



Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ in Plauen

MONITORING- BERICHT “2015”

Stadt Plauen
Geschäftsbereich II
Fachbereich Stadtplanung & Umwelt
Team Stadtentwicklung, Stadtumbau,
Klimaschutz & Denkmalpflege

Gliederung

| | |
|--|----|
| Einleitung | 3 |
| Methodik | 4 |
| Fazit | 5 |
| Gesamtübersicht | 6 |
| Untersuchung und Bewertung der Einzelindikatoren | 7 |
| Zielkorrektor | 13 |
| Ausblick | 13 |



Einleitung

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) zum Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ wurde im Herbst 2011 durch das Fachgebiet Stadtplanung & Umwelt auf der Datenbasis des Jahres 2010 erstellt. Am 29.02.2012 erfolgte die erfolgreiche Beantragung um Aufnahme ins Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ (Programmteil „Aufwertung“). Eine nachträglich beantragte Erweiterung mit Aufnahme in den Programmteil „Rückbau“ wurde vom Fördermittelgeber aufgrund der Gebietsstrukturen und vorhandenen Bausubstanz abgelehnt. 2013 wurde für das SUO-Gebiet zudem ein Quartierskonzept zur energetischen Sanierung vorgelegt.

Wesentlicher Bestandteil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes war der Aufbau eines funktionierenden Monitoring-Systems für das Quartier. Hierbei sollen die wichtigsten Indikatoren in regelmäßigen Abständen und mit einem vertretbaren Aufwand beobachtet und mit den vorgegebenen Zielparametern verglichen werden. Die Aussagen zur Zielerreichung reflektieren den Wirkungsgrad der Gesamtmaßnahme (Aufwertung des Stadtquartiers) und werden in einem Monitoring-Bericht zusammengefasst.

Der Monitoring-Bericht 2015 konzentriert sich ausschließlich auf die Betrachtung und Einschätzung der vorgegebenen Indikatoren mit der Datenbasis des Jahres 2014. So kommen beispielsweise auch Maßnahmen zum Tragen, die nicht über das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ gelaufen sind, aber dennoch zur Gesamtaufwertung beitragen (z. B. Sanierungsmaßnahmen über Abschreibungsmodelle).

Methodik

Beim Aufbau des Monitoring-Systems – und hier speziell bei der Auswahl der Indikatoren – hatten die Kommunen relativ freie Hand, da das heute existierende E-Monitoring (eMo) noch nicht eingerichtet war und zur Anwendung kam. Nach einer vom SMI 2012 in Auftrag gegebenen Untersuchung durch die Firma empirica AG Berlin war Plauen die einzige Stadt, die sich konsequent Zielparameter zur Zielerreichung vorgegeben hat. Dies erleichtert nun eine objektive Bewertung der Situation.

Ursprünglich umfasste das Monitoring 21 Indikatoren. Mit der Betrachtung des Rückbaupotenzials 2013 erweiterte sich diese Anzahl auf 24. Ein weiterer Indikator kommt mit der aktuellen Datenerhebung hinzu, so dass der Bericht letztendlich 25 Indikatoren umfasst.

Das Monitoring zum Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ wurde grundsätzlich so organisiert, dass alle zwei Jahre (angefangen mit der Datenbasis aus dem Jahre 2010) eine Kompletterhebung aller Indikatoren erfolgt. Ausgenommen sind hierbei die Demografie- und Sozial-Daten, die jährlich beobachtet werden.

Die aktuellen Daten aus dem Jahre 2014 werden bei der Untersuchung jeweils in Bezug zum Ausgangswert (2010) und zum Zielwert (2020) gesetzt und entsprechend bewertet. Die sich aufzeigende Tendenz gliedert sich in fünf Bereiche:

- ↑ sehr gute Entwicklung, Zielwert wird mit großer Wahrscheinlichkeit erreicht
- ↗ gute Entwicklung, positive Tendenz, Zielwert kann erreicht werden
- gleichbleibende Entwicklung, kaum Veränderungen, Annäherung an den Zielwert
- ↘ leicht negative Entwicklung, Zielwert wird kaum erreicht werden können
- ↓ deutlich negative Entwicklung, Zielwert wird deutlich verfehlt

Erfreulich ist festzustellen, dass einige Indikatoren bereits zum jetzigen Zeitpunkt den Zielwert erreicht oder gar übertroffen haben. Diese sind in der anschließenden Auswertung im entsprechenden Feld **grün** hinterlegt. Für diese erfolgt im Anschluss an den Evaluierungsprozess eine entsprechende Zielkorrektur.

Die notwendigen Erhebungen zur Datenauswertung fanden im November und Dezember 2014 statt. Durchgeführt wurden diese durch Mitarbeiter der Statistikstelle der Stadt Plauen im Rahmen der gesamtstädtischen Inaugenscheinnahme der vorhandenen Gebäudesubstanz. Weitere Zuarbeiten erfolgten aus den jeweiligen Fachgebieten, die bereits bei der Konzepterstellung involviert waren (z. B. Statistik-Stelle, Tiefbau, Verkehrsplanung, Grünplanung).



Fazit

Das Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ hat in den zurückliegenden Jahren eine recht rasante Entwicklung genommen. Nicht allein die rege Bautätigkeit im Quartier, sondern auch die positive Entwicklung nahezu aller Indikatoren ist hierbei hervorzuheben. Und diese Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren mit nahezu gleicher Geschwindigkeit fortsetzen. Allein durch die Fertigstellung der begonnenen Sanierungsmaßnahmen sowie der Baumaßnahmen am neuen Landratsamt und der neuen Berufsakademie werden zahlreiche Indikatoren positiv beeinflusst. Hinzu kommt der Beginn der anvisierten Straßen- und Wegebaumaßnahmen im Jahre 2015.

Bereits jetzt lässt sich anhand der Indikatoren ablesen, dass sich auch die Einwohnerstruktur im Quartier wandelt und beispielsweise vermehrt einkommensstärkere Haushalte – auch mit Kindern und Jugendlichen – zuziehen. Dieser erhoffte Zuzug erfolgt jedoch erst in geringem Maße. So stieg beispielsweise die Anzahl leerstehender Wohnungen in vollsanierten Gebäuden leicht an. Erfahrungsgemäß bedarf es noch einiger Zeit bis sich die bauliche Aufwertungsmaßnahmen des Quartiers auch in deutlichen Einwohnergewinnen niederschlagen.

Trotz intensiver Auseinandersetzung mit dem Gebiet im Rahmen der Konzepterstellung, und hier speziell bei der Definition der Zielwerte, überrascht doch die Dynamik der Gebietsentwicklung in den zurückliegenden Jahren. Sieben der 24 auswertbaren Indikatoren werden bereits 2014 erfüllt. Eine Zielkorrektur – im positiven Sinne – erscheint unter diesen Umständen dringend notwendig.

Bei all diesen positiven Nachrichten muss jedoch auch erwähnt werden, dass das Stadtumbauprogramm noch nicht die gewünschte Wirkung entfacht. Gerade bei den Sanierungsmaßnahmen werden in erster Linie andere Finanzierungsmöglichkeiten (z. B. Abschreibungsmodelle) genutzt. Mit den 2015 begonnenen Straßen- und Gehwegsanierungen dürfte sich der Einfluss des Stadtumbau-Programms an einer positiven Quartiersentwicklung jedoch deutlich erhöhen.

Der ablesbaren Bautätigkeit und der positiven Entwicklung der Indikatoren stehen aber auch einzelne Problembereiche gegenüber. Hierzu zählen beispielsweise die Nachnutzung mehrerer größerer Rückbauflächen (ehem. HTM, ehem. Fa. Beyer & ehem. Sachsendruck) sowie die Umsetzung des Leitprojektes „Plauener Schlossterrassen“. Auf eine Lösung dieser Problemfälle im Sinne des Gebietskonzeptes sollte in den kommenden Jahren der Fokus liegen.



Gesamtübersicht

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|--|---|---------|-------|--------|-------|--------|-----------------|--------------|
| Einwohner | absolut | 1.706 | 1.737 | 1749 | 1773 | 1751 | 1.706 | → |
| | Anteil in % | 100 | 101,8 | 102,5 | 103,9 | 102,6 | 100 | 2,6% |
| davon nach Alter | | | | | | | | |
| bis 18 Jahre | absolut | 247 | 267 | 277 | 282 | 286 | | |
| | Anteil in % | 14,5 | 15,4 | 15,8 | 15,9 | 16,3 | >20,0 | ↗ |
| 60 J. und älter | absolut | 427 | 429 | 427 | 453 | 451 | | |
| | Anteil in % | 25 | 24,7 | 24,4 | 25,5 | 25,8 | <30,0 | ↗ |
| Komplett leerstehende Gebäude | | | | | | | | |
| Komplett leerstehende Gebäude | absolut | 62 | X | 60 | X | 44 | | |
| | Anteil in % | 19,7 | X | 19,2 | X | 14,6 | <10,0 | ↑ |
| Unsanierte und ruinöse Gebäude | | | | | | | | |
| Unsanierte und ruinöse Gebäude | absolut | 63 | X | 58 | X | 41 | | |
| | Anteil in % | 20,0 | X | 18,6 | X | 13,6 | <15,0 | -1,4% |
| Vollsanierete Gebäude | | | | | | | | |
| Vollsanierete Gebäude | absolut | 157 | X | 169 | X | 186 | | |
| | Anteil in % | 50,0 | X | 54,2 | X | 61,6 | >60,0 | 1,6% |
| davon bereits wieder optisch beeinträchtigt | | | | | | | | |
| davon bereits wieder optisch beeinträchtigt | absolut | X | X | X | X | 15 | | |
| | Anteil in % | X | X | X | X | 8,1 | | |
| Leerstehende Wohneinheiten | | | | | | | | |
| Leerstehende Wohneinheiten | absolut | 491 | X | 476 | X | 403 | | |
| | Anteil in % | 32,4 | X | 31,3 | X | 26,6 | <20,0 | ↗ |
| Selbstgenutztes Eigentum (in Bezug auf die Wohngebäude) | | | | | | | | |
| Selbstgenutztes Eigentum (in Bezug auf die Wohngebäude) | absolut | 52 | X | X* | X | 70 | | |
| | Anteil in % | 15,2 | X | X* | X | 23,1 | >20,0 | 3,1% |
| WE in vollsanierten Gebäuden (einschl. Neubau) | | | | | | | | |
| WE in vollsanierten Gebäuden (einschl. Neubau) | absolut | 986 | X | 1044 | X | 1139 | | |
| | Anteil in % | 65,1 | X | 68,7 | X | 75,2 | >70,0 | 5,2% |
| Leerstehende WE in vollsanierten Gebäuden | | | | | | | | |
| Leerstehende WE in vollsanierten Gebäuden | absolut | 165 | X | 163 | X | 179 | | |
| | Anteil in % | 16,7 | X | 15,6 | X | 15,7 | <15,0 | → |
| Leestehende Gewerbe- und Ladeneinheiten (o. ehem. JVA & Gericht) | | | | | | | | |
| Leestehende Gewerbe- und Ladeneinheiten (o. ehem. JVA & Gericht) | absolut | 87 | X | 90 | X | 72 | | |
| | Anteil in % | 32,2 | X | 32,0 | X | 27,1 | <25,0 | ↑ |
| Komplett leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung | | | | | | | | |
| Komplett leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung | absolut | 19 | X | 19 | X | 10 | <10 | |
| | davon komplett leerstehende Gewerbeimmobilien | absolut | 13 | X | 13 | X | 9 | <7 |
| Rückgebaute Wohn- und Gewerbegebäude | | | | | | | | |
| Rückgebaute Wohn- und Gewerbegebäude | absolut | X | X | 5 | X | 12 | 15 | ↑ |
| Rückgebaute Wohneinheiten | | | | | | | | |
| Rückgebaute Wohneinheiten | absolut | X | X | 15 | X | 21 | 46 | ↗ |
| Sicherung bzw. Erhalt von gefährdeten Gebäuden | | | | | | | | |
| Sicherung bzw. Erhalt von gefährdeten Gebäuden | absolut | X | X | 4 | X | 7 | 15 | ↗ |
| Straßenbauzustand (mittelmäßig großflächige bis große Schäden) | | | | | | | | |
| Straßenbauzustand (mittelmäßig großflächige bis große Schäden) | absolut (in m ²) | 11.366 | X | 11.366 | X | 11.366 | | |
| | Anteil in % | 21,2 | X | 21,2 | X | 21,2 | <10 | → |
| Öffentliche Stellplätze | | | | | | | | |
| Öffentliche Stellplätze | absolut | 1170 | X | 1170 | X | 1170 | 1170 | → |
| Private Stellplätze | | | | | | | | |
| Private Stellplätze | absolut | 470 | X | 470 | X | 470 | 700 | → |
| Straßenbäume | | | | | | | | |
| Straßenbäume | absolut | 33 | X | 34 | X | 34 | 60 | → |
| Spielplätze | | | | | | | | |
| Spielplätze | absolut | 0 | X | 0 | X | 1 | 2 | ↗ |
| Arbeitslosenzahl (n. SGB II + III) | | | | | | | | |
| Arbeitslosenzahl (n. SGB II + III) | absolut | 144 | 127 | 134 | 119 | 99 | | |
| | Anteil in % | 12,3 | 10,7 | 11,2 | 10,0 | 8,4 | <10,0 | -1,6% |
| Bedarfsgemeinschaften | | | | | | | | |
| Bedarfsgemeinschaften | absolut | 165 | 156 | 167 | 165 | 147 | 130 | ↗ |
| Personen in Bedarfsgemeinschaften | | | | | | | | |
| Personen in Bedarfsgemeinschaften | absolut | 305 | 276 | 291 | 292 | 273 | 240 | ↗ |
| | Anteil in % | 17,9 | 15,9 | 16,6 | 16,7 | 15,6 | <15,0 | ↗ |

Datenquellen: Statistikstelle der Stadt Plauen, ALB, eigene Erhebungen
 Datenstand: 31.12.2014

Untersuchung und Bewertung der Einzelindikatoren

1. Einwohnerentwicklung

Erfasst werden hierbei alle Einwohner des zu untersuchenden Gebietes.

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-----------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|---------|
| Einwohner | absolut | 1.706 | 1.737 | 1.749 | 1.773 | 1.751 | 1.706 | → |
| | Anteil in % | 100,0 | 101,8 | 102,5 | 103,9 | 102,6 | 100,0 | |

Die Anzahl der Einwohner ist im Vergleich zum Jahr 2013 wieder leicht gesunken. Dennoch befindet sie sich deutlich oberhalb des Ausgangs- und Zielwertes. Da der Zielwert doch recht konstant überschritten wird, sollte eine Zielkorrektur vorgenommen werden.

2. Einwohnerentwicklung nach Alter – Kinder & Jugendliche bis 18 Jahre

Erfasst werden hierbei alle Einwohner, die unter 18 Jahre alt sind.

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|------------------------|-------------|------|------|------|------|------|----------|---------|
| Einwohner bis 18 Jahre | absolut | 247 | 267 | 277 | 282 | 286 | | |
| | Anteil in % | 14,5 | 15,4 | 15,8 | 15,9 | 16,3 | >20,0 | ↗ |

Die absolute Anzahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre ist gegenüber dem Ausgangswert stetig gestiegen und nähert sich somit dem anvisierten Zielwert langsam, aber sukzessive an. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass das Gebiet aufgrund seiner umfangreichen Sanierungs- und Baumaßnahmen an Attraktivität für junge Familien gewinnt.

3. Einwohnerentwicklung nach Alter – Senioren 60 Jahre und älter

Erfasst werden hierbei alle Einwohner, die mindestens 60 Jahre und älter sind.

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-----------------|-------------|------|------|------|------|------|----------|---------|
| 60 J. und älter | absolut | 427 | 429 | 427 | 453 | 451 | | |
| | Anteil in % | 25,0 | 24,7 | 24,4 | 25,5 | 25,8 | <30,0 | ↗ |

Die Anzahl der Personen die 60 Jahre und älter sind, ist gegenüber 2013 nahezu gleich geblieben. ein minimaler Anstieg des Ausgangswertes ist der demographischen Gesamtentwicklung geschuldet. Von einer Überalterung des Gebietes kann nicht gesprochen werden, da der Altersanteil noch deutlich unter 30% liegt.

4. Komplette leerstehende Gebäude

Erfasst werden hierbei alle komplett leerstehenden Gebäude ohne Beachtung der jeweiligen Nutzung und des Bauzustandes.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-------------------------------|-------------|------|------|------|----------|---------|
| Komplett leerstehende Gebäude | absolut | 62 | 60 | 44 | | |
| | Anteil in % | 19,7 | 19,2 | 14,6 | <10,0 | ↑ |

Die Anzahl komplett leerstehender Gebäude hat sich in den vergangenen zwei Jahren deutlich reduziert. Gegenüber 2010 sank die Anzahl um fast ein Drittel. Um jedoch den Zielwert zu erreichen, muss sich die Anzahl bis 2020 um weitere 13-15 Gebäude reduzieren.

Hauptgründe: - anhaltende Sanierungstätigkeit im Quartier
- Rückbau maroder Bausubstanz (Nebengebäude & Gewerbeimmobilien)

Bemerkung: - auch Gebäude, die sich in Sanierung befinden, werden hierbei erfasst

5. Unsanierete und ruinöse Gebäude

Erfasst werden hierbei alle Gebäude, die den zwei schlechtesten Bauzustandsklassen (unsaniert & baufällig/ruinös) zugeordnet werden.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---------------------------------|-------------|------|------|------|----------|---------|
| Unsanierete und ruinöse Gebäude | absolut | 63 | 58 | 41 | | |
| | Anteil in % | 20,0 | 18,6 | 13,6 | <15,0 | |

Die Anzahl der Gebäude, die in die beiden schlechtesten Bauzustandsklassen fallen, hat sich sehr deutlich nach unten entwickelt. Bis 2014 hat sich deren Anteil um rund ein Drittel verringert. Somit konnte der erst für 2020 angepeilte Zielwert bereits unterschritten werden. Eine Korrektur des Zielwertes erscheint sinnvoll.

Hauptgründe: - anhaltende Sanierungstätigkeit im Quartier, hier auch viele Teilsanierungen
- Rückbau maroder Bausubstanz (Nebengebäude & Gewerbeimmobilien)

Bemerkung: - subjektive Einschätzung bei der Erhebung als minimale Fehlerquelle

6. Vollsanierete Gebäude

Erfasst werden hierbei alle vollsanierten und nach 1990 neu gebauten Gebäude, auch wenn diese bereits wieder erste optische Beeinträchtigungen aufweisen.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-----------------------|-------------|------|------|------|----------|---------|
| Vollsanierete Gebäude | absolut | 157 | 169 | 186 | | |
| | Anteil in % | 50,0 | 54,2 | 61,6 | >60,0 | |

Zwischen 2010 und 2014 erhöhte sich die Anzahl der vollsanierten Gebäude um 29 Objekte auf 186. Somit wird der angepeilte Zielwert bereits 2014 leicht überschritten. Eine Korrektur des Zielwertes erscheint sinnvoll, denn bereits in den nächsten zwei Jahren sind weitere Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. Gegenwärtig laufen sechs Vollsanierungen.

Hauptgründe: - Vielzahl kleiner Maßnahmen (Teilsanierungen werden zu Vollsanierungen)
- Vollsanierungen maroder Gebäude

Bemerkung: - subjektive Einschätzung bei der Erhebung als minimale Fehlerquelle
- auch Rückbaumaßnahmen erhöhen den Anteils an vollsanierten Gebäuden
- Neubaumaßnahmen spielen keine Rolle

7. Vollsanierete Gebäude, aber bereits wieder optisch beeinträchtigt

Dieser Indikator ist neu. Mit der aktuellen Erhebung 2014 ergab sich die Möglichkeit, den bereits wieder einsetzenden Verfall im Bereich der vollsanierten Gebäude zu dokumentieren. Vorher war dies nicht der Fall. Erfasst werden hierbei alle vollsanierten Gebäude und Neubauten nach 1990, die bereits wieder erste optische Beeinträchtigungen aufweisen.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---|-------------|------|------|------|----------|---------|
| Vollsanierete Gebäude, die bereits wieder optisch beeinträchtigt sind | absolut | X | X | 15 | | - |
| | Anteil in % | X | X | 8,1 | - | - |

Lediglich 8% der vollsanierten Gebäude und Neubauten weist bereits wieder erste optische Beeinträchtigungen auf (z. B.: Schäden an der Fassade, Klingel- oder Briefkastenanlage, Graffiti). Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die Sanierung bereits einen längeren Zeitraum zurückliegt bzw. qualitativ nicht den höchsten Ansprüchen genügt.

Da der Indikator neu erhoben wurde, ist eine Aussage zur Tendenz gegenwärtig nicht möglich. Auch die Festlegung eines Zielwertes ist schwierig, da davon auszugehen ist, dass sich bis 2020 der Indikator anteilig und absolut erhöhen wird. Zudem spielt hierbei die subjektive Einschätzung bei der Erhebung eine größere Rolle als bei den restlichen Indikatoren.

8. Leerstehende Wohneinheiten

Erfasst werden hierbei alle leerstehenden Wohnungen im Gebiet. Die Ermittlung erfolgte vor Ort durch Auszählung der Briefkästen und Klingelschilder, sowie ein späterer Vergleich mit älteren Erhebungsergebnissen. Als Wohnungen werden auch die Wohneinheiten der Senioren-Residenz in der Rädelsstr. 9 betrachtet.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Leerstehende Wohneinheiten | absolut | 491 | 476 | 403 | | |
| | Anteil in % | 32,4 | 31,3 | 26,6 | <20,0 | ↗ |

Anzahl und Anteil der leerstehenden Wohnungen sind gegenüber dem Ausgangsjahr 2010 deutlich zurückgegangen. Absolut ergibt sich eine Verringerung von 88 WE (-17,9%). Dennoch liegt der Wohnungsleerstand im gesamtstädtischen Vergleich relativ hoch. Als problematisch erweist sich die Tatsache, dass durch Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken auch die Anzahl an Wohnung wieder ansteigt.

Hauptgründe: - Neuvermietungen am Zuzügler, auch Singularisierung spielt eine Rolle
- Wohnraum wird verstärkt umgenutzt (z. B. zu Lagerflächen)

Bemerkung: - subjektive Einschätzung bei der Erhebung als minimale Fehlerquelle
- Rückbau von WE spielt nur eine untergeordnete Rolle (nicht förderfähig)
- auch WE, die sich in Sanierung befinden, werden hierbei erfasst

9. Selbstgenutztes Wohneigentum

Erfasst werden hierbei alle Gebäude deren Eigentümer (natürliche Personen) hier auch ihren Hauptwohnsitz haben (Eigentümeradresse = Wohnanschrift). Die Auswertung bezieht sich allein auf die Wohngebäude und nicht auf die Flächen oder die Anzahl der Gesamteigentümer. Teileigentum (z. B. Eigentums-WE in einer Wohnanlage) fand keine Berücksichtigung. Die Ermittlung gestaltete sich über das Allgemeine Liegenschaftsbuch (ALB) zunächst schwierig, da kein Zwang zur Ummeldung besteht. Erst ein Abgleich über das Telefonbuch lieferte belastbare Zahlen. Auf eine weitere Prüfung mittels einer Begehung (Prüfung der Klingelschilder/Briefkästen) wurde verzichtet.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Selbstgenutztes Eigentum | absolut | 52 | X | 70 | | |
| | Anteil in % | 15,2 | X | 23,1 | >20,0 | |

Die doch recht aufwendige Auswertung über das ALB (daher auch keine Auswertung 2012) ergab einen deutlichen Anstieg beim selbstgenutzten Wohneigentum. 23,1% der Wohngebäude werden demnach auch durch ihre Eigentümer bewohnt. Da somit bereits der Zielwert überschritten ist, sollte eine geringe Korrektur des Zielwertes vorgenommen werden. Ein erneuter Anstieg in diesen Dimensionen kann jedoch ausgeschlossen werden.

Hauptgrund: - Verbesserung des Erhebungsverfahrens (mittels Telefonbuch)

Bemerkung: - tatsächliche Veränderung der Eigentümerstruktur – langfristige Aufgabe

10. Wohneinheiten in vollsanierten und neugebauten Gebäuden

Erfasst werden hierbei alle Wohnungen, die in der Bauzustandsklasse „vollsaniert“ befinden. Dies schließt auch die Wohnungen im Neubaubereich (nach 1990) mit ein.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| WE in vollsanierten Gebäuden (+ Neubau) | absolut | 986 | 1044 | 1139 | | |
| | Anteil in % | 65,1 | 68,7 | 75,2 | >70,0 | |

Seit 2010 hat sich die Anzahl der vollsanierten Wohneinheiten um 153 WE erhöht. Dies bedeutet einen Anstieg von 15,5%. Die Daten decken sich mit den Ergebnissen des Indikators „Vollsanierte Gebäude“. Somit ergibt sich auch hier bereits 2014 eine deutliche Überschreitung des vorgegebenen Zielwertes. Eine entsprechende Korrektur wäre auch hier sinnvoll.

Hauptgründe: - Sanierungstätigkeit, keine Neubaumaßnahmen

- in erster Linie wurden Teilsanierungen zur Vollsaniierungen weitergeführt

11. Leerstehende Wohneinheiten in vollsanierten und neugebauten Gebäuden

Erfasst werden hierbei alle leerstehenden Wohnungen, die sich in der vollsanierten Bausubstanz befinden.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---|-------------|------|------|------|----------|---------|
| Leerstehende WE in vollsanierten Gebäuden | absolut | 165 | 163 | 179 | | |
| | Anteil in % | 16,7 | 15,6 | 15,7 | <15,0 | → |

Die Leerstandentwicklung in der vollsanierten Gebäudesubstanz ist leicht negativ, ohne sich jedoch weit vom Zielwert zu entfernen. Der Anstieg zeigt auf, dass gegenwärtig zahlreiche Investitionen in die Bausubstanz fließen, die erhoffte Wirkung auf die Menschen (Zuzügler) jedoch noch nicht zur vollen Entfaltung kommt.

12. Leerstehende Gewerbe- und Ladeneinheiten

Erfasst werden hierbei alle klassischen Gewerbeeinheiten (z. B. Einzelhandel, Handwerk, DL, Gastro), aber auch alle anderen Einheiten, die nicht dem Wohnen dienen (z. B. medizinische und soziale Einrichtungen, Spielhallen). Ausgeschlossen wurden jedoch die ehemaligen Gebäude der JVA und das Gericht.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|--|-------------|------|------|------|----------|---------|
| Leerstehende Gewerbe- & Ladeneinheiten | absolut | 87 | 90 | 72 | | |
| | Anteil in % | 32,2 | 32,0 | 27,1 | <25,0 | ↑ |

Die Leerstandssituation hat sich gerade in den Jahren zwischen 2012 und 2014 massiv verbessert und dem Zielwert deutlich angenähert. Besonders im zentrumsnahen Bereich trat eine spürbare Verbesserung ein.

Hauptgründe: - bessere Vermarktungschancen durch besseren Bauzustand (vollsaniert)

- Anpassungen an neue Nutzerprofile (z. B. Umnutzungen zu Lagerflächen)

13. Komplette leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung

Erfasst werden hierbei alle kompletten Leerstände ohne Wohnnutzung.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|--|---------|------|------|------|----------|---------|
| Komplett leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung | absolut | 19 | 19 | 10 | <10 | |

Auch bei Gebäuden ohne Wohnnutzung ist ein deutliches Absinken gegenüber dem Ausgangsjahr zu verzeichnen. Eine geringfügige Korrektur des Zielwertes wäre sinnvoll.

Hauptgründe: - Umnutzung zu Wohnzwecken durch Sanierungsmaßnahmen

- gute Entwicklungsperspektiven mit neuem LRA und neuer BA

14. Komplette leerstehende Gewerbegebäude

Ausgehend von den zuvor aufgeführten komplett leerstehenden Gebäuden ohne Wohnnutzung, wird hierbei noch einmal spezifisch die Entwicklung der klassischen Gewerbegebäude beleuchtet.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|--------------------------------------|---------|------|------|------|----------|---------|
| komplett leerstehende Gewerbegebäude | absolut | 13 | 13 | 8 | <7 | ↑ |

Auch bei den rein gewerblich genutzten Gebäuden lässt sich eine deutliche Reduzierung der Komplettleerstände verzeichnen. Eine Korrektur des Zielwertes ist noch nicht erforderlich.

Hauptgründe: - Umnutzung zu Wohnzwecken durch Sanierungsmaßnahmen
- gute Entwicklungsperspektiven mit neuem LRA und neuer BA

15. Rückgebaute Wohn- und Gewerbegebäude

Erfasst werden hierbei alle im Gebiet rückgebauten Objekte, ohne Beachtung des jeweiligen Förderprogramms. Die Anzahl rückgebauter Objekte wird über die Jahre aufsummiert.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-------------------------------------|-----------------------|------|------|------|----------|---------|
| Rückgebaute Wohn- & Gewerbegebäuden | absolut (aufsummiert) | X | 5 | 12 | 15 | ↑ |

Seit 2010 wurden im Stadtumbaugebiet 12 Gebäude über unterschiedliche Förderprogramme rückgebaut. Diese hohe Annäherung an den vorgegebenen Zielwert ist erfreulich, besonders deshalb, weil nicht mehr alle Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen und sich somit die Rückbaumöglichkeiten schwieriger gestalten.

Hauptgründe: - marode Bausubstanz zwang zum Handeln (Gefahr im Verzug)
- Auslaufen des Rückbau-Fördergebietes „Kernstadt“ (SUO)

16. Rückgebaute Wohneinheiten

Erfasst werden hierbei die in den rückgebauten Gebäuden vorhandenen Wohneinheiten. Die Anzahl der rückgebauten Wohneinheiten wird über die Jahre hinweg aufsummiert.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|----------------|-----------------------|------|------|------|----------|---------|
| Rückgebaute WE | absolut (aufsummiert) | X | 15 | 21 | 46 | ↗ |

Da das Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ im Nachgang nicht in den Programmteil „Rückbau“ aufgenommen wurde, ist die anvisierte Zielerreichung deutlich behindert. Solange es die Möglichkeit gab, den Rückbau von Wohneinheiten über das Fördergebiet „Kernstadt“ zu realisieren (Maßnahmen bis einschl. 2013), erfolgte eine spürbare Annäherung an den Zielwert. Diese Annäherung wird sich nach Auslaufen des Programms deutlich verzögern.

17. Sicherung und Erhalt von gefährdeten Gebäuden

Ausgehend von den in Anlage A zum SEKo ermittelten Rückbau- und Sicherungspotenzial werden hierbei alle Gebäude erfasst, die gesichert oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen langfristig erhalten werden. Die Anzahl dieser Gebäude wird über die Jahre hinweg aufsummiert.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---|-----------------------|------|------|------|----------|---------|
| Sicherung bzw. Erhalt v. gefährdeten Immobilien | absolut (aufsummiert) | X | 4 | 7 | 15 | ↗ |

Seit Ermittlung des Rückbau- und Sicherungspotenzials konnten bereits 7 Gebäude gesichert bzw. perspektivisch erhalten werden. Einige befinden sich gegenwärtig bereits in Sanierung.

Hauptgründe: - repräsentative Gebäude mit hoher Ausstrahlungskraft
- gute Entwicklungsperspektiven mit neuem LRA und neuer BA

18. Straßenbauzustand – mittelmäßig großflächig bis große Schäden

Erfasst werden hierbei flächenmäßig die beiden schlechtesten Straßenbauzustandskategorien – mittelmäßig großflächig bis große Schäden.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Straßenbauzustand (mittelmäßig großflächige bis große Schäden) | absolut (in m ²) | 11.366 | X | 11.366 | | |
| | Anteil in % | 21,2 | X | 21,2 | <10 | → |

Da bisher keine Straßenbaumaßnahmen im Gebiet durchgeführt wurden, ist keine Veränderung zum Ausgangswert zu verzeichnen. Ab 2015 wird sich dies im positiven Sinne ändern.

19. Öffentliche Stellplätze

Erfasst werden hierbei die vorhandenen Stellplätze, die für die allgemeine Öffentlichkeit im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen. Ermittelt und beobachtet werden diese durch das SB Bauleitplanung/Verkehrsplanung.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Öffentliche Stellplätze | absolut | 1170 | X | 1170 | 1170 | → |

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze hat sich in den Jahren 2010-14 nicht geändert. Dies sollte sich jedoch in den kommenden Jahren mit Fertigstellung der Baumaßnahmen am neuen Landratsamt und der neuen Berufsakademie deutlich ändern.

20. Private Stellplätze

Erfasst werden hierbei die vorhandenen Stellplätze, die sich auf privaten Flächen befinden.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Private Stellplätze | absolut | 470 | X | 470 | 700 | → |

Die Anzahl der privaten Stellplätze hat sich ebenso in den letzten Jahren nicht geändert. Auch hier ist mit einer grundlegenden Steigerung der Stellplatzanzahl mit Abschluss der oben genannten Baumaßnahmen zu rechnen.

21. Straßenbäume

Erfasst wird hier die Anzahl der vorhandenen Straßenbäume.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Straßenbäume | absolut | 33 | 34 | 34 | 60 | → |

Die Anzahl der Straßenbäume hat sich gegenüber den Vorjahren kaum verändert. Mit Beginn der Straßenbaumaßnahmen ab 2015 ist mit einer spürbaren Steigerung in den nächsten Jahren zu rechnen.

22. Spielplätze

Erfasst werden alle Spielplätze im Gebiet, die für Kinder & Jugendliche frei zugänglich sind.

| Indikator | | 2010 | 2012 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| Spielplätze | Absolut | 0 | 0 | 1 | 2 | ↗ |

Mit dem Bau der Spielplatzanlage auf der Rückbaufläche Eugen-Fritsch-Str. 23 entstand die erste öffentliche Spielmöglichkeit im Gebiet überhaupt. Die Anlage umfasst eine Gesamtfläche von 670 m² (einschließlich Grün).

23. Arbeitslosenzahl nach SGB II & III

Erfasst wird hierbei die Anzahl der Arbeitslosenzahl nach SGBII & III.

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|---------------------------------------|-------------|------|------|------|------|------|----------|---------|
| Arbeitslosenzahl (n. SGB II + III) | absolut | 144 | 127 | 134 | 119 | 99 | | |
| | Anteil in % | 12,3 | 10,7 | 11,2 | 10,0 | 8,4 | <10,0 | |

Die Anzahl der Arbeitslosen ist gegenüber dem Ausgangsjahr sowie dem Vorjahr deutlich gesunken. Die Zahl sank innerhalb von 4 Jahren um fast 4% auf insgesamt 8,4% und unterschreitet somit bereits 2014 den Zielwert. Eine Zielkorrektur ist daher vorzunehmen.

Neben der allgemeinen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in der Region könnten auch die Sanierungs- und Baumaßnahmen einen Beitrag zur vorfristigen Erreichung des Zielwertes leisten. Während einkommensstarke Zielgruppen auf Grund des sich verbessernden Wohnungsangebotes angelockt werden, ziehen einkommensschwache Gruppen aus dem Gebiet weg.

24. Bedarfsgemeinschaften

Erfasst werden hierbei die absolute Anzahl der Bedarfsgemeinschaften.

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-----------------------|---------|------|------|------|------|------|----------|---------|
| Bedarfsgemeinschaften | absolut | 165 | 156 | 167 | 165 | 147 | 130 | ↗ |

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist seit 2012 spürbar gesunken. Auch hier könnte die vorgenannte Argumentation ein Hauptgrund darstellen.

25. Personen in Bedarfsgemeinschaften

Erfasst wird hier die Anzahl der Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben.

| Indikator | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Zielwert | Tendenz |
|-----------------------------------|-------------|------|------|------|------|------|----------|---------|
| Personen in Bedarfsgemeinschaften | absolut | 305 | 276 | 291 | 292 | 273 | 240 | ↗ |
| | Anteil in % | 18,3 | 16,1 | 16,6 | 16,7 | 15,6 | <15,0 | ↗ |

Die Anzahl der Personen, die in einer Bedarfsgemeinschaft leben, ist deutlich gesunken. Gegenüber dem Ausgangsjahr fiel deren Anteil bereits um mehr als 10%.



Zielkorrektur

Da bereits zum Zeitpunkt 2014 – also nach gut einem Drittel der Förderperiode – sieben der 24 auswertbaren Indikatoren erfüllt sind, sollten diesbezüglich Zielkorrekturen vorgenommen werden. Weiterhin wird auch für den neu aufgenommenen Indikator (Vollsanierete Gebäude, aber bereits wieder optisch beeinträchtigt) ein Zielwert definiert.

| Indikator | | Alter Zielwert | Aktueller Wert | Neuer Zielwert |
|---|-------------|----------------|----------------|----------------|
| Einwohner | Anteil in % | 100 | 102,6 | 110 |
| Unsanierete und ruinöse Gebäude | Anteil in % | <15,0 | 13,6 | <10,0 |
| Vollsanierete Gebäude | Anteil in % | >60,0 | 61,6 | >75,0 |
| Selbstgenutztes Wohneigentum | Anteil in % | >20,0 | 23,1 | >25,0 |
| WE in vollsaniereten Gebäuden | Anteil in % | >70,0 | 75,2 | >85,0 |
| Kompl. leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung | absolut | 10 | 10 | 7 |
| Arbeitslosenzahlen (n. SGB II + III) | Anteil in % | <10,0 | 8,4 | <7,5 |
| Vollsanierete Gebäude, aber bereits wieder optisch beeinträchtigt | Anteil in % | k. A. | 8,1 | <15,0 |

Bei der Neubewertung der Zielerreichung und Festlegung abrechenbarer Zielwerte spielten in erster Linie die Erkenntnisse zum aktuellen Geschehen und die subjektive Einschätzung für die kommenden Jahre die entscheidende Rolle. Besonders mit dem Wissen, dass in den Jahren 2015 und 2016 zahlreiche und bedeutsame Maßnahmen abgeschlossen bzw. zur Umsetzung kommen werden, ist doch eine recht deutliche Ziel-Korrektur bis 2020 vorzunehmen.

Ausblick

Auch das Auslaufen der klassischen Sanierungsgebiete im Jahre 2017 wird der anhaltend positiven Gebietsentwicklung keinen Abbruch tun. Mit den 2015 begonnenen Straßen- und Gehwegsanierungen, der anvisierten Umsetzung der „Plauener Schlossterrassen“ und dem Bau eines Parkdecks für das neue Landratsamt des Vogtlandkreises werden sich weitere Verbesserungen für das Gebiet einstellen. Zudem werden sich mit der Eröffnung des neuen Landratsamtes und der Umsiedlung der Berufsakademie ins ehemalige Gerichtsgebäude generell die Passantenfrequenz und die Nachfragesituation positiv gestalten.

Auch das Quartierskonzept zur energetischen Stadtsanierung (2013) und der eingesetzte Sanierungsmanager tragen zur weiteren Verbesserung bei. Das Konzept fand 2014 Aufnahme in das Bundesforschungsprogramm „TransStadt“, welches durch das difu-Institut Berlin und die BTU Cottbus-Senftenberg wissenschaftlich begleitet wird und noch bis Ende 2016 läuft. Im Netzwerk mit 14 anderen deutschen Städten wird sich regelmäßig über die Maßnahmenumsetzung ausgetauscht. Hieraus entspringt für das Gebiet ein gewisser Mehrwert, da praxisorientierte Maßnahmen aus anderen Städten ohne großen Aufwand zur Anwendung kommen können (z. B. Thermografie-Begehung für Privateigentümer).

Die Einbeziehung des Stadtumbaugebietes Schloßberg in das künftige, nichtinvestive ESF-Förderprogramm „Nachhaltige soziale Stadtentwicklung“ (2014-2020) ist ein weiterer Baustein der Gebietsaufwertung und Attraktivitätssteigerung. Somit wird nicht nur in materielle Dinge investiert, sondern erstmals auch in den Menschen, der diese „Hüllen“ inhaltlich nutzen soll. Das Ziel ist eine nachhaltige Verfestigung intakter Quartiersstrukturen – baulich und funktional.