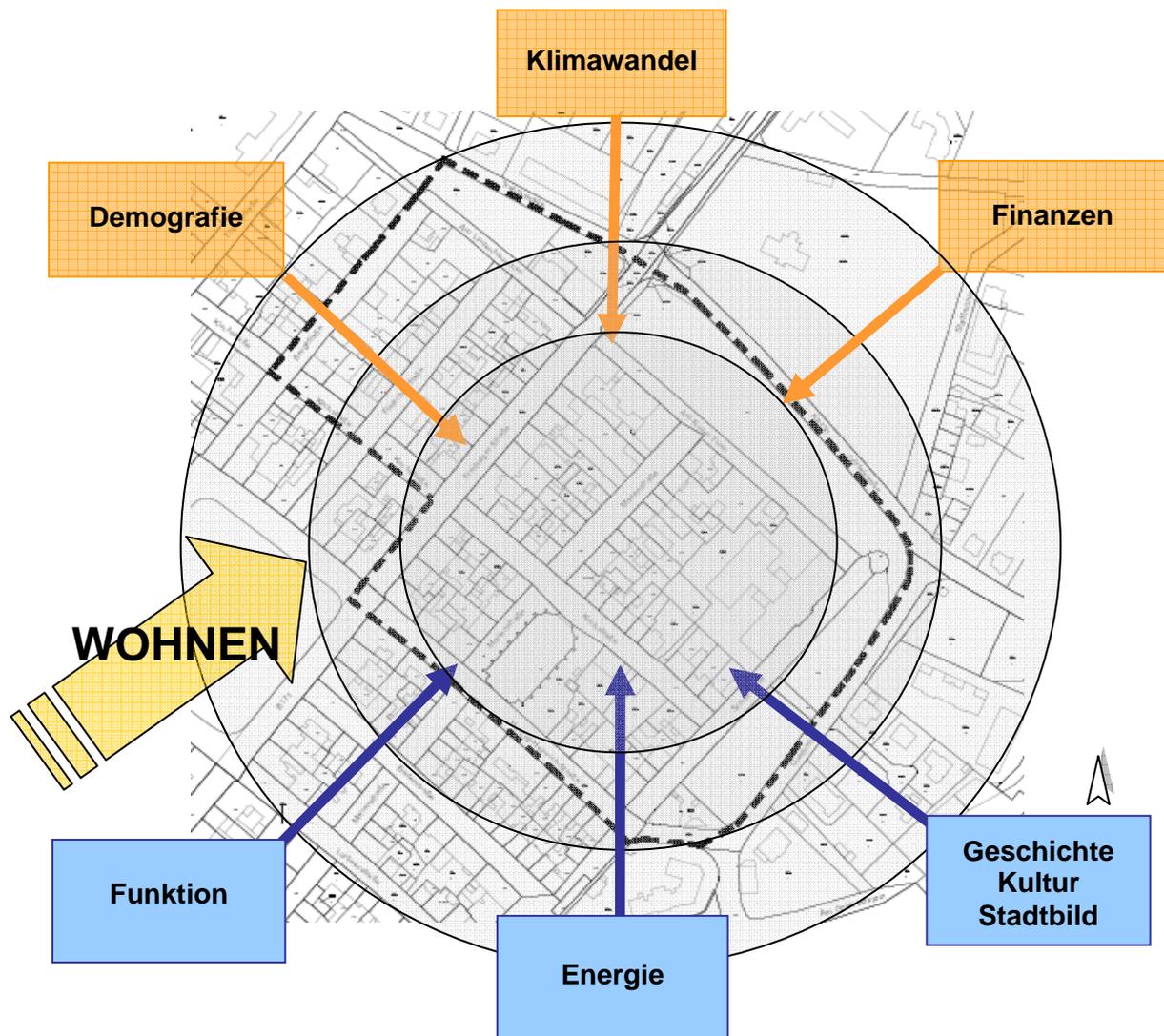


Große Kreisstadt Marienberg

Evaluierung der Stadterneuerungsziele /
Fördergebietskonzept
„Östliche historische Altstadt“
in Verbindung mit § 172 BauGB zur Durchführung
von Erhaltungsmaßnahmen



Auftraggeber:



Große Kreisstadt Marienberg
vertreten durch den Oberbürgermeister
Thomas Wittig
Markt 1
09496 Marienberg

Auftragnehmer/Bearbeiter:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Königsbrücker Straße 31 - 33
Clemens Galonska (Dipl.-Ing.)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	1
1. Allgemeine Angaben	2
1.1 Anlass der Planung und Problemstellung.....	2
1.2 Ziele und Aufgabenstellung des Quartierskonzeptes.....	3
1.3 Untersuchungsverfahren.....	5
1.3.1 Beteiligte Akteure.....	5
1.3.2 Planung und Ablauf zur Konzepterstellung.....	6
1.4 Gesamtstädtische Entwicklung der Stadt.....	10
1.5 Städtebauliche Erneuerung.....	10
1.6 Grundlagen des Städtebaurechts.....	11
2. Die Stadt Marienberg und das Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ Marienberg	13
2.1 Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge.....	13
2.2 Eckpunkte der Stadtentwicklung Marienbergs.....	15
2.3 Verfahrensstand der Stadtentwicklung.....	16
2.3.1 INSEK (ehem. SEKo) – Integriertes gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.....	16
2.3.2 Historische Entwicklung des Stadtteils.....	19
2.4 Gebietsabgrenzung.....	21
3. Quartiersbetrachtung „Östliche historische Altstadt“ Marienberg	24
3.1 Das Quartier in der Gesamtstadt.....	24
3.2 Ziele des Quartierskonzeptes.....	24
4. Sachstand der Gebietsentwicklung „Östliche historische Altstadt“ Marienberg	26
4.1 Gebietsfunktion innerhalb der Stadt Marienberg.....	26
4.2 Demografische Situation.....	26
4.2.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Marienberg.....	29
4.2.2 Bevölkerungsentwicklung im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“.....	29

4.3	Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte	32
5.	Fachliche Aspekte der Stadtteilentwicklung	33
5.1	Städtebau und Denkmalpflege.....	33
5.1.1	Städtebauliche Struktur.....	33
5.1.2	Denkmalschutz	39
5.2	Wohnen.....	41
5.2.1	Anteil der Wohnnutzung.....	41
5.2.2	Wohnungsmarkt.....	43
5.2.3	Kernaussagen und Zielstellungen zur Wohnungsmarktentwicklung	44
5.3	Gewerbliche Struktur und Versorgung im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ Marienberg	45
5.3.1	Handel	45
5.3.2	Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für den innerstädtischen Handel sowie das Dienstleistungs- und Gastgewerbe	46
5.3.3	Kernaussagen und Zielstellungen zur Wirtschaftsentwicklung	47
5.4	Verkehr und technische Infrastruktur	48
5.4.1	Verkehr	48
5.4.2	Kernaussagen und Ziele zur Verkehrsentwicklung	49
5.4.3	Technische Ver- und Entsorgung.....	51
5.4.4	Genereller Aspekt zum Unterhalt technischer Infrastruktur.....	52
5.4.5	Kernaussagen und Ziele zur technischen Ver- und Entsorgung	52
5.5	Umwelt	53
5.5.1	Freiraumstruktur, Ökologie, Grün- und Freiflächen.....	53
5.5.2	Kernaussagen und Zielstellungen zum Umweltschutz.....	54
6.	Energie- und Klimaschutz	55
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	55
6.2	Potenzielle Handlungsfelder für den Klimaschutz.....	56
6.3	Energetische Rahmenbedingungen.....	57
6.3.1	Übergeordnete politische Rahmenbedingungen	57
6.3.2	Energieeinsparverordnung (EnEV)	59
6.4	Sachstand Energieeffizienz „Östliche historische Altstadt“ Marienberg	60
6.4.1	Analyse	60

	Seite
6.4.2	Entwicklungsszenarien, Ableitung von Minderungspotenzialen im Energieverbrauch und in der CO ₂ -Emission 62
6.4.3	Potenziale und Handlungsfelder für Energie- und Klimaschutz für das Quartier „Östliche historische Altstadt“ Marienberg im städtebaulichen Kontext..... 64
6.4.4	Kommunale Handlungsfelder und Maßnahmen – Stadtteilentwicklungskonzept..... 65
7.	Mängel/Konflikte und Potenziale „Östliche Historische Altstadt“ 67
8.	Maßnahmen- und Entwicklungskonzept für die „Östliche Historische Altstadt“ Marienberg 74
8.1	Zielsetzungen 74
8.2	Inhaltliche Entwicklungsschwerpunkte 74
8.3	Ausgewählte Entwicklungsstrategien..... 75
9.	Monitoring und Evaluierung..... 86
10.	Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht 92
10.1	Ausgaben- und Finanzierungsplan 92
10.2	Kofinanzierung..... 94
11.	Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung 96
11.1	Gebietsabgrenzung/verfahrensrechtliche Instrumente/Maßnahmen 96
11.2	Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung..... 97
11.3	Akteursbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit/TÖB-Anhörung 98
12.	Zusammenfassung..... 101
13.	Literaturverzeichnis 102
Anhang 105

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Einwohnerverluste,	26
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose Marienberg	31
Tabelle 3: Leerstand	35
Tabelle 4: Gebäudetypen	37
Tabelle 5: Einspar szenarien Energie	64
Tabelle 6: Monitoring-Tabelle	91
Tabelle 7: Ausgaben- und Finanzierungsplan	93
Tabelle 8: Übersicht ausgewählter KfW-Programme (Stand: 21.01.2014)	95
Tabelle 9: Mitwirkung Träger öffentlicher Belange	100

Planverzeichnis

	Seite
Plan 1: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge - Raumstruktur Quelle: LEP 2013	14
Plan 2: Stadtviertel, hist. Bezeichnung	20
Plan 3: Abgrenzung Konzeptgebiet	23
Plan 4: Leerstand	35
Plan 5: Eigentumsverhältnisse	37
Plan 6: Gebäudetypen	38
Plan 7: Sanierungszustand	39
Plan 8: Denkmale in Marienberg	40
Plan 9: Wohneinheiten: Leerstand	43
Plan 10: Nutzungsstruktur	45
Plan 11: Gewerbe: Leerstand	46
Plan 12: Freiraumstruktur	53
Plan 13: Zustand Heizungsanlagen	60
Plan 14: Szenarien – Energie	63
Plan 15: Mängel/Konflikte	73
Plan 16: Entwicklungskonzept	84
Plan 17: Maßnahmeplan	85

Bis auf Plan 1 sind alle Pläne im Anhang im A4-Format beigelegt.

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Historische Altstadt mit Untersuchungsgebiet	21
Abbildung 2: Historische Altstadt - Renaissancestruktur Blöcke	23
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt	27
Abbildung 4: Altersgruppenverteilung Gesamtstadt.....	27
Abbildung 5: Altersgruppenverteilung Konzeptgebiet	27
Abbildung 6: Bevölkerungsprognose, Variante 2, Gesamtstadt	28
Abbildung 7: Bevölkerungsprognose, Variante 1, Gesamtstadt	28
Abbildung 8: Bevölkerungsprognose, Variante 1, nach Altersklassen.....	28
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose, Variante 2, nach Altersklassen.....	28
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Konzeptgebiet.....	30
Abbildung 11: Entwicklung der Altersstruktur Konzeptgebiet	30
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose Marienberg	31
Abbildung 13: Art des Gebäudes	33
Abbildung 14: Geschossigkeit der Gebäude.....	33
Abbildung 15: Nutzung der Hauptgebäude	34
Abbildung 16: Bebauungsgrad der Grundstücke	34
Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse	36
Abbildung 18: Nutzung Eigentümer	36
Abbildung 19: Alter der Eigentümer	36
Abbildung 20: Gebäudetyp, Anteile in %	38
Abbildung 21: Beispiel: Überbauung der Innenhöfe zwischen Marienstraße und Freiberger Straße.....	42
Abbildung 22: Klimaschutz, kommunales Leitbild	57
Abbildung 23: Auswertung der Heizungsanlagen	61
Abbildung 24: Module/Strategie	76
Abbildung 25: Berechnung Pauschalförderung	78
Abbildung 26: Evaluierung der Städtebauförderung	87
Abbildung 27: energetische Stadtsanierung	94

Vorwort

Die Große Kreisstadt Marienberg hat die Erarbeitung eines Fördergebietskonzeptes am 04.12.2013 in Auftrag gegeben. Ziel des Konzeptes ist die Abwendung drohender Funktionsverluste an den das Stadtbild prägenden, im mittelalterlichen Stadtgrundriss angelegten, denkmalgeschützten Gebäuden und eine Revitalisierung des unter Denkmalschutz stehenden östlichen Altstadtquartiers durch Minderung des Leerstands von Wohnungen und gesamten Gebäuden der identitätsstiftenden historischen Altstadt. Infolge demografischer Entwicklungen, struktureller Defizite und unter Beachtung der verschärften energetischen Anforderungen wurde die Ableitung von geeigneten Maßnahmen mit Quartiersbezug unter städtebaulichen und denkmalschützenden Aspekten notwendig. Die Betrachtung der integrierten Quartiersentwicklung identifiziert dabei auch erstmalig grundsätzliche Lösungsvorschläge für den zukunftsweisenden städtebaulichen Strukturwandel der Stadt.

Untersuchungsgegenstand ist vordergründig die Steigerung der Nutzungsqualitäten historischer Gebäude unter Einbindung zukunftsfähiger, kostengünstiger und energetisch effiziente Versorgungssysteme in innerstädtischen Strukturen in historisch gewachsenen Quartieren. Hierbei sind Synergieeffekte durch mögliche gemeinschaftliche, grundstücksübergreifende Strukturen zu prüfen. Mit dem Wissen um die Entwicklung der schrumpfenden Einwohnerzahl stehen weitreichende Entscheidungen in Umbauten/Reduzierungen von Ver- und Entsorgungsnetzen und infolge dessen Änderungen der städtischen Baustruktur bevor, die es in der bisherigen Entwicklungsgeschichte der Stadt noch nicht gab.

Über die Quartiersentwicklung wird die Wechselwirkung zwischen gesamtstädtischer und quartiersbezogener Entwicklung weiter deutlich. Mit diesem Projekt werden, quartiersbezogen die Potenziale des historischen und innerstädtischen Stadtteils angesprochen, welche insbesondere einen positiven Kontext zwischen

- *der nachhaltigen Stabilisierung der Stadtstruktur durch Erhalt der historischen identitätsvermittelnden Denkmalsubstanz und*
 - *der geeigneten Umsetzung von Einzelmaßnahmen, die den Klimaschutz sowie die Verwendung erneuerbarer Energien positiv beeinflussen,*
- herstellen.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Anlass der Planung und Problemstellung

Mit Hilfe der Förderungen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurde in Marienberg in der Vergangenheit Hervorragendes geleistet. Die Förderzuschüsse bewirkten die Sanierung vieler vom Verfall bedrohter privater und öffentlicher Gebäude in der historischen Altstadt von Marienberg und ermöglichten somit eine Wiederbelebung historischer Quartiere.

Der Strukturwandel hat sich in großen Teilen Sachsens jedoch mit einer größeren Geschwindigkeit entwickelt, als bisher vorausgesehen, mit den Folgen einer hohen Regression in der Bevölkerungsentwicklung und einer bereits festzustellenden Überalterung der Bevölkerung. In Verbindung mit den Zielen des kommunalen Klimaschutzes, basierend auf den energetischen Zielen der EU und der Bundesrepublik Deutschland, sieht sich die Stadt, bezogen auf die Entwicklung der historischen Altstadt, in verstärktem Maße mit neuen Anforderungen konfrontiert. Der sich abzeichnende Klimawandel und der in den kommenden Jahrzehnten erwartete weltweit stark ansteigende Energiebedarf sprechen eine deutliche Sprache.

Die Schäden durch Naturkatastrophen werden steigen, unsere Städte werden deutlich teurer, wenn nicht gegengesteuert wird. Deshalb sind politische Zielsetzungen zum Klimaschutz, wie die Verringerung der CO₂-Emissionen bis 2020 um 40 %, bis 2050 sogar um 80 %, die Verdopplung der Sanierungsrate von Gebäuden von rund 1 % auf 2 % pro Jahr und die vermehrte Einbindung regenerativer Energieträger ambitioniert und in der Dimension notwendiger Maßnahmen eine nationale Herausforderung – gleichzeitig jedoch auch alternativlos.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) hat den sächsischen Städten neben der Beendigung der seit über 17 Jahren laufenden SDP-Förderprogrammgebiete auch die Möglichkeit aufgezeigt, sich um neue, kleinere Programmgebiete mit der neuen Programmausschreibung 2014 ff. (für eine 8 bis 10jährige Förderprogrammlaufzeit) zu bemühen. Insoweit formulierte das SMI in der letzten Programmausschreibung der Städtebauförderung - Programmjahr 2014:

„Innerhalb der abzuschließenden Gesamtmaßnahmen in den Fördergebietskonzepten können bereits räumliche Teilbereiche benannt werden, in denen programmspezifischer städtebaulicher Handlungsbedarf bestehen bleiben wird. In Abhängigkeit von der zukünftigen Programmentwicklung und Finanzausstattung ist vorgesehen, für solche Teilgebiete der ursprünglichen Fördergebiete im Programmjahr 2014 auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte und Fördergebietskonzepte Neuaufnahmen zuzulassen.“

Fortgesetzte kontinuierliche Fördermittelbereitstellung über die komplex angelegten Stadterneuerungsprogramme lassen alternativlos vor dem Hintergrund der sich weiter entwickelnden Leerstände von einzelnen Wohneinheiten und von gesamten Gebäuden bis hin zu signifikanten Strukturbrüchen höchst mögliche Erfolge erwarten und üben darüber hinaus noch eine Positivwirkung auf die lokale/regionale Wirtschaft aus.

Die Bedeutung einer städtebaulich und energetisch verknüpften Quartiersbetrachtung für die Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)“ ist hierbei als ein wesentlicher Faktor zu betrachten und nimmt somit einen zentralen Platz in der vorliegenden Konzepterstellung ein.

Die Neubeantragung des Fördergebiets basiert auf den im Jahr 2014 geltenden Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)
- **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013** (VV 2013; resp. dem zum Zeitpunkt der Konzepterstellung vorliegenden Vorentwurf der VV 2014) über die Gewährung von Fi-

nanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2013) vom 21.12.2012/21.03.2013)

- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung - **VwV StBauE**) vom 20.08.2009
- Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Programme der Städtebauförderung - Programmjahr 2014 vom 02.05.2014.

Die Förderung zielt darauf ab,

- gebietsbezogen **bauliche und energetische Missstände** und **Funktionsverluste** im Quartier zu **beheben** oder deutlich und nachhaltig zu mildern und
- das Quartier in Bezug auf seinen baulichen Bestand und seine Nutzung **nachhaltig zukunftsfest** zu machen.
- Das Quartier soll unter Berücksichtigung **städtebaulich nachhaltiger** Entwicklungsziele an die **Bedürfnisse** der Bürgerinnen und Bürger angepasst werden, insbesondere **der Familien und der älteren Menschen**.
- Ein **aktuelles Fördergebietskonzept** ist Grundlage für die Ableitung des angestrebten Fördergebietes.

Aus vorgenannten Gründen soll das vorliegende Fördergebiets- bzw. Quartiersentwicklungskonzept das Untersuchungsgebiet als geeignetes Fördergebiet begründen.

1.2 Ziele und Aufgabenstellung des Quartierskonzeptes

Die **Ziele** des Quartierkonzeptes umfassen insbesondere:

- Koordinieren der aktuell und zukünftig erforderlichen Leerstands-beseitigung durch Rückzug vom Stadtrand – Orientierung auf nachhaltig l(i)ebenswerte Innenstadtquartiere
- Bewältigung des städtebaulichen Strukturwandels unter den aktuellen Bedingungen der demografischen und klimatischen Entwicklungen
- Konzentration auf die nachhaltige Nutzung und den Erhalt der historischen Bau- und Blockstrukturen innerhalb der denkmalgeschützten „Östlichen historischen Altstadt“.
- Aktivierung/Angebots-schaffung geeigneter Wohnangebote in innerstädtischen Denkmälern mit günstigen Betriebskosten
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der privaten Mitwirkungsbereitschaft bei der Erarbeitung geeigneter nachhaltiger Lösungsansätze
- Verbesserung von familiengerechten und generationengerechten Wohnangeboten
- Angebotsschaffung für „Kreativwirtschaft“ und kreatives Wohnen im Altstadtquartier (Freiberger Str. 20)

Zu den **Aufgaben** gehören:

- Vermeidung der Leerstands-entwicklung durch Aufwertung der Erdgeschosszonen
- Stärkung der Wohnungsnachfrage mittels Aufwertung der Blockinnenstrukturen
- geeignete Umnutzung ehemaliger Industriebauten
- Ableitung von neuen bzw. Präzisierung/Untersuchung bereits vorgesehener notwendiger Stadterhaltungsmaßnahmen unter energetischen/klimarelevanten Denkmalaspekten
- Darstellung konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen und deren Bewertung hinsichtlich Energieeffizienz und der besonderen Bedingungen bei Baudenkmalen
- Übertragung der Ergebnisse auf ähnliche Vorhaben im lokalen Anwendungsumfeld

- Analyse der Umsetzungshemmnisse und deren Überwindung, Variantenvergleiche.

Daraus lassen sich weitere **Ziele** ableiten:

- **Unterstützung privater Eigentümer von Denkmalobjekten**
Private Besitzer denkmalgeschützter Wohnhäuser sollen bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude erfolgsfördernd unterstützt werden. Dazu können energetische Gutachten mit städtebaulicher Bewertung des Einzelgebäudes unter Berücksichtigung der Bau- und Nutzungsspezifik als Bestandteil des Quartiers sinnvoll eingesetzt werden.
- **Wahrung der Integrität des Denkmals und Stärkung der Aufenthaltsqualität im Quartier**
Infolge der städtebaulichen, quartiersbezogenen Formulierung der Klimaschutzziele sollen die aus Denkmalschutzgründen im Einzelnen nicht erzielbaren wärmeschutztechnischen Parameter durch andere Maßnahmen im Quartier ausgeglichen und damit die Qualität städtebaulich wertvoller Baudenkmale erhalten werden. Mit der Verbesserung der Energieeffizienz wird die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens signifikant gestärkt.

1.3 Untersuchungsverfahren

1.3.1 Beteiligte Akteure

Das Konzept wurde durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) im Auftrag der Stadtverwaltung Marienberg erstellt. Die Gesamtkoordination der Konzepterstellung erfolgte durch die Stadtverwaltung, einzelne Fachkonzepte wurden durch die jeweils zuständigen Fachämter betreut. Folgende Aufgabenverteilung lag zugrunde:

Behörde, Unternehmen	Name, Amt/Titel	Fachliche Zuständigkeit	Erreichbarkeit
<u>Konzeptverantwortung:</u>			
Stadtverwaltung Marienberg	Herr Wittig, Oberbürgermeister	Gesamtkoordination	Markt 1 09496 Marienberg 03735 602-118
	Frau Peters, Sachgebietsleiterin Stadtentwicklung	Gesamtkoordination,	Markt 1 09496 Marienberg 03735 602-146
	Frau Brückner	Fachkonzepte Bau, Denkmalpflege	Markt 1 09496 Marienberg 03735 602-144
<u>Berichtserarbeitung:</u>			
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Geschäftsstelle Dresden	Herr Wildenauer, Projektleiter	Moderation, Prozesssteuerung, Konzepterstellung	Königsbrücker Straße 31 - 33, 01099 Dresden 0351 80828-23
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Geschäftsstelle Dresden	Herr Galonska	Konzepterstellung	Königsbrücker Straße 31 - 33, 01099 Dresden 0351 80828-14
<u>Weitere Prozessbeteiligte (Arbeitsgespräche, fachliche Zuarbeiten):</u>			
Landratsamt Erzgebirgskreis	Herr Peschel	Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz	Paulus-Jenisius- Straße 24 09456 Annaberg- Buchholz 03735 601-6139
	Frau Oettel	Naturschutz	03735 601-6206
	Frau Bauer, Frau Behge	Siedlungswasserwirt- schaft	03735 601-6177 03735 601-6187
	Frau Huke	Denkmalschutz	037296 591-4166
	Frau Gohl	Kreisstraßen	03771 277-7150
	Herr Siegl	Verkehrsrecht	03771 277-7106

1.3.2 Planung und Ablauf zur Konzepterstellung

Datenerhebung

Die Datenerhebung für das Untersuchungsverfahren des vorliegenden Fördergebietskonzeptes erfordert im Wesentlichen drei Säulen der Datenerfassung:

- Befragung einzelner Grundstückseigentümer im Konzeptgebiet im Rahmen der noch laufenden Programmdurchführung (SDP, historische Altstadt)
- Befragung der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie anderer relevanter Träger öffentlicher Belange
- Erhebung von Daten über die Stadtverwaltung und das Statistische Landesamt Sachsen

Bezogen auf die Betrachtung des Altstadtquartiers „Östliche historische Altstadt“ Marienberg waren die Daten des Statistischen Landesamtes von der gesamtstädtischen Erfassung auf Quartiersebene herunterzubrechen. Bei der vorliegenden Untersuchung konnten die Daten zur Einwohnerentwicklung, Wanderungsverhalten und der gewerblichen Entwicklung quartiersgenau von der Stadt ermittelt werden.

Im Rahmen der Durchführung des bestehenden Erhaltungsgebietes „Historische Altstadt“ gibt es eine kontinuierliche, jährliche Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren, der Stadtwerke Marienberg GmbH, der Energieversorgung Marienberg GmbH, dem Abwasser- und Tiefbauamt der Stadt Marienberg. Darüber hinaus ist stetig die untere Denkmalschutzbehörde an Abstimmungsprozessen zu den einzelnen Vorhaben beteiligt.

Die Eigentümer und Mieter werden über stetige Beratungsangebote der Stadtverwaltung in den Prozess der Quartiersentwicklung mit eingebunden.

Eine Analyse der gesammelten Daten der Bevölkerungs- und gewerblichen Entwicklung, dem Zustand der Gebäude und der Leerstandsentwicklung, ist die Basis für die Evaluierung und dem Beschreiben von Maßnahmefeldern.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern erfordert auch wegen der heterogenen Interessenslagen ein hohes Maß an Information und Kommunikation, sowohl im Vorfeld der Datenerhebung, als auch im weiteren Verlauf der Konzepterstellung. Eine gut vorbereitete Öffentlichkeitsarbeit und die Transparenz in der Phase der Datenerhebung sind häufig entscheidend für die Qualität der Mitarbeit der beteiligten Bürgerinnen und Bürger. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurde in der Ausgabe 11 des Marienberger Wochenblattes (vom 12.06.2014) ein Aufruf zur Mitarbeit nach § 137 BauGB mit Informationen zur Erstellung des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes und mit der Aufforderung zur Stellungnahme veröffentlicht.

Zustandserfassung, Analyse, Evaluierung

Eine wichtige Voraussetzung für die Evaluierung der Gebäude und für die Erstellung von städtebaulichen Entwicklungsszenarien ist die bauliche und energetische Zustandserfassung der Bauwerke.

Eine bauliche Zustandserfassung, welche im Rahmen der Erarbeitung des energetischen Quartierskonzeptes im Jahr 2012 erstellt worden ist, besitzt weiterhin ihre Aktualität und liegt dieser Untersuchung zugrunde. Eine detaillierte Erhebung grundstücksspezifischer Daten war nicht nochmals geboten, wenngleich eine Quartiersbegehung mit der Erfassung wesentlicher Mängel durch die WHS und die Stadtverwaltung erfolgte. Im Zuge der Erstellung des energetischen Quartierskonzeptes wurden Maßnahmeblätter für die grundstücksspezifische Darstellung erarbeitet, die hier für dieses Quartierskonzept übernommen - und nur dort fortzuschreiben sind, wo ein erheblicher Fortschreibungsbedarf zur Kenntnis genommen wurde.

Unzweifelhaft wäre auch eine baukonstruktive und gebäudetechnische Einzelaufnahme der Gebäude im Sinne einer detaillierten Bestandserfassung auch hier die zuverlässigste Herangehensweise. Diese mit erheblichem Aufwand verbundene Untersuchung kann aber im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung unter Beachtung von gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so nicht geleistet werden.

Eine probate Methode der effizienten Erfassung von verwertbaren Daten ist daher die Typisierung von Gebäuden nach ihren baulich-konstruktiven Merkmalen für die Hochrechnung von dem zu erwartenden baulich/energetischen Sanierungsaufwand. Einen Bewertungsmaßstab stellen die anerkannten Arbeitshilfen „Gebäudetypologie Deutschland“, herausgegeben vom INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GmbH (IWU), und speziell für Gebäude in Sachsen die „Gebäudetypologie Sachsen“, herausgegeben von Ing. Büro Bially, Nidderau mit Stand vom 22.08.2002, dar.

Mit Hilfe von Verbrauchsdaten aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept 2012 „Marienberg - „Historische Altstadt mit neuer Energie“ konnte ein grundstücksgenaues energetisches Verbrauchsprofil als Basis für die energetische Bewertung der Gebäude und die Erstellung der CO₂-Bilanz erstellt werden.

Anhand der erfassten Daten ist daraufhin ein „Erfassungsblatt“ mit fotografischer Darstellung (Gesamtgebäude und Details), Lage im Quartier und bautechnischer sowie energetischer Bewertung erstellt worden. Die Bewertung erfolgt mit Hilfe einer vereinfachten Ampeldarstellung:



Diese Erfassungsbögen wurden im Rahmen der vorliegenden Konzepterarbeitung weiter verwendet und werden nach Bedarf ergänzt und weiter fortgeschrieben. Ausgewählte Datenblätter sind der Konzepterstellung als Anhang beigefügt. Der gesamte Bestand der Datenblätter ist bei der Stadt Marienberg abgelegt.

Maßnahmenkonzeption

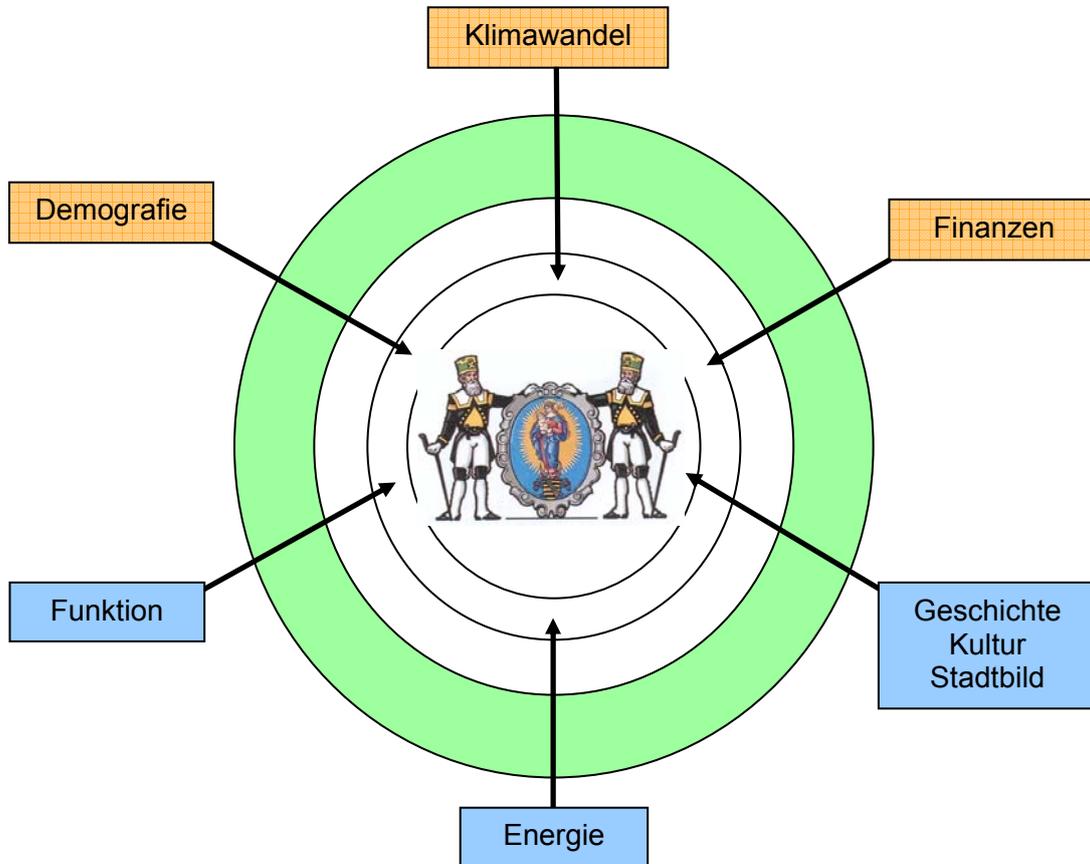
In einem weiteren Schritt werden die Ergebnisse der städtebaulichen und energetischen Evaluierungen, Maßnahmekonzepte und Entwicklungsszenarien miteinander abgeglichen und zu energetisch-städtebaulichen Maßnahmekonzeptionen mit Vorschlag einer Prioritätenliste weiterentwickelt und in einem thematischen Werkstattgespräch der Öffentlichkeit vorgestellt.

Monitoring

Ein Monitoringsystem zur regelmäßigen Überprüfung der Quartiersentwicklungsziele wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Daten nach den Erhaltungsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen erfassen und miteinander vergleichen. Nach einer Evaluierung werden die Erfolge der Umsetzung dokumentiert und im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsarbeit bei den Bürgerinnen und Bürgern kommuniziert.

Methodik/Konzeptstruktur

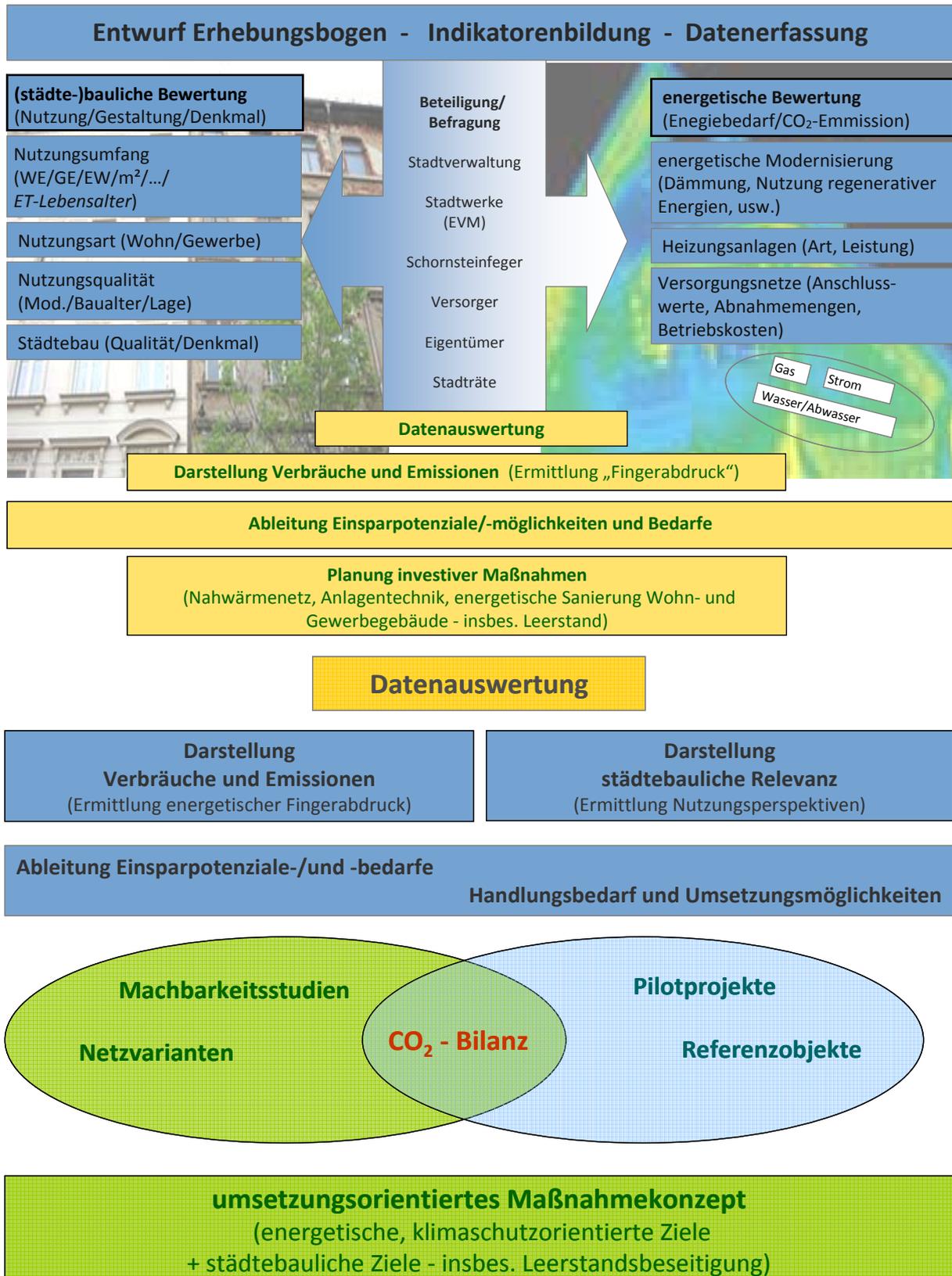
Äußere Rahmenbedingungen Schrumpfungsprozess passiv



Lokale Zielbestimmung Konzentrationsprozess aktiv

Akteure	Ziele	Aktionen
Bürger/Bewohner Eigentümer/Vermieter Handel/Gewerbe Versorger Denkmalbehörde Stadtverwaltung Stadtrat	schöner wohnen Erlöse sichern Umsätze realisieren wirtschaftlich liefern Bestand erhalten Bürgerdienst Transparenz/Mitsprache	In Altstadt ziehen/bleiben Gebäudesubstanz verbessern Flächen vergrößern, Parkplätze sichern Kunden gewinnen, Netze modernisieren Information/ Dokumentation, Nutzung ermöglichen Lenkung, Organisation Beschlüsse fassen, Umsetzung verfolgen Monitoring, Evaluierung

Darstellung: WHS



Darstellung: WHS

1.4 Gesamtstädtische Entwicklung der Stadt

Analog der demografischen Entwicklung der meisten Kommunen in Sachsen, ist auch Marienberg von einer überdurchschnittlich zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung betroffen. Der Trend der Abwärtsentwicklung hat sich in den vergangenen Jahren unaufhaltsam fortgesetzt. Diese Tatsache spiegelt sich auch in der Leerstandsentwicklung mit einem hohen Bestand an leerstehenden Wohnungen wider.

In den letzten Jahren ist der Prozess der Stadtentwicklung vorangekommen. Dank der Bundesländer-Förderung ist dies durch Anwendung der Programme „Städtebauliche Erneuerung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ positiv sichtbar. Die Fördergebiete „Historische Altstadt“ im SEP, SDP und „Westliche Altstadt“ im SUO-Aufwertung sollen planmäßig 2017 abgeschlossen werden. Es ist mit den bisher in Anspruch genommenen Förderungen gelungen, den historischen Stadtkern Marienbergs strukturell zu festigen.

Leider werden im Zuge des Strukturwandels neu anwachsende Leerstände in hohem Maße in der Innenstadt zu erwarten sein. Gesamtstädtische und quartiersbezogene Betrachtungen gewinnen stark an Bedeutung. Die Herausforderung in der Quartiersentwicklung besteht darin, einerseits mit individuellen Lösungsansätzen dem demografischen Wandel zu begegnen, andererseits mit städtebaulichen Maßnahmen Zentren und historische Kerne zu stärken und den gewandelten energetischen Anforderungen und Nutzungsbedürfnissen zu entsprechen.

Besonders auf die Punkte des vorhandenen Leerstandes, in Verbindung mit dem baulichdenkmalpflegerischen und dem städtebaulich-energetischen Entwicklungspotenzial zielt die Gebietsbegrenzung des vorliegenden Konzeptgebietes ab. Da die Kombination von denkmalgeschützter Bausubstanz und Leerstand besonders an den Hauptverkehrsadern auffallend groß ist, ist hier die Umsetzung neuer Konzepte, einhergehend mit dem Anreiz von Förderungen, notwendig und auch vielversprechend.

Das vorliegende Fördergebietskonzept übernimmt die wichtige Aufgabe, den denkmalgeschützten Bestand mit den baulich-/energetischen Anforderungen und den Nutzungsbedürfnissen der Bewohner in Beziehung zu setzen, neue Maßnahmenfelder vorzuschlagen und in konkrete kurz- und mittelfristige Maßnahmen umzusetzen.

1.5 Städtebauliche Erneuerung

Das Quartierskonzept „Östliche Altstadt Marienberg“ mit seiner Gebietsabgrenzung reflektiert auf die sich weiterentwickelnden städtebaulichen und Stadtentwicklungsziele und die im Verlauf des Strukturwandels sich neu abzeichnenden Herausforderungen, unter Bezugnahme auf folgend schon in der Vergangenheit erstellten Konzepte und Analysen:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Marienberg (InSEK) (Konzeptstand 2002)
- Fortschreibung Integrierten Städtebauliches Entwicklungskonzept (InSEK) (Konzeptstand 2007, mit der 2. Fortschreibung wurde im Februar 2014 begonnen)
- Tourismuskonzept (Konzeptstand 2001)
- Verkehrsleitplanungskonzept (Konzeptstand 2003)
- Einzelhandels- und Gewerbekonzept (Konzeptstand 2008)
- Parkraumkonzept (Konzeptstand 2010)
- energetisches Quartierskonzept Marienberg – „Historische Altstadt mit neuer Energie“ (Konzeptstand 2012)
- Klimaschutzkonzept „Erschließung der erneuerbaren Energien – Potenziale in Marienberg“ (Konzeptstand 2012)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) – "Westliche Altstadt" (Konzeptstand 2011)

Die rechtsförmlichen Instrumente der Stadtplanung sind im Wesentlichen im BauGB geregelt. Zu nennen ist vor allem die Bauleitplanung mit den bereits angesprochenen Ebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Die Instrumente zur Sicherung und Durchsetzung der Ziele der

Bauleitplanung, wie z. B. Zurückstellung, Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote, sind für die Belange der städtebaulichen Erneuerung von Bedeutung.

Wichtig und im Rahmen der Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen des vorliegenden Quartierskonzepts erfolgversprechender sind die Möglichkeiten, alternativ zu den hoheitlichen Planungen, entwicklungsrelevante Regelungen in städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren. Dies setzt allerdings mitwirkungsbereite Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger voraus sowie eine Öffentlichkeitsarbeit, die die städtebaulichen Zielvorstellungen verständlich und zielführend kommunizieren kann. (s. Kap. 11.3).

1.6 Grundlagen des Städtebaurechts

Die gesetzlichen Grundlagen des besonderen Städtebaurechts sind im Baugesetzbuch (BauGB) §§ 136 - 171 geregelt.

Die lokalspezifischen Strategien der Stadtentwicklung werden insbesondere im Rahmen der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung), der sächsischen Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (VwV StBauE) sowie der jährlichen sächsischen Bekanntmachung für die Programme der Städtebauförderung begleitet.

Hierbei wird der Handlungs- und Gestaltungsrahmen auf Landes- und kommunaler Ebene - innerhalb der einzelnen Programme - dargelegt.

In der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2014 (VV Städtebauförderung 2014 - Entwurf, Stand 30.05.2014) wird wie folgt auf das Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes Bezug genommen:

„(1) Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes werden eingesetzt für Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes Fördergebietskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.“

Die Mittel können insbesondere eingesetzt werden für

- *die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,*
- *die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,*
- *die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,*
- *die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,*
- *die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern bzw. Eigentümerinnen sowie Investoren bzw. Investorinnen über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; das Quartiersmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer.“*

(VV Städtebauförderung 2014: S. 7)

Weiterhin werden die Ziele des Programms des städtebaulichen Denkmalschutzes in der sächsischen Bekanntmachung für die Programme der Städtebauförderung vom 02.05.2014 wie folgt erläutert:

„Ziel des Programms ist es, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und Stadtbereiche über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus, in ihrer baulichen und strukturel-

len Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln beziehungsweise einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Diese historischen Bereiche sollen mit Unterstützung der Förderung als vitale Orte im Gesamtkonzept der Stadt gestärkt und für alle Bereiche des Lebens (Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit) für Einwohner und Gäste der Stadt attraktiv werden.“ (Sächs. Amtsblatt v. 22.05.2014: S. 685)

Seitens des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) wurde bereits in der Programmausschreibung für das Jahr 2012 betont, dass für Gesamtmaßnahmen, welche vor dem Jahr 1996 begonnen wurden, im Jahr 2013 letztmalig die Möglichkeit der Beantragung von Finanzhilfen besteht. Ziel war es, solche Gesamtmaßnahmen zum Abschluss zu bringen. Im Zuge der Grundgesetzänderung wurden in diesem Zusammenhang durch den Gesetzgeber kürzere Zeiträume für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen beschlossen. Für die in Marienberg im Jahr 1991 begonnene städtebauliche Erhaltungsmaßnahme galt es, diesbezüglich einen Abschluss zu finden. Gleichzeitig wurde den entsprechenden Kommunen die Möglichkeit gegeben, im Jahr 2014 einen Neuaufnahmeantrag zu stellen, in welchem Teilbereiche des ursprünglichen Gebietes benannt und abgegrenzt werden, in denen programmspezifischer städtebaulicher Handlungsbedarf bestehen bleibt.

In diesem Zusammenhang fand am 25.06.2013 eine Informationsveranstaltung des SMI in Penig statt. Hierbei wurden den eingeladenen Städten Lösungsansätze für Neuaufnahmen vorgetragen und mögliche Vorgehensweisen und Schwerpunkte präzisiert. Dabei konnten bereits einzelne Punkte beschrieben werden, welche hinsichtlich der Beantragung der neuen Gebiete Priorität genießen.

Hierzu zählen:

- Evaluierung der bisherigen Erhaltungsziele/-maßnahmen
- energetische Quartiersentwicklung
- Berücksichtigung der Mikrozensusergebnisse in Verbindung mit demografischen Determinanten
- Konzentration auf machbare Maßnahmen und Nachweis deren Nachhaltigkeit
- Fördergebietsableitung aus aktuellem gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept
- Nachweis der Anschubfinanzierung/-entwicklung der ausgewählten Maßnahmen auf die Gebietsentwicklung/-erhaltung

Die in Kapitel 8 näher erläuterte Strategie, welche für das Quartier „Östliche historische Altstadt“ Marienberg erarbeitet wurde, bündelt hierbei die seitens des Bundes und Landes vorgesehenen Erfordernisse und Ziele und reagiert gleichzeitig auf die nunmehr in den Fokus gerückten Herausforderungen des demografischen und Klimawandels.

2. Die Stadt Marienberg und das Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

2.1 Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge

Die Stadt Marienberg liegt im Süden des Freistaates Sachsen im mittleren Teil des sächsischen Erzgebirges auf einer Hochfläche nördlich des bewaldeten Erzgebirgskammes. Marienberg ist eine Große Kreisstadt im Erzgebirgskreis und liegt ca. 30 km südlich von Chemnitz an der Grenze zu Tschechien. Die Größe der Stadt beträgt ca. 133,5 ha. Die Stadt stellt sich somit als flächengrößte Stadt im Erzgebirgskreis dar. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Höhenlage von ca. 460 m ü. NN (Tal des Schlettenbaches) bis auf über 891 m ü. NN (Hirtstein). Die Höhenlage am Marktplatz beträgt 610 m über NN.

Das Stadtgebiet ist von verdichteten Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und größeren Gewerbegebieten in Randlagen geprägt, im nördlichen und südlichen Teil geht das Stadtgebiet in den ländlichen Raum über.

Umgeben wird Marienberg von den Tälern der Schwarzen Pockau und der Preßnitz. Aufgrund ihrer Lage ist die Stadt Marienberg geradezu als Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins Erzgebirge prädestiniert. Die regionale Anbindung der Stadt ist durch die Ortsumgehung B 174 ausreichend gegeben. Die vorhandene infrastrukturelle Anbindung durch eine weitere Bundesstraße (B 171) sowie das Flugfeld im benachbarten Großrückerswalde sorgt für eine gute Erreichbarkeit. Die überregionale Anbindung der Stadt Marienberg ist durch die Bundesautobahnen A 4 und A 72 als „mittlere Qualität“ zu bezeichnen. Der nächste Autobahnanschluss ist dabei ca. 30 km entfernt.

Die Stadt Marienberg liegt auf der überregionalen Verbindungsachse Leipzig, Chemnitz, Chomutov, Prag mit einer grenzüberschreitenden Funktion.

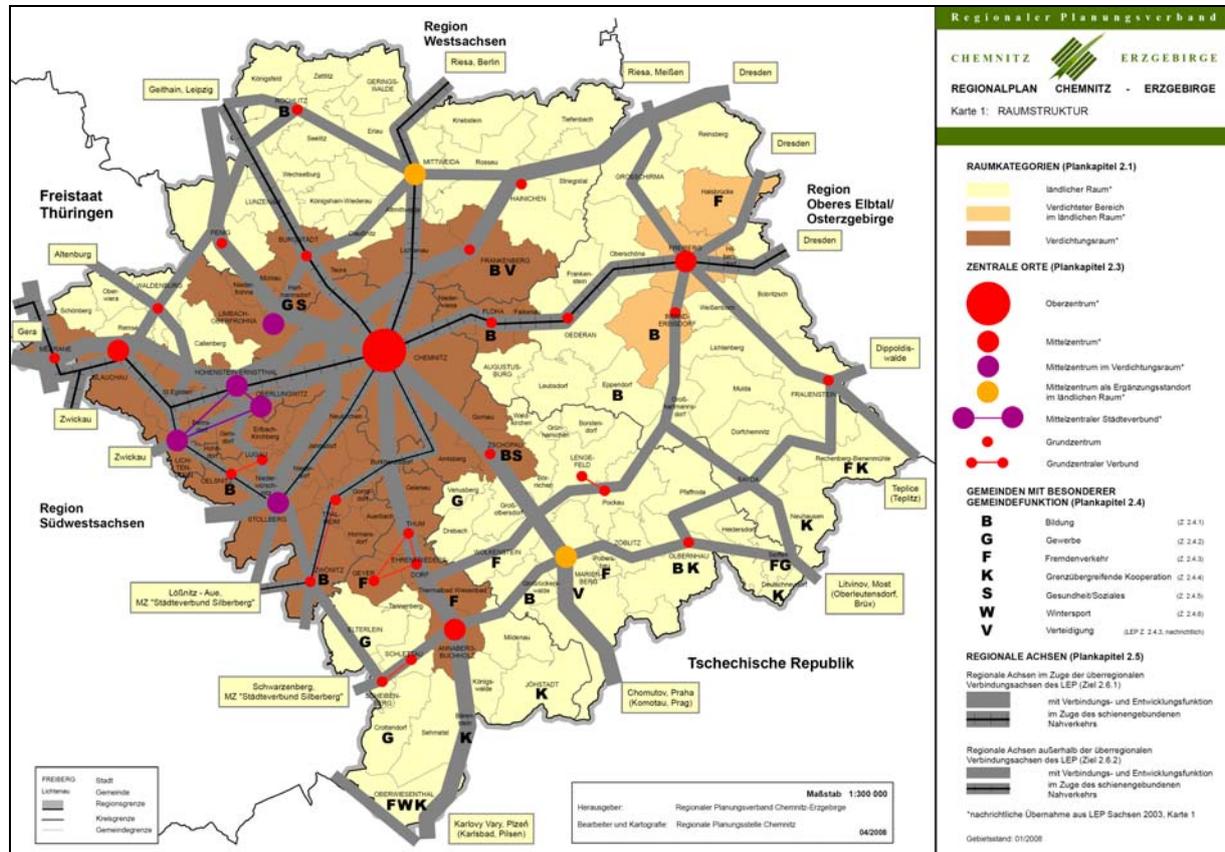
Gemäß Landesentwicklungsplan wird der Stadt Marienberg die Funktion als Mittelzentrum im Erzgebirgskreis zugewiesen. Schwerpunkt der regionalplanerischen Zielstellungen ist die Sicherung und Stärkung als überregionaler Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort, insbesondere als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes.

Einen bedeutenden Bezugspunkt für die Entwicklung der Stadt stellt das ca. 30 km entfernte Oberzentrum Chemnitz dar, welches die Kernzone des regionalen Wirtschaftsraumes bildet. Nach Süden hin stellt die nur 12 km entfernte Staatsgrenze zur Tschechischen Republik, trotz zunehmenden Austausches, weiterhin eine deutliche Zäsur für den Kultur- und Wirtschaftsraum dar. Es gibt bereits mehrere grenzüberschreitende Projekte. Die Große Kreisstadt Marienberg hat hierfür Kooperationsvereinbarungen mit den Gemeinden Hora sv. Sebastiana und Kalek und der Mikroregion St. Sebastian abgeschlossen.

Die Stadt besitzt als regionales Wirtschafts-, Kultur-, Dienstleistungs- und Handelszentrum Bedeutung. Der Einzugsbereich umfasst insbesondere den grenznahen ländlichen Raum, welcher vorwiegend durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt ist. Als Nahtstelle zwischen dem regionalen Oberzentrum Chemnitz sowie dem ländlich geprägten grenznahen Raum wird die Herausforderung der Stadtentwicklung Marienbergs in der Nutzung der Entwicklungspotenziale als Industrie-, Versorgungs- und als regionales Zentrum liegen.

Entsprechend des am 31.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist darauf „hinzuwirken, dass die Bergstadt Marienberg in Würdigung ihrer vorbildlich erhaltenen, historisch wertvollen städtebaulichen Struktur (Idealstadt der Renaissance) und durch weitere Verbesserung der Angebote ihrer kulturellen und sportlichen Einrichtungen, insbesondere durch Mobilisierung vielfältiger örtlicher Initiativen, zu einem landesweit bedeutsamen Schwerpunkt des Städtetourismus entwickelt wird.“

Dies lässt sich insbesondere auf die Baugeschichte der Stadt sowie die Lage innerhalb der Silberstraße zurückführen. Die Silberstraße verbindet dabei mehrere Bergstädte, die nachhaltig vom Silberbergbau geprägt wurden. Die abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft um Marienberg bietet, neben vielen Zeugen vergangener Bergbautätigkeit, einmalige Naturerlebnisse.



Plan 1: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge - Raumstruktur Quelle: LEP 2013

Das betrachtete Konzeptgebiet liegt gemäß Regionalplan an der überregionalen Verbindungsachse Chemnitz - Zschopau - Marienberg - Chomutov - Prag. Im Zuge dieser Achse durchquerte die Bundesstraße B 174 bis 2007 den Ort. Die Ortsumgehung der B 174 ist in den Jahren 2005 bis 2007 ausgebaut worden und führt nordöstlich des Konzeptgebietes entlang.

Die Stadt Marienberg wurde im Regionalplan als Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum und als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Verteidigung“ eingestuft.

2.2 Eckpunkte der Stadtentwicklung Marienbergs

Erstmals erwähnt wurde die Stadt Marienberg 1323 als „Sletyn“. Die Stadtgründung erfolgte im Zuge einer planmäßigen Besiedlung der Region infolge reicher Silberfunde in den Jahren 1519 und 1520. Der 1521 geschaffene Stadtgrundriss Marienbergs gilt als das früheste Musterbeispiel eines völlig regelmäßigen Stadtgrundrisses nördlich der Alpen. Mit den Silberfunden erfolgte der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt, der mit der Erweiterung der Funktionalität der Stadt durch die Umleitung der alten Handelsstraße Prag-Leipzig über die Stadt Marienberg ausgebaut wurde. Bis heute liegt die Stadt auf der überregionalen Verbindungsachse Leipzig, Chemnitz, Chomutov, Prag mit einer grenzüberschreitenden Funktion.

Marienberg wurde als Bergbaustadt Standort des Silber-, Kupfer- und Zinnbergbaus als auch der -gewinnung und -verarbeitung.

Nach dem Rückgang des Bergbaus in der Mitte des 19. Jahrhunderts, konnte die Stadt mit der 1875 errichteten Eisenbahnanbindung und der in der Folge zügigen Industrialisierung im Zuge des Aufschwungs der Region profitieren. Insbesondere erfolgte die Profilierung in den Bereichen der Holzwarenindustrie. Das zog auch die Ausdehnung der städtischen Besiedlung nach sich (u. a. Entstehung des Ortsteils Mooshaide).

Im Zeitraum von 1970 - 1990 verzeichnete die Kernstadt Marienberg, aufgrund der gezielten Ansiedlung von arbeitskräfteintensiven Industriebetrieben, wie der Federnwerke, einen hohen Einwohnerzuwachs. Der planmäßige Ausbau des Industriestandortes Marienberg war an eine ebenso gezielte Einwohnerneuan siedlung gekoppelt, für die planmäßig das Anlegen neuer Wohngebiete zur Unterbringung der benötigten Arbeitskräfte erfolgte; die Stadtteile Mühlberg und Dörfel entstanden.

Mit dem Strukturwandel Anfang der 1990er Jahre setzte der Rückgang der Industrie sowie der Arbeitsplätze in der Stadt und in der Region ein. Es erfolgten jedoch auch Neuan siedlungen von Gewerbebetrieben, z. B. die Erschließung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes „Vor der Stadt“. Im Jahr 1994 wurde die bisher selbstständige Gemeinde Lauta und in den Jahren 1996 und 1998 die bisher selbstständigen Gemeinden Niederlauterstein und Lauterbach eingemeindet. Im Jahr 2003 folgte die Eingemeindung der bisher selbstständigen Hirtsteingemeinde, bestehend aus den Gemeinden Reitzenhain, Satzung, Rübenau und Kühnhaide.

Im Jahr 2005 erfolgte der erste Spatenstich zum Bau der ca. 10 km langen Ortsumgehung B 174. Die Fertigstellung und Verkehrsfreigabe im Jahre 2007 führte merklich zu einer Verkehrs entlastung der Innenstadt durch Entfall des Durchgangsverkehrs. Das im Jahr 2010 erarbeitete Verkehrskonzept belegt die allgemeine Aufwertung des Wohn- und Geschäftsstandortes „Altstadt“.

Im Jahr 2008 wurde mit der Neugestaltung des Marktplatzes begonnen. Mit der Fertigstellung im Frühjahr 2010 erhielt die Innenstadt einen ansprechenden Platz, der sowohl als Ruhezone, Kommunikationsort, zentrale Bushaltestelle, Informationszentrum und Veranstaltungsort dienen kann. Zweimal wöchentlich findet hier der Marienberger Wochenmarkt statt.

Mit Wirkung vom 01.08.2008 trat die Kreisreform Sachsen in Kraft. Marienberg verlor seinen Kreissitz und wurde Große Kreisstadt.

Im Zeitraum von 1990 - 2012 musste die Stadt Marienberg in ihrer Gebietsabgrenzung ohne Zöblitz Einwohnerverluste i. H. von 11,8 % hinnehmen. Diese fielen im regionalen Vergleich zum Erzgebirgskreis durchschnittlich aus (ca. 18,48 %), im Vergleich zum Freistaat Sachsen jedoch sehr hoch (ca. 12,71 %.) Die Festigung als Bundeswehr- und Behördenstandort als auch die Sicherung der ortsansässigen Industrie leisteten seither einen wesentlichen Beitrag zur Abschwächung des Bevölkerungsverlustes.

Mit Wirkung zum 01.01.2012 wurde die Gemeinde Pobershau, zum 31.12.2012 die Stadt Zöblitz eingemeindet.

Als Nahtstelle zwischen dem regionalen Zentrum Chemnitz sowie dem ländlich geprägten grenznahen Raum liegt die Herausforderung der Stadtentwicklung Marienbergs in der Nutzung der Entwicklungspotenziale als Industrie- und Versorgungszentrum. Dabei gilt es für die Zukunft zum einen, die Kernstadt Marienbergs weiter als Standort für Wohnen, Versorgung und Wirtschaft zu stärken, zum anderen auch die ländlich geprägten Ortsteile als ergänzende Wohnstandorte mit landschaftlichem Bezug in langfristig funktionsfähigen Beständen zu erhalten und das touristische Potenzial der Region weiter auszubauen. Der Weiterentwicklung der Zusammenarbeit auf wirtschaftlicher und kultureller Ebene mit den tschechischen Nachbarn wird im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik eine steigende Bedeutung zukommen.

2.3 Verfahrensstand der Stadtentwicklung

2.3.1 INSEK (ehem. SEKo) – Integriertes gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die erste Fortschreibung des INSEK aus dem Jahr 2002 erfolgte als gesamt-städtisches Entwicklungskonzept im November 2007.

Grundlage für die Fortschreibung war die Ableitung von Entwicklungsunterschieden und Handlungserfordernissen aufgrund städtebaulicher und demografischer Indikatoren. Für das Stadtzentrum wurden im Rahmen des Konzeptes erhebliche strukturelle Mängel und Missstände festgestellt. Wesentliche Aussagen der grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsstrategien sind u. a.:

- hohe Bevölkerungsverluste
- zunehmende Wohnungs- und Gewerbeleerstände
- Nutzungskonflikte und hohe Lärmbelastung in stadtstrukturell wichtigem Zugangsbereich zur Innenstadt
- unbefriedigende Freiraumgestaltung

Im Rahmen der erarbeiteten Stadtentwicklungsstrategien wurden folgende Ziele zur Entwicklung des Stadtzentrationbereiches formuliert:

1. Entwicklung des „historischen Stadtzentrums Marienberg“

- Weiterentwicklung als Wohnstandort, durch:

- Schaffung eines vielfältigen Angebotes auf dem Wohnungsmarkt, wobei die notwendige Differenzierung (Eigentum/Miete, Größe, Preis, Bauformen) beachtet werden soll
- Aktivierung leerstehender innerstädtischer Altbauten für familiengerechtes Wohnen (Beratung für Bauträgergemeinschaften/generationsübergreifendes Wohnen/Verbesserung der Aneignung von Freiräumen im Innenstadtbereich, etc.)
- Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für alle Generationen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der notwendigen Identifizierung generationsübergreifender sozialer Aufgaben
- Unterstützung von Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien; Beratung und Unterstützung der Eigentümer
- Erarbeitung gemeinsamer Strategien mit den Wohnungsunternehmen zum schrittweisen „Austausch“ einzelner Bestände (Investitionen im innerstädtischen Altbau im Konflikt zur Aufgabe von Plattenbaubeständen und somit Freigabe zum Rückbau)

- Weiterentwicklung als verknüpftes kulturelles und funktionales Zentrum sowie als zentraler Versorgungsbereich für die Bürger Marienbergs sowie für Gäste und Bürger der umliegenden Städte und Gemeinden, durch:

- funktionsteilige Weiterentwicklung des Zentrums mit Konzentration von Angeboten für Kultur, Tourismus, sozialer Infrastruktur, kleinteiligem Handel und Wohnen
- verstärkte Unterstützung bei der Schaffung nachfrageorientierter Handelsflächen zur Optimierung des Angebotes in der Kernstadt
- Standortsicherung der Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Funktion im unmittelbaren Zentrumsbereich

- Anbindung der touristischen Aktivitäten im Umfeld des Stadtzentrums, Nutzung der Besucherströme zu Gunsten der Altstadt; Entwicklung der Altstadt als Ausgangspunkt und Zielort für jeden Besucher der Stadt
2. **Räumliche Steuerung der Wohnungsbestandsentwicklung durch Erhalt und Weiterentwicklung der Kerne und Reduzierung in den Randlagen**
 - Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus in den peripheren verdichteten Wohnungsbeständen des Mietwohnungsbaus
 3. **Weiterentwicklung der gewerblichen Kernzonen bzw. Weiterentwicklung und Sicherung von Standorten des produzierenden Gewerbes entlang der Haupteerschließungsachsen**

Folgende ordnungspolitischen Instrumente sowie spezifischen Fachkonzepte dienen als Rahmen und Basis der Stadtentwicklung in Marienberg.

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“

Am 24.02.1992 wurde die o. g. Satzung durch die Stadtverordneten beschlossen und am 13.05.1993 rechtsverbindlich.

Im Verlauf der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in den Anfangsjahren hatte sich gezeigt, dass die städtebauliche Entwicklung von Marienberg stark vom gewerblichen und teilweise industriellen Brachenbereich „An der Hanischallee“ beeinträchtigt war. Die Chance, den Innenstadtkern ganzheitlich zu betrachten und zu entwickeln, nahm die Stadt 1995 wahr und beschloss, auf der Grundlage eines vorausgegangenen städtebaulichen Ideenwettbewerbes und ergänzender vorbereitender Untersuchung nach § 141 BauGB, das Sanierungsgebiet um eine Fläche von ca. 11,1 ha auf eine Gesamtfläche von ca. 36 ha. zu erweitern. Am 14.08.1996 wurde die zweite Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung rechtswirksam.

Mit der Rechtskraft vom 15.11.2000 wurde die dritte Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung rechtswirksam. Das Sanierungsgebiet wurde um eine Fläche von ca. 18,5 ha um das Schlettenbachgebiet erweitert.

Im Jahr 2004 erfolgte die vierte und letzte Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Gebiet des Areals „Altstadtkaserne – Günthers Ruh“. Die Satzung erlangte ihre Rechtskraft am 04.02.2004. Das Sanierungsgebiet in seiner heutigen Form umfasst eine Fläche von 60,1 ha.

Ziel war die Aufwertung des historischen Stadtkerns, insbesondere durch Verbesserung der unmittelbar an die historische Altstadt angrenzenden bzw. auch als vorhandene Altstadtteile sehr negativ wirkenden ungeordneten Flächen (altes Krankenhaus, Schrottplatz, Schamottefabrik, Garagen, Bahnnebengelände, ...) im Bereich der „Hanischallee“, des „Schlettenbaches“ und letztendlich der „Günthers Ruh“. Mit diesen räumlichen Aufwertungsmaßnahmen ergänzte die Stadt, die im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ positionierten gebäude- bzw. anlagenbezogenen Erhaltungsmaßnahmen. Den zunächst drängenden Sicherungsmaßnahmen folgten in den ersten Förderprogramm Jahren kleinteiligere, später umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dem Ansatz einer ganzheitlichen Stadtentwicklung trug die Stadt in dieser Weise bereits frühzeitig Rechnung.

Erhaltungssatzung

Bereits am 01.07.1991 hatten die Stadtverordneten der Stadt Marienberg die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für das damalige Gebiet der historischen Altstadt beschlossen. Es folgten weitere Änderungen, die sich im Wesentlichen auf räumliche Erweiterungen bezogen. Das heute rechtsverbindliche Erhaltungsgebiet umfasst 34,72 ha.

Ziel der Erhaltungsgesamtmaßnahme war/ist es, über die bereits voran vorgetragenen Schwerpunkte hinaus, im hohen Maße auch die unverfälschte Stadtstruktur zu bewahren sowie die baulichen Einzeldenkmäler zu schützen. Dabei sollen, soweit erforderlich, städtebauliche Ergänzungen behutsam durchgeführt werden und sich besonders an den unverwechselbaren orthogonalen Strukturen der Renaissancestadt orientieren. Die vorhandene Nutzungsmischung des historischen Stadtkerns mit Wohnen, gewerblichen Einheiten bis zu vorhandenen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung gilt es bewusst zu sichern und, soweit erforderlich, einfühlsam zu ergänzen.

Bebauungsplan Nr. 13 „Historische Altstadt“

Am 23.09.1997 erlangte der einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt“ seine Rechtskraft. Er gilt für ca. 26 ha des Sanierungsgebietes der historischen Altstadt (Mischgebiet i. S. von § 6 der BauNVO).

Ziel der Planungsunterlage ist es u. a., eine geordnete städtebauliche und grünordnerische Entwicklung mit Rücksicht auf die Erhaltung der vorhandenen Renaissancestadtanlage zu gewährleisten. Als weiteres Ziel wurde die Erhaltung und Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit begrüntem, im Idealfall zueinander geöffneten Innenhöfen in den Fokus genommen. Bei der Umgestaltung des Quartiers des ehemaligen Landratsamtes sieht die bisherige Vorplanung ebenfalls eine Sicherung der Stadtstruktur inkl. Öffnung des Innenhofes vor. Der Bebauungsplan enthält dabei ebenfalls Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur verkehrstechnischen und stadttechnischen Erschließung.

Denkmalschutzgebietssatzung „Historische Altstadt“

Gegenstand der Unterschutzstellung ist das Erscheinungsbild des historisch überlieferten Stadtgrundrisses in seiner Einheit von bebauten und unbebauten Flächen, einschließlich seiner Straßen, Plätze und Grünflächen. Die Denkmalschutzgebietssatzung erlangte ihre Rechtskraft am 25.02.2004.

Ziel und Aufgabe der Satzung ist es, die einmalige historische Stadtanlage als städtebauliches Denkmalschutzgebiet in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und zu schützen.

Gestaltungs- und Werbesatzung

Die Zielsetzungen der Erhaltungssatzung sollen mit Hilfe der Gestaltungssatzung wirkungsvoll geschützt und konkretisiert werden.

Die Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg trat bereits am 04.05.1994 in Kraft. Zwischenzeitlich wurde die Satzung ergänzt und überarbeitet, so dass sie mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.03.2008 rechtsverbindlich wurde.

Ziel ist der Erhalt des typischen Erscheinungsbildes des historischen Stadtkerns der Stadt Marienberg sowie neue Bauten harmonisch in dieses Bild einzufügen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Jahr 2008 wurde das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Marienberg beschlossen. Die Untersuchung soll als Grundlage für eine strategisch und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienen.

Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist u. a., die Sortimente für Versorgungsschwerpunkte festzulegen und innerstädtische Lagen hervorzuheben.

Verkehrskonzept

Ein wesentlicher Aspekt waren die Untersuchungspotenziale durch Veränderung der Verkehrsmenge innerhalb des Stadtgebietes, die seit Inbetriebnahme der Ortsumgehung B 174 zu verzeichnen sind. Eine Verkehrszählung im Jahr 2009 ergab, dass es seitdem im zentralen Bereich der Stadtmitte erhebliche Verkehrsentlastungen gibt.

Neue Varianten der Verkehrsführung sind untersucht worden, die zu einer weiteren nachhaltigen Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum führen sollen. Einbezogen wurden auch Folgeer-

scheinungen, wie z. B. Rückstau an einzelnen Knotenpunkten oder die Bilanzierung des Stellplatzangebotes. Es ist vorgesehen, das Zschopauer Tor umzugestalten und es stärker in den Vordergrund zu heben. Hierbei ist die historische Sichtachse durch das Zschopauer Tor wieder herzustellen.

Ziel des Verkehrskonzeptes war es, Varianten einer geänderten Führung des fließenden Kfz-Verkehrs zu untersuchen, die eine Verkehrsberuhigung im Marktbereich verfolgten.

Parkraumkonzept

Das neue Parkraumkonzept aus dem Jahr 2010 sieht vor, im Innenstadtbereich insgesamt 749 Stellplätze für Kurzzeitparken inklusive Freiparken zu ermöglichen (vorher 614 Kurzzeitparkplätze inkl. Freiparken). In vielen Straßen mit bisherigen Bewohnerparkplätzen sollte zukünftig eine Doppelnutzung entstehen. Tagsüber, wenn die Bewohnerfahrzeuge die Parkplätze nicht nutzen, sollen diese Stellplätze mit Parkschein oder mit Parkscheibe von ½ h bis 1 h für Kurzparker nutzbar sein. Das Parkraumkonzept wurde im Jahr 2010 realisiert.

Ziel ist eine bessere Nutzung des vorhandenen Parkraumes.

Seit dem Jahr 1998 befindet sich das Projekt „Kulturlandschaft Montanregion Erzgebirge“ durch Beschluss der Kultusministerkonferenz der Bundesrepublik Deutschland auf der offiziellen deutschen Warteliste für eine Aufnahme in das UNESCO Welterbe. Besonderheit dieses Welterbeprojektes ist die grenzüberschreitende Funktion unter Einbeziehung des deutschen und des tschechischen Teils des Erzgebirges. Der einmalige universelle Wert dieser Kulturlandschaft umfasst die Montandenkmale über- und untertage, die Bergstädte und Bergsiedlungen mit ihrer besonderen sakralen und profanen Architektur und Kunst, die Bergbaulandschaften mit ihrer einmaligen Geologie, Fauna und Flora, die volkskundlichen, musealen, archivarischen, wissenschaftlichen und technischen Sachzeugen der Entwicklung des Montanwesens, usw.

Die Kulturlandschaft um Marienberg mit ihren zahlreichen Bergbauhalden und die durch das Montanwesen geprägte Landschaft ist Teil einer Studie zum Projekt. Speziell sind die historische Altstadt Marienbergs und das Bergmagazin sowie die Bergbaulandschaft im Bereich des Bauer Morgenganges rund um den Ortsteil Lauta aufgenommen worden. Es wurden Kern- und Pufferzonen festgelegt.

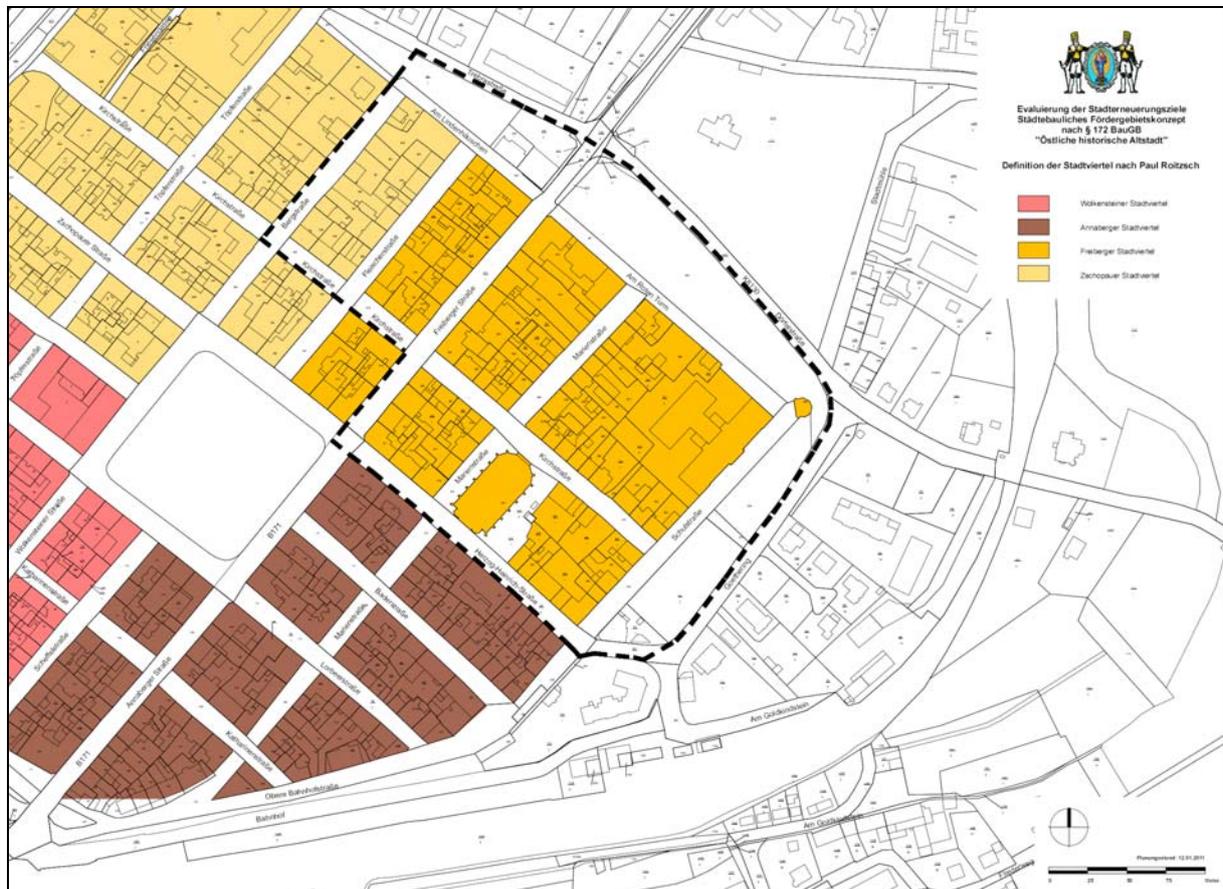
Durch Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2009 bekundete die Große Kreisstadt Marienberg ihr Interesse und ihre Mitwirkung an der Pilotstudie der TU Bergakademie Freiberg an diesem UNESCO Welterbeprojekt. Mit Stadtratsbeschluss vom 19.05.2014 gründete die Große Kreisstadt Marienberg gemeinsam mit dem Erzgebirgskreis, dem Landkreis Mittelsachsen, dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und weiteren 34 Städten und Gemeinden den Verein „Welterbe Montanregion Erzgebirge e.V.“.

2.3.2 Historische Entwicklung des Stadtteils

Das Wachstum Marienbergs wurde nach raschem Aufblühen des Erzbergbaus nicht nur durch den Niedergang desselben, sondern auch durch die beiden verhängnisvollen Stadtbrände am 31.08.1610 und dem am 04.08.1684 erheblich gebremst. Durch das wiederholte Auftreten der Pest sowie im 19. Jahrhundert durch mehrere Großbrände wurde das Wachstum weiterhin unvorteilhaft beeinflusst. Von den beiden Stadtbränden der Jahre 1610 und 1684 blieben bis zum Jahre 1800 noch 200 bis 250 Brandstellen unbebaut liegen. Erstaunlicherweise nahm ihre Zahl bei der Entwicklung Marienbergs ab dem Jahr 1871 von einer verarmten Bergstadt zu einer wohlhabenden Industriestadt nur um 100 ab. Nach all den genannten Bränden aber, vermochten die Hausgrundstücksbesitzer nur schlichte und schmuckarme Gebäude wieder zu errichten.

Grundsätzlich wird in der Marienberger Häuserchronik und Flurgeschichte von Paul Roitzsch (Manuskript des Stadtarchives Marienberg) von vier einzelnen Stadtvierteln in der Altstadt gesprochen:

- Wolkensteiner Stadtviertel
- Annaberger Stadtviertel
- Freiburger Stadtviertel
- Zschopauer Stadtviertel



Plan 2: Stadtviertel, hist. Bezeichnung
Quelle: Stadt Marienberg

Das evaluierte Gebiet bzw. Konzeptgebiet beinhaltet fast das komplette Freiburger Stadtviertel sowie einen Block aus dem Zschopauer Viertel.

Im Zeitraum von 1541 - 1566 ist um die einzelnen Stadtviertel die Stadtmauer mit ihren vier Türmen und fünf Toren erbaut worden. Ab dem Jahr 1835 wurde die auffällige Stadtmauer abgetragen. Übrig blieben ein Stadtmauerrest am Zschopauer Tor, das Zschopauer Tor, ein Stadtmauerrest am Roten Turm und der Rote Turm.

Heute ist der gesamte historische Stadtkern als Denkmalschutzgebiet durch eine Denkmalschutzgebietssatzung geschützt. Die Gebäude im Konzeptgebiet haben meist folgendes typisches vorherrschendes Erscheinungsbild:

- 2- und 3-geschossige Bebauung, in Ausnahmefällen 4-geschossige Bebauung
- traufständige Sattel- bzw. Mansarddächer
- Walm- und Krüppelwalmdächer, vorwiegend an Eckgebäuden Walmdächer
- vorwiegend anthrazitfarbige Schieferdeckung
- Dachaufbauten als abgewalmte Satteldachgaupen, Satteldachgaupen und Schleppegaupen
- Putzfassaden straßenseitig oder, wenn sie einsehbar sind, in glatt verriebenem Putz, teilweise mit Schmuckelementen (z. B. Gesimsbänder, Nuten, Stuckelemente)
- Klinkerfassaden
- Gebäude mit Fachwerkkonstruktionen und teilweise mit Verbretterung bzw. Verschieferung

- vorwiegend stehende Fensterformate mit Natursteingewänden oder Putzfaschen an Fenstern und Türen
- Türgewände mit Schlusssteinen und Natursteinportalen
- vorwiegend mehrflügelige Holzfenster mit profilierten Konstruktionselementen

Eine gemischte Nutzung von Wohnbebauung und Gewerbe sowie Dienstleistungen bestimmt heute die Struktur des Konzeptgebietes.

2.4 Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungs- bzw. Konzeptgebiet erstreckt sich über den östlichen Bereich der historischen Altstadt und beinhaltet sechs historische Baublöcke zwischen der Bergstraße im Nord-Westen, der Tebra-Straße und Dörfelstraße im Nord-Osten, dem Goethering im Süd-Osten und der Herzog-Heinrich-Straße, Freiburger Straße und Kirchstraße im Süd-Westen. Bedeutende Bauwerke im Quartier „Östliche historische Altstadt“ sind die Marienkirche, der Rote Turm als letzter verbliebener Stadtturm aus der ehemaligen Stadtbefestigung, das Industriedenkmal Freiburger Straße 20, das ehemalige Elektrizitätswerk der Knopf- und Metallwarenfabrik Gebrüder Baldauf, das Gymnasium und das Lindehäuschen als ältestes noch erhaltene Wohngebäude Marienbergs.

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgten aufgrund städtebaulicher Prioritätensetzungen der Stadt Marienberg. Insbesondere soll der Leerstand mit der Aufwertung der historischen Bausubstanz derzeit ungenutzter oder sanierungsbedürftiger Gebäude durch bauliche Instandsetzung, Modernisierung und verbesserter Energieeffizienz gemindert werden.



Abbildung 1: Historische Altstadt mit Untersuchungsgebiet

Besonders problematisch stellt sich hier die Nutzung des Industriedenkmal Freiburger Straße 20 dar. Eine optimale Energieversorgung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien in Kombination mit städtebaulich aufgewerteten Quartier(innen)bereichen soll die Attraktivität der historischen Altstadt für die breite Bürgerschaft als Wohn-, Verweil- und Einkaufsquartier steigern und das denkmalgeschützte Zentrum in seiner Funktion weiter stärken.

Weiterhin ist die hohe Denkmaldichte im Konzeptgebiet für die gewählte Abgrenzung von Bedeutung.

Die Begrenzung des Konzeptgebietes berücksichtigt die Bereiche mit den verbliebenen erheblichen städtebaulichen Missständen wie überbaute Innenhöfe sowie die Lage sogenannter „städtebaulichen Leuchttürme“ (s. Kap. 8.3).

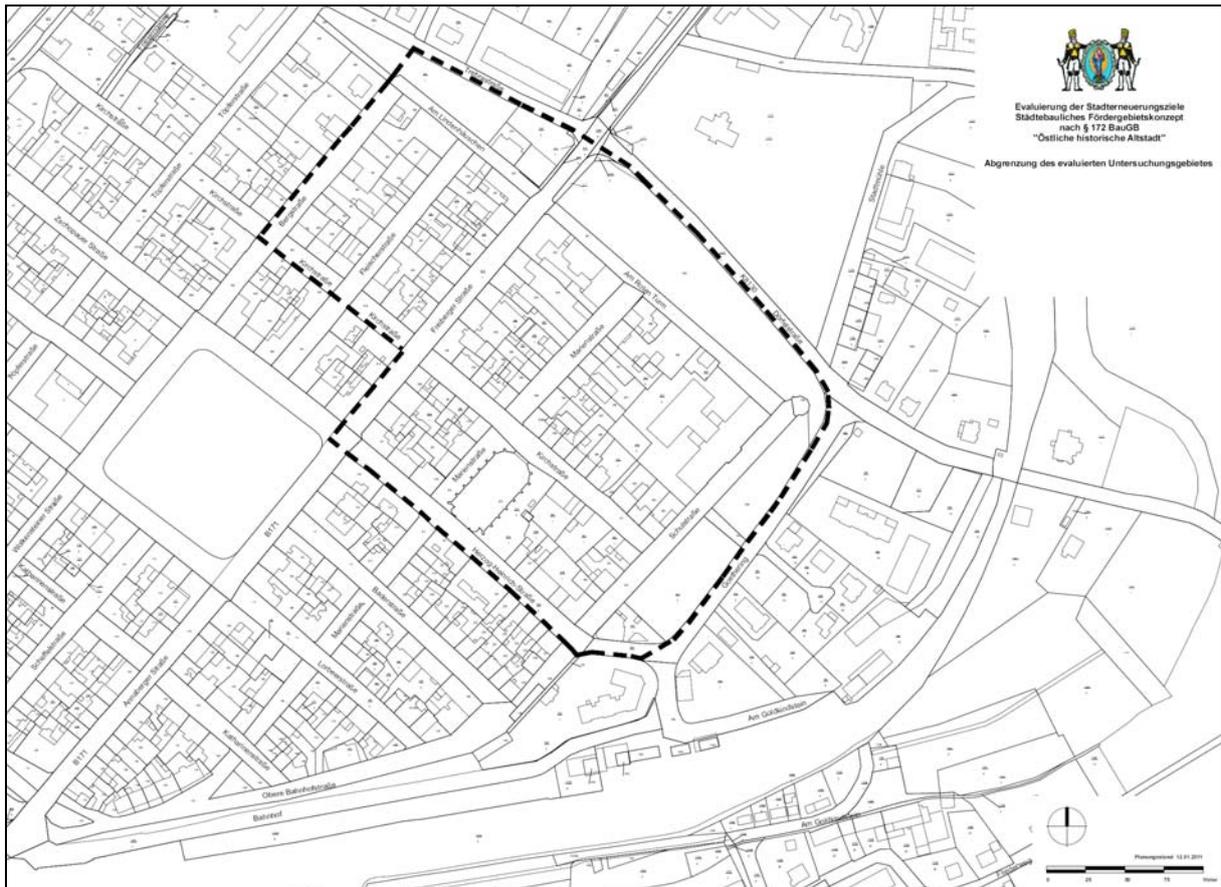
Die im Vorfeld der Untersuchungen durchgeführten erfolgreichen Investorengespräche mit der Stadt führten zu dem Resultat, dass die für die Untersuchungen vorgesehenen Blöcke 4 und 5 (s. Abbildung 2 „Blöcke im Quartier“) nicht mehr untersucht werden müssen, da der Investor die städtebaulichen Leistungen in Abstimmung mit der Stadt ohne Fördermittel durchführen wird.

Zusätzlich wurde auch im April dieses Jahres in einer Vorabstimmung mit der Bewilligungsstelle SAB die Gebietsabgrenzung und Maßnahmeorientierung in Verbindung mit der Fördergebietsentwicklung vorgetragen. Im Ergebnis dieses Fachgespräches waren sich die Beteiligten einig, die beiden Blöcke des ehemaligen Landratsamtes, auch aus den voran benannten Gründen nicht in das neu angestrebte Fördergebiet mit aufzunehmen, zumal die Blöcke 4 und 5 auch noch innerhalb der Fördergebietsgrenzen „Westliche Altstadt“ des bis 2017 laufenden Stadtumbau-Ost-Programms liegen.

Geringfügige Veränderungen der vom Stadtrat noch zu beschließenden angestrebten Fördergebietsabgrenzung erfahren die neu in das Fördergebiet hinzugefügten Straßenteile Herzog-Heinrich-Straße sowie Bergstraße. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die öffentliche Erschließung unter Umständen Versorgungsstrassen energetischer Quartierslösungen aufnehmen muss.

Kennzahlen für das Konzeptgebiet:

• Gebietsfläche:	ca. 8,04 ha
• Einwohnerzahl:	344
• Grundstücke:	96
• Gebäude:	88
• davon Einzel- bzw. Kulturdenkmale:	40 (45,5 %)
• Gebäude mit Leerstand	28 (31,8 %)
• Wohnungen	270
• davon leer	44 (16,3 %)
• Gewerbeeinheiten	48
• davon leer	13 (27 %)
• öffentliche Nutzungen	2 (Gymnasium, Marienkirche)



Plan 3: Abgrenzung Konzeptgebiet
Quelle: Stadt Marienberg

Folgende Nummerierung der Quartierblöcke wurde bei der Erstellung des energetischen Energie- und Klimaschutzkonzepts 2012 eingeführt, die für die vorliegende Konzepterstellung weiter verwendet wird. Die farbig eingefärbten Baublöcke markieren das Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ Marienberg. Die im weiteren Verlauf und in der Tabelle „Maßnahmen - Kosten - Förderung“ benannten Baublöcke beziehen sich mit ihrer Bezeichnung auf folgende Abbildung.

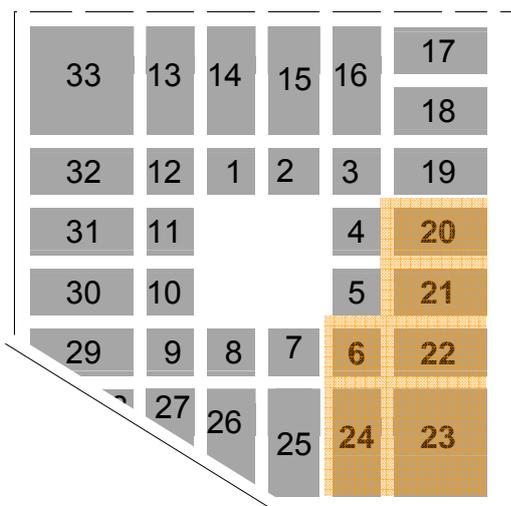


Abbildung 2: Historische Altstadt - Renaissancestruktur Blöcke
Markierung: Blöcke im Quartier „Östliche historische Altstadt“

3. Quartiersbetrachtung „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

3.1 Das Quartier in der Gesamtstadt

Städtebau: Dichte, Funktion, Nutzung

Der Stadtteil weist eine dichte Wohnbebauung auf. Das Konzeptgebiet zählt 270 Wohneinheiten, 344 Einwohner (Stand 2013) und 48 Gewerbebetriebe sind gemeldet. Mit einer Bevölkerungsdichte von 3.230 EW/km² weist das Quartier eine wesentlich höhere Bevölkerungsdichte auf als die Gesamtstadt Marienberg mit 135 EW/km².

Im untersuchten Gebiet befindet sich die Kirche St. Marien mit dem Pfarramt sowie das Gymnasium Marienberg.

Mit 40 Einzeldenkmälern unter den 88 Hauptgebäuden weist der Untersuchungsraum mit knapp 45,5 % eine beachtlich hohe Denkmaldichte im Bereich des Denkmalschutzgebietes auf und unterstreicht somit die denkmalpflegerische Bedeutung des Quartiers innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt.

Wohnen

Innerhalb der Gesamtstadt übernimmt das Quartier „Östliche historische Altstadt“ zusammen mit den anderen Altstadtquartieren die Form des verdichteten innerstädtischen Wohnens. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Historische Altstadt“ ist das Konzeptgebiet als Mischgebiet i. S. von § 6 der BauNVO ausgewiesen. Durch die vernetzte Funktionsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk kann das Quartier als Ort der kurzen Wege wahrgenommen werden.

Handel

Im gesamtstädtischen Kontext übernimmt das Quartier zentralörtliche Versorgungsfunktionen. Die kleinteiligen städtebaulichen Strukturen begünstigen einen dichten Branchenmix in unmittelbarer Kundennähe, von dem aber auch die umliegenden dörflichen Ortsteile und Ortschaften profitieren.

Verkehr/Umwelt

Entsprechend dem urbanen Kontext ist das Konzeptgebiet der klassische Ort der kurzen Wege. Die Dichte der Einwohner und die Dichte der Läden erlaubt eine weitestgehend unmotorisierte Fortbewegung. Zudem werden über das Gebiet lokale Versorgungsfunktionen bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernommen. Mit der Freiburger Straße erfüllt das Quartier mit der B 171 eine überörtliche Verkehrsfunktion zwischen Annaberg-Buchholz und Olbernhau. Über diese Achse fließt der meiste Verkehr in die Altstadt. Der Verlauf der B 171 leitet täglich über 9.400 Kraftfahrzeugen durch das Konzeptgebiet und belastet das Quartier mit Lärm- und Feinstaubemissionen.

3.2 Ziele des Quartierskonzeptes

Ziele des Konzeptes für die „Östliche historische Altstadt“ von Marienberg sind:

- Minderung des Gebäudeleerstandes durch Aufwertung des historischen Gebäudebestandes mit Sanierungs-, Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen
- Wohnwerterhöhung durch Rückbaumaßnahmen von Nebengelassen in den Hinterhöfen und Umwandlung zu durchgehenden Grünbereichen (Verbesserung des Mikroklimas)
- Wesentliche Stärkung des innerstädtischen Wohnbestandes unter besonderer Berücksichtigung privater Investitionsinteressen unter maximal möglicher Positivwirkung auf die Gesamtstadt
- Standortverbesserung für Handel und Gewerbe
- Erhebliche Anreizfunktion für Folgeinvestitionen privater Dritter im innerstädtischen Umfeld

- Schaffung von Wohnungsangeboten im unmittelbaren innerstädtischen Bereich, um die Belange einer älter werdenden Gesellschaft besonders zu berücksichtigen (Stadt der kurzen Wege)
- Erhalt der orthogonalen Stadtstruktur, besonders im Bereich der Freiburger Str. 20 (Einzeldenkmal)

4. Sachstand der Gebietsentwicklung „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

4.1 Gebietsfunktion innerhalb der Stadt Marienberg

Das Konzeptgebiet ist nicht als selbstständiges Gebiet zu betrachten. Vielmehr übernimmt es als Teil der historischen Altstadt funktionsanteilig die Aufgaben eines zentralen Versorgungsstandortes. Im Gebiet verortete Teilfunktionen sind insbesondere:

- innerstädtisches Wohnen
- Handels- und Dienstleistungsstandort
- kulturelles und touristisches Zentrum
- überregionale Verkehrsverbindung

Zudem werden über das Gebiet lokale Versorgungsfunktionen bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes übernommen.

Zusammen mit den anderen Altstadtquartieren bildet das Renaissance-Quartier einen kulturellen Wert mit überregionaler Bedeutung und ist identitätsstiftend für die gesamte Stadt Marienberg.

Mit 40 Einzeldenkmalen weist der Untersuchungsraum die höchste Denkmaldichte im Bereich des Denkmalschutzgebietes auf.

4.2 Demografische Situation

Derzeit leben 344 Einwohner im Konzeptgebiet (01.04.2014). Das entspricht 1,09 % der Gesamtbevölkerung Marienbergs.

	1990	2000	2005	2009	2011	Einwohnerverluste
Stadt Marienberg	17.076	12.287	14.187	13.367	15.066	-11,8 %
Konzeptgebiet	k.A.	457	471	415	344	- 24,5 %

Tabelle 1: Einwohnerverluste,

Quelle Stadt Marienberg (k.A. für ehem. Bezugsgebiet Marienberg 2012 nach Eingemeindungen)

Die Bevölkerungsentwicklung im Bereich des Konzeptgebietes „Östliche historische Altstadt“ ist seit 2000 von einer deutlichen Abnahme geprägt. Im Vergleich zur Gesamtstadt Marienberg (Gebietsstand 2009) zeichnet sich trotz einer scheinbaren zwischenzeitlichen „Erholungsphase“ um 2005, eine bemerkenswert schlechtere Einwohnerentwicklung ab.

Für das Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ liegen zwar erst ab dem Jahr 2000 gebiets-spezifische Daten vor, dennoch lassen sich deutliche Trends erkennen. Mit dem aktuellen Gebietsstand vom 31.12.2013 ist die Einwohnerzahl auf 344 Einwohner gesunken.

Im betrachteten Zeitraum der letzten zehn Jahre lässt sich keine Trendveränderung in der Bevölkerungsabnahme feststellen. Die Einwohnerverluste haben sich jedoch innerhalb des Stadtgebietes Marienbergs ungleich verteilt. Obwohl im Konzeptgebiet um 2005 ein leichtes Bevölkerungswachstum auszumachen gewesen ist, kann keine Kehrtwende beim Bevölkerungsrückgang festgestellt werden. Da keine Daten aus dem Jahre 1990 für das Betrachtungsgebiet „Östliche historische Altstadt“ vorliegen, sind Prozentangaben nicht vergleichbar. Ebenso sind die Daten der Gesamtstadt Marienberg nach mehreren Eingemeindungen im Zeitraum 1990 - 2010 nur mit Unsicherheiten bewertbar.

In der Stadt Marienberg nimmt seit dem Jahr 2000 die Anzahl der Fort- und Zuzüge kontinuierlich ab. Jedoch ist die Zahl der Fortzüge deutlich höher, so dass sich zusammen mit dem Geburtenrückgang hieraus die stetigen Bevölkerungsverluste ableiten lassen. Im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ stellt sich die Situation ähnlich dar.

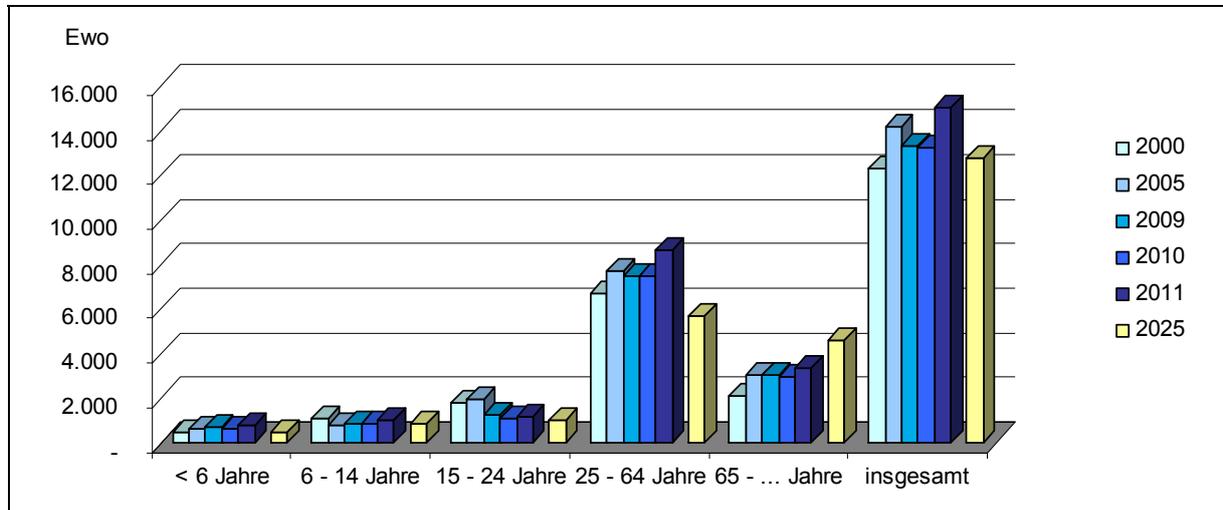


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

Bei der Zusammensetzung der **Altersstruktur** in der Gesamtstadt Marienberg fällt ein steigender Anteil an über 65-Jährigen bei gleichzeitiger Abnahme des Anteils der Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf.

Im Konzeptgebiet ist das Verhältnis zwischen Jung und Alt tendenziell ausgeglichener als in der Gesamtstadt. Der Anteil an Bewohnern über 65 Jahren ist etwas geringer und der Anteil der Kinder und Jugend ein wenig größer als in der Gesamtstadt Marienberg. Somit kann in dem Quartier eine positive Tendenz zu einem ausgeglicheneren Verhältnis zwischen Jung und Alt gesehen werden, die es in jedem Fall weiter zu stärken gilt.

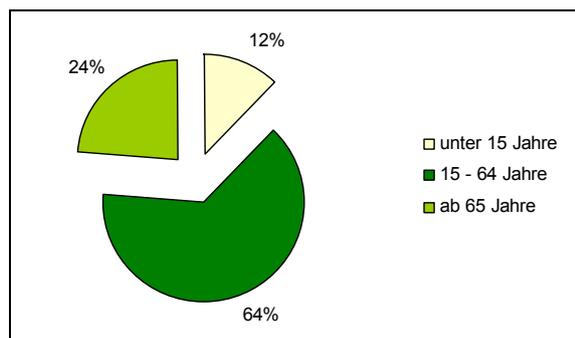


Abbildung 4: Altersgruppenverteilung Gesamtstadt

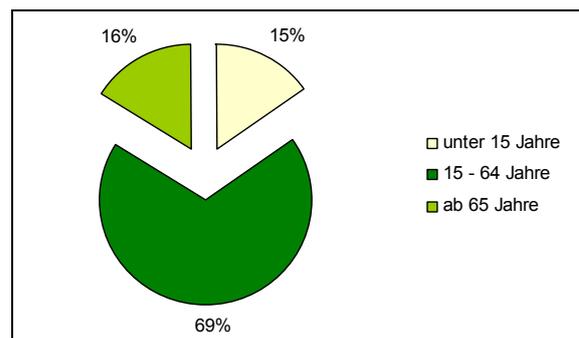


Abbildung 5: Altersgruppenverteilung Konzeptgebiet

Die **aktuelle 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose** sieht für die Stadt bis zum Jahr 2025 eine kontinuierliche Bevölkerungsabnahme voraus. Insgesamt ist eine Versteigerung der Bevölkerungsentwicklung eingetreten.

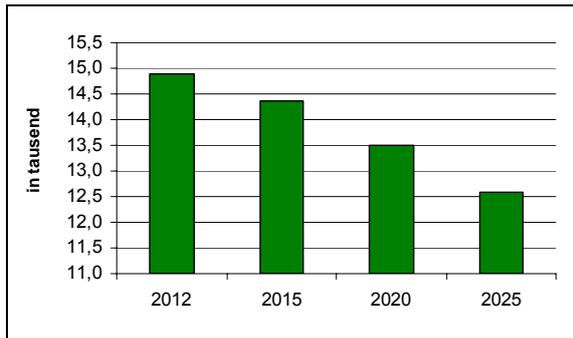


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose, Variante 2, Gesamtstadt

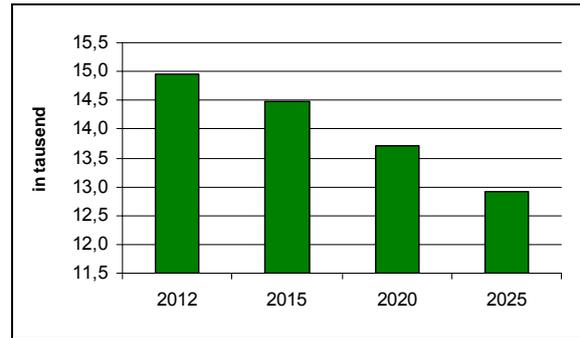


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose, Variante 1, Gesamtstadt

Die Auswirkungen einer Überalterung der Bevölkerung werden bereits kurzfristig deutlich spürbarer als bisher verlaufen. Der überdurchschnittliche Wegzug vorrangig jüngerer Bevölkerungsgruppen und besonders der Eintritt der geburtenschwachen Jahrgänge in die Familiengründungsphase lässt eine wesentliche Erhöhung der Geburtenrate nicht zu. Die Anteile der Altersgruppen im erwerbsfähigen und im nicht erwerbsfähigen Alter gehen auf ein ausgeglichenes Verhältnis zu. Der Trend ist bisher unumkehrbar.

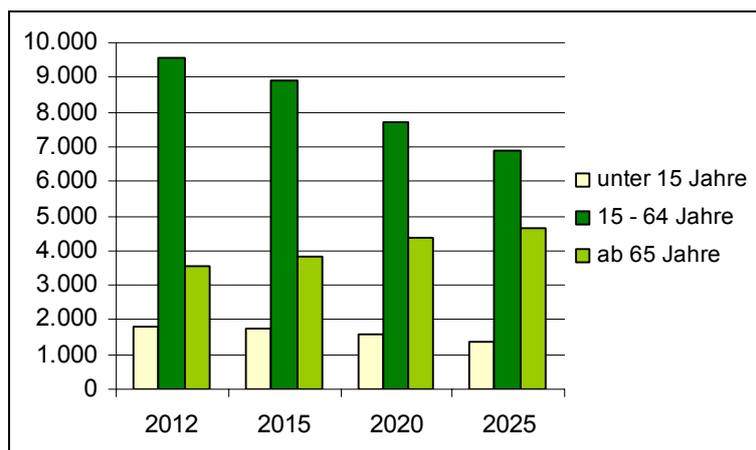


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose, Variante 1, nach Altersklassen

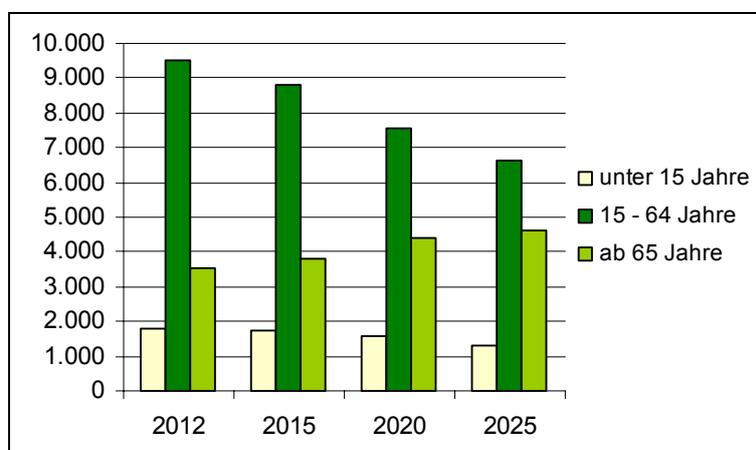


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose, Variante 2, nach Altersklassen

Die in der Innenstadt gute medizinische und infrastrukturelle Versorgung ist gerade für die ältere Bevölkerung attraktiv. Auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden steigenden Kosten für Mobilität, wird das Wohnen in Innenstädten interessant. Mögliche Ansatzpunkte für eine generationsübergreifende und somit auch seniorenorientierte Gestaltung bieten Geräte, Einrichtungsgegenstände und Installationen in allen Lebensbereichen. Einer barrierearmen Gestaltung des Wohnbereiches wird man auch unter Berücksichtigung des „Mietermarktes“ eine zunehmende Aufmerksamkeit schenken. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind äußerst vielfältig, z. B. über

- Stolperfallen vermeiden (Eingangstür/-schwellen)
- Bäder breiter und auch schwellenarm gestalten
- Wege durch Fernbedienungen einsparen („Dienstleisterrufsystem“, ...)
- Kontroll-/Alarmierungssysteme installieren (elektrisches Abschaltssystem, ...)
- soweit finanzierbar, Aufzugsanlagen
- Müllentsorgungssysteme erleichtern
- Schallfreiheit

Moderne Computertechnologie ermöglicht „intelligente Häuser“, in denen nicht nur ein Großteil der Wohnungssteuerung (Licht, Klima, Sicherheit) automatisch erfolgt, sondern in denen auch Unterstützungsleistungen für ältere und beeinträchtigte Bewohner angeboten werden - z. B. akustische Signale für Blinde und optische Orientierungsmöglichkeiten für Hörbeeinträchtigte, Gedächtnishilfen oder Sicherheitstechnik.

Die Zusammensetzung der Altersstruktur birgt u. a. Chancen, aber auch Risiken für das Quartier „Östliche historische Altstadt“.

4.2.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Marienberg

Entsprechend der demografischen Entwicklung der meisten Kommunen in Sachsen, ist auch Marienberg von einer überdurchschnittlich zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung betroffen. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Marienberg ist für den Zeitraum 1990 bis 2012 von mehreren Eingemeindungen geprägt. Die absoluten Einwohnerverluste in Höhe von 11,8 % beziehen sich auf unterschiedliche Stadtgrenzen und sind daher nur unter Beachtung dieser Maßgabe verwertbar.

4.2.2 Bevölkerungsentwicklung im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“

Bevölkerungszahl

Für das Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ liegen zwar erst ab dem Jahr 2004 gebietspezifische Daten vor. Dennoch lassen sich deutliche Trends erkennen. Mit dem aktuellen Gebietsstand von 2013 ist die Einwohnerzahl auf 344 Einwohner gesunken. Zwar konnte im Konzeptgebiet die Bevölkerungsentwicklung bis 2006 einen leichten Zuwachs verzeichnen, der sich aber ab 2008 bis 2013 wieder kontinuierlich um 8 % auf den Stand von 2004 zurückentwickelte.

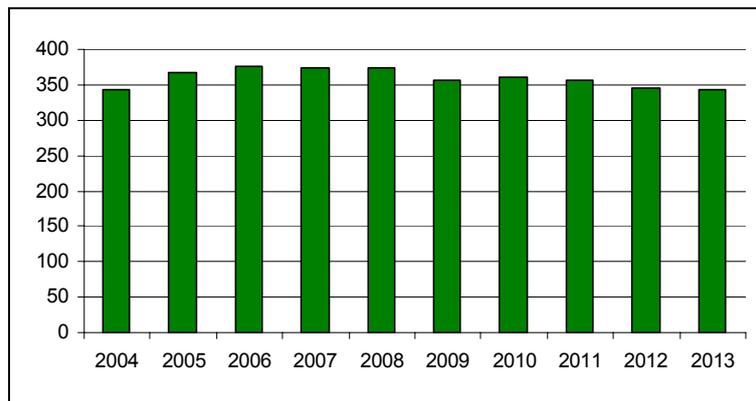


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Konzeptgebiet

Quelle: Stadt Marienberg

Entwicklung der Altersstruktur

Die Anteile der Altersgruppen innerhalb der Bevölkerung haben sich im Konzeptgebiet leicht gegenläufig zum allgemein festzustellenden Trend der Überalterung stabil entwickelt. Sowohl in absoluten Zahlen, als auch anteilmäßig hat sich die Zahl der Senioren leicht zurückentwickelt, während der Anteil der potenziell arbeitenden Bevölkerung kontinuierlich leicht gestiegen ist. Die tendenziell abnehmende Zahl der jungen Erwachsenen sollte sorgfältig beobachtet werden, denn aus ihnen können sich die künftigen jungen Familien im Quartier rekrutieren.

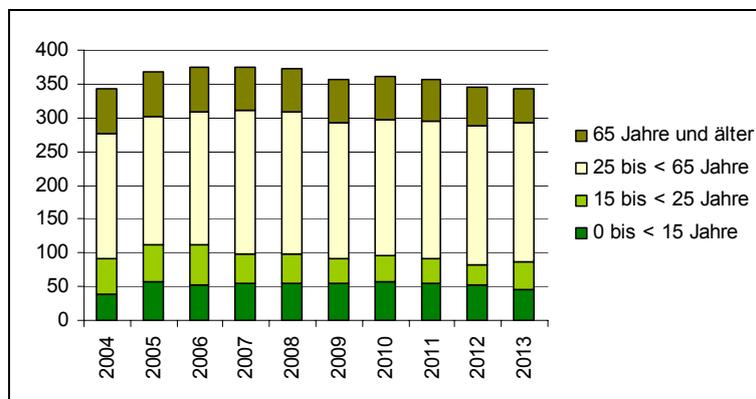


Abbildung 11: Entwicklung der Altersstruktur Konzeptgebiet

Quelle: Stadt Marienberg

Bevölkerungsprognose

Es wird darauf hingewiesen, dass in der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zwei Varianten gerechnet wurden. Der Einschätzung ist der Mittelwert aus Variante 1 (günstigster Fall) und Variante 2 (schlechtester Fall) zugrunde gelegt worden.

Aufgrund unvermeidlicher Datenunschärfe wird als Grundlage für die weitere Entwicklungsannahme ein Prognosekorridor festgelegt, welcher sich sowohl an der günstigsten als auch an der schlechtesten Variante der 5. Bevölkerungsprognose orientiert. Hiermit sollen Spielräume für ggf. erforderliche Planungsanpassungen offen gehalten werden.

Prognosekorridor	2012	2015	2020	2025	Differenz zu 2012
Variante 1	14.900	14.500	13.700	12.900	13,42 %
gemittelt		-	-	-	14,43 %
Variante 2	14.900	14.400	13.500	12.600	15,44 %

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose Marienberg

Quelle: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen

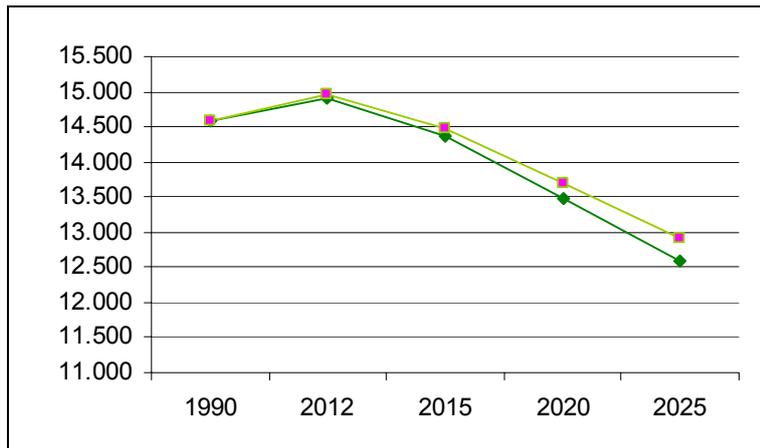


Abbildung 12: Bevölkerungsprognose Marienberg

Quelle: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen

Entsprechend der Prognose aus der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird sich die gesamtstädtische Bevölkerung bis 2025, basierend auf dem Bevölkerungsstand von 2012 entsprechend den gemittelten Werten des Prognosekorridors um ca. 14,5 % verringern. Eine analoge Entwicklung für das Konzeptgebiet vorausgesetzt, würde das einen Bevölkerungsrückgang um 50 Personen von 344 auf 294 Bewohner bedeuten.

Die Auswirkungen der negativen Bevölkerungsentwicklung finden ihren Niederschlag vor allem im Gebäudeleerstand, Entwicklung der Infrastruktur und im Angebot von Handel und Gewerbe.

4.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Kernaussage	Auswirkung, Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ kontinuierlicher Bevölkerungsverlust 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grundsätzliche Bedarfs- und Nachfragerückgänge in allen kommunalen Handlungsbereichen ▪ steigende Pro-Kopf-Belastung zur Vorhaltung von Infrastrukturangeboten ▪ wachsender Leerstand im Wohnbestand, bei Gewerbe und Handel ▪ drohende Verödung ganzer Quartiere 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ weniger Einwohner im arbeitsfähigen Alter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rückläufiges Arbeitskräfteangebot in Stadt und Region, Fachkräftemangel ▪ abnehmende Anzahl der Einwohner mit Arbeitseinkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaft ▪ Soziales ▪ Finanzen ▪ ...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ steigender Anteil älterer Menschen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen bei der Planung öffentlicher Leistungen erforderlich ▪ Erweiterung der Angebote in der technischen und sozialen Infrastruktur bei gleichzeitig abnehmender Kaufkraft ▪ weitere steigende Abhängigkeit der Einwohner von Transfereinkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Soziales ▪ Wirtschaft ▪ Städtebau ▪ ...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ sinkender Kinderanteil 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig keine grundsätzlichen Veränderungen der Kapazitätsplanung öffentlicher Angebote für Kinder erforderlich ▪ keine Kapazitätsengpässe zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ soziale Infrastruktur ▪ ...

5. Fachliche Aspekte der Stadtteilentwicklung

5.1 Städtebau und Denkmalpflege

5.1.1 Städtebauliche Struktur

Bauleitplanung

Das Quartier „Östliche historische Altstadt“ Marienberg ist im Bebauungsplan Nr. 13 „Historische Altstadt“ als Mischgebiet nach BauNVO ausgewiesen (s. Kap. 2.3). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie dienen u. a. auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen wie Läden, Betriebe des Beherbergungswerkes, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, soweit diese Betriebe mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Bebauung

Die Bebauung des Quartiers erfolgt gemäß der orthogonalen Struktur des Renaissancestadtgrundrisses in einer geschlossenen Blockstruktur, mit Ausnahme des Solitärs der Marienkirche, die zwischen zwei Baublöcke eingefügt ist. In den städtebaulich intakten Blockzeilen überwiegt eine geschlossene Baustruktur mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bebauung.

Brüche in dieser städtebaulichen Struktur sind entweder geplant, wie der gründerzeitliche Bau der Zentralschule und ein ebenfalls in der Gründerzeit eingefügtes mehrgeschossiges Industriebauwerk, oder durch Verfall und schleichende Nutzungsänderung bzw. Verfall entstanden.

Könnte die Industriearchitektur nahtlos in die vorhandene Blockstruktur eingefügt werden, so brach der auf die Blockecke gesetzte Schulsolitär das geschlossene Gefüge auf zwei Blockseiten vollkommen auf.

Im Zuge der Industrialisierung wurden große Teile der Blockinnenbereiche durch ansässige Handwerkerfirmen mit gewerblich genutzten Anbauten überbaut. Block 21 (s. Kap. 2.4) weist eine geschlossene gewerblich genutzte Überbauung von fast 60 % auf. An der Fleischerstraße stehen eingeschossige Gewerbeeinheiten auf den Baufuchten der ehemaligen Hauptgebäude.

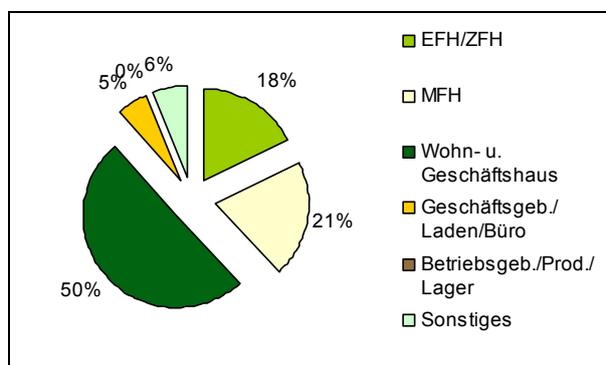


Abbildung 13: Art des Gebäudes

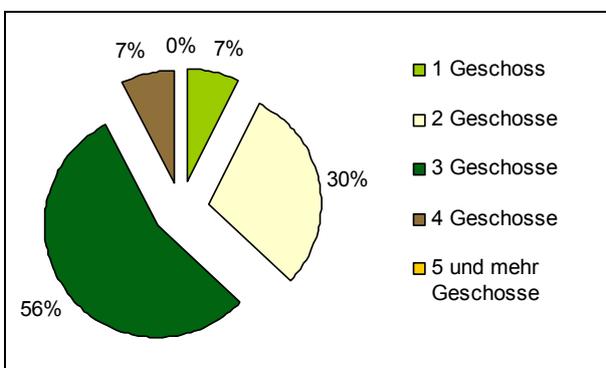


Abbildung 14: Geschossigkeit der Gebäude

Nutzung überbauter Flurstücke

Das Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ wird laut BauNVO als „Mischgebiet“ eingestuft, wie schon zuvor im Absatz Bauleitplanung beschrieben. Entsprechend dieser, auf das besondere Bedürfnis der Stadtkerne kleinerer Städte zugeschnittene Nutzungsformat, wird die Hälfte aller Gebäude zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. Die andere Hälfte der Gebäude wird überwiegend rein wohnungswirtschaftlich genutzt. Eine reine öffentliche Nutzung findet sich nur in dem Sakralbau der Marienkirche und dem Gymnasium.

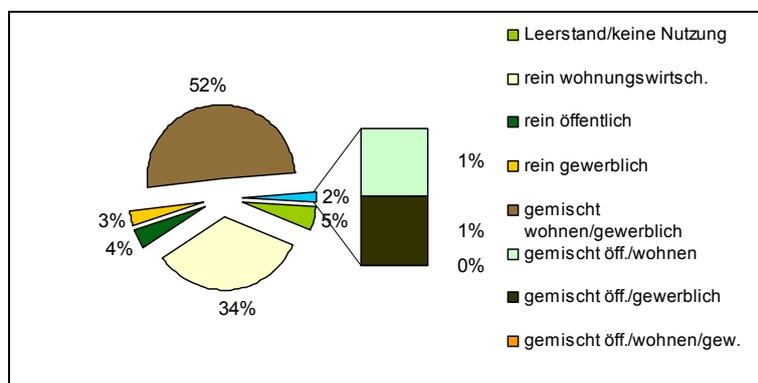


Abbildung 15: Nutzung der Hauptgebäude

Unter dem Gesichtspunkt der überbauten Flächen ist in dem Konzeptgebiet ein sehr hoher Überbauungsgrad festzustellen. Mehr als die Hälfte der Grundstücke ist zu 50 % überbaut, weitere 33 % weisen einen Überbauungsgrad von 75 % auf und 4 % der Grundstücke haben eine 100 %-Überbauung.

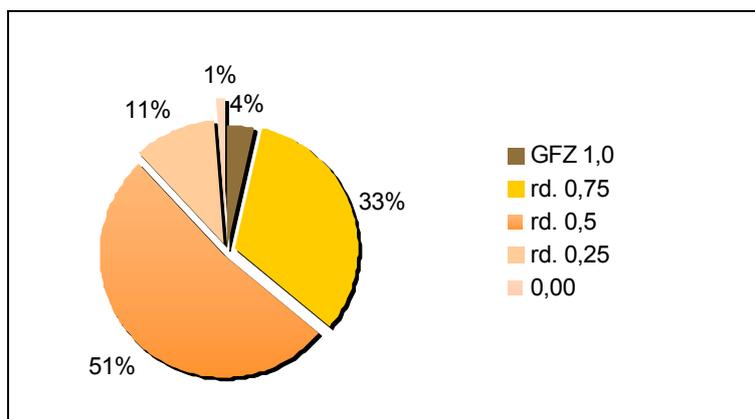


Abbildung 16: Bebauungsgrad der Grundstücke

Der daraus resultierende Versiegelungsgrad hat Rückwirkungen auf die Belastung der öffentlichen Kanalisation, weiterhin auf das Mikroklima und auf die Nutzungsqualität sowohl des betreffenden, als auch der benachbarten Grundstücke.

Leerstand

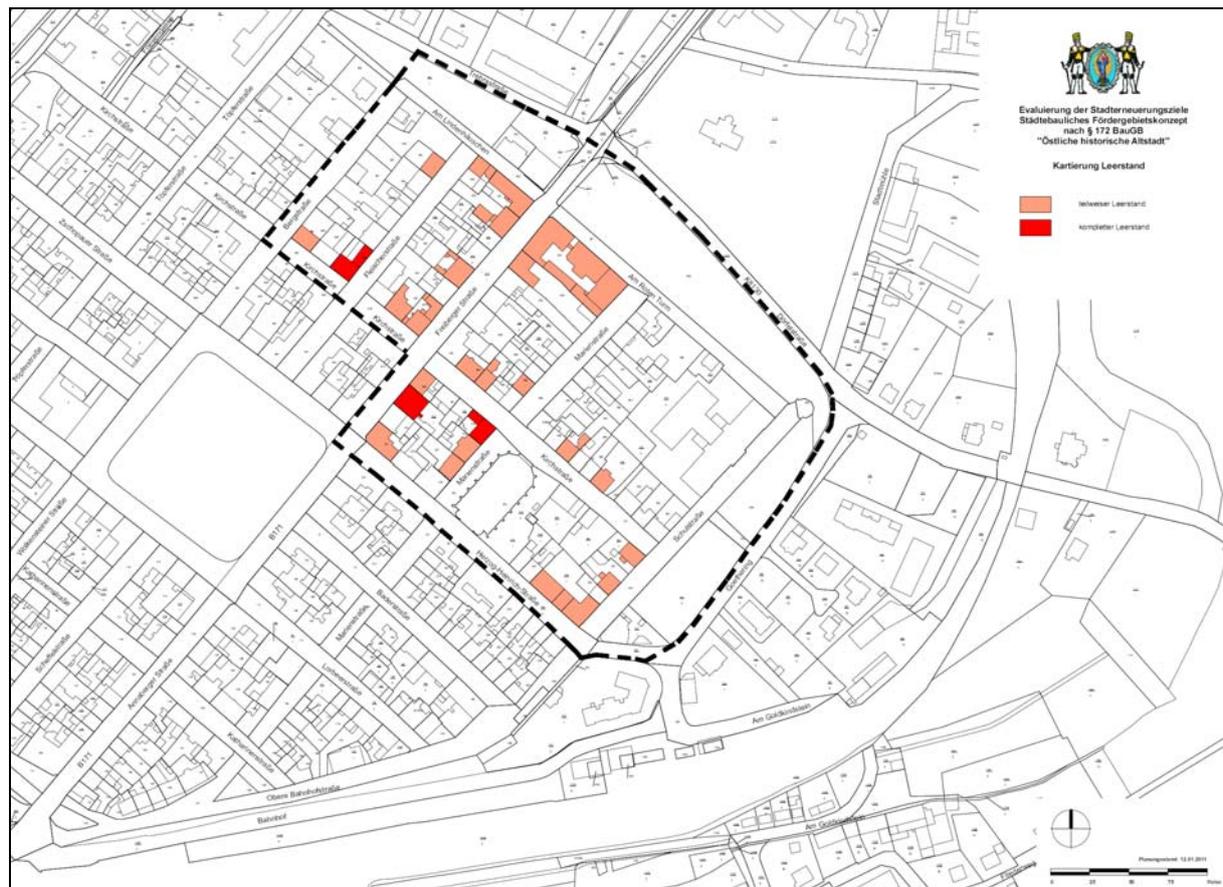
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ ist von einem großen Anteil leerstehender Flächen geprägt. Etwa 16 % der Gebäude im Gebiet sind anteilig vom Leerstand betroffen, 4,5 % der Gebäude stehen vollkommen leer. Ein Sechstel der Wohneinheiten im Gebiet (16,3 %) stehen leer, somit ist der prozentuale Anteil leer stehender Wohneinheiten im Konzeptgebiet doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt Marienberg. Verglichen mit dem durchschnittlichen landesweiten Leerstand von 9,8 % und dem Leerstand in der Gesamtstadt Marienberg von 8,0 %, zeigt sich somit im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ ein erhöhter Handlungsbedarf.

Eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote ist im Konzeptgebiet im denkmalgeschützten Baubestand zu konstatieren: **35,7% aller vom Leerstand betroffenen Gebäude sind Kulturdenkmale!**

Struktureller Leerstand zeigt sich besonders in Gebäuden mit hohem Sanierungsrückstand und an den lärmbelasteten Bundes- und Hauptverkehrsstraßen.

Pos.	Leerstand - Gebäude	Menge	Bemerkung
1	Gebäude im Konzeptgebiet	88	
2	Gebäude mit teilweiseem Leerstand	14	15,91 % v. Pos. 1
3	Gebäude mit 100 % Leerstand	4	4,55 % v. Pos. 1
4	Gebäude mit Leerstand gesamt	28	31,82 % v. Pos. 1
5	Baudenkmäler mit teilweiseem Leerstand	7	50,00 % v. Pos. 2
6	Baudenkmäler mit 100 % Leerstand	3	75,00 % v. Pos. 3
7	Baudenkmäler mit Leerstand gesamt	10	35,71 % v. Pos. 4
Pos.	Leerstand - Wohnungen	Menge	Bemerkung
8	Wohneinheiten im Konzeptgebiet	270	
9	davon Wohneinheiten mit Leerstand	44	16,30 % v. Pos. 8

Tabelle 3: Leerstand
Quelle: Stadt Marienberg



Plan 4: Leerstand
Quelle: Stadt Marienberg

Eigentumsverhältnisse

Von den im Konzeptgebiet liegenden 88 Gebäuden befindet sich mit einem Anteil von 74 % der überwiegende Teil der Gebäude in privater Hand.

Dieser Gebäudeanteil wird zur einen Hälfte von den Eigentümern bewohnt, die andere Hälfte besteht aus Mietwohneinheiten.

Die Betrachtung der Eigentümerstruktur zeigt, dass es auffallend wenig Eigentümer unterhalb von 35 Jahren gibt (etwa 6 %) sowie einen verhältnismäßig großen Bestand von Senioren und Hochbetagten (ca. 25 %). Umgerechnet auf den gesamten Gebäudebestand beträgt die Zahl hochbetagter Eigentümer 18,5 %. Somit ist es absehbar, dass kurz- bis mittelfristig 18,5 % des gesamten Gebäudebestandes im Konzeptgebiet durch Vererbung den Besitzer wechseln werden - und/oder dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen wird.

Anhand von Immobilien-Verkaufskennziffern in diesem Quartier aus den letzten Jahren wäre in einer weitergehenden Untersuchung die bisherige Immobilienachfrage abzugleichen mit dem zukünftig zu erwartenden Angebot, um rechtzeitig einem möglichen Zuwachs des Leerstandes vorbeugend begegnen zu können.

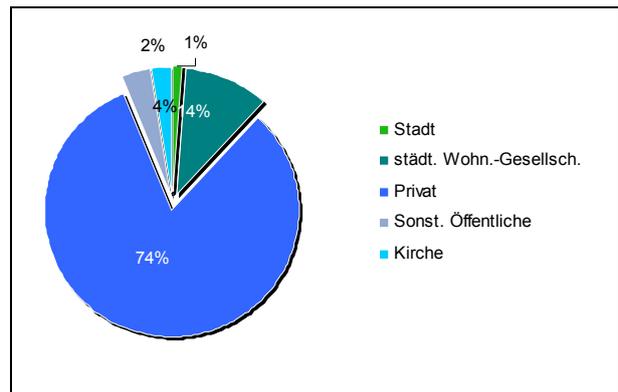


Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse

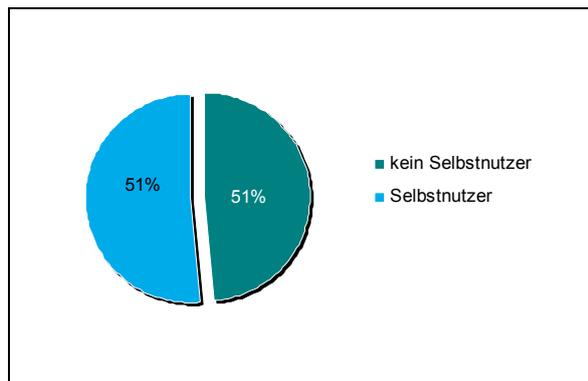


Abbildung 18: Nutzung Eigentümer

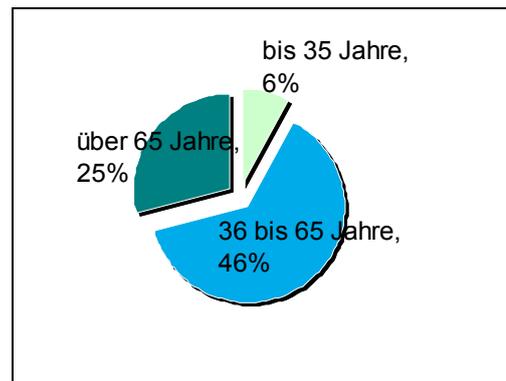
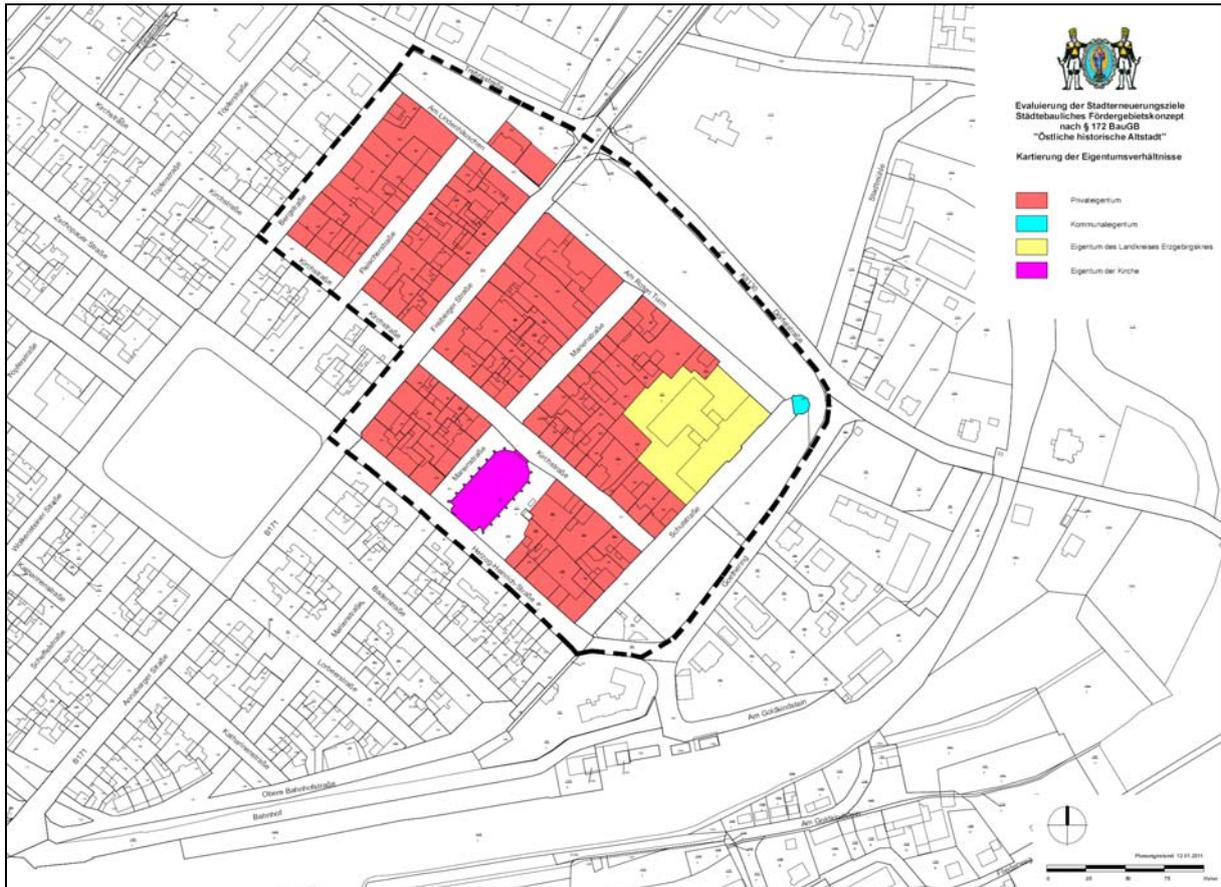


Abbildung 19: Alter der Eigentümer



Plan 5: Eigentumsverhältnisse
Quelle: Stadt Marienberg

Gebäudetypologie

Die Gebäude im Untersuchungsquartier stammen aus verschiedenen Bauepochen mit unterschiedlichen Konstruktionen und den entsprechenden bauphysikalischen Eigenschaften. Zur besseren städtebaulichen Erfassung werden die Gebäude entsprechend den Vorschlägen der Gebäudetypologie Sachsen* in Gebäudetypen gegliedert und zur Feststellung der zu erwartenden baulichen Sanierungsaufwendungen mit aktuellen Kostenkennwerten versehen. Die in diesem Quartier stehenden Gebäude stammen zu einem großen Teil aus den Bauepochen vor 1870, der Gründerzeit sowie vereinzelt aus den letzten 40 Jahren des vergangenen Jahrtausends.

* (Ing. Büro Bially, Nidderau, Stand 22.08.2002 und Ingenieurbüro f. Energieberatung, Haustechnik und ökologische Konzepte GbR, „ebök“)

Die im Konzeptgebiet vorkommenden Gebäudetypen setzen sich wie folgt zusammen:

Typ	Anteil	Baujahr	Beschreibung
1a	8 %	vor 1870	Mehrfamilienhaus, einzeln stehend
1b	39 %	vor 1870	Mehrfamilienhaus, in der Zeile stehend (auch Reihenendgebäude)
2a	4 %	1850 - 1918	Mehrfamilienhaus, einzeln stehend
2b	41 %	1850 - 1918	Mehrfamilienhaus, in der Zeile stehend (auch Reihenendgebäude)
5	1,3 %	1961 - 1990	Mehrfamilienhaus
6	0,4 %	1970 - 1985	Mehrfamilienhaus, industrielle Vorfertigung

Tabelle 4: Gebäudetypen
Quelle: WHS



Plan 6: Gebäudetypen
Quelle: Stadt Marienberg

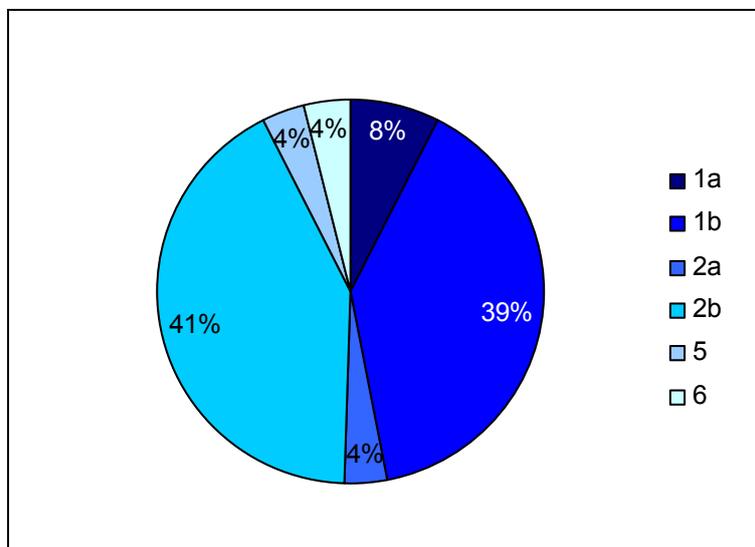


Abbildung 20: Gebäudetyp, Anteile in %

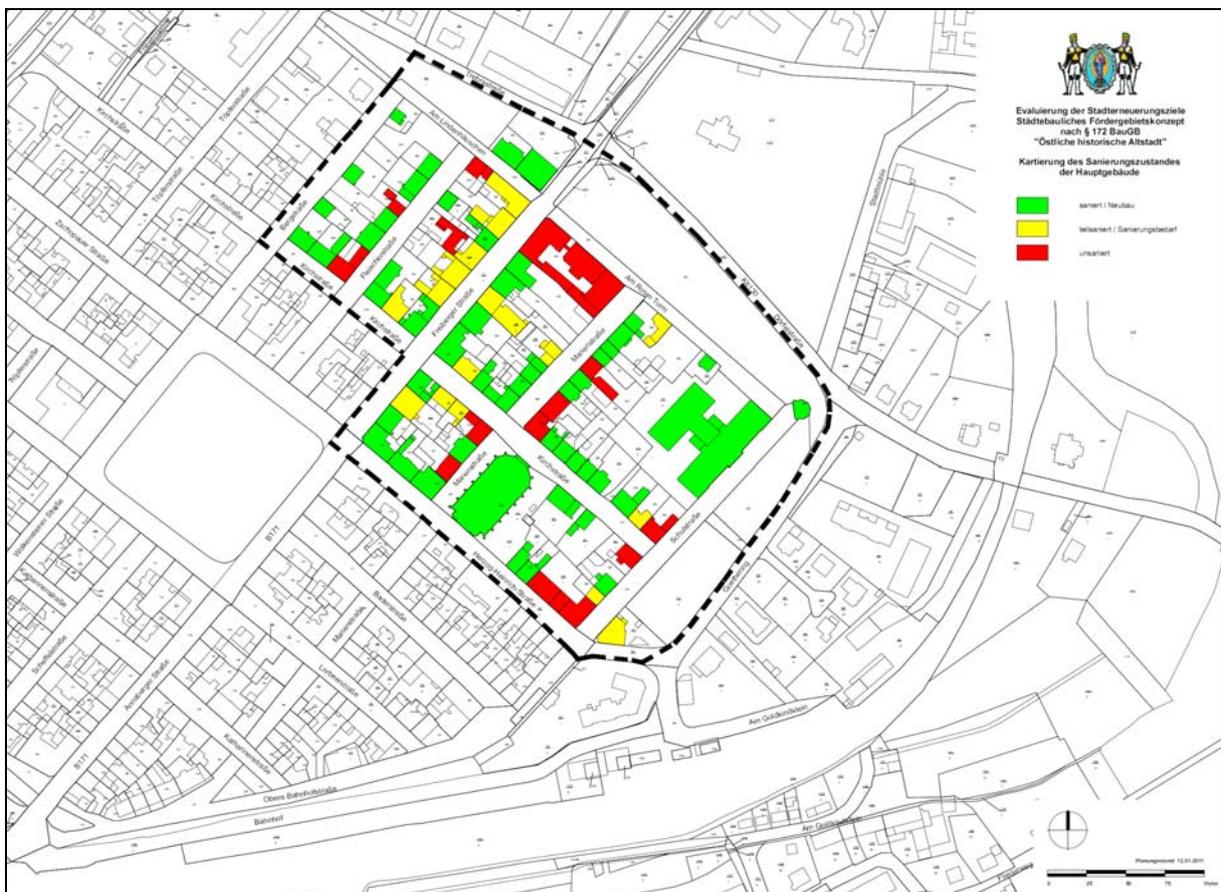
Energetisch werden die Gebäude zur Feststellung ihres Energiebedarfes zusätzlich in die Kategorien „sanziert“, „teilsanziert“ und „unsanziert“ qualifiziert und entsprechend ihrer energetisch-städtebaulichen Eigenschaften in „frei stehend“, „angebaut“ und „eingebaut“ eingestuft. (s. Kap. 6.4.1)

Bausubstanz

Mit den Fördermitteln aus den vergangenen Jahren ist es gelungen, einen großen Teil der historischen Gebäude zu sanieren. Die noch im Konzeptgebiet verbliebenen festzustellenden baulichen und städtebaulichen Mängel sind hauptsächlich an Gebäuden in städtebaulich prägenden Lagen festzumachen, wie Eckgebäude in bestehenden Baublöcken mit noch funktionierenden Raumkanten, zusammenhängenden Gebäuden in einer Blockzeile sowie ein blockprägendes verfallendes Industrieensemble von hohem städtebaulichen Wert.

Weiterhin ist festzustellen, dass bei einem großen Teil der bereits sanierten Gebäude die energetische Sanierung nicht dem Mindestanspruch der EnEV genügt. Ungeachtet den häufig aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zu dämmenden Straßenfassaden sind rückwärtige Fassadendämmungen bei den Gebäudezeilen möglich, ebenso wie die Dämmung von Dach und der untersten Geschossdecke beheizter Räume. Diese Mindeststandards sind bei einem Großteil der Gebäude im Konzeptgebiet noch zu erfüllen.

Der Vergleich von Plan 7 (Sanierungszustand) mit dem Plan 4 (Leerstand) bestätigt auch einen direkten Zusammenhang zwischen dem baulichen Gebäudezustand und dem Leerstand.



Plan 7: Sanierungszustand
Quelle: Stadt Marienberg

5.1.2 Denkmalschutz

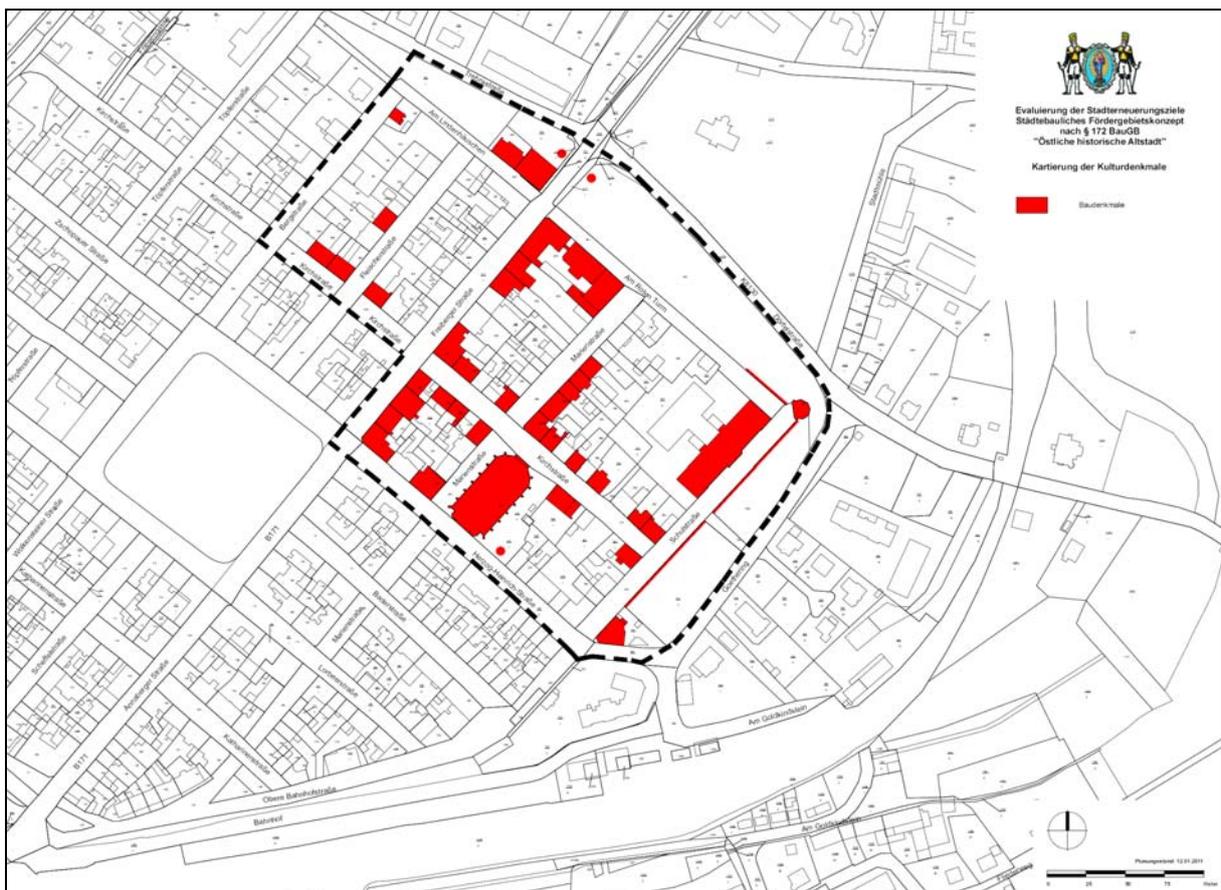
Das Erscheinungsbild der Denkmale, Altbauten, historischen Stadtkerne und Stadtquartiere von baukulturellem Rang geben einer Stadt ein unverwechselbares Gesicht. Dieses zu erhalten, ist ein wichtiger Belang der Stadtentwicklung. Denn die Städte sollen attraktive Orte bleiben, in denen sich die Menschen wohlfühlen und mit denen sie sich identifizieren. Städte sollen schön, lebenswert und attraktiv sein. Dabei geht es auch um den Erhalt des kulturellen Erbes.

Im Konzeptgebiet befinden sich 40 Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes, das sind 45,5% der gesamten Bausubstanz im Quartier. Somit weist das Quartier eine

sehr hohe Denkmaldichte im Bereich des Denkmalschutzgebietes „Historische Altstadt“ auf. Herausragende stadthistorisch und städtebaulich wichtige Gebäudebestände aus dem 15. Jahrhundert konzentrieren sich auf die historische Altstadt. Die historisch und denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudebestände der Kernstadt sind durch das Erhaltungsgebiet und Denkmalschutzgebiet „Historische Altstadt“ geschützt.

Als Zielstellung wurde die Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtkerns unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten formuliert. Umfangreiche werterhaltende Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der Bund-Länder-Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Erneuerung“ durchgeführt.

Trotzdem weist der denkmalgeschützte Baubestand eine sehr hohe Leerstandsanzahl auf: 25 % aller Denkmale im Konzeptgebiet stehen (teilweise) leer, 35,7 % der Gebäude mit komplettem Leerstand sind Kulturdenkmale. Handlungsbedarf besteht in der baulichen und energetischen Modernisierung und Instandsetzung des Denkmalbestandes, aber auch in Bezug auf die funktionale Anbindung der Altstadt an die umliegenden Stadtgebiete. Strukturell unterstützende Maßnahmen, wie die Stabilisierung von Handel und Gewerbe, Sicherung von städtebaulich prägenden Eckgebäuden der Baublöcke, die Aktivierung von Branchen und energetische Maßnahmen sind somit weiterhin erforderlich. Sowohl aus städtebaulicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht stellt der östliche Stadtteil der historischen Altstadt um die Marienkirche demnach einen wichtigen historischen und ortsbildprägenden Bereich im Konzeptgebiet dar. Der historische Stadtkern von Marienberg ist außerdem ein archäologisches Flächendenkmal.



Plan 8: Denkmale in Marienberg
Quelle: Stadt Marienberg

Kernaussagen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Kernaussage	Auswirkung, Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> überdurchschnittlich großer Gebäudeleerstand, besonders bei den denkmalgeschützten Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> anhaltender Leerstand führt zu Sanierungsstau und zum baulichen Verfall Einführung eines kommunalen Leerstandsmanagements Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im denkmalgeschützten Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> struktureller Leerstand und hoher Sanierungsrückstand 	<ul style="list-style-type: none"> Baulücken durch Leerstand und Verfall führen zu steigenden Emissionen und sinkendem Wohnwert in den rückwärtigen Reihen und in der Nachbarschaft besondere Förderangebote schaffen mit Kompensierungsmöglichkeit der hauptstraßenbedingten Nachteile, wie alternative Nutzungsmöglichkeiten der EG-Bereiche und/oder Aufwertungen der rückwärtigen und ruhigeren Grundstücksbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Wirtschaft Verkehr
<ul style="list-style-type: none"> fast ¼ des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum von Senioren 	<ul style="list-style-type: none"> Sanierungsstau durch eingeschränkte Modernisierungsbereitschaft i.S. eines marktrelevanten Werterhalts größere Immobilienbestände werden durch Eigentümerwechsel mittelfristig dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen 	<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> hoher Überbauungsgrad der Grundstücke 	<ul style="list-style-type: none"> Entkernung von Blockinnenbereichen, dadurch Wohnwerterhöhung Verbesserung des Mikroklimas in den Quartieren 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Wirtschaft

5.2 Wohnen

5.2.1 Anteil der Wohnnutzung

Als Zielstellung für die Entwicklung des Wohnstandortes „Östliche historische Altstadt“ wurde eine Stabilisierung und Erhaltung der Bestände formuliert. Im Konzeptgebiet befinden sich zur Zeit 270 Wohn- und 75 Gewerbeeinheiten. Im Bereich der Wohneinheiten ist ein hoher Leerstand von 16 % zu verzeichnen.

Auffällig sind die zahlreichen leerstehenden oder teilweise leerstehenden Einzeldenkmale.

Mittelfristig besteht für die Entwicklung des Quartiers „Östliche historische Altstadt“ zum geeigneten innerstädtischen und generationspassfähigen Wohnstandort ein weiterer hoher Investitionsbedarf, der besonders zur Wohnzuschnitt- und Ausstattungsanpassung sich den aktuellen Entwicklungen stellen muss. Nur so wird es gelingen, im vorhandenen Mietermarkt konkurrenzfähig zu bleiben. Als potenzieller Zielkonflikt stellt sich die Erhaltung bezahlbarer Mieten und die besondere Stadtbildqualität einerseits gegenüber einer langfristigen Handlungsfähigkeit der Hauseigentümer andererseits dar. So besteht aufgrund gesetzlicher Vorgaben (EnEV in der aktuellen Fassung von 2014), aber auch zur Sicherung bezahlbarer Nebenkosten, die Notwendigkeit zur Energieeinsparung im Gebäudebestand. Gestalterische Anforderungen und spezifische Gebäudeigenschaften bedingen vergleichsweise hohe Aufwendungen.

Gleiches gilt für Maßnahmen zur Anpassung der Gebäudebestände an Bedürfnisse der tendenziell alternden Bewohnerschaft - so im Besonderen dem sozialen Nahraum. Insoweit werden mit steigendem Alter Wohnungen immer wichtiger, die einem älteren Menschen ausreichende Handlungs- und Betätigungsmöglichkeiten bieten. Die Gründe für ein stärkeres Zuwenden der älteren Bevölkerung an die Wohnung selbst und an ihre unmittelbare Umgebung liegen unter anderem am Wegfall der beruflichen Aktivitäten, an veränderten Familienstrukturen, an der im Alter ver-

mehrt zur Verfügung stehenden Freizeit, die im eigenen Nahraum verbracht wird oder an der Möglichkeit, dass bei entsprechender barrierearmer Ausstattung eine selbstständige Lebensführung ohne größere Einschränkungen möglich ist. Um zu erreichen, dass ältere und alte Menschen möglichst lange selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung leben können, genügt es nicht, allein die Wohnungsausstattung entsprechend zu planen. Entscheidend ist weiterhin, in welchem Wohnumfeld die Wohnung liegt bzw. wie die Wohngebietsinfrastruktur in Bezug auf Verkehrerschließung, kulturelle Angebote, usw. beschaffen ist. Die Wohnform entscheidet wesentlich darüber, wie lange ältere und alte Menschen ihr Leben in den vertrauten vier Wänden, selbst bei nachlassenden Kräften, selbstständig führen können. Idealerweise sollten Wohnungen innerhalb der normalen Wohnbebauung, möglichst in unmittelbarer Nähe von Stadtteilzentren liegen. Prinzipiell ist eine zentrale Ortslage günstig, damit auch für alte und mobilitätseingeschränkte Menschen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen fußläufig erreichbar sind.

Maßnahmen zur Barrierereduzierung und Anpassung von Wohnungszuschnitten und Ausstattungen werden somit in nächster Zeit im Konzeptgebiet erforderlich. Hier besteht die Notwendigkeit, vorhandene Angebote, wie z. B. das Ärztehaus, öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Stadthalle, ...) und Handels-/Dienstleistungskonzentrationen so mit Verweil- und auch Ruhezeiten (Marktplatz, ...) zu vernetzen, dass eine breite Angebotspalette mit kurzen Wegen erreicht wird. Die Herausforderungen bestehen darin, geeignete effiziente Lösungen zu finden, die intelligente und kostengünstige Realisierungen ermöglichen. All dies ist nur über eine gezielte Begleitung des Strukturanpassungsprozesses realistisch.

Im Gegensatz zum insgesamt ländlichen Kontext der Gesamtstadt mit einem großen Teil an Wohneigentum, ist der Anteil an Mietern im Konzeptgebiet vergleichsweise groß. Fast die Hälfte der Gebäude im Konzeptgebiet wird nicht von den Eigentümern bewohnt (47,62 %), knapp ein Viertel der Gebäude ist im Besitz von Firmen, Gesellschaften oder der Kirche (23,81 %). Mit einem Anteil von 16 % ist auch der Anteil an vom Leerstand betroffenen Wohnungen doppelt so groß wie in der gesamtstädtischen Erfassung (8 %). Besonders stark vom Leerstand sind die Blöcke beidseitig der Freiburger Straße (B 171) betroffen.



Abbildung 21: Beispiel: Überbauung der Innenhöfe zwischen Marienstraße und Freiburger Straße

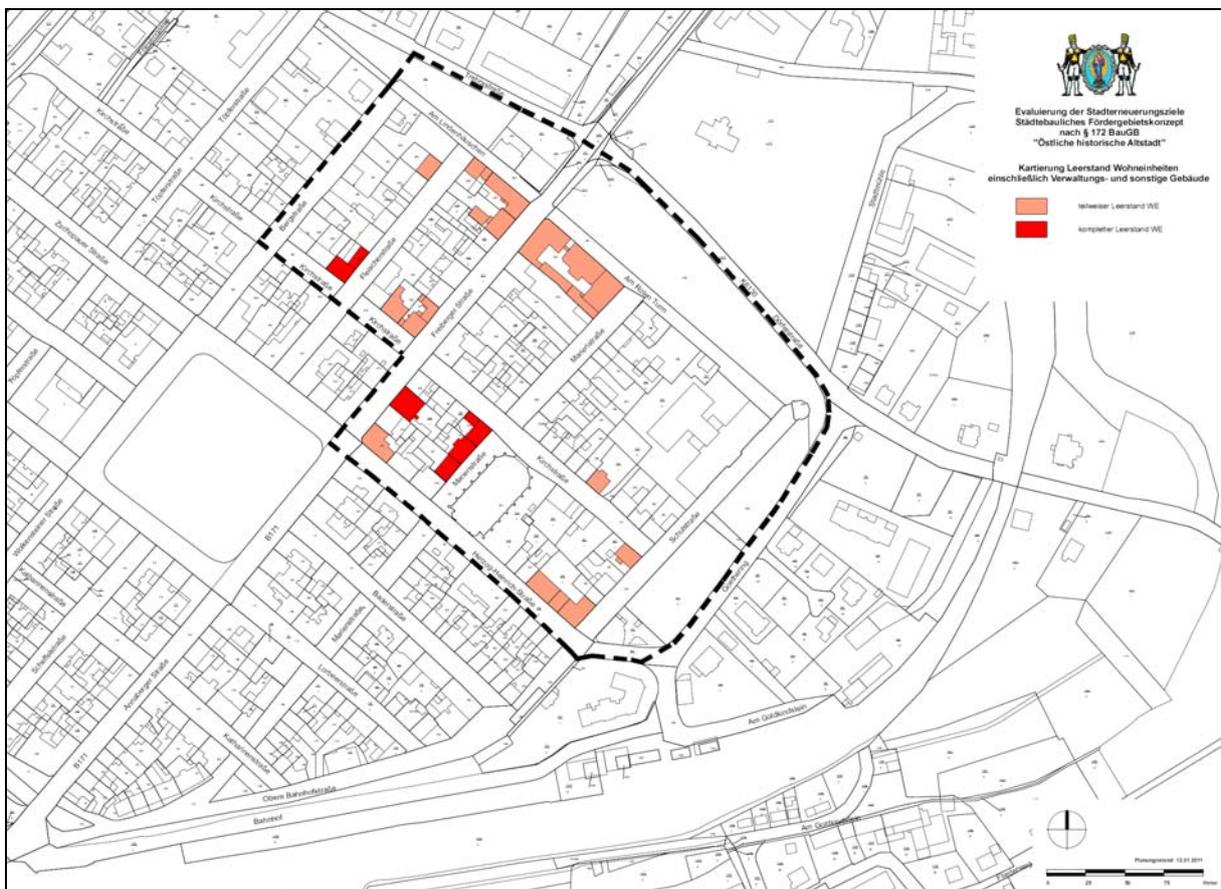
Quelle: Stadt Marienberg

5.2.2 Wohnungsmarkt

Im Gegensatz zur Gesamtstadt Marienbergs ist der Wohnungsmarkt im Altstadtquartier von einem hohen Anteil an Mietwohnungen gekennzeichnet. Bezug nehmend auf die Werte der Eigentümerbefragung hat jedes Hauptgebäude durchschnittlich eine Anzahl von ca. drei Wohneinheiten. Abzüglich der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohneinheiten ergibt sich für den Altstadtbereich eine ca. zweifach höhere Anzahl von Miet- als Privatwohnungen.

Der Wohnungsleerstand von 16,3 % zeigt einen klaren derzeit bestehenden Überhang an Wohnungen an. Entsprechend den Prognosen der demografischen Entwicklung wird sich die Tendenz zu größer werdendem Leerstand weiter fortsetzen.

Entsprechend der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose würde ein Rückgang der Bevölkerung um 14,5 % bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 1,9 Personen, einen weiteren Leerstand von 26 Wohneinheiten nach sich ziehen und den Wohnungsleerstand von derzeit 16,3 % auf 25,9 % erhöhen.



Plan 9: Wohneinheiten: Leerstand
Quelle: Stadt Marienberg

5.2.3 Kernaussagen und Zielstellungen zur Wohnungsmarktentwicklung

Kernaussage	Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> steigender Wohnungsleerstand bis 2025 um weitere 24 WE 	<ul style="list-style-type: none"> Steigerung der städtebaulichen Attraktivität durch Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. Aufwertung der Blockinnenbereiche) Unterstützung zielgruppenspezifischer Angebote gesteigerte Energieeffizienz im Altbaubereich 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau Wohnen technische Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> Herabsenken des durchschnittlichen Eigentümeralters 	<ul style="list-style-type: none"> Aktivierung leerstehender innerstädtischer Altbauten für familiengerechtes und/oder generationenübergreifendes Wohnen; ggf. Anreizfinanzierung durch die Stadt Verjüngung der Eigentümerschaft durch Anbieten attraktiver Lebensbedingungen für junge Generationen (Grünbereiche in den Innenhöfen) 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau Wohnen Soziales
<ul style="list-style-type: none"> betagte Eigentümer können häufig notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr „stemmen“ 	<ul style="list-style-type: none"> gezielte Förderangebote für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in barrierearme Wohneinheiten Schaffen von alternativen, senioren gerechten Wohnformen im Quartier, dadurch Verkauf und Freigabe zur Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau Wohnen technische und soziale Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> wieder ansteigender Modernisierungsbedarf im Altbaubestand zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Überalterung der Bestände durch Rückbau und ausbleibenden Neubau zu erwarten - kürzere bauliche Modernisierungszyklen anstreben energetische Modernisierung aufgrund oft unzureichender Energieeffizienz erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> Anpassungsinvestitionen aufgrund veränderter Nachfragestruktur erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> erhöhten Anforderungen an Barrierearmut entsprechen (aufgrund steigender Anzahl älterer Bewohner im Bestand bisher kaum gegeben) Sanierung/Modernisierung der Wohneinheiten zu barrierearmen Lebensräumen Nachfragerückgang kontinuierlich verfolgen/prüfen (Nachfragezuwachs bei kleineren Mietwohnungen erwartet) 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau Soziales ÖPNV
<ul style="list-style-type: none"> private Eigentümer schaffen hohen Identifikationsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> gezielte Beteiligung, Einbindung und ggf. Unterstützung privater Eigentümer notwendig Beratungsangebote für sanierungswillige Eigentümer schaffen Beseitigung von Leerständen durch attraktive Angebote an den privaten Markt 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau
<ul style="list-style-type: none"> steigende Wohnnebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Leerstände für Kostenstabilität in der Ver- und Entsorgung entscheidend Verbesserung der Gebäudeeffizienz erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> technische Infrastruktur Soziales
<ul style="list-style-type: none"> wachsender Leerstand bei Flächen von Gewerbe und Handel 	<ul style="list-style-type: none"> Schaffen von flexiblen Raumangeboten im Rahmen der historischen Bausubstanz (Nutzung benachbarter Gewerbeflächen), Konzentration von Gewerbenutzungen auf einzelne Baublocks mit spezifisch geregelter Hofnutzung (Überbauung) 	<ul style="list-style-type: none"> Städtebau Wohnen

5.3 Gewerbliche Struktur und Versorgung im Konzeptgebiet „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

5.3.1 Handel

Das Stadtzentrum Marienbergs nimmt als Mittelzentrum der Region zusätzlich eine wichtige Versorgungsfunktion mit einem Branchenmix wahr, von dem auch die umliegenden dörflichen Ortsteile und Ortschaften profitieren.

Standortpotenziale für eine gewerbliche Stabilisierung und Entwicklung liegen vorrangig in der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit. Insbesondere geeignet ist die historische Innenstadt für Nutzungen mit Publikumsverkehr und Erfordernissen zu räumlicher Kundennähe. Gute Voraussetzungen sind damit für Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Kleingewerbesektor gegeben. Lagebedingt bestehen Entwicklungspotenziale für den Ausbau von Dienstleistungsfunktionen mit regionalem Einzugsbereich, z. B. im Gesundheitssektor. Insbesondere für die Einzelhandelsfunktion genießt die historische Altstadt Priorität. Eine Ansiedlung von Unternehmen mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie eine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsfläche ist wünschenswert. Standortbedingungen sind weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Gegenüber dem maßkonfektionierten Flächenangebot der Handelsflächen vor den Toren der Innenstadt hat der Versorgungsbereich im Konzeptquartier mit den unflexiblen und kleinteiligen Raumangeboten der historischen Gebäudevorgaben zu „kämpfen“. Dementsprechend ist die Leerstandsquote von mehr als 27 % im regionalen und überregionalen Kontext überdurchschnittlich groß.

Zur Unterstützung der Nutzungsintensivierung an den entwicklungsfähigen Gewerbestandorten im Gebiet brauchen die Eigentümer eine geeignete Plattform (z. B. Gewerbeverein).



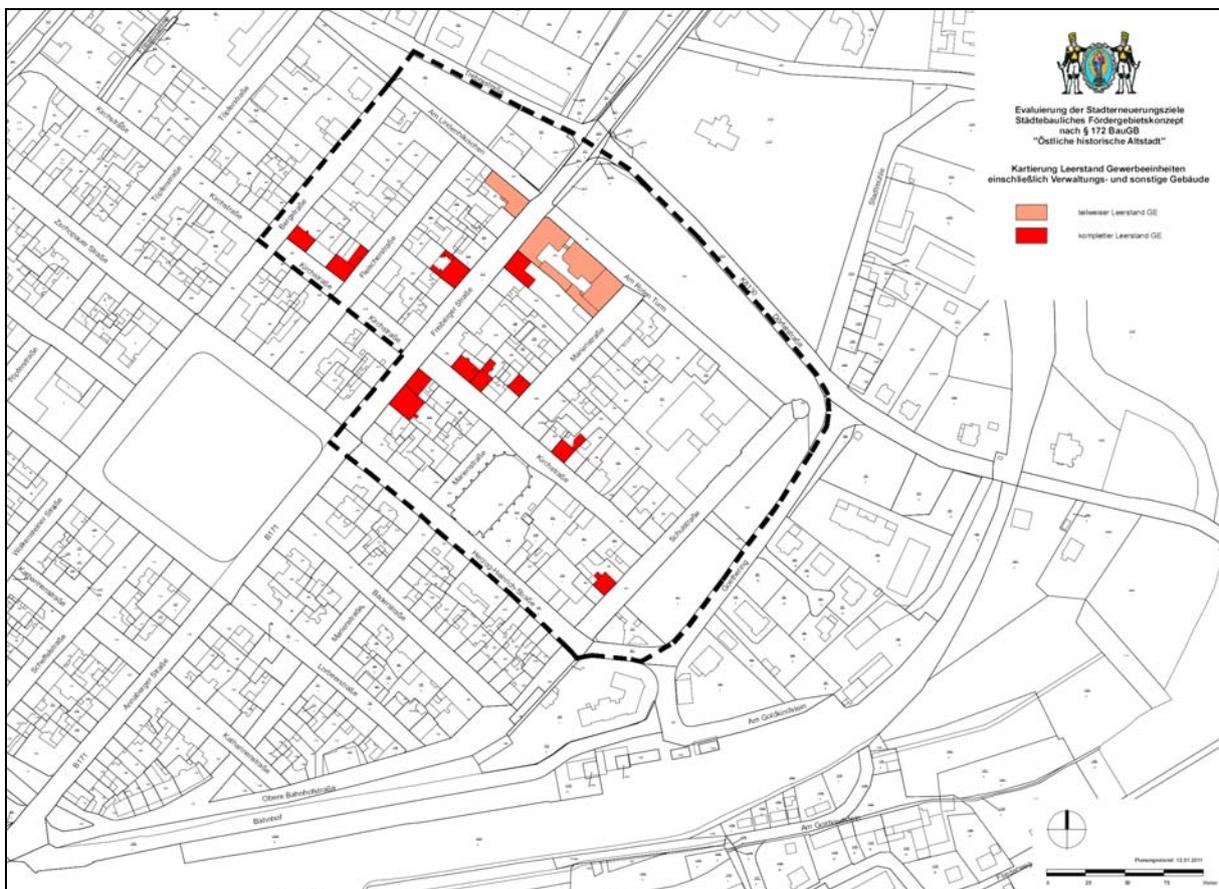
Plan 10: Nutzungsstruktur
Quelle: Stadt Marienberg

5.3.2 Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven für den innerstädtischen Handel sowie das Dienstleistungs- und Gastgewerbe

Rückläufige Einwohnerzahlen, aber auch der demografische Wandel verändern die Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Handel, das Dienstleistungs- und das Gastgewerbe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Auswirkungen auf den Einzelhandel, weil er die Hauptgeschäftslagen flächenseitig maßgeblich prägt.

Die zukünftige Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte hängt vor allem davon ab, ob es gelingt, eine hohe gewerbliche Angebotsdichte zu erhalten. In diesem Zusammenhang können Stadtverwaltungen, die aus den demografischen Entwicklungen resultierenden Kaufkraftverluste natürlich nicht eindämmen. Ebenso haben sie keine direkte Einflussmöglichkeit auf immobilienwirtschaftliche Aspekte (z. B. Höhe der Gewerbemiete). Allerdings kann der öffentliche Raum urban gestaltet und an die Erfordernisse einer älter werdenden Gesellschaft angepasst werden. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit Händlern und Dienstleistern können die hierzu erforderlichen Maßnahmen zudem erörtert, abgestimmt und ggf. sogar gemeinsam finanziert werden.

Auch die Wirtschaftstreibenden selbst und die Eigentümer von Häusern und Gewerbebauten in der Innenstadt müssen sich den zukünftigen Herausforderungen stellen. Der Ladenbau, das Sortiment und die Servicekonzepte sind dem demografischen Wandel anzupassen. Gleichzeitig ist es erforderlich, Kosteneinsparungspotenziale zu identifizieren, ohne die Qualität von Geschäften und Immobilien zu beeinträchtigen. Werden die notwendigen Investitionen nicht rechtzeitig getätigt, droht ein „Trading Down“, mit negativen Sekundäreffekten auf den Städtebau und die Urbanität von Einkaufslagen. „Trading Down“, d. h. die bewusste Verringerung des Leistungs- und/oder Qualitätsniveaus eines Produkts, Sortiments oder der Geschäftsausstattung (Verkaufsstelle) ist ein Kreislauf, dem nur mit gezielten Maßnahmen begegnet werden kann.



5.3.3 Kernaussagen und Zielstellungen zur Wirtschaftsentwicklung

Kernaussage	Auswirkung, Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtzentrum als regionaler Versorgungs- und Dienstleistungsstandort muss weiter etabliert werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standorte im Stadtzentrum weiterentwickeln ▪ Vermeidung von Standortkonkurrenz innerhalb der Stadt durch Ausbau peripherer Handelsstandorte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Standortbedingungen für Handel und Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Verkaufsflächen auf sinnvolle Größen durch Zusammenlegung von zwei Gewerbeeinheiten oder - wenn möglich - maßvolle Erweiterung in den rückwärtigen Bereich* ▪ Verbesserung der Aufenthalts- und Verweilqualitäten im öffentlichen Raum, besonders am Stadtgrüngürtel ▪ Abbau der „Schwellenangst“ durch problemlose Mitnutzung des gebäudenahen Straßenraumes ▪ Aufwertung der Gewerbeeinheiten durch Anpassung/Gestaltung der Straßenfassaden an die Nutzung – in Absprache mit der Denkmalpflege zur Verbesserung der Warenpräsentation und Kundenkommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Wirtschaft ▪ Ordnungsamt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Querungsmöglichkeiten der Freiburger Straße verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Querungsmöglichkeiten der Freiburger Straße für Fußgänger verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Verkehrsplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tourismus als ergänzenden Wirtschaftsfaktor weiter fördern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altstadt und Naturraum als Hauptpotenziale weiterentwickeln ▪ verstärkte Nutzung von Synergien zu Handel und Dienstleistung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Kultur und Freizeit
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffen von Verweilqualitäten (Stadtmobiliar, ...) ▪ Ausschankmöglichkeiten im Außenraum ▪ Akzentuierung und Aufwertung durch öffentliches Grün (Schattenspende, Belebung, Orientierung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Natur- und Umweltschutz

* Dieser Vorschlag steht teilweise im Gegensatz zum städtebaulichen Ziel der Entkernung der Hinterhöfe. Daher ist in jedem Fall eine Abwägung der städtebaulichen Interessen in der Einzelfallentscheidung sinnvoll.

5.4 Verkehr und technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehr

Kfz-Verkehr

Die überregionale Anbindung der Stadt Marienberg besitzt durch die längere Distanz zu den Bundesautobahnen 4 und 72 eine mittlere Qualität. Der nächste Autobahnanschluss ist dabei ca. 30 km entfernt.

Die regionale Anbindung für Berufspendler und für den Wirtschaftsverkehr zum Oberzentrum Chemnitz sowie den Autobahnen besteht über die Bundesstraße 174. Darüber hinaus fungiert die B 174 als direkte Anbindung zum Grenzübergang nach Tschechien. Über die Bundesstraßen 101 und 171 ergeben sich zudem Verkehrsbeziehungen zu den Mittelzentren und nächst größeren Städten Freiberg, Annaberg-Buchholz, Aue und Olbernhau.

Die B 171 verläuft noch unmittelbar durch den Stadtkern, ist hoch frequentiert und verursacht somit hohe Lärm- und Abgasbelastungen. Aufgrund ihrer Bündelungsfunktion für örtliche und überörtliche Verkehre ist sie deutlich überlastet, was neben Kapazitätsgrenzen der lichtsignalregulierten Knotenpunkte den Rückstau des Kfz-Verkehrs in einigen Teilen der Stadt zur Folge hat. Im Rahmen der 2. Stufe der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie war die Stadt verpflichtet, strategische Lärmkarten für den das Stadtgebiet verlaufenden Abschnitt der B171 zu erstellen. Im Zuge einer Vorprüfung zur Lärmaktionsplanung fanden erste Untersuchungen statt. Auch wenn das Ergebnis dieser Vorprüfung mit dem Fazit abschließt, dass die Notwendigkeit zur Erstellung eines Lärmaktionsplanes nicht besteht, können erste wesentliche Aussagen zur Lärmemission aus der Vorprüfung entnommen werden.

Der geprüfte Abschnitt erstreckte sich vom Nord-Osten der Stadt, beginnend am Verkehrsknoten B174/S225 (Einmündung Ortsumgehung), bis nach Süd-Westen zur S221 (Postkreuzung). Dabei quert ein Teil dieses Abschnittes das Untersuchungsgebiet „Östliche historische Altstadt“ im Straßenbereich der Freiburger Straße (Herzog-Heinrich-Straße bis Am Lindenhäuschen). Dieser Abschnitt ist von einer straßenbegleitenden geschlossenen Blockbebauung gekennzeichnet und lt. Vorprüfung von einer hohen Lärmbelastung von 65 dB(A) (L_{DEN}) bzw. 55 dB(A) (L_{Night}) betroffen. Die Vorprüfung konstatiert einen offensichtlichen Zusammenhang zwischen den festgestellten Lärmbelastungen und den hiervon betroffenen 45 Gebäuden einschließlich der hierbei festgestellten bereits 8 vollständig leerstehenden Gebäuden.

Die höchsten Belastungen liegen lt. Vorprüfung bei folgenden Gebäuden vor:

- Am Lindenhäuschen 1
- Freiburger Straße 12
- Lorbeerstraße 1
- Markt 9

Die beiden Gebäude Am Lindenhäuschen 1 und Freiburger Straße 12 liegen im untersuchten Gebiet „Östliche historische Altstadt“.

Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung Marienberg wurden die letzte Voraussetzung zur Öffnung des Grenzüberganges nach Tschechien für den überregionalen Güterverkehr erfüllt. Diese regional verbesserte Zugänglichkeit der Stadt wird besonders für die langfristige Verknüpfung zum tschechischen Wirtschaftsraum von Bedeutung sein.

Das innerörtliche Straßennetz wurde seit 1990 weitgehend modernisiert. Defizite im Ausbaustand bzw. aufgrund des Straßenzustandes befinden sich dennoch im Bereich des Konzeptgebietes, wie zum Beispiel Am Lindenhäuschen und Am Roten Turm.

Ruhender Verkehr

Zielorte des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere Einkaufszentren und zentrale öffentliche Einrichtungen, sind ausreichend für den ruhenden Verkehr erschlossen. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes fielen im Altstadtbereich alle 43 Pkw-Stellplätze einschließlich zweier Behindertenparkplätze weg und wurden im Zentrum in den peripheren, weniger verdichteten Bereich der Altstadt verlagert. Ein Verzicht auf diese Parkflächen zugunsten der Aufenthaltsqualität ist aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen. Eine klare Struktur der Parkraumordnung inner-

halb der Altstadt zur Verminderung des Parksuchverkehrs und zur Beruhigung maßgeblicher Straßenabschnitte ist damit jedoch unverzichtbar.

In seiner Sitzung am 21.06.2010 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg das vorliegende Parkraumkonzept zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Die Innenstadt wies ca. 614 Kurzzeitparkplätze inklusive Freiparken auf. Das neue Parkraumkonzept ist umgesetzt und verfügt über 749 Stellplätze für Kurzzeitparken inklusive Freiparken. Tagsüber, wenn die Bewohnerfahrzeuge die Parkplätze nicht nutzen, sind diese Stellflächen mit Parkschein oder mit Parkscheibe von ½ h bis 1 h für Kurzparker nutzbar.

Schienegebundener Personennahverkehr

Marienberg verfügt im Personennahverkehr über eine Endhaltestelle des Schienenverkehrs der Deutschen Bahn, welche die Stadt mit dem Oberzentrum Chemnitz verbindet. Zur Zeit ist der Bahnverkehr eingestellt. Ministerpräsident Tillich unterstützt die Große Kreisstadt Marienberg dabei, dass die Strecke erhalten bleibt. Neben dem Aspekt des zu erhaltenden Potenzials für die Stärkung im Bereich der touristischen Anbindung ist der Streckenerhalt und -betrieb für die Transportwege der Bundeswehr unabdingbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt verfügt innerörtlich über flächendeckende Busverbindungen. Neben Stadtbuslinien verbinden auch mehrere regionale Buslinien die Stadt Marienberg mit der Erzgebirgsregion. Das zuständige Verkehrsunternehmen plant die Errichtung eines elektronischen Fahrgastinformationssystems. Hierzu erfolgte bereits die Verlegung von Leerrohren im Zuge von Erschließungsmaßnahmen. Ein weiterer umfassender Investitionsbedarf ist derzeit nicht vorhanden. Es wäre jedoch bei einer erfolgreichen Wiedereinrichtung des Bahnbetriebs die Einbindung des Bahnhofes als Umsteige- und Anbindepunkt an das Liniennetz wünschenswert.

5.4.2 Kernaussagen und Ziele zur Verkehrsentwicklung

Eine Optimierung der regionalen Verkehrsanbindung ist Voraussetzung für die Entwicklung des Konzeptgebietes „Östliche historische Altstadt“ als Wohn-, Wirtschafts- und als touristischer Standort. Angestrebt werden daher insbesondere die Verbesserung der überörtlichen Verkehrsströme, die derzeit das Quartier queren.

Die mit der Vorprüfung zu einer Lärmaktionsplanung beauftragten Ingenieure, konstatieren eine geringe Zahl der vom Lärm der B171 Betroffenen. Bei ihrer Beurteilung zu den unmittelbar am Straßenraum der B 171 gelegenen Gebäude sowie zur geringen Absolutzahl der jetzt nur noch darin Wohnenden, reflektieren die Ingenieure augenscheinlich auf die nicht notwendige Lärmaktionsplanung fachspezifisch.

Zu wesentlich anderen Schlussfolgerungen gelangen die mit der Stadterneuerungs-/Stadtentwicklungsplanung Beauftragten der Wüstenrot Haus- und Städtebau. Die Ergebnisse der Vorprüfung belegen, dass die Leerstandsentwicklung, neben den wesentlichen demografischen Veränderungen (fortschreitender Bevölkerungsrückgang, Überalterung der Einwohnerschaft) eine zusätzliche Beschleunigung erfährt, indem weitere negative Lagefaktoren – hier besonders der Verkehrslärm – hinzutritt.

Es ist festzuhalten, dass die angestrebten eingreifenden/steuernden Erhaltungsmaßnahmen und -strategien dringend notwendig sind. Es ist jedoch zwingend zu prüfen, ob die ausgewählten Maßnahmen und Strategien ausreichen, die gegenüber anderen Grundstückslagen noch stärker wirkenden negativen Lärmbelastungen auszugleichen.

Kernaussage	Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ quartierschneidende B 171 behindert die Querung zur Nutzung der vorhandenen Handelsangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von gesicherten Fußgängerquerungen ▪ Reduzierung des örtlichen Verkehrsanteils durch Angebotsverbesserung von ÖPNV und Radverkehrsangeboten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Umwelt ▪ Verkehrsplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung der Verweilqualitäten auf Straßen und Plätzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrünung der Straßenräume und Plätze (s. auch Kapitel Umwelt) ▪ Gestaltung mit Stadtmobiliar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Umwelt ▪ Wirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiedereinrichtung der regionalen Bahn-anbindung angestrebt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der regelmäßigen Anbindung an den regionalen Bahnverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaft ▪ Umwelt ▪ Tourismus
<ul style="list-style-type: none"> ▪ lückenhaftes Radwegenetz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung und Umsetzung eines Radwegkonzeptes, d. h. Schaffung eines zusammenhängenden Radwegenetzes zur Steigerung der Attraktivität der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Umwelt ▪ Tourismus
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung des Individualverkehrs im Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung des öffentlichen Personenverkehrs für Berufspendler - z. B. nach Chemnitz ▪ Untersuchung der Zukunftschancen der Elektromobilität (EVM, lokale Autohändler, Berufspendler nach Chemnitz, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Verkehrsplanung ▪ Wirtschaft

5.4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Der Wasserverbrauch sinkt jährlich um ca. 2 % hauptsächlich infolge der ebenfalls sinkenden Einwohnerzahl.

Konkrete Projekte zur Weiterentwicklung und Umstrukturierung der Versorgungsanlagen liegen derzeit nicht vor. Teilweise ist im betrachteten Gebiet die Erneuerung von Hauptleitungen vorgesehen. Zum größten Teil wird dies in den nächsten Jahren im Zuge des grundhaften Straßenbaus erfolgen, wie zum Beispiel in Teilen des Marktes und der Kirchstraße.

Bei weiterem Bevölkerungsrückgang können Probleme im Rohrnetz, wie zum Beispiel einer Wiederverkeimung durch geringe Fließgeschwindigkeiten oder überdimensionierte Leitungen entstehen, die eine Anpassung der technischen Infrastruktur an die Entwicklungen erfordern.

Abwasser

Das Konzeptgebiet ist abwasserseitig erschlossen. Investitionsmaßnahmen sind im untersuchten Gebiet in der aktuellen Planung nicht vorgesehen. Damit beschränken sich zukünftige Baumaßnahmen auf Schadensbeseitigung oder Reparaturen.

Stromversorgung

Das Elektroenergienetz im betrachteten Stadtgebiet ist für die im Moment vorhandene und zukünftig zu erwartende Belastung ausreichend dimensioniert. Im Konzeptgebiet sind derzeit keine Umbaumaßnahmen oder Netzerweiterungen durch den Versorgungsträger geplant. Im Zuge von Baumaßnahmen Dritter wird der Erneuerungs- und Optimierungsbedarf im Einzelfall geprüft und ggf. durchgeführt.

Telekommunikation

Im Konzeptgebiet befinden sich umfangreiche unterirdische und oberirdische Telekommunikationslinien. Im betrachteten Gebiet soll in Teilbereichen eine Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen mit Kabelbandrohr in verschiedenen Dimensionierungen erfolgen. Es ist allerdings derzeit nicht planbar, ob das Telekommunikationsnetz innerhalb der nächsten Jahre erneuert bzw. erweitert werden muss. Dies ergibt sich u. a. aus der Tatsache, dass es derzeit nicht möglich ist, vor auszusehen, welchen Anforderungen zukünftig das vorhandene Telekommunikationsnetz unterliegt. In der Bedarfs- und Verfügbarkeitsanalyse zur Breitbandinternetversorgung des Erzgebirgskreises aus dem Jahr 2010 wird eingeschätzt, dass der Untersuchungsbereich in Marienberg mit einer Bandbreite von ≥ 2 Mbit/s mit DSL ausreichend versorgt ist. Durch die Antennengemeinschaft Marienberg-Goldkindstein ist vorgesehen, dass der tatsächliche Breitbandbedarf der Nutzer für Fernsehen, Radio, Internet, Telefon und weitere multimediale Dienste angepasst und ein schrittweiser Austausch der Koaxialkabel durch Lichtwellenleiterkabel vorgenommen wird.

Gasversorgung

Das Konzeptgebiet weist derzeit einen sehr hohen Erschließungsgrad auf. Mittelfristig werden in der Fleischerstraße Ersatzinvestitionen notwendig. Erfolgen in den Straßenabschnitten, in denen der Versorgungsträger mittelfristige Ersatzinvestitionen plant, grundhafte Straßenausbauarbeiten, so werden ggf. die Maßnahmen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen realisiert.

Zur Zeit gibt es keine Untersuchung, welche die Eckdaten der Leerstandskennziffern, wie besonders die gesamtstädtische und auch stadtteilräumliche Bevölkerungs-/Leerstandsentwicklung, in Bezug auf die Ver- und Entsorgungsnetze, berücksichtigt. Eine konkrete Untersuchung der Kostenentwicklung infolge der unwiderruflichen Zunahme an Gebäudeleerständen über die Gesamtstadt wird empfohlen.

Nur so sind quantifizier- und qualifizierbare Entscheidungen zu geeigneten Investitionsstandorten einerseits und gezieltem Rückbau andererseits möglich. Darüber hinaus kann nur in dieser Weise Planungs- und Finanzierungssicherheit für die Zukunft vermittelt werden.

Über die zahlreichen Finanzierungsquellen der Bundes- und Landesministerien werden entsprechende, konzeptionell notwendige Untersuchungen in geeigneter Weise unterstützt.

5.4.4 Genereller Aspekt zum Unterhalt technischer Infrastruktur

Die ökonomische Tragfähigkeit von Infrastruktur in Stadtquartieren wird maßgeblich durch die Systemauslastung beeinflusst. „Der i.d.R. positive Deckungsbeitrag eines Stadtquartiers hoher Dichte“, wie sie im Altstadtquartier Marienberg gegeben ist, „wird bei disperser Schrumpfung ab einem Einwohnerrückgang von etwa 75 % infrage gestellt. Die im Quartier entstehenden Infrastrukturkosten werden bei Überschreitung dieses Werts durch das anteilige Entgelt für die Nutzung der Infrastrukturen aus dem Quartier nicht mehr gedeckt. Weiterhin ist ab diesem Schwellenwert der quartiersbezogene ökonomische Überschuss aufgebraucht, der aus gesamtstädtischer Sicht zur Subventionierung von Infrastrukturangeboten in gering verdichteten Stadtquartieren dient. Das Quartier ist ab diesem Grenzwert (bei konstanten Gebühren/Preisen) auf Subventionen angewiesen. Bei Schmutzwasser ist dieser ökonomische Wert bereits früher unterschritten.“¹

Daher muss der Erhalt einer baulichen Dichte vorrangiges Ziel eines Stadtentwicklungsprozesses sein, weil die Effizienz von technischen Infrastrukturen direkt davon abhängig ist.

5.4.5 Kernaussagen und Ziele zur technischen Ver- und Entsorgung

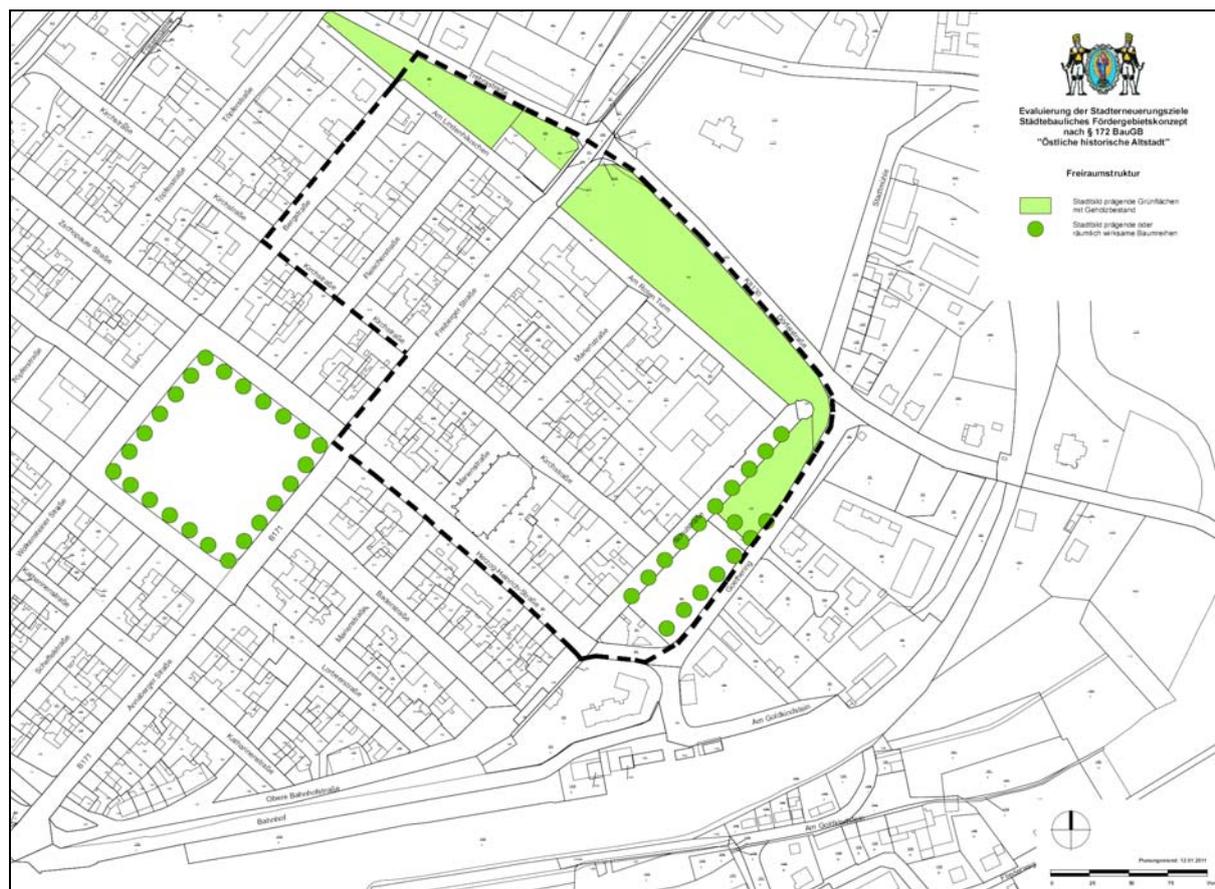
Kernaussage	Auswirkung, Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbrauchsrückgang sowie rückläufige Auslastung bei allen Versorgungsnetzen ▪ steigende Pro-Kopf-Kosten für Infrastrukturvorhaltung sind zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ steigende Aufwendungen für Infrastrukturvorhaltung bei rückläufiger Nutzeranzahl müssen durch strukturelle Steuerung begrenzt werden ▪ Vermeidung abnehmender Nutzerdichten in infrastrukturell gut erschlossenen Bereichen der Kernstadt ▪ Vermeidung des Erfordernisses weiterer Netzausdehnung durch städtebauliche Steuerung ▪ Rückbau und Umbau an Netzen und Bereichen städtebaulicher Randlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Wirtschaft ▪ Städtebau ▪ Soziales
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Infrastrukturen an rückläufige Nachfrage erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koordination des erforderlichen Netzausbaus/der Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen ▪ Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (bei Wohngebäuden als auch im gewerblichen Bereich) ▪ Unterstützung von Modellvorhaben zur Nutzung regenerativer Energien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Wirtschaft ▪ Städtebau ▪ Soziales

¹ Prof. Dr. Matthias Koziol, Jörg Walther in „Ökonomische Schwellenwerte bei der Rücknahme von technischer Infrastruktur in der Stadt“

5.5 Umwelt

5.5.1 Freiraumstruktur, Ökologie, Grün- und Freiflächen

Das Gemeindegebiet liegt in großen Teilen im Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“. Die Stadt Marienberg ist bezüglich der Flächenanteile überwiegend durch Freiflächen – Landwirtschaftsflächen und Wald – außerhalb der Siedlungskernbereiche geprägt. Die umfangreichen Naturraum- und Landschaftspotenziale bieten sehr gute Voraussetzungen für den Naturtourismus in der Region. Bedeutende Schutzobjekte von Landschaft und Natur sind verschiedene Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete. Alle Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Siedlungsbereiches und lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung erwarten.



■ stadtbildprägende Grünflächen, ● räumlich wirkende Baumreihen

Plan 12: Freiraumstruktur

Quelle: Stadt Marienberg

Marienberg verfügt neben den Naturdenkmalen Grüngürtel und Linden auf dem Markt über mehrere Flächennaturdenkmale sowie Bergwiesen und schutzbedürftige Bereiche, insbesondere in den Ortsteilen Rübenau, Kühnhaide, Satzung und Niederlauterstein. Die großräumige Sicherung dieser schützenswerten Bereiche wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung sichergestellt. Im innerstädtischen Bereich sind insbesondere die Erhaltung der Parkanlagen Goethepark, Park an der Stadtmauer sowie der Park an der Poststraße als Erholungsflächen von Bedeutung. Darüber hinaus besitzen die Schlettenbachaue sowie der Grüngürtel am Moosbach eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Friedhof mit seinem Baumbestand sowie die Kleingartenanlagen am Rande der Stadt bringen zusätzliche Effekte für das Kleinklima innerhalb der Stadt. Wegen der räumlichen Distanz haben diese Grünbereiche keine unmittelbar positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und den Erlebniswert des Quartiers „Östliche historische Altstadt“.

Die entlang der ehemaligen Stadtmauer verlaufenden Grünflächen werden, bezogen auf das untersuchte Quartier, als wesentliches und prägendes Grünelement bewertet. Sie führen im Bereich des Konzeptgebietes als Band um die östliche Ecke der Stadtmauer und bilden den grünen Gegenpol zum dicht bebauten Altstadtquartier. Der Zustand der Parkanlage bietet, bezogen auf

Nutzungsmöglichkeiten, Aufenthaltsqualitäten und grünräumlicher Gestaltung, noch ein gutes Entwicklungspotenzial und sollte kurz- bis mittelfristig einer gezielten Weiterentwicklung zugeführt werden.

Mit der geplanten Zusammenführung der Parkanlagen um die gesamte Altstadt entlang des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer wird ein Grüngürtel mit wahrnehmbar neuen Qualitäten, Funktionen und Erlebnisbereichen gestaltet, der die Chance bietet, mit seinen neuen Nutzungsqualitäten die marktfernen Randzonen des Konzeptquartiers neu zu beleben.

5.5.2 Kernaussagen und Zielstellungen zum Umweltschutz

Kernaussage	Auswirkung, Zielstellung	betroffene Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ unvollständiger Grünring entlang der äußeren Quartiersgrenzen und auch der restlichen Stadtmauer um die Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fertigstellung eines durchgehenden Grüngürtels um die Altstadt mit Verweilqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten für breite Bevölkerungsschichten ▪ barrierearme Gestaltung der Parkanlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Wohnen ▪ technische Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung der Aufenthaltsqualitäten in den Altstadtstraßen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ partielle Aufwertung, Gliederung und Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes durch geeignetes Stadtgrün in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ▪ Angebot von ansprechender Stadtmöblierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Wohnen ▪ technische Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Mikroklimas 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrünung der Blockinnenhöfe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Wohnen

6. Energie- und Klimaschutz

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die meisten Menschen wohnen in Städten und Stadtregionen, in einer gebauten Umwelt. Diese ist von einem noch nicht dagewesenen Strukturwandel betroffen. Neben den beschriebenen (regionalen) demografischen Veränderungen betrifft dieses besonders die (globalen) klimatischen Herausforderungen. Weltweit, aber besonders in Europa und der Bundesrepublik Deutschland, wurden hohe Klimaschutzziele gestellt. So sollen in den Europäischen Mitgliedstaaten unter der Formel „20 - 20 - 20“ bis zum Jahr 2020 die CO₂-Emissionen und der Primärenergiebedarf um 20 % reduziert und der Anteil erneuerbarer Energien auf 20 % erhöht werden. Die Städte und ihr Umland sind vom Klimawandel besonders betroffen. Sie sind aber auch im besonderen Maße durch Verkehr, Produktion und Wärmeverbrauch Mitverursacher des Klimawandels. Damit bestehen neue Herausforderungen an die Kommunen, darauf richtig und rechtzeitig zu reagieren, um die Weichen der lokalen Entwicklung in die Zukunft stellen zu können.

Wie geht die Stadt mit den zu erwartenden Erscheinungsformen des Klimawandels, mit Starkregen und Sturm, mit Dürre und Flut, mit Hitze, neuen Krankheiten und anderen Extremereignissen um?

Auch im lokalen und regionalen Bereich sind bereits die Folgen wie die Überschwemmungen des Schlettenbaches in 1999 und 2002, des Rübenauer Dorfbaches in 2000, das Mulde-Hochwasser 2002, der Tornado in Sachsen 2010 sowie die kürzlichen Regen- und Schlammfluten im Juni 2014 unmittelbar spürbar. Sind die Menschen, die Gebäude, die Infrastruktur auf derartige Risiken vorbereitet?

Ein anderer, nicht weniger wichtiger Aspekt für die Attraktivität der Stadt ist der stetige Anstieg der warmen Wohnnebenkosten, sei es durch gestiegene Rohstoffpreise, erhöhte Aufwendungen für die Versorgungsanlagen oder reduzierte Abnahmemengen. Es fehlen genauere Untersuchungen vor Ort.

Die Stadt Marienberg weist gebiets- und quartiersweise erhebliche Unterschiede in Bezug auf Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Bausubstanz, Bevölkerungsentwicklung und Mobilitätsangebote auf. Dementsprechend sind in Folge unterschiedlicher Betroffenheit von Klima- und Energiefragen spezifische Herangehensweisen erforderlich.

Gefragt ist daher eine veränderte Stadtentwicklungspolitik, die sich auch an der Verantwortung für die kommenden Generationen orientiert und die außerdem das Ziel verfolgt, die gebaute Umwelt an die geänderten Bedürfnisse einer älter werdenden, in vielen Teilen auch schrumpfenden Bevölkerung anzupassen. Es gilt dabei, den intelligenten Umbau von Infrastruktur gerade auch zur Energieversorgung voranzutreiben. Vor allem in unseren gewachsenen Stadtquartieren bestehen viele Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zum energetischen Umbau.

Im Vordergrund steht hierbei eine unabhängige, kostengünstige und ökologisch nachhaltige Energieversorgung bei gleichzeitig effizientem Energieverbrauch.

Vor dem o. g. Hintergrund eines weiter fortschreitenden Klimawandels ist es das Ziel der Stadt Marienberg, sich verstärkt des Themas Klimaschutz und Energieeffizienz anzunehmen.

Ein Energie- und Klimaschutzkonzept für die historische Altstadt wurde im Jahr 2012 von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Geschäftsstelle Dresden, in Zusammenarbeit mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus (BTU) im Rahmen einer Modellförderung vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erstellt. Vor dem Hintergrund der in dieser Studie gewonnenen Kenntnisse und Abhängigkeiten werden im vorliegenden Konzept die Ziele der Stadtsanierung mit den Erfordernissen der Energieeffizienz verknüpft und in ein Maßnahmenkonzept eingearbeitet.

6.2 Potenzielle Handlungsfelder für den Klimaschutz

Die zuvor beschriebenen Ansätze sind noch nicht als „Energetische Stadterneuerung“ anzusehen. Die „Energetische Stadterneuerung“ umfasst die strategische Ausrichtung und Koordination von Maßnahmen der Energieeinsparung, der Effizienzsteigerung und des Einsatzes erneuerbarer Energien. Sie ist eine interdisziplinäre Aufgabe, die Akteure und Systemzusammenhänge auf den Ebenen Gebäude, Quartier und Gesamtstadt einbindet. Die „Energetische Stadterneuerung“ kann nur gelingen, wenn sie gleichermaßen als eine kommunale Steuerungsaufgabe gesehen wird.

Bei der notwendigen energetischen Gebäudesanierung, dem Stadtumbau, der Anpassung zentraler Anlagen und Netze sowie der Einbindung regenerativer Energien sind die Wirtschaftlichkeit/Auslastung der Anlagen mit einer nachhaltigen Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen. Diese Vielschichtigkeit birgt auch ein hohes Konfliktpotenzial sich widerstrebender Interessenlagen, das nur in einem gesamtstädtischen Kommunikationsprozess der beteiligten Akteure zu bewältigen ist. Dabei sind Lösungswege zu erörtern, Alternativen aufzuzeigen und nachhaltige Strategien zu entwickeln.

Auf Basis einer CO₂-Bilanz/energetischen Bestandsaufnahme sind Potenziale zur Energieeinsparung zu analysieren und daraus Leitlinien/Strategien für die Stadtentwicklung ggf. in Szenarien abzuleiten. Die anschließenden Detail- oder Quartierskonzepte enthalten Maßnahmepläne, die einer immanenten Bewertung an Hand einer Kosten-/Nutzenanalyse im gesamtstädtischen Kontext unterliegen.

Dabei sollen Modellvorhaben/Schlüsselprojekte zur Akzeptanz des Themas führen und zu Multiplikatoren werden. Die Stadt kann insbesondere durch Maßnahmen am eigenen Bestand (Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen), durch eigene (Wohnungs-) Unternehmen oder Kooperationsmodelle mit regionalen Immobilien- und Versorgungsunternehmen dazu beitragen.

Zukünftig könnte die Stadt die quartiersweise Maßnahmenumsetzung auch durch die Initiierung von Standortgemeinschaften unterstützen. Mit einem Energie- und Klimaschutzmanagement kann die Stadt Marienberg ihren Energieverbrauch und damit CO₂-Ausstoß deutlich reduzieren. Das ist einerseits positiv für das Klima und entlastet andererseits langfristig den kommunalen Haushalt.

Durch die Teilnahme der Stadt am European Energy Award® könnte die kommunale Energiearbeit optimiert und erfolgreich umgesetzt werden.

Das europaweit standardisierte Qualitätsmanagementsystem

- führt zu einer prozessorientierten Energiepolitik und fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- gestattet die systematische Ist-Analyse und Bewertung energierelevanter Maßnahmen,
- ermöglicht die Identifizierung der effektivsten Projekte in der Maßnahmenplanung und
- führt zur Umsetzung von Projekten zur kontinuierlichen Steigerung der Energie- und Kosteneffizienz in der Stadt.

Die auf Basis aussagekräftiger Kennzahlen sowie fundierter Dokumentation und Berichterstattung erfolgende Zertifizierung und Auszeichnung dient der öffentlichkeitswirksamen Kommunikation der Stadt Marienberg als „Energiesparstadt“ und damit dem Image und Standortmarketing.

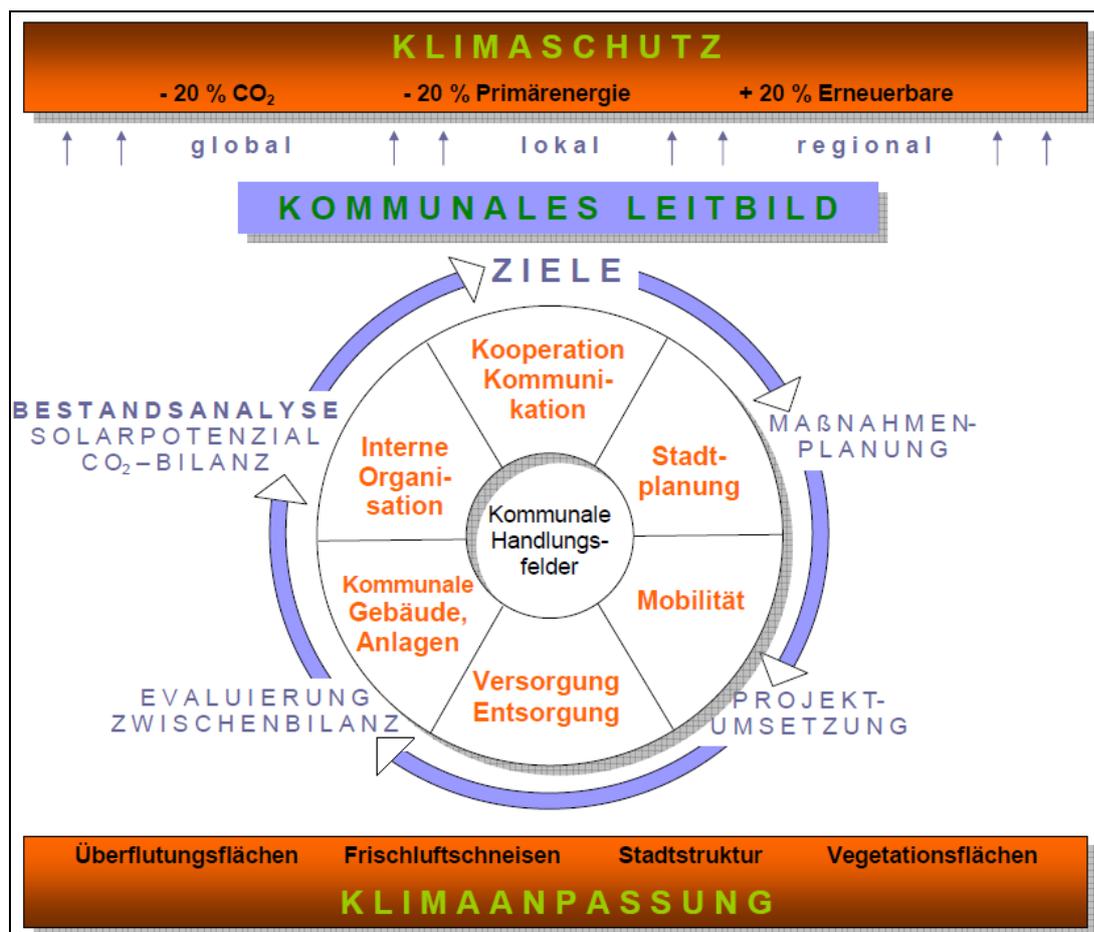


Abbildung 22: Klimaschutz, kommunales Leitbild

(Quelle: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH)

6.3 Energetische Rahmenbedingungen

6.3.1 Übergeordnete politische Rahmenbedingungen

Global/Europa

1992 beschloss die Konferenz der UNO in Rio de Janeiro eine Klimarahmenkonvention mit dem Ziel, den gefährlichen und menschlich verursachten Eingriff in das Klimasystem der Erde zu verhindern. 1997 wurde der Weltklimagipfel in Kyoto abgehalten. Das sog. Kyoto-Protokoll sah vor, länderdifferenziert Treibhausgase zu reduzieren. Dieses Protokoll wird fortgeschrieben. Mit dem Klima-Gipfel in Durban (2011) gelang der Wendepunkt in der internationalen Klimapolitik mit einer Absichtserklärung, dass bis 2020 alle Länder dieser Erde in einem Klimaabkommen verpflichtet werden sollen.

Die Klimakonferenz 2010 in Cancun hat dringlichst auf die Begrenzung der Erderwärmung, verursacht durch den Treibhausgasanstieg, verwiesen, um die ehrgeizigen Ziele zur Reduzierung des Primärenergieeinsatzes und der CO₂-Emission sowie der Steigerung des Anteils an regenerativen Energieträgern um jeweils 20 % bis zum Jahr 2020 zu erreichen. Es sollen Impulse für ökologische Innovation und Energieeffizienz gesetzt und mit gezielten Investitionen in Industrie, Verkehr und Wohnungsbau sowie für öffentlich und gewerblich genutzte Gebäude umgesetzt werden. Deutlich wurde dabei auch, dass die Koordinierung der Bemühungen erforderlich ist, weil 75 % der Kohlenstoffemissionen von städtischen Bereichen verursacht werden. Die Bemühungen zu deren Reduzierung geraten in den Fokus. Die Europäische Kommission nimmt sich zunehmend dieser Aufgabe an. Insoweit laufen derzeit Bemühungen, entsprechende Anreize in die EU-Förderpolitik, u. a. in die neu anstehende Förderperiode 2014 - 2021, einzubinden.

Für die Städte ist es dabei bedeutend, mit welchen Konditionen und unter welchen Bedingungen die Europäische Union und der Freistaat Sachsen in der neuen EU-Förderperiode energetische Maßnahmen unterstützt.

Deutschland/Freistaat Sachsen

Klimaschutzpaket der Bundesregierung (Klimaschutzpaket II)

Das Bundeskabinett hat am 18. Juni 2008 das zweite Paket zur Umsetzung des Integrierten Energie- und Klimaprogramms verabschiedet. Schwerpunkt der sieben Gesetze und Verordnungen ist die Steigerung der Energieeffizienz.

Das Energiekonzept und seine beschleunigte Umsetzung

Die Bundesregierung hat am 28. September 2010 ein ambitioniertes Energiekonzept beschlossen, das europa- und weltweit Beachtung findet. Es legt die wichtigsten strategischen Ziele der deutschen Energie- und Klimapolitik langfristig fest.

Wesentliche Ziele der deutschen Energie- und Klimapolitik

- Die klimaschädlichen Treibhausgase sollen gegenüber dem Basisjahr 1990 bis 2020 um 40 %, bis 2030 um 55 %, bis 2040 um 70 % und bis 2050 um 80 bis 95 % sinken.
- Der Primärenergieverbrauch soll bis zum Jahr 2020 um 20 % und bis 2050 um 50 % sinken.
- Die Energieproduktivität soll auf 2,1 % pro Jahr, bezogen auf den Endenergieverbrauch, steigen.
- Der Stromverbrauch soll gegenüber 2008 bis 2020 um 10 % und bis 2050 um 25 % sinken.
- In Gebäuden soll gegenüber 2008 der Wärmebedarf bis 2020 um 20 % reduziert werden und bis 2050 der Primärenergiebedarf um 80 %.
- Erneuerbare Energien sollen bis 2020 einen Anteil von 18 %, bis 2030 von 30 %, bis 2040 von 45 % und 2050 von 60 % am Bruttoendenergieverbrauch erreichen.
- Am Bruttostromverbrauch sollen die erneuerbaren Energien bis 2020 mindestens 35 % erreichen. Bis 2030 sollen sie 50 %, 2040 65 % und 2050 80 % beitragen.

Als Reaktion auf die Reaktorkatastrophe in Fukushima steigt Deutschland mit den Beschlüssen vom Sommer 2011 schrittweise aus der Nutzung der Kernenergie bis zum Jahr 2022 aus, verbessert die Energieeffizienz und beschleunigt den Umstieg auf die erneuerbaren Energien. Dazu hat die Bundesregierung ein konkretes Maßnahmenprogramm aufgelegt, das sie mit einem soliden Finanzierungsplan umsetzen wird.

Folgende aufgeführte Beschlüsse vom Juni und Juli 2011 ergänzen und beschleunigen u. a. die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzepts vom September 2010:

- Im Gebäudebereich bleiben auch in Zukunft wirtschaftliche Anreize und die Anforderungen des Energieeinsparrechts wichtige Elemente der Strategie zur Steigerung der Energieeffizienz und für den Klimaschutz.
- Ambitionierte Standards sollen die Effizienz für Gebäude erhöhen. Insbesondere wird mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2012 bis 2020 eine schrittweise Heranführung des Neubaustandards an den künftigen europaweiten Niedrigstenergiegebäudestandard erreicht, soweit dies im Rahmen einer ausgewogenen Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der Belastungen der Eigentümer und Mieter, wirtschaftlich vertretbar ist. Ab dem Jahr 2012 werden Neubauten nur noch im Niedrigstenergiestandard errichtet.
- Die energetische Sanierung von Gebäuden reduziert den CO₂-Ausstoß und spart Energie. Die Finanzmittel des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms wurden im Vergleich zu 2011 (936 Millionen Euro) auf 1,5 Milliarden Euro für 2012 bis 2014 erhöht.
- Außerdem setzte der Bund zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten im Gebäudesektor fort. Zudem wird die Bundesregierung prüfen, ob 2015 eine haushaltsunabhängige Lösung (zum Beispiel durch weiße Zertifikate) eingeführt werden kann.

- Für den Gebäudebestand existiert ein **Sanierungsfahrplan**. Dieser gilt als Handlungsempfehlung und eine Orientierung für Eigentümer, mit welchen Sanierungsmaßnahmen der Niedrigstenergiestandard bis 2050 erreicht werden kann. Die wirtschaftlichen Anreize für energetische Gebäudesanierungen werden sich am Sanierungsfahrplan ausrichten.

Laut Koalitionsvertrag der 18. Legislaturperiode der Bundesregierung sollen vorgenannte Ziele präzisiert und weiter verschärft werden.

Energie- und Klimaprogramm Sachsen (Stand 12.03.2013)

Wesentliche Ziele des Programms sind die Steigerung der Energieeffizienz auf allen Ebenen, die Preisstabilität, Versorgungssicherheit durch Nutzung heimischer erneuerbarer Energien und auch der Braunkohle. In den kommenden zehn Jahren will Sachsen den Anteil der erneuerbaren Energien auf 28 % des Stromverbrauches steigern. Dazu soll besonders die Stromgewinnung aus Windenergie, Photovoltaik und Biomasse deutlich ausgebaut werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die jährlichen CO₂-Emissionen außerhalb des Emissionshandels bis zum Jahr 2020 um 25 % gegenüber 2009 gesenkt werden. Den Hauptanteil daran soll die Senkung des fossilen Heizenergiebedarfes in Gebäuden um ebenfalls 25 % erbringen. Die hierfür erforderlichen Verbesserungen sollen über bessere Energieeffizienzen der Gebäude erreicht werden, die der Freistaat durch die Verdopplung der Sanierungsrate im Gebäudebestand und durch eine deutliche Steigerung des Anteils der Niedrigstenergiegebäude beim Neubau erreichen will.²

Im Rahmen der Förderung städtischer Quartiere verfolgt der Freistaat Sachsen konsequent das Ziel, insbesondere innerstädtische Lagen/Quartiere zu fördern. In diesem Zusammenhang ist bereits in der geltenden Verwaltungsvorschrift (VwV StBauE v. 20.08.2009) als ein Förderschwerpunkt die CO₂-Minderung durch Modernisierung und umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raums eingeordnet. Die sich in Vorbereitung befindende Novellierung der Verwaltungsvorschrift verfolgt diese Zielformulierung konsequent weiter.

6.3.2 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) trat am 01.02.2002 in Kraft. Mit der EnEV 2002 erfolgte erstmals eine Regelung, die bauliche und heizungstechnische Anforderungen an Gebäuden (Bestand und Neubau) gemeinsam betrachtet.

Derzeit ist die Novelle vom 01.05.2014 der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Das Anforderungsniveau an die energetische Qualität von Bestand und Neubau wurde verschärft. Die geforderten wärmetechnischen Mindestanforderungen steigen, z. B. dürfen Änderungen an Bestandsgebäuden, der geforderte Mindestwärmeschutz sowie der Jahresprimärenergiebedarf um nicht mehr als 40 % überschritten werden.

Durch § 24 Abs. 1 EnEV wird klargestellt, dass die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege dem Interesse an der Durchführung von Energiesparmaßnahmen vorgehen. Die Erteilung einer Erlaubnis für eine energetische Sanierung von Baudenkmalern ist daher gem. Art. 6 Abs. 2 DSchG in der Regel zu versagen, wenn die beabsichtigten Maßnahmen die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen.

Die Problematik der Anwendung energieeffizienter Technik bei denkmalgeschütztem Baubestand in zentraler Ortslage kann eine Entwicklung/Belebung/Revitalisierung historischer Innenstadtbereiche entscheidend verzögern, wenn das vermeintlich energieeffiziente, freistehende, wärmegeämmte und mit Photovoltaiktechnik versehene „Energie-Plus-Haus“ in Ortsrandlage die Alternative ist.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) unterstützt und berät das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) bei der Ausgestaltung und Fortschreibung der verschiedenen Politikmaßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes und der Energieeinsparung im Gebäudebereich.

² Pressemitteilung vom 14.08.2013 (Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr)

6.4 Sachstand Energieeffizienz „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

6.4.1 Analyse

Die Erhebung und Bewertung der energetischen Daten aus dem Konzeptgebiet basieren auf dem Energie- und Klimaschutzkonzept, welches im Rahmen der Modellförderung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2012 für den gesamten Altstadtbereich erstellt worden ist.

Anhand eines praxisorientierten pauschalierten Bewertungsmaßstabes erfolgte eine Unterteilung der Heizungsanlagen in die Kategorien „gut“, „mittel“ und „schlecht“.

Die Bewertungskriterien für die Einordnung der Heizungsanlagen sind nachfolgend dargestellt.

spez. Energieverbrauch/-bedarf	
[kWh/m ² *a]	
< 100	grün
100 - 200	gelb
> 200	rot



Plan 13: Zustand Heizungsanlagen
Quelle: Stadt Marienberg

Auswertung des energetischen IST-Zustandes aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept

Ziel der energetischen Analyse des Konzeptgebietes ist die Abbildung des gegenwärtigen „energetischen Fingerabdruckes“ der historischen Altstadt von Marienberg und möglicher Entwicklungsszenarien für einen Zeitraum von 20 Jahren. Auf der Ebene einzelner Gebäudequartiere (Blöcke) sind dabei zunächst Aussagen zum aktuellen Endenergiebedarf, zum Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen getroffen sowie anhand von Gebäudetypologien und Bauweisen ein-

schließlich möglicher Modernisierungsvarianten Potenziale zur Energieeinsparung und zur Emissionssenkung aufgezeigt worden.

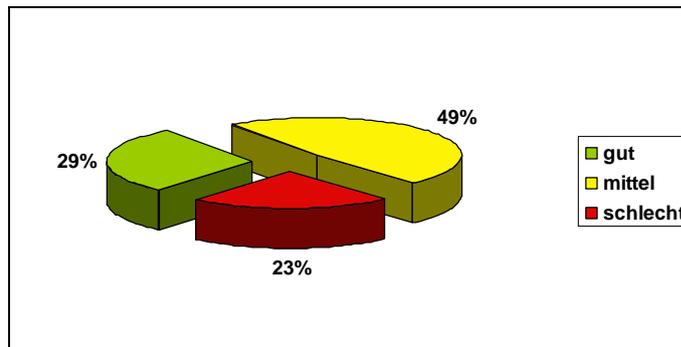


Abbildung 23: Auswertung der Heizungsanlagen

Quelle: BTU, Grafik: WHS

Methodisches Vorgehen

Für die energetische Analyse des Gebäudebestandes im Konzeptgebiet lagen im Rahmen des Forschungsprojektes folgende Angaben vor:

- Erdgas Jahresverbrauch (Gasabsatz) aus dem Jahr 2010 für die im Konzeptgebiet befindlichen Grundstücke mit vorhandenen Gasanschlüssen
- Energiebedarfs- bzw. Verbrauchsausweise ausgewählter Gebäude
- Angaben zum Modernisierungsstand einzelner Gebäude (nicht, teil-/vollmodernisiert)
- überbaute Flächen der einzelnen Grundstücke (Haupt- und Nebengebäude gesamt)
- Angaben zum aktuell (2011) bekannten Leerstand in den Gebäuden
- Angaben zu Nutzungen in den Gebäuden
- Baujahr, Geschossanzahl, Ausbaugrad des Dachgeschosses der Gebäude

Die Berechnungen zur gesamten historischen Altstadt stützten sich letztendlich auf ein Näherungsverfahren, das Aussagen zu grundsätzlichen Versorgungsstrategien im städtischen Kontext erlaubte. Für einzelne Gebäude wurden darüber hinaus beispielhaft Modellrechnungen (Ing.-Büro Wohlgemuth) erarbeitet, die die Wirksamkeit von Einzelmaßnahmen nachweisen. Dieses zweigleisige Vorgehen trägt der Datenqualität Rechnung, die sich (für derartige Konzepte typisch) aus unterschiedlichen Erhebungen, Methoden, Zeitständen, etc. ergibt.

Über eine Gebäudetypisierung, die u. a. die Bauweise, den baulichen Zustand sowie hieraus den Energiebedarf und den wahrscheinlichen Energieverbrauch berücksichtigt, wurden Verbrauchskennwerte der Gebäudetypologien und beheizte Gebäudenutzflächen ermittelt. Der Gesamtenergiebedarf (Endenergie) liegt bei ca. 4.938 MWh/a bzw. 4,94 GWh/a (s. Plan 14).

Die jährlichen CO₂-Emissionen der Marienberger historischen Altstadt betragen im Durchschnitt 1.236 t/a bei der bisherigen überwiegenden Energienutzung (Erzeugung Heizwärme, Warmwasser und Kochgas) im Konzeptgebiet (nur erdgasbeheizte Gebäude berücksichtigt) auf Basis von Erdgas.

6.4.2 Entwicklungsszenarien, Ableitung von Minderungspotenzialen im Energieverbrauch und in der CO₂-Emission

Für den Gebäudebestand der historischen Altstadt von Marienberg sind die Auswirkungen von energetischen Ertüchtigungen auf den bisherigen Energieverbrauch und die CO₂-Emission untersucht worden. Hierbei wurden die Potenziale unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes der Gebäude überprüft (Szenario 1 und 2). In einem weiteren Schritt wurde die bilanzielle Auswirkung der Wärmeversorgung über eine zentrale Nahwärmeversorgung mit anteiliger Nutzung von geothermaler Umweltwärme aus dem Bergbauschachtsystem in Marienberg einbezogen.

Diese, den folgend beschriebenen Szenarien zugrunde liegende Untersuchung, erfolgte ebenso im Rahmen der Erstellung des Energie- und Klimaschutzkonzepts aus dem Jahr 2012.

Die Szenarien im Einzelnen:

IST-Zustand	Abbildung des Energieverbrauches und der CO ₂ -Emission des aktuellen Gebäudebestandes
Szenario 1	Ertüchtigung des nicht modernisierten Gebäudebestandes auf teilmodernisiert: Erneuerung der Fenster und Türen, Erneuerung des Heizkessels. Alle teil- und vollständig modernisierten Gebäude bleiben unverändert.
Szenario 2	Ertüchtigung aller nicht und teilmodernisierten Gebäude auf modernisiert: zzgl. Dach- und Wand(innen)dämmung.

Die Ergebnisse der Berechnungen der Szenarien sowie des IST-Zustandes werden im Quartiersblock dargestellt.

Primärenergie-Einsparpotenziale in der Marienberger Altstadt

Die Ergebnisse der Szenarioberechnungen machen deutlich, dass das kumulierte Energieeinsparpotenzial durch moderate Maßnahmen an der Gebäudehülle (Ersatz alter Fenster und Türen) und den Einsatz bislang marktüblicher technischer Aufrüstungen (Ersatz alter Kessel durch herkömmliche Gaskessel bzw. Gasbrennwertkessel) im Szenario 1 vergleichsweise gering ist.

In einigen Quartieren tendiert in diesem Szenario das Einsparpotenzial gegen null. Wesentlich größere Minderungseffekte können durch weiterführende Dämmmaßnahmen (Wandinnendämmung, Dachdämmung, etc.) erzielt werden, wie Szenario 2 zeigt. Hierbei ist das Erfordernis, aus Sicht denkmalpflegerischer Belange und im Sinne des Gesamterscheinungsbildes der historischen Altstadt von Marienberg, auf Außenwanddämmung an straßenseitigen Fassaden zu verzichten, zu berücksichtigen. Somit ist diese Art der Ertüchtigung der Außenhülle der Gebäude auch nur eingeschränkt durchführbar. Das Potenzial und die Durchführbarkeit einer Außenwanddämmung muss im jeweiligen Einzelfall in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde geprüft werden.

Ursachen für die geringen Minderungspotenziale in Szenario 1 und nur mäßig hohen Effekte in Szenario 2, sind die bereits hohen Modernisierungsstände der Gebäude im Konzeptgebiet. Der im Szenario 1 beschriebene Maßnahmebereich betrifft nur 11 % aller Gebäude. 60 % aller Gebäude sind bereits (teil)modernisiert und erfahren weder in Szenario 1 noch in Szenario 2 eine Veränderung. Insgesamt beträgt das Einsparpotenzial an Primärenergie im gesamten Konzeptgebiet daher nur 2 % in Szenario 1, in Szenario 2 \leq 18 % im Vergleich zum IST-Zustand.

Diese Tatsache verdeutlicht, dass darüber hinausgehende Einsparziele, sowohl im energetischen Sinne als auch im Hinblick auf die Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase, nicht über noch weitergehende Ertüchtigungen der Gebäudehülle realisierbar, sondern vielmehr im Einsatz moderner und energieeffizienter Gebäudeversorgungstechnik sowie der Nutzung solarer Energie (z. B. zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) zu suchen sind.

CO₂-Minderungspotenziale in der Marienberger Altstadt

Mit der Einsparung im energetischen Bereich geht die Reduzierung der CO₂-Emission einher. Die Reduzierung entspricht dabei dem Verhältnis der Energieeinsparung in den Szenarien 1 und 2. Das Einsparpotenzial beträgt dabei bis zu 17 %, das sind 207 t CO₂-Einsparung im Jahr (s. Tabelle 5, Einsparszenarien Energie).

Höhere (theoretische) CO₂-Einsparungen ergeben sich durch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung als zentrale Wärmeerzeugung. Die Einsparungen beruhen jedoch ausschließlich auf der Stromgutschrift durch den KWK-Anteil (Strom/Wärme) in den Erzeugungsanlagen.

Diese Strategien sollten grundsätzlich Vorrang vor der individuellen Umsetzung gebäudespezifischer Maßnahmen haben, weil sich daraus gebäudeübergreifend Einsparpotenziale ergeben, an denen die breite Mehrheit der Gebäude bzw. der Eigentümer und Mieter partizipiert. Aussagen zu Einzelgebäuden sind daraus nur bedingt ableitbar.

Ungeachtet dessen bestehen weitere Potenziale zur Minderung des CO₂-Ausstoßes und der Energieeinsparung, die durch individuelle technische Gebäudekonzepte erschlossen werden können. Hierbei können im Einzelfall, je nach Erzeugungstechnik und der Möglichkeit der Nutzung solarer Wärme, Einsparungen von bis zu 90 % im Bereich der Endenergie und bis zu 80 % bezüglich des CO₂-Ausstoßes erreicht werden.



Plan 14: Szenarien – Energie

Quelle: BTU

Da die baulichen und räumlichen Ausgangsvoraussetzungen (Ausrichtung der historischen Gebäude, Modernisierungsgrad, geologisch differenzierte Untergründe, ...) in der Marienberger historischen Altstadt sehr verschieden sind und auch die wirtschaftlichen sowie sozialen Rahmenbedingungen einer flächendeckenden und zeitlich kalkulierbaren Umsetzung genau einer oder zweier Modernisierungsvarianten mit hoher Wahrscheinlichkeit entgegenstehen, ist die Anwendbarkeit bei jedem Gebäude stets im Einzelfall zu prüfen. Eine flächendeckende Annahme wird aus diesen Gründen als (im betrachteten Zeitraum) nicht umsetzbar erachtet.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Sinnhaftigkeit von Einzelmaßnahmen grundsätzlich an einer gesamtstädtischen (hier innerstädtischen) Strategie gemessen werden sollte. Diese gesamtbilanzielle Bewertung zeigt gebäudeexterne Effekte von Energieeinsparungen auf und eröffnet damit die Möglichkeit, ggf. sogar effizientere oder kostengünstigere Alternativen einzubeziehen.

Die Summe der durchgeführten Untersuchungen zu Energieeinspar- und CO₂-Minderungsszenarien im Bereich der Wärmeversorgung auf Quartiersebene ergab für das Konzeptgebiet folgende Werte:

Szenario	Endenergiebedarf	Einsparung	in %	CO ₂ -Äquivalent	Einsparung	in %
IST-Zustand	4.938 MWh	0 MWh	100 %	1.236 t	0 t	100 %
Szenario 1	4.895 MWh	43 MWh	99 %	1.223 t	13 t	99 %
Szenario 2	4110 MWh	828 MWh	83 %	1.029 t	207 t	83 %

Tabelle 5: Einsparerszenarien Energie

Quelle: BTU

Szenario 1: Alle noch nicht modernisierten Gebäude werden auf teilmodernisiert ertüchtigt, alle anderen Gebäude bleiben unverändert.

Szenario 2: Alle noch nicht modernisierten und teilmodernisierten Gebäude werden voll modernisiert.

Im Einzelfall sind weitere Einspar- bzw. Minderungspotenziale auf der Gebäudeebene möglich. Hierbei handelt es sich um rechnerisch ermittelte Bedarfswerte, die durch hoch effiziente neueste Energieversorgungstechniken und z. T. unter Einbeziehung solarer Wärmepotenziale Minderungspotenziale im Bereich der Endenergie (Bezugsebene ist der Endenergiebedarf) und CO₂ von bis zu 90 % aufzeigen. Die spezifischen Einsparpotenziale wurden anhand typischer Marienberger Einzelgebäude ermittelt (siehe Berechnungen des IB Wohlgemuth im Rahmen des erstellten Energie- und Klimaschutzkonzepts). Die Ergebnisse sind jedoch aufgrund sehr unterschiedlicher Randbedingungen und Gebäudeeigenschaften nicht uneingeschränkt übertragbar. Sie stellen eine weiterführende Option dar, deren Anwendbarkeit auf andere Gebäude in der Marienberger Altstadt im Einzelfall zu prüfen ist. Die vorgeschlagenen Varianten können als Grundlage für die energetische Beratung von Marienberger Hausbesitzern bzw. Vermietern dienen. Kurzfristig ist jedoch eine flächendeckende Umsetzung aufgrund des bereits vorhandenen hohen Sanierungsstandes unrealistisch.

6.4.3 Potenziale und Handlungsfelder für Energie- und Klimaschutz für das Quartier „Östliche historische Altstadt“ Marienberg im städtebaulichen Kontext

Die Potenziale für Energie- und Klimaschutzmaßnahmen für das Quartier „Östliche historische Altstadt“ lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die **Steigerung der Energieeffizienz** birgt für das Konzeptgebiet kurz- bis mittelfristig ein erhebliches Potenzial. Ca. 25 % der erfassten Heizungsanlagen sind technisch veraltet. Hier besteht kurzfristiger Handlungsbedarf. Weitere 49 % werden als technisch ausreichend betrachtet, entsprechen aber in ihrem Wirkungsgrad nicht den aktuellen Standards. Die Möglichkeiten energieeffizienter Optimierungen sind der Austausch veralteter Anlagen durch effizientere Anlagen, z. B. Brennwerttechnik oder die Nutzung nachwachsender Energieträger. In Absprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist die Anwendung von Photovoltaik und Solarthermie für eine nachhaltige Energiegewinnung möglich. Kraft-Wärme-Kopplung als Basis für eine Nahwärmeinsel besitzt ein großes CO₂-Minderungspotenzial. Wegen seines aufwendigen und langwierigen Planungs- und Vorbereitungsaufwands kann ein entsprechender Bedarf erst mittelfristig gedeckt werden. Instandsetzungen größerer Einzelmaßnahmen mit einem umfassenden Sanierungsaufwand wären geeignet, technische Anlagen von Nahwärmelösungen aufnehmen zu können, wenn eine entsprechend große Nachfrage im Quartier gegeben ist.
- Die **Verringerung des Energiebedarfs** lässt sich sowohl über baulich/investive Maßnahmen, als auch über eine Steigerungen in der nicht motorisierten oder energieeffizienteren Mobilität erzielen. Im Bereich der Gebäudesanierung ist ebenso wie bei der Steigerung der Energieeffizienz ein großes Potenzial auszumachen. Ein beachtliches Defizit zeigt sich bei der Bewertung des energetischen Zustandes der Gebäudehüllen. Hier gilt es, in Absprache mit der zuständigen

Denkmalschutzbehörde, das zur Verfügung stehende Potenzial mit Dämmung von Keller, Dach und Gebäuderückseite auszuschöpfen.

Ein Ausbau der Angebote im Bereich nicht motorisierter individueller Mobilität birgt für das zentral gelegene Konzeptgebiet ein weiteres CO₂-Minderungspotenzial. Der Ausbau von Radwegen sowie das Angebot von sicheren Fahrradstellplätzen an öffentlichen Gebäuden bewirkt neben dem positiven Image für den Tourismus auch die Erhöhung der Akzeptanz des Fahrrads für den täglichen Verkehr.

- Die Begrünung von Blockinnenhöfen sowie die partielle Bepflanzung von geeigneten Plätzen mit Stadtgrün trägt wesentlich zur **Verbesserung des Mikroklimas** bei und verhindert eine übermäßige sommerliche Aufheizung der Flächen, vor allem in den bislang stark versiegelten Blockinnenbereichen. Sowohl in den öffentlichen, wie auch in den privaten Bereichen trägt eine Begrünung zur erheblichen Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten bei und erhöhen in- soweit deutlich den Wohnwert eines Gebäudes.

Kernaussagen und Ziele der energetischen Entwicklung

Kernaussage	Auswirkung, Zielstellung	betreffende Fachkonzepte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ technische veraltete Heizungsanlagen bei 25 % der Gebäude ▪ mangelnde Wärmedämmung erhöht Energieverbrauch und Betriebskosten ▪ Auflagen des Denkmalschutzes erschweren energetische Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Gutachten bieten den Eigentümern Entscheidungshilfen für die Sanierung und Modernisierung ihrer Gebäude in sinnvollen Schritten an. ▪ Effizienzsteigerung der technischen Gebäudeausrüstung und Maßnahmen der energetischen Sanierung der Bausubstanz sind aufeinander abzustimmen. ▪ Dezentrale Nahwärmelösungen bieten größere CO₂-Einsparpotenziale als Einzellösungen und können somit Invest- sowie letztendlich Betriebskosten senken. ▪ Energieeffiziente Ertüchtigungen der historischen Altbausubstanz bieten im Zusammenspiel mit den Verringerungen des Energiebedarfs in zentraler Lage (Mobilität) gesamtenergetisch eine konkurrenzfähige Alternative zum Wohnen nach EnEV „im Grünen“. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Wohnen ▪ Denkmalschutz ▪ Technische Infrastruktur

6.4.4 Kommunale Handlungsfelder und Maßnahmen – Stadtteilentwicklungskonzept

Viele Handlungsfelder der kommunalen Praxis leisten einen Beitrag zum Klimaschutz. Klimaschutz bedeutet nicht nur Einsparung von Energie, er bietet darüber hinaus konkrete Ansatzpunkte auch in jenen Bereichen, in denen Energie nachhaltig produziert und verbraucht wird. Dementsprechend ist die Palette der kommunalen Handlungsfelder im Klimaschutz äußerst vielfältig. Die Kommunen haben sowohl die Möglichkeit der direkten Einflussnahme, wie z. B. beim Energieverbrauch der kommunalen Liegenschaften, als auch der indirekten Einflussnahme, wie etwa auf den Energieverbrauch der privaten Haushalte über Energieberatungen.

Wichtige Handlungsfelder der Kommunen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen sind beispielsweise:

- ein kommunales Energiemanagement und die Förderung von Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz,
- energetische Optimierung kommunaler Gebäude und Liegenschaften,
- eine Nutzung erneuerbarer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung,
- eine Umsetzung klimagerechter und energieoptimierter Bauleitplanung,

- eine umweltverträgliche Verkehrsentwicklung mit den Zielen der Verkehrsvermeidung und der Förderung des Umweltverbundes (ÖPNV, Radverkehr und Fußgänger),
- Ausbau und Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit von Städten, Gemeinden und Kreisen insbesondere im Energiebereich und im Verkehrssektor,
- Abfallvermeidung und ressourcenschonende Abfallbehandlung sowie umweltfreundliche Beschaffung,
- eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Beratung mit dem Ziel, Bürgerinnen und Bürger für den Klimaschutz zu motivieren.³

³ aus: Klimaschutz in Kommunen, Hrsg. Deutsches Institut für Urbanistik

7. Mängel/Konflikte und Potenziale „Östliche Historische Altstadt“

Das Quartier „Östliche historische Altstadt“ Marienberg befindet sich in einer Umbruchphase. Die städtebaulich-denkmalpflegerischen Aufgaben aus den Jahren nach der Wende sind vielerorts aufgearbeitet, ganze Straßenzüge wurden in der Förderperiode saniert, andererseits warten noch städtebauliche und stadtgeschichtlich herausragende Gebäude auf eine neue Nutzung, Sanierung und Modernisierung und somit auf eine Integration in das „Angebot“, welches eine funktionierende, denkmalgeschützte Altstadt ihren Bewohnern und Gästen zu bieten vermag. Der sich mächtiger als erwartet entwickelnde demografische Wandel stellt das Konzeptgebiet vor schwierige Herausforderungen: Wegzug und Leerstand, Überalterung der BewohnerInnen, wachsende Anforderungen an Barrierearmut im öffentlichen sowie im privaten Bereich bei gleichzeitig abnehmender Kaufkraft, Erhalt/Ausbau von technischer und sozialer Infrastruktur und die Stärkung der innerorts wichtigen Nahversorgung sind von entscheidender Bedeutung für die Benennung von Handlungsfeldern und die Planung weiterer Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Konzeptgebiet.

Städtebauliche Entwicklung	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + historische, denkmalgeschützte Altstadt + denkmalpflegerisch wertvolle Leitbauten + spannungsvolles Zusammenspiel von orthogonalem Straßenraster und bewegter Topografie + „gesunde“ Mischung aus kleinteiligem Handel, Gewerbe, Wohnen, öffentlicher Nutzung (Marienkirche, Gymnasium) + Grundstückszuschnitte bieten innerstädtisches Wohnen mit kurzen Wegen in Verbindung mit Nutzung großer rückwärtiger Gärten + geschützte und potenziell durchgrünte Innenhöfe in Verbindung mit kurzen Wegen zu Kita, Schulen u. ä. Einrichtungen erhöhen den Wohnwert für junge Familien 	<ul style="list-style-type: none"> - zusammenhängende Gebäudeleerstände beschleunigen die Abwärtsspirale - deutlicher Nachholbedarf an baulich/energetischer Sanierung - Denkmalschutz vs. energetische Ertüchtigung benachteiligt historische Gebäudesubstanz gegenüber Neubau „auf der grünen Wiese“ - Bundesstraße B 171 mit hohem Verkehrsaufkommen und einhergehende Lärmemission belastet die Altstadt - wachsende Anzahl an Senioren korreliert mit sinkender Finanzierungskraft zu durchgreifenden Sanierungen i. S. eines marktrelevanten Werterhalts - hoher Versiegelungsgrad in den rückwärtigen Grundstücksbereichen - schlechter baulicher Zustand an städtebaulich wichtigen Eckgebäuden - erdgeschossige Nutzungen leiden unter Lärm-/Verkehrsbeeinträchtigungen
<p><i>Begünstigt durch die demografische Entwicklung birgt die gegenwärtige Situation die Gefahr einer Zunahme des Leerstandes sowie eines schleichenden Sanierungsstaus durch Überalterung der Privateigentümer. Denkmalpflegerisch problematische und teure Sanierungsvorgaben, auch hinsichtlich energetischer Vorstellungen, konkurrieren mit dem „unproblematischen“ Bauen an der Peripherie. Eine zukünftige Entwicklungsstrategie muss junge Mieter in der Altstadt halten. Es sind darüber hinaus die Bedürfnisse junger Familien nach individuellem Wohnen in gesunden und durchgrünter Quartieren mit kurzen Wegen zu berücksichtigen und so die Fundamente für eine lange anhaltende und nachhaltige Bewirtschaftung der Altstadtgrundstücke zu legen.</i></p>	

Demografische Entwicklung	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + höherer Anteil an jungen Mietern senkt das Durchschnittsalter im Quartier + im gesamtstädtischen Vergleich hat das Konzeptgebiet eine etwas ausgeglichene Entwicklung der Einwohnerzahlen + erhöhte Lebensqualität für Senioren aufgrund der kurzen Wege im Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - kontinuierlicher Bevölkerungsverlust erhöht den Leerstand - fehlendes Leerstandsmanagement mit Angeboten für „junges Wohnen“ und junge Familien - „gesunde Durchmischung“ der Generationen im Quartier i. S. von Nachbarschaftshilfe und sozialer Kontrolle ist gefährdet - mit steigendem Alter sinkt die Teilnahmebereitschaft an Veränderungen im Umfeld - sinkender Kinderanteil senkt die Auslastung von Kindergärten und Schulen im Quartier, gefährdet unter Umständen dadurch langfristig den Bestand
<p><i>Die Überalterung der Quartiersbevölkerung geht einher mit Sanierungsstau, perspektivisch wachsendem Leerstand, Kaufkraftminderung, Schließung von Handel und Gewerbe. Eine nachhaltige Quartiersentwicklung sollte durch gezielte Fördermaßnahmen Sanierungshemmnisse beseitigen, Eigeninitiativen fördern, mit besonderen Förderangeboten junge Familien und Existenzgründern attraktive Lösungen anbieten und in der Öffentlichkeitsarbeit die Vorzüge eines innerstädtischen Wohnens in Verbindung mit den Qualitäten durchgrünter Quartierinnenbereiche bewerben.</i></p>	

Entwicklung des Wohnungsmarktes	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + Der im gesamtstädtischen Maßstab hohe Mietanteil an Wohnungen bindet junge Menschen an das Quartier. + Das Quartier besitzt mit seinen geschlossenen und geschützten Innenhöfen ein großes Potenzial für familienfreundliche Wohnangebote. + Ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitten ist vorhanden (Zeilenhaus bis Loft- und Atelierwohnungen im Industriekomplex Freiburger Straße 20). + Der Erhaltungszustand kann als relativ gut bezeichnet werden. + hochwertige Stadtbildqualität im Quartiersbestand 	<ul style="list-style-type: none"> - 25 % der Privateigentümer sind Senioren über 65 Jahre, deren Wohneigentum kurz- oder mittelfristig dem Markt zur Verfügung stehen wird - starker Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen, verbunden mit Lärmimmissionen sowie verbaute Innenhöfe machen das Wohnen in den Erdgeschosszonen unattraktiv - mangelnde Energieeffizienz der Kulturdenkmäler lässt Nebenkostenentwicklungen besonders empfindlich ansteigen - Die meisten Gebäude im Konzeptgebiet erfüllen nicht die Ansprüche an seniorengerechte, barrierearme Wohnbedürfnisse. - Es ist wieder ein ansteigender Modernisierungsbedarf im Altbaubestand zu erwarten. - Anpassungsinvestitionen sind aufgrund veränderter Nachfragestruktur erforderlich. - Ein zunehmender Leerstand der Wohnungen begünstigt eine Abwärtsspirale in der Entwicklung des Wohnungsmarktes. - mangelnde Angebote für die Ansprüche junger Familien
<p><i>Der Wohnungsmarkt hat sich im Vergleich zur Gesamtstadt zurückentwickelt. Der Anteil der Senioren hat sich deutlich erhöht, so dass mittelfristig eine starke Bewegung im Wohnungsmarkt verbunden mit weiteren größeren Leerständen zu erwarten ist. Das differenzierte Angebot der Wohnungsgrößen und Wohnformen in Verbindung mit dem Angebot an innerstädtischen Grundstücken mit möglichst großem Grünanteil in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bietet ein Potenzial, welches bei der Quartiersentwicklung genutzt werden sollte. Alle Altersgruppen sollten sich angesprochen fühlen, mit Hilfe von Fördermaßnahmen die Gebäude entsprechend den Bedürfnissen zu nutzen und entsprechend umzugestalten. Hierbei wären flexibel auszugestaltende Förderszenarien sinnvoll, die an die städtebaulichen Prioritäten und die geeigneten Ausbaustufen angepasst werden könnten. Begleitende Maßnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit sollten diese Prozesse unterstützen.</i></p>	

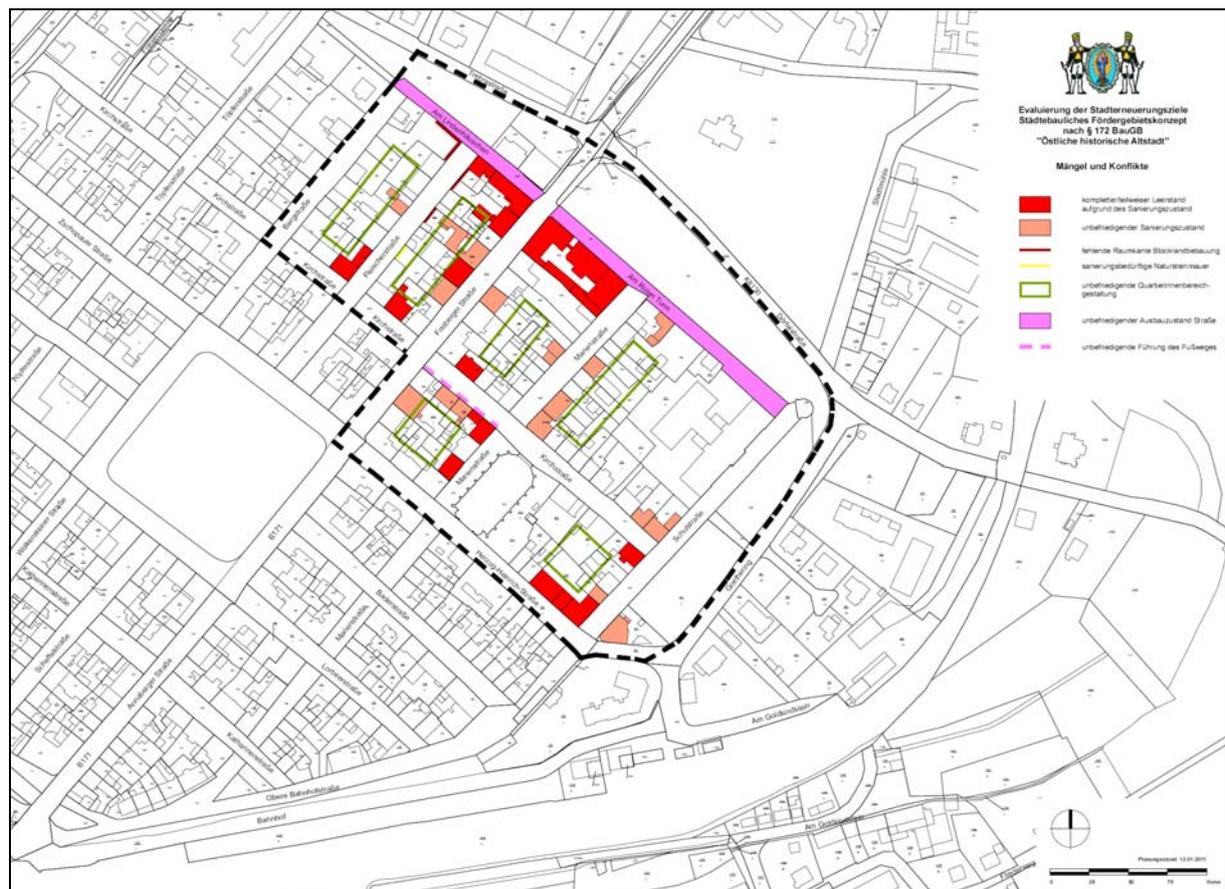
Gewerbliche Entwicklung	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + Die Zentrale Lage des Quartiers ermöglicht für Handel, Dienstleistung und Gewerbe eine quartiersübergreifende Nachfrage. + verdichteter Gewerbe- und Einzelhandelsbesatz an der Freiburger Straße stärkt den Standort + Der gewerbliche Charakter der Freiburger Straße erlaubt eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen bis in die Blockinnenbereiche (Blöcke 21 und 22 s. Kap. 2.4). + Kurze Wege zwischen den Handelseinrichtungen ermöglichen eine große Auswahl an Angeboten. + attraktive kleinteilige Mischung von Handel und Gewerbe im Quartier + gute Funktionsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> - „Trading-Down“ Tendenzen auch im Hauptgeschäftsbereich an der Freiburger Straße bemerkbar - Warenpräsentation und Ladeneinrichtung besitzen „Optimierungspotenzial“ - vorhandener Sanierungsstau einerseits bei der Gebäudesubstanz, andererseits im Ladenausbau - hohe Leerstandsquote im gewerblichen Bereich - Störung von Gewerbe und Wohnen - geringe Flächenverfügbarkeit aufgrund der historischen Bausubstanz - mangelnde Angebote im Bereich „gehobene Mitte“, „qualitätsorientiert“ - Dem gastronomischen Angebot fehlt eine Vielfalt. - Aufenthaltsqualitäten im Außenbereich besitzen Verbesserungspotenziale.
<p><i>Die städtebaulichen Strukturen im Konzeptgebiet sind für die gewerbliche Entwicklung „Segen und Fluch“ zugleich. Der historische Stadtkern mit den kleinteiligen Strukturen und den historischen Raumstrukturen lädt auf der einen Seite zum Bummeln und Verweilen ein. Andererseits erschweren diese kleinteiligen Strukturen die Erweiterung der gewerblichen Flächen (Verkausflächen) auf eine bedarfsgerechte Größe. Bei der Quartiersentwicklung sollte in Absprache mit dem Denkmalschutz einvernehmlich nach Lösungen gesucht werden, auch die eventuelle Zusammenlegung von benachbarten Gewerbeeinheiten zu realisieren.</i></p> <p><i>Eine Aufwertung des gastronomischen Angebotes ist auch hinsichtlich der touristischen Entwicklung bedeutsam. Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten im Außenraum durch Schankenerlaubnis auf den Straßen und Plätzen, Stadtmöblierung und der Schaffung von Baumbeständen in Blockinnenbereichen wäre zusätzlich eine Verbesserung der äußeren Rahmenbedingungen für Handel, Gastronomie und Gewerbe.</i></p> <p><i>Der gewerbliche Charakter der Freiburger Straße erlaubt eine gewerbliche Nutzung und Überbauung der Blockinnenbereiche, die in den stärker für Wohnnutzung orientierten rückwärtigen Bereichen nicht zu ermöglichen ist. Der Charakter der gewerblichen Nutzung ist mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich zu gestalten (s. Kap. 5.1.1).</i></p>	

Entwicklung Verkehr	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + gute Anbindung an die touristischen Ziele im Erzgebirge, ausreichende Verbindung zu den an die benachbarten Mittel- und Oberzentren Freiberg, Annaberg-Buchholz und Chemnitz für Individualverkehr (IV) und den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) + ausreichender Bestand an öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Konzeptgebietes und in der unmittelbaren Nähe + Anbindung an das Fahrradfernwegennetz (Kammweg) 	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Verkehrsbelastung im historischen Quartier durch die frequenzstarke Bundesstraße 171 mit einem überwiegenden Anteil an überörtlichem Kfz-Verkehr - ausgebaute Radwege und touristische Verkehrshinweisschilder sind im Konzeptgebiet nur zum Teil vorhanden - reduziertes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) an den Wochenenden und Feiertagen - die zur Zeit eingestellte Bahnanbindung zu den Mittel- und Oberzentren in der Region sollte dringend wieder belebt werden
<p><i>Die altstadtschneidende Bundesstraße 171 schleust täglich bis zu 8.500 Kfz mit überörtlicher Herkunft und Zielen durch die Freiburger Straße. Ein hohes LKW-Aufkommen verschlechtert in hohem Maße durch Lärm und Erschütterung die Wohnverhältnisse der anliegenden Erdgeschossbewohner und führt zur Behinderung und Gefährdung der Passanten beim Wechseln der Straßenseiten. Im Verlauf der Quartiersentwicklung sollte die Option einer Verkehrsminde- rung der Bundesstraße eingehend geprüft und mit den Belangen der Gewerbetreibenden vor Ort abgestimmt werden.</i></p> <p><i>Die fortschreitende Entwicklung alternativer mobiler Angebote (Elektromobilität) kann für die mittelbaren Anlieger interessant werden und sollte daher ebenfalls untersucht werden.</i></p> <p><i>Mäßige öffentliche Personenverkehrsverbindungen in die Region erschweren die Wahrnehmung dieses Verkehrsangebotes und können zu dessen Verringerung führen.</i></p>	

Entwicklung technische Infrastruktur und Energie	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + keine baulichen Versorgungslücken im Konzeptgebiet, Ver- und Entsorgungsnetze wurden in einem Großteil der im Quartier liegenden Straßen nach 1990 instandgesetzt und/oder erneuert + Potenzial für individuelle Nahversorgungsinseln mit Kraft-Wärme-Kopplung ist gegeben. + Die Dichte und Kleinteiligkeit des Untersuchungsquartiers ermöglicht rationelle und kostensparende Ver- und Entsorgungsstrukturen. + Die Ausrichtung des orthogonalen Straßenrasters ermöglicht gleichmäßige Belichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf den Dächern im straßenabgewandten Bereich. 	<ul style="list-style-type: none"> - individuelle Nahversorgungsinseln benötigen einen kontinuierlichen Mindestenergieabsatz - Abnehmende Bevölkerung und sinkender Verbrauch führt zur Steigerung der Pro-Kopf-Kosten für die Infrastrukturvorhaltung. - zurückgehende Netzauslastung bei Gas, Trink- und Abwasser
<p><i>Eine Anpassung der Kapazitäten und Netzstrukturen an die zurückgehende Einwohnerschaft ist Voraussetzung für eine langfristige Kostenstabilität bei Wohnnebenkosten im Quartier sowie auch einer grundsätzlichen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Versorgungsstrukturen. Nahversorgungsinseln bieten im Bereich Wärme- und Stromversorgung individuelle Lösungsansätze im Bestreben um Nachhaltigkeit und CO₂-Reduzierung.</i></p> <p><i>Photovoltaiklösungen sind denkmalpflegerisch genehmigungsfähig, wenn diese von den Straßen nicht eingesehen werden können. Es empfiehlt sich, diese Möglichkeiten der nachhaltigen Energieversorgung bei der Quartiersentwicklung mit zu berücksichtigen, um den Bewohnern des Quartiers, Möglichkeiten für eine energieeffiziente Sanierung zu bieten.</i></p>	

Entwicklung Natur und Umwelt	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + Die bestehenden Ansätze eines Grüngürtels um die Altstadt können zu einem durchgehenden Grüngürtel verbunden werden. + großes Grünpotenzial in den rückwärtigen Grundstücksbereichen aller Baublöcke 	<ul style="list-style-type: none"> - gesundheitliche Beeinträchtigungen entlang der Trasse der Bundesstraße 171 durch Lärm, Abgase und Feinstaub - mangelnder Baumbestand in den Blockinnenbereichen sowie partiell in geeigneten Platzräumen
<p><i>Marienberg ist von erlebenswerten Landschaftsräumen umgeben, die bis nahe an die Altstadt heranreichen.</i></p> <p><i>Die Bundesstraße 171 bildet eine gesundheitsbelastende Zäsur im Stadtraum. Im Sinne einer gesunden und auf ein Wohlbefinden ausgerichteten Quartiersentwicklung sollte die Wirkung von Bäumen im Blockinnenraum auf Aufenthalts- und Lebensqualität der Anwohner geprüft werden. Eine Steigerung der Lebensqualitäten durch Verkehrsminderung auf der Bundesstraße (s. Entwicklung Verkehr) würde auch eine städtebaulich positive Auswirkung auf die Entwicklung des Quartiers haben.</i></p>	

Soziale Infrastruktur	
Potenziale	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> + Das Konzeptgebiet beherbergt mit der Kirche „St. Marien“, der Freien evangelischen Gemeinde und dem Gymnasium wichtige, weit über das Gebiet hinaus bedeutende soziale infrastrukturelle Einrichtungen. + Kirche und Gymnasium besitzen regionale und überregionale Anziehungskraft + Vermittlungspotenzial positiver Werte von „altstädtischer Lebenskultur“ an die Nutzer von Schule und Kirche 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine geringer werdende Anzahl von Kindern und Jugendlichen kann den Standort der Schule gefährden. - möglicher Interessenskonflikt zwischen Schülern und benachbarten Anwohnern
<p><i>Mit der Stadtkirche St. Marien, der freien evangelischen Gemeinde und dem Gymnasium von Marienberg besitzt das Quartier „Östliche historische Altstadt“ Marienberg wichtige „Bausteine“ der sozialen Infrastruktur Marienbergs. Beide Kirchen und das Gymnasium, verfügen eine Bedeutung, die weit über das Quartier und auch über die Stadtgrenze hinausgeht. Diese Institutionen ziehen wochentags und am Wochenende Schüler, Eltern, Kirchengemeinde und Touristen von „außerhalb“ in das Quartier und tragen somit erheblich zur Belebung des Konzeptgebietes bei. Es gilt, dieses Potenzial für die Belebung des Quartiers zu nutzen.</i></p>	



Plan 15: Mängel/Konflikte
Quelle: Stadt Marienberg

8. Maßnahmen- und Entwicklungskonzept für die „Östliche Historische Altstadt“ Marienberg

8.1 Zielsetzungen

Die energetischen und städtebaulichen Zielsetzungen bestimmen maßgeblich die Ausrichtung der Handlungsfelder und stehen in direktem Zusammenhang mit der dargestellten Potenzialanalyse. Die Zielsetzungen sollten durchaus ambitionierte Maßstäbe setzen, aber keine unrealistischen Wunschbilder zeichnen. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Untersuchungsgebiet Marienberg werden deshalb, ausgehend von verschiedenen Bereichen der Potenzialbetrachtung, anspruchsvolle, aber reale Zielstellungen abgeleitet und in Handlungsfelder umgesetzt. Die städtebaulichen Handlungsfelder umfassen bei der Quartiersentwicklung folgende Ziele:

1. Verringerung und Vermeidung neuer Gebäudeleerstände
2. Erhalt der geschlossenen Stadtstruktur und der städtebaulich wichtigen Eckgebäude
3. umfassende Sanierung und Modernisierung ausgesuchter Einzelanlagen, die für die Quartiersentwicklung eine herausgehobene Rolle einnehmen („Leuchttürme“ - s. Kap. 8.3)
4. Unterstützung von Einzelmaßnahmen mit barrierearmer Gestaltung
5. Aufwertung der Erdgeschossbereiche über lokalspezifische Lösungen
6. Aufwertung der Hinterhöfe und rückwärtigen Grundstücksbereiche
7. Energieeffizienz im Zusammenspiel mit den städtebaulichen Zielstellungen
8. Berücksichtigung der Bedürfnisse für Familien und ältere Menschen.

8.2 Inhaltliche Entwicklungsschwerpunkte

Die Auswahl der Einzelmaßnahmen entstammt einer grundsätzlichen Prioritätensetzung und Nachhaltigkeitsüberlegung, aus welchen die Entwicklungsschwerpunkte abgeleitet und festgelegt worden sind. Die Entwicklung der östlichen historischen Altstadt von Marienberg basiert fachlich auf vier Säulen:

1. Städtebau und Denkmalschutz,
2. Technische Infrastruktur und Energieeffizienz,
3. Handel, Gewerbe und Tourismus,
4. Öffentlichkeitsarbeit.

Städtebau und Denkmalschutz

Wichtigstes städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel ist der Erhalt der bestehenden historischen Bausubstanz bei „dichter“ Nutzung der bestehenden Raumangebote: privat und öffentlich. Dabei gilt es, die Vorteile der kleinstädtischen Qualitäten zu fördern und zu stärken: kurze Wege mit vielfältigen Angeboten im städtischen Umfeld und Grünoasen als Rückzugsmöglichkeit in den rückwärtigen Bereichen. Die beiden Handlungsbereiche *Vermeidung und Beseitigung von Leerstand* und *Aufwertung der Blockinnenbereiche* gilt es, für dieses Ziel einzusetzen. Für den Fall der strukturellen Leerstände an den Hauptverkehrsachsen sieht das Konzept zwei Alternativen vor:

1. Um- und Ausbau zu barrierearmen Wohnungen für Senioren bzw. entsprechend bedürftigen Bürger/innen, verbunden mit entsprechenden Anpassungen der Grundrisslösungen und der straßenseitige Einbau von schalldichten Fenstern und Türen;
Der Zugang zu den grünen Gartenbereichen dient zusätzlich dem Ausgleich der verkehrsbedingten straßenseitigen Lärmbelastigungen.
2. die (vorläufige) Umnutzung der vom Leerstand betroffenen Erdgeschosse als untergeordnete Lager- und Abstellräume (Fahrräder, Mülltonnen, Gartengeräte) bzw. für die erweiterte Gartennutzung (Wintergarten)

Beide Alternativen bedingen die Entkernung der Höfe und rückwärtigen Grundstücksbereiche zugunsten der Entwicklung und Aufwertung zu größeren Grünbereichen. Prioritäten werden hierbei der Entwicklung der rückwärtigen Bereiche vor allem in den eher ruhigeren Blöcken 6, 20, 23 und 24 gesehen (s. Kap. 2.4).

Zugunsten der gewerblichen Entwicklung in den Blöcken 21 und 22 an der B 171/Freiburger Straße wird die gewerblich genutzte Überbauung in den betreffenden Blockinnenbereichen geduldet, sofern die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören (s. Kap. 5.1.1).

Ein weiterer städtebaulicher Baustein ist die Förderung der Sanierung von „Leuchttürmen“, städtebaulich wichtigen und stadtbildprägenden Gebäuden, deren Sanierung und Modernisierung aufgrund ihres Verfallsfortschritts und/oder ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht marktfähig und daher unrentierlich sind.

Technische Infrastruktur und Energieeffizienz

Die historischen Gebäude im Konzeptgebiet werden denkmalpflegerisch geschützt und sind daher ungeeignet für straßenseitige Wärmeschutzmaßnahmen mit Außendämmung. Innendämmung ist aus bauphysikalisch/konstruktiven Gründen nicht ratsam und häufig wegen des Erhalts von schützenswerter Deckenornamentik oder Wandmalereien nicht durchführbar und auch wirtschaftlich nicht vertretbar. Ziel der Konzepterstellung ist es, eine Gleichwertigkeit in der Gesamtenergieeffizienz zu den konkurrierenden Neubauten am Stadtrand herzustellen. Die Förderung von nachhaltig betriebenen energetischen Quartier-Insellösungen, denkmalpflegerisch behutsam integrierten Photovoltaikanlagen, Wärmerückgewinnungstechnik, etc., wird in Verbindung mit eingesparten Kfz-Fahrstrecken durch die Zentrumswohnlage zu einer energetisch konkurrenzfähigen Wohn- und Lebenssituation führen. Ein hocheffizientes, weil dichtes Leitungsnetz wird die Unterhaltungskosten im Quartier „Östliche historische Altstadt“ auf einem vergleichsweise preiswerten Niveau halten können.

Handel, Gewerbe und Tourismus

Die Basis eines funktionierenden und lebendigen Quartiers ist ein funktionierendes Netz von Handel und Gewerbe. Kurze Wege und gute Erreichbarkeit aus einem dicht bewohnten Umfeld bilden wiederum die Grundlage für einen funktionierenden Handel und ein gesundes Gewerbe.

Geeignete und marktgängige Verkaufsflächen für den Handel sind in denkmalpflegerischer Abstimmung im Zusammenhang mit notwendigen baulichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

Die Sanierung und der Umbau des Gebäudekomplexes Freiburger Straße 20 zu einem Standort mit einer Funktionsmischung von Gewerbe (Ateliers, ggf. Kleinkunstgewerbe) und Wohnen (Lofts) und/oder Bildung würde städtebaulich dem gesamten Quartier einen herausgehobenen Entwicklungsimpuls geben. Insbesondere kann es gelingen, junge Menschen mit ihren häufig alternativen Wohnvorstellungen an den historischen innerörtlichen Standort zu binden.

Öffentlichkeitsarbeit

Ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung ist die Mitnahme der Bevölkerung auf den Weg der Quartiersentwicklung. Informationen über die Entwicklungsziele, Sanierungs- und Fördermöglichkeiten und die beabsichtigten Quartiersverbesserungen sind Grundvoraussetzungen für den Erfolg.

8.3 Ausgewählte Entwicklungsstrategien

Auf Basis der untersuchten Gebäudetypologie (s. Kap. 5.1.1) wurden über die Hochrechnung die für das Konzeptgebiet zu erwartenden Sanierungskosten ermittelt. Der erforderliche Förderrahmen wurde mit nahezu **17 Mio. Euro** ermittelt. Die hierfür notwendigen Fördermittel sind weder in den Bund-Länder-Programmen verfügbar, noch könnte die Stadt die erforderlichen Eigenmittel aufbringen, noch werden die privaten Eigentümer die Kofinanzierung in dieser Höhe leisten können.

Somit ist auf eine Anstoßwirkung zu orientieren, die mit möglichst wenig Fördermitteleinsatz eine große Erfolgchance initiiert (s. Kap. 10.1).

Folglich wird eine Förderstrategie verfolgt, die einerseits den Anspruch an eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Verbindung mit den zu erhaltenden historischen Baustrukturen entspricht. Andererseits reflektiert die Strategie eine hohe Praxisorientierung bei konkreter Verortung der städtebaulichen Anforderungen.

Letztendlich wird trotz der möglichen Variabilität der einzelnen Förderinstrumente auch klar, dass ein hoher Anspruch besteht, die vorgeschlagenen Maßnahmen konsequent umzusetzen.

Die Förderstrategie soll den Strukturwandel begleiten/beeinflussen:

- a) über zielgerichtete Förderungen für umfassende und kostenintensive Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden in herausgehobener Lage (sogenannte „Leuchttürme“) Initialzündungen für die Quartiersentwicklung nach § 177 Abs. 5 BauGB geben
- b) mit einer Pauschalförderung (im Sinn § 177 Abs. 4 BauGB) für Teilmodernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgewählte Maßnahmen fördern
- c) über Beratung/Betreuung zu Fachfördermöglichkeiten privater interessierter Eigentümer in Verbindung mit der Anregung/Kopplung städtebaulich gebotener Entfernung störender Überbauungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen

Förderstrategie/-schwerpunkte



Abbildung 24: Module/Strategie

Diese Fördermöglichkeiten reflektieren im geeigneten Maße die heutigen und zukünftigen zentralen Anforderungen an die Stadtentwicklung/Stadterneuerung und ermöglichen dabei auch die im Zuge des Strukturwandels erforderlichen nachhaltigen Lösungsansätze.

Insgesamt besteht das Strategiekonzept somit aus vier Modulen mit folgender Prioritätensetzung:

1. **Gesamtmodernisierung städtebaulicher „Quartiersleuchttürme“**
2. **Teilmodernisierung/Instandsetzung von Gebäuden an Hauptverkehrsachsen**
3. **Gutachtenförderung in Verbindung mit Fachförderung über städtebauliche Verträge**
4. **Entkernungen städtebaulich bedeutender Bereiche/Aufwertung verbleibender öffentlicher Bereiche**

zu 1. Die zielgerichtete Förderung, umfassender und kostenintensiver Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von einzelnen Gebäuden, die für die Quartiersentwicklung eine herausgehobene Rolle einnehmen, hat die höchste Priorität. Die Gründe, dass sich Kom-

munen solchen „Quartiersleuchttürmen“ zuwenden, können dabei vielfältig sein (z. B. städtebaulich, kulturhistorisch, wirtschaftlich, ...). Beispielhaft dürften z. B. Eckgebäude in geschlossenen Straßenzügen, Kulturdenkmale, funktionsunterlagerte Gebäude in Geschäftsstraßen, große gemischt genutzte Gebäude und dgl. genannt werden. **Für die kostenintensiven und umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dieser „Quartiersleuchttürme“ wird die Fördersumme über die Kostenerstattungsbeitragsberechnung (KEB) als Gesamtertragsverfahren ermittelt (§ 177 Abs. 5 BauGB).**

Leuchtturmprojekte sind häufig auch aufgrund ihres umfassenden Sanierungsbedarfs und ihrer zentralen städtebaulichen Lage prädestiniert für die Aufnahme von Nahwärmeversorgungstechnik auf Basis einer Kraft-Wärme-Kopplung für eine umweltfreundliche und CO₂-sparende nachbarschaftliche Energieversorgung als Nahwärmeinsel.

- zu 2) In Marienberg wird es in der östlichen historischen Altstadt in hohem Anteil darum gehen, dass viele private Eigentümer die Häuser bewohnt halten können oder nach Möglichkeiten suchen, den schon eingetretenen Leerstand zu beseitigen. Besondere Aufmerksamkeit verdienen hier die Gebäude, deren Erdgeschosse auf Grund von erhöhten Lärmimmissionen anliegender Hauptverkehrsstraßen einen erhöhten Leerstand aufweisen. Hier gilt es, bei den gewerblichen Nutzungen durch besondere bauliche Anpassungen an den Zuschnitt, die Nutzungsflexibilität zu erhöhen und die Attraktivität der Geschäftsfassaden zu steigern. Barrierearmut, energetische Maßnahmen und Aufwertung der rückwärtigen Bereiche als „Ruhe- und Naturoasen“ sind Sanierungsmodule bei Erdgeschosslagen mit Wohnnutzung, die darauf abzielen, den Wohnwert zu erhöhen. Die hohen Anforderungen der EnEV an Bestandsmodernisierungen sind dabei von den Eigentümern zu meistern. **Entsprechend dem Nutzungs- und Sanierungskonzept wird für die Teilinstandsetzung und Teilmodernisierung der Gebäude eine Pauschalförderung nach § 177 Abs. 4 BauGB von 40 % gewährt.** Die Auswahl der infrage kommenden Gebäude ist im Anhang „Maßnahmen - Kosten - Förderung“ aufgelistet.

Das SMI hat entschieden, dass die Jahresmehrertragsberechnung für Teilerneuerungsmaßnahmen in der bisher verwendeten Form keine Verwendung mehr finden soll. Eine einheitliche Ersatzregelung ist trotz ihrer immensen städtebaulichen Bedeutung zur Zeit noch nicht in Sicht. Daher wird an dieser Stelle ein Pauschalberechnungsverfahren für Teilsanierungen in Anlehnung an das in der Praxis bewährte bayrische Berechnungsverfahren gewählt, welche auch die Anwendung des § 177 Abs. 4 BauGB legitimiert. Lokalspezifisch unterschiedliche Ausgangslagen fanden dabei Berücksichtigung. Ein Nachweis der eingeführten Pauschalberechnung ist dem Anhang beigefügt.

- zu 3) Aufgrund der festgelegten Fördermittelhöhe ist im Konzeptgebiet nur eine begrenzte Zahl von Sanierungen finanzierbar. Zur Aktivierung weiterer Maßnahmen werden darüber hinaus für sanierungswillige Eigentümer Anreize zu energetischen und baulichen Sanierungen über geförderte Gutachten mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB verknüpft. Ziel ist es, mit Hilfe eines KfW-Zuschusses anderer Fachfördermöglichkeiten geeignete Maßnahmen am Gebäude und die Beräumung der Blockinnenbereiche von Nebengelassen zugunsten einer Nutzungsaufwertung der Erdgeschossbereiche und Begrünung der Innenhöfe durchzuführen. Die Stadt Marienberg würde hierbei lediglich den kommunalen Eigenanteil für das nutzungs-/gebäudespezifische Gutachten aufwenden. Für die angeführten Fachförderungen sind hingegen keine kommunalen Eigenanteile aufzuwenden.
- zu 4) Ein weiterer Baustein in der Quartiersentwicklung zugunsten durchgrünter rückwärtiger Bereiche und Aufwertung der Erdgeschosszonen sind städtebaulich besondere Entkernungen, die im Rahmen der Förderung von Ordnungsmaßnahmen entsprechend Punkt 8.5.4.2 VwV StBauE vom 20.08.2009 durchgeführt werden können. Abschließend werden punktuelle Verbesserungen im öffentlichen Aufenthaltsbereich (Stadtgrüngürtel) angestrebt.

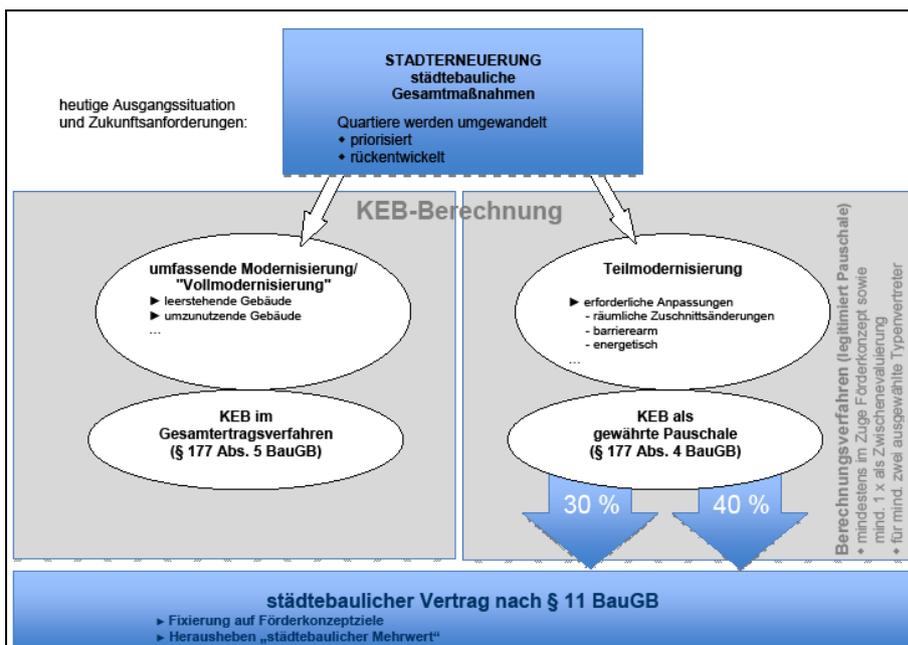


Abbildung 25: Berechnung Pauschalförderung

Leuchtturmprojekte

Zu den Leuchtturmprojekten in Marienberg zählen zumeist leerstehende und dem Verfall preisgegebene Bauwerke, die an städtebaulich/räumlich markanten Orten stehen und historische und/oder stadtgeschichtliche Bedeutung haben.

	Am Lindenhäuschen 4 Zustand: Zielstellung: Anreiz:	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudetyp: 2b hoher Sanierungsbedarf, Eckgebäude Modernisierung/Instandsetzung, Rückbaumaßnahmen Innenhof, bauliche Erweiterung Fleischerstraße als Ergänzung Blockkante; Wohnwerterhöhung Einzelmaßnahmeförderung
	Fleischerstraße 9 Zustand: Zielstellung: Anreiz:	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudetyp: 5 Gebäudefragment, Leerstand Schließen der Gebäudezeile durch Ergänzung, Leerstands-beseitigung Einzelmaßnahmeförderung
	Freiberger Straße 20 Zustand: Zielstellung: Anreiz:	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudetyp: 2b überwiegender Leerstand, hoher Sanierungsbedarf, markantes quartierprägendes Bauwerk energetische Sanierung, Modernisierung/Instandsetzung, Leerstands-beseitigung Einzelmaßnahmeförderung
	Herzog-Heinrich-Straße 11-15 Zustand: Zielstellung: Anreiz:	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudetyp: 6 hoher Sanierungsbedarf, markantes Eckgebäude, teilweise Leerstand Modernisierung, Verbesserung des Wohnwertes, Leerstands-beseitigung Einzelmaßnahmeförderung

	<p>Kirchstraße 20 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ hoher Sanierungsbedarf, markantes Eckgebäude ▪ Modernisierung, Verbesserung des Wohnwertes ▪ Einzelmaßnahmeförderung
	<p>Kirchstraße 30 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ kompletter Leerstand, hoher Sanierungsbedarf, markantes Eckgebäude ▪ Modernisierung, Verbesserung des Wohnwertes, Entkernung Hinterhof mit Begrünnungsmaßnahme, Leerstands-beseitigung ▪ Einzelmaßnahmeförderung
	<p>Marienstraße 11 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ Leerstand Wohneinheiten, hoher Sanierungsbedarf ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Leerstands-beseitigung ▪ Einzelmaßnahmeförderung
	<p>Marienstraße 15 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ kompletter Leerstand, hoher Sanierungsbedarf, markantes Eckgebäude ▪ energetische Sanierung, Modernisierung/Instandsetzung, Leerstands-beseitigung ▪ Einzelmaßnahmeförderung

Teilmodernisierung, Pauschalförderung 40 %

Pauschalförderungen zu 40 % erhalten in Marienberg im Bestand bedrohte Kulturdenkmale mit Leerstand, deren Erdgeschosszonen barrierearm ausgebaut werden. Die aufgeführten Maßnahmen mit Arbeitsstand vom 25.06.2014 sind in Absprache mit der Stadt aus der städtebaulichen Strategie abgeleitet und werden vorbehaltlich noch weiter durchzuführender Eigentümergespräche und entsprechend der Fortschreibung der jährlichen Maßnahmenplanung umgesetzt.

	<p>Am Roten Turm 3 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1a ▪ energetischer Sanierungsbedarf ▪ Modernisierung, energetische Maßnahmen, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiburger Straße 6 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ hoher Sanierungsbedarf, quartierprägendes Bauwerk ▪ Modernisierung/Instandsetzung, energetische Maßnahmen, Rückbaumaßnahmen Innenhof, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %

	<p>Freiberger Straße 9 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ Modernisierungsbedarf EG, Gebäude in der Zeile ▪ Modernisierung, energetische Maßnahmen; Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 10 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ Modernisierungsbedarf EG, markantes Eckgebäude ▪ Modernisierung, energetische Maßnahmen, Rückbaumaßnahmen Innenhof, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 11 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ Modernisierungsbedarf, Versiegelung Innenhof ▪ Modernisierung, energetische Maßnahmen, Rückbaumaßnahmen Innenhof, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 13 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ bewohnt, energetischer Sanierungsbedarf ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 14 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ energetischer Sanierungsbedarf, markantes quartierprägendes Bauwerk ▪ energetische Sanierung, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 15 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ saniert ▪ Rückbau Innenhofbereich ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 17 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ energetischer Sanierungsbedarf ▪ energetische Sanierung, Schallschutz, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Freiberger Straße 19 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ markantes Eckgebäude, energetischer Sanierungsbedarf ▪ energetische Sanierung, Schallschutz, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %

	<p>Kirchstraße 2/ Schulstraße 6b Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ hoher Sanierungsbedarf, markantes Eckgebäude ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Hofentsiegelung, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Kirchstraße 4 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ Wohnungsleerstand, hoher Sanierungsbedarf, Gebäudeschäden (Risse in Fassade) ▪ energetische Sanierung, Modernisierung/Instandsetzung, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Kirchstraße 24 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ energetischer Sanierungsbedarf ▪ energetische Sanierung, Wohn-/Nutzwertterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Kirchstraße 26 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ energetisch hoher Sanierungsbedarf, markantes Bauwerk ▪ energetische Sanierung, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Marienstraße 25 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ energetischer Sanierungsbedarf ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Marienstraße 28 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2b ▪ energetischer Sanierungsbedarf, markantes quartierprägendes Bauwerk ▪ energetische Sanierung, Modernisierung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Marienstraße 34 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ kompletter Leerstand, hoher Sanierungsbedarf, Hofüberbauung ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Rückbaumaßnahmen Blockinnenbereich, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Marienstraße 42 Zustand:</p> <p>Zielstellung:</p> <p>Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ energetischer Sanierungsbedarf, Hofüberbauung ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Rückbaumaßnahmen Blockinnenbereich, Wohnwerterhöhung ▪ Pauschalförderung 40 %

	<p>Schulstraße 2 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 2a ▪ hoher Sanierungsbedarf, markantes straßenraumprägendes Eckgebäude ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Wohnwerterhöhung ▪ Einzelmaßnahmeförderung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Schulstraße 4 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1b ▪ energetischer Sanierungsbedarf, quartierprägendes Bauwerk ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Wohnwerterhöhung ▪ Einzelmaßnahmeförderung ▪ Pauschalförderung 40 %
	<p>Schulstraße 6 Zustand: Zielstellung: Anreiz:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudetyp: 1a ▪ hoher Sanierungsbedarf, markantes quartierprägendes Bauwerk, Überbauung Innenhof ▪ energetische Sanierung, Modernisierung, Rückbaumaßnahmen Blockinnenbereich, Wohnwerterhöhung ▪ Einzelmaßnahmeförderung ▪ Pauschalförderung 40 %

*) Quelle: Ausführliches Denkmalverzeichnis der Stadt Marienberg vom 12.04.2013

Überblick Handlungsbedarf

Adresse	Energie- Bedarf	Handlungsbedarf				
		Energieeffizienz		aus städtebaulicher Sicht		
	Bewertung	ja/nein	Leer- stand	Bausub- stanz	Hofent- kernung	Priorität
Leuchtturmprojekte						
Am Lindenhäuschen 4	gut	nein	ja	ja	ja	1
Fleischer Str. 9	schlecht	ja	nein	ja	nein	1
Freiberger Straße 20	schlecht	ja	ja	ja	ja	1
Herzog-Heinrich- Straße 11-15	schlecht	ja	ja	ja	ja	1
Kirchstraße 20	schlecht	ja	nein	ja	nein	1
Kirchstraße 30	schlecht	ja	ja	ja	ja	1
Marienstraße 11	gut	nein	ja	nein	ja	1
Marienstraße 15	schlecht	ja	ja	ja	nein	1
Teilmodernisierung, Pauschalförderung 40 %						
Am Roten Turm 3	mittel	ja	nein	nein	ja	3
Freiberger Straße 6	schlecht	ja	ja	nein	ja	2
Freiberger Straße 9	mittel	ja	nein	nein	ja	2
Freiberger Straße 10	mittel	ja	nein	nein	nein	2
Freiberger Straße 11	gut	nein	nein	nein	ja	2
Freiberger Straße 13	mittel	ja	ja	nein	nein	2
Freiberger Straße 14	mittel	ja	nein	nein	nein	2
Freiberger Straße 15	gut	nein	nein	nein	ja	3
Freiberger Straße 17	gut	ja	ja	nein	ja	2
Freiberger Straße 19	mittel	ja	ja	nein	ja	2
Kirchstr. 2/ Schulstr. 6b	gut	ja	nein	ja	nein	3
Kirchstraße 4	mittel	nein	nein	nein	nein	3
Kirchstraße 24	mittel	ja	ja	nein	nein	2
Kirchstraße 26	gut	nein	ja	nein	ja	2
Marienstraße 25	gut	nein	nein	nein	nein	3
Marienstraße 28	mittel	ja	nein	nein	nein	3
Marienstraße 34	mittel	ja	nein	nein	nein	3
Marienstraße 42	mittel	ja	nein	nein	ja	3
Schulstraße 2	mittel	ja	nein	ja	nein	3
Schulstraße 4	mittel	ja	nein	nein	nein	3
Schulstraße 6	gut	nein	ja	nein	ja	3
Aufwertung öffentlicher Bereiche						
Am Lindenhäuschen	mittel	ja	.-	ja	.-	1
Stadtgrüngürtel	.-	.-	.-	.-	.-	2



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Entwicklungskonzept

- Gebäude**
- Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung
 - Herstellen der Raumkante, Nachverdichtung
 - Erhalt der Natursteinmauer als Raumkante
- Freiflächen**
- Herstellen eines begrünten Quartierinnenbereiches
- Erschließung, Wegeverbindung**
- Herstellen einer Wegebeziehung für Fußgänger
 - grundhafter Ausbau Fahrbahn/Gehweg
 - Maßnahmeschwerpunkte



Planungsstand: 12.01.2011

0 25 50 75 Meter



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Maßnahmenplan

Baumaßnahmen



Gesamtsanierung (Leuchtturmprojekte)



Teilmodernisierung

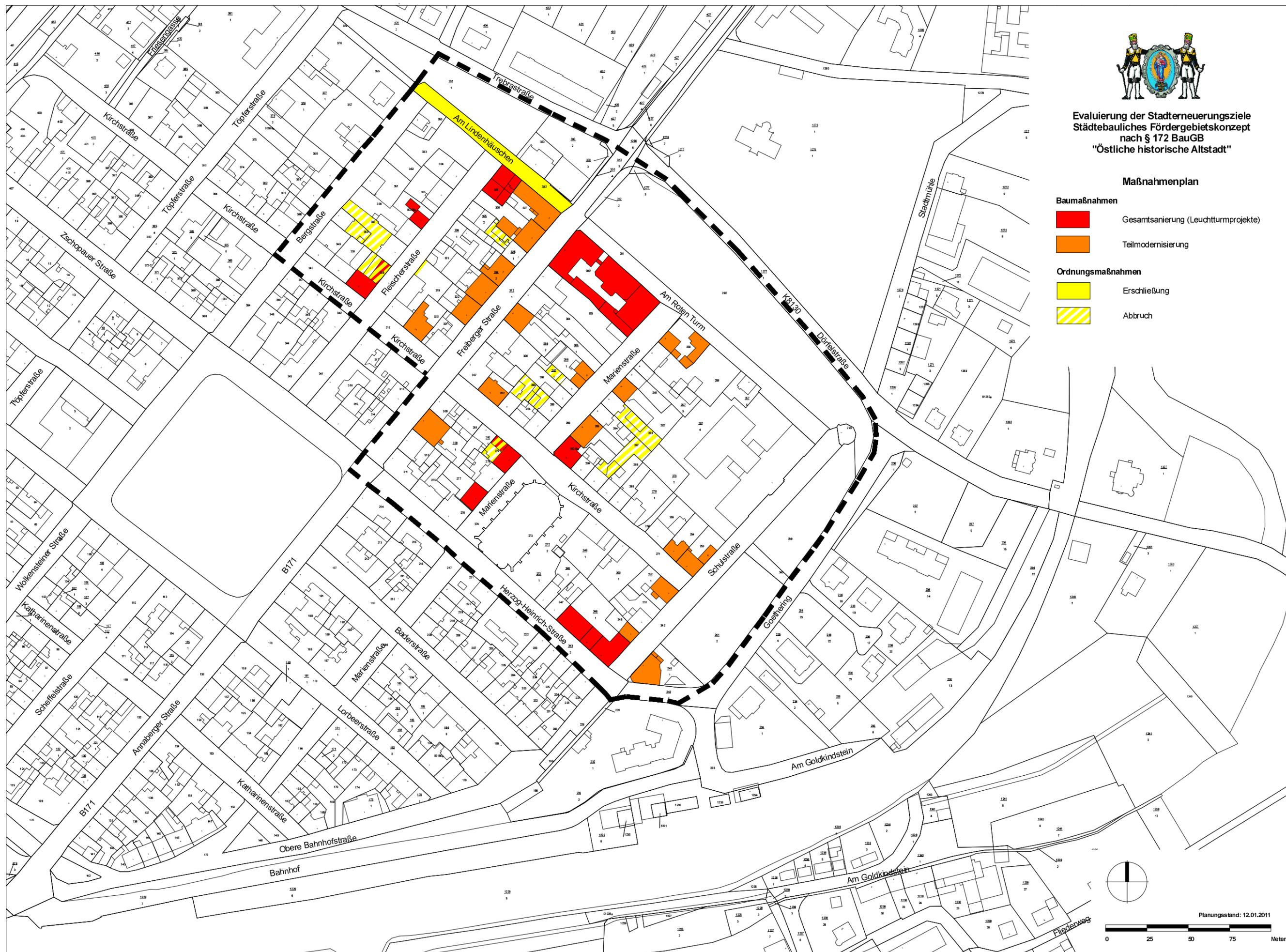
Ordnungsmaßnahmen



Erschließung



Abbruch



Planungsstand: 12.01.2011

0 25 50 75 Meter

9. Monitoring und Evaluierung⁴

Die Vorbereitung, Planung und Umsetzung einer räumlichen Förderstrategie, z. B. als eine „städtebauliche Gesamtmaßnahme“, führt eine Vielzahl von Beteiligten zusammen. Die hierbei gewählten Strategien zielen im hohen Maße auf konkrete investive Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus werden auch weitreichende nichtinvestive Folgeergebnisse erzielt.

Der breite Finanzmitteleinsatz von Bundes-, Landes-, kommunalen und privaten Mitteln lässt in vergleichbarer Breite Fragen nach einer effizienten und nachhaltigen Mittelverwendung in den Vordergrund treten. Die bei der Vorbereitung und Durchführung einer Gesamtmaßnahme erarbeiteten Zielstellungen und die tatsächlich erreichten Ergebnisse werden in diesem Sinne hinterfragt.

Es besteht ein umfassendes Informationsinteresse, inwieweit das Geplante auch erreicht wurde. In diesem Sinne wird im Kern geprüft, inwieweit der Mitteleinsatz effektiv war und ob der Mitteleinsatz ein bestmögliches Ergebnis erzielt hat.

Die Frage nach einem effizienten öffentlichen Mitteleinsatz fand einen deutlichen Niederschlag in der im Grundgesetz in der jüngsten Zeit festgelegten Evaluierungspflicht der Bund-Länder-Programme (vgl. Art. 104b Abs. 2 GG). Vor dem Hintergrund der grundsätzlich knapper werdenden Mittel der öffentlichen Hand wächst der Druck auf die Nachweispflicht einer nachhaltigen Mittelbewirtschaftung. Die Bedeutung von regelmäßigen Kontrollen und Prüfungen über Zielerreichungszwischenstände haben den Bund, die Länder und die kommunalen Spitzenverbände im Jahr 2010 veranlasst, sich auf ein gemeinsames programm- und länderübergreifendes Evaluierungskonzept zu verständigen.

Dieses Evaluierungskonzept enthält sowohl allgemeine Standards als auch konkrete Module zukünftiger Evaluierungen der Städtebauförderprogramme.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich bei der Bewirtschaftung von öffentlichen Mitteln und deren städtebaulicher Verwendung keiner der Zwischenverwendungsprüfung entziehen kann. Dabei ist zu erkennen, dass sich insbesondere die Kommunen aus einem vitalen Eigeninteresse diesen Überprüfungen stellen. Denn die fortschreitenden Aufgabenübertragungen an die Kommunen lassen einerseits eine zunehmende Konkurrenz zwischen unterschiedlichen kommunalen Handlungsfeldern erwarten, andererseits auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Städtebauförderung über deren Multiplikatorwirkung und Kopplungseffekte mit Blick auf eine effektive Verwendung beantworten.

Im Wesentlichen geraten damit weitere Überlegungen, nämlich u. a. die nach einem effektiven Prüfungs- und Nachweisaufwand und den hierbei geeigneten Prüfungssystemen sowie Prüfungsinhalten und -grundlagen, ins Blickfeld.

In 2011 hat das zum damaligen Zeitpunkt für die Städtebauförderung zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine *kommunale Arbeitshilfe zur Evaluierung der Städtebauförderung*⁴ herausgegeben. Nachfolgend wird diese Arbeitshilfe zur Grundlage der für die weitere Bearbeitung ausgewählten Evaluierungsstrategie und -inhalte gelegt.

Zum leichteren Nachvollziehen der lokalspezifisch gewählten Evaluierungsmethodik wird die in der kommunalen Arbeitshilfe vorgestellte Kommunikationsstruktur zwischen den öffentlichen Zuwendungsgebern nachstehend dargestellt. In den Mittelpunkt der weiteren Betrachtung tritt die kommunale Selbstevaluierung.

⁴ Evaluierung der Städtebauförderung, kommunale Arbeitshilfe/BMVBS, Berlin/Bonn 2011

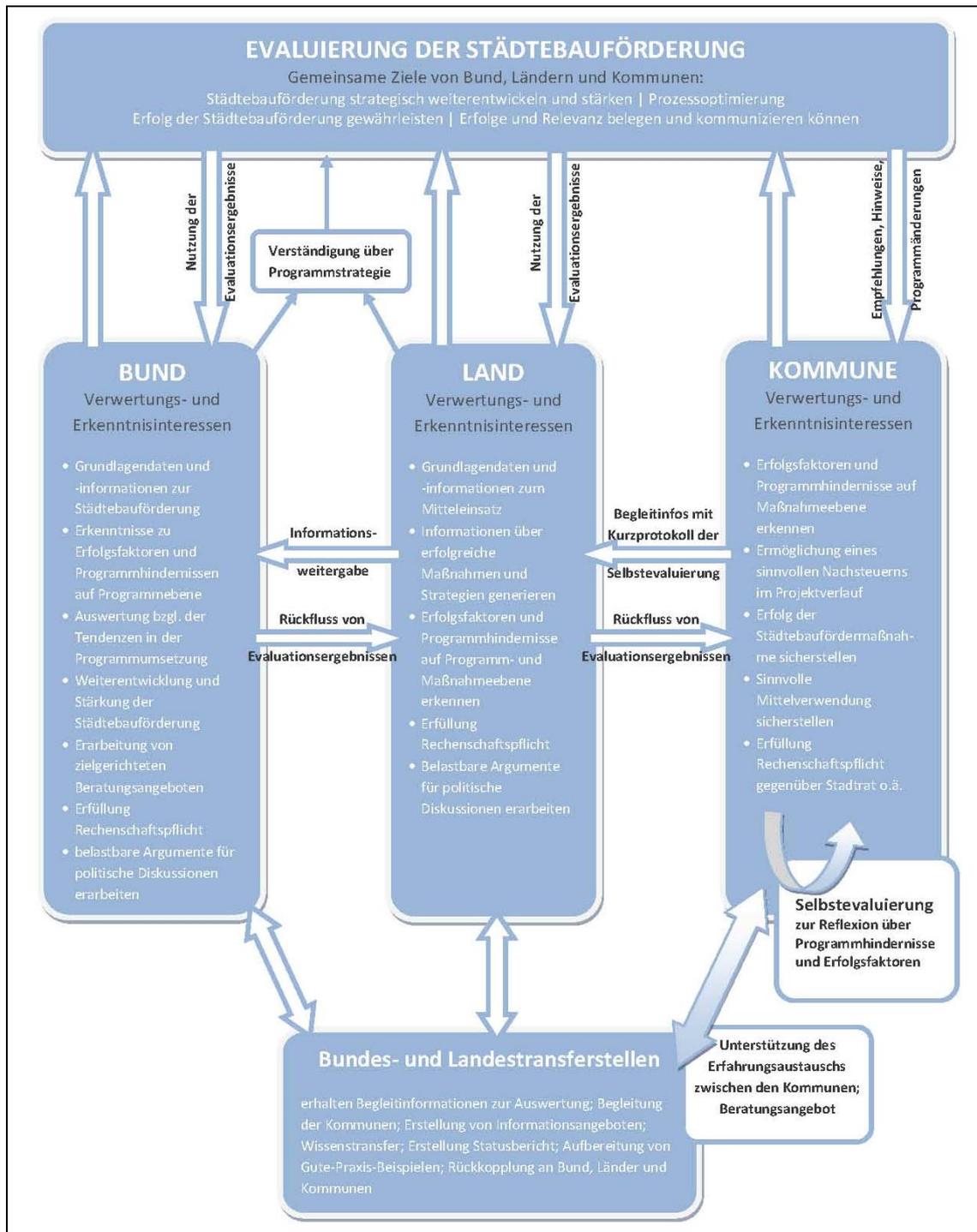


Abbildung 26: Evaluierung der Städtebauförderung

Quelle: Evaluierung der Städtebauförderung, kommunale Arbeitshilfe/BMVBS, Berlin/Bonn 2011

Die sog. Selbstevaluierung auf die Gesamtmaßnahme zeigt, wie sich die Beteiligten vor Ort in die laufende Programmumsetzung einbringen und wie sich in diesem Zusammenhang ihr Handeln hinterfragen und verbessern lässt. Neben lokalspezifisch ausgewählten, quantitativ messbaren Kennziffern bzw. Indikatoren zielen qualitative Beurteilungsanforderungen insbesondere auf diese Fragestellungen:

- Was sind unsere Ziele, die wir mit „unserem Tun“ für die Stärkung und Entwicklung des ausgewählten Gebietes mit Unterstützung der Städtebauförderung erreichen wollen?
- Was ist beabsichtigt, um diese Ziele zu erreichen?
- Welche Strategien werden verfolgt?
- Durch welche konkreten Maßnahmen und Projekte sollen welche Ziele erreicht werden?
- Welche Erfahrungen wurden und werden auf dem Weg dieser Zielerreichung gesammelt?
- Was ist daraus zu lernen?
- Was kann zukünftig besser gemacht werden?

Über die Verbindung der quantitativen und qualitativen Evaluierungsindikatoren ist sowohl ein inhaltliches „Nachjustieren“ oder „Umsteuern“ als auch die in hohem Maße von Bund und Land empfohlene Beteiligung der lokalen Akteure gesichert.

Um die individuellen und ggf. durchaus unterschiedlichen Gebietsentwicklungsziele möglichst auf eine gemeinsame Richtung zu orientieren, empfiehlt es sich, den gemeinsamen „Entwicklungsnehmer“ möglichst groß und flexibel zu gestalten. Ein gemeinsam erarbeitetes und allgemein gehaltenes Leitbild oder Oberziel kennzeichnet in dieser Weise eine gute Möglichkeit, die im Regelfall vorliegenden zahlreichen verschiedenen Interessenlagen aufeinander abzustimmen.

Von Beginn an wird ein abgestimmtes ziel- und ergebnisorientiertes Handeln aller Beteiligten erwartet. Realistisch wird dies nur dann, wenn es gelingt, einzelne Aktivitäten der Kräfte so zu bündeln, dass sich die Akteure und deren Handlungen ergänzen. Die hierbei gewonnenen Synergien unterstützen die Effizienz eingesetzter Ressourcen, die nicht allein nur auf finanziellen Grundlagen basieren. Vielmehr lassen sich auch personelle Ressourcen bündeln sowie mit Blick auf die Nachhaltigkeit von Leistungen Qualitäten einzelner Maßnahmen erhöhen. Letztendlich lässt sich in dieser Weise eine breite Gebietsentwicklung positiv bewirken.

Ein in der kommunalen Arbeitshilfe zur Evaluierung der Städtebauförderung vorgeschlagenes hierarchisches Zielsystem ist für die in Marienberg angestrebte Gebietsentwicklung sehr hilfreich. Über nachstehende einfache Instrumente, welche sich im Wesentlichen als qualitative Instrumente präsentieren, lässt sich ein solches Zielsystem näher beschreiben und einführen. Dem abstrakten Aufbau des Zielsystems sind die lokal konkreten Zuordnungen beigelegt:

Entwicklungs-/Leitziel des Gebietes		„Östliche historische Altstadt“
strategische Handlungsfelder	hierauf bezogene mögliche strategische Handlungsziele	lokal konkrete Zuordnungen
Wohnen	- Leerstandsentwicklung hemmen - Mischung Bewohnerklientel, Wohnnachfragesteigerung - Barrierearmut verbessern	- Unterstützung barrierearmer Wohnumbauten im EG-Bereich, flexible Wohnzuschnitte (ggf. Maisonette-, Loftwohnformen, Balkonanbauten in den Blockinnenbereichen)
Arbeiten	- Stärkung	- Stärkung, Unterstützung des kleinteiligen Gewerbes (z. B. Kreativgewerbe) sowie der Dienstleistungsangebote
Handel/Einkauf	- Angebotssicherung	- Anpassung der vorhandenen Verkaufsflächen Mindeststandards (Zusammenlegung von benachbarten Handels- u. Gewerbeflächen, behutsame Vergrößerungen in den Hofbereich mit ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünung)

Entwicklungs-/Leitziel des Gebietes		„Östliche historische Altstadt“
strategische Handlungsfelder	hierauf bezogene mögliche strategische Handlungsziele	lokal konkrete Zuordnungen
Aufenthalt	- Verbesserung	- Rückbaumaßnahmen mit Ziel einer anschließenden Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Blockinnenbereichen - Verbesserung der Nutzung des Stadtgrüns für Jung und Alt
Kultur	- Stärkung/Erhalt der hist. Stadtstruktur/Baudenkmale	- Nutzung öffentlicher Räume, wie Marienkirche, Gymnasium sowie öffentliche Plätze für kulturelle Angebote, evtl. auch Industrieensemble Freiburger Straße 20
Bildung	- Stärkung	- Gymnasium, evtl. Umnutzung Freiburger Straße 20 für Bildungszwecke
Verkehr	- Verringerung Emiss.-belastg. - Verbesserung Erreichbarkeit - Verbesserung Barrierearmut	- Prüfung der Umverlegung der Bundesstraße - Prüfung des Einsatzes der Elektromobilität - Prüfung Querungen der Erschließungsanlagen, Verkehrsknoten, ...
Umwelt	- Senkung CO ₂ -Emissionen - Senkung Primärenergiebedarf - Senkung lokal. Wärmestaus - Verbesserung Stadtgrün	- Senkung CO ₂ -Emissionen - Senkung Primärenergiebedarf - Reduzierung und anschl. Aufwertung überbauter Blockinnenflächen
soziale Infrastruktur	- Aufenthaltsqualitäten von Verweil-/Spielstätten für jung und alt	- Untersuchung mit Ziel der weiteren Aufwertung der Verweilqualitäten im öffentlichen Raum (Begrünung, Stadtmobiliar, Nutzungsangebote)

Der gegenüber der Selbstevaluierung weitergehende indikatorengestützte Evaluierungsansatz rückt ausgesuchte Einzelmerkmale in den Mittelpunkt. Diese Merkmale konkretisieren einerseits die angestrebten Ziele weiter, lassen andererseits auch den Grad der Zielerreichung messbar gestalten.

In der Evaluierungspraxis werden drei Indikatorentypen zur Einschätzung, was gemacht und was erreicht wurde, verwendet.

Zielebene	Indikatorentyp
Entwicklungsziel/Leitziel/Leitbild für die Gesamtmaßnahme	Wirkungsindikator
strategisches Ziel einzelner Handlungsfelder	Ergebnisindikator
operatives Ziel einzelner Maßnahmebereiche	Outputindikator

Die Bemessung des **Wirkungsindikators** führt zur Diskussion/Überlegung, welche Wirkungen sich besonders bei einer längerfristigen Entwicklung des Fördergebietes einstellen werden bzw. erzielen lassen. Hierbei wird stets das Zusammenwirken aller Einzelmaßnahmen als Gesamtmaßnahme im Fokus stehen.

Hilfsweise können geeignete Größen, wie z. B. die Zahl der Bewohner, die Leerstandszahl an Wohneinheiten und/oder Gewerbeeinheiten, usw. die Messbasis einer Wirkung im Gesamtmaßnahmenkontext verbessern.

Unter einem Ergebnis wird zumeist der unmittelbare Nutzen verstanden, den die Nutzer der einzelnen Maßnahmen haben. In der Regel reicht es zunächst aus, sich vereinfacht einem Ergebnis zu nähern, weil es zumeist schwierig sein wird, den unmittelbaren Nutzen einer Einzelmaßnahme für eine Vielzahl von Begünstigten genau zu bestimmen.

Aus diesem Grunde ist es wichtig, dass sich bereits frühzeitig und gemeinsam sowohl die lokalen Akteure, insbesondere die kommunalen Verantwortungsträger als auch die Beteiligten und die Begünstigten nach geeigneten Maßstäben für eine solche Ergebniseinschätzung i. V. mit geeigneten **Ergebnisindikatoren** suchen.

In einem gleichen gemeinsamen offenen Meinungsaustausch sollte man sich über eine Erprobung und Weiterentwicklung der angestrebten Ergebnisse abstimmen.

Mit dem **Outputindikator** soll ausgedrückt werden, was i.d.R. mit dem finanziellen Input (Fördermittel und sonstige Finanzierungsmittel) auf der operativen Ebene der einzelnen Maßnahmen genau gemacht wurde. Der jeweilige Output (i. S. der einzelnen investiven oder nicht investiven Maßnahmen) wird in der Regel durch einfache physische Maßeinheiten beschrieben.

Solche Maßnahmen können sein:

- m² neu gestaltete Grünflächen,
- Zahl der barrierearmen Einzelmaßnahmen,
- Zahl der geförderten privaten Einzelmaßnahmen,
- Zahl der beratenen Privateigentümer.

Im Ergebnis eines offenen ersten Abstimmungsprozesses zwischen der Stadtverwaltung, den Stadträten, privaten Wohnungseigentümern sowie wesentlich am lokalspezifischen Entwicklungsprozess eingebundenen Interessensvertretern (ev.-luth. Kirche, Gewerbevertretern) wurden ff. erste Indikatoren identifiziert.

Zielebene	Indikatorentyp	„Östliche historische Altstadt“
Entwicklungsziel/Leitziel/Leitbild für die Gesamtmaßnahme	Wirkungsindikator	- WE-Leerstandsanzahl - GE-Leerstandsanzahl - modernisierte EG-Flächen
strategisches Ziel einzelner Handlungsfelder	Ergebnisindikator	- Zuzug junger Wohnungsnutzer - Wärmebedarfsreduktion
operatives Ziel einzelner Maßnahmebereiche	Outputindikator	- Zahl der beratenen Privateigentümer - m ² neu gestalteter Blockinnenflächen

Evaluierungsabschnitte/Monitoring

Die ausgewählten Indikatoren sollten hinsichtlich ihrer Wirkung bereits frühzeitig bewertet werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich ebenso zu prüfen, inwieweit die Entwicklungsstrategie beibehalten werden kann oder anzupassen/zu verändern ist.

Im Rahmen eines regelmäßigen Reflexionstermins können Trends frühzeitig wahrgenommen und ggf. auch auf diese in geeigneter Weise positiv eingewirkt sowie weiterentwickelt werden. Denn der damit verbundene gegenseitige Austausch von Erfahrungen, Erwartungen und Bewertungen stellt für alle Beteiligten eine Möglichkeit dar, sich mit den anderen an der Umsetzung Beteiligten darüber zu verständigen, was sich bewährt hat und wo noch Möglichkeiten für Verbesserungen gesehen werden.

Es empfiehlt sich, dass die Art der Reflexion von jeder Kommune vor dem Hintergrund der örtlichen Praxis inkl. der Erfahrungen selbst entschieden wird.

Es bietet sich an, Reflexionstermine und Evaluierungsabschnitte in Verbindung mit programmatischen Vorgaben zu bestimmen. Insoweit empfiehlt sich folgender jährlicher Reflexionstermin:

- Die Begleitinformation an Bund und Land machen eine statistische Beurteilung „harter“ Indikatoren/Merkmale der Quartiersentwicklung erforderlich. Die Ergebnisse werden zur Statusbeurteilung der Entwicklung genutzt.
Die Reflexion wird als gemeinsamer Quartiersworkshop im Monat vor der Berichtsabgabe durchgeführt.

Als Evaluierungsabschnitt sollte ein Zeitraum gewählt werden, welcher einerseits ausreichende Sicherheiten in der Beurteilung bereits vorgenommener Entscheidungen bzw. begonnener Ein-

zelmaßnahmen vermittelt. Andererseits sollte auch genügend Zeit verbleiben, damit evtl. unterschiedene Änderungen an Maßnahmen und an der Entwicklungsstrategie noch realisierbar werden und so eine erfolgreiche Quartiersentwicklung unterstützen.

Es wird ein vierjähriger Evaluierungsabschnitt, gemessen ab Beginn der Gesamtmaßnahme, festgelegt.

Hierbei ist neben der Bewertung der Einzelmaßnahmen, die Zielerreichung der Quartiersentwicklung zu bemessen. Darüber hinaus ist zu prüfen, welche Veränderungen u. U. in der strategischen Zielsetzung notwendig werden.

Ebenfalls zu prüfen sind die innerhalb des Förderkonzeptes vorgenommenen Berechnungen an Gebäudetypenvertretern hinsichtlich der für die Berechnung berücksichtigten Kennzahlen.

Folgend aufgeführte Monitoring-Tabelle ist beispielhaft für die Durchführung von Reflexionen erstellt worden, die im jährlichen Turnus durchgeführt werden sollten. Es empfiehlt sich, diese Termine mit dem Abgabzeitpunkt der Fortsetzungsanträge/Fortsetzungsberichte zu koppeln.

Inhalt der Reflexion	Was läuft gut?	Was läuft nicht gut?	Ursachen	Positionen	Vorschläge
Zielerreichung					
Angemessenheit der Programmstrategie					
Angemessenheit der Gebietsentwicklung					
Kooperation & Abstimmung zw. Beteiligten					
Bürgeraktivierung					
Verstetigung über die Förderperiode hinaus					
Weitere					

Tabelle 6: Monitoring-Tabelle

10. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

10.1 Ausgaben- und Finanzierungsplan

Der Ausgaben- und Finanzierungsplan mit Prioritätensetzung der geplanten Umsetzung der Maßnahmen ist nachfolgend dargestellt.

Gegliedert in die Förderkategorien „Leuchtturmprojekte“ (s. Kap. 8.3), Pauschalförderung, Gutachten und Ordnungsmaßnahmen sowie in eine Prioritätenhierarchie bildet der Ausgaben- und Finanzierungsplan den Handlungsleitfaden in Abstimmung mit dem Haushaltsplan der Stadt für die bevorstehende Förderperiode, aufgeteilt in die jeweiligen Jahresscheiben, ab. Eine Orientierung für die Ausbildung feiner abgestufter Prioritäten innerhalb einzelner Jahresscheiben bieten die Ampeldarstellungen des energetischen und städtebaulich orientierten Handlungsbedarfes. Weitere Informationen zu den Einzelmaßnahmen sind im Kapitel 8.3 beschrieben.

Die den Maßnahmen zugeordneten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten beinhalten sowohl die baulichen, als auch die gebäudetechnischen Aufwendungen für eine energetische Sanierung auf dem Niveau EnEV 2014. Darüber hinausgehende Aufwendungen für energetische Quartiers- und Insellösungen sind in der Zeile 34 (energetische Quartierslösungen) aufgeführt.

Marienberg
 "Östliche historische Altstadt"
 Maßnahmen - Kosten - Förderung

= hoher Handlungsbedarf
 = wesentlicher Handlungsbedarf
 = kein/geringer Handlungsbedarf

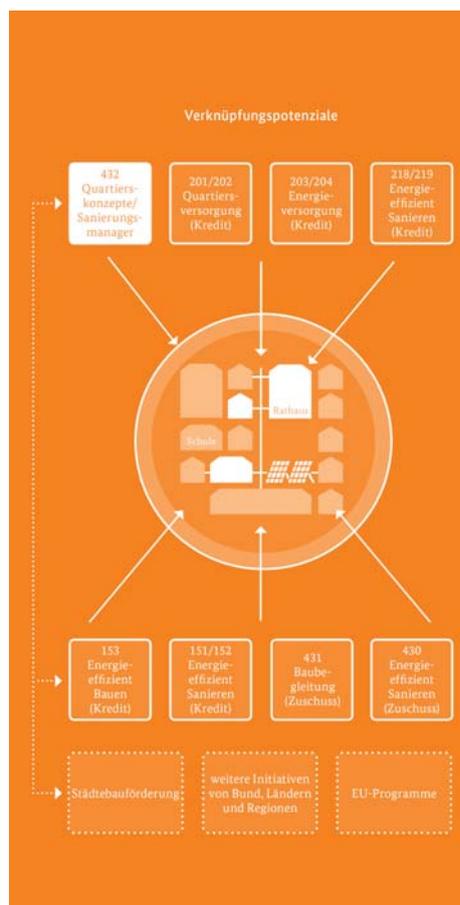
lfd. Nr.	Einzelmaßnahme	Handlungsbedarf			san.-bed. Ausgaben insges. (rd.)	Durchführungszeitraum							
		Energie	San.	Prio.		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Vorbereitung der Stadterneuerungsmaßnahme				33.442,00 €	- €	25.942,00 €	- €	- €	5.000,00 €	- €	- €	2.500,00 €
1	Fördergebietskonzept (Erhaltungskonzept i. V. § 172 BauGB)				25.942,00 €		25.942,00 €						
2	Evaluierung Maßnahmen/SDP				7.500,00 €					5.000,00 €			2.500,00 €
	"Leuchtturmprojekte"				3.072.621,00 €	- €	306.058,00 €	1.192.063,00 €	594.437,00 €	192.758,00 €	418.692,00 €	303.613,00 €	65.000,00 €
3	Freiberger Str. 20 - Mod.-Inst.			1	1.338.313,00 €		20.000,00 €	481.000,00 €	295.000,00 €	33.700,00 €	215.000,00 €	293.613,00 €	
4	Herzog Heinrich Str. 11 - Mod.-Inst.			1	232.750,00 €				20.000,00 €	59.000,00 €	153.750,00 €		
5	Herzog Heinrich Str. 13 - Mod.-Inst.			1	232.750,00 €			75.000,00 €	157.750,00 €				
6	Herzog Heinrich Str. 15 - Mod.-Inst.			1	232.750,00 €			180.308,00 €	52.442,00 €				
7	Kirchstr. 20 - Mod.-Inst.			1	130.000,00 €		50.000,00 €	80.000,00 €					
8-1	Kirchstr. 30 - Hinterhofentkernung			1	60.000,00 €		60.000,00 €						
8-2	Kirchstr. 30 - Sanierung				295.000,00 €		20.000,00 €	205.755,00 €	69.245,00 €				
9	Marienstr. 11 - Mod.-Inst.			1	70.000,00 €		50.000,00 €	20.000,00 €					
10	Marienstr. 15 - Mod.-Inst.			1	256.058,00 €		106.058,00 €	150.000,00 €					
11	Fleischerstr. 9			3	150.000,00 €					100.058,00 €	49.942,00 €		
12	Am Lindenhäuschen 4 / Erweiterung Fleischerstraße neu			3	10.000,00 €							10.000,00 €	65.000,00 €
	Pauschalförderung (40%)				1.219.937,00 €	- €	451.000,00 €	231.437,00 €	229.063,00 €	108.437,00 €	- €	100.000,00 €	100.000,00 €
13	Am Roten Turm 3			3	20.000,00 €			20.000,00 €					
14	Freiberger Str. 6 - Mod.-Inst.			2	80.000,00 €		50.000,00 €	30.000,00 €					
15	Freiberger Str. 9			2	50.000,00 €							50.000,00 €	
16	Freiberger Str. 10			2	100.000,00 €			60.808,00 €	39.192,00 €				
17	Freiberger Str. 11			2	35.000,00 €		35.000,00 €						
18	Freiberger Str. 13			2	71.437,00 €		50.000,00 €	21.437,00 €					
19	Freiberger Str. 14			2	67.505,00 €				67.505,00 €				
20	Freiberger Str. 15			2	50.000,00 €		20.000,00 €	30.000,00 €					
21	Freiberger Str. 17			2	70.000,00 €			26.000,00 €	44.000,00 €				
22	Freiberger Str. 19			2	90.000,00 €		70.000,00 €	20.000,00 €					
23	Kirchstr. 2/Schulstr. 6b - Mod.-Inst.			3	60.000,00 €		60.000,00 €						
24	Kirchstr. 4 - Mod.-Inst.			3	55.000,00 €		55.000,00 €						
25	Kirchstr. 24			2	50.000,00 €		30.000,00 €	20.000,00 €					
26	Kirchstr. 26			2	51.000,00 €		31.000,00 €	20.000,00 €					
27	Marienstr. 25 - Mod.-Inst.			3	50.000,00 €							50.000,00 €	
28	Marienstr. 28 - Mod.-Inst.			3	25.000,00 €			25.000,00 €					
29	Marienstr. 34			3	70.000,00 €		50.000,00 €	20.000,00 €					
30	Marienstr. 42				50.000,00 €								50.000,00 €
31	Schulstr. 2			3	74.995,00 €			49.750,00 €	25.245,00 €				
32	Schulstr. 4				50.000,00 €								50.000,00 €
33	Schulstr. 6			3	50.000,00 €			50.000,00 €					
	Energie				390.000,00 €	- €	10.000,00 €	20.000,00 €	180.000,00 €	157.308,00 €	22.692,00 €	- €	- €
34	energetische Quartierslösungen				390.000,00 €		10.000,00 €	20.000,00 €	180.000,00 €	157.308,00 €	22.692,00 €		
	Gutachten und Studien				346.500,00 €	- €	312.000,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €
35	energetische i. V. mit städtebaulichen Einzelgutachten (a 1.500 €/Gutachten)				346.500,00 €		312.000,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €
	OM - Aufwertung rückwärtiger Bereiche (Entkernen)				105.500,00 €	- €	- €	29.000,00 €	29.000,00 €	25.000,00 €	9.700,00 €	6.400,00 €	6.400,00 €
36	Block 6				22.500,00 €			7.500,00 €	7.500,00 €	6.500,00 €	1.000,00 €		
37	Block 20				16.400,00 €			5.000,00 €	5.000,00 €	4.000,00 €	2.400,00 €		
38	Block 21				8.000,00 €							4.000,00 €	4.000,00 €
39	Block 22				4.800,00 €							2.400,00 €	2.400,00 €
40	Block 23				30.500,00 €			9.000,00 €	9.000,00 €	8.000,00 €	4.500,00 €		
41	Block 24				23.300,00 €			7.500,00 €	7.500,00 €	6.500,00 €	1.800,00 €		
	OM - öffentlicher Raum (Straßen und Grünanlagen)				283.000,00 €	- €	153.000,00 €	15.000,00 €	90.000,00 €	25.000,00 €	- €	- €	- €
42	Grüngürtel (mit Workshop Nutzungs- u. Gestaltungsziele)				138.000,00 €		8.000,00 €	15.000,00 €	90.000,00 €	25.000,00 €			
43	Am Lindenhäuschen (Strasse)				145.000,00 €		145.000,00 €						
	Sanierungsbetreuung				199.000,00 €	- €	27.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €
44	Betreuung / Evaluierung / Fachkonzepte				150.000,00 €		20.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
45	Aktivierung Fachförd.-potenz. f. Private i.V. mit städtebaul. Verträgen				49.000,00 €		7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
	Gesamtsumme brutto				5.650.000,00 €	- €	1.285.000,00 €	1.530.000,00 €	1.165.000,00 €	545.003,00 €	482.584,00 €	440.013,00 €	202.400,00 €
	Anteil Bund/Länder				4.520.000,00 €		1.028.000,00 €	1.224.000,00 €	932.000,00 €	436.002,40 €	386.067,20 €	352.010,40 €	161.920,00 €
	kommunaler Anteil				1.130.000,00 €		257.000,00 €	306.000,00 €	233.000,00 €	109.000,60 €	96.516,80 €	88.002,60 €	40.480,00 €

10.2 Kofinanzierung

Wie zuvor schon in Kap. 8.3 beschrieben, ist es im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel aus den Bund-Länder-Programmen nicht möglich, die Sanierungskosten zur Behebung aller Missstände im Quartier aufzubringen. Private Investitionen werden in Verbindung mit Fachförderungen für die Sanierung von Einzelmaßnahmen notwendig sein.

Beispielhaft ist im folgenden Absatz eine von vielen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten dargestellt. Weitere Fördermöglichkeiten werden u. a. auch von der SAB, BAFA angeboten.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)



Die KfW unterstützt als Förderbank die Investitionen von Bürgern, kommunalen Unternehmen sowie öffentlichen Einrichtungen. Unter der Vielzahl von Programmen zur Erteilung zinsgünstiger Kredite zur Finanzierung von Baumaßnahmen werden unter definierten Voraussetzungen auch beträchtliche Zuschüsse gewährt. Die aktuellen Förderprogramme und -bedingungen sind im Internet unter www.kfw.de dargestellt. Eine Kurzübersicht ausgewählter KfW-Programme, die zur Umsetzung der in diesem Konzept erarbeiteten Aufgaben und Ziele beitragen können, zeigt Abbildung 27. Hier wird die Vielfalt möglicher Förderansätze dargestellt.

Im Programm 432 („Energetische Stadtsanierung“) werden nicht nur die Kosten für die Erstellung von integrierten energetischen Quartierskonzepten gefördert. Auch Sach- und Personalausgaben für sachkundige Dritte im Rahmen des Sanierungsmanagements sind bis zu drei Jahre, dabei bis maximal 10 % der Gesamtkosten, förderfähig.

Die Bezuschussung von 65 % erfolgt über die KfW aus Mitteln des Bundes. Der Restbetrag ist durch die Kommune zu erbringen. Bis zu 20 % der förderfähigen Kosten können auch aus Fördermitteln der EU oder der Länder finanziert werden.

Die Maßnahmeumsetzung kann mit den vom Bund geförderten KfW-Programmen unterstützt werden (s. Tabelle 8).

Besonders wirksam ist häufig die Kombination verschiedener Förderinstrumente.

Abbildung 27: energetische Stadtsanierung
Quelle: Faltblatt BMUD

KfW- Progr.- Nr.	Kurzbezeichnung	Kredit [% eff. Jahres- zins ab]	Kredithöhe [€]	möglicher Zuschuss [bis €]	Betrifft/ kombinierbar mit Progr.-Nr.
151(152)	Energieeffizient sanieren	1,00	75.000	13.125	Wohneinheit [WE]/ 430
159	Altersgerecht umbauen	1,00	50.000		151/152/430
167	Energieeffizient sanieren/Ergän- zungskredit	2,48	50.000		Heizungsumstellung auf erneuerbare E.
201	IKK ⁵ - energ. Stadt- sanierung - Quar- tiersversorgung	0,10	unbegrenzt		Komm. Gebietskör- perschaften /432/151/152/218/ kombinierbar
215	IKK - energ. Stadt- sanierung Stadtbe- leuchtung	tagaktuell	k. A.		
218	IKK - energ. Stadt- sanierung energieef- fizient sanieren	0,10	500/m ²	12,5 %	Kommunen
271	Erneuerbare Ener- gien - Premium	1,00	10 Mio.	60/m u. 1.800 je HAST	u. a. Wärmenetze/ nein
430	Energieeffizient sanieren, Investiti- onzuschuss			18.750	Private Eigentümer/ flexibel kombinierbar
431	Energieeffizient sa- nieren - Baubeglei- tung			50 %; 4.000	nur in Komb. mit 151/152/430/167; BAFA
432	Energet. Stadtsanie- rung - Zuschuss			65 %	Quartierskonzepte u. Sanierungsmana- ger/öfftl. Fördermittel

Tabelle 8: Übersicht ausgewählter KfW-Programme (Stand: 21.01.2014)⁶

⁵ IKK = Investitionskredit Kommunen (KfW-Förderprodukt)

⁶ www.kfw.de

11. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

11.1 Gebietsabgrenzung/verfahrensrechtliche Instrumente/Maßnahmen

Das Konzeptgebiet weist eine Fläche von rd. 8,04 ha auf und liegt vollflächig innerhalb der Grenzen des bestehenden Erhaltungsgebietes „Historische Altstadt Marienberg“.

Bezüglich der festgestellten Untersuchungsergebnisse und der für die zukünftige Quartiersentwicklung formulierten Zielsetzungen erscheint eine Veränderung der Untersuchungsgebietsabgrenzung, respektive der in Kap. 2.4 beschriebenen Gebietsänderung, mit Blick auf das neu zu beantragende, nunmehr deutlich verkleinerte, SDP-Fördergebiet nicht sinnvoll.

Die bestehende Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wirkt bei einer Aufnahme des verkleinerten Untersuchungsgebietes in das SDP-Förderprogramm fort.

Es stellt sich abschließend die Frage, inwieweit die rechtlichen Instrumente im Rahmen der bestehenden Erhaltungssatzung auch weiterhin geeignet sind, die anstehenden Herausforderungen im Strukturwandel zu meistern. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob die angestrebten Maßnahmen nur mit Hilfe der weitreichenden rechtlichen Instrumente des besonderen Städtebauförderrechtes – hier insbesondere den nach §§ 152 ff. BauGB normierten Regelungen realisiert werden können und insoweit ggf. sogar eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erforderlich machen würde.

Ein Sanierungssatzungsbeschluss nach § 142 BauGB und die hierüber bestimmbaren weitreichenden rechtlichen Instrumente (z. B. § 144, §§ 152 ff. BauGB) müssen nicht angewandt werden. Die im Ergebnis der Untersuchung geplanten Einzelmaßnahmen können ohne diese satzungsrechtliche Regelung realisiert werden, da erschwerende Bedingungen, die eine Festsetzung notwendig werden lassen, nicht vorliegen. Zudem hat sich in den letzten Jahren in der besonders vorherrschenden Marktsituation der neuen Bundesländer gezeigt, dass restriktive Regelungen häufig in einem wesentlich geringeren Maße erfolgreich waren. Hingegen führten vielmehr unterstützende Angebote an die Grundstückseigentümer, in Verbindung mit einer engagierten Öffentlichkeitsarbeit zum gewünschten Erfolg. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass infolge der eher schwierigeren zukünftigen Marktsituation Eingriffsregelungen des besonderen Städtebaurechts noch viel stärkere destruktivere Ergebnisse der Quartiersentwicklung erwarten lassen würden.

Um städtebauliche Quartierserhaltung einzuleiten und zu begleiten, stehen die Regelungen des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung. Diese sind zumindest partiell bereits offen für klimatisch relevante Gesichtspunkte. So sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB u. a. zum Umweltschutz beitragen. Satzungsbeschlüsse nach §§ 142 ff. BauGB sind derzeit nicht erforderlich. Die geplanten Einzelmaßnahmen können ohne satzungsrechtliche Regelungen realisiert werden, da erschwerende Bedingungen, die deren Festsetzungen notwendig werden lassen, bisher nicht vorliegen. In der Praxis haben restriktive Maßnahmen in der Vergangenheit häufig in einem wesentlich geringeren Maße zu einer erfolgreichen Umsetzung der städtebaulichen Ziele geführt, als vielmehr unterstützende Angebote an die Grundstückseigentümer, in Verbindung mit einer engagierten Öffentlichkeitsarbeit. Auch ist festzuhalten, dass die vorhandene und sich auch in Zukunft abzeichnende Marktsituation Eingriffsregelungen des besonderen Städtebaurechts eher noch destruktivere Ergebnisse der Quartiersentwicklung erwarten lassen.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Denkmalschutzgebiet ist dem Plan 3 zu entnehmen. Im Ergebnis der Evaluierung/Untersuchung kann das angestrebte Denkmalschutzgebiet auf rd. 8,04 ha festgelegt werden.

Im vorgesehenen Durchführungszeitraum der Gesamtfördermaßnahme bis 2021 sind die innerhalb des abgegrenzten Gebietes dargestellten investiven Einzelmaßnahmen effizient und realistisch durchführbar.

Das Bündel dieser Einzelmaßnahmen hat einen wesentlichen Einfluss auf die gesamtstädtische Entwicklung. Sie stabilisieren einerseits den innerstädtischen Wohnungsmarkt unter gleichzeitiger Nutzung der historischen Bausubstanz und tragen andererseits auch den infolge der demografischen Entwicklung sich bereits in Kürze verschärfenden veränderten Rahmenbedingungen Rechnung. Über energetische und altengerechte/barrierearme Gebäudesanierung und Wohnungsmodernisierung, Entkernung und Aufwertung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie Umfeldgestaltung werden die Ziele des vorliegenden Konzepts erreicht.

11.2 Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen wird folgende Abwicklung vorgeschlagen:

1. Nach der Beschlussfassung des Stadtrates über das Konzept wird der Antrag zur Aufnahme des Quartiers „Östliche historische Altstadt“ Marienberg als Fördergebiet im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes über die Sächsische Aufbaubank an das Sächsische Staatsministerium des Innern gestellt.
2. Initiierung einer Beratungsplattform für Gebäudeeigentümer zu den Kernthemen energetische Gebäudemodernisierung/Barrierereduzierung, Bildung einer Interessengemeinschaft „Nahwärme“ mit dem Ziel Kapazität, Betreibermodell und Ablaufplanung zu erörtern.
3. Entwicklung eines Leerstandsmanagements.
4. Weitere finanzielle Unterstützung privater Bauherrenschaft bei Umsetzung von Effizienzmaßnahmen sowie Erhalt der kulturhistorischen Bausubstanz.

11.3 Akteursbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit/TÖB-Anhörung

Um möglichst alle Aspekte im städtebaulichen und energetischen Bereich auszuloten und Erfahrungen, Bedarfe und Erfordernisse zu berücksichtigen, sollten bereits früh viele Akteure in den Erarbeitungsprozess des Konzeptes eingebunden werden. In regelmäßigen, gemeinsamen Beratungsterminen können geplante Maßnahmen angesprochen/abgestimmt werden.

Die Öffentlichkeit wurde über das Marienberger Wochenblatt in der 11. Ausgabe 2014 (s. Kap. 1.3.2) über die Erstellung des teilräumlichen Quartierkonzepts informiert, auch vor dem Hintergrund, weitere Interessenten für die Entwicklung leerstehender Gebäude zu einem vorbildlichen Quartier zu gewinnen.

Aushänge, Wochenblatt und Informationsbroschüren sind weitere Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit. Für Fragen und Anliegen der Bürger ist eine Mitarbeiterin der offiziellen kommunale Ansprechpartner.

Im Rahmen der Befragung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) entspr. § 139 BauGB sind mit Datum zum 20.05.2014 die Träger öffentlicher Belange von der Großen Kreisstadt Marienberg angeschrieben und um Stellungnahme gebeten worden.

Empfängername	Abteilung/Stelle	Straße	PLZ	Ort
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen		Schlossplatz 1	01067	Dresden
Landesamt für Archäologie		Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden
Landratsamt Erzgebirgskreis	Sachgebiet Kreisentwicklung Frau Cornelia Fleischer	Paulus-Jenisius-Str. 43	09456	Annaberg-Buchholz
Landesamt für Straßenbau und Verkehr Chemnitz	Niederlassung Zschopau	Hans-Link-Str. 4	09131	Chemnitz
Landratsamt Erzgebirgskreis	Abt. 4, Ref. Vermessung	Straße der Einheit 5	08340	Schwarzenberg
Sächsisches Oberbergamt		Kirchgasse 11	09599	Freiberg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Nebenstelle Chemnitz	Glockenstraße 1	09130	Chemnitz
Energieversorgung Marienberg GmbH		Zschopauer Str. 37	09496	Marienberg
Stadtwerke Marienberg GmbH		Zschopauer Str. 37	09496	Marienberg
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH			09095	Chemnitz
Deutsche Telekom Technik GmbH			09096	Chemnitz
Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“		Rathenaustraße 29	09456	Annaberg-Buchholz
eins	Energie in Sachsen GmbH & Co. KG	Straße der Nationen 140	09113	Chemnitz
GASCADE Gastransport GmbH	Abteilung GNT	Kölnische Str. 108-112	34119	Kassel
Evangelisch-Lutherische Kirche	Herr Dienewald	Freiberger Straße 2	09496	Marienberg
Licht & Kraft Elektro GmbH	Herr Rötzer	Lauterbacher Str. 1	09496	Marienberg
Antennengemeinschaft Marienberg		Dörfelstr. 7	09496	Marienberg

Folgend die Stellungnahmen der TÖB's :

Institution	Datum	Stellungnahme
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	02.06.14	Die geplante Erhaltung und Sanierung der städtebaulich bedeutenden Eckgebäude wird ausdrücklich begrüßt. Die Gebäude Marienstraße 15, Freiburger Straße 20 sowie Kirchstraße 20 und 30 sind Kulturdenkmale. An ihnen besteht dringender Handlungsbedarf.
Landesamt für Archäologie	28.05.14	Keine Einwände.
Landratsamt Erzgebirgskreis	11.06.14	<p>Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz: Auf dem Flurstück 243/2 befand sich eine ehemalige Tankstelle. Der Standort ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 81220106 als Altlastenfläche registriert.</p> <p>Naturschutz: Bei Kenntnis von Lebensstätten wild lebender Tiere sind sämtliche Sanierungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Nistzeiten zu planen.</p> <p>Siedlungswasserwirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vorhandene Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllager) sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. ▪ Sämtliche Abwasseranlagen sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. dauerhaft zu verschließen. ▪ Die Abbruch- und Geländeregulierungsarbeiten dürfen zu keiner Beeinträchtigung der Gewässer führen. ▪ Für Maßnahmen im Hohlraumgebiet gemäß Sächsische Hohlraumverordnung ist eine Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes einzuholen <p>Abwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das geplante städtebauliche Entwicklungskonzept bestehen keine Einwände <p>Denkmalschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das betroffene Gebiet ist Bestandteil des Denkmalschutzgebietes „Historische Altstadt Marienberg“ und befindet sich gleichzeitig in einem archäologischen Relevanzgebiet. ▪ Grundsätzlich sind alle Maßnahmen an/in Kulturdenkmälern, Denkmalschutzgebieten und archäologischen Relevanzzonen nach §§ 12, 13 und 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig. <p>Kreisstraßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bedenken. <p>Verkehrsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich sind keine Änderungen des ÖPNV vorgesehen.

Institution	Datum	Stellungnahme
Landratsamt Erzgebirgskreis	30.05.14	Abt. 3, Ref. Ländliche Entwicklung und Vermessung, SG Vermessungsservice: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im ausgewiesenen Planungsbereich befindliche Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders zu schützen und zu erhalten. ▪ Keine Aussage zur Aktualität der Flurstücksbezeichnungen.
Landesamt für Straßenbau und Verkehr Chemnitz	19.06.14	Bei unmittelbarem Einfluss auf die B 171 ist eine vorherige Abstimmung mit der Behörde erforderlich.
Sächsisches Oberbergamt	04.06.14	Stellungnahme ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	03.06.14	Keine Einwände.
Energieversorgung Marienberg GmbH	28.05.14	Keine Einwände.
Stadtwerke Marienberg GmbH		Keine Stellungnahme.
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	03.06.14	Im ausgewiesenen Bereich sind derzeit keine Veränderungen an den Übertragungsanlagen der enviaM geplant. Die bedarfsgerechte Planung und Gestaltung elektrischer Netze ist nur bedingt von der Entwicklung der Einwohnerzahl abhängig, da nach der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) eine Anschluss- und Versorgungspflicht für alle Tarifkunden besteht.
Deutsche Telekom Technik GmbH	04.06.14	Das Netz bedarf zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur geringer Veränderungen durch Erneuerung oder Modernisierung. Zur Deckung neu entstehender Bedarfe kann es unerlässlich werden, dass in bereits grundhaft ausgebauten oder sanierten Verkehrswegen Aufgrabungen durchgeführt werden müssen.
Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“	26.05.14	Geplante Erneuerungsarbeiten an Versorgungsleitungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bergstraße und Marienstraße in 2014 ▪ Kirchstraße zwischen Freiburger und Marienstraße ▪ Herzog-Heinrich-Straße zwischen Markt und Schulstraße ▪ Am Lindenhäuschen ▪ Am Roten Turm
Südsachsen Netz GmbH / eins	02.06.14	Im Zuge des Vorhabens werden die Belange des Netzes nicht berührt.
GASCADE Gastransport GmbH		Keine Stellungnahme.
Evangelisch- Lutherische Kirche		Keine Stellungnahme.
Licht & Kraft Elektro GmbH Antennengemeinschaft Marienberg		Keine Stellungnahme.

Tabelle 9: Mitwirkung Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang beigefügt.

12. Zusammenfassung

Das Fördergebietskonzept ist als integrierter Bestandteil einer gesamtstädtischen Entwicklung zu betrachten. Der demografische Wandel ist in Marienberg, wie auch landesweit, der bestimmende Faktor der Stadtentwicklung. Der gemittelte Prognosewert der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Bevölkerungsverlust von ca. 14,5 % im Zeitraum zwischen 2012 und 2025 aus. Der Fortzug der jungen und arbeitenden Bevölkerungsteile, die geringer werdende Geburtenrate und die Überalterung der verbleibenden Bevölkerung verursachen einen deutlich schnell anwachsenden Leerstand und leiten vielerorts eine Abwärtsspirale in der Entwicklung ein.

Eine **ungelenkte und disperse Rückentwicklung** bedeutet eine Verringerung der Bevölkerung um die prognostizierten 14,5 % bei einem unverändert groß bleibenden Versorgungsgebiet, größeren Versorgungsaufwand und somit steigende Versorgungskosten pro Kopf. Das städtebauliche Ziel liegt daher in jedem Fall in einer Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklung **auf Kernbereiche**, die für ein Funktionieren des Gemeinwesens von unverzichtbarer Bedeutung ist; also auf eine Rückentwicklung von außen nach innen.

Die begrenzte Verfügbarkeit sowohl von Städtebau-Fördermitteln aus den Bund-Länder-Programmen als auch von Eigenanteilen verbietet angesichts der Fülle des anstehenden Bedarfs eine Verteilung nach dem „Gießkannenprinzip“. Somit ist auf eine Förderstrategie zu orientieren, mit deren Hilfe der Fördermitteleinsatz gezielte städtebauliche Impulse an ausgesuchten Orten initiiert mit anschließend deutlicher Wohnwerterhöhung für die unmittelbare Umgebung. Dabei wird auf einen möglichst großen Mitnahmeeffekt für die Nachbarschaft abgezielt, der mit Hilfe von Gutachtenförderung in Verbindung mit Fachförderungen Anreize für weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Quartier gibt.

Hierbei gilt es vor allem durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert sowohl des einzelnen Gebäudes, des zugehörigen Grundstücks und - in der Addition von benachbarten Maßnahmen - schließlich der gesamten Nachbarschaft zu erhöhen. Gebäudebezogene Maßnahmen beinhalten dabei denkmalpflegerische, baukonstruktive und energetische Gesichtspunkte. Grundstücksbezogene Maßnahmen zielen auf eine Verbesserung und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten des einzelnen Grundstückes ab, mit Auswirkung auf die Lebensqualität im gesamten Blockinnenbereich. Zu diesen Maßnahmen zählen vor allem der Rückbau von Nebengelassen, die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen.

Unmittelbar verknüpft mit dieser Entwicklung ist auch die Forderung nach einer energetischen Betrachtung. Die Kernbereiche haben einen hohen Bestand an historisch wertvollen Gebäuden, deren kompakte und geschlossene Baustruktur städtebaulich schon einen positiven Effekt auf ihre Energiebilanz hat, bei denen sich aber aus denkmalpflegerischen Gründen Dämmungen der Hauptansichtsfassaden verbieten. Um die Wettbewerbsfähigkeit der historischen Altstadtquartiere auf dem freien Wohnungs- und Immobilienmarkt vor dem Hintergrund weiter ansteigender Energiepreise mit den vollwärmegedämmten Gebäuden am Stadtrand halten zu können, ist die energieeffiziente Entwicklung historischer Quartiere von eminenter Bedeutung und unteilbar mit der Erhaltung des Quartiers verbunden.

Resümee: Vor dem Hintergrund der zu erwartenden weiteren Bevölkerungsverluste in Marienberg, weiter stark steigender Energiepreise und daraus resultierend zu erwartenden Erhöhung der Pro-Kopf-Ver- und Entsorgungskosten, ist eine Konzentration der städtebaulichen Entwicklung auf den Kern das Gebot der Stunde. Das vorliegende Konzept soll für die „Östliche historische Altstadt“ Marienbergs in einem Gleichklang von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, energetisch/nachhaltigen Quartierslösungen und Wohnumfeldverbesserungen durch Blockentkernungsmaßnahmen die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens erhöhen, um im Sinne des integrierten gesamtstädtischen Konzepts, die städtebauliche Entwicklung von außen nach innen einzuleiten.

Einhergehend mit der baulich-/denkmalpflegerisch-/energetischen Sanierung sieht die Konzeption auch die Stärkung des Handels/Gewerbe durch bauliche Optimierungen sowie auch des touristischen Segments vor.

13. Literaturverzeichnis

- Baureferat der Stadt Fürth; Quartiersmanagement „Soziale Stadt“ (Hrsg.) (2006): Leitfaden zur energetischen Sanierung für die Westliche Innenstadt in Fürth. Kurzinformation für Eigentümer denkmalgeschützter Häuser; Fürth
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2011): Merkblatt – Fachlich-inhaltliche Unterstützung bei der Einführung und Weiterführung von Energiesparmodellen in Schulen und Kindertagesstätten – Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative; Berlin
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2011): Merkblatt – Erstellung von Klimaschutzkonzepten – Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative; Berlin
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2009): Leitfaden für Energiebedarfsausweise im Nichtwohnungsbau; Ausgabe EnEV 2009; Berlin
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): energetisches sanieren gestalten; Leitfaden; Baubestand nachhaltig weiterentwickeln; 1. Auflage; Berlin
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung; Berlin
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Entwurf Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden; Berlin/Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentw., Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Stadtentwicklung – Rechtsfragen zur ökologischen Stadterneuerung. Endbericht. Forschungsprogramm ExWoSt; Berlin
- Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (Hrsg.) (2011): Energieverbrauch des Sektors Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (GHD) in Deutschland für die Jahre 2007 bis 2010. Projektnummer 53109; Karlsruhe, München, Nürnberg
- Cluster Energiewirtschaft.NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW (2009): 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen. Planungsleitfaden; EnergieRegion.NRW. Düsseldorf
- Deutscher Bundestag, 17. Wahlperiode (2011): Antrag der Abgeordneten Sören Bartol etc. – Klimagerechte Stadtpolitik. Potenziale nutzen, soziale Gerechtigkeit garantieren, wirtschaftliche Entwicklung unterstützen; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2011): Klimaschutz in Kommunen, Praxisleitfaden; Difu gGmbH, Berlin
- Eicker, Prof. Dr. habil. Ursula (Datum unbekannt): Integration erneuerbarer Energien in die dezentrale Wärmeversorgung; Forschungszentrum nachhaltige Energietechnik zafh.net. Hochschule für Technik. Stuttgart
- ENERGETIKOM e.V., u. a. (2011): Zwischenbericht Arbeitskreis „Integrierte Stadtentwicklung“, Ludwigsburg u. a.
- EnergieAgentur.NRW (2011): Klimaschutz mit Bürgerenergieanlagen; Wuppertal
- Europäische Kommission (2010): Energie 2020 – Eine Strategie für wettbewerbsfähige, nachhaltige und sichere Energie. Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen. KOM(2010) 639; Brüssel
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (2005): Deutsche Gebäudetypologie – Systematik und Datensätze. Dokumentation; Darmstadt
- Pfnür, Andreas; Müller, Nikolas; Weiland, Sonja (2009): Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18, Darmstadt
- Pöschk, Jürgen (Hrsg.) (2011): Energieeffizienz in Gebäuden – Jahrbuch 2011. VMW – Verlag und Medienservice Energie Jürgen Pöschk. Berlin
- Rapp, Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Harald (2011): Stadtumbau und Energieeffizienz – Die energieeffiziente Stadt der Zukunft – Das Zusammenspiel von Stadtplanung, Energieversorgung und Klimaschutz; AGFW, Dresden

- „Servicestelle: Kommunalen Klimaschutz“ beim Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Hrsg.) (2011): Kommunalen Klimaschutz 2010. Wettbewerb. Die Preisträger und ihre Projekte; Difu gGmbH, Köln
- Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH (Hrsg.) (2009): Energieeffiziente Straßenbeleuchtung. Ein Leitfaden für die sächsischen Kommunen: Einsparpotenziale, Lösungen, Finanzierung; SAENA GmbH, Dresden
- Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH (Hrsg.) (2009): STROMSPARfibel – Auf der Jagd nach Stromfressern; 2. Auflage, Dresden
- Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH (Hrsg.) (2012): Energetische Sanierung – Ein Praxisleitfaden zur Gebäudehülle; 1. Auflage, Dresden
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.) (2011): EnercitEE Good Practice Guide - Energieeffizienz. Gute Praxisbeispiele. Erfahrungen aus fünf europäischen Regionen, Dresden
- Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.) (2011): Energetische Sanierung von Baudenkmalen – Handlungsanleitung für Behörden, Denkmaleigentümer, Architekten und Ingenieure; 1. Auflage; Dresden
- Shell Deutschland Oil GmbH (Hrsg.) (2011): Shell Hauswärme-Studie. Nachhaltige Wärmeherzeugung für Wohngebäude. Fakten, Trends und Perspektiven; Hamburg
- Umweltbundesamt (Hrsg.) (2008): Klimaauswirkungen und Anpassung in Deutschland – Phase 1: Erstellung regionaler Klimaszenarien für Deutschland. Abschlussbericht zum UFOPLAN-Vorhaben 204 41 138; Dessau-Roßlau
- Wübbels, Michael (2011): Die Herausforderungen für Stadtwerke beim energetischen Umbau von Stadt und Landschaft. 5. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik; Verband kommunaler Unternehmen e.V. Kassel

Literaturangaben (nur zusätzliche Quellen, die für dieses Konzept angewandt wurden):

- AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V (Hrsg.): Kommunale Entwicklungskonzepte im Spannungsfeld zwischen Stadtentwicklung und Energieversorgung; 1. Auflage 2010; Frankfurt am Main; September 2010
- BBR (Hrsg.): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung; Abschlussbericht zum Forschungsvorhaben im Auftrag des BBR; Bonn; S. 97; BBR-Online-Publikation; 05/2006
- BMVBS i.V.m. BBSR im BBR (Hrsg.), bearbeitet von LS Stadttechnik, BTU Cottbus: Begleitung von Maßnahmen der Energetischen Stadterneuerung in den Städten der Länder Brandenburg und Sachsen-Anhalt; Cottbus-Berlin-Bonn; BMVBS-Online-Publikation; 2011
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (Hrsg.) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): ExWoSt-Informationen Modellvorhaben zur Energetischen Stadterneuerung in den Städten der Bundesländer Brandenburg und Sachsen-Anhalt; 36/1; Bonn; 10/2009, S. 6 ff.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung; Berlin; Juni 2011
- Institut für Wohnen und Umwelt (IWU): Kumulierter Energieaufwand und CO₂-Emissionsfaktoren verschiedener Energieträger und -Versorgungen, Darmstadt; 14.1.2009; Online: http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/werkzeuge/kea.pdf
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Energieeinsparung durch Verbesserung des Wärmeschutzes und Modernisierung der Heizungsanlage für 31 Musterhäuser der Gebäudetypologie. Studie im Auftrag des Impulsprogramms Hessen. Endbericht; Darmstadt; 22.1.2003
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Deutsche Gebäudetypologie – Systematik und Datensätze; Darmstadt; 18.12.2003
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Querschnittsbericht Energieeffizienz im Wohngebäudebestand – Techniken, Potenziale, Kosten und Wirtschaftlichkeit; Eine Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest); Darmstadt; November 2007
- Studie des Umweltbundesamtes „Modellierung einer vollständig auf erneuerbare Energien basierende Stromerzeugung im Jahr 2050 in autarken, dezentralen Strukturen“, (www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/4572.html)

- Dietmar Walberg, GF Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich – Potenziale integrierter Quartiersansätze, Fachtagung Energieeffizienz im Wohnquartier/05.11.2013 Leipzig
- CIMA Beratungs- und Management GmbH: Stadt Marienberg – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2013
- Prof. Dr. Matthias Koziol, Jörg Walther in „Ökonomische Schwellenwerte bei der Rücknahme von technischer Infrastruktur in der Stadt“, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5.2006

Internet:

- Aktionsplan Klima und Energie des Freistaates Sachsen, Stand: 03.06.2008.
http://sachsen.de/download/Aktionsplan_Klima_und_Energie_080603.pdf
- Bundesdenkmalamt Hofburg (Hrsg.) (2011): Energieeffizienz am Baudenkmal – Richtlinie; 2. Auflage. Wien. In: www.bda.at/downloads/Richtlinien
- KfW Bankengruppe (2011): Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung Kommunale Unternehmen. Merkblatt – kommunale und soziale Infrastruktur. Programmnummer 202; Frankfurt.
[http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energieeffiziente_Quartiersversorgung_\(Kommunale_Unternehmen\)/index.jsp](http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energieeffiziente_Quartiersversorgung_(Kommunale_Unternehmen)/index.jsp)
- KfW Bankengruppe (2011): Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager. Merkblatt – kommunale und soziale Infrastruktur. Programmnummer 432; Frankfurt.
http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energetische_Stadtsanierung/index.jsp

Funk und Film:

- Fechner, Carl-A. (2010): Die 4. Revolution – Energy Autonomy. Dokumentarfilm; fechnerMEDIA. Deutschland
- Spagat zwischen Denkmalschutz und Sanierung, Auswirkungen der Energieeinsparung; Interview mit der hessischen Landeskonservatorin Roswitha Kaiser; Stand 30.11.2011. In <http://www.dradio.de/dlf/sendunen/kulturheute/1617638/>

Anhang

- 1 ausgewählte Erfassungsbögen
- 2 KEB-Beispielrechnungen
- 3 Plan 2 – 17
- 4 Stellungnahmen TöB
- 5 Maßnahmen - Kosten - Förderung

Energie- und Klimaschutzkonzept Marienberg

GV-Nr.:	261		Gebietsbezeichnung
Gemarkung:		Marienberg	„Östliche historische Altstadt“
Flur:		Marienberg	Teilgebiet/ Ortsteil
Flurstück (Nr.):	302	943,25 m ² (1.878,38 m ² ?)	
Anschrift	Freiberger Straße 20		
Eigentümer	Name: Berufsbildungsverein Annaberg GmbH		Anschrift: Lessingstraße 2, 09456 Annaberg-Buchholz

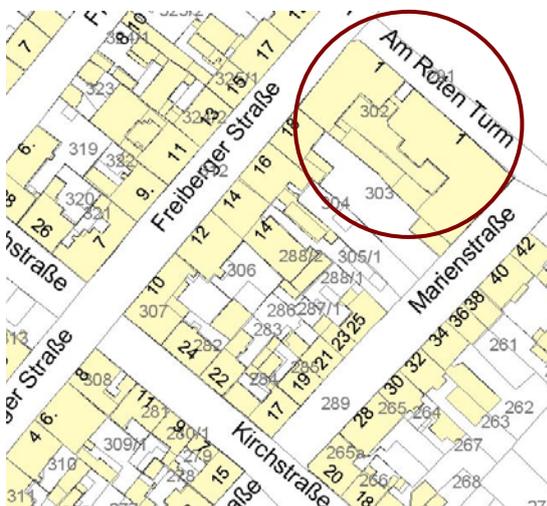


(Bildunterschriften)

Anmerkungen: - in der die Stadt kennzeichnenden typische Blockstruktur
blockbegrenzendes Eckgebäude
- erheblicher Gewerbeleerstand

Baujahr:	Denkmal	Städtebaulich wertvoll:	Bewertung Sanierungszustand		
	ja / nein	ja / nein	top	mittel	schlecht

Lageplanausschnitt



Übersichtsfotos(Straße)/ Luftbildausschnitt



Dämmung Gebäudehülle	ENEV	Dach / Keller	keine
	top	mittel	schlecht
Wärmedichte Fenster	Isolierverglasung	Verbundfenster	1-Scheibenvergl.
	top	mittel	schlecht
Raumheizungsanlage	Wärmerückgewinnun	z.B. Gastherme	Strom, Kohle, Öl
	top	mittel	schlecht
Wasserezubereitung	Wärmerückgewinnun	z.B. Gastherme	Dezentral / Strom
	top	mittel	schlecht
Elektrische Energie	Solar, Erdwärme	regenerativ	Nicht regenerativ
	top	mittel	schlecht

Energie- und Klimaschutzkonzept Marienberg

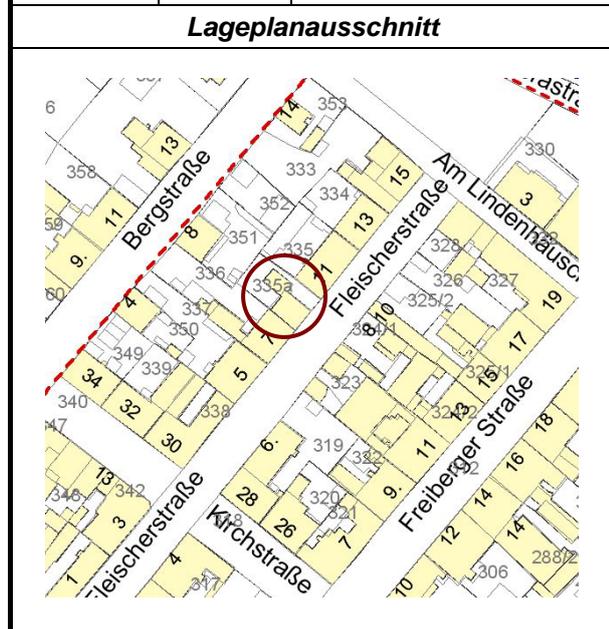
GV-Nr.:	164		Gebietsbezeichnung
Gemarkung:		Marienberg	„Östliche historische Altstadt“
Flur:		Marienberg	Teilgebiet/ Ortsteil
Flurstück (Nr.):	335a	272,91 m ²	Flurstück (Nr.):
Anschrift	Fleischerstraße 9		
Eigentümer	Name: Michael Ramm	Anschrift: Amselweg 8, 09496 Marienberg	



(Bildunterschriften)

Anmerkungen:

Baujahr:	Denkmal	Städtebaulich wertvoll:	Bewertung Sanierungszustand		
	ja / nein	ja / <u>nein</u>	top	mittel	schlecht



Dämmung Gebäudehülle	ENEV	Dach / Keller	keine
	top	mittel	schlecht
Wärmedichte Fenster	Isolierverglasung	Verbundfenster	1-Scheibenvergl.
	top	mittel	schlecht
Raumheizungsanlage	Wärmerückgewinnun	z.B. Gastherme	Strom, Kohle, Öl
	top	mittel	schlecht
Wasserezubereitung	Wärmerückgewinnun	z.B. Gastherme	Dezentral / Strom
	top	mittel	schlecht
Elektrische Energie	Solar, Erdwärme	regenerativ	Nicht regenerativ
	top	mittel	schlecht

Energie- und Klimaschutzkonzept Marienberg

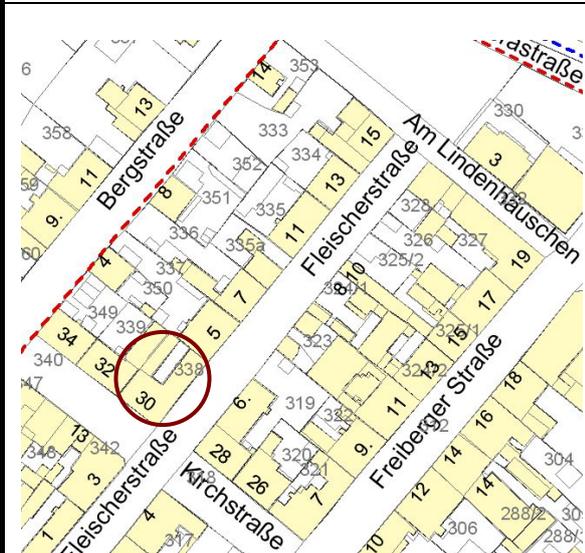
GV-Nr.:	167		Gebietsbezeichnung
Gemarkung:		Marienberg	„Östliche historische Altstadt“
Flur:		Marienberg	Teilgebiet/ Ortsteil
Flurstück (Nr.):	338	379,26 m ²	
Anschrift	Kirchstraße 30		
Eigentümer	Name: Oliver Starke	Anschrift: Weißenstein 106D, 40764 Langenfeld	



Anmerkungen: - in der die Stadt kennzeichnenden typische Blockstruktur blockbegrenzendes Eckgebäude

Baujahr:	Denkmal	Städtebaulich wertvoll:	Bewertung Sanierungszustand		
	ja / nein	ja / nein	top	mittel	schlecht

Lageplanausschnitt



Übersichtsfotos(Straße)/ Luftbildausschnitt



Dämmung Gebäudehülle	ENEV	Dach / Keller	keine
	top	mittel	schlecht
Wärmedichte Fenster	Isolierverglasung	Verbundfenster	1-Scheibenvergl.
	top	mittel	schlecht
Raumheizungsanlage	Wärmerückgewinnun	z.B. Gastherme	Strom, Kohle, Öl
	top	mittel	schlecht
Wasserezubereitung	Wärmerückgewinnun	z.B. Gastherme	Dezentral / Strom
	top	mittel	schlecht
Elektrische Energie	Solar, Erdwärme	regenerativ	Nicht regenerativ
	top	mittel	schlecht

Erläuterung zu Pauschalfördermaßnahme mit max. Förderhöhe = 40%

- | | | | |
|--|-----|----------------|--------|
| 1. Bauwerkskosten | ca. | 233.000,00 € | |
| 2. Zuwendungsfähige Gesamtkosten | | 1.021.868,00 € | |
| 3. KEB entspr. bayrischem. Berechnungsverfahren | | 416.600,00 € | |
| 4. KEB in % von Pos. 2 | | | 40,77% |
| 5. max. Förderhöhe der Maßnahme von 40% liegt im Rahmen der KEB - Berechnung nach bayrischem Verfahren | | | |

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages als Förderhöchstbetrag

Objekt

Ort

Pauschalfördermaßnahme mit max. Förderhöhe = 40%

Marienberg

1. Kosten		EUR		
1	1.1 Wert der verwendeten Gebäudeteile (Gebäuderestwert) 2.552,00 m ³ x 305,00 EUR	778.360		
2	1.2 Baugrundstück 400,00 m ² x _____ EUR			
3	1.3 Erschließung (oder/und Ausgleichsbetrag)	10.000		
4	1.4 Bauwerk 2.552,00 m ³ x 91,50 EUR	233.508		
5	1.5 Außenanlagen			
	1.6 Baunebenkosten			
	Gesamtkosten	1.021.868		
6	./. Vorsteuerabzug			
	Zuwendungsfähige Gesamtkosten (Summe 1, als Summe 2 übernehmen)	1.021.868		
7	2. Finanzierung	Nennbetrag EUR	Zins %	Zins/Jahr EUR
	2.1 Fremdmittel			
	2.1.1 Kapitalmarktmittel	198.482	3,50	6.947
	2.1.2 Bausparkassendarlehen		3,00	
	2.1.3 <u>Altschulden</u>		5,50	
	2.1.4 Öffentliches Baudarlehen		0,50	
	2.1.5 Staatliches Baudarlehen (objektabhängiges Darlehen)		0,50	
	2.1.6 Staatliches Baudarlehen (belegungsabhängiges Darlehen)		5,75	
	2.1.7 Modernisierungsdarlehen		1,00	
	2.1.8 _____			
	2.1.9 Erbbauzins	---	---	
	Summe der Fremdmittel	198.482	---	6.947
	2.2 Eigenleistungen			
	2.2.1 Bargeld/Guthaben	35.026	3,00	1.051
	2.2.2 Ansparsumme bei der Bausparkasse			
	2.2.3 Bezahltes Grundstück	10.000	---	---
	2.2.4 Gebäuderestwert	778.360	---	---
	2.2.5 Selbsthilfe			
	2.2.6 _____			
	Summe der Eigenleistungen	823.386	---	1.051
	Gesamtsumme (Summe 2.1 + 2.2)	1.021.868 (= Summe 1)	---	7.998 (= Summe 5)

Erläuterungen zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags als Förderhöchstbetrag

Sehr geehrte(r) Bauherr(in),

Eigentümer eines in einem Sanierungsgebiet gelegenen Gebäudes können für eine dringend notwendige Modernisierung und Instandsetzung Städtebauförderungsmittel beantragen, soweit sie dazu allein finanziell nicht in der Lage sind.

Diese Erläuterungen sollen Ihnen bei der Ermittlung des Förderhöchstbetrags (Kostenerstattungsbetrag) helfen.

In jedem Fall ist die höchstmögliche Förderung auf den Betrag an Kosten der Modernisierung und Instandsetzung begrenzt, der sich mit den Erträgen des Gebäudes (Mieten und ähnliches) nicht finanzieren lässt (Kostenerstattungsbetrag). Der Höchstbetrag der Förderung kann aber in aller Regel nicht ausgeschöpft werden, weil die verfügbaren Fördermittel begrenzt sind.

Der mit dem Formblatt Anlage 1 b ermittelte Kostenerstattungsbetrag ist also nur Grundlage der weiteren Verhandlung mit der Gemeinde über deren finanzielle Beteiligung; der endgültige Förderbetrag wird mit ihr vertraglich vereinbart. Dabei orientiert sich der Förderbetrag im Einzelfall im wesentlichen an den städtebaulichen Zielsetzungen, den verfügbaren Fördermitteln der Gemeinde und an der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bauherrn.

Bevor Mittel der Städtebauförderung für ein Bauvorhaben eingesetzt werden, sind alle Förderungsmöglichkeiten anderer Zuwendungsgeber auszuschöpfen. Dafür kommen insbesondere Mittel des Sozialen Wohnungsbaus, des Bayerischen Modernisierungsprogramms und der Denkmalpflege in Betracht. Lassen Sie sich daher bitte zunächst von der für Ihr Bauvorhaben zuständigen Bewilligungsstelle des Sozialen Wohnungsbaus (siehe Randnummer 18) beraten. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wenden Sie sich bitte auch an das Landesamt für Denkmalpflege. Nur auf der Grundlage der von diesen Stellen erteilten Auskünfte über etwaige Fördermittel lässt sich der Kostenerstattungsbetrag ermitteln. Diese Fördermittel sind in einem gesonderten Verfahren mit den dafür vorgesehenen Vordrucken zu beantragen.

Bitte reichen Sie den Antrag und die Anlage in je zweifacher Fertigung bei der Gemeinde ein und fügen Sie folgende Unterlagen bei:

1. Grundbuchblatt (Abschrift) nach dem neuesten Stand (einfach).
2. Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag (beglaubigte Abschrift) - einfach.
3. Nachweise über die Eigenleistungen (je einfach). Über Guthaben oder Ansparsummen ist eine Bestätigung der Bank, Sparkasse oder Bausparkasse beizufügen.

Der Grundstückskaufvertrag gilt auch als Nachweis der Eigenleistung, wenn Sie das Grundstück mit eigenen Mitteln angeschafft haben.

Unter Selbsthilfe ist die Arbeitsleistung zu verstehen, die von Ihnen, Ihren Angehörigen oder von anderen unentgeltlich (oder im Rahmen gegenseitiger Hilfe) erbracht wird. Als Nachweis dient eine Aufstellung über Art und Umfang der Leistungen sowie die Namen und die Berufe der Selbsthilfee leistenden mit deren Unterschriften. Wenn Sie sich eines Betreuungsunternehmens bedienen, genügt dessen schriftliche Erklärung über Art und Umfang der Leistungen. Soweit Sie bereits Baumaterial in größerem Umfang angeschafft und mit eigenen Mitteln bezahlt haben, legen Sie der Gemeinde die Rechnungen zur Einsichtnahme vor.

4. Lageplan (1:1000) mit Plannummern und dargestellter Erschließung.
5. Bauzeichnungen (1:100) mit eingezeichneter Möbelstellung.
6. Berechnung der Wohnfläche.
7. Berechnung des umbauten Raums.
8. Baubeschreibung.
9. Kostenberechnung für den Wohnungsbau nach DIN 276 Teil 3 (Seiten 3 bis 10, einschließlich Seiten 5a und 5b).
10. Einkommensnachweise (nur bei Eigenwohnraum).

Die Unterlagen zu den Nummern 4 bis 9 sind je zweifach beizufügen.

Ziffer **Hinweis:** Im Formblatt zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags (Anlage 1 b StBauFR) sind die nachfolgenden Hinweise als Kommentare aufgenommen (aktivierbar durch Berühren der jeweiligen Ziffer mit dem Cursor).

1 Wert der verwendeten Gebäudeteile

Bei der Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile. Dieser Wert ist grundsätzlich wie folgt zu ermitteln:

1. Anhand einer Kostenschätzung sind die Baukosten eines Neubaus des Gebäudes festzustellen, wenn er an Stelle der Modernisierung durchgeführt würde.
2. Von diesen Baukosten sind die voraussichtlich entstehenden Kosten der Modernisierung und Instandsetzung abzuziehen.
3. Der Unterschiedsbetrag ist der Wert der verwendeten Gebäudeteile.

Entsprechen die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung denen eines vergleichbaren Neubaus oder liegen sie darüber, kann kein Gebäuderestwert anerkannt werden.

2 Als Wert des Baugrundstücks dürfen höchstens angesetzt werden

1. der Wert, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung oder Entwicklung (des Gebiets) weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, oder
2. der Kaufpreis für ein nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erworbenes Grundstück, soweit er zulässig gewesen ist, oder
3. der Verkehrswert, der bei einer Umlegung (§ 153 Abs. 5 des Baugesetzbuchs) der Zuteilung des Grundstücks zugrunde gelegt worden ist.

Bei einem Erbbaurecht können nur die entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten angesetzt werden. Dazu gehört auch ein angemessenes Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung des Erbbaurechts zu entrichten hat. (Wegen Fragen zur Höhe des Grundstückswerts wenden Sie sich bitte an die Gemeinde.)

3 Anstelle oder in bestimmten Fällen neben etwaigen Erschließungskosten ist ein Ausgleichsbetrag anzusetzen. Bitte erkundigen Sie sich dazu bei der Gemeinde.

4 Bauwerk

Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

5 Baunebenkosten sind

- Kosten der Architekten und Ingenieure
- Kosten der Verwaltungsleistung oder Betreuung
- Bauzinsen
- Bauaufsichts- und Abnahmegebühren
- Geldbeschaffungskosten
- sonstige Kosten (Grundsteuer während der Bauzeit, Versicherungen, Richtfest u.ä.)

Bei der Ermittlung des Förderhöchstbetrags können die Baunebenkosten pauschal mit 20 % der Bauwerkskosten (Nummer 1.4) angesetzt werden. Im späteren Antragsverfahren sind die Baunebenkosten betragsmäßig auszuweisen.

6 Als Unternehmer können Sie unter bestimmten steuerlichen Voraussetzungen für Herstellungskosten Vorsteuerbeträge abziehen. In diesem Fall ist der voraussichtliche Vorsteuerabzugsbetrag von den Gesamtkosten abzusetzen.

7 Im **ersten** Schritt sind

- vorgesehene Eigenleistungen
- etwaige Finanzierungsmittel des Sozialen Wohnungsbaus und der Denkmalpflege
- sonstige zur Finanzierung vorgesehene Fremdmittel (z. B. Bausparkassendarlehen)
- bestehende Altbelastungen

in das Berechnungsschema einzusetzen.

In der Regel sollen mindestens 15 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten als Eigenleistung (neben dem Grundstücks- und Gebäuderestwert) erbracht werden. Die Gemeinde kann im Verhandlungsweg eine höhere Eigenleistung verlangen und dabei die aufgrund der erhöhten steuerlichen Abschreibung entstehenden Steuerersparnisse berücksichtigen.

Nur für den über den Grundstücks- und Gebäuderestwert hinausgehenden Teil der Eigenleistungen kann eine Verzinsung bis zu höchstens 3 % jährlich angesetzt werden. Wird die Belastung für ein Eigenheim oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung ermittelt (siehe Ziffer 12), kann eine Verzinsung der Eigenleistung nicht angesetzt werden.

Für die Fremdmittel sind die Zinskonditionen einzutragen, die der jeweilige Kreditgeber Ihnen nennt.

Im **zweiten** Schritt sind von den zuwendungsfähigen Gesamtkosten (Summe 1) die im Berechnungsschema bereits eingesetzten Fremd- und Eigenmittel abzuziehen. Die sich dann noch ergebende Finanzierungslücke ist mit Kapitalmarktmitteln zu schließen und mit den marktüblichen Konditionen in das Berechnungsschema einzutragen. Anschließend sind die Beträge der Spalte „Zins/Jahr-EUR“ aufzurechnen.

8 Bei **nicht preisgebundenem** Wohnraum sind die Erträge, die den ortsüblichen Entgelten - ausgewiesen etwa durch Mietspiegel - für vergleichbaren Wohnraum entsprechen (§ 2 des Miethöhegesetzes), oder die Erträge anzusetzen, die sich durch die zulässige Umlegung der aufgewendeten Kosten ergeben (§ 3 des Miethöhegesetzes).

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel die Miete anzusetzen, die für vergleichbare öffentlich geförderte Sozialwohnungen genehmigt wird (Bewilligungsmiete). Auskünfte dazu erteilen die in Randnummer 18 genannten Stellen.

Der Mietwert für eigengenutzten Wohnraum ist mit dem Betrag anzusetzen, der für Bauherren von Eigenwohnungen des Sozialen Wohnungsbaus als angemessene Belastung gilt. Diese orientiert sich an der Familiengröße und dem durchschnittlichen Familieneinkommen. Auskünfte dazu erteilen die in Randnummer 18 genannten Stellen.

9 Für Gewerberäume sowie Garagen und Stellplätze sind die ortsüblich erzielbaren Mieten und Einnahmen anzusetzen; das gilt auch im Fall einer Eigennutzung.

10 Sonstige Erträge können zum Beispiel Einnahmen aus einer Verpachtung sein.

11 Diese Beträge sind in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus festgelegt. Auskünfte dazu erteilen die in Randnummer 18 genannten Stellen.

12 Für Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen ist eine Lastenberechnung aufzustellen und dabei folgendes zu beachten:

- Anstelle der Normal- und Sonderabschreibung sind die Tilgungsbeträge für die Fremdmittel anzusetzen.

- Für ein Eigenheim sind keine Verwaltungskosten, für eine eigengenutzte Eigentumswohnung solche von 275 EUR* jährlich anzusetzen.

- Ein Mietausfallwagnis entfällt.

13 Die Normalabschreibung beträgt in der Regel 1 % der Bau- und Baunebenkosten (Nummern 1.4, 1.5 und 1.6 der Kostenaufstellung); ein etwaiger Vorsteuerabzugsbetrag ist von den Bau- und Baunebenkosten abzusetzen.

14 Für bestimmte Anlagen und Einrichtungen (Sammelheizung, Aufzug, Gemeinschaftsantenne usw.) können Sie neben der Normalabschreibung eine Sonderabschreibung ansetzen. Sind Ihnen die Kosten dafür bereits bekannt und wollen Sie eine Sonderabschreibung geltend machen, erfragen Sie bitte die Höhe der Abschreibungssätze bei den in Randnummer 18 genannten Stellen.

15 Für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten können nur die Pauschalbeträge nach der Zweiten Berechnungsverordnung in den jeweils zulässigen Höhen angesetzt werden. Das sind derzeit als Verwaltungskosten

- je Wohnung 230 EUR* jährlich,

- je Garage 30 EUR* jährlich,

als Instandhaltungskosten

- je Quadratmeter Wohnfläche jährlich 7,10 EUR* (zuzüglich 1,00 EUR* für einen Aufzug, abzüglich 0,20 EUR* bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme)

- je Garage 68 EUR* jährlich.

Als Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten für Gewerberäume ist eine jährliche Pauschale in Höhe einer Monatsmiete ansetzbar.

Antrag auf Kostenerstattung

Anlage 1a StBauFR

An die für den Bauort zuständige Gemeinde

Ort, Datum

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen!

Regierungsbezirk

1. Angaben über Bauherrschaft, Betreuung und Planfertigung

Bauherrschaft	Name, Firmenbezeichnung	
	Anschrift	Telefon
Betreuung	Name	
	Anschrift	Telefon
Planfertigung	Name, Beruf	
	Anschrift	Telefon

2. Beantragt wird eine Kostenerstattung aus Städtebauförderungsmitteln von _____ EUR

3. Angaben über das Baugrundstück

Lage (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus.-Nr.)			Größe in qm
Grundbuchart	Erbbau-	Amtsgericht	
<input type="checkbox"/> Grundbuch	<input type="checkbox"/> Grundbuch	<input type="checkbox"/> Wohnungsgrundbuch	
Gemarkung	Band	Blatt	Flur-Nr.
Das Grundstück ist schon Eigentum der Bauherrschaft	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Der Kaufvertrag	Der Erbbaurechtsvertrag
		<input type="checkbox"/> abgeschlossen	<input type="checkbox"/> abgeschlossen am
Erbbaurechtsausgeber			Dauer des Erbbaurechts Jahre

4. Angaben über das Bauvorhaben

Folgender Wohnraum wird	<input type="checkbox"/> Mietwohnungen	Anzahl	Der Wohnraum wird modernisiert bzw. geschaffen in einem Mehr-familienhaus	Anzahl	Der Wohnraum wird geschaffen durch
	<input type="checkbox"/> Genossenschaftswohnungen				
	<input type="checkbox"/> modernisiert	<input type="checkbox"/> Eigentümerwohnung in einem Eigenheim		<input type="checkbox"/> Ausbau und Erweiterung	
	<input type="checkbox"/> geschaffen	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung			<input type="checkbox"/>
Baugenehmigung					
<input type="checkbox"/> liegt vor	Datum/Aktenzeichen _____				
<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	<input type="checkbox"/> wurde in Aussicht gestellt zum	_____			
<input type="checkbox"/> ist baurechtlich nicht erforderlich	Baubeginn am _____				

5. Beschreibung des Gebäudes

5.1	Zu modernisierende Räume		m ²
5.1.1	_____ Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von		_____
5.1.2	Fläche der Gewerberäume		_____
5.1.3	Fläche mit folgender Nutzung _____		_____
5.2	Neuzuschaffende Räume		
5.2.1	_____ Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von		_____
5.2.1	Fläche der Gewerberäume		_____
5.2.3	Fläche mit folgender Nutzung _____		_____
5.3	Nicht zu modernisierende Räume		
5.3.1	_____ Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von		_____
5.3.2	Fläche der Gewerberäume		_____
5.3.3	Fläche mit folgender Nutzung _____		_____
5.4	Garagen und Stellplätze		
5.4.1	_____ Garagen		_____
5.4.2	_____ nicht überdachte Stellplätze		_____

6. Erklärungen

Wir erklären zu wissen,

- dass sich die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln nach den Städtebauförderungsrichtlinien bestimmt;
- dass die Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung und das Belassen einer Subvention abhängen subventionserhebliche Tatsachen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches (Subventionsbetrug) sind und deshalb die Bestimmungen des Subventionsgesetzes vom 29. Juli 1976 (BGBl. S. 2034, 2037) zu beachten sind.

Wir erklären,

- dass von den angegebenen Eigenleistungen _____ EUR bereits tatsächlich verfügbar sind und _____ EUR noch während der Bauzeit durch _____ verfügbar gemacht werden können;
- dass wir zum Vorsteuerabzug berechtigt nicht berechtigt sind;
- dass wir die Angaben in diesem Antrag und der Anlage nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben haben.

Hinweis nach dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG): Uns/Mir ist nach Art. 16 Abs. 2 BayDSG bekannt, dass die Angaben in diesem Antrag für die mit der Bearbeitung betrauten Stellen zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben erforderlich sind und dass wir/ich zur Angabe verpflichtet sind/bin, sofern die erbetenen Leistungen erwünscht werden.

Unterschrift(en) Betreuung

Unterschrift(en) Antragstellerin/Antragsteller

Stellungnahme der Gemeinde

- Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ja nein
- Folgender Förderbetrag soll nach dem beigefügten Entwurf der Modernisierungsvereinbarung vereinbart werden als Zuschuss Darlehen _____ EUR (Der kapitalisierte Wert des Darlehens beträgt _____ EUR)
- Der Eigenanteil der Gemeinde am Förderbetrag beträgt _____ EUR
- Die Gemeinde beantragt folgende Städtebauförderungsmittel (Bundes-/Landesmittel) _____ EUR

Datum

Unterschrift

Prüfungsvermerk der Regierung

Datum

Unterschrift

16 Als Mietausfallwagnis dürfen höchstens 2 % der Jahresmieten angesetzt werden.

17 **Nur** wenn die Erträge die Bewirtschaftungskosten und die Zinsleistungen **nicht** decken (Minderertrag), können Städtebauförderungsmittel in Betracht kommen.

Der Förderhöchstbetrag ist der Betrag, um den das zunächst voll angesetzte Kapitalmarktdarlehen gekürzt werden muss, damit die Zinsleistungen und die Bewirtschaftungskosten durch die Erträge gedeckt werden.

Der Betrag, um den das Kapitalmarktdarlehen zu kürzen ist, ermittelt sich wie folgt:

Berechnungsbeispiel nach folgenden Annahmen:

Minderertrag = 3.000 EUR

Zins des Kapitalmarktdarlehens (Nr. 2.1.1) = 6 %

Berechnungsformel:

Minderertrag : Zinssatz x 100 = Kostenerstattungsbetrag

Anwendung des Beispiels:

3.000 EUR : 6 % x 100 = 50.000 EUR

18 Bewilligungsstellen des Sozialen Wohnungsbaus sind

- das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt für Eigenwohnungen,
- die Regierung oder die Landeshauptstadt München oder die Städte Nürnberg, Würzburg, Augsburg für Mietwohnungen.

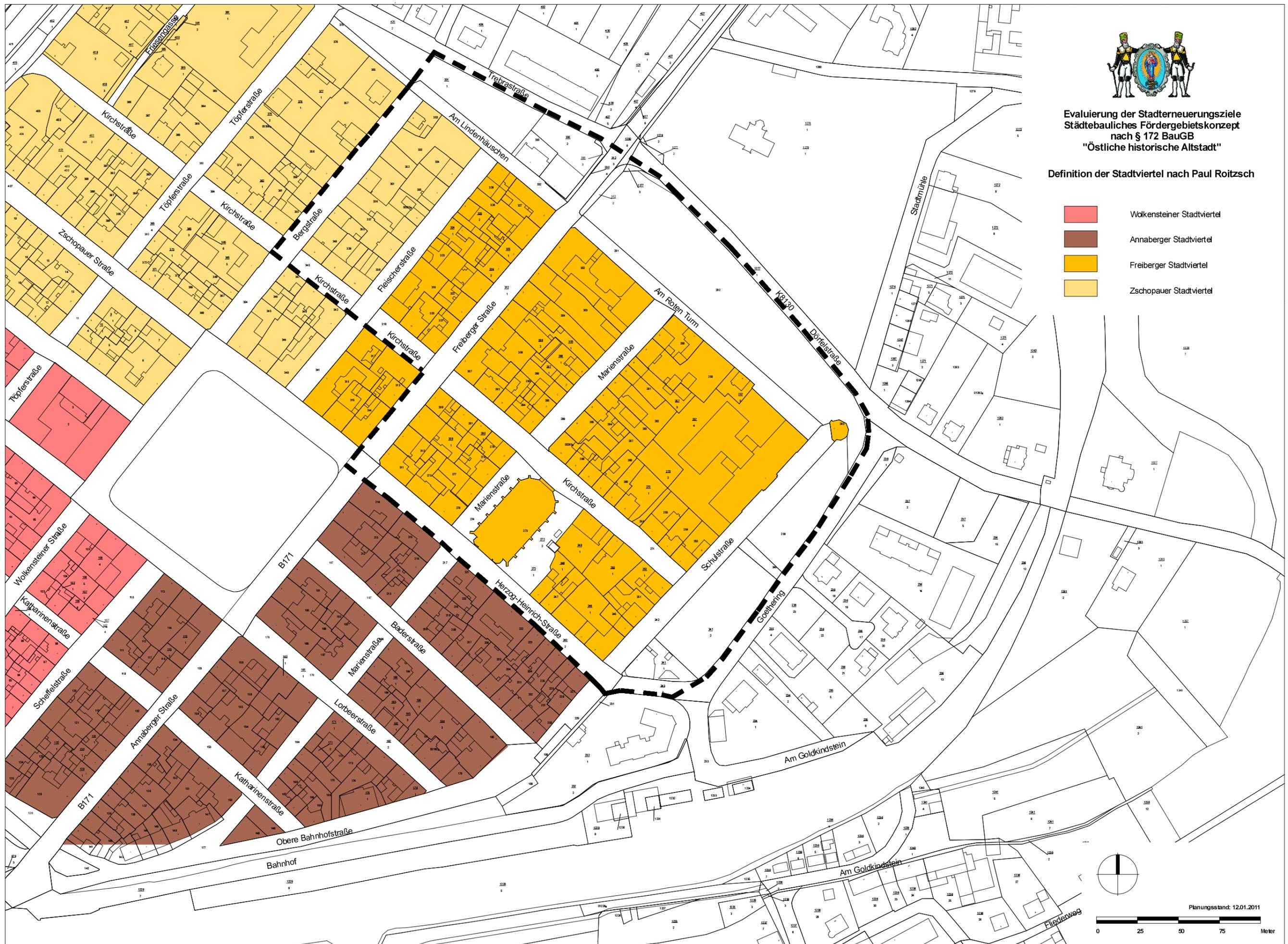
* Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt verändert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Veränderung seit dem 1. Januar 2002 maßgeblich.



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Definition der Stadtviertel nach Paul Roitzsch

-  Wolkensteiner Stadtviertel
-  Annaberger Stadtviertel
-  Freiburger Stadtviertel
-  Zschopauer Stadtviertel



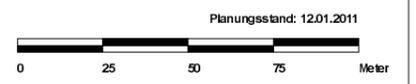
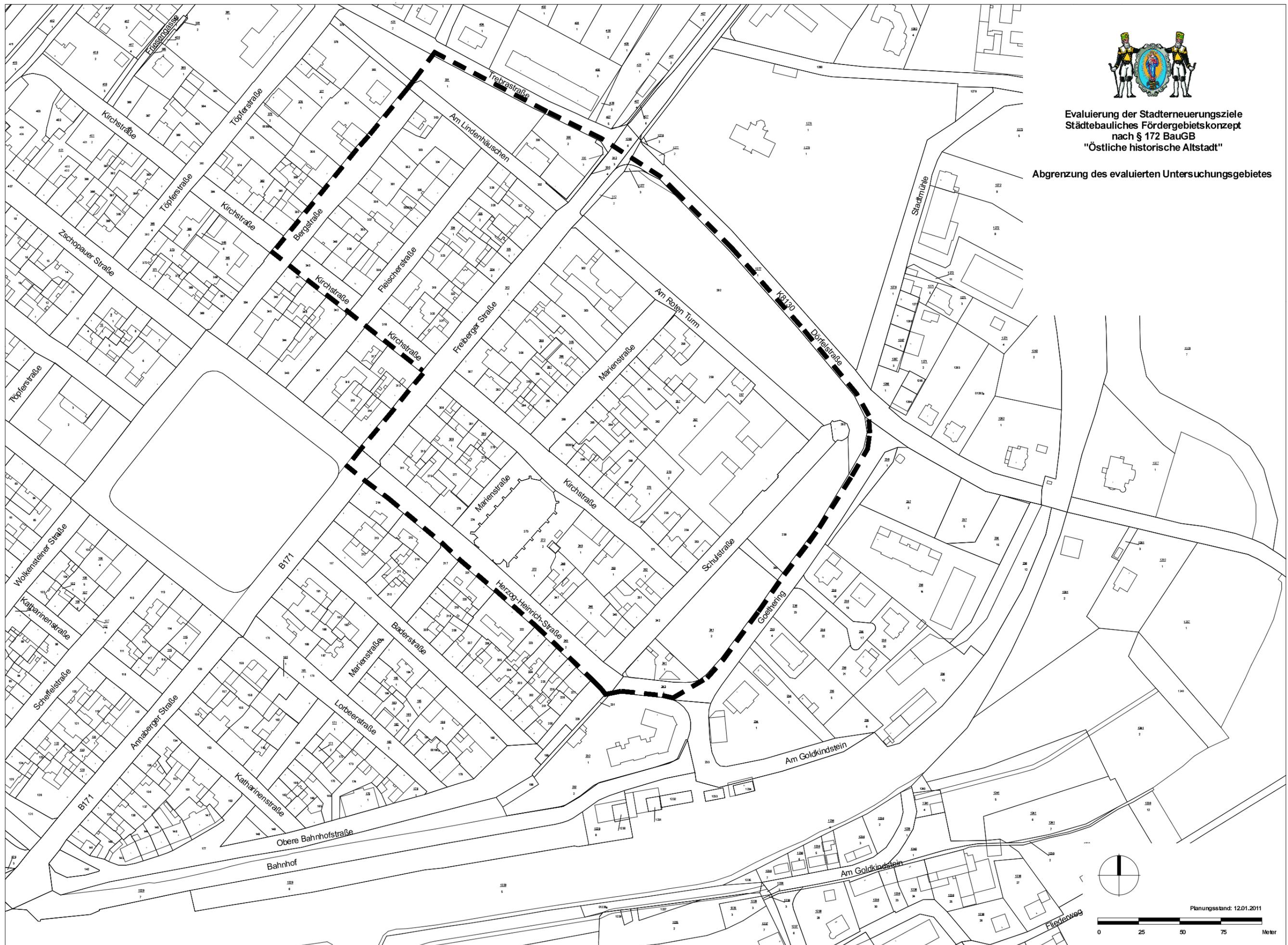
Planungsstand: 12.01.2011





Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Abgrenzung des evaluierten Untersuchungsgebietes



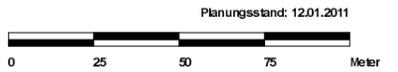
Planungsstand: 12.01.2011



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung Leerstand

-  teilweiser Leerstand
-  kompletter Leerstand



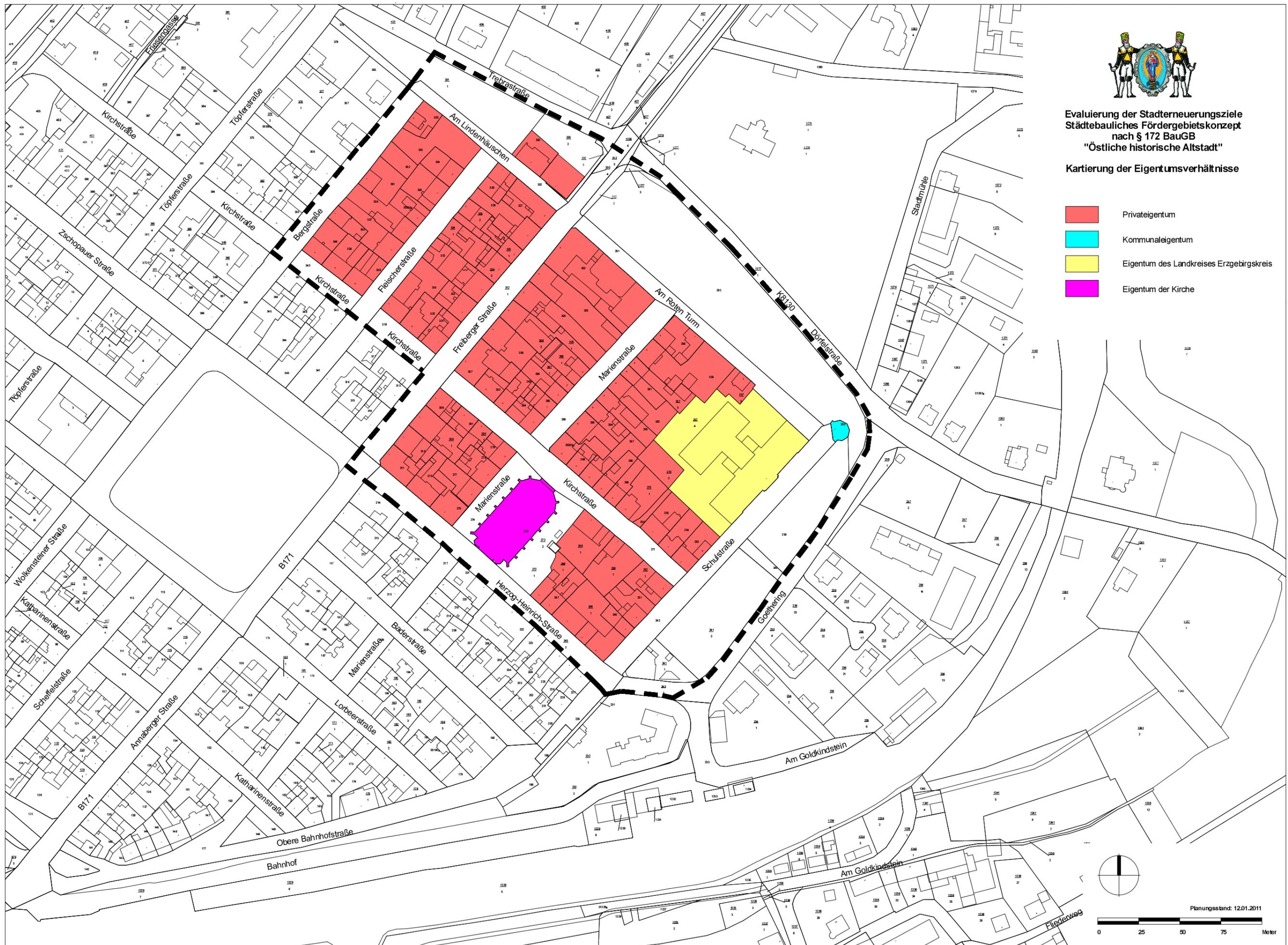
Planungsstand: 12.01.2011



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung der Eigentumsverhältnisse

-  Privateigentum
-  Kommunaleigentum
-  Eigentum des Landkreises Erzgebirgskreis
-  Eigentum der Kirche





**Große Kreisstadt
Marienberg**

Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Gebäudetypen

-  1a
-  1b
-  2a
-  2b
-  5
-  6
-  keine Angabe

Kartengrundlage:

Landesvermessungsamt

17.04.2014_Galonska/Zpk
C:\Daten\Projekt\Marienberg\Energiekonzept
gebäudetypen.apr

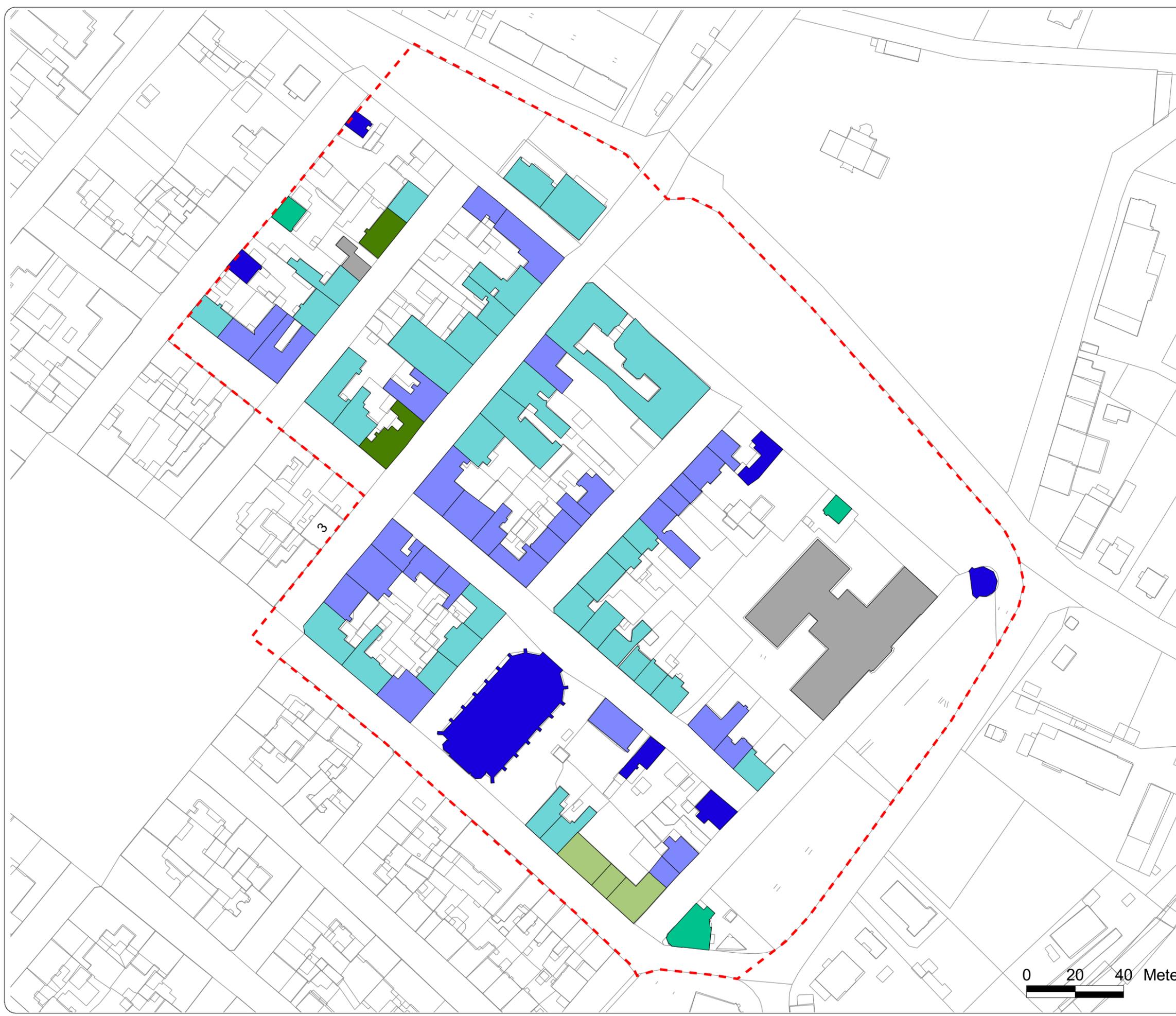
Plangröße
A3



wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.



1:1500

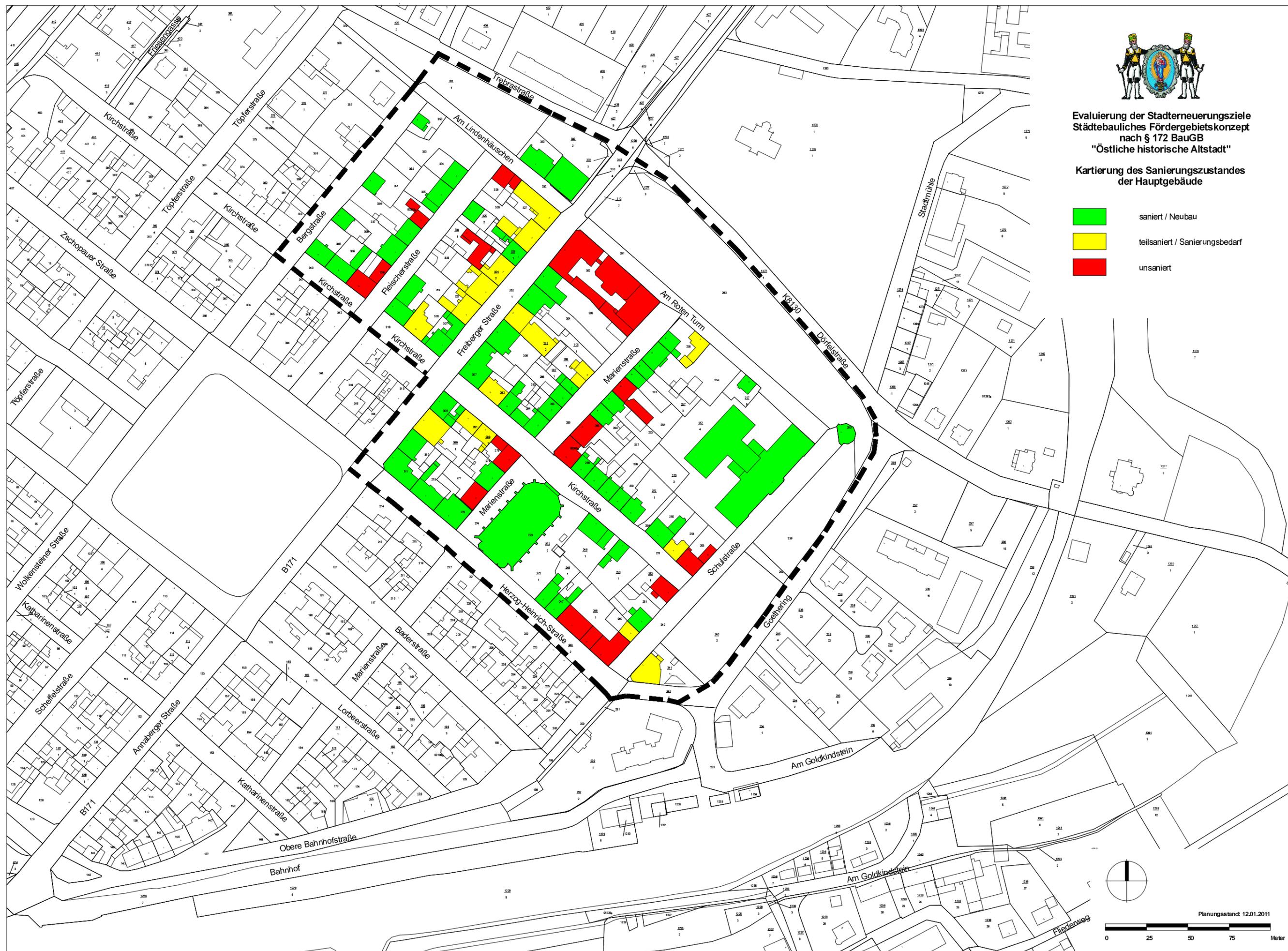




Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung des Sanierungszustandes
der Hauptgebäude

-  saniert / Neubau
-  teilsaniert / Sanierungsbedarf
-  unsaniert

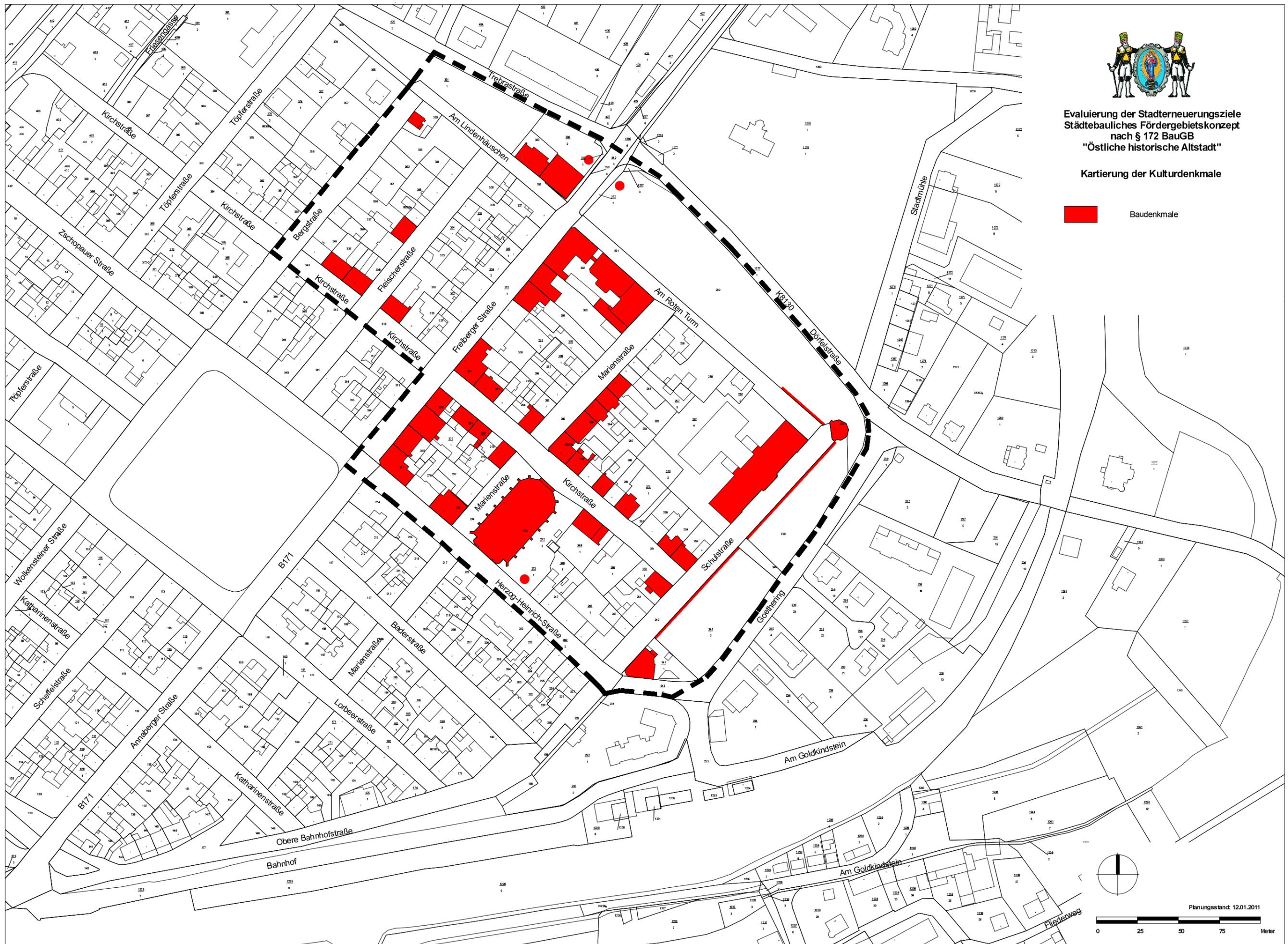




Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung der Kulturdenkmale

 Baudenkmale

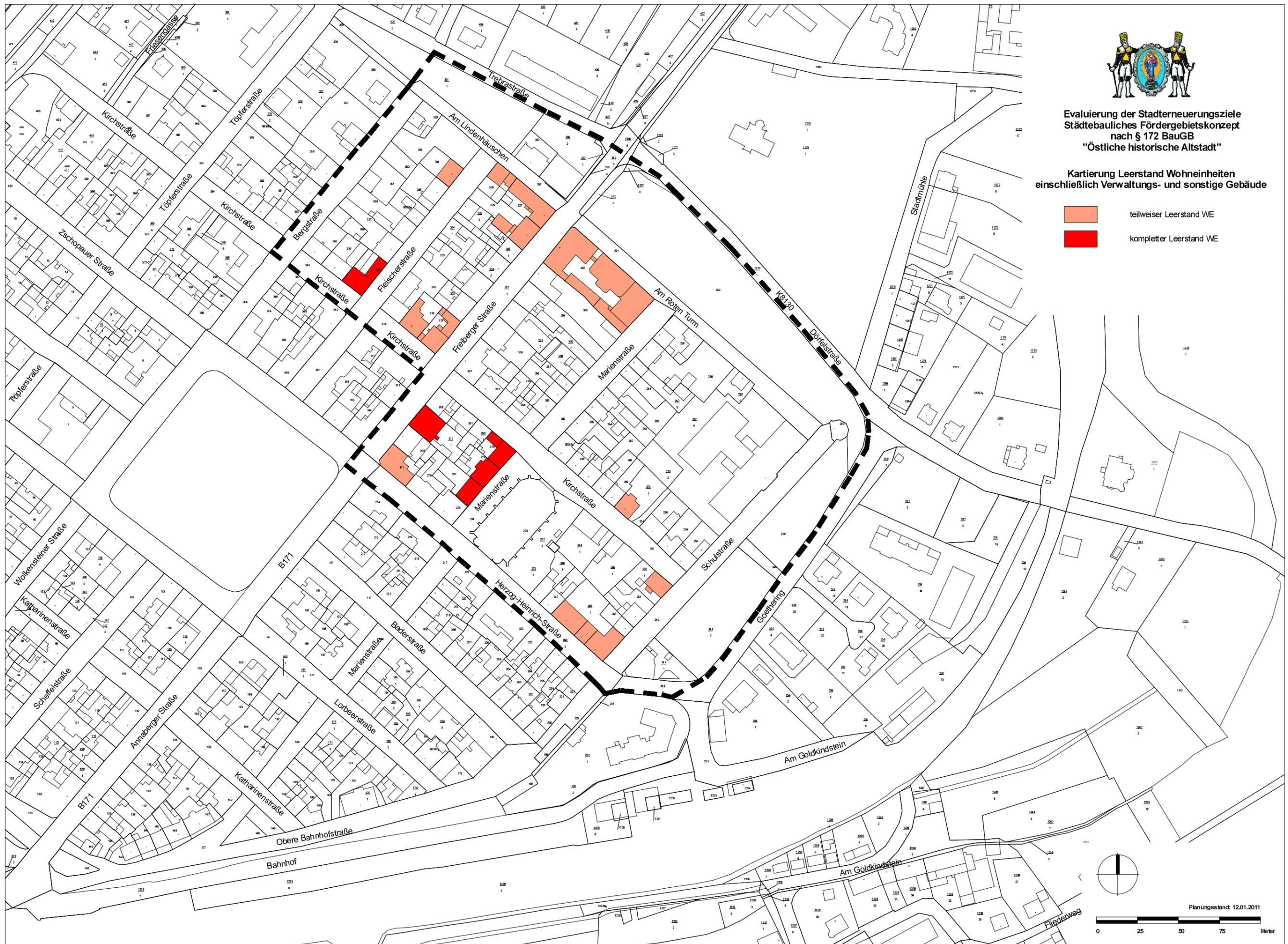




Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung Leerstand Wohneinheiten
einschließlich Verwaltungs- und sonstige Gebäude

-  teilweiser Leerstand WE
-  kompletter Leerstand WE



Planungsstand: 12.01.2011

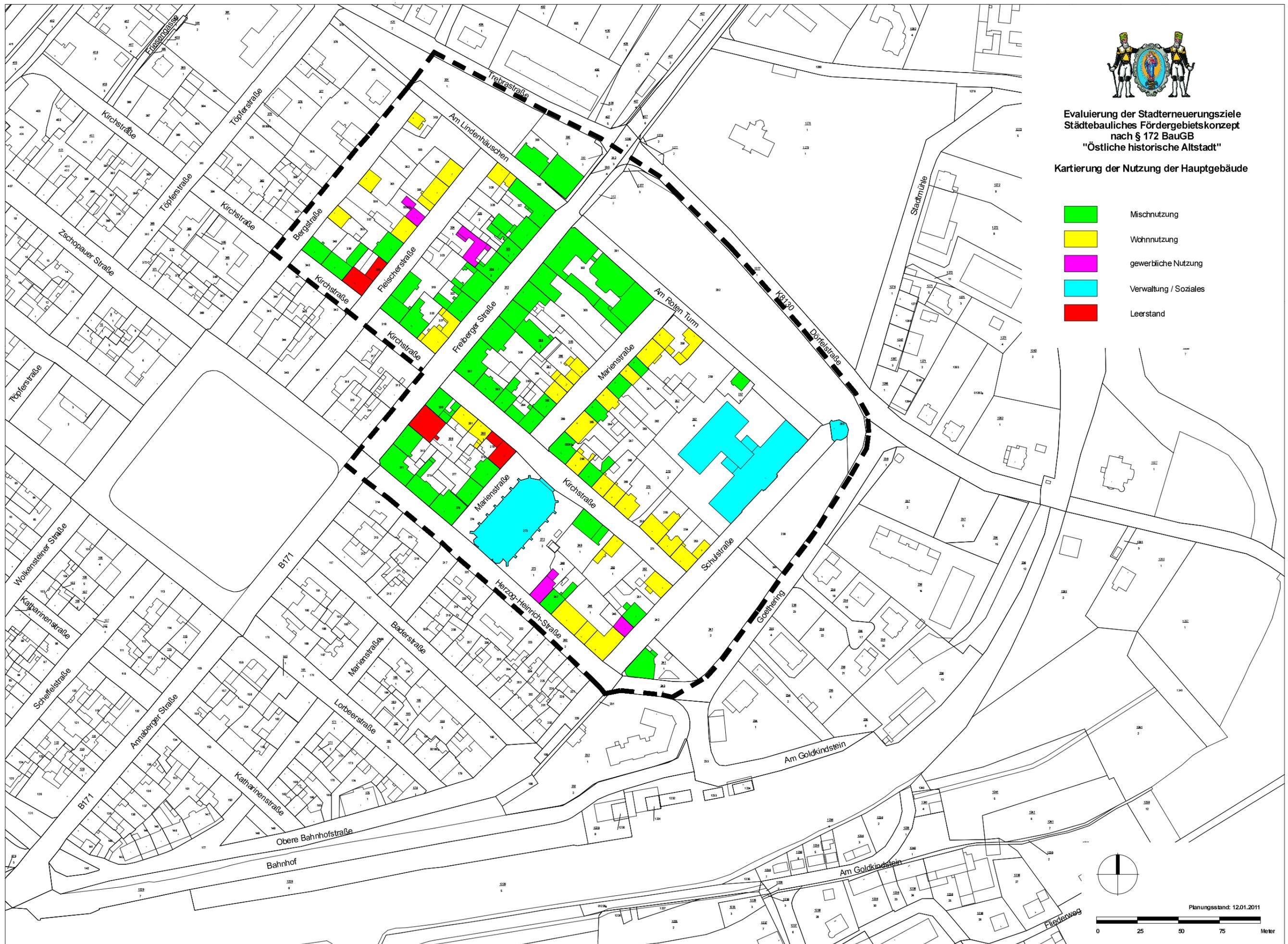




Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung der Nutzung der Hauptgebäude

-  Mischnutzung
-  Wohnnutzung
-  gewerbliche Nutzung
-  Verwaltung / Soziales
-  Leerstand

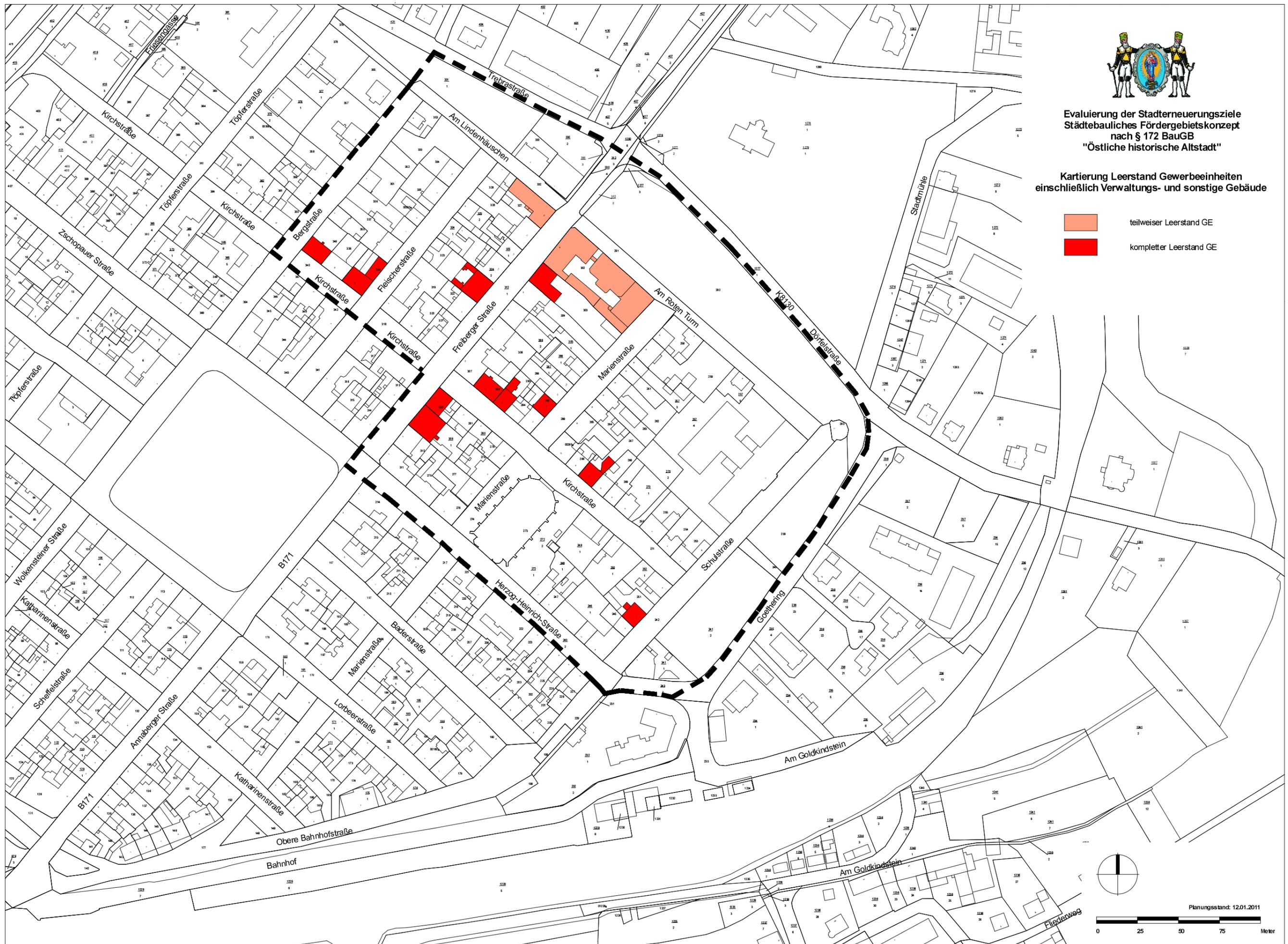




Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung Leerstand Gewerbeeinheiten
einschließlich Verwaltungs- und sonstige Gebäude

-  teilweiser Leerstand GE
-  kompletter Leerstand GE





Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Freiraumstruktur

-  Stadtbild prägende Grünflächen mit Gehölzbestand
-  Stadtbild prägende oder räumlich wirksame Baumreihen





Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Kartierung des Bewertungszustandes
für Heizungsanlagen



Planungsstand: 12.01.2011



Endenergieverbrauch (Warmwasser + Heizung) und CO₂-Emission nach Gebäudetypologie

6	CO ₂	Energie
IST	129	515
SZ 1	129	515
SZ 2	106	423

20	CO ₂	Energie
IST	96	384
SZ 1	96	384
SZ 2	96	384

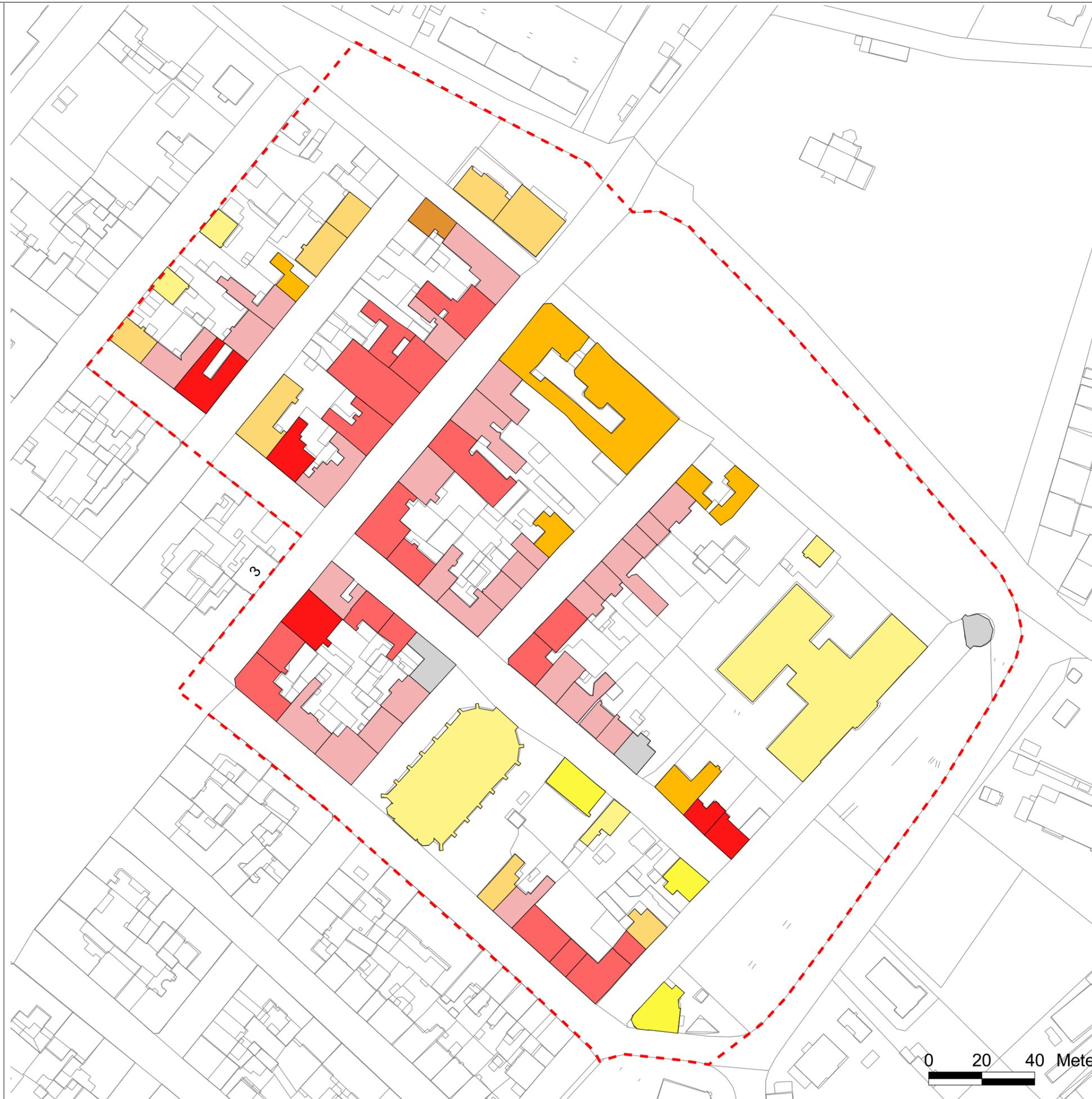
21	CO ₂	Energie
IST	268	1069
SZ 1	262	1047
SZ 2	201	802

22	CO ₂	Energie
IST	230	919
SZ 1	230	919
SZ 2	188	751

23	CO ₂	Energie
IST	360	1440
SZ 1	357	1426
SZ 2	321	1281

24	CO ₂	Energie
IST	153	611
SZ 1	149	594
SZ 2	117	469

östl. hist. Altstadt	CO ₂	Energie
IST	1236	4938
SZ 1	1223	4895
SZ 2	1029	4110



**Große Kreisstadt
Marienberg**

Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Szenarien

IST = Verbrauch bzw. Emission im heutigen Zustand

Szenario 1 = Alle noch nicht modernisierten werden auf teilmodernisiert ertüchtigt, alle anderen Gebäude bleiben unverändert

Szenario 2 = Alle noch nicht modernisierten und teilmodernisierten Gebäude werden voll modernisiert

Gebäudetypen und Energieverbrauchswerte

- nicht betrachtet, kein Verbrauchswert vorhanden
- 1 = freistehend, nicht modernisiert
263 KWh/m²*a
- 2 = freistehend, teilmodernisiert
233 KWh/m²*a
- 3 = freistehend, modernisiert
127 KWh/m²*a
- 4 = angebaut, nicht modernisiert
246 KWh/m²*a
- 5 = angebaut, teilmodernisiert
216 KWh/m²*a
- 6 = angebaut, modernisiert
130 KWh/m²*a
- 7 = eingebaut, nicht modernisiert
229 KWh/m²*a
- 8 = eingebaut, teilmodernisiert
200 KWh/m²*a
- 9 = eingebaut, modernisiert
132 KWh/m²*a

10.04.2014_Galonska/Zpk
C:\Daten\Projekt\Marienberg\Energiekonzept
energetische_gebaudetypen.apr
Plangröße A3

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

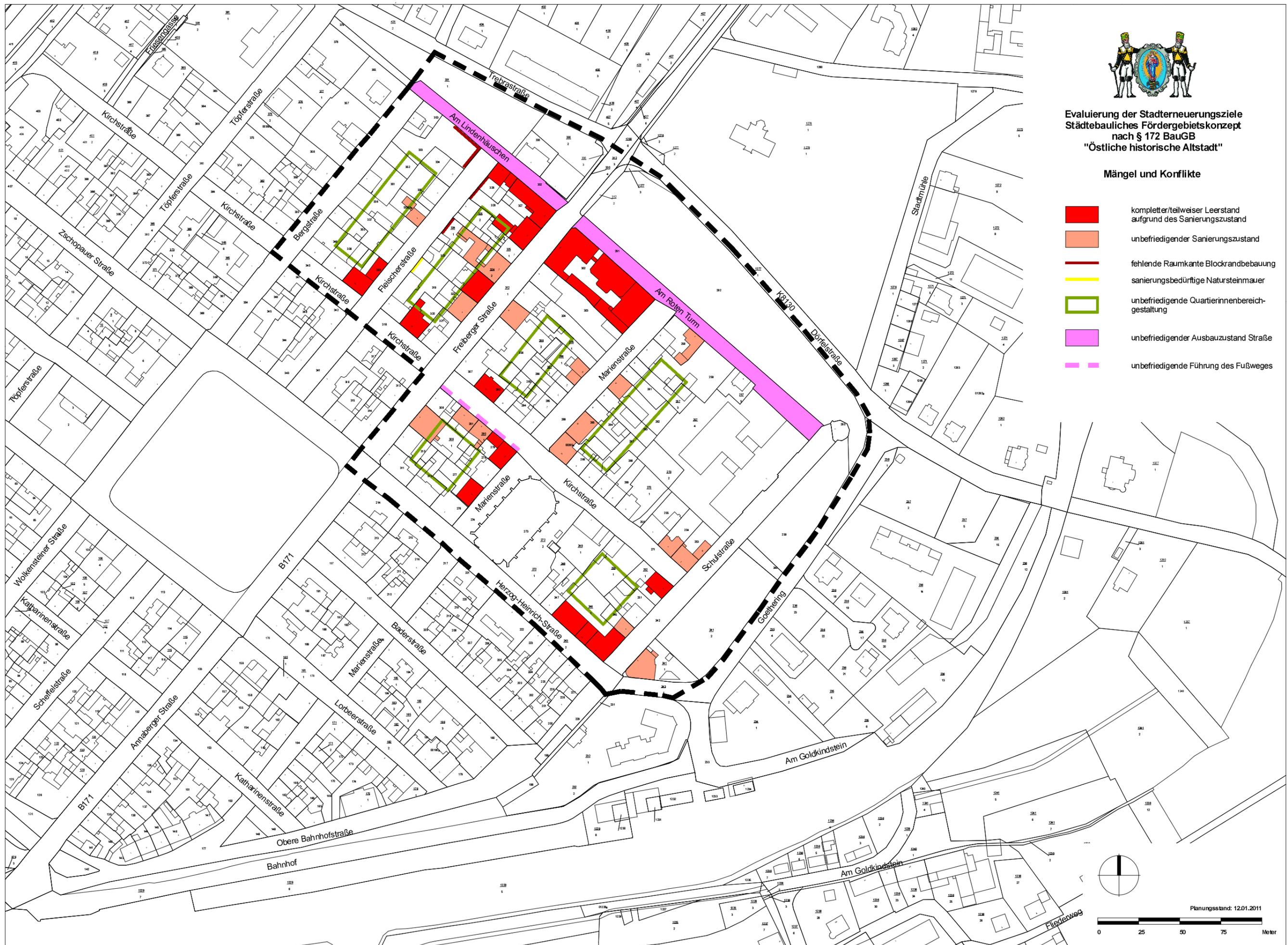
N
0 20 40 Meter
1:1500



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Mängel und Konflikte

-  kompletter/teilweiser Leerstand aufgrund des Sanierungszustand
-  unbefriedigender Sanierungszustand
-  fehlende Raumkante Blockrandbebauung
-  sanierungsbedürftige Natursteinmauer
-  unbefriedigende Quartierinnenbereichsgestaltung
-  unbefriedigender Ausbauzustand Straße
-  unbefriedigende Führung des Fußweges



Planungsstand: 12.01.2011





Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Entwicklungskonzept

- Gebäude**
- Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung
 - Herstellen der Raumkante, Nachverdichtung
 - Erhalt der Natursteinmauer als Raumkante
- Freiflächen**
- Herstellen eines begrünten Quartierinnenbereiches
- Erschließung, Wegeverbindung**
- Herstellen einer Wegebeziehung für Fußgänger
 - grundhafter Ausbau Fahrbahn/Gehweg
 - Maßnahmeschwerpunkte



Planungsstand: 12.01.2011

0 25 50 75 Meter



Evaluierung der Stadterneuerungsziele
Städtebauliches Fördergebietskonzept
nach § 172 BauGB
"Östliche historische Altstadt"

Maßnahmenplan

Baumaßnahmen



Gesamtsanierung (Leuchtturmprojekte)



Teilmodernisierung

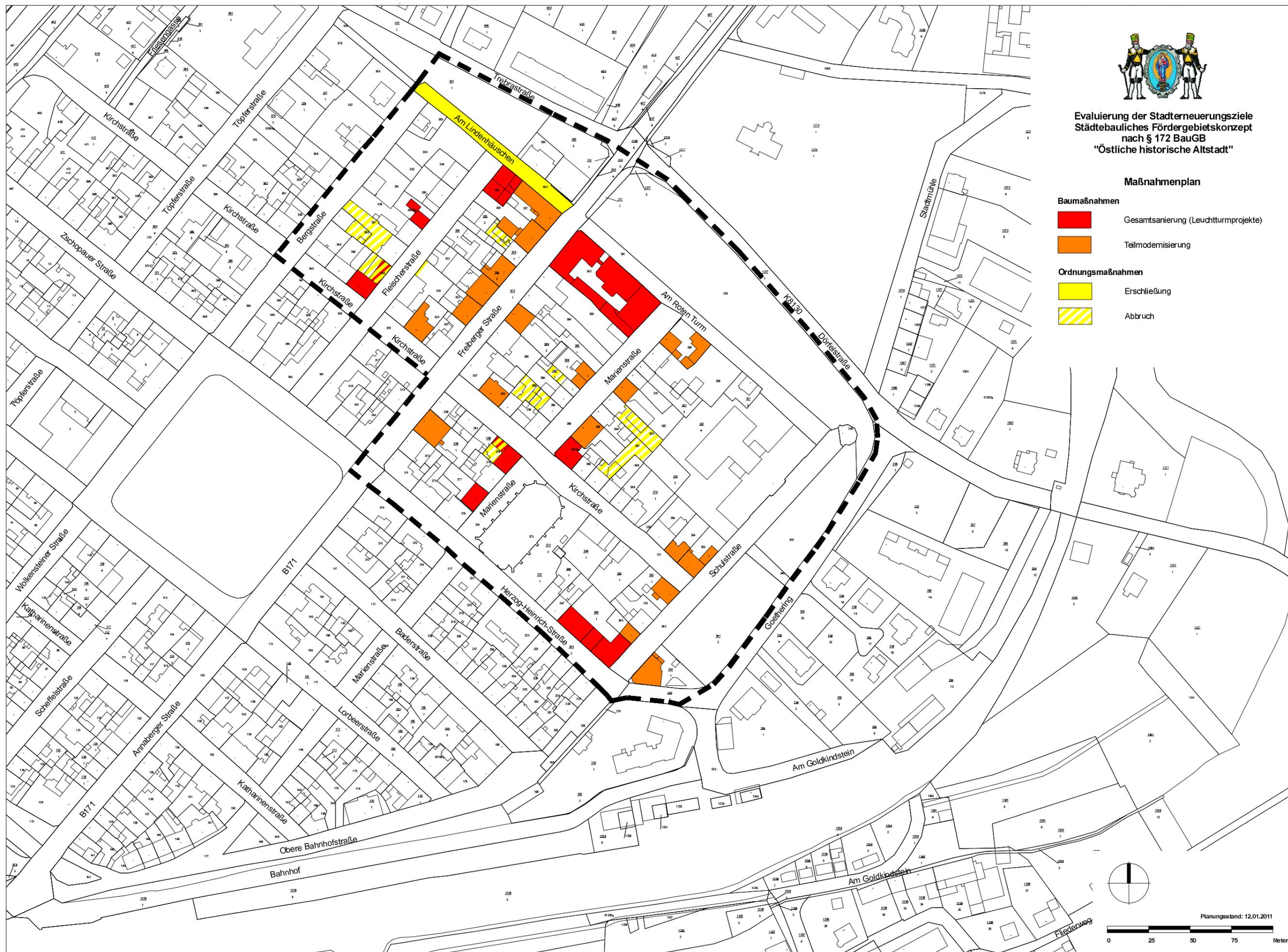
Ordnungsmaßnahmen



Erschließung



Abbruch



Planungsstand: 12.01.2011

0 25 50 75 Meter

Landratsamt Erzgebirgskreis - Paulus-Jenisius-Str. 24 - 09456 Annaberg-Buchholz
32400

Stadtverwaltung Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg

Stadtverwaltung Marienberg
Eingang 112
02.06.14 G/Su

Abteilung 3 Umwelt-, Bau- und Ordnungsverwaltung
Referat Ländliche Entwicklung und Vermessung
SG Vermessungsservice

Bearbeiter/in: Herr Rauschenbach
Dienstgebäude: Straße der Einheit 5
08340 Schwarzenberg
Zimmer-Nr.: 10
Telefon: 03774 761-4245
Telefax: 03774 761-4290
E-Mail: Rainer.rauschenbach@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: Pe-kna
Ihre Nachricht: 20.05.2014
Unsere Zeichen: rra-Marienberg
Datum: 30.05.2014

Große Kreisstadt Marienberg
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen ergeben sich unsererseits folgende Hinweise:

(1) Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte, die entsprechend der §§ 6 und 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, rechtsbereinigt mit Stand vom 5. Juni 2010, besonders geschützt und erhalten werden müssen.

(2) Es ist jederzeit möglich, dass neue Grenz- und Vermessungspunkte im Plangebiet oder in dessen Nähe geschaffen werden. Daher ist es notwendig, rechtzeitig vor Beginn von Tief- oder sonstigen Bauarbeiten die Sicherung bzw. Versetzung der gefährdeten Punkte durch die zuständige Vermessungsbehörde oder durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen (s. a. § 6 Abs. 2 SächsVermKatG).

SächsVermKatG § 6:

„Wer Vermessungs- oder Grenzmarken verändert, beschädigt oder entfernt oder solches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerenetzes der Landesvermessung besteht, hat deren Sicherung oder Versetzung bei der oberen Vermessungsbehörde zu veranlassen. Der Freistaat trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr

Sprechzeiten:
Montag 08:00 – 12:00
Dienstag 08:00 – 18:00
Mittwoch 08:00 – 12:00
Donnerstag 08:00 – 18:00
Freitag 08:00 – 12:00
und nach Vereinbarung

Kontakt:
Telefon: 03733 830
Zentrales Telefax: 03733 22164
Internet: www.erzgebirgskreis.de
E-Mail: info@kreis-erz.de

Bankverbindung:
Erzgebirgssparkasse
Konto-Nr.: 331800 2967
BLZ: 870 540 00
BIC: WELADED1STB
IBAN: DE 30 8705 4000 3318 0029 67

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Nachrichten finden Sie unter www.erzgebirgskreis.de

einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf eigene Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

(3) Die Eigentümer, Besitzer und die mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen sind auf die Pflichten nach § 6 und § 27 SächsVermKatG hinzuweisen.

(4) Informationen über gefährdete Punkte der Landesvermessung holen Sie bitte beim Staatsbetrieb für Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen (GeoSN) in 01099 Dresden Olbrichtplatz 3 ein.

Zur Aktualität der Flurstücksbezeichnungen kann keine Aussage gemacht werden.

Bei Rückfragen können Sie sich an o. g. Bearbeiter wenden.

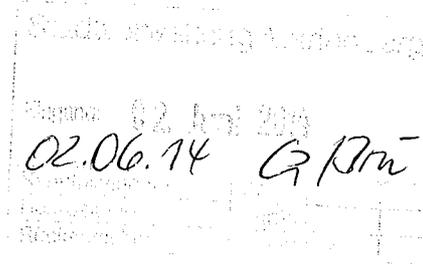
Mit freundlichen Grüßen



Rauschenbach
Sachbearbeiter Service

Südsachsen Netz GmbH • Postfach 41 | 1 70 • 09025 Chemnitz

Stadtverwaltung Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg



Ihre Zeichen: pe-kna
Ihre Nachricht vom: 20.05.2014
Unsere Zeichen: NDV fu 1067/14
Ihr Ansprechpartner: Manuel Funke
Telefon: (0371) 525 2647
Telefax: (0371) 525 3705
Datum: 26.05.2014

**Große Kreisstadt Marienberg
städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“
Marienberg
Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zu der oben genannten Maßnahme. Die Südsachsen Netz GmbH beantwortet Ihr Schreiben an die **eins energie in sachsen GmbH & Co. KG** als Netzbetreiberin im Sinne des § 3 des Energiewirtschaftsgesetzes für das Gasversorgungsnetz der **eins** und alle damit im Zusammenhang stehenden Sachverhalte.

An Hand der uns mit Datum vom 22.05.2014 übergebenen Unterlagen haben wir Ihr Vorhaben auf mögliche Berührungspunkte mit unseren Anlagen geprüft. Im Zuge Ihres Vorhabens werden die Belange unseres Unternehmens nicht berührt.

Im ausgewiesenen Baufeld befinden sich keine Leitungen und Anlagen der Südsachsen Netz GmbH. Bitte wenden Sie sich zuständigkeitshalber an den Netzbetreiber des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.

Für Fragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Telefonnummer jederzeit gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Südsachsen Netz GmbH

i. A.

Günther

i. A.

Funke

TÖB_1167_14.docx

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • 09095 Chemnitz

Stadtverwaltung Marienberg
Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt
Markt 1
09496 Marienberg

Stadtverwaltung Marienberg

Eingang: 03. Juni 2014
03.06.14 G/Brü

Kennzeichnung:	Abgabe:
Bearbeitung:	Zurück:
Rücksprache:	Sonstiges:

Servicecenter Freiberg

Ihr Zeichen: pe-kna
Ihre Nachricht: vom 20. Mai 2014
Unser Zeichen: br-ro
PVV 10401/2014, V44354
(bitte bei Schriftwechsel angeben)
Unsere Nachricht: vom
Name: Frau Brümmner
Telefon: 03731 70-5424
Telefax: 03731 70-5425
E-Mail: manuela.bruemmner@mitnetz-strom.de
Datum: 28. Mai 2014

**Marienberg
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme. Die envia Mitteldeutsche Energie AG (nachfolgend enviaM genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM) per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20. Mai 2014 und nehmen wie folgt Stellung.

Als Träger öffentlicher Belange stehen wir dem vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept positiv gegenüber.

Wir stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu.

Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die in der Anlage enthaltene CD gibt Ihnen Auskunft über die Lage und die Art unser Stromübertragungsanlagen.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden.



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Geschäftsanschrift: Magdeburger Straße 36 06112 Halle (Saale)
Postanschrift: 09095 Chemnitz
T 0345 216-0
F 0345 216-2311
I www.mitnetz-strom.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dipl.-Kfm. Carl-Ernst Giesting
Geschäftsführung: Ralf Hiersig, Dr. Adolf Schweer
Sitz des Unternehmens: Halle (Saale)
Eingetragen beim Amtsgericht Stendal Handelsregister-Nr. HRB 215080
Bankverbindung: Deutsche Bank AG Chemnitz
BLZ 870 700 00
Kto-Nr. 120 16 64 00
BIC DEUTDE8CXXX
IBAN DE29 8707 0000 0120 1664 00
UST-ID-Nr. DE814181768

Ein Unternehmen der



Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105 Teil 100, 0210 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 1,0 m (1 kV) bzw. 3,0 m (20 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Marienberg erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.

Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Marienberg zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Im ausgewiesenen Bereich sind derzeit keine Veränderungen an unseren Übertragungsanlagen geplant.

...

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß BGV C22, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Südsachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Reichen Sie hierfür den Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach ein.

Sie können auch die Möglichkeit des Angebotes der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de nutzen.

Unser zuständiges Servicecenter befindet sich in Freiberg, Frauensteiner Straße 73, 09599 Freiberg. Ihr Ansprechpartner ist Herr Prenzel, Tel. 03731 70-5440.

Die bedarfsgerechte Planung und Gestaltung elektrischer Netze ist nur bedingt von der Entwicklung der Einwohnerzahl abhängig, da nach der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung“ (Niederspannungsanschlussverordnung - NAV) eine Anschluss- und Versorgungspflicht für alle Tarifkunden besteht.

Unabhängig davon ist auch die MITNETZ STROM an der Optimierung ihrer Netzstrukturen interessiert und wird diese auch maximal ausnutzen. Ausgangspunkt für ein konkretes Planungsszenario könnten die Angaben zur Einwohnerfluktuation sein. Über die Entwicklung des Wohnungsbestandes lassen sich Optimierungsoptionen auch für die Stromnetze entwickeln, die jedoch im gleichen Maße die Entwicklung von Gewerbe und Industrie und die Verknüpfung der Mittelspannungsnetze zwischen den eingemeindeten Ortsteilen und dem Umland beachten müssen.

Bitte beachten Sie, dass, so lange es auch nur einen Kunden an einer Leitung gibt, wir diese nicht außer Betrieb nehmen können.

Je konkreter Ihre Planungen einen Ortsteil oder eine Straße betreffend sind, desto konkreter können wir auch Szenarien für die mittel- und niederspannungsseitige Stromversorgung entwickeln.

Gern sind wir auch bereit, in einem persönlichen Gespräch mögliche Entwicklungen zu diskutieren.

Die Belange der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM, Bereich Hochspannung, der envia TEL und der envia THERM werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH



Andreas Franke



Jörg Naumann

Anlage(n)

CD mit Bestand der MS-/NS-Anlagen



33300
Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jenisius-Str. 24 · 09456 Annaberg-Buchholz

Große Kreisstadt Marienberg
Frau Peters
Markt 1
09496 Marienberg

Abt. 3: Umwelt-, Bau- und Ordnungsverwaltung
Referat Bauaufsicht
SG Kreisplanung/Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Frau Stülpner
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Str. 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.:
Telefon: 03733 831 1048
Telefax: 03733 831 1057
E-Mail: kristin.stuelpner@kreis-erz.de
Ihre Nachricht: 20.05.2014
Ihr Zeichen: pe-kna
Aktenzeichen: 614.505-14(128)-333(St)
Datum: 11. Juni 2014

Marienberg

**Städtebauliches Entwicklungskonzept "Östliche historische Altstadt" Marienberg
Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB
hier: Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Große Kreisstadt Marienberg hat die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "östliche historische Altstadt" Marienberg eingeleitet.

Mit Schreiben vom 20.05.2014 (Posteingang 22.05.2014) wurde das LRA Erzgebirgskreis um Stellungnahme zum städtebaulichen Entwicklungskonzept "östliche historische Altstadt" Marienberg gebeten.

Folgende Unterlagen wurden übergeben:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept vom 20.05.2014
- Lageplan

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als Träger öffentlicher Belange nachfolgende Hinweise und bittet um Beachtung im weiteren Planverfahren sowie bei der späteren Umsetzung:

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz
Bearbeiter: Herr Peschel

Tel.: 03735 601-6139

Auf dem Flurstück 243/2 der Gemarkung Marienberg (Herzog Heinrich Straße) befand sich eine ehemalige Tankstelle. Der Standort ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 81220106 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Auf den Schriftverkehr zwischen der Stadtverwaltung Marienberg und dem Landratsamtes MEK vom 21.10.1999 wird verwiesen.

Sprechzeiten:
Montag 08:00 – 12:00
Dienstag 08:00 – 18:00
Mittwoch 08:00 – 12:00
Donnerstag 08:00 – 18:00
Freitag 08:00 – 12:00
und nach Vereinbarung

Kontakt:
Telefon: 03733 830
Zentrales Telefax: 03733 22164
Internet: www.erzgebirgskreis.de
E-Mail: info@kreis-erz.de

Bankverbindung:
Erzgebirgssparkasse
Konto-Nr.: 331800 2967
BLZ: 870 540 00
BIC: WELADED1STB
IBAN: DE 30 8705 4000 3318 0029 67

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Nachrichten finden Sie unter www.erzgebirgskreis.de

Forst**Bearbeiter: Herr Testrich****Tel.: 03735 601-6301**

Der unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Entwicklungskonzepts gelegene Baumbestand ist kein Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Es handelt sich hierbei um eine städtische Parkanlage.

Naturschutz**Bearbeiter: Frau Oettel****Tel.: 03735 601-6206**

Charakteristisch für alte sanierungsbedürftige Stadthäuser ist das Vorkommen Gebäude bewohnender Tierarten. Während Mauersegler, Haus- und Feldsperling, Kohlmeise, Blaumeise und Hausrotschwanz Hohlräume und Nischen in auffälligen Dachkästen und Mauern sehr gern als Nistplatz nutzen, kommen verschiedene Fledermausarten häufig im Dach- und Giebelbereich hinter Fassaden- und Schornsteinverkleidungen vor. An den Außenwänden der Gebäude bauen regelmäßig Mehlschwalben ihre Nester unter den Dachkästen.

Bei der Sanierung der Häuser werden meistens diese als Nistplatz geeigneten Öffnungen dauerhaft verschlossen, oder an den heutigen Materialien zur Fassadengestaltung finden die Lehmnester der Schwalben keinen Halt.

Die genannten Vogelarten sind im Sinne von § 7 Abs. 2 Ziffer 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Arten, und Fledermäuse sind entsprechend § 7 Abs. 2 Ziffer 14 BNatSchG streng geschützten Tierarten. Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gelten als „vom Aussterben bedroht“.

Wegen § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und dem § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG folgend ist es ferner verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das bedeutet, dass bei Kenntnis von Lebensstätten wild lebender Tierarten sämtliche Sanierungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Nistzeiten zu planen sind. Darüber hinaus sollen die Nistplätze im Zuge der Sanierung erhalten bleiben. Gegebenenfalls sind sie ersatzweise an anderer Stelle am Gebäude neu zu schaffen. Sowohl das Erhalten als auch das Neuschaffen ist mit heutigen Bautechniken und Materialien sehr gut realisierbar.

Voraussetzung für die artenschutzgerechte Sanierung von Gebäuden ist die rechtzeitige Kenntnis der Niststätten. Deshalb sollte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung gleichzeitig auch eine Kartierung Gebäude bewohnender Tierarten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erfolgen.

Gehölbeseitigungen in der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September d. J.) sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Siedlungswasserwirtschaft**Bearbeiter: Frau Bauer****Tel.: 03735 601-6177****Bearbeiter: Frau Behge****Tel.: 03735 601-6187**

Folgende Forderungen zum Schutz der Gewässer sind einzuhalten:

Abrissarbeiten

1. Für nicht mehr benötigte wasserrechtlich geregelte Belange (z. B. wasserrechtliche Erlaubnisse) ist deren Außerkraftsetzung zu beantragen.

2. Vorhandene Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllager usw.) sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
3. Sämtliche Abwasseranlagen sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. dauerhaft zu verschließen.
4. Die Abbruch- und Geländeregulierarbeiten dürfen zu keiner Beeinträchtigung der Gewässer führen.

Erschließung bzw. Abbruch

Für Maßnahmen im Hohlraumgebiet gemäß Sächsische Hohlraumverordnung ist eine Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes einzuholen.

Abwasser:

Gegen das geplante städtebauliche Entwicklungskonzept bestehen keine Einwände. Das Gebiet ist abwasserseitig erschlossen, somit sind alle Maßnahmen mit der Stadt Marienberg, Amt für Abwasserentsorgung und Tiefbau abzustimmen.

Bei der Herstellung der bereits gewidmeten Verkehrsfläche (Flst. 87(2 und 81/15) ist auf eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers zu achten.

Denkmalschutz

Berater: Frau Huke

Tel.: 037296 591-4166

Das betroffene Gebiet ist Bestandteil des Denkmalschutzgebietes 'Historische Altstadt Marienberg', das nach §§ 21 und 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993, in der Fassung vom 1. Mai 2014, Gegenstand des Denkmalschutzes ist. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet, das ebenfalls nach § 2 SächsDSchG ein Kulturdenkmal ist.

Zusätzlich befinden sich im beplanten Gebiet zahlreiche Einzeldenkmale. Dies sind sowohl Gebäude, aber auch Kleindenkmale, Reste der ehemaligen Stadtbefestigung, Grünanlagen sowie die Kirche St. Marien.

Von den besonders im Fokus der Planung stehenden Objekten sind die städtebaulich bedeutenden Eckgebäude Marienstraße 15, Freiburger Straße 20, Kirchstraße 20 und Kirchstraße 30 in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen enthalten. Ihre Erhaltung und Sanierung wird ausdrücklich begrüßt.

Grundsätzlich sind alle Maßnahmen an / in Kulturdenkmälern, Denkmalschutzgebieten und archäologischen Relevanzzonen nach §§ 12, 13 und 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig.

Es wird empfohlen, bereits in den Planungsphasen Termine mit den Denkmalschutzbehörden zu vereinbaren, um langfristige Abstimmungen treffen und denkmalpflegerische Belange berücksichtigen zu können.

Die Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege vom 02.06.2014 und des Landesamts für Archäologie vom 28.05.2014 sind zu beachten.

Kreisstraßen

Bearbeiter: Frau Gohl

Tel.: 03771 277-7150

Am nord-östlichen Rand des Fördergebietes für das Teilprojekt "östliche historische Altstadt" Marienberg befindet sich ein Abschnitt der Kreisstraße (K) 8130 (Dörfelstraße) von der Kreuzung B 171 (Freiburger Straße) bis zur Einmündung des Goetherings. Laut den Plänen der Stadterneue-

zung wird die Kreisstraße jedoch nicht durch die Bauvorhaben berührt. Aus diesem Grund bestehen unsererseits keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Sollten sich jedoch Änderungen welche die Kreisstraße tangieren ergeben, so ist unverzüglich das Referat Kreisstraßen davon in Kenntnis zu setzen.

Verkehrsrecht**Bearbeiter: Herr Siegl****Tel.: 03771 277-7106**

Im Bereich sind keine Veränderungen des ÖPNV vorgesehen, somit gibt es seitens der Verkehrsbehörde des Landratsamtes keine Empfehlungen.

Für etwaige weitere verkehrsrechtliche Beurteilung ist die Verkehrsbehörde der Großen Kreisstadt Marienberg zuständig.

Die Fachbereiche Immissionsschutz, Landwirtschaft, Wasserbau, Flurneuordnung, Bauordnungsrecht, Bauleitplanung und Rettungsdienst wurden ebenfalls beteiligt und haben kein Einwände bzw. Hinweise.

Sonstige Hinweise:

Für Belang der Kommunalen Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen mit Sitz in Stollberg, Schlachthofstr. 12 zuständig.

Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Planbereich eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt nicht zuständig.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Vorberg
Sachgebietsleiter

Stadtverwaltung Marienberg

Eingang: 23. Juni 2014
24.06.14 Cr/Bm

Kennzeichnung:	Zurück:
Bearbeitung:	Zurück:
Rückkopie:	Zurück:

*kan schon an
Wildi gesendet!*

Landesamt für Straßenbau und Verkehr
Niederlassung Zschopau Sitz Chemnitz
Postfach 929 | 09009 Chemnitz

Ihr/e Ansprechpartner/-in:
Helga Rupf

Große Kreisstadt Marienberg
Stadtentwicklungs-Ordnungsamt
Markt 1
09496 Marienberg

Durchwahl
Telefon: +49371 4660-140
Telefax: + 49371 4660-199

helga.rupf@
lasuv.sachsen.de

Ihr Zeichen
Pe-kna

**Städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“
Marienberg
Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139
BauGB**

Ihre Nachricht vom
20. Mai 2014

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
5.11- 3911/1393/16
St 593/14

Sehr geehrte Damen und Herren,

Chemnitz,
19. Juni 2014

im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet sich die B 171 von VNK 5345 005 Station 0.000 bis Station 0.251. Planungen unserer Behörde werden nicht berührt. Demzufolge gibt es auch keine Einwendungen unsererseits.

B 171
VNK 5345 005
St. 0.000 – 0.251

Sofern unmittelbar Einfluss auf die B 171 genommen wird, sind vorherige Abstimmungen mit unserer Behörde erforderlich (z.B. Aufstellen von Gerüsten, Anlegen von Parkflächen etc.)

Mit freundlichen Grüßen


Helga Rupf
Technische Amtsleiterin

Hausanschrift:

Landesamt für
Straßenbau und Verkehr
Niederlassung Zschopau

Verteiler
SM Zöblitz mit Anschreiben SV und Lageplan

Dienstgebäude 1
Hans-Link-Straße 4
09131 Chemnitz

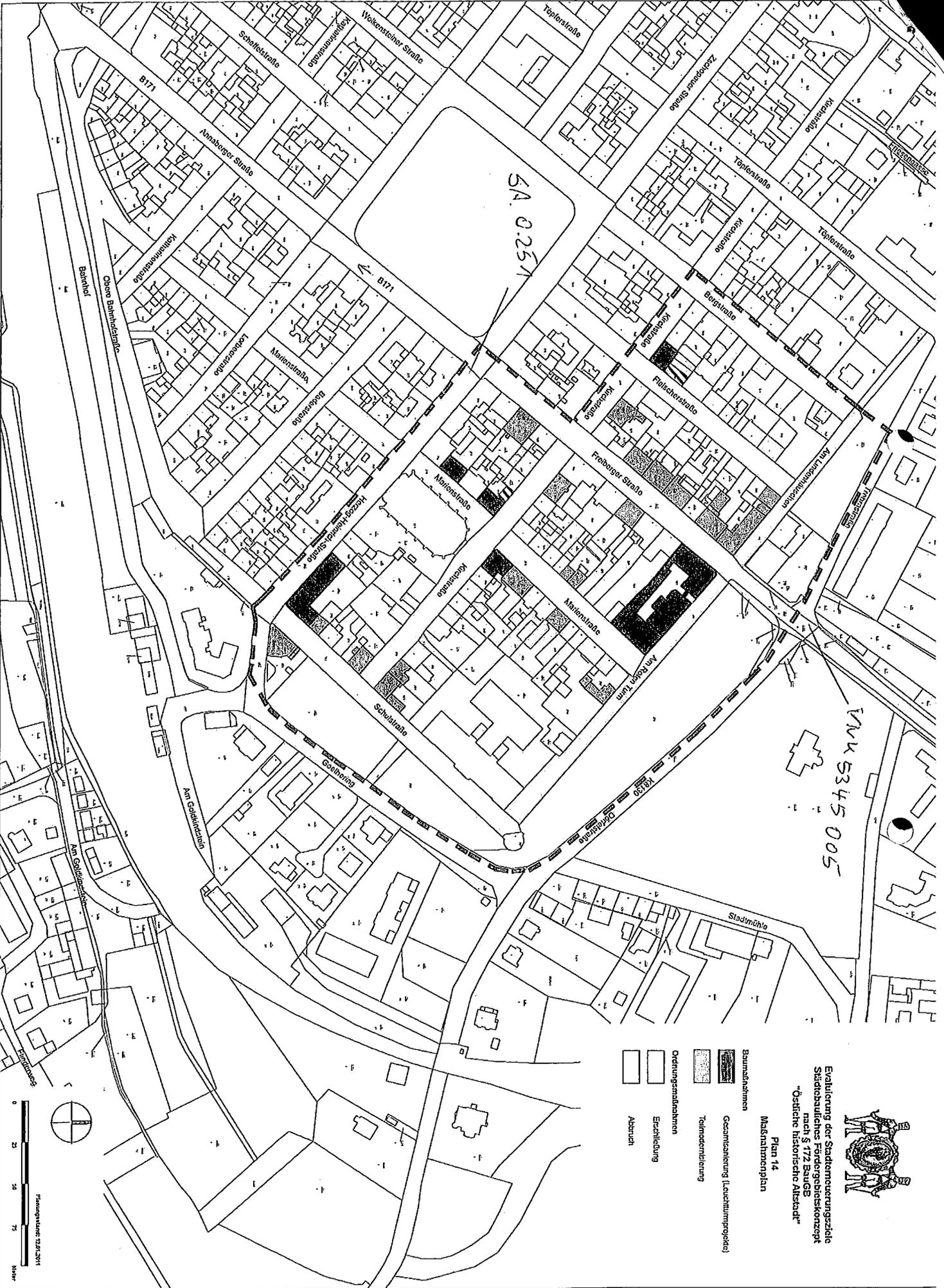
Dienstgebäude 2
Dresdner Straße 154
09131 Chemnitz

Dienstgebäude 3
Theodor- Kunzemann Straße 10
04720 Döbeln

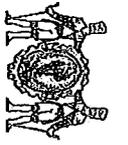
Dienstgebäude 4
Auer Talstraße 56
08301 Bad Schlema

Parkplätze befinden sich neben den
jeweiligen Dienstgebäuden

Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente



Evaluation der Stadterneuerungsziele
 Städtebauliches Förderprojektkonzept
 nach § 172 BauGB
 "Östliche historische Altstadt"



Plan 14
 Maßnahmenplan

Baummaßnahmen

Gesamtanfertigung (Laserdruckprojekte)

Teilmodernisierung

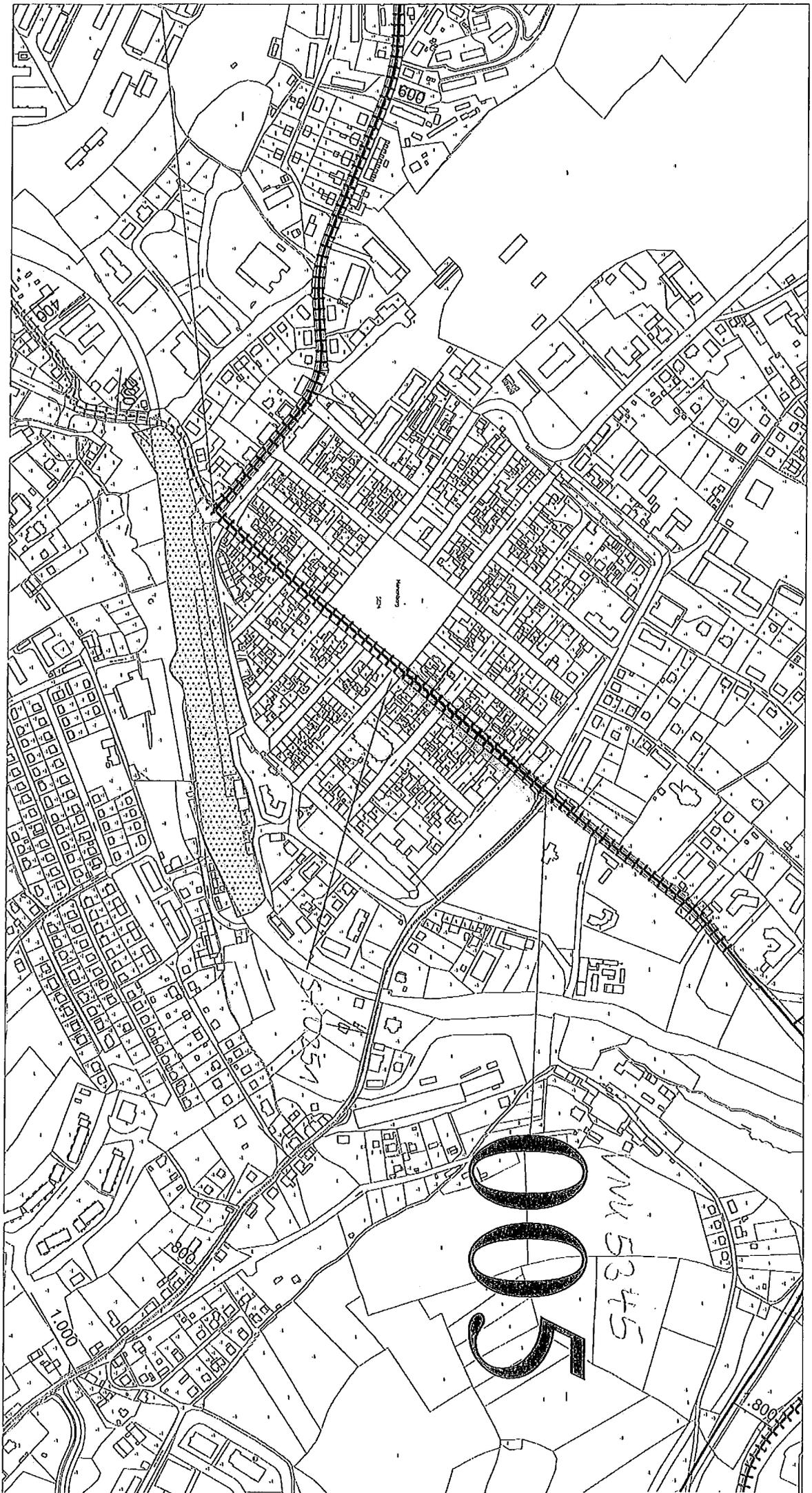
Ordnungsmaßnahmen

Erhellung

Abbruch

Planungsstand: 12/12/2011

0 25 50 75 Meter



0005

14 NW 5345

1251

1.000

800

1252

600

400

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

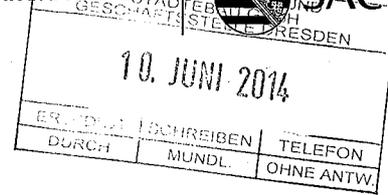
200

200

200

200

200



LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Stadtverwaltung Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg

02.06.14 C.Hemker

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Dr. Christiane Hemker

Durchwahl
Telefon +49 351 8926-673
Telefax +49 351 8926-999

Christiane.Hemker@
ifa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
pe-kna

Ihre Nachricht vom
20.05.2014

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
II-2554.10-E | 11603/2014

Dresden,
28.05.2014

Stellungnahme zum Vorhaben: Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“ Marienberg, Erzgebirgskreis

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Archäologie erhebt gegen die Planung keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen sind gemäß § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christiane Hemker
Referatsleiterin

D/UD Lkr. Erzgebirgskreis; z.d.A.

Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Ostsächsische Sparkasse Dresden
Kto.-Nr. 315 582 500 5
BLZ 850 503 00

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark
Klotzsche
Buslinie 70 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“



zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008
Reg.-Nr. 808/2307
bestätigt nach DVGW Arbeitsblatt W 1000

Rathenaustraße 29 · 09456 Annaberg-Buchholz

Stadtverwaltung Marienberg
Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt
Markt 1
09496 Marienberg

30.5.14 *Fr*

Stadtverwaltung Marienberg
Fr. Peless

Eingang: *28. Mai 2014*

Kennzeichnung:	Frage:	
Bearbeitung:	Zurück:	
Rückfragen:	Sonstiges:	

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht	Unser Zeichen / Unsere Nachricht	Telefon, Name	Datum
pe-kna	P/BT-gu	138-137, Hr. Gutzzeit	26.05.2014

Marienberg, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Erstellung des o. g. Konzeptes erhalten Sie einen Lageplan unserer Versorgungsleitungen.

Bitte teilen Sie uns geplante Baumaßnahmen im Gebiet mit, so dass wir notwendige Rohrnetzerneuerungen im Zuge der Maßnahmen durchführen können. 2014 erneuern wir die VL in der Bergstraße und in der Marienstraße.

Ältere Versorgungsleitungen, die in den nächsten Jahren noch erneuert werden müssen:

- Kirchstraße zwischen Freiburger Straße und Marienstraße 150 Stahl
- Herzog- Heinrich- Straße zwischen Markt und Schulstraße 200 AZ, Baujahr 1975 (Erneuerung nur im Zuge eines grundhaften Straßenbaus)
- Am Lindenhäuschen und Am Roten Turm 80 GG

Sollten im Zuge der städtebaulichen Maßnahmen Veränderungen an den Hausanschlüssen gewünscht werden bzw. notwendig sein, wenden Sie sich bitte an Herrn Fischer, Tel. 03733/138-158, oder an Frau Kolibius, Tel. 03733/138-139.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW"

ppa.
[Signature]
Roscher

i. A.
[Signature]
Gutzzeit

Anlage: Lageplan M 1:1500

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN
Schloßplatz 1 | 01067 Dresden

Stadtverwaltung Marienberg
Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt
Frau Peters
Markt 1
09496 Marienberg

Ihr Ansprechpartner
Dr. Udo Lorenz

Durchwahl
Telefon (0351) 4 84 30-522
Telefax (0351) 4 84 30-599

Udo.Lorenz@
lfd.smi.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
II.1-255/14/06/02

Dresden,
02. Juni 2014

**Marienberg, Erzgebirgskreis, Städtebauliches Entwicklungskonzept
„Östliche historische Altstadt“**
- Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Sehr geehrte Frau Peters,

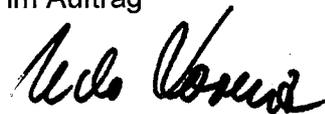
mit Schreiben vom 20. Mai 2014 erhielten wir von Ihnen einen Übersichtsplan mit der Maßnahmedarstellung im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Östliche historische Altstadt“ von Marienberg mit der Bitte um eine schriftliche Stellungnahme.

Nach der Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass sich das potentielle Fördergebiet im Bereich des Denkmalschutzgebietes „Historische Altstadt Marienberg“ befindet und darin eine Vielzahl von Gebäuden in der Kulturdenkmalliste als Einzeldenkmale verzeichnet sind (vgl. Anlage).

Die geplante Erhaltung und Sanierung der städtebaulich bedeutenden Eckgebäude wird ausdrücklich begrüßt. Die Gebäude Marienstraße 15, Freiburger Straße 20 sowie Kirchstraße 20 und 30 sind Kulturdenkmale. An ihnen besteht dringender Handlungsbedarf. Es empfiehlt sich, bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Planung einen Termin mit den Denkmalbehörden zu vereinbaren, um denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass alle Maßnahmen an Kulturdenkmälern und im Denkmalschutzgebiet anzeige- bzw. genehmigungspflichtig sind (denkmalschutzrechtliche Genehmigung/denkmalrechtliche Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. phil. Udo Lorenz
Gebietsreferent

Seite 1 von 2

Hausanschrift:
Landesamt für Denkmalpflege
Sachsen
Schloßplatz 1
01067 Dresden

www.denkmalpflege.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen über Straßenbahnhaltestellen Theaterplatz, Altmarkt und Pirnaischer Platz

*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.



- Ⓜ Nähe
- Ⓜ Wärme
- Ⓜ Vertrauen

**Energieversorgung
Marienberg GmbH**
 Zschopauer Straße 37
 09496 Marienberg
 Tel. 03735 6793-0
 Fax 03735 22526
 E-Mail info@energie-marienberg.de
 Internet www.energie-marienberg.de

Energieversorgung Marienberg GmbH | Zschopauer Straße 37 | 09496 Marienberg

Stadtverwaltung Marienberg
 Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt
 Markt 1

09496 Marienberg

Stadtverwaltung Marienberg	
Eingang 03. Juni 2014	
04.06.14 <i>CR/BM</i>	
Kenntnisnahme:	Weg:
Bearbeitung:	Zurück:
Rücksprache:	Sonstiges:

Ti.

28.05.2014

**Große Kreisstadt Marienberg
 städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“ Marienberg
 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB
 Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“ Marienberg haben wir keine Einwände.

Das Fördergebiet ist komplett mit Erdgas erschlossen. Investitionen in das Erdgasnetz sind nur für Erneuerungsmaßnahmen im Zuge von Straßenbauarbeiten vorgesehen. Eine Auswirkung auf unsere Anlagen durch Maßnahmen des Denkmalschutzes ist von technischer Seite aus nicht zu erwarten. Bezüglich des demographischen Wandels gehen wir für dieses Gebiet von keinen größeren Veränderungen auf die Auslastung unserer Anlagen aus.

Mit freundlichen Grüßen

[Signature]
 ppa. Tippmer
 Prokurist

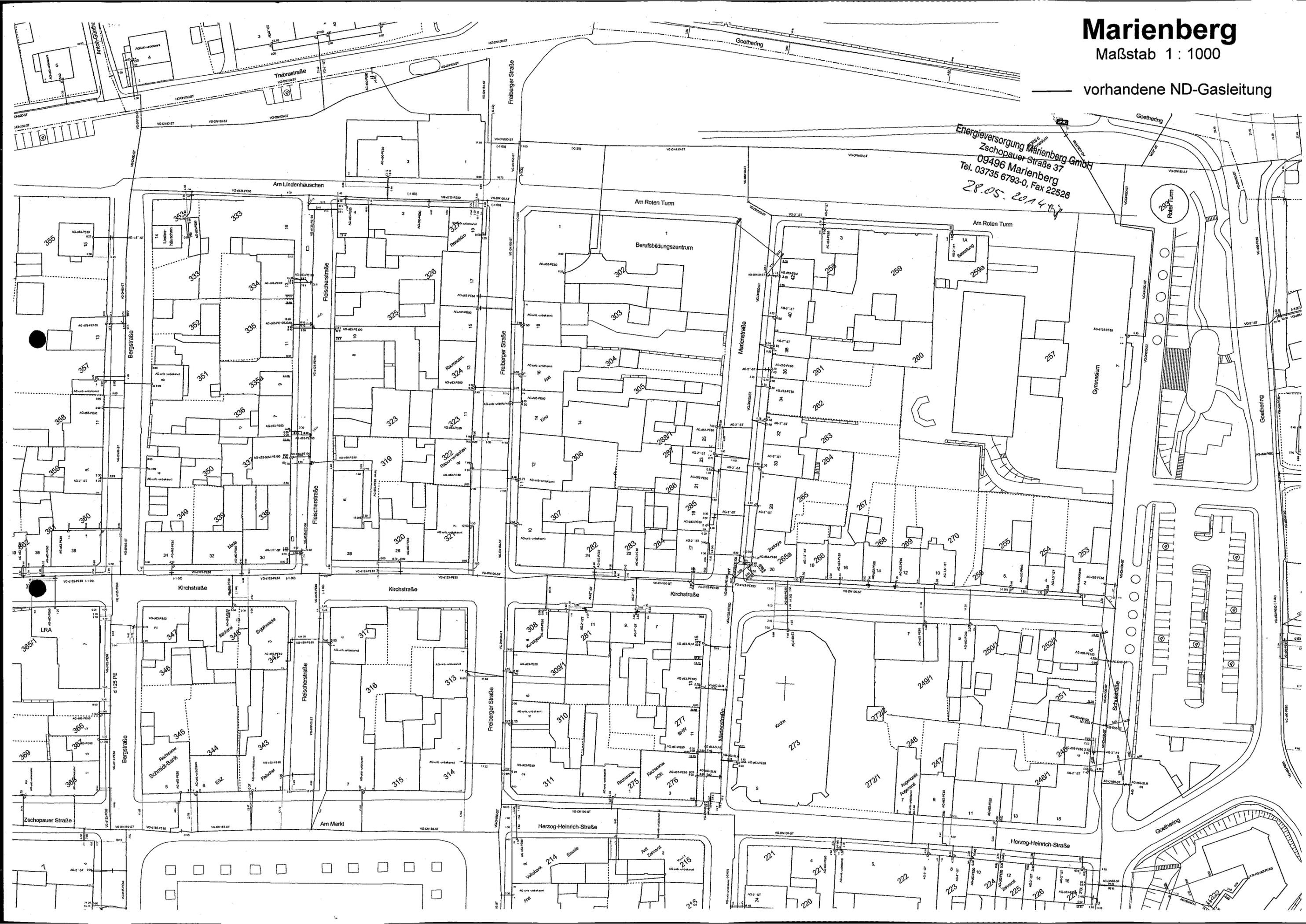


Marienberg

Maßstab 1 : 1000

vorhandene ND-Gasleitung

Energieversorgung Marienberg GmbH
Zschopauer Straße 37
09496 Marienberg
Tel. 03735 6793-0, Fax 22526
28.05.2014





Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Glockenstraße 1, 09130 Chemnitz

Stadtverwaltung Marienberg
z. H. Frau Peters
Markt 1

09496 Marienberg

SPARTE Facility Management

GESCHÄFTSZEICHEN EFFM.2012 -29/2014.2101

ANSPRECHPARTNER Herr Steinert

ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Glockenstraße 1
09130 Chemnitz

TEL +49 (0)371 3681-110 (oder -0)

FAX +49 (0)371 3681-999

E-MAIL Robert.Steinert@bundesimmobilien.de

INTERNET www.bundesimmobilien.de

Stadtverwaltung Marienberg		TEL
		FAX
Eingang: 04. Juni 2014		E-MAIL
04.06.14 G. B. M.		INTERNET
Kenntrnisnahme:	Abgabe:	DATUM 03.06.2014
Bearbeitung:	Zurück:	
Rücksprache:		

Große Kreisstadt Marienberg - städtebauliches Entwicklungskonzept "Östliche historische Altstadt" Marienberg

Ihr Beteiligungsschreiben vom 20.05.2014; Az.: pe-kna

Sehr geehrte Frau Peters,

von dem o. g. Vorhaben ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Chemnitz, als Träger öffentlicher Belange nicht betroffen.

Damit bestehen meinerseits keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Pollak



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Stadtverwaltung Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg

Stadtverwaltung Marienberg	
Eingang:	10. Juni 2014
10.06.14 G/S	
Kennzeichen:	
Bearbeitung:	Zurück:
Rückfrage:	Schließen:

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Schreiben vom 20.05.2014, pe-kna
PTI 13, PPB 6, Hr. Siegel, Az. 18471
Tel: 0371 456-6273, Fax: 0371 456-6268, Thomas.Siegel@telekom.de
4. Juni 2014
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Östliche historische Altstadt“ Marienberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem Untersuchungsgebiet „Östliche historische Altstadt“ befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien (TK-Linien) bestehend aus unterirdisch verlegten Kabel- und Kabelrohranlagen, unter anderem Glasfaserleitungen. Sollte die genaue Lage der TK-Linien zur Erstellung von Detailplanungen benötigt werden, so können detaillierte Pläne unter Angabe des Aktenzeichens und Darstellung des Planbereiches bei der Telekom abgefordert werden. Alternativ können diese zeitnah und kostenlos über die Online-Anwendung Trassenauskunft Kabel der Telekom eingesehen und ausgedruckt werden.

Die Telekom hat den flächendeckenden Ausbau der Telekommunikations-Infrastruktur in dem Gebiet „Östliche historische Altstadt“ abgeschlossen. Dieses Netz bedarf zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur geringer Veränderung durch Erneuerung oder Modernisierung.
Neu entstehende Bedarfe werden durch die Telekom erschlossen. Dabei kann es zur Bedarfsdeckung unerlässlich werden, dass in bereits grundhaft ausgebauten oder

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Minna-Simon-Str. 1-5, 09111 Chemnitz
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: Telefon +49 351 474-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Claus Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

sanierten öffentlichen Verkehrswegen Aufgrabungen durchgeführt werden müssen.

Es ist aus heutiger Sicht von uns nicht abzuschätzen, ob es zur Anbindung neuer Kunden, zur Erschließung von Gewerbe- oder Wohnstandorten, zur Versorgung der Kunden mit neuen Diensten und Produkten oder aus anderen Gründen erforderlich sein kann, die in den öffentlichen Wegen liegenden TK-Linien grundhaft auszuwechseln.

In dem Entwicklungsgebiet „Östliche historische Altstadt“ geplante Bauvorhaben sind vordringlich durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen während der Bauphasen jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Eine dauerhafte Überbauung oder sonstige vergleichbare Einschränkung ist nicht zulässig.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Ihre Post schicken Sie bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Ost, PTI 13
09096 Chemnitz

Sollten Sie weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Jan Mehnert

i.A.

Thomas Siegel

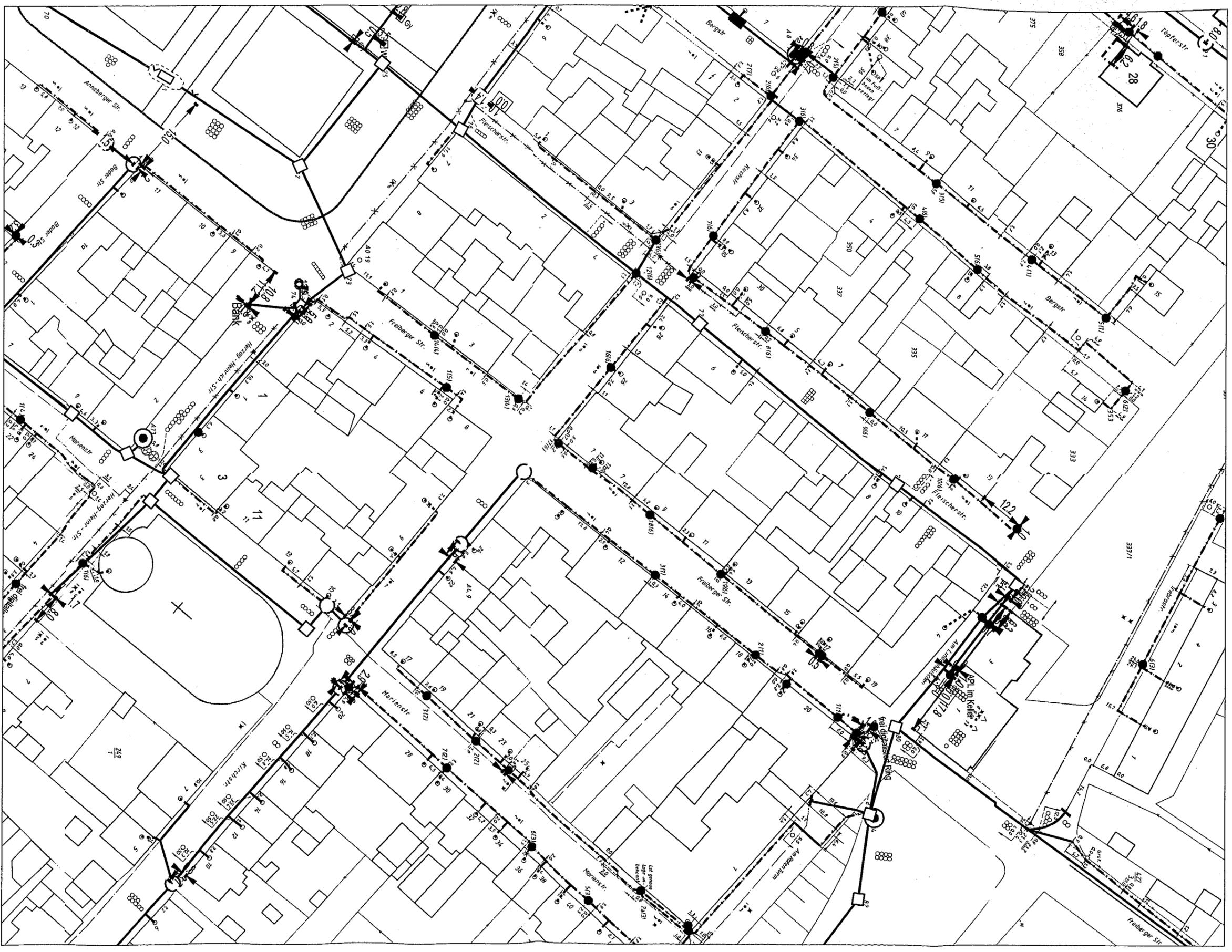
Anlage(n):
Lagepläne

Hinweis: Wir fordern Sie hiermit auf, die Ihnen übergebenen Planunterlagen vertraulich zu behandeln, ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden und keine Informationen an unbeteiligte Dritte abzugeben.



ATM/h-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	
TiNL	Ost	
PTI	13 Westsachsen	
ONB	AsB	2
Bemerkung:	VsB	3731A
	Name	
	Datum	26.05.2014

ATM/h-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
Sicht	Lageplan	
Maßstab	1:1000	
Blatt	1	



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI/NL	Ost		
PTI	13 Westsachsen		
ONB	Marienberg	ASB	2
Bemerkung:		VSB	3731A
		Name	
		Datum	26.05.2014
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

Marienberg
 "Östliche historische Altstadt"
 Maßnahmen - Kosten - Förderung

= hoher Handlungsbedarf
 = wesentlicher Handlungsbedarf
 = kein/geringer Handlungsbedarf

lfd. Nr.	Einzelmaßnahme	Handlungsbedarf			san.-bed. Ausgaben insges. (rd.)	Durchführungszeitraum							
		Energie	San.	Prio.		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Vorbereitung der Stadterneuerungsmaßnahme				33.442,00 €	- €	25.942,00 €	- €	- €	5.000,00 €	- €	- €	2.500,00 €
1	Fördergebietskonzept (Erhaltungskonzept i. V. § 172 BauGB)				25.942,00 €		25.942,00 €						
2	Evaluierung Maßnahmen/SDP				7.500,00 €					5.000,00 €			2.500,00 €
	"Leuchtturmprojekte"				3.072.621,00 €	- €	306.058,00 €	1.192.063,00 €	594.437,00 €	192.758,00 €	418.692,00 €	303.613,00 €	65.000,00 €
3	Freiberger Str. 20 - Mod.-Inst.			1	1.338.313,00 €		20.000,00 €	481.000,00 €	295.000,00 €	33.700,00 €	215.000,00 €	293.613,00 €	
4	Herzog Heinrich Str. 11 - Mod.-Inst.			1	232.750,00 €			20.000,00 €	59.000,00 €	153.750,00 €			
5	Herzog Heinrich Str. 13 - Mod.-Inst.			1	232.750,00 €			75.000,00 €	157.750,00 €				
6	Herzog Heinrich Str. 15 - Mod.-Inst.			1	232.750,00 €			180.308,00 €	52.442,00 €				
7	Kirchstr. 20 - Mod.-Inst.			1	130.000,00 €		50.000,00 €	80.000,00 €					
8-1	Kirchstr. 30 - Hinterhofentkernung			1	60.000,00 €		60.000,00 €						
8-2	Kirchstr. 30 - Sanierung				295.000,00 €		20.000,00 €	205.755,00 €	69.245,00 €				
9	Marienstr. 11 - Mod.-Inst.			1	70.000,00 €		50.000,00 €	20.000,00 €					
10	Marienstr. 15 - Mod.-Inst.			1	256.058,00 €		106.058,00 €	150.000,00 €					
11	Fleischerstr. 9			3	150.000,00 €				100.058,00 €	49.942,00 €			
12	Am Lindenhäuschen 4 / Erweiterung Fleischerstraße neu			3	10.000,00 €						10.000,00 €		65.000,00 €
	Pauschalförderung (40%)				1.219.937,00 €	- €	451.000,00 €	231.437,00 €	229.063,00 €	108.437,00 €	- €	100.000,00 €	100.000,00 €
13	Am Roten Turm 3			3	20.000,00 €			20.000,00 €					
14	Freiberger Str. 6 - Mod.-Inst.			2	80.000,00 €		50.000,00 €	30.000,00 €					
15	Freiberger Str. 9			2	50.000,00 €							50.000,00 €	
16	Freiberger Str. 10			2	100.000,00 €			60.808,00 €	39.192,00 €				
17	Freiberger Str. 11			2	35.000,00 €		35.000,00 €						
18	Freiberger Str. 13			2	71.437,00 €		50.000,00 €	21.437,00 €					
19	Freiberger Str. 14			2	67.505,00 €				67.505,00 €				
20	Freiberger Str. 15			2	50.000,00 €		20.000,00 €	30.000,00 €					
21	Freiberger Str. 17			2	70.000,00 €			26.000,00 €	44.000,00 €				
22	Freiberger Str. 19			2	90.000,00 €		70.000,00 €	20.000,00 €					
23	Kirchstr. 2/Schulstr. 6b - Mod.-Inst.			3	60.000,00 €		60.000,00 €						
24	Kirchstr. 4 - Mod.-Inst.			3	55.000,00 €		55.000,00 €						
25	Kirchstr. 24			2	50.000,00 €		30.000,00 €	20.000,00 €					
26	Kirchstr. 26			2	51.000,00 €		31.000,00 €	20.000,00 €					
27	Marienstr. 25 - Mod.-Inst.			3	50.000,00 €						50.000,00 €		
28	Marienstr. 28 - Mod.-Inst.			3	25.000,00 €			25.000,00 €					
29	Marienstr. 34			3	70.000,00 €		50.000,00 €	20.000,00 €					
30	Marienstr. 42				50.000,00 €								50.000,00 €
31	Schulstr. 2			3	74.995,00 €			49.750,00 €	25.245,00 €				
32	Schulstr. 4				50.000,00 €								50.000,00 €
33	Schulstr. 6			3	50.000,00 €			50.000,00 €					
	Energie				390.000,00 €	- €	10.000,00 €	20.000,00 €	180.000,00 €	157.308,00 €	22.692,00 €	- €	- €
34	energetische Quartierslösungen				390.000,00 €		10.000,00 €	20.000,00 €	180.000,00 €	157.308,00 €	22.692,00 €		
	Gutachten und Studien				346.500,00 €	- €	312.000,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €
35	energetische i. V. mit städtebaulichen Einzelgutachten (a 1.500 €/Gutachten)				346.500,00 €		312.000,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €
	OM - Aufwertung rückwärtiger Bereiche (Entkernen)				105.500,00 €	- €	- €	29.000,00 €	29.000,00 €	25.000,00 €	9.700,00 €	6.400,00 €	6.400,00 €
36	Block 6				22.500,00 €			7.500,00 €	7.500,00 €	6.500,00 €	1.000,00 €		
37	Block 20				16.400,00 €			5.000,00 €	5.000,00 €	4.000,00 €	2.400,00 €		
38	Block 21				8.000,00 €							4.000,00 €	4.000,00 €
39	Block 22				4.800,00 €							2.400,00 €	2.400,00 €
40	Block 23				30.500,00 €			9.000,00 €	9.000,00 €	8.000,00 €	4.500,00 €		
41	Block 24				23.300,00 €			7.500,00 €	7.500,00 €	6.500,00 €	1.800,00 €		
	OM - öffentlicher Raum (Straßen und Grünanlagen)				283.000,00 €	- €	153.000,00 €	15.000,00 €	90.000,00 €	25.000,00 €	- €	- €	- €
42	Grüngürtel (mit Workshop Nutzungs- u. Gestaltungsziele)				138.000,00 €		8.000,00 €	15.000,00 €	90.000,00 €	25.000,00 €			
43	Am Lindenhäuschen (Strasse)				145.000,00 €		145.000,00 €						
	Sanierungsbetreuung				199.000,00 €	- €	27.000,00 €	32.000,00 €	32.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €
44	Betreuung / Evaluierung / Fachkonzepte				150.000,00 €		20.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
45	Aktivierung Fachförd.-potenz. f. Private i.V. mit städtebaul. Verträgen				49.000,00 €		7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
	Gesamtsumme brutto				5.650.000,00 €	- €	1.285.000,00 €	1.530.000,00 €	1.165.000,00 €	545.003,00 €	482.584,00 €	440.013,00 €	202.400,00 €
	Anteil Bund/Länder				4.520.000,00 €		1.028.000,00 €	1.224.000,00 €	932.000,00 €	436.002,40 €	386.067,20 €	352.010,40 €	161.920,00 €
	kommunaler Anteil				1.130.000,00 €			306.000,00 €	233.000,00 €	109.000,60 €	96.516,80 €	88.002,60 €	40.480,00 €