller 5-geschossiger Großblockbauweise in den 1970er Jahren errichtet. Die Eigentümer dieser Bestände geben den Sanierungsstand, mit Ausnahme eines Blockes, als „vollsaniert“ an. Die Gebäude wurden nach 1990 mit Wärmedämmfassaden und neuen Fenstern ausgestattet. Eine Modernisierung der Heizungsanlagen erfolgte 1991/1992. Ein Gebäude, Erzstraße 2, mit 60 Wohnungen, verfügt über eine Aufzugsanlage. Im Bockauer Weg 21 - 27 konnten im vergangenen Jahr drei Wohneinheiten inklusive zusätzlichem Eingang barrierearm gestaltet werden.

Im Wohngebiet überwiegen 3-Raum-Wohnungen. Die im Wohngebiet befindlichen 1-Raum-Wohnungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf einen altengerechten Wohnblock (Erzstraße) sowie ein ehemals als Arbeiterunterkunft konzipiertes Gebäude (Am Lindengarten). 4-Raum-Wohnungen sind ebenfalls ungleichmäßig im Wohngebiet mit einer Konzentration im Quartier 2 verteilt. Die Quartiere 1 und 7 besitzen eine gemischte Verteilung mit einem hohen Anteil an 3-Raum-Wohnungen. Im Quartier 6 (Altneubauten) befinden sich überwiegend 3-Raum-Wohnungen.



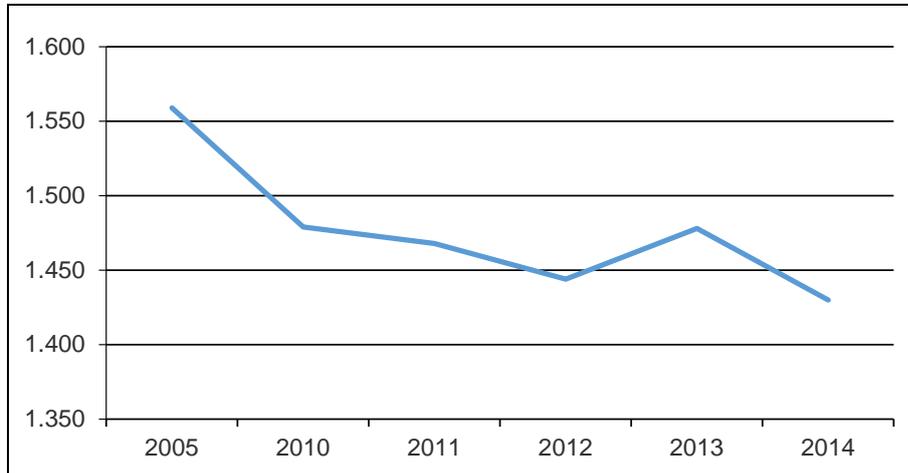
Grafik 13: Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume, 31.12.2014

Quelle: Wohnungsunternehmen

¹ WE = Wohneinheit(en)

4.2.2 Wohnungsnachfrage

Analog zu den in der Gesamtstadt Schwarzenberg zu beobachtenden Entwicklungen spiegelt sich der Einwohnerverlust nicht in vollem Maße in der Wohnungsnachfrageentwicklung wider. Die Zahl der Wohnungsnachfrager (Anzahl der Haushalte) im Betrachtungsgebiet ist im Zeitraum 2005 - 2014 lediglich um 8,3 % zurückgegangen, während der Einwohnerrückgang im selben Zeitraum mehr als 11,5 % betrug. Derzeit leben 1.430 Haushalte im Betrachtungsgebiet. Exakte Daten zur Haushaltsstruktur liegen jedoch nicht vor.

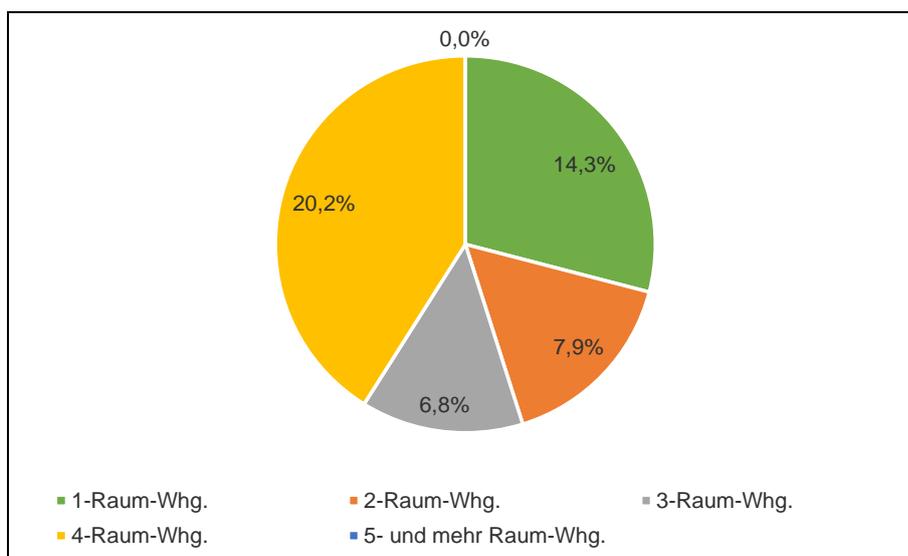


Grafik 14: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsgebiet 2005 - 2014
Quelle: eigene Berechnungen WHS

Der zu beobachtende Nachfragerückgang wurde durch eine im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittliche Verringerung der Haushaltsgrößen gedämpft. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt derzeit 1,73 Personen pro Haushalt.

4.2.3 Wohnungsleerstand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Datenauswertung 1.430 bewohnte Wohnungen ermittelt. 150 Wohnungen wurden durch die Wohnungsanbieter als leerstehend gemeldet, dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,5 %. Die bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen haben dabei temporär zu einer Leerstandsreduzierung geführt.



Grafik 15: Prozentualer Leerstand nach Wohnungstyp, 31.12.2014
Quelle: Wohnungsunternehmen

Bezogen auf die Wohnungsgrößen, liegt der Leerstandsschwerpunkt mit mehr als 20 % bei den 4-Raum-Wohnungen. Dies ist durch die sinkenden Haushaltsgrößen erklärbar. Die Anmietung größeren Wohnraums ist für kleinere Haushalte in diesem Marktsegment nicht attraktiv. Bei höheren Einkommen wird aufgrund der moderaten Mietpreise auf höherwertige Marktsegmente oder Eigentum ausgewichen.

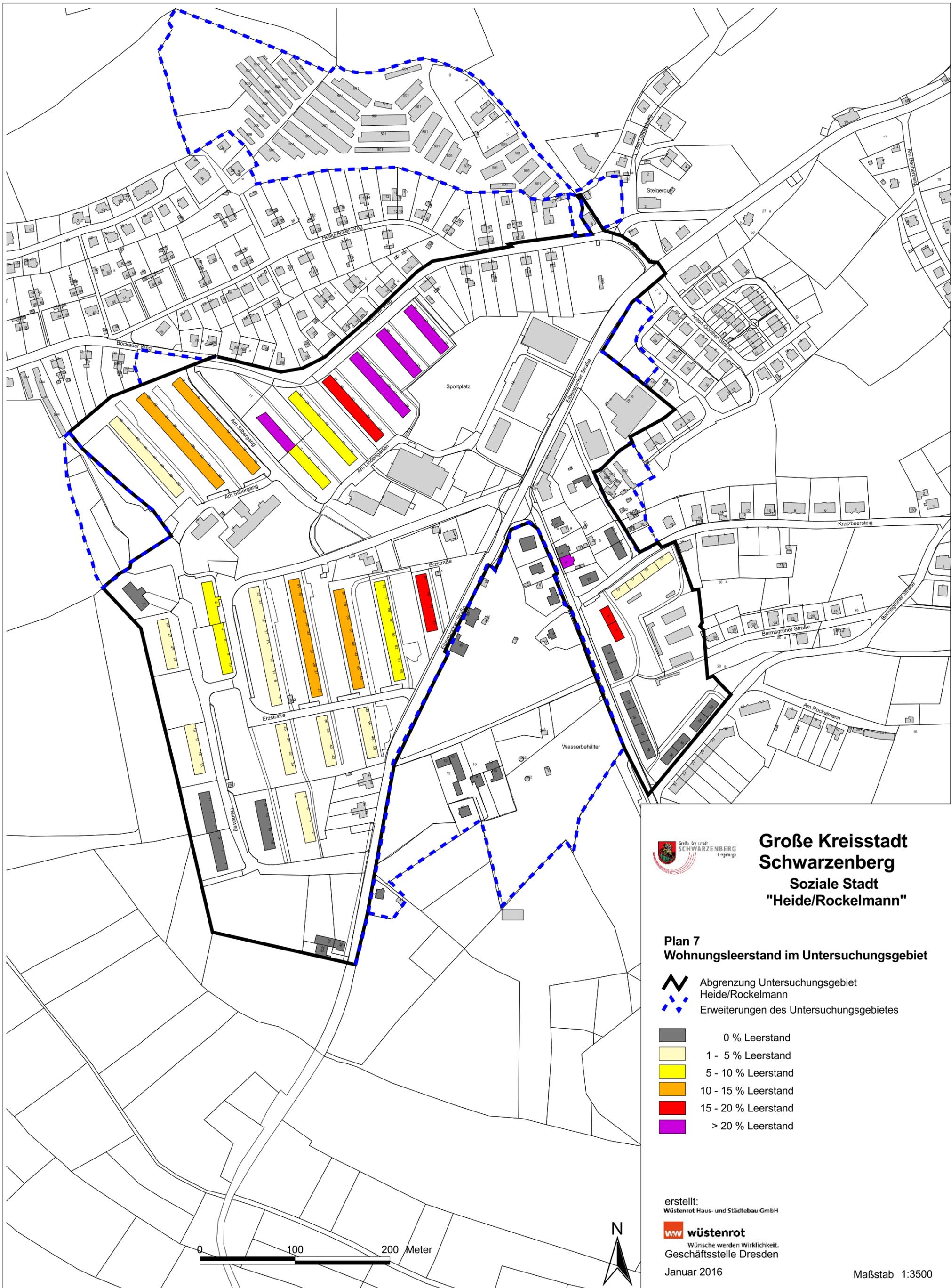
Ein weiterer Leerstandsschwerpunkt besteht im Segment der 1-Raum-Wohnungen. Ein Erklärungsansatz liegt darin, dass diese Wohnform auch für kleine, einkommensschwache Haushalte unattraktiv ist, da diese durch staatliche Transferleistungen in die Lage versetzt werden, größere Wohnungen anzumieten. Zudem wird durch den Wohnungsanbieter auf die fehlende Attraktivität der in einem Gebäude konzentrierten Wohnungen in der angebotslastigen Marktsituation hingewiesen.

Die räumliche Verteilung des Wohnungsleerstandes zeigt einen Schwerpunkt im Quartier 1 (Am Silbergang), Quartier 2 (Bockauer Weg/Am Lindengarten) und Quartier 7 (Erzstraße). Zu berücksichtigen ist, dass durch die Wohnungsunternehmen z. Z. eine gezielte Konzentration von bislang verteilten Leerständen in einzelnen Gebäuden vorgenommen wird, um Gebäuderückbau oder Umbau vorzubereiten. An diesen Standorten konzentrieren sich die gering nachgefragten 1- und 4-Raum-Wohnungen.

Die Wohngebäude in östlicher und südlicher Randlage - Quartier 4 (Heideweg) - besitzen hingegen eine überdurchschnittlich hohe Auslastung. In diesen Lagen befindet sich die Mehrzahl der Gebäude mit privatisiertem Wohnungsteileigentum.

Die übrigen Quartiere besitzen eine durchschnittliche Leerstandsquote von 0 - 5 %.

Die räumliche Verteilung ist im Plan 7 dargestellt.



**Große Kreisstadt
Schwarzenberg**
Soziale Stadt
"Heide/Rockelmann"

Plan 7
Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
- Erweiterungen des Untersuchungsgebietes

- 0 % Leerstand
- 1 - 5 % Leerstand
- 5 - 10 % Leerstand
- 10 - 15 % Leerstand
- 15 - 20 % Leerstand
- > 20 % Leerstand

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

Januar 2016

Maßstab 1:3500

4.2.3 Entwicklung des Mietniveaus

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung im Mietwohnsegment des Untersuchungsgebiets treffen zu können, wurden die Wohnungsunternehmen um Darstellung der Datensätze gebeten.

Die Mietpreise sind von 2007 zu 2014 um 0,29 Euro/m² auf durchschnittlich 4,57 Euro/m² Kaltmiete gestiegen. Im gesamtstädtischen Kontext ist das Mietniveau und dessen Entwicklung im Untersuchungsgebiet als gering bzw. unterdurchschnittlich einzustufen.

4.2.4 Schlussfolgerungen und Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage

Aufgrund der prognostizierten rückläufigen Einwohnerentwicklung ist auch weiterhin mit einer rückläufigen Wohnungsnachfrage im Wohngebiet zu rechnen. Die Nachfrage im Wohngebiet wird auch künftig durch die älteren Haushalte, welche häufig bereits seit der Entstehung des Wohngebietes hier leben, getragen. Da auch in dieser Gruppe eine leichte Wegzugstendenz identifiziert wurde und zudem die Sterbewahrscheinlichkeit zunimmt, entstehen neue Leerstandsrisiken. Die eher stagnierende Anzahl Jugendlicher lässt erwarten, dass Haushaltsneugründungen kaum zu zusätzlicher Wohnungsnachfrage im Stadtteil führen, zumal diese aus Gründen der Berufsausbildung die Stadt verlassen.

Die Auswertung der Zuzüge hat als positiven Faktor ergeben, dass das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet für die Binnenwanderung innerhalb Schwarzenbergs interessant ist, wobei hier die Annahme steht, dass insbesondere das geringe Mietniveau neue, einkommensschwächere Haushalte anzieht. Zu berücksichtigen ist auch, dass weiterhin von einem negativen Wanderungssaldo ausgegangen werden muss.

Durch die weitere Abnahme der Haushalte mit Kindern und dem hohen Anteil älterer Haushalte wird in den nächsten Jahren ein weiterer Rückgang der Haushaltsgröße auf durchschnittlich 1,6 Einwohner pro Haushalt in 2030 erwartet.

Auf der Grundlage der Einwohnerprognose wird von folgender Haushaltsentwicklung ausgegangen:

	2010	2015	2020	2025	2030
Einwohnerzahl	2.636	2.440	2.240	2.045	1.905
Haushaltsgröße	1,80	1,72	1,67	1,65	1,60
Anzahl der Haushalte (max.)	1.489	1.420	1.340	1.240	1.190

Auf der Basis der prognostizierten Haushaltsentwicklung wird von folgendem Wohnungsbedarf im Wohngebiet ausgegangen, wobei ein Leerstand als Fluktuationsreserve von 6 % des Bestandes akzeptiert wird:

	2010	2015	2020	2025	2030
Wohnungsbedarf max.	1.578	1.505	1.420	1.310	1.260

Die Nachfrage wird sich voraussichtlich weiterhin auf kleinere 2- bis 3-Raum-Wohnungen konzentrieren. Dafür sprechen die sinkenden Haushaltsgrößen sowie die begrenzten Einkommen, insbesondere der neu in das Rentenalter eintretenden Haushalte. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei einem zu erwartenden sinkenden Einkommen der neu in das Rentenalter eintretenden Haushalte, die Vorhaltung kleinerer barrierearmer Wohnungen in Erwägung gezogen werden sollte.

Unter Voraussetzung, dass sich der Wohnungsbestand vom 31.12.2014 in den folgenden Jahren weder durch Neubau- noch durch Rückbautätigkeiten verändern wird, ergibt sich folgender Anpassungs- bzw. Rückbaubedarf im Betrachtungszeitraum bis 2030:

	bis 2015	bis 2020	bis 2025	bis 2030
Anpassungsbedarf i.H.	-85	-170	-280	-330

Bei allen Prognosen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des kleinen Betrachtungsgebietes und der gegebenen Wohnungsangebots- und Einwohnerstruktur sehr hohe statistische Unsicherheiten vorhanden sind. Kleine Veränderungen, z. B. der regionalen wirtschaftlichen Lage oder der Sozialgesetzgebung, können überdurchschnittlich hohe Auswirkungen auf das Betrachtungsgebiet entfalten.

4.3 Verkehr und technische Infrastruktur

4.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Hauptanbindung des Untersuchungsgebietes wird geprägt durch die Eibenstocker Straße (S 274), welche den Stadtteil mit dem Stadtzentrum, der Altstadt, im Nordosten verbindet und gleichzeitig nach Südwesten über den Ortsteil Jägerhaus nach Eibenstock führt. Die Eibenstocker Straße verläuft an der südöstlichen Grenze sowie im Bereich des Stadtteilzentrums (Quartier 4) durch das Untersuchungsgebiet und dient als Haupteerschließung des Gebietes.

Die zentrale Zufahrt zum Wohngebiet wurde vor ca. fünf Jahren als zentraler Kreisverkehr umgestaltet und ermöglicht heute die Anbindung des Untersuchungsgebietes sowohl nach Norden (Wohngebiet Heide) als auch nach Süden über den Pappelweg zum Stadtteil Rockelmann im Südosten. Über die zentrale Zufahrt sind grundsätzlich alle Bereiche des Wohngebietes angebunden.

Die Quartiere 1 und 2 werden zusätzlich über den nördlich anliegenden Bockauer Weg erschlossen. Die Quartier 3 und 4 werden von südlicher Richtung durch den Heideweg erreicht. Die ergänzende Erschließung der Blöcke erfolgt über private Wohnwege.

Die Grundstruktur der straßenseitigen Erschließung ist auch bei rückläufiger Bebauungsdichte zu erhalten und zur Erschließung erforderlich. Sanierungsbedarf wird aufgrund des Straßenzustandes vor allem im Bereich der Kindertagesstätte in der Straße Am Silbergang und im Heideweg gesehen. Die Erfassung des Straßenzustandes erfolgte im Rahmen der Begehung. Erfasst wurden neben dem Ausbauzustand der Straße auch die Gehweg- und Stellplatzsituation:

Straße	Ausbaustand		Gehweg vorhanden		Einschätzung Sanierungs-/Handlungsbedarf
	Asphalt	Pflaster	ja	nein	
Eibenstocker Straße	x		x		zwischen Einmündung Heideweg in Richtung stadtauswärts Gehweg sanierungsbedürftig
Pappelweg	x		x		
Kratzbeersteig	x		x		
Lindenstraße	x			x	grundlegender Sanierungsbedarf, im gesamten Straßenraum nur eine Lampe zur Beleuchtung vorhanden, Zufahrtsbereiche Garagenkomplex stark beschädigt = Weiterführung Wanderweg ---> Angstraum
Heideweg	x		teilweise		grundlegender Sanierungsbedarf (Ausbauzustand Straße und Gehweg, Beleuchtung, Eingänge, Stellplätze)
Erzstraße	x		einseitig		grundlegender Sanierungsbedarf (Ausbauzustand Straße, tlw. Gehweg, Beleuchtung)
Am Silbergang	x		teilweise		grundlegender Sanierungsbedarf (Ausbauzustand Straße, tlw. Gehweg, Beleuchtung)
Am Lindengarten	x		einseitig		grundlegender Sanierungsbedarf (Ausbauzustand Straße und Gehweg, Beleuchtung, Eingang KITA, Stellplätze) ---> Angstraum
Bockauer Weg	x		einseitig		Sanierungsbedarf: Gehwege

Defizite bestehen weiterhin beim Erhaltungszustand von straßenbegleitenden Fußwegen, z. B. im Bereich Erzstraße und Heideweg und von separaten Fußwegen, z. B. im Bereich

des Überganges Spielplatz Dehnelgut/Am Silbergang. Gesonderte Fahrradwege sind nicht vorhanden und werden aufgrund der Topographie grundsätzlich nicht als geeignete Form der ergänzenden Erschließung für den Individualverkehr angesehen.

Differenziert muss das Thema der barrierearmen Gestaltung im öffentlichen Raum betrachtet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt überwiegen im gesamten Untersuchungsgebiet kleinere Treppenanlagen und Stufen zur Überwindung der topographischen Gegebenheiten. Hier ist im Rahmen des Möglichen zu untersuchen, welche geeigneten Gestaltungsformen für eine barrierearme Erschließung in Frage kommen.

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über mehrere Bushaltestellen (Eibenstocker Straße auf Höhe der Grundschule, in Höhe des Dienstleistungszentrums Am Lindengarten 2) mit fußläufiger Erreichbarkeit aus allen Quartieren des Untersuchungsgebietes sichergestellt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind an den Erschließungsstraßen und den Wohnwegen angelegt. Der mit der politischen Wende 1990 rapide angestiegene Fahrzeugbesatz der Einwohner konnte durch ergänzende Parkierungsflächen im Umfeld des Wohngebietes gedeckt werden. Defizite in den Stellplatzanlagen bestehen insbesondere durch eine unzureichende Tiefe von straßenbegleitenden Stellplätzen, insbesondere im Bereich Heideweg sowie Am Silbergang. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Begehung ein grundlegender Sanierungsbedarf der Stellplatzanlagen im Bereich Heideweg, Am Silbergang und Am Lindengarten festgestellt.

4.3.2 Sekundäre Wohnnutzungsfunktionen

Mit dem Bau des Wohnquartiers Pappelweg in den 1950er Jahren und insbesondere mit Entstehung der Großwohnsiedlung Heide in den 1970er Jahren entstanden im nahen Umfeld sekundäre Wohnfunktionen wie Garagenhöfe und Kleingartenanlagen.

Garagenhof Kratzbeersteig/Pappelweg

Wie bereits dargestellt, entstand das Wohnquartier am Kratzbeersteig/Pappelweg in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts. Den Bedürfnissen der Zeit entsprechend, entstand in den Folgejahren ein großer Garagenkomplex mit 107 Einheiten, der beinahe den gesamten Hofbereich vereinnahmt.

Bedingt durch den demographischen Rückgang im Gebiet ist die Nachfrage nach den wohnungsnahen Garagenplätzen gesunken, mittlerweile liegt die Auslastung bei ca. 50 %. Der bauliche Zustand der Anlagen ist als dringend sanierungsbedürftig einzustufen.

Unter Berücksichtigung der sinkenden Nachfrage nach Garagenplätzen und dem bei Senioren nachgefragten Wohnstandort Kratzbeersteig/Pappelweg, sind ein Rückbau der Anlage und die Neugestaltung des Wohnumfeldes anzustreben.

Garagenkomplex Oelpfannerweg

Der Garagenkomplex Oelpfannerweg entstand in den unmittelbaren Folgejahren der Errichtung der Großwohnsiedlung Heide. Der Standort ist einen knappen Kilometer vom Wohngebiet entfernt und in nördlicher Randlage situiert. Die Garagen sind durch den Oelpfannerweg zu erreichen. Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Stadt. Am Standort befinden sich 649 Garageneinheiten, von denen 639 Einheiten verpachtet und 10 Einheiten von der Stadt vermietet sind. Die Anlage weist eine 100 %ige Auslastung auf. Die Nachfrage des Standortes ist jedoch aufgrund des schlechten Ausbauszustandes der Erschließungswege rückläufig. Zur Sicherung der erweiterten Stellplatznachfrage für das Wohngebiet Heide ist eine Neuordnung des Standortes notwendig.

Garagenkomplex Bockauer Weg, Flst. 908/17

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt, die Garagen sind an Dritte verpachtet. Der Komplex ist vollständig belegt, zum größten Teil von Bewohnern des Untersuchungsgebietes. Der Bedarf an diesen Garagen besteht langfristig.

Kleingartenanlage Dehnelgut

Die Kleingartenanlage „Dehnelgut“ befindet sich teilweise auf städtischem und privatem Grund und Boden. Die Auslastung beträgt 100 %, die Nachfrage ist gegeben. Unter Berücksichtigung des Zieles zur Schaffung von Qualitäten für generationengerechtes Wohnen, ist der Standort zu halten und bei Bedarf eine Erweiterung zu prüfen.

Kleingartenanlage Flst. 856/5

Die Kleingartenanlage befindet sich ausschließlich auf Privatgrundstücken. Wie die Kleingartenanlage „Dehnelgut“, ist auch diese Anlage bei bestehender Nachfrage voll ausgelastet. Der Erhalt ist sicherzustellen und aufzuwerten.

Zusammenfassend lässt sich, aufgrund der demographischen Entwicklung und den veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen, ein Überangebot bei Wohnfolgenutzungen insbesondere bei Garagen, einhergehend mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und in der Konsequenz eine Blockade von Entwicklungsflächen feststellen. In diesem Bereich besteht kurz- bis mittelfristig dringender Handlungsbedarf.

4.3.3 Angsträume

Der Begriff Angstraum bezeichnet einen Ort, an dem die Menschen Angst empfinden. Konkret sind damit die meisten öffentlichen Räume gemeint, in denen das Gefühl einer Bedrohung durch Kriminalität oder durch ungenügende gestalterische wie sicherheitstechnische Aspekte bei vielen Menschen besonders stark ausgeprägt ist.

Bei der Betrachtung steht dabei nicht die tatsächlich vorhandene Bedrohung im Vordergrund, sondern vielmehr die Wahrnehmung von potenziellen Gefährdungen. Thematisiert durch Bewohner im Untersuchungsgebiet wurden öffentliche wie private Räume auf verschiedene Aspekte zur Identifikation und Klassifizierung von Angsträumen überprüft. Auf folgende Untersuchungsaspekte wurde eingegangen:

- **Orientierung:** Voraussetzung für „sichere“ Räume sind die Kennzeichnung bzw. die gute Erkennbarkeit von Zielen und Anlaufpunkten, Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten und eine übersichtliche Wegeführung.
- **Übersicht und Einsehbarkeit:** Die Umgebung von Hauptwegen und wichtigen Zielpunkten sollte gut überschaubar sein, transparente Gestaltung soll Sichtverbindungen zwischen Innen- und Außenraum beleben und ruhige Zonen im Sinne einer sozialen Kontrolle gewährleisten.
- **Beleuchtung und Belichtung:** Das Erkennen von Personen ist in einer angemessenen Entfernung (ca. zehn Meter) wünschenswert, um einerseits eine persönliche Reaktion wie z. B. einen Wechsel der Straßenseite zu ermöglichen, aber auch um soziale Kontrolle durch „sehen und gesehen werden“ zu gewährleisten. Dabei sind Blendeffekte und Verschattungen zu vermeiden.
- **Zugänglichkeit:** Wichtige Ziele wie Hauseingänge, Infrastruktureinrichtungen oder Haltestellen sollen auf möglichst direkten, hindernisfreien Wegen erreichbar sein. Zur Vermeidung von unübersichtlichen, unbelebten Situationen, ist ein Angebot von alternativen Wegen empfehlenswert.
- **Belebung:** Belebte Orte wirken auf potenzielle Täter hemmend oder sogar abschreckend. Auch stärkt die Möglichkeit, Hilfe zu erbitten oder zu bekommen, das subjektive Sicherheitsgefühl. Um die Präsenz von Menschen im öffentlichen Raum sicherzustellen, ist eine attraktive Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität wesentlich. Auch die Ansiedlung stark frequentierter Einrichtungen und die Bündelung von Funktionen entlang von Hauptwege-

verbindungen tragen zur Belegung bei. Angrenzende Gebäude sollten für eine positive soziale Kontrolle zum öffentlichen Raum hin orientiert sein.

- **Verantwortlichkeit:** Verantwortlichkeit und damit positive soziale Kontrolle entsteht durch Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet, in dem sie wohnen und arbeiten. Voraussetzung dafür ist die Gliederung in übersichtliche Einheiten, die Überschaubarkeit der Größe von Wohnkomplexen, Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen und die Schaffung von Möglichkeiten zum Kennenlernen und Kommunizieren.
- **Konfliktvermeidung:** Räumliche Situationen können Konflikte durch Ausweichmöglichkeiten aufgrund ausreichenden Platzangebotes, durch Aneignungsmöglichkeiten für mehrere Gruppen gleichzeitig und durch flexible Nutzbarkeit vermeiden. Auch die deutliche Lesbarkeit von Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen trägt zur Konfliktvermeidung bei.
- **Verschmutzungen/Verwüstungen:** Werden Verschmutzungen, Graffiti und Schäden durch Vandalismus rasch beseitigt, beugt dies dem Eindruck von Verwahrlosung vor und erhöht auf diese Weise das subjektive Sicherheitsgefühl.

Im Ergebnis wurden folgende Bereiche als potenzielle Angsträume, gemessen an den voran dargestellten Aspekten, identifiziert. Die einzelnen Räume sind im Plan 8 - Mängel- und Defizitanalyse festgehalten:

- Wegeverbindung vom Spielplatz Dehnelgut zum Wohnquartier Am Silbergang
- Wegeverbindung vom Spielplatz Dehnelgut/Ärztelhaus Heideweg 31 zur Erzstraße
- rückwärtiger Bereich der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen (Am Lindengarten)
- Garagenkomplex Lindenstraße

Zielstellung ist die Vermeidung bzw. Beseitigung vorhandener Angsträume und Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte in der weiteren Planung.

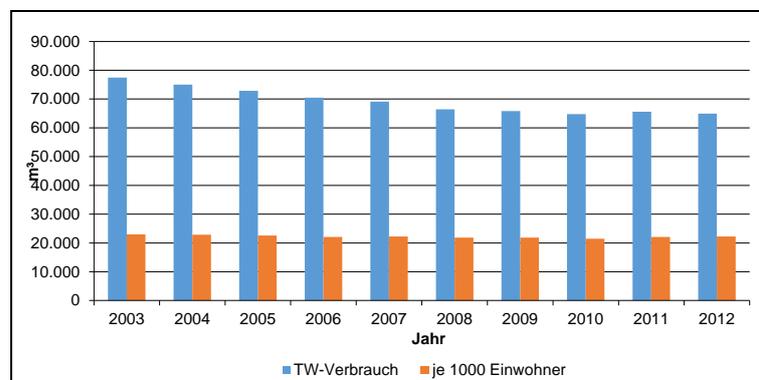
4.3.4 Energetische und funktionale Betrachtung der technischen Infrastruktur

Durch die rückläufige Bevölkerungsentwicklung sowie auch Veränderungen im Nachfrageverhalten sind im Bereich der technischen Ver- und Entsorgungsmedien langfristig Anpassungserfordernisse festzustellen, welche in eine Stadtentwicklungsstrategie einzubinden sind. Als problematisch ist festzustellen, dass die Lasten bereits durchgeführter, zuzüglich der weiter anfallenden Instandhaltungskosten, auf einen geringeren Nutzerstamm umgelegt werden müssen; Kostensteigerungen sind zu erwarten. Für die einzelnen Versorgungsmedien wurden folgende Entwicklungen festgestellt:

Trinkwasserversorgung

Die Verbrauchsentwicklung im Trinkwasserbereich spiegelt die rückläufige Einwohnerentwicklung grundsätzlich wider. Hinzu kommen noch die zurückgehenden Abnahmemengen pro Einwohner, so dass die Gesamtabnahmemenge stark rückläufig ist.

Der Trinkwasserverbrauch, bezogen auf Einwohner und Tag, liegt in Sachsen bei 86 Litern im Haushaltsbereich und damit weit



Grafik 16: Wasserverbrauch in m³ im Untersuchungsgebiet
Quelle: Zweckverband Wasserwerke Westergebirge

unter dem Bundesdurchschnitt von 121 l/E*d; (Quelle: Statistisches Bundesamt für 2013). Die Verbrauchskennzahlen der untersuchten Wohnblöcke sind mit sächsischen Durchschnittswerten vergleichbar.

Die Auslastungszahlen des Trinkwassernetzes sind entsprechend der Bevölkerungsentwicklung rückläufig. Die Trinkwasserleitungen sind als Ringsystem aufgebaut und garantieren somit eine hohe Versorgungssicherheit. Auch für das übrige Stadtgebiet werden bei weiter rückläufigen Verbrauchszahlen keine grundlegenden Versorgungsprobleme erwartet.

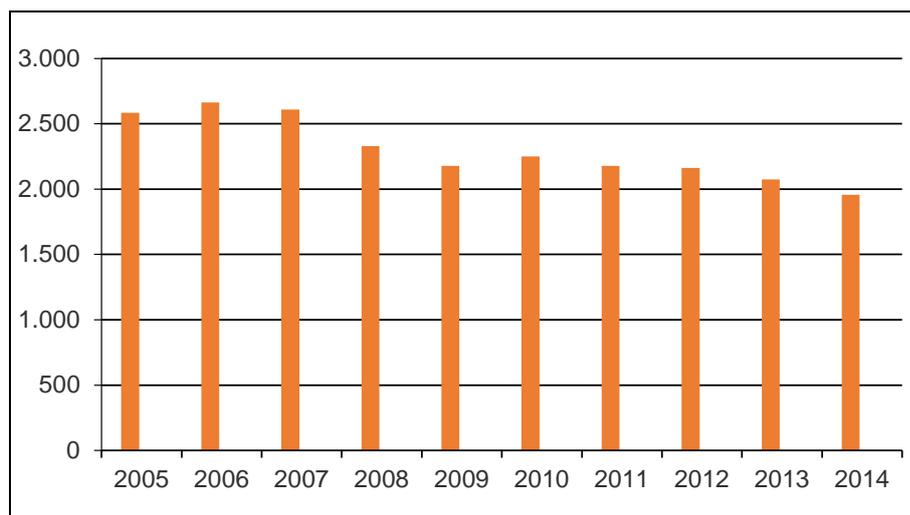
Seitens der Versorger wird jedoch bislang auch bei weiter rückläufiger Auslastung keine Gefährdung der Versorgung erwartet, eine Grundwirtschaftlichkeit der Netze ist weiterhin gegeben. Probleme wird es aber bei weiterhin zurückgehender Trinkwasserabnahme mit der Qualität (Verkeimungsgefahr) des Trinkwassers geben, da das Wasser immer länger in den Hausanschlussleitungen steht und sich dadurch die Gefahr von negativen Folgeerscheinungen erhöhen wird.

Parallel zur Anpassung von Gebäudebeständen, sind daher Anpassungserfordernisse bei den Trink- und Abwassernetzen zu prüfen. Voraussichtlich müssen für einzelne Leitungsabschnitte bzw. Anlagenteile Dimensionsreduzierungen aufgrund der geplanten städtebaulichen Änderungen vorgenommen werden.

Elektroenergieversorgung

Der Stadtteil Heide wird im Zentrum mittels fünf Transformatorstationen, die aus Mitte der 1970er Jahre stammen, mit einer installierten Leistung von 3.780 kVA versorgt. Nach Einschätzung der Stadtwerke wird aufgrund der bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen eine Verkürzung des Mittelspannungsnetzes um ca. 1.500 m (ca. 30 % des Leitungsnetzes) im Stadtteil Heide bzw. eine Reduzierung der installierten Leistung um mindestens 1.660 kVA als notwendig erachtet, um vorhandene Überkapazitäten abzubauen.

Es ist mittelfristig notwendig, Leistungsanpassungen vorzunehmen, um die nach erfolgten Rückbauten gesunkene Abnahme von Elektroenergie zu kompensieren und weiteren geplanten städtebaulichen Anpassungen zu entsprechen. Hierzu ergeben sich durch die aktuell durchgeführten Messungen ggf. noch weitere Potenziale.



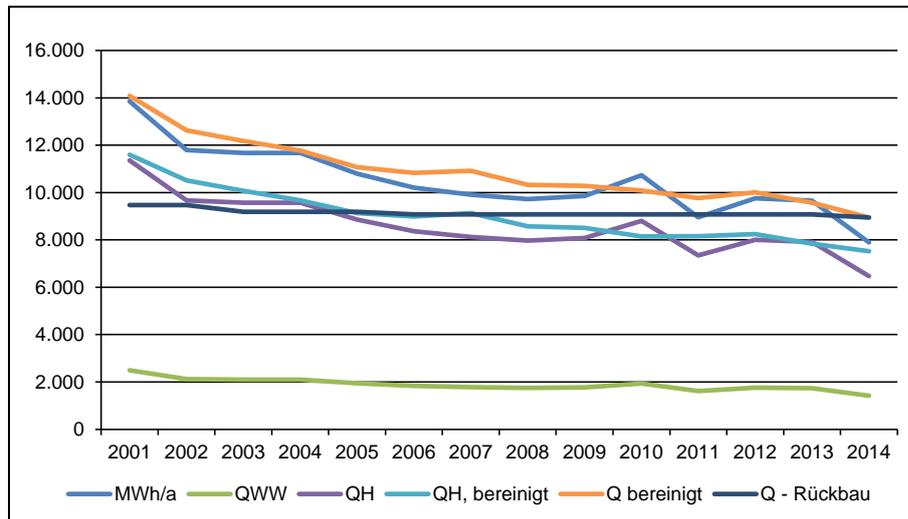
Grafik 17: Stromabsatz

Quelle: Stadtwerke Schwarzenberg, WHS bearbeitet

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt im Stadtteil Heide durch dezentrale Anlagen, welche immer zur Versorgung von einem oder zwei Wohnblöcken dienen. Probleme bezüglich der Anlageneffizienz infolge von zunehmendem Wohnungsleerstand treten aufgrund der verhältnismäßig kleinen, gut steuerbaren Anlagengröße hier noch nicht auf.

Eine Rückbauplanung muss hierauf ebenfalls abgestimmt werden, um einen wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.



Grafik 18: Wärmeverbrauch

Quelle: Stadtwerke Schwarzenberg, WHS bearbeitet

Der Wärmebedarf für das Wohngebiet ist rückläufig. Dieser Trend wird durch bereits erfolgte Gebäudeabrisse verstärkt und mit den noch geplanten Rückbauten fortgesetzt. Es sind weitere Bedarfsrückgänge aufgrund von Leerstandserhöhung zu erwarten. Zur Sicherung der Versorgung ist diesem Trend im Rahmen des Stadtumbaus durch Leistungsanpassung in Verbindung mit Effizienzsteigerung entgegenzusteuern.

Einsparpotenziale Wärmeversorgung (klimabereinigt, Basisjahr 2014)			
a) Anlagenerneuerung	NT	BW	Einsparung
Norm-Nutzungsgrad	0,92	1,09	16%
Wärmeabsatz [MWh/a]	8.948	7.552	1.396
	IST	EnEV 2014	
b) Dämmung Außenwände	100%	60%	40%
Wärmeabsatz [MWh/a]	8.948	5.341	3.607

Tabelle 2: Einsparpotenziale Wärme

4.3.5 Kernaussagen und Ziele

Die verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr ist in guter Qualität und ausreichender Kapazität gegeben.

Durch die bestehende Busanbindung ist eine Alternative durch den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt, die Erhaltung und Optimierung der Anbindung an zentrale Anlaufpunkte - Umsteigepunkte zum Regionalverkehr, Anbindung an zentrale öffentliche Einrichtungen, Kultureinrichtung, städtische Versorgungszentren, Altstadt - ist für die Wohn-

standortqualität von hoher Bedeutung. Insbesondere für die wachsende Anzahl älterer Menschen ist der Erhalt zur Sicherstellung einer ausreichenden Mobilität wichtig.

Zur weiteren Optimierung der Standortqualität ist die Anbindung des Stadtteils durch freizeitrelevante fußläufige Verbindungen zur Altstadt, Rockelmannpark bzw. den angrenzenden Freiraum zu prüfen und ggf. zu optimieren.

Eine grundlegende Umstrukturierung der inneren Erschließungsstruktur ist bei Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur des Wohngebietes nicht möglich, Potenziale für eine Reduzierung von Straßenflächen werden nur bei konsequentem Rückbau der an den Freiraum angrenzenden Gebäude gesehen. Für Teile des inneren Straßen- und Wegenetzes, insbesondere unter Berücksichtigung der Rücksichtnahme auf zielgruppenspezifische Belange, besteht ein dringender Instandsetzungsbedarf.

Der Rückbau der bestehenden sekundären Wohnfolgenutzungen, in der Lindenstraße sowie im Wohnquartier Kratzbeersteig/Pappelweg ist zu Gunsten der Anpassung des Wohnumfeldes und der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung zu prüfen.

Wie bereits in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt, entwickeln sich die Verbrauchs- und Auslastungszahlen der technischen Ver- und Entsorgungsnetze entsprechend der Bevölkerungsentwicklung rückläufig. Seitens der Versorger werden entsprechende Anpassungserfordernisse geprüft bzw. Maßnahmen vorbereitet. Eine Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem möglichen Rückbaugeschehen der Wohnungsanbieter sowie den kurz- bis mittelfristig vorgesehenen kommunalen Maßnahmen.

Zu Sicherstellung einer zukünftig konkurrenzfähigen Gestaltung der Wohnnebenkosten ist dennoch zu prüfen, inwieweit erneuerbare Energien und eine Verbesserung der Versorgungs- und Verbrauchseffizienz mittels energetischer Sanierung und innovativer Lösungsansätze erreicht und in das bestehende Versorgungskonzept integriert werden können. Als Zielstellung kann mittelfristig von einer Effizienzsteigerung und Einsparung von 30 % ausgegangen werden.

4.4 Soziale Infrastruktur

4.4.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Kindertagesstätten

Im Untersuchungsgebiet ist eine Einrichtung zur Kinderbetreuung im Stadtteilzentrum vorhanden. Die integrative Kindertagesstätte Heide befindet sich in der Trägerschaft der Volkssolidarität Westerkgebirge e.V. mit Sitz in Schwarzenberg. Die Kita hat eine Kapazität von 266 Kindern, die in der Kinderkrippe (50 Plätze), im Kindergarten (126 Plätze) und im Hort (90 Plätze) betreut werden, davon sind ca. 25 integrative Plätze vorgesehen.

Ein großzügiges 3.000 qm großes Außengelände mit vielen Spielgeräten bietet den Kindern viel Platz für Spiel und Bewegung. Obwohl in dem Gebäude Maßnahmen zur Barrierearmut bereits umgesetzt wurden (z. B. Aufzug) sind die Außenanlagen nicht integrativ bzw. barrierearm gestaltet. Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung des integrativen Charakters von erheblichem Nachteil für alle Beteiligten.

Für die Betreuung der Kinder stehen staatlich anerkannte Erzieherinnen, auch mit heilpädagogischer Ausbildung, Heilpädagogen, eine Diplomsozialpädagogin und eine Fachberaterin zur Verfügung.

Die Einrichtung ist stabil ausgelastet. Aufgrund der Entwicklung der Kinderzahl wird in der kurzfristigen Bedarfsplanung bis 2019 weiterhin eine stabile Auslastung von insgesamt 266 Betreuungsplätzen angenommen. Mittelfristig wird von einem Rückgang der Betreuungsplätze ausgegangen. Durch die Einrichtung wird eine wohnortnahe Kinderbetreuung sichergestellt.

Der Komplex ist teilsaniert, weist jedoch bauliche und erhebliche energetische Mängel, insbesondere in der Raumstruktur und Außenhülle auf. Das Außengelände entspricht bereits heute nicht den Anforderungen einer barrierearmen Gestaltung und ist ebenfalls dringend erneuerungsbedürftig. Unter Berücksichtigung der mittelfristigen Perspektive sinkender Betreuungsplätze, ist die Einrichtung einschließlich ihrer Außenanlagen neu zu strukturieren und zu modernisieren.

Schulen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Grundschule. Die Grundschule Heide hat aufgrund ihres Einzugsbereiches langfristigen Bestand und ist 2-zügig ausgelastet. Der langfristige Bestand der Schule ist von großer Bedeutung für die Stabilisierung des Untersuchungsgebietes als „Kernbereich Wohnen“.

Für den existierenden Grundschulbereich besteht aufgrund der Schülerzahlen im Schulbezirk folgende Entwicklungsperspektive:

- 2-zügige Entwicklung (Einzugsbereich Stadtteile Heide, Hofgarten, Rockelmann, Altstadt, Ortschaft Bermsgrün)

In 2009 wurde das Schulgebäude grundhaft saniert sowie die Außenanlagen entsprechend gestaltet.

Neben dem Schulbetrieb bietet die Schule im Rahmen der Hortbetreuung 100 Plätze an, die in der Bedarfsplanung der Stadt bis 2019 gesichert sind.

Im Stadtteil Heide gibt es keine Oberschule. Der Stadtteil Heide gehört zum Einzugsbereich der „Stadtschule“, die als einziger Oberschulstandort in Schwarzenberg existiert. Die 3-zügige Stadtschule ist komplett saniert und verfügt über sehr gute Standortbedingungen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulstandort ist ebenfalls eine sehr gute Versorgung sichergestellt.

Im Stadtteilzentrum gibt es darüber hinaus noch das Haus II des Bertolt-Brecht-Gymnasiums, welches sich in Trägerschaft des Erzgebirgskreises befindet. Für den Schulbetrieb stehen unmittelbar angrenzend eine Turnhalle sowie Sportaußenanlagen zur Verfügung.

Die Ausstattung mit schulischen Einrichtungen am Standort ist bezüglich Kapazität und Ausstattung als optimal einzuschätzen. Aufgrund der konstanten bis leicht steigenden Schülerzahlen sind beide Schulstandorte langfristig gesichert.

4.4.2 Freizeiteinrichtungen

Spielflächen, Freizeitflächen

Für eine kinder- und jugendfreundliche Stadtgestaltung ist ein ausreichendes und altersgerechtes Angebot an Spiel- und Freizeitanlagen von hoher Bedeutung. Hauptaufgabe im Bestand ist insbesondere in der Erhaltung und Verbesserung der Qualität vorhandener, wohnungsnaher und altersgerechter Anlagen sowie in der Wegeanbindung zu diesen zu sehen.

Die öffentlichen Spielflächen sowohl für Kleinkinder bis sechs Jahre als auch für Kinder und Jugendliche im Untersuchungsgebiet befinden sich fast ausschließlich in Randlage. Lediglich die für Jugendliche im Rahmen der StWENG-Maßnahmen geschaffene Begegnungsstätte im Einmündungsbereich Bockauer Weg/Eibenstocker Straße liegt im bebauten Umfeld.

Spielplatz	Standort	Nutzer	Auslastung	Investitionsbedarf
Spielplatz Dehnelgut	Am Silbergang (nähe Ärztehaus)	Kinder bis 12 Jahre	gute Auslastung, insbesondere von Eltern mit Kleinkindern, steigende Nachfrage	Vergrößerung des Spielplatzangebotes Erneuerung der Spielgeräte, Qualifizierung als Kleinkindspielplatz durch geeignete Spielgeräte (z. B. Motoriktafel)
Basketballplatz	Eibenstocker Straße	Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre	gute Auslastung in den Sommermonaten	Sicherung und Erhalt des Jugendtreffpunktes als ganzjährigen Aufenthaltsort, Erweiterung des Angebotes durch Sitzmöglichkeiten und Fahrradständer
Spielplatz Heideweg	Heideweg	Kinder und Jugendliche bis 16 Jahre	gute Auslastung, insbesondere in den Sommermonaten	Ergänzung mit altersspezifischen Spiel- und Sportgeräten, Kompletterneuerung der Jugendanlage 10+

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft noch weitere öffentliche Spiel- und Freizeitflächen, die im Einzugsbereich des Untersuchungsgebietes liegen:

Spielplatz	Standort	Nutzer	Auslastung	Investitionsbedarf
Bolzplatz	Anton-Günther-Straße	Jugendliche bis 18 Jahre	intensive Nutzung in den Sommermonaten	Erneuerung der Einfriedung und Beschilderung, Schaffung von Sitzgelegenheiten, Installation von Fahrradständern
Spielplatz	Siedlerweg	Kleinkinder bis 6 Jahre	ungenutzt aufgrund dringenden Erneuerungsbedarfes	Komplettsanierung
Spielplatz	Kratzbeersteig	Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre	gute Auslastung, insbesondere von Eltern mit Kleinkindern	Erneuerung der Anlage im Rahmen der Umfeldgestaltung „Bräuerteich“, Qualifizierung als Kleinkindspielplatz durch geeignete Spielgeräte

Das Angebot wird durch private Spielflächen für Kinder und Kleinkinder im Bereich der Wohnblöcke ergänzt.

Zusammenfassend besteht im Bereich der Spiel- und Freizeitflächen ein hoher Anpassungsbedarf: Die Anlagen sind zum größten Teil nicht mehr zielgruppengerecht/-spezifisch ausgelegt. Im gesamten Untersuchungsgebiet und näherem Umfeld gibt es keine geplanten Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene und Senioren. Aufgrund der Altersstruktur und der Gewährleistung von Teilhabe von Personen mit eingeschränkter Mobilität sind hier jedoch dringend Angebote zu schaffen.

Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen

Neben Sport- und Spielflächen sind darüber hinaus Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche und deren Eltern, insbesondere vor dem Hintergrund sozialer Veränderungen, dringend erforderlich. Die Stadt Schwarzenberg und die sozialen Träger halten in diesem Zusammenhang folgende Einrichtungen im Untersuchungsgebiet und im Einzugsbereich vor bzw. unterstützen deren Betrieb:

- Haus der Vereine (Jugendzentrum, Tafel e.V. ...), Eibenstocker Straße 31
- AWO-Heidetreff, Am Lindengarten 2
- Sozialstation der Diakonie, Erzstraße 2

Haus der Vereine

Das Haus der Vereine in der Eibenstocker Straße 31 ist sowohl für die umgebende Nachbarschaft als auch für die Gesamtstadt Schwarzenberg ein wichtiges Zentrum sozialer Angebote für nahezu alle Altersgruppen und verschiedene Interessen durch unterschiedliche soziale Einrichtungen. U. a. befinden sich in dem Gebäude der Kinderschutzbund e.V., der Arbeitslosenverband und die Schwarzenberger Tafel e.V. Darüber hinaus sind weitere Räumlichkeiten an Schwarzenberger Vereine vermietet.

Aufgrund der erkennbaren sozialen Problemsituation im Stadtteil, besteht jedoch ein Bedarf an stärker auf die spezifische soziale Lage in den angrenzenden Stadtteilen ausgerichteten offenes und generationenübergreifendes Angebot. Die gegenwärtige Nutzungs- und Bau-

struktur verstellt jedoch das Potenzial für eine entsprechende Neuausrichtung der Einrichtung. Grundsätzlich sind ausreichende räumliche Kapazitäten vorhanden. Das Objekt ist dringend sanierungsbedürftig, insbesondere im Bereich Nutzungsarten der Räume und Brandschutz sind schnellstmöglich Verbesserungen für die zahlreichen öffentlichen Nutzungen erforderlich. Dazu ist eine Entflechtung der Räume in den Obergeschossen erforderlich. Gegenwärtig ungenutzte Räume im Erdgeschoss (ehemalige Kegelbahn) müssten für eine Nutzung im soziokulturellen Bereich umgebaut werden. Im Vorfeld sind dringend die Nutzungsanforderungen und Ziele im Rahmen eines breit angelegten Gesamtkonzeptes aufzustellen.

Heidetreff

Der Heidetreff der AWO Erzgebirge gGmbH befindet sich im Objekt Am Lindengarten 2 der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft. Durch die AWO werden hier Beratungs- und Betreuungsleistungen für alle Altersgruppen, vorwiegend jedoch für Senioren und Menschen mit Substanzabhängigkeiten angeboten sowie kleinere Veranstaltungen und Treffs organisiert. Wie bereits in dem vorangegangenen Kapitel geschildert, können die räumlichen Gegebenheiten der steigenden Nachfrage nicht nachkommen. Zur Sicherung und Qualifizierung des bestehenden Angebotes und zur Erweiterung dessen ist hier ein dringender baulicher und funktionaler Handlungsbedarf gegeben. Dieser wird unter Berücksichtigung der Einschätzung des baulichen und energetischen Gebäudezustandes noch bekräftigt.

Sozialstation

Die Sozialstation der Diakonie befindet sich in einem Gebäude der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft. Das Objekt ist saniert, eine Aufzugsanlage integriert. Konkreter Handlungsbedarf besteht nicht.

4.4.3 Sportstätten

Sportstätten werden vorrangig für den Schulsport als Pflichtaufgabe sowie für den örtlichen Vereinssport bereitgestellt. Die Standorte für die Schulsportangebote werden an den örtlichen Gegebenheiten der Schulstandorte orientiert.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich am Schulstandort Grundschule/Gymnasium die sanierte Sportanlage nebst Turnhalle, die vorrangig für den Schulsport der Grundschule und des Gymnasiums vorgehalten wird. Daneben können sie aber auch von den ortsansässigen Vereinen genutzt werden.

Hauptaufgabe im Bestand ist insbesondere in der Erhaltung, der bedarfsgerechten Instandhaltung und Verbesserung der Qualität und Wirtschaftlichkeit zu sehen.

4.4.4 Pflegeeinrichtungen und Angebote für Senioren und körperlich und geistig beeinträchtigte Menschen

Für den Landkreis Erzgebirgskreis liegt kein aktueller Pflegeeinrichtungsplan vor. Derzeit wird der Stand von 2007/2008 bei Bedarf herangezogen. Vom Land bzw. vom Kreis werden keine investiven Förderungen zur Errichtung von Betreuungsplätzen und entsprechenden Angeboten vorgenommen.

Wie die Bevölkerungsentwicklung der Stadt in den vergangenen Jahren aufzeigt, ist der Anteil der Senioren, d. h. derjenigen, die älter als 65 Jahre sind, beinahe konstant geblieben, wobei in der Differenzierung dieser Altersgruppe festzuhalten ist, dass der Anteil der Hochbetagten leicht zugenommen hat. Aufgrund der hohen Anzahl derjenigen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen, ist mit einer deutlichen Zunahme dieser Altersgruppe am Anteil der Gesamtbevölkerung zu rechnen. Dieses Entwicklungsszenario ist im Untersuchungsgebiet bereits eingetreten.

In der Folge kommt den Angeboten für Wohnen, Freizeit, Versorgung und sozialer Betreuung dieser Bevölkerungsgruppe zunehmende Bedeutung zu. Obwohl die vorgenannten Aufgaben keine unmittelbare städtische Aufgaben sind, sondern in der Regel von privaten Trägern vorgehalten wird, ist die Aufrechterhaltung von Aspekten der Daseinsvorsorge für die Bewohner im Untersuchungsgebiet als auch in der Stadt Schwarzenberg eine originäre städtische Aufgabe.

Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet keine stationären Betreuungseinrichtungen. Viele ältere Menschen ziehen es vor, in ihrem gewohnten Umfeld zu bleiben und auf externe Unterstützung zurückzugreifen. Durch eine geeignete Gestaltung oder Ausstattung der Wohnung, die den möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung trägt, wird dabei das eigenständige Wohnen gefördert. Als Ergänzung werden professionelle Serviceleistungen von Pflegedienstleistern (z. B. Fahr- und Bringdienste, Unterstützung im Haushalt, Hausnotruf-Anlage, usw.) angeboten. Zur Beibehaltung des sozialen Gefüges älterer Menschen wird bereits seit einigen Jahren das Verbleiben in der eigenen Wohnung von Seiten der Stadt und der großen Wohnungsunternehmen unterstützt. So wurde z. B. im Gebäude Am Lindengarten 21 - 27 ein senioren-/behindertengerechter Eingang sowie die Ausgestaltung entsprechender Wohnformen durch ein hiesiges Wohnungsunternehmen geschaffen.

Das Untersuchungsgebiet hat mit seiner guten Anbindung an den ÖPNV und den fußläufig zu erreichenden zentralen Versorgungsangeboten ideale Voraussetzungen, weitere Standorte für alters-/behindertengerechte (betreute) Wohnformen zu schaffen. Darüber hinaus ist die steigende Nachfrage mit den tendenziell steigenden Wanderungsverlusten der älteren Bewohnerschaft ein Indiz dafür, dass hier ein grundlegender Handlungsbedarf besteht.

Es gilt, ein räumlich, im Verhältnis zum bestehenden Wohnumfeld, ausgewogenes Angebot solcher integrierten Standorte anzustreben. Betreute Wohnformen können neben der altersgerechten Wohnung auch Wohnungen in selbstorganisierten Wohnprojekten, Wohnprojekten mit Serviceangeboten durch Dritte sowie Wohnprojekte im Heimverbund sein.

Des Weiteren kommen neben den vielfältigen Wohnangeboten auch Betreuungsangebote und Nachbarschaftshilfen in Frage. Derzeit befindet sich im Dienstleistungsgebäude Am Lindengarten 2 eine Anlaufstelle für ambulante Dienste der AWO Erzgebirge gGmbH sowie im Gebäude Erzstraße 2 die Sozialstation des Diakonischen Werkes Aue/Schwarzenberg e.V.

Wie sich heute bereits abzeichnet, ist ein Großteil der „jungen Senioren“ agil und aktiv und nutzt eine Vielzahl sozialer Angebote wie Treffs, Fahrten und Sportangebote. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken. Aus diesem Grund sollten die bestehenden Angebote und Qualitäten erhalten, ausgebaut und neue Angebote zur Erweiterung geschaffen werden. Die Ansiedlung eines Pflegeheimes als ergänzendes Angebot ist zu prüfen.

Darüber hinaus bleibt zu empfehlen, die einzelnen Träger in einem Netzwerk zu bündeln, um so gezielt Maßnahmen und Angebote zu steuern.

4.4.5 Medizinische Versorgung

Im Stadtgebiet von Schwarzenberg gibt es eine größere Anzahl Allgemeinmediziner als auch Fachärzte, die die medizinische Versorgung abdecken. Darüber hinaus gibt es im Untersuchungsgebiet das Ärztehaus im Heideweg 31, in dem ein Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt ihre Tätigkeit ausrichten. Vervollständigt wird das medizinische Angebot vor Ort durch eine Apotheke (Heideweg 31) sowie zwei Physiotherapiepraxen (Heideweg 31, Lindenstraße 1). Das bestehende Angebot kann zunächst als gesichert betrachtet werden.

Von Nachteil ist die mäßige verkehrliche Anbindung des Ärztehauses: Im motorisierten Verkehr ist das Ärztehaus ausschließlich von der Erzstraße und dem Heideweg aus erreichbar. Eine direkte ÖPNV Anbindung existiert nicht. Aufgrund der Randlage des Ärztehauses und der topographischen Bedingungen vor Ort, ist der Fußweg insbesondere für ältere Menschen als erschwert einzustufen. Eine grundlegende Verbesserung der Erreichbarkeit ist Voraussetzung für die Sicherung des Standortes. Das Gebäude wird zudem als sanierungsbedürftig eingestuft.

4.4.6 Funktionen der öffentlichen Sicherheit

Die Feuerwehr Heide ist eine von insgesamt acht Ortsfeuerwehren, die die Freiwillige Feuerwehr Schwarzenberg bilden. Der Standort des Gerätehauses befindet sich am Oelpfannerweg 6. Integriert sind eine Fahrzeughalle mit zwei Stellplätzen sowie ein Schulungsraum mit Küche und einem Umkleide- und Sanitärbereich. Gemäß dem aktuellen Brandschutzbedarfsplan ist der Standort Heide gesichert. Die Gebäudesubstanz ist dringend sanierungsbedürftig. Neben baulichen Maßnahmen an der Gebäudehülle und in den Außenanlagen müssen, energetische Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz und der Innenumbau zur Herstellung geschlechtergetrennter Mannschafts-, Umkleide- und Sanitärräume durchgeführt werden.

Mit den Sanierungsmaßnahmen sollen sich die Arbeits- und Lebensbedingungen weiter verbessern. Ein attraktiver Standort ist der Gewinnung von neuen Mitgliedern - sowohl im Bereich der Aktiven als auch im Bereich der Jugendfeuerwehr - förderlich. Verstärkt sollen auch Frauen angesprochen werden. Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr weiter auszubauen und den erforderlichen Personalbestand auch künftig zu sichern.

4.4.7 Kernaussagen und Ziele zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Die infrastrukturelle Ausstattung des Untersuchungsgebietes ist bezüglich Qualität und Kapazität durch die vorhandenen Einrichtungen als gut zu bewerten.

Durch die vorhandenen Bildungseinrichtungen ist eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung des Wohngebietes bis zur Abiturstufe sichergestellt. Als Zielstellung sind der Erhalt des Bestandes und dessen qualitativ angemessene Weiterentwicklung bzw. der Anpassungsbedarf aufgrund der zu erwartenden Strukturveränderung anzustreben. Zudem wird eine enge Einbindung der Schulangebote in das soziale Leben des Stadtteils angestrebt, was z. B. durch Bereitstellung von Anlagen und Räumlichkeiten auch für örtliche Vereinstätigkeit oder sonstige kulturelle Aktivitäten gefördert werden könnte.

In der Gesamtheit der Betrachtung der Freizeitangebote ist das vorangestellte Angebot dringend zu strukturieren und den Bedarfen anzupassen. Im Bereich der Spiel- und Sportflächen wurde, wie dargestellt, ein erheblicher Erneuerungsbedarf sowohl in den Anlagen selbst als auch z. T. in den Zuwegungen zu diesen festgestellt. Zudem fehlen Aktivangebote für die Altersgruppe der Senioren und Hochbetagten.

Folgender Anpassungs-/Investitionsbedarf besteht:

- Einrichtung einer zentralen, generationenübergreifenden Begegnungsstätte
- energetische Modernisierung der Kindertagesstätte Heide
- altersgerechter Ausbau und Verbesserung der Spiel- und Freizeitangebote, Spielplätze
- Integration von generationenübergreifenden Spiel- und Bewegungsangeboten bzw. Schaffung von Freizeitangeboten (z. B. Umgang mit Computer/Internet) für Senioren
- Verbesserung/Anpassung der baulichen (Infra-)Strukturen auf altersgerechte/behindertengerechte Bedürfnisse
- Modernisierung und Umbau des Objektes Haus der Vereine
- energetische Modernisierung und Umbau des Objektes Heidetreff, Am Lindengarten 2

Darüber hinaus können weitere Handlungsansätze ihren Beitrag zu einem stabilen Wohnstandort leisten:

- bedarfsgerechter Ausbau der vorhandenen Versorgungsstruktur
- Unterstützung pflegender Familienangehöriger
- Verbesserung der haus- und notärztlichen Versorgung durch mobile Angebote
- Einrichtung einer „Ehrenamtsbörse“ als Dienstleistungsangebot für die Übernahme von Teilleistungen häuslicher Arbeit durch Dritte

Das dichte Netz an Einrichtungen stellt ein Alleinstellungsmerkmal für das Wohngebiet in der Region dar. Eine Qualifizierung und Erweiterung des Angebotes unter dem Aspekt einer Neustrukturierung i. S. eines Netzwerkes als auch dessen transparente Gestaltung stehen im Vordergrund der künftigen Entwicklung. Die Einrichtung eines Quartiersmanagers ist prioritär anzusehen. Seine Aufgabe ist es, die bestehenden Angebote und deren Träger zu bündeln und zu strukturieren und das bereits erwähnte Netzwerk aufzubauen, den Prozess aktiv zu begleiten und die Eigentümer und Bewohnerschaft frühzeitig und kontinuierlich zu informieren.

Im Zuge der weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gezielt nach weiteren Angebotsdefiziten gefragt werden.

4.5 Umweltbelange

4.5.1 Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Stadt Schwarzenberg ist bezüglich der Flächenanteile überwiegend durch Freiflächen - Grünland und Wald - auf den Höhenlagen außerhalb der Siedlungskernbereiche in den Tälern von Schwarzwasser, Großer Mittweida und Pöhlwasser geprägt.

Die Randlage der Stadtteile Heide und Rockelmann zum Freiraum ist eines der wichtigsten Standortpotenziale und soll in der bestehenden Form erhalten werden. In direkter Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich das Kulturdenkmal Rockelmann-Park, welcher eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile hat sowie das Feuchtbiotop Heideteich. Beide bedürfen einer gezielten Pflege und Entwicklung.

Mit vermehrt intensiv genutzten Flächen fehlen Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung der schützenswerten Landschaftsbestandteile und Freiraumpotenziale sowie die Sicherung der Schutzgegenstände des Biotop- und Artenschutzes werden durch die Stadt, insbesondere durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan, gewährleistet. Die Siedlungsentwicklung der Stadt Schwarzenberg folgt dem Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme. Die Nachnutzung von Brachflächen im geschlossenen Siedlungsbereich genießt Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen. Bei einer Weiterentwicklung der Grünstrukturen ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten, um die landschaftliche Einbindung zusätzlich zu unterstützen.

4.5.2 Hochwasserschutz

Bedingt durch seine geographische Lage, sind die Stadtteile Heide und Rockelmann im Gegensatz zu weiten Teilen der Stadt Schwarzenberg nicht durch Hochwasser gefährdet. Vor dem Hintergrund aktueller und erwarteter klimatischer Veränderungen sind jedoch vermehrt Witterungsereignisse zu erwarten, die zu einer Neubewertung der Situation führen müssen. So ist öfter mit Starkregenereignissen zu rechnen, deren potenzielle Auswirkungen auf den Siedlungsbereich zu prüfen sind. Akute Problemlagen mit zufließendem Wasser oder Schlamm eintrag sind aktuell nicht bekannt. Punktuell sind aufgrund von Überlastungen von Straßeneinläufen bei Starkregenereignissen Überlastungstendenzen feststellbar.

Aufgrund der erwarteten Veränderungen sind präventive Maßnahmen zur Anpassung von Infrastruktur und Freiflächengestaltung grundsätzlich sowie im Rahmen der Planung von Erschließungsanlagen und Wohnumfeldgestaltungen zu prüfen und Ergebnisse in die Umsetzung zu implementieren. Denkbare Ansätze sind z. B.:

- Rücknahmen der Flächenversiegelung, Renaturierung Garagenstandorte
- Prüfung von Wasserrückhaltebauten in den Stadtteilen
- Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit öffentlicher und privater Freiflächen
- organisatorische und technische Maßnahmen zur Vorbeugung von Zuflüssen von höhergelegenen Gelände.

Eine entsprechende Studie zur Beschreibung des Handlungsbedarfes und entsprechender Maßnahmen wird empfohlen.

4.5.3 Lärmemissionen

Beeinträchtigungen durch Lärm gibt es im Stadtteil Heide nur entlang der Eibenstocker Straße (S 274), welche die Verbindung zum Stadtzentrum im Nordosten darstellt. Durchgangsverkehr Richtung Eibenstock und Stadtzentrum sowie der Quell- und Zielverkehr der Einwohner führen zu Hauptverkehrszeiten zu einem erhöhten Lärmpegel entlang der Straße.

Als schützenswerte Nutzung in diesen Bereichen ist vor allem die Wohnnutzung, die sich stadtauswärts deutlich zur Straße hin orientiert, zu benennen. Des Weiteren sind Bereiche mit Erholungsfunktion, wie z. B. die Spiel- und Freizeitanlage Eibenstocker Straße/Einmündung Bockauer Weg als auch die Kleingartenanlage südlich der Eibenstocker Straße betroffen. Durch die auftretenden Lärmbelastungen sind teilweise Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsqualität sowie Beeinträchtigungen für die anliegende Grundschule und das Gymnasium gegeben.

Insbesondere im Bereich der Schulen ist eine Temporeduzierung und damit in der Folge eine passive Schutzmaßnahme zur Lärminderung zu prüfen.

In den von der städtebaulichen Umstrukturierung betroffenen Bereichen der Stadtteile Heide und Rockelmann ist bei der Planung der zukünftigen Nutzung zu berücksichtigen, dass zu erhaltende schutzbedürftige Wohnungen so gestaltet werden, dass durch die neu entstehenden Baustrukturen der Lärmschutz der hintenliegenden Wohnbereiche nicht beeinträchtigt wird. Bei Rückbauplanungen ist zu berücksichtigen, dass durch Gebäudeabriss, die zu erhaltenden Nutzungen nicht zusätzlichen Belastungen ausgesetzt werden (z. B. durch Abriss der Straßenrandbebauung).

Ein darüber hinaus gehendes Handlungserfordernis i.S. von baulichem Lärmschutz entlang der Eibenstocker Straße wird derzeit nicht gesehen.

4.5.4 Klimaschutz/Klimaschutzziele

Wie bereits im Kapitel Verkehr/Technische Infrastruktur thematisiert, können Maßnahmen in Verbindung mit der Energieversorgung und in Verbindung mit dem Energieverbrauch des Untersuchungsgebietes wesentliche Beiträge zum Klimaschutz in Schwarzenberg leisten. Lösungsmöglichkeiten und Lösungsansätze müssen jedoch in einer Arbeitsgruppe, in welcher Vertreter aller im Gebiet tätigen Akteure vertreten sind, erarbeitet werden. Dabei werden in Auswertung vorliegender Zustandsbeschreibungen sowie Datenbestände bereits Lösungsmöglichkeiten erkannt.

Alle untersuchten Gebäude wurden bereits teilmodernisiert. Die Qualität der durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen entsprach den gesetzlichen Anforderungen in der Ausführungszeit. So erhielten die Gebäude z. B. im Jahr 1996 eine äußere Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem - WDVS) mit Dämmstärken und Materialien, die die gültige Vorschrift (hier Wärmeschutzverordnung 1995 v. 16.08.1994) forderten. Nach heutigen Anforderungen wären wesentlich stärkere Dämmschichtdicken einzusetzen, um den gesetzlichen Anforderungen (Energie-Einspar-Verordnung EnEV 2014 v. 01.05.2014) zu genügen. Wesentliche Ansätze zum Erreichen der Klimaschutzziele sind mit der Anlagentechnik verknüpft. Durch den bloßen Austausch vorhandener Niedertemperatur-Gaskessel durch Brennwertkessel sind merkliche Energieeffizienzeffekte zu erwarten. Durch Kombination beider vorgenannter Maßnahmengruppen kann zusätzlich eine Überdimensionierung abgebaut werden, was den Einspareffekt erheblich beeinflusst. Die zahlenmäßige Darstellung dazu erfolgt im Kapitel 4.3.4, Seite 51. Inwieweit auch erneuerbare Energieträger wie Sonnenwärme, Sonnenstrom oder Erdwärme im Untersuchungsgebiet einsetzbar sind, bedarf weiterer Detailuntersuchungen.

Erste Untersuchungsergebnisse belegen, dass unter Beachtung der Nutzungsdauer der vorhandenen technischen Ausstattung, in Verbindung mit bevorstehenden Ersatzinvestitionen, Effizienzsteigerungen im Bereich Wärmeversorgung in Höhe von 16 % zu erwarten sind.

Allein mit der Durchführung von Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich der äußeren Hülle der Wohnblöcke im Rahmen der zyklischen Instandsetzungsarbeiten sind Endenergieeinsparungen bis zu 40 % (ca. 3.000 MWh/Jahr) möglich. Einsparmöglichkeiten in Bezug auf CO₂-Ausstoß liegen ebenfalls in dieser Größenordnung.

4.5.5 Altlasten

Im Stadtteil Heide und in den angrenzenden Freiflächen sind keine Altlastenflächen bekannt.

4.5.6 Kernaussagen und Zielstellungen zum Umweltschutz

Das vorhandene Naturraumpotenzial ist eine der wichtigsten Standortqualitäten des Untersuchungsgebietes. Die hervorragende Lagequalität ist als günstige Voraussetzung für die Entwicklungsfähigkeit auch alternativer Wohnungsangebote und somit als Nachnutzung von Rückbauflächen geeignet. Qualitätsmindernde Umweltbelastungen sind im Kernbereich kaum vorhanden.

Insbesondere der harte Übergang zum Freiraum sollte zur Sicherung dieser Qualität erhalten werden. Zur weiteren Verbesserung der Einbindung in den lokalen Natur- und Landschaftshaushalt ist insbesondere eine standortgerechte Begrünung und Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen weiterzuentwickeln.

In Bezug auf Auswirkungen der Siedlungsstruktur des Stadtteils auf umgebende Nutzungen, sind insbesondere geeignete Maßnahmen zur Reduzierung von Hochwasserspitzen im Zuge der Umsetzung von Einzelmaßnahmen, z. B. Begrenzung/Rücknahme versiegelter Flächen, Wasserrückhaltung, zu prüfen.

Zur Steigerung der Wohn- und Erholungsqualität im Bereich der Eibenstocker Straße sind passive wie aktive Maßnahmen zur Lärminderung zu prüfen.

Auch die künftigen Herausforderungen in Sachen Klimaschutz nehmen in der Stadt Schwarzenberg einen besonderen Stellenwert ein. Ziel ist es, bei der Gebäudesanierung und der städtischen Infrastruktur energetische Einsparpotenziale aufzudecken und bestmöglich auszuschröpfen. Niedrigenergietechnologien sollen dabei ebenso unterstützt werden, wie beispielsweise die Nutzung der Sonnenenergie und die Nutzung energiesparender Geräte. Eine nachhaltige Gebäude- und Infrastrukturbewirtschaftung wird somit sichergestellt.

4.6 Einzelhandel und Nahversorgung

4.6.1 Versorgungsstruktur und Angebote der Grund- und Nahversorgung

Mit dem Begriff Nahversorgung² ist die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnung gemeint. Dabei wird zwischen der „Nahversorgung im engeren Sinne“ und der „Nahversorgung im weiteren Sinne“ unterschieden:

- Die „Nahversorgung im engeren Sinne“ umfasst das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, wie z. B. Lebensmittel. Die Angebote müssen zentral gelegen und fußläufig erreichbar sein.
- Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehören neben dem Warenangebot des kurz- bis langfristigem Bedarfs, auch öffentliche und private Dienstleistungen (z. B. Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur, etc.) in leicht überwindbarer Entfernung vom Wohnort

Die Bereitstellung einer ausreichenden Nahversorgung ist ein wesentlicher Aspekt bei der in Art. 72 Abs. 2 GG geforderten „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“.

Im Stadtteilzentrum befinden sich ein EDEKA-Markt (Lebensmittelsupermarkt) sowie ein NETTO-Markt (Discounter), die der Grundversorgung des Gebietes dienen. Darüber hinaus befinden sich im Stadtteilzentrum ein Bäcker, eine SB-Service der Erzgebirgssparkasse, ein Obstladen sowie die im Kap. 4.4 bereits ausführlich erläuterten Bildungseinrichtungen der Grundschule Heide und des Bertolt-Brecht-Gymnasiums, Haus II. Der Standort ist gemäß den Festlegungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesichert.

Angesichts der Zunahme der älteren Bevölkerung ist von Seiten der Stadt eine bedarfsgerechte Erweiterung der Dienstleistungsangebote für diese Zielgruppe zu forcieren (s. Kap. 4.4.6). Die sogenannte „Seniorisierung“ kann allerdings auch auf das Nachfrageverhalten von Grund- und Nahversorgungsangeboten, wie z. B. Lebensmittel, Auswirkungen haben. In der Folge ist zu befürchten, dass sich die Konsolidierungsprozesse im Lebensmitteleinzelhandel beschleunigen. Daher ist es erforderlich, den gegebenen Status zu beobachten, um ggf. frühzeitig nötige Maßnahmen zur Standortsicherung ergreifen zu können. Darüber hinaus wird die Entwicklung weiterer Angebotsformen wie z. B. eine mobile Versorgung empfohlen.

Die Verfügbarkeit der notwendigen Dienstleistungsangebote muss als Nahversorgung auch künftig organisiert werden. Diese umfasst fußläufige Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, die medizinisch-ärztliche Grundversorgung in guter Erreichbarkeit sowie die weitestgehende Versorgung mit Post-/Bank- und weiteren Serviceleistungen

4.6.2 Standortbedingungen und bisherige Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet dient mit seinen unterstützenden Handels- und Dienstleistungsfunktionen schwerpunktmäßig dem Wohnen. Eine fußläufige Erreichbarkeit zur täglichen Nahversorgung ist für alle Bereiche des Untersuchungsgebietes gewährleistet.

Mit Umbau des EDEKA-Marktes in 2009/2010 zu einer seniorengerechten Einrichtung ist ein qualitatives Alleinstellungsmerkmal gegeben. Aufgrund der Orientierung des EDEKA-Marktes zur Eibenstocker Straße mit Einfahrt im Bereich Erzstraße und fußläufiger Anbindung zum Dienstleistungsstandort Am Lindengarten, ist jedoch eine eindeutige Erschlie-

² Quelle: „Nahversorgung im Freistaat Sachsen“, Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr

ßungssituation sowohl für den EDEKA-Markt als auch für das Dienstleistungszentrum nicht gegeben. Die Situation wird zudem durch die Gestaltung der Wegeführung noch verschärft.

4.6.3 Kernaussagen und Ziele

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Struktur ein Wohngebiet, in welches lediglich Funktionen mit Waren und Dienstleistungen zur unmittelbaren Bewohnerversorgung eingebunden wurden.

Wichtigstes Entwicklungsziel stellen der Erhalt der vorhandenen Angebote sowie die Entwicklung alternativer Angebots-/Serviceformen dar, hierfür sind die Rahmenbedingungen im öffentlichen Raum qualitativ weiterzuentwickeln. Eine direkte Zugänglichkeit und eindeutige Wahrnehmung der Eingangssituation des Versorgungs- und Dienstleistungszentrums Erzstraße/Am Lindengarten sowie eine qualitativ hochwertige Gestaltung als zusammenhängendes Zentrum ist dringend notwendig.

4.7 Sonstige Wirtschaft und Gewerbe

4.7.1 Unternehmenstätigkeit

Unternehmerische und gewerbliche Aktivitäten beschränken sich weitgehend auf die Versorgung des Gebietes. Als einzige Gewerbebetriebe mit nicht vorrangigem Versorgungsbezug, sind die Pension Heide und die Menue-Küche-Heide im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes zu nennen. Beide befinden sich am Standort Am Silbergang 5. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Handwerks- oder Gewerbebetriebe.

4.7.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Arbeitsplätze im Gebiet gibt es bei den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den Bildungs- und Erziehungseinrichtungen. Weitere Arbeitsplätze sind nicht vorhanden und werden auch auf Grund der Gebietsfunktion und Gebietsstruktur absehbar nicht geschaffen. Dementsprechend handelt es sich beim Stadtteil Heide um einen Wohnstandort mit einem eindeutigen Schwerpunkt bei den Auspendlern, deren Zahl aber auch entsprechend der weiteren Bevölkerungsentwicklung und der weiteren Zunahme älterer Menschen weiter abnehmen wird.

4.7.3 Standortbedingungen

Aufgrund der Funktion des Untersuchungsgebiets als reiner Wohnstandort sind keine Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe- oder Handwerkseinrichtungen gegeben und gewollt.

Da das Gebiet auch generell weiterhin dem Wohnen mit seinen unterstützenden Funktionen vorbehalten bleiben soll und es an anderer Stelle in der Stadt ausreichend Flächen, Gebäude und Möglichkeiten zur Gewerbeansiedlung gibt, sind hier hinsichtlich dieser Funktion nur geringe Entwicklungspotenziale vorhanden.

Grundsätzlich denkbar wäre die Integration von störungsfreien Gewerberäumen z. B. im Zuge der Bereitstellung/Umnutzung von Wohnraum für wissensbasierte Arbeitstätigkeiten oder hybride Nutzungsformen mit Wohn- und Büroanteil, z. B. für Selbstständige oder Heimarbeiter. Voraussetzung wäre eine nähere Untersuchung von Bedarf und Anforderung für derartige Angebote. Eine Integration im Sinne eines modellhaften Angebotes kann ggf. zur Stabilisierung und Auslastung von Wohngebäuden in Erwägung gezogen werden.

Letztlich ist allein eine Angebotserweiterung hinsichtlich weiterer, dem Wohnen dienender, Angebote oder Einrichtungen zu prüfen, die sich dann aber ohne große strukturelle Veränderungen in das Gebiet einordnen lassen. Bauliche Veränderungen und Maßnahmen werden dann allein aus der Zweckbestimmung und dem wirtschaftlichen Erfordernis resultieren.

4.7.4 Kernaussagen zur Wirtschaftsentwicklung

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Struktur ein Wohngebiet, in welches lediglich Funktionen mit Waren und Dienstleistungen zur unmittelbaren Bewohnerversorgung eingebunden wurden. Eine Bedeutung als Gewerbestandort besteht nicht, der Standort ist ein typisches Auspendlerquartier.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollten die bestehenden Nutzungsstrukturen beibehalten werden. Von einer Nachnutzung von Rückbauflächen für Gewerbe ist abzusehen. Als Ansatz zur Integration von anderen Nutzungen, welche die Auslastung der vorhandenen Baustrukturen unterstützen könnten, wäre ggf. die Bereitstellung/Umnutzung von Wohnraum für wissensbasierte Arbeitstätigkeiten zu prüfen.

5. Zusammenstellung und Bewertung der Analyseergebnisse

Mit Hilfe der vorangestellten untersuchten Indikatoren kann für das Untersuchungsgebiet eine erhebliche Benachteiligung aufgrund seiner Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der darin lebenden Menschen festgestellt werden.

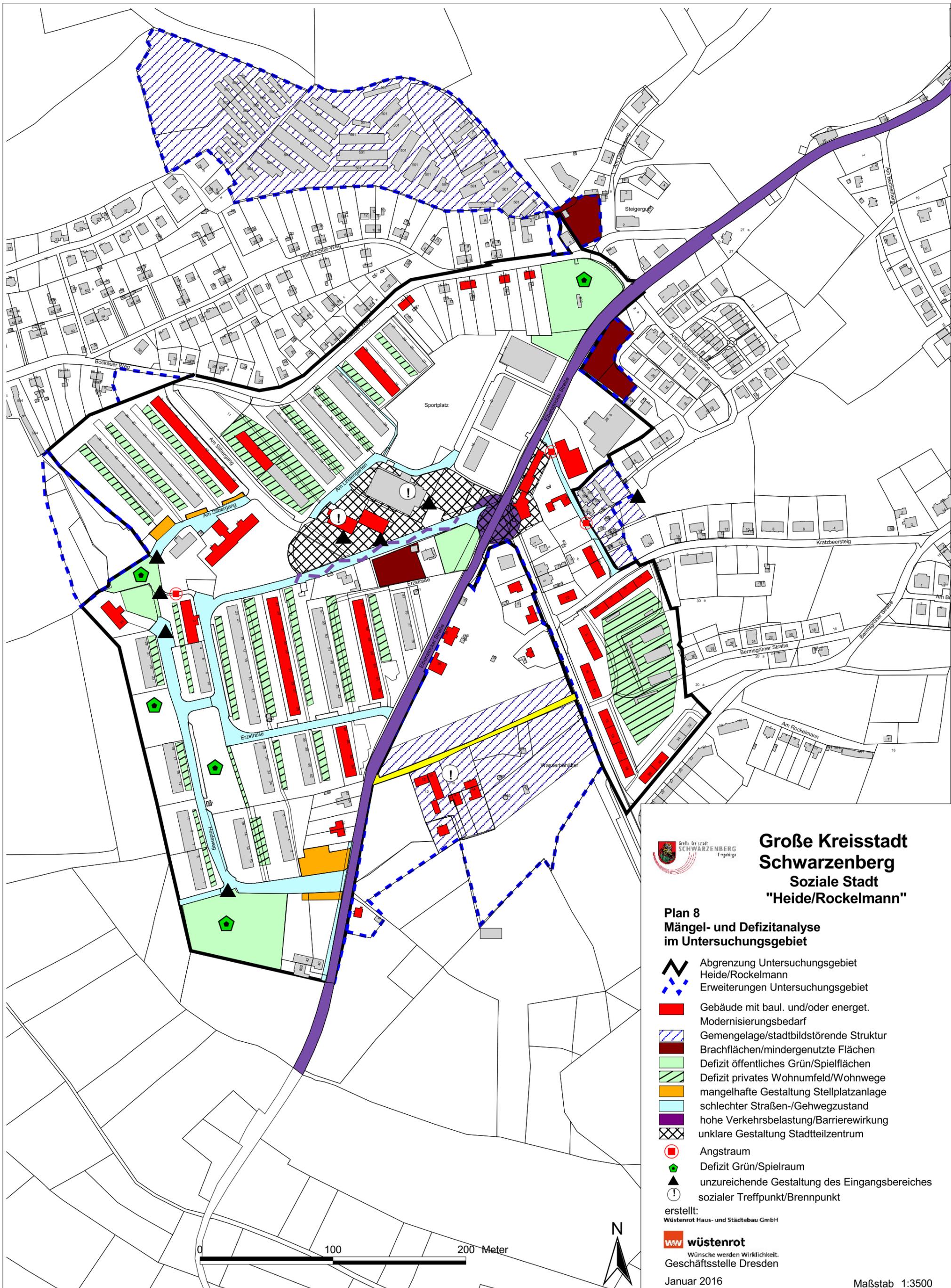
Es gilt nunmehr, unter Berücksichtigung der abgeleiteten Zielsetzungen für die weitere Betrachtung, mögliche Handlungsansätze und Maßnahmenindikatoren aufzustellen, an denen ein „erfolgreiches Umsetzen“ der im Folgenden zu erörternden Handlungsansätze gemessen werden kann:

	Untersuchungsgebiet	Gesamtstadt
Demographie		
Bewohner	2.479	17.532
Anteil der über 65-Jährigen	31,9 %	25,9 %
Anteil der Kinder und Jugendlichen	17,9 %	18,6 %
Einwohner mit Migrationshintergrund/ Flüchtlinge	5,1 %	2,6 %
Fortzüge aus der Stadt (pro 1.000 EW)	51	41
Sozialdaten*		
SGB-II-Empfänger	230	1.818
SGB-II-Empfänger unter 25 Jahren	23	164
SGB-II-Empfänger über 50 Jahren	63	501
Zahl der Arbeitslosen	106	837
Bedarfsgemeinschaften	160	1.112
Wohnungsbestand		
Anzahl der Wohnungen	1.590	10.192
Barrierearme Wohnungen	63	k. A.
Wohnungsleerstand	9,5 %	10,2 %

(* Schätzung auf Grundlage der Daten Gesamtstadt)

Tabelle 3: Indikatoren für das Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann, Stichtag 31.12.2014

Entsprechend den vorangegangenen Untersuchungsaspekten wurde eine Vielzahl städtebaulicher Missstände und sozialer Defizite festgestellt. Die sozialen Defizite werden durch die voran gestellten Indikatoren festgehalten. Die städtebaulichen und baulichen Missstände sind im Plan 8 - Mängel- und Defizitanalyse zusammenfassend festgehalten.



Große Kreisstadt Schwarzenberg Soziale Stadt "Heide/Rockelmann"

Plan 8 Mängel- und Defizitanalyse im Untersuchungsgebiet

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Heide/Rockelmann
-  Erweiterungen Untersuchungsgebiet
-  Gebäude mit baul. und/oder energet. Modernisierungsbedarf
-  Gemengelage/stadtbildstörende Struktur
-  Brachflächen/mindergenutzte Flächen
-  Defizit öffentliches Grün/Spielflächen
-  Defizit privates Wohnumfeld/Wohnwege
-  mangelhafte Gestaltung Stellplatzanlage
-  schlechter Straßen-/Gehwegzustand
-  hohe Verkehrsbelastung/Barrierewirkung
-  unklare Gestaltung Stadtteilzentrum
-  Angstraum
-  Defizit Grün/Spielraum
-  unzureichende Gestaltung des Eingangsbereiches
- sozialer Treffpunkt/Brennpunkt

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Januar 2016

Maßstab 1:3500

5.1 Fachliche Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung

Folgende grundlegende Ergebnisse und Folgerungen für die zukünftigen Entwicklungsziele lassen sich auf gesamtstädtischer Ebene zusammenfassen:

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Demographische Entwicklung	
<p>Einwohnerückgangs um ca. 23 % von 2014 auf 2030 wird erwartet</p>	<p>Im Untersuchungsgebiet sind aktive Struktur Anpassungen mit langfristiger Perspektive schwerpunktmäßig zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit, Versorgungsqualität und ökonomischen Tragfähigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des Wohnungsmarktes ▪ der städtebaulichen Struktur ▪ sowie der technischen und sozialen Infrastruktur erforderlich!
<p>Veränderung der Alters- und Sozialstruktur der Wohnbevölkerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wachsender Anteil von Menschen über 65 Jahre (32 % 2014; > 40 % 2025) ▪ weniger Einwohner im erwerbsfähigen Alter 	<p>Stabilisierung des Anteils junger Menschen nur durch Zuzug möglich!</p> <p>Anforderungen älterer Menschen sind verstärkt bei Planungen und Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Wohnungsangebot ▪ in Angeboten der sozialen Infrastruktur zu beachten. <p>Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung werden erwartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ steigende Abhängigkeit von Transfereinkommen (Rente), Kaufkraftverluste
<p>Zuzug aus der Stadt findet statt, gleicht überregionale Wanderungsverluste jedoch nicht aus</p> <p>ältere Bewohnerschaft verliert ihre Standorttreue</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im gesamtstädtischen Kontext ist das Untersuchungsgebiet aufgrund seines geringen Mietniveaus attraktiv für jüngere, einkommensschwächere Haushalte ▪ Verstetigung der Entwicklung durch zusätzliche Anreize für Wohnungssuchende - neue Wohnformen schaffen und vermarkten! ▪ bauliche Voraussetzungen für Verbleib der alten Menschen in der Wohnumgebung schaffen! ▪ überregionale Wanderung durch Stadtteilentwicklung nicht beeinflussbar

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Soziale Situation	
<p>steigender Anteil einkommensschwacher älterer Personen wird erwartet</p> <p>Hoher Anteil an Personen mit Risiko der Altersarmut</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Begleitung und Unterstützung von Strukturen der Sozialvorsorge und -betreuung ist von zentraler Bedeutung ▪ Berücksichtigung einkommensschwacher Haushalte bei der Umstrukturierung des Wohnungsmarktes erforderlich (Erhalt Wohnraum im niedrigen Mietpreissegment) ▪ Etablierung von wohnortnahen sozialen Angeboten zur Vermeidung von Altersisolation erforderlich
<p>Konzentration einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen nimmt zu</p> <p>es droht eine soziale Spaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einkommensschwächere Junge vs. ▪ traditionsbewusste Senioren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahme zum Erhalt einer Ausgewogene Sozialstruktur sind erforderlich; Bindung von Menschen mit höheren Einkommen an den Standort ist erforderlich ▪ Erhalt und Schaffung Generationen übergreifender Freizeit, Kultur, sozialer Fürsorge und Wohnen
<p>Überalterung der Einwohnerschaft, ältere Menschen haben andere Anforderungen an ihre Umwelt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Ausbau von sozialen Angeboten für ältere Menschen im Betrachtungsgebiet ▪ Erhalt und Ausbau von speziellen Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen ▪ Vorbeugung einer zu starken räumlichen Segregation durch integrierte Wohnungsangebote
<p>Einkommensbasis der Bevölkerung im Stadtteil ist noch zu gering:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Anteil Langzeitarbeitsloser ▪ wachsende Einkommensunterschiede 	<p>unterstützende Maßnahmen zur gesellschaftlichen Einbindung sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte ▪ präventive Maßnahmen zur Vermeidung „sozialer Brennpunkte“ ▪ Unterstützung Eingliederungsmaßnahmen, Erhaltung vorhandener Unterstützungsangebote
<p>Beginnender Imageverlust des Stadtteils</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezugspunkte und Begegnungsmöglichkeiten im Stadtteil verbessern ▪ Stadtteilmanagement als koordinierendes und verbindendes Element aufbauen

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Städtebau	
Wohngebiet besitzt eine attraktive landschaftliche Lage und eine vollständige infrastrukturelle Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ der Standort hat auch bei ungünstigen demographischen Entwicklungen sehr gutes Entwicklungspotenzial! ▪ bisherige Maßnahmen haben zum Strukturerehalt des Wohngebietes beigetragen
Siedlungsstruktur ist als funktionale Einheit mit festgelegter Größe errichtet - die Grundstruktur ist relativ unflexibel für Veränderungen!	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Funktion Wohnen und der zugehörigen Versorgungs- und Erschließungseinrichtungen ist nur durch planmäßige Entwicklung und präventive Steuerung sicherzustellen! ▪ Eine räumliche Prioritätensetzung für notwendige Rückmaßnahmen muss erfolgen!
steigende Pro-Kopf-Belastung zur Unterhaltung der Infrastruktur Kostensteigerungen für Mieter und Eigentümer gefährden die wirtschaftliche Tragfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Erhalt von städtebaulichen Strukturen Auslastung und Optimierung vorhandener Netzstrukturen berücksichtigen ▪ bei Rückbau von städtebaulichen Strukturen Rückbau und Anpassung von Netzstrukturen/-kapazitäten prüfen
keine eindeutige Zentrumsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Stadtteilzentrums durch Neuordnung und Gestaltung der Eingangssituationen, der Wahrnehmbarkeit und der Aufenthaltsmöglichkeiten notwendig ▪ Bündelung von Funktionen ▪ Berücksichtigung der zielgruppenspezifischen Belange, z. B. Barrierearmut, bei der Gestaltung der baulichen Strukturen
energetische Mängel bei 50 % der Gebäude trotz Teilmodernisierung nach 1990	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahme zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität sind zu prüfen ▪ Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude bei allen Maßnahmen berücksichtigen

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Wohnungsmarktentwicklung	
<p>9,6 % bei Wohnungsleerstand</p> <p>weiterer Nachfragerückgang bei Wohnen um 12 % wird bis 2030 erwartet</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kontinuierliche Weiterführung des Rückbaus von Wohnungen ist zur Erhaltung der Marktstabilität erforderlich: Rückbau 2015 - 2030 mind. ca. 300 Wohnungen
<p>Rückgang der Haushaltsgröße bis 2030 auf 1,60</p> <p>Nachfrager mit höheren Einkommen im Marktsegment nicht mehr aktiv</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedarf nach kleineren Wohnungen bleibt erhalten ▪ Bedarf an größeren Wohnungen weiter rückläufig, weniger Familien, geringe Schwelle zu Eigenheim ▪ Abbau des Angebotes an zu großen und zu kleinen Wohnungen; nachfrageorientierter Bestandsumbau; Ergänzung von Angeboten in höherem Mietsegment zum Erhalt der sozialen Mischung
<p>Strukturanpassung des Wohnungsangebotes aufgrund:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ veränderter Bedarfsstruktur in Folge demographischer und sozialer Veränderungen ▪ Alterung der Wohnungsbestände 	<p>zielgruppenorientierte Ausdifferenzierung der Angebotsstruktur auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsumbau zu barrierearmem Wohnraum, alternative Wohnformen für Ältere vorsehen ▪ bei Bestandsumbau spezielle Wohnungsangebote für Familien einplanen
<p>räumliche Steuerung der Wohnungsbestandsentwicklung ist erforderlich</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsreduzierung konzentriert sich auf Bestände, die nicht nachgefragt werden ▪ bedarfsgerechte Nachnutzung von Rückbauflächen, Priorität auf die Schaffung von familiengerechten und seniorengerechten Wohnformen legen
<p>rückläufige Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände bei sinkender Auslastung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ große Wohnungsunternehmen tragen Hauptlast der notwendigen Umstrukturierung und übernehmen zugleich wichtige Versorgungsfunktionen mit preisgünstigem Wohnraum ▪ Gestaltungsspielräume der Eigentümer sind finanziell begrenzt <p>daher</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung von Investitionsprojekten der Wohnungsunternehmen zum nachhaltigen Angebotsumbau
<p><i>Überalterungsproblem</i> - in der Breite wird 5-geschossige Bauweise für Ältere zum Problem</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebote für seniorengerechtes/barrierefreies Wohnen nur punktuell und konzentriert vorhanden - Angebotsergänzung und Lenkung der Bewohnerschaft in geeignete Wohnungen erforderlich

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Verkehr/Technische Infrastruktur	
Stadtteil ist verkehrstechnisch gut angebunden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der ÖPNV-Anbindung für Mobilität der älteren Bewohner sicherstellen
Erreichbarkeit der Altstadt und des freien Landschaftsraumes sind Qualitätsmerkmale des Wohnstandortes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung der Erreichbarkeit durch weitere Verbesserung der Fußwegeverbindung ▪ Sicherung/Optimierung der ÖPNV-Anbindung zum Stadtzentrum
steigende Pro-Kopf-Kosten für Infrastrukturvorhaltung sind zu erwarten vorhandenes Straßennetz ist zur inneren Erschließung erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerung der abnehmenden Nutzerdichte durch gezielte Nachnutzung ▪ konsequente Überprüfung der Netzreduzierung im Zuge der quartiersweisen Umsetzung der Umbaumaßnahmen
teilweiser Instandsetzungsbedarf im Straßen- und Fußwegenetz Flächen für den ruhenden Verkehr bedarfsgerecht vorhanden; Überkapazitäten bei Garagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorrangige Instandsetzung der Straßen, Fußwege und straßenbegleitenden Stellplätze des öffentlichen Haupterschließungsnetzes ▪ Neuordnung von Garagenstandorten
Verbrauchsrückgang sowie rückläufige Auslastung bei allen Versorgungsnetzen Umbaubedarf aufgrund notwendiger Strukturanpassungen erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ konsequente Prüfung von Maßnahmen zur Anpassung der Dimensionierung von Netzen im Zuge der Umbaumaßnahmen; Schwerpunkte: <ul style="list-style-type: none"> ○ Stromnetz ○ Wärmeversorgung
Reduzierung des Energiebedarfs und der Energiekosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere energetische Sanierung der verbleibenden Wohnungsbestände zur Verbesserung der Energiebilanz ▪ Überprüfung einer Optimierung der Energieversorgung des Untersuchungsgebietes durch den Einsatz regenerativer Energien

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Soziale Infrastruktur	
sehr gute wohnortnahe Ausstattung mit Betreuungs- und Bildungsangeboten bis zur Abiturstufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alleinstellungsmerkmal für den Wohnstandort erhalten und vermarkten!
Handlungsbedarf bei der Kindertagesstätte Heide; funktionale Mängel in Bezug auf Integrationsangebote	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rückläufige Betreuungszahlen werden mittelfristig erwartet, Anpassungserfordernis festgestellt ▪ Gebäude und Außenanlagen sind sanierungsbedürftig; Barriereabbau in Außenanlagen ▪ energetische Aspekte sind bei der Modernisierung zu berücksichtigen
Sportstättenkapazität der Nachfrage entsprechend	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportstätten der Grundschule und des Gymnasiums sind saniert und modernisiert worden ▪ Angebot und Ausstattung traten zur sozialen Stabilität des Gebietes bei
gute Angebotsdichte von Spiel- und Freizeitanlagen sowie Angeboten der Jugendarbeit erhalten baulicher Handlungsbedarf im Bereich der Spielplatzanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung der sozialen Stabilität durch gezielte Angebote, Schwerpunktsetzung in der Betreuung von Kindern, Jugendlichen und älteren Menschen ▪ Sicherung von qualitativen Ganztagsangeboten ▪ Ausweitung des Betreuungsangebotes durch soziale Träger geplant ▪ dringender baulicher Erneuerungs- und Anpassungsbedarf bei den Spielplatz- und Sportanlagen ▪ Schaffung eines generationengerechten Freiraumangebotes in zentraler Lage ist zu prüfen
Freizeitanforderungen von Senioren im öffentliche Raum nicht gezielt berücksichtigt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wohnungsnah Aufenthaltsmöglichkeiten für Senioren im Freien einplanen ▪ zentrale Treffpunkte zur sozialen Teilhabe erhalten/schaffen
hohes bauliches und funktionales Anpassungserfordernis bei Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung und Strukturierung der bestehenden Beratungs- und Betreuungsangebote dringend erforderlich ▪ Umbau- und Modernisierungserfordernis in den Objekten Haus der Vereine, Eibenstocker Straße 31 und Heidetreff, Am Lindengarten 2
wohnungsnah Gestaltungsräume im Freiraum für Familien fehlen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wohnungsnah, individuell nutz- und gestaltbare Freiräume bei Umbaumaßnahmen vorsehen

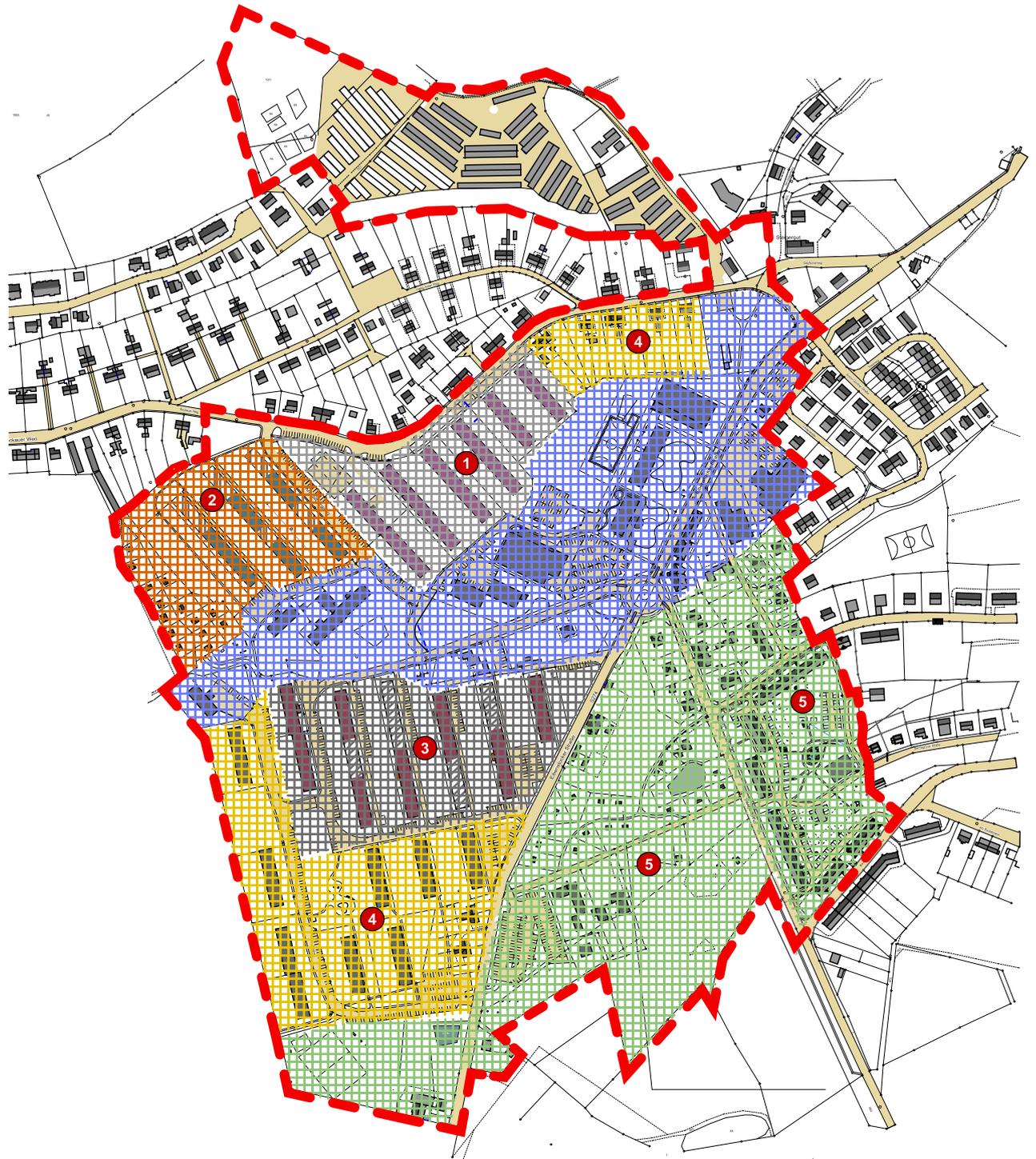
Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Wirtschaftsentwicklung	
<p>Hauptfunktionen: Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Bildung</p> <p>keine Nutzungskonflikte vorhanden und zu erwarten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der schon vorhandenen Funktionen zur wohnortnahen Versorgung; weitere Aufwertung des öffentlichen Umfeldes im Stadtteilzentrum ▪ Beibehaltung der jetzigen Funktionsmischung ▪ Ansätze für die Integration der Räumlichkeiten für wissensbasierte Arbeit, das Gefüge des Wohnstandortes zur Nutzung vorhandener Baustrukturen prüfen
rückläufige Anzahl Erwerbsfähiger ist zu erwarten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dämpfung des Kaufkraftwachstums im und aus dem Gebiet zu erwarten ▪ zurückgehendes Arbeitskräfte- und Fachkräftepotenzial im und aus dem Gebiet
Auspendlerstandort im Stadtgefüge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung der Verkehrsanbindung erforderlich ▪ Funktionsfähigkeit fließender und ruhender Verkehr muss gesichert sein
Stadtteilzentrum als Nahversorgungszentrum etabliert, geringe Leerstände bei Gewerberäumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort im Stadtteilzentrum weiterentwickeln (funktional, gestalterisch, energetisch) ▪ Vermeidung von Standortkonkurrenz innerhalb des Untersuchungsgebietes durch Ausbau weiterer Handelsstandorte

Kernaussage	Folgerung für die Stadtentwicklung
Umwelt	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorhandenes Naturraumpotenzial ist wichtiger Bestandteil der Lebens- und Standortqualität 	<p>vorhandene Potenziale sind bei der Optimierung weicher Standortfaktoren zu berücksichtigen und zu entwickeln</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ z. B. standortgerechte Grünentwicklung ▪ Berücksichtigung von Blickbeziehungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Ableitung von Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung versiegelter Flächen ▪ Prüfung Anpassungserfordernisse bei Grünflächen und Abwassersystemen

5.2 Rückwirkungen für die räumliche Stadtteilorganisation

Kernaussage	Folgerung/Restriktionen für die Entwicklung
Quartier 1: Am Silbergang	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch verdichteter Wohnstandort in Randlage zum Freiraum und umgebender Eigenheimbebauung; sehr lange Blockstrukturen ▪ einheitliche Eigentumsverhältnisse, mittlere Wohnungsleerstände, Randbebauung sehr gut angenommen ▪ Gestaltungs- und Zustandsmängel im Freiraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel- bis langfristiger Umstrukturierungsbedarf aufgrund wenig attraktiver Baustruktur, schrittweiser Dichteabbau möglich und empfehlenswert ▪ aufgrund Lagegunst geeignete Bedingungen für individuellere Wohnformen in Randlage; Störungspotenziale durch Kinder in der Randlage geringer, individuelle Freiraumnutzung durch geringere soziale Kontrolle eher umsetzbar ▪ Aufwertungsbedarf im öffentlichen Raum
Quartier 2: Bockauer Weg/Am Lindengarten	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnquartier mit enger räumlicher Anbindung an die benachbarte Eigenheimbebauung ▪ Konzentration von aktuell und prognostisch schlecht nachgefragten Wohnungsgrößen ▪ derzeit höchste Leerstandskonzentration im Untersuchungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „verdichteter“ Umstrukturierungsbedarf, integrative Weiterentwicklung unter Berücksichtigung aller Bereiche der Stadtteilentwicklung ▪ Aufwertung des Wohnstandortes bei Anpassung der Wohnformen an seniorengerechte Belange
Quartier 3: Eigenheimstandort Bockauer Weg	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ angenommene Wohnlage mit teil- bis vollsanierter Gebäudesubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ konsolidierter Bereich mit Handlungserfordernis bei privaten Modernisierungsmaßnahmen
Quartier 4: Stadtteilzentrum	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktionsfähiges Versorgungszentrum mit Funktion über die Grenzen des Untersuchungsgebietes ▪ Kernbaustein der weichen Standortfaktoren der Stadtteilstruktur ▪ hier die wohnortnahe Versorgung mit Waren, Dienstleistungen sowie Bildungs- und Betreuungsangeboten gebündelt und fußläufig erreichbar sicherstellen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koordinierte Stärkung des Stadtzentrums, Handels-, Dienstleistungs- und Kulturstandort, zentraler Bezugs- und Identifikationspunkt für Einwohner und Besucher durch gestalterische Aufwertung, Bündelung der Funktionen ▪ Verbesserung der Wahrnehmung und der Zugänglichkeit für alle und aus allen Quartieren des Stadtteils und Anbindung an den Stadtkern sicherstellen/optimieren; Anbindung an Angebote und für Anwohner außerhalb des Gebietes optimieren ▪ hoher Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum, Aufenthaltsqualität weiterentwickeln, Synergien öffentlicher und privater Angebote nutzen ▪ geeignete Rahmenbedingungen für Händler und Dienstleister zur Sicherung der Versorgungsqualität erhalten

Kernaussage	Folgerung/Restriktionen für die Entwicklung
Quartier 5: Pappelweg/Lindenstraße	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ angenommene Wohnlage mit teil- bis vollsanierter Gebäudesubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ konsolidierter Bereich mit Handlungserfordernis bei privaten Modernisierungsmaßnahmen ▪ städtebauliche und funktionale Neuordnung der Garagenanlage Lindenstraße erforderlich, Herstellen von Wege- und Grünverbindungen
Quartier 6: Kratzbeersteig	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gut angenommener Wohnstandort in Randlage zum Freiraum ▪ einheitliche Eigentumsverhältnisse, mittlere Wohnungsleerstände, hoher energetischer Modernisierungsbedarf ▪ Gestaltungs- und Zustandsmängel im Freiraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnquartier qualitativ aufwerten: energetische Modernisierung, Gestaltung des Wohnumfeldes durch Rückbau des Garagenkomplexes ▪ geeigneter Standort für Nachverdichtung, möglicher Standort für die Einrichtung eines Pflegeheimes
Quartier 7: Erzstraße	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ zentral gelegenes Wohnquartier, aufgrund der Lage von besonderer Bedeutung für den strukturellen Zusammenhalt des Wohngebietes ▪ sehr hohe Baudichte, profitiert nur punktuell vom Landschaftsbezug des Wohngebietes, Zäsur zum Stadtteilzentrum ▪ mittlere Wohnungsauslastung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnquartier ist als zentraler Standort zu erhalten ▪ aufgrund Nähe zu Versorgungseinrichtungen sehr gute Eignung für seniorengerechte Wohnformen - kurze Wege, Begegnungsräume vorhanden; grundsätzliche Angebotsmischung ist zu erhalten ▪ bei rückläufiger Auslastung könnte durch Teilrückbau Attraktivitätssteigerung erreicht werden ▪ räumlichen Bezug zum Stadtteilzentrum herstellen
Quartier 8: Heideweg	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Randlage mit engem Bezug zum Landschaftsraum, kürzere Blocklängen ▪ nahezu vollständige Wohnungsauslastung ▪ kleinteilige Eigentumsstruktur ▪ Instandsetzungsbedarf bei Erschließungsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilität mittelfristig ohne gezielte Maßnahmen sichergestellt ▪ strukturell anstrebenswerter Rückbau vom Rand her durch kleinteilige Eigentumsverhältnisse erschwert ▪ Einzellösungen für Umbau, Rückbau oder Teilrückbau sind strukturell möglich



- 

Sicherung des zentralen Infrastrukturbereiches als Versorgungs- und Begegnungszentrum für den Stadtteil und die umliegenden Wohngebiete (Zentrum des Kernbereiches Wohnen-SEKO)
- 

Wohnquartier aufwerten Schwerpunkt seniorengerechte Wohnungen
- 

Wohnquartier aufwerten Schwerpunkt familienfreundlich weiterentwickeln
- 

Wohnquartier als zentralen Standort aufwerten seniorengerechte Wohnformen integrieren
- 

Wohnquartier erhalten
- 

Wohnquartier qualitativ aufwerten



Große Kreisstadt Schwarzenberg

Soziale Stadt "Heide/Rockelmann"

Plan 9 : Zonenplan

i.M. 1 : 5500

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden



Architekturbüro Hanisch
Fritz-Reuter-Str. 26a
08340 Schwarzenberg

6. Handlungskonzept und Umsetzungsstrategie

6.1 Leitlinien der Stadtteilentwicklung, Entwicklungsziele

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schwarzenberg wird das Untersuchungsgebiet als wesentlicher Bestandteil der Stadtstruktur bestätigt. Funktional soll dieser Bereich der Stadt als Kernstück eines zentrumsnahen „Kernbereiches Wohnen“ mit enger Anbindung an das historische Stadtzentrum entwickelt werden. Dabei soll das Untersuchungsgebiet auch für umgebende Wohnstandorte der Stadt zentrale Versorgungsaufgaben wahrnehmen.

Durch die vorliegende Analyse wird das Vorhandensein der grundlegenden städtebaulichen und funktionellen Voraussetzungen für die Erfüllung der auf gesamtstädtischer Ebene formulierten Zielsetzung bestätigt. Durch nachfolgend formulierte Entwicklungsziele und hieraus abgeleitete Maßnahmen sollen die identifizierten Entwicklungsdefizite abgebaut und die Entwicklung im Rahmen der gesamtstädtischen Zielsetzung sichergestellt werden:

- ▶ **Für das Wohngebiet gilt, dass die Weiterentwicklung und bedarfsgerechte Umstrukturierung der ruhigen Wohnlage mit ihren guten klimatischen und landschaftlichen Wohnumfeldbedingungen im Einzugsbereich des Stadtzentrums Vorrang genießt!**
- ▶ **Der vorhandene funktionsfähige Wohnstandort mit gutem Entwicklungspotenzial für die Zukunft wird bedarfsgerecht umgebaut, die Kernstrukturen des Wohngebietes aufgewertet und qualitativ weiterentwickelt.**
- ▶ **Das bestehende Angebot an Bildungs-, Erziehungs- und Sozialeinrichtungen sowie das Dienstleistungs-, Versorgungs-, Freizeit- und Erholungsangebot wird als zentraler Standortfaktor erhalten und zielgruppengerichtet weiterentwickelt. Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung des Standortes sind zu ergreifen.**
- ▶ **Hierzu ist der schrittweise Rückbau nicht mehr marktgerechter Wohnungsbestände, der nachfragegerechte Umbau von Wohnungsbeständen sowie eine standortverträgliche Nachnutzung entstehender Freiflächen erforderlich.**

Als zentrale Rahmenbedingung für die weitere Stadtteilentwicklung gilt die erforderliche Anpassung an die prognostizierte Einwohnerentwicklung und die hieraus resultierende Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Folgende Entwicklungskennziffern werden zugrunde gelegt:

Einwohnerzahl 2030:	ca. 1.900
Wohnungsanzahl 2030:	ca. 1.260

A) Als Wohnstandort erhalten und Weiterentwickeln!

Als Basis des Wohnungsangebotes ist ein Grundbestand an preiswertem Mietwohnraum zu erhalten, strukturelle Überangebote werden zurückgebaut. Neue Bewohnergruppen werden durch zielgruppenorientierte qualitative Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes an den Stadtteil gebunden:

- **Sicherung des Wohnungskernbestandes** für das nachfragestärkste Segment - 1- bis 2-Personenhaushalte, Wohnungsangebote für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen
- Schaffung neuer Angebotsformen für Haushalte mit höheren Einkommen; Integration von höherwertigen Wohnungsangeboten durch Nutzung von Rückbauflächen
- **Optimierung der Wohnbedingungen** für die standorttreue **ältere Bewohnerschaft** im Stadtteil, Voraussetzungen für ein möglichst langes Verbleiben in der bekannten Wohnumgebung durch den Abbau von Barrieren schaffen, Ergänzung des Angebotes barrierearmer Wohnungen durch gezielten Wohnungsbau; neue barrierearme Wohnformen in den Bestand integrieren und innerhalb des Bestandes schaffen
- neue **Wohnungsangebote für junge Familien** im preiswerten und mittleren Mietwohnungssegment durch Bestandsumbau schaffen; Bedürfnis nach individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und nutzbaren Freiräumen berücksichtigen
- **Rückbau** des strukturellen **Wohnungsüberangebotes** im Bereich der Großwohnsiedlung Heide, Rückbau von ca. 300 Wohnungen bis 2030; Abbau des Überangebotes an Kleinstwohnungen und an zu großen Wohnungen; Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Zwänge der Wohnungsanbieter zur Erhaltung der Investitions- und Gestaltungsfähigkeit

B) Positive Imageprägung zur Verbesserung der Akzeptanz fördern!

Eine positive Imageprägung ist wichtige Voraussetzung für die Entwicklungsfähigkeit des Wohngebietes und die Wahrnehmung durch Wohnungssuchende.

- Gemeinsamkeiten im größeren Zusammenhang sehen und vermitteln (es gibt nur ein Wohngebiet westlich der Altstadt)
- Ränder des Stadtteils „durchlässig“ machen; eine Stärkung des Einzugsbereiches für das Versorgungszentrum sichert dessen Bestand und trägt zur positiven Sicht auf den Stadtteil bei
- **„Lage zum Markenzeichen entwickeln“**: z. B. touristische Ausschilderung bereits innerhalb des Wohngebietes, Zugänge zur Landschaft/zur Altstadt herausstellen und gestalten (Beginn Wanderweg am Ärztehaus/Pension); Aussichtspunkte hervorheben; Blickbeziehungen wahren/herstellen

C) Versorgung zielgruppengerecht sichern, sozialen Wandel begleiten.

Stadtteilzentrum Heide ist etabliertes Versorgungszentrum über den Stadtteil hinaus (für „Kernbereich Wohnen“ gem. SEKo). Die vollständige und qualitativ gute Ausstattung mit Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangeboten sowie mit Angeboten zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird als wichtiger Standortfaktor gesichert!

- **Erhalt** des Angebotes an **Bildungs- und Betreuungsangeboten** als zentralen Standortfaktor für das Wohngebiet, Bündelung und Qualifizierung des Angebotes in Zusammenarbeit mit den vor Ort tätigen Akteuren
- **Erhalt** der qualitativ guten **Versorgung mit Waren und Dienstleistungen** des täglichen Bedarfes; Optimierung der Rahmenbedingungen für die Gewerbetreibenden
- **Erhaltung** und Optimierung des Netzes der **Gesundheits- und Sozialfürsorge**
- Schaffung eines **Begegnungszentrums** im Bereich des zentralen Versorgungszentrums
 - einheitliche Gestaltung, zentralen Bezugs-/Wiedererkennungspunkt ergänzen
 - Aufenthalts-/Begegnungsmöglichkeiten ergänzen
 - Optimierung der Zugänglichkeit und Wahrnehmung aus allen Quartieren des Stadtteils sowie auch für die angrenzenden Wohngebiete
 - integrative Gestaltung der Außenanlagen zur Aufhebung der Zäsur zwischen Quartier Erzstraße und Stadtteilzentrum
- Aufbau eines **Stadtteilbüros als Anlaufstelle** für Bürger, Wohnungsunternehmen und soziale Träger, Verbesserung des sozialen Austausches

D) Demographischen Wandel begleiten!

Der wachsende Anteil älterer Menschen erfordert gezielte Maßnahmen zur Integration veränderter Anforderungen in das vorhandene Stadtteilgefüge. Anforderungen und Konflikte müssen erkannt und Lösungen für ein Miteinander der Generationen gefunden werden.

- Begleitung von Senioren: abgestimmtes Vorgehen mit den freien Sozialträgern für begleitende Angebote durch Etablierung eines Netzwerkes; Ansprechpartner für Senioren schaffen
- Angebote für Kinder und Jugendliche erhalten und bedarfsgerecht ausbauen; Kinder und Jugendliche gezielt nach Bedürfnissen fragen und in Projektumsetzung einbeziehen
- bedarfsgerechte Lenkung von Senioren in geeignete Wohnungen innerhalb des Gebiets organisieren (z. B. Belegungsmanagement, Sicherung barrierearmer Wohnungen in unteren Etagen für ältere Mieter)
- barrierearmen Wohnungskernbestand im Kernbereich entwickeln (siehe Pkt. A), kurze Wege für ältere Bewohner im Haus und im Stadtteil berücksichtigen, Prüfung Wohnumfeld im Hinblick auf Wege, Verbesserung Barrierefreiheit von Wohnungen in den unteren Etagen, im Einzelfall Aufzugsanbau prüfen, barrierearmer Umbau von Erdgeschosswohnungen; ggf. Schaffung spezieller seniorengerechter Wohnungsangebote

E) Städtebauliche Strukturen zukunftsfest machen!

Die Grundstruktur des Wohngebietes als lagegünstiger Wohnstandort wird erhalten und für die Einbindung neuer Bauformen geöffnet! Fehlinvestitionen zu Ungunsten der Gesamtstruktur des Wohngebiets sind zu vermeiden!

- **kein Rückzug der Siedlung im „Kernbereich Wohnen“ (siehe Ziel InSEK)**; im Zentrum des Wohngebietes ist eine städtische Wohndichte zu erhalten, Rückbaumaßnahmen müssen strukturverträglich ohne negativen Folgen für die Auslastung vorhandener Infrastruktur umgesetzt werden. Keine Barrieren bei weiterem Nachfragerückgang aufbauen! Haupterschließungsnetz ist unflexibel für Anpassungen - daher Auslastung sicherstellen.
- Räumliche Prioritätensetzung für den notwendigen **Wohngebäuderückbau**:

- Rückbau wird an integrierten Standorten mit Nachnutzungspotenzial konzentriert;
- kein Abbruch kompletter, siedlungsstrukturell wichtiger Gebäude im Zentrum des Wohngebietes; hier wird nur strukturell sinnvoller, verträglicher Teilrückbau (geschoss- oder segmentweise) zugelassen
- **Konzentration** der begrenzten **Investitionsmittel**: räumliche Prioritätensetzung für notwendige Investitionen im Stadtteil in strukturell wichtige Kernbestände
- Balance halten: **räumliche Durchmischung** der Wohnungsangebote ist zu erhalten, aber auch Möglichkeiten zur zielgruppenorientierten Imageprägung von Quartieren sind zuzulassen - z. B. für familienfreundliche Angebote; Streuung von Baumaßnahmen für altengerechtes Wohnen; Schaffung einer kleinteiligeren Identität auf Quartiersebene
- Bedürfnisse aller Bewohnergruppen bei der **Freiraumgestaltung** berücksichtigen:
 - „Ruheräume“ und barrierearme Gestaltung für die ältere Generation schaffen
 - „Gestaltungsräume“ für junge Familien schaffen
 - generationenübergreifende „Begegnungsräume“ anbieten

D) Versorgungsstabilität erhalten und Effizienz verbessern!

Trotz vergleichsweise stabiler Nebenkosten ist die kontinuierliche Optimierung und Modernisierung für die zukünftige Konkurrenzfähigkeit des Wohngebietes entscheidend.

- Energiekonzept Heide entwickeln, Einsparpotenziale prüfen! Alle Maßnahmen im Stadtteil müssen zukünftig hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit stärker hinterfragt werden und eine dementsprechende Nachjustierung hin zu einer besseren Energie- und Klimabilanz erfahren.
- Akteursvernetzung mit den Versorgern - kontinuierliche Erfassung zentraler Versorgungsdaten für alle relevanten Netze der technischen Infrastruktur als Frühwarnsystem

6.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

6.2.1 Handlungsfeld Wohnen: Erhöhung der Wohnqualität und Nutzungsvielfalt

Soziale und demographische Veränderungen im Wohngebiet erfordern eine Anpassung der Wohnungsbestände unter vier grundsätzlichen Aspekten:

Altersgerechtes Wohnen

Die starke Zunahme älterer kleiner Haushalte mit eingeschränkter Mobilität erfordert eine Anpassung der Wohnungsbestände und des Umfeldes an die Bedürfnisse dieser Bewohnergruppe. Unterstützung von Maßnahmen zum seniorengerechten Umbau von Wohnungen, durch:

- Förderung kleinteiliger Maßnahmen in vorhandenem Wohnungsbestand, technische Lösungen, Barrierereduzierung im Wohnungsbestand, Umbau von Angeboten für gemeinschaftliche Wohnformen und betreute Wohnangebote (grundsätzlich im gesamten Wohngebiet)
- Förderung beispielhafter Projekte des umfassenden barrierereduzierenden Gebäudeumbaus (räumlicher Schwerpunkt: Quartier Bockauer Weg)

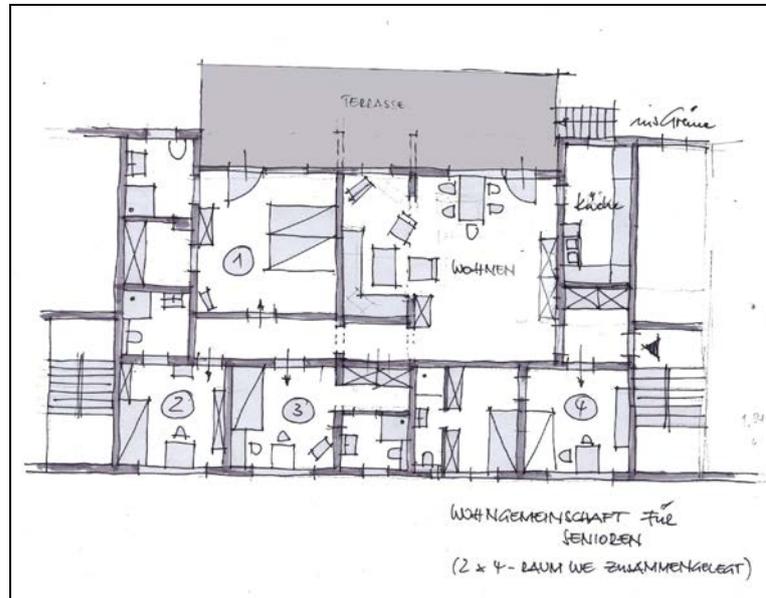


Bild 2: Beispielgrundriss für Seniorenwohngemeinschaft

Angebotsmischung und Bindung junger Familien

Die Bindung neuer Haushalte aus unterschiedlichen sozialen Schichten ist Grundvoraussetzung für den Erhalt der sozialen Stabilität im Wohngebiet. Diese erfordert eine Differenzierung des Wohnungsangebotes, durch:

- Förderung von Maßnahmen des komplexen Umbaus von Wohngebäuden für familien-gerechte Wohnungsangebote im mittleren und höheren Wohnungsmarktsegment (räumlicher Schwerpunkt: Quartier Am Silbergang)
- Förderung Umgestaltung privates Wohnumfeld (siehe auch Pkt. 6.2.3)



Bild 3: Umbau von Wohnungen mit „Wohnzimmer im Grünen“ - Einordnung von individuell gestaltbaren wohnungsnahen Freiflächen

Energieeffizienz und Kostenstabilität

Die Wettbewerbsfähigkeit der Wohnungsangebote und die Kostenstabilität der Wohnungskosten für die Bewohner erfordert Maßnahmen zur energetischen Optimierung, durch:

- Erarbeitung Konzept zur energetischen Optimierung der Wohnungsbestände, Einbeziehung der energetischen Optimierung im Bereich der öffentlichen Anlagen (Straßenbeleuchtung, Strom- und Wärmeversorgung)
- Unterstützung technischer und baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und Versorgungsanlagen
- Unterstützung von Maßnahmen zur Anpassung der Versorgungsinfrastruktur aufgrund erfolgter und geplanter Rückbaumaßnahmen

Quantitative Anpassung der Wohnungsbestände

Die insgesamt weiter rückläufige Bewohnerzahl erfordert zur Erhaltung der Stabilität des lokalen Wohnungsmarktes eine Reduzierung des Wohnungsbestandes im Gebiet. Aufgrund der gegenwärtigen Prognose wird zur Begrenzung des Wohnungsleerstandes auf max. 6 % ein Rückbau von mindestens 300 Wohnungen bis zum Jahr 2030 erforderlich. Es erfolgt eine Unterstützung des Wohnungsrückbaus, orientiert an der tatsächlichen Belegungsentwicklung. Dazu gelten folgende Regeln zur räumlichen Steuerung von Rückbauvorhaben im Sinne der Erhaltung funktionsfähiger Stadtteilstrukturen:

- Quartier Erzstraße: Erhalt als zentrales Element des Wohngebietes, Vorrang für segment- oder etagenweisen Rückbau, kein flächenhafter Rückbau benachbarter Blöcke
- Quartier Am Silbergang: Umbau als familiengerechter Wohnstandort, Vorrang für segment- oder etagenweisen Rückbau, flächenhafter Rückbau nur bei konkreter baulicher Nachnutzungsoption für die Rückbauflächen
- Quartier Bockauer Weg: Entwicklung zum seniorengerechten Wohnstandort, Vorrang für segment- oder etagenweisen Rückbau, flächenhafter Rückbau nur bei konkreter baulicher Nachnutzungsoption für die Rückbauflächen
- Quartier Heideweg: Erhalt Wohnungen im Bestand

6.2.2 Handlungsfeld Nachhaltigkeit: Generationengerechtigkeit und energetische Sanierung

Zur Wahrung der sozialen Stabilität im Wohngebiet werden ein Umbau und eine Weiterentwicklung der Angebote der sozialen Infrastruktur im Hinblick auf veränderte Bedarfe der Bewohnerschaft dringend erforderlich. Zudem erfordert die Veränderung der Bewohnerstruktur eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes, um die Zugänglichkeit aller Angebote für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern und die notwendigen Voraussetzungen für soziale Teilhabe und Austausch für alle Bewohner des Gebiets zu erhalten bzw. zu schaffen. Schwerpunkt der Maßnahmen liegt in der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtteilzentrums.

Es werden vier Maßnahmenkomplexe geplant:

Umbau zentraler Stadtteilplatz als öffentlicher Begegnungsort

Der zentrale Stadtteilplatz soll als ein Begegnungsort und zentraler Bezugspunkt für die Bewohner des Stadtteils umgestaltet werden. Ziel ist die Verbesserung der Aufenthaltsfunktion, Schaffung von Begegnungs- und Ruhezeiten sowie



Bild 4: Neugestaltung Stadtteilzentrum

Verbesserung der Gestaltung und barrierearmen Zugänglichkeit aus dem Wohngebiet. Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich von Schulwegen und Zugängen zu öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen

- Rahmenplan Umgestaltung des Stadtteilzentrums
- ggf. Grunderwerb benötigter Flächen
- Umgestaltung des Stadtteilplatzes, Prüfung der Einbeziehung angrenzender Flächen in die Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, Aufwertung der Eingangssituation in das Wohngebiet Heide
- Umbau und Modernisierung des Heidetreffs

Haus der Vereine als zentralen Begegnungsort ausbauen

Das Haus der Vereine Heide ist ein zentraler Bezugspunkt und Standort zahlreicher gemeinnütziger Angebote von sozialen Trägern und Vereinen. Baulicher Zustand sowie die gegenwärtige Nutzungsaufteilung verstellen das Potenzial für einen notwendigen Begegnungsort für den Stadtteil. Ziel ist es, das Haus der Vereine als zentralen Standort gemeinnütziger Art und sozialer Angebote im Gebiet zu qualifizieren und für eine breitere Öffentlichkeit als Begegnungsort und zur Bündelung von Beratungs- und Betreuungsangeboten weiterzuentwickeln.

- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Haus der Vereine Heide
- komplexer Umbau des Gebäudes, Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen, Entflechtung von Nutzung, Schaffung von Räumlichkeiten für die offene Quartiersarbeit, Prüfung auf Integration eines Bürgerbüros in das Gebäude

Aufbau und Etablierung eines Stadtteilbüros

Die Etablierung eines Stadtteilbüros kann erheblich zur Sicherung eines sozialen Gleichgewichtes bzw. zur Wiederherstellung einer sozialen Stabilität beitragen. Die Schaffung eines funktionsfähigen Netzwerkes von Bürgern, sozialen Trägern und Institutionen im Untersuchungsgebiet stehen im Mittelpunkt.

- Aufbau eines Bürgerbüros für den Stadtteil und soziale Begleitung des Entwicklungsprozesse und Vernetzung zwischen Bürgerschaft, Vereinen, sozialen Trägern sowie der Kommune; Etablierung als Ausgangspunkt für die Unterstützung von Eigeninitiativen der Bürgerschaft.

Aufgaben des Stadtteilbüros sind:

- Anlaufpunkt für interessierte Bürger, Vereine, Gewerbetreibende - Sammeln von Ideen, Meinungen und Problemen
- Vermittlung zwischen Bürgern, Stadtverwaltung, Wohnungseigentümern und sonstigen Akteuren
- organisatorische Unterstützung von Eigeninitiativen der Bewohnerschaft - Projekte initiieren, koordinieren und fördern
- Bereitstellung von Räumlichkeiten und Material für Initiativen und Veranstaltungen im Stadtteil
- Verwaltung eines Verfügungsfonds
- Initiierung/Moderation von verschiedenen Arbeitsgruppen

Inhaltliche Schwerpunkte der zukünftigen Stadtteilarbeit werden gesehen bei der:

- Einbindung einkommensschwacher Bewohner in das Stadtleben
- Einbindung der Interessen und Bedürfnisse des zunehmenden Anteil älterer Menschen
- Einbindung von Bewohnern ausländischer Herkunft in das Stadtleben.

Dabei soll bei der Ausrichtung der Aktivitäten verstärkt die Unterstützung von Ansätzen der Selbstorganisation als Hilfe zur Selbsthilfe erfolgen. Damit werden nachhaltige Prozesse und Initiativen vorrangig gefördert, die von den Bürgern selbst ausgehen und langfristig auch ohne gezielte Unterstützung arbeiten können. Die Finanzierungsbasis erfolgt auf Grundlage des einzurichtenden Verfügungsfonds.

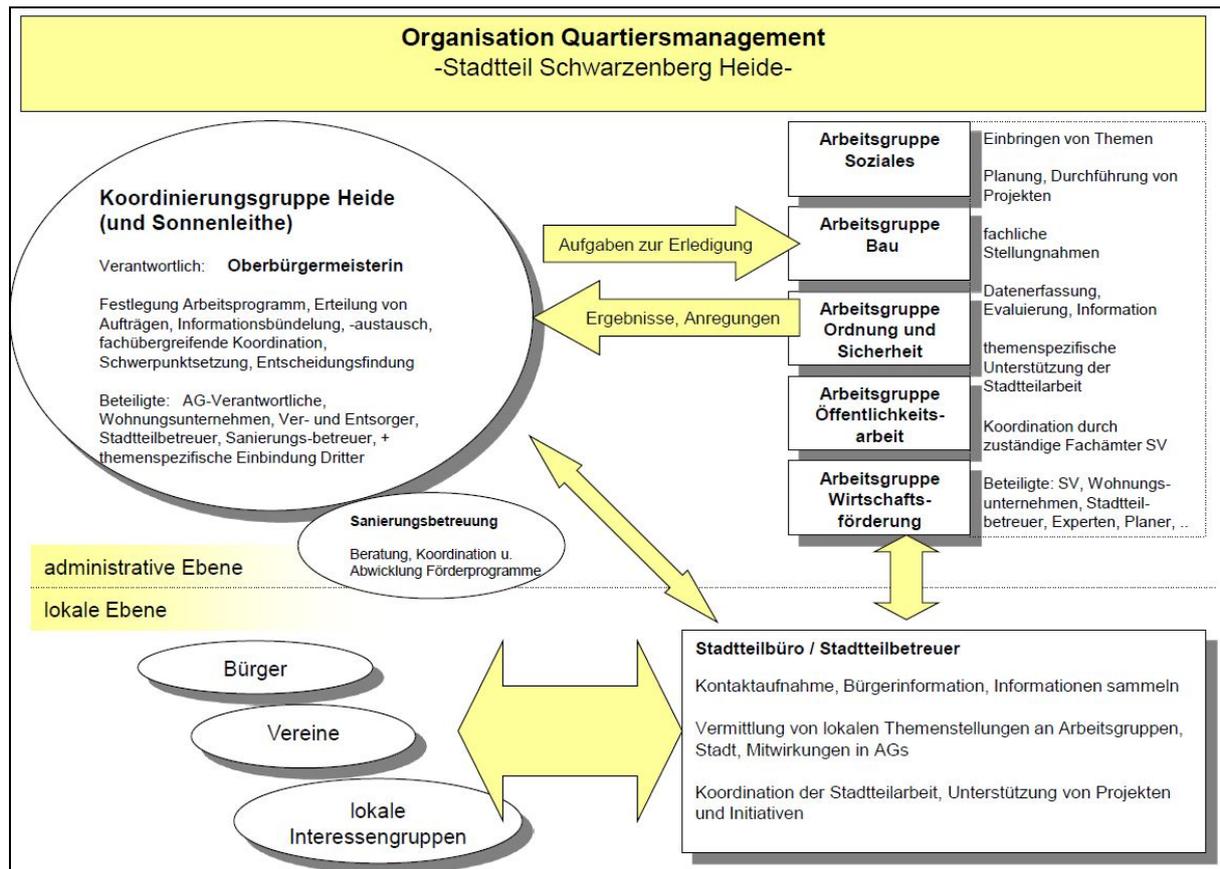


Bild 5: Organisation Quartiersmanagement

Umbau und Qualifizierung von Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

Die demographische Entwicklung im Stadtteil erfordert einen mittelfristigen Umbau der Angebote im Bildung- und Erziehungsbereich. Insbesondere für die Kindertagesstätte ist ein vorausschauender Umbau in Bezug auf Kapazitätsanpassung sowie auch Integration von sozial benachteiligten Kindern (u. a. Behinderte, Flüchtlinge) dringend erforderlich:

- Modernisierung und Umbau Kindertagesstätte Heide, energetische Modernisierung, Anpassung der Außenanlagen zur Erfüllung der Anforderungen an eine Integrationseinrichtung
- Prüfung Anpassungserfordernisse für Schulstandort, z. B. von Maßnahmen zur Qualifizierung der äußeren Erschließung im Zusammenhang mit der Umgestaltung des zentralen Stadtteilplatzes, Sicherung der Schulwege

6.2.3 Handlungsfeld Infrastruktur: Integration aller Bevölkerungsgruppen

Soziale und demographische Veränderungen bedingen zudem eine veränderte Anforderung an das öffentliche und private Wohnumfeld. Ein verändertes Nutzungsverhalten des öffentlichen Raumes sowie eine wachsende Anzahl von Bewohnern mit eingeschränkter Mobilität erzeugen Konfliktsituationen und erschweren die Nutzbarkeit öffentlicher Räume für die Bewohner. Veränderte Bedarfe bei Wohnfolgenutzung wie Gärten und Garagen erfordern eine Umgestaltung zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit von Flächen und Anlage für die heutigen Bewohner. Die erwartete und z. T. bereits spürbare Veränderung klimatischer Bedingungen in Form von veränderter Sonneneinstrahlung und Niederschlagsverhältnissen lässt veränderte Anforderungen an den Ausbau von Erschließungsanlagen und Gestaltung von Grünflächen erwarten. Dazu sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- die Erarbeitung eines Konzeptes zur Barrierereduzierung von öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen, Erarbeitung von Gestaltungsvorgaben für öffentliche und private Vorhaben
- Prüfung Auswirkungen klimatischer Veränderungen, insbesondere bei vermehrten Starkregenereignissen und modellhafte Ermittlung von zukünftigen Anpassungsbedarfen an Erschließungsanlagen von Grünanlagen z. B. in Bezug auf Regenrückhaltevermögen

Umbau und Aufwertung des Wohnumfeldes für alle Zielgruppen

Verändertes Freizeitverhalten, eingeschränkte Mobilität und eine zunehmende Anzahl von älteren Bewohnern schränken die Aneignung und Nutzungsfähigkeit von Außenanlagen im Gebiet ein. Ein nutzbares Wohnumfeld als Ort des sozialen Austauschs und der Begegnung ist wichtiger Bestandteil einer stabilen Wohngebietsentwicklung.

- Wohnumfeldgestaltung Kratzbeersteig: Rückbau von Garagen und Umgestaltung als öffentlich zugängliche Grün- und Erholungsfläche, Prüfung der Freilegung eines verrohrten Bachlaufs in diesem Bereich
- Förderung von Maßnahmen der privaten Wohnumfeldgestaltung unter Berücksichtigung der Zielsetzung Barrierereduzierung, Erhöhung Aufenthaltsqualität mit generationenübergreifendem Ansatz
- Umgestaltung und Wegevernetzung Grünanlagen im Bereich Ärztehaus/Dehnelgut mit generationenübergreifendem Ansatz; ggf. Prüfung der Einbeziehung nicht benötigter Flächen Außenanlagen Kindertagesstätte

Anpassung und Umgestaltung öffentlicher Erschließungs- und Grünanlagen sowie Neuordnung von Wohnfolgenutzungen

- Gestaltung öffentlicher Erschließungsanlagen, vorrangig
 - Erzstraße
 - Lindenstraße
 - Am Silbergang
 - Heideweg
- Neuordnung Garagenkomplex Oelpfannerweg zur Verminderung versiegelter Flächen am Siedlungsrand
- Rückbau Garagenstandort Lindenstraße, Vorbereitung Flächennutzung für innerstädtischen Wohnungsbau
- Prüfung Erweiterung der wohngebietsnahen Gartenanlage östlich Quartier Am Silbergang
- Qualifizierung Spiel- und Freizeitflächen:
 - Neugestaltung Grün- und Aufenthaltsbereich Ecke Eibenstocker Straße/Bockauer Weg; Anlage Basketballplatz;
 - Aufwertung Jugendspielplatz Heideweg
- Modernisierung Feuerwehrstandort Heide auf Basis Fortschreibung der Bedarfsplanung; Abbau von Umfeldkonflikten durch Schaffung zusätzlicher Stellplätze, Verbesserung räumlicher Bedingungen für die Jugendfeuerwehr, ggf. Grunderwerb

Aufgrund der beschriebenen Handlungsprioritäten wurde der Rahmenplan zur städtebaulichen Umsetzung (Plan 10) erstellt. Dieser Plan soll die grundsätzlichen Handlungsoptionen zur städtebaulichen Entwicklung wiedergeben. Dabei ist zu beachten, dass die im Rahmenplan abgebildeten Zustände nur eine Variante der möglichen städtebaulichen Umsetzung mit Aussagen zur angestrebten Grundstruktur darstellen. Die exakte bauliche Umsetzung bedarf vertiefender Planungen für Quartiere oder einzelner Maßnahmen. Zudem wird eine schrittweise Umsetzung unter Berücksichtigung der Prioritätensetzung und tatsächlichen Entwicklung der Bewohnerzahlen erfolgen.



Große Kreisstadt Schwarzenberg

Soziale Stadt "Heide/Rockelmann"

Plan 10 : Rahmenplan i.M. 1 : 5500

erstellt:
Wüstenrot Haus-und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden



Architekturbüro Hanisch
Fritz-Reuter-Str. 26a
08340 Schwarzenberg

6.3 Maßnahmenplan

Die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle mit einer Kostenannahme und einem zeitlichen Umsetzungshorizont dargestellt. Die Kosten der einzelnen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen wurden auf Grundlage der Flächengröße der entsprechenden Straßen und Gebäude sowie einem Kostenansatz pro m², der sich aus der Intensität des erforderlichen Maßnahmenumfangs ergibt, ermittelt. Die ermittelten Summen der Ordnungs- und Baumaßnahmen beinhalten sowohl die Baunebenkosten als auch die gesetzliche Mehrwertsteuer. Für die Übersichtlichkeit wurden die Angaben gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, stehen in 2016/2017 folgende Kernmaßnahmen im Vordergrund:

- Haus der Vereine: Erstellung eines Nutzungskonzeptes, Umbau und Modernisierungsplanung mit anschließender baulicher Realisierung
- Aufbau von Beteiligungsstrukturen durch die Installation eines Quartiersmanagements
- Etablierung eines Sanierungsmanagements

Die in den vorangegangenen Punkten dargestellten investiven Maßnahmen sind im Kontext der Zielbetrachtung zur sozialen Stabilisierung nur als ein „Baustein“ zu werten. Es ist dringend erforderlich, weiche Maßnahmen der hiesigen Träger und Unternehmen, wie z. B. einen Generationentreff, Kinder- und Jugendbetreuung im Anschluss an die Schule oder weitere Beratungs- und Betreuungsangebote für Senioren, Kinder und Jugendliche, Eltern/Alleinerziehende, Menschen mit Substanzabhängigkeiten und/oder Menschen mit ausländischer Herkunft zu ermöglichen und langfristig zu verstetigen.

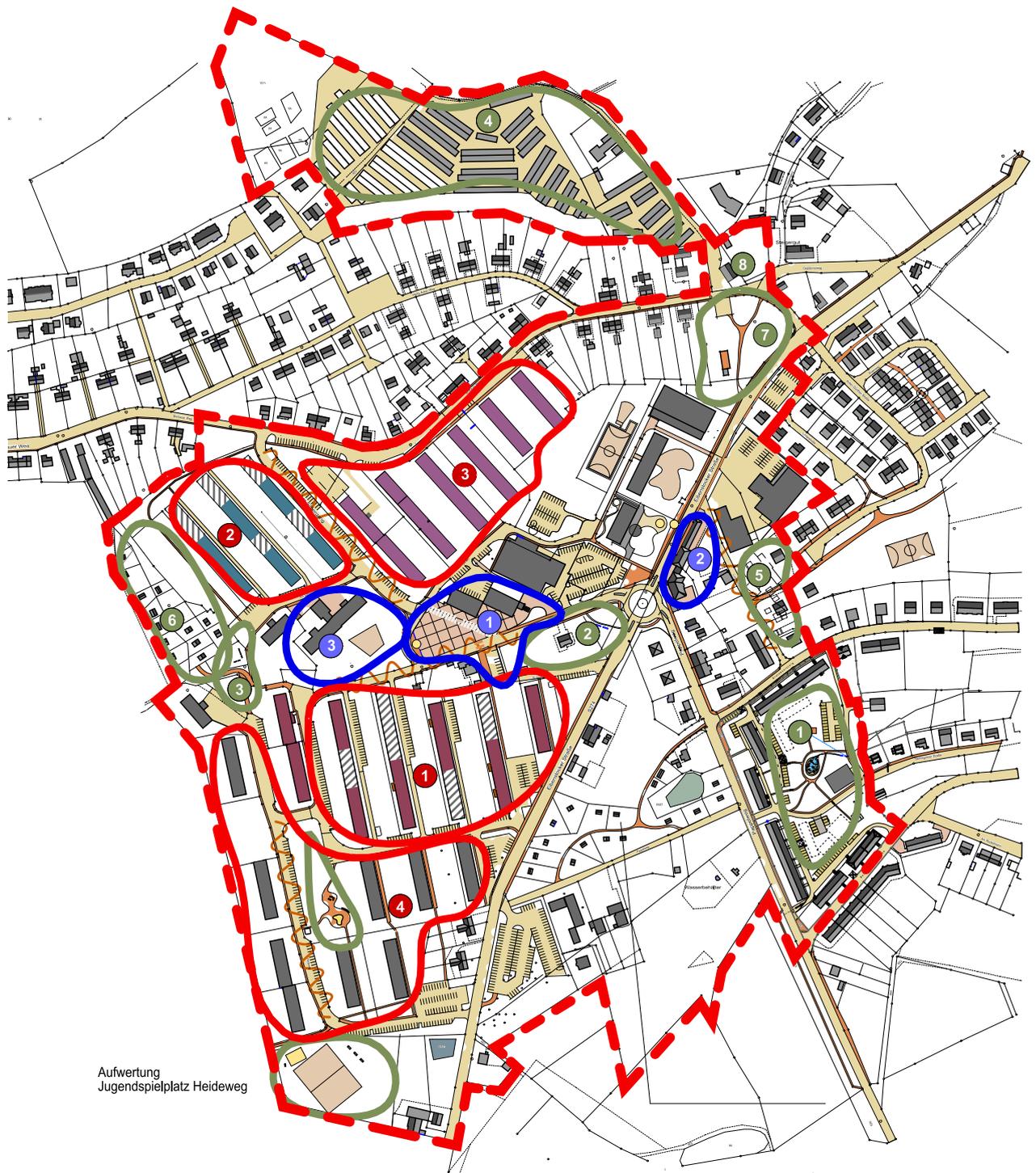
Mit der Einrichtung des Quartiersmanagements und einem Verfügungsfonds werden zu diesem Zweck bereits bestehende Strukturen geprüft und in einem Netzwerk gebündelt, um in der Folge erste kleine zielgruppenorientierte Angebote zu etablieren.

Mit der Umsetzung der geplanten ESF-Fördergebietskulisse „Nachhaltige Stadtentwicklung“ wird eine „neue“ Tiefe und Qualität bei der Einrichtung und Etablierung nicht-investiver Maßnahmen geschaffen. In diesem Zusammenhang wird die bereits im Rahmen der Konzepterstellung zum Integrierten Handlungskonzept „Heide/Rockelmann“ stattgefundene Abstimmung mit den inhaltlichen Programmansätzen für die ESF-Fördergebietskulisse „Nachhaltige Stadtentwicklung“ weiter harmonisiert.

Der gesamte Stadtentwicklungsprozess im heutigen Untersuchungsgebiet soll auch künftig durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und abgestimmte Imagekampagne begleitet werden. Bei der Umsetzung einzelner Projekte soll die Öffentlichkeit zusätzlich in Form von Beteiligungsveranstaltungen, Pressearbeit, etc. ausführlich informiert werden. Die Imagekampagne muss zum Ziel haben, das Eigen- und Fremdbild des Wohnstandortes positiv darzustellen und durch entsprechende Maßnahmen entsprechende Signale zu setzen.

Maßn.- Nr	geplante Gesamtkosten (2016-2025)	dv. zuwendungs- fähige Kosten	Handlungsfeld Wohnen	Handlungsfeld Nachhaltigkeit	Handlungsfeld Infrastruktur	2016	2017	2018	2019	2020	2021 - 25	
						in €	in €	in €	in €	in €	in €	
1. Umbau der Wohnungsbestände												
1.1	Stadtteilbezogenes Energie- und Klimakonzept	25.000,00	25.000,00	x	x	x		10.000,00	15.000,00			
1.2	Energet. Modernisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	800.000,00	300.000,00	x							300.000,00	
1.3	Modellprojekt u. Einzelmaßnahmen: bedarfsgerechte Wohngebäudesanierung "Senior"	1.000.000,00	400.000,00	x	x					50.000,00	350.000,00	
1.4	Modellprojekt: Bedarfsgerechte Wohngebäudesanierung "Junior"	890.000,00	357.000,00	x	x		Pauschalförderung 40%				357.000,00	
1.5	Wohnumfeld Pappelweg	175.000,00	70.000,00	x				70.000,00				
1.6	Wohnumfeldmaßnahmen "Wohngebiet Heide"	200.000,00	80.000,00	x	x			20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
1.7	Rückbau von Wohngebäuden	1.260.000,00	0,00	x								
1.8	Rückbau/Umbau Infrastruktur	286.000,00	143.000,00	x		x				50.000,00	93.000,00	
1.9	Mod. Ärztehaus	250.000,00	100.000,00			x					100.000,00	
2. Neugestaltung des Wohnbezirkszentrums												
2.1	Rahmenplan Stadtteilzentrum	10.000,00	10.000,00	x	x	x	10.000,00					
2.2	B-Plan Stadtteilzentrum	40.000,00	40.000,00	x	x	x		40.000,00				
2.3	Gründerwerbe; Flst. 887/7, Flst. 887/9 (ca. 1650 m² + 1250 m²)	70.000,00	70.000,00			x		40.000,00	30.000,00			
2.4	Herstellung Erzstraße	550.000,00	275.000,00	x		x			550.000,00			
2.5	Nutzungskonzept Haus der Vereine <i>dv. n. föfä</i>	20.000,00	20.000,00		x	x	20.000,00					
2.6	Energet. Modernisierung Haus der Vereine <i>dv. n. föfä</i>	730.000,00	620.500,00		x	x		300.000,00	430.000,00			
2.7	Platzgestaltung Stadtteilzentrum inkl. Beleuchtung <i>dv. n. föfä</i>	450.000,00	405.000,00	x		x				50.000,00	250.000,00	
2.8	Energet. Modernisierung / Bedarfsanpassung KITA Heide - Volkssolidarität <i>dv. n. föfä</i>	1.000.000,00	500.000,00			x			100.000,00		900.000,00	
									-50.000,00		-450.000,00	
3. Umgestaltung des öffentlichen Wohnumfeldes												
3.1	Konzept "Barrierearme Gestaltung der Straßen und Wege"	20.000,00	20.000,00	x	x	x		10.000,00	10.000,00			
3.2	Studie Auswirkungen Klimawandel auf Erschließung und Grün	5.000,00	5.000,00	x	x				5.000,00			
3.3	Herstellung Lindengarten <i>dv. n. föfä</i>	90.000,00	22.500,00	x		x		90.000,00				
3.4	Herstellung Am Silbergang <i>dv. n. föfä</i>	150.000,00	37.500,00	x		x					150.000,00	
3.5	Herstellung Heideweg <i>dv. n. föfä</i>	175.000,00	70.000,00	x		x				175.000,00		
3.6	Sanierung öff. Gehwege <i>dv. n. föfä</i>	350.000,00	87.500,00	x		x		50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
3.7	Wegevernetzung und Gestaltung der öffentlichen Grünräume im Bereich Sommerlinde/Dehnelgut	15.000,00	15.000,00	x		x					15.000,00	
3.8	Neuordnung Garagenkomplex Oelpfannerweg	315.000,00	315.000,00			x					315.000,00	
3.9	Rückbau Garagenkomplex Lindenstraße	16.000,00	16.000,00	x		x					16.000,00	
3.10	Rückbau Garagenkomplex Pappelweg	80.000,00	80.000,00	x		x		80.000,00				
3.11	Basektballplatz Eibenstocker Straße	20.000,00	20.000,00	x		x	20.000,00					
3.12	Jugendspielplatz Heideweg	25.000,00	25.000,00	x		x		25.000,00				
3.13	Spielplatz Dehnelgut/Seniorenspielplatz	35.000,00	35.000,00	x	x	x			35.000,00			
3.14	Erweiterung Kleingartenanlage	20.000,00	20.000,00	x							20.000,00	
3.15	Grünordnung Pappelweg	50.000,00	50.000,00	x	x						50.000,00	
4. Gewährleistung der öff. Sicherheit												
4.1	Modernisierung/Neubau Feuerwehr <i>dv. n. föfä</i>	350.000,00	210.000,00			x					350.000,00	
											-140.000,00	
Allgemein												
5.1	IHK Heide; inkl. Fortschreibung	26.500,00	26.500,00				11.500,00			15.000,00		
5.2	Begleitende Öffentlichkeitsarbeit	10.000,00	10.000,00	x	x	x	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.000,00	
5.3	Honorar Sanierungsbetreuung	280.000,00	280.000,00				10.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	150.000,00	
5.4	Quartiersmanagement	280.000,00	280.000,00				10.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	150.000,00	
5.5	Verfügungsfonds	45.000,00	45.000,00	x	x	x		5.000,00	5.000,00	5.000,00	25.000,00	
A - geplanter Förderrahmen (3/3)							82.500,00	463.500,00	641.500,00	553.500,00	508.500,00	2.836.000,00
B - benötigte Finanzhilfen (2/3)							55.000,00	309.000,00	427.666,67	369.000,00	339.000,00	1.890.666,67
C - Kommunalen Eigenanteil							27.500,00	154.500,00	213.833,33	184.500,00	169.500,00	945.333,33
D - nicht zuwendungsfähige Kosten							0,00	82.500,00	169.500,00	367.500,00	167.500,00	830.000,00
Summe Finanzierungsanteil Stadt (C+D)							27.500,00	237.000,00	383.333,33	552.000,00	337.000,00	1.775.333,33
Gesamtausgaben (A+D)							82.500,00	546.000,00	811.000,00	921.000,00	676.000,00	3.666.000,00

Summe Gesamtkosten	10.113.500,00	
Summe zuwendungsfähige Kosten		5.085.500,00



Aufwertung
Jugendspielplatz Heideweg

Handlungsfeld Wohnen:
Erhöhung der Wohnqualität und Nutzungsvielfalt:

- 1 Quartier Erzstraße:
Erhaltung als zentrales Element des Wohngebietes
Vorrang für segment- u. etagenweisen Rückbau,
kein flächenhafter Rückbau benachbarter Blöcke
- 2 Quartier Am Silbergang:
Umbau als familiengerechter Wohnstandort,
Vorrang für segment- u. etagenweisen Rückbau,
flächenhafter Rückbau, nur bei konkreter baulicher
Nutzungsoption für Rückbauflächen
- 3 Quartier Bockauer Weg:
Entwicklung zum seniorengerechten Wohnstandort,
Vorrang für segment- u. etagenweisen Rückbau,
flächenhafter Rückbau, nur bei konkreter baulicher
Nutzungsoption für Rückbauflächen
- 4 Quartier Heideweg:
Erhalt Wohnungen im Bestand

Handlungsfeld Nachhaltigkeit:
Generationengerechtigkeit und energetische Sanierung

- 1 Umbau zentraler Stadtteilplatz als öffentlicher
Begegnungsort
- 2 Ausbau Haus der Vereine als zentralen Begegnungsort
- 3 Umbau und Qualifizierung von Erziehungs- u.
Bildungseinrichtungen

Handlungsfeld Infrastruktur:
Integration aller Bevölkerungsgruppen
Umbau und Aufwertung des Wohnumfeldes
für alle Zielgruppen

- 1 Wohnumfeldgestaltung Kratzbeersteig
- 2 Förderung von Maßnahmen mit Zielsetzung
Barrierefreiheit und Erhöhung Aufenthaltsqualität
- 3 Umgestaltung Wegevernetzung Grünanlagen

Anpassung und Umgestaltung öffentl. Grünanlagen,
Neuordnung von Wohnfolgenutzungen
- 4 Gestaltung öffentlicher Erschließungsanlagen
- 4 Neuordnung Garagenkomplex Oelpfannerweg
- 5 Rückbau Garagenstandort Lindenstraße
- 6 Prüfung Erweiterung wohngebietsnahe Gartenanlage
- 7 Neugestaltung Grün- und Aufenthaltsbereich
Ecke Eibenstocker Str./Bockauer Weg
- 8 Modernisierung Feuerwehrstandort



Große Kreisstadt Schwarzenberg

Soziale Stadt "Heide/Rockelmann"

Plan 11: Maßnahmenplan i.M.1:5500

erstellt:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.
Geschäftsstelle Dresden

ASIT
Architekturbüro Hanisch
Fritz-Reuter-Str. 26a
08340 Schwarzenberg

7. Abwägung zum Entwicklungsinstrumentarium, Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts

Im Ergebnis der vorliegenden städtebaulichen Analyse wird festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und sozialen Missständen betroffen ist, welche sich aufgrund der vorliegenden prognostischen Einschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung und dem Nachfrageverhalten am Wohnungsmarkt weiter verschärfen werden.

Soziale Benachteiligung der Wohnbevölkerung

Im Untersuchungsgebiet leben überdurchschnittlich viele Menschen über 65 Jahre, deren Anforderungen an Wohnraum, Wohnumfeld und öffentlichem Raum dringend entgegen gekommen werden muss. Darüber hinaus ist mit einer Zunahme dieser Altersgruppe in den nächsten Jahren um ca. 10 - 15 % bis 2030 zu rechnen. Da die in das Rentenalter übergehenden Haushaltsmitglieder oftmals keine durchgängige Erwerbsbiographie besitzen und auch eine allgemeine Absenkung des Rentenniveaus eingetreten ist, muss grundsätzlich von einem durchschnittlichen Einkommensrückgang der Bestandshaushalte im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden.

Die soziale Stabilität und das positive Stadtteilimage des Untersuchungsgebietes sind in den letzten Jahren durch den Zuzug einkommensschwächerer Haushalte und den sich in Teilen entwickelten Konflikten zu der Erstabwohnerschaft stark geschwächt worden.

Die vorhandene Ausstattung des Gebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen bildet eine gute Grundlage zur Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes zu einem familien- und seniorengerechten Stadtteil. Vor diesem Hintergrund ist der bedarfsgerechte Erhalt/Bündelung, die Sicherung und qualitative Verbesserung dieser Einrichtungen ein wesentliches planerisches Ziel. Der Bauzustand aller Gebäude, deren Ausstattung, die Freiraumangebote und Bewegungsflächen müssen geprüft und im Bedarfsfall erneuert und zielgruppenspezifisch verbessert werden.

Erhebliche Defizite in der sozialen Infrastrukturausstattung bestehen an Einrichtungen zur Herstellung sozialer Kontakte zwischen allen Bewohnergruppen. Es erscheint bei der Größe und Struktur des Untersuchungsgebietes sinnvoll, mehrere Räumlichkeiten mit Funktionen für die Knüpfung sozialer Kontakte und die Arbeit von Vereinen einzurichten. Ziel sollte es dabei sein, neben der Einrichtung neuer Räume, die Potenziale vorhandener Einrichtungen zu überprüfen und mit zu nutzen. Angebote für Senioren existieren derzeit vereinzelt in Rahmenprogrammen unterschiedlicher Träger und Vereine. Es gilt, eine Struktur aufzubauen, die flächendeckend die Belange und Interessen der Älteren aufnimmt und ergänzende Angebote schafft.

Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes

Die Funktionsfähigkeit des Gebiets ist aufgrund des markanten Leerstandes in den Quartieren 1, 2 und 7 stark beeinträchtigt. Der Wohnungsleerstand beträgt ca. 9,5 %. Die Leerstände konzentrieren sich dabei auf die 1-Raum- und 4-Raum-Wohnungen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist ohne aktive Gegensteuerung von einer erheblichen Zunahme des Wohnungsleerstandes auszugehen.

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen sowohl in Bezug auf das städtebauliche Umfeld als auch auf den baulichen Zustand zum Teil erhebliche Missstände auf. Mehr als 50 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf.

In Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist der schlechte bauliche Zustand der Straßen und Wege im Untersuchungsgebiet auffällig. Die Straßen Erzstraße, Am Silbergang, Lindenstraße sind im Besonderen betroffen.

Trotz der gegenwärtig vorhandenen relativen Stabilität sind ohne gezielte steuernde, teilweise auch präventive Eingriffe, die städtebauliche und soziale Stabilität des Wohngebiets in Gefahr. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Destabilisierung des Wohngebietes negative Rückwirkungen auf die gesamtstädtische Wohnungsmarktentwicklung und negative Auswirkungen auf die Handlungsfähigkeit der Wohnungsmarktteure erwarten lässt.

Eine Stabilisierung des Wohngebietes setzt eine koordinierende Planung und Durchführung erforderlicher Strukturanpassungsmaßnahmen unter Einbeziehung der Wohnbevölkerung, der Grundstückseigentümer, der Versorgungs- und sozialen Träger voraus. Im Rahmen der Konzepterstellung wurden bereits frühzeitige Beteiligungsformen mit den Bewohnern (durch Mieterbefragung), der Wohnungsunternehmen und der Träger sozialer Belange sowie von Infrastrukturangeboten (Fragebogenaktion, Werkstattgespräch) durchgeführt. Eine darüber hinausgehende Beteiligung im Sinn der §§ 137 und 139 BauGB wird nach gesicherter Finanzierung durchgeführt.

Das Besondere Städtebaurecht hält mehrere Instrumente zur Umsetzung der zuvor geschilderten Maßnahmen bereit. In diesem Zusammenhang werden das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die Festlegung „Soziale-Stadt-Gebiet“ gem. § 171 e (3) BauGB abgewogen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 ff. BauGB

Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts überprüft: Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebiets sind im Kapitel 3 und 4 beschrieben und in Kapitel 5 zusammengefasst. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in Kapitel 6 aufgeführt und im Plan dargestellt und räumlich verortet. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde festgestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wird durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 6 dargestellt.

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („umfassendes Verfahren“) oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Notwendigkeit der Festlegung als städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 BauGB nicht gegeben. Es finden – derzeit absehbar - keine Maßnahmen und Vorgänge statt, die der Anwendung der nachstehenden sanierungsrechtlichen Vorschriften für das umfassende als auch vereinfachte Verfahren bedingen:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht)
- § 27a Abs. 1, Satz 2 BauGB (Ausübung des Vorkaufsrechtes Dritter)
- § 87 Abs. 3, Satz 3 (Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung)
- § 88 Satz 2 BauGB (Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen)
- § 89 (Veräußerungspflicht)
- §§ 144 und 145 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge, Genehmigung)
- §§ 164 a und 164 b (Einsatz von Städtebaufördermitteln)
- §§ 180 und 181 BauGB (Sozialplan, Härteausgleich)
- §§ 182 bis 186 BauGB (Miet- und Pachtverhältnissen)

Maßnahmen der Sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB

Der § 171 e BauGB regelt Maßnahmen, deren Voraussetzung für ein Programmierfordernis sowie die grundsätzlichen Ziele für das Programm Soziale Stadt sind. Dabei sollen die im Verlauf nach § 171 e BauGB festgelegten städtebaulichen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Stadt- und Ortsteilen beitragen. Soziale Missstände liegen dabei insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund seiner Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Die sozialen Missstände des Untersuchungsgebiets sind im Kapitel 3, die städtebaulichen und baulichen Missstände in Kapitel 4 beschrieben. Dabei wurde ein besonderer Entwicklungsbedarf des innenstadtnah gelegenen Untersuchungsgebietes aufgrund einer erheblichen wirtschaftlichen wie sozialen Benachteiligung der Bewohnerschaft festgestellt.

Die sozialen und städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sowie ein abgestimmtes Maßnahmenpaket aus investiven und nicht-investiven Maßnahmen sind in Kapitel 6 aufgeführt und im Plan räumlich verortet. Die beschriebenen Maßnahmen, dienen ausschließlich der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sowie der Schaffung bzw. Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Für das in Plan 12 dargestellte Gebiet wird aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Situation, den dargestellten baulichen, sozialen und funktionalen Mängeln und den erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Ziele die Festlegung als „Soziale-Stadt-Gebiet“ gem. § 171 e (3) BauGB empfohlen.

Darüber hinaus ist die Weiterführung von Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a BauGB zu prüfen.

8. Erfolgskontrolle

Eine Wirkungsbeobachtung wird zum einen zur Prüfung der Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung, zum anderen zur Verifizierung der hierauf aufbauenden Zielsetzungen erforderlich. Die für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes wesentlichen Indikatoren wurden tabellarisch zusammengefasst (siehe Tabelle 3, S. 66). Diese ausgewählten Daten der Bevölkerungs-, Wohnungsmarkt- sowie der sozialen Entwicklung sollen jährlich fortgeschrieben und mit Prognose- und Zielwerten abgeglichen werden. In Fortführung der bisherigen Beteiligung von Interessenvertretern werden die Ergebnisse in Gesprächsrunden ausgewertet.

Folgende Arbeitsschritte werden vorgesehen:

Arbeitsschritt	Durchführungsintervall	Zuständigkeit, Beteiligung
A) Erfassung und Fortschreibung der Datengrundlage auf Basis der den Fachkonzepten zugeordneten Datenblätter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis Ende I. Quartal ▪ jährlich, je nach Datenstruktur ggf. in längeren Intervallen (Arbeitsvorlage) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zuständig: Verantwortliche für Fachkonzepte ▪ Beteiligte: ausgewiesene Datenquellen entsprechend Datenblatt
B) Datenauswertung, Bewertung von Entwicklungstendenzen bezüglich Zielkompatibilität; Prüfung geänderter Zielstellungen, Plangrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis Ende II. Quartal ▪ jährlich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zuständig: Verantwortliche für Fachkonzepte
C) Beteiligung/Arbeitsgespräche mit externen Partnern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in Abhängigkeit von Ergebnissen nach B), jährlich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinator ▪ externe Partner
D) Zusammenfassung, Beratung der wesentlichen Änderungen; Aktualisierung Datenblätter; Vorstellung im Stadtrat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jährlich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordinator, Fachämter
E) Fortschreibung Gesamtbericht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Bedarf, mind. alle fünf Jahre 	

Anlagen

Anlage 1 Datenblatt Demographie (Untersuchungsgebiet)

Anlage 2 Protokoll Werkstattgespräch vom 27.01.2016

Datenblatt 3.0

Demographische Entwicklung
Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

Gebietsbezug: SSP Heide/Rockelmann (Untersuchungsgebiet)
Fortschreibungsstand: 31.12.14

		1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohnerzahl Ges.-stadt (s. InSEK)	absolut	25.532	21.413	21.022	20.513	20.084	19.816	19.509	19.309	19.023	18.726	18.512	18.352	18.140	17.930	17.723	17.532
	2000 = 100%		100,0%	98,2%	95,8%	93,8%	92,5%	91,1%	90,2%	88,8%	87,5%	86,5%	85,7%	84,7%	83,7%	82,8%	81,9%
Ausländer	absolut										18	13	136	128	122	142	144
	Anteil in %										0,1%	0,1%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%
Einwohnerzahl SSP Heide (neue Abgr.)	absolut		2668					2802					2.636	2601	2524	2483	2479
	2000 = 100%		100,0%					105,0%					98,8%	97,5%	94,6%	93,1%	92,9%
davon	% zum Vorjahr							1,0%					-1,2%	-1,3%	-3,0%	-1,6%	-0,2%
	absolut		100					121					141	128	126	106	117
unter 6 Jahre	absolut																
	Anteil in %		3,7%					4,3%					5,3%	4,9%	5,0%	4,3%	4,7%
6 bis < 15 Jahre	absolut		196					161					164	180	174	188	188
	Anteil in %		7,3%					5,7%					6,2%	6,9%	6,9%	7,6%	7,6%
15 bis < 25 Jahre	absolut		319					281					210	187	156	143	139
	Anteil in %		12,0%					10,0%					8,0%	7,2%	6,2%	5,8%	5,6%
25 bis < 40 Jahre	absolut		417					409					374	360	348	346	364
	Anteil in %		15,6%					14,6%					14,2%	13,8%	13,8%	13,9%	14,7%
40 bis < 65 Jahre	absolut		1128					1142					1038	1020	975	943	881
	Anteil in %		42,3%					40,8%					39,4%	39,2%	38,6%	38,0%	35,5%
65 Jahre und älter	absolut		508					688					709	726	745	757	790
	Anteil in %		19,0%					24,6%					26,9%	27,9%	29,5%	30,5%	31,9%
Anzahl junger Frauen <small>Weniger als 15 Jahre</small>	absolut		428					416					347	329	318	312	313
	Anteil in % <small>(im Alter von 15 bis < 45 Jahre)</small>		16,0%					14,8%					13,2%	12,6%	12,6%	12,6%	12,6%
Ausländer	absolut													13	13	16	13
	Anteil in %													0,5%	0,5%	0,6%	0,5%
Geburten	absolut		16					24					28	17	16	18	20
	je 1.000 EW		6,0					8,6					10,6	6,5	6,3	7,2	8,1
	2000 = 100%		100,0%					150,0%					175,0%	106,3%	100,0%	112,5%	125,0%
Sterbefälle	absolut		0					36					40	19	31	31	30
	je 1.000 EW							13					15,2	7,3	12,3	12,5	12,1
	2005 = 100%							100,0%					111,1%	52,8%	86,1%	86,1%	83,3%
Saldo 1 <small>(Geburten abzgl. Sterbefälle)</small>	absolut		16					-12					-12	-2	-15	-13	-10
	absolut		132					202					136	170	200	182	126
Fortzüge	absolut																
	pro 1000 EW		49											65	79	73	51
unter 25 Jahre	absolut		55					92					56	76	91	71	50
	absolut		63					77					58	68	77	71	46
50 Jahre und älter	absolut		14					33					22	26	32	40	30
	absolut		0					0					40	60	57	61	38
<small>(über die Stadtgrenze innerhalb des Kreises)</small>	Anteil in %													35,3%	28,5%	33,5%	30,2%
	absolut		25					90					71	78	85	80	59
<small>(über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat)</small>	Anteil in %													45,9%	42,5%	44,0%	46,8%
	absolut		10					31					23	37	30	20	22
<small>(über die Grenzen des Freistaates)</small>	Anteil in %													21,8%	15,0%	11,0%	17,5%
	absolut		201					168					163	143	146	157	134
Zuzüge	absolut																
	pro 1000 EW		49														
unter 25 Jahre	absolut		66					66					76	66	59	58	56
	absolut		81					59					54	49	60	72	56
50 Jahre und älter	absolut		54					43					33	28	27	27	22
	absolut		23					32					48	28	54	50	37
<small>(über die Stadtgrenze innerhalb des Kreises)</small>	Anteil in %													19,6%	37,0%	31,8%	27,6%
	absolut		49					63					53	40	65	61	45
<small>(über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat)</small>	Anteil in %													28,0%	44,5%	38,9%	33,6%
	absolut		12					16					22	32	17	17	18
<small>(über die Grenzen des Freistaates)</small>	Anteil in %													22,4%	11,6%	10,8%	13,4%
	absolut		69					-34					27	-27	-54	-25	8
Saldo 2 <small>(Zuzüge abzgl. Fortzüge)</small>	absolut																
	absolut		85					-46					15	-29	-69	-38	-2
Zuzüge ausländische Bevölkerung (SSP Heide)	absolut																
	Anteil in %																
Familie mit Kindern	absolut																
	Anteil in %																
Alleinerziehende	absolut																
	Anteil in %																

keine Angabe möglich
automatische Berechnung
Datenerhebung

**Agenda** **Protokoll**

Anlass / Thema	Integriertes Handlungskonzept Heide/Rockelmann
Datum	27.01.2016
Beginn / Ende	13.30 Uhr - 15.00 Uhr
Gebäude / Raum	Stadt Schwarzenberg, Ratssaal
Moderation	Oberbürgermeisterin, Frau Hiemer; WHS, Herr Kirchhefer
Protokoll	WHS, Herr Kirchhefer

Nur bei Protokoll:

Gesprächsteilnehmer (Firma/Org.-Einheit/Name):	Zur Kenntnis (Firma/Org.-Einheit/Name):
s. Teilnehmerliste	Verteiler gem. Teilnehmerliste

TOP	Thema	Verantwortlich Zu erledigen von Zu erledigen bis
1.	<p>Begrüßung durch Frau Hiemer</p> <p>Frau Hiemer bekräftigt noch einmal die Notwendigkeit und das Handlungserfordernis für die Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes als „Roten Faden“ für die weitere Entwicklung des Stadtteiles Heide</p>	
2.	<p>Vorstellung des Sachstandes IHK Heide/Rockelmann</p> <p>Herr Kirchhefer stellt den aktuellen Sachstand, gegliedert in die drei Themenbereiche Soziales, Wohnen und technische Infrastruktur vor. Die Träger bzw. Vertreter der anwesenden Einrichtungen werden um Rückkopplung zum Vorgetragenen gebeten:</p> <p>Themenfeld Soziales</p> <p>Schulen:</p> <p>Gymnasium Haus 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr gute schulische Bedingungen im Gebäude und Außenbereich - kein Handlungsbedarf im investiven Bereich - stabile Entwicklung der Schülerzahl <p>Grundschule:</p> <ul style="list-style-type: none"> - positive Außenwirkung der Schule auf Grund der getätigten Investitionen - gute Arbeits- und Lernbedingungen - einige Schüler nehmen die Bildungs- und Teilhabepakete in Anspruch <p>Kita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoher Investitionsbedarf (energet. Modernisierung, Außenanlagen) - derzeit steigende Betreuungszahlen, langfristig wird ein Rückgang erwartet 	

TOP	Thema	Verantwortlich Zu erledigen von Zu erledigen bis
	<ul style="list-style-type: none"> - ab 02/2016 werden 18 Flüchtlingskinder in der KITA betreut, in dem Zusammenhang werden Verständnisschwierigkeiten mit den Eltern/Kindern erwartet <p>Senioren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zunehmende Überalterung der Bevölkerung wird bestätigt - Nachfrage an seniorenfreundlichem Wohnraum ist sehr hoch - Tendenzen der Vereinsamung/Isolation werden durch Vertreter der AWO und der Volkssolidarität bestätigt - Nachfrage an Angeboten für Begegnung und generationenübergreifenden Austausch besteht <p>Kinderarmut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spürbar, aber nicht offensiv - macht sich v. a. beim Zahlen von Elterngeldbeiträgen für Mittagsverpflegung, Ausflügen, etc. bemerkbar, hoher Anteil an Schuldnern bei der Zahlung des Essengeldes - Inanspruchnahme der sozialpädagogischen Familienhilfe ist steigend <p>Flüchtlinge/Ausländer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Untersuchungsgebiet ist prozentual im Verhältnis zur Gesamtstadt die höchste Zahl an Asylsuchenden untergebracht (Wohnungen für Flüchtlinge im Asylverfahren), der Landkreis hat im Stadtgebiet zur weiteren Unterbringung von Asylanten Belegungsrechte bei der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft (SWG) erworben - es wird zusätzlich ein Bedarf an Wohnraum nach Bewilligung der Asylgesuche erwartet; eine Prognose über die Zahl der Flüchtlingsaufnahme in 2016 ist nicht zu treffen, Annahmen gehen von einem freiwilligen Bleiben von ca. 30 % der jetzt im Verfahren befindlichen Asylbewerber aus - integrative Angebote vor Ort bestehen derzeit in Form von Sprachkursen; eine intensive Begleitung des Integrationsprozesses wird als erforderlich angesehen <p>Suchterkrankungen/Alkoholkonsum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - markante Treffpunkte: Rondell an der Bushaltestelle Dienstleistungsgebäude , Treppenanlage EDEKA-Markt – in diesen Bereichen einhergehende hohe Verschmutzung - Sicherheitsgefühl der Bewohner beeinträchtigt - durch das Ordnungsamt werden bereits verstärkt Sicherheitsmaßnahmen/Kontrollen durchgeführt – ohne nachhaltige Besserung <p>Weiteres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch die WU wird der zunehmende Konflikt zwischen Erstbewohnern (Generation 65+) und „Neubewohnern“ geschildert - der Heidetreff (AWO) als einzige offene Einrichtung für Senioren, ist räumlich ausgereizt, hier besteht dringender Handlungsbedarf - kurzfristig ist das Bestehen der Tafel e.V. aufgrund fehlender personeller Kapazitäten gefährdet (derzeit wird eine ständig steigende Anzahl von Menschen versorgt, auch Flüchtlinge) 	

TOP	Thema	Verantwortlich Zu erledigen von Zu erledigen bis
	<p>Themenfeld Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die anwesenden Großvermieter bestätigen den Handlungsbedarf (u. a. Rückbaupotential bis 2030 von ca. 300 WE) sowohl im Rückbaugeschehen als auch in der Anpassung von Wohnformen an zielgruppenspezifische Belange <p>Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückbau bis 2025 von 90 WE, bis 2030 weitere 80 WE - derzeit 20 WE für Asylbewerber, weitere 20 WE werden in 2016 vorgehalten - Leerstand konzentriert sich in den großen Wohntypen (4-R.-WE) - Barrierereduzierung im Bestand ist durch Anbau von Aufzügen, zunächst in einem Modellvorhaben, vorgesehen - es wird ein segmentweiser Rückbau geplant, kein Rückbau von Etagen - das Ziel besteht in der Erhaltung einer gesunden Mischung von jüngeren und älteren Mietern <p>Terravista</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Vergangenheit wurden bereits Bedarfsanpassungen in Form von Wohnungszusammenlegungen vorgenommen, weitere Anpassungen werden nach Bedarf vorgenommen - derzeit besteht durch die älteren Mieter eine erhöhte Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum - zur Gewinnung von Neumieter werden hohe Investitionsaufwendungen und Serviceleistungen (Umzugshilfe, Einbauküche) erbracht - hohe Fluktuation bzw. leerstandsgefährdeter Wohntyp sind die 4-R-WE - Konflikte zwischen Mietern großer Wohnungen (meist Familien mit Kindern) und bereits dort Wohnenden (Senioren) <p>Schwarzenberger Wohnungsgenossenschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mittelfristige Planung: Rückbau von 50 - 70 WE, Neubau von familienfreundlichen Wohnformen - langfristige Planung: Rückbau von weiteren 40 - 50 WE - der Rückbau ist als Komplettrückbau von Wohngebäuden vorgesehen, aufgrund der Bauweise ist ein segmentweiser/etagenweiser Rückbau wirtschaftlich nicht tragfähig; zur Erweiterung/ Veränderung des Wohnangebotes ist ein Ersatzneubau vorstellbar <p>Themenfeld technische Infrastruktur</p> <p>Stadtwerke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kontinuierlicher Rückgang der Verbrauchswerte - Wärmeversorgung: ein Großteil der bestehenden Wärmeerzeugungsanlage sind überaltert und mittlerweile zu groß dimensioniert, hier besteht dringender Handlungsbedarf, der abhängig vom weiteren baulichen (Rück-)Baugeschehen ist - Strom: Optimierung der Versorgungsanlagen zur Reduzierung der weiteren Verluste kurz- bis mittelfristig notwendig; hierzu wurden Maßnahmevorschläge eingereicht 	

TOP	Thema	Verantwortlich Zu erledigen von Zu erledigen bis
	ZWW: - Abnahmemengen stabil - mittelfristig besteht Handlungsbedarf in der Erneuerung der TW-Leitungen in Abstimmung mit kommunalen Maßnahmen	

WHS, Dresden den 29.01.2016

Dietrich; Kirchhefer