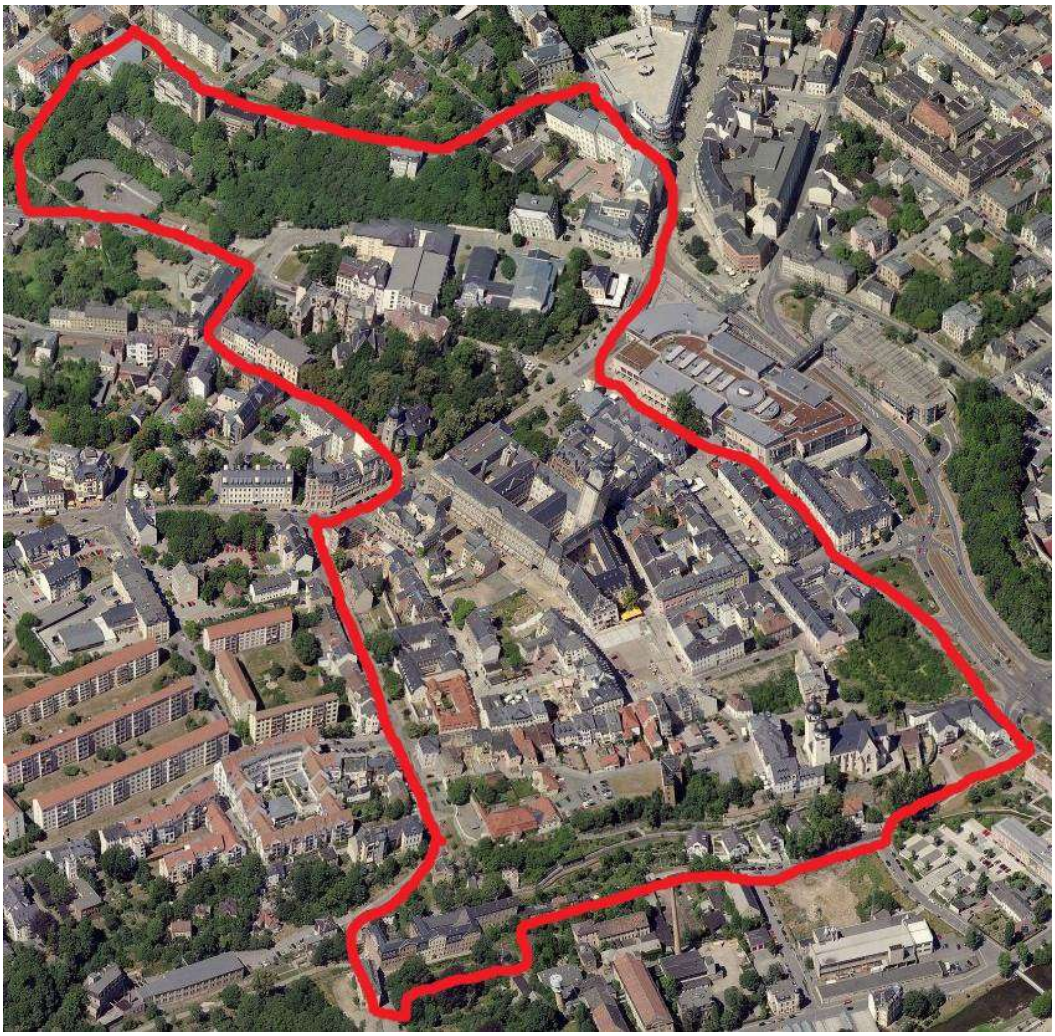
PLAUEN
STADT IM VOGTLAND

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Städtebauförderprogramm
„Städtebaulicher Denkmalschutz“

„PLAUENER MITTE“

Städtebauliches Entwicklungskonzept



Programmlaufzeit 2017-2026

Gliederung

PROLOG

A ALLGEMEINE ANGABEN
1 Ziel und Aufgabenstellung
1.1 Ziel 5
1.2 Notwendigkeit und Aufgabenstellung 5
2 Methodik und Beteiligung
2.1 Methodik 5
2.2 Beteiligte Akteure 6
2.3 Grundlagenmaterial 6
2.4 Verfahrensablauf 7

B AUSGANGSSITUATION
1. Denkmalpflege in Plauen 8
2. Gebietsanforderungen 9
3. Schritte zur Gebietsableitung
3.1 Ableitung aus den bestehenden Gebieten m. Erhaltungssatzung . 10
3.2 Ableitung aus dem „Stadtkonzept Plauen 2022“ (InSEK) 11
3.3 Ableitung aus dem bestehenden Altgebiet „Historische Altstadt“ .. 12
3.4 Ermittlung möglicher Maßnahmenansätze 13
4. Gebietsbeschreibung
4.1 Gebietsgrenzen 14
4.2 Lage im Raum 14
4.3 Historische Entwicklung 15
4.4 Wichtige Daten und Fakten 18
4.5 Gebietscharakteristik (verbale Beschreibung) 18

C BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE
1. Indikatorenübersicht 20
2. Stärken-Schwächen-Profil 21
3. Chancen-Risiken-Profil I..... 24

D KONZEPT
1. Aussagen des „Stadtkonzeptes Plauen 2022“ (InSEK) 26
2. Leitbildentwicklung und Vision 28
3. Handlungsbedarf und Zielstellungen 29
4. Maßnahmenkonzept 31
5. Strategie und Umsetzungskonzept
5.1 Strategische Ausrichtung 40
5.2 Umsetzungsstrategie 41
5.3 Umsetzungskonzept 41
6. Kosten- und Finanzierungsplan 44

E MONITORING UND EVALUIERUNG 45

ANLAGEN Kosten- und Finanzierungsplan
Karten- und Planteil

PROLOG

Denkmäler sind stumme Zeitzeugen, die gerade in unserer heutigen, schnelllebigen Zeit für viele Menschen eine Ankerfunktion bilden und identitätsstiftend wirken. Somit besitzen die baulichen Anlagen und städtebaulichen Strukturen weit mehr als nur ein steinernes Dasein. Sie erinnern, mahnen und inspirieren zugleich. Sie sind aus einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung nicht mehr wegzudenken.

Gerade historische Altstädte und Stadtzentren weisen häufig eine Vielzahl an schützenswerter Bausubstanz und städtebaulich wertvollen Strukturen auf. Auch in der Stadt Plauen konzentrierte sich die Stadtsanierung bereits kurz nach der Wiedervereinigung auf die „gute Stube“ der Stadt. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ und das spätere SDP-Gebiet „Historische Altstadt“ belegen dies. Da jedoch nach gut 25 Jahren aber immer noch Dinge unvollendet sind, muss der eingeschlagene Weg seine Fortsetzung finden.

Dabei geht es neben dem Erhalt der Denkmäler auch um die Wiederherstellung verlorengegangener Strukturen und historischer Situationen. Diese sollen helfen, die Plauener Innenstadt nicht nur für Gäste und Touristen attraktiver zu gestalten, sondern auch den Plauener Bürgern wieder Teile ihrer eigenen, urbanen Identität zurückzugeben.

Marion Wohlleben und Hans-Rudolf Meier schrieben unter dem Thema „Nachhaltigkeit und Denkmalpflege“ bereits 2003:

„Denkmalpflege muss in den Zeiten schrumpfender Bevölkerungszahlen und zur Neige gehender Ressourcen deutlich machen, dass die behutsame Erhaltung von Denkmalen als Dokumente der Vergangenheit zugleich eine wichtige Zukunftsstrategie zur nachhaltigen Bewahrung unserer Umwelt darstellt.“

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Ziel

Die Städtebauförderung zielt grundsätzlich darauf ab, städtebauliche Missstände und Funktionsverluste zu beheben oder nachhaltig zu mildern und städtebauliche Strukturen zu festigen, umzubauen oder zu entwickeln. Dabei bilden die Stärkung der Innenstadt und hier speziell die Stärkung der Wohnfunktion, des Einzelhandels sowie des Gewerbes wesentliche Förderschwerpunkte.

Ziel des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist es, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und Stadtbereiche über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus, in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten, zukunftsfähig weiterzuentwickeln und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Diese historischen Bereiche sollen mit Unterstützung der Förderung als vitale Orte in der Stadt gestärkt und für alle Bereiche des Lebens für Einwohner und Gäste der Stadt attraktiv gemacht werden.

1.2 Notwendigkeit und Aufgabenstellung

Die Neubeantragung eines SDP-Gebietes in Plauen ist zwingend erforderlich, da das bestehende SDP-Gebiet „Historische Altstadt“ voraussichtlich 2020 ausläuft und bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle angestrebten Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme realisiert werden können. Allein die Maßnahmen zur „Sanierung des Plauener Rathauses“ würden über die jetzige Laufzeit hinausreichen und zudem so dominant sein, dass die Gefahr einer Projektförderung im Raum steht. Im künftigen SDP-Gebiet wird die Einzelmaßnahme „Sanierung des Plauener Rathauses“ – und hier speziell die Sanierung der Nordwest-Fassade – nicht über 40% der Gesamtmaßnahme liegen.

Es gilt weiterhin, sich den bisher ungelösten städtebaulichen Defiziten der historischen Altstadt zu widmen und auch die angrenzenden Bereiche und Übergänge in die benachbarten Stadtgebiete in Wert zu setzen und nach denkmalpflegerischen Maßstäben zu gestalten. Aufgabenschwerpunkte werden somit:

- die Sanierung von Einzeldenkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden und Anlagen,
- die historische Platz- und Wegegestaltung sowie
- die Wiederherstellung historischer Situationen

sein. Die Gesamtmaßnahme soll bis einschließlich 2026 abgeschlossen sein.

2 Methodik und Beteiligung

2.1 Methodik

Als erster Schritt wurde sich der Abgrenzung der neuen Gebietskulisse gewidmet. Eine Vielzahl an Maßnahmenvorschlägen wurde hinsichtlich ihrer Relevanz zum SDP-Förderprogramm geprüft. Gleichzeitig fanden mehrere Gespräche mit den Vertretern des SMI und der SAB hinsichtlich der Einordung größerer Einzelmaßnahmen und einer Überschneidung mit dem Altgebiet statt. Ebenfalls zur Gebietsabgrenzung wurden die vorhandenen Erhaltungsgebiete herangezogen.

Das Ergebnis mündete in einen Stadtratsbeschluss zur Gebietskulisse, der wiederum die Basis für die Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) darstellt. Hierfür wurde auf ein umfangreich vorliegendes Daten- und Informationsmaterial, aber auch auf die Erfahrungen des Altgebietes „Historische Altstadt“ zurückgegriffen.

Entgegen der bisherigen Verfahrensweise, bei der ein Großteil der Maßnahmen sich erst während der Konzepterstellung herauskristallisierte, lag bei dem neuen SDP-Gebiet bereits eine Vielzahl an Maßnahmen vor. Dies resultiert in erster Linie durch die umfangreichen Vorarbeiten des komplettüberlagerten Altgebietes. Die Schwierigkeit bestand somit eher in einer Reduzierung nach Prüfung der Förderfähigkeit und Verknüpfung der Einzelmaßnahmen sowie die Ausformulierung und finanzielle Darstellung einer ausgewogenen Gesamtmaßnahme.

Durch diesen frühzeitigen Kenntnisstand war es möglich, bereits während des Abstimmungsprozesses zur Gebietskulisse die wesentlichen Kernmaßnahmen mit den Vertretern des SMI und der SAB zu diskutieren und einzuordnen. Somit gestaltete sich die Konzepterstellung auch zu einem gewissen Begleitprozess.

2.2 Beteiligte Akteure

Federführung

Herr Falk Forster	Stadt Plauen, integrierte Stadtentwicklung

Beteiligte Akteure (intern)

Frau Kerstin Schicker	Stadt Plauen, FBL Bau und Umwelt
Frau Birgit Winkler	Stadt Plauen, Untere Denkmalschutzbehörde
Herr Peter vom Hagen	Stadt Plauen, Leiter Gebäude- und Anlagenverwaltung
Herr Steffen Ullmann	Stadt Plauen, FGL Tiefbau
Herr Peter vom Hagen	Stadt Plauen, Gebäude- und Anlagenverwaltung (GAV)
Herr Markus Löffler	Stadt Plauen, integrierte Stadtentwicklung
Frau Katja Riedel	Stadt Plauen, Stadtsanierung
Frau Dagmar Lembke	Stadt Plauen, Stadtsanierung
Herr Hagen Brosig	Stadt Plauen, Verkehrsplanung
Frau Peggy Barthel	Stadt Plauen, Verkehrsplanung
Frau Marika Berger	Stadt Plauen, Grünflächenplanung

Beteiligte Akteure (extern)

Frau Sigrid Polster-Roth	Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

2.3 Grundlagenmaterialien

Dokumente und Grundlagenmaterial der Stadtverwaltung Plauen

- „Stadtkonzept Plauen 2022“ (InSEK), in seiner aktuell vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 16.12.2010
- Fachkonzept „Städtebau und Denkmalpflege“ (Bestandteil des InSEK), in seiner aktuell vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 29.04.2010

Übergeordnetes Grundlagenmaterial:

- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministerium des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung - VwV StBauE) vom 20.08.2009 (veröffentlicht in: Sächs.Abl. 37/2009 vom 10. September 2009)

- Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2016) vom 18.12.2015/15.03.2016
- Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums der Innern für die Programme der Städtebauförderung – Programmjahr 2017 vom 21. November 2016 (veröffentlicht in Sächs. Abl. Nr. 49/2016 vom 08. Dezember 2015)
- Wohlleben, Marion/ Meier, Hans-Rudolf (Hge.): Nachhaltigkeit und Denkmalpflege. Beiträge zu einer Kultur der Umsicht. Veröffentlichungen des Instituts für Denkmalpflege an der ETH Zürich 24. Zürich 2003

2.4 Verfahrensablauf

12.09.2016	erstes Abstimmungsgespräch zur Neuausweisung SDP beim SMI
10/2016	I. Entwurf einer möglichen Gebietsabgrenzung (einschl. erster Maßnahmenansätze) – s. Methodik
09.11.2016	erste interne Abstimmungsrunde zur Gebietsabgrenzung
10.11.2016	zweites Abstimmungsgespräch zur Neuausweisung SDP beim SMI
28.11.2016	zweite interne Abstimmungsrunde zur Gebietsabgrenzung
07.12.2016	Festlegung der endgültigen Gebietskulisse und Vorbereitung der Beschluss-Vorlage
07.12.2016	Beginn der Arbeiten am SEKo
12.01.2017	Abstimmung der ersten Konzeptansätze mit der SAB
16.01.2017	Beschluss-Vorlage zur Gebietsabgrenzung im Stadtbau- und Umwelt-Ausschuss
31.01.2017	einstimmiger Stadtratsbeschluss zur Gebietsabgrenzung
06.02.2017	Vorlage des SEKo „Plauener Mitte“ als Diskussions-Entwurf
10.02.2017	abschließende, fachübergreifende Tagungsrunde zum SEKo-Entwurf und Festlegung der zeitlichen und kostenseitigen Einordnung der Maßnahmen
28.02.2017	Fertigstellung SEKo „Plauener Mitte“
03.03.2017	**Abgabe Antragsunterlagen (einschließlich Gebietsbeschluss und SEKo)**
04.04.2017	Stadtratsbeschluss zum SEKo „Plauener Mitte“ (voraussichtlicher Termin) - Beschluss wird entsprechend nachgereicht

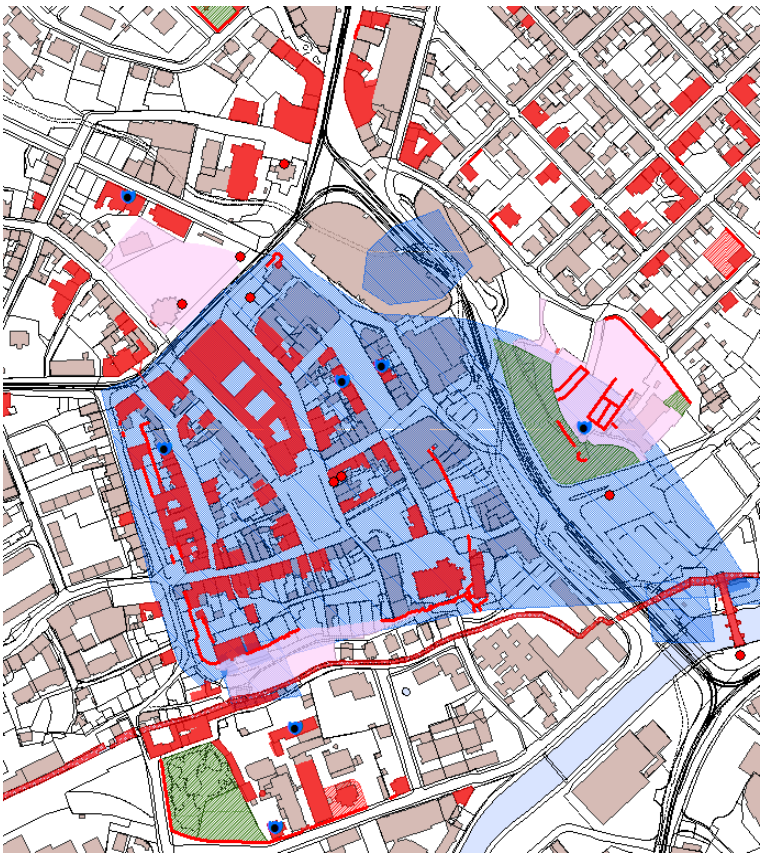
B AUSGANGSSITUATION

1 Denkmalpflege in Plauen

Denkmalschutz und Denkmalpflege haben zuallererst städtebaulichen Charakter. Die wichtigsten Aufgaben bestehen in der Sicherung und/oder der Sanierung der Stadt und ihrer Stadtteile innerhalb ihrer erhalten gebliebenen Grundrissstrukturen. Dazu gehören insbesondere:

- die Schließung immer noch vorhandener Baulücken als Kriegsfolge;
- die Wiedergewinnung und Revitalisierung von Straßen- und Platzräumen;
- die denkmalpflegerische Wiederherstellung von Fassaden, die in den 1920er Jahren und durch den Krieg verstümmelt wurden;
- die Hofflächengestaltung;
- die Revitalisierung von Industriegebäuden;
- die abgestimmte Gestaltung und Farbfassung aller Gebäude;
- die Erhaltung des Interieurs der prunkvollen Villen und Mietshäuser in langen Straßenzügen nach umfangreichen Befunddokumentationen;
- die Sicherung und Erhalt der Reste der Stadtbefestigung.

In intensiver Arbeit wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen in Plauen von 1994 bis 1996 die Neufassung der Kulturdenkmale auf der Grundlage des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 durchgeführt und im Jahre 1999 abgeschlossen. Diese „Schnellerfassung“ ergab in Plauen (einschließlich der eingemeindeten Ortsteile) einen Bestand von nahezu 1.450 Denkmalen im obertägigen Bereich, unabhängig von den archäologischen Denkmalen im untertägigen Bereich.



Entsprechend den Vorgaben des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom 28.04.04 erfolgte eine erneute Überprüfung der Kulturdenkmalliste zur Begründung der Fortführung der Denkmalförderung und einer präziseren Neuausrichtung der Förderprogramme. Die Überprüfung der Kulturdenkmale wurde zu diesem Zweck auch unter dem Aspekt der groben Einstufung des Erhaltungszustandes der Denkmale durchgeführt. Bis einschließlich 20.03.2006 konnten bisher alle ca. 1.300 Kulturdenkmale der Kernstadt Plauens inspiziert werden.

Eine hohe Ballung an Einzeldenkmalen und denkmalgeschützten Bereichen (einschl. Archäologie) ergibt sich erwartungsgemäß in der Plauener Innenstadt.

2 Gebietsanforderungen

Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ konzentriert sich in erster Linie auf historische Stadtkerne und Quartiere mit hoher denkmalpflegerischer oder siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Bei der Gebietsabgrenzung sind daher folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Vorhandensein eines festgelegten Erhaltungsgebietes (§ 172 BauGB) mit Erhaltungssatzung
- bau- und kulturhistorisch wertvolle Bausubsubstanz bzw. Stadträume
- hoher Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Flächen
- wichtige Bereiche zur Entfaltung des öffentlichen Lebens
- touristische Highlights / Alleinstellungscharakter

3. Schritte zur Gebietsableitung

Das bisherige SDP-Gebiet „Historische Altstadt“ besteht bereits seit 2002 und läuft aller Voraussicht nach 2020 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt werden jedoch noch nicht alle Maßnahmen, und hier insbesondere die Sanierungsmaßnahmen am Plauener Rathaus, abgeschlossen sein. Um die Maßnahmen lückenlos fortsetzen zu können, ist eine Neuausweisung eines SDP-Gebietes unumgänglich.

Nach Absprache mit den zuständigen Stellen des SMI und der SAB ist eine Überlagerung mit dem Altgebiet auch zu 100 Prozent möglich. Zudem könne eine geringfügige Erweiterung in Richtung Theater und ehemalige Hauptpost erfolgen. Grundvoraussetzung ist jedoch die Existenz einer Erhaltungssatzung über dem Gebiet.

Weiterhin ist bei der Gebietsabgrenzung zu beachten, dass die Einzelmaßnahmen im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme „Sanierung des Plauener Rathauses“ nicht höher als 40% der Gesamtförderung liegen. Auch das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist eine Gebiet- und keine Projektförderung. Somit muss allein für die Großmaßnahme der Sanierung der Nord-West-Fassade des Rathauses ein entsprechender Gegenpol an Maßnahmen geschaffen werden.

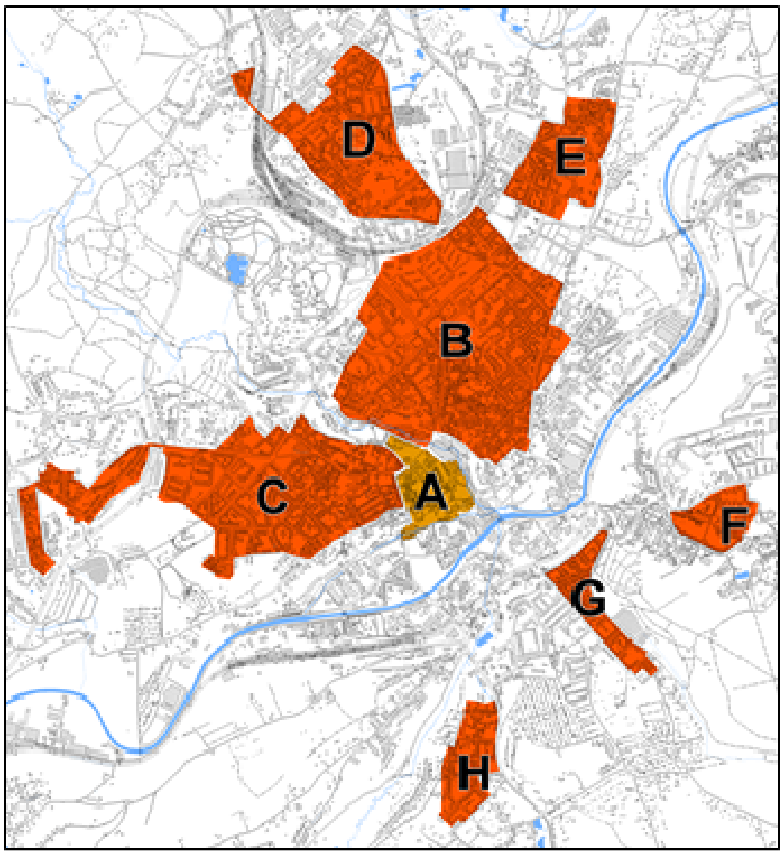
Bei der Abgrenzung der SDP-Gebietskulisse „Plauener Mitte“ fanden folgende Aspekte Beachtung:

- Vorhandensein einer bereits bestehenden Erhaltungssatzung
- Entwicklungsaussagen des InSEK
- Orientierung am bestehenden Altgebiet „Historische Altstadt“ (einschließlich geringfügiger Erweiterungen durch geplante Projekte)
- Maßnahmenvielfalt (einschließlich kostenseitiger Betrachtung) zur Absicherung des Charakters einer Gebietsförderung

Die Gebietsabgrenzung wurde bereits im Vorfeld mehrfach mit Vertretern des SMI und der SAB abgestimmt und am 31. Januar 2017 durch den Plauener Stadtrat einstimmig geschlossen.

3.1 Ableitung aus den bestehenden Gebieten mit Erhaltungssatzung

Am 21.11.2002 beschloss der Stadtrat eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die historischen Gebiete der Kernstadt. Diese Erhaltungssatzung wurde mit ihrer Bekanntmachung am 08.03.2003 rechtskräftig.



Ziel und Anliegen dieser Erhaltungssatzung war es, die für die im InSEK als Erhaltungsgebiet definierten historisch gewachsenen Stadtteile und deren Bedeutung für die Stadtstruktur zu unterstreichen. Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt steht dabei im Vordergrund.

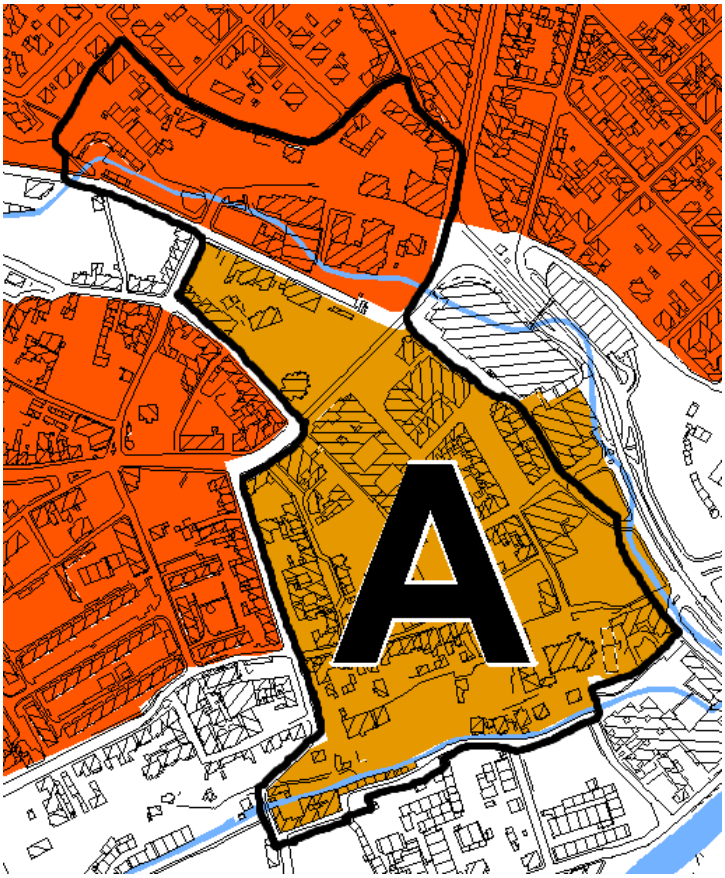
A – Altstadt
B – Bahnhofsvorstadt
C – Neundorfer Vorstadt mit Teilen Neundorfer Siedlung
D – Haselbrunn
E – Reißiger Vorstadt
F – Reusa
G – Ostvorstadt
H – Südvorstadt

Das Erhaltungsgebiet **„Altstadt“** umfasst mit einer Fläche von ca. 14,1 ha den historischen Stadtkern, welcher trotz Kriegszerstörung und 40-jährigem Verfall in seinem Grundcharakter und seiner historischen Struktur erhalten und erlebbar ist. In diesem Gebiet konzentriert sich denkmalgeschützte Bausubstanz als Einzeldenkmäler und Ensembles, welche den Charakter und die Geschichte Plauens prägen.

Die Altstadt ist seit 1992 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und Geltungsbereich einer Ortsbausatzung. Die Beschlussfassung der Erhaltungssatzung für den Bereich der Altstadt ist die rechtliche Grundlage für die Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm.

Die **Bahnhofsvorstadt** entwickelte sich Ende des 19. Jahrhunderts im unmittelbaren Anschluss an die historische Altstadt. Hier herrscht eine quartiersorientierte Bebauung vor. Es wechseln architektonisch bedeutende Wohn- und Geschäftshäuser repräsentativen großstädtischen Charakters mit weiteren Gebäuden des 19. Jahrhunderts, der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre und Bauten der Zeit zwischen 1980 und 2000.

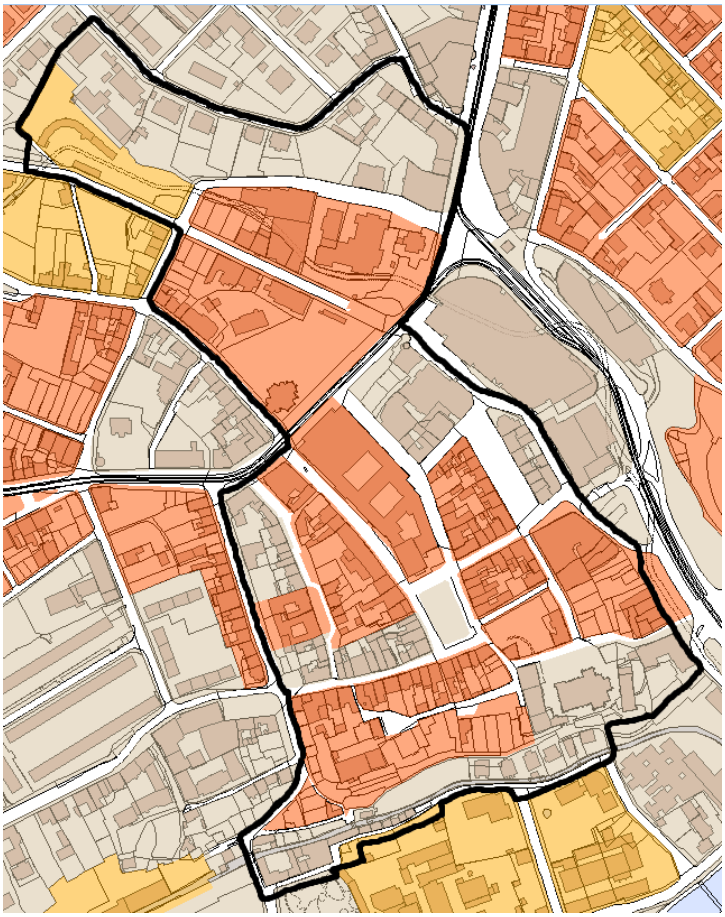
Der Stadtteil verkörpert in seiner städtebaulichen Vielfalt ein eigenes gewachsenes Milieu, welches urbanes Leben in all seinen Facetten ermöglicht. Die Erhaltung des Gebietes in seiner Grundstruktur ist deshalb Anliegen dieser Satzung. Aus diesem Grund wurde auch im Rahmen der Erarbeitung des InSEK das Schwerpunktgebiet zur Gründerzeit aus diesem Stadtteil gewählt. Mit einer Fläche von 114,9 ha stellt die Bahnhofsvorstadt zugleich auch das größte Erhaltungsgebiet dar.



Das neue SDP-Gebiet „Plauener Mitte“ setzt sich aus Teilen der zwei bestehenden Erhaltungsgebiete „Altstadt“ und „Bahnhofsvorstadt“ zusammen. Dabei wird das Erhaltungsgebiet „Altstadt“ nahezu komplett überlagert. Im nördlichen Bereich erfolgt eine Überlagerung mit Teilen des Erhaltungsgebietes „Bahnhofsvorstadt.

Beide Erhaltungsgebiete stoßen an der Melanchthonstraße aneinander.

3.2 Ableitung aus dem „Stadtkonzept Plauen 2022“ (InSEK)



Das InSEK der Stadt Plauen definiert im Plan D7 des Fachkonzeptes „Städtebau und Denkmalpflege“ die stadtentwicklungsstrategischen Ansätze für den kernstädtischen Siedlungsbereich.

Demnach befinden sich innerhalb des neuen SDP-Gebietes überwiegend Aufwertungsbereiche (rotbraun) – konsolidierungswürdige Gebiete.

Besonders an den Außengrenzen des Gebietes befinden sich bereits konsolidierte Bereiche ohne dringenden Handlungsbedarf.

Im nordwestlichen Teil findet sich ein Quartier, welches als Umstrukturierungsgebiet definiert ist.

3.3 Ableitung aus dem bestehenden Altgebiet „Historische Altstadt“

Die historische Altstadt Plauens, 2002 in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) aufgenommen, ist weitestgehend identisch mit dem Plauener Stadtzentrum innerhalb der ehemaligen Stadtmauer. Es umfasst eine Fläche von ca. 13 Hektar. Im altstädtischen Siedlungskern konzentrieren sich eine Vielzahl stadtbildprägender und historisch wertvoller Gebäude und Anlagen.

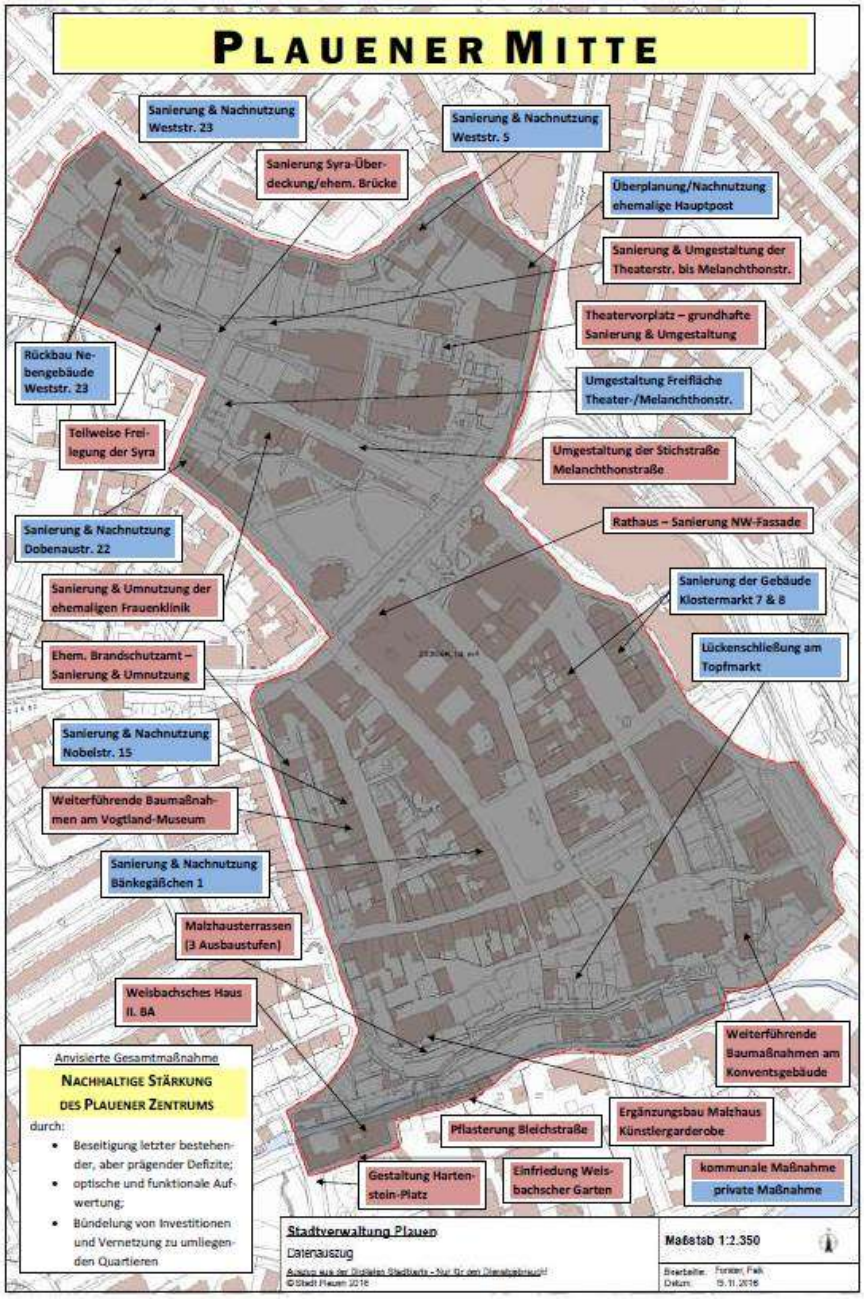
Ziel war und ist es, im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“, in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, denkmalgerechte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Erhalt beziehungsweise der Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes durchzuführen. Denkmalgeschützte Bauten sollen erhalten werden und Baulücken unter Beachtung des historischen Stadtgrundrisses geschlossen werden.

Einen großen finanziellen Rahmen umfassten bisher die Maßnahmen an kommunalen Gebäuden (z. B. Rathaus mit Ratskeller, Museum mit Nobelstraße 7, Alte Feuerwache). Aber auch Maßnahmen an denkmalgeschützten und städtebaulich wertvollen Gebäuden privater Eigentümer sowie kirchliche Einrichtungen und Kirchen wurden unterstützt.

Um die historische Altstadt Plauens wieder als geschlossenes Gefüge erlebbar zu machen, ist die Durchführung neuer und die Weiterführung bereits begonnener Maßnahmen notwendig. Diese umfassen beispielsweise die weiterführende Sanierung des Rathauses inklusive des Nord-West-Flügels mit Glasfassade und den Abschluss der Baumaßnahmen am Weisbachschen Haus. Zusätzlich soll die zentrale Lage des Gebiets durch gestalterische Aufwertung und Schaffung von Anziehungsmagneten gestärkt werden. Für den Erhalt der Multifunktionalität des Zentrums müssen auch die verbliebenen stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Bauten erhalten und aufgewertet sowie Baulücken unter Beachtung des historischen Stadtgrundrisses geschlossen werden (z. B am Topfmarkt). Der öffentliche Raum soll somit neugestaltet und das historische Erscheinungsbild wiederhergestellt werden.

3.4 Ermittlung möglicher Maßnahmenansätze

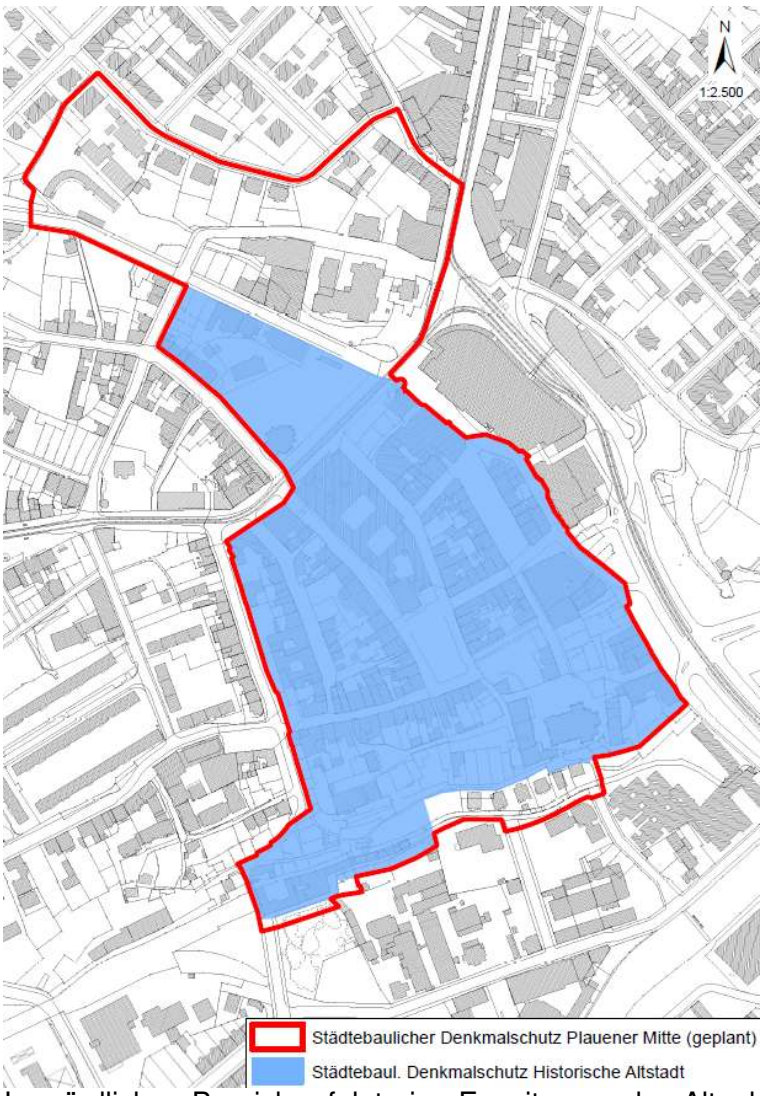
Bei der Ermittlung der Maßnahmenansätze kamen zunächst alle anvisierten Maßnahmen zur Disposition, unabhängig ob sie letztlich über das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ umgesetzt oder über ein anderes Förderprogramm bzw. eine andere Finanzierungsquelle realisiert werden können. Eine Unterscheidung erfolgte lediglich in Kommunale und private Maßnahmen.



Mit 27 Maßnahmen (16 kommunal & 11 privat) war eine recht hohe Dichte für das neue SDP-Gebiet vorgegeben. Zu den Kernprojekten zählen sicherlich die Sanierung der Nordwest-Fassade des Plauener Rathauses, die Sanierungen des ehemaligen Brandschutzamtes und der ehemaligen Frauenklinik sowie die Fertigstellung des Weisbachschen Hauses. Die Erörterung der Maßnahmen erfolgte bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Konzepterstellung. Das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses findet sich im Maßnahmen-, Umsetzungs- und Finanzierungskonzept dieses Papiers wieder.

4. Gebietsbeschreibung

4.1 Gebietsgrenzen



Das neue SDP-Gebiet „Plauener Mitte“ überlagert das auslaufende Altgebiet „Historische Altstadt“ zu 100 Prozent. Eine größere und eine kleinere Erweiterungen ergeben sich lediglich im nördlichen und im südlichen Bereich.

Im östlichen und westlichen Bereich der neuen Gebietsabgrenzung werden die Grenzen des Altgebietes aufgegriffen. Hier kommt es zu keinen Veränderungen.

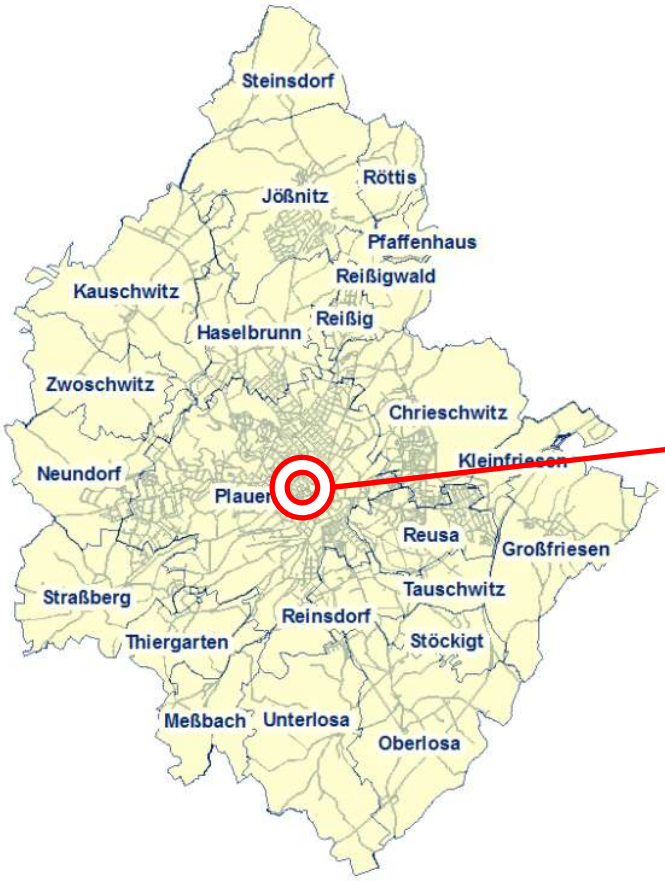
Geringfügige Veränderungen ergeben sich im südlichen Bereich. Hier wird die Bleichstraße (einschließlich der Wohnbebauung unterhalb der Rähme) komplett mit eingeschlossen. Zudem erfolgen vor dem Weisbachschen Haus zwei platzartige Erweiterungen. Die Erweiterungen stehen im Zusammenhang mit zu erwartenden Projekten in diesem Bereich (Hartenstein- und/oder Hempelscher Platz, Befestigung Bleichstraße, Einfriedung Weisbachscher Garten).

Im nördlichen Bereich erfolgt eine Erweiterung des Altgebietes über den Schießberg bis zur Weststraße und über die untere Reichsstraße und den Postplatz zurück zum Nonnenturm. Die Erweiterung wurde vorgenommen, um zwingend notwendige Maßnahmen in diesem Bereich zu realisieren (Theatervorplatz, Freilegung Syra) und somit einen Gegenpol zur Rathaussanierung zu schaffen.

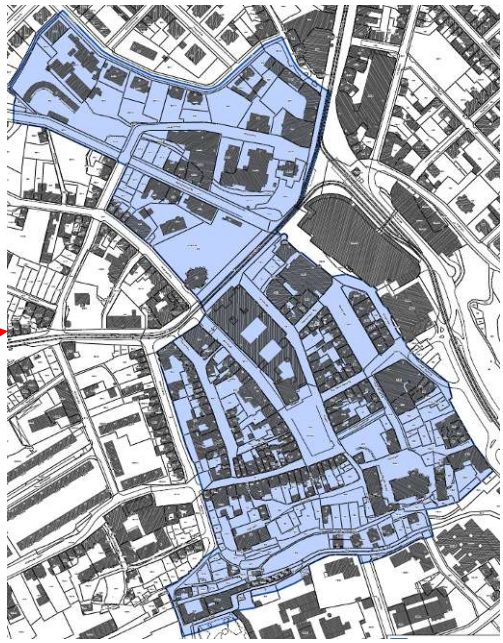
An der Melanchthonstraße treffen die beiden Erhaltungsgebiete „Altstadt“ und „Bahnhofsvorstadt“ aufeinander. Die Straße selbst ist nicht Bestandteil eines der Gebiete. Inwieweit für die Melanchthonstraße eine Erweiterung der Erhaltungssatzung notwendig ist, wird der weitere Verfahrensweg aufzeigen.

4.2 Lage im Raum

Wie der Name des Gebietes „Plauener Mitte“ bereits vorgibt, handelt es sich bei dem Neugebiet um eine Zentrumslage. Das Gebiet umschließt weite Teile der Plauener Innenstadt und gleichzeitig im Nördlichen Bereich den Anschluss an den Stadtteilraum Bahnhofvorstadt und im südlichen Bereich den Anschluss an die Plauener Elsteraue.

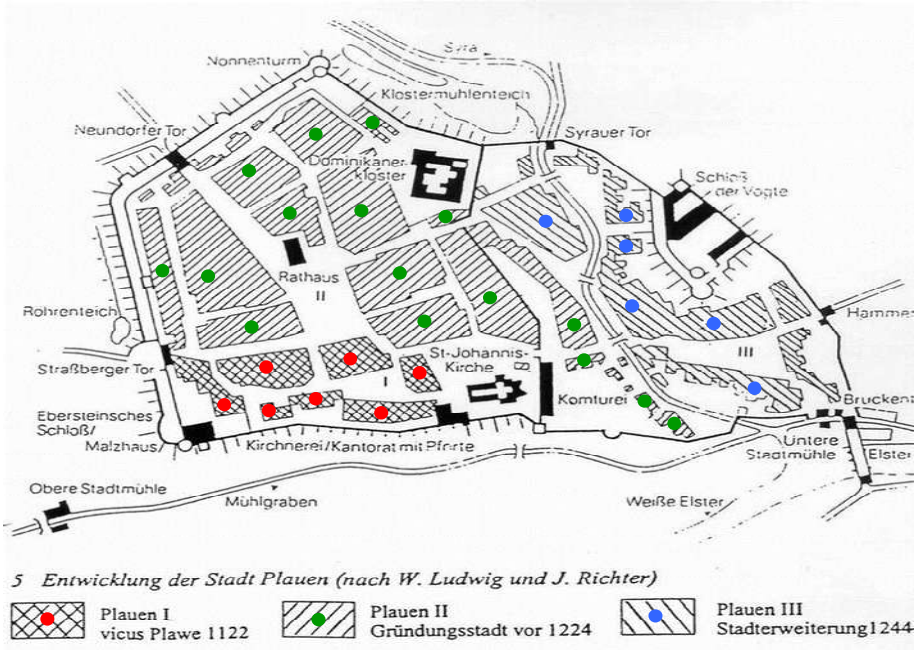


SDP-Gebiet „Plauener Mitte“



4.3 Historische Entwicklung

Das neue SDP-Gebiet „Plauener Mitte“ umfasst im südlichen Teil auch die Wiege der Plauener Stadtgründung. Am Geländesprung oberhalb der Flussaue entstanden im 11. und 12. Jahrhundert die Eversteinsche Burg und die St. Johanniskirche, deren Weihurkunde von 1122 die erste urkundliche Erwähnung der Siedlung „Vicus Plawe“ darstellt.



Im Jahre 1224 erhält Plauen das Stadtrecht. Bis zu diesem Zeitpunkt erweitert sich die Stadtanlage entsprechend der vorhandenen Topografie in nördliche und östliche Richtung (rot und grüne Kennzeichnung).

Dieser Bereich war bereits Bestandteil des SDP-Gebietes „Historische Altstadt“ und wird auch vom neuen Gebiet „Plauener Mitte“ umschlossen.

Der Name „Vicus Plawe“ leitet sich vom Wortstamm „plavna“ ab und steht für die „Siedlung in der Flussaue“. Diese Siedlungstätigkeit slawischer Stämme unterhalb der Stadtkante ist bereits um 900 belegt. Heute finden sich an dieser Stelle die sogenannten Weberhäuser, die ältesten Gebäude der Stadt Plauen.

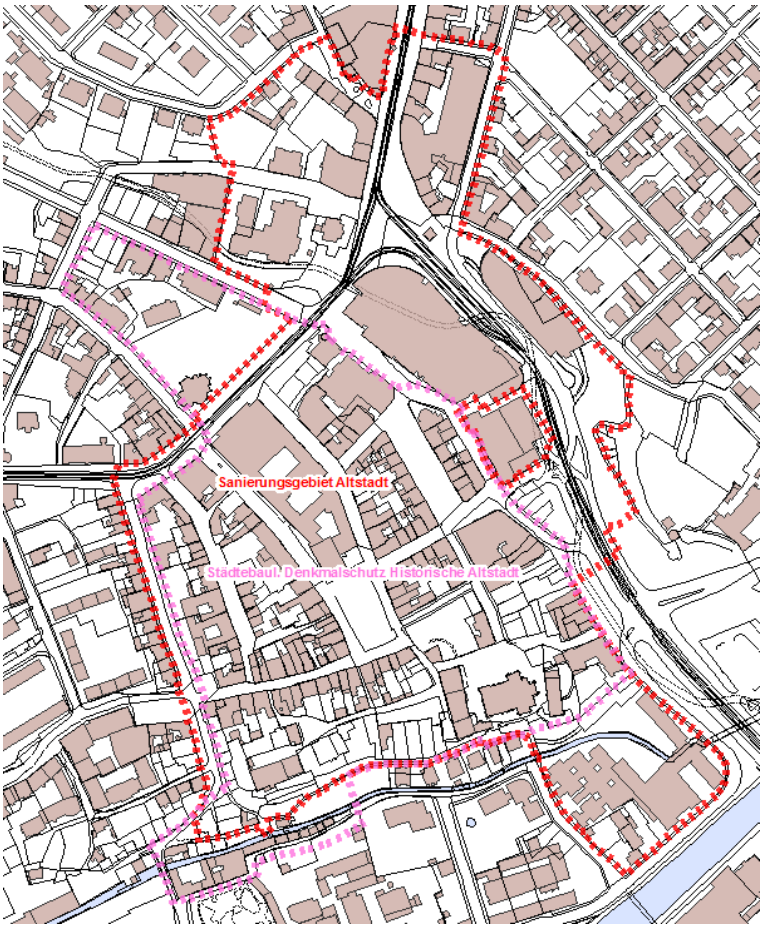
Der Bereich nördlich der Lutherkirche und des Unteren Grabens mit dem Nonnenturm als letzten noch existierenden Wehrturm der alten Stadtbefestigung fällt in eine deutlich spätere Epoche der Stadterweiterung in Richtung Oberer Bahnhof. Sie zeugt von der rasanten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Ende des ausgehenden 19. Jahrhunderts und dem damit verbundenen Wohlstand, der sich besonders in der großzügig dimensionierten Stadtanlage und den repräsentativen Bauten ausdrückt. Dabei wurde auch das neue Plauener Rathaus in den bis dato eher kleinteilig bebauten Altstadtkern gesetzt.

Die Bombardements gegen Ende des II. Weltkriegs machten auch vor dem Plauener Zentrum nicht halt. Bombentreffer zerstörten beispielsweise das Hauptportal des Plauener Rathauses sowie weite Gebäudeteile um den Nonnenturm. Auch am Schulberg, in der Marktstraße und am Topfmarkt wurden mittunter ganze Häuserzeilen vernichtet. Die Schließung dieser Lücken gelang zu DDR-Zeiten kaum. Allein die in den 70er Jahren realisierte Eingangs-Fassade des Rathauses ist hierbei nennenswert. Auch die Sanierungstätigkeit reduzierte sich auf ein Minimum. Somit verfiel die Altbausubstanz inmitten des Zentrums mehr und mehr.

Ein anderer Fakt prägt jedoch die weitere Entwicklung der Innenstadt bis heute nachhaltig: Die Unmengen an Kriegsschutt aus der Bahnhofvorstadt wurden in das Plauener Zentrum befördert und hier zur Verfüllung des Syraaue und der zerstörten Lohmühlenanlage genutzt. Somit verschwand der für viele Jahrhunderte prägende Bachlauf in einem unterirdischen Kanal. Heute verweist allein der Name „Tunnel“, den viele Plauener für den eigentlichen Postplatz benutzen, auf die einstige Situation hin.

Am rechten unteren Bildrand ist die historische Situation mit dem Bachlauf der Syra und dem „Tunnel“ noch zu sehen. Das Bild entstand kurz vor oder kurz nach Kriegsende 1945.

Mit der Wiedervereinigung nutzte die Stadt Plauen sofort die sich bietenden Möglichkeiten zur Aufwertung und Stärkung des unmittelbaren Stadtzentrums. Mit modernen Baukörpern konnten besonders im Bereich des Klostermarktes und der Klosterstraße die historischen Quartiersstrukturen wieder geschlossen werden. Auch im näheren Umfeld der St. Johannikirche wurden bestehende Lücken wieder geschlossen. Mit der Errichtung der Plauener Stadtgalerie in den Jahren 2000/01 war ein weiterer Meilenstein der Innstadtentwicklung geglückt. Zeitgleich zu den Neubaumaßnahmen erfasste das Zentrum eine breite Welle an Sanierungstätigkeiten. Bereits 1992 legte die Stadt das Altstadtgebiet als förmliches Sanierungsgebiet fest. Bis Ende 2015 konnten somit Projekte in Höhe von ca. 45,9 Mio. EURO realisiert werden. Die Förderhöhe belief sich auf ca. 29,3 Mio. EURO



Im Jahre 2002 bewarb sich die Stadt Plauen erfolgreich mit dem Gebiet „Historische Altstadt“ um Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP). Bis Ende 2015 konnten über dieses Programm der Städtebauförderung Projekte in Höhe von rund 25,6 Mio. EURO realisiert werden. Die Höhe der Finanzhilfen lag bei rund 20,5 Mio. EURO.

Auch wenn beide Gebiete nicht deckungsgleich sind, so überlagern sie doch gemeinsam den Altstadtkern. Für dieses Gebiet, das weitestgehend alle Bereiche innerhalb der ehemaligen Stadtmauer einschließt, wurde am 28.06.1995 eine Erhaltungssatzung festgelegt. Es umfasst eine Flächengröße von ca. 13 Hektar.

Daten und Fakten zu den bisherigen Fördergebieten im Plauener Zentrum

Sanierungsgebiet „Altstadt“		SDP-Gebiet „Historische Altstadt“	
Laufzeit der Maßnahme:	1992 bis 2017	Laufzeit der Maßnahme:	2002 bis 2020
Größe:	20,3 ha	Größe:	12,98 ha
EW Fördergebiet 2014:	485	EW Fördergebiet 2014:	442
Zahl der Wohnungen 2014:	419	Zahl der Wohnungen 2014:	362
Wohnungsleerstand 2014:	20%	Wohnungsleerstand 2014:	19%
unsanierte Bausubstanz 2014:	11%	unsanierte Bausubstanz 2014:	12%
Kosten bis Ende 2015:	45.883.780 €	Kosten bis Ende 2015:	25.618.010 €
Finanzhilfe von Bund & Land:	29.310.700 €	Finanzhilfe von Bund & Land:	20.494.410 €

4.4 Wichtige Daten & Fakten

Fläche	ca. 20,3 ha
Einwohner (31.12.15)	618
davon unter 18 Jahre	53 (8,6%)
davon im erwerbsfähigen Alter	351 (56,8%)
davon älter als 65 Jahre	214 (34,6%)
auswertbarer Gebäudebestand	168
davon baufällig/ruinös	4 (2,4%)
davon unsaniert	11 (6,5%)
Wohnungsbestand	412
davon leerstehend	69 (16,7%)
Gewerbebestand (einschl. Handel, DL & Verwaltung)	296
davon leerstehend	24 (8,1%)
komplett leerstehende Gebäude	13 (6,7%)

Bedeutsame Gebäude
- Plauener Rathaus (Stadtverwaltung, Stadtarchiv)
- Altes Plauener Rathaus (Standesamt, Spitzenmuseum)
- Lutherkirche mit Park & Lutherhaus
- St. Johanniskirche & Konventgebäude des Dt. Ritterordens
- Weisbachsches Haus
- Weberhäuser des UNIKAT-Vereins
- Theater Plauen-Zwickau (große & kleine Bühne)
- Vogtlandkonservatorium „Clara Wieck“
- Vogtland-Museum & Jugendherberge
- Soziokulturelles Zentrum „Malzhaus“
- Klausner-Bau (BA, Studienakademie)

4.5 Gebietscharakteristik (verbale Beschreibung)

Bei der verbalen Beschreibung der Gebietscharakteristik wird eine Gliederung in zwei Teilbereiche vorgenommen. Dies ist sinnvoll, da sich durch die historische Entwicklung unterschiedliche Merkmale und Strukturen herauskristallisiert haben.

Teilbereich „Historische Altstadt“

Der Teilbereich „Historische Altstadt“ umfasst den gesamten südlichen Bereich des neuen SDP-Gebietes ab dem Unteren Graben. Die Flächengröße beträgt ca. 12,8 Hektar. Es handelt sich um das Gebiet, welches einstmals von der Stadtmauer umschlossen war, einschließlich der Bereiche unterhalb der Rähme bis zur Bleichstraße.

Die Stadt Plauen besitzt keine klassisch ausgeprägten Altbaustrukturen. Altstädtische Strukturen und Baukörper sind nur vereinzelt und als Ensemble sehr kleinteilig vorhanden. Die Gründe hierfür sind in erster Linie bei den schweren Kriegsschäden gegen Ende des II. Weltkriegs und in der Vernachlässigung der Altbausubstanz zu DDR-Zeiten zu suchen. Hinzu kommt, dass bereits der Bau des neuen Rathauses – kurz vor dem I. Weltkrieg – einen massiven Einschnitt in die bis dato kleinteilige Gebietsstruktur darstellte.

Nach der Wiedervereinigung gelang es in den 90er Jahren durch zahlreiche Neubau- und Sanierungsmaßnahme die wesentlichen baulichen und strukturellen Defizite zu beseitigen. Somit konnte beispielsweise die Situation im Bereich des Klostermarkts und der Klosterstraße deutlich aufgewertet werden.

Nach 2000 rückten verstärkt die Bereiche um den Plauener Altmarkt in den Fokus. Auch hier gelang es, über die Platzgestaltung, Lückenschließungen und Sanierungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung und Stärkung des Bereiches zu erzielen.

Trotz aller Anstrengungen in den zurückliegenden Jahren konnten nicht alle Defizitsituationen beseitigt werden. So entspricht die gegenwärtige Situation am Topfmarkt/Stadtkante und im Quartier an der Unteren Ende-/Kirchstraße nicht den angestrebten Nutzungsabsichten der Stadtplaner. Auch im Bereich an und unterhalb der Rähme besteht diesbezüglich Handlungsbedarf.

Im Bild einer der wenigen Bereiche der Plauener Altstadt, der auch tatsächlich altstädtisches Flair vermittelt: Die Straßberger Straße zwischen Altmarkt und Oberer Graben.

Teilbereich „Theaterstraße“

Der Teilbereich „Theaterstraße“ umfasst den gesamten nördlichen Bereich des neuen SDP-Gebietes ab dem Unteren Graben. Die Flächengröße beträgt ca. 7,5 Hektar. Es handelt sich hierbei um das Gebiet, welches sich unmittelbar nordwestlich an die Altstadt anschließt.

In diesem topografisch interessanten Teilbereich finden sich weitestgehend offene Bebauungsstrukturen, die mit Ausnahme der Lutherkirche (einschließlich Lutherpark) zur Zeit der Stadterweiterung in Richtung Oberer Bahnhof entstanden. Sie fallen in eine Zeit des wirtschaftlichen Aufstrebens der Stadt. Dieser neugewonnene Reichtum schlägt sich auch in repräsentativen Einzelbauwerken nieder. Beispielgebend hierfür stehen das Plauener Theater, das Vogtlandkonservatorium, der Klausner-Bau und die ehemalige Hauptpost. Aber auch die herrschaftlichen Villen entlang der Weststraße sind hierbei hervorzuheben.

Die Bombardements des II Weltkriegs rissen auch in diesem Bereich Lücken, die zu DDR-Zeit nicht geschlossen werden konnten. Erst nach der Wiedervereinigung wurde mit dem Bau des Domero-Hotels (einschließlich Parkhaus) wieder ein städtebaulicher Akzent gesetzt. Zudem begann man, die lückenhafte Villenbebauung an der Weststraße zu schließen.

Dennoch befinden sich noch heute sechs bauliche Brachen in diesen Teilbereich, wobei besonders die ehemalige Frauenklinik (Melanchthonstr. 5 & 7) als Negativbeispiel hervorzuheben ist. Zudem muss kritisiert werden, dass der Verlauf der Syra als prägendes topografisches Element nicht mehr ablesbar ist. Allein die sich gegenüberliegenden Hänge lassen in diesem Bereichen einen ehemaligen bzw. verrohrten Bachlauf erahnen.

C BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE

1 Indikatorenübersicht

Bei der Indikatorenübersicht erfolgt eine Teilung in Pflichtindikatoren und freiwillige Indikatoren. Erstere ergeben sich aus den im Antrag abgeforderten Formularvorgaben der SAB. Bei den freiwilligen Indikatoren handelt es sich um durch die Stadt selbst auferlegte Indikatoren, die die Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme unterstreichen und dem Monitoring- und Evaluierungsprozess dienen sollen.

Statistik zur Stadt und zum Fördergebiet „Plauener Mitte“

Pflichtindikatoren

	Stadt Plauen				SDP „Plauener Mitte“	
	31.12.2009		31.12.2015		31.12.2015	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Einwohner (Anzahl)	65.507		65.706	-	618	-
Anteil der über 60-Jährigen	21.172	32,3	22.767	34,6	255	41,3
Anteil der Kinder & Jugendlichen (<18)	8.188	12,5	9.376	14,3	53	8,6
Zahl der Wohnungen	-	-	45.209	-	412	-
Wohnungsleerstand	-	-	7.672	17,0	69	16,7
Unsanierte Bausubstanz (Gebäude)	-	-	2.120*	16,2	14	8,3
Gewerbeleerstand	-	-	578	15,0	24	8,1

Quelle: Einwohnermelderegister und kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, Januar 2017

* geschätzter Wert auf der Basis der Daten von 2014 minus den revitalisierten Brachen 2015

Freiwillige Indikatoren

	Stadt Plauen				SDP „Plauener Mitte“	
	31.12.2009		31.12.2015		31.12.2015	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Räuml. Bevölkerungsbewegung (Bilanz)*	-6	-	1.628	-	29	-
Arbeitslose (SGB III+II)	4.372	-	3.196	4,9	33	5,3
Komplett leerstehende Gebäude	-	-	640	4,9	14	8,3
Gebäude ohne Leerstand	-	-	5.787**	44,2	122	72,2

Quelle: Einwohnermelderegister und kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, Januar 2017

* auf die Darstellung der natürlichen Bevölkerungsbewegung wird verzichtet, da sich im Gebiet zwei größere Senioren-Einrichtungen befinden, die eine belastbare Bilanz verfälschen würden

** bezogen auf die Kernstadt, ohne Vororte und Siedlungsbereiche

2 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Demografie	
• deutlicher Einwohneranstieg seit 2010 (+15,3%) • der Einwohneranstieg resultiert allein aus den erzielten Zuzugsgewinnen	• deutlicher Anstieg bei älteren Menschen (>60 Jahre) seit 2010 (+58,2%) • der Anteil der Hochbetagten (75 und älter) stieg seit 2010 sogar um 62,5% • der Anteil von Kindern & Jugendlichen ist zwar seit 2010 nahezu konstant geblieben, liegt jedoch deutlich hinter dem gesamtstädtischen Anteil
Die Beurteilung der demografischen Entwicklung ist schwierig, da es sich um ein sehr kleines Gebiet mit wenigen Einwohnern handelt. Somit können Einzelbaumaßnahmen ein verzerrtes Bild liefern. Allein die Lückenschließung an der Marktstraße (seniorengerechtes Wohnen) trägt spürbar zu den ermittelten Verwerfungen bei.	
Soziale Situation	
• leichte Abnahme der AOL-Zahlen seit 2010 (SGB II + III) • leichter Rückgang der Bedarfsgemeinschaften insgesamt und der Personen in Bedarfsgemeinschaften seit 2010 • kontinuierlicher Rückgang der erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen seit 2010	• der Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter liegt bei 58,3% (Gesamtstadt: 60,9%) • die AOL-Quote liegt leicht über dem gesamtstädtischen Schnitt
Trotz guter Entwicklung überrascht die relativ hohe Anzahl an Arbeitslosen. Gerade die zentralen Bereiche der Städte stehen für hohe Qualität und somit auch für hohe Preise und Kosten. Einkommensschwächere Gruppen werden in der Regel an den Rand gedrängt. Dies scheint hier nicht der Fall zu sein. Die sozialen Problemlagen konzentrieren sich auf drei Einzelblöcke: 101 100, 101 110 & 101 140. – alle innerhalb der Altstadt.	
Städtebau & Denkmalschutz	
• hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen • teils hochwertige und stadtbildprägende Bebauung, teils noch großstädtische Strukturen • hoher Sanierungsstand im altstädtischen Bereich (Gebäude sowie Straßen & Plätze) • Vielzahl an denkmalrelevanten Kleinoden geschaffen	• für einen Zentrumsbereich relativ hohe Leerstandszahlen • Anteil an unsanierter und ruinöser Bausubstanz gering, wirkt aber im Zentrum besonders negativ • ehemalige Frauenklinik (Melanchthonstr. 5 & 7) ist massiv baufällig • keine „Fortführung“ des Zentrums in nordwestliche Richtung (ehem. Syraaue) • historische Situation (Bachaue der Syra) ist nicht mehr ablesbar
Aus den Erhebungen ist zu erkennen, dass im Gebiet kaum Teilsanierungen oder minderwertige Vollsanierungen erfolgten. Dies belegt auch der freiwillige Indikator „Gebäude ohne Leerstand“ mit Blick auf die Gesamtstadt recht deutlich. Gerade die Diskrepanz zwischen der Vielzahl an hochwertigen Vollsanierungen und Lückenschließungen und den zwischengelagerten, unsanierten bis ruinösen Einzelimmobilien gilt es mit dem neuen Gebiet zu überwinden.	

Stärken	Schwächen
Wohnen & Eigentumssituation	
• die Wohnfunktion dominiert • Anteil barrierearmer Wohnungen ist relativ hoch (seniorengerechtes & höherwertiges Wohnen) • vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste & Touristen (Hotel, Jugendherberge, Pension) • günstige und bezahlbare Mieten auch in besten Innenstadtlagen • Freiflächen und Straßenräume überwiegend in kommunaler Hand	• sehr hoher Anteil an Privateigentum schränkt kommunale Handlungsfähigkeit ein • Spekulationsgefahr bei unsanierten Einzelimmobilen – Verfestigung von einzelnen Problembereichen • geringes Mietpreisniveau könnte künftig zu einem Investitionsstau führen
Wichtig hierbei ist, dass die Wohnfunktion als dominante Nutzung erhalten bleibt und nicht durch andere Nutzungen aus dem Zentrum gedrängt wird. Derzeit stehen 412 Wohneinheiten 296 anderen Nutzungseinheiten (Einzelhandel, Büro, Medizin, Gewerbe/Handwerk,…) gegenüber. Somit kommt die Wohnfunktion auf einen Anteil von 58,2%.	
Einzelhandel & Nahversorgung	
• hohe Versorgungsdichte und –vielfalt (Zentrumsfunktion) – auch durch unmittelbar angrenzende Bereiche • mit der Zentralisierung des Landratsamtes und der Erweiterung der BA erhöht sich die Kunden- und Passantenfrequenz deutlich	• Ladenleerstände in den Randbereichen und speziell in der Oheim-Passage • teils dauerhafte Leerstände • problematische Entwicklung bei den Wochenmärkten in erster Linie aufgrund mangelnder Frequentierung
Mit geringfügigen Einschränkungen kann die Gesamtsituation bezüglich des Einzelhandels und der Nahversorgung als gut eingeschätzt werden.	
Wirtschaft & Gewerbe	
• Branchen konzentrieren sich nahezu ausschließlich auf den tertiären Sektor • hohe Dichte an DL- und Büro-Einheiten • sehr gute medizinische Versorgung	• Leerstände hinsichtlich DL und Büroflächen existieren in erster Linie in den kaum frequentierten Randbereichen • teils dauerhafte Leerstände • bestehende Gewerbe- & Industriebrache Weststr. 23 (HG in Zwischennutzung)
Auch kann mit geringfügigen Einschränkungen die Gesamtsituation bezüglich Wirtschaft & Gewerbe als gut eingeschätzt werden. Hervorzuheben ist sicherlich die sehr gute medizinische Versorgungslage.	
Soziale Infrastruktur	
• Standort gesamtstädtischer & regionalbedeutsamer Einrichtungen (Theater, Museen, Jugendherberge, Konservatorium, Verwaltung) • aktive Vereine und diverse Beratungsstellen vorhanden	• eingeschränkte Spiel- und Freizeitmöglichkeiten
Auch bezüglich der sozialen Infrastruktur erfüllt das Gebiet seine Zentrumsfunktion für die Gesamtstadt und die Umlandregion.	

Stärken	Schwächen
Verkehrssituation	
• wichtiger Knotenpunkt des ÖPNV – gute bis sehr gute Erreichbarkeit/Anbindung aus allen Stadtgebieten und dem Umland • umfasst Teile der großzügigen Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Bereiche • ausreichende Anzahl bewirtschafteter Stellplätze für Besucher und Kunden	• Defizite bei kostenfreien Parkplätzen für Dauerparker (Beschäftigte & Anwohner) • eingeschränkte Befahrbarkeit des Zentrums für den MIV (Fußgängerzone & verkehrsberuhigter Bereich) • keine uneingeschränkte Ost-West-Querung möglich
Trotz der eingeschränkten Ost-West-Querung ist das Gebiet gut bis sehr gut über den ÖPNV, aber auch über dem MIV zu erreichen. Die Defizite beim kostenlosen Parken gehen zu Lasten der Dauerparker. Sie können nur teilweise durch die ausreichende Anzahl bewirtschafteter Stellplätze kompensiert werden.	
Technische Infrastruktur & Nachhaltigkeit	
• hohe Versorgungsdichte und –sicherheit • gutes W-LAN-Angebot	• eingeschränkter Luftmassenaustausch durch dichte Bebauung
Bezüglich der technischen Infrastruktur und zum Thema „Nachhaltigkeit“ zeichnen sich für das neue Gebiet keine ausgeprägten Stärken oder Schwächen ab.	
Grün- und Freiflächen (einschließlich Festivitäten)	
• Lutherpark als wichtige Grüninsel im unmittelbaren Zentrum • Vielzahl an Einzelgrün (Blumenpyramiden, Pflanzkübel, Blumenbeete,…), besonders im Bereich der Altstadt • weitere Altstadtbereiche sind Schauplatz mehrerer Festivitäten im Jahr • Altmarkt ist zentraler Festplatz bei den Plauener Stadtfesten	• Vandalismus, Drogenhandel & Diebstahl als zunehmendes Problem • steigende Problemfälle hinsichtlich Ordnung & Sicherheit (Alkoholkonsum, Rowdytum,…) – fehlgenutzte Freiflächen • zunehmende Häufung von Auseinandersetzungen von und mit Menschen unterschiedlicher Herkunft • zunehmendes Imageproblem
Für einen dichtbebauten Zentrumsbereich kann die Situation hinsichtlich der Grün- und Freiflächen als gut eingeschätzt werden. Die Nutzung der Freiflächen durch diverse Festivitäten wird zunehmend durch Probleme bezüglich Ordnung und Sicherheit überlagert. Die führt zu Imageproblemen.	

<u>Besonders hervorzuheben ist, dass…</u>

- Aussagen zur demografischen und sozialen Situation bzw. Entwicklung aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen Strukturen nur schwer belastbar und schwierig zu interpretieren sind;
- zentrale Bereiche der Altstadt einen relativ hohen Anteil an Arbeitslosen aufweisen;
- einer Vielzahl an qualitativ hochwertigen Sanierungen und Neubauten eine zwar deutlich geringere Anzahl, aber negativ prägende, unsanierte Bausubstanz gegenübersteht;
- eine hohe Versorgungsdichte hinsichtlich Handel, Dienstleistung, Verwaltung und Medizin existiert (auch durch die unmittelbar angrenzenden Bereiche);
- eine gute Erreichbarkeit über ÖPNV und MIV gegeben ist;
- das Gebiet Zentrum diverser Plauener Festivitäten, aber auch durch zunehmende Probleme hinsichtlich Ordnung und Sicherheit geprägt ist.

3 Chancen-Risiko-Profil

Analog zur Bestandsanalyse erfolgt auch die Prognose in geraffter Form. Alle Kernaussagen werden in einem Chancen-Risiken-Profil zusammengefasst.

Grundsätzlich sind prognostische Aussagen für ein kleinräumiges Stadtquartier schwierig und nur gering belastbar. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die Zuwanderungswelle der vergangenen Monate viele bisherige Annahmen nicht mehr zutreffen oder nur noch sehr vage sind.

Chancen	Risiken
Demografie	
• Zuzugsgewinne durch Sanierung der letzten baulichen Wohnbrachen • Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen durch Ausbau einer familienfreundlichen Infrastruktur und modernen Wohnformen	• weitere Überalterung, wenn auch weiterhin seniorengerechte Wohnformen dominieren • verstärkter Wegzug durch steigende Nutzungskonflikte (Sicherheit, Ordnung, Lärm)
Soziale Situation	
• Belebung des Gebietes durch Studierende der Berufsakademie (BA) und Zuzug von Familien • einkommensstarke Schichten entdecken das Zentrum als idealen Wohnstandort	• steigende Gefahr sozialer Problembereiche • verstärkter Wegzug einkommensstarker Schichten
Städtebau & Denkmalschutz	
• Erhalt der wertvollen Bausubstanz und städtebaulichen Struktur durch Fortführung der Sanierungstätigkeit • Beseitigung letzter Ruinen durch Abriss und ggf. Ersatzneubau als Schließung der entstandenen Lücke • Wiederherstellung der historischen Situation durch Schließung aufgebrochener Quartiersstrukturen	• Bauliche Brachen behindern auch weiterhin die Gesamtentwicklung (optische Beeinträchtigung, Mietpreishöhe,…) • Aufgabe von gefährdeten Denkmälern durch ruinösen Zustand • Brachen werden zum „Rückzugsort“ von schwierigem Klientel (z. B. Obdachlose) und stadtangepassten Tierarten (z. B, Fuchs, Waschbär)
Wohnen & Eigentumssituation	
• einen Zentrum angepasste Mietpreise ermöglichen Eigentümern gewünschte bzw. notwendige Investitionen • Erhalt der dominanten Wohnfunktion durch Schließung aufgebrochener Quartiere	• Spekulationen und eingeschränkte Rechtsinstrumente führen zu einem Fortbestand der baulichen Brachen • geringe Mieten führen zu einem weiteren Investitionsstau • weitere Zersplitterung der Eigentumsstrukturen durch Eigentumswohnanlagen
Einzelhandel & Nahversorgung	
• Erweiterung der Angebotspalette durch Nutzung der vorhanden Leerstandspotenziale • Angebotserweiterungen können für eine höhere Frequentierung sorgen	• Verdrängungswettbewerb führt zur weiteren Konzentration und erhöht die Gefahr von weiteren Ladenleerständen am Rand • Gefahr einer „Uniformierung“ der Innenstädte, wenn kleine Läden durch Filialen verdrängt werden

Chancen	Risiken
Wirtschaft & Gewerbe	
• Erweiterung der Angebotspalette durch Nutzung der vorhanden Leerstandspotenziale	• Verdrängungswettbewerb führt zur weiteren Konzentration und erhöht die Gefahr von weiteren Ladenleerständen am Rand
Soziale Infrastruktur	
• Stärkung der sozialen Akteure vor Ort durch die Förderung von investiven und nichtinvestiven Maßnahmen • Ansiedlung weiterer Träger im Sozialbereich	• Überlastung der vor Ort agierenden Träger durch zusätzliche Aufgabenfelder (z. B. Flüchtlingsintegration) • vorhandene Angebote werden die künftigen Bedarfe sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht decken können
Verkehrssituation	
• Überarbeitung des Parkraumkonzeptes und der Parkraumbewirtschaftung führt zu einer besseren Erreichbarkeit und höheren Zentrumsfrequentierung (Umsetzungsbeginn: November 2016)	• wachsender Parkdruck durch Zentralisierung des neuen Landratsamtes am Postplatz und Umsetzung der Maßnahmen des Konzeptes • Weitere Ausdünnung des ÖPNV-Angebotes (Linie Stadtbus, Taktzeit Straßenbahn) sorgt für eine schlechtere Erreichbarkeit
Technische Infrastruktur & Nachhaltigkeit	
• Verbesserung des Mirkoklimas durch Erhöhung des Grünanteils und Minimierung des Parksuch-Verkehrs	• Nutzung erneuerbarer Energien bleibt auf einem niedrigen Level, da Refinanzierung schwierig
Grün- und Freiflächen	
• Gewinnung neuer, multifunktionaler Freiflächen durch Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen • erlebbare Grünverbindung vom Zentrum ins Syratal	• Gefährdung von Ordnung und Sicherheit bei Gewaltausbrüchen rivalisierender Parteien • Grün- und Freiflächen werden verstärkt durch gesellschaftliche Randgruppen zweckentfremdet

Besonders hervorzuheben ist, dass…

- aktuell die Gefahr sehr hoch ist, dass aufgrund vieler Nutzungskonflikte die einkommensstärkeren Bevölkerungsschichten an den Stadtrand oder in die Vororte abwandern;
- im Zusammenspiel von Sanierung, Rückbau und Lückenschließung die städtebaulichen Strukturen in der Form gestärkt werden, dass eine einem Zentrum angepasste Mietpreissteigerung erfolgen würde, die wiederum einem beginnenden Investitionsstau begegnen würde:
- eine weitere Zersplitterung der Eigentumsstrukturen durch den Bau bzw. die Umwandlung zu Eigentumswohnanlagen zu befürchten ist;
- es in der Summe vielfältigste Möglichkeiten gibt, die Zentrumsfunktion zur Stärken und schrittweise auszubauen.
- durch die Maßnahmenansätze des Konzeptes das Risiko besteht, dass sich die Situation des ruhenden Verkehrs weiter verschlechtert, sofern nicht konsequent Stellplätze entsprechend Sächsischer Bauordnung nachgewiesen werden.

D KONZEPT

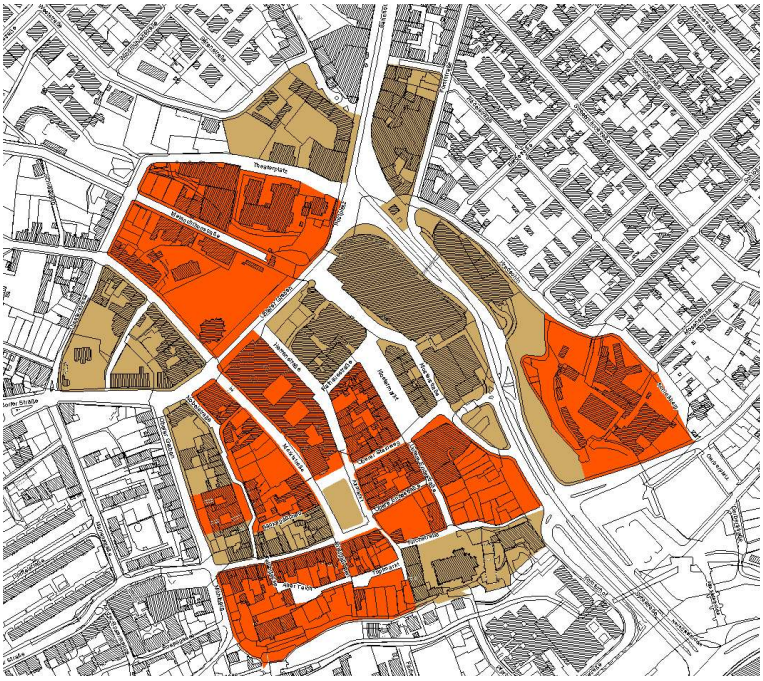
Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ 1992 und des SDP-Gebietes „Historische Altstadt“ im Jahre 2002 wurden zwei wichtige Schritte hinsichtlich der Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Zentrumsfunktion in Plauen unternommen. Bis Ende 2015 wurden in beiden Gebieten Maßnahmen mit einem finanziellen Gesamtumfang von über 71,5 Mio. EURO umgesetzt. Die Finanzhilfen von Bund und Land belaufen sich dabei auf eine Höhe von über 49,8 Mio. EURO. Zur Gesamtsumme kommen noch einmal rund 16 Mio. EURO aus anderen Förderprogrammen (z. B. Stadtumbau Ost). Dieses Engagement führte zu weiteren Investitionen, besonders im Privatbereich. Es kann heute eingeschätzt werden, dass sich die Gesamtinvestitionssumme der letzten 25 Jahren um ca. 200 Mio. EURO bewegt.

Trotz dieser immensen Anstrengungen ist es jedoch immer noch nicht gelungen, alle städtebaulichen Defizite und markanten Schandflecke aus dem Plauener Stadtzentrum zu beseitigen. Gerade diese wenigen, aber prägnanten Makel stören das positive Gesamtbild und somit auch das Image der Innenstadt. Beispielgebend seien hierfür die ruinösen Gebäude in der Nobelstaße 15, dem Topfmarkt 11 und der Kirchstraße 3 genannt.

Auch den Übergängen in die angrenzenden Stadtgebiete wurde bisher nur unzureichend Beachtung geschenkt. Gerade die anstehenden, grundlegenden Umstrukturierungsmaßnahmen im Kernbereich der Elsteraue müssen auch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen an der Schnittstelle zur sich nördlich anschließenden Plauener Altstadt erfahren. Somit besitzen nicht allein die Baumaßnahmen am Weisbachschen Haus höchste Priorität, sondern auch die Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld.

Etwas anders verhält sich die Situation im nördlichen Bereich des neuen SDP-Gebietes. Hier gilt es keine grundlegende Umstrukturierung voranzutreiben, sondern verschüttete Strukturen – nach historischem Vorbild – (wieder)entstehen zu lassen, die eine Fortführung des Zentrums in nordwestliche Richtung ermöglichen. Die aktuelle Situation lädt besonders Gäste und Besucher des Zentrums wenig ein, die im Bereich Dobenau/Syratal durchaus vorhandenen Potenziale zu erkunden (z. B. Friedensbrücke, Freizeitanlage, Dobenau-Ruine).

1 Aussagen des „Stadtkonzeptes Plauen 2022“ (InSEK)



Weite Teile des neuen SDP-Gebietes sind identisch mit dem im InSEK der Stadt Plauen verankerten Stadtteilraum „Stadtzentrum / Altstadt“. Hierfür werden folgende Entwicklungsaussagen getroffen:

(nachrichtliche Übernahme der Aussagen aus dem FK „Städtebau und Umwelt“ vom 31.12.09, Seiten 55 & 56)

Aufgabenschwerpunkt:
zügige und umfassende Abarbeitung der Sanierungsziele und Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

Ziele der Siedlungsstruktur/Siedlungsentwicklung

- zügige Umsetzung der Sanierungsziele und Zielstellungen des städtebaulichen Denkmalschutzes durch:
  - Sanierung erhaltenswerter Gebäudesubstanz, soweit möglich unter energetischen Gesichtspunkten
  - Schließen von Baulücken unter Beachtung des historischen Stadtgrundrisses
  - Neugestaltung öffentlicher Räume und Straßen
  - schrittweise Ablösung sanierter Bereiche aus dem Sanierungsgebiet
- Stärken des Stadtzentrums als Schwerpunkt des städtischen Lebens unter Nutzung der gegebenen Fördermöglichkeiten durch:
  - weitere Ansiedlung hochwertiger Einzelhandelsgeschäfte
  - Etablieren des Kreissitzes des Vogtlandkreises im ehemaligen Kaufhaus „Horten“
  - Etablieren weiterer höherer Bildungseinrichtungen unter Einbeziehung des Schlossareals
  - Erhalt des Mehrspartentheaters
  - Abschießen der Bauarbeiten am Vogtlandmuseum
  - Realisierung des Deutschen Zentrums für Spitzen und Stickereien
  - Stärken der Wohnfunktion

Ziele für Verkehr und technische Infrastruktur

- Für den Individualverkehr sind eine optimale Erreichbarkeit des Stadtzentrums und eine möglichst zentrumsnahe Umfahrung zu sichern
- Schaffen von hohen Aufenthaltsqualitäten in den Straßenräumen durch Verkehrsberuhigung und entsprechender Straßenraumgestaltung
- Erhalt der optimalen Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit dem ÖPNV
- Umsetzen der beschlossenen Maßnahmen des Parkraumkonzeptes „Altstadt“ von 2009 zur optimalen Ausnutzung des öffentlichen Stellplatzangebotes

Ziele für die Umwelt

- Erhalt und Entwicklung des Schlosshanges als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) unter Beachtung des bestehenden Pflege- und Entwicklungsplanes
- Aufwertung öffentlicher Grünanlagen zu Oasen der Entspannung und des Verweilens

Ziele für die Wirtschaft

- Erhalt und Stärkung des Stadtzentrums als Schwerpunktgebiet für Handel und Dienstleistung;
- Stärken des Städtetourismus durch Erhalt des historischen Stadtkerns und der Organisation von vielfältigen ausgewogenen Veranstaltungsangeboten;

Da nicht alle Ziele und Aufgaben des Sanierungsgebietes „Altstadt“ und des städtebaulichen Denkmalschutz-Gebietes „Historische Altstadt“ bis zum Auslaufen der jeweiligen Programme 2017 bzw. 2020 abgearbeitet sein werden, macht sich zur Weiterführungen der Maßnahmen und die Beseitigung der verbliebenden städtebaulichen und strukturellen Defizite eine Gebiets-Neuausweisung ab 2017 im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erforderlich. Gleichzeitig gilt es aber auch neue Maßnahmen zu berücksichtigen, die im Verbund mit den bisherigen Anstrengungen zu einer deutliche Aufwertung und Stärkung des Zentrums beitragen.

2 Leitbildentwicklung und Vision

Die Stadt Plauen verfügt über keinen klassischen Altstadt-Bereich. Überformungen wie durch den Bau des neuen Rathauses oder die Lückenschließungen in den 90er Jahren griffen zwar die historischen Quartiersstrukturen auf, spiegeln aber in ihrer Architektur ihren eigenen Stil und Zeitgeist wieder. Das „alte Plauen“ ist nur an wenigen Stellen ablesbar.

Die städtebaulichen Highlights in Plauen finden sich ohnehin erst mit Beginn des wirtschaftlichen Aufschwungs. Neben stadtbildprägenden Einzelbauten und großzügig angelegten Stadterweiterungen überzeugen hierbei in erster Linie die Vielzahl und flächenhafte Verteilung der sogenannten Gründerzeitbebauung. Im neuen SDP-Gebiet finden sich beide Teilbereiche wieder (s. Punkt 3.5 „Gebietscharakteristik“)

Bereits das Stärken-Schwächen-Profil als zusammenfassende und bewertende Bestandsanalyse machte deutlich, wie wichtig das Neugebiet hinsichtlich der Erfüllung der Zentrumsfunktion ist. Diese zu stärken und schrittweise auszubauen, ist vorrangiges Ziel der Gesamtmaßnahme. Dies muss auch in der Beschreibung bzw. Definition des Leitbildes und der Vision klar zum Ausdruck kommen.

Die Definition des Leitbildes entspricht der **Beschreibung der Gesamtmaßnahme**.

Vision / Leitbild

Die „Plauener Mitte“ –
Lebendiges Zentrum für alle

Das SDP-Fördergebiet „Plauener Mitte“ stellt sich den aktuellen Herausforderungen und trägt nachhaltig zur Stärkung des gesamten Plauener Zentrums bei.

Nachhaltige Stärkung des Plauener Zentrums durch:

- Weiterführung und Abschluss der begonnenen Sanierungsmaßnahmen;
- Beseitigung letzter bestehender, aber prägender Defizite;
- optische und funktionale Aufwertung;
- Bündelung von Investitionen und Vernetzung zu umliegenden Quartieren

Unter diesen vier Leitlinien lassen sich die wesentlichen Hauptziele der künftigen Entwicklung zusammenfassen. Dabei ist wichtig, dass die für den Altstadtbereich, aber auch für den nördlichen Erweiterungsbereich, bestimmende Charakteristika herausgearbeitet und sowohl optisch als auch funktional untersetzt wird.

Für den Altstadtbereich heißt das in erster Linie Fortführung und Abschluss begonnener Sanierungsmaßnahmen, aber auch Schließung bzw. Wiederherstellung der geschlossenen Quartiersstrukturen. Im nördlichen Bereich stehen eher neue Maßnahmen im Mittelpunkt, die in ihrer Funktion und optischen Wahrnehmung die historische Situation aufnehmen, aber modern und zeitgemäß interpretieren. Grundlegend sollen diese Maßnahmen zur deutlichen Attraktivitätssteigerung beitragen und somit das Zentrum mit den angrenzenden Stadtquartieren vernetzen.

Der Stadt Plauen bietet sich bis zur Beendigung des Durchführungszeitraums 2026 die Möglichkeit zur abschließenden Gestaltung und Aufwertung der Innenstadt. Die Aufnahme des neuen SDP-Gebietes wird hierbei auch spürbare Investitionen aus privater Hand nach sich ziehen.

3 Handlungsbedarf und Zielstellung

Der Handlungsbedarf und die Zielstellungen orientieren sich an den übergeordneten Aussagen des InSEK, den bisherigen Erfahrungen aus den auslaufenden Gebietskulissen und den Kernergebnissen von Bestandsanalyse und Prognose. Grundsätzlich erfolgt eine Zuordnung zu den Handlungsfeldern:

- Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz & baulicher Brachen,
- Wiederherstellung der historischen Situation,
- Denkmalgerechte Infrastruktur und
- Funktionsvielfalt & Nachhaltigkeit

sowie eine klare Definition von Ergebnis-Indikatoren, die die Zielerreichung und Evaluierung erleichtern.

Vorangestellt werden zwei übergreifende Zielstellungen:

- Zum einen ist dies die **stabile Entwicklung der demografischen und sozialen Strukturen** im Gebiet. Besonders der Erhalt der dominanten Wohnfunktion ist hierfür von entscheidender Bedeutung.
- Zum anderen ist auf eine **Attraktivitätserhöhung für Gäste und Touristen** hinzuwirken. Dies ist besonders zur Stärkung der lokalen Wirtschaft von Bedeutung.

Handlungsfeld „Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz & baulicher Brachen“		
Handlungsbedarf	**Zielstellung**	**Ergebnis-Indikator**
Bewahrung historisch wertvoller Gebäude und Anlagen	Abschluss begonnener Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz	• Anzahl sanierter Gebäude und Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen
	Neue Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz	
Unsanierte und ruinöse Bausubstanz wirkt im Zentrum besonders negativ	Sanierung bestehender baulicher Brachen	• Anzahl revitalisierter baulicher Brachen
	Rückbau ruinöser Bausubstanz und Errichtung von Ersatzneubauten	
	Rückbau störender Bausubstanz	

Handlungsfeld „Wiederherstellung der historischen Situation“		
Handlungsbedarf	**Zielstellung**	**Ergebnis-Indikator**
Keine Fortführung des Zentrums in nordwestliche Richtung (ehemalige Syraaue)	Anstrengungen zur Attraktivitätserhöhung im nördlichen Bereich	• Anzahl realisierter Maßnahmen, die eine Wiederherstellung der historischen Situation bewirken
Bestehende Lücken innerhalb gewachsener, historischer Strukturen	Schließung bestehender Lücken und Quartiere nach historischem Vorbild	
Historische Situation ist nicht mehr ablesbar	Teilweise Wiederherstellung der historischen Situation	

Handlungsfeld „Denkmalgerechte Infrastruktur“		
Handlungsbedarf	**Zielstellung**	**Ergebnis-Indikator**
Teilweise verlorengegangene Wegebeziehungen und Platzsituationen	Wiederherstellung verlorengegangener Wegebeziehungen und Platzsituationen	• wiederhergestellte, sanierte und umgestaltete Fläche in m²
	Sanierung und denkmalgerechte Umgestaltung von Wegen, Straßen und Platzsituationen	• wiederhergestellte, sanierte und umgestaltete Fläche in m²
	Neugestaltung von Anlagen der technischen Infrastruktur nach historischem Vorbild	• neugestaltete Fläche in m²
Fehlende Bezugs- und Identifikationspunkte	Aufwertung mit begleitenden, baulichen Einzelelementen	• Anzahl neuerrichteter, baulicher Einzelelemente

Handlungsfeld „Funktionsvielfalt & Nachhaltigkeit“		
Handlungsbedarf	**Zielstellung**	**Ergebnis-Indikator**
Bestehende Angebotslücken schwächen die Zentrumsfunktion	Schließung noch bestehender Angebotslücken	• Anzahl der vorgenommenen Maßnahmen
Bestehende Defizite hinsichtlich Umwelt- und Aufenthaltsqualität.	Tragfähige Maßnahmen zur Erhöhung von Umwelt- und Aufenthaltsqualität	• Anzahl der vorgenommenen Maßnahmen

Der aus Bestandsanalyse und Prognose resultierende Handlungsbedarf bildet die Basis für die Ableitung der Zielstellungen. In den vier Handlungsfeldern ergeben sich insgesamt 15 Zielstellungen. Diese werden im sich anschließenden Maßnahmenkonzept mit entsprechenden Einzelmaßnahmen untersetzt.

Die Formulierung der Ergebnis-Indikatoren bildet die Grundlage für die einzurichtenden Zielparameter. Diese nehmen Bezug zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen und sind somit auch Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes.

4 Maßnahmenkonzept

Analog zum vorherigen Punkt erfolgt auch die Entwicklung und Einordung von Maßnahmenclustern bzw. Einzelmaßnahmen nach den vorgegebenen Handlungsfeldern. Dabei werden die Maßnahmen den jeweiligen Zielstellungen zugeordnet und mit einem entsprechenden Zielparameter versehen. Dieser ermöglicht während der Konzeptumsetzung die Erfolgskontrolle und Zielerreichung.

Handlungsfeld „Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz & baulicher Brachen“		
Zielstellung	**Maßnahme(n)**	**Zielparameter**
Abschluss begonnener Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz	• Rathaus – Sanierung Nordwest-Fassade • Sanierung Weisbachsches Haus – II. Bauabschnitt • Baumaßnahmen Konventgebäude • Ergänzungsbau am Malzhaus – Künstlergarderobe • Innenausbaumaßnahmen Vogtland-Museum	• 8 abgeschlossene Maßnahmen
Neue Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz	• Sanierung & Umnutzung ehemaliges Brandschutzamt • Sanierung Stadtmauer zw. Museum & ehem. Brandschutzamt (einschl. Außenanlagen) • Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Klostermarkt 7 • Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Klostermarkt 8 • Sanierung & Umnutzung der ehemaligen Frauenklinik (Melanchthonstr. 5 & 7) • Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbrache Nobelstr. 15	
Sanierung bestehender baulicher Brachen	• Sanierung Wohnbrache Bänkegäßchen 1 • Sanierung Wohnbrache Dobenaustr. 22 • Sanierung Wohnbrache Weststr. 5 • Sanierung & Umnutzung Hauptgebäude Weststr. 23 • Sanierung & Umnutzung der ehemaligen Frauenklinik (Melanchthonstr. 5 & 7) • Sanierung denkmalgeschützte Wohnbrache Nobelstr.15	• 6 abgeschlossene Maßnahmen
Rückbau ruinöser Bausubstanz & Errichtung von Ersatzneubauten	• Rückbau Wohnbrache Kirchstr. 3	
Rückbau störender Bausubstanz	• Rückbau Nebengebäude Weststr. 23 • Rückbau Nebengebäude Melanchthonstr. 16 (i. V. m. Syrafreilegung)	

Handlungsfeld „Wiederherstellung der historischen Situation“		
Zielstellung	**Maßnahme(n)**	**Zielparameter**
Anstrengungen zur Attraktivitätserhöhung im nördlichen Bereich	• teilweise Freilegung der Syra (einschließlich Grunderwerb) • Sanierung & Umgestaltung Theaterplatz nach historischem Erscheinungsbild • Sanierung & Umgestaltung Theaterstraße bis Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild • Sanierung & Umgestaltung vordere Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild • Sanierung der ehemaligen Brücke über die Syra	• 8 abgeschlossene Maßnahmen
Schließung bestehender Lücken und Quartiere nach historischen Vorbild	• Schließung des Quartiers am Topfmarkt durch Neubebauung der Stadtkante zur Elsteraue • Neubebauung der Quartierskante nach Rückbau Kirchstr. 3 • Schließung der Lücke Klosterstr. 5 durch Neubebauung	
Teilweise Wiederherstellung der historischen Situation	• teilweise Freilegung der Syra (einschließlich Grunderwerb) • Sanierung der ehemaligen Brücke über die Syra • historische Einfriedung Weisbachscher Garten • Pflasterung Bleichstraße nach historischem Erscheinungsbild • Platzgestaltung Topfmarkt/Alter Teich nach historischem Erscheinungsbild	

Handlungsfeld „Denkmalgerechte Infrastruktur“		
Zielstellung	**Maßnahme(n)**	**Zieleparameter**
Sanierung und denkmalgerechte Umgestaltung von Wegen, Straßen und Platzsituationen	• Sanierung & Umgestaltung Theaterplatz nach historischem Erscheinungsbild • Sanierung & Umgestaltung Theaterstraße bis Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild • Sanierung & Umgestaltung vordere Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild • Pflasterung Bleichstraße nach historischem Erscheinungsbild • Platzgestaltung Topfmarkt/Alter Teich nach historischem Erscheinungsbild	• 6.000 m² wiederhergestellter, sanierter und umgestalteter Fläche

Handlungsfeld „Denkmalgerechte Infrastruktur“		
Zielstellung	**Maßnahme(n)**	**Zieleparameter**
Neugestaltung von Anlagen der technischen Infrastruktur nach historischem Vorbild	• Stadtmauer/Rähme – Terrassen unterhalb Malzhaus • Gestaltung Hartensteinplatz	• 600 m² neugestalteter Fläche
Aufwertung mit begleitenden, baulichen Einzelelementen	• Stadtmöblierung auf den wiederhergestellten und neugestalteten Flächen	• 10 Einzelelemente

Handlungsfeld „Funktionsvielfalt & Nachhaltigkeit“		
Zielstellung	**Maßnahme(n)**	**Zieleparameter**
Schließung bestehender Angebotslücken	• Ergänzungsbau am Malzhaus – Künstlergarderobe	• k. A.
Tragfähige Maßnahmen zur Erhöhung von Umwelt- und Aufenthaltsqualität	• Erhöhung der Anzahl einzelner Grünelemente (Straßenbäume, Pflanzkübel, Blumenbeete,…)	• 20 neue Grünelemente
	• Austausch maroder Stadttechnik (Straßenbeleuchtung)	• 5 abgeschlossene Maßnahmen
	• Stadtmöblierung auf wiederhergestellten & neugestalteten Flächen	• 10 Einzelelemente
	• Stadtmauer/Rähme - Erweiterung Bürgergarten (Grunderwerb)	• k. A.

Die augenscheinliche Vielzahl an Maßnahmen im SDP-Gebiet relativiert sich, da mehrere Maßnahmen unterschiedlichen Zielstellungen oder auch Handlungsfeldern zugeordnet werden können. So wird beispielsweise die „Sanierung und Umgestaltung des Theaterplatzes nach historischem Erscheinungsbild“ zwei unterschiedlichen Zielstellungen untergeordnet. Ohne Berücksichtigung dieser Dopplungen ergeben sich für das Gebiet insgesamt **35 verschiedene Maßnahmen**.

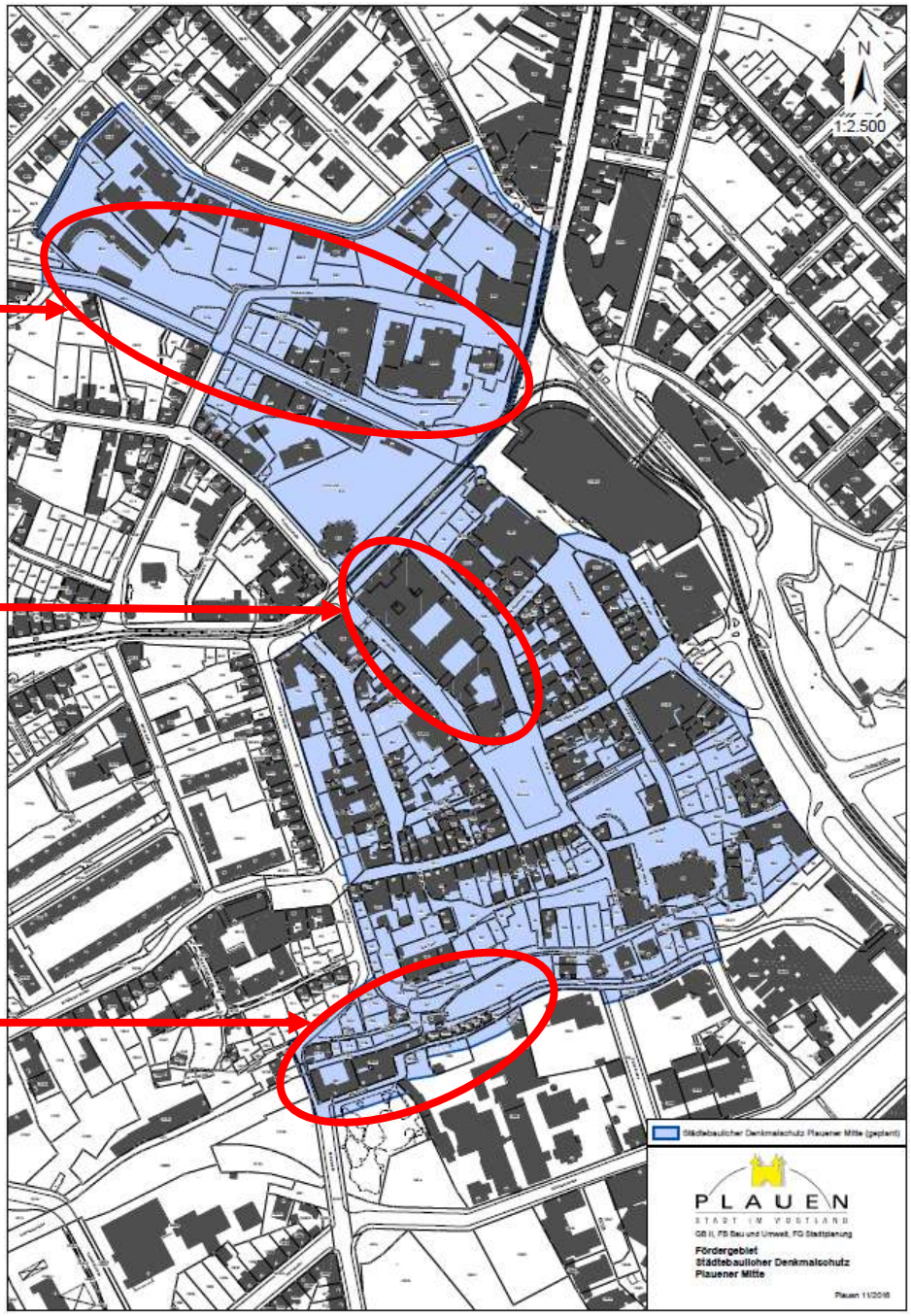
Grundsätzlich wurden für das Gebiet alle entwicklungsrelevanten Maßnahmen ins Konzept aufgenommen, unabhängig von der Art ihrer Umsetzung. So finden sich auch investive Maßnahmen wieder, die von einer SDP-Förderung ausgeschlossen sind und primär anderen Finanzierungsquellen unterliegen, so sie denn in Bezug zur Gesamtmaßnahme und den damit verbundenen Zielstellungen stehen sowie die vorgegebenen bzw. selbstdefinierten Indikatoren im Monitoring- und Evaluierungsprozess bedienen.

Die Umsetzungsstrategie der aufgelisteten Maßnahmen ist unter Punkt D5 „Strategie und Umsetzungskonzept“ dargestellt. Die Berechnung der Zielparameter ist unter Punkt E „Monitoring & Evaluierung“ erläutert.

Nicht alle aufgelisteten Maßnahmen besitzen die gleiche Gewichtung. Daher wird nun – in Verbindung mit der räumlichen Verteilung der Einzelmaßnahmen – eine Prioritätensetzung vorgenommen.

Dabei bilden die investiven Maßnahmen räumlich drei Schwerpunkte:

- **Aufwertung des nördlichen Teilbereichs**
- **Weiterführung & Abschluss der Rathaus-Sanierung, einschließlich Nordwest-Fassade**
- **Weiterführung & Abschluss der Baumaßnahmen am Weisbach-schen Haus & im unmittelbaren Umfeld**



Die Entwicklungsschwerpunkte konzentrieren sich auf den zentralen, sowie den nördlichen und südlichen Bereich des SDP-Gebietes. In diesen Teilbereichen werden im Weiteren nun wichtige Leitprojekte und gegebenenfalls flankierende Projekte definiert. Einzel-Projekte außerhalb dieser räumlichen Schwerpunktsetzungen komplettieren die Gesamtmaßnahme.

➢ Weiterführung & Abschluss der Rathaus-Sanierung, einschließlich Nordwest-Fassade

Leitprojekt: Rathaus – Sanierung Nordwest-Fassade

Kernprojekte:
1) Sanierung der Glasfassade
2) Umbau des Eingangsbereiches
3) Sanierung und Umgestaltung des Innenraums
4) Einbindung des Plauener Stadtarchivs

flankierende Projekte (unmittelbar angrenzend)**:** keine

➢ Weiterführung & Abschluss der Baumaßnahmen am Weisbachschen Haus & im unmittelbaren Umfeld

Leitprojekt: Sanierung Weisbachsches Haus – II. Bauabschnitt

Kernprojekte:
1) Komplettsanierung der Gebäudeteile Bleichstraße 3, 5 & 7
2) Innenausbau zum Plauener „Spitzenzentrum“ (Arbeitstitel)
3) Ergänzung durch ein dreigeschossiges Textildepot

Der II. Bauabschnitt definiert sich als ergänzender und abschließender Ausbau des Gesamtkomplexes Weisbachsches Haus. Das Spitzenzentrum soll durch notwendige Funktionen erweitert und ergänzt werden. Weiterhin ist die Einrichtung museumspädagogischer Räume, musealer Vorbereitungs- und Dauerausstellungsräume vorgesehen. Die Räume der Sommerakademie sollen durch eine Kreativwerkstatt, durch Seminarräume sowie Ausstellungs- und Präsentationsräume für die Künstlerarbeiten erweitert werden. Weitere Räume sind als Lager- und Werkstatträume des touristischen Marketings vorgesehen. Insgesamt soll sich das Weisbachsche Haus als gebietsprägender Mittelpunkt des Elsteraue Areals mit dem Thema „Plauener Spitze“ verstehen.

flankierende Projekte (unmittelbar angrenzend)**:**

1) Stadtmauer/Rähme – Terrassen unterhalb Malzhaus
- Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Malzhaus und Weisbachschen Haus über Terrassen- und Treppenanlagen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in diesem bisher nicht genutzten Areal
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. mobiles Grün & Stadtmöblierung)
- Ausgestaltung mit moderner Stadttechnik

2) Gestaltung Hartensteinplatz
- Neugestaltung einer Platz-Situation vor dem Weisbachschen Haus
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. Erinnerungstafel, mobiles Grün,…)
- Ausgestaltung mit moderner Stadttechnik im historischen Stil

3) Pflasterung Bleichstraße nach historischem Erscheinungsbild
- Befestigung der Bleichstraße zwischen Böhler- und Färberstraße mit historischem Pflaster
- Ausgestaltung mit moderner Stadttechnik im historischen Stil

4) Historische Einfriedung Weisbachscher Garten
- Rückbau des bestehenden Bretterzauns vor dem Weisbachschen Haus
- Wiederherstellung der historischen Situation mit einen schmiedeeisernen Umzäunung, einschließlich Gartentor zum Weisbachschen Garten (Gartendenkmal)

5) Ergänzungsbau am Malzhaus – Künstlergarderobe
- Errichtung eines eingeschossigen Ergänzungsbaus am südlichen Kellerbereichs des Malzhauses mit einer Größe von ca. 18 m²
- Gestaltung der Außenanlagen – in Verbindung mit dem bestehenden Biergarten und den neuen Malzhausterrassen
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. mobiles Grün & Stadtmöblierung)
- Ausgestaltung mit moderner Stadttechnik im historischen Stil

6) Stadtmauer/Rähme – Erweiterung Bürgergarten (Grunderwerb)
- Grunderwerb des bestehenden Gartens an der Rähme (ca. 1.800 m²)
- Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit

➢ Aufwertung des nördlichen Teilbereichs

Leitprojekt: Teilweise Freilegung der Syra

Kernprojekte:
1) Ankauf der fehlenden Grundstücke im Bereich Melanchthon-/Theaterstraße
2) Rückbau der Nebengebäude Melanchthonstraße 16
3) Rückbau Syraüberbauung zwischen Melanchthon- & Theaterstraße
4) Sanierung der ehemaligen Brücke über die Syra im Bereich der Theaterstraße

flankierende Projekte (unmittelbar angrenzend)**:**

1) Sanierung & Umgestaltung Theaterplatz nach historischem Erscheinungsbild
- Grundhafte Sanierung und Umgestaltung der Platzsituation zwischen dem Postplatz, dem Theater und dem Vogtland-Konservatorium
- Kompletttausch der verschlissenen Stadttechnik
- Einordnung von Stellplätzen
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. mobiles Grün & Stadtmöblierung)

2) Sanierung & Umgestaltung Theaterstraße bis Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild
- Grundhafte Sanierung des Straßenabschnitts zwischen Theaterplatz und Melanchthonstraße
- Kompletttausch der verschlissenen Stadttechnik
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. mobiles Grün & Stadtmöblierung)

3) Sanierung & Umgestaltung vordere Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild
- Umbau der Stichstraße (ab Theaterstraße) nach historischem Vorbild
- Kompletttausch der verschlissenen Stadttechnik
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. mobiles Grün & Stadtmöblierung)

4) Sanierung & Umnutzung der ehemaligen Frauenklinik (Melanchthonstr. 5 & 7)
- Sanierung und Umnutzung des Gebäudeteils der ehemaligen Frauenklinik zu Wohnzwecken

5) Sanierung der Wohnbrache Weststr. 5
- Sanierung und ggf. gewerbliche Umnutzung (Beherbergungsbetrieb)
- Grundrissänderungen entsprechend dem künftigen Nutzerkonzept
- Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Grundstück

6) Rückbau der Nebengebäude Weststr. 23
- Rückbau der Nebengebäude neben dem Hauptgebäude an der Weststraße, einschließlich nachträglich erfolgter Anbauten
- Rückbau der Nebengebäude unterhalb des Hauptgebäudes
- Herrichtung der rückgebauten Flächen

7) Sanierung & Umnutzung Hauptgebäude Weststr. 23
- Grundstücksankauf Weststr. 23
- Erhalt und Sanierung des Hauptgebäudes Weststraße 23
- ggf. Nutzungsänderung

8) Sanierung Wohnbrache Dobenaustr. 22
- Sanierung der verschlissenen Gebäudesubstanz und Revitalisierung der baulichen Brache

➢ Einzel-Projekte

Als „Einzel-Projekte“ werden die Maßnahmen bezeichnet, die keinen räumlichen Bezug zu den drei genannten Leitprojekten haben, aber in ihrer Wirkung die Umsetzung der Gesamtmaßnahme positiv beeinflussen und eine entsprechend positive Beeinflussung der Indikatoren erwarten lassen.

1) Sanierung & Umnutzung ehemaliges Brandschutzamt
- Sanierung des Gebäudes am Oberen Graben 20
- eventuelle Erweiterung der Jugendherberge Plauen

2) Baumaßnahmen Konventgebäude
- Sanierung Kellertreppe / Ergänzung Fußböden Nordteil + Keller
- Instandsetzung der Wand zur Diakonie / Nordteil inkl. Umgang
- Aufmauerung und Verputzung des Mittelgiebels inkl. Tür
- Einrichtung Lapidarium im Außenbereich des Nordteils

3 Sanierung Stadtmauer zw. Museum & ehem. Brandschutzamt (einschl. Außenanlagen)
- Sanierung der Stadtmauer im benannten Bereich
- Sanierung bzw. Instandsetzung Zufahrt und Parkplatz an der Stadtmauer
- Gestaltung der Außenanlagen

4) Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Klostermarkt 7
- Gesamtsanierung des Gebäudes am Klostermarkt

5) Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Klostermarkt 8
- Gesamtsanierung des Gebäudes am Klostermarkt
- Maßnahme in Verbindung mit der Lückenschließung Klosterstr. 5

6) Sanierung Wohnbrache Bänkegäßchen 1
- Gesamtsanierung des Gebäudes am Altmarkt und Revitalisierung der baulichen Brache

7) Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbrache Nobelstr. 15
- Gesamtsanierung des Gebäudes direkt neben dem Vogtland-Museum und Revitalisierung der baulichen Brache

8) Schließung des Quartiers am Topfmarkt durch Neubebauung der Stadtkante zur Elsteraue
- Rückbau Topfmarkt 11 (zwischenzeitlich erfolgt)
- Ankauf der fehlenden Grundstücke
- Schließung des Quartiers durch Neubebauung der Stadtkante nach historischem Vorbild

9) Platzgestaltung Topfmarkt/Alter Teich nach historischem Erscheinungsbild
- Wiederherstellung der historischen Platz-Situation im Bereich Topfmarkt & Alter Teich
- Ausgestaltung mit Einzelelementen (z. B. mobiles Grün & Stadtmöblierung)
- Ausgestaltung mit moderner Stadttechnik

10) Rückbau Wohnbrache Kirchstr. 3
- Rückbau der baulichen Brache
- Bereinigung der rückgebauten Grundstücksfläche
- steht in Verbindung mit Maßnahme 11

11) Neubebauung der Quartierskante nach Rückbau Kirchstr. 3
- Schließt sich an Maßnahme Nr. 10 an
- Ankauf der fehlenden Grundstücke
- Schließung der Quartierskante durch Neubebauung nach historischem Vorbild

12) Schließung der Lücke Klosterstr. 5 durch Neubebauung
- Lückenschließung durch Neubebauung
- Maßnahme in Verbindung mit der Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Klostermarkt 8

13) Innenausbaumaßnahmen Vogtland-Museum
- Keller-Sanierung, einschließlich Beleuchtung und Belüftung
- Sanierung der Wand zur Nobelstraße 15 (Sonderausstellung)
- Sanierung des Aufgangs zum Festsaal
- Sanierung der Granittreppe inkl. Wand zum Zwingerhof
- Einbringung einer Dachbodendämmung über dem Bürobereich

5 Strategie und Umsetzungskonzept

5.1 Strategische Ausrichtung

Mit der Etablierung der drei genannten Leitprojekte innerhalb der Gebietskulisse werden die wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte und Impulskerne definiert, die einen möglichst großen Ausstrahlungseffekt auf das Gesamtgebiet erwarten lassen. Im altstädtischen Bereich kann hierbei auf die bereits vorhandenen Ausstrahlungseffekte aus den vorangegangenen Förderperioden aufgesetzt werden. Somit bildet der Abschluss der begonnen Sanierungsmaßnahmen und die Beseitigung der letzten Defizite in diesem Bereich eine besonders hohe Priorität.

Der Abschluss der begonnenen Sanierungsarbeiten und die Beseitigung der letzten Defizite schließen die Aufwertungs- und Umgestaltungsbemühungen Plauens im Bereich der Altstadt seit der Wiedervereinigung ab. Durch ihr einheitliches Erscheinungsbild und die (wieder)geschlossenen Strukturen entfaltet die Plauener Altstadt ein Abbild dessen, was einstmals die reiche Stadt verkörperte: Stolz & Selbstbewusstsein. Durch die Schaffung wiedergewonnener Identität und einer Magnetwirkung für Gäste und Touristen wird zudem die funktionale Vielfalt bereichert.

Die Prioritätensetzung im südlichen Bereich dient in erster Linie der Stärkung des Übergangs zwischen der Altstadt und der Plauener Elsteraue. Beide Gebiete sind bereits seit längerer Zeit Schwerpunkte der Stadtentwicklung. Besonders mit der Ausweisung des kernstädtischen Bereiches der Elsteraue zum EFRE-Fördergebiet in der Periode 2024-2020 und den hiermit verbundenen massiven Umgestaltungen – gerade auf dem Areal des Hempelschen Fabrik – muss auch der Übergang beider Gebiete in den Fokus der Prioritätensetzung rücken.

Es sollen fließende Übergänge zwischen der Altstadt und dem Auenbereich entstehen, die für Bürger der Stadt und Touristen gleichermaßen spannend und entdeckungsreich sind. Eine zentrale „Gelenkfunktion“ erfüllt hierbei das Weisbachsche Haus.

Das barocke Manufakturgebäude – eines der Letzten seiner Art in Mitteldeutschland – soll in altem Glanz erstrahlen und in Verbindung mit dem Umgestaltungsplänen auf dem Hempelschen Areal für das „alte & neue“ Plauen stehen. Mit der Etablierung des „Deutschen Zentrums für Spitzen und Stickereien“ in den historischen Mauern bietet sich die einmalige Chance, an einem authentischen Ort alle Epochen der textilen Entwicklung zu dokumentieren und die Weichen Richtung Zukunft zu stellen.

Die Aufwertungsmaßnahmen im nördlichen Bereich dienen zunächst ebenfalls der Stärkung des Übergangs zwischen dem Stadtzentrum und dem angrenzenden Stadtquartier.

Es soll jedoch darüber hinaus eine qualitative Fortführung des Zentrums in nordwestliche Richtung angestrebt werden, die sowohl Plauener als auch deren Gäste anlockt und zum Verweilen einlädt. Ansatzpunkt ist hierbei die Rückbesinnung auf die einstmals prägende Situation der Syraaue.

Somit kommt auch diesem Leitprojekt eine wichtige Tragweite bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu.

Die dreizehn benannten Einzel-Projekte sollen losgelöst von den Schwerpunktbereichen einzelne Defizite im Gebiet beheben. Sie stehen nicht unmittelbar mit den Leitprojekten im Zusammenhang, befördern jedoch die Umsetzung der Gesamtmaßnahme und tragen zur positiven Entwicklung der vorgegebenen Indikatoren bei.

5.2 Umsetzungsstrategie

Die Gesamtmaßnahme, die „Plauener Mitte“ zu einem lebendigen Zentrum für alle zu entwickeln, stellt gerade unter den aktuellen Bedingungen eine große Herausforderung dar. Daher ist es dringend erforderlich, dass möglichst viele Instrumentarien der Umsetzung zum Einsatz kommen und möglichst effektiv ineinandergreifen.

Hauptumsetzungsstrategie in der „Plauener Mitte“ ist das Aufsetzen der Maßnahmen auf die bereits erzielten Erfolge sowie die Nutzung von Synergieeffekten aus den benachbarten Fördergebieten.

Die meisten Maßnahmen im Gebiet beginnen nicht bei null, sondern setzen bereits auf die umfassenden Anstrengungen und Erfolge der zurückliegenden Jahre auf. Es geht vielmehr um die Fertigstellung einer einstmals begonnenen, tiefgreifenden Neu- und Umgestaltung der „guten Stube“ der Stadt.

Besonders im südlichen Bereich des neuen SDP-Gebietes werden Synergieeffekte über die Investitionstätigkeiten der Förderprogramme „Soziale Stadt“ (SSP) und den Europäischen Strukturfonds „EFRE“ erwartet. Von der Ausstrahlung der Veränderungsprozesse in der Elsteraue muss auch die Plauener Altstadt profitieren.

Mit der Definition der Leitprojekte gibt die Stadt Plauen ihrerseits die wichtigsten kommunalen Impulsprojekte vor. Hiermit ist die Hoffnung verbunden, dass analog zum Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ auch hier private Investitionen in einer spürbaren Größenordnung nachfolgen und dem gemeinsamen Ziel Rechnung tragen.

5.3 Umsetzungskonzept

Mit dem Umsetzungskonzept wird der Versuch unternommen, die Einzelmaßnahmen zum jetzigen Kenntnisstand den jeweiligen Umsetzungsinstrumentarien zuzuordnen und sowohl Aussagen zur Priorität als auch zum zeitlichen Realisierungshorizont zu treffen. Dabei muss angemerkt werden, dass gerade private Maßnahmen schwer zuordenbar sind. Dies betrifft sowohl das Instrumentarium zur Realisierung als auch die zeitliche Einordnung. Darüber hinaus unterliegen aber auch kommunale Maßnahmen – besonders bei einer Laufzeit von zehn Jahren – einer stetigen Veränderung. Dies gilt es bei der weiteren Betrachtung zu beachten. Leitprojekte erhalten die Priorität 1A und sind gelb hinterlegt.

Maßnahme	Handlungs-feld(er)	Umsetzung	Priorität	Voraussichtl. Realisierung
Umsetzung über SDP				
Rathaus – Sanierung der Nordwest-Fassade	1	SDP	1A	2017-20
Abschluss Sanierung „Weisbach-sches Haus“ – II. Bauabschnitt	1	SDP	1A	2018-24
teilweise Freilegung der Syra (einschließlich Grunderwerb)	2	SDP	1A	2018-22
Stadtmauer/Rähme – Erweiterung Bürgergarten (Grunderwerb)	4	SDP	1	2018
Sanierung & Umnutzung ehemaliges Brandschutzamt	1	SDP	1	2018-20

Maßnahme	Handlungs-feld(er)	Umsetzung	Priorität	Voraussichtl. Realisierung
Umsetzung über SDP				
Rückbau Nebengebäude Melanchthonstr. 16 (i. V. m. Syrafreileg.)	1	SDP	1	2019
Sanierung der ehemaligen Brücke über die Syra	2	SDP	1	2018-22
Sanierung & Umgestaltung Theaterstraße bis Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild	2 & 3	SDP	2	2019-20
Historische Einfriedung Weisbachscher Garten	2	SDP	2	2019-20
Gestaltung Hartensteinplatz	3	SDP	2	2019-20
Sanierung & Umgestaltung vordere Melanchthonstraße nach historischem Erscheinungsbild	2 & 3	SDP	2	2020-22
Pflasterung Bleichstraße nach historischem Erscheinungsbild	2 & 3	SDP	2	2020-22
Baumaßnahmen Konventgebäude	1	SDP	2	2020-22
Sanierung & Umgestaltung Theaterplatz nach historischem Erscheinungsbild	2 & 3	SDP	2	2021-22
Stadtmauer/Rähme – Terrassen unterhalb Malzhaus	3	SDP	3	2021-24
Sanierung Stadtmauer zw. Museum & ehem. Brandschutzamt (einschl. Außenanlagen)	1	SDP	3	2022-24
Platzgestaltung Topfmarkt/Alter Teich nach historischem Erscheinungsbild	2 & 3	SDP	3	2024-26
Sanierung & Umnutzung der ehemaligen Frauenklinik (Melanchthonstr. 5 & 7)	1	SDP	1	Kurzfristig
Sanierung Wohnbrache Bänkegäßchen 1	1	SDP	2	Mittelfristig
Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Klostermarkt 7	1	SDP	3	Langfristig
Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Klostermarkt 8	1	SDP	3	Langfristig
Schließung der Lücke Klosterstr. 5 durch Neubebauung	2	SDP	3	Langfristig
Sanierung Wohnbrache Weststr. 5	1	SDP	3	Langfristig
Sanierung & Umnutzung Hauptgebäude Weststr. 23	1	SDP	3	Langfristig

Maßnahme	Handlungs-feld(er)	Umsetzung	Priorität	Voraussichtl. Realisierung
Umsetzung über SDP				
Sanierung Wohnbrache Dobenaustr. 22	1	SDP	3	Langfristig
Stadtmöblierung auf wiederhergestellten & neugestalteten Flächen	3 & 4	SDP	-	Daueraufgabe
Erhöhung der Anzahl einzelner Grünelemente (Straßenbäume, Pflanzkübel, Blumenbeete,…)	4	SDP	-	Daueraufgabe
Austausch maroder Stadttechnik (Straßenbeleuchtung)	4	SDP	-	Daueraufgabe

Maßnahme	Handlungs-feld(er)	Umsetzung	Priorität	Voraussichtl. Realisierung
Umsetzung über andere Förderprogramme				
Rückbau Nebengebäude Weststr. 23	1	Landes-brachen-programm	3	Langfristig
Rückbau Wohnbrache Kirchstr. 3	1	Landes-brachen-programm	3	Langfristig

Maßnahme	Handlungs-feld(er)	Umsetzung	Priorität	Voraussichtl. Realisierung
Umsetzung über steuerliche Abschreibungsmodelle				
Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbrache Nobelstr. 15	1	7h / 7i	1	Kurzfristig

Maßnahme	Handlungs-feld(er)	Umsetzung	Priorität	Voraussichtl. Realisierung
Maßnahme ohne (derzeitige) Förderung				
Ergänzungsbau am Malzhaus - Künstlergarderobe				
Innenausbaumaßnahmen Vogtland-Museum				
Schließung des Quartiers am Topfmarkt durch Neubebauung der Stadtkante zur Elsteraue				
Neubebauung der Quartierskante nach Rückbau Kirchstraße 3				

Für die Maßnahmen ohne derzeitige Förderung sind zeitnah nach einem geeigneten Umsetzungsinstrumentarium zu suchen.

Nach Zuordnung der Einzelmaßnahmen hinsichtlich der Umsetzungsinstrumentarien wird abschließend mit der Erstellung des Kosten- und Finanzierungsplans fortgefahren. Hierbei liegt der Schwerpunkt allein auf den Maßnahmen, die über SDP umgesetzt werden sollen.

6. Kosten- und Finanzierungsplan

Im Kosten und Finanzierungsplan werden nach einzelnen Jahresscheiben die Kosten der Gesamtmaßnahme darstellt, die voraussichtlich entstehen. Hierbei wird ausschließlich auf Maßnahmen, die über das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert werden, Bezug genommen.

																	Angaben in TEUR																	
		Gesamt			2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024			2025			2026		
lfd.-Nr.	Maßnahme	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	A	FH	EA	ff	FH	EA	A	FH	EA
1	Honorar für Programmbegleitung und Öffentlichkeitsarbeit	424	339	85	4	3	1	60	48	12	60	48	12	60	48	12	50	40	10	50	40	10	50	40	10	40	32	8	25	20	5	25	20	5
2	Rathaus-Sanierung Nordwest-Fassade	10.000	6.800	3.200	1.000	680	320	3.500	2.380	1.120	3.500	2.380	1.120	2.000	1.360	640																		
3	Sanierung & Umnutzung ehem. Brandschutzamt	2.200	1.496	704				220	150	70	990	673	317	990	673	317																		
4	Sanierung Weisbachsches Haus II.Bauabschnitt	5.000	3.400	1.600							500	340	160	500	340	160	1.000	680	320	1.000	680	320	1.000	680	320	1.000	680	320						
5	Historische Einfriedung Weisbachscher Garten	100	80	20							50	40	10	50	40	10																		
6	Baumaßnahmen Konventgebäude	200	136	64										20	14	6				180	122	58												
7	Grunderwerb für Syrafreilegung	200	160	40				200	160	40																								
7	Rückbau Nebengebäude Melanchthonstraße 16	20	16	4							20	16	4																					
8	San. & Umgestalt. Theaterplatz nach Hist. Erscheinungsbild	412	295	117													42	34	8	370	261	109												
9	San.& Umgestalt.Theaterstr. bis Melanchthonstraße nach hist. Erscheinungsbild	233	166	67							23	18	5	210	148	62																		
10	San. & Umgestalt. vordere Melanchthonstr. nach hist. Erscheinungsbild	538	384	154										50	40	10	244	195	49	244	149	95												
11	Pflasterung Bleichstr. nach Hist. Erscheinungsbild	480	384	96										48	38	10	216	173	43	216	173	43												
12	teilweise Freilegung der Syra	800	640	160				80	64	16				360	288	72	360	288	72															
13	Sanierung der ehemal. Brücke über die Syra	314	251	63				32	26	6				141	113	28	141	113	28															
14	Stadtmauer/ Rähme (Terrassen unterhalb Malzhaus)	1.538	1.230	308													155	124	31	461	369	92	461	369	92									
14	Stadtmauer/ Rähme Grunderwerb zur Erweiterung Bürgergarten (FN.1333)	10	8	2				10	8	2																461	369	92						
16	Gestaltung Hartensteinplatz	100	80	20							10	8	2	90	72	18																		
17	San. Stadtmauer zwischen Museum und ehemaligem Brandschutzamt einschl.	280	224	56																28	22	6	*126*	101	25	126	101	25						
18	Platzgestaltung Topfmarkt/Alter Teich nach historischem	500	400	100																						50	40	10	225	180	45	225	180	45
19	Verfügungsfonds (städtisch)	20	8	12				5	2	3				5	2	3				5	2	3				5	2	3						
20	Bezuschussung Private (Gesamt)	560	448	112				65	52	13	65	52	13	65	52	13	65	52	13	60	48	12	60	48	12	60	48	12	60	48	12	60	48	12
	Zusammenfassung	23.929	16.945	6.983	1.004	683	321	4.172	2.889	1.283	5.218	3.576	1.642	4.589	3.228	1.361	2.273	1.698	575	2.614	1.866	748	1.697	1.238	459	1.742	1.272	470	310	248	62	310	248	62

Zur besseren Lesbarkeit des Kosten- und Finanzierungsplans ist dieser dem Konzept zusätzlich als Anlage im A3-Format beigefügt!

E MONITORING UND EVALUIERUNG

Der Monitoring- und Evaluierungsprozess greift die im Konzept vorgegebenen Indikatoren auf, beobachtet diese – je nach Datenverfügbarkeit – im ein- oder zweijährigen Turnus und bewertet die Wirkung der eingesetzten Mittel in einem entsprechenden Bericht. Der Prozess geht über den Durchführungszeitraum (2026) hinaus, da somit auch die Wirkung der zuletzt bewilligten Maßnahmen messbar ist.

Beobachtet werden drei Arten von Indikatoren:

- Pflichtindikatoren
- Freiwillige Indikatoren
- Ergebnis-Indikatoren der Maßnahmen

Pflicht- und freiwillige Indikatoren besitzen einen Ausgangswert „x“ zum 31.12.2015 und einen Zielwert „y“ zum 31.12.2026. Im Evaluierungsprozess wird der jeweils aktuelle Monitoring-Wert immer in Relation zu diesen beiden Werten gesetzt. Alle Daten für die Pflicht- und freiwillige Indikatoren werden jährlich erhoben. Die Erhebung für die Ergebnis-Indikatoren findet im zweijährigen Zyklus statt.

Die Ergebnis-Indikatoren zu den Maßnahmen besitzen ebenfalls einen Zielwert „Y“ zum 31.12.2026. Der Ausgangswert „x“ wird jedoch zu Beginn der Maßnahme gleich Null gesetzt. Somit wird ausschließlich die Wirkung der Maßnahme mit Beginn der Förderung gemessen. Dieser Prozess findet im zweijährigen Zyklus statt.

Die Einzelwerte der Ergebnis-Indikatoren werden über die gesamte Laufzeit aufsummiert. Mit dieser Aufsummierung lässt sich die jeweilige Zielerreichung in Prozent zum anvisierten Zielwert ausdrücken. Während die Pflicht- und freiwilligen Indikatoren nur eine Tendenz zur aktuellen Entwicklung geben, liefert die Zielerreichung der Ergebnis-Indikatoren eine klare Aussage zur Wirkung der eingesetzten Mittel.

Die Definition der Zielwerte erfolgte für alle Indikatoren nach eingehender Prüfung der benannten Maßnahmen und in Abstimmung mit den jeweiligen Verantwortlichen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Gesamtmaßnahme im Durchführungszeitraum zu 75% realisiert werden kann. Hiernach werden die Zielwerte entsprechend ausgerichtet und festgeschrieben.

Monitoring-Übersicht 1 - Pflichtindikatoren

Indikator		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Ziel	Trend
EW gesamt	absolut	618												>700	➔
Anteil der über 60-Jährigen	absolut	255													
	Anteil in %	*41,3*												*<40,0*	➔
Anteil der Kinder & Jugendlichen (<18 J.)	absolut	53													
	Anteil in %	*8,6*												*>8,0*	➔
WE-Bestand	absolut	412													
Wohnungsleerstand	absolut	69													
	Anteil in %	*16,7*												*<10,0*	➔
Unsanierte Bausubstanz	absolut	14													
	Anteil in %	*8,3*												*<5,0*	➔
Gewerbeleerstand	absolut	24													
	Anteil in %	*8,1*												*<5,0*	➔

Monitoring-Übersicht 2 – Freiwillige Indikatoren

Indikator		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Ziel	Trend
Wanderungsbilanz	absolut	+29													
Arbeitslose (SGB III+II)	absolut	33													
	Anteil in %	5,3												<3,0	➔
Komplett leerstehende Gebäude	absolut	14													
	Anteil in %	*8,3*												*<3,0*	➔
Gebäude ohne Leerstand	absolut	122													
	Anteil in %	*72,6*												*>80,0*	➔

Monitoring-Übersicht 3 – Ergebnis-Indikatoren der Maßnahmen

Indikator		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ziel	Trend
Anzahl san. Geb. & Anlagen unter Denkmalschutz	abgeschl. Maßnahmen	0	x		x		x		x		x		8	➔
Anzahl revitalisierter baulicher Brachen	abgeschl. Maßnahmen	0	x		x		x		x		x		6	➔
Anzahl realisierter Maßnahmen zur Wiederherstellung der historischen Situation	abgeschl. Maßnahmen	0	x		x		x		x		x		8	➔
Wiederhergestellte, sanierte & umgestaltete Flächen der techn. Infrastruktur	m²	0	x		x		x		x		x		6.000	➔
Neugestaltete Flächen der techn. Infrastruktur	m²	0	x		x		x		x		x		600	➔
Anzahl neuer Stadtmöblierung	Anzahl Einzelelemente	0	x		x		x		x		x		10	➔
Anzahl Maßnahmen zur Erhöhung Umwelt- & Aufenthaltsqualität	Anz. neue Grünelemente	0	x		x		x		x		x		20	➔
	Anz. ausgetauschter Stadttechn	0	x		x		x		x		x		5	➔