



2. Fortschreibung - 01/2019

STADTTEILKONZEPT WERDAU – ÖSTLICHES STADTZENTRUM

Inhalt

Teil I	2
Bestand und umgesetzte Maßnahmen	2
1. Ziel und Zweck der Überarbeitung	2
2. Beschreibung der aktuellen Gebietssituation	5
3. Darstellung der umgesetzten Maßnahmen im Gebiet	8
4. Beteiligung der Anwohner	9
5. SWOT Analyse (Stärken – Schwächen – Möglichkeiten - Gefahren)	10
Teil II	12
Planung Stadtteilkonzept	12
1. Zielkonzept für den Stadtumbau	12
1.1 Entwicklungschancen des Stadtteils	12
1.2 Entwicklungskonzeption „StadtWohnen“	13
1.3 Rückbau und Sanierung	15
1.4 Entwicklung städtebaulich – freiräumlicher Strukturen	19
1.5 Entwicklung des Wohnens	20
1.6 Soziale Infrastruktur, Kultur, Sport	21
1.7 Öffentliche Räume – Verkehr	22
1.8 Klimaschutz / Energetische Sanierung	23
1.9 Stadttechnik	23
2. Umsetzungsstrategien	24
Anhang	
Anlage (Öffentlichkeitsbeteiligung INSEK Werdau 2030)	

Teil III

Anlage 1

Zusammenstellung der Maßnahmen und Kosten

Teil IV

Planzeichnungen

Bestand

- 1.1 Übersichtsplan, Lage im Stadtgebiet
- 1.2 Gebietsumgriff
- 1.3 Eigentumsverhältnisse

Planung

- 2.1 Plan zur Gebietsentwicklung
- 2.2 Maßnahmen Rückbau/Aufwertung, Förderzeitraum 2018-2028
- 2.3 Zielkonzept



Teil I

Bestand und umgesetzte Maßnahmen

1. Ziel und Zweck der Überarbeitung

Das 1. Stadtentwicklungskonzept für das Stadtgebiet Werdau-östliches Stadtzentrum wurde von 2011 bis 2012 erarbeitet und mit Stadtratsbeschluss S-323 vom 21.06.2012 in der Fassung vom Mai 2012 beschlossen.

Das Konzept basierte auf detaillierten Erhebungen zum Gebäudezustand, Leerstand, demografischer Struktur, Gebäudenutzung. Diese Daten wurden in Bezug auf die Gesamtstadt ausgewertet. Die Analyse wiederum bildete die Grundlage für die geplanten Maßnahmen im Gebiet.

2015 erfolgte eine erste Evaluierung der Fördergebietsentwicklung. Es wurde festgestellt, dass einige Maßnahmen, für die es bereits grundlegende Konzepte und Lösungsansätze gab, nicht umgesetzt werden konnten.

Der geplante Rückbau von Wohngebäuden konnte seit 2013 teilweise realisiert werden. Eine wirksame Aufwertung des Gebietes ist allerdings noch nicht spürbar. Der Leerstand und Rückbaubedarf von Wohngebäuden im Gebiet ist weiter erheblich. Besondere Probleme bestehen bei leeren Gebäuden von nicht ortsansässigen Eigentümern mit mangelndem Interesse an der Immobilie. Zudem befinden sich oftmals einzelne Gebäude innerhalb einer geschlossenen Straßenrandbebauung mit entsprechenden „trading down“- Effekten auf die Nachbarbebauung. Das Thema des SEKO „Bürgergarten statt Lücke“ und „StadtWohnen“, also temporäre Nutzung von Stadtbrachen durch motivierte Bürger als Stadtgärten und Entwicklung von Baulücken zu bedarfsgerechten Wohngrundstücken konnte bisher nicht umgesetzt werden bzw. steckt in den ersten Ansätzen.

Im Ergebnis wurde 2015 das Stadtteilkonzept überarbeitet und an die geänderten Rahmenbedingungen und Entwicklungserfordernisse angepasst. Der Stadtrat Werdau hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 das Stadtteilkonzept Werdau –Östliches Stadtzentrum in der Fassung der 1. Fortschreibung vom September 2015 beschlossen.

Die innerstädtische Entwicklung ist die Schwerpunktaufgabe der Stadt Werdau. Prioritäre Ziele sind es, die erhaltungswürdigen gewachsenen Wohnquartiere zu stabilisieren und aufzuwerten sowie die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen und Nachverdichtung von Baulücken, aber auch dort, wo die traditionellen Blockstrukturen nicht mehr haltbar sind, einen kleinteiligen und behutsamen Stadtumbau zu realisieren. Für die Überarbeitung wurde der Fokus auf die Möglichkeit der Entwicklung innenstadtnahen Wohnens auf Brachbereichen und die Sanierung prägende Gebietsteile sowie den Abbruch verschlissener ungenutzter Bausubstanz gelegt. Flankierend sollen städtische Projekte der Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raumes und der Bedingungen der Handelstreibenden unterstützt werden.

Nach der Zusammenlegung der beiden Förderprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ und der Entscheidung zur Fortführung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ wurde den Gemeinden mit der Programmausschreibung 2018 vom SMI die (einmalige) Gelegenheit gegeben, die bestehenden Maßnahmekonzepte zu überprüfen und anzupassen und bei entsprechender Begründung die Gebietsgrenzen der Gesamtmaßnahmen zu erweitern. Damit sind auch eine Erhöhung des Finanzrahmens und die Weiterführung voraussichtlich in den nächsten 10 Programmjahren (bis ca.2028) möglich.

Im Rahmen der Erarbeitung des aktuellen INSEK Werdau 2030 erfolgten im Ergebnis die Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie und die Planung der zukünftigen Fördergebiete. Für das Stadtumbaugebiet „Werdau-Östliches Stadtzentrum“ wurde auf der Grundlage des INSEK Werdau 2030 im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung die



Erweiterung der Gebietskulisse festgelegt. Im vorliegenden SEKO erfolgte die Aktualisierung und Fortschreibung des Maßnahmenplanes, welcher bisher bis 2020 begrenzt war, bis zum Jahr 2028. Ein nachvollziehbares, schlüssiges und realisierbares Fördergebietskonzept ist eine Fördervoraussetzung für die Bewilligung von Finanzhilfen.

Das ursprüngliche Stadtumbaugebiet „Werdau- Östliches Stadtzentrum“ wurde mit Stadtratsbeschluss S-291 vom 23.02.2012 mit einer Größe von 13,91 ha als Aufwertungsgebiet und mit einer Größe von 7,5 ha als Rückbaugesamt beschlossen.

Das geplante Erweiterungsgebiet für den Programmteil Aufwertung für drei Erweiterungsbereiche umfasst 14,25 ha.

Diese innerstädtischen Bereiche sind gekennzeichnet durch Leerstand und Funktionsverluste infolge der demografischen Entwicklung und wirtschaftlich-struktureller Probleme. Neben Wohnungsleerstand und Sanierungsrückstau in den innerstädtischen Gründerzeitquartieren gibt es weiterhin Handlungsbedarf in der traditionellen Einkaufsinnenstadt aufgrund des stetigen Wandels und dem Konkurrenzdruck in der Handelslandschaft. Für die Gebietsentwicklung ergeben sich ständig neue Herausforderungen, wie die Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung, die Absicherung der öffentlichen Mobilität, die soziale und kulturelle Betreuung für Kinder, Jugendliche und Senioren und die Themen der Migration und Integration mit der räumlichen Konzentration u. a. im östlichen Stadtzentrum. Der Stadtrat Werdau hat am 26.04.2018 das aktuelle INSEK Werdau 2030+ beschlossen. Auf dessen Grundlage wird im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung die Gebietserweiterung der Gesamtmaßnahme „Werdau-Östliches Stadtzentrum“ einschließlich der Erweiterung des Maßnahmenkonzeptes vorgeschlagen.

Im Rahmen der Fortschreibung des SEKO wurden Schlüsselmaßnahmen aktualisiert. Werdau ist ein Bildungsstandort. Daher ist eine wichtige Zielstellung im INSEK 2030 die Stärkung des gymnasialen Bildungsbereiches. Das im Gebiet gelegene Alexander-von-Humboldt-Gymnasium soll daher weiter bedarfsgerecht saniert und durch einen multifunktionalen Verbindungsbau zwischen dem Hauptgebäude und der Turnhalle einschließlich eines Aufzuges für einen barrierefreien Zugang ergänzt werden.

Die geplante Gebietserweiterung wird im Folgenden beschrieben und kurz begründet.

I. Nördliche/ nordwestliche Erweiterung mit Teilflächen des 1. Sanierungsgebietes Werdau „Am Brühl“

Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme 1. Sanierungsgebiet „Am Brühl“ endete grundsätzlich am 31.12.2017. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden eine Vielzahl von Ordnungs- und Baumaßnahmen realisiert. Allerdings besteht weiterhin Handlungsbedarf in Bezug auf die Stärkung der Innenstadt in Ihren Funktionen u. a. als Versorgungs- Handels- und Kommunikationszentrum. So wurde der Marktplatz neugestaltet und viele der angrenzenden stadtbildprägenden Gebäude saniert. Trotzdem besteht das Risiko des weiteren Funktions- und Attraktivitätsverlustes der Innenstadt durch Leerstand und dem fallenden Niveau des Handelsbereiches (vgl. INSEK Werdau 2030+, SWOT Analyse, Kap. 4.10) und ein öffentliches Interesse an der Durchführung von weiteren Stadtumbaumaßnahmen. Deshalb erfolgte eine Gebietserweiterung in nördliche Richtung unter Einbeziehung des gesamten Marktbereiches und der angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die westliche Bebauung an der Einkaufsstraße - August-Bebel-Straße bis zur Kreuzung/Kreisverkehr Annoncenuhr. Schwerpunkte sind daher neben Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit und Veränderungen der Verkehrsführung und Gestaltung der August-Bebel-Straße v. a. auch nicht investive Maßnahmen für ein



Geschäftsstraßen- und Leerstandmanagement und die Schaffung einer e-Commerce Initiative und die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung und Belebung des Innenstadthandels mit hybridem Handelskonzept.

Zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt soll für die in der Gebietskulisse befindlichen städtischen Brachflächen im Bereich Kloostergasse/ Brühl ein Modellprojekt „Wohnformen für die Innenstadt“ organisiert werden.

Im nördlichen Erweiterungsbereich befindet sich am Marktausgang/ Brühl der Neubaustandort für das Soziale Wohn- und Beratungszentrum der Diakonie. Die Stadtmission Zwickau betreibt in Werdau an verschiedenen Standorten eine allgemeine Beratungsstelle und Seniorenbegegnungsstätte und eine Wohnungsnotfallhilfe. Die Diakonie Stadtmission Zwickau e. V. prüft derzeit verschiedene Standorte und Varianten für den Umbau und die Sanierung von Bestandsobjekten im Stadtgebiet oder die Errichtung eines Neubaus für ein Soziales Wohn- und Beratungszentrum – Haus der Diakonie Werdau. Als potentielle Neubaufäche wurde das städtische Flurstück Nr. 355 Am Brühl angeboten. Mit dem Projekt in Werdau soll eine Konzentration dieser Angebote für die soziale Betreuung an einem zentralen Standort in der Innenstadt unweit des Marktplatzes erfolgen. Damit kann eine Verbesserung der sozialen Betreuung und der Hilfe für benachteiligte Bevölkerungsgruppen erreicht und eine Anlaufstelle für die mobile Kinder- und Jugendarbeit in Werdau geschaffen werden. Auch das soziale, ehrenamtliche Engagement soll als eine tragende Säule in diesem Haus verankert werden. Das Beratungszentrum soll auch als Mehrgenerationenhaus und als offener Treffpunkt für alle Bürger der Stadt zur Begegnung und zum Austausch dienen (siehe INSEK Werdau 2030*- Ergebnisse Studentenprojekt FH Erfurt).

Das Rathaus Werdau und das Nebengebäude Burgstraße 11 wurden zwar Anfang der 1990er Jahren im 1. Sanierungsgebiet Werdau „Am Brühl“ bereits saniert. Durch neue brandschutztechnische oder energetische Baubestimmungen und nutzungsbedingte Anforderungen, u.a. Digitalisierung/Datentechnik ist weiterer Sanierungsbedarf an den Verwaltungsgebäuden entstanden. Daher wurden das Rathaus und die Nebengebäude in das Stadtumbaugebiet aufgenommen.

Weiterhin wurde seitens der Evangelisch-Lutherischen Kirche ein Antrag auf Förderung von Sanierungsmaßnahmen in der Marienkirche gestellt. Geplant sind die Innen- und Außensanierung sowie Restaurationsarbeiten in der Kirche. Vorrangig wird die Fachförderung aus Mitteln der Denkmalpflege geprüft.

Ein Ergebnis des breiten Beteiligungsprozesses zum INSEK Werdau 2030+ war im Zusammenhang mit dem Wunsch der Verstärkung des Partizipationsprozesses die Schaffung einer zentralen Anlauf- und Koordinierungsstelle zur Information und Vernetzung zwischen der Verwaltung, Ehrenamt, Vereinen und anderen städtischen Akteuren, die möglicherweise in den Räumen des leer stehenden Ratskellers im Rathaus untergebracht werden kann. Die Zuführung zu einer neuen Nutzung wird geprüft.

II. Östliche Erweiterungsflächen mit Sport- und Freizeitbad WEBALU

Mit dem WEBALU besitzt die Stadt Werdau ein kombiniertes Hallen- und Freibad mit Wellnessangeboten. Das WEBALU ist ein wichtiges „Aushängeschild“ und Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Werdau. Das Bad verfügt u. a. über ein 25 m Becken und wird für den Schwimmunterricht und durch Vereine genutzt. Zur nachhaltigen Sicherung der Betreuung und Finanzierung des Hallen- und Freibades WEBALU soll ein Konzept erarbeitet werden, wobei der Umbau und Erhalt des bestehenden Hallenbades für den



Schul-, Vereins- und Breitensport eine Untersuchungsvariante der Stadt darstellt. Deshalb erfolgte die Aufnahme der Flurstücke an der nördlichen Seite der Ziegelstraße.

III. Südöstliche Erweiterung am Richard-Wagner-Park

Aufgrund der sich derzeit positiv entwickelten Geburtenrate sowie einem positiven Wanderungssaldo in der Gesamtstadt und eine erhöhte Nachfrage an Krippen- und Hortplätzen arbeiten ein Teil der bestehenden Kindereinrichtungen an der Kapazitätsgrenze. Mit dem prognostizierten Anstieg der Kinder- und Schülerzahlen wird die Umstrukturierung und Erweiterung der Kapazität an Kita- und Hortplätzen notwendig. Im Ergebnis des INSEK 2030+ soll eine Kapazitätsaufstockung in der Kindertagesstätte „Sonnenschein“ und eine Erweiterung der Außenanlagen im Bereich des Richard-Wagner-Parks erfolgen. Dafür wurde das gesamte Flurstück Nr. 1242/3 einschließlich des Gebäudes der Kita „Sonnenschein“ als östliche Erweiterungsfläche aufgenommen.

Mit Zuwendungsbescheid der SAB vom 27.11.2018 wurden die Erweiterungsbereiche mit Ausnahme des Erweiterungsbereiches um das Bad „WEBALU“ (Nr. 2) einschließlich der Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis 31.12.2028 förderrechtlich bestätigt. Erst nach Vorlage eines belastbaren Konzeptes zur zukünftigen Nutzung des Bades kann über die Einordnung in den Gebietsumgriff entschieden werden. Damit umfasst das aktuelle bestätigte Fördergebiet eine Größe von insgesamt **20,5 ha**, bestehend aus dem bisherigen Stadtumbaugebiet mit 13,91 ha und zwei Erweiterungsgebiete mit 6,59 ha.

Der geschätzte Gesamtförderrahmen (3/3 - Bund- Land-Stadt) für 2018-2028 beträgt ca. 8.530.950 EUR.

Das Maßnahmenkonzept ist nicht abschließend. Insbesondere bei den privaten Maßnahmen können sich Änderungen ergeben. Über die konkrete Förderung von privaten Maßnahmen entscheidet grundsätzlich das zuständige Gremium des Stadtrates mit Einzelbeschluss. Eine zukünftige Förderung privater Dritter ist v. a. abhängig von der Haushaltsituation der Stadt bezüglich der Bereitstellung der Eigenmittel. Für die objektkonkreten Einzelmaßnahmen der Stadt werden ebenfalls Baubeschlüsse gefasst.

Bei Ausgaben für die grundsätzlich Mittel aus einem Fachförderprogramm zur Verfügung stehen sind diese vorrangig zu verwenden. Finanzmittel aus der Städtebauförderung werden außer bei Straßenbaumaßnahmen, nur bei Vorlage eines Negativattestes gewährt.

2. Beschreibung der aktuellen Gebietssituation

Die demografische und wirtschaftliche Situation der Gesamtstadt hat sich nicht gravierend gewandelt. Die Stadt leidet, wie fast alle Gemeinden der Region, an einer Überalterung der Bevölkerung und einen im Wesentlichen aus der natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss trotz stabiler/ derzeit leicht steigender Geburtenrate, allerdings ab 2030 wieder Abnahme, da Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter) erwachsenden Rückgang der Einwohnerzahl, die auch anhalten wird. Gegenüber des Verhältnisses Natalität / Mortalität spielen Zu- und Wegzüge mittlerweile eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2014 konnte sogar erstmals ein positiver räumlicher Wanderungssaldo erreicht werden.

	Einwohner Fördergebiet	Anteil über 60-jährige (%)	Anteil Kinder und Jugendliche (%)
2010	655	23	29
2011	679	22	31
2014	760	20	33
2015	745	20	31



2016	770	21	31
2017	736	20	33

Mit einer Arbeitslosenquote von ca. 5,2 % (Dezember 2018) ist der Arbeitsmarkt in Werdau konjunkturell stabil. Die Arbeitsplätze v. a. im produzierenden Gewerbe/ Industrie liegen aber zu einem hohen Anteil nicht in Werdau, sondern in den gewerblichen und industriellen Zentren der Region. Werdau hat einen vergleichsweise niedrigen Wert beim Arbeitsplatzbesatz und mit ca. 69 % eine hohe Auspendlerquote (vgl. INSEK Werdau 2030-STALA 2015). Die Stadt bietet allerdings mit 60 % einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen für weibliche Beschäftigte am Wohnort, resultierend aus der lokalen Arbeitsplatzstruktur im Verwaltungs-, Pflege- und Sozialbereich.

Die Innenstadt besitzt noch eine sehr kleinteilige Handelsstruktur im Bereich des Marktes, der August-Bebel-Straße und der Plauenschen Straße, die allerdings in den Randbereichen zunehmenden Auflösungserscheinungen unterliegt. Als Einkaufsstadt hat Werdau außer für den Eigenbedarf höchstens noch Bedeutung für die umliegenden Gemeinden.

Das Gebiet Werdau - östliches Stadtzentrum - erstreckt sich südlich und östlich des historischen Stadtkerns. Die August-Bebel-Straße mit ihren kleinen Läden und Dienstleuten ist zusammen mit dem Marktplatz, dessen Verlängerung sie ist, die wichtigste und noch annähernd funktionierende Einkaufsstraße der Stadt und gehört bis zur Annoncenuhr zum Zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“.

Das Areal ist ein ursprünglich relativ homogen strukturiertes Gründerzeitgebiet mit aufwändiger Bebauung im Bereich der August-Bebel-Straße und zum Teil relativ kleinteiligen Strukturen im Gebiet.

Es bildet zusammen mit dem 1951 im Nationalen Aufbauwerk umgestalteten Richard-Wagner Park (früherer Friedhof seit 1867) den Übergang zur kleinteiligen Stadtrandbebauung der 30er Jahre entlang der Brüderstraße und der offenen Bebauung mit Wohnblöcken aus den 1960-er Jahren im Osten des Gebiets. Im Gegensatz zu allen anderen Innenstadt- und innenstadtnahen Bereichen ist die Durchmischung mit Altindustriestandorten nicht so stark ausgeprägt bzw. wurden schon Rückbaumaßnahmen getätigt.

Im Gebiet befindet sich das ehemalige traditionsreiche Kino (Denkmal) der Stadt, die teilsanierte Schwerathletikhalle und der Richard-Wagner-Park als große innerstädtische Anlage mit Freizeit-Potential für das gesamte innere und östliche Stadtgebiet. Ein Teil Großteil des Gebietes ist festgesetztes Fernwärmeverbaugebiet. Die Fernwärmesatzung wurde auf der Grundlage des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Werdau (2014) mit Stadtratsbeschluss am 08.06.2017 neu beschlossen.

Trotz der Umsetzung einiger Maßnahmen, die die Bedingungen im Gebiet verbessern, sind die städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste mit sehr hohem Leerstand von weiterhin über 31 % im Vergleich zur Gesamtstad mit ca. 15,5 % sowie Sanierungsstau bei Gebäuden und Freiraum sehr prägnant und es besteht weiterhin Handlungsbedarf. Immerhin konnte die Leerstands von Wohngebäuden von ursprünglich 47 % (2012) durch Rückbau und teilweise Wiedernutzung reduziert werden. Einige Wohngebäude wurden von neuen Einwohnern aus dem nahen Ausland (z. B. Rumänien, Tschechien, Slowakei) erworben. Grundhafte Sanierungen der Gebäude wurden bisher nicht durchgeführt. Eine grundsätzliche Stabilisierung der Wohnnutzung konnte jedoch noch nicht erreicht werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich mittel- und langfristig die Integration der ausländischen Mitbürger aus den süd- und osteuropäischen Ländern sowie aus dem EU-Ausland in Werdau gestalten wird. Denn insbesondere für kleinere Mittelstädte bilden ausländische Arbeitskräfte ein großes Potenzial, die Folgen des demographischen Wandels zu dämpfen (siehe Wohnflächenneubau- und Wohnflächenbedarfsprognose INSEK Werdau 2030, Kap. 3).



Das Sanierungsproblem der Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen, auch der großen Eckgebäude verschärfte sich aufgrund des anhaltenden Überangebots und der für eine wirtschaftliche Sanierung viel zu niedrigen Mieten. Abgesehen davon hemmt der Gesamtzustand des Gebietes Investitionen in Wohnraum.

Ein positiver Trend für die Gebietsentwicklung wurde durch die durchgeführten bzw. begonnene Sicherungs- und Modernisierungsmaßnahme an Wohngebäuden durch das städtische Wohnungsunternehmen eingeleitet. Die zahlreichen Interessenten für die modernisierten Wohnungen in der Freiherr-vom-Stein-Straße 20 haben gezeigt, dass es eine hohen Bedarf an zeitgemäßen modernen Wohnung in der Innenstadt gibt. Deshalb soll die Modernisierung von Objekten auch weiter fortgesetzt werden.

Im Gebiet wird die Problematik der Erhaltung des kleinteiligen städtischen Handelsbesatzes in der August-Bebel-Straße immer deutlicher sichtbar: Bisher noch inhabergeführte Geschäfte wechseln häufig den Betreiber oder schließen aufgrund fehlender Unternehmensnachfolge. Die Aufenthaltsqualität in der August-Bebel-Straße ist sehr mangelhaft.

Zahlreiche funktionslose Rückbau - Flächen vermitteln nach wie vor den Eindruck der Beliebigkeit und Anonymität bis hin zur Verwahrlosung.

Ein Großteil der Gebäude des Gebiets befinden sich nach wie vor in Privateigentum, darunter auch das ehemalige Kino / Centraltheater.

Insgesamt 17 Gebäude stehen im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GGV), im östlichen (bisher nicht bestätigten) Erweiterungsgebiet befinden sich noch 9 weitere GGV-Gebäude. Im Eigentum der Stadt sind: das Gymnasium, das ehemalige Hortgrundstück, die Schwerathletikhalle, die Kindertagesstätte „Sonnenschein“, das Rathaus und einige unbebaute Grundstücke im Erweiterungsbereich Brühl und Weberstraße sowie die öffentliche Erschließungsanlagen (Marktplatz, Straßen). Im städtischen Eigentum befinden sich ebenso die Grundstücke des Sport- und Freizeitbades WEBALU, welche allerdings bisher nicht als Fördergebiet bestätigt wurden.

Ins Erweiterungsgebiet wurde das Grundstück der der Evangelisch-lutherischen Kirche mit der Marienkirche aufgenommen.

Insgesamt kann von einer sehr kleinteiligen Eigentümerstruktur ausgegangen werden.

Der große Gebäudekomplex mit der Wohnanlage Ziegelstraße 4 mit 50 WE weist einen hohen Sanierungsbedarf und sehr hohen Leerstand auf. Die Zielplanung der Stadt im SEKO 2015 bestand im Abbruch der in den 1990er Jahren umgebaute ehem. Industriebrache und einer Neubebauung des Bereiches einschließlich der angrenzenden Brachflächen (ehem. Gärten). Die Wohnanlage wurde dann 2016/2017 von einer Immobilienfirma mit dem Ziel der Modernisierung erworben.

Grundsätzlich befindet sich das östliche Stadtzentrum in einer guten innerstädtischer Lage mit zahlreichen notwendigen Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und das Sport- und Freizeitbad WEBALU im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe.

Die Sanierungstätigkeit von privaten Eigentümern ist in Anbetracht niedriger Mieten und hohen Leerstand in den letzten Jahren fast zum Erliegen gekommen. Die bereits getätigten Abbrüche der ehemaligen Möbelfabrik, der ehemaligen Graupenmühle, einzelner Wohngebäude und verwaarloster Garagen haben zwar zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gebietes insgesamt geführt, jedoch mangelt es noch an der Nachnutzung der freigeräumten Flächen, so dass sie regelrechte funktionslose Löcher im Stadtgebiet bilden. Ziel ist es, diese Potentialflächen für eine nachhaltige innerstädtische



Entwicklung zu aktivieren. Die Anfänge einer schrittweisen eigendynamischen Entwicklung sind festzustellen.

So ist seit 2018 ein Interesse von Immobilienfirmen und Investoren, hinsichtlich des Erwerbs von denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern mit der Zielstellung der Modernisierung und Schaffung von familiengerechten modernen (höherwertigen) Wohnungen in noch weitestgehend intakten Gründerzeitquartieren, zu verzeichnen. Für die Sanierung des Mehrfamilienhauses Brüderstraße 9 wurde bereits die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt.

Mit der Errichtung des Fachmarktzentums (FMZ) am Gebietsrand ist aus städtebaulicher Sicht und mit Hinblick auf die Gebietsqualität eine Verbesserung eingetreten, indem die Fläche der ehem. „Schwalbe“-Fabrik wieder genutzt wird. Außerdem stellt das Fachmarktzentrum für zukünftige Investitionen einen positiven funktionalen Standortfaktor als wohnungsnaher zentraler Versorgungsbereich dar. Derzeit wird eine zusätzliche fußläufige Anbindung des Fachmarktzentums an die August-Bebel-Straße über das Flurstück August-Bebel-Straße 5 zur besseren Verknüpfung der Handelseinrichtungen geschaffen.

Defizit im Gebiet sind neben vergleichsweise geringem Sanierungsstand und weiterhin vorhandener ruinösen Gebäuden auch der Zustand des öffentlichen und privaten Freiraums und die zunehmende Funktionslosigkeit auch dieser Flächen. Gleichzeitig bedarf das Wohnumfeld im Gebiet einer weiteren Aufwertung.

Die Bemühungen der nächsten Jahre sollten auf die Stabilisierung ausgewählter gesamtstädtisch bedeutender Bereiche ausgerichtet werden, um Kristallisationspunkte der Gebietsentwicklung zu bilden.

Diese sind:

- August-Bebel-Straße
- Markt und Brachflächen Brühl
- Rückbaufläche ehemalige Graupenmühle/Freiherr vom – Stein- Straße
- Rückbaufläche südlich Schwerathletikhalle
- Rückbaufläche ehemalige Möbelfabrik
- Umnutzung ehemaliges Kino bzw. Alternativkonzept für Flächenentwicklung
- Östliche Wohngebiete

3. Darstellung der umgesetzten Maßnahmen im Gebiet

1. Rückbau von Wohnraum

Kranzbergstraße 1	1 WE
Freiherr– vom-Stein-Straße 13	3 WE
Freiherr– vom-Stein-Straße 15	3 WE
Pestalozzistraße 28	3 WE
Freiherr– vom-Stein-Straße 17	3 WE
Freiherr– vom-Stein-Straße 19	3 WE
Freiherr– vom-Stein-Straße 21	3 WE
Kranzbergstraße 14	5 WE
Kranzbergstraße 16	1 WE

Gesamt 36 WE



2. Beräumung und Freilegung von Flächen

- Beräumung der Garagen an der Kranzbergstraße
- Beräumung des Grundstücks ehemalige Graupenmühle an der Freiherr-vom-Stein-Straße
- Rückbau ehemaliges Hortgebäude an der Pestalozzistraße
- Abbruch Nebengebäude Ziegelstraße 3, August-Bebel-Straße 41, Fr.-vom-Stein-Straße 20

3. Sicherungsmaßnahmen

- Wohngebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 20
- Wohngebäude Kleine Brüderstraße 7
- Wohngebäude Ziegelstraße 3

4. Sanierungsmaßnahmen

- Sanierung Schwerathletikhalle Kranzbergstraße (Fachförderung)
- Brandschutztechnische Sanierung, Erneuerung der Datenleitung und Energetische Sanierung (Fernwärmeanschluss) Alexander-von-Humboldt-Gymnasium

5. Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen

- Gestaltung Freianlage August-Bebel-Straße 5

4. Beteiligung der Anwohner

Seit Beginn des Stadtumbaus im Östlichen Stadtzentrum 2012 erfolgte eine umfangreiche Beteiligung der Bürger im Fördergebiet, in Form von Stadtspaziergängen und Bürgerversammlungen. 2015 wurde der Stadtspaziergang zum Tag des Städtebaus wiederholt. Außerdem fand am 16. Juli 2015 im Rathaus Beteiligung der Anwohner statt. Zu dieser Veranstaltung wurden die Gesamtstrategie zur Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit der 1. Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes diskutiert und außerdem die Möglichkeit zur schriftlichen Äußerung eingeräumt, wobei die Mitwirkung der nicht ortsansässigen Eigentümer leider sehr gering ist.

Insgesamt ist aber der sehr konstruktive Verlauf der Bürgerbeteiligung, die auch das noch vorhandene Identifikationspotential mit dem Gebiet zeigt, positiv zu bewerten. Einige Anregungen der Bürger wurden in das Stadtentwicklungskonzept 2015 übernommen.

Bei der 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet „Werdau-Östliches Stadtzentrum“ wurde von einer nochmaligen Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger nach § 171 b Abs. 3 i. V. m. § 137 – 139 BauGB abgesehen, da im Zusammenhang mit der Erarbeitung des aktuellen INSEK Werdau 2030+ ein sehr umfangreicher Beteiligungs- und Kommunikationsprozess einschließlich des konstruktiven Dialoges im Rahmen des Studentenprojektes der FH Erfurt stattgefunden hat. (Zur Dokumentation siehe Anlage 1 zum Arbeitsprozess INSEK.)



5. SWOT Analyse (Stärken – Schwächen – Möglichkeiten - Gefahren)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> † Zentrumsnahe Lage † Gute Ausstattung mit sozialer- und Handelsinfrastruktur in und in akzeptabler Entfernung zum Gebiet † Kleinteilige Handelsstruktur mit innenstadtrelevantem Sortiment † Einige Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren † günstige Mieten † quantitativ ausreichend verfügbarer Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen † gute Verkehrsanbindung, ÖPNV † große öffentliche Parkanlage im Gebiet und am Gebietsrand † Fußläufig erreichbare Freizeiteinrichtungen, wie WEBALU † Fernwärmeversorgung auf Basis einer effizienten Kraft-Wärmekopplung (Fernwärmevorranggebiet) 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ ungünstige demografische Situation mit einem geringen und weiter schrumpfenden Anteil junger Menschen ↓ sehr hoher Leerstand, hauptsächlich im unsanierten Wohnungsbau, aber auch in sanierten Gebäuden ↓ Hoher Anteil unsanierter und teilsanierter Gebäude, auch in der denkmalgeschützten Substanz ↓ zu geringe Mieteinnahmen, Mietniveau kaum kostendeckend ↓ Wohnraum für Familien, seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen fehlen ↓ Auflösung des städtebaulichen Zusammenhangs in Rückbaubereichen von Altindustriestandorten ↓ Zunehmende Funktionslosigkeit von Rückbauflächen und sonstigen Freiflächen ↓ Ruinöse Bausubstanz ↓ Defizite im Zustand und der Funktionalität des öffentlichen Raumes, Wohnumfeld ↓ Leerstand ehemaliges Kino als Objekt mit gesamtstädtischer Bedeutung, kein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept ↓ Verwaorloste Privatgrundstücke ↓ Mangelnde Freiraumqualität im privaten Wohnumfeld im Bereich August-Bebel-Straße ↓ Fehlende Stellplätze für Anwohner und Nutzer der Angebote August-Bebel-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft.



Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ↗ Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des demografischen Wandels ↗ Förderung unterschiedlicher Wohnformen und Schaffung des entsprechenden Wohnumfeldes ↗ Stärkeres Engagement der städtischen Grundstücksgesellschaft und anderen Wohnungsgesellschaften in den städtebaulich und funktionell wichtigen Bereichen ↗ Initiierung neuer Formen der Sanierung und Eigentumsstrukturen, z.B. Bauherrngemeinschaften ↗ Langfristige Möglichkeit der Neubebauung der freigewordenen Flächen mit bedarfsgerechten Wohnungen im zentrumsnahem Bereich, Förderung von temporären (Zwischen)nutzungen ↗ Einbindung der Bürger sowie der Gewerbetreibenden in die Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse ↗ Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit ↗ Sanierung und Reaktivierung des Kinos als soziokulturelle Einrichtung bzw. Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Medizinische Einrichtung → Aufwertung innerstädtischer Funktionen ↗ Herausbildung eines Markenzeichens „StadtWohnen“ ↗ Gezielter Rückbau von Wohnsubstanz in städtebaulich verträglichem Umfang ↗ Gezielte Imagekampagne zum Leben in der Stadt: „Ab in die Mitte“, Kommunikation der Vorteile des Gebietes ↗ Umsetzung Integrationskonzept „Alte Räume, neue Heimat“ - Werdau als Kommune des Jahres 2018 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ Beschleunigung des demografischen Trends ↘ Anstieg des Leerstandes aufgrund der Überalterung und des Images des Gebietes. ↘ Stillstand der Sanierungstätigkeit ↘ Zunehmender Reparaturrückstau auch bei bereits sanierten Gebäuden, da diese unwirtschaftlich sind ↘ Weitere Verfall von Wohngebäuden ↘ Zögerliche Umsetzung gesamtstädtischer Strategien-Rückbau am Stadtrand, Konzentration auf die Mitte ↘ Verfall und Rückbau des ehemaligen Kinos als Identifikationspunkt ↘ Rückbau des Kinos bei wirtschaftlichem Scheitern der geplanten Maßnahmen ↘ Verlust der Zentrumsfunktion durch Leerstand und fallendes Niveau im Handelsbereich ↘ weitere Auflösung der räumlichen Struktur durch Rückbau, Verlust des „Heimatgefühls“ ↘ Vergrößerung des Anteils funktionsloser unstrukturierter Freiflächen, hoher Unterhaltsaufwand oder Auflassung der Freiflächen, Anonymisierung, Verfall ↘ Stigmatisierung der Bewohner eines „Problemstadtteils“ ↘ Gezielte Abwanderung ↘ Verslumung



Teil II

Planung Stadtteilkonzept

1. Zielkonzept für den Stadtumbau

1.1 Entwicklungschancen des Stadtteils

Das Schrumpfen der Stadt wirkt sich in diesem relativ kleinen Bereich gravierend aus. Das wird umso deutlicher, als dass östlich die gut sanierte Bebauung der 30er bis 60er Jahre der Wohnungsgenossenschaft bzw. städtischen Grundstücksgesellschaft in einem durchgrünten Wohnumfeld angrenzt, die augenscheinlich geringeren Leerstand (17 %), allerdings ebenfalls bei sehr hohem Durchschnittsalter (67), aufweist. Der Gegensatz: einerseits das schon stellenweise verkommen anmutende, düstere und etwas schmutzige Gründerzeitgebiet-andererseits helle, sanierte, wenn auch getypte Wohngrundrisse könnte größer nicht sein.

Offensichtlich werden ein insgesamt intaktes Umfeld und eine kleinteilige Wohnbebauung dem individuellen Wohnen in Gründerzeitgebäuden vorgezogen.

Die Chance der Entwicklung der Stadtgebietes liegt im moderaten Rückbau und der Initiierung neuer Konzepte der Gebäude- und Brachflächennutzung bei gleichzeitiger Stärkung der zentrumsrelevanten und gesamtstädtischen Funktionen.

Dieses umzusetzen, kann nur in der Zusammenarbeit der Kommune mit interessierten und engagierten Bürgern und potentiellen Investoren geschehen.

Einbezogen werden, sollten in diesen Prozess unbedingt auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsbaugenossenschaften.

Gleichzeitig müssen die unbestreitbaren Vorzüge des Wohnens in der Stadtmitte besser kommuniziert und dargestellt werden.

Zur Entwicklung innovativer Ideen und Möglichkeiten zur Entwicklung unterschiedlicher Wohn- und Bauungsformen, urbaner Nutzungen und temporärer „Zwischenstadien“, schlagen wir vor, die Mittel des Architekturwettbewerbs, Gutachterverfahrens oder auch Architekturwerkstatt, auch in diskursiven Verfahren, zu nutzen. Auch die Einbeziehung von Hochschulen und die Auslobung studentischer Wettbewerbe sind Möglichkeiten, um auch unkonventionelle Ideen für die Entwicklung konkreter Stadtareale zu generieren.

Abgeleitet aus dem INSEK Werdau 2030 wurden die grundlegenden Förderziele wie folgt definiert:

- Innenentwicklung zuerst – Wohnen und städtebauliche Entwicklung
- Rückbau der die Stadtentwicklung beeinträchtigenden Brachen und Freilegung kommunaler Grundstücke
- Bestehende kommunale Brachen sollen als Wohnungsbaustandorte angeboten
- Rückbau nicht mehr sanierungswürdigen Wohnungsbestandes
- Sicherung des erhaltungswürdigen Altbaubestandes, der Sanierung und des Umbaus
- Sicherung und Sanierung sowie Erweiterung des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums
- Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für die Gesamtstadt sollen über eine Gebietserweiterung erfolgen
- Weiterführung der Sanierung des Freiraums mit dem Richard- Wagner-Park
- Sanierung und Gestaltung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes
- Absicherung der weiteren Sanierung im Zentrumsbereich und in Randgebieten
- Sicherung der Klimaziele der Stadt durch Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmemetz und energetische Sanierung von Gebäudehüllen



- Bürgermitwirkung, Vernetzung der Akteure, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtmarketing

„Für den Kernstadtbereich steht im Wesentlichen die Unterstützung des Erhaltes und der Entwicklung der Zentrumsfunktionen, wie kleinteiliger Handelsstruktur, der Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen und Gaststätten, Einrichtungen für soziale Betreuung sowie kulturelle Angebote im Vordergrund. Die sich bisher entwickelten Prozesse der Zusammenarbeit von Verwaltung und Akteuren im Gebiet sollen im Interesse Gebietsentwicklung verstetigt werden. Damit soll neben einer transparenteren Information zu Vorhaben der Verwaltung, das Einbringen in Planungsprozesse und das Umsetzung gemeinsamer Projekte gefördert werden. In diesem Zusammenhang soll die Nutzung des öffentlichen Raums für Märkte und kulturelle Veranstaltungen intensiviert werden. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in öffentlichen Einrichtungen, um Barrieren für Menschen mit Behinderungen. Aber auch Senioren abzubauen (vgl. INSEK Werdau 2030 – Kapitel 5.3- Ableitung und Entwicklung der künftigen Förderstrategie).

1.2 Entwicklungskonzeption „StadtWohnen“

- Beibehaltung und Stärkung des Zentrumscharakters im Bereich der August-Bebel-Straße und Stärkung der kleinteiligen Handelsstruktur, Nutzung Verfügungsfonds bei Bedarf, Unterstützung von Investitionen, Problemimmobilie: ehemalige Kino, Stärkung der Initiative „Ab in die Mitte“, gezieltes Stadtmarketing: „Werdau- dahin zieht keine Sau“ - Denkste?! Werdau als attraktiver Wohnort! (siehe INSEK Werdau 2030 und Studentenprojekt FH Erfurt)
- Förderung von, der demografischen Entwicklung angepassten Wohnformen mit zeitgemäßer und hochwertiger Wohnqualität, betreutes Wohnen, 3-4-Raumwohnungen für Familien, Generationenwohnen, Seniorenwohngruppen unter dem Aspekt „Wohnen bleiben“ und „Werdau für dich und mich - die generationsgerechte Stadt“.
- Förderung von Maßnahmen zur Lebensgestaltung für unterschiedliche Zielgruppen und Gemeinschaft, Bürgerzentrum, Soziokulturelle Begegnungsräume, Unterstützung Vereine (z.B. Diakonie), Initiativen, Evangelisch-Lutherische Kirche,
- Gezielter und zügiger Rückbau nicht mehr benötigter bzw. nicht mehr sanierungswürdiger Bausubstanz, an ausgewählten Standorten mit der Forderung der Neuerrichtung bedarfsgerechter Wohnungen verbunden. (Beachtet werden muss die 10 Jahressperre für Mietwohnungsbau bei geförderten Rückbaustandorten!)
- Förderung der Entwicklung von Wohneigentum und Initiierung alternativer Eigentümermodelle, Förderung von Investitionen des städtischen Wohnunternehmens und der ansässigen Wohnungsgenossenschaften in Sanierung.
- Neubau, Umstrukturierung in Entwicklungsbereichen, gezielte Werbung für das Gebiet, Ermutigung Bauwilliger zu kleinteiligen Lückenschließungen (Neubau von Eigenheimen), Förderung kreativer Konzepte und Ideen, innovativen Bauens durch die Wohnungsunternehmen, ggf. durch Studenten/Architekturwettbewerbe und Modellprojekte, Innenstadtentwicklung zuerst unter dem Motto „Werdau findet innen statt“ (siehe INSEK Werdau 2030 und Studentenprojekt FH Erfurt)



- Beibehaltung der Grundzüge der städtebaulichen Struktur, also des gründerzeitlichen Straßenrasters und der Erkennbarkeit, Baufluchten als Charakteristikum des Gebietes in den prioritären erhaltenswerten Bereichen.
(Beide Punkte sind wichtig für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil.)
- Nutzung und Vernetzung von durch Entkernung und Rückbau freiwerdender Flächen zur Verbesserung der Wohnumfeldes und der stadtklimatischen Qualität und somit auch des Images des Gebietes,
- Qualifizierung der öffentlichen Räume als wichtige Bereiche des Wohnumfeldes z.B. Straßenraumgestaltung August-Bebel-Straße, Barrierefreiheit Markt – „Der Markt neu bespielt“, Richard-Wagner-Park.
- Dialog mit den Bürgern – Partizipation- Deine Meinung wird gefragt
- Leerstandmanagement, Suche von Investoren, Einsatz eines „Stadtteilkümmers“

Im Plan 2.1 (Plan zur Gebietsentwicklung) wurde das Planungsgebiet in Erhaltungsbereich und Umstrukturierungsbereiche gegliedert. Die Erhaltungsbereiche kennzeichnen Areale, die sowohl in ihrer städtebaulichen als auch in der Nutzungsstruktur erhalten bleiben sollen. Damit sind vor allem die Bebauung an der August-Bebel-Straße mit der Mischnutzung Ladengeschäfte, Gewerbe und Wohnen und Teile der noch weitgehend intakten Blockstrukturen im Gebiet, unabhängig vom baulichen Zustand gemeint. In diesen Bereichen soll die Förderung auf eine Sanierung des Bestands und eine Schließung ggf. entstehender Lücken gerichtet werden.

Umstrukturierungsbereiche sind neben Brachen Bereiche mit bereits aufgelösten baulichen Strukturen und potentiellen Rückbauflächen. Hier soll eine bauliche Nachnutzung der Areale, verbunden mit städtebaulicher Neuordnung im Vordergrund stehen.

Die mit dem Neubau von vorwiegend Wohn- aber auch gewerblich genutzten Gebäude entstehenden städtebaulichen Strukturen sollten sowohl urbanen Charakter besitzen als auch eine angemessene Wohnumfeldqualität ermöglichen.

In diesen Teilbereichen sollte auch eine Auflösung der tradierten Blockstrukturen möglich sein.

Aus diesem groben Ansatz wurde der Zielplan 2.3 entwickelt.

Aus dem Zielplan wird ersichtlich, dass der bauliche Bestand in wesentlichen Teilen der August-Bebel-Straße und Markt sowie im westlichen Teil des Gebietes erhalten werden soll. Östlich daran schließen sich Bereiche mit Möglichkeiten für Neubebauung und Neustrukturierung an. Neben Wohnen sind hier durchaus auch nichtstörendes Gewerbe, Sozial- und Bildungseinrichtungen denkbar.

Die großen Brachen, der Bereich der ehemaligen Graupenmühle an der Freiherr-vom Stein-Straße (INSEK 2030, Brachenpass Nr. 23), die verwahrlosten Gärten an der Ziegelstraße (INSEK, Brachenpass Nr. 21) und das Areal der ehemaligen Möbelfabrik (INSEK, Brachenpass Nr. 14) sollen perspektivisch für eine Neubebauung bzw. Neuordnung zur Verfügung stehen.

Das Gebiet besitzt außerordentlich günstige Bedingungen, gerade für Familien mit Kindern (Kindergärten und Grundschule in fußläufiger Entfernung) aber auch für älteren Personen (Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten). Das jetzige Erscheinungsbild des Stadtgebietes lädt jedoch noch wenig zum Wohnen und Investieren ein.

Aufgrund des Leerstandes und der rückläufigen Bevölkerungszahlen ist die geplante Entwicklung abhängig von der Nachhaltigkeit eines Projektes. Das vom Eigentümer bisher geplante Vorhaben für eine Seniorenwohnanlage mit einem ortsansässigen



Wohnungsunternehmen in der Fr.-v.-Stein-Straße ist aufgrund der Wirtschaftlichkeitslücke aus Gesamtkosten und möglichen Einnahmen nicht realisiert worden.

Die ehemaligen Gartenflächen an der Ziegelstraße wurden 2017 vom Eigentümer der angrenzenden Wohnanlage in der Ziegelstraße 4 erworben und sollen in die Wohnumfeldgestaltung einbezogen bzw. baulich („Stadtwohnen“) bedarfsgerecht entwickelt werden.

Die Stadt Werdau hat als Eigentümer des Areals der ehemaligen Möbelfabrik die Initiative ergriffen und das Grundstück zur Bebauung öffentlich ausgeschrieben. Die städtische Fläche des ehem. Kinderspielplatzes an der Brüderstraße ist ebenfalls in der Vermarktung.

Sehr kritisch wird die Zukunft des ehemaligen Kinos in der Ziegelstraße gesehen. Der Bauzustand des denkmalgeschützten Gebäudes hat sich weiter verschlechtert. Seitens des Eigentümers wurden schon jahrelang keine Aktivitäten mehr verzeichnet. Es gibt kein nachhaltiges Nutzungskonzept. Der Erhalt des Gebäudes erscheint, auch aufgrund der Erfahrungen mit bestehenden Gewerbebrachen im Stadtgebiet unwahrscheinlich.

Mit der geplanten Sanierung von Straßenräumen, insbesondere der bedarfsgerechten Neuordnung der August-Bebel-Straße als Einkaufsstraße wird die Qualität des öffentlichen Freiraums verbessert.

Mit dem Richard – Wagner-Park steht eine große Freianlage im Gebiet, u.a. mit einem Spielplatz, zur Verfügung. Mit einer Sanierung und funktionellen Aufwertung (Freizeitmöglichkeiten, Ruhebereiche) des Parks besitzt dieser durchaus das Potential einer über das Gebiet hinaus wirksame städtische Grünanlage. Die begrenzten finanziellen und personellen Mittel der Kommune sollen daher vordergründig auf diese vorhandene und den Bedarf des Gebietes durchaus deckende Anlage konzentriert werden. Bei der Planung der Parksanierung wurden im Vorfeld eine Jugend- und Schülerbeteiligung u. a. mit Schülern des angrenzenden Gymnasiums durchgeführt. Weiterhin ist die Stadtverwaltung mit dem angrenzenden Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner für die Gestaltung und Ausstattung des Parks in Verbindung. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen (Gehölzrodungen) wurde bereits 2017 begonnen. Der Stadtrat Werdau hat am 23.08.2018 nach umfangreichen Diskussionen das Sanierungs- und Aufwertungskonzept für den Richard-Wagner-Park beschlossen.

Punktuell entstehende Rückbauflächen sollten, temporär oder permanent, fehlende Freiraumfunktionen im privaten Bereich (Verpachtung oder Verkauf) decken. Damit ist nicht primär an nur die Einordnung von Stellplätzen gedacht, sondern an die Anlagen von privaten Gärten in ihrer ganzen Bandbreite.

1.3 Rückbau und Sanierung

Im Fördergebiet zeigt sich weiterhin ein hoher Leerstand im MFH-Segment mit ca. 30 %, im Vergleich zur Innenstadt mit ca. 20 % und zur Gesamtstadt mit rund 15,5 % leerstehender Wohnungen. Interessant ist die Betrachtung des Einflusses der Wohnungsabgangsquoten. Diese lag bis 2017 im Segment der MFH mit im Schnitt 0,7 % pro Jahr bezogen auf den MFH –Wohnungsbestand vergleichsweise hoch (beinhaltet aber auch den Rückbau im WG „Sorge“) und entspricht der derzeitigen Rückbaudynamik. Bei einer Fortschreibung dieses Niveaus bis Mitte der 2020er Jahre würde sich die Wohnungsleerstandsquote zunächst auf einem stabilen Niveau von 15 % bis 16 % für die Gesamtstadt entwickelt. Dies wird aus heutiger Sicht nicht möglich sein, da die Wohnungsunternehmen den Rückbau im Geschosswohnungsbau nicht fortsetzen werden. Daher wird das jährliche Rückbauvolumen ab 2025 aufgrund zunehmender Schwierigkeiten auf größere Bestände Einfluss nehmen zu



können zurückgehen und die Leerstandquote bis 2035 auf rund 18 % für die Gesamtstadt steigen (siehe INSEK 2030, Wohnflächenneubau- und Wohnungsbedarfsanalyse). Werdau gehört als Mittelstadt mit verlierenden Zentrumsfunktionen wegen des prognostizierenden Bevölkerungsrückganges zu den schrumpfenden Städten. Wohneigentum im individuellen Wohnungsbau wird weiterhin sehr gefragt, allerdings besteht Neubaubedarf überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser am Stadtrand. Größere Nachfrage nach Wohneigentum im Geschosswohnungsbau ist nicht zu erwarten, da der typische Haushaltstyp hierfür kaum vorkommt. Eine Eigentumswohnung wird bspw. vorwiegend von vermögenden Single-Haushalten erworben, welche eher in größeren Städten anzutreffen sind. Die Nachfrage nach Wohnraum im Bestand liegt auch künftig vor allem im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus unter dem Wohnungsangebot.

Wohngebäude

Aufgrund der Eigentümerstruktur ist im Fördergebiet kurzfristig kein Abbruch von Wohngebäuden vorgesehen.

Nach der derzeitigen Praxis entziehen sich Gebäudebestände aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur häufig einer aktiven kommunalen Steuerung, so dass mengenmäßig größere Rückbauzahlen künftig kaum zu erwarten sind. Dies erfordert zum einen weitere politische Unterstützung, bspw. im Rahmen neuer städtebaulicher Förderprogramme oder der konsequenten Ausnutzung der bestehenden Programme zum Umgang mit Leerstand. Aufgrund der prognostizierten Leerstandsentwicklung wird trotzdem weiterer Rückbaubedarf bei Gebäuden ohne Sanierungschancen und zur Beseitigung des Wohnungsüberhanges entstehen.

Die fast ausschließlich private Eigentümerstruktur mit zahlreichen, nicht im Gebiet wohnhaften Besitzern, macht die Umsetzung einer langfristigen Strategie in Balance zwischen Rückbau und Sanierung oder Neubau jedoch schwierig. Die Bemühungen der Stadt und des Sanierungsträgers laufen oft genug ins Leere. Insbesondere problematisch sind die städtebaulich prägenden Eckgebäude mit großer Kubatur und kleinen Grundstücken. Es besteht seitens der Eigentümer oftmals weder Interesse oder die Möglichkeit der Sanierung noch Interesse an einem geförderten Rückbau. Daher sind diesbezügliche Verhandlungen langwierig und zäh und hemmen eine mögliche Gebietsentwicklung.

Im Rahmen der ständigen Aktualisierung des Stadtteilkonzeptes und jährliche Fördermitelantragstellung für den Programmteil Rückbau Wohngebäude werden die zukünftigen Rückbauobjekte konkretisiert.

Die städtische Wohnungsgesellschaft GGV besitzt 17 Grundstücke im Fördergebiet und weitere 9 Grundstücke innerhalb des bisher nicht bestätigten östlichen Erweiterungsgebietes. Auch hier wurden in der Vergangenheit 4 Wohngebäude abgebrochen. Die Gesellschaft hat mit der Sicherung und Modernisierung und Aufwertung des Wohnumfeldes von 5 Wohngebäuden begonnen. Die Modernisierung der Freiherr-vom-Stein-Straße 20 wird Anfang 2019 erfolgreich abgeschlossen. Damit konnte die Wohnfunktion in der Fr.-vom-Stein Straße stabilisiert und der Bereich städtebaulich sichtbar aufgewertet werden, was auch auf die Nachbargebäude positive Auswirkung hat. Weitere geplante Ordnungsmaßnahmen im Wohnumfeld tragen zur bedarfsgerechten Gebietsentwicklung bei.

Der Vorschlag, mehrere Grundstücke z. B. für das Ensemble in der Hohen Straße durch gezielte Ankäufe zu Clustern zu konzentrieren und gezielt zu sanieren oder neu zu bebauen, konnte bisher aus Wirtschaftlichkeitsgründen und fehlender Investoren nicht umgesetzt werden.



Das Fördergebiet verfügt über eine Vielzahl von Blockstrukturen aus der Gründerzeit, in die aus städtebaulicher und förderrechtlicher Sicht nicht eingegriffen werden darf.

Stark sanierungsbedürftige Gebäude, die sich innerhalb einer intakten Blockstruktur befinden, sind vom geförderten Abbruch ausgeschlossen. Diese Vorgehensweise soll zwar vordergründig der Erhaltung städtebaulicher Strukturen dienen, führt aber in der Realität zu Verfall, wenn wirtschaftliche Sanierung nicht möglich ist. Erfolgt eine Förderung, wird eine adäquate Lückenschließung mit der zehnjährigen Sperrfrist für Mietwohnungsbau schwierig. Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Werdau seit Jahren zu vernachlässigen und selbstgenutzter Wohnraum kommt ab einer bestimmten Größe einer im städtebaulichen Kontext zu schließenden Lücke nicht mehr in Frage.

Hier ist es dringend notwendig, eine Auswahl nach städtebaulichen und funktionellen Kriterien zu treffen und ggf. gezielt Erhalt zu fördern oder Ersatzneubau zu forcieren. In den letzten Jahren hat sich die städtische Wohnungsgesellschaft bereits stärker im Gebiet engagiert, allerdings kann das Unternehmen nur im Rahmen ihrer begrenzten wirtschaftliche Möglichkeiten handeln. Daher ist auch die Förderung von unrentierlichen Kosten bei der Realisierung von Baumaßnahmen weiterhin notwendig.

Prioritär zu erhaltende und aufzuwertende Bereiche sind:

August Bebel-Straße

Wahrung des baulichen Zusammenhangs, Modernisierung, Lückenschließungen, Aufwertung, Umstrukturierung des öffentlichen Raums zu mehr Funktionalität und Aufenthaltsqualität,

„Mehr Mobilität – weniger Verkehr“

Überarbeitung Verkehrskonzept insbes. Ordnung Parkraum- und Lieferkonzept
Radverkehr stärken – E-Fahrrad-Infrastruktur

Block Hohe Straße | Ziegelstraße | Alexander - von Humboldt-Straße | westliche Pestalozzistraße

Block Ziegelstraße | Grundstraße | Freiherr vom Stein-Straße | Alexander von Humboldt-Straße

Straßenbegleitende Bebauung Pestalozzistraße | Brüderstraße | August Bebel Straße

Wahrung des baulichen Zusammenhangs bei einzelnen Rückbauten, insbesondere an der Hohen Straße (Sanierung des Gesamtensembles)

Weitere Modernisierung von Wohngebäuden

Bevorzugte Bereiche für Lückenschließungen

Alexander- von- Humboldt Gymnasium

Punktuelle Nachverdichtung fehlender Funktionsbereiche, energetische Sanierung, Verbesserung der Freiraumqualität

Gymnasium Alexander-von-Humboldt - Errichtung eines multifunktionalen Verbindungsbaus zwischen Schulgebäude und Turnhalle und Dachsanierung
Turnhalle

Richard-Wagner-Park mit südöstlichem Erweiterungsgebiet

Sanierung im Bestand, funktionelle und gestalterische Aufwertung durch Angebote, wie Bolzplatz, Verbesserung des altersspezifischen Spielplatzangebotes, Verbesserung der Grundstückszufahrt für Brauhausstraße 5 und 7



Umbau und Erweiterung Kita „Sonnenschein“

Markt (Nördliches/ nordwestliche Erweiterungsgebiet)

Leerstandsmanagement, Förderung Gewerbeansiedlung, Handel, Gastronomie, Belebung Marktplatz- „Der Markt neu bespielt“, Verbesserung der Ausstattung des Marktes, Barrierefreie Erreichbarkeit, Belebung der Innenstadt durch Koordinierung von Wohnkonzepten, Wohnfunktion stabilisieren/ entwickeln, Neubebauung Baulücken, (z. B. Mehrgenerationenhaus, Eigenheime) Erhalt/ Sanierung wichtiger stadtbildprägender Gebäude Schaffung soziokulturelle Angebote, Förderung der sozialen Integration und Gemeinschaft/ Zusammenhalt, Förderung Vereine, Bürgerzentrum, Begegnungsstätte (z. B. Neubau eines Sozialen Wohn- und Beratungszentrum der Diakonie)

Sanierung Verwaltungsgebäude – Rathaus und Burgstraße 11

Innensanierung und Außensanierung der Marienkirche durch Evangelisch Lutherische Kirche

Östliche Erweiterungsfläche mit Sport- und Freizeitbad WEBALU (Erweiterungsbereich vorerst förderrechtlich nicht bestätigt)

Umbau der Schwimmhalle WEBALU für Schul-, Vereins- und Breitensport (Entscheidung nach Konzepterarbeitung)

Prioritär umzustrukturierende Bereiche sind:

Bereich zwischen Kranzbergstraße und Freiherr vom Stein Straße

Neubau Wohnen, soziale Einrichtungen, Einrichtungen der Altenpflege etc., nicht an Blockstrukturen gebunden, Durchgrünung
Durch den Eigentümer wird die obenstehende Nutzung aktuell geplant, die Betreuung ist zum jetzigen Zeitpunkt gesichert.

Bereich südlich Ziegelstraße

Umbau ehemaliges Kino (Denkmal), Nachnutzung für kulturelle, gastronomische Zwecke, Handel, Dienstleistung oder sonstige wirtschaftlich tragfähige innerstädtische Funktionen → abhängig von Investoren mit tragfähigen Nutzungskonzept
Im Rahmen eines Gebietsmonitorings ist der Bauzustand des Kinos zu überwachen und die Weiterführung des Dialogs mit dem Eigentümer zu Entwicklungsabsichten- und Chancen erforderlich
oder
Abbruch des ehemaligen Kinos, aufgrund Bauzustand und zu hohe Sanierungskosten
→ innerstädtische Potentialfläche

Beräumung der vernachlässigten Gartenbereiche an der Ziegelstraße, Wohnumfeldgestaltung, Schaffung Stellplätze oder ggf. bauliche Nachverdichtung Wohnen, Gewerbe,



Teilbereich zwischen Pestalozzistraße und Brüderstraße

Nachnutzung Brachfläche Möbelfabrik

Bebauung:

Wohnen/nichtstörendes Gewerbe oder soziale Einrichtungen/Bildungseinrichtungen

Umnutzung des ehemaligen Verbrauchermarktes (Brüderstraße abseits)-
altersgerechter Umbau/Wohngruppen geplant, alternativ gewerbliche Nutzung oder
Abbruch Zweckbau

Im Zielplan sind u. a. Gebäude (z. B. Eckgebäude und Baudenkmäler) markiert, die als städtebaulich prägend und gebietstragend eingestuft werden und möglichst nachhaltig erhalten werden sollen.

Kann dies nicht geleistet werden, sind mittel bis langfristig der städtebauliche Zusammenhang und die Funktionalität selbst solcher wichtigen Bereiche wie der August-Bebel-Straße gefährdet.

Im Bereich der Sanierung ist die Reaktivierung des ehemaligen Kinos mit Gastronomie und Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, auch Kino, aus städtebaulicher und baukultureller Sicht zwar nach wie vor ein wichtiges Vorhaben, von dessen Umsetzung ein Impuls für das Gebiet ausgehen könnte. Der Dialog mit dem Eigentümer zu Entwicklungsabsichten- und Chancen ist allerdings seit längerer Zeit abgebrochen. Der Gebäudezustand hat sich weiter drastisch verschlechtert.

Daher ist aus heutiger Sicht langfristig der Bestand des Gebäudes gefährdet. In der weiteren Evaluierung und Fortschreibung des SEKO muss ggf. über alternative Konzepte für den Teilbereich nachgedacht werden.

Die energetische und die brandschutztechnische Sanierung sichern den Bestand des Gymnasiumstandortes mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Mit dem bereits erfolgten Abbruch des ehemaligen Hortgebäudes und dem geplanten Neubau eines Verbinders zwischen dem Schulgebäude und der Turnhalle als Funktions- und Ergänzungsbau wird der Schulstandort weiter gestärkt.

Im Bereich der privaten Sanierung wurden einige stadtbildprägende Objekte bzw. Objekte mit konkreten Absichten ausgewählt. Wichtig ist es, damit auch die energetische Sanierung im Wohnungsbestand voranzutreiben. Mit der sichtbaren Sanierungstätigkeit im Gebiet und der mit der Sanierung des Umfeldes steigenden Attraktivität können auch hier neue Impulse gesetzt werden

1.4 Entwicklung städtebaulich – freiräumlicher Strukturen

Die grundlegenden gründerzeitlichen Rasterstrukturen, damit auch Straßenraster und System der stadttechnischen Versorgung werden erhalten.

Der östliche Teil des Gebietes wird jedoch, auch wenn dort Neubebauungen erfolgen, langfristig einen wesentlich aufgelockerten Charakter erhalten. Vollständig geschlossenen Blockstrukturen wird es hier kaum mehr geben. Die historisch dichte Überbauung wird zugunsten durchgrünter Wohnareale aufgegeben werden müssen, zumal einer immer kleiner werdenden Bevölkerung immer mehr Stadtfläche zur Verfügung steht.

Für temporäre, individuelle Zwischennutzungen durch interessierte Bürger, mit Ausnahme von Stellplätzen, gibt es kaum Bedarf.

Der vor allem in Großstädten verbreitete Trend des Urban Gardening / Farming lässt sich hier nur bedingt nutzen.



Ein in diesem Sinne durch einen Verein organisiertes Projekt läuft im Bereich Werdau-Süd (Stadtpark).

Die Anlage einer Grünfläche auf Rückbauflächen bedeutet für die Kommune langfristige Unterhaltungskosten. Deshalb liegt in diesem Konzept der Schwerpunkt auf der Erhaltung der vorhandenen Parkanlage Richard-Wagner-Park. Neben der Qualifizierung der Freizeit- und Erholungsnutzung durch die Aufwertung der Aufenthalts- und Spielbereiche soll eine pflegearme und naturnahe Gestaltung der Parkflächen mit artenreichen Blühwiesen („Puppenstuben gesucht – Blühende Wiesen für Sachsens Schmetterlinge“) erfolgen. Die mit dem Abbruch privater Wohngebäude oftmals verbundene allmähliche Verwahrlosung des Geländes sollte von Beginn an über entsprechende, mit der Ausreichung von Fördermitteln vertraglich gebundene Pflege- und Unterhaltungsverpflichtungen unterbunden werden.

1.5 Entwicklung des Wohnens

Die prognostische Situation für die Gesamtstadt lässt die Annahme nicht zu, dass eine Auffüllung des Gebietes im Maße der leer stehenden Substanz in absehbaren Zeiträumen erfolgen wird. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt lässt die Sanierung maroder Gebäude als derzeit wirtschaftlich sehr schwierig erscheinen. Der zukünftige Fördermitteleinsatz muss auch auf den Erhalt der städtebaulich prägenden und identitätsstiftenden Gebäude ausgerichtet sein und damit gezielt die Sanierung dieser Gebäude unterstützen. Ein gezielter, städtebaulich und wirtschaftlich vertretbarer Abbruch wird dennoch weiterhin notwendig sein. Andererseits müssen situationsbedingt auch Gründerzeitquartiere mit Abbrüchen, d.h. Perforierungen der Blockbebauung temporär oder permanent „lebensfähig“ sein.

Die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl im Gebiet ist nicht von der Stadtumbautätigkeit in der Gesamtstadt loszulösen. Eine Fokussierung der Stadt auf die Innenstadtbereiche erfolgt bereits seit Beginn des Stadtumbaus (siehe auch bisher erfolgreiche Teilnahme der Stadt Werdau im Wettbewerb „Ab in die Mitte“) und wurde im aktuellen INSEK Werdau 2030 mit der Festlegung des 1. Handlungsfeldes der Grundsatz „Innenentwicklung zuerst – Wohnen und städtebauliche Entwicklung mit Brachenkonzept“ als wichtigste Grundlage und Zielstellung für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre bestätigt.

Dieses Ziel muss noch nachhaltiger auf die Erhaltung der innerstädtischen Funktionen, insbesondere Handel und Wohnen, fokussiert werden.

Der demografische Wandel hat, insbesondere in der Kernstadt und den angelagerten gründerzeitlichen Bereichen zu nachhaltigen Verwerfungen geführt. Mit über 30% Leerstand in dem Teilbereich der östlichen Innenstadt und bei nur langsamer Sanierungstätigkeit und Rückbauten in ehemals geschlossenen Quartieren ist die Auflösung der urbanen Stadtstruktur längst Realität. Rückbau von Altindustrie im innerstädtischen Bereich trägt ebenfalls zu diesem Prozess, mithin auch zum Verlust städtischer Identität, bei. Dem entgegen steht ein wieder steigender Baudruck am Stadtrand und in landschaftlich reizvoller Umgebung in den Ortsteilen mit kaum vorhandener Infrastruktur und dementsprechend hohen Investitions- und Mobilitätsanforderungen. Diesen diametralen Entwicklungssträngen eine ökonomisch und ökologisch vertretbare und nachhaltige Stadtentwicklung entgegenzusetzen, ist die Herausforderung der nächsten Jahrzehnte.

Gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung wurde seit 2002 der gezielte Rückbau von außen nach innen im Wohngebiet „Sorge“ vollzogen. Der Rückbau des Plattenbaugebietes „Sorge“ wurde 2017 abgeschlossen. Allerdings steht der Erosion der Innenstadtbereiche der Stadt Werdau die, aus den Wohnungsbeständen und –Standorten resultierenden,



unterschiedlichen Firmenstrategien und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen und ein stagnierender Abbruch in dem Plattenbau- und Großwohngebiet am Stadtrand (Kranzberg) gegenüber. Die Wohnungssubstanz der 60er und 70er Jahre (Werdau –Ost, Werdau –West) ist weitgehend im Bestand saniert, die Sanierung eines Teils der Plattenbauten Am Kranzberg wird durch die Unternehmen, v. a. durch die WGW (Wohnungsbaugenossenschaft Werdau e.G.), angestrebt. Durch die städtische Wohnungs- und Grundstücksverwaltung Werdau GmbH (GGV) wird im Wesentlichen auf Bestandserhalt und entsprechend der Ansprüche der Wohnungsnachfrager, bedarfsweise Instandsetzung orientiert und damit die Entscheidung zwischen aufwendigen, bedarfsgerechten Umbau oder Abbruch derzeit noch hinausgezögert. Der Wohnungsleerstand nimmt von der Innenstadt in die Außenbezirke ab. Gleichzeitig müssen in mehreren Stadtteilbereichen mit der demografischen Entwicklung verbundene Schrumpfungsprozesse gestaltet werden. Insofern ist die Problematik des Stadtteils nur gesamtstädtisch zu lösen. Die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das östliche Stadtzentrum unter Einbeziehung der Wohnbebauung Werdau Ost ist daher eine wichtige stadtplanerische Aufgabe.

Im INSEK Werdau 2030 (Kap. 5.3 – Ableitung und Entwicklung der zukünftigen Förderkulisse) ist u. a. der in den 1970er Jahren entstandene Wohnungsstandort Werdau-Ost (Zeilenbebauung) als „Wartegebiet“ eingestuft. „Wartegebiete sollen in den nächsten Jahren gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen beobachtet werden. Indikatoren, wie Entwicklung des Altersdurchschnittes der Bewohner und die Leerstandentwicklung nach Wohnungstypen geben Aufschluss darüber, ob und wann es notwendig wird, regulierend, auch unter Einsatz von möglichen Fördermitteln einzugreifen.“

Soll die Kernstadt erhalten und nachhaltig revitalisiert werden, wird es vermutlich für die Zukunft notwendig sein, dass sich größere Wohnungsunternehmen, wie die städtische GGV und die Wohnungsbaugenossenschaften wesentlich stärker in diesem Bereich engagieren. Allerdings geht das nur schrittweise im Rahmen derer, von der Gesamtentwicklung auf dem Wohnungsmarkt abhängigen, wirtschaftlichen Möglichkeiten.

Für Formen, wie seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenhäusern, Lückenschließungen in Form von Reihenhäusern, Wiederbebauung größerer freigelegter Grundstücke, Bauherrengemeinschaften usw. ist die Innenstadt und der zentrumsnahe Bereich aufgrund der vorhandenen sozialen, Handels- und Bildungsinfrastrukturen gut geeignet.

Die zukünftige Bereitstellung von Fördermitteln sollte diese Entwicklung unterstützen und die Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Revitalisierung des Gebietes schaffen.

Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden im Gebiet werden gefördert und unterstützt. Insbesondere gilt das für städtebaulich prägende Gebäude.

1.6 Soziale Infrastruktur, Öffentliche Einrichtungen, Kultur, Sport

Ein gutes Angebot an Bildungs- und Kinderbetreuungsmöglichkeiten ist ein wichtiger Standortfaktor für das Wohnen. Die Erhaltung der vielschichtigen Bildungslandschaft als Alleinstellungsmerkmal und Imagofaktor ist eine Handlungsempfehlung aus dem INSEK Werdau 2030. Im Interesse der Stabilisierung des Gebietes ist die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Einrichtungen zu fördern.

Dies betrifft insbesondere:

- Alexander-von Humboldt-Gymnasium
Sicherung des langfristigen Bestandes durch Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen an allen Gebäuden (u. a. Dachsanierung Turnhalle) und Bau



- eines Verbindungsbau zwischen Schule und Turnhalle als Multifunktionsgebäude (Negativattest der Fachförderung vom 25.10.2018 liegt vor)
- Schwerathletikhalle als wichtige Sporteinrichtung im Gebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung (Sanierung erfolgt über Fachförderung –Sportstättenförderung, daher keine Einzelmaßnahme im SEKO)
 - Ehemaliges Kino/Zentraltheater, identitätsstiftend für Werdau, Sanierung und Reaktivierung als multifunktionale Einrichtung.
Aber keine Aktivitäten des Eigentümers hinsichtlich der Umsetzung des Konzeptes zur Nutzung als Kino, Gastronomie und Tanz/Clubnutzung → worst case: Abbruch des Gebäudes aufgrund des nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudezustandes
 - Umbau und Erweiterung Kita „Sonnenschein“ zur Deckung des prognostizierten Bedarfs an Kinderrippen- und Kindergärtenplätzen sowie fehlender Kapazitäten bei Hortplätzen und unter Beachtung Zuzug und Zuwanderung
 - Sanierung Rathaus (Datentechnik, Brandschutz, Trockenlegung)
 - Sanierung Verwaltungsgebäude Burgstraße 11 (Trockenlegung)
 - Neubau/ Sanierung Bestandsgebäude eines Sozialen Wohn- und Beratungszentrum der Diakonie
 - Innensanierung (Elektroinstallation, Lüftungsanlage, Fußboden- und Malerarbeiten) sowie Fassadensanierung der Marienkirche durch Evangelisch Lutherische Kirche (Fachförderung wird geprüft)
sowie
 - Umbau der Schwimmhalle WEBALU für Schul-, Vereins- und Breitensport (Entscheidung nach Konzepterarbeitung)

Die vorhandene Infrastruktur, wie Pflegedienste und Ärzte sollten erhalten und Ansiedlungen, vor allem im Bereich der Seniorenbetreuung, unterstützt werden.

1.7 Öffentliche Räume – Verkehr

„Die Qualität der innerörtlichen Verbindungen bestimmt das Zusammenspiel aller städtischen Funktionen. Wichtig sind vor allem die Alltagsverbindungen Wohnen-Arbeiten, Wohnen-Einkaufen usw. an denen die Qualität des städtischen Verkehrsnetzes, das heißt Straßen, Radwege und Fußwege, gemessen wird. Mit den steigenden Umweltbelastungen durch den Verkehr muss die Anforderung für die künftige Stadtplanung sein: nicht so viel Verkehr, wie möglich zu erlauben, sondern so viel Verkehr wie nötig. Gleichzeitig sind Konzepte für eine Verbesserung der Mobilitätsangebote in den Randbereichen und eine Verringerung des Verkehrsaufkommens im Stadtzentrum notwendig vgl. INSEK Werdau 2030, Handlungsfeld 4- Kap.4.6.1 Technische Infrastruktur – Fazit/ Defizite).

Die Sanierung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Umbaugebiet ist ein wichtiger Bestandteil der für die nächsten Jahre zur Verbesserung der Wohnumfelder vorgesehenen Maßnahmen:

Sanierung und Neuorganisation, sowie Gestaltung der August-Bebel-Straße mit Neuordnung des Straßenraumes, Parkraum- und Anlieferkonzept, Vernetzung Radverkehr, Verweilzonen, Werbekonzept und somit Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Einkaufstraße

Sanierung und Aufwertung des Richard-Wagner-Parks, Sanierung Wegesystem und Parkeinbauten, Schaffung von Angeboten für alle Altersgruppen.

Teilsanierung der Fußwege Brüderstraße, Ziegelstraße durch Neuverlegung der vorhandenen historischen Gehwegplatten in Teilbereichen des Straßennetzes zur



Verbesserung der Nutzbarkeit und Neuorganisation, sowie Gestaltung des Straßenraumes der Braustraße mit Einordnung von Bäumen und Radfahrstreifen.

Neubau (Ergänzung) eines Fußweges an der Straße Am Brühl im Bereich Markteingang.

Sanierung der Hohen Straße einschließlich Stützmauer, Verbesserung der Parkmöglichkeiten für Anlieger

Sanierung von Teilen der Kranzbergstraße, Pestalozzistraße, und Grundstraße mit Einordnung von Parknischen,

Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung des Marktplatzes

1.8 Klimaschutz / Energetische Sanierung

Die Stadt Werdau besitzt ein kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept (KEKK-Beschluss S-457 vom 20.03.2014).

Dieses sagt aus, dass das Fernwärmeverbaugebiet auch längerfristig erhalten bleibt. Die mit dem Energieträger Gas erzeugte Fernwärme/Warmwasser ist durch einen hohen energetischen Ausnutzungsgrad (Kraft / Wärmekopplung) gekennzeichnet. Mit dem Verbot von Schadstoffe emittierenden Einzelheizungsanlagen in einem Großteil des Gebietes kann ein wichtiger Aspekt des Klimaschutzes erfüllt werden. Allerdings steht dem eine verhältnismäßig geringe Akzeptanz der Fernwärme durch die Nutzer gegenüber, sie wird mitunter als Sanierungshindernis empfunden, da die Kosten als im Vergleich zu Einzelheizungen als zu hoch und als zu, durch individuelle verbrauchsenkende Maßnahmen, zu wenig beeinflussbar empfunden werden. Hier wird, auch im Sinne der Gebietsentwicklung, durch die Stadtverwaltung und die Stadtwerke Werdau GmbH eine Imagekampagne mit dem Ziel einer optimalen Energieversorgung durch Fernwärme als Baustein der integrierten Stadtentwicklung und positiven Standortfaktor mit einer transparenten Preispolitik vorbereitet.

Seitens der Stadtwerke Werdau GmbH sind zukünftig im Gebiet weitere Investitionen hinsichtlich der Sanierung bzw. des Ausbaus des Fernwärmeverbaugebietes erforderlich. In diesem Zusammenhang plant die Stadt die Sanierung der betroffenen Straßen (z. B. Pestalozzistraße, Ziegelstraße).

Mit der Sanierung und gleichzeitigen Durchgrünung des öffentlichen Raums und der dauerhaften und auch der temporären Freilegung von Grundstücken wird insgesamt der Versiegelungsgrad verringert und das Stadtklima verbessert. Auch wenn auf freigelegten Flächen langfristig wieder gebaut wird, kann dann mit hoher Energieeffizienz, geringer Versiegelung, dem Nutzen von Regenwasser und besserer Durchgrünung ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Erhaltung eines gesunden Stadtklimas erfolgen.

Mit der bereits erfolgten energetischen Sanierung des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums einschließlich des Fernwärmeverbaugebietes und der energetischen Sanierung der Schwerathletikhalle wurde durch die Stadt bereits ein Zeichen in Hinblick auf Energieeffizienz und eine gesunde Umwelt gesetzt.

Der Fernwärmeverbaugebiet der Kindertagesstätte „Sonnenschein“ wird geprüft.

1.9 Stadttechnik

Im Gebiet sind Auswechslung und bedarfsweise Erweiterungen der vorhandenen Netze vorgesehen. Diese sind sinnvollerweise, wie z.B. die geplante Auswechslung einer



Mittelspannungsleitung oder Maßnahmen am Fernwärmenetz in der Ziegelstraße, in der Hohen Straße oder in der Pestalozzistraße mit geplanten Straßenbaumaßnahmen zu koppeln und dementsprechend zwischen Versorgungsunternehmen und Stadt abzustimmen.

2. Umsetzungsstrategien

Die Umsetzung des konkreten Maßnahme- und Zielkonzepts ist abhängig von der Festlegung einer tragbaren und kompromissfähigen Strategie als langfristigen Handlungsrahmen, der permanent den aktuellen Bedingungen angepasst wird und der darauf basierenden Bündelung und Steuerung von Fördermitteln und Eigenmitteln der Stadt und von der Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer und den grundsätzlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Leitziele für die langfristige strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung wurden im INSEK Werdau 2030 wie folgt festgelegt:

1. Erhaltung und Entwicklung der Urbanität – Leben in der Innenstadt
Funktionelle und bauliche Verdichtung der Innenstadt, Schaffung neuer Urbanität unter Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
2. Die Innenentwicklung, die Revitalisierung und Nachnutzung von Industrie- und Wohnbrachen hat absoluten Vorrang vor extensiver baulicher Entwicklung.
3. Es sind Stadtbereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf zu definieren und Konzepte und Maßnahmen zur Stärkung der Stadtbereiche zu entwickeln und in die zukünftige Förderstrategie abzuleiten. Dies betrifft insbesondere Teile der Stadt, in denen der demografische und/oder wirtschaftliche Wandel zu problematischen städtebaulichen/sozialen Entwicklungen geführt hat. Die Kernstadtbereiche und die angelagerten Gründerzeitgebiete (Südliche Innenstadt und Östliches Stadtzentrum) sowie das zentrumsnahe Wohngebiet Kranzberg sind bevorzugt zu entwickeln.
4. Wirtschaftsstandort Werdau
Die Alleinstellungsmerkmale der städtischen Wirtschaft (Gesundheitswirtschaft, Verwaltung, Bildung) sind zu erhalten und zu stärken.
5. Mobile Stadt, umweltverträglich und innovativ - Der demografische Wandel und die durch die Ausdünnung der Infrastruktur in der Fläche gewachsene Mobilitätsanforderungen bedingen zeitgemäße und innovative Konzepte, nicht mehr Verkehr, sondern intelligentere, vernetzte Mobilitätssysteme.
6. Bildungsstandort Werdau
Werdau ist ein Schwerpunkt, insbesondere für die berufliche Bildung in der Region. Die Vernetzung zwischen Schule/Ausbildung/Arbeitsmarkt muss aufgrund der aufgrund der demografischen Entwicklung möglichen Engpässe an Arbeitskräften intensiviert werden. Hierzu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Schule, Lehre, Firmen und IHK notwendig. Dazu trägt auch die aktive Akquise ausländischer Arbeitskräfte und Migranten bei.
7. Stadt und Landschaft: Grün und Wasser
Werdau ist eine Stadt mit großem, aber noch entwicklungsfähigem naturräumlichem Potential. Vernetzung und Ausbau der Freizeitareale bei Schutz der natürlichen Landschaftsressourcen und Entwicklung des „grünen Bandes“ Pleiße als Vernetzung unterschiedlicher Teilräume sowie kultureller und touristischer Punkte machen die Stadt zum regionalen Anziehungspunkt.



8. Bürger-Stadt-Wirtschaft

Die Zukunft der Stadt liegt in der Vielfalt, dem unterschiedlichen Angeboten des Wohnens, des vielfältigen Freizeitangebotes, der Vernetzung von Bildung, Wirtschaft und Integration von Zuwanderern und im bürgerschaftlichen Engagement der Einwohner für die Stadt.

Die in den Grundsätzen herausgearbeitete langfristige Strategie der Stadtentwicklung, thematisiert den vielschichtigen Handlungsbedarf und ist Grundlage für die Ableitung der künftigen Förderstrategie der Stadt Werdau. Schwerpunktsetzungen ergeben sich anhand der identifizierten Defizite in den einzelnen Stadtgebieten und die Fokussierung auf die Innenstadt. Vor diesem Hintergrund wurde u. a. das Schwerpunktgebiet Werdau – Östliches Stadtzentrum für eine Städtebauförderung abgeleitet (siehe Anhang Auszug INSEK 2030)

Der Grundsatz „Innenentwicklung zuerst“ ist Grundlage und Zielstellung für die städtebauliche Entwicklung Werdaus. Daraus ergibt sich die vorrangige Entwicklung der Innen- und Kernstadt. Damit verbunden ist die vorrangige Konzentration und Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen, wie sozialen-, medizinischen-, Kultur- und Bildungseinrichtungen (Gymnasium und Berufsbildung) in diesem Bereich. Insbesondere die Entwicklung des Einzelhandels ist auf die Innenstadt zu konzentrieren und soll vorrangig hier stattfinden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzept der Stadt Werdau verwiesen. Insbesondere das Wohnen soll in der Innenstadt gefördert werden. Der prognostizierte Neubaubedarf im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäusern soll sich im Wesentlichen auf den Innenbereich konzentrieren.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen Entwicklung wird der weitere Rückbau der Wohnsubstanz notwendig werden, die aber nicht mehr in der konzentrierten und flächigen Form wie bisher stattfinden wird. Damit einher geht die Sicherung bzw. Entwicklung einer effizienten und zukunftsgerichteten Infrastruktur, insbesondere bezüglich der Energieversorgung.

Mit der Priorisierung der Innenentwicklung und der Notwendigkeit, knappe Ressourcen auf die für die Umsetzung der langfristigen Entwicklungsziele der Stadt relevanten städtischen Räume zu konzentrieren, erfolgte eine räumliche Strukturierung und Abschichtung der Stadtgebiete nach städtebaulichem und strukturellem Handlungsbedarf.

Das Gebiet Werdau- östliches Stadtzentrum wurde gemäß INSEK Werdau 2030 als konsolidierungswürdiges Gebiet eingestuft. Dieser Bereiche weist zum einen mit seiner Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Stadt, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung auf.

Im Gebiet besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern.

Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.

Die Grundaussage der Planung ist, dass das Gebiet mit der Durchführung entsprechender Maßnahmen das Potential hat, sich langfristig als Teil des Stadtzentrums zu stabilisieren. Wenn es gelingt, Brachflächen zu revitalisieren, die Innenentwicklungspotentiale zu nutzen und neue Wohn- und Nutzungsformen im Gebiet umzusetzen, könnte das östliche Stadtzentrum Vorbildfunktion für andere Stadtgebiete erlangen.

Grundbedingung ist aber, dass auch die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie und Anpassung an die demografische Entwicklung auf dieses Ziel, die langfristige Stabilisierung des Zentrums und der zentrumsnahen Bereiche ausgerichtet wird. Stadterhaltung und –umbau in der Innenstadt mit Konzentration auf die benachteiligten Stadtteile steht im Mittelpunkt der Werdauer Stadtentwicklungspolitik. Stadtentwicklung bedeutet



Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse nebeneinander. Städtische Anpassungsstrategien müssen vor allem auf qualitatives Wachstum (z. B. Angebot an zeitgemäßem, bedarfsgerechtem Wohnraum etc.) ausgerichtet werden.

Grundvoraussetzung ist auch die Einbeziehung, Koordinierung und Unterstützung von Bürgerinteressen- und Aktivitäten sowie der Interessen der im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden.

Mittelfristig wird sich im angrenzenden Bereich des Wohngebietes Werdau-Ost weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf Anpassungsmaßnahmen an den Bevölkerungsrückgang und der Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung und hinsichtlich der Verbesserung der Generationengerechtigkeit und der Qualitativen und quantitativen Anpassung von Wohnraum für alle Zielgruppen ergeben. Daher wird in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen das Fördergebietskonzept bei Bedarf fortgeschrieben.

Im Maßnahmenplan wurden Prioritäten gesetzt und Vorhaben aufgenommen, die schwerpunktmäßig der Stabilisierung des Gebietes, der Förderung wichtiger privater Baumaßnahmen, der energetischen Sanierung und der Verbesserung des öffentlichen Raums dienen. Die kommunalen Eigenmittel reichen in Zukunft nicht mehr aus um die vorhandenen Förderprogramme voll auszuschöpfen. Angesichts der kommunalen Haushaltsituation im städtischen Finanzhaushalt müssen kommunale Eigenanteile daher gezielt eingesetzt und inhaltlich in den Bereichen mit vorhandenen Entwicklungspotentialen gebündelt werden um schnell positive Beispiele und damit Entwicklungskerne zu schaffen. Das Ziel ist daher, mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen die Rahmenbedingungen im Gebiet zu verbessern und damit weitere private Investitionen zu initiieren.

Wir werden weniger, älter und bunter. Mit diesen drei Schlagwörtern wird im Allgemeinen der demographische Wandel beschrieben. Die Stadt Werdau könnte geradezu prototypisch für diese Entwicklungen stehen, da alle drei Trends mit ihren jeweils spezifischen Auswirkungen auf alle Bereiche der Stadtentwicklung künftig eine große Rolle spielen werden.



Anhang

Auszug Werdau INSEK 2030 (Kapitel 5.3)

Ableitung und Entwicklung der zukünftigen Förderstrategie:

Werdau-Östliches Stadtzentrum

„Im Stadtumbaugebiet östliches Stadtzentrum wurden in den letzten Jahren kommunale Maßnahmen, wie die Teilsanierung des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums und dem Rückbau des ehemaligen Hortgebäudes entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) umgesetzt. Die ehemalige Möbelfabrik wurde rückgebaut ebenso wie die, in Privateigentum befindlichen Ruinen der sogenannten Graupenmühle und einige nicht mehr sanierungswürdige Wohngebäude wurden abgerissen, sowie private Eigentümer bei der Sanierung von Wohngebäuden unterstützt.

Für die Zukunft sind z.B. die Weiterführung der Sanierung und die Herstellung eines Verbindungsbaus an der Alexander-von-Humboldtschule, der Anschluss weitere Gebäude an die Fernwärme, die Weiterführung der Sanierung der Schwerathletikhalle und des Richard-Wagner-Parks vorgesehen.

Flächen im städtischen Eigentum sind als Wohnbauflächen vorzubereiten und zu vermarkten. Problematisch stellt sich die Sanierung des ehemaligen Kinos dar. Der private Besitzer plante die Sanierung als multifunktionalen Veranstaltungsort mit Gastronomie. Hier ist noch erheblicher Klärungsbedarf vorhanden, zumal in den Beteiligungen vehement auf das Fehlen eines Kinos aufmerksam gemacht wurden. Weiterer wichtiger Aspekt ist die Neugestaltung der August-Bebel-Straße. Um die einzige, neben dem Markt noch verbliebene zusammenhängende Einkaufsstraße für die Zukunft zu stärken ist mehr als nur die Erneuerung der Oberflächen notwendig. Mit der Überarbeitung des Verkehrskonzeptes für die Innenstadt müssen Möglichkeiten für eine Neustrukturierung und Gestaltung des gesamten Straßenraumes gefunden werden, die u.a. eine wesentliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität bewirken.

Eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes in Richtung Osten folgenden Erwägungen heraus vorgesehen:

Mit dem prognostizierten Anstieg der Kinderzahlen stoßen die Kindereinrichtungen und Grundschulen der Stadt schon jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen. Mit der baulichen Erweiterung des Kindergartens „Sonnenschein“ und die Verlagerung der Hortplätze aus dem Gebäude der Umweltschule zur KiTa unter Nutzung eines Teils der benachbarten Parkanlage soll der kurzfristige Bedarfszuwachs in diesem Sektor, der nach 2025 prognostiziert abflacht, abgefangen werden. Dabei sollen die vorhandenen Einrichtungen effizienter genutzt und mit bedarfsgerechten Erweiterungen ergänzt werden.

Eine weitere Erweiterung schließt die gründerzeitlichen Randquartiere zum Kranzberg bis hin zum Sport- und Freizeitbad WEBALU ein. Der im WEBALU (Kombination Halle und Freibad mit

Wellnesseinrichtungen) absehbare Handlungsbedarf und der Handlungsbedarf im Wohnbaultbestand sowie im öffentlichen Raum sollen mit der Erweiterung des Fördergebietes abgedeckt werden.“