



Städtebauliches Entwicklungs- konzept (SEKo) "Oberstadt Waldenburg"

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Waldenburg durch



SACHSEN/THÜRINGEN
GmbH & Co. KG
Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Oberstadt Waldenburg“
für das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebens-
werte Quartiere gestalten“ (WEP)

Entwurfssfassung vom 06.08.2026

Endfassung: ...

Stadtratsbeschluss Endfassung: ...

Bearbeitung: M. Sc. Jessica Gaudeck, Projektleitung
gaudeck@gsl-sachsen-thueringen.de

M.A. Mona Wittig, Projektmitarbeit
wittig@gsl-sachsen-thueringen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	8
1.1	Anlass und Zielstellung.....	8
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
2	Bestandsanalyse	13
2.1	Demografie	13
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
2.2	Gebäude- und Wohnsituation	15
2.2.1	Leerstand und Rückbaupotenzial	15
2.2.2	Sanierungsstand	19
2.2.3	Bau- und Freiflächenstruktur	21
2.2.4	Wirtschaft/ Handel/ Gewerbe/Gewerbeleerstand?	25
2.2.5	Technische und soziale Infrastruktur	26
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	28
2.3.1	Bürgerbefragung	28
3	Fördergebietskonzept „Oberstadt Waldenburg“	33
3.1	Ziele und Handlungsansätze örtlicher und überörtlicher Planungen	33
3.1.1	Regionalplan	33
3.1.2	Landesentwicklungsplan	33
3.1.3	LEADER-Entwicklungsstrategie „Schönburger Land“	34
3.1.4	INSEK Waldenburg.....	35
3.2	Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen.....	40
3.2.1	Stärken-Schwächen-Profil	40
3.2.2	Handlungsfelder und Entwicklungsziele	41
3.2.3	Begründung Neuaufnahme WEP	51
4	Evaluation und Monitoring	54
5	Fazit und Ausblick	55
6	Anlagen	56
7	Pläne.....	61

Abkürzungsverzeichnis

Text

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Plan des Untersuchungsgebiets.....	11
Abbildung 2 Einteilung des Untersuchungsgebiets in Zonen	12
Abbildung 3 Bevölkerungsrückgang in Waldenburg von 1990 - 2024	13
Abbildung 4 Wohnungsleerstand in Zone 3.....	16
Abbildung 5 Wohnungsleerstand in Zone 4.....	16
Abbildung 6 Sanierungsstand der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	19
Abbildung 7 Gewerbeleerstand in Zone 1	25
Abbildung 8 Maßnahmen zur Klimaanpassung.....	28
Abbildung 9 Gebietseinschätzungen.....	29
Abbildung 10 Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten im Gebiet	30
Abbildung 11 Fehlende Einrichtungen im Gebiet	30
Abbildung 12 Investitionswünsche im Gebiet	31
Abbildung 13 Handlungsfelder.....	45

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fragebogen Bürgerbeteiligung.....	56
--	----

Planverzeichnis

Plan 1 Zonen Untersuchungsgebiet	61
Plan 2 Sanierungsstand	62
Plan 3 Leerstand	63
Plan 4 Gewerbe	64

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielstellung

Für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen werden stadtplanerische Konzepte wie das vorliegende Dokument als fachliche Basis herangezogen. Mit ihrem ganzheitlichen Ansatz leisten stadtplanerische Konzepte einen wesentlichen Beitrag zur mittel- bis langfristigen Stadtentwicklung von Kommunen, indem sie städtebauliche Defizite und drohende Funktionsverluste in Teilräumen identifizieren und daraus konkrete Zielstellungen und Handlungsstrategien ableiten. Darüber hinaus stellen sie eine Voraussetzung für die Aufnahme in Städtebauförderprogramme des Bundes und der Länder dar, deren Ziel es ist, bestehende Benachteiligungen ausgewählter Teilgebiete einer Stadt nachhaltig abzubauen.

Um alle Belange der Stadtentwicklung möglichst vollumfänglich abzudecken, wurden sowohl bedeutende Akteure der Stadtgesellschaft miteinbezogen, als auch die Bevölkerung des betreffenden Gebiets befragt. Ebenso wurde die im Jahr 2022 durch den Stadtrat beschlossene Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Waldenburg 2030“, auf Basis welcher die Stadt Waldenburg ihre Entwicklung ausrichtet, als richtungsweisende Komponente eingebunden. Das gesamte Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde in einem mehrstufigen Prozess immer wieder abgestimmt und angepasst.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept „Oberstadt Waldenburg“ strebt die Gemeinde eine Aufnahme in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)“ der Städtebauförderung in den Programmteilen „Aufwertung“ und „Rückbau Wohngebäude“ im Jahr 2027 an. Bereits seit den 90er-Jahren konnte in Waldenburg mit Hilfe von Fördermitteln der Städtebauförderung eine positive Entwicklung in vielerlei Aspekten vorangetrieben werden. Mit dem WEP-Programm im neu ausgewiesenen Gebiet „Oberstadt Waldenburg“ soll an diese Erfolge angeknüpft werden, indem neuen und alten Herausforderungen wie dem demographischen Wandel und den Veränderungen im Rahmen der Klimakrise begegnet werden soll, um somit Waldenburg fit für die Zukunft zu machen.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Oberstadt Waldenburg“ ist ungefähr 23,84 Hektar groß und erstreckt sich vom Stadtzentrum Richtung Nordwesten. Hier wird das Gebiet von der Bundesstraße 180 begrenzt und einmal durchschnitten; der westlichste Teil des Untersuchungsgebietes und Standort der Freibades Waldenburg befindet sich westlich der Bundesstraße 180, die von dort aus in südlicher Richtung an der Stadt vorbeiführt. Richtung Nordosten stellt die Altenburger Straße größtenteils eine Begrenzung dar und ist nur einseitig im Untersuchungsgebiet enthalten und verläuft dann Richtung Marktplatz, wo sie dann beidseitig Teil des Untersuchungsgebietes ist. Im südlichen Teil des Gebietes wurden sowohl einige Gassen, in denen besonderer Sanierungsbedarf festgestellt wurde, sowie der Bereich um die St.-Bartholomäus-Kirche als auch das Gelände des Europäischen Gymnasiums und der Europäischen Oberschule in das

Untersuchungsgebiet mit aufgenommen. In südöstlicher Richtung wird das Gebiet dann durch die Glauchauer Straße begrenzt, welche weiter westlich wieder an die Bundesstraße 180 anschließt. Abgesehen vom nordöstlichen Teil, an welchem sich ein überwiegend wohnbaulich genutzter Teil der Oberstadt anschließt, ist das Untersuchungsgebiet meist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Gebietsauswahl erfolgte aufgrund verschiedener Faktoren. Das Untersuchungsgebiet umfasst Bereiche, die für Waldenburg von zentraler Wichtigkeit sind: zum einen den Marktplatz und die ihn umgebende dichte Bebauung am südlichen Ende des Gebiets, zum anderen ein Wohngebiet mit großem Potenzial am nördlichen Ende, doch kann keiner dieser Bereiche in der gegenwärtigen Ausgestaltung durch die bereits vorliegenden Missstände seinen Funktionen vollumfänglich gerecht werden. Für die zukünftig nur noch größer werdenden Herausforderungen ist das Untersuchungsgebiet dementsprechend erst recht nicht gerüstet. Um langfristige und schwerwiegende Funktionsverluste zu verhindern, bedarf es im Gebiet einer nachhaltigen und strukturierten Erneuerung, damit aus dem Untersuchungsgebiet ein Quartier wird, das lebenswert und lebendig ist.

Sowohl hinsichtlich der Wohn- und Lebensverhältnisse als auch der Klimaanpassung weist das Untersuchungsgebiet **große städtebauliche Missstände** auf. Es gibt nicht genug Familien- und altersgerechten Wohnraum, da die vorhandenen Wohnungen teilweise seit Erbauung noch keinerlei Sanierung erfahren haben und besonders entlang der Altenburger Straße Richtung stadteinwärts ist die Wohnlage aufgrund der baulichen und verkehrlichen Situation wenig attraktiv. Dies führt zu einem sehr hohen und deutlich wahrnehmbaren Leerstand und Sanierungsstau. Im städtischen Gebiet fehlt es überall an Schatten und Grünflächen, im Wohngebiet gibt es diese zwar, durch die unterlassene Ausgestaltung ist die Aufenthaltsqualität auf diesen Flächen jedoch auch äußerst gering. Auch der verbindende Bereich ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Altenburger Straße kein Ort, der zum Verweilen einlädt. Zusammen ergibt sich aus diesen Missständen eine Kombination, die sich auf die weitere Entwicklung in Waldenburg gravierend negativ auswirken könnte und der dringend mit passenden Maßnahmen entgegengewirkt werden muss.

Wie sich im Verlauf des Konzeptes noch deutlich zeigen wird, ist Waldenburg dringend auf Bevölkerungszuzug angewiesen, besonders von jüngeren Personen und Familien. Das Untersuchungsgebiet bietet das Potenzial, passenden Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen; das Gebiet um die Dr.-Otto-Nuschke-Straße ist mit seiner ruhigen Lage besonders für Familien und auch ältere Personen interessant, wohingegen das Zentrum eher junge Menschen ansprechen könnte. Damit das Untersuchungsgebiet diesen Bedürfnissen aber wirklich entsprechen kann, ist eine zielgerichtete Entwicklung notwendig.

Es lässt sich bereits zum aktuellen Zeitpunkt erkennen, dass das Gebiet zukünftig mit großen Herausforderungen konfrontiert sein wird, aus denen sich mit Hilfe passender Planungen jedoch auch Chancen ableiten lassen. Neben der Schaffung von passendem Wohnraum für alle Bedürfnisse, um die negative Bevölkerungsentwicklung und die Effekte des demographischen

Wandels abzdämpfen, wird auch die Stärkung des Gemeinwohls durch Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung eine wichtige Rolle spielen.

BESCHLUSS STADTUMBAUSATZUNG

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden folgende Programmteile anvisiert:

- Programmteil „Aufwertung“ (WEP-A)
- Programmteil „Rückbau“ (WEP-R)

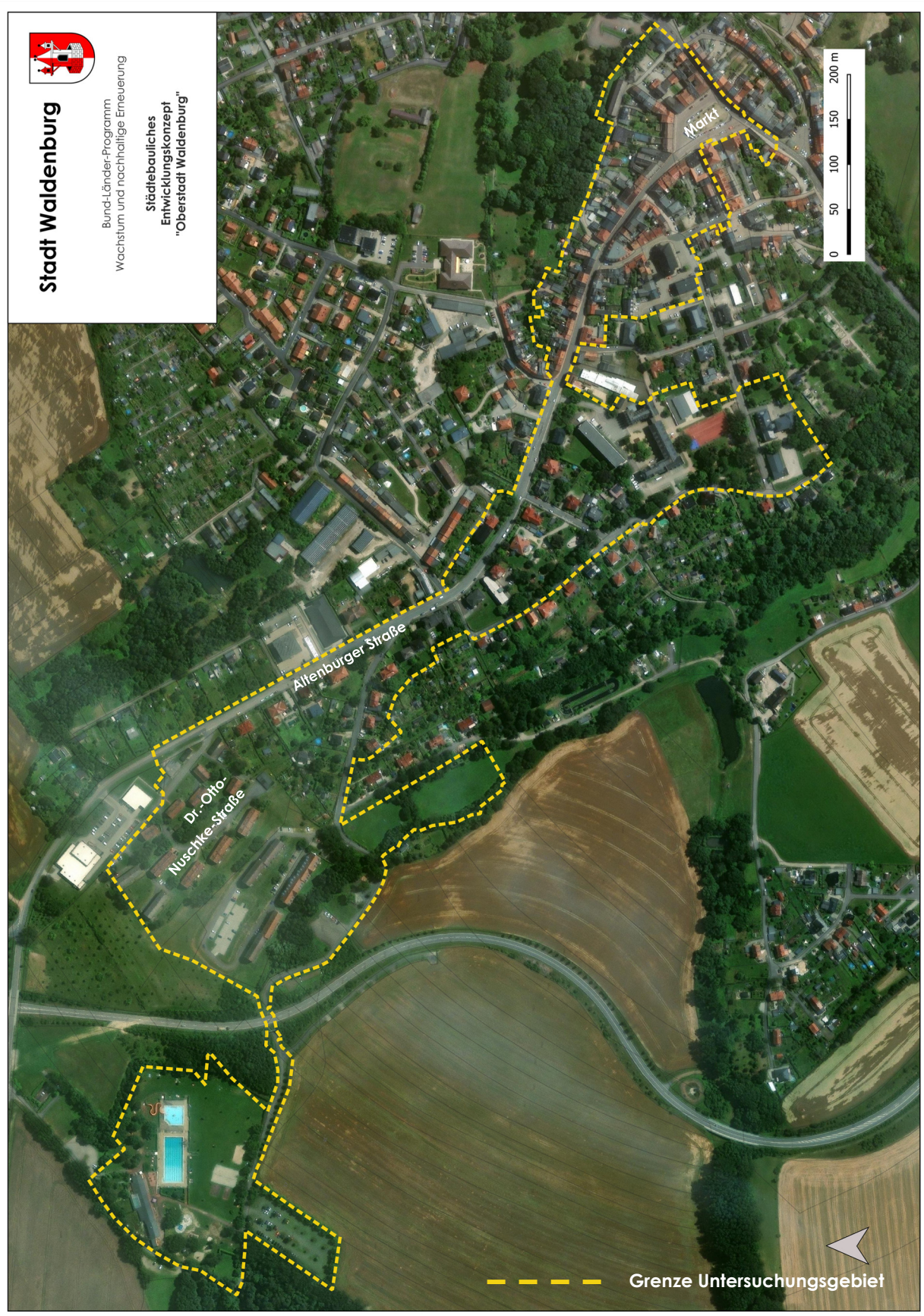


Abbildung 1 Plan des Untersuchungsgebiets

Das Gebiet in Zone 1 war bereits Teil des Fördergebiets Ober- und Mittelstadt, sowie des Fördergebiets Ober- und Mittelstadt neu (ausgenommen Markt 13-22, Pachtergasse 1-10 und Peniger Straße 2-8). Diese Fördergebiete hatten jeweils nur eine recht begrenzte Laufzeit. Aufgrund der knappen Haushaltsmittel der Stadt und der langwierigen und teils sehr schwierigen Prozesse was die Aktivierung der privaten Eigentümer betrifft, handelt es sich nach wie vor um einen schwierigen Bereich, indem weiterhin großer Handlungsbedarf besteht, weshalb die dieser Bereich nach wie vor durch die Städtebauförderung unterstützt werden muss, damit eine nachhaltige und zielgerichtete Entwicklung der Stadt Waldenburg stattfinden kann.

Um im Verlauf des Konzeptes besser auf teilräumliche Lagen und Begebenheiten eingehen zu können, wird das Gebiet in vier Zonen unterteilt:

- | | |
|--------|--|
| Zone 1 | Altenburger Straße 1-59, Malzhausgasse, Obere Kirchgasse, Niedere Kirchgasse, Kirchplatz, Wagnergasse, Weinkellergasse, Glauchauer Straße, Marktplatz , Markt, Pachtergasse, Peniger Straße, Kirchplatz |
| Zone 2 | Altenburger Straße 46-56 und 71-75, Heinrich-Heine-Straße, Jahnstraße, Europäisches Gymnasium, Europäische Oberschule |
| Zone 3 | Roter Graben, Dr.-Otto-Nuschke-Straße, Altenburger Straße 58-68 |
| Zone 4 | Badweg, Freibad Waldenburg , Parkplatz Freibad |

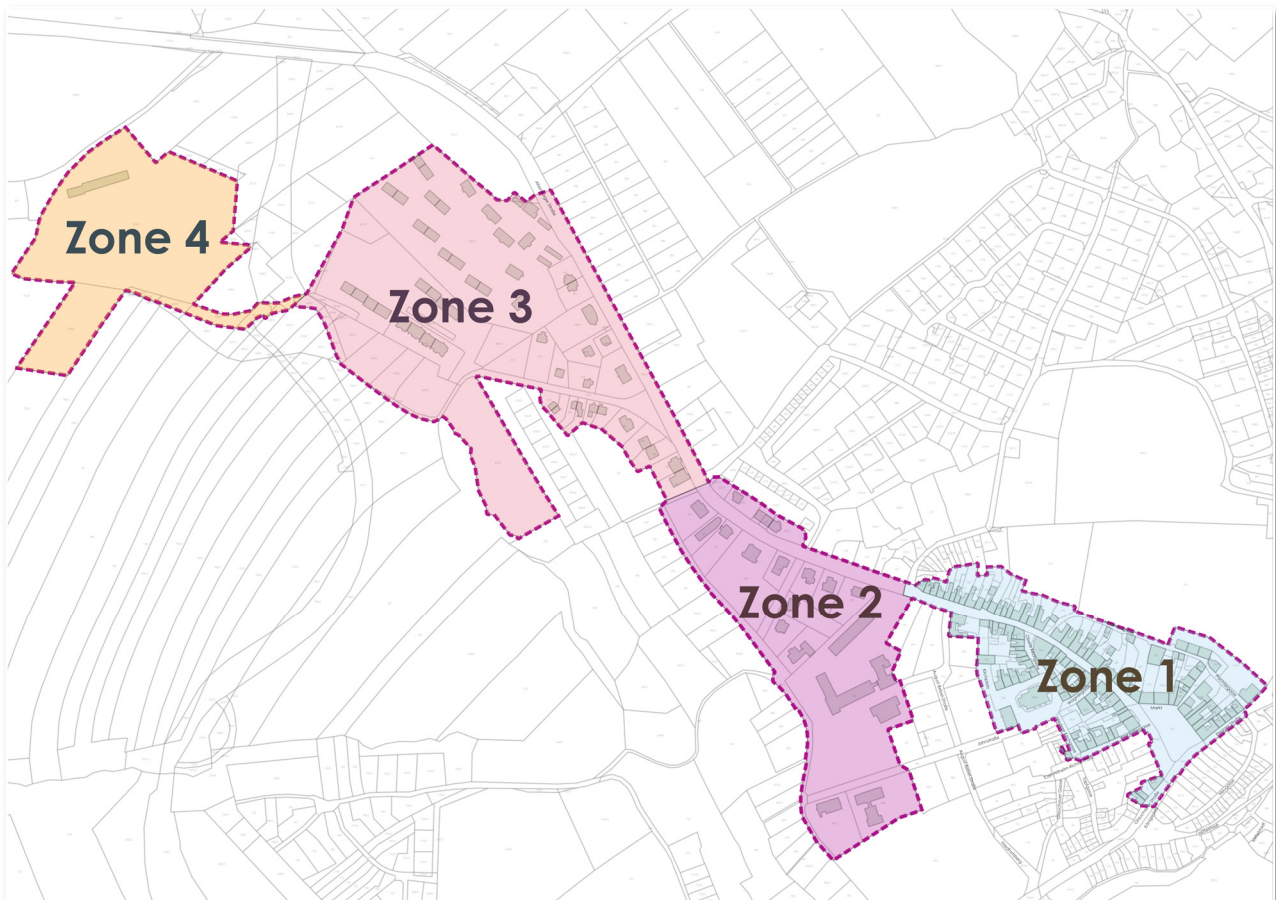


Abbildung 2 Einteilung des Untersuchungsgebiets in Zonen

2 Bestandsanalyse

2.1 Demografie

Es liegen keine gesonderten Daten speziell für das Untersuchungsgebiet vor, sodass sich alle genannten Werte stets auf die Stadt Waldenburg als Ganzes beziehen.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die **Entwicklung der Einwohnerzahlen** für Waldenburg ist seit den 1990er Jahren rückläufig. Bis Anfang der 2000er Jahre war der Rückgang noch relativ gemäßigt, seitdem fallen die Einwohnerzahlen stärker ab, sodass die absolute Einwohnerzahl von 4.966 Einwohnern im Jahr 1990 auf 3.941 Einwohner im Jahr 2024 zurückgegangen ist.

Waldenburg hat also in den letzten 30 Jahren knapp ein Fünftel seiner Bevölkerung verloren und dieser Trend wird sich aufgrund der generellen Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland, vor allem aber im ländlichen Raum, wohl weiter fortsetzen, sodass auch zukünftig mit einem

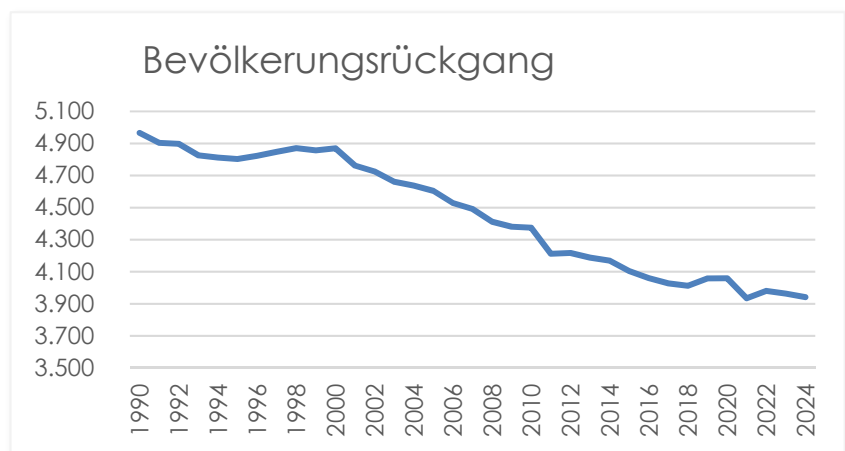


Abbildung 3 Bevölkerungsrückgang in Waldenburg von 1990 - 2024

Ein **Einwohnerverlust in Waldenburg** gerechnet werden muss. Gegenwärtig beträgt der Anteil an Personen im Alter von unter 20 Jahren ca. 18 %, der Anteil an Personen im Alter von 65 und älter ca. 30 %. Der Anteil an Personen, die 65 Jahre und älter sind, ist in Waldenburg im Zeitraum von 1990 bis 2024, trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs, von 915 Personen auf 1.219 Personen gestiegen, was zu einem relativ hohen Altersdurchschnitt der Waldenburger Bevölkerung führt.

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 prognostiziert für Waldenburg im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ungefähr 3.340 bis 3.460, je nach Szenario¹. Dies wäre ein ungefähre Rückgang von weiteren 15 % der Einwohner. Laut der Prognose wird der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 20 Jahren fallen, der bereits hohe Anteil der Personen im Alter von 65 Jahren und darüber wird hingegen auf fast 40 % steigen, sodass die Überalterung der Bevölkerung noch wesentlich zunehmen wird.

¹ Im Verlauf der Konzepterstellung wurde die 9. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Zensus vom 15. Mai 2022 veröffentlicht. Diese sieht für das Jahr 2045 eine Einwohnerzahl von ungefähr 3.170 Personen vor, was einen erneuten Rückgang von 200-300 Personen in nur 5 Jahren bedeutet.

Der Bevölkerungsrückgang in Waldenburg liegt unter dem Wert des Landkreises Zwickau, welcher im Zeitraum von 1990-2024 einen Verlust von knapp 25% seiner Bevölkerung zu verzeichnen hat, aber über dem Wert des Bundeslandes Sachsen, welches im selben Zeitraum 15% der Bevölkerung verloren hat. Für 2040 geht die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Zwickau von einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ungefähr 15 % aus.

Die **Bevölkerungsbewegung** beschreibt die zeitliche Verschiebung der Bevölkerungszahl und setzt sich aus dem natürlichen und dem räumlichen Bevölkerungssaldo zusammen.

Bei Untersuchung der Anzahl von Neugeborenen und Sterbefällen zeigen sich ähnliche Tendenzen wie in der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung; für den Betrachtungszeitraum gab es kontinuierlich mehr Sterbefälle als Lebendgeburten, sodass der **natürliche Saldo stets negativ** ausfiel. Der Gesamtverlust zwischen 1990 und 2024 beträgt 1.167 Personen. Unter der Annahme, dass die Zahl der Lebendgeburten in den kommenden Jahren weiter abnimmt und die Zahl der Sterbefälle jedes Jahr konstant bleibt, ist davon auszugehen, dass der natürliche Saldo jährlich zunehmend negativ ausfallen wird.

Die Zuzüge und Fortzüge für Waldenburg gleichen sich nahezu aus, es ergibt sich sogar ein leichtes Plus, da im betrachteten Zeitraum insgesamt 70 Personen mehr zu- als fortgezogen sind, diese können jedoch den anhaltenden Bevölkerungsverlust durch Sterbefälle nicht ansatzweise auffangen. Betrachtet man bei der Bevölkerungsbewegung die Altersgruppen, so zeigt sich, dass vor allem junge Leute unter 25 aus Waldenburg wegziehen. Für Personen im Alter zwischen 25-50 Jahren hat Waldenburg hingegen einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen.

Damit die Stadt Waldenburg auch in Zukunft ein attraktiver Standort zum Wohnen und Leben bleibt, ist es wichtig, den negativen Entwicklungen so gut es geht entgegenzuwirken und positive zu verstärken. Es kann nicht erwartet werden, dass die Geburtenrate stark genug ansteigt, um die negative Bevölkerungsentwicklung umzukehren. Auch muss die allgemeine demographische Entwicklung stets in die Überlegungen einbezogen werden. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig, der Anteil an älteren Menschen wird weiterhin zunehmen, während weniger Kinder geboren werden.

Im Hinblick auf diese Entwicklung ist es besonders wichtig, die Attraktivität der Stadt Waldenburg als Wohnort und Arbeitsort für junge Familien und junge Menschen zu steigern, denn durch den Zuzug dieser Bevölkerungsgruppen könnte die negative Bevölkerungsentwicklung wenigstens etwas gedämpft werden. Hierfür muss Waldenburg jedoch **attraktive Bedingungen vor Ort schaffen**, beispielsweise genug adäquater Wohnraum und öffentliche Räume mit hohem Aufenthaltswert, kurzen Wegen und einer Infrastruktur, die Bürgern aller Altersgruppen eine gute Lebensqualität ermöglicht, da Waldenburg mit vielen anderen Standorten um junge Familien konkurrieren müssen wird.

Kernaussage	Folge
- Bevölkerungsverluste aufgrund von natürlicher und räumlicher Bewegung	→ Regionaler wirtschaftlicher Abstieg → Geringere Auslastung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastrukturen → Geringere Auslastung der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen → Durch Ableben von Eigentümern nimmt Leerstand zu, Gesamtbild der Stadt verschlechtert sich ↳ Weiterer Attraktivitätsverlust der Stadt
- Steigender Altersdurchschnitt	→ Mehr Bedarf nach Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie speziellen Diensten für ältere Bürger → Abnahme der Erwerbsbevölkerung → Anzahl der Frauen im Familiengründungsalter sinkt ↳ Bevölkerungsrückgang verschärft sich

2.2 Gebäude- und Wohnsituation

2.2.1 Leerstand und Rückbaupotenzial

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet fotografisch erfasst und der augenscheinliche Bauzustand bewertet und notiert. Ohne eine Besichtigung von Innenräumen der Gebäude wurde ebenso vermutlicher Leerstand und die Nutzungsart erfasst. Für die Gebäude im Eigentum der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Waldenburg mbH lagen konkrete Daten des Eigentümers vor. Insgesamt wurden so 180 Gebäude bewertet. Es überwiegt deutlich die Wohnnutzung, da 167 Gebäude mindestens teilweise oder ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Von den 533 ermittelten Wohneinheiten stehen 145, also rund 27 % leer, was eine **sehr hohe Leerstandsquote** darstellt. Ähnlich sieht es bei den ermittelten Gewerbeeinheiten aus, auch hier stehen knapp 34 % leer. Dies führt zu zahlreichen über das Untersuchungsgebiet verteilten Gebäuden, die komplett oder zum

Großteil leerstehen, denn knapp jedes dritte Gebäude ist von Leerstand betroffen, 29 Gebäude stehen komplett leer.

Betrachtet man die **räumliche Verteilung des Leerstands** so zeigen sich zwei Gebiete, die schwerpunktmäßig von Leerstand betroffen sind. Zum einen ist dies **Zone 3**, dort ist bis auf wenige Ausnahmen fast jedes Gebäude von teilweisem Leerstand betroffen, aber nur zwei Gebäude stehen komplett leer. Die Objekte gehören größtenteils der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Waldenburg. Der Leerstand begründet sich aber nicht aus der mangelnden Nachfrage nach Wohnraum dieser Art, sondern aus dem baulichen Zustand der Objekte.

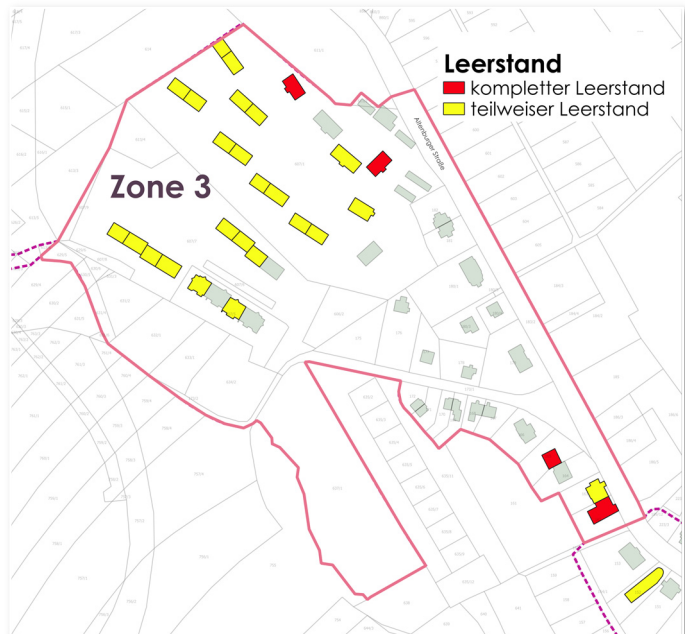


Abbildung 4 Wohnungsleerstand in Zone 3

Die Altenburger Straße hinunter stadteinwärts in Zone 2 finden sich zwei weitere komplett leerstehende Gebäude, den anderen Schwerpunkt bildet dann **Zone 1** entlang der Altenburger Straße mit den von dort abgehenden Seitenstraßen Obere und Niedere Kirchgasse, Pachtergasse, Wagnergasse und Malzhausgasse. In der Obere Kirchgasse stehen einige der Gebäude komplett leer, in der Niedere Kirchgasse stehen alle im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäude komplett leer. In der Malzhausgasse stehen auch knapp mehr als die Hälfte der Gebäude komplett leer. Eine weitere extrem hohe Konzentration an komplett leeren Gebäuden befindet sich auf der Altenburger Straße 1-11. Hier ist die

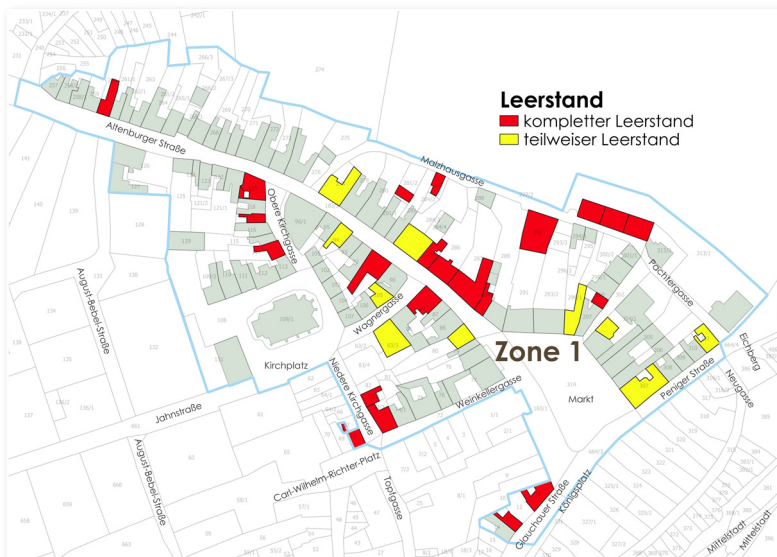


Abbildung 5 Wohnungsleerstand in Zone 4

Straße sehr beengt, was durch den passierenden Verkehr nochmals verschärft wird. Dies führt zu schlechten Lichtverhältnissen, schlechter Luft und kaum vorhandener Aufenthaltsqualität,

da die Situation für Fußgänger alles andere als zufriedenstellend ist. Dementsprechend ist dieser Straßenabschnitt auch als Wohnlage wenig gefragt. Auch einige der umliegenden Gebäude stehen bereits teilweise leer, sodass im Hinblick auf die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung befürchtet werden muss, dass noch mehr Gebäude komplett leer fallen und sich die Situation weiter verschlechtert.

Diese sehr schwierige Ausgangslage mit einer derart hohen Leerstandsquote legt nahe, dass größere Rückbaumaßnahmen angebracht scheinen. Der vorhandene Leerstand muss jedoch noch genauer betrachtet werden, um der städtebaulichen Komplexität der Lage gerecht zu werden. Einige Gebäude stehen bereits schon so lange leer, dass der Sanierungsstau eine zeitnahe Neuvermietung der darin befindlichen Wohnungen unmöglich macht. Dazu kommt, dass bei einigen Gebäuden auch das Alter und die entsprechenden Grundrisse sowie die Lage eine Neuvermietung deutlich erschweren oder verhindern. Dadurch ergibt sich eine Aufteilung in **marktaktiven Leerstand**, also Wohnungen die nur temporär leerstehen und zeitnah wieder vermietet werden könnten, und **nicht marktaktiven Leerstand**, folglich Wohnungen, die dem aktuellen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und deren Neuvermietung auch in absehbarer Zeit nicht möglich sein wird. Diese Wohnungen sind also dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen, gehen jedoch in die allgemeine Leerstandsquote ein. So kann der Eindruck entstehen, dass theoretisch genug Wohnraum in Waldenburg zur Verfügung stünde und eine aufwändige Sanierung von Bestandsgebäuden weniger benötigt würde. Nimmt man jedoch den nicht marktaktiven Leerstand aus der Betrachtung heraus, so verändert sich das Bild: der tatsächlich markttaktive Leerstand im Untersuchungsgebiet liegt bei 16,9 %. Auch das ist nach wie vor ein recht hoher Leerstand, dennoch stellt sich die Lage dann schon anders dar, da ersichtlich wird, dass fast die Hälfte des allgemeinen Leerstands in Waldenburg auf Wohnungen entfällt, die dem aktiven Markt nicht zugänglich sind. Diese Art von Leerständen zu reduzieren ist für eine kleine Gemeinde wie Waldenburg mit all ihren strukturellen Herausforderungen, wie der Lage im ländlichen, ostdeutschen Raum und dem demographischen Wandel, ein sehr anspruchsvolles und langwieriges Unterfangen.

Eine **Strategie für den marktaktiven Leerstand** zu entwickeln, ist maßgeblich für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Auch hier muss die Möglichkeit des Rückbaus als Methode zur Leerstandsbekämpfung evaluiert werden. Aus städtebaulicher Sicht bieten sich besonders Objekte in Randlage zum **Rückbau** an, wie beispielsweise in Zone 3. Auch innerhalb dieses Gebietes wären am Rand gelegene Objekte für den Rückbau zu bevorzugen, wie etwa die Objekte in der Dr.-Otto-Nuschke Straße Nr. 14/15 oder 16/17. Diese Objekte weisen jedoch mit nur jeweils einer leerstehenden Wohnung einen recht geringen Leerstand auf. Weiter innenliegende Objekte wie Nr. 5/6 oder Nr. 7 weisen hingegen einen höheren Leerstand auf, empfehlen sich aber weniger für einen Rückbau, wenn nicht der Kern des Wohngebietes ausgehöhlt werden soll. Da alle Objekte ähnlich sanierungsbedürftig sind, wäre zudem die Frage, wo genug Ausweichwohnraum für Mieter, die im Rahmen eines Leerzuges umgesiedelt werden müssten, zur Verfügung gestellt werden kann. Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei den Objekten in der Zone nicht um die klassischen Plattenbauten handelt, sondern um Massivbauten, deren Rückbau um einiges kostenintensiver ist, sodass die Kosten die geförderten 110 €/m² übersteigen. Ein weiteres, potentiell Rückbauobjekt könne der Rote Graben Nr. 23 sein. Dieses Gebäude befindet sich von allen Objekten in diesem Block im schlechtesten Zustand und

in Randlage, außerdem steht es bereits zur Hälfte leer. Hierbei gilt es aber zu beachten, dass es sich bei den Bewohnenden größtenteils um SGBII-Empfangende handelt, die demzufolge nicht einfach umgesiedelt werden könnten, ohne dass für sie passender Ersatzwohnraum zur Verfügung steht und dass auch hier die Rückbaukosten sehr hoch wären, da es sich ebenfalls um einen Massivbau handelt. Die Wohnungen im Roten Graben wurden bereits im InSEK als Rückbauobjekte betrachtet.

Angesichts dieser Lage muss sehr sorgfältig beurteilt werden, welche Objekte in Zone 3 zurückgebaut werden sollen, da es nicht Ziel einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung sein kann, vermieteten Wohnraum zu vernichten und aufgrund fehlender Ausweichmöglichkeiten den Leerstand und Wegzug aus der Stadt möglicherweise noch zu erhöhen. Für die langfristige Entwicklung wäre es angedacht, leerwerdende Wohnungen in den potentiellen Rückbaugebäuden anschließend nicht mehr zu vermieten. Wenn sich im Laufe der Zeit durch die natürliche Fluktuation und gegebenenfalls die gezielte Umsiedlung einiger weniger Parteien Leerstände ergeben, kann der Rückbau als langfristige Option für diese Gebäude betrachtet werden. Darüber ließe sich dann eine schrittweise Anpassung des Bestandes und des Gebietes an zukünftige Gegebenheiten realisieren, während gleichzeitig an anderer Stelle adäquater und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen wird.

Ebenso wichtig, um die marktaktiven Leerstände möglichst wieder zu besetzen, ist ein umfassendes **Leerstandsmanagement**. Indem zuerst alle Leerstände kartiert und aufgenommen werden, wie im Rahmen der Erhebung für dieses Konzept bereits geschehen, können Daten über die aktuelle Situation gesammelt werden, mithilfe derer anschließend in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung die Eigentümer der Objekte kontaktiert werden können. Mittels Beratungsangeboten zu Weiternutzung, Sanierung oder gegebenenfalls Verkauf kann mit den Eigentümern dann eine Perspektive für ihr Objekt entwickelt werden. Es kann notwendig sein, die Eigentümer mehrmals zu kontaktieren, bis sich ein Gespräch entwickelt, insgesamt ist die direkte Eigentümeransprache jedoch ein sehr gutes Mittel, um dem Leerstand strategisch zu begegnen. Die zum Verkauf stehenden Objekte können dann im Rahmen dieses Leerstandsmanagements beispielsweise auf einer Online-Plattform beworben werden, um so mehr Aufmerksamkeit zu erregen. So kann durch ein strategisches Leerstandsmanagement der Leerstand weiter verringert werden.

2.2.2 Sanierungsstand

Der **Sanierungsstand** der Gebäude koinzidiert größtenteils mit der Konzentration der Leerstände, das heißt, dort wo der Sanierungszustand mangelhaft ist, herrscht auch meist Leerstand vor. Beide Faktoren beeinflussen sich gegenseitig und wirken sich nicht nur auf die umliegenden Gebäude, sondern auch das Erscheinungsbild der Gesamtstadt aus.

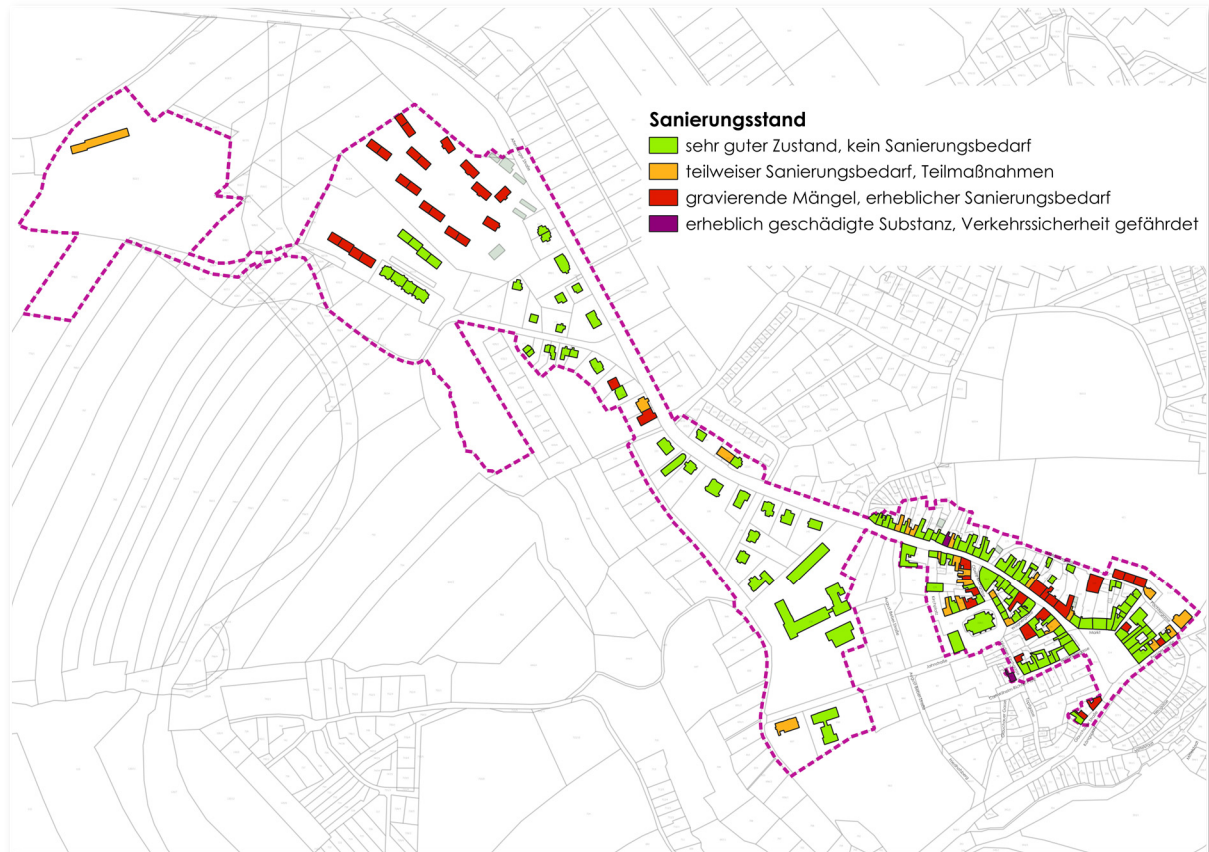


Abbildung 6 Sanierungsstand der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Bei rund einem Viertel der untersuchten Gebäude wurde teilweiser Sanierungsbedarf festgestellt, 15 % der Gebäude weisen bereits gravierende Mängel auf; das denkmalgeschützte Gebäude in der Altenburger Straße 35 ist in seiner Substanz erheblich geschädigt und musste bereits gesichert werden.

In der Oberen Kirchgasse ist der Gebäudezustand ebenfalls als sehr schlecht einzustufen, hier weist die Hälfte der Gebäude gravierende Mängel auf, bei einem weiteren Drittel besteht moderater Sanierungsbedarf. Am Kirchplatz bestehen zwar keine großen Leerstandsprobleme, vermutlich aufgrund der angenehmeren Wohnsituation im Vergleich zur



Glauchauer Straße 5



Altenburger Straße 35

Altenburger Straße, jedoch befindet sich ein Teil der Gebäude in verbesserungswürdigem Zustand. In der Malzhausgasse ist es besonders der unter Denkmalschutz stehende Häuserblock 6-10, der durch seinen baufälligen Zustand stark negativ auffällt, in der Glauchauer Straße ist es das ebenfalls denkmalgeschützte Objekt Nr. 5, dessen desolater Zustand sich negativ auf das Umfeld auswirkt.

In der Dr.-Otto-Nuschke-Straße besteht bei allen Gebäuden mindestens teilweiser oder gar umfassender Sanierungsbedarf, da dort Wohnungen teilweise noch im Zustand des Erstbezuges sind und dementsprechend nicht mehr vermietet werden können, wobei für einige der Objekte auch schon Sanierungsvorhaben geplant sind. Für das sich bereits in Sanierung befindliche Objekt in der Dr.-Otto-Nuschke-Straße 1 übersteigen die Anfragen für den sanierten Wohnraum die Anzahl an verfügbaren Wohnungen bei weitem, und das obwohl sich aufgrund der aufwändigen Sanierung ein sehr hoher Quadratmeterpreis ergibt. Für zukünftige Sanierungen wäre demnach unter anderem darauf zu achten, dass auch Wohnungen entstehen, die ebenso für finanziell schlechter gestellte Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleiben.

In Zone 1 und 2 des Untersuchungsgebietes befinden sich insgesamt 40 denkmalgeschützte Gebäude, vor allem in der Altenburger Straße in Zone 1 und um den Marktplatz herum. Der Sanierungszustand dieser Gebäude ist überwiegend als sehr gut einzustufen, jedoch sind auch einige der Gebäude, die gravierende Mängel aufweisen, denkmalgeschützt, so beispielsweise die Altenburger Straße 11 und 35, die Obere Kirchgasse 12 oder die Glauchauer Straße 5. Außerdem ist anzumerken, dass das Gebiet von Zone 1 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt.



Wagnergasse mit Blick auf die Altenburger Straße

2.2.3 Bau- und Freiflächenstruktur

Prägend für das Gebiet ist die **Altenburger Straße**, die sich als Verkehrsader durch alle Zonen mit Ausnahme von Zone 4 zieht und diese miteinander verbindet. Dementsprechend hoch ist auch die Verkehrslast und die daraus entstehenden negativen Folgen für das Gebiet. Wie sich im vorangegangenen Kapitel bereits gezeigt hat, schadet der motorisierte Verkehr der Wohn- und Aufenthaltsqualität stark, besonders in Zone 1, wo durch die engen Straßenverhältnisse und die geschlossene, straßenparallele Bebauung eine ungünstige räumliche Situation vorliegt. Die Gehwege entsprechen dort in ihrer Breite längst keinen modernen Anforderungen an Sicherheitsabstände mehr und ermöglichen so keinen sicheren Begegnungsverkehr. Besonders für Personen mit Mobilitätseinschränkungen stellt dies eine Herausforderung dar, aber auch für die Allgemeinheit ist diese Situation be-



Viel zu schmaler Gehweg in der Altenburger Straße



Ungünstige Lichtverhältnisse und starke Verkehrsbelastung in der Altenburger Straße

lastend. Des Weiteren gibt es im Bereich der Zone 1 keinerlei Querungshilfe, die Fußgängern eine sichere Überquerung der Straße ermöglicht. Die einzige Querungshilfe auf der Altenburger Straße im gesamten Untersuchungsgebiet befindet sich auf Höhe von Haus Nr. 46. Ebenso unsicher ist das Fahrradfahren auf der Altenburger Straße, da es hier, wie tatsächlich im gesamten Untersuchungsgebiet, keinen Radweg gibt. Insgesamt handelt es sich bei der Altenburger Straße also um einen Bereich, der aufgrund seiner baulichen Beschaffenheit vielerlei Herausforderungen und Einschränkungen mit sich bringt, denen aber auf-

grund der limitierten räumlichen und gestalterischen Möglichkeiten auch nur schwer begegnet werden kann. Um hierfür sinnvolle und tragfähige Lösungen für die Zukunft zu entwickeln, wären noch tiefergehende Betrachtungen notwendig.

Eine weitere städtebauliche Struktur, die für das Gebiet und die Gesamtstadt stark prägend ist, ist der **Marktplatz**, dessen Pflasterung unter Denkmalschutz steht, ebenso wie die Handschwengelpumpe vor dem Rathaus. Historisch gesehen einst ein Zentrum des sozialen Lebens und des Austausches, wird der Waldenburger Marktplatz in seiner heutigen Gestaltung diesen Funktionen nur noch eingeschränkt gerecht. Das Straßenbild wird von den ringsum parkenden Fahrzeugen und dem



Marktplatz

Durchgangsverkehr geprägt, was die Aufenthaltsqualität von vornherein schmälert. Weiter gemindert wird diese durch die komplette Versiegelung des gesamten Areals. An Hitzetagen heizt sich der Platz durch seine exponierte Lage somit stark auf, eine Situation die angesichts des Klimawandels und den dadurch immer häufiger werdenden Hitzetagen als bedenklich eingestuft werden sollte. Es gibt auf dem Marktplatz keinerlei Grünflächen und auch keinen Schatten, die diese Auswirkungen abmildern könnten; die vorhandenen Bäumchen leisten hierfür keinen



Historische Pflasterung auf dem Marktplatz

nennenswerten Beitrag. Auch in diesem Zusammenhang gilt es die alternde Bevölkerung im Blick zu behalten, die gegenüber Hitze eine höhere Vulnerabilität aufweist und somit besonders beeinträchtigt wird. Die jüngste Bevölkerungsgruppe darf hierbei ebenso nicht außer Acht gelassen werden, denn auch Kinder müssen besonders vor Hitze geschützt werden. Vor dem Hintergrund, dass Waldenburg dringend den Zuzug von jungen Familien benötigt, sollte auch diesem Faktor genügend Beachtung geschenkt werden. Es stehen einige Bänke auf dem Marktplatz, die jedoch aufgrund der fehlenden Rückenlehnen nur bedingt zum Verweilen geeignet sind. Die komplette Versiegelung ist schon deshalb problematisch, da es aufgrund des Klimawandels vermehrt zu Starkregenereignissen kommen wird, und so keine Versickerungsflächen bereitstehen. Der Marktplatz könnte nach wie vor eine Lebensader der Stadt darstellen, kann dieser wichtigen stadtgesellschaftlichen Funktion jedoch in seiner gegenwärtigen Ausgestaltung nicht mehr gerecht werden. Durch fehlende Aufenthaltsqualität zusammenhängend mit und teilweise begründet durch mangelhafte Anpassung an die zukünftigen Herausforderungen des Klimawandels bietet der Marktplatz und die angrenzenden Bereiche kaum Mehrwert. Zone 1 besitzt unter diesen Voraussetzungen und in Zusammenhang mit dem hohen Leerstand keine wirklich große Anziehungskraft und befindet sich in einer Abwärtsspirale in der Leerstand und unattraktive Gestaltung zu weniger Publikumsverkehr führen und die ausbleibenden Besucher wiederum zu mehr Leerstand. Es müssen also dringend Maßnahmen unternommen werden, um den innerstädtischen Bereich Waldenburgs wieder zu beleben und zu einem Ort zu machen, an dem sich die Bevölkerung gerne trifft und aufhält. Hierfür ist es essentiell trotz des denkmalgeschützten Areals mittels geeigneter Vorhaben möglichst große Verbesserungen zu erzielen. Auch an dieser Stelle könnte es folglich angebracht sein, noch vertiefende Überlegungen anzustellen, um das Potenzial voll ausschöpfen zu können.

Im Kontrast dazu steht das **Wohngebiet in Zone 3**, vor allem in der Dr.-Otto-Nuschke-Straße. Hier gibt es zwischen den einzelnen Mehrfamilienhäusern ausreichend große Grünflächen mit altem Baumbestand. Dies und die ruhigen, lediglich von den Anwohnenden genutzten Straßen, sorgen für eine angenehme Atmosphäre im Gebiet. Ähnlich wie beim Marktplatz ist jedoch die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen relativ gering, aber aus anderen Gründen. Auf keiner der Grünflächen befinden sich Bänke oder sonstige Sitzflächen zum Verweilen und bisher weisen



Grünfläche in der Dr.-Otto-Nuschke-Straße

diese Grünflächen eine sehr niedrige Strukturvielfalt auf. Aufgrund des aktuell zu beobachtenden Klimawandels sowie dem Artensterben, würde sich eine geplante Bepflanzung dieser Flächen sehr anbieten. Damit könnten Habitate für die Fauna geschaffen und die Biodiversität gesteigert werden. Darüber hinaus wirkt sich eine Bepflanzung der Fläche positiv auf das Mikroklima sowie die Lebensqualität der Bewohner aus. Ebenso wichtig wäre ein sinnvoll geplanter Aufenthaltsbereich, um das gesamte Gebiet maßgeblich aufzuwerten, da so den Bewohnenden eine Möglichkeit für nachbarschaftlichen Austausch und soziale Interaktion geboten werden könnte – etwas, das im Gebiet sehr fehlt. Dieser sollte möglichst barrierefrei gestaltet und von allen Altersgruppen nutzbar sein. Barrierefrei sollten auch die Verbindungen innerhalb der Dr.-Otto-Nuschke-Straße und mit dem Roten Graben gestaltet werden, denn die bestehenden Fußwege lassen sich vor allem von mobilitätseingeschränkten Personen nur schwer nutzen.

Wie eingangs bereits dargestellt, ist Waldenburg dringend auf den Zuzug von jungen Leuten und Familien angewiesen. Zone 3 birgt großes Potenzial, Waldenburg als Lebensmittelpunkt für eben diese Zielgruppen wesentlich attraktiver zu gestalten. Neben den allgemeinen Aufenthaltsmöglichkeiten fehlt es im Gebiet auch an ausreichend Spielplätzen für Kinder. Der Bolzplatz am südlichen Ende von Zone 3 ist verfallen und bietet keinen großen Nutzwert mehr. Durch eine Neugestaltung dieser Fläche mit Spiel- und Sportgeräten könnten nicht nur die umliegenden Parteien, sondern die gesamte Stadt profitieren. So könnte das Wohngebiet zu einem attraktiven Wohnort für junge Familien werden und gleichzeitig Waldenburg als Gesamtstadt stärken. Insgesamt bieten sich in Zone 3 für die Stadt Waldenburg also große Möglichkeiten das Gebiet mit adäquaten Maßnahmen bedeutend aufzuwerten und für alle Bevölkerungsgruppen zu einem lebenswerten, begehrten Wohnraum zu gestalten, wovon letztlich die gesamte Stadt profitieren würde.



Bolzplatz Ecke Roter Graben/ Badweg

Die größeren Grünflächen in **Zone 2** gehören zur Evangelischen Kindertagesstätte Schatzkiste und zum Europäischen Gymnasium Waldenburg bzw. zur Europäischen Oberschule Waldenburg. Sie stehen somit nicht der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung, leisten aber aufgrund der Tatsache, dass es sich um großteils unversiegelte Flächen mit altem Baumbestand handelt, dennoch einen positiven Beitrag zum Klima im gesamten Bereich und sorgen so für eine angenehmere Atmosphäre im Gebiet. Insgesamt ist Zone 2, was die städtebauliche Struktur betrifft, noch wesentlich aufgelockerter als Zone 1. Die Wohnbebauung besteht mehrheitlich aus freistehenden Häusern mit unterschiedlich großen Grün- und Gartenflächen und die Altenburger Straße ist noch um einiges breiter als weiter stadteinwärts, sodass die Verkehrsbelastungen weniger stark spürbar sind, wenngleich sich auch hier Belastungen durch den Durchgangsverkehr nicht von der Hand weisen lassen. Somit gestaltet sich die Situation für Fußgänger etwas angenehmer, wozu auch die, wie weiter oben erwähnt, einzige Querungshilfe beiträgt.



Altenburger Straße auf Höhe des Europäischen Gymnasiums

Das in **Zone 4** gelegene Freibad verfügt über ein 50-Meter-Wettkampfbecken, Sprungtürme, ein Nichtschwimmerbecken mit verschiedenen Wasserattraktionen sowie ein Kinderbecken und bietet für die gesamte Region einen großen Mehrwert an Erholung. Freibäder sind eine wichtige kommunale, aber auch kostspielige Einrichtung, weshalb gerade an dieser Stelle Fördergelder eine große Rolle spielen. Da es durch das Bädersterben immer weniger Schwimmkurse und folglich mehr Kinder gibt, die nicht schwimmen können, spielt das Vorhandensein eines Freibads eine wichtige Rolle für Familien. Aber auch im Hinblick darauf, dass Hitzetage laut sämtlicher Prognosen zukünftig zunehmen werden, wird es auch für den Rest der Bevölkerung wichtiger werden, einen Ort zum Abkühlen und Schwimmen in geringer Entfernung zur Verfügung zu haben. Vom Wohngebiet Roter Graben/ Dr.-Otto-Nuschke-Straße ist das Freibad über den Badweg auch zu Fuß gut erreichbar, was einen weiteren wertvollen Beitrag für ein lebenswertes Quartier leistet. Das dort befindliche kleine Becken wurde bereits 2014 mit Hilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen nach der Förderrichtlinie Ländliche Entwicklung RL LE/2014 saniert und barrierefrei gestaltet. Ansonsten gibt es aber diverse große Sanierungsbedarfe im Bad; so sind die Chlorgasleitungen im gesamten Bad schon über 20 Jahre alt, die Duschen noch DDR-Standard und die Treppen sowie die sonstigen Außenanlagen befinden sich in schlechtem Zustand, auch das große Becken müsste neu gefliest werden. Insgesamt besteht also großer Handlungsbedarf, um diese für das Gemeinschaftsleben so wichtige Einrichtung zu erhalten und fit für die Zukunft zu machen.

Umgang mit dem hohen Leerstand notwendig. Fraglich ist jedoch, ob für jede ungenutzte Gewerbeeinheit eine potentielle Lösung gefunden werden kann, denn erfahrungsgemäß werden diese Gebäude oftmals noch von den Eigentümern bewohnt, welche häufig keine Vermietung ihrer Gewerberäume im Erdgeschoss mehr anstreben und diese Räumlichkeiten in einer anderen Form selbst nutzen. Dies lässt sich jedoch nur durch den direkten Kontakt mit den Eigentümern herausfinden. Hierfür würde sich ein strategisches Leerstandsmanagement für den Gewerbesektor empfehlen, sodass diese ungenutzten Flächen wieder gezielt einer Nutzung zugeführt werden könnten.

Im gesamten Untersuchungsgebiet befindet sich kein klassischer Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter; an das nördliche Ende des Untersuchungsgebietes grenzt ein Penny-Markt an, der jedoch fußläufig noch besser erschlossen werden könnte. Direkt am Marktplatz, aber außerhalb des Untersuchungsgebietes, gibt es einen kleinen, inhabergeführten Supermarkt. Ansonsten befindet sich in der Waldenburger Altstadt noch eine Netto-Filiale.

2.2.5 Technische und soziale Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet verfügt insgesamt über eine solide technische und soziale Infrastruktur. Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb Waldenburgs befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge in fußläufiger Entfernung und sind für die Bevölkerung gut erreichbar. Gleichzeitig zeigen sich jedoch insbesondere im Bereich der Mobilität und der Barrierefreiheit Defizite, die sich nachteilig auf die Nutzbarkeit des Gebietes auswirken.

Das Untersuchungsgebiet wird über die Altenburger Straße als wichtigste innerstädtische Verkehrsachse erschlossen. Sie verbindet die einzelnen Teilbereiche des Fördergebietes miteinander und übernimmt zugleich eine bedeutende Funktion für den überörtlichen Verkehr. Der bauliche Zustand der Straßen ist insgesamt als ausreichend einzuschätzen. Gleichzeitig führt das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere im historischen Altstadtbereich zu Belastungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Hinzu kommen die bereits beschriebenen Einschränkungen für den Fuß- und Radverkehr, welche die sichere und barrierefreie Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes erschweren.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über mehrere Bushaltestellen innerhalb beziehungsweise in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes. Hierzu zählen die Haltestellen *Waldenburg (Sachs)*, *Markt*, *Eurogymnasium*, *Abzweig Roter Graben* sowie *Freibad*. Von dort bestehen Verbindungen unter anderem nach Glauchau, Penig, Meerane, Oberwiera sowie über Narsdorf und Geithain an den Schienenpersonennahverkehr. Das Angebot wird durch mehrere Schulbuslinien ergänzt. Trotz dieser grundsätzlich vorhandenen Anbindung wird die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln von einem großen Teil der Bevölkerung kritisch beurteilt. Auch die Bürgerbefragung zeigt, dass Verbesserungen im Bereich der Mobilität als wichtiger Handlungsbedarf wahrgenommen werden.

Für den ruhenden Verkehr stehen insbesondere im Wohngebiet der Dr.-Otto-Nuschke-Straße und am Roten Graben ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die größte zusammenhängende Parkfläche befindet sich am Badweg und dient überwiegend den Besucherinnen und Besuchern des Freibades. Insgesamt ist die Parkplatzsituation im Untersuchungsgebiet als ausreichend einzuschätzen. Dennoch bestehen punktuell gestalterische Defizite, insbesondere dort,

wo Stellplätze unmittelbar an Wohngebäuden angeordnet sind und dadurch das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes beeinträchtigen.

Die soziale Infrastruktur stellt dagegen eine besondere Stärke des Untersuchungsgebietes dar. Mit dem Europäischen Gymnasium, der Europäischen Oberschule, der Evangelischen Kindertagesstätte „Schatzkiste“ sowie dem Freibad befinden sich mehrere Einrichtungen mit hoher Bedeutung für Bildung, Betreuung, Sport und Freizeit innerhalb beziehungsweise in direkter Nähe des Fördergebietes. Ergänzt wird dieses Angebot durch kirchliche Einrichtungen sowie weitere öffentliche Angebote im Stadtzentrum. Die gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen trägt wesentlich zur Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort bei und stellt insbesondere für Familien mit Kindern einen wichtigen Standortvorteil dar. Gleichzeitig wird deutlich, dass die vorhandene Infrastruktur durch eine qualitative Aufwertung der öffentlichen Räume sowie eine Verbesserung der Fuß- und Wegeverbindungen noch besser miteinander verknüpft werden kann.

Darüber hinaus gewinnt auch die technische Infrastruktur im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Mobilitätswende und der steigenden Verbreitung elektrisch betriebener Fahrzeuge besteht derzeit noch ein Defizit bei der öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur. Der bedarfsgerechte Ausbau von Lademöglichkeiten kann daher einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Wohnstandortes leisten und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität verbessern.

Insgesamt verfügt das Untersuchungsgebiet somit über gute infrastrukturelle Grundvoraussetzungen. Um seine Funktion als attraktiver Wohn- und Lebensstandort langfristig zu sichern, bedarf es jedoch insbesondere einer Verbesserung der Barrierefreiheit, einer Stärkung der klimafreundlichen Mobilität sowie einer qualitativen Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur und Aufenthaltsbereiche.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Bürgerbefragung

Im Mai 2026 hatten die Einwohner der Stadt Waldenburg die Möglichkeit, mittels **Fragebogen**, der dem Stadtboten beilag, an einer Umfrage zur Entwicklung des Untersuchungsgebiets teilzunehmen. Zusätzlich konnte die Umfrage über einen beigefügten QR-Code online beantwortet werden. Auch auf der Homepage der Stadt war die Einladung zur Online-Umfrage veröffentlicht. Ziel war es, Meinungen zu weiteren Entwicklungsmöglichkeiten sowie Handlungsschwerpunkten im Untersuchungsgebiet aus Sicht der Bewohnenden des Gebiets zu erfahren. Es wurden 45 Fragebögen online und 31 in Papierform ausgefüllt, insgesamt also wurden 76 Fragebögen beantwortet, wovon 15 Personen angaben, nicht im betroffenen Gebiet zu wohnen. Es wurden auch Daten zu Alter und Geschlecht der Befragten erhoben: es nahmen knapp doppelt so viele Frauen wie Männer an der Umfrage teil (50 zu 26), am häufigsten waren die Altersgruppen von 25 bis 39 (28 Personen) und 40 bis 64 (32 Personen) vertreten. Zwei Personen unter 15 Jahren nahmen an der Umfrage teil, sowie eine Person über 75. Die Aufteilung der Befragten nach Haushaltsgröße ergibt ein recht ebenmäßiges Bild, lediglich Haushalte mit 5 Personen (3 Angaben) oder noch größer (0 Angaben) waren recht wenig vertreten. In knapp 15 % der Haushalte lebten Kinder bis zum Grundschulalter.

Bezüglich des **Leerstandes** im Untersuchungsgebiet gaben 92 % der Befragten an, leerstehende Gebäude oder ungenutzte Flächen im Gebiet wahrzunehmen. Die Befragten sehen in den Leerständen zu großen Teilen Potenzial für neue Nutzungen (58 Angaben), empfinden diese aber auch als störend für das Stadtbild (48 Angaben) und knapp ein Viertel der Befragten gab an, dass Leerstände sich negativ auf deren Sicherheitsgefühl auswirken. Hinsichtlich möglicher Nutzungen dieser Leerstände favorisierten die Befragten die Unterbringung von Dienstleistungen oder Gewerbe sowie die Nutzung als Wohnraum (55 bzw. 54 Angaben). Aber auch soziale und kulturelle Nutzungen des Leerstandes (42 Angaben) oder gemeinschaftliche Nutzungen beispielsweise als Nachbarschaftstreff (28 Angaben) wurden häufig von den Befragten genannt.

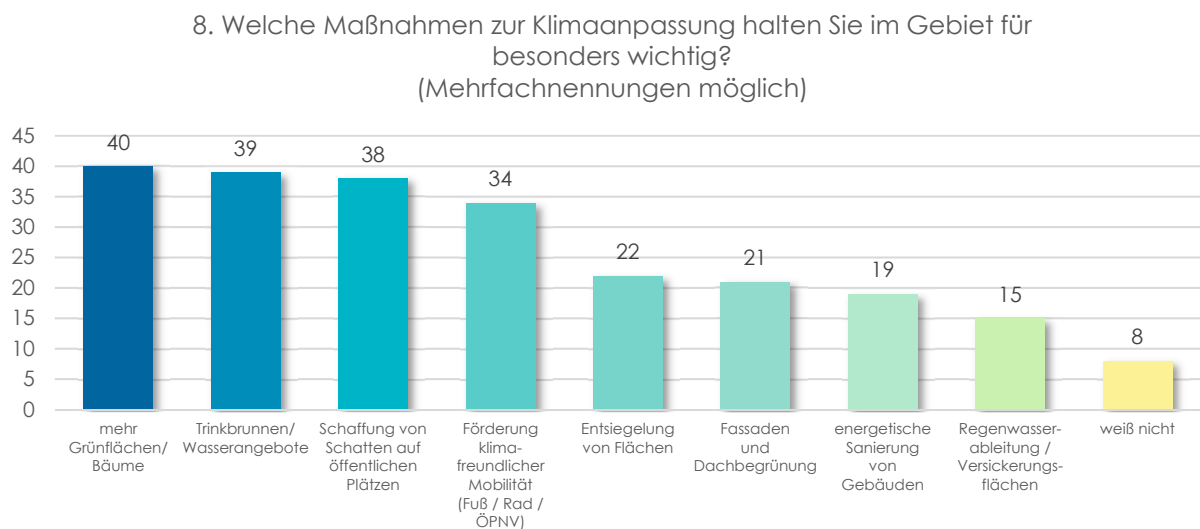


Abbildung 8 Maßnahmen zur Klimaanpassung

Ein weiteres Themengebiet der Umfrage betraf den **Klimawandel** und die **Klimaanpassung**. Die am meisten wahrgenommene Auswirkung war starke Hitze im Sommer durch zu wenig Schatten und stark aufgeheizte Orte (33 Angaben), darauf folgt Trockenheit und wenig Grün (23 Angaben) und Starkregen bzw. Überflutungen (13 Angaben). Als wichtigste Maßnahmen zur Klimaanpassung nannten die Befragten die Errichtung von Trinkbrunnen sowie die Schaffung von mehr Grünflächen und Schatten, ebenso die Förderung klimafreundlicher Mobilität (Fuß/ Rad/ ÖPNV) (siehe Abb. 8).

Den größten Frageblock stellt die **Einschätzung** und **Zufriedenheit** der Befragten mit verschiedenen Aspekten im Untersuchungsgebiet und deren weitere Entwicklung dar.

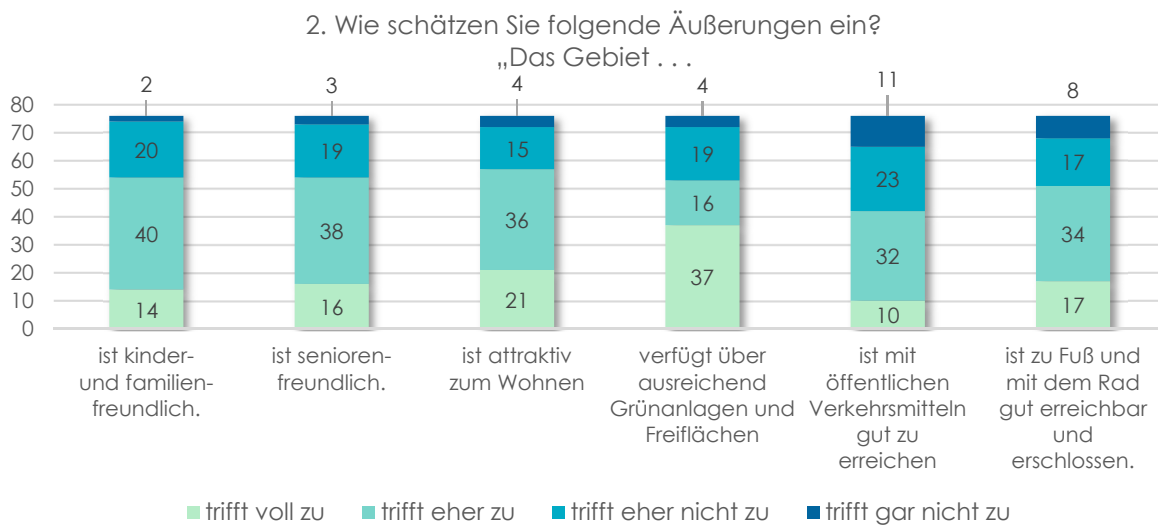


Abbildung 9 Gebietseinschätzungen

In Frage 2 (siehe Abb. 9) gaben rund 44% der Befragten an, dass das Gebiet eher schlecht mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Auch die Erreichbarkeit des Gebietes zu Fuß und per Rad wurde von einem Drittel der Befragten als eher schlecht beurteilt. Ebenso fand knapp ein Drittel der Befragten die Grünflächen im Gebiet nicht ausreichend. Anschließend fand eine Befragung zur Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten im Untersuchungsgebiet statt (siehe Abb. 10), welche zu folgenden Ergebnissen führte:

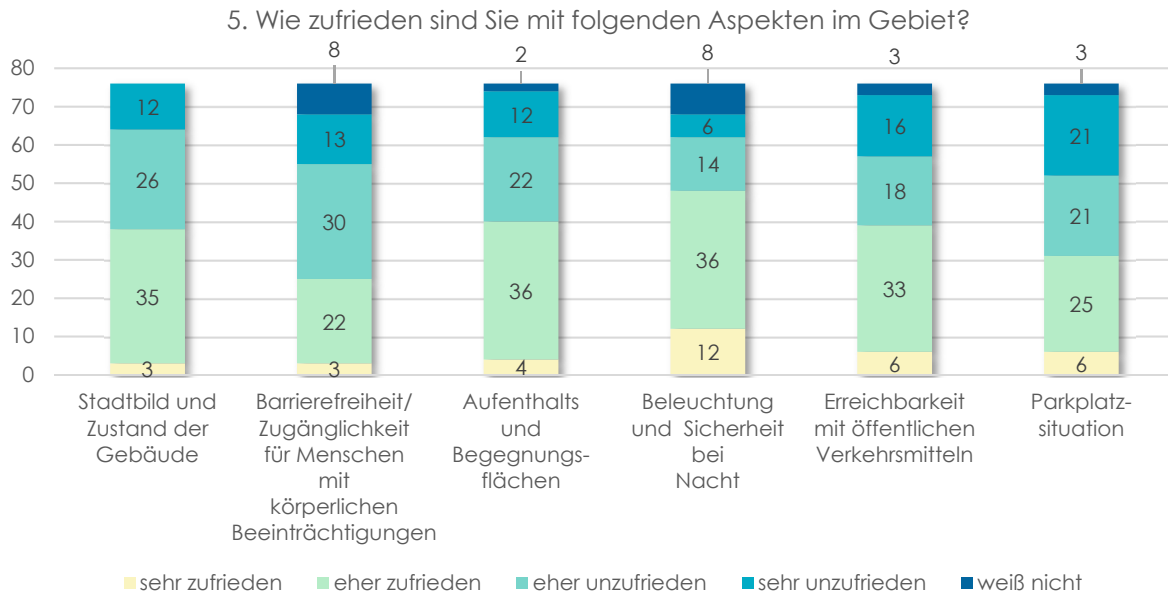


Abbildung 10 Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten im Gebiet

Die größte Unzufriedenheit gab es mit der Parkplatzsituation und der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet als auch mit der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Aber auch die Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie der Zustand der Gebäude sorgte bei fast der Hälfte der Befragten eher für Unzufriedenheit. Gleichzeitig waren auch viele der Befragten mit dem Stadtbild und den Aufenthaltsflächen zufrieden.

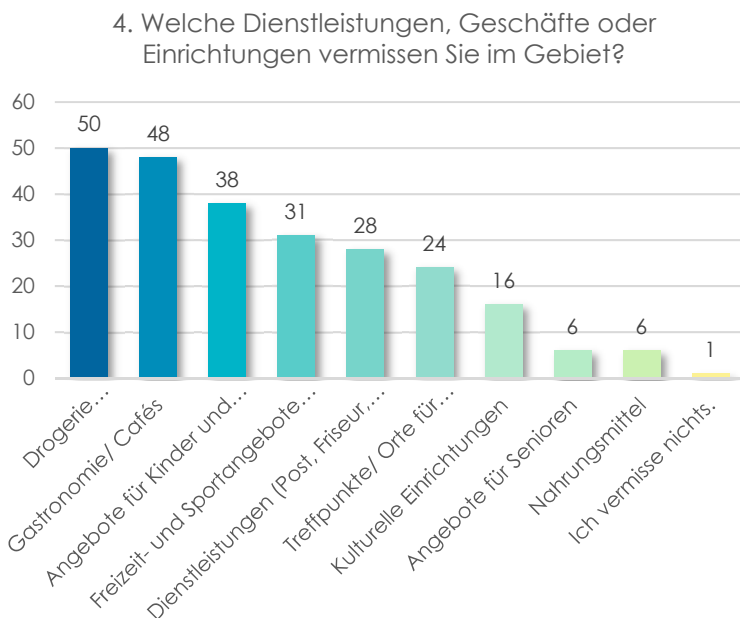


Abbildung 11 Fehlende Einrichtungen im Gebiet

Bei Frage 4 (Abb. 11) gaben die meisten Befragten an, eine Drogerie im Gebiet zu vermissen, dies wurde auch sehr häufig in den Kommentaren zu Frage 16 erwähnt (siehe S.). Auch ein größeres gastronomisches Angebot fehlt im Untersuchungsgebiet. Ebenso zeigt sich, dass sämtliche Freizeitangebote, besonders für Kinder und Jugendliche, aber auch für Erwachsene und allgemeine Begegnungsorte, zu wenig im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Die Abdeckung mit speziell auf Senioren ausgerichteten Angeboten sowie die Versorgung mit Nahrungsmitteln wurde selten genannt, was darauf schließen lässt, dass der Großteil der Befragten hiermit zufrieden ist.

Die Wünsche der Bewohnenden hinsichtlich der **zukünftigen Entwicklung** wurden ebenso abgefragt (siehe Abb. 12). Hierbei wurden sich Investitionen in fast allen der genannten Bereiche gewünscht, allen voran bei Angeboten für Kinder und Jugendliche. Wohnraum, Aufwertung des Stadtbildes und Grün- und Begegnungsflächen waren ebenfalls sehr häufig genannte Aspekte. Insgesamt weniger wichtig erschien die Verbesserung der Parkplatzsituation, am wenigsten wichtig die Angebote für Senioren. In Frage 10 konnten die Befragten die Themen benennen, auf welche sich die Stadt im Untersuchungsgebiet zukünftig besonders konzentrieren sollte, mit 75 von 345 Stimmen wurde die Verbesserung des Stadtbildes am häufigsten genannt, darauffolgend die Kinder- und Familienfreundlichkeit (62 Stimmen). Die Themen Mobilität und Wohnen erhielten je rund 15% der Stimmen. Dienstleistungen und Nahversorgung sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes nahmen mit je rund 10% der Stimmen eine weniger wichtige Rolle ein, am wenigsten wurde die Seniorenfreundlichkeit genannt.

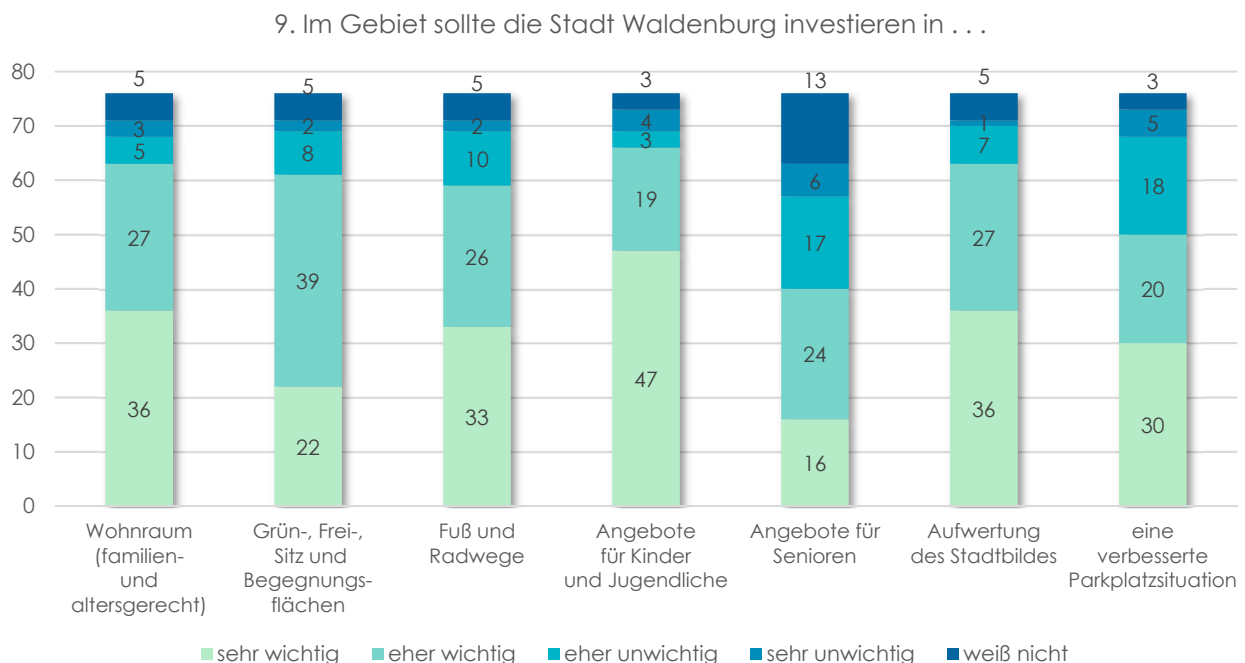


Abbildung 12 Investitionswünsche im Gebiet

Die Kommentare im Freitextfeld zu Frage 16 wurden thematisch geordnet, um einen Überblick zu erhalten, welche Anliegen am häufigsten von den Befragten genannt wurden. Das Thema Familien und Kinder war auch hier am Relevantesten. Oftmals wurde angebracht, dass passender und bezahlbarer Wohnraum für Familien im Gebiet fehlt und es deshalb zur Abwanderung kommt. Auch wurde sich ein größeres Freizeitangebot für Kinder gewünscht, da die vorhandenen Möglichkeiten nicht ausreichend sind, was ebenfalls zu einer geringen Attraktivität Waldenburgs für diese so wichtige Zielgruppe führt.

Der Leerstand vieler Immobilien wurde ebenfalls häufig thematisiert. Vielen Befragten fiel dieser negativ auf und es wurde sich ein sinnvoller Umgang damit gewünscht, sei es durch Verkauf, Sanierung oder Abriss. Freigewordene Flächen könnten so beispielsweise für die dringend

benötigten Angebote für Kinder wie etwa Spielplätze genutzt werden, so ein Vorschlag. Des Weiteren wurde oft auch das fehlende gastronomische Angebot benannt und der Wunsch nach mehr Vielfalt geäußert. Fast ebenso oft wurden auch Grünflächen erwähnt und sich mehr Grünzonen und weniger Versiegelung im Gebiet gewünscht.

Im Bereich der Mobilität wurden gebietsübergreifend fehlende Radwege genannt sowie die Anzahl der Parkplätze. Weitere seltener erwähnte Themen waren der Wunsch nach mehr Veranstaltungen, das Fehlen einer Drogerie, aber auch das Freibad, mangelnde Ladeinfrastruktur für E-Autos und eine Hundewiese waren Themen, die von den Befragten mehrmals erwähnt wurden.

Die Ergebnisse der Bürgerbefragung zeigen insgesamt einen deutlichen Handlungsbedarf im Gebiet auf, insbesondere in den Bereichen Stadtbild, Leerstandsentwicklung, Familien- und Kinderfreundlichkeit sowie Klimaanpassung. Gleichzeitig wird das Potenzial des Untersuchungsgebiets hervorgehoben, das durch die Aufwertung öffentlicher Räume, die Schaffung attraktiver Wohn- und Freizeitangebote sowie die Aktivierung von Leerständen gezielt gestärkt werden kann. Die Ergebnisse bilden damit eine wichtige Grundlage für die Ableitung der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Fördergebietskonzepts.

3 Fördergebietskonzept „Oberstadt Waldenburg“

3.1 Ziele und Handlungsansätze örtlicher und überörtlicher Planungen

In diesem Kapitel wird die Stadt Waldenburg in die überörtlichen und örtlichen Planungen eingeordnet. Berücksichtigt werden dabei der Landesentwicklungsplan, der Regionalplan, die LEADER-Entwicklungsstrategie sowie die Fortschreibung des INSEK. So wird sichergestellt, dass alle relevanten Pläne und Konzepte bei der Zielentwicklung für das Fördergebiet mit einbezogen werden. Außerdem kann so bereits eine erste Richtungstendenz für die zukünftigen Schwerpunkte aufgezeigt werden.

3.1.1 Regionalplan

Waldenburg ist ein Grundzentrum. Grundzentren stellen einen flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung für die Bevölkerung in akzeptabler Entfernung sicher. Darüber hinaus festigen sie die besiedelte Kulturlandschaft im ländlichen Raum. Grundzentren besitzen unter anderem:

- Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte und Fachgeschäfte)
- ärztliches Versorgungsangebot, Apotheken, Betreuungsangebote für ältere Menschen
- Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, Jugendfreizeitstätten oder ähnliche Einrichtungen
- ÖPNV-Anschluss
- Sport- und Freizeitanlagen
- Finanzdienstleistungen (Sparkasse und/oder andere Banken, Versicherungen)
- Postfilialen/-agenturen
- Feuerwehren

3.1.2 Landesentwicklungsplan

Waldenburg stellt gemäß des Landesentwicklungsplanes eine Gemeinde in einem verdichteten Bereich im ländlichen Raum dar. Diese charakterisieren sich durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Verkehrs- und Siedlungsfläche im ländlichen Raum.

Angesichts der Herausforderungen des demographischen Wandels und der Klimakrise enthält der Landesentwicklungsplan folgende Handlungsschwerpunkte:

- Förderung von Innovation und Wachstum – Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Sicherung der Daseinsvorsorge
- ressourcenschonende Mobilität und integrierte Verkehrsentwicklung
- effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme
- Einbindung von Strategien zum Klimaschutz und zur vorausschauenden Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Für Waldenburg und insbesondere für das Untersuchungsgebiet sind folgende ausgewählte Ziele und Grundsätze aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2013 relevant:

Raumstrukturelle Entwicklung

- zentrale Orte sind so zu entwickeln, dass diese ihre kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Aufgaben erfüllen sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge und die Bereitstellung von Dienstleistungen und Gütern in zumutbaren Entfernungen gewährleisten

Stadt- und Dorfentwicklung

- Aufwertung der Lebensqualität und der biologischen Vielfalt durch Schaffung und Sicherung naturnaher Lebensräume und Grünflächen im Siedlungsgebiet

Fußgängerverkehr

- Bereitstellung von zusammenhängenden, barrierefreien und sicheren Fußwegenetzen zur Erhöhung der Sicherheit des Fußgängerverkehrs
- öffentliche Verkehrsräume sollten überwiegend ohne fremde Hilfe zur Integration mobilitätseingeschränkter Personen zugänglich sein

Stadtklima

- im Siedlungsraum sollen Strukturen zum Ausgleich von Hitzebelastungen geschaffen werden

3.1.3 LEADER-Entwicklungsstrategie „Schönburger Land“

Neben den formellen Planungen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes ist auf regionaler Ebene die LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) „Schönburger Land“ von Bedeutung. Mit LEADER sollen im Rahmen des „Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums“ (ELER) ländliche Räume gefördert werden. Die aktuelle LEADER-Förderperiode umfasst den Zeitrahmen 2023-2027.

Die LES „Schönburger Land“ richtet sich nach den vorgegebenen sieben Handlungsfeldern, in welchen für die Region jeweils Handlungsbedarfe festgestellt wurden. Für die Stadt Waldenburg und das Untersuchungsgebiet besonders relevante Ziele sind:

Grundversorgung und Lebensqualität

- Verbesserung der alltäglichen Mobilität
- Stärkung des sozialen Miteinanders und des bürgerschaftlichen Engagements
- Klima- und bedarfsgerechte Anpassung von Gemeindestraßen und Plätzen

Tourismus und Naherholung

- Qualitative Aufwertung und Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes

Wohnen

- Schaffung bedarfsgerechter und alternativer Wohnangebote

Natur und Umwelt

- Minimierung des Flächenverbrauches
- Erhalt und Förderung ökologisch wertvoller Strukturen

3.1.4 INSEK Waldenburg

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Waldenburg „Waldenburg 2030“ ist eine strategisch orientierten Handlungsgrundlage für die Entwicklung der Gesamtstadt, besitzt als informelles Planungsinstrument jedoch keine rechtlichen Auswirkungen. Es soll vielmehr als Leitfaden für die zukünftige Stadtentwicklung fungieren und zeigt sowohl räumliche als auch thematische Schwerpunkte auf.

Das INSEK besteht aus unterschiedlichen Fachbeiträgen, deren zusammengefasste Erkenntnisse und Ziele nachfolgend aufgeführt werden:

Fazit	Ziele
Städtebau und Denkmalpflege <u>Bau-, Freiflächenstruktur und Stadtbild</u> ▪ Seit dem Mittelalter gewachsene Struktur, welche von Überformung und Zerstörung weitestgehend verschont blieb ▪ Teilung der Stadt Waldenburg in die Bereiche Oberstadt, Mittelstadt, Altstadt mit Grünfelder Park und Schlossensemble ▪ Hanglage ist stadtbildprägend für die Oberstadt mit tlw. hohen Stützmauern, hohem Überbauungsgrad und wenigen Grünflächen im mittelalterlichen Kern ▪ Anhaltend hohes Verkehrsaufkommen auf den Straßenzügen der Oberstadt (Altenburger Straße, Glauchauer Straße und Peniger Straße) ist zentrales Entwicklungshemmnis <u>Kulturdenkmale</u> ▪ Fast vollständig erhaltene mittelalterliche Stadtstruktur ▪ Konzentration der Kulturdenkmale auf das Erhaltungs- und Sanierungsgebiet Ober- und Mittelstadt ▪ Zahlreiche archäologische Denkmale im Stadtgebiet vorhanden <u>Sanierungsstand</u> ▪ Konzentration unsanierter und desolater Gebäude auf die Ober- und Mittelstadt ▪ kein Zusammenhang zwischen Sanierungsstand und Kulturdenkmalen	<u>Bau-, Freiflächenstruktur und Stadtbild</u> ▪ Erhalt der Stadtstruktur und Nachverdichtung auf Rückbauflächen ▪ Beseitigung städtebaulicher Missstände in der Ober- und Mittelstadt ▪ Erneuerung der Gestaltungssatzung <u>Kulturdenkmale</u> ▪ Erhalt und Instandsetzung denkmalgeschützter Bausubstanz hat Vorrang vor Rückbau ▪ Suche nach neuen Nutzungen und Nutzern für leerstehende Kulturdenkmale bspw. im Rahmen eines Leerstandsmanagement ▪ Schutz archäologischer Denkmale
Brachen ▪ 50 leerstehende bzw. ungenutzte Wohngebäude, ehemalige Industrie- und Gewerbeobjekte bzw. nach Rückbau brachliegende Flurstücke in Ober- und Mittelstadt sowie Altstadt ▪ Flächenpotenzial von ca. 6,2 ha in Waldenburg an ungenutzten Gebäuden bzw. brachliegenden Flurstücken → Nachverdichtungspotential	▪ Revitalisierung (Sanierung oder Neubau) insbesondere der innerstädtischen/ innenstadtnahen Brachen ▪ Nutzung und Umnutzung für Wohnen oder Gewerbe; vertiefende Untersuchungen/ Machbarkeitsstudien sollten vorgeschaltet werden

▪ Anteil an ungenutzten Wohngebäuden besonders hoch (insbesondere in Ober- und Mittelstadt)	▪ Neue Wohnformen in alten Gemäuern: altengerechtes Wohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Flexible Wohnformen („mitwachsende Wohnung“) ▪ Nachverdichtung im Innenstadtbereich vor Außenentwicklung ▪ Renaturierung von weniger zentralen Brachen, für die keine Nachnutzungsoptionen vorhanden sind ▪ ggf. Erwerb durch die Kommune zur Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsprozesse insbesondere dann, wenn mehrere Objekte gemeinsam entwickelt werden können ▪ Erstellung eines Brachenkonzeptes zur strategischen Planung
---	--

Wohnen

▪ Anteil an eigengenutzten Objekten in der Stadt recht hoch ▪ Wobau als großer Wohnungseigentümer mit hohem Anteil an WE im Bereich der Ober und Mittelstadt ermöglicht gewisse Steuerungsmöglichkeiten ▪ Kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgröße bei Erhöhung der Wohnfläche ▪ Anzahl kleiner und mittlerer Wohnungen in den letzten Jahren leicht rückläufig ▪ Leerstand auf hohem Niveau → massive Flächenpotentiale vorhanden ▪ Bedarf nach neuen Wohnformen besonders für ältere Bewohner der Stadt → Anpassung vorhandener Bausubstanz an Bedürfnisse älterer Menschen	▪ Reduzierung von Leerstand in den Kernbereichen durch Sanierungen und Wohnumfeld-Verbesserungen ▪ Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel und die Bedürfnisse älterer Menschen (Barrierefreiheit) ▪ Schaffung differenzierter Wohnformen für alle Wohnbedürfnisse und soziale Schichten ▪ Weitere Stärkung der Wohnfunktion in der Ober- und Mittelstadt durch weitere Attraktivierung der Stadt Waldenburg ▪ Umnutzung von nicht mehr nachgefragten Wohneinheiten bzw. Rückbau von Wohngebäuden in den Randbereichen der Stadt
---	---

Bildung und Kindereinrichtungen

▪ Waldenburg als Bildungsstadt erfolgreich → Europäisches Gymnasium als überregional bekanntes und erfolgreiches Schulmodell etabliert ▪ Konstante Schülerzahlen in allen Waldenburger Schulen ▪ Krippe und Hort nicht voll ausgelastet, jedoch ist theoretisch nicht für jedes Kind des entsprechenden Alters ein Betreuungsplatz vorhanden ▪ Kindergartenplätze nahezu voll ausgelastet	▪ Nachfrageorientierter Erhalt der Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsplätze ▪ Erhalt und Sicherung des Europäischen Gymnasiums und der Europäischen Oberschule
--	---

Kultur und Tourismus

▪ Hohe Anzahl an Gäste-Betten in der Stadt ▪ Keine Erfassung der Anzahl der tatsächlichen Übernachtungen, Aufenthaltsdauer der Gäste und Auslastung der Übernachtungsbetriebe	▪ Stärkung der Wahrnehmung von Waldenburg als touristische Einheit ▪ Vermarktung von Schloss, Museum, Lustgarten und Grünfelder Park als Einheit
--	---

▪ Fehlen von gastronomischen Einrichtungen in der Ober- und Mittelstadt ▪ Attraktive Lage an der Zwickauer Mulde → Erholungs- und Aktivurlaub (Rad, Schlauchboot, Kanu, Wandern) ▪ Hohes touristisches Angebot und kulturelle Vielfalt ▪ Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen mit teilweise überregionalem Bekanntheitsgrad ▪ Einwohner sehen im Bereich Kultur und Tourismus größtes Potential für Waldenburg	▪ Unterstützung und Stärkung der ortsansässigen Töpfer und der Töpferhistorie ▪ Vermarktung der Töpferstadt im Verbund mit anderen Töpferstädten Deutschlands oder Europas ▪ Etablierung eines Waldenburger Töpferzentrums mit Museum und Werkstätten zur Erweiterung des touristischen Angebotes durch einen Verein ▪ Erweiterung des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten wie beispielsweise die Etablierung eines zentralen Caravan-Stellplatzes ▪ Beibehaltung und Stärkung der Veranstaltungen ▪ Bessere Nutzung des touristischen Potentials der Oberstadt → Sanierungen und Umnutzungen leerstehender Gebäudesubstanz
--	--

Sport und Vereine

▪ Sportangebote (Sport- und Bolzplätze) ausbaufähig ▪ Schwimmbad und Sauna in gutem Zustand und gut angenommen ▪ Großes und vielfältiges Vereinsleben mit zahlreichen Aktiven	▪ Sport- und Freizeittflächen für alle Altersgruppen vorhalten ▪ Jugendgerechte Stadt bedingt offene und freizugängliche Sport- und Bolzplätze ▪ Vereinsleben mit Instrumenten wie Verfügungsfonds weiterhin fördern und aktive Mitsprache an der Stadtgestaltung und Stadtentwicklung einräumen
---	--

Soziale Einrichtungen

▪ Betreuungsangebot für alte Menschen gut, dennoch in Zukunft weitere Angebote notwendig ▪ Bedarf an med. Versorgung in Waldenburg hoch, Angebot med. Versorgung aber ausbaufähig	▪ Unterstützung von Investoren und privaten Initiativen zur Schaffung von Einrichtungen des Betreuten Wohnens ▪ Erhalt von Wohnraum für sozial Schwache in allen Stadtgebieten, um eine Konzentration in einzelnen Gebieten und soziale Konfliktpunkte zu vermeiden ▪ Ausbau der medizinischen Angebote
--	---

Technische Infrastruktur

<u>Verkehr</u> ▪ Gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ▪ Altenburger Straße und Bahnhofsstraße als durch den MIV stark belastete innerstädtische Verkehrsräume durch Nutzungskonflikte gekennzeichnet ▪ Ortsumfahrung hat nur teilweise für Entlastung der Oberstadt gesorgt ▪ Barrierefreiheit für Fußgänger oft nicht vorhanden ▪ Tlw. keine Fußwege vorhanden <u>ÖPNV</u> ▪ Busverbindungen ins Umland vorhanden und in regelmäßiger Taktung ▪ Großteil des ÖPNV auf Schülertransport zurückzuführen	<u>Verkehr</u> ▪ Entlastung der Altenburger Straße und Bahnhofsstraße vom MIV ▪ Verkehrskonzept für die Altenburger Straße zur Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung der Oberstadt ▪ Reduzierung des Verkehrsaufkommens um den Markt herum und Aufwertung des Marktplatzes ▪ Ausbau Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ▪ Förderung und Ausbau der Radinfrastruktur um touristisches Potential stärker zu nutzen (Anbindung Oberstadt, Hinweisschilder, Schau- und Infotafeln, etc.) ▪ Barrierefreie Gestaltung und Umbau von Fußwegen und Übergängen
---	---

- Kein Stadtverkehr vorhanden
- Keine Zugverbindung mehr vorhanden

Ver- und Entsorgung

- Wasser-/Abwasser- und Stromnetz in gutem Zustand und effizienter Nutzung
- Tlw. Nutzung von erneuerbaren Energien für im städtischen Eigentum befindliche Gebäude

- Ergänzung von Fußwegen, dort wo noch keine vorhanden sind

ÖPNV

- Wiederanbindung der Stadt Waldenburg an das Bahnnetz als große Entwicklungschance und Erhöhung der Attraktivität für Pendler ins Umland
- Kleinbusse (E-Busse) als Stadtverkehr zur besseren Verknüpfung der Stadt- und Ortsteile

Ver- und Entsorgung

- CO₂-neutrale Bewirtschaftung aller im kommunalen Eigentum befindlichen Gebäude
- Verbesserung der Energieeffizienz der technischen Anlagen

Umwelt, Energie und Klimaschutz

- Zwickauer Mulde mit ihrer Talandschaft, als auch die angrenzende Hügellandschaft des Erzgebirgsvorlandes bestimmen die Lage der Stadt Waldenburg
- Oberstadt gekennzeichnet von fehlender Durchgrünung und starker (lufthygienischer) Belastung durch enge Bebauung und Verkehrsaufkommen
- Erhöhung der Lufttemperatur und Zunahme von Wetterextremen im Zuge des Klimawandels erwartet
- vereinzelte Ansätze der energetischen Stadterneuerung in Waldenburg, aber bislang keine übergreifende Planung

- Entsiegelung und Begrünung von nicht mehr genutzten Flächen
- Innen- vor Außenentwicklung um Ressourcen zu schonen
- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Aufbau eines Energie- und Flächenmanagements
- Schaffung von Anreizen zur energetischen Gebäudesanierung privater Eigentümer
- Bewirtschaftung kommunaler Liegenschaften mit erneuerbaren Energien

Wirtschaft und Finanzen

- Sehr hoher Gewerbeleerstand, v. a. im Innenstadtbereich
- Abnahme der Anzahl gemeldeter Unternehmen, v. a. zwischen 2000 und 2010
- Kaum Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, sonstige) in der Kernstadt
- Fehlende Gastronomie
- Waldenburg ist Auspendlerort
- Steuereinnahmen seit 2000 stark gestiegen, v. a. aus Einkommenssteueranteil und Gewerbesteuer
- Einkommenssteueranteil ist die wichtigste Steuereinnahmequelle
- bei Steuereinnahmen liegt Waldenburg hinter Landkreis und Freistaat zurück

- Reduzierung des Gewerbeleerstandes → Leerstandsmanagement
- Erhöhung der Branchenvielfalt
- Unterstützung der ortsansässigen Töpfer („Töpferstadt“)
- Stärkung/Förderung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten (z. B. Kooperationen, Bürgergenossenschaften, Bürgerstiftungen, Initiativen...)
- Erhöhung der Einnahmen aus Gewerbesteuern
 - Orientierung der Abgaben am derzeitigen Niveau und an Verträglichkeit für die Stadt → keine Erhöhung der Hebesätze
 - Schaffung von attraktiven Bedingungen für Investoren
 - Stärkung/Förderung der örtlichen Wirtschaft
 - Erhalt bestehender Gewerbeeinheiten
 - Belebung des innerstädtischen Handels und der Gastronomie

Aus diesen Erkenntnissen und dem Leitbild der Stadt, „**Wohn-, Bildungs- und Kulturstadt**“, werden im INSEK strategische Ziele für die zukünftige Entwicklung von Waldenburg abgeleitet:

- Erhalt und Bewahrung der gewachsenen urbanen und ruralen Strukturen sowie der Einzeldenkmale
- Stärkung der Ober-, Mittel- und Altstadt als den urbanen Siedlungsbereichen der Stadt Waldenburg
- Weitere Erhöhung der bewohnerorientierten Lebensqualität, einschließlich der Wohnumfeldqualität
- Qualitative und quantitative Anpassung des Wohnraumangebotes
- Entwicklung der Stadt für alle Generationen
- Minimierung des Durchgangsverkehrs, insbesondere der Schwerlastfahrzeuge
- Schaffung von kreativen, erholungs- und erlebnisorientierten Freizeit- und Kulturangeboten für Menschen aller Generationen
- Bewahrung und Weiterentwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bewohner und das Vereinsleben

In Bezug auf die Oberstadt, welche einen integralen Teil des Untersuchungsgebietes darstellt, wurden folgende Ziele entwickelt:

- Sicherung und Sanierung von Einzeldenkmälern und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden
- Anpassung und Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes an unterschiedlichen Bedarf
- Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus den öffentlichkeitswirksamen Bereichen (Altenburger Straße, Marktplatz)
- Innen- vor Außenentwicklung und Nutzung von Freiflächenpotentialen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Stadtentwicklung
- Aktivierung privater Folgeinvestitionen durch Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen
- Sanierung und Aufwertung des Wohngebietes Dr. Otto-Nuschke-Straße einschließlich Wohnumfeld
- Überwindung und Beseitigung räumlicher Barrieren (bspw. durch das Anlegen sicherer und barrierefreier Wege und Verbindungen)
- Weitere Aufwertung von Grünbereichen und Freiflächen durch Grünverbindungen, Sport- und Spielplätze, Sanierung von Wegen und Möblierung, Sanierung Lustgarten, Sanierung Grünfelder Park, etc.
- Bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
- Ordnungsmaßnahmen bzw. Abbrüche von Hof- und Nebengebäuden und damit Schaffung privater Freiflächen, insbesondere im Einzugsbereich der Altenburger Straße zur Verbesserung der Wohnbedingungen und Schaffung attraktiver innerstädtischer Wohnquartiere
- Lückenschließungen durch Reihenhäuser bzw. Stadthäuser oder eine angemessene Freiraumgestaltung unter Beachtung regionaler bzw. städtischer Gestaltungselemente

3.2 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

In diesem Kapitel werden auf Grundlage der vorangegangenen Analyse Handlungsfelder mit- samt Entwicklungszielen formuliert und geeignete Einzelmaßnahmen zu deren Umsetzung ent- wickelt.

3.2.1 Stärken-Schwächen-Profil

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Stärken und Schwächen des Untersu- chungsgebietes sowie die Chancen und Risiken für die weitere Entwicklung. Aufbauend darauf werden Handlungsfelder sowie daraus folgende Entwicklungsziele für das Untersuchungsge- biet abgeleitet.

Stärken	Schwächen
+ gute Anbindung an örtliches und überörtliches Straßennetz + hoher Grünflächenanteil in Zone 3 + Kita und Schulen (Oberschule, Gymna- sium) vorhanden + gesicherte Nahversorgung (Penny- Markt) + Freibad als wichtiger Gemeinschaftsort vorhanden	– sehr hohe Leerstandsquote, sowohl bei Wohnraum als auch im Gewerbe – energetische Beschaffenheit der Wohngebäude in Zone 3 mehrheit- lich nicht den Mindestanforderun- gen des Klimaschutzes entspre- chend – verminderte Attraktivität durch nicht- oder mindergenutzte und unsanierte Gebäude – fehlende gastronomische Einrichtun- gen – Fehlen von ausreichend zeitgemä- ßem Wohnraum (Grundrisse, Barrie- refreiheit, usw.) – Wohnraum für Familien knapp bzw. kaum vorhanden – keine vollständige Barrierefreiheit öf- fentlicher Wege und Straßen – mangelnde Gestaltung der Grünflä- chen – Gemeinschaftsflächen nicht vorhan- den – Kaum Aufenthaltsqualität in Zone 3 und Zone 1 – mangelnde Spiel- und Freizeitmög- lichkeiten für Kinder und Jugendliche – hohe Verkehrsbelastung auf der Alt- enburger Straße

	– hoher Grad an Versiegelung in Zone 1, besonders um den Marktplatz herum – kaum Anpassungen an Klimakrise – kaum Lademöglichkeiten für E-Autos – Wenig öffentliche und Anwohner-Stellflächen im Gebiet
Chancen	Risiken
+ großes Potenzial für Entwicklung zu einem attraktiven und begehrten Wohngebiet in Zone 3 + Grünflächen und Freibad in Zone 4 und Zone 3 bieten großen Naherholungswert + Gute Infrastruktur für Familien vorhanden (Kita, Schule, Freibad) + dringend benötigter Wohnraum eigentlich vorhanden, benötigt entsprechende Sanierung/ Modernisierung + großes Potenzial für energetische Optimierung vorhanden + WOBAU als Großeigentümer bietet Handlungsspielraum + Hohes Flächenpotenzial vorhanden + Waldenburg an sich attraktiver Standort, auch für Pendler + Wenn Waldenburg die vorhandenen Potenziale nutzt, bestehen gute Chancen, den negativen Entwicklungen entgegenzuwirken	– ohne Familienzuzug wird Überalterung noch schneller ansteigen – drohender Funktionsverlust in Wohn- sowie Gewerbesektor – Überalterung und Leerstand beeinflussen sich gegenseitig und potenzieren negative Auswirkungen – Vorhandener Leerstand wirkt sich negativ auf Umgebung aus, könnte weiteren Leerstand nach sich ziehen – Starke Hitzebelastung vulnerabler Bevölkerungsgruppen – Funktionsverlust des Zentrums – Soziale Isolation durch fehlende Begegnungsorte – Zukünftige demographische Entwicklungen könnten Zuzug generell unwahrscheinlicher machen

3.2.2 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Anhand der Ausführungen der vorangegangenen Kapitel lassen sich Schwerpunkte erkennen, auf die sich die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes besonders konzentrieren sollte. Darauf basierend wurden Handlungsschwerpunkte mitsamt Zielen formuliert, die richtungsweisend sein sollen. Bei der Entwicklung dieser Ziele wurden auch nochmals die Ziele des InSEKs miteinbezogen.

Einen ersten großen Handlungsschwerpunkt stellt das **Wohnen** dar. Die Wohnsituation erweist sich im Untersuchungsgebiet als unzufriedenstellend und dringend verbesserungsbedürftig. Es gibt weder für junge Menschen, insbesondere Familien mit Kindern, noch ältere Menschen ausreichend adäquaten, bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig herrschen hohe Leerstände vor, die daraus resultieren, dass diese Wohnungen meist schon sehr lange leerstehen oder bereits sehr alt sind und keinerlei modernen Wohnanforderungen mehr genügen, sodass diese Wohnungen erst durch großen Sanierungsaufwand wieder in einen vermietbaren Zustand gebracht werden könnten. Hier gilt es also eine Balance zu finden, zwischen der umfassenden Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden, beispielsweise auch mit anschließender Nutzung durch innovative Wohnformen wie etwa einem Mehrgenerationenwohnen, und dem sorgfältig ausgewählten Rückbau von Wohneinheiten, für die auch langfristig keine Nutzungsperspektive mehr bestehen wird. Werden diese Maßnahmen dann auch noch von durchdachten Wohnumfeldverbesserungen begleitet, so kann sich insbesondere die Wohnfunktion in Zone 3 signifikant verbessern und zukunftsfähig umgestaltet werden. Die hierbei angedachte Aufwertung des Bolzplatzes am Roten Graben wird sich auch gebietsübergreifend auf die gesamte Stadt positiv auswirken. Im Kernbereich des Untersuchungsgebietes in Zone 1 wird durch Wohnumfeld-Verbesserungen wie die Schaffung eines Durchgangs Altenburger Straße-Malzhausgasse und die Gestaltung der entstehenden Freifläche sowie die klimafreundliche Gestaltung der entstehenden Freifläche in der Glauchauer Straße versucht, die schwierige bauliche Situation etwas aufzulockern und auch hier, soweit möglich, für angenehme Verweilmöglichkeiten im Grünen und ansprechenden Freiraum zu sorgen, was dort dringend benötigt wird und die Attraktivität dieser Zone als Wohnstandort wieder erhöhen kann.

Das Maßnahmenpaket für diesen Handlungsschwerpunkt soll insgesamt dazu führen, dass die Wohnsituation im gesamten Untersuchungsgebiet spürbar verbessert und attraktiver gestaltet wird. Denn nur so wird es Waldenburg auch gelingen, für den so dringend benötigten Zuzug, insbesondere von jungen Familien, interessant zu werden und sich von anderen Standorten abzuheben. Andernfalls wäre besonders in Zone 3 und der Altenburger Straße auf mittelfristige Sicht zu befürchten, dass die Wohnfunktion durch weiter ansteigende Leerstände noch stärker beeinträchtigt wird, worunter die gesamte Stadt zu leiden hätte.

Einen weiteren Handlungsschwerpunkt bildet das Thema **Klima**, welches sowohl Stadtklima als auch Klimaanpassung betrifft. Dem Mangel an Grünflächen in den Bereichen um den Marktplatz herum soll durch die klimaneutrale Gestaltung der entstehenden Freiflächen in der Glauchauer Straße, sowie in der Altenburger Straße entgegengewirkt werden. Die fehlenden Grünflächen machen sich im Gebiet auch durch eine starke Hitzebelastung bemerkbar, welche mit den zukünftig zunehmenden Hitzetagen nur noch stärker werden wird und einen Aufenthalt im Herzen Waldenburgs sehr unangenehm macht. Wenngleich auch die gestalterischen Möglichkeiten um den Marktplatz herum aufgrund der baulichen und denkmalschutzrechtlichen Situation stark begrenzt sind, so ist es dennoch dringend angeraten, hier im Rahmen der Maßnahmen alle vorhandenen Möglichkeiten von (mobiler) Begrünung, Verschattung, Sitzgelegenheiten und Wasserzugängen zu nutzen, um den Aufenthalt vor Ort angenehmer zu gestalten. Besonders der innerstädtische Bereich um den Marktplatz bedarf also besonderer Aufmerksamkeit, da sich hier die gesamträumliche Situation als sehr ungünstig zeigt, aber

auch das Wohngebiet in Zone 3 darf nicht vernachlässigt werden, da sich dort viele sinnvolle Verbesserungen umsetzen ließen. Noch sind die bereits vorhandenen, großzügigen Grünflächen im Wohngebiet in Zone 3 unstrukturiert und bieten weder biologische Vielfalt noch Aufenthaltsqualität. Hier lässt sich jedoch mit einer gezielten Gestaltung, beispielsweise mit klima- und insektenfreundlicher Bepflanzung, sowie zeitgemäßen und für alle Generationen nutzbaren Verweilmöglichkeiten, sehr viel Mehrwert und ein wertvoller, klimaangepasster Lebensraum für die Bewohnenden schaffen, der Waldenburg gleichzeitig auch als Wohnstandort stärken kann. Durch die Errichtung von Ladesäulen für E-Autos wird ein Beitrag zur klimafreundlichen Mobilität geleistet und modernen Ansprüchen an Wohnverhältnisse nachgekommen.

Des Weiteren bildet der Komplex **Soziales und öffentlicher Raum** einen Handlungsschwerpunkt. Die allgemein niedrige Aufenthaltsqualität im Gebiet geht auch einher mit einem Mangel an Begegnungs- und Austauschmöglichkeiten für die Bevölkerung. Für eine funktionierende Gemeinschaft und ein gutes Miteinander sind soziale Treffpunkte und Aufenthaltsorte jedoch essentiell. Weder gibt es Orte, an denen man sich gemütlich hinsetzen und unterhalten kann, noch gibt es Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche und auch Sportflächen für Erwachsene fehlen. Die neu entstehenden Freiflächen werden zum einfachen Austausch und Aufenthalt in Zone 1 maßgeblich beitragen, was insbesondere dort sinnvoll ist, da es durch die Geschäfte und den Markt auch Publikumsverkehr gibt. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet auch die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen der Altenburger Straße und der Malzhausgasse im Bereich der Grundstücke Altenburger Straße 7/9. Durch die neue Verbindung werden die fußläufige Erreichbarkeit und die Durchlässigkeit des Quartiers verbessert, gleichzeitig entsteht ein attraktiver öffentlicher Raum, der zum Aufenthalt und zur Begegnung einlädt und die innerstädtischen Bereiche besser miteinander verknüpft. In Zone 3 wird es durch die Umgestaltung der Grünflächen mitunter auch Spielmöglichkeiten für Kinder geben und im Rahmen der Aufwertung des Bolzplatzes werden Angebote geschaffen, die für Jugendliche und Erwachsene attraktiv sind und zur gezielten Beschäftigung genutzt werden können. Das Freibad in Zone 4 leistet für alle Teile der Bevölkerung ebenso einen wichtigen Beitrag zum sozialen Leben, weshalb dieses mittels Sanierungsmaßnahmen gefördert werden soll, um auch weiterhin seiner Funktion als bedeutsamer Ort der sozialen Zusammenkunft und sportlichen Betätigung vollumfänglich gerecht werden zu können.

Die **Mobilität** bildet das letzte Handlungsfeld. Durch die anderen Handlungsfelder wird bereits viel für eine verbesserte Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet bewirkt, innerhalb dieses Handlungsfelds sollen nun auch die Rahmenbedingungen für das Bewegen und Vorankommen im Gebiet angenehmer gestaltet werden. Durch eine barrierefreie Umgestaltung der Malzhausgasse, welche mittels des Durchbruchs zur Altenburger Straße leichter erreichbar sein wird, wird es Fußgängern erleichtert, sich innerhalb des Gebietes sicher und fernab der problematischen Verkehrsverhältnisse auf der Altenburger Straße fortzubewegen. Die Schaffung von Barrierefreiheit an den Bushaltestellen und verschiedenen Fuß- und Verbindungswegen in Zone 3 ermöglicht es auch mobilitätseingeschränkten Bevölkerungsgruppen ein erleichtertes Vorankommen im Gebiet. Durch diese Verbesserungen wird die Mobilität im Untersuchungsgebiet nicht nur besonders für die älteren Bevölkerungsgruppen erleichtert, es wird auch einfacher

werden sich klimafreundlich, also entweder zu Fuß oder mit dem ÖPNV, fortzubewegen, was für die zukunftsfähige Ausrichtung von Waldenburg bedeutend ist. Aber auch die Errichtung von Ladesäulen für E-Autos wird zu einer klimafreundlicheren Mobilität in Waldenburg beitragen.

Diese Handlungsschwerpunkte koinzidieren mit dem Leitbild der Stadt als **„Wohn-, Bildungs- und Kulturstadt“** aus dem INSEK, sowie den dort festgelegten Zielen, die sich in den einzelnen Handlungsfeldern und Maßnahmen widerspiegeln, wie u.a. der Erhöhung der bewohnerorientierten Lebensqualität, einer qualitativen Anpassung des Wohnungsangebotes, der Entwicklung von Waldenburg als Stadt für alle Generationen, der Schaffung von kreativen, erholungs- und erlebnisorientierten Freizeit- und Kulturangeboten für Menschen jeden Alters und der Aufwertung von Grün- und Freiflächen durch Sport- und Spielplätze, Sanierung von Wegen und adäquater städtischer Möblierung.

Insgesamt ergeben sich also folgende Handlungsschwerpunkte mit ihren jeweiligen Zielen:

Attraktiver Wohnraum für alle Generationen

- Attraktiven Wohnraum schaffen und Leerstände reduzieren.
- Bestandsgebäude zukunftsfähig entwickeln und Wohnumfeld gezielt aufwerten.
- Die Wohnfunktion stärken und Waldenburg als Wohnstandort für alle Generationen attraktiver machen.

Klimaresilienz

- Grün- und Freiräume klimaangepasst gestalten.
- Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Verschattung und nachhaltige Freiraumgestaltung erhöhen.
- Klimafreundliche Infrastruktur stärken.



Abbildung 13 Handlungsfelder

Nachhaltige und sichere Mobilität

- Barrierefreie und sichere Wege für alle Verkehrsteilnehmenden schaffen.
- Fuß-, Rad- und öffentliche Mobilität stärken und klimafreundliche Verkehrsangebote ausbauen.
- Vernetzung innerhalb des Fördergebietes nachhaltig verbessern.

Gemeinschaft stärken und Räume beleben

- Attraktive und lebendige Freiräume schaffen.
- Gemeinschaft und nachbarschaftliches Zusammenleben stärken.
- Den öffentlichen Raum vielfältig und generationengerecht gestalten.

Als Synthese aus den demographischen und städtebaulichen Gegebenheiten, den Ergebnissen der Beteiligungen, der übergeordneten Planungen, des Stärken-Schwächen-Profiles und der Handlungsfelder ergeben sich die nachfolgenden Maßnahmen. Die benannten Maßnahmen sind den einzelnen Handlungsfeldern zugeteilt worden und werden im Folgenden näher erläutert.

	Wohnen	Soziales
Maßnahmen	Grunderwerb Altenburger Straße 9	✓
	Grunderwerb Altenburger Straße 11	✓
	Freilegung Altenburger Straße 9/11	✓
	Giebelinstandsetzungen nach Rückbau	
	Sanierung Dr.-Otto-Nuschke-Straße	
	Private Sanierungsmaßnahmen im Gebiet (Sammelposition)	
	Sicherung Obere Kirchgasse 12	
	Quartiersmanagement (inkl. Leerstandsmanagement)	

Im **Handlungsfeld Wohnen** sind alle Maßnahmen gebündelt, die dafür sorgen sollen, dass Waldenburg wieder ein attraktiver Wohnstandort wird, an dem Menschen jeden Alters den für ihre Bedürfnisse passenden Wohnraum finden. Hierzu gehört auch, dass der Leerstand sichtlich verringert wird und baufällige Gebäude saniert werden, denn hoher Leerstand und gravierende Mängel wirken sich negativ auf alle Anwohner aus und beeinträchtigen so die gesamte Wohnfunktion im Gebiet. Eine Maßnahme hierfür ist der geplante Erwerb und Rückbau der Gebäude in der **Altenburger Straße 9 und 11**. Diese befinden sich in einem Abschnitt der Straße, der durch sehr hohen Leerstand, gravierende Sanierungsmängel, hohe Verkehrsbelastung und enge Straßenverhältnisse geprägt ist und somit als Wohnort sehr unattraktiv ist. Eine Sanierung dieser Gebäude wäre demnach wenig zielführend. Stattdessen sollen die Fassaden erhalten bleiben, um die historische Raumkante nach wie vor zu bewahren. Gleichzeitig wird durch die Freilegung der restlichen Grundstücke eine Verbindung zur Malzhausgasse und eine Öffnung des Raumes geschaffen, sodass der dort vorherrschende Leerstand erfolgreich reduziert und eine neue Nutzung für den vorhandenen Raum gefunden wird.

Die nächste wichtige Maßnahme ist die Sanierung der **Wohngebäude in der Dr.-Otto-Nuschke-Straße**. Die hier vorhandenen Wohnungen sind in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr vermietbar, wären aber dringend benötigt. Unabhängig von Fördermitteln befindet sich die Dr.-Otto-Nuschke-Straße Nr. 1 bereits in Sanierung. Weitere Gebäude sollen dann auch im Rahmen der Städtebauförderung folgen. Hier wären auch Modellprojekte denkbar, beispielsweise für

generationenübergreifendes oder gemeinschaftliches Wohnen. Hauptaugenmerk wird jedoch sein, den so dringend benötigten Wohnraum für Familien herzustellen. Mit Hilfe von anderen Maßnahmen wie der Gestaltung der Außenflächen und der Aufwertung des Bolzplatzes kann das Quartier wieder vollumfänglich seiner Wohnfunktion gerecht werden und attraktive Lebensverhältnisse bieten. Für die aktuell in Sanierung befindliche Dr.-Otto-Nuschke-Straße 1 gibt es trotz im Verhältnis gesehen hoher angedachter Kaltmieten schon mehr Interessenten, als Wohnungen geschaffen werden. Ebenso wird die Wohnfunktion durch den Rückbau ausgewählter Objekte gestärkt, indem unattraktiver Leerstand beseitigt wird.

Ein weiterer wesentlicher Baustein zur Stärkung der Wohnfunktion ist der Aufbau eines **aktiven Leerstandsmanagements**. Ziel ist es, Leerstände systematisch zu erfassen, ihre Entwicklungsperspektiven zu bewerten und gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern Lösungen für eine Wiedernutzung zu entwickeln. Durch die Beratung zu Sanierungs- und Fördermöglichkeiten sowie die Unterstützung bei der Entwicklung tragfähiger Nutzungskonzepte können Sanierungsmaßnahmen gezielt angestoßen und leerstehende Gebäude schrittweise wieder einer Nutzung zugeführt werden. Das Leerstandsmanagement trägt somit wesentlich dazu bei, Leerstände langfristig zu reduzieren, die Wohnfunktion des Untersuchungsgebietes zu stärken und die angestrebte Balance zwischen Sanierung und Rückbau zu sichern.

Maßnahmen	 Klima	Mobilität	Soziales
	Grunderwerb Glauchauer Str. 3/5		
	Freilegung Glauchauer Str. 5		
	Freiflächengestaltung Glauchauer Str. 3/5		
	Klimagerechte Gestaltung Marktplatz		✓
	Aufwertung Bolzplatz Roter Graben/ Badweg als generationsübergreifenden Quartiersplatz		✓
	Schaffung von Aufenthaltsflächen im Wohngebiet Dr.-Otto-Nuschke-Straße		✓
	Photovoltaik		
	Neugestaltung prov. Stellplatzflächen inkl. Errichtung von E-Ladeplätzen	✓	

Das **Handlungsfeld Klima** stellt ein weiteres zentrales Element für die nachhaltige Entwicklung Waldenburgs dar. Dieses Handlungsfeld besteht aus Maßnahmen, die dafür sorgen sollen, dass die Lebensverhältnisse im Untersuchungsgebiet besser an den Klimawandel angepasst sind, indem für ausreichend Grünflächen und Schatten gesorgt wird, als auch durch

Neubepflanzung die Biodiversität erhöht wird. Durch Grunderwerb, Freilegung und anschließende Freiflächengestaltung in der **Glauchauer Straße 3 und 5** soll eine zentrumsnahe Grünfläche geschaffen werden. Ein weiteres Hauptaugenmerk wird die klimagerechte Gestaltung des **Marktplatzes** sein, der mit hohem Versiegelungsgrad, kaum Schatten und sehr wenig Grün einen großen Schwachpunkt darstellt. Durch adäquate Begrünung, Verschattung und Trinkwasserbrunnen soll die Aufenthaltsqualität an moderne Bedürfnisse angepasst werden.

In der Dr.-Otto-Nuschke-Straße sollen Ladeplätze für E-Autos errichtet werden, die so zu einer klimafreundlichen, modernen Mobilität beitragen.

	Soziales & öffentlicher Raum	Wohnen	Klima
	Maßnahmen		
	Grunderwerb Altenburger Straße 9	✓	
	Grunderwerb Altenburger Straße 11	✓	
	Freilegung Altenburger Straße 9/11	✓	
	Schaffung einer Wegeverbindung auf Flurstück Altenburger Straße 7/9		
	Ergänzung des bestehenden Beleuchtungssystems		
	Freibad		
	Aufwertung Sportfläche Badweg/Roter Graben als generationsübergreifenden Quartiersplatz		✓
	Schaffung Spielflächen und Aufenthaltsflächen im Wohngebiet Dr. Otto Nuschke Straße		✓
	Aufwertung Garagencluster		
	Maßnahmen Euro-Gymnasium		✓
	Maßnahmen Euro-Oberschule		✓
	Maßnahmen Kita		✓
	Verfügungsfonds		
	Tag der Städtebauförderung		

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt im Bereich **Soziales und öffentlicher Raum**. Die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet ist derzeit vielerorts unzureichend und es mangelt an attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsorten für die Bevölkerung. Gerade im innerstädtischen

Bereich bestehen nur wenige Möglichkeiten zum Verweilen oder zum sozialen Austausch, während es gleichzeitig an zeitgemäßen Spiel-, Sport- und Freizeitangeboten für verschiedene Altersgruppen fehlt. Ziel ist es daher, den öffentlichen Raum als lebendigen Treffpunkt für alle Generationen weiterzuentwickeln und dadurch sowohl den sozialen Zusammenhalt als auch die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld zu stärken.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu leisten die vorgesehenen Maßnahmen in den Bereichen der Altenburger Straße und der Malzhausgasse. Durch den Grunderwerb der Grundstücke **Altenburger Straße 7 und 9** sowie die anschließende Freilegung des Areals entstehen neue Freiräume, die durch die Schaffung einer Wegeverbindung und die Ergänzung der Beleuchtung zu einem attraktiven und sicheren Aufenthaltsbereich entwickelt werden können. Gleichzeitig wird die Vernetzung innerhalb des Gebietes verbessert und ein neuer öffentlicher Raum geschaffen, der zum Aufenthalt und zur Begegnung einlädt. Um hierfür eine städtebaulich und gestalterisch möglichst wertvolle Lösung zu finden, wird der **Mobile Gestaltungsbeirat Sachsen** zur Beratung miteinbezogen.

Auch in Zone 3 sollen neue Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten geschaffen werden. Die Aufwertung der Sportfläche am Badweg beziehungsweise am Roten Graben zu einem **generationsübergreifenden Quartiersplatz** sowie die Neugestaltung der Grünflächen im Wohngebiet Dr.-Otto-Nuschke-Straße mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen schaffen attraktive Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren gleichermaßen. Ergänzend trägt die Aufwertung des Garagenclusters zu einer gestalterischen Verbesserung des Wohnumfeldes bei und stärkt die Aufenthaltsqualität im Quartier.

Von besonderer Bedeutung für das gesellschaftliche Leben in Waldenburg ist darüber hinaus das **Freibad**, das als generationsübergreifender Freizeit- und Begegnungsort erhalten und durch gezielte Sanierungsmaßnahmen langfristig gesichert werden soll. Ebenso leisten die vorgesehenen Maßnahmen an den Bildungseinrichtungen – dem Euro-Gymnasium, der Euro-Oberschule sowie der Kindertagesstätte – einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und zur Verbesserung der Bildungs- und Betreuungsbedingungen im Untersuchungsgebiet.

Neben den investiven Maßnahmen sollen auch nichtinvestive Instrumente dazu beitragen, das Gemeinschaftsleben nachhaltig zu stärken. Über den **Verfügungsfonds** können bürgerschaftliche Projekte und lokale Initiativen unterstützt werden, die das Miteinander fördern und die Identifikation mit dem Fördergebiet erhöhen. Veranstaltungen wie der Tag der Städtebauförderung bieten darüber hinaus die Möglichkeit, die Bevölkerung aktiv in den Entwicklungsprozess einzubeziehen, das Engagement vor Ort zu stärken und die Ziele der Städtebauförderung sichtbar zu machen.

Das Maßnahmenpaket für diesen Handlungsschwerpunkt soll insgesamt dazu beitragen, den öffentlichen Raum als attraktiven Ort der Begegnung, Freizeit und Erholung weiterzuentwickeln. Durch die Schaffung hochwertiger Aufenthaltsflächen, den Ausbau generationengerechter Angebote sowie die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements soll der soziale Zusammenhalt gefördert, die Lebensqualität im Untersuchungsgebiet nachhaltig verbessert und die Attraktivität Waldenburgs als Wohn- und Lebensstandort weiter erhöht werden.

	Mobilität	Klima
Maßnahmen	Schaffung Barrierefreiheit Malzhausegasse	
	Schaffung Barrierefreiheit Bushaltestellen	
	Schaffung fußläufiger Zugang zum Penny aus südlicher Richtung	
	Neugestaltung prov. Stellplatzflächen inkl. Errichtung von E-Ladeplätzen	✓
	Revitalisierung des Verbindungsweges zw. Roter Graben und Dr. Otto-Nuschke-Straße	

Die Maßnahmen im **Handlungsfeld Mobilität** haben zum Ziel, Barrieren im Untersuchungsgebiet abzubauen und die Wege für alle sicherer zu gestalten. So soll die **Malzhausegasse**, welche mit Flussskieseln gepflastert ist, barrierearm umgestaltet werden, da dort die Fortbewegung selbst für gesunde Fußgänger mühsam ist und sich für Personen mit Mobilitätshilfen oder Kinderwägen etc. erst recht schwierig darstellt. In Verbindung mit der neu zu schaffenden Wegverbindung durch die Altenburger Straße 9 + 11 wird so eine schnellere und leichtere Fortbewegung durch die Stadt ermöglicht. Ebenso wichtig ist die Schaffung von **Barrierefreiheit der Bushaltestellen** im Untersuchungsgebiet. Durch Absenkung der Bordsteine wird der Zugang erleichtert. Gleichzeitig soll auch für adäquate Bedachung gesorgt werden, um die Wartenden vor Regen und Hitze zu schützen. Indem ein fußläufiger Zugang zum Penny-Markt geschaffen wird, wird mit einer kleinen Maßnahme eine große Verbesserung für die Bewohnenden von Zone 2 geschaffen, da der dort entstandene Trampelpfad zwar unwegsam ist, aber trotzdem von vielen Personen häufig genutzt wird. Durch eine Pflasterung des Weges wird eine Erleichterung geschaffen. Ebenfalls nur als Trampelpfad existiert der **Verbindungsweg** zwischen Roter Graben und Dr.-Otto-Nuschke-Straße. Erschwerend kommt hier das starke Gefälle im Gebiet hinzu, sodass eine wirklich sichere und für eingeschränkt mobile Personen nutzbare Verbindung der beiden Straße im Wohngebiet nicht gegeben ist. Mit der Schaffung dieser zwei Wege kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand eine spürbare Verbesserung an Lebensqualität erreicht werden. Im Hinblick auf die anderen im Gebiet umzusetzenden Maßnahmen, wie die Aufwertung des Bolzplatzes und der Renovierung des Freibades, welches von dort fußläufig über den Badweg erreichbar ist, greifen diese Maßnahmen ineinander, um das Quartier nach und nach zu dem attraktiven und lebenswerten Gebiet zu machen, das die Stadt Waldenburg so dringend benötigt. Indem dort auch Parkflächen mit der Möglichkeit zur Ladung von E-Autos geschaffen werden, wird eine zeitgemäße und klimafreundliche Mobilität ermöglicht.

3.2.3 Begründung Neuaufnahme WEP

Aufgrund eines prognostizierten Bevölkerungsrückganges, welcher für eine Stadt wie Waldenburg dramatisch sein kann, muss dringend gegengesteuert werden. Mit einem positiven natürlichen Saldo ist nicht zu rechnen, daher muss verstärkt das Augenmerk daraufgelegt werden, Zuzug nach Waldenburg zu generieren. Waldenburg besitzt mit seiner historischen Stadtkulisse, dem Schloss und seinen besonderen Grünflächen (Lustgarten, Grünfelder Park) sehr viel Potential. Auch das Vorhandensein von Kita, Grund- und Oberschule sowie Gymnasium machen Waldenburg vor allem für junge Familien interessant. Was jedoch fehlt, ist ausreichend entsprechender Wohnraum für junge Familien und ein ansprechendes unmittelbares Wohnumfeld.

Der Zustand vieler nicht ausschließlich eigengenutzter Wohnimmobilien im Wohngebiet Dr.-Otto-Nuschke-Straße sowie entlang der Altenburger Straße und der Querstraßen stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Die Funktionsverluste strahlen von den leerstehenden Objekten auch auf umliegende Objekte aus. Dies führt zu einer gewissen Clusterbildung von Leerstand und Funktionsverlusten. Dieser muss weiter mit viel Engagement entgegengewirkt werden. Aufgrund der hohen Überalterung im Wohngebiet Dr.-Otto-Nuschke-Straße im Zusammenspiel mit dem nicht mehr zeitgemäßen Zustand der Wohnungen und des Wohnumfeldes droht dieses Gebiet in den kommenden Jahren zur Brachfläche zu werden, obwohl Wohnraum speziell für junge Familien dringend benötigt wird. Um diesen Funktionsverlusten entgegenzuwirken und gleichzeitig die Nachfrage nach modernem Wohnraum in einem ansprechenden Wohnumfeld zu bedienen, sollen einige der Objekte dort saniert und modernisiert werden, andere werden langfristig zurückgebaut werden. Das Wohnumfeld, welches mit den Grünflächen und dem alten Baumbestand schon sehr viel Potential hat, soll entsprechend zu einem lebenswerten Quartier mit Treffpunkten für Jung und Alt umgestaltet werden. Durch das Schaffen von Wohnraum für Familien in einem grünen Umfeld kann der Nachfrage nach neuem Bauland und weiterer Versiegelung von Boden entgegengewirkt werden.

Die Notwendigkeit zur Behebung der genannten städtebaulichen Funktionsverluste und Missstände im Fördergebiet ergibt sich bereits aus den Handlungsempfehlungen des INSEK „Waldenburg 2030“. Hier wird die „zukünftige Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung“ als „das allumfassende Schwerpunktziel“ genannt (vgl. S. 114).

Folglich weißt das vorliegende Fördergebietskonzept Maßnahmen auf, die diesem übergeordneten Ziel dienen sollen. Um die städtebaulichen Funktionsverluste und Missstände beheben zu können, bedarf es in Anbetracht der ökonomischen Situation der Gemeinde und vieler ihrer Einwohner eines finanziellen Anreizes in Form der Städtebauförderung im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Die Wahl dieses Förderprogrammes lässt sich unter anderem mit den größten Handlungsbedarfen im Quartier begründen. Diese ergeben sich vor allem in den Bereichen Stadtbild, Wohnen und Wohnumfeldgestaltung und den damit verbundenen Anpassungen an die Klimaerwärmung. Es soll hierbei auf die Herausforderungen des demografischen Wandels, einer schrumpfenden Stadt und des Klimawandels reagiert werden. Durch den Abbau der aktuell bestehenden Funktionsverluste (Wohnumfeld, Gemeinschaftsorte, Leerstand und Zustand der Gebäude) kann ein positiver Beitrag nicht nur für das Quartier, sondern

für die gesamte Stadt geleistet werden. Somit können Potentiale hervorgerufen werden, um den Schrumpfungstendenzen und den Folgen des demographischen Wandels sowie des Klimawandels entgegen zu wirken.

Geplant ist die Neuantragsstellung in den Programmteilen „Aufwertung“ und „Rückbau“, da Maßnahmen zur Sanierung des Gebäudebestandes und die Anpassung an die aktuellen Wohnstandards sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Gestaltung des Quartiers geplant sind, wobei diese eng mit Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung verbunden sind. Daneben ist auch der Rückbau einiger nicht mehr benötigter oder leerstehender Objekte geplant. Inwiefern alle geplanten Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt werden können, ist derzeit jedoch noch nicht abschließend geklärt. Hierzu laufen noch Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege, da es sich teilweise um Einzeldenkmale handelt. Diese befinden sich allerdings in einem Zustand, der eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht größtenteils ausschließt.

Da nicht großflächig, sondern lediglich punktuell abgebrochen werden soll, ist auch der Bedarf an Mitteln zur Rückführung von technischer Infrastruktur gering. Ebenso wenig existiert soziale Infrastruktur, welche zurückgebaut werden soll, sodass im Programmteil „Rückführung der städtischen Infrastruktur“ kein Antrag gestellt wird.

Derzeit ist noch nicht ersichtlich, dass Objekte gesichert werden müssen, bevor sie in einem weiteren Schritt der Sanierung zugeführt werden können, da bisher keine tragfähigen Nutzungskonzepte für die meisten der leerstehenden Objekte vorliegen und somit eine Sanierung innerhalb der nächsten 5 Jahre eher unwahrscheinlich ist, wird auch im Programmteil „Sicherung“ vorerst kein Neuantrag gestellt.

Zudem gibt es bislang für keine Objekte im Gebiet tragfähige Nutzungskonzepte als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, sodass auch der Programmteil „Sanierung“ vorerst nicht benötigt wird. Sollten sich hier die Umstände ändern, sollte eine Antragstellung im Programmteil „Sicherung“ und/ oder „Sanierung“ in Betracht gezogen werden.

Durch die Entwicklung des Gebietes Dr.-Otto-Nuschke-Straße zu einem gefragten Wohngebiet mit einem Wohnumfeld, welches nicht nur für die Anwohner Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur sportlichen Betätigung im Grünen bereithält, kann gleichzeitig Zuzug von jungen Familien in die Stadt Waldenburg generiert werden, was wiederum den Fortbestand der vorhandenen Einrichtungen wie Kitas und Schulen sicherstellt. Weiterhin kann durch punktuelle Umgestaltung und Sanierung entlang der Altenburger Straße die Verbindung zwischen Wohngebiet mit geplanter Mehrgenerationenfläche, Zugang Freibad und den Kindereinrichtungen und der Innenstadt gestärkt und aufgewertet werden. Die geplanten Umgestaltungen und Rückbaumaßnahmen sollen punktuell Entlastung bringen und somit die weitere Sanierung der angrenzenden Objekte fördern, sodass auch hier das Stadtbild aufgewertet und die Wohnumfeldbedingungen verbessert werden. Ziel ist es den Bereich der Oberstadt Waldenburg nachhaltig in einen Zustand zu versetzen, in welchem die Nachfrage dafür sorgt, dass Objekte nicht wieder leerfallen und das Wohnumfeld mit allen seinen positiven Effekten für Zuzug sorgt und damit hilft den Bevölkerungsrückgang abzumindern.

Im Rahmen der Befragung mittels eines Fragebogens, der Vorstellung des Konzeptes im Stadtrat und der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange wurden den Bürgern und den Akteuren im Gebiet verschiedene Möglichkeiten gegeben, sich und ihre Ideen in die Erarbeitung der zukünftigen Entwicklung des Gebietes „Waldenburg Oberstadt“ einzubringen. Nach Beschluss des vorliegenden Fördergebietskonzeptes wird dieses ebenfalls auf der Homepage der Stadt allen Interessierten zugänglich gemacht, sodass auch im Nachgang die Bürger die Möglichkeit haben, sich in den Umsetzungsprozess einzubringen. Ebenso ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds im Gebiet geplant, da Waldenburg schon gute Erfahrungen mit diesem Instrument gemacht hat.

4 Evaluation und Monitoring

Für ein Fördergebiet ist es wichtig, dass die festgelegten Ziele regelmäßig überprüft und die Ergebnisse festgehalten werden, um zu gewährleisten, dass die Fördermittel auch zielführend für eine Aufwertung des Gebietes eingesetzt werden können. Durch eine kontinuierliche Fortschreibung des Monitorings kann gezielt gegengelenkt werden, sollte sich abzeichnen, dass die Entwicklungen in einem Bereich nicht erwartungsgemäß voranschreiten. Die festgelegten Indikatoren und deren Ziele müssen so gewählt sein, dass sie möglichst effektiv erhoben werden können und eine gute Aussagekraft über die Entwicklung im Gebiet haben. Für das Untersuchungsgebiet wurden folgende, quantitative Indikatoren gewählt:

Demografie	Entwicklung der Einwohnerzahl
	Anteil Kinder/Jugendliche
	Anteil über 65-Jährige
Städtebau	Leerstand Wohnungen
	Leerstand Gewerbe
	Sanierungszustand der Gebäude
	Neugeschaffener Wohnraum
Klima	Zurückgebaute Fläche
	neue Grünflächen
	Entsiegelung von Flächen
	Gepflanzte Bäume
Soziale Infrastruktur	neu errichtete Aufenthaltsflächen
Finanzielles	abgerufene Mittel

Mittels einer fortlaufenden Erfassung dieser Indikatoren wird im Verlauf der Jahre eine Entwicklungskurve sichtbar werden, die Aussagen über die Erreichung der Gebietsziele ermöglicht.

5 Fazit und Ausblick

Mit dem vorliegenden Fördergebietskonzept wurde eine fundierte Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Oberstadt Waldenburg“ geschaffen. Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass insbesondere in den Bereichen Wohnen, Leerstand, Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung sowie Mobilität und sozialer Infrastruktur erhebliche Handlungsbedarfe bestehen. Gleichzeitig verfügt das Gebiet über zahlreiche Potenziale, die durch gezielte städtebauliche Maßnahmen aktiviert und weiterentwickelt werden können.

Die im Konzept entwickelten Entwicklungsziele und Maßnahmen bilden einen langfristigen Handlungsrahmen für die zukünftige Gebietsentwicklung. Durch die Kombination der verschiedenen Maßnahmen sollen die Wohn- und Lebensqualität verbessert, Leerstände reduziert, öffentliche Räume aufgewertet sowie die Attraktivität der Oberstadt als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort nachhaltig gestärkt werden. Dabei wird es entscheidend sein, die Maßnahmen schrittweise umzusetzen, Fördermöglichkeiten konsequent zu nutzen und die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Bürgerschaft weiterhin aktiv in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. So kann das Fördergebiet langfristig einen wichtigen Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung der Stadt Waldenburg leisten.

6 Anlagen

Anlage 1 Fragebogen Bürgerbeteiligung

A Fragen zum neuen Fördergebiet (bitte Zutreffendes ankreuzen)

0. Wohnen Sie im betreffenden Gebiet?	ja	nein
--	----	------

1. Allgemein gesprochen: Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrem Wohngebiet?	sehr wohl	eher wohl	eher unwohl	sehr unwohl
---	-----------	-----------	-------------	-------------

2. Wie schätzen Sie folgende Äußerungen ein? „Das Gebiet . . .“	trifft voll zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu
ist kinder- und familienfreundlich.				
ist seniorenfreundlich.				
ist attraktiv zum Wohnen.				
verfügt über ausreichend Grünanlagen und Freiflächen.				
ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.				
ist zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar und erschlossen.				

3. Nehmen Sie leerstehende Gebäude oder ungenutzte Flächen im Gebiet wahr?	ja	nein	weiß nicht
Falls ja: Wie empfinden Sie diese Leerstände? (Mehrfachnennungen möglich)	stören das Stadtbild	beeinträchtigen das Sicherheitsgefühl	
	bieten Potenziale für neue Nutzungen	spielen für mich keine Rolle	

4. Welche Dienstleistungen, Geschäfte oder Einrichtungen vermissen Sie im Gebiet? (Mehrfachnennungen möglich)		
Nahrungsmittel	Drogerie/ Haushaltswaren	Dienstleistungen (Post, Friseur, Ärzte, Apotheke etc.)
Kulturelle Einrichtungen	Angebote für Kinder und Jugendliche	Gastronomie/ Cafés
Freizeit- und Sportangebote für Erwachsene	Angebote für Senioren	Treffpunkte/ Orte für Begegnung
Ich vermisse nichts.		
Sonstiges, und zwar:		

5. Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten im Gebiet?	sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	sehr unzufrieden	weiß nicht
Stadtbild und Zustand der Gebäude					
Barrierefreiheit/ Zugänglichkeit für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen					
Aufenthalts- und Begegnungsflächen					
Beleuchtung und Sicherheit bei Nacht					
Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln					
Parkplatzsituation					

6. Wie sollten leerstehende Gebäude Ihrer Meinung nach genutzt werden? (Mehrfachnennungen möglich)		
Wohnraum	soziale oder kulturelle Nutzungen	Dienstleistungen/Gewerbe
Gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Nachbarschaftstreff)	Zwischennutzungen	keine Meinung

7. Welche Auswirkungen des Klimawandels nehmen Sie im Gebiet wahr? (Mehrfachnennungen möglich)	
Starkregen/ Überflutungen	Trockenheit/ wenig Grün

Starke Hitze im Sommer (zu wenig Schatten, stark aufgeheizte Plätze etc.)	weiß nicht/nehme keine wahr
--	-----------------------------

8. Welche Maßnahmen zur Klimaanpassung halten Sie im Gebiet für besonders wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)		
mehr Grünflächen/ Bäume	Entsiegelung von Flächen	Förderung klimafreundlicher Mobilität (Fuß / Rad / ÖPNV)
Regenwasserableitung/ Versickerungsflächen	energetische Sanierung von Gebäuden	Schaffung von Schatten auf öffentlichen Plätzen
Trinkbrunnen/ Wasserangebote	Fassaden- und Dachbegrünung	weiß nicht/es sind keine notwendig

9. Im Gebiet sollte die Stadt Waldenburg investieren in . . .	sehr wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	sehr unwichtig	weiß nicht
Wohnraum (familien- und altersgerecht)					
Grün-, Frei-, Sitz- und Begegnungsflächen					
Fuß- und Radwege					
Angebote für Kinder und Jugendliche					
Angebote für Senioren					
Aufwertung des Stadtbildes					
eine verbesserte Parkplatzsituation					

10. Auf welche Themen sollte man sich im Gebiet aus Ihrer Sicht künftig konzentrieren?**Sie haben 5 Stimmen.**

(Sie können alle fünf Stimmen einem Thema geben. Sie können Ihre fünf Stimmen aber auch auf mehrere Themen verteilen. Bitte nicht mehr als fünf Stimmen! Die Antwort muss sonst als ungültig bewertet werden.)

Wohnen (neue Wohnformen/altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen/größere Wohnungen/ etc.)	
Verbesserung des Stadtbildes durch Sanierung und Rückbau von leerstehenden/sanierungsbedürftigen Gebäuden	
Freizeit/Sport	
Dienstleistungen und Nahversorgung	
Mobilität (Fuß, Rad, ÖPNV)	
Seniorenfreundlichkeit	
Kinder- und Familienfreundlichkeit	
Gestaltung des öffentlichen Raumes (z.B. Grünanlagen, öffentliche Plätze, Sanierung von Gebäuden)	

B Fragen zur Person**12. Welches Geschlecht haben Sie?**

männlich	weiblich	divers
----------	----------	--------

13. Welcher Altersgruppe gehören Sie an?

unter 15	15 bis 24	25 bis 39	40 bis 64	65 bis 74	75 und älter
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------------

14. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

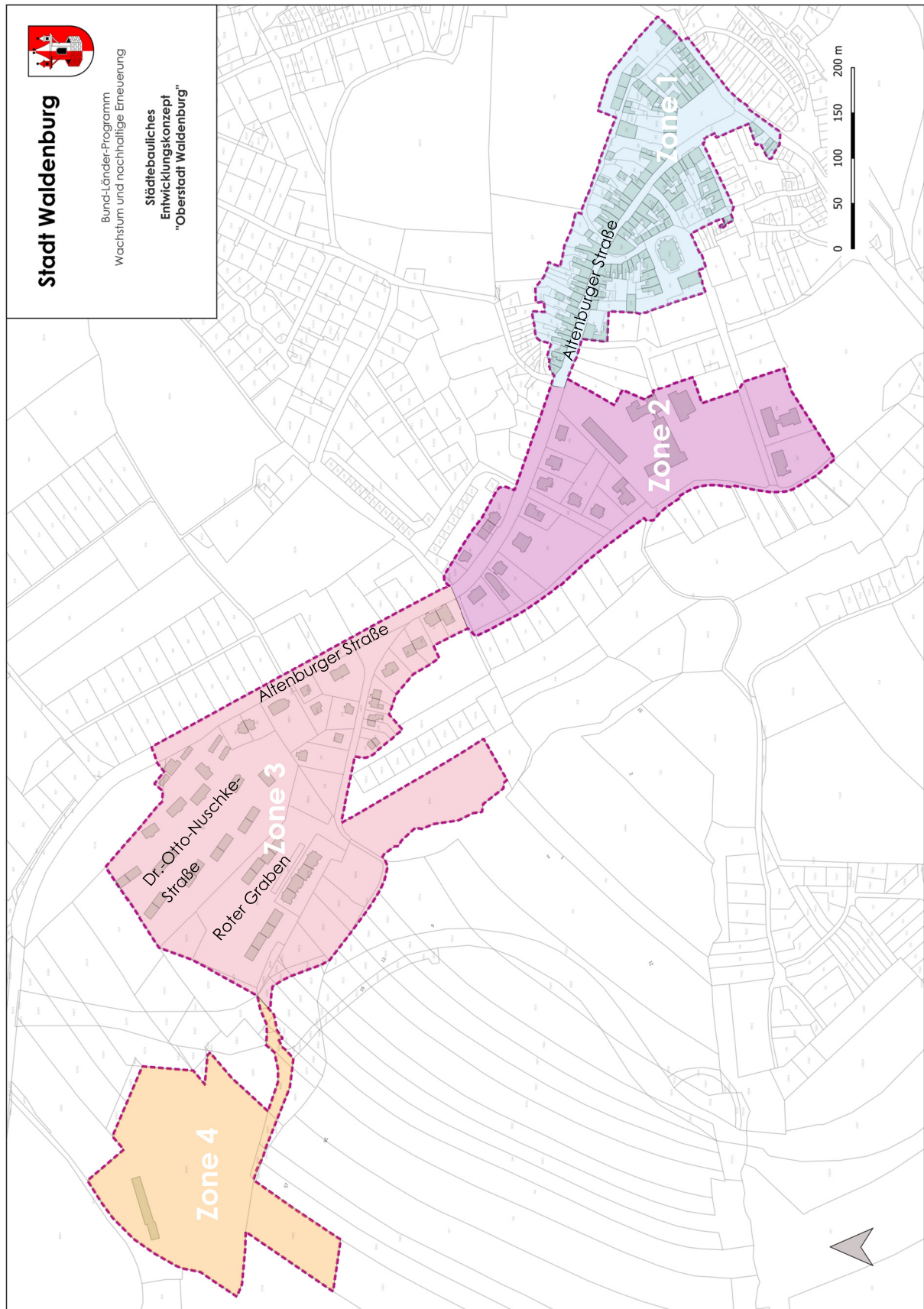
1	2	3	4	5	mehr als 5
---	---	---	---	---	------------

15. Leben in Ihrem Haushalt . . .

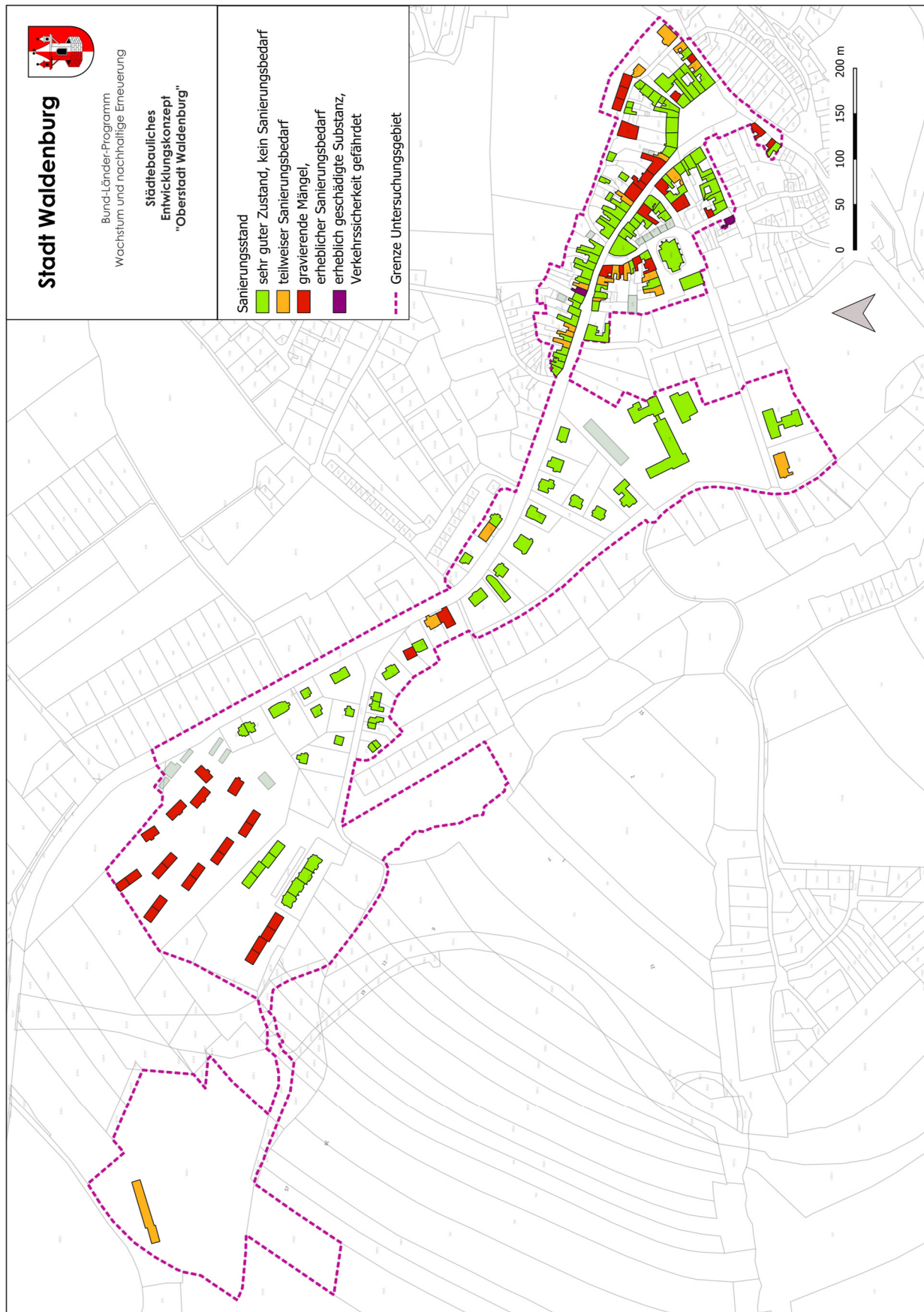
	ja	nein
Kinder unter 3 Jahren?		
Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schuleintritt?		
Grundschulkinder?		

16. Haben Sie noch weitere Hinweise?**Was sollte Ihrer Meinung nach langfristig im Gebiet umgesetzt werden?****Welche Potenziale und Herausforderungen sehen Sie im Gebiet? Was gefällt Ihnen im Gebiet?****Weitere Gedanken / Visionen / Schlagwörter** (Stichworte genügen)

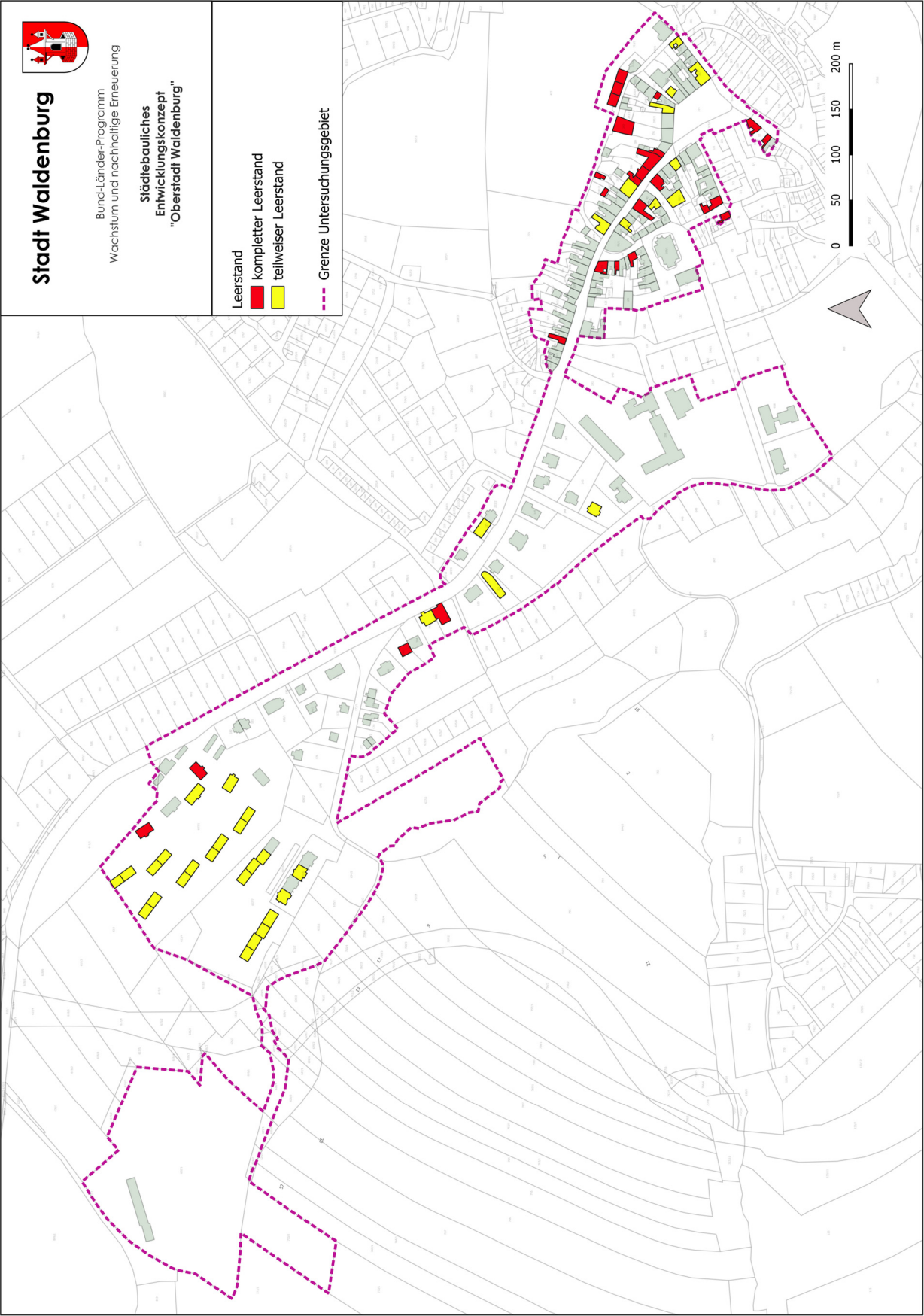
7 Pläne



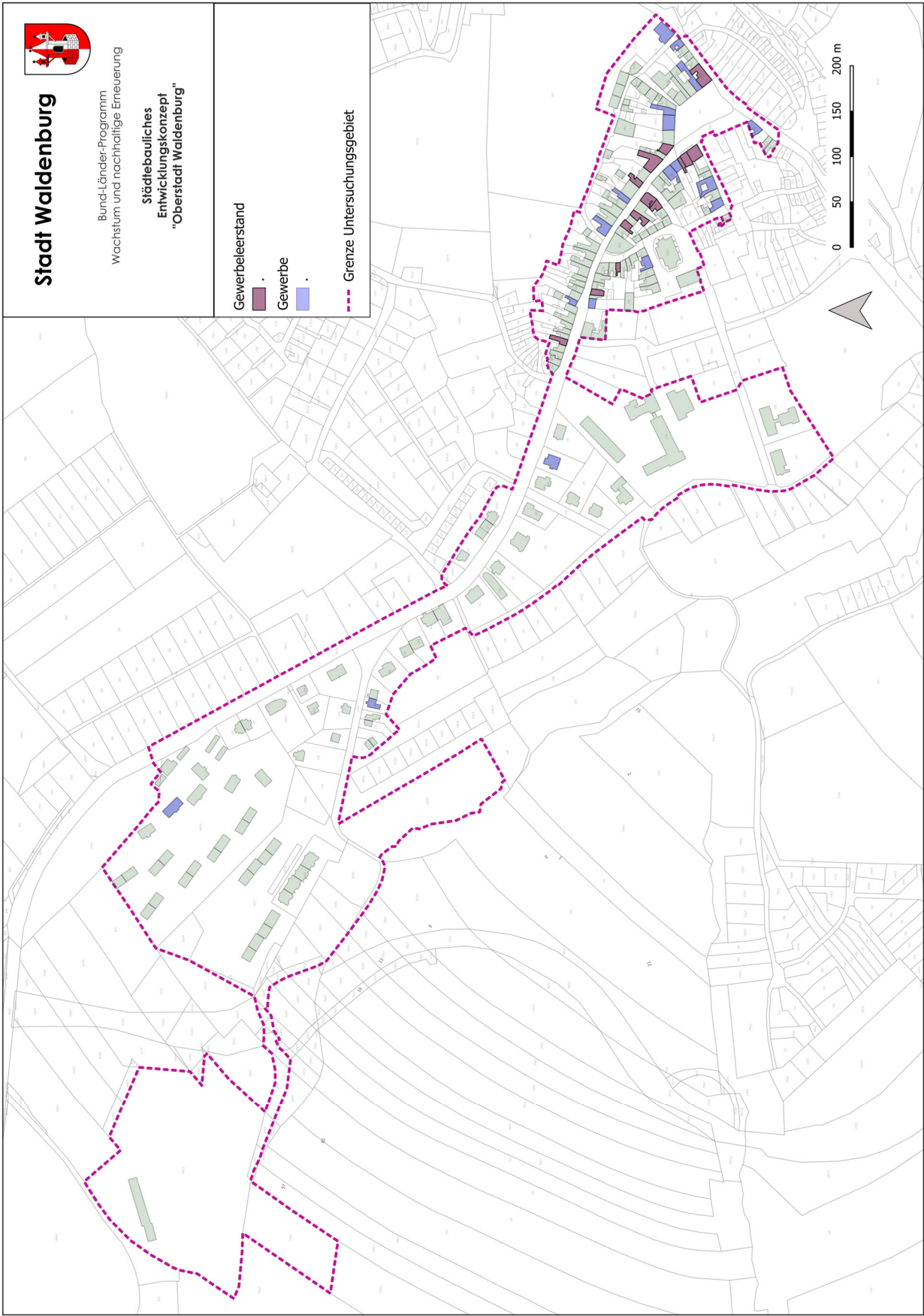
Plan 1 Zonen Untersuchungsgebiet



Plan 2 Sanierungsstand



Plan 3 Leerstand



Plan 4 Gewerbe

