



UNIVERSITÄT
BAYREUTH
WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE
UND REGIONALPLANUNG



**RRV-Gesellschaft für Raumanalysen,
Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH**

**Optimierung der Infrastrukturangebote und
Aufwertung der Lebensbedingungen
in Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang**

Modellregion Westerkgebirge

Teilbericht 4

**Aussagen integrierter Stadtentwicklungskonzepte mit Blick auf die
Abstimmung künftiger städtebaulicher Entwicklungskonzepte und
Flächennutzungsplanungen**

Projektleitung: Prof. Dr. Dr. h.c. J. Maier

Mitarbeiter: Dipl.-Geograph Th. Rahn

Bayreuth, 22. Juli 2005

Universität Bayreuth, RRV-Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH
Universitätsstraße 30, 95440 Bayreuth, Tel.: 0921-552261, Fax: 0921-552369,
Internet: <http://www.uni-bayreuth.de/departments/wigeo-regplg>, e-mail: ls.wigeo-regplg@uni-bayreuth.de
Bankverbindung: Sparkasse Bayreuth, BLZ 77350000, Kto-Nr. 9068081
Handelsregister HRB 2889 Amtsgericht Bayreuth

Inhaltsverzeichnis

1. Problemstellung	1
2. Ausgangsüberlegungen	1
3. Vergleich der InSEK anhand der Anforderungen an künftige SEKo	2
3.1 Allgemeine Angaben	2
3.2 Gesamtstädtische Situation	3
3.3 Demographische Entwicklung	4
3.4 Fachkonzepte	8
3.4.1 Städtebau und Denkmalpflege	9
3.4.2 Wohnen	14
3.4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus	22
3.4.4 Verkehr und technische Infrastruktur	26
3.4.5 Umwelt	27
3.4.6 Kultur und Sport	28
3.4.7 Bildung und Erziehung	30
3.4.8 Soziales	33
3.4.9 Finanzen	34
3.5 Gesamtkonzepte und Umsetzungsstrategien	34
3.5.1 Zusammenstellung der Ergebnisse aus der Fachkonzeption	35
3.5.2 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten	36
3.5.3 Ableiten der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie	36
3.5.4 Prioritäten, Maßnahmenpakete, Umsetzungsschritte und Finanzierung	37
4. Schwerpunktgebiete und ihre Untersetzung mit Maßnahmenpaketen	39
4.1 Stadt Aue	39
4.2 Stadt Lauter	42
4.3 Stadt Lößnitz	44
4.4 Kurbad Schlema	45
4.5 Stadt Schneeberg	48
4.6 Stadt Schwarzenberg	50
4.7 Plausibilität der Strategien und Passfähigkeit der Konzepte	53
5. Schlussfolgerungen für SEKo mit regionaler Orientierung	55

1. Problemstellung

Der vorliegende Teilbericht 4 unterscheidet sich von den Teilberichten „Bevölkerung und Wirtschaft“, „Wohnungsmarkt“ und „Infrastruktur“ darin, dass vorhandene Konzepte, nämlich die in den Jahren 2001 bzw. 2002 erstellten Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (InSEK), aufgearbeitet werden. Eine Aktualisierung der Datengrundlagen durch den Gutachter ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nur soweit sinnvoll, als es sich um Fakten handelt, etwa um Leerstände oder vorhandene Infrastruktureinrichtungen. In diesem Sinne kann dieser Teilbericht in Verbindung mit den drei genannten Teilberichten und dem in Erstellung befindlichen Teilbericht „Prognosen“ zur Vorbereitung einer Fortschreibung der InSEK dienen.

Sobald jedoch politische Entscheidungen maßgeblich sind, sei es hinsichtlich Zielaussagen oder auch nur hinsichtlich der Wahl von bestimmten Prognosemethoden, ist es nicht sinnvoll Aktualisierungen vorzunehmen, da im Verlauf des Modellvorhabens erst noch nach gemeinsamen Positionen der Städte zu wichtigen Grundlagen wie den Bevölkerungsprognosen und Leitbildern der Siedlungsstruktur gesucht werden soll. Der Teilbericht soll in diesem Zusammenhang die Mitglieder insbesondere des Arbeitskreises Siedlungsstruktur und Bauleitplanung sensibilisieren für Abstimmungsbedarfe methodischer und inhaltlicher Art. Darüber hinaus dient dieses Papier in Vorbereitung auf Gesprächsrunden mit Bürgermeistern und Wohnungsunternehmen zur Aufarbeitung bisheriger strategischer Ziele und ihrer Grundlagen.

2. Ausgangsüberlegungen

Die Städte des Mittelzentralen Städteverbundes Silberberg (MZSV) haben einen rechtskräftigen gemeinsamen Flächennutzungsplan gemäß §204 BauGB aufgestellt, welcher fortgeschrieben werden soll. Die Besonderheit dieser Fortschreibung liegt darin, dass sie konsequent auf den Aussagen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (InSEK) aufbauen soll. Ziel der InSEK war es, die Funktionsfähigkeit des Siedlungsnetzes und der lokalen Wohnungsmärkte durch zielgerichteten Stadtumbau oder Stadterneuerung zu sichern. Es liegt auf der Hand, dass dieses Ziel im polyzentralen Verdichtungsraum nur durch intensive Abstimmung von räumlichen und fachlichen Planungen in den InSEK erreicht werden kann. Daraus folgt als eine grundlegende Aufgabe dieses Teilberichtes, die regional für den Städteverbund relevanten Strategien und Ziele aus den InSEK kartographisch zusammenzustellen und im Sinne eines regionalisierten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu verknüpfen.

Vor einer Zusammenführung und der Ableitung von Festsetzungen für den gemeinsamen Flächennutzungsplan ist es notwendig, die InSEK einander vergleichend gegenüberzustellen bezüglich

- Aufbau,
- Planungshorizonte,
- zugrunde gelegte Daten und Prämissen,
- festgestellte Probleme und Potenziale,
- Strategien und Ziele,
- Konkretisierung von Zielen und Maßnahmenplanungen sowie
- festgestellte interkommunale Kooperationsfelder und Abstimmungsbedarfe.

Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches werden die InSEK in Sachsen künftig durch Stadtentwicklungskonzepte (SEKo) im Sinne der §§ 171 a ff BauGB ersetzt. Die SEKo sollen die erforderlichen Gebietsabgrenzungen vornehmen und die Ziele und Maßnahmen leitlinienartig festlegen. Außerdem sollen die für die verschiedenen Umsetzungsinstrumente Sanierungsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau, Soziale Stadt, Erhaltungssatzung, Umstrukturierungssatzung und städtebauliche Gebote vorgesehenen weiteren Schritte dargestellt werden. Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat eine Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung der SEKo publiziert. Es bietet sich an, beim Vergleich der InSEK der Gliederung der Arbeitshilfe zu folgen, um Anpassungsbedarfe zu verdeutlichen. Im Mittelpunkt steht jedoch das Aufspüren von Zielkongruenzen und Zielkonflikten sowie von Verfahrensunterschieden.

3. Vergleich der InSEK anhand der Anforderungen an künftige SEKo

Die folgenden Ausführungen basieren auf den InSEK der Städte Aue, Lößnitz, Schneeberg und Schwarzenberg sowie der Gemeinde Schlema, außerdem dem Stadtentwicklungskonzept Lauter – Teilkonzept Wohnungsbau. Die betreffenden InSEK wurden in den Jahren 2001 bzw. 2002 verabschiedet. Ein Leitfaden stellte damals sicher, dass weitgehend die gleichen Inhalte bearbeitet wurden, dennoch unterscheiden sich die InSEK in ihrem Aufbau und v.a. in der inhaltlichen Tiefe einzelner Themen. Zur besseren Übersicht wurden drei Bewertungskategorien gebildet, die stark vergrößernd darstellen, inwieweit einzelne Anforderungen gemäß der Arbeitshilfe erfüllt werden. Es bedeuten:

- Darstellung im InSEK entspricht Anforderungen an SEKo, nur Aktualisierung erforderlich, ggf. Angleichung in der Darstellungsweise;
- ✓ Darstellung vorhanden, entspricht aber nicht den Ansprüchen an die Darstellung bzw. die inhaltliche Detailschärfe, d.h. neben Aktualisierung sind Nacherhebungen und/oder andere Darstellungsform sinnvoll;
- ✗ keine Darstellung vorhanden.

3.1 Allgemeine Angaben

Die SEKo bedingen die rechtzeitige Einbeziehung der Betroffenen entsprechend Erfordernis und örtlichen Gegebenheiten. Daher sollten Prozessbeteiligte und Dritte über die Ansprechpartner und Verfahrensweise informiert werden. Erwünscht sind daher künftig **Adresslisten**, **chronologische Darstellungen zum Prozess** sowie geeignete Darstellungen zu **Entscheidungs- und Arbeitsstrukturen** sowie **Verantwortlichkeiten** und den **Abstimmungsverfahren** etwa mit Nachbargemeinden.

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Akteure und Beteiligte	✓	✗	✗	✓	✗	✓
Chronologie zum Prozess	✓	✗	✗	✓	✗	✗
Prozessmethoden und -verfahren	<input checked="" type="checkbox"/>	✗	✗	<input checked="" type="checkbox"/>	✗	✓

In den vorliegenden InSEK ist eine solche Transparenz nicht immer gegeben. Nach Aussage der Bauämter fand eine interkommunale Abstimmung durch die noch immer existente Arbeitsgruppe Städteverbund der Bauamtsleiter statt, diese kann aber aufgrund der vorliegenden Texte in keinem InSEK nachvollzogen werden. Aussagen zum Entstehungsprozess enthalten nur die InSEK Aue und Schwarzenberg, Beteiligte werden nur in Aue, Schlema und Schwarzenberg genannt, jedoch nicht namentlich, sondern aggregiert. Diese drei InSEK gehen auch explizit auf Aufgaben, Planungsansatz und Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein, in Lauter wird dies zumindest mittelbar angesprochen, Lößnitz und Schneeberg verzichteten auf diese begleitende Darstellung und stiegen gleich in Inhalte ein.

Für die regionale Akzeptanz und damit alle kommunalen Organe im Städteverbund, den SEKo und dem darauf aufbauenden regionalen Flächennutzungsplan die gleiche Bedeutung zuweisen, wäre es ohne Zweifel wichtig, die Konsultationen mit Nachbargemeinden und v.a. deren Einwände sowie Abwägungsprozesse zu erörtern.

3.2 Gesamtstädtische Situation

Es wird empfohlen, die **ableitbaren Aussagen für die Gemeinden aus dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan, Regionalen Entwicklungskonzepten** oder etwa dem Landesplanerischen Vertrag zur Ausweisung des Städteverbundes in übersichtlicher Form kurz darzustellen. Die Arbeitshilfe empfiehlt hierzu zwar eine tabellarische Darstellung, in der Praxis wird aber eine wörtliche Wiedergabe von Grundsätzen bzw. die Ausführung von Schlussfolgerungen notwendig sein. Weiter sollten in den SEKo künftig die Leitbild-Diskussion aufgearbeitet werden und insbesondere die Entwicklungsziele sowie Anknüpfungspunkte des SEKo an diese Entwicklungsziele benannt werden.

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
räumliche Planungen	✓	☑	☑	☑	☑	☑
Leitbild	☑	✗	✗	✗	✓	✗
Lokalisierung der Stadtviertel sowie städtebaulich wichtiger Bereiche	☑	✓	☑	☑	✓	☑
Herausstellung besonders über-/unterdurchschnittlicher Entwicklungen im Vergleich zum Landesmaßstab	✗	✗	✗	✗	✗	✗
aktueller Sachstand zum FNP	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Hauptprobleme und Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Während die räumlichen Planungen ausreichend dargestellt wurden, sind **Leitbilder oder übergeordnete Entwicklungsziele** bislang kaum enthalten. Überregionale Festlegungen wurden im InSEK Aue reduziert auf die Darstellung der Entwicklungsachsen, während die übrigen InSEK z. T. weitere planungsrechtliche Grundlagen der Stadtentwicklung (LEP, Re-

gionalplan, Städteverbund) thematisieren. Speziell das InSEK Lößnitz transponiert die fachlichen Ziele für die Region und die allgemeinen Ziele bezüglich des Städteverbundes aus dem Regionalplan auf die Stadt Lößnitz und arbeitet die Positionierung bzw. Schwerpunktsetzung der Stadt innerhalb des Städteverbundes heraus (z.B. Sportschwerpunkt im OT Affalter).

Zu diesen einführenden Darstellungen kann auch eine **Karte zur Siedlungsstruktur** mit Hervorhebung der für das SEKo wichtigen Stadtviertel oder städtebaulichen Bereiche gehören. In den untersuchten InSEK ist eine solche Übersichtskarte nicht vorangestellt. Nach Ansicht des Gutachters genügen die vorhandenen thematischen Karten aber in der Regel diesem Zweck. Ausnahmen sind das Teilkonzept Wohnungsbau Lauter – wobei Lauter nicht in Stadtviertel gegliedert ist – und das InSEK Schneeberg, in dem diejenigen Stadtviertel, die nicht Schwerpunktbereich sind, nur unzureichend lokalisiert sind.

In den InSEK nicht enthalten sind Informationen zum aktuellen **Sachstand des Flächennutzungsplans** sowie die Darstellung bestehender Hauptprobleme und Schwerpunktgebiete in einer wünschenswerten bilanzierenden Form. Für die Fortschreibung ist es wichtig, an dieser Stelle die bisher verfolgten Strategien zu benennen und Bilanz zu ziehen. Dazu können Karten aus dem InSEK zur Darstellung der Gesamtstrategie sowie stichpunktartige Ausführungen zum Umsetzungsstand bzw. -erfolg der im InSEK aufgeführten Maßnahmenschwerpunkte dienen. Der Aspekt der Wirkungs- und Zielerreichungskontrolle ist dabei ganz wesentlich. Die Arbeitshilfe enthält zwar ein Kapitel **Erfolgskontrolle** und empfiehlt darin, die Entwicklungslinien von Kernindikatoren jährlich zu ergänzen und auch die Erreichungsgrade gesamtstädtischer Ziele zu schätzen, doch die Überführung dieser Ergebnisse aus der Erfolgskontrolle in die Fortschreibung sollte stärker z.B. auch in der Arbeitshilfe an die Städte und Gemeinden herangetragen werden. Dazu empfiehlt der Gutachter, die Punkte "Darstellung bestehender Hauptprobleme" und "Darstellung von Schwerpunktgebieten" zu ersetzen durch die Formulierung "Erfolgskontrolle bisheriger Maßnahmenschwerpunkte (laut InSEK), insbesondere hinsichtlich der Bewältigung bestehender Hauptprobleme der Stadtentwicklung".

Ein Unterpunkt, der wiederum in den meisten InSEK behandelt wird, ist die **Besonderheit der Stadtentwicklung**. Darunter fallen die naturräumliche Lage, die qualitative Beurteilung der verkehrlichen Anbindung (v.a. Teilkonzept Wohnungsbau Lauter) und die historische Entwicklung (alle InSEK außer Aue), z. T. mit expliziter Betonung der Hervorbringung von Siedlungsstrukturen (Lauter, Lößnitz, Schwarzenberg). In den InSEK bislang nicht thematisiert wurden dagegen besonders über- oder unterdurchschnittliche Entwicklungen im Landesmaßstab: Eine Anforderung der Arbeitshilfe, die sinnvoll ist, damit sich die Städte ihrer Stärken und Schwächen bewusst werden und eine Positionierung finden, die allerdings schwer umzusetzen ist, weil die Vergleichsmöglichkeiten so zahlreich sind (Bsp. Branchenstruktur, Leerstand im Wohnungswesen, Bevölkerungsentwicklung, u.v.m.). Der Gutachter empfiehlt daher, den Zusatz "soweit von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung" in die Arbeitshilfe aufzunehmen, um Vergleiche einzuschränken und unnötige Arbeit zu vermeiden.

3.3 Demographische Entwicklung

Da die Einwohnerentwicklung die Grundlage und auch einen gemeinsamen Bezug für sämtliche Fachkonzepte bildet, sollten die Analyse der Bevölkerungsentwicklung sowie deren Prognose den Fachkonzepten vorangestellt werden, was bereits in den vorliegenden InSEK umgesetzt wurde.

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Bevölkerungsentwicklung seit 1990	✓	☑	✓	✓	✓	✓
Prognosen für das gesamte Gemeindegebiet	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Prognosen/ Einschätzungen zu Entwicklungstendenzen in Städtebauförderungsgebieten bzw. Teilräumen	☑	✓	☑	✓	✓	✗
Auswirkungen auf Fachkonzepte	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Die **Analysen der Bevölkerungsdaten** sind sowohl hinsichtlich der Anzahl und Auswahl der Vergleichszeitpunkte als auch bei der Wahl der Altersgruppen zur Analyse der Altersstrukturen sehr uneinheitlich. Eine indizierte Betrachtung zu einem Basiswert (etwa 1990) zum Vergleich der Bevölkerungsdynamik mit der Gesamtstadt, dem Landkreis oder dem Land Sachsen ist in keinem InSEK explizit vorgenommen worden. Jährliche Angaben zum Bevölkerungsstand seit 1990 enthält nur das Teilkonzept Wohnungsbau der Stadt Lauter. Das InSEK Lößnitz hat Daten zu 1990 und jährlich ab 1995, das InSEK Schwarzenberg jährliche Angaben für Wanderungsbewegungen und Saldo, so dass der Leser den jährlichen Bevölkerungsstand berechnen könnte. In den übrigen InSEK sind nur Daten ab 1997 oder 1998 enthalten. Zur Altersstruktur sind im Teilkonzept der Stadt Lauter immerhin zwei Betrachtungszeitpunkte angegeben, in den übrigen InSEK fehlen rückblickende Betrachtungen zur altersmäßigen Zusammensetzung.

Die Defizite setzen sich in den **Prognosen** durch unterschiedliche Verfahren und Prämissen fort. Sämtliche betrachteten InSEK beziehen sich in der Bevölkerungsprognose auf die Zeitpunkte 2005 und/oder 2010 sowie als äußersten Planungshorizont auf 2015. Für die Bevölkerungsprognose wurde immer mindestens die Variante 2 der regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Kamenz für den Zeitraum bis zum Jahr 2015 auf der Ebene des Landkreises entsprechend des Bevölkerungsanteils auf die Gemeinde herunter gebrochen. Zum Teil gingen die Ansätze über die Prognosen des Statistischen Landesamtes hinaus, um eine Anpassung an lokale Besonderheiten zu erreichen.

Lößnitz beispielsweise erstellte 6 Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung. Verwendet wurde letztendlich die Berechnungsprognose des Instituts für Ökologische Raumentwicklung Dresden (IÖR), weil diese explizit Fertilität und Sterblichkeit unter der in Lößnitz gegebenen Altersstruktur berücksichtigt. Bei dieser Prognose fällt die Bevölkerungsabnahme langfristig moderater aus als im Mittel aller Prognosen, was auf die verhältnismäßig junge Bevölkerung zurückzuführen ist, welche nach Fertigstellung des Neubaugebietes Ende der 1980er Jahre bis 1991 zuwanderte. Dies ist durchaus plausibel und mag teilweise noch immer gelten, denn der Anteil jüngerer Einwohner unter 18 Jahren ist nach wie vor überdurchschnittlich, obwohl gerade jüngere Familien in starkem Maße aus dem Neubaugebiet Lößnitz wegziehen.

Schlema erstellte eine Prognose in Vergleich zur Entwicklung der Altersklassen in Sachsen und insbesondere auch eine Prognose, in der die Wohnungsentwicklung durch den Stadtumbau berücksichtigt wird, d.h. es wird von einer Steuerungswirkung durch das Wohnungs-

angebot ausgegangen. Daraus folgt – wegen freistellungsbedingter Umsiedlungen - eine kurzfristig etwas stärkere Abnahme. Verwendet wurde letztlich ein Mittelwert aus dieser Prognose und einer Prognose nach Daten des Meldeamtes. Die Prognose ist daher in vergleichsweise starkem Maße politisch geprägt. Sie muss daher noch keineswegs unzuverlässig sein, denn gerade auf der kommunalen Ebene können politische Entscheidungen wie die Ausweisung von Baugebieten oder der Rückbau größere Wirkungen entfalten als langfristige demografische Effekte.

Für Aue hat das beauftragte Ingenieurbüro die Prognosevariante 2 des Statistischen Landesamtes angepasst durch eine Aktualisierung der Bevölkerungsbasis zum Stichtag und durch die Annahme kurzfristig verstärkter Wanderungsverluste aber mittelfristiger Wanderungsgewinne. Ähnlich wie in Schlema handelt es sich also um eine politisch geprägte Prognose. Während in Schlema jedoch die Prämissen der Prognose, nämlich Rückbau und Neubebauung, direkt überprüfbar sind, ist dies für die vermutete wirtschaftliche Entwicklung in Aue nicht möglich.

In der Nachbetrachtung hat zwar die weniger pessimistische Variante 1 in Schwarzenberg und Lößnitz den Bevölkerungsrückgang etwas unterschätzt, war jedoch für alle Städte und Gemeinden deutlich näher an der Realität als Variante 2. Auf der anderen Seite werden laut der neuen, dritten regionalisierten Bevölkerungsprognose die Einwohnerzahlen im Jahre 2015 in jeder Gemeinde die bisherige Prognose noch einmal um mindestens 10 % unterschreiten. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen stellen sich zusammengefasst und im Vergleich mit der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Variante 1) so dar, dass die Prognosewerte der InSEK für das Jahr 2010 in der neuen Prognose meist bereits schon im Jahr 2005 erreicht oder unterschritten wurden und zudem die neuen Prognosewerte für 2015 noch einmal etwa 10 % unter den InSEK-Prognosen liegen (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen

Stadt/Gemeinde	prognostizierte Bevölkerung							
	2000	2005		2010		2015		2020
	InSEK	InSEK	StaLA	InSEK	StaLA	InSEK	StaLA	StaLA
Aue	19.707	18.597	18.175	18.315	16.994	17.770	15.951	15.026
Lauter	5.195	4.959	4.879	4.814	4.581	4.738	4.291	4.025
Lößnitz	11.387	10.902	10.500	10.818	9.853	10.796	9.244	8.702
Schlema	5.802	5.600	5.458	5.480	5.108	5.410	4.804	4.537
Schneeberg	17.873	17.248	16.842	16.744	15.870	16.480	14.901	14.010
Schwarzenberg	20.364	19.495	18.829	18.926	17.731	18.627	16.650	15.661

Quelle: InSEK der Städte und Gemeinden des MZSV Silberberg, Sächsisches Statistisches Landesamt (2003), 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Variante 1).

Betrachtet man die Einwohnergewichte, welche die Städte laut den Prognosen innerhalb des Städtebundes zu verschiedenen Zeitpunkten haben, werden die Auswirkungen der unterschiedlichen Prognoseansätze deutlich. Der Anstieg der kalkulierten Einwohnergewichte v.a. in Lößnitz aber auch in Schlema (vgl. Tab. 2) in den InSEK-Prognosen zeigt, dass durch die Anpassung der Bevölkerungsprognose dort der Bevölkerungsverlust nur in unterdurchschnittlichem Maße erwartet wird.

Tab. 2 Bevölkerungsgewichte innerhalb des Städtebundes gemäß Prognosen

Stadt/Gemeinde	Anteile an der Gesamtbevölkerung im Städteverbund in Prozent							
	2000	2005		2010		2015		2020
	InSEK	InSEK	StaLA	InSEK	StaLA	InSEK	StaLA	StaLA
Aue	24,53	24,21	24,34	24,39	24,23	24,07	24,23	24,25
Lauter	6,47	6,46	6,53	6,41	6,53	6,42	6,52	6,50
Lößnitz	14,18	14,20	14,06	14,41	14,05	14,62	14,04	14,04
Schlema	7,22	7,29	7,31	7,30	7,28	7,33	7,30	7,32
Schneeberg	22,25	22,46	22,55	22,30	22,63	22,32	22,63	22,61
Schwarzenberg	25,35	25,38	25,21	25,20	25,28	25,23	25,29	25,28
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: InSEK der Städte und Gemeinden des MZSV Silberberg, Sächsisches Statistisches Landesamt (2003), 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.

Alle Städte und Gemeinden außer Schwarzenberg haben – soweit sie in Stadtteile bzw. Planungsgebiete gegliedert sind – die Einwohnerwerte auf dieser niederen Ebene angegeben, jedoch nur für das Basisjahr 2000, ohne eine Entwicklung aufzuzeigen. Die Städte Aue und Lößnitz haben zudem Zielwerte für einzelne Planungsgebiete zu verschiedenen Zeitpunkten im Prognosehorizont festgelegt (vgl. Tab. 3). Lößnitz hat Zielwerte für seine Planungsgebiete nur in grafischer Form gesetzt, so dass bei der Übertragung in Tabellenform Ableseungenauigkeiten aufgetreten sein können.

Tab. 3 Einwohner der Stadtteile/ Städtebauförderungsgebiete

		2000			2005	2015		
		Anz.	%	%	Anz.	Anz.	%	%
			Stadt	MZSV			Stadt	MZSV
Aue		19.707	100	24,53	18.597	17.770	100	24,07
	Gründerzeitgebiet	5.529	28,1	6,88	5.243	4.950	27,9	6,71
	Erhaltungsgebiet	10.586	53,7	13,18	10.023	10.092	56,8	13,67
	Stadterneuerungsgebiet	3.592	18,2	4,47	3.330	2.858	16,1	3,88
Lauter		5.195	100	6,47	4.959	4.738	100	6,42
Lößnitz		11.387	100	14,18	10.902	10.796	100	14,62
	dörfliches Gebiet	2.124	18,7	2,64	2.350	2.700	25,0	3,65
	Sanierungsgebiet Altstadt	1.148	10,1	1,43	1.300	1.550	14,4	2,10
	restliche Altstadt	3.695	32,4	4,60	3.400	3.200	29,6	4,33
	Neubaugebiet	4.420	38,8	5,50	3.800	3.500	32,4	4,74
Schlema		5.802	100	7,22	5.600	5.410	100	7,33
	Altoberschlema	526	9,1	0,65				
	Zentrum/Kurpark	1.578	27,2	1,96				
	Klosterberg	944	16,3	1,18				
	An der Mulde	1.041	17,9	1,30				
	Hauptstraße/Niederschlema	1.063	18,3	1,32				
	Wildbach	650	11,2	0,81				

Schneeberg	17.873	100	22,25	17248	16.480	100	22,32
Keilbergring	2.444	13,7	3,04				
Griesbacher Hang	1.726	9,7	2,15				
Alte Siedlung	3.436	19,2	4,28				
Hohes Gebirge	582	3,3	0,72				
Lindenau	846	4,7	1,05				
Altstadt	1.073	6,0	1,34				
Schwarzenberg	20.364	100	25,35	19495	18.627	100	25,23
Summe	80.328		100	76.801	73.821		100

Quelle: InSEK der Städte und Gemeinden des MZSV Silberberg, z.T. eigene Berechnungen.

Die Arbeitshilfe des Sächsischen Staatsministeriums des Innern empfiehlt, die Kernaussagen der Bevölkerungsprognose zusammenzufassen und die Folgerungen auf die einzelnen Fachkonzepte in einer Übersicht darzustellen. Eine solche – bislang in allen InSEK fehlende - Übersicht erleichtert es nach Auffassung des Gutachters, fachübergreifend die Tragweite zu erfassen.

3.4 Fachkonzepte

Auch alle Fachkonzepte sollten dem gleichen Gliederungsaufbau folgen. Dies dient erstens dazu, dass sich jeder Leser innerhalb eines InSEK schnell zurechtfindet, zweitens ist es gerade für die interkommunale Abstimmung der Fachkonzepte sehr förderlich. Die Arbeitshilfe schlägt vor, dass auch für die Fachkonzepte die Beteiligten und die Verfahren zur Konzept-erarbeitung dargestellt werden. Außerdem sollte eine Liste der relevanten rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Fachplanungen enthalten sein. In den vorliegenden InSEK sind jedoch allenfalls unsystematische Nennungen von Fachplänen enthalten. Das eigentliche Fachkonzept sollte aus einem Teil Bestandsanalyse und Prognose einschließlich der Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunkte sowie einem Konzeptionsteil mit fachlichen und fachübergreifenden Zielen und Maßnahmen, zukünftigen Schwerpunktthemen und –gebieten und Auswirkungen auf andere Fachbereiche bestehen. Die bisherige Praxis folgt meist implizit, teilweise explizit diesem Vorschlag, wobei speziell die Auswirkungen auf andere Fachbereiche nur unzureichend thematisiert wurden.

Auf die meisten Fachkonzepte muss im Rahmen der Infrastrukturuntersuchung gesondert eingegangen und müssen Daten aktualisiert werden. Daher werden an dieser Stelle nur die Konzepte ohne direkten Handlungsbezug zu kommunalen Infrastrukturen, nämlich Städtebau und Denkmalschutz sowie Wohnen ausführlicher behandelt.

3.4.1 Städtebau und Denkmalpflege

Die Abhandlung des Themas Städtebau in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

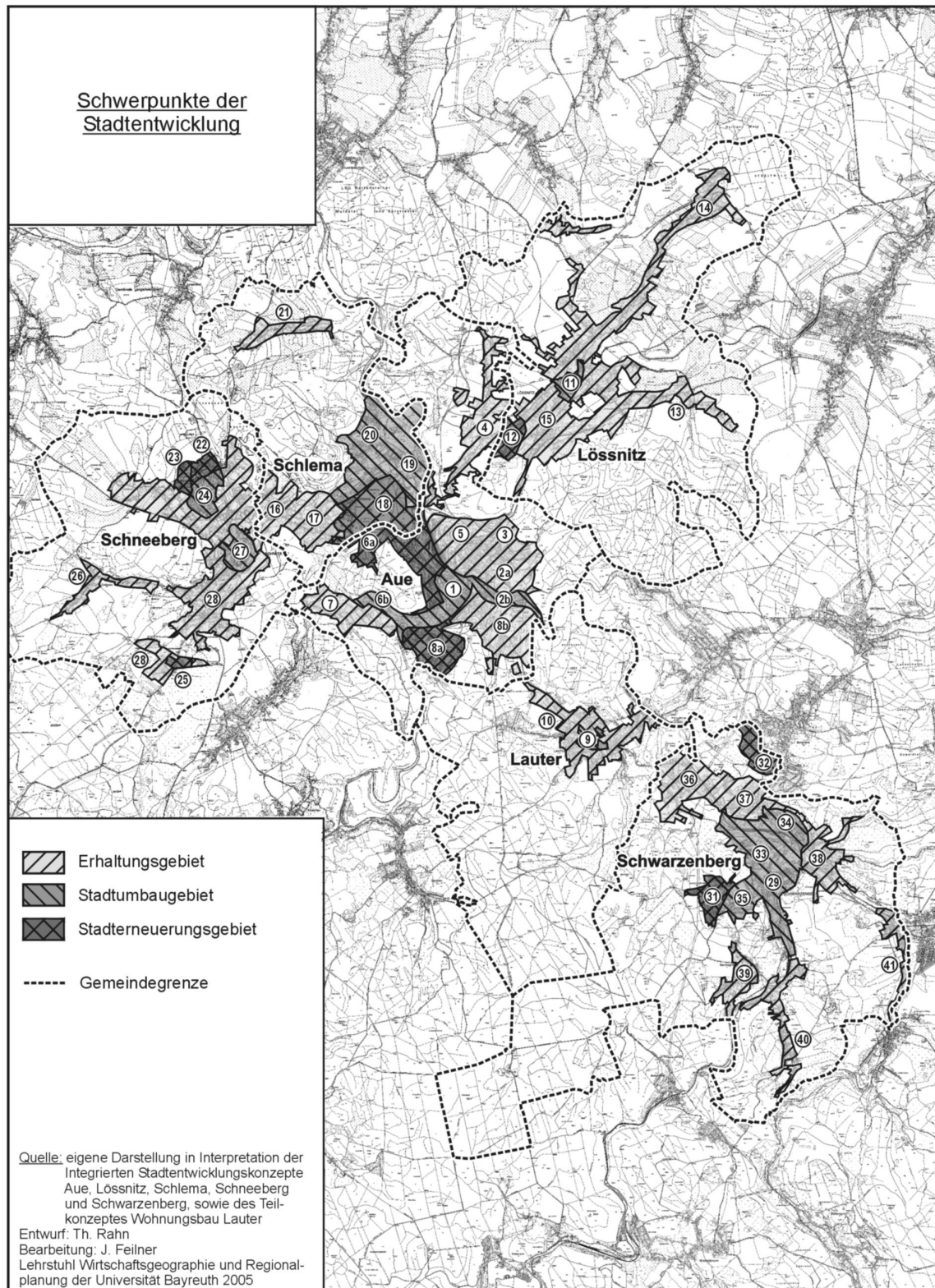
Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
prägende Wohnungs- bauformen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
B-Plan-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kulturdenkmale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ein erster zentraler Punkt gemäß Arbeitshilfe für die SEKo ist die Darstellung von **prägenden Wohnungsbauformen** im Gemeindegebiet unterteilt nach Ortsmitte/Stadtkern, weiteren Altbaugebieten, Plattenbau, Eigenheimbebauung, Wohnbebauung nach 1990 und sonstigen bebauten Siedlungsbereichen (in denen Wohnfunktion eine untergeordnete Rolle spielt). Empfohlen wird eine flächenhafte Darstellung mit groben und schematischen Gebietszuordnungen in einer Übersichtskarte. Die vorliegenden InSEK haben z.T. Stadtteilprofile, in denen die prägende Bausubstanz beschrieben und teilweise auch kartografisch dargestellt wird. In den Stadtteilprofilen von Lößnitz wird dieser Aspekt etwas vernachlässigt, ist aber wegen der bipolaren Stadtstruktur relativ eindeutig. Entsprechende Übersichtskarten zur Bausubstanz sind jedoch in keinem InSEK vorhanden.

Die Arbeitshilfe fordert weiter die Darstellung von **Gebieten der Städtebau- und EU-Förderung**. Dies stellt aus Sicht des Gutachters erst den übernächsten Schritt dar: Zuvor sollte eine **Charakterisierung sämtlicher Siedlungsbereiche/ Quartiere** erfolgen, damit deutlich wird, in welches Umfeld die Fördergebiete eingebettet und wie sie maßstäblich zu bewerten sind. Einem solchen Anspruch recht nahe kommt die Einteilung in Erhaltungsgebiete, Stadtumbaugebiete und Stadterneuerungsgebiete (vgl. Tab. 4 und Karte 1). In den InSEK wurden erstens Gebiete identifiziert, in denen Bausubstanz und Siedlungsstruktur erhalten und Nachverdichtungspotenziale genutzt werden sollen (Erhaltungsgebiete), zweitens Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebiete mit punktuelltem Rückbau zur Wohnumfeldverbesserung und Bestandsreduktion und schließlich drittens Stadterneuerungsgebiete mit flächenhaften Rückbaupotenzialen und Handlungsschwerpunkten in der Siedlungsentwicklung bis hin zur Umwidmung.

Für die gründerzeitlichen Stadtumbaugebiete, die Erhaltungsgebiete mit Nachverdichtungspotenzialen und zukünftigen Stadterneuerungsgebiete in Aue bzw. Erhaltungsgebiete, Stadtumbaugebiete und Siedlungsgebiete mit dörflichem Charakter als Erhaltungsgebiet in Schlema wurden in vergleichbarer Weise und gleicher Darstellungsart eine Kurzcharakteristik mit Chancen, Problemen und Strategien erstellt. Im InSEK Schwarzenberg sind Schwerpunktgebiete und Handlungsfelder dem Kapitel Zielprioritäten ebenfalls sowohl kartografisch als auch textlich deutlich zu entnehmen: Oberste Priorität hat der koordinierte Rückbau nach dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Wohngebiet Sonnenleithe, die zweite Priorität haben der punktuell Bestandsabbau, teilweise mit Wiederbebauung in geringerem Umfang sowie ggf. Umnutzung von Flächen in den Stadtteilen Heide, Vorstadt, Rockelmann und Neustadt. Entsprechende räumliche Festlegungen, jedoch ohne vergleichbar

Karte 1 Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung



Anm.: Zur Erläuterung der Nummern vgl. Tab. 4 auf S. 11f.

explizite Darstellung der Umsetzungsinstrumente, enthält das InSEK Lößnitz: Das Sanierungsgebiet in der Altstadt ist als Erhaltungsgebiet zu betrachten, das Neubaugebiet ist ein Umstrukturierungsgebiet mit Schrumpfungsanteil. Im InSEK Schneeberg fehlt eine klare räumliche Prioritätensetzung, denn es gibt eine Reihe aneinander grenzender Wohngebiete mit ähnlicher Problemlage, die als Stadtumbaugebiete mit punktuellen bis flächenhaftem Rückbau anzusehen sind. Das Teilkonzept Wohnungsbau der Stadt Lauter ist ohnehin auf städtebauliche Förderungsgebiete als Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung konzentriert.

Tab. 4 Charakterisierung der Stadtteile nach Handlungsbedarfen¹

Erhaltungsgebiete	Stadtumbaugebiete	Stadterneuerungsgebiete
<ul style="list-style-type: none"> • geringer Modernisierungsbedarf • Nachverdichtungs-/Neubaupotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> • mittlerer bis hoher Modernisierungsbedarf • punktueller Rückbau zur Bestandsreduktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruchschwerpunkt bis hin zu Aufgabe der Siedlung oder kleinteilige Neubebauung (je nach Lage und Infrastrukturausstattung der Siedlung)
(2a) Aue Zeller Berg (ohne Neustadt)	(1) Aue Innenstadt	(6a) Aue Brünlasberg
(3) Aue Zeller Berg/Nord	(2b) Zeller Berg/Neustadt	(8a) Aue Eichert
(4) Aue Alberoda	(6b) Aue West (Auerhammer)	Lauter Gebiet 6 (südl. B 283)
(5) Aue Nordstadt	(9) Lauter Gebiet 1 (Stadtzentrum)	(12) Lößnitz Neubaugebiet
(7) Aue Neudörfel	(9) Lauter Gebiet 2	(18) Schlema Klosterberg- und Semmelweissiedlung
(8b) Aue Süd	(9) Lauter Gebiet 3	(22) Schneeberg Keilbergring
(10) Lauter Gebiet 4	(11) Lößnitz Sanierungsgebiet Altstadt	(23) Schneeberg Griesbacher Hang
(10) Lauter (im InSEK nicht behandeltes, übriges Stadtgebiet)	(19) Schlema An der Mulde	(25) Schneeberg Hohes Gebirge
(13) Lößnitz OT Dittersdorf/Dreihansen	(20) Schlema Niederschlema/Hauptstraße	(31) Schwarzenberg Heide
(14) Lößnitz OT Affalter/Grüna	(24) Schneeberg Alte Siedlung	(32) Schwarzenberg Sonnenleithe
(15) Lößnitz übrige Altstadt	(27) Schneeberg Altstadt	
(16) Schlema Altoberschlema	(29) Schwarzenberg Altstadt	
(17) Schlema Zentrum/Kurpark	(30) Schwarzenberg Vorstadt/Bärenackerweg	
(21) Schlema OT Wildbach	(33) Schwarzenberg Hofgarten	
(26) Schneeberg OT Lindenau	(34) Schwarzenberg Neustadt	
(28) Schneeberg (im InSEK nicht als Untersuchungsgebiet abgegrenztes Stadtgebiet)	(35) Schwarzenberg Rockelmann	

¹ Die Nomenklatur von Gebieten unterscheidet sich von Stadt zu Stadt: In Lößnitz beispielsweise werden die hier als Erhaltungsgebiete bezeichneten Gebiete als Gebiete ohne Handlungsdruck bezeichnet, während der Ausdruck Erhaltungsgebiet für die Stadtumbaugebiete verwendet wurde.

(36) Schwarzenberg Neuwelt		
(37) Schwarzenberg Sachsenfeld		
(38) Schwarzenberg Wildenau/Brückenberg		
(39) Schwarzenberg OT Bermsgrün		
(40) Schwarzenberg OT Erla/Crandorf		
(41) Schwarzenberg OT Grünstädtel		

Quelle: Eigene Darstellung in Interpretation der InSEK, Bayreuth 2005.

Mit Blick auf die Beurteilung der städtebaulichen Qualität sowie die baulichen und marktlichen Erhaltungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sollte dabei auch eine **Analyse und Bewertung der Nutzungen** stattfinden. Die Erhaltungsgebiete umfassen einerseits die dörflichen Ortsteile, wo sich durch behutsame Eigenheimentwicklung an den Ortsrändern unter Wahrung des dörflichen Charakters ein großer Teil des Wohnungsneubaus vollzieht, daneben die bereits sanierten städtischen Wohngebiete mit Einzelbebauung oder Mietwohnungsbau in sehr hoher Lage- und Versorgungsqualität und gutem Wohnumfeld. Die Bewohnerstruktur ist meist relativ gut durchmischt. Die Alterung der Bevölkerung könnte weitgehend durch Zuzug jüngerer Bewohner aufgefangen werden. Im Hinblick auf die Infrastrukturplanung ist in den dörflichen Ortsteilen die ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum sicherzustellen, in den städtischen Erhaltungsgebieten gilt es, punktuelle Versorgungsengpässe zu beseitigen. Auslastungsdefizite sind für den Planungshorizont bis 2020 nur in geringem Maße zu erwarten. Eine Fragestellung in diesem Zusammenhang ist: „Inwieweit können Bewohner anderer Stadtteile mit nicht mehr tragfähiger Infrastruktur Einrichtungen in diesen Gebieten mitnutzen und wie ist dafür ggf. die Verkehrsinfrastruktur anzupassen?“

Stadtumbaugebiete weisen vielfach gründerzeitliche Bausubstanz auf und sind mit Industriebrachen durchsetzt, die in ihrer Zahl und baulichen Eignung das Reaktivierungs- oder Umnutzungspotenzial übersteigen, teilweise unter Denkmalschutz stehen und ungeklärte Eigentumsverhältnisse aufweisen. Die sich hieraus ergebenden Handlungserfordernisse sind daher noch immer nicht gänzlich abgearbeitet. Weitere Defizite der Stadtumbaugebiete lagen in fehlender Wohnungs- und Fassadensanierung, der stark verdichteten Bebauung mit Nebengebäuden und Hinterhofbebauung, fehlender Durchgrünung, fehlenden Stellplätzen und starker Verkehrsbelastung an den Hauptstraßen. Aufgrund der zentrumsnahen Wohnlagen, der guten Infrastrukturausstattung und hohen Versorgungsqualität wurden diese Gebiete in den letzten Jahren vor sowie nach Erstellung der InSEK mit hoher Priorität saniert. Die bereits sanierten Objekte in den gründerzeitlichen Stadtumbaugebieten stellen in den kommunalen Strategien auch das bevorzugte Ansiedlungsziel für freigesetzte Bewohner aus Sanierungs- und Abrissobjekten dar. Durch die geplante Verringerung der Bewohnerdichte sind diese Gebiete ähnlich stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen wie die Plattenbausiedlungen. Der Leerstand ist aber deutlich geringer und betrifft eher Privatbesitz als die Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften – hat daher geringere Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ein Problem, welches sich langfristig abzeichnet, ist das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung, das überproportionale Bevölkerungsverluste ab etwa Ende des Pla-

nungshorizontes erwarten lässt. Auslastungsdefizite sind bereits kurz- und mittelfristig bei Bildungs- und Jugendinfrastrukturen gegeben. Zu prüfen ist ferner, inwieweit das seniorenorientierte Angebot als ausreichend empfunden wird.

Als Stadterneuerungsgebiete gelten ganz überwiegend die Plattenbausiedlungen, und zwar gerade auch solche, die erst ab den 1980er Jahren fertiggestellt wurden. Ursachen für hohe Leerstände sind einerseits Mängel in der Bauausführung, die durch Sanierungen inzwischen meist behoben wurden, andererseits gehörten die meist jungen Erstbezieher dieser Wohnungen zu den Gruppen, die verstärkt abgewandert sind oder infolge der Familiengründung ein Eigenheim gebaut haben. So konnten in diesen Objekten kaum lange Mietverhältnisse entstehen, welche die Bindung erhöhen, anders als in den älteren Plattenbausiedlungen, wo noch ein größerer Anteil Erstbezieher wohnt und sich die Leerstandsproblematik erst erhöht, wenn diese Erstbezieher alterungsbedingt ausscheiden, was ab etwa 2015 der Fall sein wird. Auch für diese künftigen Stadterneuerungsgebiete muss die Infrastruktur langfristig überdacht werden. Die hohen Leerstände betreffen damit aktuell und in Zukunft Gebiete, die eine meist gute wohnungsnaher Versorgung mit Kindergärten, Schulen, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aufwiesen bzw. noch immer aufweisen. Im Zuge der Wohnungsfreisetzung wurden diese Einrichtungen z.T. bereits geschlossen oder sind akut von Schließung bedroht. Den aktuellen aber auch den künftigen Stadterneuerungsgebieten gilt daher das Hauptaugenmerk der Infrastrukturanpassung.

Zur Vermeidung begrifflicher Verwirrungen wegen der bisherigen Verwendung gleicher Begriffe für unterschiedliche Gebietstypen, empfiehlt es sich zur Gebietscharakterisierung auf neue Begriffe zurückzugreifen. Denkbar wären die in der Arbeitshilfe bereits definierten Begriffe "Konsolidiertes Gebiet", "Konsolidierungswürdiges Gebiet" und "Nicht konsolidierungswürdiges Gebiet". Problematisch ist allerdings die Definition der "Nicht konsolidierungswürdigen Gebiete": Hier sollen die Rückbaumaßnahmen konzentriert werden, was allerdings in der Praxis mit dem Zweck der Konsolidierung – nicht nur gesamtstädtisch, sondern gerade auch in diesem Gebiet – verbunden wird. Im Grunde müssten die "Nicht konsolidierungswürdigen Gebiete" eine vierte Kategorie darstellen für solche Flächen, die renaturiert werden sollen (Bsp. Hohes Gebirge in Schneeberg). Die "Konsolidierungswürdigen Gebiete" müssten demnach je nach Maßnahmenswerpunkt aufgesplittet werden z.B. in "Konsolidierung durch Entkernung und Modernisierung" sowie "Konsolidierung durch Anpassung baulicher Strukturen".

Weiterhin sollten die SEKo die **Bebauungsplangebiete** und Gebiete mit Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB kartografisch nach zulässigen Bauarten und Auslastungen darstellen. Hier besteht aktuell noch ein Defizit v.a. hinsichtlich der Verortung: Die InSEK Aue und Schlema beziffern nur grob die aktuellen Wohnbauflächenpotenziale, Schwarzenberg nur die erschließbaren Nachverdichtungspotenziale jeweils in den Stadtteilen. Lauter zählt die B-Pläne nur tabellarisch auf und beziffert immerhin auch den aktuellen Belegungsstand, Lößnitz hat zusätzlich eine explizite Wirkungsabschätzung der geplanten Baugebiete hinsichtlich Stadtstruktur, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sowie eine Darlegung der Strategie bei der Baulanderschließung, nur Schneeberg hat jedoch auch eine Kartendarstellung zu Beplanungsgebieten. Inzwischen sind die Daten veraltet und müssen – beispielsweise im Rahmen des Arbeitskreises 2 zur Siedlungsentwicklung oder durch den Städtebund – aktualisiert werden.

Im Sinne des Denkmalschutzes fordern die SEKo künftig auch die kartografische Darstellung von **Kulturdenkmälern**. Diese wurden etwa in Schneeberg besonders ausführlich mit sehr viel Text und Bildern dargestellt – allerdings eher unter dem Gesichtspunkt Kultur und Tourismus und ohne eine thematische Übersichtskarte. Es ist nicht bekannt, ob die Aufnahme erhaltenswerter Gebäude vollständig ist. In anderen Städten wurden Kulturdenkmäler nicht explizit erfasst.

3.4.2 Wohnen

Alle InSEK legen den inhaltlichen Schwerpunkt auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur, abgeleitet aus den Arbeitsschritten Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarfs- und ggf. auch Wohnungsnachfrageprognose nach Gebäudetypen sowie Strategien zum Stadtumbau und zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Trotz erheblichen Aufwands, sind noch Verbesserungspotenziale zu erschließen.

Kategorien	Aue	Lau- ter	Löß- nitz	Schle- ma	Schnee- berg	Schwarzen- berg
differenzierte Darstellung der Wohnraumentwicklung	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eigentümerstruktur	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Baulücken im Innenbereich	☑	✗	✗	☑	✗	✗
Saldo der Wohnraumentwicklung	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wohnkosten	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Wohnungsbedarfs- und Rückbauprognosen	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Aussagen zur zukünftigen Nachfrage	✗	✓	☑	✗	✗	✗

Gefordert wird die tabellarische Darstellung der **Wohnraumentwicklung** differenziert nach Wohnungsanzahl gesamt, Neubau, Abriss und Verteilung des Leerstandes jeweils für das gesamte Gemeindegebiet und gesondert für die Städtebauförderungsgebiete sowie optional für weitere besiedelte Gemeindegebiete. Dies ist in den InSEK durchweg umgesetzt worden und zwar bis hinein in Details wie die Untergliederung nach der Anzahl der Räume je Wohnung. Jedoch sind die Daten zu Abriss und Neubau meist unübersichtlich und nicht saldiert, z.T. sicher dadurch bedingt, dass noch kein systematischer Abriss stattgefunden hatte, so dass eine Saldierung nicht notwendig erschien. Außerdem wurden die Daten nicht wie gewünscht jährlich erfasst, sondern mit unterschiedlichen Erhebungszeitpunkten (Ausnahmen: Schwarzenberg jährlich ab 1995 aber mit unzureichender Untergliederung und Lößnitz jährlich ab 1997). So gibt es in Aue, Lauter und Schneeberg nur Bestandszahlen aus der Wohnraum- und Gebäudezählung 1995, in Aue teilweise aktualisiert für das Jahr 2000. Schlema hat nur Daten für die Jahre 1998 und 2002. Im Detail lassen sich weitere Defizite erkennen: Es fehlen differenzierte rückblickende Betrachtungen zur Wohnungsentwicklung im Neubau nach Gebäudetyp und Wohnungsgröße. In den InSEK sind lediglich Gesamtentwicklungen

nach Baugebieten sowie eine Momentaufnahme der Bauflächen enthalten. Ebenso könnten die rückblickenden Betrachtungen zum Abriss klarer dargestellt werden. Durch die Fokussierung auf Bestand und Planungen ist oft nur schwer oder nicht zu entnehmen, wann welche Wohnungsgrößen an welchem Standort zurückgebaut wurden (Aue, Schlema, Schwarzenberg). Tabellarische und auch kartografische Abbildungen zu Abriss- und Neubau und dem sich hieraus ergebenden Saldo sind also vorhanden, entsprechen aber nicht den gewünschten Zeitreihen und nur bedingt dem Anspruch der Vergleichbarkeit.

Die Darstellung von **Baulücken** im Innenbereich ist in den aktuellen InSEK defizitär. Im Zusammenhang mit Handlungsschwerpunkten werden einzelne Baulücken, insbesondere größere Industriebrachen, erwähnt, es fehlt jedoch eine überblickartige Darstellung, die Nachverdichtungspotenziale aufzeigt. Dies gilt insbesondere als in den Handlungsschwerpunkten für einzelne Ortsteile (zumeist die eher dörflichen Ortsteile) die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen programmiert wurde.

Die SEKo sollen den gesamten sowie den leer stehenden Wohnungsbestand nach **Eigentümerstruktur**, Wohnungsgrößen, Gebäudetyp und Bauzustand erfassen. Dies haben auch die InSEK bereits recht gut geleistet, wobei jedoch zu den privaten Eigentümern keine ausreichenden Daten vorlagen, so dass man sich bei den Untergliederungen auf die Wohnungsunternehmen fokussieren musste. Auch wurde keine Trennung der privaten Eigentümer in private Vermieter und Selbstnutzer vorgenommen. Die Bezugsgrößen (Gesamtstadt, teilw. nur die im InSEK berücksichtigten Teilräume), ebenso wie die Erhebungszeitpunkte unterscheiden sich. Um keine Vergleichbarkeit vorzutäuschen, wird daher auf eine vergleichende tabellarische Übersicht verzichtet.

Die Wohnungssubstanz der Wohnungsunternehmen ist anteilmäßig am höchsten in Schwarzenberg mit 5.800 von 9460 WE (61,3 %), gefolgt von Lößnitz mit 3.063 von 5.894 WE (52,0 %). Aue und Schlema haben Anteile der Wohnungsunternehmen am Gesamtmarkt von etwa 45 %, in Schneeberg gehört mit 2.909 WE etwa jede dritte Wohnung einem Wohnungsunternehmen. In Lauter dominiert eindeutig der Privatbesitz: Hier gehörten im Jahr 2000 nur 450 von etwa 2833 (ca. 16 %) aller WE dem Wohnungsunternehmen Stadt Lauter bzw. der Wohnungsgenossenschaft Sachsenstein eG.²

Die größten Wohnungseigentümer in Aue sind die Auer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit 3.066 Wohneinheiten und die Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ Aue/Lößnitz eG mit 1197 Wohneinheiten im Jahr 2002. Hinzu kamen 409 Wohneinheiten der GbR Leonhardt Dr. Winkler Wohnimmobilien und 315 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft eG Aue-Zelle. Von deren insgesamt 4.981 Wohnungen im Jahr 2002 standen 16,3 % leer. Von Leerstand betroffen sind nicht nur die Großplatte (55 % aller Wohnungen der Großvermieter), sondern in besonderem Maße auch die Gründerzeitgebäude in der Innenstadt mit einem Leerstand von 20 %.

In Lauter konzentrierten sich die Leerstände auf den Bestand des Wohnungsunternehmens der Stadt Lauter im Bereich Am Brauhausberg, Hauptstraße, Röderstraße, Hermann-Uhlig-Platz und Markt (35,4 %) sowie Antonsthaler Straße südlich der B101 (72,2 %). Die betreffenden Gebäude waren zum Stichtag bereits im Freizug für den Abriss. Da die übrigen

² Mangels vergleichbarer Angaben zum Wohnungsbestand im Jahr 2000 musste für Lauter und Schneeberg das Basisjahr 1995 herangezogen werden. Da sich der Wohnungsbestand nicht wesentlich geändert hat, sind die errechneten Marktanteile der Wohnungsunternehmen hier zwar nicht exakt aber in der Größenordnung korrekt.

Standorte des Mietwohnungsbaus relativ gut ausgelastet sind, betrug der gesamte Leerstand in den Untersuchungsgebieten des InSEK Lauter nur 8,9 %. Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Lauter eG und die Wohnungsgenossenschaft „Sachsenstein“ Lauter eG sind von der Leerstandsproblematik weniger betroffen.

Lößnitz hat einen im Vergleich sehr hohen Bestand an Mietwohnungen in der Großplatte. Von 3.063 Wohneinheiten der Wohnungsbaugesellschaft Lößnitz mbH, der Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ Aue/Lößnitz eG und der Kommune befanden sich im Jahr 2002 allein 2.538 im Neubaugebiet, das entspricht 43 % aller Wohnungen im Stadtgebiet. Dort konzentrierte sich auch der Leerstand, welcher mit 20 % klar über dem übrigen Stadtgebiet (unter 5 %) lag und so den Durchschnitt für die ganze Stadt auf 11,2 % anheb. Da sowohl die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lößnitz als auch die Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ über 80 % ihres Bestandes in diesem von Leerstand besonders betroffenen Stadterneuerungsgebiet haben, können starke Liquiditätsprobleme erwartet werden. Diese können bei der Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ etwa durch Instandhaltungsstau auch auf den Wohnungsbestand in Aue wirken bzw. es kann andersherum durch Konzentration von Instandhaltungsmitteln in Aue ein Investitionsstau im Neubaugebiet Lößnitz entstehen.

In Schlema gab es im Jahr 2002 noch 1.299 Wohnungen der Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Schlema, welche bis 2005 auf 1.017 reduziert werden sollen, um die Leerstände abzubauen. Schwerpunktstandorte der Wohnungsverwaltung sind die Klosterbergsiedlung, die Westsiedlung, Rathausstraße, Semmelweißsiedlung und An der Mulde. Die Abrisschwerpunkte bilden die Geschosswohnsiedlungen Klosterberg und Semmelweiß.

Schneeberg hatte im Jahr 2001 einen Bestand von 4.113 Wohnungen der Großvermieter. Davon entfielen 2.453 auf die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH, 1.510 auf die Schneeberger Wohnungsgenossenschaft eG und 150 auf das Bundesverwaltungsamt (ehemalige Bundeswehrwohnungen im Hohen Gebirge und am Griesbacher Hang). Standortschwerpunkte des Mietwohnungsbaus sind die Alte Siedlung, der Keilbergring und der Griesbacher Hang. Letztere gehören ebenso wie das Hohe Gebirge, das als Wohnstandort komplett aufgegeben wird, zu den Rückbauschwerpunkten.

Größter Wohnungsträger in Schwarzenberg ist die kommunale Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH, welche insbesondere die Großwohnsiedlungen Sonnenleithe (27 % Leerstand) und Heide (12 % Leerstand) sowie die Wismutsiedlung Bärenackerweg in der Vorstadt (ca. 30 % Leerstand) verwaltet. Die Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH kann daher auch als besonders schwer betroffen angesehen werden.

Eine Aktualisierung der Bestände sowie der Leerstände der Wohnungsunternehmen nach Wohnungsgrößen, Gebäudetypen und Bauzustand bietet der Teilbericht 5 bzw. wird in einigen Details noch gemeinsam mit dem Arbeitskreis 1 entwickelt.

Die **Wohnkosten** und deren Entwicklung werden in den InSEK leider ausgeblendet. Im Sinne eines integrierten Konzeptes, das auch Wechselwirkungen zwischen Wohnungswesen, Stadttechnik und sozialen Aspekten der Mieter berücksichtigt bzw. Lösungen für dieses Konfliktfeld sucht, ist es notwendig, die Entwicklung von Bruttokaltmieten und Mietnebenkosten nach Quartieren zu beachten. Dies zeigt das Beispiel der kürzlich notwendig gewordenen Anpassung des Wohngeldes und der Heizkostenpauschale für ALG II-Empfänger im Landkreis Aue-Schwarzenberg, weil z.B. billige unsanierte Wohnungen - womöglich auf dem Berg (Sonnenleithe) - höhere Heizkosten aufweisen als veranschlagt.

Prognosen des Wohnungs-, Neubau- und Rückbaubedarfs

Wesentliche Faktoren für den Wohnungsbedarf sind:

- Die Zahl der Haushalte,
- der Trend zur Verkleinerung der Haushalte (geringere Belegungsdichten),
- der Trend zum Wohneigentum v.a. in Ein- und Zweifamilienhäusern, verbunden mit höheren Belegungsdichten in den betreffenden Neubaugebieten,
- eine Fluktuationsreserve (ca. 2-3 %),
- ein alterungsbedingter Wohnungsabgang (ca. 0,4-0,5 % pro Jahr),
- die Wohnflächenentwicklung pro Kopf der Bevölkerung vor Ort im Vergleich zum Trend sowie die Größenstruktur der vorhandenen WE im Vergleich zur Größenstruktur der Nachfrage,
- die Marktfähigkeit der Wohnungen hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Ausstattung.

Zu beachten ist, dass die Belegungsdichte, bezogen auf die belegten Wohnungen höher ist als bezogen auf alle Wohnungen inklusive Leerstand. Um den Rückbaubedarf zu ermitteln, sind daher die prognostizierten Belegungsdichten von der tatsächlichen Belegungsdichte bezogener Wohnungen ausgehend zu schätzen.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose waren die Vorgehensweisen sehr unterschiedlich. Die Stadt Schneeberg verwendete keine Wohnungsbedarfsprognose, sondern stellte direkt Bestands- bzw. Rückbauziele für einzelne Stadtteile auf. In den anderen Städten kamen folgende Berechnungsverfahren zur Anwendung:

Aue: $\text{Benötigte Wohnungen} = \text{prognostizierte Einwohnerzahl} / \text{Belegungsdichte} - \text{alterungsbedingter Wohnungsabgang (0,4 \% / a)} + \text{Fluktuationsreserve (2 \%)}$

Neubaubedarf: keine Prognose

Rückbaubedarf = aktueller Wohnungsbestand – (benötigte Wohnungen + maximal 8-10 % akzeptierter Leerstand)

Aue hat die aktuelle Belegungsdichte bezogen auf die belegten Wohnungen von 1,77 in Berechnungsvarianten entweder fortgeschrieben oder auf 1,9 heraufgesetzt. Die Belegungsdichte von 1,77 bezieht sich dabei auf alle Wohnungen einschließlich des Leerstands. Die Anhebung auf 1,9 ist als mittlerer Schritt zur Angleichung an das durchschnittliche bundesdeutsche Niveau (etwa 2,05) zu interpretieren. Unter Berücksichtigung des Trends zu Ein- und Zweipersonenhaushalten ist eine Belegungsdichte in dieser Größenordnung eine realistische Zielgröße. Der hohe akzeptierte Leerstand ist eine Reaktion auf die Machbarkeit und Finanzierbarkeit des Rückbaus. Aus regionaler Perspektive und aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist eine stärkere Marktbereinigung erforderlich.

Lauter: $\text{Benötigte Wohnungen} = \text{prognostizierte Einwohnerzahl} * \text{prognostizierter Bevölkerungsanteil über 20 Jahre (84 \%)} / \text{angenommene Anzahl Erwachsener je Haushalt (1,5)}$

Neubaubedarf: keine Prognose

Rückbaubedarf: keine Berechnung, nur Zielaussagen für einzelne Objekte

Eine ungewöhnliche Berechnungsvariante, bei der fraglich bleibt, woher die angenommene Anzahl Erwachsener je Haushalt stammt bzw. inwieweit diese auf

andere Städte übertragen werden könnte. Diese Art der Berechnung ist für eine einheitliche Vorgehensweise im gesamten Städtebund eher nicht zu empfehlen.

Lößnitz: Benötigte Wohnungen = prognostizierte Einwohnerzahl * Wohnflächenbedarf pro Kopf der Bevölkerung / durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit

Neubaubedarf: Annahme: 2,4 WE je 1.000 EW und Jahr mit jeweils 100 qm Wohnfläche

Rückbaubedarf = (Gesamtwohnflächenbedarf inkl. Fluktuationsreserve (3 %) - alterungsbedingter Wohnungsabgang (0,5 %/a) + Wohnflächenüberhang durch Neubauten) / durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit

Es wurde berücksichtigt, dass das Ausgangsniveau der Wohnfläche pro Kopf weit unter ostdeutschem Durchschnitt liegt und lediglich die Steigerungsrate aus allgemeinen Schätzungen übernommen (ohne Aufholbedarf). Bei der durchschnittlichen Wohnfläche wurde ebenfalls die Steigerungsrate der letzten Jahre fortgeschrieben. Die Berechnung der benötigten Wohnungen ist sehr gut an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Außerdem kann bei der Fortschreibung von Steigerungsraten die wirtschaftliche Lage Berücksichtigung finden. Dieses Verfahren wird daher ausdrücklich für eine einheitliche Vorgehensweise empfohlen. Hinsichtlich des Neubaubedarfs ist zu konstatieren, dass die Annahme von 2,4 WE je 1.000 EW eine Schätzung des IÖR beruhend auf empirischen Ergebnissen in Ostdeutschland darstellt, die jedoch aus einer Phase des Eigenheimbooms stammen und nach unten revidiert werden müssten. Auch handelt es sich um eine Schätzung der Gesamtnachfrage, d.h. darin enthalten ist auch die Neubaunachfrage, die im Umland des Verdichtungsraumes wirksam wird.

Schlema: Benötigte Wohnungen = prognostizierte Einwohnerzahl / Belegungsdichte

Neubaubedarf: keine Prognose, nur Neubaupotenziale

Rückbaubedarf: keine Berechnung aber Planungen für einzelne Objekte gemäß Stadtumbaukonzept der Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Schlema

Die künftige Belegungsdichte wurde auf 1,9 geschätzt. In einer Variante wurden der geplante Rückbau und Neubebauung berücksichtigt. Die offizielle Basis bildet ein Kompromiss, der kurzfristig an der Prognose mit Korrektur durch den Einfluss des Stadtumbaus, langfristig dann eher an der reinen Variante orientiert ist. Eine derart politisch an lokale Bedingungen angepasste Prognose birgt Chancen für eine Kompromissfindung wenn es darum gehen sollte, einheitliche Berechnungsprognosen im Städtebund durchzusetzen.

Schwarzenberg: Benötigte Wohnungen = prognostizierte Zahl der Haushalte + 10 % akzeptabler Leerstand

Neubaubedarf = Nachholbedarf + Bestandsüberhang an WE

= erforderliche Wohnflächen – Wohnflächenbestand + ((Wohnungsbestand – benötigte Wohnungen) * durchschnittliche Wohnungsgröße aktuell)

Rückbaubedarf = Bestandüberhang an WE + Neubaubedarf

Der Bedarf wurde nur bis zum Jahr 2010 geschätzt. Dabei liegt der Berechnung der erforderlichen Wohnflächen die Zielvorgabe 36,0 m²/EW bei 2 EW/Haushalt zugrunde, was etwa den Prognosen für gesamt Ostdeutschland entspricht. Ver-

glichen mit Lößnitz errechnet sich so ein höherer Wohnraumbedarf, besonders eklatant durch den akzeptierten Leerstand (s. Aue).

Hervorzuheben ist ferner die Wohnungsnachfrageprognose sowie die Analyse von Umzügen innerhalb der Stadt Lößnitz, die Rückschlüsse auf die Attraktivität der Standorte aus Nachfragersicht zulässt. Es wäre – wie auch das Regierungspräsidium betont - sehr wünschenswert, wenn alle Städte ähnliche Analysen anwenden würden.

Wie die Berechnungen gezeigt haben, ist der erforderliche Rückbau nicht identisch mit dem veränderten Wohnungsbedarf, weil ggf. Leerstände akzeptiert werden und andererseits durch Wohnungsneubau, der zur qualitativen Wohnungsmarktentwicklung und Nachfragebefriedigung unumgänglich ist, zusätzliche Bestandsüberhänge entstehen.

Am schwierigsten rechnerisch zu prognostizieren ist der Neubaubedarf, denn dieser ist in hohem Maße vom Baulandangebot auch in nahen Gemeinden abhängig. Es erscheint daher sinnvoll, als Korrektiv etwa zu der in Lößnitz praktizierten Lösung (mit reduziertem Ansatz) auf regionaler Ebene die Zahl der Haushalte im Alter typischer Eigenheimbauer (30-40 Jahre) und den Anteil der Eigenheimbauer in dieser Altersgruppe über den Planungshorizont hinweg zu betrachten und auf regionaler Ebene politische Lösungen für eine Ausweisung des entsprechenden Baulandvolumens zu finden.

Tab. 5 Zusammenstellung der Wohnungsbedarfsprognosen

	Anzahl der WE				Index 2000 = 100		
	Ist-2000	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Aue	11104	10123	n. vorh.	9695	0,91	n. vorh.	0,87
*Gründerzeitgebiet	4148	3393	n. vorh.	3281	0,82	n. vorh.	0,79
*Erhaltungsgebiet	5020	4945	n. vorh.	4836	0,99	n. vorh.	0,96
*Stadterneuerungsgebiet	1936	1785	n. vorh.	1578	0,92	n. vorh.	0,82
Lauter	(1995) 2833	n. vorh.	n. vorh.	2650	n. vorh.	n. vorh.	0,94
Lößnitz	5894	5216	5215	5185	0,88	0,88	0,88
*Neubaugebiet	2634	1915	1826	1778	0,73	0,69	0,68
*Dörfliches Gebiet	882	971	1043	1104	1,10	1,18	1,25
*Sanierungsgebiet Altstadt	754	721	768	803	0,96	1,02	1,06
*übrige Altstadt	1624	1609	1578	1500	0,99	0,97	0,92
Schlema	2920	2663	2800	2839	0,91	0,96	0,97
Schneeberg	(1995) 8231	*7094	*6990	*7010	0,86	0,85	0,85
Schwarzenberg	9460	n. vorh.	9263	n. vorh.	n. vorh.	0,98	n. vorh.

Anm.: Schneeberg keine Prognosewerte, sondern Rückbauplanung zuzüglich freier Bauplätze

Quelle: InSEK der Städte des MZSV, z. T. eigene Berechnungen Bayreuth 2005.

Es ist zu konstatieren, dass beispielsweise in Lößnitz durch die Fortschreibung des geringen Wohnflächenbedarfs pro Kopf der Bevölkerung ein vergleichsweise geringer Gesamtwohnflächenbedarf errechnet wurde, zugleich der Ansatz für Neubauten über dem Mittel aller Städte liegt, was in Summe einen stark überdurchschnittlichen Stadtumbau zur Folge hat. Der prognostizierte Bedarf an Wohneinheiten liegt in Lößnitz und Schlema durch geplante Neubauten nur geringfügig unter dem Ausgangswert vom Jahr 2000. Das andere Extrem bildet Schwarzenberg, wo die Kalkulationsweise zur Konservierung eines hohen Wohnungsbestandes, v.a. im Geschosswohnungsbau beiträgt.

Der Gesamtbestand an Wohnungen im Städteverbund Silberberg im Jahr 2000 dürfte bei etwa 39.780 gelegen haben. Genau lässt sich dies nicht feststellen, da teilweise nur die Daten für 1995 vorliegen. Gemäß den Prognosen bzw. Zielwerten für einen Rückbau und den

Neubaubedarf soll der Wohnungsbestand bis 2005 um 6,4 % auf 37.238 gesunken sein. Diese Abnahme setzt sich laut verwendeter Prognosen verlangsamt fort: Für 2015 wird mit 36.491 Wohneinheiten gerechnet. Angesichts der Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsprognose könnte der Wohnungsbedarf noch darunter liegen.

Insgesamt sollten im Prognosezeitraum 2000-2015 laut den InSEK etwa 5.000 Wohnungen im Städteverbund abgerissen werden (vgl. Tab. 3). Parallel dazu findet ein Neubau insbesondere von Eigenheimen statt, der im selben Zeitraum mindestens 1.585 WE beträgt, vermutlich mehr, weil speziell in Schneeberg die beabsichtigte Wiederbebauung abgerissener Mietwohnungen durch Eigenheime in den Zahlen nicht berücksichtigt ist. Zöge man die in Lößnitz verwendete Annahme einer Eigenheimnachfrage von 2,4 WE/(1.000 EW * a) für den gesamten Städteverbund heran, ergäbe sich sogar ein Neubaubedarf von etwa 2.800 WE.

Tab. 6 Rückbau- und Neubaubedarfe gemäß den InSEK-Prognosen

	kumulierter Rückbau			kumulierter Neubau		
	bis 2005	bis 2010	bis 2015	bis 2005	bis 2010	bis 2015
Aue	k.A.	1170	k.A.	k.A.	476	k.A.
Lauter	k.A.	k.A.	ca. 200	k.A.	k.A.	115*
Lößnitz	737	806	871	130	260	390
Schlema	334	334	334	18	48	78
Schneeberg	390	1247	k.A.	k.A.	k.A.	26*
Schwarzenberg	k.A.	1150	k.A.	k.A.	ca. 500	k.A.
Summe	mind. 1461	mind. 4707	mind. 4972	mind. 148	mind. 1284	mind. 1585

* freie Wohnbauflächen zum Zeitpunkt der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes

Quelle: InSEK der Städte des MZSV, z. T. eigene Berechnungen

Eine Zwischenbilanz zum Rückbau der Wohnungsunternehmen – der Rückbau durch Private ist vernachlässigbar – ergibt ein stark abweichendes Bild:

Tab. 7 Tatsächlicher Rückbau der Wohnungsunternehmen zwischen 2001/02 und 2005

	geplanter Rückbau	durchgeführter Rückbau seit InSEK	Differenz
Aue	k.A.	256	
Lauter	k.A.	33	
Lößnitz	737	0	-737
Schlema	334	403	+69
Schneeberg	390	7	-383
Schwarzenberg	k.A.	874	

Quelle: Gespräche mit den Wohnungsunternehmen im Februar und März 2005.

Es zeigte sich, dass Schlema mit dem Rückbau bereits weiter vorangeschritten ist als im InSEK geplant war und Schwarzenberg seinem Rückbauziel für 2010 schon recht nahe gekommen ist. Aue und Lauter liegen noch deutlich hinter dem kalkulierten Rückbaubedarf zurück. In Lößnitz und Schneeberg schließlich hat der Rückbau trotz erheblicher festgestellter Rückbaubedarfe noch nicht begonnen, was zurückzuführen ist auf:

- Fehlende Einflussmöglichkeiten (Hohes Gebirge in Schneeberg),
- mangelnde Fördermöglichkeiten (Schneeberg, v.a. einzelne Objekte Alte Siedlung),
- fehlenden Konsens zwischen betroffenen Wohnungsunternehmen und Stadt, z.T. mit verursacht durch marktferne Rückbaukonzepte und fehlende Fördermöglichkeiten (Neubaugbiet Lößnitz).

Ein Ausgangspunkt sämtlicher Betrachtungen und Planungen ist die Quantifizierung und Lokalisierung von Angebotsüberhängen sowie der in gesamtregionaler Sicht für die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur und die Auslastung der Infrastrukturen sinnvollsten Rückbaupotenziale im Wohnungswesen, insbesondere aber nicht ausschließlich im Plattenbau. Bei der Zusammenführung von Strategien gilt es, den Umsetzungsstand bisheriger Planungen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

In den bisherigen Wohnungsbedarfsprognosen noch enthaltene Bestandsüberhänge (Schwarzenberg), bislang mangelnde Umsetzung von Rückbauplänen aus den InSEK (Schneeberg, Lößnitz) und v.a. die gegenüber der 3. regionalisierten Bevölkerungsprognose vermutlich zu optimistischen Bedarfsschätzungen deuten darauf hin, dass im Planungszeitraum bis 2020 zusätzlicher Rückbaubedarf besteht. Aufgrund der Bevölkerungsprognose kann davon ausgegangen werden, dass gegenüber dem Ausgangsjahr 2000 etwa ein Bestandsabbau von 5.000 Wohnungen erforderlich ist, d.h. 5.000 WE zuzüglich der durch Neubauten ersetzten WE rückgebaut werden müssen, mithin gegenüber den bisherigen – auch erst in Ansätzen umgesetzten - Planungen noch ein Überhang von weiteren ca. 2.500 WE besteht. **Für die Rückbauplanungen sind nach Auffassung der Gutachter folgende Kriterien zu berücksichtigen:**

- Zur optimalen Auslastung der Infrastruktur und Minimierung des Aufwands zur Aufrechterhaltung sowie zum Zugang zur Infrastruktur wäre es vorteilhaft, wenn dieser zusätzliche Rückbau schwerpunktmäßig an den Rändern des Verdichtungsraumes Silberberg und kleinräumig an den Rändern der Siedlungsgebiete erfolgen würde und somit einen Rückbau der Infrastrukturen ermöglicht (**=städtebauliches Kriterium**).
- Nachdem die Wohnungen mehrheitlich modernisiert und ggf. marktgerecht zusammengelegt wurden, entfallen ein nicht marktfähiger Bauzustand und Wohnungszuschnitt weitgehend als Abrisskriterium. Sofern noch eine mangelnde Vermarktbarkeit aufgrund der Wohnungsausstattung oder der Fassadengestaltung einschließlich Aufzugsanlagen gegeben ist, sollten die entsprechenden Gebäude bevorzugt zurückgebaut werden (**=wohnungsbezogenes Kriterium**), wenn ein städtebauliches Interesse am Erhalt des Wohngebietes besteht, ggf. auch durch Geschossreduzierung.
- Zentrale Entscheidungskriterien sind der aktuelle Leerstand und der zu erwartende Leerstand aufgrund bereits vorhandener Überalterungstendenzen der Bewohner (**=mieterbezogenes Kriterium**).
- Einzelne Wohnungsunternehmen dürfen nicht über Gebühr durch Rückbau- oder Teilrückbaukosten und Einnahmeausfälle belastet werden, um Insolvenzen und in der Folge die Zwangsversteigerung an Gewinn maximierende Käufer, die die Häuser „abwohnen“ und an städtebaulichen Aufwertungen nicht interessiert sind, zu vermeiden (**=vermieterbezogenes Kriterium**).

Da sich die Leerstände durch zwischenzeitig erfolgten Rückbau und Fortschreiten der demografischen Schrumpfung seit Erstellung der InSEK stark verändert haben, kann aus den InSEK nur noch bedingt auf Größenordnungen für noch vorhandene Rückbaupotenziale an einzelnen Standorten geschlossen werden. Regionale Rückbauschwerpunkte höchster Priorität und Dringlichkeit sind aber sicherlich

- das Neubaugebiet Lößnitz und die Sonnenleithe in Schwarzenberg jeweils aus wohnungsbezogenen Gründen als auch wegen aktuellen Leerstands, wobei aus städte-

baulichen Gründen ein Stadtumbau zum teilweisen Erhalt der integrierten Siedlungsfläche wünschenswert ist,

- in Schneeberg das Gebiet Griesbacher Hang/Keilbergring wegen aktuellen und durch Überalterung zu erwartenden Leerstands trotz hoher Wohnraumqualität, und einzelner Objekte in der Alten Siedlung wegen schlechten Wohnungszuschnittes und Verkehrsbelastungen, die zu strukturellem Leerstand führen,
- das Hohe Gebirge in Schneeberg, für das eine Auflassung bereits beschlossen ist.

Mittelfristig mit hoher Priorität in Rückbauplanungen einzubeziehen (Rückbau ab ca. 2010/2011) sind weiterhin die Stadtteile Aue Eichert (Umsiedlung und Abriss der 11-Geschosser bei Bedarf) und Brünlasberg, in Schwarzenberg der Stadtteil Heide und die südliche Vorstadt sowie in Schlema die Klosterbergsiedlung (vgl. Karte 2).

3.4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

Die Abhandlung des Themas Wirtschaft in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

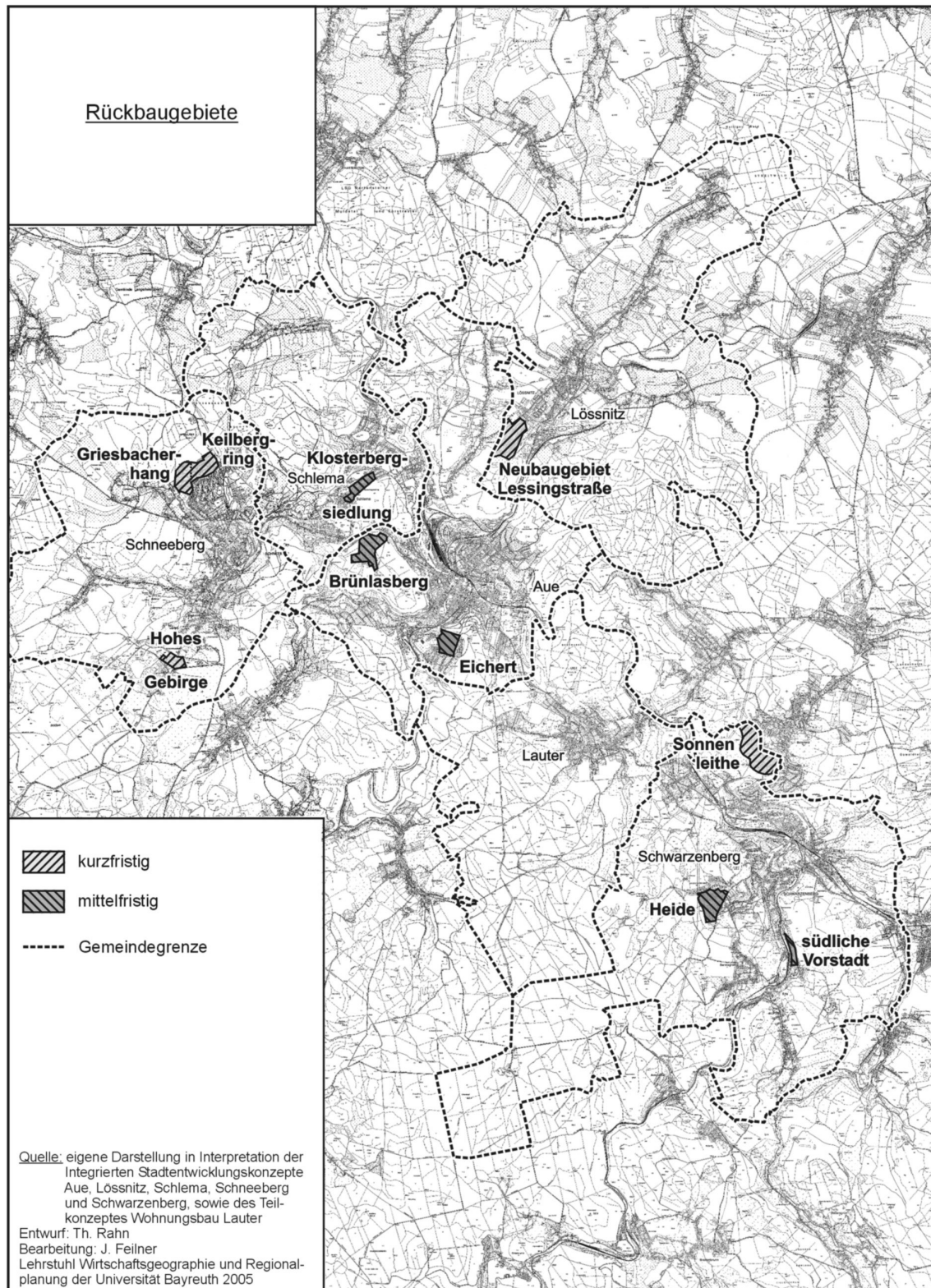
Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Entwicklungsgeschichte von Industrie und Gewerbe	☑	☑	☑	☑	✓	✓
Erwerbsfähige, Erwerbstätige, SVP-Beschäftigte, usw.	☑	✗	☑	✓	✗	☑
Entwicklung der gewerblichen Struktur	✓	✗	✗	✓	✓	☑
Industrie- und Gewerbebranchen	☑	✗	✗	☑	☑	✓
Kaufkraftentwicklung	✗	✗	✗	✗	✗	✓
großflächige Einzelhandelsstandorte und Leerstände von Geschäften	✓	✗	☑	☑	☑	☑
Fremdenverkehrsauslastung	✗	✗	☑	☑	☑	☑

Einen ersten Ausgangspunkt zur Bewertung von Entwicklungspotenzialen gerade für Ortsfremde bietet eine kurze Aufarbeitung der **Entwicklungsgeschichte von Industrie und Gewerbe**. Sie bietet Anhaltspunkte für Beschäftigungsentwicklung und Kompetenzen oder auch für Standortqualitäten einschließlich Altlasten. In den InSEK von Schneeberg und Schwarzenberg wurde sie nicht explizit bzw. erst ab 1990 dargestellt, kann jedoch größtenteils aus dem Text erschlossen werden. **Daten zu Erwerbstätigen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen sowie zu Gewerbean- und -abmeldungen und der Branchenstruktur** sollen das Bild abrunden. Dies gelang in den InSEK meist nur ansatzweise, da - wenn überhaupt - meist nur eine Momentaufnahme erfolgte.

Im Mittelpunkt der Bedarfsanpassung im Bereich Industrie und Gewerbe steht die Identifizierung derjenigen **Brachflächen**, die einerseits aufgrund der städtebaulichen Situation, d.h. ih-

rer integrierten Lage, lokal betrachtet bevorzugt zu entwickeln sind oder andererseits aufgrund ihres Potenzials und ihrer verkehrsgünstigen Lage gesamtregionale Bedeutung haben.

Karte 2 Rückbauggebiete



Eine entsprechende Auflistung der Industrie- und Gewerbebrachen mitsamt Planungen bzw. Potenzialabschätzung und Kostenschätzung enthalten die InSEK von Aue, Schlema und Schneeberg. Besonders hervorzuheben ist die Brachflächenstatistik von Schneeberg, die sämtliche Brachen einschließlich Wohngebäude und öffentlicher Einrichtungen umfasst.

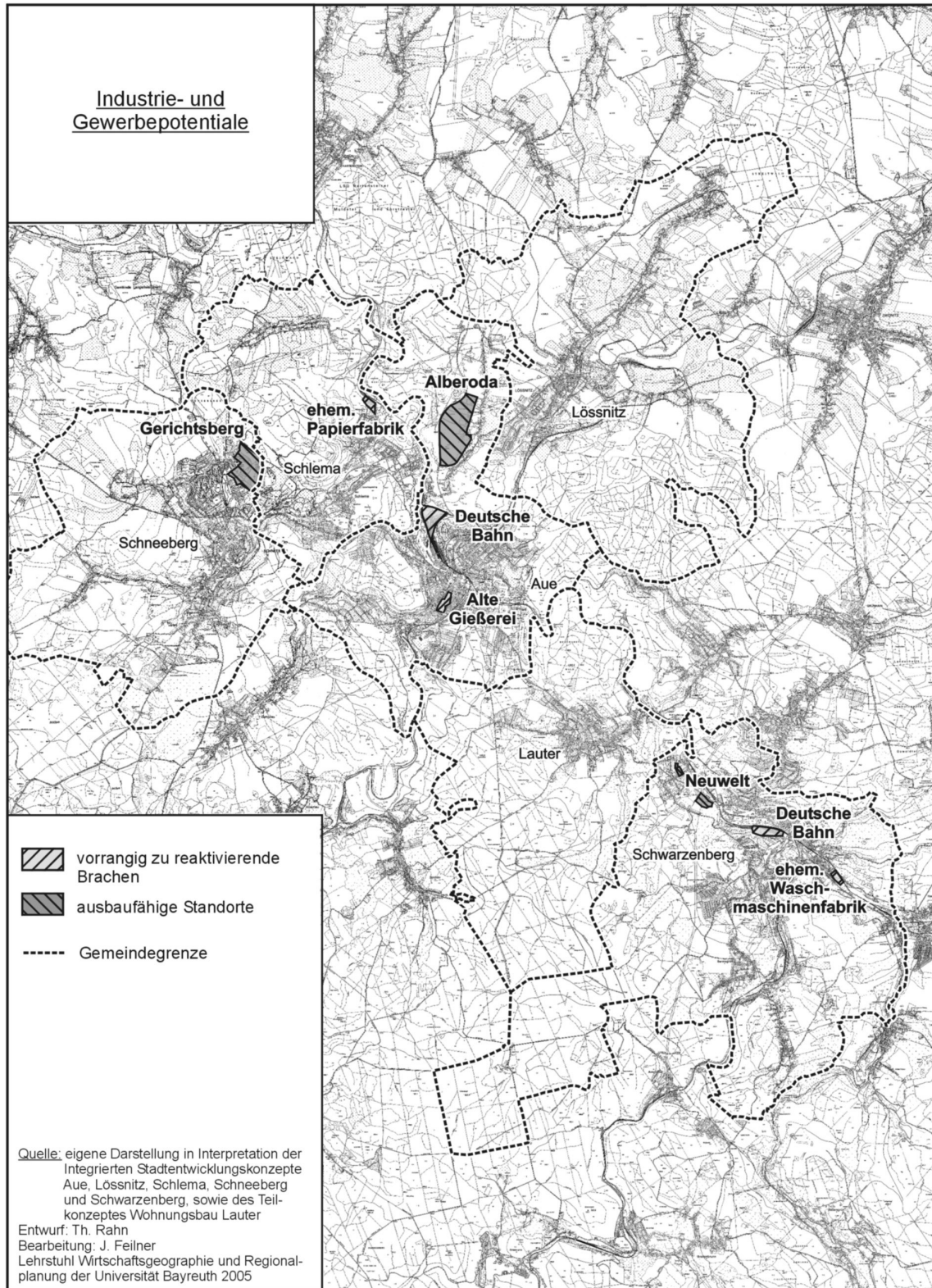
Den Aufstellungen zu Industrie- und Gewerbebrachen lassen sich insbesondere folgende Potenziale entnehmen (vgl. Karte 3): Städtebaulich sehr wichtige, weil integrierte Standorte, welche vorrangig reaktiviert werden sollten, sind in Aue die Alte Gießerei und die Auer Besteck- und Silberwarenfabrik sowie die Bahnbrache in der Nordstadt, ferner in Niederschlema das Gelände der Alten Papierfabrik und in Schwarzenberg das Bahnhofsgelände und die ehemalige Waschmaschinenfabrik im Stadtteil Wildenau. An diesen Standorten sind vorzugsweise nicht störende Gewerbe-(Handwerk) und Dienstleistungs- sowie Handelsbetriebe anzusiedeln. Für störende Industrie- und Gewerbebetriebe ist vorzugsweise der Standort Aue Alberoda zu entwickeln, nachrangig die Standorte Schneeberg Gerichtsberg und Schwarzenberg Neuwelt. Dort könnten auch autoorientierte Handelsbetriebe – soweit noch Bedarf gesehen wird - angesiedelt werden. Für ökologieorientierte Betriebe jedweder Branche bietet sich der Ökopark Silbertal zwischen Niederschlema und Alberoda an. Um Synergieeffekte mit dem nahen Gewerbepark Alberoda (Vermarktung/Verwaltung und Vernetzung im Dienstleistungsbereich) zu fördern, ist eine Kooperation mit der Stadt Aue sinnvoll. Gegebenenfalls ist eine direkte Anbindung des Ökoparks nach Alberoda und den dortigen Autobahnzubringer S 255 zu prüfen.

Insgesamt sind die InSEK bezüglich der Brachflächen und dem Stand der Reaktivierung aber nicht mehr aktuell, wie das Beispiel des inzwischen durch Handel belegten Textima-Geländes in Aue zeigt.

Die **Kaufkraft** ist eine wichtige Größe zur Beurteilung der Standortattraktivität für den Handel und ein Indikator für Entscheidungen pro oder contra einen Standort. Bei veränderlicher Bevölkerung ist dabei die absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraftsumme entscheidend. Das Thema Kaufkraft wurde jedoch leider allein im InSEK Schwarzenberg mit Daten unterlegt und auch hier nur als Momentaufnahme ohne eine Entwicklung darzustellen.

Da mittlerweile jede Stadt und Gemeinde im MZSV eine **Einzelhandelsverkaufsfläche** aufweist, die mindestens dem Niveau des im FNP ausgewiesenen Bedarfs entspricht, ist zum derzeitigen Bevölkerungsstand bereits ein Überangebot zu konstatieren. Um im Mittel für den gesamten MZSV eine Verkaufsfläche von 1,7 m² pro Einwohner zu realisieren, müssten die kleineren Städte und Gemeinden Lauter, Schlema und Lößnitz unter dieser Marke bleiben, damit Aue und Schwarzenberg, evtl. auch Schneeberg durch größere Konzentrationen an Handelsbetrieben eine Zentralität entwickeln können, die ihrem regionalen Gewicht und ihrer hervorgehobenen Versorgungsfunktion für das Umland entspricht. Der Bedarf an großflächigen Handelseinrichtungen scheint im gesamten MZSV und all seinen Mitgliedsstädten und –gemeinden gedeckt. Hinsichtlich der Nahversorgung in den Wohnsiedlungen sind keine Defizite erkennbar bzw. es ist eine Besserung in Sicht (Schwarzenberg-Heide), was nicht ausschließt, dass zur Steigerung der Versorgungsqualität einzelne kleinere Betriebe (bis max. 400 m²) zugelassen werden können. Im Hinblick auf den kleinstrukturierten Handel für Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs sind im InSEK Aue Neuausweisungen geplant. Diese sollten, sofern sie nicht bereits umgesetzt sind, aus regionaler Perspektive überdacht werden. Eher käme dafür Schwarzenberg in Betracht, wegen des dort noch geringeren Angebots und seiner Versorgungsfunktion für den zentrumsfernen südlichen Landkreis.

Karte 3 Industrie- und Gewerbepotenziale in räumlicher Hinsicht



3.4.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Die Abhandlung des Themas Verkehr und technische Infrastruktur in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Verkehrsaufkommen, Belastung des überörtlichen Verkehrsnetzes	✓	✗	✓	✓	✓	✓
ÖPNV-Netz und Beförderungszahlen	✓	✗	✓	✓	✗	✓
Radwegenetz	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Ver- und Entsorgungsnetze (Kapazitäten und Sanierungsstand)	✗	✗	✓	✗	✗	✗
an Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossene Haushalte und Verbrauch	✗	✗	<input checked="" type="checkbox"/>	✗	✗	✗
Rückbau- und Umbaumaßnahmen für Anlagen/Netze der technischen Infrastruktur	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Netzunterhaltskosten und Kostenentwicklung für Endabnehmer	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Die Arbeitshilfe zur Erstellung der SEKo ist beim Thema Verkehr nur mit Einschränkungen angemessen: Beispielsweise stellen die Aspekte **Verkehrsaufkommen und Belastung** des überörtlichen Verkehrsnetzes gerade in dieser Region nur einen Teilaspekt der überörtlichen Erreichbarkeit dar. Wichtiger war den Städten und Gemeinden im MZSV die Darstellung von Verbindungen und Planungen an überörtlichen Straßen. In diesem Punkt weisen die InSEK ein Defizit auf, denn im **überregionalen Verkehr** stellen Ortsdurchfahrten eine spürbare Beeinträchtigung dar, die man durch Verkehrszählungen, Fahrtzeiten oder wenigstens Aufzählungen besonders belasteter Straßenabschnitte hätte darstellen und für eine spätere Erfolgskontrolle zugänglich machen können.

Verkehrsvorhaben mit hoher Bedeutung für den gesamten Städteverbund sind die in Durchführung befindliche Staatsstraße 255 von Aue nach Hartenstein und zur A 72 und die B 93 neu, welche als Teilortsumgehung für Schneeberg bislang an der B 101 südöstlich von Schneeberg endet und fortgeführt werden soll zum Grenzübergang Johannegeorgensstadt/Potucký. Daraus ergäbe sich eine Entlastung der B 101 vom Durchgangsverkehr. Von den Verkehrsbelastungen auf der B 101 sind v. a. Aue, Schwarzenberg und Lauter stadtentwicklungspolitisch stark betroffen, weil sie dort durch eng bebaute Bereiche führt und zugleich die Funktion als Hauptsammelstraße einnimmt, so dass es zu Behinderungen im Verkehrsfluss kommt.

Der **innerstädtische Verkehr** kommt in der Arbeitshilfe ebenfalls zu kurz: Zu beachten sind hier innerörtliche Verkehrsbelastungen an den Hauptstraßen (s.oben zu Belastungen und s. 3.4.5 zu Indikatoren) und in Wohngebieten/ Kreuzungsbereichen sowie der **ruhende Ver-**

kehr erstens im Hinblick auf die Stellplatzverfügbarkeit in Wohngebieten und zweitens in Bezug auf die innenstadtnahen Parkplätze und die Einzelhandelserreichbarkeit. Während wohnungsnaher Stellplätze in den InSEK kaum oder nicht thematisiert wurden, obwohl zum damaligen Zeitpunkt objektiv noch Versorgungsengpässe bestanden, wurden die bewirtschafteten innerstädtischen Parkflächen gut aufgearbeitet. Die verkehrspolitischen Maßnahmen in den InSEK umfassten hauptsächlich Deckensanierungen in den Stadtzentren, welche abgeschlossen sind. Ein Projekt mit größerer Tragweite ist die Realisierung eines City-Rings in Aue von der B 169 nördlich an der Innenstadt vorbei zur Schwarzenberger Straße/B 101 und damit als Umgehung für die B 101 durch die Innenstadt.

Das Thema **ÖPNV** im allgemeinen und der Regionalbusse im Besonderen wird in den InSEK auf eine oberflächliche Bestandsanalyse reduziert. Es fehlen Kartendarstellungen zum Liniennetz (Ausnahme: Aue) und Personenbeförderungszahlen möglichst auch nach Linien, außerdem wären regionale Zielaussagen notwendig, da die Busse im interkommunalen Verkehr unterwegs sind.

Das **Radwegenetz** ist sachsenweit sicherlich in SEKo mit darzustellen, im Untersuchungsgebiet spielt es aufgrund der topografischen Besonderheiten des Mittelgebirgsraumes nur eine stark untergeordnete Rolle im Modal Split. Es wurde daher auch nur im InSEK Löbnitz und unter radtouristischem Gesichtspunkt behandelt.

Die **leitungsgebundenen städtischen Infrastrukturen** wurden bedauerlicherweise in sämtlichen InSEK ausgeblendet, nur im InSEK Löbnitz ist eine aktuelle Bestandsaufnahme zu Kapazitäten, Anlagen und angeschlossenen Haushalten enthalten, die jedoch keinen Aufschluss über Alter und Sanierungsbedarf der Leitungen gibt. Insgesamt besteht zu diesem Thema erheblicher Nachholbedarf und die Notwendigkeit, die Ver- und Entsorger stärker in den Erstellungsprozess der SEKo mit einzubeziehen.

3.4.5 Umwelt

Die Abhandlung des Themas Umwelt in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
immissionsbelastete Bereiche	x	x	x	x	x	x
hochwassergefährdete Bereiche	x	x	x	x	x	x

Die Arbeitshilfe für die Erstellung von SEKo empfiehlt lediglich die kartografische Darstellung von immissionsbelasteten und hochwassergefährdeten Bereichen.

Die **Immissionsbelastung** hat jedoch durch den Zusammenbruch der Industrie und der Kohlebefeuerung stark abgenommen. Die wesentliche Immissionsquelle ist heute der Verkehr, so dass die Darstellung immissionsbelasteter Bereiche eine unnötige Doppelarbeit machen würde, wenn bereits Verkehrsbelastungen dargestellt wurden. Es macht jedoch Sinn, alternativ oder zusätzlich zu Verkehrszählungen, Messungen von Feinstaub- oder CO²-Konzentrationen sowie Lärmimmissionen als Indikator für Belastungen heranzuziehen und in Karten darzustellen.

Hochwassergefährdete Bereiche sind in keinem InSEK thematisiert worden, zumal die Aufmerksamkeit erst durch das Augusthochwasser 2002 auf dieses Thema gelenkt wurde. Seither ist in der Auer Neustadt ein z.T. flächenhafter Abriss im Hochwassergefährdungsgebiet erfolgt. Da noch immer ein Großteil gefährdeter Bereiche in den Stadtgebieten bebaut ist, sollten diese Bereiche in den SEKo dargestellt und perspektivisch als Rückbauzonen angesehen werden.

Wichtige Aspekte der städtischen Umwelt, die in der Arbeitshilfe nicht berücksichtigt sind und ergänzt werden sollten, bilden **regionale Grünzüge, innerörtliche Grünflächen/ Parks und Biotope**. Gerade regionale Grünzüge bedürfen zur Entfaltung ihrer Klimaschutz-, Biotopverbund- und Erholungsfunktion besonders dringend einer interkommunalen Abstimmung und sind für ein regionales SEKo bzw. aufeinander abgestimmte SEKo von großer Bedeutung.

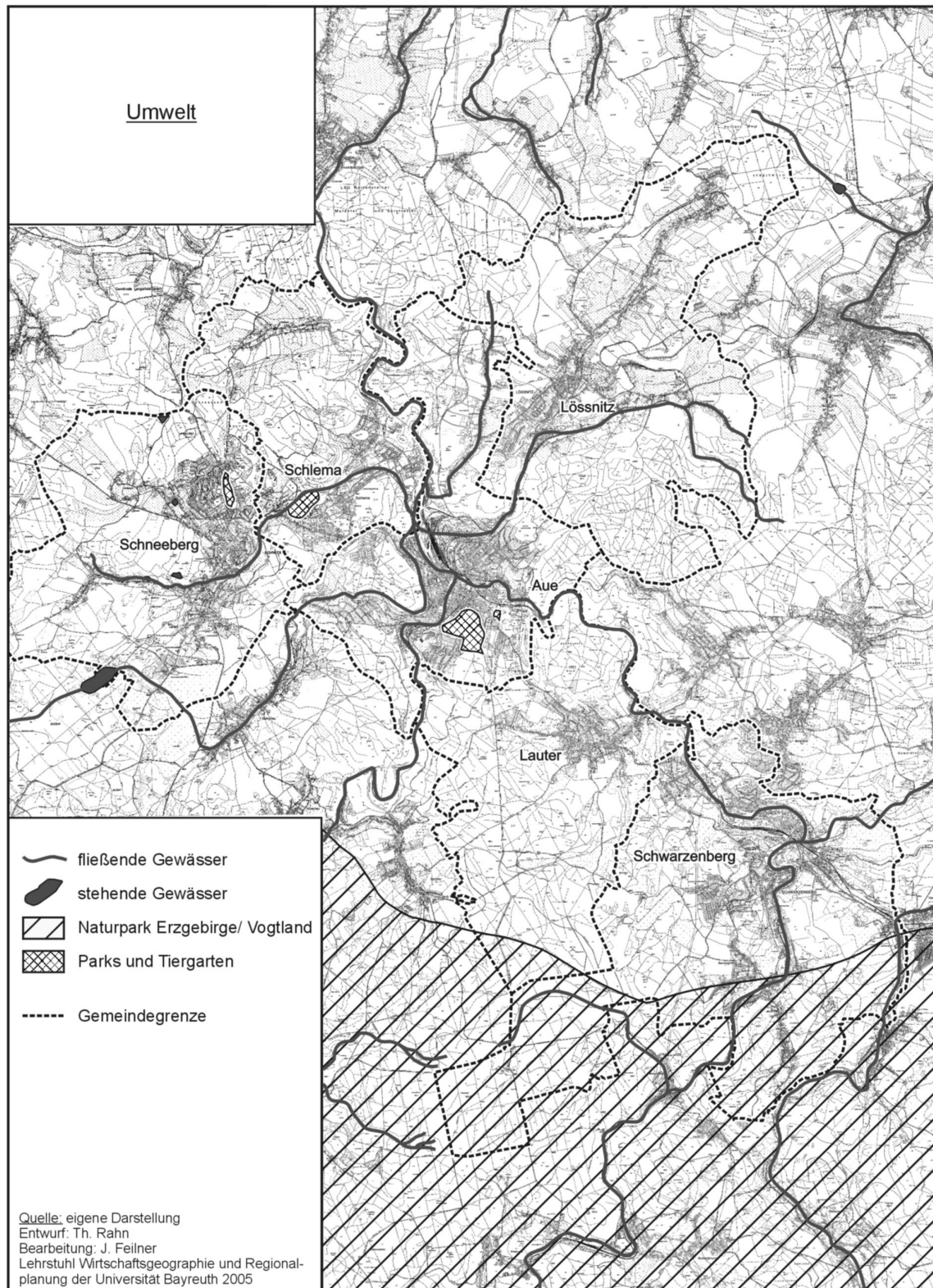
Mitunter bezogen sich die InSEK auch auf die nicht besiedelten Bereiche: Für die Stadt Schneeberg liegen die Prioritäten in der Fortführung der nachhaltigen Forstwirtschaft im Kommunalwald fernab eigener oder fremder Siedlungsgebiete sowie in der qualitativen Entwicklung des Stadtparks Dr. Geithner. Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote werden z.T. gebündelt am Filzteich mit seinem Strandbad und den dortigen bergbaulichen Museumsanlagen. In Schlema genießt der Kurbereich mit Kurpark und Gesundheitsbad „Actinon“ eine herausgehobene Priorität. Dazu zählt auch die Aufwertung der Uferbereiche entlang der Schlema. Weiter wird im Rahmen des Projektes „Ökopark Silbertal“ eine Vernetzung von umweltorientierter Wirtschaft und Steigerung der Umweltqualität (Gewässerrenaturierung an der Zwickauer Mulde, Haldenbegrünung) angestrebt. Speziell die Renaturierung der Zwickauer Mulde sowie auch die touristische Inwertsetzung des technischen Denkmals Floßgraben erfolgt am besten in Kooperation mit der Stadt Aue. Für Aue wiederum haben die Parkanlage Heideberg südlich der Innenstadt und das Waldgebiet Hirschknöchen zwischen dem Stadtteil Zeller Berg/Nord und Lößnitz eine besonders hohe Bedeutung als Frischluftentstehungs- und Kaltluftabfluss- sowie Naherholungsgebiet. An den Stadtgrenzen im Übergang zu den Nachbarstädten und -gemeinden liegen weitere große Waldgebiete. Das InSEK von Lößnitz nennt neben einer Reihe allgemein formulierter Leitbilder als konkrete Maßnahmen zum Umweltschutz die Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet sowie Großgrünpflanzungen an Wohn- und Gewerbestandorten (vgl. Karte 4).

3.4.6 Kultur und Sport

In einer Ferien- und Naherholungsregion wie dem Erzgebirge sind die Übergänge zwischen den Themen Natur, Kultur und Sport fließend, hinzu kommt die Verbindung über den Schulsport mit dem Thema Bildung. Entsprechend sind diese Inhalte in den InSEK wahlweise der Überschrift Tourismus, Umwelt/Natur oder Kultur, Sport und Soziales zugeordnet.

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Kapazitäten, Auslastung, Bauzustand, Eigentum der Anlagen und Einrichtungen	✓	✗	☑	☑	☑	✗
Schwerpunktt Themen, Aktivitäten, Größen der Vereine	✗	✗	☑	✓	☑	✗

Karte 4 Umwelt



Besonders detailliert werden die kulturellen sowie sportlichen Einrichtungen und auch Vereine in Schneeberg vorgestellt. Das InSEK entspricht damit voll den Erwartungen, verursacht in dieser Form aber viel Aufwand. Das InSEK Lößnitz hat Vorbildcharakter v.a. für Sportanlagen - entsprechend des im Regionalplan ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkts und des Sondergebietes „Sport und Touristik“ im Ortsteil Affalter, wo für den regionalen Bedarf eine Tennis- und Reitanlage, Spritzeisbahn, Sommerrodelbahn, ein Skigelände und ein Golfplatz geschaffen werden sollen. Positiv hervorzuheben ist, dass auch Trends zu Aktivitäten außerhalb der Vereine und ihre Konsequenzen hinterfragt werden. Das InSEK Lößnitz geht damit bei vertretbarem Aufwand über die Anforderungen an ein SEKo hinaus.

Neben dem erwähnten Sportschwerpunkt im Lößnitzer Ortsteil Affalter sind folgende Sport- und Kulturstandorte von regionaler Bedeutung: der Heideberg in Aue mit eingelagerten Freizeit- und Kultureinrichtungen, die sanierten Bergbauhalden in Schlema mit der Schaffung eines Golfplatzes (für den Golfplatz in Affalter besteht somit wohl kein Bedarf mehr). In Schwarzenberg liegen die Entwicklungsschwerpunkte für Freizeit und Tourismus in Grünstädtel (u.a. eine Reitsportanlage) und Bernsgrün (Skilift). Kulturelle Schwerpunktstandorte der Region sind Schneeberg dank seiner Vielzahl an Museen und Bergbaurelikten, der Heideberg in Aue und der Kurpark in Schlema (vgl. Karte 5).

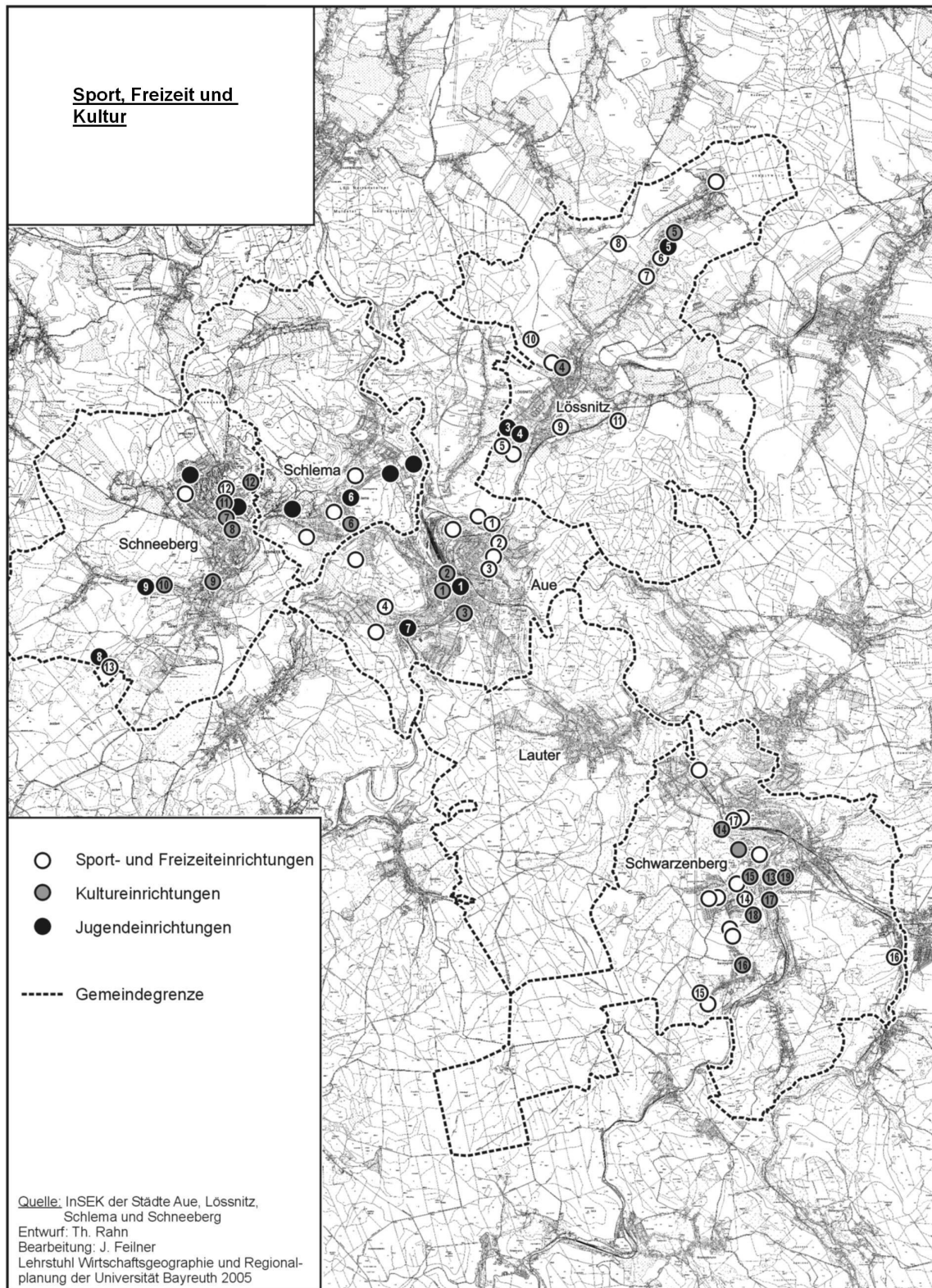
3.4.7 Bildung und Erziehung

Die Abhandlung des Themas Bildung in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

für alle entsprechenden Einrichtungen:	Aue	Lau- ter	Löß- nitz	Schle- ma	Schnee- berg	Schwarzen- berg
Lage und Einzugsbereich	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Kapazität, Auslastung, Bauzustand, Trägerschaft	✓	✗	✓	✓	✓	✓
geplante künftige Nutzung	☑	✗	☑	☑	☑	☑
Schüler- und Studentenzahlen	☑	✗	☑	☑	☑	✗
un(ter)genutzte Schulgebäude	☑	✗	☑	☑	☑	✗

Die Schulentwicklungsplanungen sind im Allgemeinen gut und anschaulich wiedergegeben. Ein Defizit ist, dass zwar Schülerzahlen aber keine Kapazitäten der Gebäude angegeben sind. Hauptdefizit jedoch ist die Vernachlässigung der räumlichen Dimension, was eine Abstimmung erschwert. So ist eine Karte zu den Schulstandorten nur im InSEK Aue enthalten, Schulsprengel von Grundschulen sind weder textlich noch kartografisch wiedergegeben und auch zu den Einzugsgebieten der Mittelschulen, Förderschulen und Gymnasien gibt es keine Aussagen.

Karte 5 Sport, Freizeit und Kultur



Legende Zu Karte 5

Sport- und Freizeiteinrichtungen	Kultureinrichtungen	Jugendeinrichtungen
1 Erzgebirgsstadion	1 Kreiskulturhaus	1 Puschkinhaus
2 Schwimmhalle	2 Bibliothek	2 ABC-Bildungszentrum
3 Eissporthalle	3 Museum	3 Jugendbegegnungsstätte "Oase"
4 Freibad Auerhammer	4 Schnitzerheim, Steinweg	4 Kinder- und Jugendfreizeitstätte, Südstraße
5 Erzgebirgshalle	5 Gaststätte "Zur Linde" (Live-Konzerte)	5 Jugendclub "Affalter"
6 Sportplatz Affalter mit Sportlerheim	6 Kulturhaus "Aktivist"	6 Jugendclub Schlema
7 Freibad Affalter	7 Kulturzentrum "Goldene Sonne" mit Bibliothek	7 Kinder- und Jugend-Freizeitzentrum Schneeberg
8 Schießsportcenter Affalter	8 Museum	8 Kinder- und Jugend-Erholungszentrum Schneeberg
9 Stadion Lößnitz	9 Museum	9 Jugendhaus
10 Reitplatz Steinweg	10 Museum	
11 Skilift am Hirschschädel	11 Kino	Ohne Nummer: div. Spielplätze
12 Stadtbad Schneeberg	12 Planetarium und Sternwarte	
13 Strandbad "Am Filzteich"	13 Galerie 'S' Silberstein	
14 Tennisplätze und Freibad Rockelmann	14 Eisenbahnmuseum	
15 Skilift Bermsgrün	15 Stadtbibliothek	
16 Reitsportanlage in Grünstädtel	16 Erzgebirgische Volksstube Bermsgrün	
17 Ritter-Georg-Halle und Stadion	17 Naturbühne	
	18 Waldbühne	
Ohne Nummer: div. Sportplätze und (Schul-) Sporthallen	19 Schloss/Museum	

Quelle: InSEK der Städte Aue, Lößnitz, Schlema und Schneeberg. Für Schwarzenberg ergänzt mit Hilfe eines Stadtplans. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

3.4.8 Soziales

Die Abhandlung des Themas Soziales in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Kindertagesstätten	☑	✘	☑	☑	☑	✘
Entwicklung der Kinderzahlen	✓	✓	✓	✓	☑	✘
Alteneinrichtungen	✓	✘	☑	☑	☑	✘
Entwicklung der Seniorenzahlen	✓	☑	✓	☑	☑	✘
Einrichtungen des Gesundheitswesens	✘	✘	☑	☑	☑	✘
Darstellung von sozialen Belastungen (ALG II-/ Wohngeldempfänger)	✘	✘	✘	✘	✘	✘

Erhebliche Defizite zum sozialen Bereich weist das InSEK Schwarzenberg auf, da die Einrichtungen darin nicht thematisiert sind und selbst die zur Ermittlung der Bedarfsträger notwendige Altersgliederung der Bevölkerung nur die Anteile bestimmter Altersgruppen (u.a. 0-14 Jahre und 65 Jahre und älter) an der jeweiligen Bevölkerung im Stadtteil, aber keine absoluten Zahlen enthält.

Ein allgemeines Defizit zum Thema Kindertagesstätten ist, dass die Einzugsbereiche der Einrichtungen nicht abgebildet bzw. beschrieben sind, eine Kartierung der Kitas und Senioreneinrichtungen gibt es nur im InSEK Schneeberg.

Bei den Kinderzahlen wäre es zweckmäßig, entweder jeden Altersjahrgang bis 10 Jahre (Höchstalter für Hortkinder) aufzuführen oder Gruppen zu bilden je nach Einrichtungsart, d.h. Krippenkinder bis 2,7 bzw. 3 Jahre, Kindergartenkinder zwischen 2,7 bzw. 3 und 6 Jahren und Hortkinder zwischen 7 und 10 Jahren. In den InSEK Aue und Schlema sind Kinder von 0-5 bzw. 0-6 Jahren zusammengefasst, die Zahl der Bedarfsträger für Hortplätze muss aus einer anderen Tabelle zu den Grundschulern entnommen werden. Das Teilkonzept Lauter und das InSEK Schneeberg bilden die Gruppen 0-3, 3-6 und 6-18 Jahre, das InSEK Lößnitz die Gruppen 0-5 und 5-15 Jahre, hier können also jeweils die Zahl der Grundschüler bzw. Hortkinder nicht entnommen werden. Schneeberg hat allerdings zusätzlich eine zweckmäßige Vorausschätzung der Zahl der wohnhaften Kinder im Krippen-, Kindergarten- und Hortalter vorgenommen. In den InSEK Aue und Lößnitz müssen die Seniorenzahlen aus den Tabellen zur Bevölkerungsentwicklung übernommen werden. Es wäre hilfreich, die entsprechende Zahl im Zusammenhang mit Senioreneinrichtungen zu wiederholen.

Einrichtungen des Gesundheitswesens fehlen außer im InSEK Schwarzenberg insbesondere im InSEK Aue. Zumal diese Standorte etwa bei Fachärzten regionale Bedeutung und zugleich einen erhöhten ÖPNV-Erschließungsbedarf haben, wäre die Wiedergabe im SEKo für die regionale Angebotsabstimmung hilfreich.

3.4.9 Finanzen

Die Abhandlung des Themas Finanzen in den InSEK zeigt folgende Bearbeitungsniveaus:

Kategorien	Aue	Lau- ter	Löß- nitz	Schle- ma	Schnee- berg	Schwarzen- berg
Gemeindehaushalt, Realsteuer- vergleich, Schuldenstand	x	x	x	x	x	x
Unterhaltskosten für genutzte und leer stehende Einrichtungen	x	x	x	x	x	x

Die InSEK enthalten lediglich Kostenschätzungen und Finanzierungen von Sanierungs- und Abrissmaßnahmen. Nach der neuen Arbeitshilfe sollen die Fachkonzepte Finanzen auch den Gemeindehaushalt, das Realsteueraufkommen im regionalen Vergleich, den Schuldenstand der Gemeinde sowie die jährlichen Unterhaltskosten von genutzten und ungenutzten kommunalen Einrichtungen darstellen. Ein solcher integrativer Finanzplan unter Einbezug der Unterhaltskosten und der finanziellen Belastbarkeit der Gemeinde kann sehr zu einer kritischen Analyse und zur Initiierung von Kooperationen beitragen.

3.5 Gesamtkonzepte und Umsetzungsstrategien

Ziel der Gesamtkonzepte ist es, die Fachkonzepte sowie die Ergebnisse der Einbeziehung von Beteiligten schrittweise zu zukünftigen Stadtentwicklungsstrategien zu verbinden und Maßnahmenpakete, Prioritäten und Finanzierungen abzuleiten. Damit versucht das Sächsische Staatsministerium des Innern eine teilweise Umkehrung der bisherigen Vorgehensweise zu erzwingen. Das bisherige Vorgehen in den Städten ist geprägt durch die Identifikation bestimmter Problemlagen auf Quartiers- oder Grundstücksebene. Für diese Probleme werden Fördertöpfe gesucht und entsprechende Umsetzungsstrategien mit Maßnahmen untersetzt. Die Stadtentwicklungsstrategie stellt sich am Ende als eine räumliche Aneinanderreihung lokaler Problemlösungsansätze bzw. Schlüsselprojekte dar. Hier soll ein Umdenken erreicht werden, mindestens jedoch, dass in einer Art Gegenstromprinzip die Schlüsselprojekte expliziter an einer Gesamtstrategie gemessen werden. In der Konsequenz müsste allerdings in der Arbeitshilfe das Aufstellen gesamtstädtischer Ziele vor die Entwicklung der Fachkonzepte gezogen werden und müssten diese gesamtstädtischen Ziele in die Facharbeitskreise kolportiert werden. Einen Ansatzpunkt oder vielleicht auch Ersatz hierfür bilden die neu geforderten aber in den bisherigen InSEK nicht enthaltenen Leitbilder (s. 3.2).

Ziel ist es, dass die Planungen eine sinnvolle Ergänzung im Sinne der funktionsräumlichen Arbeitsteilung im gesamten MZSV darstellen anstatt regionale Angebotsüberhänge zu fördern. Die besondere Qualität eines regionalen bzw. regional abgestimmten SEKo erfordert dazu eine Abstimmung mindestens auf der Ebene der Fachkonzepte. Bereits diesem geringen Anspruch werden die InSEK nur teilweise gerecht, denn auch wenn es keine eklatanten und offensichtlichen Abstimmungsmängel zwischen den Städten gibt, so findet sich in keinem InSEK ein deutlicher Hinweis auf einen interkommunalen Abstimmungsprozess.³

³ Ein Austausch fand im Rahmen der Arbeitsgruppe Städteverbund, dem alle Bauamtsleiter angehören statt, was aber in keinem InSEK Erwähnung fand.

Eine höhere Qualität wird erreicht, wenn die Gesamtstrategien für Gebiete der Nachbarstädte unmittelbar und gleichrangig mit den Strategien für eigene angrenzende Gebiete berücksichtigt werden. In diesem Fall können fachübergreifende Widersprüche oder auch Synergien aufgedeckt werden. Fiktive Beispiele wären, dass eine Schulschließung in einem Stadtteil, die Stabilität einer Wohnsiedlung in der Nachbarstadt gefährdet oder die Umwidmung einer Schule zur Pflegestation einen diesbezüglichen Versorgungsengpass in der Nachbargemeinde löst. Dies verlangt jedoch vom Erstellungsprozess nicht nur gemeinsame Facharbeitskreise, sondern kontinuierliche Information und gemeinsame Gremien. Anknüpfungspunkte bilden das Büro des Städtebundes aber auch internetbasierte Lösungen.

3.5.1 Zusammenstellung der Ergebnisse aus der Fachkonzeption

Kategorien	Aue	Lauter	Lößnitz	Schlema	Schneeberg	Schwarzenberg
Entwicklungslinien für das Gebiet der Gemeinde und der bisherigen Städtebaufördergebiete	☑	✘	☑	☑	✓	✓
Lage zukünftiger Schwerpunktgebiete gemäß den Fachkonzepten	☑	✓	☑	☑	☑	☑
Übersicht zu einseitigen bzw. wechselseitigen Beeinflussungen unter den Fachkonzepten	✘	✘	✘	✘	✘	✘

Einleitend sollte eine kurze textliche Darstellung zu **Entwicklungslinien der Stadtteile bzw. bisherigen Städtebauförderungsgebiete** im Vergleich zur Gesamtstadt bzw. hier auch zum gesamten Städtebund erfolgen. Dabei geht es darum, im Sinne einer Zwischenbilanz zu erörtern, wie sich die Wohnfunktion, die gewerbliche bzw. Arbeitsplatzfunktion, die Handelsfunktion oder auch Erholungsfunktion im jeweiligen Gebiet im Vergleich zur Region entwickelt hat und wie Maßnahmen aus dem InSEK/ Städtebauförderungsmaßnahmen dies beeinflussten. Es genügt dabei, auf besonders positive oder negative Entwicklungen hinzuweisen. Vergleichbare Bilanzen sind natürlich in den InSEK noch nicht enthalten, wohl aber werden in den Stadtteilprofilen v.a. von Aue und Schlema die zentralen Funktionen der Stadtteile sowie gewünschte Entwicklungslinien benannt.

Von wesentlicher Bedeutung gerade für die regionale Abstimmung ist eine Übersichtskarte zur **Lage der künftigen Schwerpunktgebiete** entsprechend der Aussagen einzelner Fachkonzepte. Dies wird am besten erreicht durch eine Überlagerung der Karten aus den einzelnen Fachkonzepten. Sowohl aus theoretischen Querbezügen als auch aus der Interpretation der Übersichtskarte können dann einseitige und **wechselseitige positive wie negative Beeinflussungen zwischen den Fachkonzepten** erkannt und in einer Matrix hervorgehoben werden.

Formal werden diese Synergien und Zielkonflikte in einigen InSEK aufgezeigt, etwa im InSEK Aue durch Kennzeichnung des Zusammenspiels verschiedener Projekte und der Vernetzungsstruktur zu anderen Stadtteilen in räumlicher, zeitlicher und fördermitteltechnischer Hinsicht. Eine tatsächliche Abstimmung ist aber kaum nachzuvollziehen und ist mit der Ein-

schränkung zu versehen, dass offenbar nur innerhalb des eigenen InSEK geprüft wurde aber Strategien anderer benachbarter Gebiete unberücksichtigt blieben.

3.5.2 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten

Mit dem Ziel, erkennbare Interessenkonflikte, vielleicht auch mögliche Allianzen von Akteuren aufzudecken, sollten die Ergebnisse von Abstimmungsrunden und Arbeitsgruppen zusammengefasst werden. Wie eingangs erörtert, fehlen in den InSEK jedoch weitgehend Hinweise auf den Entstehungsprozess, was für interkommunal abzustimmende SEKo oder gar ein regionales SEKo einen gravierenden Mangel darstellen würde.

Es wird angeregt, in diesem konkreten Fall zeitnah Arbeitsgruppen der Referats- und/oder SachgebietsleiterInnen einzurichten, da unter der Restriktion, dass sich das Modellvorhaben auf das gesamte Westerzgebirge und nicht nur auf den Silberberg bezieht, ein Teil der Abstimmungsleistungen in den Arbeitskreisen des Modellvorhabens erledigen lässt. Insofern könnten Diskussionen in den Arbeitskreisen des Modellvorhabens unmittelbar durch die Facharbeitskreise für die SEKo fortgeführt, konkretisiert und umgesetzt werden. Wichtig ist hierfür, dass die Mitglieder der Facharbeitsgruppen auf gesamtstädtische Leitbilder zurückgreifen können (s. 3.5). Daher ist es erforderlich, sobald die Diskussion hierüber im Arbeitskreis Siedlungsentwicklung des Modellvorhabens angelaufen ist, ggf. unter Einbezug der Bürger Leitbilder zu entwerfen und in den Stadträten zu beschließen.

3.5.3 Ableiten der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie

Zunächst sollten die gesamtstädtischen Schwerpunktthemen und –gebiete aus den Fachkonzepten herausgefiltert und gesamtstädtische Ziele und Maßnahmen formuliert werden. Die meisten stellten Schwerpunktthemen im Sinne von Positionierungen heraus und verbanden dies auch mit der Bestimmung entsprechender Schwerpunktgebiete (Lößnitz, Schneeberg). Aue und Schlema gelangten zu ganz konkreten und räumlich verorteten stadtentwicklungspolitischen Schlüsselprojekten, Schwarzenberg lediglich zu allgemeinen Handlungsfeldern, wobei anzumerken ist, dass etwa für das Problemgebiet Sonnenleithe ein eigenes sehr konkretes Stadtumbaukonzept vorliegt. Im Einzelnen lassen sich folgende konkrete Strategien bzw. Schlüsselprojekte erkennen:

Die stadtentwicklungspolitisch herausragenden und kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen in Aue sind das „Entwicklungskonzept Wohnungsbau in der Innenstadt“, das „Entwicklungskonzept Textima-Gelände und ehemalige Gießerei“, der City-Ring sowie gemeinwohlorientierte Projekte am Heideberg. Diese Projekte sind auf einer Erläuterungskarte gesondert dargestellt und mit einem Maßnahmen- und Finanzierungsplan versehen.

Vorrangige Ziele der Stadtentwicklung in Schwarzenberg sind die Stabilisierung der Bevölkerung und die Anpassung der Strukturen an die Bedürfnisse einer schrumpfenden Bevölkerung. Zu den wesentlichen Handlungsfeldern gehören die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im Bereich der Wohnungsversorgung, d.h. insbesondere Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und bei öffentlichen und privaten Sozialeinrichtungen – bei gleichzeitig notwendigen Strukturanpassungen. Handlungsfelder sind außerdem die Verbesserung der wirtschaftlichen Basis u.a. durch sachbezogene Zusammenarbeit im Rahmen der Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau (WIREG), die Sicherung einer wirtschaft-

lich und ökologisch tragfähigen Siedlungsstruktur und die Stärkung der kulturellen Identität auf Basis erzgebirgischer Traditionen. Schwarzenberg positioniert sich aufgrund der strukturellen und sozialen Verflechtungen mit den Umlandgemeinden als Zentrum für alle Daseinsgrundfunktionen und strebt dabei eine intensive regionale Abstimmung und Zusammenarbeit an. Dies kann, ohne dass es explizit formuliert wurde, auch für Aue gelten.

Schneeberg positioniert sich als ein Zentrum für Kultur und Tourismus, daneben mit der Fachhochschule und dem Gymnasium, welches erhalten werden soll, auch als Bildungsstandort. Die Sanierung von Stadtzentren, bedeutsamen baulichen Ensembles und Einzelobjekten sowie der Erhalt des Brauchtums und der Sachzeugen der Industrie- und Kulturgeschichte (v.a. Bergbau) sollen nicht zuletzt dem Fremdenverkehr dienen. Das touristische Entwicklungsgebiet hat seinen räumlichen Schwerpunkt im Gebiet Filzteich – Schneeberg – Schlema – Hartenstein, wobei insbesondere eine Vernetzung mit dem Kurbadbereich Schlema angestrebt wird.

Schlema setzt ganz gezielt auf den Status als Kurbad und möchte den Tourismus sowie parallel dazu mit dem Ökopark Silbertal ein umwelt- und kurortverträgliches Gewerbe entwickeln. Die Schwerpunktthemen und –gebiete sind die städtische Entwicklung im Kerngebiet Niederschlema/An der Mulde, zweitens der Ökopark Silbertal in den Ortsteilen Niederschlema, An der Mulde und Wildbach und drittens der Stadtumbau in der Klosterbergsiedlung.

Lößnitz entwickelte Ziele für die Gesamtstadt mit z.T. räumlicher Ausprägung aber auch integrativen Maßnahmen wie Einführung von Babybegrüßungsgeld, Stadtmarketing, bedarfsgerechter Erhalt von Bildungs- und Kindertageseinrichtungen. Im Rahmen des Städtebundes Silberberg positioniert sich Lößnitz wegen der verkehrsgünstigen Lage unweit zu Knotenpunkten, der schönen Blickbeziehungen und des ländlichen Kleinstadtfairs als Wohnstandort und außerdem als Zentrum für Sport und Erholung.

Im Sinne der Arbeitshilfe ist in diesem Punkt eine stärkere Fokussierung auf Aussagen zur Entwicklung des Siedlungskörpers anzustreben. Dabei sollen konsolidierte Gebiete, konsolidierungswürdige Gebiete sowie nicht konsolidierungswürdige Gebiete kartografisch dargestellt werden, was in etwa den Erhaltungs-, Stadtumbau- und Stadterneuerungsgebieten nach der Nomenklatur einiger InSEK entspricht (vgl. 3.4.1). Eine entsprechende, gelungene Darstellung ist insbesondere im InSEK Schwarzenberg hervorzuheben.

Eine weitergehende Forderung nach einer prognostizierenden Skizzierung der Siedlungskörper in 5-Jahres-Intervallen ist bisher in keinem InSEK auch nur ansatzweise erfolgt. Der Punkt stellt eine Anregung für die Diskussion im Arbeitskreis 2 Siedlungsentwicklung des Modellvorhabens dar.

3.5.4 Prioritäten, Maßnahmenpakete, Umsetzungsschritte und Finanzierung

Laut Arbeitshilfe zur Erstellung der SEKo geht es hier um ein Herunterbrechen von gesamtstädtischen Zielen auf die Gebietskulisse städtischer Teilräume und erst anschließend um das Schnüren von Maßnahmenpaketen und die Zuordnung von Gebietskulissen zu Maßnahmenpaketen. Es ist jedoch aus Sicht der Gutachter davon auszugehen, dass eher teileräumliche Problemlagen im Vordergrund stehen und ihrerseits die gesamtstädtische Strategie prägen. Demzufolge ist die Vorgehensweise nicht deduktiv, sondern induktiv und es erscheint auch vor dem Hintergrund laufender und abzufinanzierender Städtebauförderungs-

programme und –maßnahmen aus Sicht der Gemeinden zweckmäßiger, gesamtstädtische bzw. gesamtregionale Strategien aus den teilräumlichen Strategien heraus aufzubauen.

In diesem Abschnitt wird daher der mit den SEKo verfolgte Wechsel in der Philosophie deutlich, denn obwohl die InSEK Ziele, Maßnahmen, Maßnahmenpakete und entsprechende Gebietskulissen haben, entsprach der Weg dorthin in der Interpretation des Gutachters selten den neuen Anforderungen. Tatsächlich ist es aber kaum nachzuvollziehen, ob die Maßnahmen induktiv zu Gesamtstrategien verwoben oder doch deduktiv aus einem gesamtstädtischen Ziel abgeleitet wurden. Daher wurde auf eine tabellarische Übersicht verzichtet und werden stattdessen die Wege zu Stadtentwicklungsstrategien beispielhaft aufgezeigt.

In Schwarzenberg, so scheint es zumindest, wurden tatsächlich erst allgemeine Ziele, dann fachliche Ziele für die Gesamtstadt, jeweils mit allgemeinen Handlungsmöglichkeiten und konkreten räumlichen Prioritäten aufgestellt und zuletzt die Umsetzungs- und Förderinstrumente bestimmt.

Im InSEK Aue ergibt sich der integrative Ansatz dadurch, dass die Stadtteilprofile Problemstrukturen, Potenziale, Handlungsschwerpunkte und Umsetzungsstrategien bis hin zu Prioritäten und der Prüfung von Synergien enthalten. D.h. eigentlich handelt es sich um Stadtteilentwicklungskonzepte; eine Koordination über die Stadtteilgrenzen hinweg ist nur bei den Fachkonzepten vorhanden. Die Potenziale und Chancen wurden in einer Übersichtskarte dargestellt. Zusätzlich wurden für den Innenstadtbereich Schlüsselprojekte definiert. Weitgehend identisch war das Vorgehen in Schlema.

Das InSEK Löbnitz hat eine Art Mittelweg gesucht: Es arbeitet mit Entwicklungszielen für die Gesamtstadt und zusätzlich ebenfalls mit Stadtteilprofilen, die Chancen, Probleme und Strategien benennen. Hinzu kommen fachliche Ziele zur Entwicklung des Wohnungsbestandes. Am Ende steht ein Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept, welches allerdings keine deutlich erkennbaren Bezüge zu den Entwicklungszielen und Strategien aufweist. Vielmehr wirkt es, als seien alle in den Fachkonzepten erkannten notwendigen Maßnahmen, einfach zusammengeführt.

Das InSEK Schneeberg schließlich scheint sich in Detailverliebtheit zu den Fachkonzepten „zu verzetteln“; eine integrative Zusammenführung zu einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie fehlt. Ebenso wenig gibt es integrative Ansätze auf Stadtebene.

Alle InSEK benennen auch die Prioritäten der Maßnahmen bzw. zusätzlich der Städtebauförderungsgebiete. Für eine regionale Betrachtung müssten diese Prioritäten neu definiert und ausgehandelt werden. Zusätzlich sind Kostenermittlungen vorhanden, die meist bis ins Detail der Einzelmaßnahmen gehen und leider nicht immer (z.B. Schneeberg) in Maßnahmenbündeln zusammengefasst werden. Weniger verbreitet sind Umsetzungspläne mit einer konkreten zeitlichen Abfolge und gänzlich fehlen Aufstellungen zu den jährlichen finanziellen Belastungen für alle beteiligten Maßnahmenträger unter Berücksichtigung der Folgekosten. Dies stellt mit Blick auf die Zukunft vor dem Hintergrund der Schrumpfung ein erhebliches Defizit dar.

Im Nachgang sollten dann durch Zuweisung der Maßnahmenbündel zu Städtebauförderungsprogrammen und Verschneidung der Gebietskulissen der Maßnahmenbündel zweckmäßige Gebietskulissen für Städtebauförderungsgebiete entstehen. Eine solche Überprüfung der Fördergebietskulissen ist bislang unterblieben. Außerdem ist darzustellen, wie die

Gemeinde ihren Eigenanteil zur Umsetzung der Strategie aufbringen will, was in den InSEK bislang nicht dargestellt wurde.

4. Schwerpunktgebiete und ihre Untersetzung mit Maßnahmenpaketen

Die nachfolgenden Darstellungen (Tabellen sowie Karte 6 im Anhang) sind stark vergrößernd, weil einerseits die Stadtteile nicht so homogen sind, wie hier impliziert wird, und andererseits die Maßnahmenpakete in Kategorien gepresst wurden: Ein Vorgang, der von Interpretationen und Unschärfen geprägt ist. Teilweise kennzeichnet die Maßnahmenpakete noch eine abwartende Haltung (Beobachtung der Entwicklung, Monitoring), außerdem ist zu bedenken, dass Maßnahmen mit kurzfristigem Umsetzungshorizont möglicherweise bereits abgeschlossen sind und stattdessen solche mit mittelfristigem Horizont anstehen oder eingeleitet sind. Aus Gutachtersicht sind auch die Ziele heute z.T. bereits anders zu setzen, hier dennoch in der Interpretation der InSEK wiedergegeben. Trotz der Veraltung und Vergrößerung kann die Übersicht eine erste Diskussionsgrundlage darstellen und soll v.a. anregen. Bei einer Nachahmung wird empfohlen, zusätzlich die Spalte Priorität (hoch, mittel, niedrig) einzufügen. Die Priorität spiegelt sich zwar weitgehend im Umsetzungszeitraum wieder, kann aber durch finanzielle Zwänge, Gelegenheiten oder durch Querverbindungen unter den Maßnahmen davon abweichen. In den InSEK z.B. von Aue und Schlema verschmelzen Umsetzungszeitraum und Priorität zur Kategorie „Zeithorizont/Dringlichkeit“, in den anderen InSEK fehlt eine klare Priorisierung. Es wurde hier darauf verzichtet, dies nachzuholen, weil der Gutachter seinen Interpretationsspielraum über Gebühr strapaziert hätte. Aus dem gleichen Grund wurde auch darauf verzichtet, den jeweiligen Maßnahmenpaketen Umsetzungszeiträume zuzuordnen. Der Bedarf an Fördermitteln ist in den InSEK zwar meist ausgewiesen, ließ sich aber in der Regel nicht den Schwerpunktgebieten zuordnen, da die Maßnahmen in den Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungsplänen nicht identisch mit den zuvor entwickelten Zielen und Handlungsansätzen waren. Zukünftige SEKo sollten eine stärkere Verknüpfung zwischen Zielentwicklung und Maßnahme zeigen, beispielsweise durch Querverweise in den Finanzplan.

4.1 Stadt Aue

Das InSEK Aue benennt in den Stadtteilprofilen Ziele/Handlungsschwerpunkte für die Stadtteile. Im Mittelpunkt steht jedoch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für das Stadtzentrum mit vier Schlüsselprojekten, für die einzig der Finanzierungsbedarf ausgewiesen wurde.

Schwerpunktgebiet	Ziele			Umsetzungszeitraum			Mittelbedarf in T€
	A+San	A+R	Rückbau	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Innenstadt							7.563,0
Zeller Berg							
Zeller Berg/Nord							
Alberoda							
Nordstadt							
West/Brünlasberg							
Neudörfel							
Süd/Eichert							

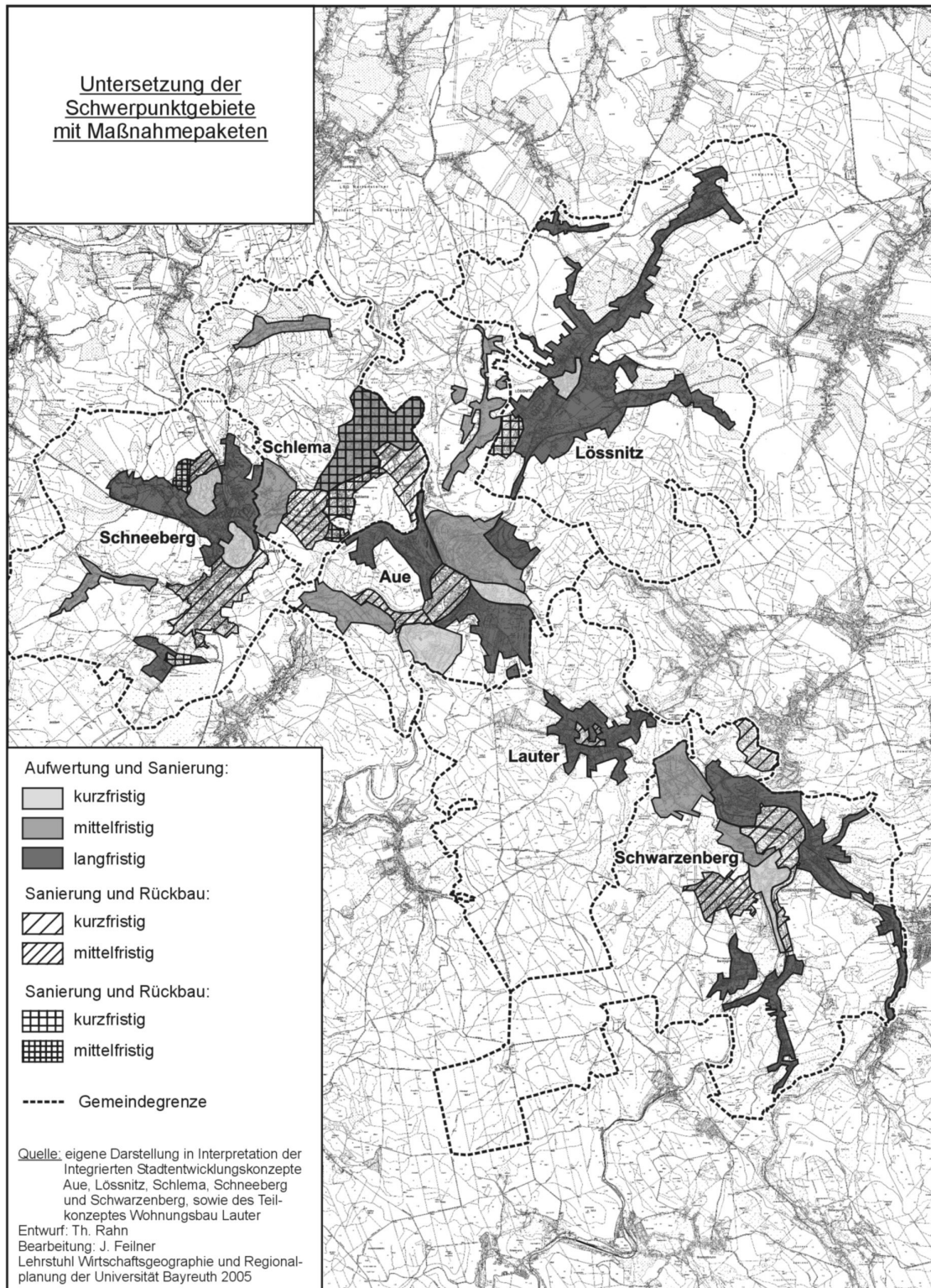
Schwerpunktgebiet	Maßnahmenpakete	Ziele		
		A+San	A+R	Rückbau
Innenstadt				
	Stadtumbaumaßnahmen zur Bestandsreduktion in unsanierten Gebäuden			
	Sanierung von städtebaulich erhaltenswertem Bestand mit bedarfsgerechten Wohnungen, Verbesserung des Wohnumfeldes durch Hinterhofbereinigung (Umsetzung des Entwicklungskonzept Wohnungsbaus)			
	Vorbereitung weiterer Abriss Textima-Gelände und alte Gießerei			
	Planungen für den innerstädtischen Verkehr (City-Ring, verkehrsberuhigte Bereiche)			
	Ausbau der sozialen Infrastruktur, gemeinwesenorientierte Projekte am Heidelsberg			
Zeller Berg	Bedarfsorient. Sanierung noch unsanierter Wohngebäude mit Erhöhung der Ø-Wohnungsgrößen im Sanierungsgebiet Neustadt;			
	Straßeninstandsetzung, Stellplätze			
	Rückbau leer stehender WE außerhalb Sanierungsgebiet			
	Naherholungsangebote Kuttenbach und Bärensgrund			
	Ökologische Maßnahmen: Baumpflanzungen, Arboretum, Gewässerschutz			
	Bevölkerungsbeteiligung bei Wohnumfeldgestaltungen			
Zeller Berg/ Nord	Sanierung noch unsanierter Wohngebäude;			
	Verbesserung öffentl. Straßenbereiche;			
	Stärkung des Freizeitangebotes (Landschaftserleben) im Stadtteil			
Alberoda	Sanierung noch unsanierter Wohngebäude			
	Prüfung des Umzugs in andere Stadtteile			
	Straßenbaumaßnahmen S 255 (Autobahnzubringer)/ Verknüpfung von städtebaulichen und Verkehrsmaßnahmen			
	Erschließung weiterer Gewerbeflächen nach Bedarf			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

	Integration von Beschäftigungs- und Qualifizierungsfragen			
	Nutzungsvorschläge für rekultivierte Haldenflächen			
Nordstadt				
	Trassenausbau für S 255			
	Sicherung des Gewerbebestandes			
	Entwicklungskonzept Bahnflächen			
	Erschließung weiterer Gewerbeflächen			
	Umnutzung leer stehender Gewerbeflächen/ Rückbau von Industriebrachen			
	Umnutzung von Flächen als Stellplätze für Erzgebirgsstadion			
Aue-West/Brünlasberg				
	Weitere Sanierung bisher unsanierter Gebäude und Erhalt von Wohngebäuden mit gutem Umfeld			
	Einleitung von Maßnahmen zu Bestandsproblemen im Plattenbaugebiet			
	Nutzung der Landschaftspotenziale für (über)regionale Freizeitangebote (Floßgraben)			
	Umbau der Brünlasschule zum Seniorenheim			
Neudörfel				
	Stadtumbau mit Reduzierung des Wohnungsbestandes, Beseitigung von Industriebrachen und Wohnumfeldverbesserung			
	Durchführung von Verkehrsmaßnahmen zur Sicherung der Eigenheimstandorte, Brücken- und Straßenbaumaßnahmen K 9170 nach Zschorlau			
	Ausbau der kulturellen und touristischen Infrastruktur			
	Nutzungskonzept Tauschermühle;			
Aue-Süd/Eichert				
	Sanierung noch unsanierter Altbauten bis 1920er Jahre			
	Monitoring Bevölkerungsentwicklung in Plattenbausiedlung			
	Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen für den Heidelsberg mit Vereinen/ Eigeninitiative			
	Entwicklung von Projekten und Vorbereitung von Maßnahmen für Innenstadtring (ehem. Gleisnetz nach Blauenthal)			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

Karte 6 Untersetzung der Schwerpunktgebiete mit Maßnahmenpaketen



A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

4.2 Stadt Lauter

Die Stadt Lauter ist kaum in Ortsteile zu gliedern. Das Teilkonzept Wohnungsbau unterteilt die Mietwohnbereiche dennoch in 6 Gebiete. Dabei ist das Gebiet 1 (Am Brauhausberg, Hauptstraße, Markt) mit dem Stadtzentrum und zugleich dem Sanierungsgebiet gleichzusetzen. Das Gebiet 6 (Antonsthaler Straße südlich des Stadtkerns), welches den Leerstands- und Rückbauschwerpunkt darstellt, besteht nur aus 2 Wohnblöcken. Die Gebiete 2 bis 4 sind saniert und stabil, was wohl auch für den nicht näher untersuchten Rest des Stadtgebietes gilt. Lediglich das ebenfalls kleine Gebiet 5 (Auer Straße) könnte mittelfristig zurückgebaut werden, da es stadtuntypische Baumassen aufweist.

Schwerpunktgebiet	Ziele			Umsetzungszeitraum			Mittelbedarf in T€
	A+San	A+R	Rückbau	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Gebiet 1 (Sanierungsgebiet)							
Gebiete 5 und 6							
restl. Stadtgebiet							

Schwerpunktgebiet	Maßnahmenpakete	Ziele		
		A+San	A+R	Rückbau
Gebiet 1 (Sanierungsgebiet)				
	Attraktivitätssteigerung durch Sanierung und Wohnumfeldverbesserung			
	Entkernung der Quartiere mittels Abriss von Nebengebäuden			
	Abriss der Wohngebäude Hauptstraße 19, 23 und 25 zur Verbesserung der städtebaulichen Ordnung im Bereich Kurhaus			
Gebiete 5 und 6				
	Beobachtung und Abriss bei Bedarf wegen Verkehrsbelastung und stadtuntypischer Baumassen im Bereich Auer Straße (Gebiet 5)			
	Abriss der Dreigeschosser in der Antonsthaler Straße südlich der B 101			
übriges Stadtgebiet				
	im InSEK nicht erwähnt, Erhalt bestehender Strukturen			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

4.3 Stadt Löbnitz

Jeweils für das Sanierungsgebiet Altstadt und das Neubaugebiet wurden Durchführungs- und Finanzierungskonzepte zu entsprechenden Maßnahmen erstellt. Dabei wurden auch organisatorische Strukturen geschaffen: Schon länger existiert eine Projektgruppe aus Vertretern der Stadtverwaltung und dem Sanierungsbeauftragten für die Altstadt und eine Arbeitsgruppe Stadterneuerung für die Neustadt mit Planern, Gutachtern, Gläubigern und Fachleuten sowie der Stadtverwaltung und den Wohnungseigentümern. Ein wesentliches Ergebnis ist die mit hoher Priorität umzusetzende Umsiedlungs- und Schrumpfungsstrategie für das Neubaugebiet: Hier sollte ab dem Jahr 2005 v.a. das nördliche Teilgebiet zurückgebaut und bis 2010 marktgerecht mit maximal 3 Geschossen und für höchstens ca. 400 bis 450 Bewohner neu bebaut werden. Eine wichtige Maßgabe hierbei, die sich zwischenzeitlich zum Hemmschuh entwickelt hat, ist der ökonomische Kostenausgleich der Marktteilnehmer (Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsgenossenschaft). Stadtteilbezogene Ziele sind:

Schwerpunktgebiet	Ziele			Umsetzungszeitraum			Mittelbedarf in T€
	A+San	A+R	Rückbau	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Sanierungsgebiet Altstadt							
Neubaugebiet							
Restliche Altstadt, Ortsteile Dittersdorf/Dreihansen und Grüna/Affalter							

Schwerpunktgebiet	Maßnahmenpakete	Ziele		
		A+San	A+R	Rückbau
Sanierungsgebiet Altstadt				
	Erhalt der städtebaulichen Struktur und Ausbau der Wohnfunktion			
	Beseitigung städtebaulicher Missstände und Angebotsdefizite			
	Innerstädtischer Wohnungsneubau			
	Prioritärer Einsatz von Fördermitteln für Modernisierung			
	Rückbau im Einzelfall			
	Revitalisierung von Handel, DL u.v.a. Gastronomie, Einführung und Umsetzung von Stadtmarketing			
	Betreutes Wohnen für ältere Bürger			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

Neubaubereich				
	Rückbau nicht mehr wirtschaftlicher Bau- substanz zur Leerstands-beseitigung, Sicherung nachhaltiger Vermietbarkeit			
	Reduzierung der Wohnnutzung einschließlich einer Reduzierung der Infrastruktureinrich- tungen			
	Schaffung städtebaulicher Strukturen zum Er- halt der Wohnfunktion: Nord-Süd- Wegebeziehung über 3 Plätze, Grünzug von Osten nach Westen, der alle öffentlichen Be- reiche und die Seniorenpflegeheime verbindet			
	Aufwertung der Wohngebäude durch Loggien, Balkone und Wohnungsmodernisierung			
	Aufwertung des Gebietes und Reaktivierung des Stadtteils			
	Konzepte für die Nachnutzung der Rückbauflä- chen			
Restliche Altstadt, Ortsteile Ditters- dorf/Dreihansen und Grüna/Affalter				
	Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen			
	Intensive Wiedernutzbarmachung von Altge- werbestandorten (Schiefermühle, Flächen im OT Affalter)			

4.4 Kurbad Schlema

Die Gemeinde Schlema hat im Anschluss an die Fachkonzepte jeweils mit thematischer Übersichtskarte eine Zusammenfassung gestellt, in der Kosten und Fördermöglichkeiten der Maßnahmen nach Fachbereichen und nach Stadtteilen aufgelistet sind. Zur Darstellung des integrierten Konzeptes wurde die gleiche Systematik verwandt wie in Aue, d.h. es wurde mit Stadtteilprofilen gearbeitet und es wurden gleiche Kriterien zur Bewertung der Handlungsfelder eingesetzt.

Schwerpunktgebiet	Ziele			Umsetzungszeitraum			Mittelbedarf in T€
	A+San	A+R	Rückbau	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Altoberschlema							
Zentrum/Kurpark							
Klosterberg							
An der Mulde							
Niederschlema Ge-							

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

werbe							
Niederschlema Wohnen							
Wildbach							

Schwerpunktgebiet	Maßnahmenpakete	Ziele		
		A+San	A+R	Rückbau
Altoberschlema				
	Erhalt der Mietwohnungen in der Clara-Zetkin-Straße durch Modernisierung für sozialverträglichen Mietpreis			
	Aufwertung des Wohnumfeldes, Straßeninstandsetzung für Clara-Zetkin-Siedlung			
	Ergänzung der kulturellen und touristischen Infrastruktur			
	Rückbau Kleinkläranlage			
	Herstellung von Wegebeziehungen entlang der Schlema			
	Brückensanierung			
	Fortschreibung der Nutzungskonzeption für das ehem. Elektromotorenwerk			
Zentrum/Kurpark				
	Abschluss der Baumaßnahmen Markus-Semmler-Straße/Auer Straße/Kurpark;			
	Integration von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen im Zushg. Mit Erweiterung des Gesundheitsbades			
	Ausbau der kulturellen und touristischen Infrastruktur			
	Nutzungskonzepte für leer stehende Gebäude, Ideenwerkstatt			
	Instandsetzung Rathausbereich und Vereinsturnhalle			
	Renaturierung Silberbach/Floßgraben			
	Gestaltung der Wegeverbindung Einkaufspassage Markt zur Bergstraße, Durchführung von Straßen- und Wegebaumaßnahmen			
Klosterberg				

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

	Stadtumbaumaßnahmen mit erheblicher Reduzierung des Mietwohnungsbestandes			
	Mieterberatung und Betreuung bei Umzügen und Ersatzwohnraum			
	Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen , Vermarktungsstrategie für Eigenheimbau auf Rückbauflächen			
	Einrichtung eines Ortsteilbüros und Moderation von Ortsteilforen			
	Verbesserung der Angebotsstruktur an soziokulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen			
	Erweiterung der Angebotsstruktur für benachteiligte Bevölkerungsgruppen			
	Wohnumfeldmaßnahmen und Verbesserung Umweltsituation			
	Vernetzung Wanderwege/ Neugestaltung der Straßen und Wege			
An der Mulde				
	Punktuelle Rückbaumaßnahmen im Wohngebiet			
	Erfassung städtebaulicher Missstände (Wohnumfeld, sozio-kulturelle und freizeitbezogene Infrastrukturen)			
	abschnittsweise Straßen- und Wegemaßnahmen			
Niederschlema				
	Erfassung der städtebaulichen Missstände			
	Prioritätenliste für Projekte zur Revitalisierung der Brachen			
Hauptstraße (Wohnen)				
	Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch punktuellen Rückbau an der Hauptstraße			
	Sanierung der Westsiedlung mit Aufwertung Wohnumfeld und Straßenraum			
	Ortsgestaltungskonzeption für die Hauptstraße			
	Vernetzung touristischer Konzepte innerhalb des Städtebundes und mit Hartenstein			
Wildbach				

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

	Entwicklung Fremdenverkehr (Bestandspflege, Umnutzungskonzepte, Neubau öffentl. Einrichtungen)			
	Entwicklung des Dorfzentrums, Platzgestaltung und Neubau von Fußwegen, Gehölzpflanzungen an Wegen			
	Umnutzung der „Alten Schule“, Haus der Vereine			
	Maßnahmen der Landschaftsentwicklung - verknüpft mit dem Ökopark Silbertal, Gewässerschutz an der Zwickauer Mulde			

4.5 Stadt Schneeberg

Das InSEK der Stadt Schneeberg enthält insbesondere zu einzelnen Fachthemen sehr umfangreiche und detaillierte Bestandsaufnahmen, Ziele und Maßnahmen, die im Fachkonzept Wohnungsbau z.T. integrativen Charakter besitzen. Diese Zielstellungen wurden nachfolgend aus den übrigen Fachkonzepten geringfügig ergänzt. Insbesondere der Umsetzungshorizont stellt eine eigene Einschätzung des Gutachters dar, weil das InSEK eine solche nicht explizit vornimmt.

Schwerpunktgebiet	Ziele			Umsetzungszeitraum			Mittelbedarf in T€
	A+San	A+R	Rückbau	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Keilbergring							
Griesbacher Hang							
Alte Siedlung							
Hohes Gebirge							
Lindenau							
Altstadt							
Neustädtel							
übriges Stadtgebiet							

Schwerpunktgebiet	Maßnahmenpakete	Ziele		
		A+San	A+R	Rückbau
Keilbergring				
	Kontrollierter Rückbau von Wohngebäuden			
	Sicherung eines Stamms an Bewohnern durch ausreichend Stellplätze, geordnetes Umfeld und Sicherung fußläufiger Einkaufsmöglichkeiten			
Griesbacher Hang				

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

	Kontrollierter Rückbau von Wohngebäuden			
Alte Siedlung				
	Erhalt des Wohnstandortes durch Gebietswerbung und Neuansiedlung auch aus anderen Stadtteilen			
	Verjüngung der Bewohner durch Attraktivitätssteigerung (Schaffung von Pkw-Stellplätzen, Außenbereichsgestaltung, Mietergärten)			
Hohes Gebirge				
	Rasches Umsiedeln der Bewohner in andere Stadtteile			
	Vollständiger flächenhafter Rückbau und Renaturierung			
Lindenau				
	Bestandserhaltung, Umsetzung Ortsentwicklungskonzept			
	Stärkere Bindung an die Stadt, ohne dörfliche Struktur zu verändern			
Altstadt				
	Wohnraumsicherung, Schaffung altersgerechten Wohnraums Sicherungsbauleistungen/ Rekonstruktion von Natursteinmauern			
	Modernisierung und Instandsetzung prägender Gebäude			
	Entkernung der Hinterhöfe			
	Platzgestaltung und Straßenrekonstruktion			
	Entlastung vom Durchgangsverkehr, Neubewertung innerörtlicher Straßen			
Neustädtel				
	Abbruch von Gewerbebrachen und Begrünung			
	Sanierung und Nachnutzung			
	Neubauentwicklung			
	Schaffung altersgerechten Wohnraums			
	Ansiedlung wohnortnaher Versorgungseinrichtungen im Nahbereich des Marktes			
	Verbesserung der Busanbindung			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

Übriges Stadtgebiet				
	Rückbau des vorhandenen Leerstands sowie nicht ins Stadtbild passender Gebäude im Mischgebiet an der Teilortsumgebung B 93			
	Ersatzloser Rückbau der Bebauung auf dem Schachtgelände am Filzteich, Abriss des Asylantenheimes und Neubau eines Hotels			

4.6 Stadt Schwarzenberg

Das InSEK von Schwarzenberg ist in hohem Maße thematisch räumlich integrativ für die Gesamtstadt. Es werden zwar zu jedem Fachgebiet die räumlichen Handlungsschwerpunkte herausgestellt, im Gegensatz zu den anderen InSEK ist aber keine Zusammenfassung der Strategien auf Stadtteilebene vorhanden. Daher wurden für diese vergleichende Übersicht Kernaussagen zu einzelnen Schwerpunktgebieten aus den themenorientierten Strategien zusammengetragen.

Schwerpunktgebiet	Ziele			Umsetzungszeitraum			Mittelbedarf in T€
	A+San	A+R	Rückbau	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Altstadt							
Vorstadt							
Neustadt							
Wildenau/Brückenberg							
Hofgarten							
Sachsenfeld							
Neuwelt							
Sonnenleithe							
Rockelmann							
Heide							
Bermsgrün, Erla-Crandorf, Grünstädtel							

Schwerpunktgebiet	Maßnahmenpakete	Ziele		
		A+San	A+R	Rückbau
Altstadt				
	Modernisierung und Instandsetzung des historischen Stadtzentrums			
	Nutzung kleinerer Brachflächen und Potenziale für Nach- und Umnutzungen			
	Konzentration von Handel- und Dienstleistungen			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

	Attraktivitätssteigerung von räumlichen Verbindungen zur Neustadt			
	Verbesserung des Parkraumangebotes/Parkleitsystem			
	Ausbau von Angeboten für den touristischen Bereich (z.B. Wellness, „Verweil-/Erlebnisastronomie“)			
Vorstadt				
	Modernisierung und Instandsetzung des historischen Stadtzentrums			
	Punktuelle Abbruch von Wohngebäuden nach Einzelfallentscheidung v.a. in der südlichen Vorstadt			
Neustadt				
	Sanierung aus städtebaulichen Gründen (Beseitigung des hohen Instandhaltungsrückstaus)			
	Nutzung der stillgelegten Bahnbetriebsflächen am Bahnhof durch städtebaulich integrierbares Gewerbe			
	Konzentration von Handel- und Dienstleistungen			
	Attraktivieren räumlicher Verbindungen zur Altstadt			
	Punktuelle Abbruch von Wohngebäuden nach Einzelfallentscheidung			
Wildenau/Brückenberg				
	Unterstützung von Privatinitiativen zur Sanierung			
	Nutzung vorhandener Baulandreserven für Wohnungsneubau			
	Nutzung von Brachflächen (Waschmaschinenwerk) für gewerbliche Entwicklung			
Hofgarten				
	Modernisierung aus marktstrukturellen Gründen			
	Wohnungsneubau v.a. im Einfamilienhausbereich			
Sachsenfeld				
	Unterstützung von Privatinitiativen zur Sanierung			
	Nutzung vorhandener Baulandreserven für Wohnungsneubau			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauf Flächen

Neuwelt				
	Unterstützung von Privatinitiativen zur Sanierung			
	Nutzung vorhandener Baulandreserven für Wohnungsneubau			
	Nutzung von Verdichtungsreserven im Gewerbe- und Industriegebiet und im Gewerbepark			
Sonnenleithe				
	Rückbau/Teilrückbau von Wohngebäuden zur Begrenzung der Leerstände und Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und Wohnungsneubau (v.a. Einzel-/Doppelhäuser, ggf. Reihenhäuser) auf Rückbauflächen			
	Stadtumbau/ Umstrukturierung zu mehr Variation auf dem Wohnungsmarkt			
	Modernisierung aus marktstrukturellen Gründen			
	Wohnumfeldverbesserungen			
	Abbau von Instandhaltungsdefiziten der öffentlichen Infrastruktur			
	Investition in soziale Infrastruktur (insbes. Jugendbetreuung und Jugendfreizeitangebote)			
Rockelmann				
	Punktuelle Abbruch von Wohngebäuden nach Einzelfallentscheidung			
Heide				
	Modernisierung aus marktstrukturellen Gründen			
	Punktuelle Abbruch von Wohngebäuden nach Einzelfallentscheidung			
	Wohnungsneubau v.a. im Einfamilienhausbereich			
Bermstrün, Erla-Crandorf, Grünstädtel				
	Wohnungsneubau zur Deckung des Eigenbedarfs			

A+San.= Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen, ggf. Entwicklungsmaßnahmen; A+R = Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, Stadterneuerung; Rückbau = Stadtumbau bzw. flächenhafter Rückbau ohne intensive Nachnutzung der Rückbauflächen

4.7 Plausibilität der Strategien und Passfähigkeit der Konzepte

Wie die Karte 6 im Anhang verdeutlicht, sind es insbesondere die Altstadtkerne der vier größeren Städte, die kurzfristig saniert und aufgewertet werden sollen. Gebiete, die kurzfristig sowohl saniert als auch durch punktuellen Rückbau, d.h. Entkernung oder teilweise Ersatz von Industriebrachen, aufgewertet werden sollen, sind in erster Linie die gründerzeitlichen Stadterweiterungen. In einigen Fällen, etwa in Aue der Bereich Schlemaer Straße/ Hebbelstraße an der Stadtgrenze zu Schlema oder Schwarzenberg Wildenau sind die gründerzeitlichen Stadterweiterungen aber auch lediglich als Aufwertungsgebiete mit langfristiger Perspektive, d.h. geringerer Priorität, gekennzeichnet, obwohl sich dort schon heute Handlungsbedarf auch im Rückbau von Wohn- bzw. Gewerbegebäuden abzeichnet. Rückbauggebiete wurden fast ausschließlich vor dem Hintergrund aktueller Einstellungen in Rückbauprogramme ausgewiesen, und das bedeutet auch immer mit kurzfristiger Perspektive. Was fehlt, bzw. nur in Ansätzen praktiziert wurde, ist eine Definition derjenigen Gebiete, die bei fortgesetztem Bevölkerungsrückgang langfristig zurückgebaut werden können.

Als Extrakt zu den Hauptzielsetzungen bzw. Strategien⁴ der Siedlungsentwicklung lässt sich folgendes festhalten:

- Stabilisierung des Wohnungsmarktes, d.h. Abbau des Bestandsüberhanges, Begrenzung des Leerstands und Anpassung an die Nachfragesituation, durch
 - Rückbau an Leerstandsschwerpunkten (Abriss/Teilabriss/Reduzierung der Geschossigkeit) v.a. in den Großwohnsiedlungen (Stadterneuerungsgebiete),
 - Zusammenlegung von Wohnungen entweder für sozial schwache Familien oder zur Befriedigung gestiegener Wohnraumsprüche von Singles in Geschosswohnungsbauten mit Bestandsperspektive (Stadtumbaugebiete und Stadterneuerungsgebiete),
 - Umnutzung von Wohnraum für Gewerbe oder sonstige Nutzungen insbesondere in städtisch durchmischten Quartieren (Stadtumbaugebiete) oder
 - temporäre Marktentnahme durch Konservierung von Gebäuden;
- Anpassung der Angebotsqualität und –struktur des Wohnungsgesamtbestandes, d.h. Anhebung des Marktanteils von Wohneigentum in Einzel- und Doppelhäusern und Angleichung der Wohnraumversorgung pro Einwohner an regionale Standards und Bedürfnisse durch
 - Bereitstellung von Wohnbauland insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbereich in Stadtteilen des Siedlungskerns (v.a. Nachverdichtungspotenziale) und in Ortsteilen im regionalen Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen (Erhaltungsgebiete, Stadtumbaugebiete),
 - Baulückenschließung durch Einzelbebauung und modernen Geschosswohnungsbau (normales Baurecht oder Sonderbaurecht dank Sanierungssatzung) (Stadtumbaugebiete),

⁴ Die nachfolgende systematische Zusammenstellung erfolgte in Anlehnung an das InSEK der Stadt Schwarzenberg, gilt aber im Prinzip für alle Städte und Gemeinden des MZSV. Lediglich der Flächenumfang und zeitliche Prioritäten variieren.

- Sicherung der Funktionsfähigkeit der Wohnquartiere, d.h. Erneuerung von Bausubstanz, Erhalt der unterschiedlichen Qualitäten, Vermeidung und Beseitigung sozialer und städtebaulicher Problemschwerpunkte und Vermeidung/Korrektur ineffizienter Erschließungsstrukturen durch
 - Modernisierung und Instandsetzung der historischen Stadtzentren, in den Stadtteilzentren und Dorfkernen v.a. durch Private im Rahmen der klassischen Stadtsanierung (Städtebauliches Erneuerungsprogramm SEP, Städtebauliches Denkmalschutzprogramm SDP und Dorferneuerungsprogramm),
 - Modernisierung und Instandsetzung an den Geschosswohnungsbauten mit Bestandperspektive mit Mitteln der Wohnungsbauförderung und Stadtumbauprogrammen (Stadtumbaugebiete, Stadterneuerungsgebiete),
 - schwerpunktmäßige investive Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (Stadterneuerungsgebiete, Stadtumbaugebiete),
 - schwerpunktmäßige Investitionen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Stadtteilen mit sozialen Problemanätzen (Stadterneuerungsgebiete), um Abwanderung einkommensstärkerer Bewohner zu vermeiden, und in den wegen Alterung der Bewohner künftig zu erwartenden Stadterneuerungsgebieten, um eine Verjüngung und Durchmischung der Bewohnerstrukturen zu erreichen,
 - integratives und projektorientiertes Stadtteilmanagement (Stadterneuerungsgebiete).

Die im Jahr 2001 teilweise noch vertretene Maßnahme der Marktentnahme durch Konservierung von Gebäuden für eine spätere Nutzung erscheint aus heutiger Sicht wegen der Unumkehrbarkeit der demografischen Entwicklung nicht mehr zielgemäß und kann allenfalls für denkmalgeschützte Gebäude eine Option darstellen, wobei eine Umnutzung in jedem Fall der Konservierung vorzuziehen wäre. Konservierungsmaßnahmen sind aber auch in keinem InSEK als Maßnahme enthalten.

Die Anpassung der Angebotsqualität und –struktur sollte sich nicht allein auf den Neubau von Einzel- und Doppelhäusern sowie modernen Geschosswohnungsbau beschränken. Es ist sozialpolitisch richtig und für den Verbleib von einkommensstärkeren Haushalten sowie Familien wichtig, den Anteil des Wohneigentums zu steigern, auch und gerade im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Im Geschosswohnungsbau sollten Neubauten jedoch überdacht werden, weil hier in besonderem Maße eine Verdrängung aus den Beständen auftritt. Eine Anpassung von Qualität und Struktur muss hier im Bestand erfolgen und zwar durch Grundrissänderung (Zusammenlegungen/ Teilungen), Modernisierung bis hin zum Teilrückbau von Geschossen hin zu anderen Wohnformen wie dem Reihenhaushaus. Auch diesbezüglich wurden Strategien in der Praxis bereits angepasst, so gibt es für die Sonnenleithe in Schwarzenberg ein entsprechendes Rückbau- und Aufwertungskonzept, das auch dort den Anteil an Wohneigentum fördern soll.

Die InSEK weisen zwei wesentliche Mankos hinsichtlich ihrer Strategien auf:

1. Die Bedarfsplanung für soziale Einrichtungen sollte nach Möglichkeit stärker einhergehen mit der Lokalisierung der Bedarfsträger. Speziell bei altersabhängiger Infrastruktur ist es zweckmäßig, diese in Gebieten zu erhalten, die sich langfristig durch eine durchmischte Altersstruktur auszeichnen werden aber ansonsten zu konzentrieren.

2. Die Kapazitäten der leitungsgebundenen Infrastruktur sowie die Einsparpotenziale durch den Rückbau aus Sicht der Ver- und Entsorgung sollten dringend einfließen.

5. Schlussfolgerungen für SEKo mit regionaler Orientierung

Es kann noch nicht Bestandteil dieses Berichtes zur Auswertung der InSEK sein, künftige gemeinsame Strategien oder gar bereits fachliche und räumliche Ziele und Maßnahmen für den Städtebund darzustellen, denn diese sind Ergebnis von politischen Diskussionen im Rahmen des Städtebundes und können allenfalls in den Arbeitskreisen zum Modellvorhaben mit andiskutiert werden, jedoch mit der Einschränkung, dass der Städtebund nur einen Teilraum der Modellregion darstellt. Es wurde jedoch das stufenweise Vorgehen der Arbeitshilfe analysiert und damit der bestehende Leitfaden für eine Breitenanwendung optimiert. Außerdem wurden gute Beispiele zur methodischen Erarbeitung bzw. Darstellung dieser geforderten Inhalte herausgestellt. Einige Empfehlungen zur Verbesserung der SEKo – speziell eines regionalisierten SEKo für den Bereich mehrerer Städte und Gemeinden - gegenüber den existierenden InSEK seien noch einmal hervorgehoben:

Für einen Begründungsteil eines SEKo mit regionaler Orientierung oder Vorarbeiten anderer Form für einen regionalen Flächennutzungsplan werden Hintergrundinformationen benötigt, die helfen, Ursprung und Zweck der Festsetzungen zu verstehen. Dabei geht es v.a. um die Funktion der Stadt innerhalb des Städteverbundes. Diese Aufgabe erfüllen neben den meist vorhandenen Aussagen aus dem Regionalplan und dem landesplanerischen Vertrag:

- Eine Bezugnahme auf ein Leitbild der Stadt,
- eine Grobskizzierung von naturräumlichen und klimatischen Gunst- und Ungunstlagen (entspricht der Verknüpfung der allgemein gehaltenen Ausführungen zum Thema aus dem InSEK Lößnitz mit Flurstücken),
- Stadt- und Siedlungsgeschichte, insbesondere mit Betonung der Hervorbringung von Siedlungsstrukturen (vgl. InSEK Lauter, Lößnitz, Schwarzenberg), ggf. der Identität der Bürger,
- Stadtteilprofile (vgl. InSEK Aue oder in tabellarischer Form InSEK Lößnitz) mit Kurzcharakteristik hinsichtlich Siedlungsstruktur, Bauformen und –stile, Problemen, Potenzialen und stadtentwicklungs- bzw. sozialpolitischen Zielen, ggf. kann auch eine vergleichbare Kurzcharakterisierung für die Gesamtstädte bzw. die Gemeinde Schlema vorangestellt werden,
- Funktionale Schwerpunktsetzungen (Positionierung) der Städte und Stadtteile im Rahmen des Städteverbunds zur Ausfüllung der Ziele des Regionalplans, insbesondere Arbeitsteilung bezüglich der zentralörtlichen Funktionen.

Um eine Abstimmung zu erreichen, die dem Anspruch an ein regionalisiertes Stadtentwicklungskonzept für den Städteverbund gerecht wird, sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Akteure und Beteiligte Institutionen sind namentlich aufzuführen,

- Konsultationen mit Nachbargemeinden und v.a. deren Einwände sowie Abwägungsprozesse sind zu erörtern,
- die Wahl der angewandten Methoden und Verfahren (z.B. im Rahmen der Prognosen) ist ggf. zu erörtern,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels auf einzelne Fachkonzepte stichpunktartig in einer Übersicht zusammenstellen,
- die Wohnungsbedarfsprognosen sind zu aktualisieren und zu vereinheitlichen, Rückbau- und Neubaupotenziale schließlich interkommunal so abstimmen, dass kein bedeutender Überhang verbleibt, u.U. sind hierzu Kooperationen, Fusionen oder Wohnungspools der Wohnungsbauunternehmen anzudiskutieren,

Zur Vorbereitung eines gemeinsamen oder vergleichbaren Kartenteils ist es erforderlich oder wenigstens zweckmäßig,

- einheitliche Nomenklaturen für Erhaltungs-, Stadtumbau- und Stadterneuerungsgebiete zu finden. Dies können auch die in der Arbeitshilfe vorgeschlagenen Begriffe Konsolidierungsgebiet, konsolidierungswürdiges bzw. nicht würdiges Gebiet sein,
- die Datenerfassung und –wiedergabe in Tabellen und Karten zu vereinheitlichen. Die in der Arbeitshilfe beigefügten Mustertabellen sind zudem übersichtlicher und z.T. sachgerechter (Beispiel: Altersstruktur der Bevölkerung im Hinblick auf soziale Infrastrukturen) als die Tabellen in den InSEK, die oft nur einen kleineren Ausschnitt darstellen, was dazu führt, dass zu jedem Thema eine Vielzahl von Tabellen notwendig wurde,
- die Handlungsschwerpunkte in den Stadtteilen, schwerpunktmäßig im Hinblick auf die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialinfrastruktur sowie Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, interkommunal zu diskutieren, v.a. insoweit übergemeindliche Wirkungen zu erwarten sind (Thematische Karten wie in den InSEK Lößnitz und Schlema aber auch Stadtteilprofile wie im InSEK Aue können dabei sehr hilfreich sein),
- eine interkommunale Prioritätenliste bezüglich der Brachflächenreaktivierung und Gewerbegebietsentwicklung zu erstellen,
- die Ausweisung neuer Handelsflächen mit Rücksicht auf die durch Schrumpfung sich verstärkende Überversorgung restriktiv zu handhaben, Ausnahmen zur Sicherung der Nahversorgung verbindlich zu regeln und darüber hinaus Handelsstandorte festzulegen, die bevorzugt zu sichern sind (Stadtteil-/Nahversorgungszentren, Business Improvement Districts),
- Ziele und Maßnahmen im Bereich Natur/Umwelt flächenbezogen formulieren und darstellen, soweit dies noch nicht erfolgt ist (z.B. Lößnitz). Für alle Städte gilt: Die Ziele möglichst so darstellen, dass sich Naturschutzziele und erholungsbezogene Ziele klar voneinander absetzen und funktionale Zuweisungen für Grün-, Wald- und Freiflächen gut auch in ihren Lagebeziehungen zueinander erkennbar sind.