



Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ in Plauen



MONITORING-BERICHT "2017"



Stadt Plauen
Geschäftsbereich II
Fachbereich Stadtplanung & Umwelt
Team „Integrierte Stadtentwicklung“

Gliederung

Einleitung	3
Methodik	4
Realisierte Maßnahmen	5
Gesamtübersicht	6
Untersuchung und Bewertung der Einzelindikatoren	7
Fazit	15
II. Zielkorrektur	15
Ausblick	16

Einleitung

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

Wesentlicher Bestandteil des SEKo war der Aufbau eines funktionierenden Monitoring- & Evaluierungs-Systems für das Quartier. Hierbei sollen die wichtigsten Indikatoren in regelmäßigen Abständen und mit einem vertretbaren Aufwand beobachtet und mit den vorgegebenen Zielparametern verglichen werden. Die Aussagen zur Zielerreichung reflektieren den Wirkungsgrad der Gesamtmaßnahme und werden in einem Monitoring-Bericht zusammengefasst. 2015 erfolgte die erste Berichterstattung.

Im Monitoring-Bericht 2017 erfolgt wiederum die Betrachtung und Einschätzung der vorgegebenen Indikatoren auf der Datenbasis des Jahres 2016. Vorangestellt wird jedoch neu ein Gliederungspunkt „Realisierte Maßnahmen“. Dabei kommen auch Maßnahmen zum Tragen, die nicht über das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ gelaufen sind, aber dennoch zur Gesamtaufwertung des Gebietes beitragen (z. B. Sanierungsmaßnahmen über steuerliche Abschreibungsmodelle oder nichtinvestive Maßnahmen).



Die Stadtspaziergänge durch das Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ stießen zum „Tag der Städtebauförderung“ im Mai 2016 auf großes Interesse.

Methodik

Beim Aufbau des Monitoring- und Evaluierungs-Systems – und hier speziell bei der Auswahl der Indikatoren – hatten die Kommunen weitestgehend freie Hand, da das heute existierende und für alle Kommunen verbindliche E-Monitoring (eMo) noch nicht eingerichtet war und zur Anwendung kam. Somit konzentrierte sich die Indikatoren-Auswahl auf klassische Kennziffern (z. B. EW- und Altersgruppen-Entwicklung) und Kennziffern, die einen engen Bezug zu den vorgegebenen Zielen haben.

Nach einer vom SMI Sachsen 2012/13 in Auftrag gegebenen Untersuchung der kleinräumigen, städtebaulichen Entwicklungskonzepte durch die Firma empirica AG Berlin war Plauen die einzige Stadt, die sich in diesem System konsequent Zielparameter zur Zielerreichung vorgegeben hat. Dies erleichtert nun eine objektive Bewertung der aktuellen Einzeldaten und der Gesamtsituation.

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

Die aktuellen Daten aus dem Jahre 2016 werden bei der Untersuchung jeweils in Bezug zum Ausgangswert (2010) und zum Zielwert (2020) gesetzt und entsprechend bewertet. Dabei fand auch die Zielkorrektur 2015 Beachtung. Die sich aufzeigende Tendenz gliedert sich in fünf Bereiche:

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

Erfreulich ist festzustellen, dass einige Indikatoren bereits 2014 und auch zum jetzigen Zeitpunkt den Zielwert erreicht oder gar übertroffen haben. Für diese Indikatoren erfolgt im Anschluss an den Evaluierungsprozess eine zweite Zielkorrektur.

Die notwendigen Erhebungen zur Datenauswertung fanden im Oktober und November 2016 statt. Durchgeführt wurden diese durch Mitarbeiter der Statistikstelle der Stadt Plauen im Rahmen der gesamtstädtischen Inaugenscheinnahme der vorhandenen Gebäudesubstanz (Gebäudedatenbank). Weitere Zuarbeiten erfolgten aus den jeweiligen Fachgebieten, die bereits bei der Konzepterstellung involviert waren (z. B. Statistik-Stelle, Tiefbau, Verkehrsplanung, Grünplanung).

Abschließend muss noch erwähnt werden, dass der Indikator „Selbstgenutztes Wohneigentum“ im Monitoring- und Evaluierungsprozess nicht weiter verfolgt wird. Aufwand und Nutzen stehen in keinem vernünftigen Verhältnis. Zudem hat sich die Eigentümerstruktur durch die Neuschaffung zahlreicher Eigentumswohnungen infolge von Nutzungsänderungen von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude weiter verkompliziert, so dass keine weitere Zielannäherung zu erwarten ist. Eine abschließende Erhebung erfolgt erst mit Abrechnung des Gebietes.

Realisierte Maßnahmen

Bei der Betrachtung der realisierten Maßnahmen handelt es sich um eine Auflistung aller im Gebiet abgeschlossenen Maßnahmen seit Aufnahme in das Stadtumbauprogramm 2012. Es spielt keine Rolle, ob die Maßnahme dabei Bestandteil der Städtebauförderung war und somit Finanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm beanspruchte. Hinzu kommen auch wichtige Maßnahmen im nichtinvestiven Bereich, so sie denn eine bedeutsame Rolle für die Gesamtaufwertung des Quartiers spielen.

Über den Stadtumbau geförderte Maßnahmen werden bei der Auflistung realisierter Maßnahmen entsprechend ihrer Abrechnung gegenüber dem Fördermittelgeber aufgeführt. Somit können beispielsweise größere Projekte auch mehrfach auftauchen (z. B. Ankauf und Abriss getrennt oder I. und II. BA).

Insgesamt können seit 2012 **69 investive und nichtinvestive Maßnahmen** benannt werden, die spürbar zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie zur allgemeinen Attraktivitätssteigerung und positiven Imagebildung beigetragen haben. Über das Stadtumbauprogramm flossen bisher rund 2,4 Mio. EURO in das Gebiet. Über Kumulierungen mit SEP (Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“) kommen weitere 1,4 Mio. EURO hinzu.

Aktuell befinden sich zwölf weitere Maßnahmen in der Umsetzungsphase. Für weitere fünf Maßnahmen laufen gegenwärtig die Vorbereitungen. Der Aufwertungsprozess ist somit noch nicht abgeschlossen, sondern findet auch in den kommenden Jahren seine Fortsetzung. Diese überaus positive Entwicklung lässt sich auch an der Entwicklung der nachfolgend aufgeführten Indikatoren ablesen und belegen.



Gesamtübersicht

Monitoring zum Stadtumbaugebiet "Schloßberg" (Programmteil Aufwertung)							
Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Einwohner	absolut	1.706	1749	1807	1905	1.880	
	Anteil in %	100	102,5	105,9	111,7	110	↑
davon nach Alter							
bis unter 18 Jahre	absolut	234	268	277	330		
	Anteil in %	13,7	15,3	15,3	17,3	>20,0	↗
60 J. und älter	absolut	427	427	470	484		
	Anteil in %	25	24,4	26	25,4	<30,0	→
Komplett leerstehende Immobilien	absolut	62	60	44	37		
	Anteil in %	19,7	19,2	14,6	12,1	<10,0	↗
Unsanierete und ruinöse Bausubstanz	absolut	63	58	40	21		
	Anteil in %	20,0	18,6	13,2	6,9	<10,0	↑
Vollsanierete Bausubstanz / Neubau	absolut	157	169	186	245		
	Anteil in %	50,0	54,2	61,6	80,3	>75,0	↑
davon bereits wieder optisch beeinträchtigt	absolut	X	X	90	101		
	Anteil in %	X	X	38,1	41,2	>50,0	↘
Leerstehende Wohneinheiten	absolut	491	476	403	335		
	Anteil in %	32,4	31,3	26,6	22,0	<20,0	↑
Selbstgenutztes Eigentum (in Bezug auf Anzahl der bebauten WE in vollsan. Gebäuden (+ Neubau))	absolut	52	X	70	X		
	Anteil in %	15,2	X	23,1	X	>20,0	
Leerstehende WE in vollsan. Gebäuden	absolut	986	1044	1139	1349		
	Anteil in %	65,1	68,7	75,2	88,7	>85,0	↑
Leerstehende Gewerbeeinheiten (o. ehem. JVA & Gericht)	absolut	165	163	179	202		
	Anteil in %	16,7	15,6	15,7	15,0	<15,0	↗
Komplett leerstehende Immobilien o. Wohnnutzung	absolut	87	90	72	57		
	Anteil in %	32,2	32,0	27,1	20,6	<25,0	↑
davon kompl. leerstehende Gewerbeimmobilien	absolut	19	19	10	7	<7	↗
		13	13	8	6	<7	↗
Rückgebaute Wohn- und Gewerbeimmobilien	absolut (aufs.)	0	5	12	12	15	→
Rückgebaute Wohneinheiten	absolut (aufs.)	0	15	21	21	46	→
Sicherung bzw. Erhalt von gefährdeten Immobilien	absolut (aufs.)	0	4	7	10	15	↗
Straßenbauzustand (mittelmäßig großfl. bis große Schäden)	absolut (in m²)	11.366	11.366	11.366	7.096		
	Anteil in %	21,2	21,2	21,2	13,2	<10,0	↑
Öffentliche Stellplätze	absolut	1170	1170	1170	1240	1170	↗
Private Stellplätze	absolut	470	470	470	670	700	↑
Straßenbäume	absolut	33	34	34	63	60	↑
Spielplätze	absolut	0	0	1	1	2	→
Arbeitslosenzahl (n. SGB II + III)	absolut	144	134	99	84		
	Anteil in %	12,3	11,2	8,4	6,3	<7,5	↑
Bedarfsgemeinschaften	absolut	165	167	147	140	130	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften	absolut	305	291	273	264	240	↗
	Anteil in %	17,9	16,6	15,6	13,9	<15,0	↑

Datenquellen: Statistikstelle der Stadt Plauen, ALB, eigene Erhebungen - Datenstand: 31.12.2016

Untersuchung und Bewertung der Einzelindikatoren

1. Einwohnerentwicklung

Erfasst werden hierbei alle Einwohner des zu untersuchenden Gebietes.

Indikator		2010	2011	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Einwohner	absolut	1.706	1.737	1.749	1.751	1.905	1.877	
	Anteil in %	100,0	101,8	102,5	102,6	111,7	110,0	↑

Die Anzahl der Einwohner ist seit 2014 sprunghaft angestiegen. Zum 31.12.2016 lebten rund 200 Personen mehr als noch 2010 innerhalb der Fördergebietsgrenzen. Somit wurde der erst 2015 neu vorgegebene Zielwert erneut übertroffen.

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

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

Indikator		2010	2011	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Einwohner bis <18 Jahre	absolut	234	259	268	277	330		
	Anteil in %	13,7	14,9	15,3	15,3	17,3	>20,0	↗

Seit 2010 hat sowohl die absolute Zahl als auch der prozentuale Anteil der Kinder und Jugendlichen im Gebiet deutlich zugenommen. Besonders in den letzten zwei Jahren ist ein deutlicher Sprung zu verzeichnen.

3. Einwohnerentwicklung nach Alter – Senioren 60 Jahre und älter

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

Indikator		2010	2011	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
60 J. und älter	absolut	427	429	427	470	484		
	Anteil in %	25,0	24,7	24,4	26,0	25,4	<30,0	→

Die absolute Zahl der Senioren ist zwar seit 2010 leicht gestiegen, doch ihr Anteil an der Wohnbevölkerung liegt nahezu konstant bei 25 Prozent. Dem erwarteten „Schwellenwert“ von 30 Prozent wird sich nicht angenähert.

4. Komplett leerstehende Gebäude

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Komplett leerstehende Gebäude	absolut	62	60	44	37		
	Anteil in %	19,7	19,2	14,6	12,1	<10,0	↗

Die Anzahl komplett leerstehender Gebäude hat sich besonders seit 2012 deutlich reduziert. Stand 2010 noch jedes fünfte Gebäude im Gebiet komplett leer, so war es 2016 nur noch jedes Achte. Darunter befinden sich aktuell auch acht Gebäude, die aufgrund von Sanierungsmaßnahmen leer stehen.



Die komplett leerstehenden Gebäude sind nicht flächendeckend verteilt. 20 der 37 Objekte konzentrieren sich in vier der 25 Blöcke. Allein im zentralgelegenen Block Nr. 106 180 finden sich noch sieben komplett leerstehende Gebäude.

5. Unsanierete und ruinöse Gebäude

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Unsanierete und ruinöse Gebäude	absolut	63	58	41	21		
	Anteil in %	20,0	18,6	13,6	6,9	<10,0	↑

Könnte die Entwicklung von 2010 bis 2014 bereits als überaus erfolgreich bewertet werden, so erfolgte in den letzten beiden Jahren noch einmal eine deutliche Verringerung der Fallzahlen. Hierzu tragen nicht allein die Vollsanierungen bei, sondern auch kleine Teilsanierungen, die mitunter niederschwellig und schrittweise erfolgen.



Die kleine Auswahl an Beispielobjekten belegt sehr gut, dass besonders die Wahrnehmung und Imagebildung des Gebietes leidet, wenn marode Gebäude in einem aufgewerteten Umfeld herausstechen.

6. Vollsanierte Gebäude

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Vollsanierte Gebäude	absolut	157	169	186	245		
	Anteil in %	50,0	54,2	61,6	80,3	>75,0	↑

Auch hier konnte die positive Entwicklung der Jahre 2010 bis 2014 noch einmal gesteigert werden. Somit erhöhte sich der Anteil vollsanierter Bausubstanz von 50 auf aktuell 80 Prozent. Da gegenwärtig noch mehrere Vollsanierungen laufen, wird sich dieser Wert auch weiter erhöhen.



Zur deutlichen Erhöhung des Anteils an vollsanierter Bausubstanz tragen neben den zahlreichen Sanierungsmaßnahmen auch erste Neubaumaßnahmen bei (z. B. Bergstr. 6).

7. Vollsanierte Gebäude, aber bereits wieder optisch beeinträchtigt

Dieser Indikator wurde 2014 neu eingeführt. Erfasst werden hierbei alle vollsanierten Gebäude und Neubauten nach 1990, die bereits erste optische Beeinträchtigungen aufweisen.

Indikator		2010	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Vollsanierte Gebäude, die bereits wieder optisch beeinträchtigt sind	absolut	X	90	101		
	Anteil in %	X	38,1	41,2	<50,0	↘

Die optischen Beeinträchtigungen (z. B. Sockelschäden, abblätternde Farbe, Graffiti) stellen keine gravierenden Schädigungen dar, wirken aber negativ. Oftmals könnte mit kleineren Maßnahmen, beispielsweise über den Verfügungsfonds, Abhilfe geschaffen werden.



8. Leerstehende Wohneinheiten

Erfasst werden hierbei alle leerstehenden Wohnungen im Gebiet. Als Wohnungen werden auch die Wohneinheiten der Senioren-Residenz in der Rädelsstr. 9 betrachtet.

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Leerstehende Wohneinheiten	absolut	491	476	403	335		
	Anteil in %	32,4	31,3	26,6	22,0	<20,0	↑

Seit 2012 haben die Anzahl und der Anteil leerstehender Wohneinheiten deutlich abgenommen. Dabei muss hervorgehoben werden, dass trotz der erfolgten Rückbaumaßnahmen die Wohnungsanzahl leicht gestiegen ist. Der Grund hierfür liegt in erster Linie in der Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude.



Beispiele für diese Umnutzungen finden sich in der Eugen-Fritsch- und Julius-Fucik-Straße.

9. Selbstgenutztes Wohneigentum

Ursprünglich wurde der Indikator gewählt, um die Bildung von Wohneigentum in innerstädtischen Quartieren zu beobachten. Auch hinsichtlich des energetischen Quartierskonzeptes war die Ermittlung von Ansprechpartnern bzw. Akteuren vor Ort von Bedeutung.

Das ohnehin schwierige und aufwendige Ermittlungsverfahren ist in den letzten Jahren durch die weitere Splittung der Eigentümerstruktur (Schaffung von Eigentumswohneinheiten als Kapitalanlage) noch einmal deutlich komplizierter geworden. Aufwand und Nutzen stehen in einem schlechten Verhältnis. Daher ruht der Indikator und wird erst wieder bei Abrechnung des Gebietes näher untersucht.

10. Wohneinheiten in vollsanierten und neugebauten Gebäuden

Erfasst werden hierbei alle Wohnungen, die sich in der Bauzustandsklasse „vollsaniert“ befinden. Dies schließt auch die Wohnungen im Neubaubereich (nach 1990) und in bereits wieder optisch beeinträchtigten Gebäuden mit ein.

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
WE in vollsanierten Gebäuden (+ Neubau)	absolut	986	1044	1139	1349		
	Anteil in %	65,1	68,7	75,2	88,7	>85,0	↑

Analog zu den Gebäuden (s. Punkt 6) haben sich auch die Wohneinheiten im vollsanierten Bereich rasant entwickelt. Fast 9 von 10 Wohnungen befinden demnach im Gebiet in einem guten bis sehr guten Bauzustand.

11. Leerstehende Wohneinheiten in vollsanierten und neugebauten Gebäuden

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Leerstehende WE in vollsan. Gebäuden	absolut	165	163	179	202		
	Anteil in %	16,7	15,6	15,7	15,0	<15,0	↗

Mit dem Anstieg der Wohneinheiten im vollsanierten Bereich stiegen auch die Leerstandszahlen leicht an. Der prozentuale Anteil ging jedoch zurück und entspricht annähernd dem anvisierten Zielwert.

12. Leerstehende Gewerbe- und Ladeneinheiten

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Leerstehende Gewerbe- & Ladeneinheiten	absolut	87	90	72	57		
	Anteil in %	32,2	32,0	27,1	20,6	<25,0	↑

Auch die Leerstandszahlen der Gewerbe- und Ladeneinheiten ist in den zurückliegenden Jahren deutlich nach unten gesunken. Dennoch steht aktuell jede fünfte Ladeneinheit leer.

13. Komplett leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung

Erfasst werden zunächst alle kompletten Leerstände ohne Wohnnutzung und separat noch einmal alle komplett leerstehenden Gewerbeimmobilien.

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Komplett leerstehende Gebäude o. Wohnnutz.	absolut	19	19	10	7	<7	↗
komplett leerstehende Gewerbegebäude	absolut	13	13	8	6	<7	↗

Auch hier sind deutlich sinkende Fallzahlen zu verzeichnen. Bei der Revitalisierung spielte bis 2014 auch der Rückbau eine tragende Rolle. Seit 2014 sind jedoch in erster Linie Nachnutzungen und Umnutzungen zu verzeichnen.



14. Rückgebaute Wohn- und Gewerbegebäude

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Rückgebaute Wohn- & Gewerbegebäuden	absolut (aufsummiert)	X	5	12	12	15	→

15. Rückgebaute Wohneinheiten

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Rückgebaute WE	absolut (aufsummiert)	X	15	21	21	46	→

In den zurückliegenden zwei Jahren fanden im Gebiet keine Rückbaumaßnahmen statt. Somit kommt es auch bei den aufsummierten Fallzahlen zu keinerlei Veränderungen gegenüber 2014. Der Grund für die Stagnation sind geänderte Förderbedingungen, die gerade bei Privaten eine Rückbauförderung nahezu ausschließen.

16. Sicherung und Erhalt von gefährdeten Gebäuden

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Sicherung/Erhalt v. gefährdeten Immobilien	absolut (aufsummiert)	X	4	7	10	15	↗

In der benannten Anlage A wurden ursprünglich 20 gefährdete Objekte ausgewiesen, die es langfristig zu erhalten und in Wert zu setzen galt. Ende 2016 können bereits 10 dieser Objekte als realisiert betrachtet werden. Weitere fünf Objekte befinden sich aktuell in Sanierung.



Mit Abschluss der aktuell laufenden Sanierungsmaßnahmen wird der anvisierte Zielwert erfüllt.

17. Straßenbauzustand – mittelmäßig großflächig bis große Schäden

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

Indikator		2010	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Straßenbauzustand (mittelmäßig großflächig bis große Schäden)	absolut (in m ²)	11.366	11.366	7.096		
	Anteil in %	21,2	21,2	13,2	<10,0	↑

Mit der Sanierung der Julius-Fucik-Straße (komplett) und der Bergstraße (abschnittsweise, einschl. Treppe) ändern sich auch hier die Werte im positiven Sinne. Insgesamt wurden 9.062 m² Verkehrsfläche saniert. Da sich in der Julius-Fucik-Straße aber auch Abschnitte der mittleren Schadensklassen befanden, können vom Ausgangswert lediglich 4.270 m² abgezogen werden.

18. Öffentliche Stellplätze

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

Indikator		2010	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Öffentliche Stellplätze	absolut	1170	1170	1240	1170	↗

Mit dem Bau des Parkdecks an der Rädelsstraße (Parkdeck Landratsamt) hat sich die absolute Anzahl an öffentlichen Stellplätzen deutlich erhöht. Diese reduziert sich jedoch wieder um die Stellplätze, die durch verkehrsorganisatorische oder gestalterische Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) wegfallen. Insgesamt bleibt eine leichte Steigerung um 70 Stellplätze.

19. Private Stellplätze

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

Indikator		2010	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Private Stellplätze	absolut	470	X	670	700	↑

Mit den zahlreichen Baumaßnahmen und den damit verbundenen Stellplatznachweisen hat sich natürlich auch die Anzahl privater Stellplätze deutlich erhöht. Mit dieser Entwicklung kommt es auch zu einer Entspannung im öffentlichen Straßenraum.



20. Straßenbäume

Erfasst wird hier die Anzahl der vorhandenen Straßenbäume.

Indikator		2010	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Straßenbäume	absolut	33	34	63	60	↑

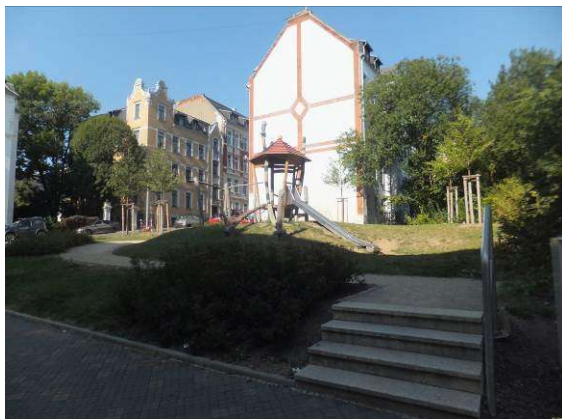
Durch die ersten Straßenbaumaßnahmen und die Errichtung des Parkdecks hat sich auch die Anzahl der Straßenbäume deutlich erhöht. Hinzu kommen weitere Baumpflanzungen im Bereich Radel- und Bergstraße (22 Neupflanzungen).

21. Spielplätze

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

Indikator		2010	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Spielplätze	Absolut	0	1	1	2	→

Mit der Rückbaumaßnahme „Eugen-Fritsch-Str. 23“ konnte bereits frühzeitig ein Spielpunkt im Gebiet realisiert werden. Ein zweiter könnte perspektivisch an der Rückbaufläche „Bergstr. 5“ etabliert werden. Favorisiert wird hier jedoch eine einfache Spielwiese.



Mit einer Nutzung als Spielwiese (rechtes Bild) könnte sich die insgesamt neugeschaffene Spielfläche im Gebiet auf 1.660 m² erhöhen.

22. Arbeitslosenzahl nach SGB II & III

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

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Arbeitslosenzahl (n. SGB II + III)	absolut	144	134	99	84		
	Anteil in %	12,3	11,2	8,4	6,3	<7,5	↑

Seit Erhebung der Daten sinkt die Arbeitslosenzahl im Gebiet kontinuierlich. Dies ist zum einen mit der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung zu erklären, aber auch der Tatsache geschuldet, dass immer mehr einkommensstarke Personengruppen nachziehen. Eine Verdrängung einkommensschwächerer Personengruppen ist nicht zu beobachten und kann auch nicht über die Baumaßnahmen begründet werden, da diese in erster Linie leerstehende Brachen nach- bzw. umnutzen.

23. Bedarfsgemeinschaften & Personen in Bedarfsgemeinschaften

Erfasst werden hierbei die absolute Anzahl der Bedarfsgemeinschaften und die Anzahl der Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben.

Indikator		2010	2012	2014	2016	Zielwert 2015	Tendenz
Bedarfsgemeinschaften	absolut	165	167	147	140	130	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften	absolut	305	291	273	264	240	↗
	Anteil in %	17,9	16,6	15,6	13,9	<15,0	↑

Auch diese beiden Sozialindikatoren verzeichnen seit 2010 eine positive Entwicklung. Der Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften sank 2016 unter den anvisierten Zielwert. Auch dies ist ein Indiz für die zunehmende soziale Durchmischung des Gebietes.

Fazit

Das Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ verzeichnet seit seiner Aufnahme in das Stadtumbau-Programm 2012 eine überaus positive Entwicklung. Sowohl die Anzahl realisierter Maßnahmen als auch deren Wirkung auf die Indikatorik belegen, dass das Gebiet eine deutliche Aufwertung hinsichtlich der Wohn- und Lebensbedingungen, aber auch des optischen Erscheinungsbildes und der positiven Wahrnehmung (Image) erfährt. Möglich wurde dies in erster Linie durch die Bündelung von Finanzhilfen über das SUO-Programm und zahlreichen privaten Investitionen.

Von einer solch dynamischen Gebietsentwicklung konnte man zum Zeitpunkt der Festlegung der Zielparameter nicht ausgehen. Bereits im ersten Monitoring-Bericht 2015 machte sich für sieben Indikatoren eine erste Zielkorrektur erforderlich. Mit Abschluss des Jahres 2016 wird eine Neubewertung für zwölf Indikatoren notwendig. Somit haben bereits 2016 50% der vorgegebenen Indikatoren ihren ursprünglichen Zielwert erreicht bzw. deutlich übertroffen.

Aufgrund der zahlreichen Maßnahmen, die sich gegenwärtig in Umsetzung bzw. in Vorbereitung befinden, wird sich diese Entwicklung auch in den folgenden Jahren fortsetzen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den beiden Leitprojekten auf dem Schloßberg (BA) und am Schloßhang sowie den anvisierten Straßenbaumaßnahmen. In diesem Zusammenhang muss auch der Zielplan „Verkehr“ noch einmal unter die Lupe genommen werden, da einige der einstmals formulierten Ziele unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr umsetzbar sind (z. B. Stadtbuslinie, Einbahnstraßenregelung, Radverkehr).

Mit der Aufwertung des Gebietes wird dieses natürlich auch für Neubaumaßnahmen interessant. Bis 2019 könnten beispielsweise zwei weitere Maßnahmen in der Rädels- und Mosenstraße folgen. Für eine größere Bebauung stehen in der Forststraße (ehemals Fa. Beyer) und in der Bergstraße (ehemals Fa. HTM) zwei Potenzialflächen zur Verfügung.

II. Zielkorrektur

Bereits im Monitoring-Verfahren 2015 machte sich eine erste Zielkorrektur notwendig, da einige Indikatoren einen deutlich besseren Verlauf nahmen, als ursprünglich angenommen. Da diese positive Entwicklung bis zum jetzigen Zeitpunkt anhält und sich in einigen Bereichen sogar noch beschleunigte, wird eine zweite Zielkorrektur erforderlich.

Im Verfahren 2015 erfolgte die Zielkorrektur für sieben Indikatoren. Im aktuellen Verfahren erhöht sich diese Zahl auf zwölf. Für einige Indikatoren ist es bereits die zweite Anpassung der Zielwerte (z. B. Einwohner, unsanierte/ruinöse Gebäude, vollsanierte Gebäude).

Indikator		Ausgangs- zielwert	Zielwert 2015	Aktueller Wert	Neuer Zielwert
Einwohner	Anteil in %	100	110	111,7	120
Unsanierete & ruinöse Gebäude	Anteil in %	<15,0	<10,0	6,9	<5,0
Vollsanierete Gebäude	Anteil in %	>60,0	>75,0	80,3	>90,0
WE in vollsanierten Gebäuden	Anteil in %	>70,0	>85,0	88,7	>95,0
Leerstehende WE in vollsanier- ten Gebäuden	Anteil in %	<15,0	<15,0	15,0	<13,0
Leerstehende Gewerbeeinheiten	Anteil in %	<25,0	<25,0	20,6	<15,0
Komplett leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung	absolut	<10	<7	7	<4
Komplett leerstehende Gewer- beimmobilien	absolut	<10	<7	6	<4
Öffentliche Stellplätze	absolut	1170	1170	1220	1250
Straßenbäume	absolut	60	60	59	70
Arbeitslose (n. SGB II + III)	Anteil in %	<10,0	<7,5	6,3	<5,0
Personen in Bedarfsgemein- schaften	Anteil in %	<15,0	<15,0	13,9	<10,0

Bei der Neubewertung der Zielparameter spielten die Erkenntnisse der bisherigen Entwicklung, die aktuell laufenden Maßnahmen und die noch anvisierten Projekte eine wesentliche Rolle. Besonders mit dem Wissen, dass in den Jahren 2017 und 2018 weitere bedeutsame Maßnahmen abgeschlossen bzw. zur Umsetzung kommen werden, wurde nochmals eine recht deutliche Ziel-Korrektur vorgenommen. Eine weitere Zielkorrektur im Monitoring-Verfahren 2019 wird nicht durchgeführt.

Ausblick

Am 16. März 2017 beteiligten sich im Rahmen der BMUB- und BBSR-Veranstaltung „Altbauaktivierung“ über 70 Teilnehmer aus ganz Deutschland an einem Stadtrundgang durch das Schloßberggebiet. Sie zeigten sich beeindruckt von der rasanten Entwicklung des Gebietes und vom funktionierenden Ineinandergreifen verschiedenster Strategien und Instrumentarien. Es ist nicht das erste und sicherlich auch nicht das letzte Mal, dass der Schloßberg als Fallstudie in den Fokus von Bund, Land und freien Instituten (z. B. difu, empirica) rückt. Ziel ist es, als ein Best-Practice-Beispiel bundesweit für einen funktionierenden Stadtumbau und natürlich auch für die Stadt Plauen zu werben.

Die aktuell laufenden und in Kürze beginnenden Maßnahmen, hierzu zählen auch nichtinvestive Maßnahmen über das ESF-Förderprogramm „Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung“, garantieren eine Fortsetzung des positiven Entwicklungstrends. Aktuell zeigt sich jedoch, dass eine Verlängerung des Durchführungszeitraums um zwei Jahre (bis 2022) – mit einmaliger Aufstockung der Finanzmittel – sinnvoll erscheint. Somit könnte das Stadtumbaugebiet zu einem ganzheitlichen Abschluss gebracht werden.

Ein weiteres Ziel ist die räumliche Fortführung und Ausdehnung der positiven Entwicklung auf den gesamten Bereich der östlichen Bahnhofsvorstadt. Hierfür erfolgten 2016 die Aufnahmen in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP) und in das ESF-Programm „Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung“. Durch die gegenwärtige Verzögerung bei der Abrechnung des Sanierungsgebietes wird die Nutzung der steuerlichen Abschreibung (7h) als wichtiges Instrumentarium voraussichtlich bis 2019 nutzbar sein.