



4. Fortschreibung - 01/2019

STADTTEILKONZEPT WERDAU-SÜDLICHE INNENSTADT 2012

FÖRDERZEITRAUM 2018 – 2028

Inhalt

Teil I	3
Bestand und umgesetzte Maßnahmen	3
1. Ziel und Zweck der Überarbeitung.....	3
1.1 Städtebauliches Sanierungsgebiet „Werda Südliche Innenstadt“	3
1.2 Fördergebiet „Werda Südliche Innenstadt 2012“	4
1.3 Grundlegende Ziele	7
2. Beschreibung der aktuellen Gebietsituation.....	8
3. Umgesetzte Maßnahmen im Gebiet	10
4. Beteiligung der Anwohner	11
5. SWOT Analyse (Stärken – Schwächen – Möglichkeiten - Gefahren).....	12
Teil II - Planung Stadtteilkonzept	16
1. Zielkonzept für die Stadtteilentwicklung.....	16
1.1 Entwicklungschancen des Stadtteils.....	16
1.2 Entwicklungskonzept für Werda – Südliche Innenstadt 2012.....	17
1.3 Rückbau und Sanierung.....	20
1.4 Erhaltungs- und Umstrukturierungsbereiche (s. Bl. Nr. 2.3).....	21
2. Sanierungsgebiet	22
2.1 Entwicklung städtebaulich – freiräumlicher Strukturen.....	22
2.2 Entwicklung des Wohnens	23
2.3 Öffentliche Räume - Verkehr	25
2.4 Handel / Gewerbe	27
2.5 Soziale Infrastruktur / Kultur / Freizeit.....	27
2.6 Umweltverhältnisse / Klimaschutz	28
2.7 Stadttechnik	29
2.8 Umsetzungsstrategien.....	29
2.9 Fortschreibung der Sanierungsziele (Teilgebiete 1 und 3).....	31
2.9.1 Teilgebiet 1.....	31
2.9.2 Teilgebiet 3.....	31

Anlage: Dokumentation Öffentlichkeitarbeit zum INSEK Werda 2030



Teil III

Anlage 1

Zusammenstellung der Maßnahmen und Kosten

Teil IV

Planzeichnungen

Bestand

- 1.1 Übersichtsplan
- 1.2 Eigentumsverhältnisse

Planung

- 2.1 vorläufiger Maßnahmenplan 2018-2028
- 2.2 Planung Zielkonzept 2028



Teil I

Bestand und umgesetzte Maßnahmen

1. Ziel und Zweck der Überarbeitung

Das Stadtentwicklungskonzept (SEKO) wurde aus dem Stadtteilkonzept für Werdau-Süd im Bundeswettbewerb Stadtumbau – Ost 2002 weiterentwickelt. Die Anpassung an die Gebietsentwicklung und die aktuelle Förderstrategie erfolgte mit den Teilfortschreibungen 2005 und 2007/8 sowie der Fortschreibung 2012/2013. Mit der 2. Fortschreibung wurden die Gebietsgrenzen des Fördergebietes „Werdau Südliche Innenstadt“ aus 2011 grundlegend überarbeitet.

Im Geltungsbereich des SEKO „Werdau - Südliche Innenstadt 2012“ (neue Gebietsbezeichnung) überlagern sich das städtebauliche Sanierungsgebiet „Werdau Südliche Innenstadt“ und das Fördergebiet (Stadtumbau – Ost) „Werdau Südliche Innenstadt 2012“.

Das SEKO zum Stadtumbaugebiet „Werdau- Südliche Innenstadt 2012“ wurde mit Stadtratsbeschluss S-14-186 vom 26.04.2016 in der Fassung der 3. Fortschreibung vom Januar 2016 beschlossen.

Nach der Zusammenlegung der beiden Förderprogramm „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-Südliche Innenstadt 2012“ wurde auf der Grundlage des aktuellen 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.

1.1 Städtebauliches Sanierungsgebiet „Werdau Südliche Innenstadt“

Das städtebauliche Sanierungskonzept Werdau südliche Innenstadt wurde mit Beschluss S 393 vom 19.09.2002 des Stadtrates Werdau förmlich beschlossen und ist mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung vom 19.10.2002 in Kraft getreten.

Die 1. Änderungssatzung der Sanierungssatzung „Werdau Südliche Innenstadt“ mit dem 1. Erweiterungsgebiet wurde mit Stadtratsbeschluss SR-140 vom 14.07.2005 beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 24.07.2005 in Kraft getreten.

Die 2. Änderungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Werdau Südliche Innenstadt“ wurde mit Stadtratsbeschluss S – 191 vom 01.10.2010 beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 03.03.2011 in Kraft getreten.

Das Sanierungsgebiet in der Fassung der 2. Änderung umfasst ca. 46 ha.

Das Sanierungsgebiet „Werdau Südliche Innenstadt“ wird begrenzt:



Im Norden:

durch die Nordseite der Holzstraße, Südseite der Poststraße, Bebauung an der Brüderstraße und Südseite der Pestalozzistraße

Im Westen:

durch das Bahngelände der Deutschen Bahn einschließlich Bahnhofsvorplatz

Im Süden:

durch die Leubnitzer Bahnhofstraße, die Nordseite der Rathenaustraße, die Greizer Straße, Dürerstraße, dem Grundstück des bsw-Bildungswerks, an der nördlichen Bebauung der Otto-Türpe-Straße, entlang der Pleiße bis zum südlichen Parkeingang des Stadtparks Werdau

Im Osten:

Vom Grundstück des ehemaligen Horts Pestalozzistraße. An der Ostseite der Brauhausstraße, dem ehemaligen Kinderspielplatz Brüderstraße und entlang der westlichen Bebauung der Kleinen Brüderstraße, das Grundstück August-Bebel-Straße 87/89, der Straße am Stadtpark, dem Platz der Solidarität und entlang dem östlichen Pleißeufer bis zum Eingang des Stadtparks und dann entlang des Radwegs / Prallhangs bis zum Südende des Stadtparks zur Greizer Straße.

Die Grenzen des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Werdau Südliche Innenstadt“ sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.2 Fördergebiet „Werdau Südliche Innenstadt 2012“

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wird im Wesentlichen das nachfolgend beschriebene **Fördergebiet** betrachtet. Lediglich im Punkt II 2. werden die Sanierungsziele der außerhalb des Fördergebietes gelegenen Teile des Sanierungsgebietes benannt.

2011/2012 erfolgte auf der Grundlage von detaillierten Erhebungen zum Gebäudezustand, Leerstand, demografischer Struktur und Gebäudenutzung eine Überarbeitung des ehemaligen Fördergebietes „Werdau-Südliche Innenstadt“. Die erfassten Daten wurden mit den gesamtstädtischen Daten und den prognostischen Entwicklungen verglichen und auf dieser Basis wurde die Gebietsanalyse überarbeitet und im Ergebnis die geplanten Maßnahmen im Gebiet abgeleitet. In Abstimmung mit der SAB erfolgte mit der Überarbeitung 2012/2013 eine Reduzierung der Fördergebietsfläche. Diese basiert auf der Gebietsentwicklung der letzten Jahre und der strategischen Ausrichtung der Entwicklung bis 2020 sowie der Konzentration der finanziellen Mittel auf diese Ziele.

Das neu benannte Stadtumbaugebiet „Werdau- Südliche Innenstadt 2012“ wurde mit Stadtratsbeschluss S-304 vom 26.04.2012 mit 36,8 ha festgelegt. Die förderrechtliche Zustimmung für die auf dem Sanierungsgebiet liegende Städtebaufördermaßnahme Werdau „Südliche Innenstadt“ wurde seitens der SAB im Einvernehmen mit dem SMI mit Schreiben vom 21.01.2011 nur für die o. g. reduzierte Fördergebietsgröße von ca. 36,8 ha erteilt.

Der im Rahmen der Evaluierung und 3. Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die „Südliche Innenstadt 2012“ beabsichtigten geringfügigen Erweiterung des Fördergebietes in einem Teilbereich der Straße Am Stadtpark (Vorplatz Stadtpark) um ca. 405 m² wurde seitens der SAB und SMI 2016 nicht zugestimmt.

Die mit Beschluss SR -14-441 vom 28.06.2018 aktuell festgelegte Gebietserweiterung 2018 umfasst überwiegend Bereiche, die Bestandteil der Gebietskulisse des mit Stadtratsbeschluss S 293 vom 19.09.2002 und Bekanntmachung vom 09.10.2002 förmlich festgelegte und mit Stadtratsbeschluss S-191 vom 01.10.2010 und Bekanntmachung vom 03.03.2011 erweiterte städtebauliche Sanierungsgebietes „Werdau-Südliche Innenstadt“



sind, in denen auch weiterhin Handlungsbedarf aufgrund städtebaulicher Missstände und struktureller Probleme besteht. Das Sanierungsgebiet „Werdaу -Südliche Innenstadt“ in der Fassung der 2. Änderungssatzung umfasst ca. 46,43 ha.

Folgende Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb der bestehenden Gebietskulisse des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“ und wurden (nach der Fördergebietsreduzierung 2011/2012) wieder in das Fördergebiet Stadtumbau aufgenommen werden:

1. Flurstücke an der Unteren Holzstraße nordwestlicher Bereich
2. ein Flurstück an der Dr.-Külz-Straße südwestlicher Bereich
1. Flurstücke westlich der Karlstraße
2. Quartiere an der Sidonienstraße, Ottostraße, Rathenastraße*
3. Flurstücke an der Plauenschen Straße im nordöstlicher Bereich
4. Straße Am Stadtpark mit angrenzenden Bereichen

Außerhalb des Sanierungsgebietes „Werdaу- Südliche Innenstadt“ befinden sich folgende Teilbereiche:

5. Straßenflächen im Bereich Kreisverkehr Annoncenuhr mit Anschluss an Pestalozzistraße und August-Bebel-Straße
6. der Parkplatz an der Annoncenuhr (nördlich Poststraße)

Diese beiden Teilbereiche befinden sich innerhalb des 1. Sanierungsgebietes Werdaу „Am Brühl“, sind Bestandteil der Sanierungsziele und im Eigentum der Stadt Werdaу.

Folgende städteigenen Erweiterungsflächen sind Bestandteil des Städtebaulichen Sanierungsgebietes Leubnitz Bereich „Bergstraße“:

7. Rathenastraße* und
8. die südlich an den Bahnhofsvorplatz angrenzenden Brachflächen mit Ordnungsbedarf und teilw. mit öffentlichen Weg (Flurstücke Nr. 101/2, 101/3 Gemarkung Leubnitz) als Verbindung des Ortsteils an den ÖPNV/SPNV (Schülerverkehr)

Für die Begründung zur Erweiterung dieser Randbereiche (Nr. 5-8) innerhalb der Städtebaulichen Sanierungsgebiete wird auf die jeweiligen Sanierungssatzungen:

- 1.Sanierungsgebiet Werdaу „Am Brühl“ vom 07.11.1991, Bekanntmachung am 13.05.1992 und
- Sanierungsgebiet Leubnitz Bereich „Bergstraße“ vom 21.09.1994, Bekanntmachung am 15.03.1995

zurückgegriffen.

Als Sanierungsziele „Am Brühl“ im Block 53 wurde

- der Ausbau der August-Bebel-Straße und
- die Sanierung des Parkplatzes Annoncenuhr

festgelegt und im Rahmen der Sanierungsmaßnahme (SEP) bisher noch nicht realisiert.

Für das Sanierungsgebiet Leubnitz Bereich „Bergstraße“ wurde u. a. die Sanierung von Erschließungsanlagen, insbesondere der Fußwegbau zum Bahnhof als Sanierungsziel festgelegt und in der SEP-Maßnahme noch nicht umgesetzt.

Die v. g. geplanten Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sind abgeleitet vom gesamtstädtische Konzept (INSEK) mit dem



Ziel Stärkung der Innenentwicklung und des innerstädtischen Einzelhandels sowie Verbesserung der Mobilität sehr wichtig um weiteren städtebaulichen Funktionsverlusten entgegenzuwirken.

Eine Besonderheit von Stadtumbaumaßnahmen liegt darin, dass sie auch ergänzend zu sonstigen gebietsbezogenen Maßnahmen nach dem BauGB eingesetzt werden dürfen (siehe Schmidt-Eichstaedt Komm. z. § 171 a Abs. 1 BauGB, 81. Lfg., Februar 2012). Das geplante Stadtumbaugebiet soll daher in den v. g. Randbereiche (kumulativ) in die noch bestehenden Sanierungsgebiete hineingelegt werden.

Weiterhin wurden:

9. das städtische Grundstück mit dem Bahnhofsgebäude (Verknüpfungsstelle 1. Ordnung ÖPNV/SPNV),
10. die städtische Kleingartenanlagen an der Pleiße im südlichen Bereich an der Otto Türpe-Straße und
11. das Flurstück Nr. 1144/1 an der Ludwig-Jahn-Straße mit einer sanierungsbedürftigen Villa

in die Gebietskulisse des Stadtumbaugebietes (kein Sanierungsgebiet) neu aufgenommen.

Mit Zuwendungsbescheid der SAB vom 27.11.2018 wurde der Erweiterung des Fördergebietes mit einer neuen Fördergebietsgröße von 47,78 ha zugestimmt.

Das 2018 beschlossene Fördergebiet „Werdau- Südliche Innenstadt 2012“, wird im Norden durch den Minikreisverkehr und Parkplatz Annoncenuhr, den Johannisplatz mit angrenzenden Straßen, den Flurstücksgrenzen Nr.782/3 sowie die Nordseite der Johannisstraße, im Westen durch die Westseite der Holzstraße und das Gelände der DB bis zum Bahnhof und Bahnhofsvorplatz auf der Gemarkung Leubnitz begrenzt. Dann folgt die Gebietsgrenze der Südseite der Rathenaustraße und verläuft unter Umfassung einiger Gebäudekomplexe entlang der Westseite der Greizer Straße und wechselt im Süden auf die Ostseite der Otto-Türpe-Straße einschließlich der Kleingartenanlagen Am der Pleiße und Am Stadtpark. Im Süden bildet der Stadtpark bis zum Prallhang die Grenze bis zum nördlichen Parkeingang. Die Ostgrenze verläuft an der Ostseite der Straße Am Stadtpark. Unter Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1144/1 an der Ludwig-Jahn-Straße verläuft die Grenze dann bis zur Kreuzung Straße der Jugend und schließt den ehemaligen Fabrikkomplex südlich der Kleinen Brüderstraße ein.

Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des SEKO „Werdau- Südliche Innenstadt 2012“ wurden im südwestlich angrenzenden Bereich weitere städtebauliche Missstände hinsichtlich der Qualität der innerörtlichen Fußwegenetze festgestellt. Der Zustand von Fußwegen und das damit verbundenen Sicherheitsrisiko wurde gemäß INSEK, Handlungsfeld 4 – Nachhaltige Stadt: Verkehr, Mobilität, Infrastruktur als erhebliches Defizit im Stadtgebiet analysiert.

Besonderer Handlungsbedarf besteht bezüglich des Fußweges mit Treppenanlage zwischen dem Bahnhof und dem Ortsteil Leubnitz. Die fußläufige Verbindung hat besondere Bedeutung als Alltagsverbindung zur Kernstadt und grundsätzlich für die Mobilität der Leubnitzer Bürger, da sie die Anbindung zur ÖPNV/SPNV- Verknüpfungsstelle Bahnhof Werdau einschließlich dem S-Bahn- Anschluss nach Leipzig/Halle darstellt. Außerdem handelt es sich um einen Schulweg zum Schulzentrum Leubnitz.

Die öffentlich gewidmeten Wegeflurstücke Nr. 101/8 (229 m²) und Nr. 102 (170 m²) sind noch Bestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebietes „OT Leubnitz, Bereich Bergstraße“. Im Rahmen des Programms SEP erfolgte 2001 eine Teilsanierung des Fußweges mit Treppe am Viadukt (1. Bauabschnitt) mit Erneuerung der Beleuchtungsanlage und der Geländesanierung. Der geplante 2. Bauabschnitt der Fußwegesanierung konnte im Jahr 2016 nicht mehr realisiert werden, da im Fördergebiet keine Zuwendungen mehr zur



Verfügung standen. Die weitere Sanierung ist aus den v. g. Gründen trotzdem dringend notwendig. Eine mögliche Realisierung der Maßnahme im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes über die Fachförderrichtlinie ÖPNV wurde geprüft. Die Erweiterung des Förderbereiches wurde aber vom LASuV nicht befürwortet.

Der Zustand des öffentlichen Raumes einschließlich der Erschließungsanlagen hat direkten Einfluss auf die Akzeptanz des Wohnumfeldes und auf die Sicherheit. Die Handlungsempfehlung im INSEK Werdaу 2030, Kap. 4 lautet: Für die schrittweise Weiterführung der Sanierung des Straßen- und Wegenetzes sind Prioritäten auszuweisen und nach wirtschaftlichen Möglichkeiten umzusetzen.

Daher sollen zur Umsetzung der Sanierungs- bzw. Stadtumbauziele die beiden städtischen Grundstücke mit insgesamt 399 m² in die Gebietskulisse aufgenommen werden. Die Fördergebietsgröße erhöht sich damit auf **47,82 ha**.

Die geringfügige Gebietserweiterung 01/2019 wird Bestandteil der seitens der SAB beauftragten Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Werdaу – Südliche Innenstadt 2012“ in seiner Gesamtheit.

Für die nicht im Fördergebiet liegenden Teilbereiche 2 und 4 des städtebaulichen Sanierungsgebietes wurden keine, mit finanziellen Mitteln untersetzte Maßnahmen vorgesehen. Für diese Bereiche wurden Entwicklungsziele herausgearbeitet und beschrieben.

1.3 Grundlegende Ziele

Seit 2012 ist festzustellen, dass im Stadtumbaugebiet Werdaу Südliche Innenstadt 2012 zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden konnten. Eines der gravierendsten Probleme im Gebiet, die Handlungsunfähigkeit der Kommune bezüglich der in Privathand befindlichen Industriebrachen, konnte schrittweise gelöst werden.

Nach langwierigen Verhandlungen ist es der Stadt gelungen, bei einigen der, die Gebietsentwicklung hemmenden Ruinen ins Eigentum zu kommen, für andere Liegenschaften finden noch Verhandlungen statt. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die gravierendsten Missstände diesbezüglich innerhalb des Fördergebietes bis 2028 beseitigt sein können.

Durch großflächige Ruinen geprägte Bereiche, wie z.B. der Platz der Solidarität, besitzen dann wieder eine Entwicklungschance.

Grundlegendes Ziel der Stadt ist abgeleitet aus dem INSEK 2030 – Innenentwicklung zuerst- mit dem Handlungsschwerpunkt Wohnen und städtebauliche Entwicklung mit Umsetzung des Brachenkonzeptes. Für die Überarbeitung des Stadtteilkonzeptes wurde der Focus auf die Beseitigung der Brachen und deren Nachnutzung, auch für Wohnen und auf die Nachnutzung und Sanierung denkmalgeschützten Bestandes und auf die Sanierung von Wohngebäuden gelegt. Auch der Rückbau von verschlissener Wohnbausubstanz wird weiterhin eine Rolle spielen, wobei stadtstrukturell wichtige Gebäude erhalten werden sollen. Mit der Weiterführung der Sanierung des Einkaufsstraßenbereichs in Richtung Zentrum (August-Bebel-Straße) und der Ordnung des Verkehrs sollen die Umfeldbedingungen für die Anwohner und die wohnortnahe Versorgung verbessert werden. Dies soll der Stabilisierung des Handels- und Dienstleistungsbesatzes dienen und den weiteren Rückbau in diesem identitätsprägenden Bereich stoppen.

Die wichtigsten Förderziele sind

- Rückbau der die Stadtentwicklung beeinträchtigenden Brachen
- Rückbau nicht mehr sanierungswürdigen Wohnungsbestandes



- Sicherung der Altbaubestandes, der Sanierung und des bedarfs- und altersgerechten Umbaus
- Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes
- Nachhaltige Stadt - Anpassung der Infrastruktur
- Intakte Umwelt für eine gesunde Stadt- Verbesserung Stadtklima
- Bürgermitwirkung, Vernetzung der Akteure, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtmarketing

Mit den vorgesehenen weiteren Brachenrückbau und der Sanierung des öffentlichen Raumes wird sich das Wohnumfeld als Basis für die Stabilisierung der Einwohnerzahlen weiter verbessern. Zudem wird die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes mit Vorplatz, Bahnhofsgelände und Nebenflächen stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt. Hierfür ist eine Erweiterung des Gebietes vorgesehen.

2. Beschreibung der aktuellen Gebietssituation

Eine grundsätzliche Wandlung der demografischen und wirtschaftlichen Situation der Stadt ist nicht zu verzeichnen und kurzfristig nicht zu erwarten. Die Überalterung der Bevölkerung und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. trotz stabiler/ steigender Geburtenrate besteht ein signifikanter Sterbeüberschuss, führt zu einem etwas verlangsamten, aber steten Bevölkerungsrückgang, auch wenn die Wegzüge rückläufig sind und seit 2014 wieder ein ausgeglichener Wanderungssaldo erreicht werden konnte. In der Gruppe der Jugendliche und Senioren wurden Wanderungsgewinne verzeichnet. In der Gruppe der Erwerbstätigen gleichen sind Wanderungsgewinne und Verluste aus.

	Einwohner Fördergebiet	Anteil über 60-jährigen (%)	Anteil Kinder und Jugendliche (%)
2010	1.451	23	29
2011	1.395	23	29
2014	1.444	24	27
2015	1.411	24	27
2016	1.517	23	29
2017	1.475	23	29

Mit einer Arbeitslosenquote von insgesamt 5,2 % im Dezember 2018 (Landkreis 4,6 %) ist der Arbeitsmarkt konjunkturell stabil. Die Arbeitsplätze bieten die regionalen gewerblichen und industriellen Zentren, wie Chemnitz und Zwickau und der „Speckgürtel“ an der A 4 zwischen Meerane und Crimmitschau. Die Stadt selbst hat einen relativ niedrigen Arbeitsplatzbesatz und einen hohen negativen Pendlersaldo (2015 Auspendleranteil 68 %- vergl. Statistisches Landesamt Sachsen). Positiv bewertet wird der hohe Anteil weiblicher Beschäftigter am Wohnort (ca. 60 %) resultierend aus der vorhandenen Arbeitsplatzstruktur in der Stadt. Die Stadt Werda hat den Strukturwandel von einer ehemaligen Industriestadt zur Dienstleistungsstadt vollzogen. Arbeitsplätze im Verwaltungs-, Pflege- und Sozialbereich sind in der Stadt relativ stark vertreten. Wichtige Arbeitgeber in der Stadt sind Stadt- und Kreisverwaltung sowie das Pleißenal-Klinikum. Das produzierende Gewerbe / Industrie im Stadtgebiet wird durch klein-mittelständische Unternehmen bestimmt. Neben Saxas – Fahrzeugbau sind hier Metall- und Kunststoffverarbeitung, Chemie und pharmazeutische Produkte zu nennen. Daneben gibt es zahlreiche Dienstleister und Handwerksbetriebe, von denen sich ein Teil im Stadtgebiet befindet.

Das Stadtgebiet Werda - Südliche Innenstadt ist durch eine durchmischte Baustruktur auf gründerzeitlichem Stadtgrundriss gekennzeichnet. In Teilbereichen prägen aufwändig



gestaltete Fassaden und repräsentative Gebäude den städtebaulichen Raum. Zu nennen ist hier das überregional bedeutende Baudenkmal Katharinenhof mit seinem einzigartigen Glasperlenfenster.

Der Anteil ungenutzter oder nur teilgenutzter altgewerblicher / industrieller Bausubstanz, die sich inmitten der Wohnquartiere befindet, ist, trotz bereits erfolgten Rückbaus, immer noch erheblich.

Die ehemals geschlossenen Quartiere unterliegen zunehmenden Auflösungstendenzen, auch und insbesondere im Bereich der prägenden August-Bebel-Straße / Plauenschen Straße. Der kleinteilige Handelsbesatz steht auch hier zunehmend unter Druck und ist rückläufig. Viele inhabergeführte Geschäfte wurden in den letzten Jahren altersbedingt und aufgrund der fehlenden Unternehmensnachfolger geschlossen. Zusammen mit dem Markt und dem nördlichen Teil der August-Bebel-Straße bilden Sie die „Einkaufsstadt“ Werdaу. Diese besitzt jedoch, aufgrund der regionalen Konkurrenz und des veränderten Einkaufsverhaltens nur noch Bedeutung für die engere Region.

Im Gebiet wurden in den Jahren der Förderung zahlreiche Maßnahmen umgesetzt.

Die vorgesehenen strukturbestimmenden Straßenbaumaßnahmen, wie der Kreisverkehr an der Bahnhofstraße wurden mit Inbetriebnahme der Umgehungsstraße (S 289) realisiert und in Betrieb genommen. Die Neugestaltung der Plauenschen Straße und der August-Bebel-Straße bis zum Minikreisverkehrs an der Annoncenuhr wurden abgeschlossen und bewirken eine erhebliche Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Der Rückbau der Brachen im Bereich der Karlstraße und der Bahnhofstraße verbesserte das Wohnumfeld in diesem Bereich erheblich, ebenso wie der Rückbau einiger Wohngebäude im Bereich der Unteren Holzstraße. Im Bereich der Rückbauflächen an der Unteren Holzstraße wurden Parkplätze und Aufenthaltsbereiche eingeordnet, private Nutzer erwarben Flächen und legten Stellplätze und Gärten an.

Die Bewirtschaftung von Teilflächen des Stadtparks wurde zum Teil durch den Verein Vielfalt e.V. übernommen und, mit Hilfe der Stadt und von Fördermitteln, in eine Permakulturfläche umgestaltet. In diesem Zusammenhang entstand auch ein Kinderspielplatz. Der gesamte Stadtpark wurde in Regie der Stadt saniert. Nicht mehr benötigte Bereiche, wie die marode Freilichtbühne und ein Teil des Wegesystems wurden rückgebaut und das Wegenetz im Park saniert und pflegeleicht gestaltet, sowie die Fußgängerbrücke über die Pleiße neu errichtet.

Der denkmalgeschützte Johannisplatz wurde, ebenso wie die angrenzenden Straßen, saniert und fungiert nun wieder als Aufenthaltsbereich.

Private Initiativen im Gebiet sind die Sanierung eines Wohngebäudes am Johannisplatz und an der Otto-Türpe-Straße durch die GGV, Sanierungsmaßnahmen am Aerocidwerk, Neubau der pharmazeutischen Produktion der Flora-Apotheke, sowie zahlreiche kleine, schrittweise Sanierungen im privaten und gewerblichen Bereich.

Trotz Umsetzung dieser zahlreichen strukturverbessernden und aufwertenden Maßnahmen ist nach wie vor ein hoher Leerstand und Sanierungsstau zu verzeichnen. Eine wirtschaftliche Sanierung oder gar Schließung von Lücken ist aufgrund des sehr niedrigen Mietniveaus kaum möglich. Zudem ist es, aufgrund des nach wie vor vorhandenen Überangebotes schwer, Mieter zu akquirieren, obwohl andererseits ein Mangel an hochwertig saniertem oder neu gebautem Wohnraum zu verzeichnen ist. Die durchmischte Struktur mit vollsanierten Gebäuden neben leer stehenden Ruinen stellt sich hier ebenfalls als Hindernis dar.

Die Eigentumsverhältnisse im Gebiet sind kaum Änderungen unterworfen.

26 Grundstücke, fast alle bebaut, stehen im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GGV), im Eigentum der Stadt befindet sich ein nicht unbeträchtlicher Teil der Gesamtfläche des Gebietes, jedoch sind dies zumeist Straßen und



öffentliche Grünflächen. Aber auch potentielle Entwicklungsflächen, wie die beräumte Brache des Reißfaserwerks, der Platz der Solidarität und Flächen im Umfeld des Bildungswerks der Sächsischen Wirtschaft (bsw) stehen im Eigentum der Stadt. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude ist in privater Hand, wobei die Eigentümerstruktur kleinteilig ist. Lediglich die senioren gerechten Wohnungen im Sidonienhof befinden sich als größerer Komplex in der Hand eines Eigentümers.

Obwohl sich die Rahmenbedingungen im Gebiet aufgrund zahlreicher umgesetzter Maßnahmen im Vergleich zu 2002 schon erheblich verbessert haben, ist eine eigendynamische Entwicklung im Gebiet nur in Ansätzen (Aerocid-Werk, Flora-Apotheke, Permakulturgarten) zu verzeichnen.

Die Förderung und Maßnahmen der nächsten Jahre werden nach wie vor auf die Entwicklung und den An Schub von Entwicklungen in städtisch wichtigen Bereichen konzentriert. Dazu zählen:

- Die Weiterführung von Straßenbaumaßnahmen – August-Bebel-Straße und Verbesserung des öffentlichen Raums
- Die Neugestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofvorplatzes und -umfeldes als wichtige Maßnahme der Umfeldverbesserung
- Der grundhafter Ausbau von Wohn- und Anliegerstraßen (Rathenaustraße, Straße Am Stadtpark, Sidonienstraße, Ottostraße etc.) im Gebiet
- Der Ausbau öffentlicher Stellplätze (Annoncenuhr, Karlstraße)
- Der Rückbau der verbleibenden Brachen, im Gebiet einschließlich Kleingartenbrachflächen und Renaturierung bzw. die Nachnutzung der freigelegten Flächen
- Entwicklung im Bereich Richardstraße 1- 3 und Platz der Solidarität
- Unterstützung Privater bei der Weiterführung von Sanierungsmaßnahmen im Gebiet.

Ziel bleibt, die vorhandene Durchmischung von Wohnen, Handel, nichtstörendem Gewerbe und kleinem Handwerk beizubehalten, zu fördern und zu entwickeln. Weiterhin wird angestrebt, die noch vorhandenen Industriebrachen abzurechen und auf diesen Flächen die Entwicklung neuer Nutzungen von verschiedenen Wohnformen über nichtstörendes Gewerbe und soziale bzw. Bildungsfunktionen zu fördern.

3. Umgesetzte Maßnahmen im Gebiet

Im Fördergebiet wurde seit 2002 und in der weiteren Förderperiode seit 2012 neben der Entkernung von Wohnquartieren auch der Rückbau von Industriebrachen, wie z.B. die Brache zwischen Karlstraße und Bahngelände, das Fabrikgebäude Bahnhofstraße 15 und Rückbau im Bereich des ehemaligen Chemiewerks vorgenommen.

Ebenso konnte der Rückbau des ehemaligen Reißfaserwerkes an der Plauensche Straße/ Ecke Straße der Jugend aus dem Landesprogramm Brachenberäumung 2017/2018 realisiert werden und dieser städtebauliche Missstand im Gebiet endgültig beseitigt werden. Die Brachenbeseitigung hat zwar deutliche Lücken in den städtebaulichen Strukturen hinterlassen, bieten aber heute die Chance und das Potential für ein Stadtreparatur im eigentlichen Sinne: nachhaltige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Einwohner zu schaffen.

Auf die Sanierung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes wurde insbesondere Wert gelegt.



So wurde z.B. die Untere Holzstraße saniert und Rückbauflächen an der Unteren Holzstraße / Ecke Brunnenstraße mit Stellplätzen und als Aufenthaltsbereich neu gestaltet bzw. an private Nutzer verkauft.

Mit der Entlastung des Gebietes vom Durchgangsverkehr durch den Neubau der S 289 wurde die Marienstraße saniert und der Kreisverkehr an der Kreuzung Bahnhofstraße / Marienstraße / Plauensche Straße entsprechend des Verkehrskonzeptes umgesetzt. Damit wurde auch die Voraussetzung zur Sanierung und Umgestaltung der Plauenschen Straße, insbesondere zwischen Kreisverkehr und August-Bebel-Straße geschaffen und diese wurde, einschließlich des Neubaus der Brücke über die Pleiße, realisiert. Ebenfalls saniert bzw. neu gebaut wurde die Charlottenstraße, die Brücke Richardstraße und die Straße am Stadtpark. Die Sanierung des Stadtparks und des Johannisplatzes sowie der Freianlagen an der Plauenschen Straße (sogen. Vogelpark) wurden umgesetzt.

Ein wichtiges Schlüsselprojekt für die Werdaуer Innenstadt war der bauabschnittsweise Ausbau der August-Bebel-Straßen des Verkehrsknoten – Minikreisverkehr Annoncenuhr, welches 2018 weitestgehend abgeschlossen werden konnte.

Sanierungsmaßnahmen

Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden z.B. am denkmalgeschützten Katharinenhof, Katharinenstraße 26, an der ehemaligen Ulrich'schen Tuchfabrik August-Bebel-Str. 87-89, und an den Wohngebäuden Johannisplatz 7 und 10 gefördert. In die Sicherung und Sanierung der denkmalgeschützten Villa der Volkssolidarität – Untere Holzstraße 4 flossen ebenfalls Stadtumbaumittel.

Insgesamt wurden von 2002-2009 im Gebiet (einschl. Sanierungsgebiet) 39 Wohngebäude (davon 12 kommunale Gebäude), deren Sanierung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar war, mit 230 WE rückgebaut.

Im Bereich der Unteren Holzstraße und der August-Bebel-Straße ist damit eine beginnende Auflösung der städtebaulichen Struktur zu verzeichnen.

Die aktuelle Leerstandsquote im Gebiet liegt weiterhin bei 30 %.

Der Wohnungsleerstand wird sich auch weiterhin problematisch zeigen. Dieser kann zwar unter Annahme eines gleichbleibend hohen Wohnungsabgangsniveaus im Teilmarkt der MFH zunächst stabilisiert werden, wird aber dennoch mittelfristig steigen.

In die Kernstadt kommt es jedoch mittelfristig in speziellen Subteilmärkten innerhalb Dies erfordert zum einen weitere politische Unterstützung, bspw. im Rahmen neuer städtebaulicher Förderprogramme oder der konsequenten Ausnutzung der bestehenden Programme zum Umgang mit Leerstand. Zudem sind kreative eher weiche Maßnahmen gefragt, die über ein geschicktes Marketing für Bestandgebäude die Aufmerksamkeit von speziellen kaufkräftigen Nachfragergruppen auf das Gebäudeangebot lenken (Stichwort Architektenhäuser).

4. Beteiligung der Anwohner

Im Laufe des Verfahrens wurden mehrere Beteiligungen der Bürger durchgeführt. Ziel bleibt, die vorhandene Durchmischung von Wohnen, Handel, nichtstörendem Gewerbe und kleinem Handwerk beizubehalten, zu fördern und zu entwickeln. Weiterhin wird angestrebt, die noch vorhandenen Industriebrachen, deren gewerbliche Nachnutzung auch städtebaulich nicht gewünscht ist, abzubauen und im Gebiet fehlende oder unterrepräsentierte Funktionen in diesen Bereichen unterzubringen und / oder das Wohnumfeld zu verbessern.

Die 3. Überarbeitung des SEKO 2016 wurde im November 2015 interessierten Bürgern vorgestellt und die Maßnahmen diskutiert. Die Planung war im Rathaus einsehbar. Die Bürger erhielten damit die Möglichkeit, ihre Anregungen bzw. Kritik schriftlich und persönlich



zu äußern. Für die Gebietsentwicklung wichtige Akteure bzw. Bürger, die Maßnahmen im Gebiet angekündigt hatten, wurden durch die Verwaltung gesondert angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt verliefen die Bürgerbeteiligungen sehr konstruktiv. Leider wird die Resonanz, verglichen mit den bereits früher durchgeführten Beteiligungen, geringer.

Bei der Erweiterung der Stadtumbaumaßnahme „Werdau- Südliche Innenstadt 2012“ und 4. Fortschreibung des Maßnahmekonzeptes 2018 wurde von der nochmaligen Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger nach § 171 b Abs. 3 i. V. m. § 137 – 139 BauGB abgesehen.

Zum Einen wurde für die Gebietserweiterung 2018 auf die Ergebnisse/Sanierungsziele der Sanierungsgebiete Werdau „Am Brühl“ und Leubnitz Bereich „Bergstraße“ zurückgegriffen. Bei den Erweiterungsbereichen handelt es sich außerdem ausschließlich um städtische Grundstücke.

Die Stadt Werdau hat weiterhin im Jahr 2017 im Rahmen der Erarbeitung des aktuellen INSEK Werdau 2030+, welches am 26.04.2018 mit Stadtratsbeschluss SR-14-411 beschlossen wurde einen umfangreichen Beteiligungs- und Kommunikationsprozess mit Bürgerbefragungen, Workshops, Arbeitsgruppentreffen einschließlich der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Studentenprojektes der FH Erfurt durchgeführt, so dass diese aktuellen Ergebnisse und Unterlagen als hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Begründung zur beabsichtigten Fördergebietsgebietserweiterung verwendet werden können.

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

Das Gebiet ist weiterhin durch Brachen und leerstehende Wohngebäude gekennzeichnet. Rückbauten im Bestand erfolgten bisher nach Notwendigkeit und Bereitschaft der häufig nicht ortsansässigen Eigentümer. Bedingt durch die kleinteilige Eigentümerstruktur und unterschiedliche Sanierungsstände waren komplexe Rückbauten nicht möglich. Es entstanden perforierte Quartiere. Der Wohnungsüberhang kann aufgrund der Eigentümerstruktur und aus wirtschaftliche gründen nur punktuell beseitigt werden. Der weiter prognostizierte Leerstand wird sich auf das Stadtbild und auf das Image der Innenstadt gravierend auswirken.

Der Rückbau von Brachen gestaltet sich aufgrund der unklaren Eigentumsverhältnisse schwierig und aufgrund der Altlasten oftmals sehr kostenintensiv.

Bis auf die Errichtung von Eigenheimen und die Sanierung seniorengerechter Wohnungen sind Wohnungsbau und Sanierung in der Stadt fast völlig zum Erliegen gekommen. Grund dafür ist das Überangebot an Wohnungen bei auf niedrigem Niveau stagnierenden Mieten. Daher entspricht der Wohnungsbestand immer weniger dem aktuellen Bedarf und Ansprüchen. Es fehlt an gut sanierten und gut geschnittenen Wohnungen. Außerdem fehlen barrierefreie Wohnungen und barrierefreier Stadtraum.

Die Standortbedingungen des Handels in der Innenstadt sind durch Aufwertung des öffentlichen Raumes, Minderung der Verkehrsbelastung und Sanierung des Gebäudebestandes zu verbessern.

Es besteht Stellplatzknappheit im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie durch Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und funktionell bedingt im Bahnhofsbereich. Ein auseichend es und den städtischen Funktionen zugeordnetes Stellplatzangebot ist, besonders für die Akzeptanz der Innenstadt, essentiell.

Der Zustand des öffentlichen Raumes hat direkten Einfluss auf die Akzeptanz des Wohnumfeldes wie auch auf die Sicherheit. Daher ist die schrittweise weitere Sanierung des innerstädtischen Straßennetzes einschließlich des Radroutennetzes (siehe



Wettbewerbsmotto Ab in die Mitte „Werdau tritt in die Pedale“). Für die Reduzierung der Emissionen ist die Elektromobilität zu fördern.

Der Bahnhof und die Bahnhofstraße auch als Eingangssituation für viele Besucher und Gäste der Stadt weist erhebliche Defizite auf. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die erforderlichen Finanzhilfen aus dem Fachförderprogramm konnten bisher nicht zur Verfügung gestellt werden.

Das Potential der Gewässer im Stadtgebiet für Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Erlebbarkeit wird noch nicht ausreichend ausgeschöpft. Mit der Entwicklung und weiteren Vernetzung der Grünräume und der Wegeverbindungen (Radwegesystem, Fußwege) kann die Standort- und Lebensqualität des Stadtteiles, das „Leben im Grünen“ weiterentwickelt werden. Kernthema soll das verbindende Grüne Band Pleiße auch als wichtiges Identifikationspotential sein.



Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> † Gesamtstädtisch integrierte, zentrumsnahe Lage † Kleinteilige Handelsstruktur mit innenstadtrelevantem Sortiment im Bereich Plauensche Str. / August-Bebel-Straße † Komplexe Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren † günstige Mieten † quantitativ ausreichend verfügbarer Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen † große öffentliche Parkanlage (Stadtpark) mit familiengerechtem Angebot im Gebiet † qualitätsvolle sanierte oder sanierungswürdige städtebauliche Ensemble in Teilbereichen † gute Anbindung an regionales Straßensystem † gute ÖPNV und Bahnanbindung † bedarfsgerechte Neugestaltung des Verkehrsnetzes, Entlastung vom Durchgangsverkehr und Verbesserung des Wohnumfelds / öffentlicher Raum † Engagement des Bildungswerk der Sächsischen Wirtschaft (bsw) 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ ungünstige demografische Situation mit einer geringen und weiter schrumpfenden Anteil junger Menschen und vergleichsweise alten Bevölkerung ↓ hoher Leerstand, hauptsächlich im unsanierten Wohnungsbau, aber auch in sanierten Gebäuden ↓ hoher Anteil unsanierter und teilsanierter Gebäude, auch in der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Substanz ↓ zu geringe Mieteinnahmen, Mietniveau kaum kostendeckend ↓ wenig nutzergruppenspezifischer, zeitgemäßen und hochwertiger Wohnraum ↓ Industriebrachen und verwahrloste Privatgrundstücke im Gebiet und am Gebietsrand beeinträchtigen Stadtbild und hemmen die Entwicklung ↓ Unbebaute und verwilderte Rückbauflächen beeinträchtigen die Stadtstruktur und Stadtteilbild ↓ mangelnde Freiraum- und Aufenthaltsqualität im privaten Wohnumfeld (familiengerecht!) und teilweise auch im öffentlichen Raum (Pl. d. Solidarität, Bahnhofstraße) ↓ v. a. Anliegerstraßen in schlechten baulichen Zustand ↓ fehlende Radwegevernetzung ↓ fehlende Stellplätze für Anwohner und Nutzer der Angebote August-Bebel-Straße (Plauensche Straße) / Marienstraße in unmittelbarer Nachbarschaft. ↓ Defizite Versorgung Waren täglicher Bedarf im Gebiet, Auflösung der kleinteiligen Handelsstruktur einschl. Nahversorger, mangelnde nachfolge, Leerstand von Läden, ↓ Entfernung KiTa und Grundschule ↓ teilw. nicht bedarfsgerechte Struktur/Angebote des ÖPNV ↓ Teile des Gebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Pleiße ↓ Zustand Lagsteinbach



Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ↗ Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des demografischen Wandels durch Förderung unterschiedlicher bedarfsgerechter Wohnformen für Familien, Senioren, junge Erwachsene, Auszubildende und Schaffung des entsprechenden Wohnumfeldes ↗ Weiteres stärkeres Engagement der städtischen Wohnungsgesellschaft in den städtebaulich und funktionell wichtigen Bereichen ↗ Initiierung innovativer Wohnprojekte und neue Formen der Sanierung und Eigentümerstrukturen ↗ Weiterer gezielter Rückbau von brachen und Wohnsubstanz ↗ langfristige Nachnutzung von freigelegten Flächen durch bedarfsgerechten Wohnungen, Förderung von temporären (Zwischen)nutzungen, Verhinderung von Verwahrlosung ↗ Einbindung der Bürger sowie der Gewerbetreibenden und Vereine in die Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse ↗ Weiterführung der Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit ↗ Belebung der Innenstadt und Verbesserung der kulturellen und sozialen Angebote ↗ gezielter Rückbau von Brachen und Wohnsubstanz in städtebaulich verträglichem Umfang ↗ gezielte Imagekampagne zum Leben in der Stadt: „Ab in die Mitte“, Kommunikation der Vorteile des Gebietes ↗ Weiterentwicklung der Integrationsnetzwerke im Gebiet und Verbesserung der Betreuung und Freizeitangebote für Azubis und Asylbewerber, Immigranten ↗ Gewinnung von neuen Einwohnern und qualifizierten Arbeitskräften ↗ Schaffung Grünverbindungen – Verbesserung Stadtklima- Werdauer Pleißeoasen, Lagsteinbach 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ zögerliche Umsetzung gesamtstädtischer Strategien - Rückbau am Stadtrand, Konzentration auf die Mitte ↘ Funktions- und Attraktivitätsverlust der Innenstadt durch Leerstand und fallendes Niveau im Handelsbereich ↘ Beschleunigung des demografischen Trends im Gebiet, Abwanderung junger Menschen und Anstieg des Leerstandes aufgrund der Überalterung und des Images des Gebietes. ↘ Stillstand der Sanierungstätigkeit, weitere Verfall von Wohngebäuden ↘ Komplizierte Eigentumsverhältnisse hemmen die Stadtentwicklung ↘ zunehmender Reparaturrückstau auch bei bereits sanierten Gebäuden, da diese unwirtschaftlich sind ↘ weitere Auflösung der räumlichen Struktur durch Rückbau, Verlust der städtebaulichen Identität und des „Heimatgefühls“ ↘ Vergrößerung des Anteils funktionsloser unstrukturierter Freiflächen, hoher Unterhaltsaufwand oder Auflassung der Freiflächen, Anonymisierung, Verfall ↘ Stigmatisierung der Bewohner eines „Problemstadtteils“ ↘ „Abwärtsspirale“, gezielte Abwanderung



Teil II - Planung Stadtteilkonzept

1. Zielkonzept für die Stadtteilentwicklung

1.1 Entwicklungschancen des Stadtteils

Der verminderte Flächenbedarf, das „Schrumpfen“ der Stadt, bietet auch Chancen einer Stadtreparatur, die in sich wieder Wachstumspotential für die Zukunft birgt.

Der Einwohnerrückgang wirkt sich in Werdaу insbesondere auf die zentralen, gewachsenen Stadtteile aus, während die in den 1020ern bis 1980er Jahren entstandenen Gebiete weit weniger Leerstand und, abgesehen von den Plattenbauten der 1980er, einen wesentlich höheren Sanierungsgrad aufweisen.

Durchmischung mit Industriebrachen, Verfall und kleinteilige Eigentumsstruktur, sowie aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung rückläufige Investitionen in den Wohnungsbau haben zu dem Zustand geführt, dass die Kernstadt zunehmend „ausgehöhlt“ und funktionslos wird.

Der Stadtbereich Werdaу - Südliche Innenstadt kann, ebenso wie die Innenstadt und angrenzende gründerzeitliche Bereiche, nicht als eigenständig zu entwickelnde „Insel“ betrachtet werden, sondern muss in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie eingebunden werden.

Hier sind sowohl unterschiedliche Anforderungen an das Wohn- und Arbeitsumfeld wie auch verändertes Einkaufsverhalten und ein veränderter Dienstleistungsbedarf zu beachten. Werdaу hat sich zu einer städtebaulich und funktionellen Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums und der zentrumsnahen Bereiche bekannt. Die notwendigen Maßnahmen für diese Entwicklung betreffen allerdings die gesamte Stadt, sowohl was die Ausweisung von Wohngebieten und gewerblichen Entwicklungsflächen betrifft, als auch die Entwicklung des Handelsbesatzes, Kultur und Bildung. Der anhaltenden Erosion der innenstadtnahen Bereiche steht das, seitens der Wohnungsunternehmen als Wohnungsbaustandort mit Entwicklungsbedarf eingestufte Plattenbaugebiet Am Kranzberg, die fast vollständige Sanierung der Wohnungsbaugebiete der 1950er bis 1970er Jahre unter Beibehaltung der alten Grundrisse und der Neubau von Eigenheimen in Stadtrandlagen gegenüber. Insofern ist die Problematik des Stadtteils nur gesamtstädtisch zu lösen.

Sollen die zentrumsnahen Bereiche und damit der urbane Charakter erhalten und nachhaltig revitalisiert werden, wird es vermutlich für die Zukunft notwendig sein, das sich große Wohnungsunternehmen, wie die städtische GGv und die Wohnungsbaugenossenschaften noch stärker in diesem Bereich engagieren.

Für Formen, wie seniorenrechtliches Wohnen, Mehrgenerationenhäusern, Lückenschließungen in Form von Reihenhäusern, Bauherrengemeinschaften usw. ist die Innenstadt und der zentrumsnahe Bereich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur generell geeignet.

Die Chancen des Stadtteils liegen in der Ausweisung und Entwicklung prioritärer Bereiche für kleinteiligen Handel und Gewerbe in der August-Bebel-Straße / Plauenschen Straße und der Bahnhofstraße, dem Rückbau der verbliebenen großen Industriebrachen und der Nachnutzung von frei gewordenen Flächen für neue Wohnkonzepte und nicht störendes Gewerbe. Es wird weiterhin moderaten Rückbau geben, wobei eine Auflösung des städtebaulichen Zusammenhangs vermieden werden muss. Für die Entwicklung und Umsetzung innovativer Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten von Brachen aber auch gründerzeitlichen Quartieren sollten Wettbewerbe, Planungsworkshops und die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Hochschuleinrichtungen, aber auch mit Städten mit ähnlicher Problematik, genutzt werden.



Wichtige Eckpfeiler in der künftigen Stadtentwicklung können die Maxime „Partizipation, Identifikation und Vielfalt“ bilden. Zielgerichtet umgesetzt führen alle drei Prinzipien letztlich zu einer stärkeren Bindung an die Stadt Werdau. Entwicklungspotenzial kann die Stadt Werdau aus den jüngeren Einwohnern unter 25 Jahre schöpfen, denn bis 2030 kann deren Zahl aufgrund der hohen Familienzuwanderung stabilisiert werden – die Zahl der Jugendlichen zwischen 15 und 25 Jahren wächst sogar leicht. Wenn es gelingt gerade für diese Altersgruppen attraktive und vor allem vielfältige Angebote in den Bereichen Wohnen, Ausbildung und Freizeit zu schaffen, könnte auch nach 2030 eine Konsolidierung der jugendlichen Bevölkerung in der Stadt erreicht werden. Vor allem für jüngere Menschen spielt Partizipation am täglichen gesellschaftlichen Leben und der Stadtgestaltung eine zunehmend wichtigere Rolle. Maßnahmen wie bspw. die Etablierung von Gemeinschaftsgärten, Baumpatenschaften oder Kunst im öffentlichen Raum (Stichwort „Ibug“) sowie Mitsprache bei Planung und Umsetzung von Freizeitanlagen fördern nicht nur die Identifikation mit der Stadt sondern auch die Legitimität kommunaler Politik. Weiterer Baustein zur Erhöhung der Lebensqualität kann die Stärkung der Vereinskultur in der Stadt, als eine der wichtigsten Träger lokaler Identität, sein. Gerade für jüngere Menschen könnten regional attraktive Festivals und Musikveranstaltungen Werdau Individualität und ein eigenes städtisches Image verleihen, welches die Stadt von anderen Kommunen wesentlich unterscheiden kann. So werden die Einwohner zu Botschaftern, da deren Alltag verstärkt durch positive Erfahrungen geprägt ist und somit das Positive Image auch außerhalb der kommunalen Grenzen kommuniziert und wahrgenommen wird. Der Ausbau innovativer Share-Konzepte im Verkehrsbereich (Bike-Sharing, Car-Sharing) dürfte von jüngeren Einwohnern Werdaus besonders positiv aufgenommen werden und könnte dazu beitragen, dass Werdau auch insgesamt als ein moderner und lebenswerter Wohnort wahrgenommen wird (Quelle: Wohnflächenneubau- und Wohnflächenbedarfsentwicklung- Fortschreibung 2018, INSEK Werdau 2030).

1.2 Entwicklungskonzept für Werdau – Südliche Innenstadt 2012

Im INSEK Werdau 2030 wurde im Kapitel 5.3 wurde die Südliche Innenstadt als ein Schwerpunktgebiet für die zukünftige Städtebauförderung abgeleitet: „Einige Punkte der im städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) definierten Schwerpunktmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung wurden bereits umgesetzt. Problematisch und langwierig ist jedoch immer noch die Anzahl an Brachen und die geplante Sicherung und Umnutzung eines ehemaligen Industriegebäudes. Kernvorhaben, wie die Umgestaltung der Bahnhofstraße, auch unter dem Fokus der geplanten modernen Verknüpfungsstelle von ÖPNV und Schienenverkehr, sind für die nächsten Jahre geplant und werden auch hier eine deutliche Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität bewirken. Eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus der notwendigen Einbeziehung des Bahnhofsumfeldes, sowie Handlungsbedarf im Bereich Sidonienstraße/Ottostraße/Rathenaustraße, Parkstraße und Unter Holzstraße, insbesondere in Hinblick auf den Altbaubestand und dem Zustand des öffentlichen Raumes. Für diese Bereiche wird eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes vorgeschlagen. Im bisherigen Gebiet besteht allerdings noch erheblicher Handlungsbedarf in den Gründerzeitquartieren und bezüglich des Rückbaus von Brachen.“

Die grundsätzlichen Entwicklungsziele sind:

- Erhaltung des Gebietes als zentrumsnahes Mischgebiet mit der Priorität des Wohnens



- Förderung zeitgemäßer, bedarfsgerechter Wohnformen und hochwertiger Wohnraumqualität. z.B. Seniorenwohngruppen, „Wohnen bleiben“, generationenübergreifenden Wohnen, Wohnen für Familien, auch mit dem entsprechenden Wohnumfeld
- Etablierung neuen urbanen Wohnens in Stadt-Einfamilienhäusern in der Kernstadt Gezielter und zügiger Rückbau von nicht mehr sanierungswürdiger Bausubstanz, an städtebaulich exponierten Standorten mit der Forderung des bedarfsgerechten Neubaus verbunden.
- Förderung der Entwicklung von Wohneigentum und unterschiedlicher Eigentümermodelle sowie von Investitionen der städtischen Wohnbaugesellschaft und der Genossenschaften in den Bestand bzw. Neubau.
- Erhaltung und Entwicklung der grundlegenden städtebaulichen Struktur und der Baudenkmale
- Förderung der Ansiedlung bzw. Sanierung nichtstörenden Gewerbes und von kleinteiligen Handelseinrichtungen.
- Förderung innovativer energetischer Konzepte im Wohn- und Gewerbebau, insbesondere an Neubaustandorten
- Erhaltung und Förderung von soziokulturellen Einrichtungen und Initiativen für Jugendliche, Senioren und Migranten
- weitere Verbesserung des Wohnumfelds im öffentlichen und vor allem im privaten Bereich durch Entkernung, Renaturierung und Durchgrünung damit Verbesserung der stadtklimatischen Situation
- Ausweisung von Grünverbindungen an der Pleiße, damit Verbesserung des Hochwasserschutzes, Sanierung bzw. Renaturierung Lagsteinbach
- Bürgerdialog

Hinsichtlich der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele gliedert sich das Stadtumbaugebiet in Erhaltungs- und Umstrukturierungsbereiche. Als Erhaltungsgebiete wurden Gebiete bezeichnet, die in städtebaulicher- und Nutzungsstruktur weitgehend erhalten bleiben sollen. Dies sind vor allem noch relativ intakte Wohnquartiere, der Bereich Plauensche Straße / August-Bebel-Straße und Bereiche mit geringem Handlungsbedarf, wie z.B. östlich der Greizer Straße. In diesen Bereichen soll die Förderung auf Sanierung des Bestandes unter Einbeziehung energetischer Konzepte, weiterer Entkernung und verträglichen Rückbau sowie Ordnungsmaßnahmen, Wohnumfeldaufwertung und die Verbesserung der Bedingungen für kleinteiligen Handel und nichtstörendes Gewerbe fokussiert werden.

Umstrukturierungsgebiete sind Bereiche, in denen der städtebauliche Zusammenhang bereits aufgelöst bzw. hoher Funktionsverlust eingetreten ist oder dies mit dem Rückbau größerer Brachen vorauszusehen ist. Hier soll die Entwicklung neuer baulicher Strukturen und Funktionen möglich sein. Insbesondere zu nennen ist hierfür das Areal um den Platz der Solidarität. Auch eine Auflösung der Blockstrukturen und die Verbesserung des privaten Freiraumangebotes soll in diesen Bereichen -dies betrifft z.B. Flächen an der Unteren Holzstraße- möglich sein.

Mit der Nachnutzung brachgefallener Gelände und sonstiger Potentialflächen für Wohnungsbau und Wohnumfeld soll die Innenentwicklung gestärkt werden.

Aus dem vorstehenden allgemeinen Ansatz wurde der Zielplan Bl. Nr 2.2 entwickelt.

Aus diesem wird ersichtlich, dass die Erhaltungsgebiete an der Plauenschen Straße (saniert und neu gestaltet), der August-Bebel-Straße und der Bahnhofstraße das Rückgrat des Gebietes bilden. Hier sind insbesondere die Sanierung und die Verbesserung der Umfeldsituation für Gewerbe und Wohnen Ziel.



Beispielhaft sind hier das Ensemble Plauensche Straße 7-7c (einheitlich gestaltetes Ensemble von Wohngebäuden aus dem frühen 20. Jahrhundert mit Läden im EG), die Nordseite der Katharinenstraße sowie die ehemalige Ulrich´sche Tuchfabrik August-Bebel-Straße 87-89 als erhaltungswürdiger Zeuge der Industriegeschichte mit unterschiedlichen Nachnutzungsoptionen zu nennen. Da die in Frage stehenden erhaltenswerten Gebäude alle in unterschiedlichem privatem Eigentum stehen, wird die Umsetzung dieses Ziels schwierig, sei denn, es kann ein Investor für einzelne Bereiche gefunden werden. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Sanierung der mehrgeschossigen Mietshäuser durch die Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen in Werdau nicht umgesetzt werden kann. Das lange leerstehende mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Plauenschen Straße 7b wurde allerdings 2016 durch eine Immobilienfirma mglw. als Steuersparmodell, da es sich um ein Einzeldenkmal im städtebaulichen Sanierungsgebiet handelt, erworben. Mit der Sanierung wurde begonnen, diese ist allerdings bereits wieder ins Stagnieren gekommen. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Für die kleinteiligen 1- 2-geschossigen Wohngebäude an der Plauenschen Straße konnten dagegen in den letzten Jahren wiederholt junge Familien als neue Eigentümer und Selbstnutzer der „Stadt-Einfamilienhäuser“ gefunden werden.

Ende 2018 konnte die grundhafte Sanierung und Neugestaltung der August-Bebel-Straße bis zum Minikreisel Annoncenuhr als Teil des innerstädtischen Verkehrskonzeptes und wichtige Erschließungsmaßnahme im öffentlichen Raum abgeschlossen werden.

Einen weiteren Schwerpunkt im Gebiet bildet die ebenfalls grundlegende Neugestaltung der Bahnhofstraße einschließlich des Bahnhofsvorplatzes. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen, deren Realisierung vorrangig über die Fachförderung vorgesehen ist, sollen mit einer Verbesserung der freiräumlichen Situation und einer Neustrukturierung der Verkehrsflächen Impulse für die Stabilisierung bzw. Entwicklung der Nutzungen, insbesondere des Handelbesatzes und des Wohnens setzen.

Der Rückbau und die Entwicklung der noch im Gebiet befindlichen Brachen ist ein weiterer Schwerpunkt der vorgesehenen Maßnahmen. Auf der Rückbaufläche der in städtischer Hand befindlichen ehemaligen Reißfaserwerke soll eine Nachnutzung als potentiellen Wohnbaustandort für Betreutes Wohnen erfolgen. Mit diesem Initialprojekt soll der gesamte Bereich in der Plauenschen Straße (einschließlich ehem. Tuchfabrik) städtebaulich aufgewertet werden.

Weiterhin bieten die Flächen im Bereich des Platzes der Solidarität Entwicklungsraum für unterschiedliche Funktionen. Neben einer Erweiterung der Retentionsfläche im flussnahen Raum besteht hier, unter Aufgabe des fast funktionslosen Platzes, die Entwicklung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe im Grünen und doch innenstadtnah.

Mit dem Rückbau der ehemaligen Fabrik (Stempel und Gravuren) im westlichen Bereich der Holzstraße kann ein Teil des Lagsteinbaches renaturiert werden und diese Fläche dem Asylantenwohnheim zur Außenanlagengestaltung und Freiraumnutzung zugeschlagen werden.

Die Sanierung und Renaturierung des Lagsteinbaches wird abschnittsweise sowohl im Rahmen des Hochwasserschutzes als auch im Rahmen des Rückbaus (s.o.) und der Sanierung der Villa Untere Holzstraße 4 erfolgen und zur Verbesserung der Bedingungen im Gebiet beitragen. In diesem Zusammenhang sollen auch weitgehend ungenutzte und verfallene Garagenkomplexe im Bereich zwischen Marienstraße und Unterer Holzstraße rückgebaut werden. Auch hier entsteht damit Fläche für potentielle bauliche Nachnutzung. Insgesamt wird angestrebt, Rückbauflächen baulich nachzunutzen oder für private Nachnutzungen bereit zu stellen, um den ohnehin schon hohen Aufwand an zu pflegenden öffentlichen Flächen zu minimieren.



1.3 Rückbau und Sanierung

Die im Gebiet bestehenden Wohnungsüberhänge und der Zustand der Bebauung, sowie langfristig ungenutzte Industrie- und Gewerbesubstanz legen massive Eingriffe in die Bausubstanz nahe. In diesem Fall ist der Rückbau der Industrie- und der Gewerbebrachen wichtige Schlüsselmaßnahmen der Revitalisierung des Gebietes.

Wohngebäude

Im Gebiet ist im Zeitraum bis 2028 der Rückbau von weiteren 9 unbewohnten Wohngebäuden mit 42 WE's vorgesehen (s. Maßnahmenliste). Damit werden Gebäude vom Markt genommen, für die keine Sanierungschance mehr besteht. Auf den Überhang an Wohnraum wird dies keine erheblichen Auswirkungen haben.

Aufgrund des augenscheinlichen Sanierungsstaus im Gebiet sind zusätzliche Rückbauten durchaus denkbar. Diese dürfen aber nicht weiterhin zu Lasten des städtebaulichen Zusammenhangs gehen.

Der hohe Anteil privater Eigentümer, die zum Teil nicht im Gebiet wohnen, erschwert die Umsetzung einer ausgewogenen langfristigen Strategie, die zumal, wie bereits vorher ausgeführt, von der gesamtstädtischen Strategie der Entwicklung der Wohnsubstanz abhängig ist.

Situationsbedingt müssen die Gründerzeitquartiere auch mit Perforierungen der Blockrandbebauung (temporär oder permanent) „lebensfähig“, d.h. als Wohnumfeld akzeptabel sein. Der Abbruch stark verfallener Gebäude in einer weitgehend intakten Blockstruktur ist aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen nicht förderfähig. In der Praxis führt dies jedoch zur Beeinträchtigung des gesamten Quartiers. Oftmals betrifft dies Gebäude mit komplizierten Eigentumsverhältnissen, wo das Problem nicht einfach über den Verkauf zu lösen ist.

Im Falle eines geförderten Abbruchs ist eine zeitnahe Lückenschließung lediglich durch die Schaffung eigengenutzten Wohnraums möglich. Aus städtebaulicher-struktureller Sicht ist dies im größten Teil des Gebietes fast nur durch Bauherrengemeinschaften umsetzbar.

Da die prognostische demografische Situation im Gebiet und in der Gesamtstadt von weiterem Bevölkerungsrückgang ausgeht, die sich letztendlich auch in Substanzverlust manifestieren, sollten derartige Modelle beworben und gefördert werden.

Ideenfindung als Basis kann in Form von Wettbewerben oder studentische Arbeiten erfolgen. Insgesamt sollte der Einsatz künftiger Förderung auf die Sicherung und Sanierung der städtebaulich prägenden und identitätsstiftenden Gebäude bzw. Kulturdenkmale und die Entwicklung von städtebaulichen und wirtschaftlichen Modellen für die Schließung von Baulücken, Umstrukturierung und Neubebauung von Quartieren ausgerichtet werden.

Die bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnraum ist im Gebiet fortzuführen.

Freilegung von Grundstücken

Als weitere Rückbaumaßnahmen sind geplant:

- Abriss Fußgängertunnel und Garagen im Bahnhofsbereich (alternativ zur Fachförderung)
- Abbruch Garagenhof Untere Holzstraße
- Freilegung Kleingartenanlagen „An der Pleiße“ und „Am Stadtpark“ gemäß Kleingartenentwicklungskonzept
- Abbruch Industriebrache Stempel & Gravuren



1.4 Erhaltungs- und Umstrukturierungsbereiche

1. Fördergebiet Stadtumbau

Vorzugsweise zu erhaltende Bereiche:

- August-Bebel-Straße / Plauensche Straße
Wahrung des baulichen Zusammenhangs, Lückenschließung, adäquate Gestaltung / Nutzung verbleibender Baulücken, Sanierung
- Nordwestliche Seite Bahnhofstraße / Karlstraße / Charlottenstraße / Annenstraße
Wahrung des baulichen Zusammenhangs, Verbesserung der Rahmenbedingung für die Erhaltung / Entwicklung von kleinteiligem Handel / nichtstörendem Gewerbe und Wohnen
- Nordseite Katharinenstraße
Erhaltung des baulichen Zusammenhangs und denkmalgerechte Sanierung der qualitätsvollen Gebäude, Entwicklung Wohnen
- Bereich Johannisplatz / Untere Holzstraße / Dr.-Külz-Straße / Marienstraße
Erhaltung der Blockrandbebauung, wo noch möglich, Weiterführung der Sanierung, punktuelle Lückenschließung
- Bereich Stadtpark und Greizer Straße / Otto- Türpe- Straße
Erhaltung und weitere Sanierung
- Südöstlich Bahnhofstraße bis zur Rathenaustraße
Stärkung der gewerblichen Nutzungen im Bereich Bahnhofstraße / Ottostraße / Sidonienstraße und Wahrung des baulichen Zusammenhangs vor allem im Block Sidonienstraße / Rathenaustraße, Verbesserung des öffentlichen Raumes
- Dr.- Külz-Straße (kein Fördergebiet)
Fortführung der Sanierung bei Wahrung des baulichen Zusammenhangs, private Nutzung von Rückbauflächen
- August-Bebel-Straße - Brüderstraße - Kleine Brüderstraße
Wahrung des baulichen Zusammenhangs, Lückenschließungen bei punktuellen Rückbau, temporäre private Nutzung von Rückbauflächen

Vorzugsweise umzustrukturierende Bereiche

- Bereich Greizer Straße / Dürerstraße – bsw
Weiterführung der Sanierung, Neubau Gewerbe / Bildung / Soziales - städtebauliche Neuordnung
- Bereich Richardstraße / Platz der Solidarität:
Rückbau der ruinösen Fabrikgebäude, Rückbau der Richardstraße zur Bedarfsfahrbahn, Schaffung von Retentionsraum für die Pleiße und Ausweisung von Flächen für Neubebauung im Platzbereich und an der Parkstraße unter Beachtung des Hochwasserschutzes.
Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche des Sanierungsgebietes.
- Bahnhofsvorplatz
bedarfsgerechte Umgestaltung, insbesondere der Haltestellenbereiche und Erneuerung Fußwegeverbindung nach Leubnitz
- Bereich zwischen westlicher Katharinenstraße und Unterer Holzstraße
Rückbau des Fabrikgebäudes (ehem. Stempel & Gravuren) und Offenlegung / Sanierung des Lagsteinbachs. Nachnutzung als private Grünfläche, bei Bedarf auch als Ergänzungsfläche der Asylbewerberunterkunft Holzstraße.
- Bereich zwischen Unterer Holzstraße, Dr.-Külz-Straße, Marienstraße und Bahnhofstraße:



- Rückbau des kaum genutzten Garagenhofs, Sanierung des Lagsteinbachs, Sanierung der Villa Holzstraße 4 (Volkssolidarität), städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung Wohnen, nichtstörendes Gewerbe, Soziales
- Bereich Plauensche Straße, August-Bebel-Straße, Straße der Jugend, Pleiße
Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Reißfaserwerkes, langfristig Rückbau von Wohngebäuden (Plauensche Straße 1 und 3) sowie Sanierung des ehemaligen Fabrikgebäudes August – Bebel- Straße 87-89 mit tragfähigem Nutzungs- und Finanzierungskonzept
 - Bereich Parkstraße vom Eingang Stadtpark bis Straße der Jugend
Verbesserung öffentlicher Raum Parkstraße, Nachnutzung vernachlässigter Bereiche an der Parkstraße für Wohnen, Entwicklung eines Gesamtkonzeptes s. Richardstraße

2. Sanierungsgebiet

Vorzugsweise umzustrukturierende Bereiche:

- Bereich zwischen westlicher Grundstücksgrenze der Bebauung Holzstraße und Bahngelände
Der Bereich soll einer verträglichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden und muss in diesem Zusammenhang unter Beachtung der angrenzenden Bahnflächen neu strukturiert werden. Zu überprüfen ist, inwieweit eine Zufahrt für das Logistikunternehmen am Bahnhof über den Bereich der Bahn und der o.g. Fläche möglich ist (tlw. Fahrweg vorhanden), Aufgabe Wohnen
- Bereich zwischen Holzstraße und Johannisstraße
Verträgliche gewerbliche Nutzung unter Beibehaltung der geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung an der Johannisstraße, ggf. Neustrukturierung und Erschließung, Aufgabe Wohnen an der Unteren Holzstraße

Für das Stadtgebiet ist, wie bereits aufgeführt, der Rückbau der Fabrikrüinen von entscheidender Bedeutung. Die dadurch freiwerdenden, innerstädtischen Flächen sind wichtiges Potential für den Stadtumbau und für die Sicherung zukünftiger Entwicklungsflächen. Auch wird ein Entwicklungshindernis für das gesamte Gebiet beseitigt. Wichtige private Sanierungsprojekte sind die Sanierung des ehem. Fabrikgebäudes August-Bebel-Str. 87/89 -hier muss ein langfristig tragfähiges Konzept für diese anspruchsvolle Aufgabe erarbeitet werden- und die Sanierung des Ensembles Plauensche Straße 7-7c. Für die Sanierung im Bestand durch private Bauherren wurden zusätzlich zu den o.g. Gebäuden Objekte ausgewählt, für die konkrete Sanierungsabsichten vorliegen. Auch die energetische Sanierung im Bestand wird damit gefördert.

2.1 Entwicklung städtebaulich – freiräumlicher Strukturen

Die grundlegenden gründerzeitlichen Rasterstrukturen, damit auch Straßenraster und System der stadtechnischen Versorgung werden erhalten. Städtebaulich wichtige Bereiche sollten, soweit es der Zustand der Gebäude und die Eigentumsverhältnisse erlauben, erhalten oder ersetzt werden.

Die Block- und Straßenrandbebauung ist aber in allen wesentlichen Bereichen bereits perforiert. In kleinen Teilbereichen, wie im Nordteil der Unteren Holzstraße kann die heute bereits ausgedünnte Wohnfunktion langfristig ganz aufgegeben werden. Die Flächen können unter Einbeziehung der Bereiche Sanierungsgebiet und unter völliger Neustrukturierung und Erschließung gewerblich genutzt werden.

Eine besondere städtebauliche Herausforderung in diesem gesamten Prozess sind entstehende Lücken an den Quartiersecken. Eine langfristige Wiederbebauung mit Wohn-



oder Geschäftsbauten sollte immer städtebauliches, wenn auch schwer umsetzbares, Ziel bleiben.

Vermieden werden muss, dass Abbruchstandorte lediglich der Lösung eines vermeintlichen oder tatsächlichen Stellplatzproblems dienen. 2009 wurde ein Parkraumkonzept für die südliche Innenstadt erstellt, das den differenzierten Bedarf ausweist. Seit diesem Zeitraum wurden Stellplätze geschaffen, weitere sind in Planung und der Wohnraum wurde weiter reduziert. Sind Stellplatzanlagen aus dem Bedarf der unmittelbar benachbarten Bausubstanz heraus sinnvoll, so müssen sie gestalterisch eingebunden werden und dürfen keinen weiteren städtebaulich-architektonischen und funktionellen Missetand erzeugen.

Auf geräumten Fabrikgrundstücken können neben freiräumlichen Strukturen (Retention, Grün, Parken) die den Fluss wieder erlebbar machen und Raum in der Stadt lassen, langfristig auch neue, offene und durchgrünte bauliche Strukturen (vorzugsweise bedarfsgerechtes Wohnen) entwickelt werden. Diese Flächen, vernetzt mit dem Bereich des Stadtparks bilden den südlichen Teil eines Grünzugs entlang der Pleiße, der langfristig neben der Verbesserung des Hochwasserschutzes stadtklimatisch wirksam wird und zu einer positiven Entwicklung des Stadtbildes beiträgt.

Auch die Freilegung und Sanierung des Lagsteinbachs und die Neuordnung der Quartiere, die dieser durchfließt, strukturiert das Gebiet, schafft eine grüne Verbindung zur Pleiße und wertet es stadtklimatisch auf.

Die mit dem Rückbau entstehenden Freiflächen bedürfen, auch bei naturnaher Gestaltung, einer Pflege. Mit der Pflege der Vielzahl der in den letzten Jahren entstandenen und der bereits vorhandenen historisch gewachsenen Flächen ist die Stadt wirtschaftlich und personell überfordert. Deshalb wird angestrebt, neu entstehende Freiflächen, sofern sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, einer privaten Nutzung zuzuführen.

Die nach Beräumung von Brachen entstehenden Bereiche an der Pleiße (u. a. Richardstraße 1-3) sollen vollständig renaturiert, als Grünfläche umgenutzt und als „grüner Trittstein“ der geplanten Grünverbindung nahe des Pleißeuferes ökologisch aufgewertet werden (siehe INSEK Werddau 2030). Durch die neu entstandene innerstädtische Freifläche in Verbindung mit dem sich in östlicher Richtung direkt anschließenden Stadtpark soll die Stadt ein Stück naturnaher, nachhaltiger und ökologischer werden. Der konzeptionelle Gedanke besteht darin, die Flächen gestalterisch und funktionell zu verbinden, das Potential des Flusses zu fördern und die ehemalige Brachfläche damit erlebbar zu gestalten. Neben der geplanten Freizeit- und Erholungsnutzung spielt bei der Gestaltung und Nutzbarmachung der Fläche der Umweltschutz, insbesondere der Hochwasserschutz ebenfalls eine Rolle. Daher wird eine naturnahe dem Gewässer angepasste Entwicklung der Freiflächen angestrebt.

Teile des Stadtparks werden bereits durch eine private Initiative bewirtschaftet. Auch einige Rückbauflächen von Wohngebäuden werden bereits privat genutzt.

2.2 Entwicklung des Wohnens

Die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als zentrumsnaher Wohnstandort ist wichtigstes Ziel des Entwicklungskonzeptes. Die prognostische demografische Situation der Stadt lässt jedoch die Annahme nicht zu, dass eine Verminderung des Leerstandes im Gebiet in einem nennenswerten Maß erfolgen wird, zumal an der Peripherie sanierte Siedlungsgebiete intakteres Wohnumfeld bieten.

Die aktuelle Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt, ein scheinbares Überangebot bei niedrigen Mieten, lässt, trotz guter Finanzierungsbedingungen, eine langfristig tragbare Sanierung insbesondere größerer Vermietungsobjekte als schwierig erscheinen. Auch deswegen wird ein gezielter städtebaulich verträglicher Abbruch weiterhin notwendig sein. Um das Stadtgebiet langfristig erhalten zu können, müssen die Rahmenbedingungen für Vermieter und Mieter wesentlich verbessert werden. Dies liegt nur teilweise im Einflussbereich der Kommune.



Ein wesentlicher Beitrag dazu ist, das Fördermittel, auch für private Bauherren, bereitgestellt werden und die Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raums und die Minderung und Strukturierung der Verkehrsbelastung erfolgen. Hier sind mit der Inbetriebnahme der S 289 und den Straßenbaumaßnahmen im Gebiet schon wichtige Schritte vollzogen.

Neue Eigentümerstrukturen, wie Bauherrengemeinschaften / Eigentümergemeinschaften müssen aktiv gefördert und unterstützt werden, ebenso wie das Engagement der örtlichen Großvermieter. Hier sollten die Erfahrungen anderer Kommunen genutzt werden (ExWoSt-Experimenteller Wohnungs- und Städtebau).

Die Aufnahme von potentiellen Neubaustandorten scheint aufgrund des Überhangs an Wohnungen fragwürdig. Jedoch sind hier andere Wohnformen und Möglichkeiten als im sanierten Altbaubestand möglich, die sonst eher am Stadtrand etabliert werden. Standorte für hochwertiges, modernes Wohnen, innenstadtnah und doch im Grünen sind hier ebenso möglich, wie bedarfsgerechte Wohnungen für Familien oder Senioren. Hier besteht die Chance „Marken“ zu entwickeln, wie z.B. „Wohnen am Fluss“. Zudem können durch Initiierung von Modellvorhaben und urbane Bauformen und Standorte für energieeffizientes Bauen entstehen.

Das Ziel ist, der weiteren „Aushöhlung“ des gewachsenen Stadtorganismus entgegenzuwirken. Dazu gehört auch, Auflösungserscheinungen in Randbereichen des Gebietes, wie z.B. der Unteren Holzstraße zu akzeptieren.

Auch die Stabilisierung der Nahversorgung, Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren in akzeptabler Entfernung und ein gutes soziales Klima sind wichtige Voraussetzungen, das Image des Gebietes positiv zu beeinflussen.

Wirkung der Maßnahmen auf den Wohnungsmarkt

Die Modellrechnung zeigt mittelfristig nur im Eigenheimsegment einen Neubaubedarf. Der Wohnwunsch in den eigenen vier Wänden zu wohnen gerade bei

Jüngeren Familien nach wie vor ungebrochen und hält bis Anfang der 2030er Jahre an. Vor diesem Hintergrund wird die bereits begonnene Fokussierung auf zentral gelegene bzw. vormals baulich bereits genutzte Flächen begrüßt. Der Stadtumbauprozess in Werdaу gibt bspw. Flächen frei, die zwar erst nach einer gewissen Sperrzeit baulich erneut genutzt werden können, insgesamt jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Lage bestes Bauland in der Südlichen Innenstadt darstellen.

Aufgrund der Leerstandssituation im Segment der Mehrfamilienhäuser und im Zusammenhang mit der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist im Wohnungsbestand auch weiterhin nicht mit Versorgungsengpässen zu rechnen. Interessant ist die Betrachtung des Einflusses der Wohnungsabgangsquoten. Diese lag in den zurückliegenden Jahren aufgrund der Förderung des Wohnungsrückbaus im Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH) mit im Schnitt 0,7 % pro Jahr bezogen auf den MFH – Wohnungsbestand vergleichsweise hoch und entspricht der derzeitigen Rückbaudynamik. Die Fortschreibung dieses Niveaus bis Mitte der 2020er Jahre führt dazu, dass sich die Wohnungsleerstandsquote zunächst auf einem stabilen Niveau entwickelt. Erst mit dem zu erwartenden Rückgang des jährlichen Rückbauvolumens ab 2025 aufgrund zunehmender Schwierigkeiten auf größere Bestände Einfluss nehmen zu können steigt auch die Leerstandsquote bis 2035 gesamtstädtisch von 15,5 % auf rund 18 %.

Für Familien ist Werdaу bereits ein attraktiver Ort zum Leben, wie die deutlich positiven Wanderungssalden in den Altersklassen ab 30 Jahren belegen. Hier gilt es auch weiterhin Werdaу als lebenswerten Wohnort zu etablieren und insbesondere



die Wohnwünsche von Familien stärker zu berücksichtigen.

Das starke Wachstum älterer Bevölkerungsgruppen sollte in der künftigen Stadtentwicklung eine zentrale Rolle spielen durch die Bereitstellung vielfältiger Wohnungsangebote wie bspw. barrierefreier Wohnraum, Angebote im betreuten Wohnen sowie einer ausreichenden Zahl an Pflegeplätzen. Spannend und bereits in mehreren Kommunen erprobt sind innovative Wohnkonzepte für Senioren, welche das Bedürfnis auch älterer Einwohner nach gesellschaftlicher Teilhabe in den Vordergrund stellen. Hierzu gehören Konzepte wie das Mehrgenerationenwohnen oder die Bildung von Senioren WG's. Auch ein attraktives Wohnumfeld mit vielfältiger medizinischer und sozialer Infrastruktur in fußläufiger Entfernung für Senioren werden künftig vor dem Hintergrund der zunehmenden Reurbanisierung älterer Einwohner eine größere Rolle in der Stadtentwicklung spielen als bisher.

Ein besonderer Fokus sollte künftig auch weiterhin auf die Unterstützung ausländischer Mitbürger in Werdaу im Rahmen verschiedenster Initiativen und Projekte gelegt werden. Die arbeitsplatzbedingte Migration aus den süd- und osteuropäischen Ländern sowie aus dem EU-Ausland wird mittelfristig anhalten, sodass an dieser Stelle frühzeitig integrationsfördernde Maßnahmen installiert werden sollten. Denn insbesondere für kleinere Mittelstädte bilden ausländische Arbeitskräfte ein großes Potenzial, die Folgen des demographischen Wandels zu dämpfen.

Der künftige Wohnungsneubau- und flächenbedarf in Werdaу wird auch weiterhin deutlich vom Wohnungsteilmarkt der EZH geprägt sein. Trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und somit sinkender Nachfrage nach Wohnungen im Bestand ist der Wohnwunsch in den eigenen vier Wänden zu wohnen gerade bei jüngeren Familien nach wie vor ungebrochen und hält bis Anfang der 2030er Jahre an. Vor diesem Hintergrund wird im Sinne der vom Bund angestrebten Flächenkreislaufwirtschaft die bereits begonnene Fokussierung auf zentral gelegene bzw. vormals baulich bereits genutzte Flächen begrüßt. Der Stadtumbauprozess in Werdaу gibt bspw. Flächen frei, die zwar erst nach einer gewissen Sperrzeit baulich erneut genutzt werden können, insgesamt jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Lage bestes Bauland darstellen.

Die in dem Gebiet in etwa derzeit absehbaren Abbrüche (s.a. Maßnahmen) werden den Wohnungsmarkt der Stadt nicht entlasten, sie mindern nur unwesentlich den prognostizierten Leerstand des Gebietes. Weiterer Rückbau von nicht mehr benötigten und sanierungsfähigen Wohngebäuden wird punktuell im Gebiet notwendig sein. Ziel ist es, das zentrumsnahe Gebiet mit den Aufwertungsmaßnahmen wieder attraktiv für neue Bewohner zu gestalten. Daher sollen Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen und privater Dritter weiter unterstützt werden

2.3 Öffentliche Räume - Verkehr

Besonderes Augenmerk wird wie bisher der Sanierung der öffentlichen Räume gewidmet, da ihre Neugestaltung als Initialzündung und Rahmen für private Investitionen in der Wohnumfeldgestaltung dienen kann. Der Straßenzustand und damit auch der Zustand der Fußwege, vor allem im Nebenstraßensystem sind oftmals mangelhaft und stellen ein Sicherheitsrisiko dar.

Als verbleibende wichtige Bereiche mit Gestaltungsbedarf sind zu nennen:

- Bahnhofstraße und Bahnhof mit Bahnhofsvorplatz und –umfeld (Fußgängertunnel) und Fußweg (Treppenanlage) nach Leubnitz



- Brachflächen Karlstraße
- August-Bebel-Straße (s.a. SEKO Werdaу-Östliche Innenstadt)
- Parkplatz Annoncenuhr
- Parkstraße und Zugang Stadtpark
- Kleine Parkstraße und Richardstraße
- Rathenaustraße, Sidonienstraße, Ottostraße
- Kleingartenanlagen an der Otto-Türpe-Straße/ Pleiße

Um insgesamt den Ausbau- und Ordnungsbedarf sowie die zukünftige Nutzung und Bedeutung der Verkehrsflächen abschätzen zu können, wurde 2011 ein Verkehrskonzept erarbeitet.

Ein Teil der in diesem Konzept herausgearbeiteten Maßnahmen wurde bereits umgesetzt (Kreisverkehr Bahnhofstraße / Plauensche Straße, Gestaltung der Plauenschen Straße, August-Bebel-Straße (teilweise)). Insbesondere für den Bereich der Innenstadt ist eine Überarbeitung des Verkehrskonzeptes unter Einbeziehung eines Stellplatzkonzeptes und Anlieferkonzeptes sowie der Radwege erforderlich. Der Aufbau eines Netzes an e-Ladestationen ist einzubeziehen.

Wichtig für das Gebiet ist die Weiterführung der Sanierung und Gestaltung der August-Bebel-Straße als Fortsetzung der traditionellen städtischen Einkaufsstraße und Geschäftsstraße mit Aufenthaltsqualität, einschließlich der Sanierung des Parkplatzes an der Annoncenuhr.

Dabei muss hier der öffentliche Straßenraum die unterschiedlichsten Funktionen bündeln und organisieren, wie den motorisierten Individualverkehr, Lieferverkehr, den ÖPNV, Radverkehr, Parken, Fußgänger und die Ansprüche des Handels. Die bauliche Umsetzung der Sanierung der der Plauenschen Straße ist bereits ein Beispiel dafür.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Bahnhofstraße mit ihrer enormen Breite, die nicht mehr funktionsbedingt ist und einen großen Gestaltungsspielraum birgt. Hier ist an die Entwicklung einer grünen Achse, die Raum für Straßencafe und Auslagen lässt, die Sitzbereiche und Parkmöglichkeiten bietet und wo z.B. auch Kunst (evt. auch temporär) einzuordnen wäre, gedacht.

Der Bahnhofsvorplatz selbst wird mit der bedarfsgerechten Umgestaltung zur attraktiven Verknüpfungsstelle von Bus und Bahn. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Planungen sollten auch die Konflikte zwischen dem Verkehrsaufkommen der am Bahnhof ansässigen Spedition und dem Wohnen im unmittelbar angrenzenden Gebiet einbezogen und nach Lösungswegen (z.B. Straßenführung entlang des Bahnkörpers in Richtung untere Holzstraße) gesucht werden. Im Bahnhofsumfeld sind Ordnungsmaßnahmen wie der Abbruch des ehem. Fußgängertunnels und sonstiger Nebengebäude erforderlich. Weiterhin besteht Sanierungsbedarf am Fußweg mit Treppenanlage von der Südlichen Innenstadt bzw. vom Bahnhof nach Leubnitz. Die Verkehrssicherheit ist teilweise gefährdet. Außerdem muss die Entwässerung der Erschließungsanlage zum Bahndamms (Hang) erneuert werden.

Auf der Brachfläche an der Karlstraße sollen noch zusätzlich Stellplätze für die Wohnquartiere in der Bahnhofsgegend entstehen, da nach dem grundhaften Ausbau der Bahnhofstraße ein Teil der straßenbegleitenden Parkplätze aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht mehr realisiert werden können.



Die Sanierung der Straße Am Stadtpark und des im nördlichen Bereich unmittelbar an den Stadtpark angrenzenden Vorplatzes stellen ebenfalls wichtige Einzelmaßnahmen im Fördergebietskonzept dar. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Straßen – und Gehwegflächen sowie des Vorplatzes (defekte Betonplatten) besteht Handlungsbedarf. Der Vorplatz und eine Teilfläche der Straße Am Stadtpark bildet mit den 3 villenartigen Reihenhäusern ein städtebauliches Ensemble. Seitens der Wasserwerke Zwickau GmbH müssen im Vorfeld des Straßenbaus die Trink- und Abwasserleitungen (Kanal für Oberflächenwasser und Überlauf in Pleiße) erneuert werden. Die Straße Am Stadtpark selbst befindet sich im städtebaulichen Sanierungsgebiet und nunmehr innerhalb des erweiterten Stadtumbau-Fördergebietes. Der erforderliche grundhafte Ausbau der gesamten Straße soll aus Stadtumbaumitteln realisiert werden.

2.4 Handel / Gewerbe

Ziel ist, die noch vorhandene kleinteilige Handelsstruktur zu erhalten und zu stärken. Dies betrifft insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Hier war in den letzten Jahren, insbesondere in Bereich der Bahnhofstraße, ein steter Rückgang zu verzeichnen.

Ziel für die Entwicklung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches August-Bebel-Straße ist nach wie vor die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Umsetzung des Verkehrskonzeptes und Evaluierung bzw. Aktualisierung des Parkraum- und Anlieferkonzeptes. U. a. dient der Ausbau des Parkplatzes Annoncenuhr, nach Erschließungsmaßnahmen der Wasserwerke i. z. m. Ausbau des Knotenpunktes (Minikreisverkehrs) zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Handel und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Werdaу ist der Bereich der umgebauten ehemaligen Fabrik an der Plauenschen Straße als potentielles Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Allerdings steht das Gebäude seit einiger Zeit leer. Der Discounter ist ausgezogen und eine Ansiedlung weiterer Funktionen des kurzfristigen Bedarfs bisher nicht gelungen. Auch in Hinblick auf die demografische Struktur des Gebietes wäre die Ansiedlung eines Nahversorgers wünschenswert und sollte aktiv unterstützt werden. Unproblematisch wird dies anhand der Vollsortimenter an der Holzstraße, in Steinpleis, der Schwalbegalerie im Zentrum sowie der Ansiedlung in Fraureuth unmittelbar an der Stadtgrenze zu Werdaу nicht umzusetzen sein.

Im Gebiet befinden sich noch zahlreiche, meist kleinere Gewerbebetriebe. Diese, für das Gebiet typische Durchmischung von Wohnen und Gewerbe soll, soweit sie verträglich ist, unbedingt erhalten bleiben.

2.5 Soziale Infrastruktur / Kultur / Freizeit

Im Gebiet befinden sich weder Schulen noch Kindergärten. Schulen in fußläufiger Entfernung befinden sich im östlichen Stadtzentrum, Werdaу-West und Leubnitz, Kindergärten im östlichen Stadtzentrum.

Im Gebiet befindet sich mit dem Bildungswerk der Sächsischen Wirtschaft (bsw) eine große überregionale Berufsbildungseinrichtung. Das bsw hat bereits heute Vorbildcharakter für die Region, v. a. hinsichtlich der Verknüpfung zwischen Ausbildung und Wirtschaft und bei der Ausbildung und Integration von Flüchtlingen und Migranten, sowie Auszubildenden aus dem Ausland für die Sicherung der zukünftigen Fachkräfte. Die Bildungseinrichtung ist ein wichtiger Partner im Integrationsnetzwerk „Alte Räume, neue Heimat – Wenn Integration und Herzblut die Innenstadt entwickeln“, wofür die die Stadt im November 2018 als Kommune des Jahres ausgezeichnet wurde. Der Bestand des Bildungswerkes wird, auch mit der Unterstützung bei der weiteren Sanierung, gesichert.



Die Volkssolidarität hat im Gebiet ihren Sitz und bietet hier Betreuung und Veranstaltungen für Senioren an. Die Fortführung der Sanierung (Anbau) des denkmalgeschützten Gebäudes Untere Holzstraße 4 ist weiterhin Bestandteil des Maßnahmekonzeptes im Fördergebiet.

Im Gebäude Dr.-Külz-Straße 9 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Evangelisch-methodistische Kirche mit der Eben-Ezer-Kirchgemeinde. Hinsichtlich der Bausubstanz besteht grundsätzlicher Sanierungsbedarf. Aufgrund der Auswirkungen der demografischen Entwicklung auch in der Kirchgemeinde wird zurzeit ein nachhaltiges Konzept für die zukünftige Nutzung des Gebäudes erarbeitet.

Der Katharinenhof (Gaststätte, Hotel) bietet kulturelle Veranstaltungen an. Das Jugendzentrum „Bruchbude“ bezog vor einiger Zeit neue Räume in einem Nebengebäude des Bildungswerkes und dient als gesamtstädtisch wichtiger Anlaufpunkt für Jugendliche. Der Stadtpark wurde in den letzten Jahren saniert und wieder für die Naherholung attraktiv gestaltet. Neben Spielplatz und Kleinsportflächen wurden Wege und Sitzmöglichkeiten neu angelegt. Im südlichen Bereich wird durch den Verein „Vielfalt“ ein öffentlicher Permakulturgarten betrieben. Im Stadtpark finden verschiedene Veranstaltungen von Vereinen statt.

2.6 Umweltverhältnisse / Klimaschutz

Hochwasserschutz / Gewässerschutz

Mit der geplanten Freilegung von Teilen der Pleißenaue kann mittelfristig Retentionsraum für das Gewässer geschaffen werden und damit der Hochwasserschutz verbessert werden. Die Freilegung und Sanierung des Lagsteinbachs setzt ebenfalls die Vorgaben des Europäischen Wasserrechts zur Offenlegung von Fließgewässern um und dient dem Hochwasserschutz.

Stadtklima / Klimaschutz

Mit der Gliederung der städtebaulichen Struktur durch vernetzte Grünzüge kann eine nachhaltige Verbesserung des lokalen Klimas erreicht werden. Die langfristigen Klimaprognosen für Sachsen gehen bis 2050 von einem tendenziell heißeren Klima aus. Dies wirkt sich insbesondere in den Städten aus, wo die vorhandene Baumasse die Wärmestrahlung aufnimmt, speichert und nur langsam abgibt. Dies führt in Zukunft zur Verstärkung des trocken-heißen Stadtklimas. Durch vernetzte Grünzüge wird dieser Effekt gepuffert, da stark bewachsene Flächen eine klimatische Ausgleichsfunktion besitzen. Durch die Vernetzung kann dieser Effekt vom Stadtpark / Pleißebereich in das Gebiet transportiert werden. Gleichzeitig bewirkt die Evaporation bewachsener Flächen eine Erhöhung der Luftfeuchte. Ein gesundes Stadtklima wird in Zukunft, auch in Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung, immer wichtiger für ein akzeptiertes Wohnumfeld werden. Gerade in Werdaу Süd, wo es in Zukunft mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen an der August-Bebel-Straße einen hohen Anteil an Seniorenwohnen geben wird, ist es wichtig, langfristig die Voraussetzungen für ein gesundes Wohnklima zu schaffen.

Um eine Grundlage für Grünverbindungen durch grüne Trittsteine als „Werdau's Pleißenoasen“ zu schaffen, erfolgen Leerstandsabriss und Brachenrevitalisierung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz. Die am Stadtpark gelegene Brache Richardstraße 1-3 soll im Rahmen des EFRE-Förderprogramms Integrierte Brachflächenentwicklung vollständig renaturiert, als Grünfläche umgenutzt und als ein „grüner Trittstein“ der geplanten Grünverbindung nahe des Pleißeuferes ökologisch aufgewertet werden (siehe INSEK Werdaу 2030). Durch die neu entstandene innerstädtische Freifläche in Verbindung mit dem sich in östlicher Richtung direkt anschließenden Stadtpark soll die Stadt ein Stück naturnaher,



nachhaltiger und ökologischer werden. Der konzeptionelle Gedanke besteht darin, die Flächen gestalterisch und funktionell zu verbinden, das Potential des Flusses zu fördern und die ehemalige Brachfläche damit erlebbar zu gestalten. Neben der geplanten Freizeit- und Erholungsnutzung spielt bei der Gestaltung und Nutzbarmachung der Fläche der Umweltschutz, insbesondere der Hochwasserschutz. Daher wird eine naturnahe dem Gewässer angepasste Entwicklung der Freiflächen angestrebt. Dies hat neben den gestalterischen Reizen auch Vorteile im Zusammenhang mit den Vorgaben und Entwicklungszielen der Wasserrahmenrichtlinie sowie des Bundesnaturschutzgesetzes.

Geplant ist der Rückbau von leerstehenden Kleingartenanlagen, die ebenfalls von der demografischen Entwicklung betroffen sind. Die geplante Aufnahme der Kleingartenanlagen in das Stadtumbaugebiet basiert auf dem mit Stadtratsbeschluss SR-14-295 vom 23.11.2017 beschlossenen Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Werddau mit umfangreicher Öffentlichkeits- und Betroffenenbeteiligung. Die betroffenen Kleingartenanlagen sind gemäß Konzept aufgrund des Leerstandes und der Lage im Gewässerrandstreifen und teilweise im Überschwemmungsgebiet der Pleiße für den Komplettückbau vorgesehen. Die Flächen werden renaturiert.

Durch die Stadt Werddau wurde ein Kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeitet, das sich u.a. mit den Themen Energieeinsatz, Energiequellen und -verbrauch auseinandersetzt.

Energieeffizienz bei Sanierungs- und Neubauprojekten und dem Einsatz bzw. der Erzeugung alternativer Energien wird bei zukünftigen Projekten im Gebiet u.a. über den Einsatz von Fördermitteln entscheiden.

2.7 Stadttechnik

Die Sanierung der Stadttechnik erfolgte und erfolgt vorzugsweise in Koppelung an die Straßensanierung. Größere, davon unabhängige Maßnahmen der Versorger sind nicht geplant.

2.8 Umsetzungsstrategien

Die Umsetzung des Zielkonzepts ist abhängig von der Festlegung einer tragbaren und kompromissfähigen Strategie als langfristigen Handlungsrahmen, der ständig den aktuellen Bedingungen angepasst wird und der darauf basierenden Bündelung und Steuerung von Fördermitteln und Eigenmitteln der Stadt.

Die Grundaussage der Planung ist, dass das Gebiet mit der Umsetzung entsprechender Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich die Möglichkeit besteht, das Gebiet langfristig als Wohn- und Arbeitsstandort zu stabilisieren und zu entwickeln. Dabei sind weitere Substanzverluste unvermeidbar, es besteht aber damit auch die Chance, neue Entwicklungen zu initiieren.

Grundvoraussetzung ist eine gesamtstädtisch auf das Ziel der Erhaltung einer lebensfähigen Kernstadt abgestimmte Förder- und Entwicklungsstrategie unter Berücksichtigung des demografischen Wandels in der Region.

Mit der Festlegung des Gebietes Werddau -Südliche Innenstadt- als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet und der Festschreibung des Stadtumbaugebietes wurde ein wichtiger Schritt in die Richtung Gebietssanierung getan.



Die Einbeziehung der Bürger und ansässiger Vereine in Ziel- und Entscheidungsfindungsprozesse sowie eine Evaluierung des Gesamtprozesses ist notwendig, um die Entwicklung des Gebietes nachhaltig und langfristig unabhängig von Förderung zu gestalten.

Weiterhin problematisch wird sich der Wohnungsleerstand zeigen. Dieser kann zwar unter Annahme eines gleichbleibend hohen Wohnungsabgangsniveaus im Teilmarkt der MFH zunächst stabilisiert werden, liegt aber dennoch weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Daher hat die Stadt Werddau 2019 einen Neuantrag auf Förderung im Programmteil Rückbau Wohngebäude gestellt. Zum einen werden sich aufgrund der demographischen Alterung und damit zunehmender Sterbezahlen weitere Leerstände ergeben, andererseits sehen wir in einer Reurbanisierungstendenz ältere Haushalte mit einem Wechsel von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern in die Kernstadt besteht jedoch mittelfristig auch eine Chance für die Stadtteilentwicklung. Dies erfordert zum einen weitere politische Unterstützung, bspw. im Rahmen der städtebaulichen Förderprogramme und v. a. bei der konsequenten Ausnutzung der bestehenden Programme zum Umgang mit Leerstand. Zudem sind kreative eher weiche Maßnahmen gefragt, die über ein geschicktes Marketing für Bestandgebäude die Aufmerksamkeit von speziellen kaufkräftigen Nachfragergruppen auf das Gebäudeangebot lenken.

Im Maßnahmeplan und in der Maßnahmenliste wurden, entsprechend der Notwendigkeiten und der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Kommune, Maßnahmen aufgenommen, die der Weiterführung und dem Abschluss begonnener Vorhaben und der Stabilisierung des Gebietes dienen.

Die begrenzten kommunalen Mittel bedingen eine Fokussierung und Bündelung des Mitteleinsatzes auf Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die die Gebietsentwicklung nachhaltig positiv beeinflussen.

Aus diesem Grund wurde aus der Maßnahmenliste eine Prioritätenliste, die für das Gebiet vorrangig zu finanzierenden Maßnahmen, entwickelt.

Zudem wird die Stadt, insbesondere für Straßenbaumaßnahmen, vorhandene Fachfördermöglichkeiten nutzen. Damit soll abgesichert werden, dass trotz begrenzten wirtschaftlichen Möglichkeiten öffentliche und private Schlüsselprojekte im Gebiet umgesetzt werden können.

Der geschätzte Gesamtförderrahmen (3/3 – Bund – Land – Stadt) für 2018 – 2028 beträgt ca. 5.748.400 EUR.

Das Maßnahmekonzept 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. Alternativ wäre das Programm Zukunft Stadtgrün (ZSP) zu prüfen. Finanzmittel aus der Städtebauförderung werden mit Ausnahme von Straßenbaumaßnahmen nur bei Vorlage eines Negativattestes gewährt. Das Stadtumbaugebiet liegt über dem städtebaulichen Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“. Daher sollen dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Anliegerstraßen im Nebenstraßennetz, die im Rahmen der Fachförderung nicht förderfähig sind, realisiert.



2.9 Fortschreibung der Sanierungsziele (Teilgebiete 1 und 3)

Die Teilgebiete 1 und 3 sind Teile des Sanierungsgebietes, aber nicht Bestandteil des Fördergebietes, dessen Maßnahmen hier beschrieben werden. Die Ziele für die Entwicklung dieser Gebiete orientieren sich an der Entwicklung des Fördergebietes und ergänzen diese. In den beiden Teilgebieten (1, 3) sind keine Projekte im Sinne von Maßnahmebündeln oder Schlüsselmaßnahmen für die Gebietsentwicklung geplant. Daher wurden die genannten Teilbereiche 2018 nicht in die erweiterte Fördergebietskulisse aufgenommen.

2.9.1 Teilgebiet 1

Gebiet zwischen Bahntrasse, westlicher Rückseite der Bebauung untere Holzstraße, südliche Grundstücksgrenze / Weg Dr.-Külz-Straße

In die Fördergebietserweiterung wurde lediglich das Flurstück Nr. 760, 758/8 teilw., Dr.-Külz-Straße 39 aufgrund des Sanierungsbedarfes am Gebäude aufgenommen.

Sanierungsschwerpunkte:

Das Ziel ist, den Mischgebietscharakter zu erhalten und mit dem flächigen Rückbau ruinöser Bausubstanz Möglichkeiten für die Ansiedlung nichtstörender Gewerbes zu schaffen.

- Abbruch der Industriebrachen im Gebiet, Beräumung und Sanierung der Flächen

Erschließung des Gebietes, Prüfung der Einbeziehung der westlich gelegenen Flächen, um eine durchgängige Erschließung zwischen Bahnhof und Untere Holzstraße zu schaffen, um den LKW-Verkehr (Spedition) aus den Wohnbereichen zu verlagern und die Flächen zu erschließen, damit:

- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine verträgliche gewerbliche Nachnutzung, Eingrünung des Gewerbes in Richtung Wohnbebauung
- Erhalt und Weiterführung der Sanierung der kleinteiligen Wohnbebauung an der Dr.-Külz-Straße
- Erhalt und Sanierung der gewerblich genutzten Bauten im Teilgebiet

2.9.2 Teilgebiet 3

Gebiet beidseitig der Brüderstraße bis zur Plauenschen Straße (s. Bl. Nr. 2.2.). Das Gebiet ist teilweise im Stadtumbaugebiet „Östliches Stadtzentrum“ enthalten. Das entsprechende Stadtteilkonzept wurde mit Beschluss S-323 vom 21.06.2012 als Zielkonzept für die Entwicklung bis 2020 im Fördergebiet „östliche Innenstadt“ beschlossen.

Ziel für das verbleibende Gebietsteil ist es, insbesondere die Bebauung an der August-Bebel-Straße und ihren kleinteiligen Nutzungscharakter zu erhalten, zu entwickeln und ggf. zu ergänzen. In Konkretisierung der Sanierungsziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sanierungsschwerpunkte:

- Priorität ist die Sanierung bzw. Entwicklung der Bebauung und deren Nutzungen an der August-Bebel-Straße



- Erhalt, Sanierung und weitgehende Stabilisierung des Gebietes als Mischgebiet
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität, Straßenraumgestaltung (s. Stadtumbau)