



Mittweida

Hochschulstadt in Mittelsachsen

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo-WEP) „Neubaugebiet“ Lauenhainer Straße

Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung –
Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)

Stand: Dezember 2023



**Städtebauliches Entwicklungskonzept „Neubaugebiet“ Lauenhainer Straße (SEKo-WEP)
Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten**

Auftraggeber: Stadt Mittweida
Markt 32
09648 Mittweida

Verfasser: Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Weststraße 49
09112 Chemnitz

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Martin Neubert
Dipl.-Ing. Anke Otto
M. A. Sabine Hausmann
Dipl.-Ing. (FH) Katrin Mey (Planerstellung)

im Beteiligungsverfahren und für fachliche Beiträge
Unterstützung durch weitere Mitarbeiter der WGS mbH

Stand: Dezember 2023

Bildquellen: WGS mbH, wenn nicht anders angegeben,
Schrägluftbilder: Stadt Mittweida

Hinweis zur Sprache: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Konzept auf die Verwendung geschlechtsspezifischer Sprachformen verzichtet. Die im Dokument gewählte neutrale Form spricht grundsätzlich alle Geschlechter gleichermaßen an.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
Planverzeichnis	6
1 Allgemeine Angaben	7
1.1 Vorbemerkungen	7
1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise.....	9
1.3 Beteiligungsverfahren	10
2 Gesamtstädtische Situation.....	12
2.1 Besonderheiten der Stadtentwicklung	12
2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Merkmale der Stadt	12
2.1.2 Historische Entwicklung	13
2.1.3 Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung	14
2.2 Übergeordnete räumliche Planungen	16
2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan	16
2.2.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung im Regionalplan	17
2.2.3 Regionale Entwicklungskonzepte und Fachkonzepte	18
2.2.4 Bauleitplanung	19
2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)	20
3 Gebietsanalyse	23
3.1 Einordnung und Abgrenzung des Gebietes	23
3.1.1 Lage und Bedeutung	23
3.1.2 Förderlandschaft.....	28
3.2 Demografische Entwicklung	30
3.3 Städtebau	32
3.3.1 Städtebauliche Situation im Gebiet.....	32
3.3.2 Denkmalschutz und Archäologie	35
3.3.3 Eigentümerstruktur	38
3.3.4 Gebäude- und Flächennutzung.....	39
3.3.5 Sanierungsstand	43
3.4 Wohnen	46
3.4.1 Wohnraumbestand und Eigentümerstruktur	46
3.4.2 Wohnungsmarkt und -leerstand.....	47

3.4.3	Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Wohnen	49
3.5	Öffentlicher Raum und Stadtklima	52
3.5.1	Öffentlicher Raum.....	52
3.5.2	Stadtklima	55
3.6	Verkehr	58
3.6.1	Straßenverkehr	58
3.6.2	Fuß- und Radwege	59
3.6.3	Ruhender Verkehr.....	60
3.6.4	ÖPNV	62
3.6.5	Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Verkehr	63
3.7	Technische Infrastruktur und Energie.....	64
3.8	Wirtschaft und Gewerbe	68
3.9	Daseinsvorsorge und Soziales	70
3.9.1	Bildung und Erziehung.....	70
3.9.2	Pflege und medizinische Versorgung.....	72
3.9.3	Sport und Kultur.....	72
3.9.4	Soziale Indikatoren	73
3.10	Stärken-Schwächen-Analyse.....	76
4	Ziel- und Maßnahmekonzept	78
4.1	Ergebnisse aus der Bürger- und Akteursbeteiligung	78
4.2	Entwicklungsziele	82
4.3	Maßnahmenüberblick	83
4.4	Einzelmaßnahmen in den Handlungsschwerpunkten.....	88
4.4.1	Handlungsschwerpunkt Wohnen	88
4.4.2	Handlungsschwerpunkt Sozialer Zusammenhalt.....	91
4.4.3	Handlungsschwerpunkt Stadtklima und öffentlicher Raum.....	93
4.4.4	Handlungsschwerpunkt Mobilität	97
4.5	Kosten- und Finanzübersicht.....	100
4.6	Evaluierung und Fortschreibung.....	102
5	Zusammenfassung und Ausblick	104

Anlagen

Beschlüsse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Ausschnitt aus dem Topographischen Stadtplan 1984	23
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung und -verteilung Stadt Mittweida	31
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung und -verteilung „Neubaugebiet“	31
Abbildung 4	Bebauungskonzeption an der Leisniger Straße 1974 (Bereich B).....	33
Abbildung 5	Ausschnitt FNP der Stadt Mittweida.....	40
Abbildung 6	Übersicht Heizzentralen und Hausübergabestellen der Wärmeversorgung	65
Abbildung 7	öffentlicher Breitbandausbau	67
Abbildung 8	Zufriedenheit der Bewohner mit Angeboten/Gegebenheiten im Wohngebiet	80
Abbildung 9	Einschätzung der Bewohner zur Wohnumgebung	81

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Beschreibung der Stadtteile 04 und 05 im InSEK 2015	14
Tabelle 2	Zuordnung des Untersuchungsgebietes nach Gebietstypen	21
Tabelle 3	Maßnahmen mit Gebietsbezug im InSEK 2015	22
Tabelle 4	Maßnahmen mit Gebietsbezug in den aktuellen EU-Förderprogrammen.....	29
Tabelle 5	Demografische Kennzahlen 2022.....	30
Tabelle 6	Eigentümerstruktur der Grundstücke im Untersuchungsgebiet	38
Tabelle 7	Sanierungsstand	43
Tabelle 8	Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet	46
Tabelle 9	Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet.....	48
Tabelle 10	Konzeptionelle Aussagen im Fachkonzept Wohnen im InSEK 2015 (Auszug)	50
Tabelle 11	Parkplatzanlagen der Wohnungsunternehmen	61
Tabelle 12	Garagenhöfe im Untersuchungsgebiet	61
Tabelle 13	Stadtverkehrslinien im Untersuchungsgebiet	62
Tabelle 14	Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Verkehr im InSEK 2015 (Auszug).....	63
Tabelle 15	Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet	71
Tabelle 16	Arbeitslosenzahlen 2022.....	74
Tabelle 17	Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen in Kitas und Hort 2022	74
Tabelle 18	Zusammenstellung der relevanten Ergebnisse der Akteursbeteiligung.....	78
Tabelle 19	Kostenermittlung	100
Tabelle 20	Indikatorenliste	103

Planverzeichnis

Plan 1	Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung	15
Plan 2	Gebietsgrenze	25
Plan 3	Luftbild	26
Plan 4	Fördergebietskulisse	27
Plan 5	Rahmenbedingungen.....	36
Plan 6	Eigentumsverhältnisse.....	37
Plan 7	Gebäudenutzung	41
Plan 8	Leerstand und Sanierungsgrad	42
Plan 9	Mobilität, Grün- und Freiflächen.....	54
Plan 10	Maßnahmen	87

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Das **Mittweidaer „Neubauggebiet“** an der Lauenhainer Straße durchläuft als größtes Wohngebiet des industriellen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten einen andauernden **Transformationsprozess**. Die erste Phase des demografischen Wandels nach der Wiedervereinigung konnte durch Sanierungsmaßnahmen (Programm StWENG) und preisgünstige Vermietung noch ohne Rückbauten im industriellen Wohnungsbau kompensiert werden. Doch die jungen Familien der ersten Generation sind nunmehr die Senioren des Gebietes. Heutige Familien haben andere Wohn- und Lebensbedürfnisse als ihre Elterngeneration. Spätaussiedler, Geflüchtete und Studenten verändern die Sozialstruktur und das Gesicht des Stadtteils. Die gegenwärtigen Herausforderungen im Bereich des Wohnens und des sozialen Zusammenhaltes, im Bereich des Stadtklimas, des öffentlichen Raums und der Mobilität müssen auch als Chancen verstanden werden. Denn der demografische Wandel wird das Gebiet auch zukünftig prägen.

Nachhaltige Gestaltung und verbesserte Integration des „Neubauggebietes“ in die Stadt als attraktives und lebenswertes Stadtquartier für alle Generationen.



Unter dieser Überschrift bündeln sich die Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, die im Rahmen eines anderthalbjährigen Beteiligungs- und Entwicklungsprozesses für das Gebiet erarbeitet wurden. Dabei greifen verschiedene Programme ineinander: neben dem WEP sind das insbesondere die bereits angelaufenen EU-Programme EFRE und ESF Plus (Strukturfondsperiode 2021-2027). In der Darstellung der Kofinanzierung bzw. geplanten Anschlussfinanzierung werden die **Synergieeffekte** deutlich (siehe Kapitel 4.3). Allein sechs Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 1.415.000 € sollen aus den Programmen EFRE und WEP kofinanziert werden:

- 1.1 „Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED“
- 2.1 „Grünfassaden an öffentlichen Gebäuden“
- 2.2 „Blühwiese mit Aufenthaltsbereichen“
- 3.3 „Grüne Kommunikationsachse“ (Promenade)
- 3.4 „Barrieren überwinden – Verbesserung der Wegeverbindungen“
- 3.5 „Aufwertung/Erweiterung der Spielplätze im Neubauggebiet“

Neben einer Vielzahl kleinteiliger Maßnahmen stechen besonders einige **Schlüsselmaßnahmen** hervor, die seitens der Stadt und anderer Maßnahmenträger **als Leuchtturmprojekte** gezielt Impulse im Gebiet setzen sollen:

- Neuerfindung der Promenade als Herz des Neubaugebietes (WEP und EFRE)
- Ankauf und Umnutzung der Kaufhalle als zentraler Treffpunkt im Gebiet (WEP)
- Stadtteilmanagement (ESF Plus, später WEP) als Koordinierungsstelle im Gebiet
- umfassende Sanierung des Wohnblocks Lauenhainer Straße 19-25 (WEP)
- Grünraumkonzept als Masterplan für den öffentlichen Raum (WEP)
- Neustrukturierung der Verkehrserschließung und der Entwicklungsfläche ehem. Holzbau

Bei alledem steht das Gebiet nicht für sich allein, sondern ist in die gesamtstädtische Entwicklung des Mittelzentrums Mittweida eingebunden. Gesamtstädtische Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK 2015, siehe Kapitel 2.2.5) und des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (2014, siehe Kapitel 3.5.2), oft mit überörtlicher Wirksamkeit, schlagen sich in dem Ziel- und Maßnahmenkonzept für das „Neubaugebiet“ nieder. Mehrere Maßnahmen leisten als Klimaschutzmaßnahmen einen besonderen Beitrag für die nachhaltige Stadtentwicklung (siehe Kapitel 4.3).

Unter den ausgeschriebenen Städtebauförderprogrammen wurde aufgrund der besonderen Situation und der Handlungserfordernisse des Gebietes eine Antragstellung im **Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (WEP)** als zielführend eingeschätzt. Dies gründet sich einerseits auf den quantitativ und qualitativ nachweisbaren Benachteiligungskriterien im Gebiet, andererseits auf den Rückbaubedarf, der nur über den Programmteil „Rückbau“ förderseitig abgedeckt werden kann. Die meisten Maßnahmen sollen jedoch im Programmteil „Aufwertung“ umgesetzt werden. Die Programmteile „Rückführung der städtischen Infrastruktur“, „Sicherung“ und „Sanierung“ kommen entweder aufgrund der Rahmenbedingungen im Gebiet oder aufgrund der Inhalte der Programmgestaltung nicht zum Tragen.

1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo-WEP) und die vorliegende Gebietskulisse wurden entsprechend des aktuellen Programmaufrufs für die Städtebauförderung im Freistaat Sachsen unter Beteiligung aller relevanten Akteure in der Stadt und Ämter der Stadtverwaltung entwickelt und vom Stadtrat beschlossen. Verantwortlich für die Erarbeitung war der Fachbereich Bau und Ordnung der Stadtverwaltung Mittweida. Die Erstellung des Konzeptes erfolgte durch die Mitarbeiter der von der Stadt beauftragten Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS). Die rund anderthalbjährige konzeptionelle Vorbereitung der Gesamtmaßnahme umfasste die folgenden Arbeitsschritte.

ARBEITSSCHRITTE	DATUM
Vorberatung Stadtverwaltung, WBG mbH, WGM eG, WGS mbH	28.04.2022
Bürgerbeteiligung zu den das Untersuchungsgebiet einschließenden neuen Fördergebietskulissen EFRE und ESF Plus (Förderperiode 2021-2027)	29.06.2022
Beauftragung WGS mbH zur Erstellung des SEKo-WEP	15.11.2022
Anlaufberatung Stadtverwaltung, WBG mbH, WGM eG, WGS mbH	28.06.2023
Anschreiben Träger öffentlicher Belange	20.07.2023
Konzeptbearbeitung, individuelle Abstimmung mit Projektträgern	07-11.2023
Fertigstellung erster Konzeptentwurf	23.11.2023
Vorberatung mit der Sächsischen Aufbaubank (SAB)	29.11.2023
Beratung des Konzeptentwurfes mit der Stadtverwaltung, Ämterbeteiligung	11-12.2024
Vorstellung des Konzeptes im Technischen Ausschuss	11.01.2024
Beschluss des Stadtrates (SEKo-WEP und Abgrenzung des Stadtumbaugebietes)	25.01.2024
Einreichung des Neuantrags beim Fördermittelgeber	31.01.2024
Bürgerbeteiligung im Zuge der Planung der einzelnen Vorhaben	ab 2024

Auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger bzw. Öffentlichkeit wird im folgenden Abschnitt eingegangen. Bei der Erstellung des SEKo-WEP konnte auf in den vergangenen Jahren bereits erarbeitete Konzepte und Fachplanungen der Ämter bzw. übergeordneter Institutionen zurückgegriffen werden (siehe Kapitel 2.2).

1.3 Beteiligungsverfahren

Ein umfassendes Städtebauliches Entwicklungskonzept kann und sollte nur unter gleichzeitiger Mitwirkung und Beteiligung der verschiedenen Akteure und der Einwohner erfolgen. Durch die frühzeitige Einbeziehung der Bewohner können neue Perspektiven auf die Entwicklung der Stadt gewonnen werden, der Prozess gestaltet sich transparenter, wodurch die spätere Umsetzung von Maßnahmen erleichtert wird.

Die im vorliegenden Konzept dargestellten Ziele und Maßnahmen für das Stadtquartier „Neubaugebiet“ wurden in den vergangenen Jahren bereits im Rahmen verschiedener Beteiligungsverfahren vor Ort entwickelt und vorberaten. Sie sind für das Untersuchungsgebiet in Kapitel 4.1 aufbereitet, flossen aber auch in die Gebietsanalyse ein.

Von zentraler Bedeutung war der **Workshop**, der am 29.06.2022 zur Vorbereitung der das Untersuchungsgebiet einschließenden Fördergebietskulissen in den Programmen EFRE Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung und ESF Plus eine große Breite an Akteuren und Bürgern zur Themenfindung und -diskussion zusammenbrachte. Die Ergebnisse bildeten eine zentrale Grundlage für die Abgrenzung des „Neubaugebietes“ als Stadtumbaugebiet und die Zusammenstellung der Maßnahmen.

Am 12.01.2023 fand ein **runder Tisch der sozialen Verbände** in Mittweida statt unter Teilnahme aller relevanten Vereine, Initiativen und Akteure. Hierin wurden die sozialen Themen für das ESF Plus-Gebiet einschließlich des Neubaugebietes beraten. Die Interessen der Bewohner des Neubaugebietes wurden darüber hinaus auch durch die Geschäftsführerinnen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft mbH (**WBG**) und die Wohnungsgenossenschaft Mittweida eG (**WGM**) aktiv und kontinuierlich in den Bearbeitungsprozess eingebracht. Letztere wurden aufgrund der direkten Zusammenarbeit in der Konzeptentwicklung nicht gesondert als Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Darüber hinaus gab es Abstimmungen mit den lokalen Akteuren **Müllerhof e. V.** und dem **DRK Kreisverband Döbeln-Hainichen e. V.**

Eine wertvolle Ressource zur Situation im Untersuchungsgebiet bietet die Masterarbeit von Maria Handtke: **„Sozialstruktureller Wandel eines kleinstädtischen Wohngebietes Handlungsbedarfe für Familien“** aus dem Jahr 2018 (Hochschule Mittweida, Studiengang Soziale Arbeit, Angewandte Sozialarbeitswissenschaft). Die Autorin führte dazu eine Einwohnerbefragung und Interviews durch. Wichtige entwicklungsrelevante Ergebnisse für das Neubaugebiet sind in auf Seite 80 f zusammengefasst.

Die folgenden **Träger öffentlicher Belange** sowie Vereine in der Stadt wurden um Stellungnahme zu fachlich relevanten Aspekten der Mittweidaer Stadtentwicklung gebeten. Die Erstellung des SEKo-WEP wurde von allen Trägern befürwortet.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	ANSCHREIBEN	ANTWORT
Planungsverband Region Chemnitz	20.07.2023	11.08.2023
Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz	20.07.2023	25.08.2023
Sächsisches Landesamt für Straßenbau & Verkehr, NL Zschopau	20.07.2023	09.08.2023
Landkreis Mittelsachsen, Landratsamt	20.07.2023	31.08.2023
Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH (VMS)	20.07.2023	31.08.2023
Regiobus Mittelsachsen GmbH	20.07.2023	09.01.2024
Zweckverband Wasser und Abwasser (ZWA)	20.07.2023	14.09.2023
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM)	20.07.2023	24.08.2023
inetz GmbH	20.07.2023	09.08.2023
Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (EKM)	15.11.2023	12.12.2023

2 Gesamtstädtische Situation

2.1 Besonderheiten der Stadtentwicklung

2.1.1 Lage im Raum und wesentliche Merkmale der Stadt

Die Große Kreisstadt Mittweida liegt im mittleren Teil des Freistaates Sachsen in der nördlichen Randzone des Verdichtungsraumes Chemnitz. Sie war bis 2008 Kreisstadt des Landkreises Mittweida, der im Landkreis Mittelsachsen mit Sitz in Freiberg aufgegangen ist. Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinde Kriebstein, im Osten an die Gemeinde Rossau, im Süden an die Gemeinde Lichtenau, im Südwesten an die Gemeinde Altmittweida, mit der sie durch eine Verwaltungsgemeinschaft verbunden ist und im Westen an die Gemeinden Königshain-Wiederau und Erlau. Die Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 10,6 km und in Ost-West-Richtung etwa 12,5 km. Dies entspricht einer Gesamtfläche von 41,24 km².

Die Stadt Mittweida mit ihren Ortsteilen gehört nach der naturräumlichen Gliederung zum Erzgebirgsvorland. Innerhalb des Erzgebirgsvorlandes ist das Territorium von Mittweida dem Naturraum des Mulde-Lößhügellandes zuzuordnen. Die Oberflächenform wird durch eine flachwellige Hochfläche und das sich darin hineingeschnittene Zschopautal geprägt. Der Höhenunterschied zwischen Hochfläche und Talsohle bewegt sich zwischen 60 und 90 m. Enge Seitentäler unterbrechen die meist bewaldeten Talflanken der Zschopau. Das Landschaftsbild bekommt dadurch einen gebirgigen Charakter.

Die Verkehrserschließung erfolgt über mehrere Staatsstraßen sowie über die Bahnstrecke Riesa-Chemnitz. Die Entfernung zum Oberzentrum Chemnitz beträgt ca. 20 km. Die nächstgelegenen Mittelzentren von Mittweida sind Döbeln, Freiberg und Limbach-Oberfrohna.

Als Besonderheiten der Stadtentwicklung, die die Stadtgestalt und -struktur Mittweidas bis in die heutige Zeit bestimmen, gelten:

- die Lage im Zschopautal, die die bauliche Entwicklung der Stadt nach Osten begrenzt, mit der Innenstadt am Zusammenfluss des Altmittweidaer und Frankenaer Baches
- die traditionellen, historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandorte im Zschopautal
- die Lage des Bahnhofs fast 1,5 km westlich der Altstadt
- die Gründung des Technikums (heute Hochschule Mittweida) 1867 und Anlage des Campus am westlichen Rand der Innenstadt
- die Bedeutung für den ländlichen Raum als traditioneller Verwaltungs- und Versorgungsort
- die weitgehende Erhaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur im Altstadtkern (Straßengrundriss aus dem 14. Jahrhundert)
- die weiträumige Ausdehnung des Stadtterritoriums durch Eingemeindung der umliegenden, räumlich getrennten, ländlichen Siedlungsbereiche

- segmentartige Entwicklung von Wohnsiedlungen aus verschiedenen Perioden auf den Höhenlagen oberhalb der Innenstadt mit dem „Neubaugebiet“ in den 1960er und 1970er Jahren als größtem Wohngebiet des industriellen Wohnungsbaus auf Rössgener Flur in Richtung Lauenhain
- das Fehlen einer unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn
- die Nähe zum landesweit bedeutsamen Naherholungsgebiet Kriebsteintalsperre

2.1.2 Historische Entwicklung

Nach der Gründung in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts erfolgte die Entwicklung innerhalb der Stadtmauern zur Stadt der Tuchmacher und Leinenweber, die von verheerenden Stadtbränden mehrfach zurückgeworfen wurde. Mit dem starken Bevölkerungswachstum im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert (mit Bahnanschluss und Fernstraßenbau) entwickelte sich ein breites Produktionsspektrum (Textil- und metallverarbeitende Industrie). Ein verstärktes Stadtwachstum war die Folge; zunächst in Richtung Osten (Zschopaubrücke und Großmühle, die spätere Baumwollspinnerei), später vor allem nach Westen Richtung Bahnhof. Die Erweiterung nach Osten folgte, anders als im Westen, den räumlichen Vorgaben der Topografie und der vorhandenen kleinteiligen Straßen- und Baustruktur. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden mehrere Parks und Grünflächen im Stadtgebiet angelegt, darunter der Stadtpark, der Goethehain und die Schwanenteichanlage. 1899 hatte die Stadt Mittweida 15.127 Einwohner.

Nach dem 1. Weltkrieg schritt die industrielle Entwicklung (Textilindustrie, Maschinenbau, Lederfabrikation, Kratzenherstellung, Baustoffproduktion, Papierfabrikation) weiter fort. Zwischen 1945 und 1989 lag der Schwerpunkt der Stadt weiterhin in der industriellen Produktion mit hoher Wirtschaftskraft. Zur DDR-Zeit wurden in Mittweida zunächst das Gebiet an der Goethestraße und ab den 1960er Jahren in mehreren Bauphasen das sogenannte **„Neubaugebiet“** auf Rössgener Flur an der heutigen Lutherstraße und Lauenhainer Straße in industrieller Bauweise entwickelt, um modernen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen (siehe Kapitel 3.3.1). Die geplante umfangreiche Erweiterung des Neubaugebietes in Richtung Norden (Auensteig) wurde nach der deutschen Wiedervereinigung nicht weiterverfolgt.

Der nach 1990 einsetzende Deindustrialisierungsprozess führte zu massiven Arbeitsplatzverlusten und dem Bedeutungsverlust der industriellen Produktion. Dies ging einher mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang in Mittweida, der aufgrund der vergleichsweise stabilen Vermietungssituation im industriellen Wohnungsbau jedoch nicht wie in anderen Städten der Region in einen umfangreichen Rückbau mündete. So stellt sich das Neubaugebiet heute noch als wenig überformtes und in seinen städtebaulichen Grundstrukturen intaktes Wohngebiet dar; jedoch mit einer stark veränderten demografischen und sozialen Struktur.

2.1.3 Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung

Plan 1 Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung

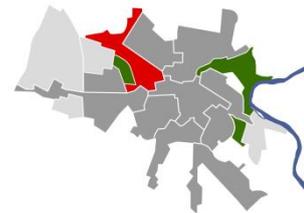
Die Große Kreisstadt Mittweida umfasst neben dem kompakten Stadtkörper zehn Ortsteile. Die Kernstadt ist wiederum in zehn Stadtteile unterteilt. Das InSEK 2015 unterlegt die Stadt- und Ortsteile mit detaillierten Angaben zu Baustruktur/Funktion/Nutzung, Potentiale/Entwicklungsoptionen und Schwächen/Entwicklungshindernisse. Nur die Angaben für den Stadtteil 05 (Lauenhainer Straße) sowie auszugsweise für den nur teilweise in den Gebietsgrenzen enthaltene Stadtteil 04 (Leisniger Straße) sollen im vorliegenden Konzept noch einmal vollständig wiedergegeben werden, da sich auf ihrer Fläche das Untersuchungsgebiet „Neubaugebiet“ erstreckt.

Table 1 Beschreibung der Stadtteile 04 und 05 im InSEK 2015

04 – LEISNIGER STRASSE

Baustruktur/Funktion/Nutzung

- Standort Hochschule, Städtisches Gymnasium Mittweida
- gründerzeitliche zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Straßenrandbebauung entlang der Lutherstraße und Am Sportplatz
- lockere zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung entlang der Leisniger Straße
- Schwanenteich als bedeutende innerstädtische Parkanlage mit angelegtem Weiher und großem Bestand an Wasservögeln, Tiergehege und Volieren
- überwiegend Wohnfunktion im nördlichen Bereich mit unterschiedlichen Angeboten an Wohnformen
- Handels- und Gewerbegebiet „Leisniger Straße“ im Norden mit großflächigem Einzelhandel



Potentiale/Entwicklungsoptionen

- attraktiver Hochschulstandort mit gut ausgebauter Infrastruktur, Erweiterungspotential auf brachliegendem ehem. Holzbaugelände Lutherstraße
- attraktiver Wohnstandort mit hohem Grünflächenanteil im unmittelbaren Wohnumfeld und geringem Wohnungsleerstand
- gute Anbindung zum Stadtzentrum
- Schwanenteich- und Technikumanlagen als bedeutende innerstädtische Parkanlagen und Grünbereiche mit Erholungsfunktion
- Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Bereich Sonnenstraße/Gewerbegebiet Leisniger Straße

Schwächen/Entwicklungshindernisse

- begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten des Hochschulstandorts auf Grundstücken im städtischen und Landeseigentum
- fehlende Flächen für den ruhenden Individualverkehr der Hochschule



HOCHSCHULSTADT MITTWEIDA

Städtebauliches
Entwicklungskonzept
(SEKO-WEP) „Neubaubereich“

SIEDLUNGSSTRUKTUR UND
STADTEILGliederung
PLAN
1

- Gebietsgrenze
- Hochschulstadt Mittweida
- SIEDLUNGSFLÄCHEN**
- Eigenheimbebauung
- Wohnbebauung nach 1990
- weiterer Altbau
- weitere bebaute Siedlungsfläche
- industrieller Wohnungsbau
- Altstadt/Ortskern
- ländlich, dörfliche Siedlungsfläche

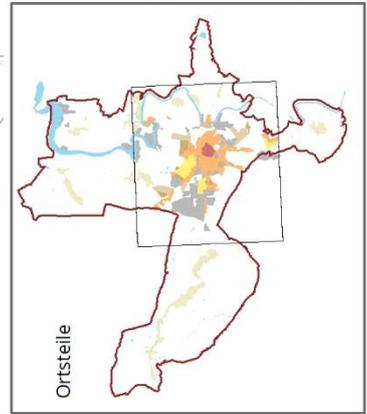
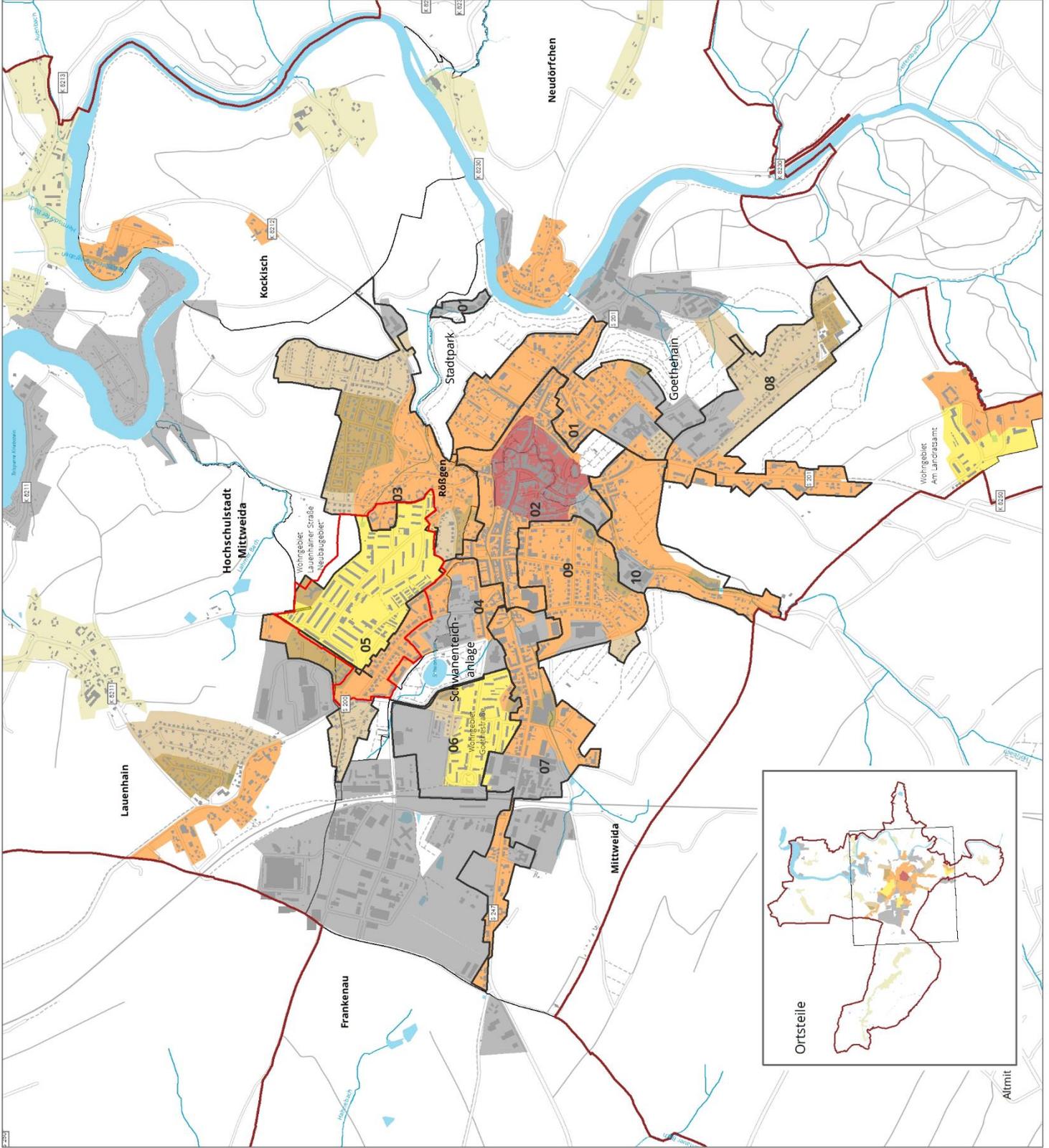
STADTEILE

- 01 Hainricher Straße/ Oststraße
- 02 Altstadt
- 03 Rößgen
- 04 Leisniger
- 05 Lauenhainer Straße
- 06 Goethestraße (West)
- 07 Bahnhofstraße/ Altenburger Straße
- 08 Poststraße (Südwest)
- 09 Burgstädter Straße (Süd)
- 10 Chemnitzter Straße/ Dreierwälder Weg (Südost)



Planverfasser:
Bearbeitungsstand:
Plangrundlage:
Maßstab:

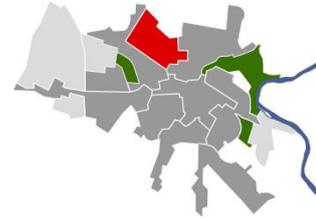
WGS mbH
Dezember 2023
ALK 2022
Webatlas 2021
1:25.000



05 – LAUENHAINER STRASSE

Baustruktur/Funktion/Nutzung

- vier- bis fünfgeschossiger industrieller Wohnungsbaustandort der 1960er bis 1980er Jahre mit eigenständigem Versorgungsbereich, Grundschule, Kindertageseinrichtung und Altenpflegeheim
- entlang der Lutherstraße ausgedehnter Garagenstandort
- starke Durchgrünung
- Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum der Großvermieter



Potentiale/Entwicklungsoptionen

- überwiegend störungsfreie Wohnnutzung und landschaftsnahe Lage
- gute ÖPNV-Anbindung an das Zentrum
- durchgängige Sanierung der Wohnungen mit derzeit geringem Leerstand*
- Angebot an preisgünstigem Wohnraum mit eigenständigem Versorgungsbereich*

Schwächen/Entwicklungshindernisse

- geringe Vernetzung zum Stadtzentrum und angrenzenden Stadtbereichen
- einheitliche, undifferenzierte Baustruktur
- problematische Verhältnisse im ruhenden Verkehr
- Grünbereiche zwischen den Plattenbauten mit fehlender bzw. geringer Aufenthaltsqualität
- Überalterung der Bevölkerung

*Quelle: InSEK 2015, * Anmerkung: Stand 2015 nicht mehr aktuell, zunehmender Sanierungsrückstau, steigender Leerstand und Funktionsverlust des Versorgungsbereiches, siehe Gebietsanalyse in Kapitel 3*

2.2 Übergeordnete räumliche Planungen

2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan

Die Stadt Mittweida ist in der aktuellen Fassung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2013 als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Mittelzentren sind wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren, die in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen darstellen. Das vorhandene Netz an Mittelzentren hat sich bewährt und soll weiter stabilisiert werden. Der Mittelbereich des Mittelzentrums Mittweida umschließt laut Karte 2 (Mittelbereiche) neben Mittweida selbst die Städte Hainichen, Rochlitz und Geringswalde sowie die Gemeinden Altmittweida, Rossau, Kriebstein, Erlau, Seelitz, Zettlitz, Königsfeld, Wechselburg und Königshain-Wiederau. Die Städte Frankenberg/Sa. und Lunzenau liegen im Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich des Oberzentrums Chemnitz und die Gemeinde Striegistal mit dem des Mittelzentrums Döbeln.

Mittweida ist dem **verdichteten Bereich im ländlichen Raum** zugeordnet. Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung

zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen (G 1.2.4). In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird (G 1.2.5).

In den überregionalen Verbindungsachsen soll der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur gebündelt werden. Mittweida liegt an der Überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz–Berlin. Gemäß der Erläuterungskarte 4 des LEP (Optionen der Raumentwicklung) liegt Mittweida in der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ (Leipzig–Dresden–Chemnitz/Zwickau).

2.2.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung im Regionalplan

Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform 2008 haben die bisherigen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen fusioniert. Da bislang für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger Regionalplan vorliegt, besitzt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Beurteilungsgrundlage weiterhin formal Gültigkeit. Aufgrund des weit fortgeschrittenen Planungsstandes (aktuell Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 20.06.2023) wird im vorliegenden Konzept auf die Satzungsfassung vom Juni 2023 Bezug genommen und nur bei abweichenden oder weiterführenden Festlegungen auf den Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge verwiesen. Schwerpunkt liegt bei der folgenden Auswertung auf den Inhalten des Regionalplans mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet.

Mittweida liegt an den **Regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen**

- l) Freiberg–A 4/Hainichen–Mittweida–Rochlitz–(A 72/Geithain) und
- m) Limbach-Oberfrohna–A 72/Hartmannsdorf–Burgstädt–Mittweida.

Erstere verläuft am Rande des Untersuchungsgebietes entlang der S 200. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans enthält die ebenfalls im Landesverkehrsplan 2030 enthaltene **Neubautrasse der S 200** (Ortsumfahrung Mittweida) westlich der Stadt, die den Straßenzug äußere Leisniger Straße/Am Sportplatz vom Durchgangsverkehr entlasten würde.

Mittweida ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus ausgewiesen. Südlich des Gebietes verläuft der Lutherweg durch die Schwanenteichanlage. Nördlich des Gebietes beginnt der Einzugsbereich des Zschopautales mit der Talsperre Kriebstein, für das hinsichtlich Kulturlandschaftsschutz, Landschaftsschutz, Arten- und Biotopschutz, Hochwasserschutz und Tourismus zahlreiche Festlegungen getroffen werden. Diese strahlen indirekt auch auf das Gebiet aus. Der südöstliche Bereich des Untersuchungsgebietes liegt in einem „Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz“ (Z 2.2.1.4). Ferner ist ein „Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung“ festgelegt (Z 2.2.1.1).

2.2.3 Regionale Entwicklungskonzepte und Fachkonzepte

Für das Untersuchungsgebiet sind derzeit auf überörtlicher Ebene die folgenden überregionalen oder regionalen Entwicklungskonzepte sowie Fachkonzepte von Bedeutung:

- Für Sachsen liegt aktuell der Landesverkehrsplan 2030 vor. Darin enthalten ist die Neubautrasse der S 200 (Ortsumfahrung Mittweida) westlich der Stadt.
- Für Mittweida sind die Radverkehrskonzeption Sachsen 2019 (SachsenNetz Rad) und die touristische Radverkehrskonzeption für den Landkreis Mittelsachsen 2018 relevant. Jedoch verlaufen im Bereich des Untersuchungsgebietes keine ausgewiesenen Radrouten. Für den Verlauf der S 200 ist eine Bedarfsmeldung für Radverkehrsanlagen (Ortsdurchfahrt) dokumentiert.
- Das aktuelle Interkommunale Radwegekonzept „Alltags- und Freizeitradwege zwischen Zschopau und Zwickauer Mulde“ (Stand Mai 2021) mit zehn Nachbarkommunen trifft Aussagen zum Alltagsradwegenetz im Untersuchungsgebiet (siehe Kapitel 3.6.2).
- Maßgebende Konzeption für den öffentlichen Personennahverkehr ist der Nahverkehrsplan des Verkehrsverbundes Mittelsachsen (VMS), 4. Fortschreibung 2021. Sie enthält auch Aussagen zu den für das Untersuchungsgebiet relevanten Stadtverkehrslinien (siehe Kapitel 3.6.4).
- Der Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (Stand August 2022) enthält keine Informationen, die sich spezifisch auf das Untersuchungsgebiet beziehen.
- Seitens des Landkreises Mittelsachsen liegen verschiedene Teilfachpläne der Integrierten Sozialplanung vor (siehe Kapitel 3.9):
 - aktuelle Schulnetzplanung
 - Jugendhilfeplan – Teilfachplan §§ 22 bis 26 SGB VIII (2020), Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege für die Jahre 2021/2022 und 2022/2023
 - Regionales Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Schulsozialarbeit im Landkreis Mittelsachsen, Fortschreibung Planungszeitraum ab 01.08.2018 (2018)
- Die LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) Sachsenkreuz+ wurde bis Juni 2022 für die Förderperiode 2023-2027 neu erarbeitet und ist seit März 2023 in Kraft. Investive Maßnahmen in der Mittweidaer Kernstadt einschließlich des Untersuchungsgebietes können durch das Förderprogramm LEADER nicht gefördert werden.

2.2.4 Bauleitplanung

Die Große Kreisstadt Mittweida besitzt im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Altmittweida einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan**. Mit seiner Veröffentlichung ist er seit dem 12.07.2006 in Kraft. Abbildung 5 auf Seite 40 zeigt den Gebietsumgriff des Untersuchungsgebietes im FNP. Es ist demnach fast vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Norden des Gebietes, in etwa deckungsgleich mit dem Sondergebiet im Flächennutzungsplan, liegt der im Verfahren befindliche **Vorhaben- und Erschließungsplan** (VEP) Nr. 3 „DRK-Pflegeheim Lauenhainer Straße“. Der Satzungsbeschluss für die Sonderbaufläche erfolgte 2002; der Antrag auf Genehmigung wurde am 25.07.2002 zurückgezogen. Das Pflegeheim wurde 2004 fertiggestellt.

Weitere **Bebauungspläne** sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Nordwesten grenzen die zwei Teile „Gemarkung Mittweida“ (Wohnbaufläche) und „Gemarkung Lauenhain“ (Gewerbebaufläche) des B-Plan Nr. 2 „Leisniger Straße“ direkt an die Grundstücke der Wohnblöcke Lutherstraße 23-45 und Lauenhainer Straße 65-75. Beide Teile sind seit 1992 rechtskräftig. Die Flächen zwischen den genannten Wohnblöcken und der Sonnenstraße wurden in den vergangenen Jahren als Eigenheimstandort „Lauenhainer Feld“ entwickelt. Die Lage der Bebauungspläne ist in Plan 5 dargestellt.

Der geplante Bebauungsplan „Ausbau Nordstraße“ mit Satzungsbeschluss 1999, der die bisherige Zufahrt ins Neubaugebiet über Albert-Schweitzer-Straße und Lauenhainer Straße neu strukturiert hätte, wird nicht weiterbearbeitet. Ebenso verhält es sich mit dem geplanten Bebauungsplan „Freizeit- und Erholungspark an der Lauenhainer Straße“ mit Satzungsbeschluss 2002, der sich nördlich an das Untersuchungsgebiet angeschlossen hätte.

2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)

Das aktuelle Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) stammt aus dem Jahr 2015. In der Analyse der gesamtstädtischen Situation und den Fachkonzepten kommt das Untersuchungsgebiet immer wieder zur Sprache. Auch im Gesamtkonzept werden in der Stadtentwicklungsstrategie und den Maßnahmenpaketen zahlreiche Aussagen zum Neubaugebiet getroffen. Diese sind in der Gebietsanalyse sowie im Ziel- und Maßnahmenkonzept des SEKo-WEP berücksichtigt.

Aus den Kernaussagen und Zielen der einzelnen Fachkonzepte leitete das InSEK 2015 (Seite 166) folgende für das Untersuchungsgebiet **relevante Schwerpunktthemen für die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie** ab:

- Erstellung von vertiefenden Nutzungs- und Umgestaltungskonzepten für einzelne Bereiche
- Rückbau von nicht mehr marktfähigem Wohnraum in den Zentrumsrandbereichen unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, verbunden mit Neuordnung der Flächen zur Erhöhung der Attraktivität der angrenzenden Bereiche
- Reduzierung des Wohnbestandes im Wohngebiet Lauenhainer Straße, angepasst an die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung
- Aufwertung der kulturellen und sportlichen Angebote durch Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Schaffung von Freizeit- und Bildungsangeboten sowie Unterstützung von Initiativen zur Betreuung Jugendlicher aller Alters- und Interessengruppen
- qualitativer Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur, um Familien neben Arbeits- und Wohnbedingungen optimale Voraussetzungen für das Leben in der Stadt zu bieten
- Vernetzung von Grünflächen durch Schaffung von Grün- und Funktionsflächen
- Sanierung bzw. Ausbau des Straßen- und Radwegenetzes

Unter dem Punkt „Weiterentwicklung des Siedlungskörpers“ ordnet das InSEK 2015 das Untersuchungsgebiet in **Gebietstypen** ein. Hierbei wurde auf die in der Arbeitshilfe des Freistaates Sachsen (2005) vorgeschlagene Unterteilung der Gebiete zurückgegriffen. Im Zusammenspiel von Definition der Gebietstypen und den aufgestellten Zielen und Schwerpunktthemen für die städtische Entwicklung konnten die einzelnen Stadtbereiche den Gebietstypen zugeordnet werden. Das Neubaugebiet ist, wie im Folgenden dargestellt, zu großen Teilen als **Umstrukturierungsgebiet und konsolidierungswürdiges Gebiet** eingeordnet. Einzelne Randbereiche am Auensteig und das DRK-Pflegeheim sind als konsolidiertes Gebiet definiert.

Tabelle 2 Zuordnung des Untersuchungsgebietes nach Gebietstypen

KONSOLIDIERUNGSWÜRDIGES GEBIET: Nördliche Hälfte des Stadtteiles 04 – Leisniger Straße

Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen. In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.

Konzeptionelle Aussagen:

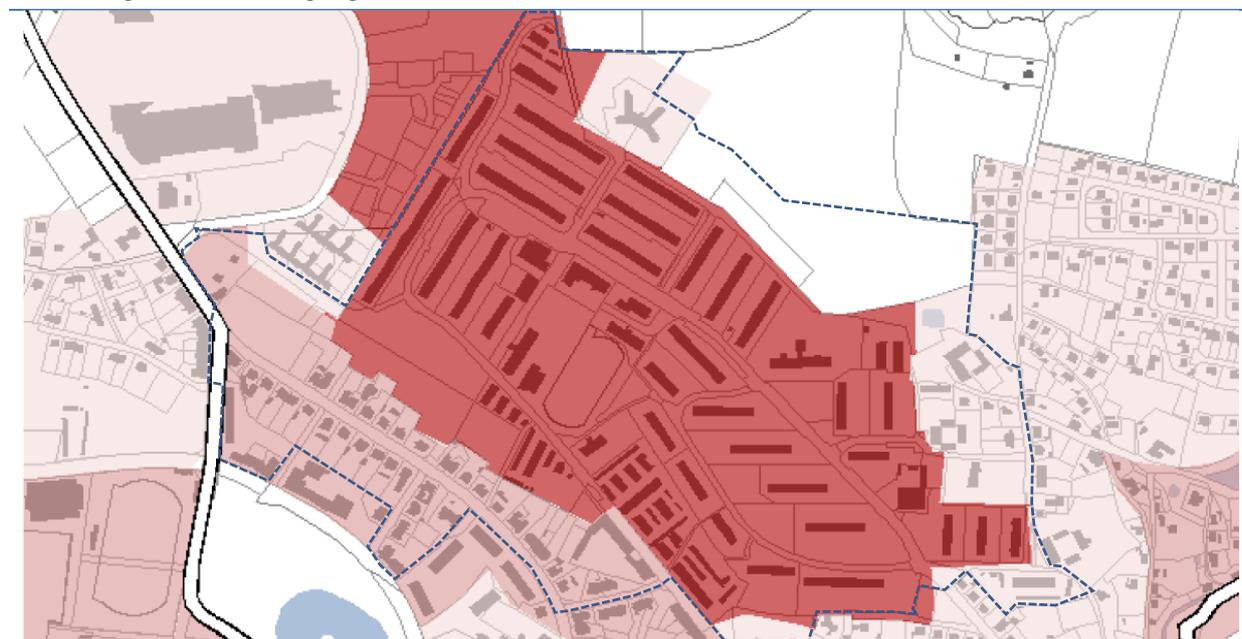
weitere Aufwertung von Wohngebäuden, Baulückenschließung, weitere Sanierung Leisniger Straße

UMSTRUKTURIERUNGSGEBIET: Bereich Bebauung des Stadtteiles 05 – Lauenhainer Straße

Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet, die erhebliche Missstände aufweisen und in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und / oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen. Insbesondere Umstrukturierungsgebiete sollen Maßnahmen konzentrieren, in denen durch Anpassung des Bedarfs an die prognostizierte Entwicklung wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde geleistet werden können.

Konzeptionelle Aussagen:

- Rückbau von Wohnungen entsprechend der Leerstandentwicklung (Geschossreduzierungen, Segmentrückbau, Komplettabriss)
- Anpassung des Wohnungsbestandes der Großvermieter an die Gegebenheiten des demografischen Wandels (Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen, Barrierefreiheit Bereitstellung preiswerten Wohnraums)
- Entwicklung der Flächen des ehem. Holzbaus
- Schaffung einer Verkehrsverbindung über die Verlängerung der Humboldtstraße
- Rückbau im Bereich Garagenkomplexe
- Sicherung der Nahversorgung im Gebiet



Quelle: Arbeitshilfe SEKo, InSEK Mittweida 2015, Grenze des Untersuchungsgebietes in der Karte in blau ergänzt

Die folgenden Maßnahmen im InSEK 2015 stehen räumlich und inhaltlich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet. Die meisten Maßnahmen sind im langfristigen Bereich eingeordnet, was aus der Perspektive des InSEK dem Zeitraum ab dem Jahr 2020 entspricht.

Tabelle 3 Maßnahmen mit Gebietsbezug im InSEK 2015

MASSNAHME	ZEITRAUM	PRIORITÄT	EIGENTUM
Entwicklung Holzbaugelände (Parkplätze, Hochschule, ggf. Wohnen oder Gewerbe)	langfristig	sehr hoch	Stadt/privat
Konzentration und Rückbau innerstädtischer und untergenutzter Garagenkomplexe (z. B. Lutherstraße,...)	langfristig	hoch	Stadt u. a.
Konzeption zu Parkplatzflächen und Garagenstandorten	k. A.	hoch	
Überarbeitung des Bebauungsplanes „Leisniger Straße“ und Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort in Zusammenhang mit langfristiger Entwicklung des Wohngebietes Lauenhainer Straße	k. A.	hoch	privat/Stadt
Prüfung und Umsetzung Rückbau im Wohngebiet Lauenhainer Straße	k. A.	hoch/mittel	WBG, WGM
Anpassung des Wohnungsbestandes der Großvermieter an die geänderten Bedürfnisse der Mieter (Barrierefreiheit, Grundrisse, preiswerter Wohnraum) im Wohngebiet Lauenhainer Straße	kurz- bis langfristig	sehr hoch/ hoch	WBG, WGM
Verbindung Humboldtstraße zwischen Leisniger Straße und Lutherstraße, Ausbildung als Achse Schwanenteich zum Pflegeheim	mittelfristig	hoch	Stadt
Sanierung äußere Leisniger Straße	langfristig	hoch	Stadt
Anlage Kreisverkehr Leisniger Straße/Am Sportplatz	langfristig	mittel	Freistaat Sachsen
Sanierung Lauenhainer Straße	langfristig	mittel	Stadt
Wegesanierungen Fußwege ins Wohngebiet Lauenhainer Straße (von Lutherstraße, Rössgen, Kaufland-Bereich)	kurz- bis langfristig	hoch/mittel	Stadt, weitere Grundstückseigentümer
Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Denkmalbestand	kurz- bis langfristig	hoch	privat
weitere Inanspruchnahme von Fördermitteln (Städtebauförderung, LEADER etc.)	k. A.	sehr hoch	

Quelle: InSEK 2015, Seite 173 ff

3 Gebietsanalyse

3.1 Einordnung und Abgrenzung des Gebietes

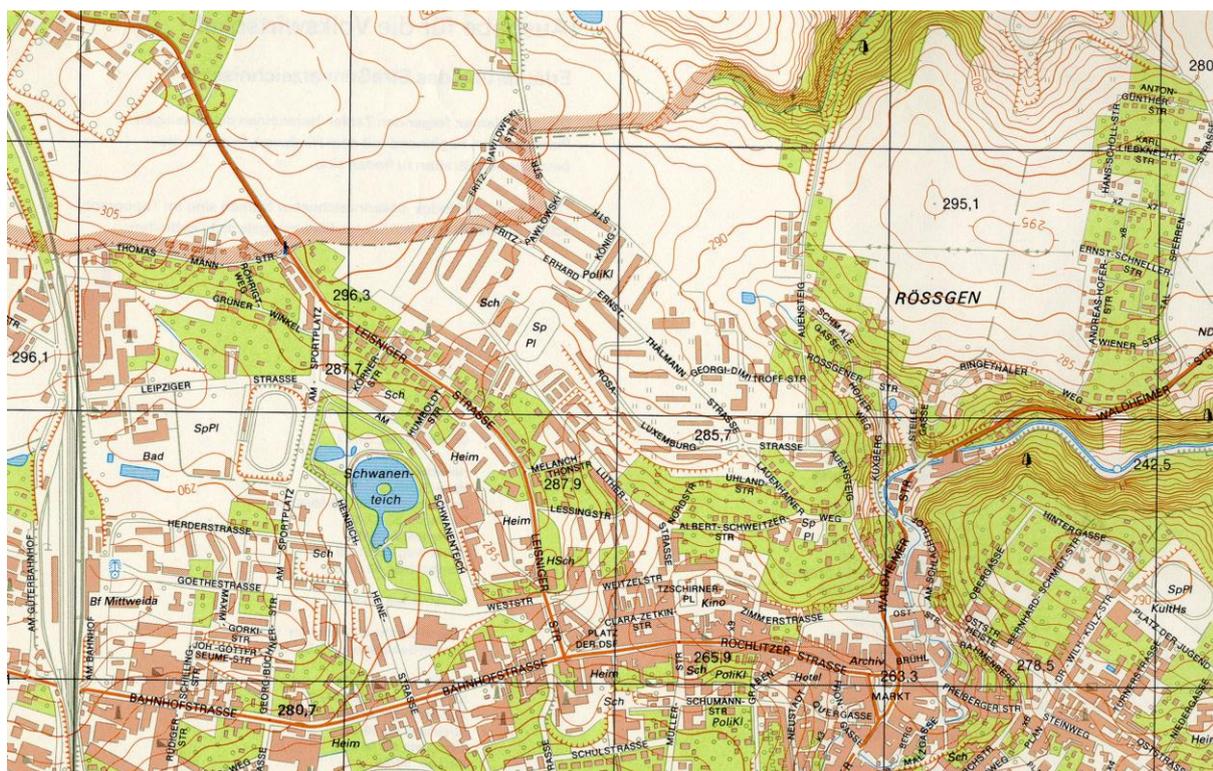
Plan 2 Gebietsgrenze

Plan 3 Luftbild

3.1.1 Lage und Bedeutung

Das **Untersuchungsgebiet** liegt an einem nach Norden hin langsam ansteigenden Hang oberhalb der Mittweidaer Innenstadt um Markt und Technikumplatz auf einer Höhe von 280 bis 300 m ü. NHN. Es umfasst auf seinen 40,5 ha im Kern den größten der drei Mittweidaer Standorte des industriellen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten. Das noch heute vor allem unter dem Namen „**Neubauegebiet**“ bekannte Wohngebiet entstand im Stil des sozialistischen Geschosswohnungsbaus zwischen 1963 und 1982 in zwei Bauphasen auf Rössgener Flur mit einem eigenen Versorgungsbereich (siehe Kapitel 3.2).

Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Topographischen Stadtplan 1984



Quelle: Stadtverwaltung Mittweida

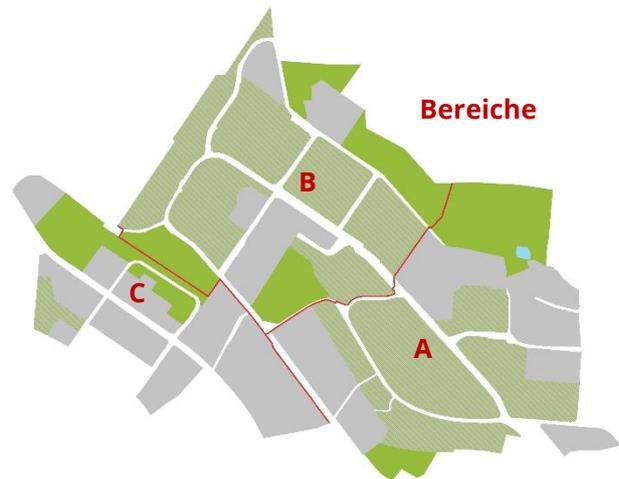
Die Grenzziehung der Gebietskulisse des vorliegenden Untersuchungsgebietes um den Altbaubereich an der **Leisniger Straße** resultiert aus den strukturellen Bezügen und der Erschließung des Neubaugebietes, die im Sinne einer integrierten Entwicklung verbessert werden sollen. Alle in diesem Bereich angesiedelten Maßnahmen haben unmittelbaren Bezug zum Neubaugebiet.

Der **demografische Wandel** der vergangenen Jahrzehnte hat seine Spuren hinterlassen. Die Bevölkerung im Gebiet ging von 4.810 (1990) auf 2.877 (2022) zurück, was einem weit überdurchschnittlichen Rückgang von 40,2 % entspricht. Verbunden ist dies zudem mit einer deutlichen Überalterung im Gebiet (siehe Kapitel 3.2). Veränderungen in der Schul- und Kitalandschaft und im Versorgungsbereich hinterließen genauso ihre Spuren wie die zurückgehende und alternde Bevölkerung, die sich insbesondere auf die Leerstandssituation auswirkt. Die soziale Struktur ist geprägt vom höheren Anteil an SGB II-Empfängern und dem erhöhten Anteil an Spätaussiedlern und Geflüchteten im Vergleich zur Gesamtstadt (siehe Kapitel 3.9) sowie vom allgemein preisgünstigeren Wohnraum.

Das Neubaugebiet weist heute **grundlegende Defizite** auf hinsichtlich der Wohnraumsituation (siehe Kapitel 3.4), des sozialen Zusammenhaltes (siehe Kapitel 3.2 und 3.9.4), der Erschließung und der öffentlichen Grün- und Freiflächen (siehe Kapitel 3.5). Diese Benachteiligungskriterien werden in den nächsten Kapiteln näher erläutert. Ziel ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung durch die Behebung und eine grundlegende Verbesserung der Lebensqualität.

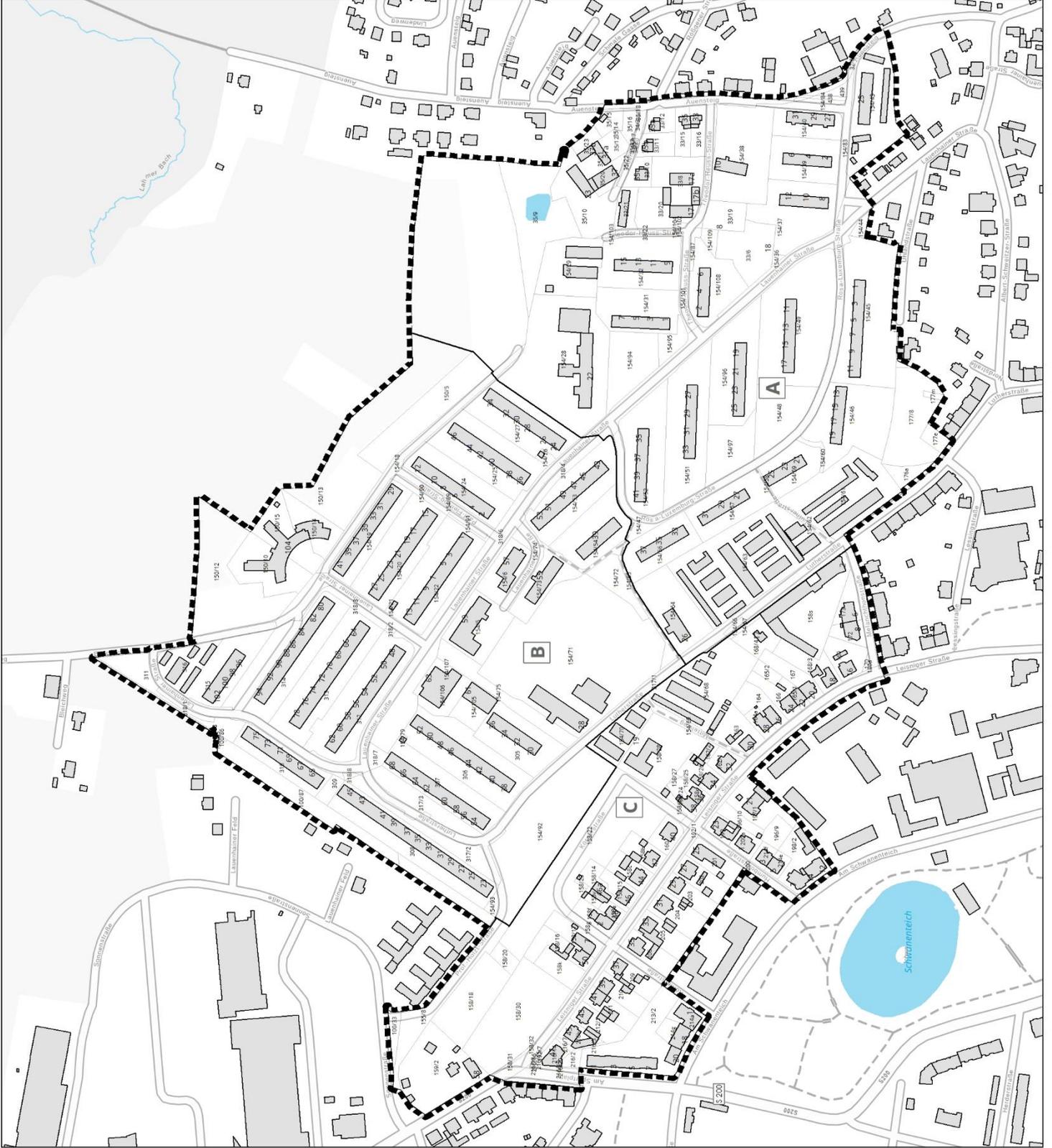
Für die Untersuchung und statistische Auswertung des Gebietes wurde es in **drei Bereiche** unterteilt (siehe auch Plan 2):

- **Bereich A**
älterer Teil des Neubaugebietes,
geprägt vom Q 6-Blockbau
- **Bereich B**
jüngerer Teil des Neubaugebietes,
geprägt vom IW 72-Plattenbau
- **Bereich C**
Altbaubereich Leisniger Straße,
gründerzeitliche Stadterweiterung





-  "Neubaubgebiet"
-  Gliederung in Bereiche A - B - C
-  Bebauung





Neubaubgebiet Lauenhainer
Straße (40,47 ha)



WEITERE FÖRDERGEBIETE

EFRE - Gebiet 2021-2027 (92,6 ha)
„Zwischen Kirchberg
und Lauenhainer Straße“



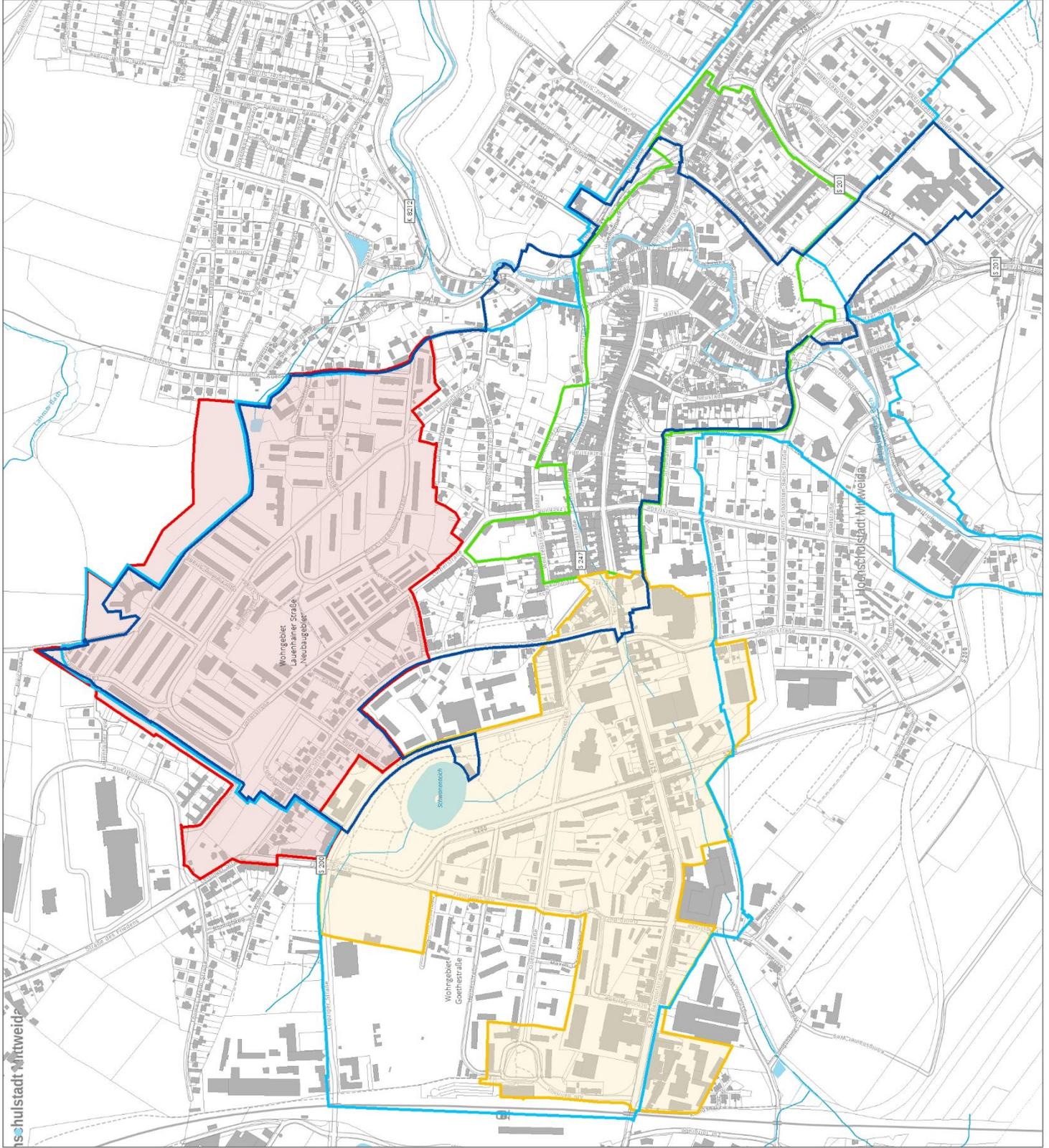
ESF Plus - Gebiet 2021-2027
(186,78 ha)
„Miteinander Mitgestalten in
Mittweida“



WEP - Gebiet 2011-2025
„Innere Bahnhofsstraße und
Schwanenteich“



LZP - Gebiet 2016-2025
„Altstadt bis Technikumplatz“



3.1.2 Förderlandschaft

Plan 4 Fördergebietskulisse

Das Neubaugebiet war 1994-2004 Bestandteil der Gebietskulisse „Lauenhainer Straße/ Goethestraße“ im Bund-Länder-Programm und Landesprogramm **StWENG** (Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete). Dieses umfasste beide innenstadtnahen Mittweidaer Gebiete des industriellen Wohnungsbaus im Bereich Goethestraße und Lauenhainer Straße („Neubaugebiet“). Insgesamt wurden rund 3.067.000 € an Fördermitteln im Gebiet investiert, 92 % davon vor der Jahrtausendwende (InSEK 2015, Seite 67). Durch die Förderung konnten seitens der Stadt und der Wohnungsunternehmen Ordnungsmaßnahmen in den Bereichen Infrastruktur und Wohnumfeld umgesetzt werden, etwa die Herrichtung einiger Straßen und Wohnwege, Straßenbeleuchtung, Pkw-Stellplätze und Außenanlagen sowie der Abriss der Industriebrache „ehem. Holzbau“. Ergänzend konnte durch die Nutzung weiterer Förderprogramme durch die Wohnungsunternehmen die bauliche Situation der Wohnblöcke der zwei Mittweidaer Großvermieter zum damaligen Stand hinreichend konsolidiert werden. Grundlegende Stadtumbaumaßnahmen im Gebiet waren nach dem Jahr 2000 nicht erforderlich, sodass sich das Neubaugebiet heute noch als weitgehend vollständig und unverändert erhaltenes Wohngebiet darstellt; dies jedoch mit für derartige Gebiete üblichen Mängeln: Anonymität, bauliche Monotonie, fehlende Maßstäblichkeit und unattraktive defizitäre Freiräume.

Das Untersuchungsgebiet ist bereits seit 2014 Teil der Mittweidaer ESF-Gebietskulisse und grenzt im Bereich Schwanenteich unmittelbar an die Gebietsgrenzen des EFRE in den abgeschlossenen Förderperioden 2007-2013 und 2014-2020 sowie des bis 2025 laufenden Stadtumbaugebietes (SUO/SU/WEP) Teilgebiet 7 „Innere Bahnhofstraße und Schwanenteich“. Mit letzterem gibt es keine Gebietsüberschneidung.

Die Gebietskulissen der beiden europäischen Förderprogramme **EFRE** (Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung EFRE 2021-2027) und **ESF Plus** (Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ESF Plus 2021-2027) schließen das Untersuchungsgebiet (fast) vollständig ein. Daraus werden zahlreiche Synergieeffekte erwartet. Im Maßnahmenplan der Gebietsbezogenen Integrierten Handlungskonzepte (GIHK) für das EFRE-Stadtquartier „Zwischen Kirchberg und Lauenhainer Straße“ und das ESF Plus-Gebiet „Miteinander Mitgestalten in Mittweida“ sind mehrere Maßnahmen im Gebiet angesiedelt bzw. für das Neubaugebiet von Bedeutung. Sie sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Durch die EFRE-Vorhaben sollen erste Schlüsselprojekte angegangen werden, um die ersten Maßnahmen zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu initiieren. Bei mehreren Maßnahmen werden Synergieeffekte im Rahmen der WEP-Fördergebietskulisse angestrebt. Dadurch können insbesondere umfangreiche Maßnahmen oder Komplexmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für das Neubaugebiet umgesetzt bzw. verstetigt werden.

Tabelle 4 Maßnahmen mit Gebietsbezug in den aktuellen EU-Förderprogrammen

NR.	MASSNAHME	ZEITRAUM	PRIORITÄT	KOSTEN
Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung EFRE 2021-2027 „Zwischen Kirchberg und Lauenhainer Straße“				
1.1	Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED (gebietsbezogen im Neubaugebiet)	2024-2025	1	250.000 €
2.1	Grünfassaden an öffentlichen Gebäuden	2024-2026	2	100.000 €*
2.4	Blühwiese mit Aufenthaltsbereichen	2024-2025	1	50.000 €*
3.1	KU-Förderung (gebietsbezogen)	2023-2029	1	200.000 €
3.3	„Grüne Kommunikationsachse“	2024-2027	1	765.000 €*
3.4	Barrieren überwinden (Verbesserung Wegeverbindungen)	2024-2029	1	200.000 €*
3.5	Aufwertung/Erweiterung Spielplätze	2024-2026	1	50.000 €*
3.7	„Shared Space“ vorm Städtischen Gymnasium	2024-2029	2	100.000 €
3.10	Zeichen der Stadtgeschichte 3.0 (gebietsbezogen)	2023-2025	1	60.000 €
Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ESF Plus 2021-2027 „Miteinander Mitgestalten in Mittweida“				
1.4	Technik-Outdoor-Camp (Träger: Verein)	2024-2027		29.484 €
2.1	Neues Leben im Quartier (Träger: Verein)	2024-2027		423.074 €*

Quelle: Kosten- und Finanzierungspläne im GIHK EFRE 2021-2027 und GIHK ESF Plus 2021-2027, * Kofinanzierung (bzw. beim Projekt „Neues Leben im Quartier“ Anschlussfinanzierung) im Rahmen einer neuen Städtebauförderkulisse im Neubaugebiet geplant

Das Ziel und die dafür zu verfolgende Strategie der ESF Plus-Gesamtmaßnahme „Miteinander Mitgestalten in Mittweida“ liegt in der Aktivierung der Einwohner des Gebietes. Viele ESF Plus-Vorhaben sind nicht im „Neubaugebiet“ angesiedelt, sind aber ebenso im Gebiet wirksam. Mithilfe der niedrigschwelligen Angebote sollen die Bewohner jeder Altersgruppe dazu bewegt werden, sich (wieder) am kulturellen Leben der Stadt zu beteiligen. Durch das Kennenlernen des Wertes derartiger Angebote soll die Bereitschaft geweckt werden, sich selbst ehrenamtlich einzubringen und sich auf einem Gebiet selbst zu engagieren. Das Vorhaben „Neues Leben im Quartier“, das im Rahmen des WEP als Stadtteilmanagement fortgeführt werden soll, bündelt mehrere der im GIHK erarbeiteten Strategien und verfolgt das Ziel, die bestehenden Defizite in der sozialen Integration aller Generationen und aller Herkunftsländer im Gebiet zu verringern. Die gestärkten Lebenskompetenzen bei Alleinerziehenden, bei Senioren, in Familien und anderen Zielgruppen stärken deren Teilhabechancen und die Entwicklungs- und Bildungschancen der Kinder und Jugendlichen. Insgesamt wird dadurch der Zusammenhalt im Gebiet und in der Stadtgesellschaft gestärkt.

3.2 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungszahl der Stadt Mittweida innerhalb der heutigen Stadtgrenzen ist von 1990 bis 2022 von 19.782 auf 14.332 Einwohner zurückgegangen, was einem Einwohnerverlust von 27,6 % entspricht. Im Untersuchungsgebiet „Neubaugebiet“ ist dagegen ein deutlich stärkerer Rückgang zu verzeichnen. Im selben Zeitraum ging die Einwohnerzahl von 4.810 auf 2.877. Somit ist ein **Bevölkerungsrückgang um 40,2 %** zu verzeichnen (siehe Abbildung 2).

Im Zeitraum von 1990 bis 2022 verlor die Stadt Mittweida 4.669 Personen durch natürliche Bevölkerungsbewegung, also durch einen jährlichen Überschuss von rund 141 Sterbefällen gegenüber den Geburten. Demgegenüber standen im gleichen Zeitraum 1.210 Personen, die der Stadt Mittweida durch Wanderungsbewegungen verloren gingen, also durch einen Überschuss an Wegzügen gegenüber den Zuzügen. Rechnet man die drei Nachwendejahre heraus, ist das Wanderungssaldo fast ausgeglichen. Für das Gebiet stehen hierzu keine vergleichbaren Zahlen zur Verfügung, jedoch wird aufgrund des weit stärkeren Bevölkerungsrückgang davon ausgegangen, dass sowohl Geburten- als auch Wanderungsdefizit deutlich stärker ausgeprägt sind.

Tabelle 5 Demografische Kennzahlen 2022

PARAMETER	STADT MITTWEIDA		NEUBAUGEBIET	
Einwohner gesamt 31.12.2022	14.332	100,0 %	2.877	100,0 %
- bis 6 Jahre	523	3,6 %	74	2,6 %
- 6-15 Jahre	995	6,9 %	159	5,5 %
- 15-25 Jahre	1.664	11,6 %	224	7,8 %
- 25-40 Jahre	2.254	15,7 %	315	10,9 %
- 40-65 Jahre	4.454	31,1 %	729	25,3 %
- über 65 Jahre	4.442	31,0 %	1376	47,8 %
- männlich	7.126	49,7 %	1.253	43,6 %
- weiblich	7.206	50,3 %	1.624	56,4 %
- Deutsche	13.286	92,7 %	2.636	91,6 %
- Ausländer	1.046	7,3 %	241	8,4 %
- Geburten	75	0,5 %	11	0,4 %
- Sterbefälle	241	1,7 %	73	2,5 %

Quelle: Stadt Mittweida: Statistisches Landesamt Sachsen, Neubaugebiet: Einwohnermeldeamt der Stadt Mittweida

An der Tabelle ist abzulesen, dass sich die verschiedenen demografischen Parameter für das Neubaugebiet deutlich schlechter darstellen: Fast die Hälfte der Einwohner im Gebiet ist im Rentenalter; die jungen und arbeitstätigen Generationen sind dagegen unterrepräsentiert. Altersbedingt ist auch das Geschlechterverhältnis auffällig hin zur weiblichen Bevölkerung verschoben. Durch die Überalterung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten der Anteil kleiner Haushalte erhöht. Oft wohnen Seniorinnen allein in ihrer Wohnung. Durch Umzüge oder Sterbefälle in Verbindung mit fehlender Barrierefreiheit wird daher in den kommenden Jahren zunehmend mit dem Rückgang von Haushalten und dem Leerzug von Wohnraum gerechnet.

Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung Stadt Mittweida

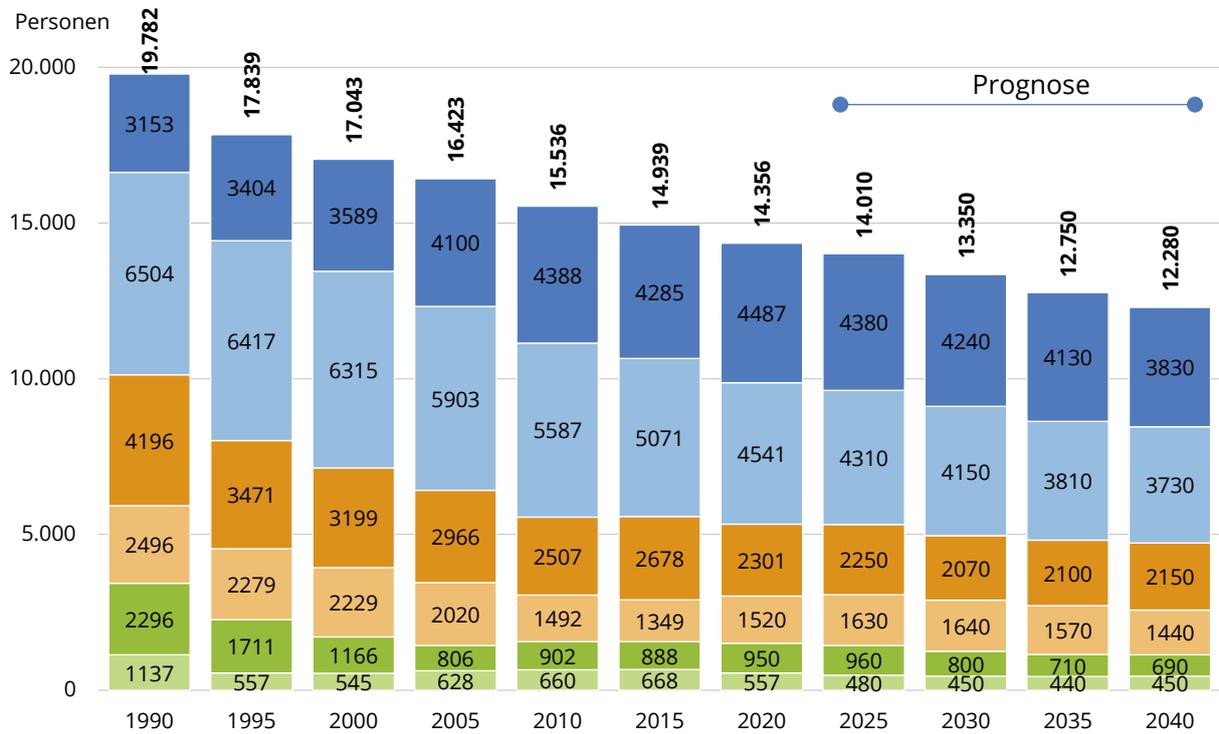
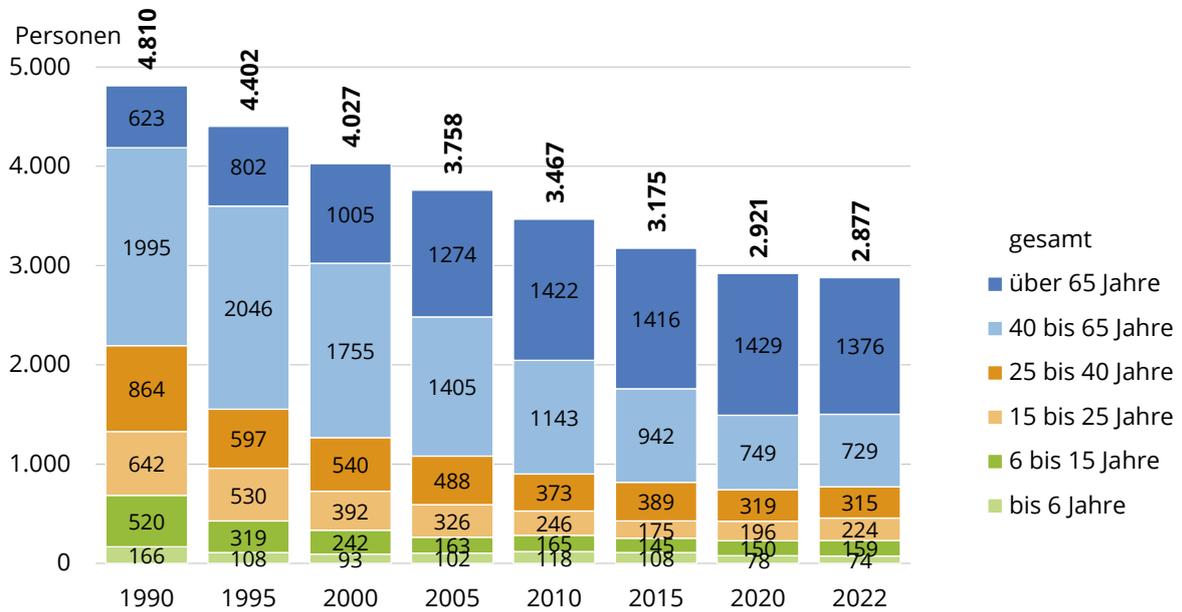


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung und -verteilung „Neubaugbiet“



Quelle: Stadt Mittweida: Statistisches Landesamt Sachsen, 8. Regionalisierte Vorausberechnung (Variante 2)
 Neubaugbiet: Einwohnermeldeamt der Stadt Mittweida

Bis 2040 wird sich der Bevölkerungsrückgang weiter fortsetzen und je nach Variante der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Rückgang auf 12.500 bis 12.000 Einwohner in Mittweida gerechnet. Die Prognose für die Stadt (-14,5 %, 2020-2040, Variante 2) stellt sich ähnlich dar wie im Landkreis Mittelsachsen (-13,6 %), aber deutlich stärker als im Freistaat Sachsen (-6,1 %).

Auffällig ist dabei, dass sich der prognostizierte Rückgang in der Stadt Mittweida und damit auch im „Neubaugebiet“ in allen Altersgruppen niederschlagen wird, im Vergleich 2020 zu 2040 jedoch am stärksten in der Altersgruppe der 6-15-Jährigen (-17,4 %) und am schwächsten in den Altersgruppen der 15-25-Jährigen und 25-40-Jährigen (-6,6 % bzw. -5,3 %). Selbst die Zahl der Senioren über 65 Jahre wird in den 2030er Jahren verstärkt rückläufig erwartet (-15,6 %). Beim hohen Seniorenanteil im Neubaugebiet wird sich dies mittel- bis langfristig besonders stark in der Entwicklung der Bevölkerungszahlen, Haushalte und der Wohnraumbelagung niederschlagen.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Demografie

- stärkerer Bevölkerungsrückgang seit 1990 (40,2 % gegenüber 27,6 % in der Gesamtstadt)
- aufgrund der Überalterung stärkerer prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2040, auch gegenüber dem sächsischen Durchschnitt
- Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) mit 47,8 % deutlich über dem in der Gesamtstadt (31,0 %)
- Anteil aller jüngeren Generationen (Kinder, Jugendliche, familiengründende und arbeitende Bevölkerung) niedriger als in der Gesamtstadt
- geringerer Anteil an Geburten, höherer Anteil an Sterbefällen als in der Gesamtstadt
- überdurchschnittlicher Anteil an Ausländern (8,4 % gegenüber 7,3 % in der Gesamtstadt)

3.3 Städtebau

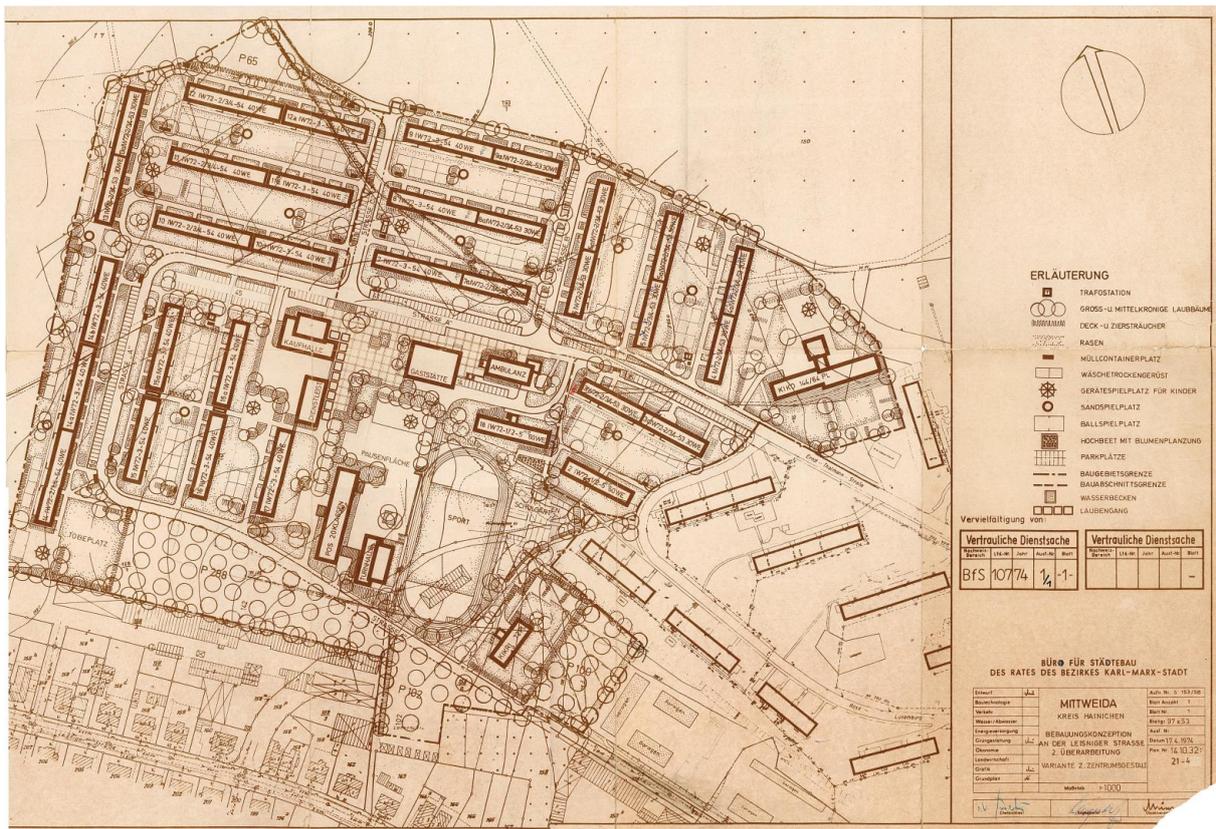
3.3.1 Städtebauliche Situation im Gebiet

Das **Neubaugebiet „Lauenhainer Straße“** ist das größte Mittweidaer Wohngebiet. Es wurde ab 1963 in industrieller Block- und Plattenbauweise am Rande der Innenstadt errichtet und ist heute noch fast vollständig in seiner ursprünglichen Baustruktur erhalten. Es definiert den nördlichen Innenstadtrand Mittweidas. Daran schließt sich nördlich der landschaftlich geprägte Außenbereich

an, der durch Wiesen, Felder sowie zwei Teiche charakterisiert ist und sich bis zum Ortsteil Lauenhain und zur Talsperre Kriebstein erstreckt. Das Neubaugebiet entstand in zwei separaten Bauphasen (grob Bereiche A und B, siehe Plan 2), was an der Bebauungsstruktur noch ablesbar ist.

Im ersten Bauabschnitt (**Bereich A**) entstanden im Anschluss an die Ortslage Rössgen 1963 bis 1969 die Wohnblöcke an der unteren Lauenhainer Straße/Rosa-Luxemburg-Straße in Großblockbauweise (Q 6). Bei den zwei Wohnblöcken der Theodor-Heuss-Straße 1-7 und 9-15 kam ein anderer Bautyp zum Einsatz. Die viergeschossige Zeilenbebauung mit Satteldach fügt sich mit der gestaffelten Anordnung in die vorhandene Hanglage ein. Ergänzend zur Wohnbebauung wurde im Februar 1966 ein neuer Kindergarten am Auensteig mit 100 Plätzen (heute DRK Kindergarten Auenzwerge) sowie im Mai 1966 eine Konsum-Kaufhalle eröffnet (2021 abgerissen). Zeitgleich entstanden vereinzelte kleinere Garagenzeilen mit 116 Einzelgaragen am Rand der Neubebauung zum Auensteig Richtung der historischen Ortslage Rössgen hin, die den langsam wachsenden motorisierten Individualverkehr der Neubaubewohner Rechnung trugen. Am Auensteig sind zwei historische Rössgener Vierseithöfe und fünf Wohngebäude in den Gebietsgrenzen eingeschlossen.

Abbildung 4 Bebauungskonzeption an der Leisniger Straße 1974 (Bereich B)



Quelle: Stadtverwaltung Mittweida, 2. Bauphase in Plattenbauweise (zumeist IW 72) und zentralem Versorgungsbereich

Die Erweiterung des Neubauviertels nach Norden (**Bereich B**, siehe Abbildung 4) begann ab 1975. Bis 1982 wurden 1.240 Wohnungen in fünfgeschossiger Plattenbauweise (IW 72) mit zentraler Blockbeheizung errichtet. Ergänzend dazu entstanden Nachfolgeeinrichtungen für die soziale, kulturelle und medizinische Betreuung der Bürger (Ärztelhaus, Kindergarten mit Horteinrichtung eine Oberschule und eine weitere Kaufhalle) sowie zwei weitläufige Garagenkomplexe mit über 400 Einzelgaragen entlang der Lutherstraße. Sämtliche Wohnblöcke befinden sich jeweils etwa zur Hälfte im Besitz der zwei großen Mittweidaer Wohnungsunternehmen WBG mbH und WGM eG.

Das heutige Erscheinungsbild des Neubaugebietes „Lauenhainer Straße“ ist charakterisiert durch Anonymität, bauliche Monotonie trotz Gestaltungsmaßnahmen in den 1990er Jahren, fehlende Maßstäblichkeit, unattraktive großflächige Grünräume und defizitäre Freiflächen zwischen den Wohnblöcken. Der öffentliche Raum weist erhebliche Mängel auf, die insbesondere die Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität stark einschränken.

Das **Zentrum des Wohngebietes** bildet heute wie früher der Versorgungsbereich zwischen der Lauenhainer Straße und Lutherstraße, der sich gegenwärtig jedoch als verödetes und funktionsarmes Ensemble darstellt. Potential besteht insbesondere in der Verlängerung der Promenade in der Sichtachse über die berühmte Brachfläche des Holzbaus und die Humboldtstraße zum Schwanenteich. In den angrenzenden Gebäuden, darunter ein Wohn- und Geschäftshaus aus den 1990er Jahren, befinden sich kleine Läden mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen sowie die Grundschule „Bernhard-Schmidt“ (an der gegenwärtig 219 Schüler und 24 ausländische Kinder in einer DAZ-Klasse lernen). Die ehem. HO- bzw. Norma-Kaufhalle steht leer. Am nördlichen Ende des Wohngebietes wurde 2004 das DRK-Pflegeheim als Neubau errichtet. Ergänzend dazu wird auch vom DRK in unmittelbarer Nähe der Promenade ein Wohnblock für betreutes Wohnen und einer DRK-Sozialstation im Erdgeschoss betrieben.



Blick aus Nordwesten, 2010



Wohnblöcke Q 6 (Bereich A, Rosa-Luxemburg-Straße)



Wohnblöcke Typ IW 72 (Bereich B, Paul-Fleming-Straße)



Stadtteilzentrum an der ehem. Kaufhalle

Der Plan einer umfangreichen Erweiterung des Wohngebietes nach Norden wurde nach der deutschen Wiedervereinigung nicht weiterverfolgt.

Der **Bereich um die Leisniger Straße** und ihre Nebenstraßen (**Bereich C**) ist durch eine lockere zwei- bis dreigeschossige, gründerzeitliche Doppel- und Einzelhausbebauung charakterisiert, die eine homogene Baustruktur aufweist. Am Sportplatz 1-7 befindet sich ein weiterer dezentraler Wohnblock der WGM eG.

Unmittelbar südlich der Wohnbebauung der Leisniger Straße erstreckt sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet bis zum Technikumplatz der Campus der 1867 gegründeten Hochschule Mittweida mit Instituts- und Laborgebäuden sowie Wohnheimen. Südwestlich schließen sich das Städtische Gymnasium und die Schwanenteichanlage an.

Auffällig sind die Brüche zwischen den genannten Altbaulagen und dem Neubaugebiet an der Lauenhainer Straße. Besonders das Gelände der 2003 beräumten Holzbaubrache sowie andere untergenutzte Grundstücksflächen mit unstrukturiertem Grünbewuchs ohne Aufenthaltsqualität und Garagenhöfe prägen das Bild. Sie bilden das Potential für eine attraktive Vernetzung der unterschiedlichen Stadträume durch attraktiv gestaltete, barrierefreie Freiflächen und Grünbereiche mit differenzierter Ausrichtung (Verweilzonen, Aktivitätsbereiche, Grünareale etc.).

3.3.2 Denkmalschutz und Archäologie

Plan 5 Rahmenbedingungen

Der **Denkmalschutz** spielt im Untersuchungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle. Nur 15 der über 600 Kulturdenkmale der Stadt Mittweida befinden sich hier. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude im gründerzeitlichen Umfeld der Leisniger Straße (Leisniger Str. 20, 22, 26, 36, 27, 47; Melanchthonstraße 6, 8; Humboldtstraße 1, 7; Am Schwanenteich 12/14, 18 und Körnerstraße 1). Besonderheiten bilden die Melanchthonstraße 2 als ehem. Verwaltungsgebäude der Stadtwerke und der Auensteig 37 als Wohnstallhaus mit Torbogen eines Rössgener Vierseithofes, heute Domizil des Müllerhof e. V. Im Bereich der historischen Ortslage Rössgen überschneidet sich das Gebiet zudem geringfügig mit einem archäologischen Relevanzbereich.



Leisniger Straße in Höhe Körnerstraße



ehem. Holzbaugelände und Leisniger Straße zwischen Neubaugebiet und Schwanenteichanlage, 2010

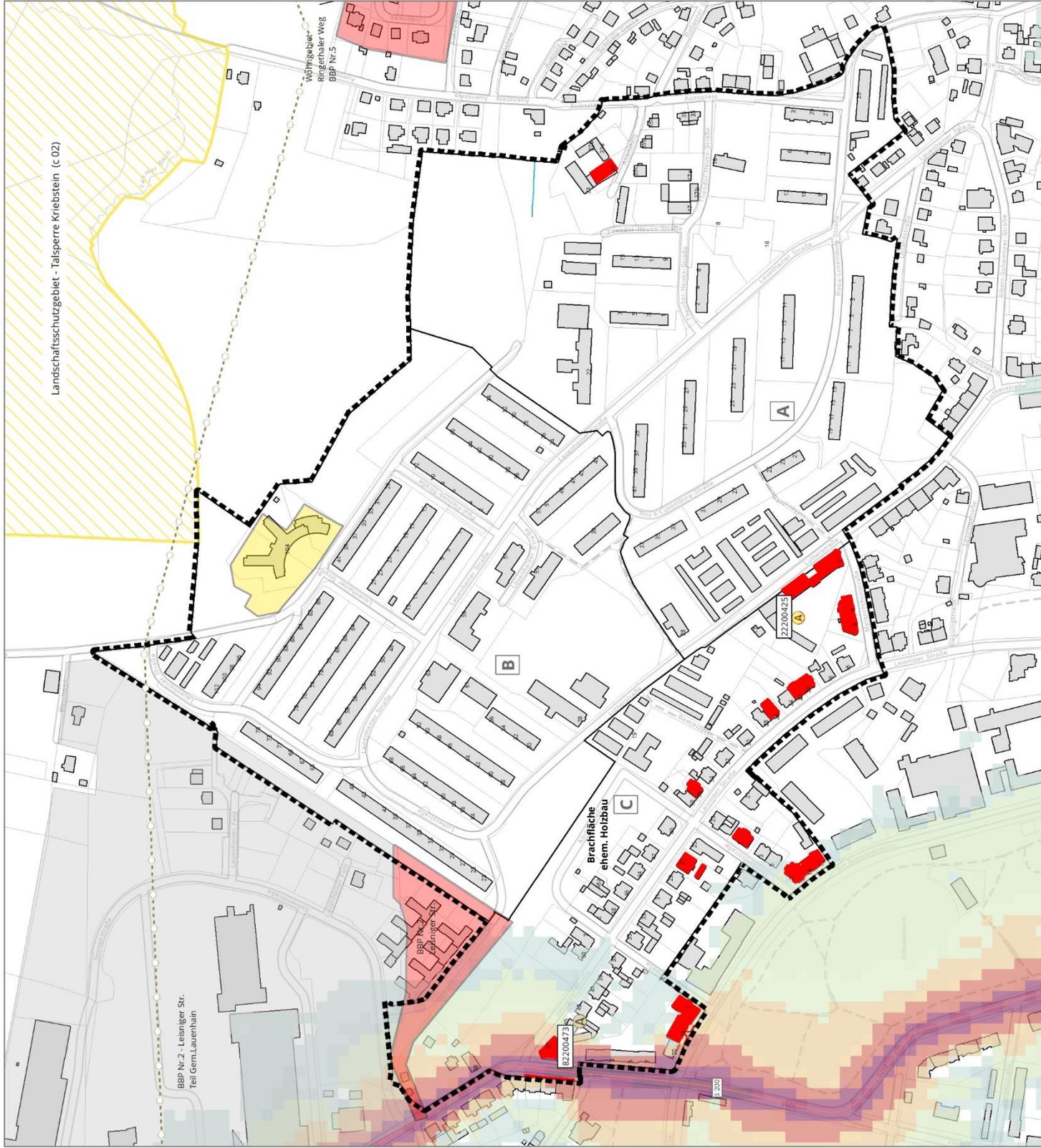


Garagenhof an der Lutherstraße



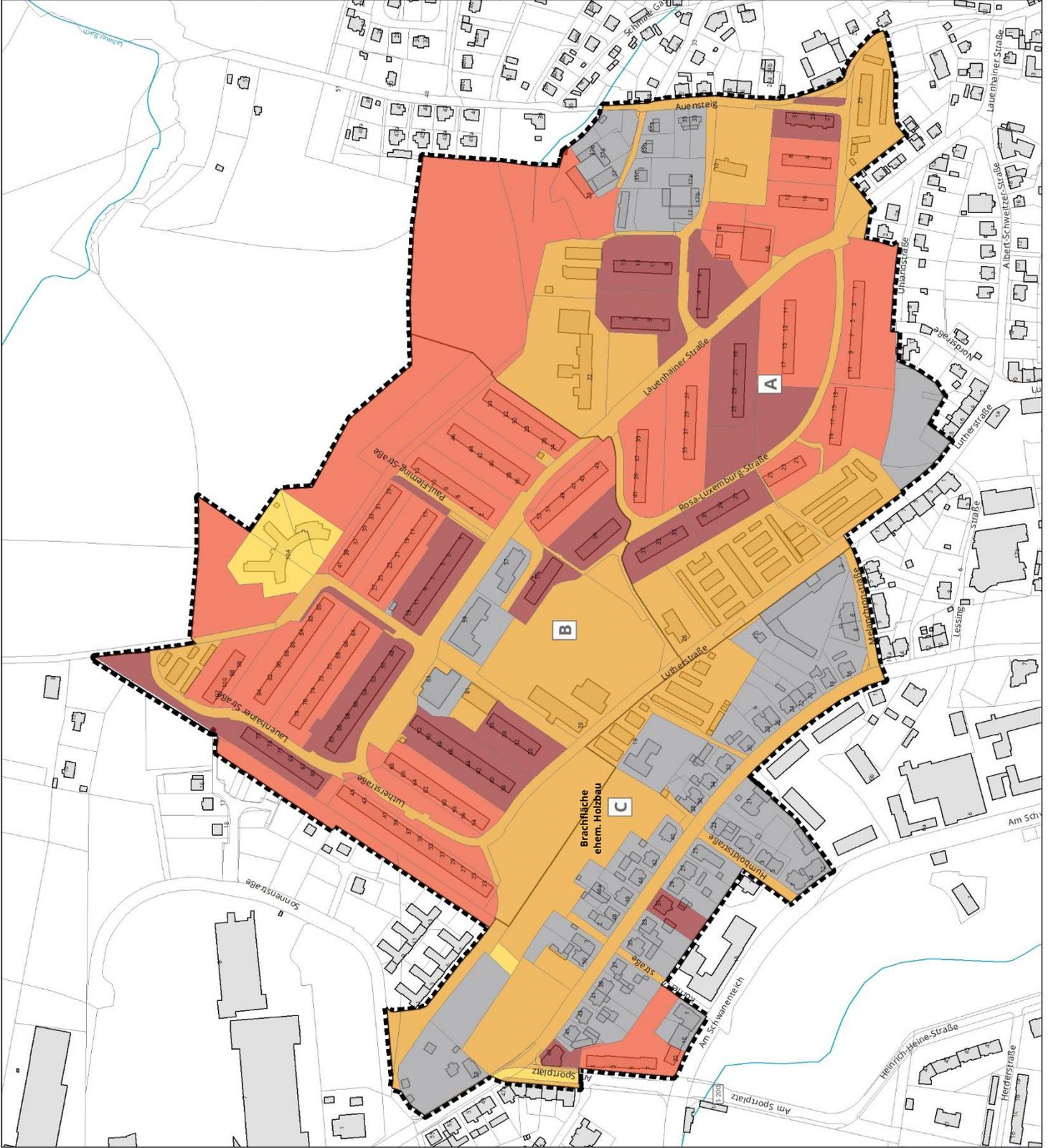


- Gebietsgrenze
- Gliederung in Bereiche A - B - C
- RESTRIKTIONEN**
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Einzeldenkmal
- überörtliche Gasleitung
- ALTLASTEN- UND
ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN**
- Altlast (AKZ)
- sanierte Altlast (AKZ)
- BEBAUUNGSPLÄNE**
- Gewerbebaufläche - in Kraft
- Wohnbaufläche - in Kraft
- Sonderbaufläche - in Kraft
- LÄRMKARTIERUNG HAUPTVERKEHRS-
STRAßENSCHALLPEGEL (24H)**
- ab 50 bis 54 dB(A)
- ab 55 bis 59 dB(A)
- ab 60 bis 64 dB(A)
- ab 65 bis 69 dB(A)
- ab 70 bis 74 dB(A)
- ab 75 dB(A)





- Gebietsgrenze
- Gliederung in Bereiche A - B - C
- EIGENTÜMER
- Stadt Mittweida
- Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Mittweida (WBG)
- Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G. (WGM)
- privat
- Sonstige (DRK, Land, ZWA)



3.3.3 Eigentümerstruktur

Plan 6 Eigentumsverhältnisse

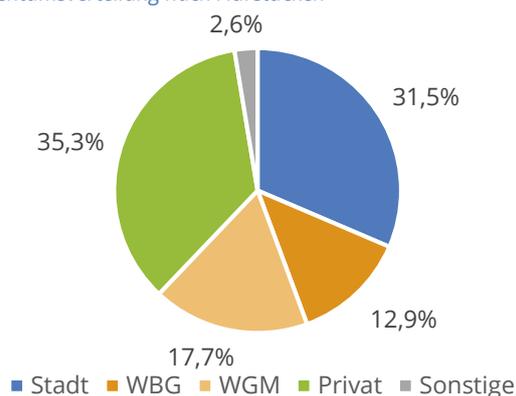
Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet verteilt sich sehr unterschiedlich auf die drei Bereiche A, B und C. Rund ein Drittel aller Flurstücke und der Gesamtfläche befinden sich im Eigentum der Stadt. Neben fast allen Verkehrsflächen im Gebiet umfassen sie die Schul- und Kita-Standorte, sämtliche Garagenhöfe und mehrere größere unbebaute Grundstücke (z. B. Brachfläche ehem. Holzbau) zwischen Lutherstraße und Leisniger Straße, die mittel- bis langfristig als Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Die beiden großen Wohnungsunternehmen – die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) und die Wohnungsgenossenschaft Mittweida eG (WGM) – besitzen gemeinsam fast die Hälfte der Flächen des gesamten Untersuchungsgebietes.

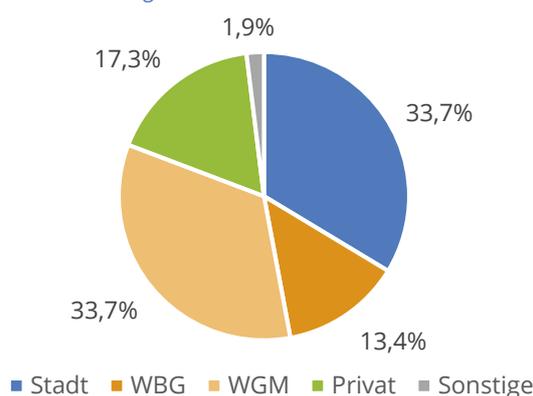
Tabelle 6 Eigentümerstruktur der Grundstücke im Untersuchungsgebiet

BEREICH		STADT	WBG	WGM	PRIVAT	SONSTIGE	GESAMT
Bereich A	Flurstücke	28	15	13	23	—	79
	Fläche	56.923 m ²	26.647 m ²	46.277 m ²	15.017 m ²	—	144.864 m ²
Bereich B	Flurstücke	15	12	26	5	3	61
	Fläche	45.525 m ²	25.723 m ²	86.663 m ²	8.738 m ²	5.999 m ²	172.648 m ²
Bereich C	Flurstücke	30	3	2	54	3	92
	Fläche	34.007 m ²	1.933 m ²	3.692 m ²	46.189 m ²	1.828 m ²	87.649 m ²
gesamt	Flurstücke	73	30	41	82	6	232
	Fläche	136.455 m ²	54.303 m ²	136.632 m ²	69.944 m ²	7.827 m ²	405.161 m ²

Eigentumsverteilung nach Flurstücken



Eigentumsverteilung nach Fläche



Quelle: WGS mbH, Stadtverwaltung Mittweida. Sonstige Eigentümer umfassen Freistaat Sachsen, DRK und ZWA.

Auffällig ist, dass die WGM nur etwas mehr als ein Sechstel aller Grundstücke im Untersuchungsgebiet besitzt, die jedoch mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des Gebietes umfassen. Dies liegt insbesondere an den großen Flurstücken in den Bereichen A und B, die – wie auch bei der WBG – großflächige Grün- und Freiflächen sowie Erschließungs- und Stellplatzanlagen umfassen.

In den Bereichen A und B sind die Privateigentümer kaum vertreten, die bei mehr als einem Drittel aller Grundstücke im Untersuchungsgebiet nur etwas mehr als ein Sechstel der Fläche besitzen – vor allem im Altbaubestand in Bereich C und am Auensteig (Bereich A).

3.3.4 Gebäude- und Flächennutzung

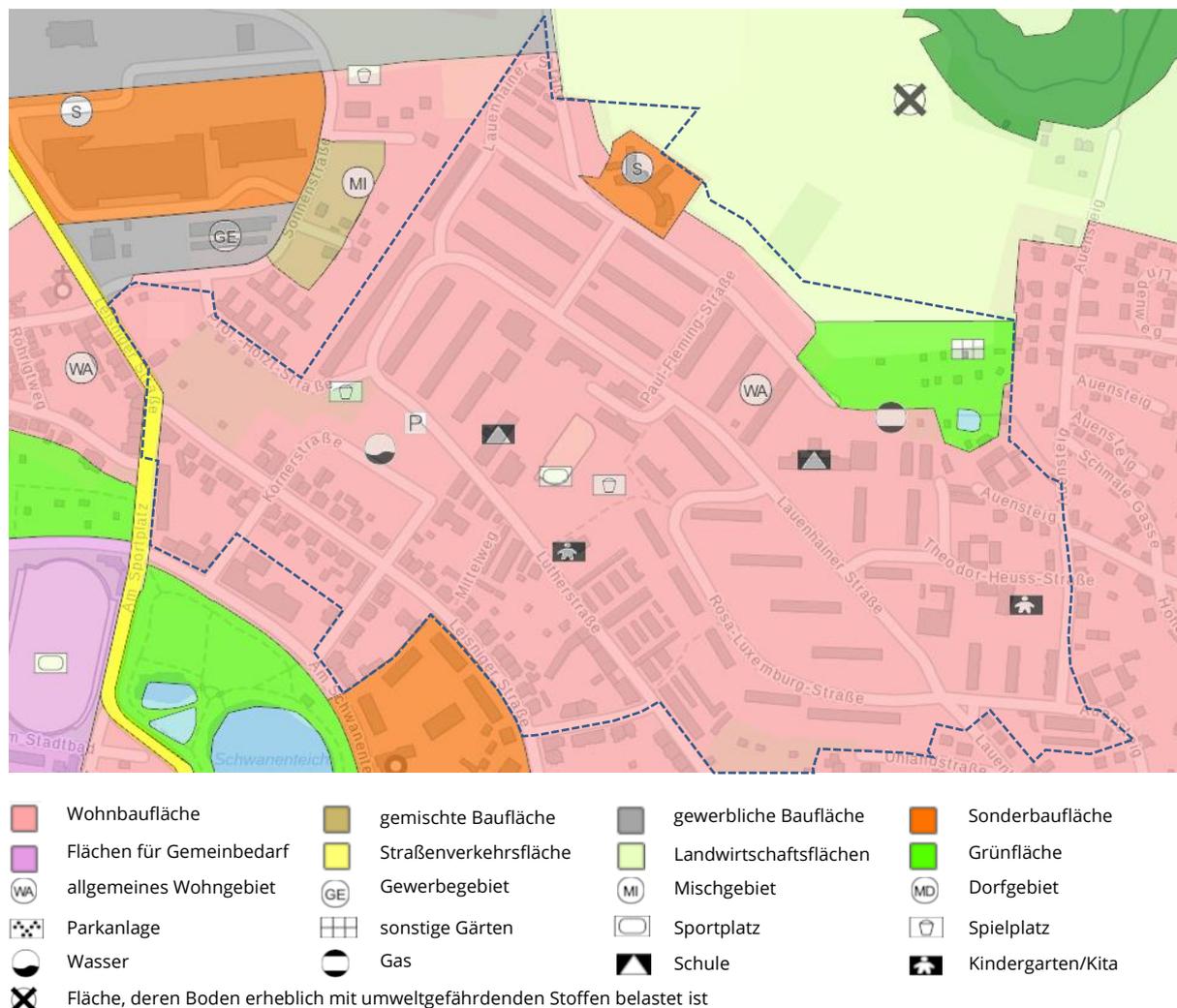
Plan 7 Gebäudenutzung

Sowohl die gründerzeitliche Stadterweiterung entlang der Leisniger Straße (Bereich C) als auch das Neubaugebiet (Bereiche A und B) entstanden als Wohngebiete für die wachsende Bevölkerung der Stadt. Folglich nimmt das Wohnen die herausragende Stellung ein. 2.088 Wohneinheiten stehen 23 Gewerbeeinheiten gegenüber, die oftmals wiederum in mischgenutzten Gebäuden eingeordnet sind. Als vorrangig gewerblich genutzte Gebäude entstanden im Gebiet die zwei historischen Vierseithöfe (Auensteig 37 und Theodor-Heuss-Straße 17), der ehem. Sitz der Mittweidaer Stadtwerke (Melanchthonstraße 2), das mittlerweile beräumte Holzbaugelände und die im Zuge der zwei Bauphasen des Neubaugebietes errichteten Kaufhallen (Lauenhainer Straße 18 und 61/63, erstere 2021 abgebrochen).

Hinzu kommen sieben größere Gemeinbedarfseinrichtungen im Neubaugebiet: eine Grundschule, drei Kindertagesstätten, zwei Sporthallen und ein Pflegeheim (siehe Kapitel 3.9).

Die aktuelle Grundstücks- und Gebäudesituation deckt sich mit den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung im **Flächennutzungsplan** (FNP, siehe Kapitel 2.2.4). Das Untersuchungsgebiet ist fast vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nur eine Sonderbaufläche ist für das DRK-Pflegeheim ausgewiesen und im Norden Grünflächen am Übergang zur Landwirtschaftsfläche. Die Auszeichnung der Einrichtungen und Anlagen ist weiterhin aktuell, einzig die Kita Sonnenschein ist im Flächennutzungsplan noch als Schule ausgewiesen. Anlagen zur Wasserversorgung befinden sich entgegen der Darstellung weiter nordwestlich auf dem Grundstück 158/20 des ZWA.

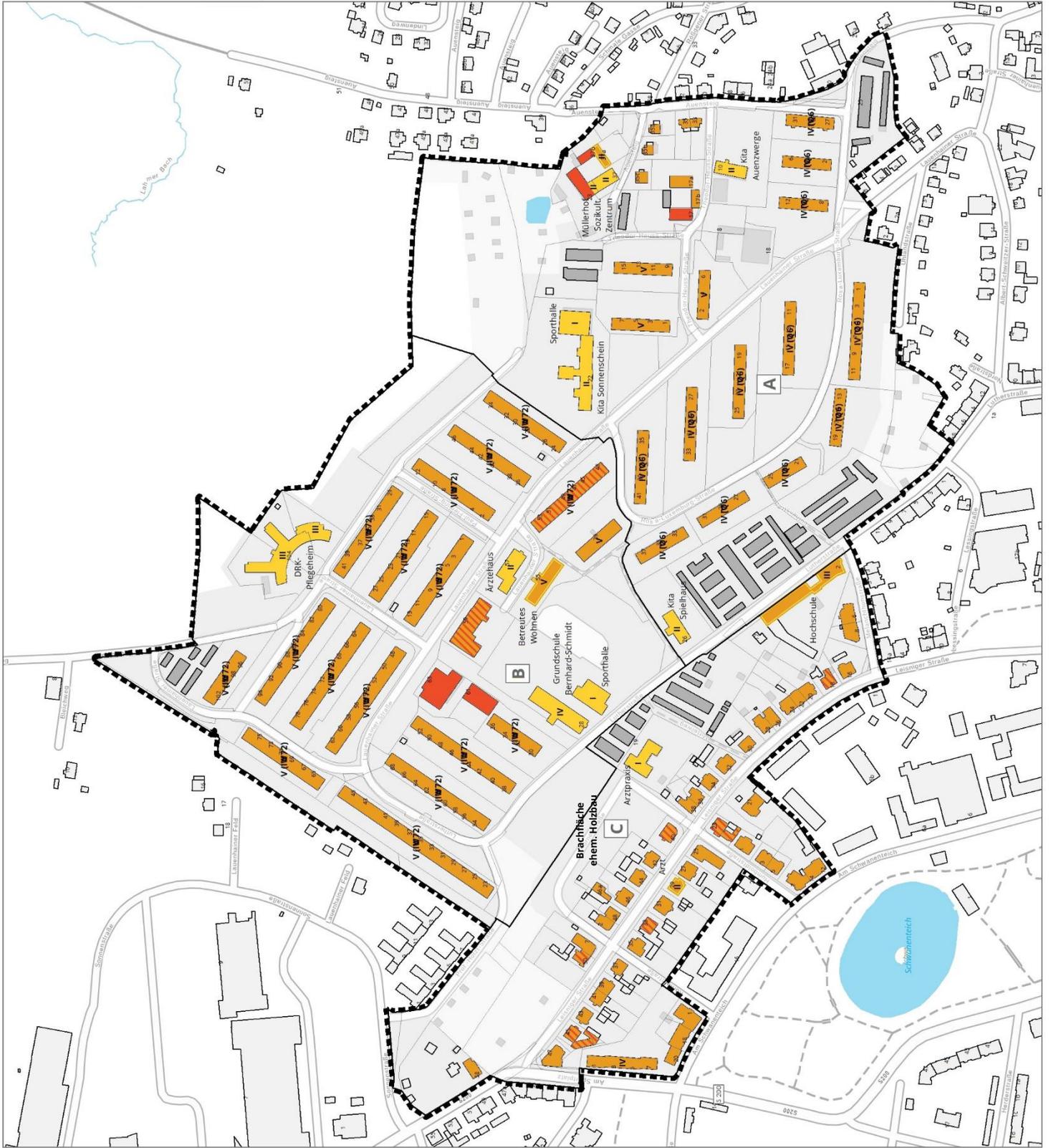
Abbildung 5 Ausschnitt FNP der Stadt Mittweida



Quelle: Geoportal Sachsen, 10.07.2023, Legende auszugsweise

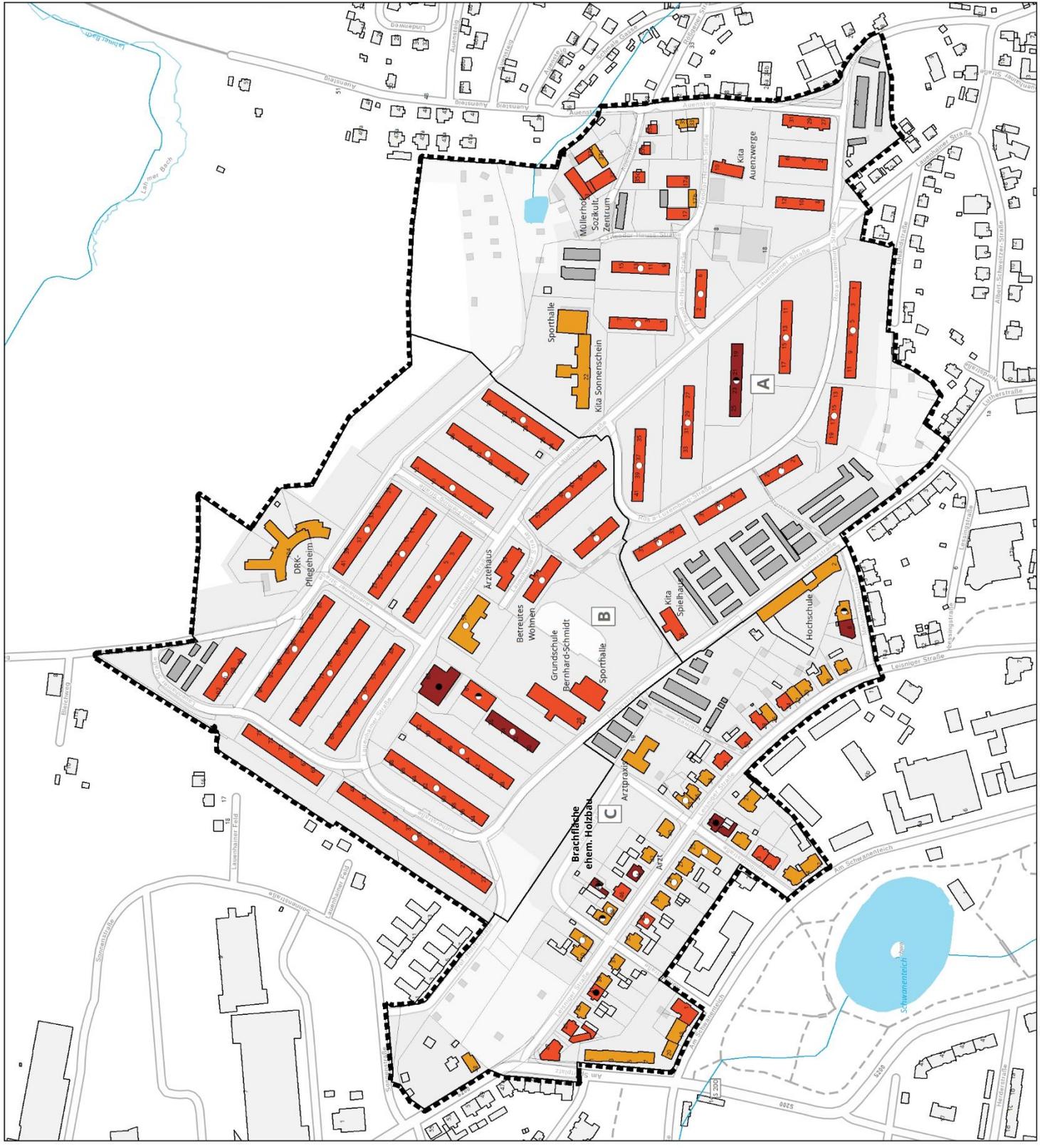


- Gebietsgrenze
- Gliederung in Bereiche A - B - C
- GEBAUDENUTZUNG**
- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- MISCHNUTZUNG**
- Wohnen - Gemeinbedarf
- Wohnen - Gewerbe
- Garagen
- GESCHOSSIGKEIT**
- 1-geschossig
- 2-geschossig
- 3-geschossig
- 4-geschossig
- 5-geschossig
- W72/Q4** Wohnungsbautypen





- Gebietsgrenze
- Gliederung in Bereiche A - B - C
- Garagen
- SANIERUNGSGRAD
 - sanier./Neubau
 - teilsaniert
 - unsaniert
- LEERSTAND
 - kein Leerstand
 - bis 1/3 leerstehend
 - bis 2/3 leerstehend
 - komplett leerstehend



3.3.5 Sanierungsstand

Plan 8 Leerstand und Sanierungsgrad

Die in Tabelle 7 dargestellten Zahlen zeigen den **Sanierungsstand** der Hauptgebäude bzw. der Wohnblöcke an, daneben Nutzungseinheiten im Gebäude. Die Einordnung kann dabei nur grob erfolgen, da die Gebäude nur vom äußeren Eindruck her bewertet werden können. Der Sanierungsstand einzelner Nutzungseinheiten weist signifikante Abweichungen auf; gerade auch bei den Wohnblöcken, die äußerlich fast durchgehend ein ansehnliches Erscheinungsbild aufweisen, die Wohnungen jedoch nur schrittweise erneuert werden können, etwa vor dem Einzug neuer Mietparteien.

Ausnahmen hiervon bilden die **WBG-Wohnblöcke Lauenhainer Straße 15-29 und Lutherstraße 30-36**. Hier sind in den vergangenen 30 Jahren so gut wie keine Investitionen getätigt worden, sodass diese Blöcke im Inneren vollständig unsaniert sind. Von der WBG wird angegeben, dass in den verbleibenden Wohnblöcken nur 30-40 % der Wohnungen nach aktuellem Standard kernsaniert sind (Heizung, Sanitär, Elektrik, Türen, Böden etc.). Hinsichtlich der haustechnischen Erschließung haben auch die beiden barrierearmen Wohnblöcke Rosa-Luxemburg-Straße 39 und Lauenhainer Straße 55 Sanierungsbedarf. Balkone sind weitgehend vorhanden, sollen aber perspektivisch an den Wohnblöcken an der Theodor-Heuss-Straße nachgerüstet werden. Der Anbau von Aufzügen ist aufgrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses seitens der WBG nicht geplant.



unsanierter Wohnblock Lauenhainer Straße 19-25



Brache Wohn- und Geschäftshaus Leisniger Straße 23

Tabelle 7 Sanierungsstand

BEREICH	GEBÄUDE BZW. WOHNBLÖCKE					
	SANIERT		TEILSANIERT		UNSANIERT	
Bereich A	6	(mit 5 Einheiten)	25	(mit 533 Einheiten)	1	(mit 48 Einheiten)
Bereich B	4	(mit 40 Einheiten)	21	(mit 1.182 Einheiten)	2	(mit 40 Einheiten)
Bereich C	33	(mit 173 Einheiten)	12	(mit 49 Einheiten)	5	(mit 18 Einheiten)
gesamt	43	(mit 218 Einheiten)	58	(mit 1.764 Einheiten)	8	(mit 106 Einheiten)

Quelle: WGS mbH, Wohnungsunternehmen, Stadt Mittweida. Nutzungseinheiten umfassen Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf. Die Zahlen lassen nur mittelbar Rückschlüsse auf den Sanierungsstand einzelner Wohn- oder Gewerbeeinheiten zu.

Die genossenschaftlichen **WGM-Wohnblöcke** weisen dagegen einen homogeneren Sanierungsstand über das Gebiet hinweg auf. Auch ist hier mit 70-80 % ein höherer Anteil an kernsanierten Wohnungen vorhanden. Ziel ist, langfristig den Wohnungsbestand an die sich ändernden Bedürfnisse der Mieter und des Wohnungsmarktes anzupassen durch Modernisierungsmaßnahmen und die Ausstattung aller Wohnungen mit Balkon, was an den Q 6-Blöcken aufgrund der vorhandenen Grundrisse nicht immer möglich ist. Durch den Anbau von Aufzugsanlagen an den Wohnblöcken Lauenhainer Straße 43-53 und Paul-Fleming-Straße 29-41 konnten diese in den letzten Jahren zumindest barrierearm gestaltet werden.

Seit dem letzten größeren Entwicklungsschub in den 1990er Jahren (siehe Kapitel 3.1.2) wurden nur sporadisch Aufwertungsmaßnahmen an Wohnblöcken und Freiflächen durch die Wohnungsunternehmen und die Stadt durchgeführt. Die vielschichtigen Gründe sind in der demografischen Entwicklung im Neubaugebiet, der allgemeinen Entwicklung auf dem (Mittweidaer) Wohnungsmarkt und der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen zu suchen. Der Sanierungsstau wird immer offenkundiger und schlägt sich in einem steigenden Wohnungsleerstand nieder (siehe Kapitel 3.4.2).

Von besonderer Bedeutung ist die **energetische Situation** der Gebäude. Im Bestand der Wohnblöcke wurde durch die Wohnungsunternehmen gedämmt, was gedämmt werden konnte, sodass sich hier kein Handlungserfordernis ergibt. Auch im Bereich der Wärmeversorgung besteht im geplanten Förderzeitraum kein unmittelbarer Investitionsbedarf (siehe Kapitel 3.7). Jedoch könnten Maßnahmen in Reaktion auf die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen von Gasversorgung und Klimaschutzpolitik notwendig werden.

Als **Brache** im Untersuchungsgebiet ist im InSEK 2015 nur die mittlerweile in Sanierung befindlichen Melanchthonstraße 6 gelistet. Das unsaniert leerstehende Wohn- und Geschäftshaus Leisniger Straße 23 kann jedoch mittlerweile als Brache kategorisiert werden, ebenso wie die ehem. Norma-Kaufhalle (Lauenhainer Straße 63). Das Gelände des ehem. Holzbaus zwischen Leisniger Straße und Lutherstraße mit 11.693 m² (Teile der Flurstücke 158/22 und 154/92) wurde 2003 vollständig geräumt und besteht bis heute als untergenutzte defizitäre Brachfläche. Zwei **Altlastenverdachtsflächen** sind im Untersuchungsgebiet bekannt: Der Standort der ehem. Stadtwerke Mittweida „Meisterbereich ELT Mittweida“ (Melanchthonstraße 2, Flurstück 158s) und die ehem. Tankstelle (Leisniger Straße 45, Flurstück 216b). Beide sind aufgrund ihrer Lage auf Privatgrundstücken für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes kaum relevant.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Städtebau

- monostrukturierter Gebäudebestand im Neubaugebiet in teils sehr hoher Dichte
- fast ausschließlich auf das Wohnen beschränkte Nutzungsstruktur der Gebäude
- fast vollständiger Funktionsverlust des einstigen Versorgungszentrums
- fehlende stadt- und grünräumliche Verknüpfungen zu den benachbarten Stadtteilen, insbesondere durch Straßen und Wege
- umfangreicher Sanierungsrückstau (auf Gebäudeebene im Privatbestand, auf Wohnungsebene im Bestand der Wohnungsunternehmen)
- aktuell stabile, aber langfristig umzurüstende Wärme- und Energieversorgung
- großflächige Brachfläche ehem. Holzbau
- große flächenmäßige Ausdehnung der Garagenhöfe, teils in städtebaulich relevanten Lagen

3.4 Wohnen

3.4.1 Wohnraumbestand und Eigentümerstruktur

Plan 6 Eigentumsverhältnisse

Laut Zensus 2011 wurden zu DDR-Zeiten (1949-1990) in Mittweida insgesamt 3.207 Wohnungen in 730 Wohngebäuden errichtet, der größte Teil bis 1978. Das entspricht 33,3 % der Wohnungen und 22,6 % der Wohngebäude der Stadt. Dies beinhaltet neben den Wohnblöcken im Untersuchungsgebiet auch die Wohngebiete Goethestraße und Am Landratsamt sowie dezentrale Standorte des Eigenheimbaus (siehe Plan 1). Der Anteil am gesamten Wohngebäudebestand liegt ähnlich der Zahl im Landkreis Mittelsachsen und im Freistaat Sachsen. Das Untersuchungsgebiet verfügt gegenwärtig über **2.088 Wohnungen**, davon 1.850 Wohnungen (88,6 %) im industriellen Wohnungsbau.

Die **Eigentümerstruktur** Mittweidas ist typisch für vergleichbare Städte in Sachsen (InSEK 2015, Seite 83ff): Der größte Teil (ca. 70 %) befindet sich im Privat- oder sonstigem Eigentum. Der Rest ist in etwa hälftig zwischen den beiden großen Wohnungsunternehmen Wohnungsgenossenschaft Mittweida eG (WGM) und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) aufgeteilt, wobei die WGM geringfügig mehr Wohneinheiten im Bestand hat als die WBG.

Tabelle 8 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet

BEREICH		WBG	WGM	PRIVAT	GESAMT
Bereich A	Wohnhäuser/-blöcke	7 (30,4 %)	8 (34,4 %)	8 (34,8 %)	23
	Hauseingänge	24 (38,7 %)	30 (48,4 %)	8 (12,9 %)	62
	Wohneinheiten	262 (44,7 %)	315 (53,8 %)	9 (1,5 %)	586
Bereich B	Wohnhäuser/-blöcke	7 (36,8 %)	11 (57,9 %)	1 (5,3 %)	19
	Hauseingänge	35 (30,7 %)	78 (68,4 %)	1 (0,9 %)	114
	Wohneinheiten	442 (35,0 %)	780 (61,8 %)	40 (3,2 %)	1.262
Bereich C	Wohnhäuser/-blöcke	2 (4,2 %)	2 (4,2 %)	44 (91,7 %)	48
	Hauseingänge	2 (3,9 %)	5 (9,8 %)	44 (86,3 %)	51
	Wohneinheiten	11 (4,6 %)	40 (16,7 %)	189 (78,8 %)	240
gesamt	Wohnhäuser/-blöcke	16 (17,8 %)	21 (23,3 %)	53 (58,9 %)	90
	Hauseingänge	61 (26,9 %)	113 (49,8 %)	53 (23,3 %)	227
	Wohneinheiten	715 (34,2 %)	1.135 (54,4 %)	238 (11,4 %)	2.088

Quelle: WGS mbH. Die 95 Pflegeplätze im DRK-Pflegeheim sind nicht in der Bilanz der Wohneinheiten enthalten.

Gegenüber der Gesamtstadt verschiebt sich im Untersuchungsgebiet die Eigentümerstruktur hin zu den großen Wohnungsunternehmen. Gemeinsam besitzen sie im Untersuchungsgebiet mit 1.850 von 2.088 Wohneinheiten fast 90 % des gesamten Wohnungsbestandes. Nur im Altbaubestand von Bereich C und am Auensteig (Straßenzug in Bereich A) überwiegt das private

Eigentum. Neben dem DRK-Pflegeheim und dem in den 1990er Jahren errichteten Geschäfts- und Mehrfamilienhaus Lauenhainer Straße 59 ist der gesamte Wohnungsbestand des Neubaugebietes in der Hand der zwei Wohnungsunternehmen. Hier befinden sich mit 1.095 Wohneinheiten etwa drei Fünftel im genossenschaftlichen Eigentum gegenüber zwei Fünfteln im Eigentum der WBG mit 704 Wohneinheiten.

3.4.2 Wohnungsmarkt und -leerstand

Plan 7 Gebäudenutzung

Plan 8 Leerstand und Sanierungsgrad

Das Neubaugebiet hat hinsichtlich der **Vermietungssituation** einen Sonderstatus unter den städtischen Wohngebieten und auch gegenüber Gebieten des industriellen Wohnungsbaus in anderen Städten vergleichbarer Größe. Denn fast 100 Wohnungen (ca. 5 %) werden an Studenten der Hochschule Mittweida vermietet (WGM: 54 Wohnungen, WBG: ca. 40 Wohnungen), die von den vergleichsweise günstigen Mietpreisen profitieren. Neben dem Zuzug von Spätaussiedlern nach der Wiedervereinigung (keine statistischen Daten vorhanden) kamen ab 2015 verstärkt Migranten und ab 2022 ukrainische Flüchtlinge hinzu, von denen besonders die großen Wohnungsunternehmen profitierten (aktuell WGM: 29 Wohnungen, WBG: 27 Wohnungen). Gemein haben die genannten Bevölkerungsgruppen, dass sie oft nicht zu den einkommensstarken Haushalten gehören (siehe auch Kapitel 3.9.4).

In den vergangenen Jahren verstärkte sich der Bedarf an Wohnraum für **besondere Wohnbedürfnisse** (siehe 3.9.2). Im Untersuchungsgebiet befinden sich in den zwei Wohnblocks Lauenhainer Straße 55 und Rosa-Luxemburg-Straße 39 insgesamt 108 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Hinzu kommen die WGM-Wohnblocks Lauenhainer Straße 43-53 und Paul-Fleming-Straße 29-41, in denen in den vergangenen Jahren Aufzüge angebaut wurden. Es besteht laut Angaben der Wohnungsunternehmen weiterhin großer Bedarf und auch die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. -armem Wohnraum, der aufgrund der hohen Investitionskosten nur schwer befriedigt werden kann. So plant die WGM in den kommenden Jahren den Anbau von Aufzügen an ca. 18 Eingängen.

Im Fachkonzept Wohnen des InSEK 2015 wurde auf die gesamtstädtischen **Leerstandszahlen** des Zensus 2011 zurückgegriffen (Seite 85 ff). Demnach standen 10,2 % aller Wohneinheiten in Mittweida leer. Die Stadt lag damit im Durchschnitt des Landkreises Mittelsachsen. Aktuellere Zahlen für die Gesamtstadt liegen nicht vor.

Der **Leerstand** im Gesamtbestand der WBG lag 2015 mit 12,5 % höher als in der Gesamtstadt und ist bis 2022 auf 21,8 % angestiegen. Bei der WGM lag der Leerstand 2015 mit 3,9 % noch deutlich niedriger als in der Gesamtstadt und ist bis 2022 auf 9,4 % angewachsen.

Das Neubaugebiet, in dem sich ein Großteil des Bestandes der zwei Wohnungsunternehmen befindet, hat mit erhöhten und weiter steigenden Leerständen zu kämpfen. Von den 2.088 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet standen zum Zeitpunkt der Begehung (September 2022) 301 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 14,4 %. Somit ist der Leerstand innerhalb des Untersuchungsgebietes höher als der auf Basis des Zensus 2011 angenommene Leerstand in der Gesamtstadt mit rund 10,2 %. Auch liegt er fast doppelt so hoch gegenüber den für das InSEK 2015 ermittelten 164 Wohneinheiten in den Stadtteilen 04 – Leisniger Straße (61 Wohnungen) und 05 – Lauenhainer Straße (103 Wohnungen).

Tabelle 9 Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet

BEREICH		WBG	WGM	PRIVAT	GESAMT
Bereich A	Wohneinheiten	262	315	9	586
	davon leer	68	32	0	100
	Leerstandsquote	26,0 %	10,2 %	0,0 %	17,1 %
Bereich B	Wohneinheiten	442	780	40	1.262
	davon leer	73	84	3	160
	Leerstandsquote	16,5 %	10,8 %	7,5 %	12,7 %
Bereich C	Wohneinheiten	11	40	189	240
	davon leer	1	1	39	41
	Leerstandsquote	9,1 %	2,5 %	20,6 %	17,1 %
gesamt	Wohneinheiten	715	1.135	238	2.088
	davon leer	142	117	42	301
	Leerstandsquote	19,9 %	10,3 %	17,6 %	14,4 %

Quelle: WGS mbH. Die 95 Pflegeplätze im DRK-Pflegeheim sind nicht in der Bilanz der Wohneinheiten enthalten.

Von den höchsten Leerständen ist die WBG in Bereich A – also dem älteren Teil des Neubaugebietes – betroffen. Hier kommen vergleichsweise schlechte Sanierungsstände zu den oftmals nicht mehr zeitgemäßen und nicht barrierearmen Wohnungsgrundrissen hinzu. Die Wohnblöcke mit den höchsten Leerständen sind die nur äußerlich sanierte Lauenhainer Straße 19-25 mit 25 von 48 Wohneinheiten (52,1 %), die Theodor-Heuss-Straße 1-7 mit 13 von 39 Wohneinheiten (33,3 %) und die Lutherstraße 30-36 mit 12 von 40 Wohneinheiten (30,0 %). Daneben gibt es sowohl im Bestand der Wohnungsgenossenschaft Mittweida eG (WGM) und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) mehrere Wohnblöcke, die einen Leerstand von über 15 % verzeichnen. Problematisch sind insbesondere die oberen Geschosse und allgemein der Mangel an barrierearmem Wohnraum.

Der Leerstand der privaten Eigentümer im Altbaubestand ist demgegenüber deutlich kleinteiliger. 18 von 50 privaten Wohngebäuden, ausschließlich in Bereich C, stehen zu über 25 % leer. Die Häuser Melanchthonstraße 6, Leisniger Straße 23, 41 und 50 waren zum Zeitpunkt der Begehung unbewohnt. In den meisten Fällen korrelieren die Leerstände mit dem Sanierungsrückstau der

Gebäude. In den fünf unsanierten Gebäuden im Bereich C steht mit 16 von 18 Wohneinheiten (88,9 %) der weitaus größte Teil leer.

Auffällig ist die insgesamt niedrige Haushaltsbelegung mit rund 1,6 Personen (1.787 belegte Wohneinheiten bei 2.877 Einwohnern). Dies ist auch ein Ergebnis der demografischen Situation (siehe Kapitel 3.2). Nach Einschätzung der Wohnungsgenossenschaft wird der Leerstand weiter wachsen, da aktuell mehr Auszüge als Einzüge zu verzeichnen sind. Nach eigener Auskunft hängen Leerstände bei der Genossenschaft nicht primär mit dem Sanierungszustand oder dem Baualter zusammen, sondern Mietpreise und steigende Nebenkosten des Großvermieters gehen nicht mehr konform mit den Grenzbeträgen der ARGE. Da die Betriebskosten von den Preisen der Gas- und Wärmeversorger abhängen, können sie durch die Wohnungsunternehmen nur wenig gesteuert werden.

3.4.3 Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Wohnen

Das Fachkonzept Wohnen im InSEK 2015 konstatiert die **Diskrepanz** zwischen der rückläufigen Bevölkerung und dem stabilen Angebot an Wohnraum im Mittweidaer Stadtgebiet. In den einstigen Teilgebieten des Programms Stadtumbau Ost wurden ausschließlich Altbauten in Stadtrandlagen zurückgebaut, sodass Mittweida den „Überschuss an nicht mehr benötigtem Wohnraum nicht ausgleichen“ konnte (Seite 78). Neubau und Abrisszahlen haben sich letztlich 1995 bis 2013 insgesamt die Waage gehalten. Anders als in anderen Städten mit DDR-Großwohnsiedlungen wurde in diesem Segment in Mittweida aufgrund einer über lange Zeit stabilen Vermietungssituation bislang kein Rückbau umgesetzt.

Die Ermittlung des erforderlichen **Rückbaubedarfes** bis 2025 (Seite 89 ff) gründete sich auf die Bevölkerungsprognose und Zielannahmen zur Haushaltsgröße und zur Leerstandsreduzierung. Rein rechnerisch hätten bis 2025 470 Wohneinheiten zurückgebaut werden müssen. Dies ist nicht ansatzweise erfolgt, jedoch stellt sich die Situation aktuell nicht gravierend problematischer dar als noch 2015, was nicht zuletzt auf den Zuzug von Studenten und Flüchtlingen zurückzuführen ist. Grundsätzlich besteht im Gebiet ein beträchtliches Rückbaupotential zur Reduzierung des Leerstandes und Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel.

Im Fachkonzept Wohnen wird auf die sich **verändernden Wohnraumbedürfnisse** im Zuge der demografischen und sozialen Veränderungen in der Stadt Mittweida hingewiesen. Kleinere Haushalte mit der Tendenz zu Einpersonenhaushalten, steigende Wohnfläche je Wohnung und steigende Wohnfläche pro Person, die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich Klimaschutz und Kosten der Energieversorgung, der mit der Gesellschaft alternde Altersdurchschnitt der Mieter, das veränderte Mobilitätsverhalten und die steigende Zahl an Studenten-WGs und Familien mit nur einem Elternteil – all diese Entwicklungen verändern die Prämissen des Wohnungsmarktes. „Zugleich ist festzustellen, dass der Bedarf an Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern

gedeckt ist und auch zukünftig gedeckt werden kann. Der Bedarf an preiswerten und relativ kleinen Wohnungen wird auch auf Grund der Überalterung und der durchschnittlichen Haushaltseinkommen der Mieter steigen.“ (Seite 90)

„Aus der Ermittlung der Altersstruktur der Bevölkerung in den Stadtteilen ist die Problematik der Überalterung in den Wohngebieten des industriellen Wohnungsbaus deutlich ersichtlich. Langfristig werden sich die Wohngebiete zu Problemgebieten entwickeln.“ (Seite 92) Je nach weiterer Entwicklung der Gebiete wurde auch ein Rückbau von Wohngebäuden als Option für eine nachhaltige Konsolidierung des Wohnungsmarktes benannt, die jedoch durch gezielte Vorbereitung gesteuert werden muss.

Das „Neubaugelbiet“ ist eines der zukünftigen Schwerpunktthemen und -gebiete im Fachkonzept Wohnen (Seite 92 ff). Dies korrespondiert mit der Einordnung als Umstrukturierungsgebiet.

Tabelle 10 Konzeptionelle Aussagen im Fachkonzept Wohnen im InSEK 2015 (Auszug)

FACHLICHE UND FACH-ÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel	<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau von Wohngebäuden - Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen nach den Bedürfnissen von älteren Bürgern bzw. Familien mit Kindern - mittel- bis langfristige Reduzierung der Wohnsubstanz durch teilweisen oder vollständigen Rückbau in den Wohngebieten am Landratsamt, Lauenhainer Straße und Goethestraße in Anpassung an die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung - Intensivierung der Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft mbH Mittweida und der Wohnungsgenossenschaft Mittweida e.G.
Verbesserung der Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes - Entwicklung und Umsetzung von Konzepten und Projekten der energetischen Stadterneuerung - verstärkte Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden
Erhalt eines breiten Angebotes an Wohnungen für alle Wohnbedürfnisse und soziale Schichten	<ul style="list-style-type: none"> - Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten, insbesondere Erhalt des Angebotes an preiswertem Wohnraum - Ausweitung des Angebotes barrierefreies Wohnen - Angebotsschaffung für betreute Wohnformen
Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung von stadtteilbezogenen Konzepten zu Abrissen und Aufwertungen in Verbindung mit den Eigentümern - Erarbeitung von Konzepten zur Nachnutzung und Aufwertung von Flächen

Quelle: InSEK 2015, Seite 92f

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Wohnen

- erwartete Zunahme des Leerstandes aufgrund der demografischen Entwicklung
- monostrukturierter Wohnraum (fast ausschließlich zwei Wohnblock-Typen Q 6 und IW 72) lässt wenig Flexibilität für vielfältige und sich wandelnde Wohnraumbedürfnisse zu
- deutlich höherer Wohnungsleerstand im Gebiet (14,4 %) gegenüber der Gesamtstadt (10,2 %)
- starker Anstieg des Leerstandes der beiden Wohnungsunternehmen im Zeitraum 2015-2022 (WBG von 12,5 % auf 21,8 %, WGM von 3,9 % auf 9,4 %)
- niedrige durchschnittliche Haushaltsbelegung mit ca. 1,6 Personen, hoher Anteil an Einpersonenhaushalten von Senioren
- teils schlechte Sanierungsstände (unsanierte und teilsanierte Wohnblöcke) in enger Korrelation mit den jeweiligen Leerständen
- eingeschränkte Investitionskraft der beiden Wohnungsunternehmen
- vergleichsweise geringe Haushalteinkommen durch die hohe Anzahl an SGB II-Empfängern, Migranten/Flüchtlingen/Spätaussiedlern und Studenten
- Fehlen von ausreichend barrierearmem und altersgerechtem Wohnraum
- steigende Betriebskosten und Mängel in der Energieeffizienz

3.5 Öffentlicher Raum und Stadtklima

3.5.1 Öffentlicher Raum

Plan 9 *Mobilität, Grün- und Freiflächen*

Die **Grünflächen** mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen zwischen der Wohnbebauung wurden im Zuge der Neubebauung nach einem Masterplan (siehe Abbildung 4 auf Seite 33) angelegt und entsprachen den damaligen Vorstellungen nach sozialer Gemeinschaft der Neubaubewohner. Die heute oft stattlichen Bäume geben dem Wohngebiet ein grünes Gepräge und haben gegenüber den Wohnblöcken eine auflockernde Wirkung. Die gemeinschaftliche Nutzung hat sich über die Jahrzehnte jedoch verändert und die Flächen zwischen den Blöcken sind meist als einfache Wiesen mit nur gelegentlichen Wäscheplätzen, Sitz- und ohne besondere Aufenthalts- oder Naturqualität ausgeprägt.

Dennoch gibt es einige Bereiche, die aus ihrer Entstehungszeit oder aufgrund ihrer Lage Qualitäten mitbringen, so etwa der Eingangsbereich zum Gebiet an der Kreuzung Lauenhainer Straße/ Rosa-Luxemburg-Straße oder der Verbindungsweg mit Spielplatz unterhalb des Grundschulsportplatzes. Vor allem ist es jedoch das stark vom Funktionsverlust geprägte **Versorgungszentrum** mit dem monotonen Fußgängerbereich zwischen Bernhard-Schmidt-Schule und ehem. Kaufhalle, das – wie im Dornröschenschlaf – darauf wartet, seiner Lage und Funktion entsprechend wiederbelebt und gestaltet zu werden (geplante „Promenade“). Auffällig ist hier, dass schon in der ursprünglichen Planung des Gebietes die Option vorgesehen war, die anschließenden Sichtachsen auch räumlich auszuprägen: nach Süden über das ehem. Holzbaugelände zur Humboldtstraße und zum Schwanenteich sowie nach Norden entlang des Seitenarms der Lutherstraße zum heutigen DRK-Pflegeheim (früher offene Landschaft bzw. geplante Erweiterung des Wohngebietes).

Hervorzuheben ist die mittlerweile hinter Bäumen versteckte ehem. Brunnenanlage an der Kreuzung Lauenhainer Straße/



Lauenhainer Straße



Blockinnenbereich Lauenhainer Straße



Fußgängerbereich an der Bernhard-Schmidt-Schule

Rosa-Luxemburg-Straße mit Bänken und der Brunnenfigur zweier spielender Kinder. An der Einmündung der Lauenhainer Straße auf den Bleichweg befindet sich ein Pavillon mit Aufenthaltsfläche, der jedoch etwas in die Jahre gekommen scheint. Die Anlagen werden vom jeweiligen Wohnungsunternehmen gepflegt.

Der einzige öffentliche kommunale **Spielplatz** befindet sich zentral im Neubaugebiet am Verbindungsweg gegenüber der Kita „Spielhaus“. Er bietet eine Grundausstattung unterschiedlicher Spielgeräte, jedoch ohne Highlights oder gestalterische Besonderheiten. Die Spiel- und Freizeitflächen der Grundschule und der Kindertagesstätten sind den Besuchern der jeweiligen Einrichtungen vorbehalten. Südlich von Hort und Kita „Sonnenschein“ betreibt die Stadt auf Flurstück 154/94 einen Verkehrsübungsplatz, der mit der aktuellen Sanierung auf den Schulhof der Grundschule verlagert werden soll. Hinzu kommen kleinere Spielplätze der WGM (im Bereich der Wohnblöcke Lauenhainer Straße 35 und 94, Paul-Fleming-Straße 2, Lutherstraße 60) sowie der WBG (Auensteig 29, Theodor-Heuss-Straße 1, Lutherstraße 40).

Eine besondere Bedeutung für das Gebiet hat der hinter der Kita Sonnenschein und dem Müllerhof gelegene **„Garten der Sinne“**, der auf dem Grundstück 150/13 der WGM eG angelegt wurde und vom Müllerhof e. V. (siehe Kapitel 3.9.2) gepflegt wird. Zur Ausstattung gehören laut Darstellung des Vereins: „Zirkuswagen und Naturbühne, romantische Weidengänge, schattiger Sandspielplatz und Spielhäuschen, lauschige Sitzecke, das Rasen-Sofa, die Feuerstelle und viele Beeren- und Wildsträucher zum Naschen. Naschen ist erlaubt und erwünscht. Es gibt einen kleinen Wirtschaftsteil mit Kräuter- und Gemüsebeet.“ Der Garten ist öffentlich zugänglich kann auf Anfrage genutzt werden.

Im Untersuchungsgebiet liegen drei kleinere **Gartenanlagen**: an der Lutherstraße (auf den Privatgrundstücken 176a, 177/8, 177e, 177m) und hinter dem Müllerhof bzw. der Kita Sonnenschein (auf den WGM-Grundstücken 35/9, 150/13) mit jeweils rund 20 Parzellen sowie „Am Holzbau“ an der Prof.-Holzt-Straße mit weniger als 10 Parzellen. Nur letztere ist vereinsmäßig organisiert. Viele Bewohner des Gebietes besitzen einen Garten in anderen Teilen der Stadt; oftmals nicht fußläufig erreichbar.



ehem. Brunnen Kreuzung Rosa-Luxemburg-Straße



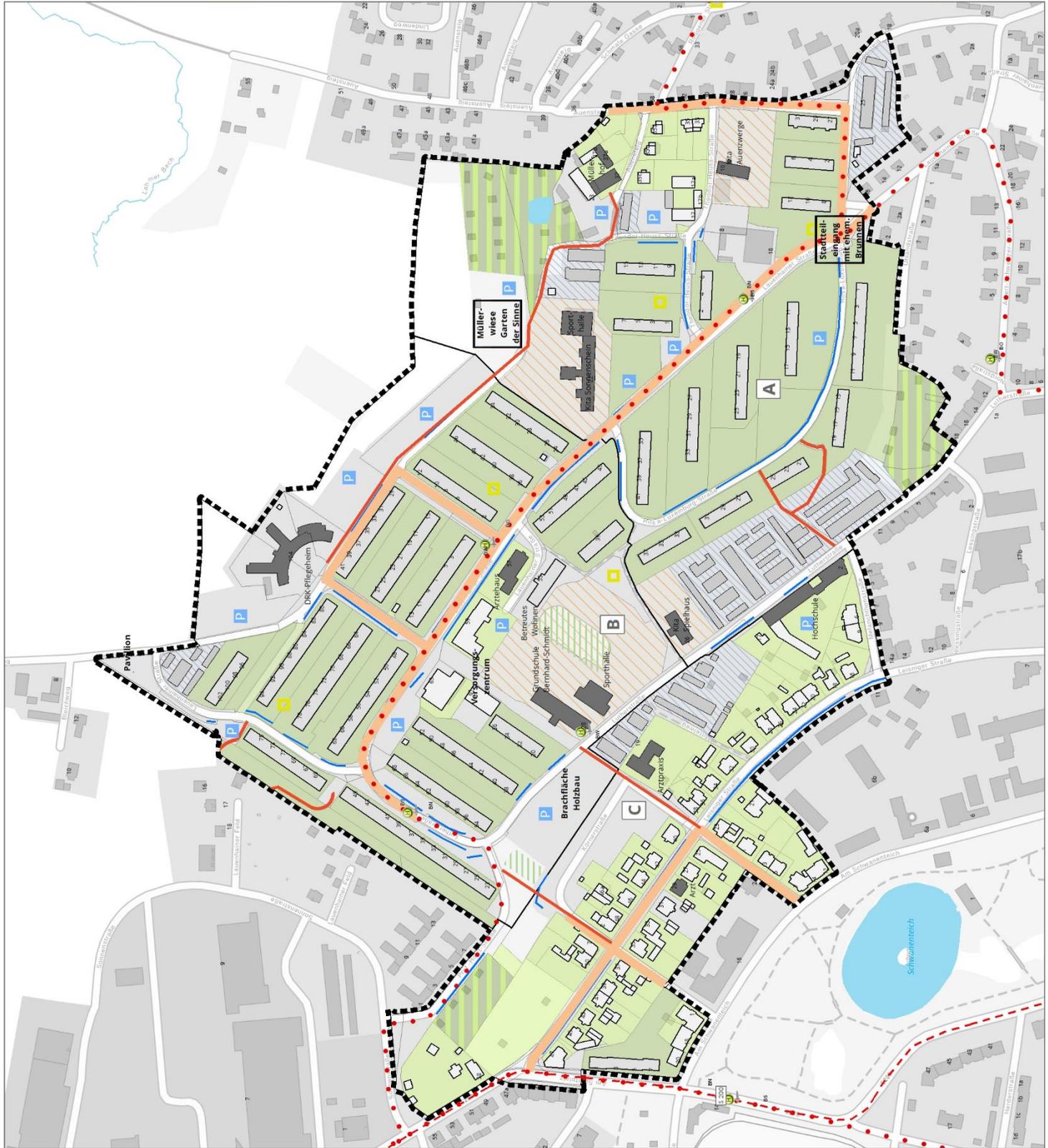
Spielplatz gegenüber der Kita Spielhaus



Garten der Sinne (Foto: Müllerhof e. V.)



- Gebietsgrenze
- Gliederung in Bereiche A - B - C
- Wohnblöcke
- öffentliche Nutzung
- GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
- Kleingärten
- Schulhof und Kita (Halböffentlich)
- Umfeld Wohnblöcke
- Grünflächen
- Garagenhof
- Sport- / Bolzplatz
- Spielplatz
- MOBILITÄT**
- Streckenführung Regionalverkehr
- Streckenführung Stadtverkehr
- Haltestellen ÖPNV (nicht barrierefrei)
- Parkplatz
- Parken im Straßenraum
- defizitäre Fußwege
- Sanierungsbedarf Straßen



Wie beschrieben bilden die Grünflächen ein durchlässiges Grünraumsystem, das aber in sich mehr oder weniger geschlossen bleibt. Denn die Übergänge zu den benachbarten Stadtteilen und in die nördlich anschließenden Landschaftsräume sind unzureichend ausgeprägt.

Die **Schwanenteichanlage** ist die größte innerstädtische Grünanlage der Stadt und wurde in den letzten Jahren aus Fördermitteln des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ (SUO/SU) bzw. „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) sowie aus Mitteln des EU-Förderprogramms EFRE Integrierte Stadtentwicklung 2014-2020 umfangreich saniert und mit attraktiven, unterschiedlichen Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen, u. a. für Kinder- und Jugendliche, neu gestaltet. Sie ist für die Bewohner der angrenzenden Stadtquartiere ein überaus bedeutsamer und beliebter Aktionsraum für Kommunikation, Sport und Spiel.

Das InSEK 2015 definiert als Ziel im Fachkonzept Umwelt den „**Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiräume** in der Stadt, ggf. Neustrukturierung“. Als Maßnahmen werden genannt (Seite 134):

- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für unterschiedliche Nutzerschichten mit hoher Aufenthaltsqualität und für alltägliche Nutzungen (Spiel, Sport, Erholung)
- Vernetzung der äußeren Grünbereiche über kleine Grünflächen und Straßenbäume durch die Stadt
- Sanierung und zum Teil Neuanlage von fußläufigen Verbindungswegen im gesamten Stadtgebiet
- Begrünung/Zwischenbegrünung von Innenhöfen, Brach- und Abrissflächen

Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich nicht mit **Schutzgebieten** für Natur und Landschaft. Im Norden befindet sich in Sichtweite das Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Kriebstein“. Am Rand des Untersuchungsgebietes (nördlich der Kleingärten am Müllerhof) liegen festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kompensationsflächenkataster. Bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen des vorliegenden Konzeptes sind die gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zum Natur- und Artenschutz einzuhalten. Dies betrifft laut Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen insbesondere §§ 39 ff. BNatSchG.

3.5.2 Stadtklima

Die Grünflächen übernehmen eine wichtige Funktion für die klimatische Situation im Gebiet und in der Stadt. In den Klimainformationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird bis 2050 von einem **Temperaturanstieg** von 2,7°C ausgegangen, einhergehend mit einer starken Zunahme von heißen Tagen und sommerlicher Hitze. Kälteperioden werden dagegen abnehmen und Dauerfrost wird weniger wahrscheinlich. Für den Jahresniederschlag wird in Summe nur eine geringfügige Änderung angenommen. Jedoch wird es

wohl Veränderungen innerhalb der Jahreszeiten geben. Im Sommer nimmt der **Niederschlag** ab – bis 2050 wird mit einem Rückgang um 13 % gerechnet – im Winter dagegen zu. Der Winterdienst bleibt notwendig. Ein erhöhtes Schädlingsaufkommen und neue Krankheitsüberträger und Erreger werden wahrscheinlich; auch können Starkregenereignisse zu verstärkter Erosion trockener Böden führen. Als wichtige Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Ermittlung von Betroffenheiten in Mittweida und Erarbeitung von Klimastrategien
- Anpassung der Bauleitplanung und des Gebäudebestandes an Hitze und den Wechsel von Starkregen und Trockenheit
- Erstellung eines Hitzeaktionsplanes und Schutz Älterer und kleiner Kinder vor Hitze
- Entsiegelung von Böden und Erhöhung des Wasserrückhaltes in der Fläche sowie Neudimensionierung der Kanalisation, wo nötig

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Mittweida (Dezember 2014), Auszug relevanter Maßnahmen

Übergreifende Maßnahmen/Stadtentwicklung:

- Ü6 – Klimaangepasste Entwicklung des Stadtgrüns/Baumpflanzungen/Freiraumgestaltung/Waldumbau

Kommunale Gebäude und Anlagen:

- K3 – Selbstverpflichtung zu energetischen Mindeststandards bei kommunalen Gebäuden bei Neubau und Sanierung
- K4 – Ermittlung der Versorgungsverhältnisse und monatliche Controlling für die kommunalen Liegenschaften
- K5 – Verbesserung der Energieeffizienz durch Optimierung der Anlageneinstellungen
- K6 – Erneuerung der Anlagentechnik
- K7 – Energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung
- K9 – Optimierung der Beleuchtung in kommunalen Einrichtungen

Mobilität:

- M1 – Förderung des Radverkehrs
- M2 – Stärkung des ÖPNV
- M3 – Infrastruktur zur Beförderung der Elektromobilität

Private Haushalte/Wirtschaft:

- P2 – Verbesserung des Primärenergiefaktors bei Nahwärmestandorten
- P3 – Prüfung der Nutzung von kommunalen Dach- und Freiflächen für erneuerbare Energien (z. B. PV-Anlagen)
- P4 – Prüfung der dezentralen Energieversorgung durch PV-Anlagen auf den Dächern der Großwohnböcke

Die klimatischen Bedingungen (darunter Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftbewegung, Luftschadstoffe) in Städten und Siedlungsbereichen können die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit des Menschen positiv als auch negativ beeinflussen. Klimatische Bedingungen, typisch für Plattenbaugebiete wie das Mittweidaer „Neubaugebiet“ (z. B. Überhitzungstendenzen und Wärmeinseleffekte), sollen durch die Siedlungs- und Freiraumplanung

positiv gestaltet werden. Seitens der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im August 2023 wurde – ebenso wie in der Bürgerbeteiligung – auf Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung Wert gelegt. Das heißt, dass entsprechend § 171a Abs. 3 Nr. 1 BauGB „die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird.“

Hinsichtlich Klimaschutzmaßnahmen zur **Steigerung der Energieeffizienz** auf Gebäudeebene bestehen aufgrund der bereits erfolgten Dämmmaßnahmen und der langfristig vergebenen Versorgungsverträge im Bereich der Wärmeversorgung (siehe Kapitel 3.3.5, 3.7) keine Planungen, die in den kommenden Jahren eine signifikante Veränderung im Bereich Energie- und CO₂-Einsparung erwarten lassen. Bei Gebäudesanierungen und -umbauten sollen etwa bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung geprüft werden und zur Anwendung kommen. Auch Fassadenbegrünungen werden bereits geplant.

Demgegenüber können insbesondere die **Förderung alternativer Mobilitätsformen** (Rad- und Fußgängerverkehr, ÖPNV) **sowie Ausbau und Nutzung regenerativer Energien** (Photovoltaikanlagen auf bzw. an Gebäuden oder als Parkplatzüberdachungen, Fördermöglichkeiten über entsprechende Programme) zur Verbesserung der CO₂-Bilanz beitragen. Neben diesen Klimaschutzmaßnahmen sind im Gebiet insbesondere Maßnahmen auf dem Feld der Klimafolgenanpassung zielführend, darunter Aufwertungen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Stadtklimas und der Vermeidung von Wärmeinseln sowie der zur Herstellung von ökologischer Vielfalt und Aufenthaltsqualität für alle Generationen. Auch der Erhalt der siedlungsnahen Grün- und Waldflächen zur Versorgung mit Frisch- und Kaltluft hat hohe Priorität für das „Neubaugebiet“.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Öffentlicher Raum und Stadtklima

- großflächige Grünflächen zwischen den Wohnblöcken oft mit stark eingeschränkter Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, fehlende Aufenthalts- und Kommunikationsflächen
- Mangel an gut ausgestatteten und erreichbaren Spielplätzen
- stark versiegelter und charakterarmer öffentlicher Raum im Versorgungszentrum
- fehlende Grünraumvernetzung in Richtung Schwanenteich und Talsperre Kriebstein
- Plattenbaugebiet mit hohem Anteil gefährdeter Personen schlecht vorbereitet auf die erwartete Zunahme an Hitzetagen
- Mängel hinsichtlich Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

3.6 Verkehr

3.6.1 Straßenverkehr

Die innere **Verkehrerschließung** des Neubaugebietes erfolgt über den **Straßenring** aus Lutherstraße, Lauenhainer Straße und Albert-Schweitzer-Straße. Im Inneren wird er durch die Anliegerstraßen Rosa-Luxemburg-Straße, die Theodor-Heuss-Straße (Einbahnstraßen) und die Paul-Fleming-Straße ergänzt. Innerhalb der Gebietsgrenzen sind diese Straßenzüge vollständig als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Der Straßenring ist nur unzureichend an andere Stadtteile angebunden. Einzig die Lutherstraße in Richtung Altstadt kann als leistungsfähige Verbindung ins Gebiet bezeichnet werden. Die Albert-Schweitzer-Straße ist hinsichtlich Straßenführung und -querschnitt (z. B. für den Busverkehr) problematisch und auch der Straßenzustand ist schlecht. Die Planungen zur Verlängerung der Nordstraße zur Entlastung dieses Abschnittes werden nicht fortgeführt.

Die historische, steile Anbindung der Lauenhainer Straße an die Altstadt über den Auensteig ist für den Automobilverkehr gesperrt und auch der obere Teil des Auensteigs und die Rössgener Straße weisen hinsichtlich Straßenführung, -querschnitt und -zustand erhebliche Defizite auf. Der Bleichweg ist nur für die Anbindung in Richtung Lauenhain/Talsperre Kriebstein und an überörtliche Ziele im Nordwesten von Bedeutung.

Die einzige **Straßenverbindung in Richtung Leisniger Straße**, Kaufland und zur S 200 verläuft über die Melanchthonstraße, die für diese Verkehrsbelastung eigentlich nicht vorgesehen ist. Die Verlängerung der Humboldtstraße und der Körnerstraße könnte zur Entlastung beitragen, wurde aufgrund der früheren Gewerbenutzung (Holzbau) nie realisiert. Auch die Prof-Holz-Straße ist nur für den Busverkehr freigegeben. Hier besteht konkretes Entwicklungspotential als Lückenschluss.

Die **Leisniger Straße**, eine der historischen Ausfallstraßen Mittweidas in Richtung Norden, ist heute im Verlauf mit Melanchthonstraße und Lutherstraße eine vergleichsweise stark frequentierte Abkürzungsstrecke von der Innenstadt in Richtung Nordwesten. Im Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Am Sportplatz weist eine buckelige Pflasterung und mit der unübersichtlichen Kreuzung mit der S 200/Am Sportplatz einen problematischen Kreuzungsbereich auf. Die im Landesverkehrsplan enthaltene Ortsumgehung Mittweida (S 200) wird auf absehbare Zeit nicht realisiert. Die Planung wird von der Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnische Dienstleistungen mbH (LIST) erarbeitet. Sonstige Ausbauplanungen oder -absichten von Staatsstraßen bestehen laut Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) vom 09.08.2023 derzeit nicht.

Die Humboldtstraße und Körnerstraße als Einbahnstraßen und Am Schwanenteich dienen der inneren Erschließung des Quartiers und sind tagsüber vor allem vom Erschließungs- und Parkverkehr von Hochschule und Gymnasium geprägt. Für die Fläche zwischen Gymnasium und Schwanenteichanlage, angrenzend an das Untersuchungsgebiet, ist die Umsetzung einer „Shared Space“-Lösung als Projekt 3.7 im GIHK für die aktuelle EFRE-Förderperiode geplant. Die Lauenhainer Straße, der Auensteig und die Leisniger Straße sind im InSEK 2015 als Straßenabschnitte mit dringendem Handlungsbedarf zur Sanierung dargestellt (Seite 115). Darüber hinaus weisen aber auch andere Straßen Sanierungsbedarf auf, z. B. Rosa-Luxemburg-Straße, Paul-Fleming-Straße, Theodor-Heuss-Straße, Humboldtstraße und Körnerstraße.

3.6.2 Fuß- und Radwege

Die **fußläufigen Verbindungen** in alle benachbarten Stadtteile sind durchweg defizitär und entsprechen fast durchweg nicht den Anforderungen, insbesondere auch der Barrierefreiheit. Problematisch mit schlechten oder unbefestigten Oberflächen, ungünstiger Wegführung und/oder mangelhaften Übergängen sind insbesondere die Fußwege im Bereich des Stadtteilzentrums (Bernhard-Schmidt-Schule und ehem. Kaufhalle), zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Lutherstraße, zwischen Lutherstraße und Leisniger Straße über das ehem. Holzbaugelände, zwischen dem Neubaugebiet und dem Einkaufszentrum Sonnenstraße mit Kaufland sowie zwischen der Paul-Fleming-Straße und dem Auensteig/Müllerhof. Teils müssen die Fußgänger den Straßenraum nutzen (weiterer Verlauf Auensteig/am Tennisplatz, Bleichweg u. a.). Auch die Fußwege an der Lauenhainer Straße (stadtauswärts rechtsseitig), Leisniger Straße und anderen Stellen befinden sich in einem schlechten Zustand und sind insbesondere an den Straßenübergängen und im Bereich der Bushaltestellen nicht barrierearm.

Radwege sind im gesamten Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Interkommunalen Radwegekonzept (2021) sind mehrere Straßen im Alltagsnetz ausgewiesen, einschließlich zwei relevanten „Maßnahmen am Streckenabschnitt“, die das Untersuchungsgebiet berühren:

- Alltagsnetz Kategorie AR III: Leisniger Straße (vom Stadtzentrum nach Lauenhain)
- Alltagsnetz Kategorie AR IV: Lutherstraße, Stadtteilzentrum zwischen Bernhard-Schmidt-Schule und DRK-Pflegeheim, Bleichweg nach Lauenhain, Lauenhainer Straße von der ehem. Kaufhalle über Theodor-Heuss-Straße nach Rössgen
- Alltagsnetz Kategorie AR IV, Maßnahme 7111:
Planung/Bau eines neuen Radweges entlang der S 200 (Am Sportplatz, Leisniger Straße)
- Alltagsnetz Kategorie AR IV, Maßnahme 7132:
Lückenschluss Radweg vom Bleichweg über das Gewerbegebiet zur Straße des Friedens

Wenngleich sich die Situation für Radfahrer aufgrund der fast flächendeckenden Tempo-30-Zone im Neubaugebiet und der Anliegerwege zwischen den Wohnblöcken nicht hochproblematisch darstellt, wären hier entlang Lauenhainer Straße und Lutherstraße Radverkehrsanlagen wünschenswert. Darüber hinaus gibt es einige Problemstellen, darunter:

- die Übergänge vom Neubaugebiet über das Holzbaugelände in Richtung Leisniger Straße und Schwanenteich mit Gymnasium, Hochschule, Musikschule und weiter zum Stadion, Freibad, Bahnhof und anderen Zielen bzw. zur Bernhard-Schmidt-Schule im Neubaugebiet
- die Übergänge vom Neubaugebiet über die Prof.-Holzstraße (nicht für Radfahrer freigegeben), Trampelpfade und den Bleichweg in Richtung Kaufland und Lauenhain mit Talsperre
- fehlende Radverkehrsanlagen an der nicht verkehrsberuhigten und teils gepflasterten Achse Lutherstraße–Melanchthonstraße–Leisniger Straße, auch als Anbindung an die Innenstadt mit Fichte-Oberschule und anderen Zielen
- Einbahnstraßenregelungen gelten auch für den Radverkehr
- Fehlen angemessener Abstellanlagen

3.6.3 Ruhender Verkehr

Die Parkplatzsituation in den **Bereichen A und B** des Neubaugebietes ist durchwachsen. Parken ist straßenbegleitend vielerorts möglich. Jedoch ist die Zahl der unbeschränkten Parkplätze gering. Sowohl auf den städtischen Grundstücken als auch auf denen der beiden Wohnungsunternehmen werden Parkplätze wohnungsnah zur Vermietung angeboten. Bezogen auf die Einwohnerzahl in den Wohnblöcken (2.460 in Stadtteil 05) kommt hier ein vermietbarer Stellplatz auf rund drei Personen bzw. rund zwei Haushalte.



nicht barrierefreie Fußwege Lauenhainer Straße



Fußweg zwischen Luther- und Rosa-Luxemburg-Straße



Fußwegpassage vom Müllerhof zum Neubaugebiet



fehlender Fußweg am DRK-Pflegeheim

Tabelle 11 Parkplatzanlagen der Wohnungsunternehmen

WOHNUNGSUNTERNEHMEN	STELLPLÄTZE	DAVON VERMIETET	DAVON NICHT VERMIETET
WBG (auf eigenen und kommunalen Grundstücken)	285	203 (71,2 %)	82 (18,8 %)
WGM (auf eigenen Grundstücken)	519	507 (97,7 %)	12 (2,3 %)
WGM (auf kommunalen Grundstücken)	119	77 (64,7 %)	42 (35,3 %)
gesamt	923	787 (85,3 %)	136 (14,7 %)

Quelle: Wohnungsunternehmen 2022

Die meisten nicht vermieteten Parkplätze befinden sich auf dem städtischen Grundstück 154/92 (Lutherstraße gegenüber der Bernhard-Schmidt-Schule). Dort waren mit 72 von 154 befestigten Parkplätzen fast die Hälfte nicht vermietet. Auf dem benachbarten städtischen Grundstück 158/22 (ehem. Holzbau) besteht zudem die Möglichkeit, auf der unbefestigten Brachfläche kostenlos zu parken. Insgesamt ist festzustellen, dass der Parkplatzbestand aufgrund seiner Lage und des Zustandes stark vom Bedarf abweicht. Seitens der Wohnungsunternehmen sollen zukünftig verstärkt überdachte Parkplätze angeboten werden.

Wie in Wohngebieten aus DDR-Zeiten üblich gibt es mehrere große **Garagenhöfe** im Neubaugebiet. Sie befinden sich vollständig auf kommunalen Grundstücken. Insbesondere die großflächigen Grundstücke der Anlagen an der Lutherstraße besitzen angesichts ihrer Lage und Größe einen langfristigen Wert für die Stadtentwicklung. Eine verlässliche Untersuchung zum Zustand und zur Auslastung der Garagenhöfe ist nicht vorhanden. Eine grobe Einschätzung aus der Begehung ergab, dass etwa ein Viertel der Garagen im Gebiet anscheinend nicht mehr regelmäßig als solche im Alltag genutzt werden. Oftmals entsprechen die Größen nicht mehr den heutigen Fahrzeugmaßen.



Parken am ehem. Holzbaugelände (Grundstück 154/92) im Bereich der geplanten Promenade



Garagenhof an der Lutherstraße

Tabelle 12 Garagenhöfe im Untersuchungsgebiet

LAGE	FLURSTÜCKE	ANZAHL GARAGEN	DAVON UNGENUTZT*
nördlich der Lutherstraße	154/61, 154/63	296	86 (29,1 %)
südlich der Lutherstraße/Mittelweg	154/68, 154/70	121	26 (21,5 %)
Auensteig/Rosa-Luxemburg-Straße	154/43	65	2 (3,1 %)
Theodor-Heuss-Straße	154/29	58	20 (34,5 %)
Bleichweg/Lauenhainer Straße	316	45	0 (0,0 %)
gesamt		526	134 (25,5 %)

Quelle: WGS mbH, * grobe Einschätzung nach äußerem Eindruck bzw. Bewuchs der Einfahrt (August 2023)

Es kann davon ausgegangen werden, dass viele Garagen heute als Lager- oder Werkstattfläche anderweitig Verwendung finden. Eine Konzeption könnte helfen, die Situation fundiert einzuschätzen und eine langfristige Entwicklung bzw. Anpassung vorzubereiten.

3.6.4 ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird im Gebiet durch zwei Stadtverkehrslinien des Verkehrsverbundes Mittelsachsen (VMS) abgedeckt, bedient durch die Regiobus Mittelsachsen GmbH. Dies entspricht dem derzeit gültigen Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau 2021-2025 (4. Fortschreibung). Linienänderungen sind laut Stellungnahme der Regiobus GmbH vom 09.01.2024 nicht geplant.

Die Stadtverkehrslinien binden das Neubaugebiet direkt an die wichtigsten innerstädtischen Ziele Verkehrsknotenpunkte in Mittweida an, darunter den Bahnhof, den Busbahnhof, das Stadtzentrum mit dem Markt und das Kaufland. Die Bedienung der Linien erfolgt mit Midi-Bussen, teilweise auch mit Linienkleinbussen.



Bushaltestelle „Lauenhainer Str Ärztehaus“

Tabelle 13 Stadtverkehrslinien im Untersuchungsgebiet

LINIE	VERLAUF	TAKTUNG
B	Kaufland–Lauenhainer Straße–Markt–Krankenhaus–Busbahnhof	Ringlinie, wochentags im 30- bis 60-Minuten-Takt 07.00-18.00 Uhr, samstags vier Fahrten
F	Baumwollspinnerei–Busbahnhof–Markt–Rössgener Straße–Lauenhainer Straße–Kaufland–Bahnhof	nur wochentags im 60-Minuten-Takt 05.00-19.00 Uhr, samstags, sonn- und feiertags jeweils fünf Fahrten

Quelle: VMS; Die Regionallinie 677 aus Hainichen wird wochentags einmal über die Lutherstraße und die Haltestelle Bernhard-Schmidt-Grundschule bis zur Haltestelle Sportplatz am Gymnasium bzw. Stadion verlängert.

Beide Linien bedienen im Gebiet die drei Haltestellen „Lauenhainer Str Kaufhalle“, „Lauenhainer Str Ärztehaus“ und „Lutherstr 60“. Der Busbahnhof sowie weitere Haltestellen – auch des Regionalverkehrs – sind vom Untersuchungsgebiet aus fußläufig erreichbar. Hinzu kommt eine einseitige Schulbushaltestelle an der Grundschule, die schultäglich morgens einmal durch die Linie 677 angefahren wird sowie einmal in der Woche von den Fahrten zum und vom Schwimmunterricht bedient wird. Alle Haltestellen sind bislang nicht – wie gesetzlich vorgeschrieben und in der Stellungnahme des VMS vom 29.11.2022/31.08.2023 angemahnt – barrierefrei ausgebaut (Bordanschlaghöhe 16 cm).

3.6.5 Aussagen und Ziele im InSEK, Fachkonzept Verkehr

Tabelle 14 Konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Verkehr im InSEK 2015 (Auszug)

FACHLICHE UND FACH-ÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
weitere Verkehrsentslastung und Verbesserung der Verkehrsorganisation	- Bau der westlichen Ortsumgehung - Ausbau der Humboldtstraße bis zur Lutherstraße
Erhalt und Weiterentwicklung des ÖPNV	- Gewährleistung attraktiver Verbindungen innerhalb des Stadtgebietes, zu den Zentren der Umgebung und zu den touristischen Zielen des Umfeldes
Verbesserung des Parkangebotes	- Ausbau des Parkplatzangebotes innerhalb der Wohn- und Geschäftsbereiche der Alt- und Innenstadt, der Hochschule und touristischen Schwerpunkten, insbesondere Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anlieger
Ausbau des Radwegenetzes	- Netzverknüpfung von touristischem und Alltagsradwegenetz

Quelle: InSEK 2015, Seite 92f

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Verkehr

- für die Größe des Stadtteils unangemessene Einbindung ins städtische Verkehrsnetz, insbesondere zwischen Neubaugebiet und Leisniger Straße/Am Sportplatz
- schlechte Straßenzustände vor allem der erschließenden Leisniger Straße, Lauenhainer Straße und Auensteig
- flächendeckend fehlende Radverkehrsanlagen
- Defizite im Zustand der Fußwege (Oberfläche, Barrierefreiheit) mit Schwerpunkt bei der fußläufigen Anbindung an die benachbarten Stadtteile und in Richtung Talsperre Kriebstein
- fehlende Barrierefreiheit der drei Bushaltestellen
- teils problematische Parkplatzsituation (Hochschulumfeld, Bereich Lauenhainer Straße)
- unklare Situation der Garagenhöfe (baulicher Zustand, Leerstand ca. 25 %, Nutzungsverlagerungen)

3.7 Technische Infrastruktur und Energie

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Abwasserentsorgung** im Untersuchungsgebiet wird durch das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgs-vorland“ (ZWA) abgedeckt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

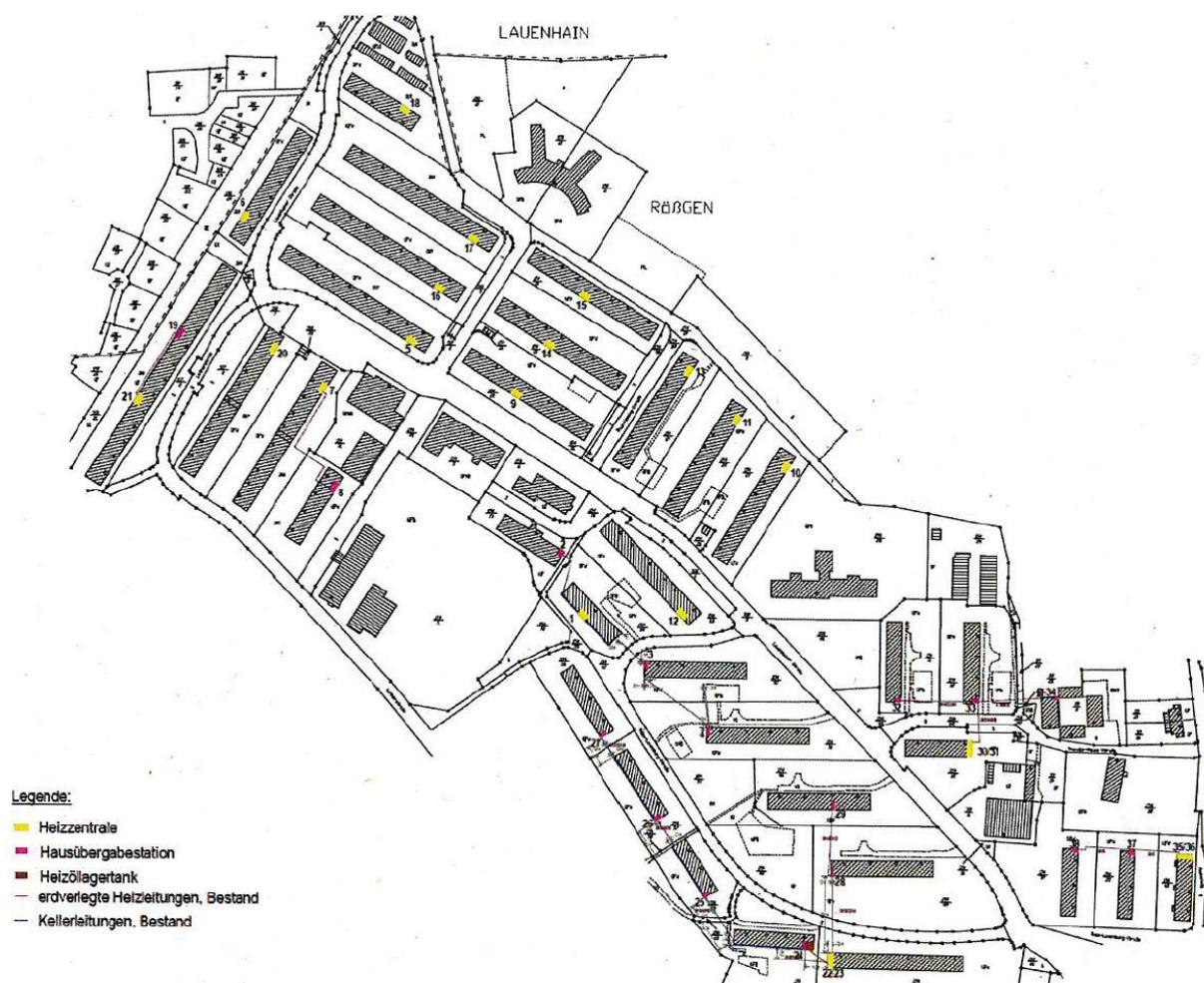
Laut Stellungnahme des ZWA vom 14.09.2023 gibt es mittelfristig keinen Bedarf an Maßnahmen. „Langfristig sind aber in allen Straßenzügen Erneuerungen und Erweiterung des Kanalbestandes notwendig. Gleichlaufend muss unter wirtschaftlichen Ansätzen dabei die Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitungen mit erfolgen. Die derzeitigen Trassenverläufe Trinkwasser und Abwasser in großen Längen in Nebenanlagen der Verkehrsräume/Straßen und Fußwege und auch in privaten Grundstücken sind damit weiterhin zur Trassenfreiheit/Baufreiheit vor künftigen Bepflanzungen und Bepflanzungen/Hochstamm und Hecken in einer Schutzstreifenbreite von beiderseits 3 m zu schützen. Maßnahmen der Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasseranlagen in hoffentlich gewollter Koordinierung über Straßenbaumaßnahmen in diesem großen verdichteten Gebiet benötigen nach unserer Bewertung Vorlauf- und Planungszeiten von zwei bis drei Jahren nach einer gemeinsam Planungsvereinbarung.“ Eine weitere Koordinierung der Maßnahmen in engem Austausch zwischen den Maßnahmenträgern und dem ZWA ist erwünscht.

Erdgas wird über die inetz GmbH bereitgestellt. Das Gasnetz ist vermascht aufgebaut. Im Untersuchungsgebiet betreibt inetz ein Gasversorgungsnetz für Endverbrauchskunden in der Druckstufe MOP 1,0 (Mitteldruck) und in der Druckstufe MOP 0,1 (Niederdruck). Die Haupteinspeisung des Versorgungsnetzes in der Druckstufe MOP 0,1 erfolgt über eine Gashochdruckleitung (Bez. E70-D0, DN 100, MOP 16) und über eine Gasdruckregelanlage (ON 1429) im Bereich der Leisniger Straße. Die Fläche der Gasdruckregelanlage und die Trasse der Gashochdruckleitung sind leitungsrechtlich gesichert. Das Versorgungsnetz der Druckstufen MOP 1,0 wird über die umliegenden öffentlichen Verkehrswege in das Untersuchungsgebiet geführt.

Entwicklungsrelevante Vorhaben sind laut Stellungnahme der inetz vom 09.08.2023 im Untersuchungsgebiet derzeit nicht vorgesehen. „Erneuerungsbedarf besteht mittelfristig für die Anschlussleitungen Rosa-Luxemburg-Straße 39 und Lutherstraße 26. Eine Erweiterung unseres Anlagenbestandes ist unter den gegenwärtigen politischen Rahmenbedingungen nicht darstellbar. Der Rückbau/Stilllegung von Versorgungsanlagen sind nicht geplant.“

Die **Wärmeversorgung** der Wohnblöcke im Neubaugebiet erfolgt über dezentrale Gasheizungsanlagen, die für jeweils einen oder mehrere Wohnblöcke Wärme liefert. Außer dem Autohaus (Theodor-Heuss-Straße 17) sind keine weiteren der öffentlichen oder gewerblichen Objekte im Gebiet angeschlossen. Insgesamt umfasst das Versorgungsgebiet eine beheizte Fläche von 100.346 m² und eine Netzlänge von 787 m. Im Jahr 2019 betrug die gelieferte Energie 10.085 MWh.

Abbildung 6 Übersicht Heizzentralen und Hausübergabestellen der Wärmeversorgung



Quelle: Wohnungsunternehmen/GETEC

Die beiden Wohnungsunternehmen greifen auf einen gemeinsamen Versorger zurück. Erst kurz vor der „Energiekrise“ wurde die Wärmeversorgung an die Firma GETEC vergeben. Aufgrund der längstmöglichen Laufzeit wird es nach aktueller Voraussicht in der geplanten Gebietskulisse in den kommenden 15 Jahren zu keinen tiefgreifenden strukturellen Weiterentwicklungen im Bereich der Wärmeversorgung kommen. Jedoch lassen die energiepolitischen Entwicklungen hinsichtlich Gasversorgung und Klimaschutz neue Handlungserfordernisse erwarten.

Die **Müllentsorgung** erfolgt über die Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (EKM). Laut Stellungnahme vom 12.12.2023 gibt es keine Themen oder Planungen der kommunalen Abfallentsorgung, die in den kommenden Jahren gebietsrelevant sind. Es wird auf die allgemeinen Erfordernisse hingewiesen, die hinsichtlich der Standplätze bei der Entwicklung des öffentlichen Raumes beachtet werden müssen.

Die Versorgung der Stadt Mittweida mit **Elektroenergie** erfolgt über Mittel- und Niederspannungsanlagen (einschließlich Trafostationen) der MITNETZ Strom GmbH. Laut Stellungnahme vom 24.08.2023 werden die Anlagen zur Elektroenergieversorgung vor dem Hintergrund der Energiewende im Gebiet bedarfsgerecht ausgebaut. „Die bedarfsgerechte Planung und Gestaltung elektrischer Netze ist nur bedingt von der Entwicklung der Einwohnerzahl abhängig. ... Unabhängig davon ist auch die MITNETZ STROM an der Optimierung ihrer Netzstrukturen interessiert und wird diese auch maximal ausnutzen. Ausgangspunkt für ein konkretes Planungsszenario könnten die Angaben zur Einwohnerfluktuation sein. Über die Entwicklung des Wohnungsbestandes lassen sich Optimierungsoptionen auch für die Stromnetze entwickeln, die jedoch im gleichen Maße die Entwicklung von Gewerbe und Industrie und die Verknüpfung der Mittelspannungsnetze zwischen den eingemeindeten Ortsteilen und dem Umland beachten müssen.“

Die **Erzeugung erneuerbarer Elektroenergie** im Gebiet erfolgt nur in sehr geringem Umfang durch dezentrale Photovoltaikanlagen. Die Möglichkeiten der Nutzung der Dachflächen der Wohnblöcke und anderer Flächen der Wohnungsunternehmen zur Nutzung von Sonnenenergie wird aktuell geprüft.

Relevante Maßnahmen im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Mittweida (2014) umfassen die Verbesserung der Energieeffizienz durch Optimierung der Anlageneinstellungen, Erneuerung der Anlagentechnik in kommunalen Gebäuden und Anlagen und Optimierung der Beleuchtung in kommunalen Einrichtungen (K5, K6, K9), die Energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung (K7), Ausbau der Infrastruktur zur Beförderung der Elektromobilität (M3), die Verbesserung des Primärenergiefaktors bei Nahwärmestandorten (P2), die Prüfung der Nutzung von Dach- und Freiflächen für erneuerbare Energien, z. B. PV-Anlagen (P3), und die Prüfung der dezentralen Energieversorgung durch PV-Anlagen auf den Dächern der Großwohnblöcke (P4). Diese Maßnahmen werden auch im InSEK 2015 bestätigt.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich **Fernmeldekabel** der envia TEL GmbH.

Der **Breitbandausbau** wird in den kommenden Jahren als wichtiges Infrastrukturprojekt im Gebiet vorangetrieben. Grundsätzlich erfolgt der Ausbau in Mittweida in wirtschaftlich tragfähigen Lagen eigenwirtschaftlich durch Telekommunikationsunternehmen. Der geförderte Ausbau in wirtschaftlich nicht tragfähigen Lagen – zu denen ein großer Teil des Untersuchungsgebietes

gehört – wird für Mittweida durch den Landkreis Mittelsachsen koordiniert und durchgeführt entsprechend der landkreisweiten Breitbandstrategie. Grundlage bildet die Ermittlung der Versorgungslage und des noch notwendigen Breitbandbedarfs auf der Basis von amtlichen Markterkundungsverfahren (MEV). Fast das gesamte Gebiet ist demnach enthalten mit Ausnahme von Bereichen an Leisniger Straße und Rosa-Luxemburg-Straße (siehe Abbildung). Die Umsetzung soll in den kommenden Jahren in Cluster D – West erfolgen.

Abbildung 7 öffentlicher Breitbandausbau



Quelle: Landkreis Mittelsachsen, 13.07.2023

Aufgrund der vollständigen Erschließung des Gebietes mit allen relevanten Medien wird es über den Ausbau von Breitband und erneuerbarer Energie hinaus in den kommenden Jahren keine grundlegenden Änderungen im Leitungsnetz geben. Leitungserneuerungen erfolgen nach Bedarf vorzugsweise im Zuge von Straßenbaumaßnahmen.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien Technische Infrastruktur und Energie

- weiterhin Erneuerungsbedarf im Leitungsnetz der Versorger
- noch ausstehender Breitbandausbau im Gebiet
- bislang kaum Nutzung von Photovoltaik zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebiet
- Situation der dezentralen Wärmeversorgung mit aktuell nur geringem Spielraum zum Ausbau nachhaltigerer Versorgungslösungen

3.8 Wirtschaft und Gewerbe

Plan 7 Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet hat nur eine untergeordnete Rolle für die Stadt in den Bereichen Wirtschaft und Gewerbe. Hier befinden sich nur vereinzelt **Gewerbeansiedlungen** mit dem Schwerpunkt auf der Nahversorgung im Einzelhandel und bei Dienstleistungen. Prägend für das Gebiet ist die Nähe zum Einkaufszentrum Sonnenstraße mit Kaufland (4.600 m², 5-8 Gehminuten ab Lutherstraße) und weiteren Geschäften (Tankstellen, Möbelgeschäft, kik, Stabilo Baumarkt, kleine Einzelhändler mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleister, Imbisse).

Im Untersuchungsgebiet bestehen aktuell nur eine kleine Anzahl an Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Dazu zählen im Bereich des Versorgungszentrums aktuell je eine Bäckerfiliale, ein Blumenladen/Paketshop, Schlüsseldienst, Imbiss und Friseurstudio, an der Theodor-Heuss-Straße ein Autohaus sowie an der Leisniger Straße ein Lebensmittelmarkt, ein Eiscafé und ein Telekommunikationsanbieter. Mit 8 von 23 Gewerbeeinheiten stehen aktuell rund ein Drittel aller Einheiten leer; zumeist Ladengeschäfte.



leerstehende ehem. Norma-Kaufhalle



Wohn- und Gewerbebestandort Lauenhainer Straße 59

Die ehem. EDEKA-Kaufhalle (ehem. Konsum) Lauenhainer Straße 18 wurde geschlossen und im Jahr 2021 abgerissen. Der bei Erstellung des InSEK noch bestehende Norma-Standort (ehem. HO) Lauenhainer Straße 63 ist mittlerweile ebenfalls geschlossen worden. Die unsanierte Kaufhalle steht seitdem bis auf einen Imbiss leer. Im InSEK 2015 wurde das Ziel der Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen mit verschiedenen möglichen Maßnahmenansätzen unterlegt, darunter die „Vorbereitung der Umnutzung von (...) städtebaulich relevanten Brachen für mehrere verschiedene Nutzer (Handwerk, Verkauf, Ausstellungsräume für Gewerbebetriebe, Büros usw. oder kulturelle Nutzungen)“ (Seite 110). Dies in Kombination mit neuen Einzelhandelsmodellen könnte auch für die ehem. Kaufhalle einen interessanten Ansatzpunkt für das Gebiet liefern.

In Ergänzung zu den Zahlen im InSEK 2015 sind im Handelsatlas Freistaat Sachsen 2022 folgende aktualisierte Informationen für die Gesamtstadt erhältlich. Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** (2021, Prognose) pro Kopf liegt demnach in Mittweida bei 5.695 € und damit spürbar unter dem Landkreis Mittelsachsen und der Region Chemnitz (jeweils ca. 6.000 € pro Kopf), dem Freistaat Sachsen (6.128 € pro Kopf) und der Bundesrepublik Deutschland (6.760 € pro Kopf). Durch die Sozialstruktur im Neubaugebiet ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft im Gebiet gegenüber der Gesamtstadt nochmals niedriger liegt.

Seitens des **Arbeitsmarktes** (InSEK 2015, Seite 98ff) spielt das Gebiet vor allem als Wohnstandort eine wichtige Rolle. Obwohl Mittweida ein ausgewiesener Einpendlerort ist, arbeiten viele Mittweidaer außerhalb der Stadt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Mobilitätsverhalten und die Bereitstellung von bedarfsorientierten Parkraum- bzw. ÖPNV-Angeboten. Gerade die Busanbindung des Neubaugebietes an Bahnhof und Busbahnhof sind hier zu erhalten und zu verbessern. Auch muss das Netz an Straßen, Rad- und Fußwegen muss an den Bedarf angepasst werden.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Wirtschaft und Gewerbe

- fehlende Nahversorgungseinrichtungen im Neubaugebiet nach Schließung beider Kaufhallen und mehrerer Läden, kein Wochenmarkt
- Leerstand eines Drittels aller Gewerbeeinheiten
- schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen
- aufgrund der demografischen und sozialen Struktur der Bevölkerung geschätzt deutlich geringere Kaufkraft als in der Gesamtstadt

3.9 Daseinsvorsorge und Soziales

Entsprechend der Konzeption des „Neubaubereiches“ verfügt es über zahlreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die so konzipiert waren, dass sie das Neubaubereich vollumfänglich versorgen konnten. Jedoch sind seitdem an vielen Stellen Veränderungen und Funktionsverluste eingetreten.

Plan 7 Gebäudenutzung

3.9.1 Bildung und Erziehung

Die **Bernhard-Schmidt-Schule** (Lutherstraße 28) befindet sich unmittelbar im Zentrum des Neubaubereiches und ist eine von zwei Grundschulen der Stadt Mittweida. Der Einzugsbereich umfasst den gleichnamigen Schulbezirk im Westen der Stadt und die Ortsteile Lauenhain, Tanneberg, Kockisch, Ringethal und Falkenhain. Die Grundschule ist seit vielen Jahren zweizügig mit konstant rund 190 Schülern; aufgrund eines dreizügigen Jahrgangs seit dem Schuljahr 2021/22 mit aktuell über 200 Schülern. Die Schule betreut im Durchschnitt 3-4 Schüler mit besonderem Bedarf. Auch gibt es eine Vorbereitungsklasse für Flüchtlingskinder (VKA).

Das 1976 als polytechnische Oberschule errichtete Schulgebäude, die Sporthalle, der Sportplatz und die Außenanlagen mit Schulgarten wurden seit 1990 schrittweise saniert, jedoch bestehen weiterhin Modernisierungslücken, insbesondere am Dach und bei den Sport- und Freiflächen. Da nicht das gesamte Gebäude von der Grundschule benötigt wird dienen und dienen Teile immer wieder als Ausweichflächen bei Schulsanierungen anderer Schulen und Gemeinbedarfseinrichtungen, wobei hier baulich weiterhin ein großer Handlungsbedarf zu verzeichnen ist. Die Schule ist laut Sächsischer Schuldatenbank barrierefrei (Parkplatz, Zugang, Aufzug, WC). Potential bieten die Giebelseiten des Gebäudes für eine Fassadenbegrünung. Defizitär ist zudem der vollständig versiegelte Vorplatz zum Schulgebäude.

Die Johann-Gottlieb-Fichte-Oberschule und das Städtische Gymnasium liegen außerhalb des Gebietes, sind aber als weiterführende Schulen gut zu erreichen. Letzteres befindet sich unmittelbar außerhalb der Gebietsgrenzen, Am Schwanenteich 16.



Bernhard-Schmidt-Schule mit Turnhalle und Sportplatz (links) und Kita Spielhaus (rechts), im Hintergrund Ärztehaus Lauenhainer Straße 57 und die Wohnblöcke Lauenhainer Straße 55 und Rosa-Luxemburg-Straße 39 (betreutes Wohnen)



Kita Sonnenschein mit Turnhalle, Garten der Sinne



Kita Auenzwerge (links) und Müllerhof (rechts) am Auensteig

Auch die Volkshochschule und die Kreismusikschule auf der anderen Seite der Schwanenteichanlagen liegen unweit der Gebietsgrenzen, ebenso die Hochschule, deren Studierende oft allein oder in Wohngemeinschaften im Neubaugebiet leben.

Mit den drei **Kindertagesstätten** Sonnenschein (mit Hort einschließlich Außenstelle in der Bernhard-Schmidt-Schule), Spielhaus und Auenzwerge befinden sich drei der größten Mittweidaer Kita-Einrichtungen im Neubaugebiet. Damit haben sie einen weit größeren Einzugsbereich als nur das Neubaugebiet, übernehmen demnach wichtige gesamtstädtische Funktionen. Die Gebäude befinden sich aufgrund umfangreicher Investitionen in den vergangenen drei Jahrzehnten in einem guten baulichen Zustand mit gelegentlichem Instandhaltungsbedarf. Auch diese drei Gebäude bieten Potential für eine Fassadenbegrünung.

Table 15 Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet

EINRICHTUNG	TRÄGER		AUSLASTUNG 2021	PLANUNG 2023/2024	
„Sonnenschein“ (Lauenhainer Straße 22) mit Außenstelle „Sonneninsel“ (Lutherstraße 28, Grundschule)	Stadt	Kindergarten:	98 von 125 Plätzen	98 Plätze	9 KmB
		Hort:	103 von 106 Plätzen	106 Plätze	2 KmB
		Außenstelle Hort:	79 von 96 Plätzen	96 Plätze	
„Spielhaus“ (Lutherstraße 26)	Stadt	Krippe:	30 von 44 Plätzen	37 Plätze	8 KmB
		Kindergarten:	29 von 29 Plätzen	34 Plätze	
„Auenzwerge“ (Theodor-Heuss-Straße 10)	DRK	Krippe:	33 von 35 Plätzen	30 Plätze	
		Kindergarten:	79 von 79 Plätzen	80 Plätze	
gesamt		Krippe:	63 von 79 Plätzen	67 Plätze	17 KmB
		Kindergarten:	206 von 233 Plätzen	212 Plätze	
		Hort:	182 von 204 Plätzen	204 Plätze	

Quelle: Jugendhilfeplan – Teilfachplan §§ 22 bis 26 SGB VIII Landkreis Mittelsachsen (Datenstand Stand Juni 2021),
KmB: davon Plätze für Kinder mit Behinderung

Die drei Einrichtungen im Gebiet decken einen überaus großen Anteil aller Betreuungsplätze in der Stadt ab (geplante Plätze 2023/2024): 67 von 172 Krippenplätzen (39,0 %), 212 von 417 Kindergartenplätzen (50,8 %) und 204 von 425 Hortplätzen (48,0 %) sowie darunter 19 von 27 Plätzen für Kinder mit Behinderung (70,4 %). Das Gebiet übernimmt dahingehend bei nur 20,1 % Anteil an der Gesamtbevölkerung eine überragende soziale Funktion für die Gesamtstadt.

Im Zeitraum 1990 bis 2022 ist die Zahl der Kinder bis 6 Jahre von 166 auf 74 um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Auch der Anteil an der Bevölkerung im Gebiet nahm von 3,5 % auf 2,6 % ab. Noch gravierender war die Zahl der 6-14-Jährigen. Hier sank die Zahl von 520 auf 159 und anteilig von 10,8 % auf 5,5 % der Menschen im Gebiet. Die künftige Zahl der Kinder und Jugendlichen im Gebiet wird neben der allgemeinen demografischen Entwicklung in Mittweida vor allem von der Lebensqualität für Familien im Neubaugebiet abhängen.

3.9.2 Pflege und medizinische Versorgung

Das **DRK-Pflegeheim**, Lauenhainer Straße 104, des DRK Kreisverbandes Döbeln-Hainichen e. V. wurde 2004 errichtet, 2019/2020 erweitert und bietet 95 Pflegeplätze. Hinzu kommen vom selben Träger gut ausgelastete Angebote für betreutes Wohnen in den zwei Wohnblocks Lauenhainer Straße 55 und Rosa-Luxemburg-Straße 39 im Eigentum der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft mbH (WBG) mit jeweils 54 Wohneinheiten, teils behindertengerecht. Betreut werden die Objekte von der in der Lauenhainer Straße 55 ansässigen DRK-Sozialstation, einschließlich einer Betreuungsgruppe und einer offenen Seniorenarbeit. Ergänzt wird das Angebot von der Sozialstation Mittweida der AWO Südsachsen gGmbH in der Lauenhainer Straße 43.

Das **Ärztehaus** Lauenhainer Straße 57 und die benachbarte 59 beherbergen neben einer Apotheke vier Arztpraxen (Innere Medizin (2x), Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Orthopädie) und eine Physiotherapie.

3.9.3 Sport und Kultur

Die zwei **Sporthallen** an der Bernhard-Schmidt-Schule (Baujahr 1980, 24 m × 11 m, Sportplatz mit 2.650 m²) und an der Kindertagesstätte Sonnenschein (Baujahr 1994, 25 m × 15 m) werden sowohl für den Schulsport als auch für der Vereins- und Freizeitsport genutzt. Auch die Turnhalle des Gymnasiums und der Sportkomplex an der Leipziger Straße mit Stadion, Kunstrasenplatz, Dreifeldsporthalle, Freibad u. a. sowie die Tennisanlage an der Albert-Schweitzer-Straße liegen in fußläufiger Entfernung. Am Abzweig der Prof.-Holzt-Straße von der Lutherstraße befindet sich ein öffentlich zugänglicher **Bolzplatz** für Fußball und Basketball.

Die einzige Kultureinrichtung im Gebiet ist der vom gleichnamigen Verein betriebene soziokulturelle Zentrum **Müllerhof**, Auensteig 37 (<https://muellerhof-mittweida.de>). In den Räumlichkeiten in dem liebevoll restaurierten Gebäude eines Vierseithofes finden regelmäßig Konzerte, Vorträge und Ausstellungen statt. Auch stehen Werkstätten für kreatives Gestalten und ein vielfältiges Kursangebot zur Verfügung. Die Räumlichkeiten (Kapazität für max. 50 Personen) und auch der „Garten der Sinne“



DRK-Pflegeheim Lauenhainer Straße 104



Betreutes Wohnen Lauenhainer Straße 55



Ärztehaus Lauenhainer Straße 57



sozio-kulturelles Zentrum Müllerhof
(Foto: Müllerhof e. V.)

können gemietet bzw. genutzt werden. Das Gebäude wurde über viele Jahre hinweg mit viel ehrenamtlichen Engagement in seiner heutigen Form entwickelt. Es besteht demnach kein grundlegender Sanierungsbedarf, jedoch kleinteiliger Handlungsbedarf, etwa hinsichtlich Barrierefreiheit und Verbesserung der Attraktivität der Außenanlagen.

Von verschiedenen Seiten wurde das **Fehlen eines sozialen bzw. kulturellen Anlaufpunktes** für verschiedene Generationen im Zentrum des Neubaugebietes bemängelt. Ungeachtet dessen profitiert das Untersuchungsgebiet von den vielfältigen Kultureinrichtungen der Stadt Mittweida, mehrere davon im nahen Umfeld.

Touristische Angebote sind für das Gebiet im Fachkonzept des InSEK nicht ausgewiesen. Anziehungspunkte mit touristischer Wirkung sind die benachbarte Schwanenteichanlage mit dem Ausflugslokal „Schwanenschlösschen“ und mit – lokalem Einzugsbereich – der Müllerhof, Auensteig 37, und das Eiscafé Leuschner, Leisniger Straße 33.

3.9.4 Soziale Indikatoren

Auffällig ist im Gebiet eine ungleiche **Geschlechterverteilung**. 1.253 Männern stehen 1.624 Frauen gegenüber. In den Altersgruppen bis 64 ist diese Zahl fast ausgeglichen. Dagegen kommen bei den Senioren über 65 Jahre auf jeden Mann mehr als 1,7 Frauen – nicht zuletzt ein Ergebnis der Lebenserwartung. Oftmals leben Senioren im DRK-Pflegeheim, den Einrichtungen für betreutes Wohnen oder allein in Wohnungen bzw. Haushalten, die sie sich vormals mit ihren Familien teilten.

Die **Arbeitslosenquote** lag in der Stadt Mittweida im Jahr 2022 bei 6,9 %. Im Jahresdurchschnitt waren gemäß Datenstand der Stadt Mittweida 400 Personen in der Stadt arbeitslos. Für das Untersuchungsgebiet werden die Arbeitslosenzahlen des Stadtteils 05 – Lauenhainer Straße als Referenz herangezogen, der dem Untersuchungsgebiet „Neubaugebiet“ am nächsten kommt (siehe Kapitel 2.1.3). Hier waren 78 Personen arbeitslos gemeldet. Demnach lebte rund jede fünfte als arbeitslos gemeldete Person der Stadt Mittweida im Stadtteil. Die 78 Arbeitslosen verteilten sich etwa hälftig auf Männer und Frauen; 12 Arbeitslose wurden als Ausländer geführt.

Im Stadtteil 05 – Lauenhainer Straße leben mehr **SGB II-Empfänger** als im Stadtdurchschnitt. Damit ist die Zahl der staatlich Unterstützten im Gebiet relativ hoch. Während im Stadtteil 17,2 % der Einwohner der Stadt leben, waren es 19,5 % aller Arbeitslosen und sogar 22,2 % aller Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften. Auch leben 27,9 % aller arbeitslosen ausländischen Mitbürger der Stadt im Gebiet und überdurchschnittlich viele Arbeitslose in den Altersgruppen 35 bis 55 Jahre.

Tabelle 16 Arbeitslosenzahlen 2022

KATEGORIE	STADT MITTWEIDA		STADTTEIL 05 – LAUENHAINER STRASSE		ANTEIL STADTTEIL AN DER GESAMTSTADT
Bevölkerung	14.332		2.460		17,2 %
Arbeitslose gesamt	400	100,0 %	78	100,0 %	19,5 %
- nach SGB II	311	77,8 %	69	88,5 %	22,2 %
- nach SGB III	89	22,2 %	9	11,5 %	10,1 %
- männlich	231	57,8 %	37	47,4 %	16,0 %
- weiblich	169	42,2 %	41	52,6 %	24,3 %
- Ausländer	43	10,8 %	12	15,4 %	27,9 %
- unter 25 Jahre	39	9,8 %	4	5,1 %	10,3 %
- 25-35 Jahre	82	20,5 %	14	17,9 %	17,1 %
- 35-45 Jahre	91	22,8 %	19	24,4 %	20,9 %
- 45-55 Jahre	82	20,5 %	23	29,5 %	28,0 %
- über 55 Jahre	106	26,5 %	18	23,1 %	17,0 %

Quelle: Agentur für Arbeit

Aufgrund des hohen Altersdurchschnittes sind im Neubaugebiet die Themen **Altersarmut und Einsamkeit** im Alter wichtige Anliegen, die aktuell noch an Bedeutung gewinnen. Zu diesem Thema wurde mit Schwerpunkt im Gebiet das Projekt „MITtenDRIN 60.0 – Stärkung der Teilhabe älterer Menschen gegen Einsamkeit und soziale Isolation“ ins Leben gerufen. Träger ist der Verein zur Förderung der beruflichen Bildung Mittweida e. V. (vfb).

Die finanzielle Benachteiligung der Gebietsbewohner zeigt sich auch an der stärkeren Inanspruchnahme weiterer **Unterstützungsleistungen**, wie zum Beispiel die verschiedenen Unterstützungen für die Eltern der Kinder in den drei Kindertagesstätten und der Horteinrichtung im Gebiet mit jeweils deutlich höheren Anteilen der Übernahme des Elternbeitrages und der finanziellen Hilfe für die Mittagsverpflegung als in allen anderen Einrichtungen der Stadt.

Tabelle 17 Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen in Kitas und Hort 2022

EINRICHTUNG	ÜBERNAHME DES ELTERNBEITRAGES	ABGESENKTER BEITRAG FÜR ALLEINERZIEHENDE	FINANZIELLE HILFE FÜR DIE MITTAGSVERPFLEGUNG
Hort Sonnenschein	25,6 %	39,5 %	15,1 %
KTE Sonnenschein	24,4 %	18,6 %	26,7 %
KTE Spielhaus	19,2 %	7,7 %	17,3 %
KTE Auenzwerge	23,1 %	16,2 %	14,1 %

Quelle: Stadt Mittweida

Im Jahr 2022 lebten insgesamt 241 **ausländische Staatsangehörige** im Gebiet. Damit lag der Anteil mit 8,4 % höher als in der Gesamtstadt mit 7,3 %. Auch bei Familien von Spätaussiedlern, die nicht als Ausländer zählen, ist das Neubaugebiet nach wie vor beliebt.

Seit der „Flüchtlingskrise“ ab 2015 wurden Asylsuchende durch die Stadt und die WBG gezielt dezentral untergebracht. Auf diese Weise wurde eine räumliche Konzentration vermieden. Gleichzeitig konnte leerstehender Wohnungsbestand reduziert werden. Diese Strategie hat sich bewährt und wurde auch beim Zuzug ukrainischer Geflüchteter ab 2022 beibehalten. Aktuell sind im Neubaugebiet auf diese Weise 27 Wohnungen der WBG und 29 Wohnungen der WGM belegt.

Nicht zuletzt zählen auch **Studentenhaushalte** zu finanziell benachteiligten Bevölkerungsgruppen, die aufgrund der Nähe zur Hochschule oft im Neubaugebiet und im Bereich der Leisniger Straße leben. Laut Auskunft der zwei Wohnungsunternehmen sind aktuell knapp 100 Wohnungen im Neubaugebiet von Studenten belegt.

Zusammenfassung der Benachteiligungskriterien

Daseinsvorsorge und Soziales

- überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten mit geringeren Einkommen (Senioren, Ausländer/Migranten/Spätaussiedler, Studenten, Empfänger von staatlichen Hilfeleistungen)
- jede(r) fünfte Arbeitslose (19,5 %) und SGB II-Empfänger (22,2 %) der Stadt lebt im Stadtteil, hoher Anteil insbesondere bei Ausländern (27,9 %) und in der Altersgruppe 45-55 Jahre (28,0 %)
- überdurchschnittliche Quote bei der Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen
- Fehlen eines sozialen bzw. kulturellen Anlaufpunktes im Zentrum des Neubaugebietes sowie gemeinschaftsstiftenden Angeboten
- Sanierungsbedarf an der Bernhard-Schmidt-Grundschule (einschließlich Freiflächen)
- soziale Konflikte zwischen eng zusammenlebenden Bevölkerungsgruppen und Generationen

3.10 Stärken-Schwächen-Analyse



STÄRKEN

- eines der wenigen baulich weitgehend erhaltenen DDR-Wohngebiete der Region
- äußerlich gut gepflegter Zustand der Gebäudehüllen der Wohnblöcke
- quantitativ hoher Grünflächenanteil mit viel Großgrün aus der Erbauungszeit
- ruhige Wohnlage, wenig Verkehr
- Nähe zur Schwanenteichanlage und zur Tal-sperre Kriebstein
- Bereich Leisniger Straße als sich weiter konsolidierende Wohnlage
- nur wenige entwicklungshemmende Rahmenbedingungen (Denkmalschutz, Altlasten, Schutzgebiete, Lärmimmissionen etc.)
- in den Randlagen Sichtbeziehungen in die Innenstadt und in die Landschaft
- gute ÖPNV-Anbindung im Stadtverkehr
- gute Kooperation zwischen den beiden Wohnungsunternehmen
- günstiges Mietpreisniveau
- Kompensation der zurückgehenden Bevölkerungszahl durch Studenten als Mieter
- grundlegende medizinische Versorgung im Gebiet einschließlich altersgerechtem Wohnen und Pflegeheim
- Vorhandensein von bzw. räumliche Nähe zu vielen bestandsgesicherten öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kitas, Sport- und Kulturstätten)
- fußläufige Nähe zum Kaufland
- Müllerhof mit attraktivem Angebot für unterschiedliche Nutzer und Initiativen



SCHWÄCHEN

- mit 40,2 % weit überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang seit 1990, der auch zukünftig erwartet wird
- starke Überalterung im Gebiet, auch gegenüber dem städtischen und sächsischen Durchschnitt
- geringer Anteil der jüngeren und berufstätigen Altersgruppen
- starker Sterbeüberschuss
- Entwicklung zu einem monofunktionalen Wohnquartier
- undifferenzierte Baustruktur und teils enge Anordnung der Wohnblöcke
- monostrukturiertes Wohnungsangebot durch Wohnblöcke fast ausschließlich in den zwei Bauarten Q 6 und IW 72
- eingeschränkte Investitionskraft der beiden Wohnungsunternehmen
- unzureichendes Angebot für altersgerechtes bzw. barrierefreies/-armes Wohnen
- aktuell nur eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz in der Wärmeversorgung bzw. bei Heizsystemen
- trotz zentraler Lage Engpässe bei der verkehrlichen Anbindung und Integration in die Stadt
- im Vergleich zu anderen Stadtteilen fast durchweg schlechter Straßenzustand
- starke Mängel in der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Gehwege, Bushaltestellen u. a.)
- teils problematische Situation für den ruhenden Verkehr (Hochschul Umfeld, wohnungsnah)
- fehlende bzw. geringe Aufenthaltsqualität der Grünbereiche zwischen den Wohnblöcken
- Funktionsverlust des Versorgungszentrums um die Kaufhalle und Wegbrechen der Nahversorgung im Gebiet in den vergangenen zehn Jahren
- Herausforderungen durch enges Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen bzw. Alteingesessenen und Zugezogenen (z. B. Lärm, Kultur, Kommunikation)
- überdurchschnittliche SGB II-/Arbeitslosenquote
- vergleichsweise schlechtes Image des Neubaugebietes als Wohnlage in der Stadt

- bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes im Neubaugebiet für alle Generationen (Wohnungszuschnitte, Barrierefreiheit/-armut, ggf. (Teil-)Rückbau etc.)
 - Konsolidierung der Wohnraumsituation in der Gesamtstadt durch Umstrukturierung des quantitativ bedeutsamen Wohnraumbestandes im Neubaugebiet
 - energetische Sanierung, Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar) und mittel- bis langfristig Umrüstung auf nachhaltige Wärmeversorgung
 - Wiederbelebung bzw. Re-Implementierung einer Nahversorgungsinfrastruktur im Gebiet
 - Umsetzung des bereits seit langem angedachten Projektes der Promenade vom Schwanenteich zum DRK-Pflegeheim als neue Mitte im Gebiet
 - verbesserte Integration in die benachbarten Stadtteile und Barriereabbau zur Altstadt, zum Hochschulcampus und den öffentlichen Einrichtungen um den Schwanenteich sowie in Richtung Talsperre Kriebstein
 - bessere Erschließung durch ergänzende Straßenanbindung zur Leisniger Straße
 - Verbesserung der inneren Erschließung für Fußgänger und Radfahrer
 - städtebauliche und funktionale Entwicklung des ehem. Holzbaugeländes
 - Qualifizierung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes für eine sozial und ökologisch vielfältige Ausgestaltung, einschließlich attraktiven Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Grünraumqualitäten
 - Verbesserung des Stadtklimas, Fassadenbegrünungen
 - Verbesserung der Angebote für Familien, Kinder und Jugendliche, Schaffung von Treffpunkten
 - Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements
 - Weiterentwicklung der Flächen der großflächigen Garagenhöfe
 - flächendeckender Breitbandausbau
 - umfassende Entwicklung und nachhaltige Neustrukturierung durch Einsatz unterschiedlicher Förderprogramme
- Sanierungsrückstau und steigender Leerstand der Wohnungen durch fehlende Investitionskraft der Gebäudeeigentümer
 - Verlust der städtebaulichen Qualitäten durch unabgestimmten Rückbau
 - Verstärkung der sozialen Herausforderungen und Probleme im Gebiet (z. B. fehlender sozialer Zusammenhalt, interkulturelle Konflikte, Vereinsamung und Verarmung von Senioren), Entfremdung der Bewohner mangels gemeinschaftsstiftenden Orten und Angeboten
 - Durchschlagen der Folgen des Klimawandels, insbesondere in Hitzeperioden
 - unklare zukünftige Entwicklung und Finanzierung von Investitionen hinsichtlich Wärmeversorgung und Klimaschutzmaßnahmen
 - Mietpreiserhöhungen durch steigende Sanierungs- und Energiekosten
 - zunehmender Leerstand
 - Abnahme der Wohnqualität durch Sanierungs- und Modernisierungsrückstau, insbesondere der zwei Wohnungsunternehmen
 - Wegfall der Ärzteversorgung
 - Sanierungsrückstau und Funktionsverlust von Gemeinbedarfseinrichtungen

4 Ziel- und Maßnahmenkonzept

4.1 Ergebnisse aus der Bürger- und Akteursbeteiligung

Am 29.06.2022 fand im Ratssaal der Stadt Mittweida eine **Bürger- und Akteursbeteiligung** statt. Der Teilnehmerkreis umfasste 24 Personen aus allen Bereichen des öffentlichen Lebens, darunter Stadtrat, Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Vereine und Kirchen sowie Bürger. Unmittelbarer Anlass war der Ideenaustausch zur Ausrichtung der geplanten Fördergebiete in den beiden europäischen Förderprogrammen (siehe Kapitel 3.1.2) und gleichzeitig für die Entwicklung des darin eingeschlossenen „Neubaugebietes“ und die bereits angedachte Neukonzeptionierung im Rahmen der Städtebauförderung.

Tabelle 18 Zusammenstellung der relevanten Ergebnisse der Akteursbeteiligung

PRIORITÄT	IDEE
GEMEINBEDARF	
hoch	(Nach-) Nutzung Kaufhalle
mittel	kulturelle Angebote
mittel	behindertengerechter Zugang Müllerhof
ENERGIE	
sehr hoch	energetische Sanierung
sehr hoch	öffentliche Ladeinfrastruktur, E-Mobilität (gesamtstädtisch)
hoch	Energieerzeugung, Photovoltaik auf Dächern im Neubaugebiet
hoch	Umrüstung Straßenbeleuchtung LED, Beleuchtung Lutherstraße
mittel	Energieversorgung quartiersbezogen
WIRTSCHAFT	
hoch	KU-Förderung
hoch	(Innen-) Stadtmanagement
hoch	Einkaufsmöglichkeiten
GEBÄUDE/STÄDTEBAU	
hoch	Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden
mittel	individuelle Gebäudekonzepte im Neubaugebiet, Rückbau
mittel	Aufwertung Gebäude
VERKEHR	
sehr hoch	Fahrradwege
hoch	behindertengerechte Haltestellen
hoch	Achse Schule-DRK-Pflegeheim, Anbindung Neubaugebiet-Humboldtstraße
hoch	Aufwertung Querung Gymnasium-Schwanenteich
hoch	Anbindung Neubaugebiet, Verbindung zur Sonnenstraße
mittel	Parkhaus, Stellplätze
GRÜNFLÄCHEN	
sehr hoch	Sitzmöglichkeiten, Treffpunkt „Grünes Band“
hoch	Spielplätze
hoch	Achse Schule-DRK-Pflegeheim, Zugang Schwanenteich
mittel	Oase/Sitzmöglichkeiten, Schattenplätze

Quelle: WGS mbH

Die diskutierten und priorisierten Ideen flossen in der Folge in die Ausgestaltung der EFRE- und ESF Plus-GIHK und Förderanträge ein. Ebenso dienten sie als Grundlage für die Abgrenzung des vorliegenden Untersuchungsgebietes „Neubauggebiet“, die schlüssig und frühzeitig definiert werden konnte. Die Ansatzpunkte aus dem Beteiligungsprozess für das Neubauggebiet stellten sich über den anderthalbjährigen Bearbeitungszeitraum als robust und belastbar heraus. Auf Grundlage der Gebietsanalyse, der Definition der Entwicklungsziele und durch die Weiterentwicklung mit den jeweiligen Vorhabenträgern konnten sie in greifbare Ziele und Maßnahmen überführt werden.

Über die Bürger- und Akteursbeteiligung hinaus konnte auf die Ergebnisse aus der Befragung und den Interviews in der Masterarbeit von Maria Handtke: **„Sozialstruktureller Wandel eines kleinstädtischen Wohngebietes Handlungsbedarfe für Familien“** aus dem Jahr 2018 (Hochschule Mittweida, Studiengang Soziale Arbeit, Angewandte Sozialarbeitswissenschaft) zurückgegriffen werden. Sie sind auf Seite 80 f zusammengefasst.

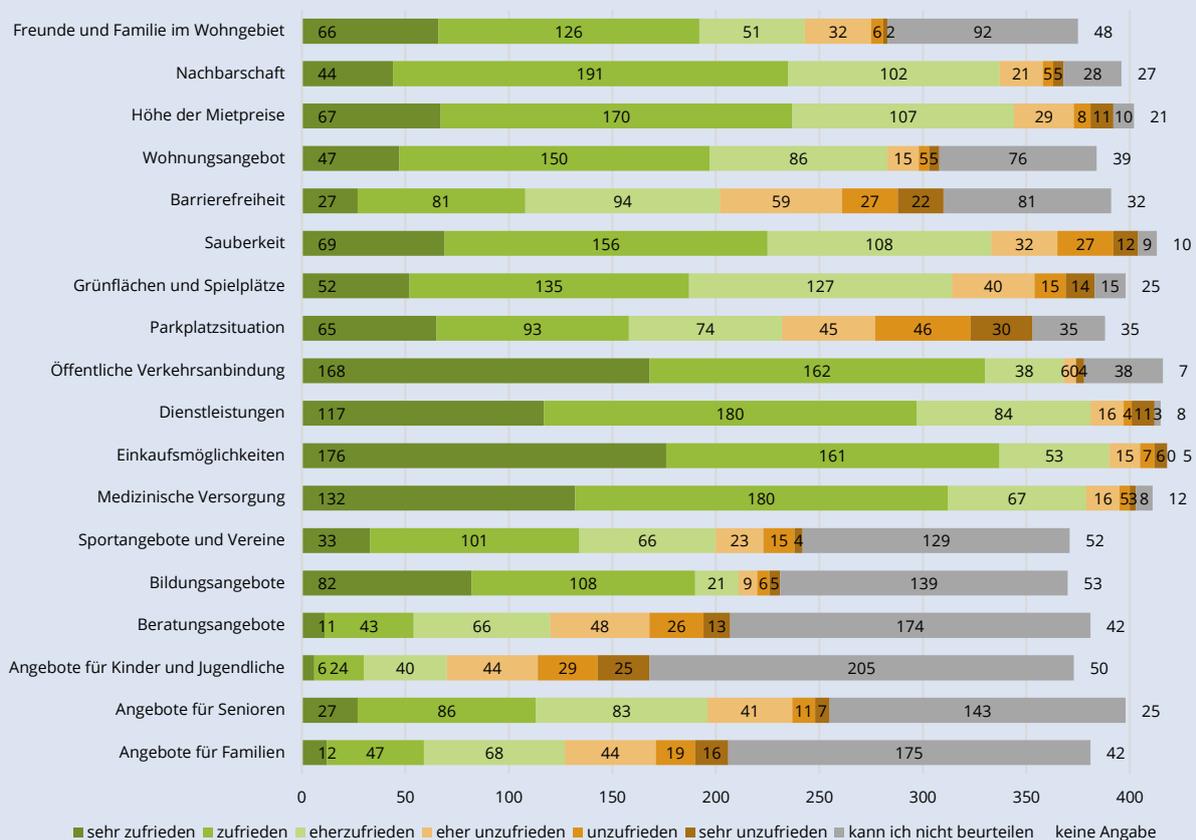
Eine gesonderte **Bürgerbeteiligung** zum Untersuchungsgebiet „Neubauggebiet“ wurde daher im Jahr 2023 nicht noch einmal durchgeführt, da eine themen- bzw. projektspezifische Beteiligung im Rahmen der Gesamtmaßnahme hier als zielführender angesehen wird als eine neuerliche gebietsbezogene Befragung. Es ist erklärtes Ziel, die Bürger der Stadt und insbesondere des Gebietes in die nächsten Planungsschritte einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Planungsschritte, die in den folgenden Abschnitten näher erläutert werden:

- Grünraumkonzept als Masterplan für das gesamte Neubauggebiet mit Bestandsaufnahme, Konzeption und Wettbewerbsverfahren für die Promenade
- Nutzungskonzept für die ehem. Kaufhalle als öffentlicher Ort im Gebiet
- Verkehrsplanung zwischen Leisniger Straße und Neubauggebiet
- Parkraumkonzept und Entwicklungskonzept für die Garagenhöfe
- Vorbereitung und Einsatz des Verfügungsfonds „Bürgerschaftliches Engagement“
- frühzeitige Information betroffener Bürger bei Maßnahmen, z. B. im Wohnungsbestand

Eine wertvolle Ressource zur Situation im Untersuchungsgebiet bietet die Masterarbeit von Maria Handtke: **„Sozialstruktureller Wandel eines kleinstädtischen Wohngebietes Handlungsbedarfe für Familien“** aus dem Jahr 2018 (Hochschule Mittweida, Studiengang Soziale Arbeit, Angewandte Sozialarbeitswissenschaft). Der Schwerpunkt der Arbeit lag „auf einer quantitativ erhobenen Bewohnerbefragung. Anhand verschiedener Kriterien wurden mittels eines Fragebogens, Sozialstrukturen im Wohngebiet erfasst als auch die Zufriedenheit und die Bedarfe im Quartier gemessen. Neben der quantitativen Untersuchung wurden Interviews geführt, welche die Fragestellung und die gewonnenen Ergebnisse aus der quantitativen Erhebung stützen, differenzieren und erweitern.“

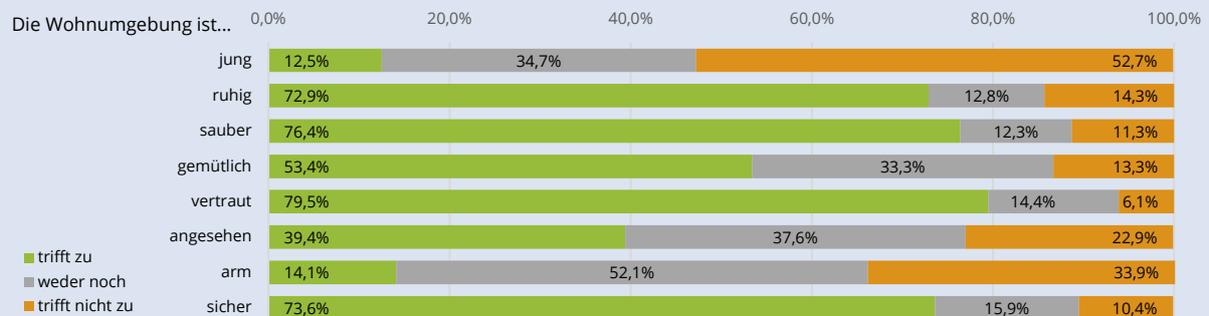
Abbildung 8 Zufriedenheit der Bewohner mit Angeboten/Gegebenheiten im Wohngebiet

Wie zufrieden sind sie mit den folgenden Aspekten im Wohngebiet?



Quelle: Masterarbeit Maria Handtke 2018, S. 65-77; 423 ausgewertete Fragebögen; Darstellung: WGS mbH

Abbildung 9 Einschätzung der Bewohner zur Wohnumgebung



Quelle: Masterarbeit Maria Handtke 2018, S. 56f; Darstellung: WGS mbH

Zusammengefasst arbeitete die Autorin folgende Ergebnisse der Befragung heraus:

- Niederschwellige Angebote und Treffpunkte für Jugendliche fehlen im Neubaugebiet.
- Ein Drittel der Befragten ist mit der Barrierefreiheit „eher bis sehr unzufrieden“.
- Im nachbarlichen Zusammenleben fand ein Umbruch statt und es sei nun eher ein „Neben-einanderleben“.
- Der Erhalt der nahen Versorgungseinrichtungen ist den Bewohnern besonders wichtig und wurde von diesen bereits 2018 noch als verbesserungswürdig eingeschätzt.
(Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Befragung existierten sogar noch zwei Supermärkte im Quartier.)
- Der Wunsch nach Verschönerung und Pflege des Umfeldes sowie die Schaffung von Sitzgelegenheiten war den Befragten ebenso wichtig. Hinzu kam der Wunsch nach einem Stadtteilcafé und mehr ungebundenen Treffpunkten. (Masterarbeit Maria Handtke, S. 89 ff)

Seit der Befragung der Bewohner und der Interviews mit Akteuren im Rahmen der Masterarbeit sind inzwischen fünf Jahre vergangen und verschiedene Aspekte haben sich im Neubaugebiet verschlechtert. Auf das Lebensgefühl und die Motivation besonders der älteren Bewohner wirkte sich die Coronapandemie stark negativ aus (Stellungnahme Wohnungsunternehmen, 04/2022).

Es fehlen mittlerweile nicht nur die Möglichkeiten des Einkaufens im Neubaugebiet, es fehlen ebenso die niedrigschwelligen sozialen Treffpunkte und Orte der Begegnung für die Einwohner. Zwischen den einzelnen Blöcken fehlt es an Aufenthaltsqualität und beschatteten Sitzbänken. Der Supermarkt, der früher auch als informeller Treffpunkt fungierte, ist leergezogen, sein Umfeld trist. Der Müllerhof in unmittelbarer Nachbarschaft bietet zwar Kultur- und Freizeitangebote, doch die für den Besuch dieser Einrichtung bzw. einzelner Angebote erforderliche Überwindungskraft fehlt häufig, insbesondere bei Flüchtlingen, Spätaussiedlern und Älteren.

4.2 Entwicklungsziele

Aus der Gebietsanalyse, den erwarteten Entwicklungsherausforderungen in den kommenden Jahren und dem umfangreichen Beteiligungsprozess wurden die folgenden Handlungsschwerpunkte und Ziele für das Neubaugebiet abgeleitet. Diese sollen in den kommenden Jahren richtungsweisend sein. Sie lassen sich unter folgender Überschrift zusammenfassen:

Nachhaltige Gestaltung und verbesserte Integration des „Neubaugebietes“ in die Stadt als attraktives und lebenswertes Stadtquartier für alle Generationen.



HANDLUNGSSCHWERPUNKT **WOHNEN**

- Ziel: **Wohnungsbestand fit machen** durch Sanierung und Rückbau von Wohnraum in Anpassung an den demografischen Wandel und an veränderte Wohnbedürfnisse

HANDLUNGSSCHWERPUNKT **SOZIALER ZUSAMMENHALT**

- Ziel: **Leben im Quartier gemeinsam gestalten** durch Erhalt und generationenübergreifende Qualifizierung von Gemeinbedarfseinrichtungen, durch Stadtteilmanagement und identitätsstiftende Angebote und Aktivitäten

HANDLUNGSSCHWERPUNKT **STADTKLIMA UND ÖFFENTLICHER RAUM**

- Ziel: **Promenade als Herz des Neubaugebietes** neu erfinden als Treffpunkt für alle Generationen, identitätsstiftende Mitte und Wegweiser in das Gebiet
- Ziel: **Grün für alle** gestalten durch Perspektiventwicklung für untergenutzte Flächen und kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit

HANDLUNGSSCHWERPUNKT **MOBILITÄT**

- Ziel: **Mobilitätsachsen** zukunftsfähig gestalten durch die Verbesserung der Anbindung in die benachbarten Stadtteile und der Verkehrserschließung für alle Verkehrsteilnehmer
- Ziel: **Parkraum** neu denken für eine nachhaltige bedarfsgerechte Flächenentwicklung

4.3 Maßnahmenüberblick

Plan 10 Maßnahmen

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	GESAMTKOSTEN
HANDLUNGSSCHWERPUNKT WOHNEN			
SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN			
Sanierung Lauenhainer Straße 19-25 entsprechend der aktuellen Nutzungsanforderungen, barrierearm/Aufzüge	2024  2039 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme	WBG	5.650.000 € (Förderrahmen WEP: 3.000.000 €)
Sanierung Theodor-Heuss-Str. 1-7, 9-15 entsprechend der aktuellen Nutzungsanforderungen, barrierearm, Installation Photovoltaikanlage	2024  2039 Priorität mittel	WBG	220.000 € (keine Förderung im Programm WEP)
Sanierung von Wohnblöcken entsprechend der aktuellen Nutzungsanforderungen, barrierefrei/-arm, ggf. entsprechend Leerstandsentwicklung	2024  2039 Priorität hoch/mittel	WGM	2.000.000 € (Förderrahmen WEP: 1.000.000 €)
Anbau von Aufzügen an 18 Eingängen	2024  2039 Priorität hoch/mittel	WGM	1.800.000 € (keine Förderung im Programm WEP)
Anbringung von Photovoltaikanlagen an Balkonbrüstungen auf der Südseite der beiden oberen Etagen (ca. 70 Wohnungen)	2024  2039 Priorität hoch/mittel	WGM	100.000 € (keine Förderung im Programm WEP)
Sanierung Privatgebäude z. B. Leisniger Straße 23	2024  2039 Priorität mittel	Privateigentümer	1.000.000 € (Förderrahmen WEP: 200.000 €)
Maßnahmen im Bereich der Wärmeversorgung entsprechend künftiger Handlungserfordernisse	2024  2039 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	WBG, WGM, Privateigentümer, Stadt	nach akt. Stand keine Förderung im Programm WEP
Umzug von Betroffenen des Stadtumbaus	2024  2039 Priorität hoch	WBG, WGM	50.000 €
RÜCKBAU VON WOHNRAUM			
Rückbau Lutherstraße 30-36 mit 40 Wohnungen, Einbindung des Flurstücks in die Gestaltung der Promenade, Umzugsmanagement	2024  2039 Priorität sehr hoch	WBG	300.000 € (Förderrahmen WEP: 246.400 €)
Rückbau von ca. 70 Wohnungen in Abhängigkeit von Einwohner- und Leerstandsentwicklung	2024  2039 Priorität hoch/mittel	WGM	500.000 € (Förderrahmen WEP: 462.000 €)
Rückbau von ca. 80 Wohnungen in Abhängigkeit von Einwohner- und Leerstandsentwicklung	2024  2039 Priorität hoch/mittel	WGM	550.000 € (Förderrahmen WEP: 528.000 €)
Maßnahmen Wohnen		Gesamtkosten: 12.170.000 € Förderrahmen WEP: 5.486.400 €	

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	GESAMTKOSTEN
HANDLUNGSSCHWERPUNKT SOZIALER ZUSAMMENHALT			
LEBEN IM QUARTIER			
Stadtteilmanagement (ESF Plus-Projekt „Neues Leben im Quartier“)	2024  2039 Priorität sehr hoch <i>Schlüsselmaßnahme</i>	Stadt, Träger	bis 2027 ESF Plus: 423.074 € ab 2028 WEP: 450.000 €
Verfügungsfonds „Bürgerschaftliches Engagement“ für kleine investive und nichtinvestive Maßnahmen (z. B. Etablierung eines Wochenmarktes, Durchführung von Veranstaltungen), auch in Verbindung mit KU-Fonds	2024  2039 Priorität hoch	Stadt, Vereine, Initiativen, WBG, WGM	300.000 € (Förderrahmen WEP: 150.000 €)
Ankauf und Umnutzung/Sanierung Kaufhalle Regionalkaufhaus und Stadtteilzentrum, Veranstaltungsraum, öffentliche Toilette	2024  2039 Priorität sehr hoch <i>Schlüsselmaßnahme</i>	Stadt, ggf. in Kooperation mit Privatinvestor	Ankauf: 200.000 € Umbau/Sanierung: 1.000.000 €
Bernhard-Schmidt-Schule Dachsanierung, Ausbau Obergeschoss u. a.	2024  2039 Priorität hoch	Stadt	1.000.000 €
Soziokulturelles Zentrum Müllerhof Teilsanierung, Außenanlagen, Barrierefreiheit	2024  2039 Priorität mittel	Müllerhof e. V.	200.000 €
Technik-Outdoor-Camp (ESF Plus-Projekt)	2024  2039 Priorität mittel	Verein	ESF Plus: 29.484 €
Maßnahmen Sozialer Zusammenhalt			Gesamtkosten: 3.602.558 € Förderrahmen WEP: 3.000.000 €

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	GESAMTKOSTEN
HANDLUNGSSCHWERPUNKT STADTKLIMA UND ÖFFENTLICHER RAUM			
Grünraumkonzept als Masterplan für das gesamte Neubaugebiet mit Bestandsaufnahme und Konzeption	2024 2039 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme	Stadt, WBG, WGM	150.000 €
NEUGESTALTUNG PROMENADE			
Promenade - Gestaltungswettbewerb (mit Verfahren) - Aufenthalts- und Begegnungsflächen - Grüngestaltung und Baumpflanzungen - Vorflächen und Zugangsbereiche an Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Grundschule, Kaufhalle, Rondell am DRK-Pflegeheim, Anbindung Shared Space am Gymnasium) - Verkehrsführung, Straßenübergänge - technische Anschlüsse - Beteiligungsverfahren, Namensgebung	2024 2039 Priorität sehr hoch Schlüsselmaßnahme Klimaschutzmaßnahme	Stadt, WBG, DRK	Wettbewerb: 50.000 € 1. BA: 765.000 € (Kofinanzierung EFRE, Anteil WEP: 114.750 €) 2. BA: 3.000.000 €
GRÜN FÜR ALLE			
Ausbau/Erneuerung Spielplätze und Bolzplatz	2024 2039 Priorität mittel	Stadt, WBG, WGM	1. BA: 50.000 € (Kofinanzierung EFRE, Anteil WEP: 7.500 €) 2. BA: 150.000 €
Experimentierfonds „Grün“ Gemeinschaftsschulgarten, Grillplätze, Baumpflanzungen, Duftgärten, Blühwiesen, Brunnen etc.	2024 2039 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt, WGM, WBG, DRK, Vereine, Initiativen	bis 2027: 50.000 € (Kofinanzierung EFRE, Anteil WEP: 7.500 €) ab 2028: 10.000 €
Grünentwicklung Müllerwiese als generationsübergreifender Treffpunkt z. B. Duftgärten, Kneipp-Wasserbecken, Pump Track	2024 2039 Priorität mittel	WGM, Müllerhof	300.000 €
Gestaltung Stadtteileingang Lauenhainer Straße/Rosa-Luxemburg-Straße mit Brunnenanlage, Verkehrsinsel	2024 2039 Priorität mittel Klimaschutzmaßnahme	Stadt, WGM	50.000 €
Gestaltung Freianlagen am Neubau WGM-Geschäftsstelle Lauenhainer Straße 18	2024 2039 Priorität mittel	WGM	50.000 €
Zwischenbegrünung Holzbaubrache als strategisch gelegene Entwicklungsfläche, bislang ohne Nutzungskonzept	2024 2039 Priorität hoch	Stadt	50.000 €
Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden z. B. Rosa-Luxemburg-Straße 27-31, 33-37, Lauenhainer Straße 65-75	2024 2039 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt, WGM, WBG	Stadt: 100.000 € (Kofinanzierung EFRE, Anteil WEP: 15.000 €) WBG: 100.000 €
Maßnahmen Stadtklima und öffentlicher Raum			Gesamtkosten: 4.875.000 € Förderrahmen WEP: 4.054.750 €

MASSNAHME	ZEITRAUM PRIORITÄT	EIGENTÜMER/ TRÄGER	GESAMTKOSTEN
HANDLUNGSSCHWERPUNKT MOBILITÄT			
MOBILITÄTSACHSEN			
Verkehrsplanung zwischen Leisniger Straße und Neubaugebiet	2024 2039 Priorität hoch	Stadt, ggf. LASuV	150.000 €
Sanierung Leisniger Straße zwischen Humboldtstraße/Promenade und Am Sportplatz	2024 2039 Priorität sehr hoch	Stadt	1.000.000 € (Förderrahmen WEP: 500.000 €)
Verlängerung Körnerstraße Leisniger Straße bis Lutherstraße, Anbindung Prof.-Holzt-Straße	2024 2039 Priorität hoch Schlüsselmaßnahme	Stadt	1.000.000 € (Förderrahmen WEP: 500.000 €)
weitere Straßensanierungen z. B. Lauenhainer Straße, Rosa-Luxemburg- Straße, Paul-Fleming-Straße, Auensteig	2024 2039 Priorität mittel	Stadt	nach aktuellem Stand keine Förderung im Programm WEP
Ausbau Fußwege und Grüngestaltung Kreisverkehr Leisniger Straße/ Am Sportplatz (S 200)	2024 2039 Priorität hoch	Stadt, LASuV	50.000 €
Herstellung von Wegeverbindungen zu den benachbarten Stadtteilen z. B. zum Müllerhof, zur Melanchthon- straße, Richtung Kaufland; Namensgebung	2024 2039 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt, WBG, WGM	200.000 € (Kofinanzierung EFRE, Anteil WEP: 30.000 €)
Herstellung Barrierefreiheit an Bushaltestellen und im öffentlichen Raum	2024 2039 Priorität hoch	Stadt, Regiobus GmbH	150.000 €
Umrüstung der Straßen- und Wegebeleuchtung, abschnittsweise Ergänzung z. B. Lutherstraße 23-75	2024 2039 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	Stadt	Umrüstung: 250.000 € (Kofinanzierung EFRE, Anteil WEP: 37.500 €) Ergänzung: 50.000 €
PARKRAUM			
Entwicklungskonzept Garagenhöfe ggf. Umsetzung von Maßnahmen	2024 2039 Priorität mittel	Stadt	30.000 €
Parkraumkonzept zur Neuordnung des ruhenden Individualverkehrs	2024 2039 Priorität mittel	Stadt, WBG, WGM	20.000 €
Anpassungen Parkplatzbestand z. B. Lutherstraße/Holzbau-Brache und Am Sportplatz 1-7	2024 2039 Priorität mittel	Stadt, WBG, WGM	300.000 €
Photovoltaik-Überdachung für Parkplatzanlagen mit Ladeinfrastruktur und Regenwassergewinnung	2024 2039 Priorität hoch Klimaschutzmaßnahme	WBG, WGM	250.000 € (Förderrahmen WEP: 150.000 €)
Breitbandausbau	2024 2039 Priorität sehr hoch	Landkreis, Anbieter	keine Förderung im Programm WEP
Maßnahmen Mobilität			Gesamtkosten: 3.450.000 € Förderrahmen WEP: 1.967.500 €

4.4 Einzelmaßnahmen in den Handlungsschwerpunkten

4.4.1 Handlungsschwerpunkt Wohnen

HANDLUNGSSCHWERPUNKT WOHNEN



SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN

Programmteil Aufwertung



Die Aufwertung und der Umbau des Wohngebäudebestandes, die der demografischen Entwicklung des Neubaugebietes und der Stadt Rechnung trägt, ist die wichtigste Aufgabe der beiden Wohnungsunternehmen WBG und WGM im Gebiet und in geringerem Maße auch der privaten Gebäudeeigentümer. Dabei spielen sowohl demografische und soziale Aspekte eine wichtige Rolle als auch bauliche und energieeffiziente Zielsetzungen, um das Neubaugebiet als nachhaltigen und integrierten Wohnstandort in der Stadt zu erhalten. Wichtige Themen sind hier insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit/-armut in den Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Verkehrsflächen in den Gebäuden sowie langfristig eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung (vgl. Maßnahmen P2 und P4 im städtischen Energie- und Klimaschutzkonzept). Die Einzelmaßnahmen ergänzen sich mit Maßnahmen, die in den kommenden Jahren über andere Förderprogramme umgesetzt werden sollen, etwa die sächsischen Wohnungsbauprogramme (z. B. Förderrichtlinie „preisgünstiger Mietwohnraum“ (RL pMW)) oder Programme der KfW (z. B. Programme zur Energieeffizienz und zur Barrierearmut) und BAFA (z. B. „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG)). Hinzu kommen Wechselwirkungen mit dem geplanten » *Rückbau von Wohnraum* im Programmteil Rückbau. Auch das Wohnumfeld » *Grün für alle* (Handlungsschwerpunkt Stadtklima und öffentlicher Raum) unterstützt diese Ziele.

Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.2, 3.4, 3.7):

- **Schlüsselmaßnahme Sanierung des WBG-Wohnblocks Lauenhainer Straße 19-25:** Aufgrund der Leerstandssituation und des weit fortgeschrittenen Sanierungsrückstaus eignet sich dieser Wohnblock am besten für eine umfassende und innovative Modernisierung als Impuls- bzw. Leuchtturmprojekt im Gebiet entsprechend der aktuellen Nutzungsanforderungen (Energieversorgung, Wohnungsgrundrisse und -ausstattung, Barrierefreiheit/-armut).
- **Sanierung weiterer Wohnblöcke** der WBG (Theodor-Heuss-Straße 1-7 und 9-15) und WGM (ca. 180 Wohnungen, ggf. Aufbau von Aufzügen): Die Auswahl der für die Sanierung vorgesehenen Wohnblöcke der WGM ist Bestandteil eines noch nicht abgeschlossenen Abstimmungsprozesses unter Beobachtung der Vermietungssituation. Eine Wechselwirkung mit möglichen Teilrückbaumaßnahmen wird angestrebt. Es ist im Planungsverfahren zu prüfen, wie eine Förderung im WEP möglich ist bzw. andere Förderprogramme in Anspruch genommen werden können.
- **Sanierung von Privatgebäuden:** Im Bereich C des Untersuchungsgebietes sind einige private Gebäude weiterhin unsaniert. Durch die Lage an der » *Promenade* ist insbesondere die Entwicklung des unsaniert leerstehenden Wohn- und Geschäftshauses Leisniger Straße 23 von besonderer Bedeutung.
- Die **Anbringung von Photovoltaikanlagen** an Balkonbrüstungen und ggf. auf Gebäudedächern wird aktuell für den Bestand der Wohnungsunternehmen geprüft (v. a. in den oberen Etagen) und kann einen Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Energieversorgung im Gebiet leisten. Dies entspricht den Zielen in Maßnahme P4 des städtischen Energie- und Klimaschutzkonzeptes.
- **Maßnahmen im Bereich Energieversorgung:** Aufgrund der aktuellen Situation sind im Rahmen der WEP-Förderung derzeit keine Maßnahmen in diesem Bereich geplant. Aufgrund energiepolitischer Rahmenbedingungen könnten diese aber notwendig werden.



VORHABENDAUER jeweils ein bis zwei Jahre zzgl. Planung, Umsetzungszeitraum laufend	BETEILIGTE AKTEURE - WGM (Projektträger) - WBG (Projektträger) - Privateigentümer (Projektträger) - Bewohner der betreffenden Gebäude und Einwohner des Stadtteils	MASSNAHMEN IM INSEK - Anpassung des Wohnungsbestandes der Großvermieter an die geänderten Bedürfnisse der Mieter (Barrierefreiheit, Grundrisse, preiswerter Wohnraum) im Wohngebiet Lauenhainer Straße - Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen	PLANUNGSSTAND Planung der Einzelmaßnahmen unterschiedlich weit fortgeschritten
--	---	--	--



Förderrahmen WEP: 4.250,0 T€
 Förderung im Programmteil Aufwertung
 ggf. ergänzende Fachförderung KfW/SAB
 Weiterführung nach Umsetzung des Projektes:
 Nutzung gemäß Zweckbindung

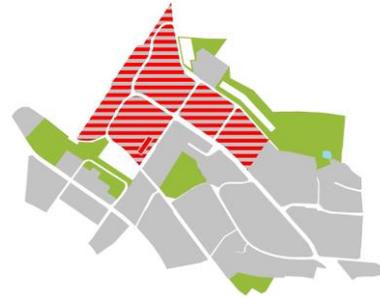


HANDLUNGSSCHWERPUNKT WOHNEN



RÜCKBAU VON WOHNRAUM

Programmteil Rückbau



Es ist abzusehen, dass das Mittweidaer Neubaugebiet aufgrund der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren erstmals einen Leerstand aufweisen wird, der nicht mehr über die Gesamtbestände der Wohnungsunternehmen kompensiert werden kann. Ziel ist daher, einen abgestimmten strategischen Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum im Gebiet zu betreiben, der den Schrumpfungsentwicklungen vor Ort und in der Gesamtstadt Rechnung trägt. Dabei sollen städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Aspekte unter angemessener Beteiligung der Betroffenen einbezogen und abgewogen werden. Dazu gehören nicht zuletzt die frühzeitige Kommunikation der Vorhaben und ein Umzugsmanagement für betroffene Bewohner. Ziel muss sein, das Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur zu erhalten und durch die Entdichtung der Blockensembles zu einer nachhaltigen Stadtstruktur beizutragen. Als Klimaschutzprojekt könnte mit den rückgebauten Platten und Gebäudeteilen für Mittweida ein Pilotprojekt im Bereich der Kreislaufwirtschaft im Bausektor entwickelt und getestet werden, etwa für anstehende Neubauprojekte der Stadt, der Wohnungsunternehmen oder privater Investoren.

Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.2, 3.4):

- **Komplett Rückbau Lutherstraße 30-36:** Der Wohnblock der WBG mit 40 Wohneinheiten weist einen überdurchschnittlichen Sanierungsrückstau auf. Die freigelegte Fläche soll als Schlüsselgrundstück in die Gestaltung der »Promenade« (Handlungsschwerpunkt Stadtklima und öffentlicher Raum) einbezogen werden.
- **Rückbau von ca. 130 Wohnungen im Bestand der WGM:** Die Auswahl der für den Rückbau vorgesehenen Wohnblöcke und die Art des Rückbaus sind Bestandteil eines noch nicht abgeschlossenen Abstimmungsprozesses.

VORHABENDAUER

jeweils ein bis zwei Jahre zzgl. Planung, Lutherstraße 30-36 kurzfristig terminiert (bis 2025), Maßnahmen der WGM anschließend

BETEILIGTE AKTEURE

- WBG (Projekträger)
- WGM (Projekträger)
- Stadt Mittweida
- Bewohner der betreffenden Gebäude und Einwohner des Stadtteils

MASSNAHMEN IM INSEK

- Prüfung und Umsetzung Rückbau im Wohngebiet Lauenhainer Straße

PLANUNGSSTAND

Planung der Einzelmaßnahmen unterschiedlich weit fortgeschritten, Vorbereitung zum Rückbau Lutherstraße 30-36 laufen



Förderrahmen WEP: 1.236,4 T€

Förderung im Programmteil Rückbau

keine Fachförderung verfügbar

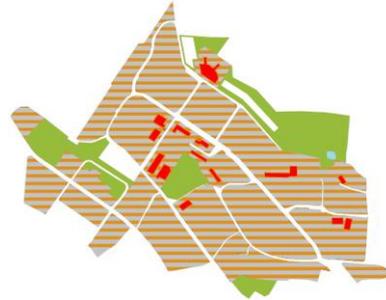
langfristig Entwicklung der freigewordenen Flächen, teilweise Nutzung als Teil der Promenade

4.4.2 Handlungsschwerpunkt Sozialer Zusammenhalt

HANDLUNGSSCHWERPUNKT **SOZIALER ZUSAMMENHALT**



LEBEN IM QUARTIER Programmteil Aufwertung



Unter dem Titel Leben im Quartier bündeln sich die Maßnahmen des Handlungsschwerpunktes Sozialer Zusammenhalt. Die auf Seite 80f vorgestellten Ergebnisse der Masterarbeit zum Neubaugebiet (Handtke 2018, siehe Seite 80 f) zeigen zahlreiche soziale Bedarfe und Bruchstellen in der sozio-kulturellen Ausstattung des Quartiers. Themen wie Treffpunkte, Barrierefreiheit, nachbarschaftliches Zusammenleben, Nahversorgung und Wohnumfeld brennen vielen Bewohnern des Stadtteils unter den Nägeln.

Der Handlungsschwerpunkt umfasst mehrere nichtinvestive Maßnahmen zur Belebung des Quartiers, die oftmals in enger Wechselwirkung mit den europäischen Förderprogrammen EFRE und ESF Plus umgesetzt werden sollen. Ergänzend dazu sollen im Förderprogramm WEP sollen schwerpunktmäßig die damit in Verbindung stehenden investiven Maßnahmen angegangen werden. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen an den Gemeinbedarfs-einrichtungen. Auch hier sollen soziale Belange und der Klimaschutz einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Die Maßnahmen korrespondieren dabei vielfältig mit den drei anderen Handlungsschwerpunkten und darüber hinaus auch mit Maßnahmen in anderen Förderprogrammen (siehe Kapitel 3.1.2) wie dem aktuellen EFRE-Projekt KU-Förderung (3.1, Priorität 1) und den ESF Plus-Vorhaben „Neues Leben im Quartier“ (2.1) und „Technik-Outdoor-Camp“ (1.4).

Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.2, 3.9):

- **Sanierung Bernhard-Schmidt-Schule:** Die Schule ist aufgrund ihrer Lage und ihres Einzugsbereichs sowie aufgrund der wichtigen sozio-demografischen Funktion im Herzen des Neubaugebietes mit gesamtstädtischer Ausstrahlung ein zentrales Element der städtischen Daseinsvorsorge (siehe 3.9.1). Die Stadt Mittweida konnte in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Modernisierungen an dem Grundschulgebäude an der geplanten » Promenade vornehmen. Die Sanierung des Daches und der noch ausstehenden Gebäudeabschnitte soll die Sanierung bis auf Weiteres abschließen und einen Beitrag zur CO₂-Einsparung leisten. Die Maßnahme korrespondiert auch mit den Zielen im städtischen Energie- und Klimaschutzkonzept zur Verbesserung der Energieeffizienz (K5, K6, K9) sowie mit der EFRE-Maßnahme „Grünfassaden an öffentlichen Gebäuden“ (2.1, Priorität 2), die auch für die Grundschule geplant ist.
- **Schlüsselmaßnahme Ankauf und Umnutzung der Kaufhalle** Lauenhainer Straße 63: Nach Schließung des Norma-Standortes bietet sich für den Standort eine Wiederbelebung als zentraler Versorgungsort und Treffpunkt im Stadtteil an. Dabei soll in den nächsten Jahren ein Entwicklungskonzept erstellt werden, dementsprechend eine Sanierung und Umnutzung erfolgen soll. Neben dem Einzug des Stadtteilzentrums (Stadtteilmanagement, Veranstaltungsraum, öffentliche Toilette) soll auch eine Nutzung als Einkaufsstätte (z. B. Regionalkaufhaus) die Nahversorgung im Gebiet verbessern. Synergieeffekte mit dem EFRE-Projekt KU-Förderung (3.1, Priorität 1) werden erwartet.
- **Schlüsselmaßnahme Stadtteilmanagement** (ESF Plus-Projekt „Neues Leben im Quartier“): Etablierung einer zentralen Anlaufstelle im Neubaugebiet zur Förderung der Teilhabe und Stärkung des Miteinanders, Durchführung von Veranstaltungen und (Beratungs-)Angeboten, Vernetzung der Akteure im Gebiet



- **Verfügungsfonds „Bürgerschaftliches Engagement“:** Zur Unterstützung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Vereinen und Initiativen sollen über einen Fonds kleinteilige Maßnahmen im kulturellen und sozialen Bereich gefördert werden. Dabei sind etablierte Akteure wie das DRK oder der Müllerhof e. V. genauso antragsberechtigt wie neue Akteure. Die **Etablierung eines Wochenmarktes** und die **Durchführung von Veranstaltungen** sind für die kommenden Jahre geplant.

VORHABENDAUER	BETEILIGTE AKTEURE	MASSNAHMEN IM INSEK	PLANUNGSSTAND
nichtinvestive Maßnahmen als kontinuierliche Vorhaben über die gesamte Laufzeit des Gebietes; für die investiven Maßnahmen an Schule und ehem. Kaufhalle jeweils eine Dauer von ein bis zwei Jahren zzgl. Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Stadt Mittweida (Projektträger) - Stadtteilmanagement - WGM, WBG, Privateigentümer (ggf. als Projektträger) - DRK, Müllerhof e. V. und weitere Vereine, Initiativen (ggf. als Projektträger) - Einwohner des Stadtteils - weitere Beteiligte 	Die Maßnahmen entsprechen der grundlegenden Zielrichtung des InSEK zur nachhaltigen Entwicklung des Neubaugebietes in Synergie mit den Maßnahmen im Bereich Wohnraum, öffentlicher Raum und Daseinsvorsorge.	Planung der Einzelmaßnahmen unterschiedlich weit fortgeschritten, teils in Abhängigkeit von Umsetzung anderer Maßnahmen (z. B. Promenade); Stadtteilmanagement und KUFörderung aktuell in Vorbereitung



Förderrahmen WEP: 3.000,0 T€
 Förderung im Programmteil Aufwertung
 Kofinanzierung EFRE bzw. Anschlussfinanzierung ESF Plus
 bis Förderende Verstetigung und Fortführung über andere Finanzierungsquellen

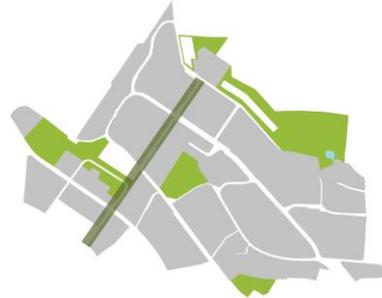


4.4.3 Handlungsschwerpunkt Stadtklima und öffentlicher Raum

HANDLUNGSSCHWERPUNKT STADTKLIMA UND ÖFFENTLICHER RAUM



NEUGESTALTUNG PROMENADE Programmteil Aufwertung



Das Quartierszentrum im Bereich der Grundschule und Kaufhalle als funktionale Mitte des Neubaugebietes hat in den vergangenen Jahrzehnten einen starken Funktionsverlust erlebt. Gleichzeitig haben sich durch den Abriss auf dem ehem. Holzbaugelände und den Neubau des DRK-Pflegeheims stadträumliche Potentiale ergeben, die bereits beim Bau des Wohngebietes vorgedacht wurden. Der Ausbau der Promenade ist folgerichtig eine Antwort auf die städtebauliche Situation und auf den Bedarf nach einer Wiederbelebung des Quartierszentrums mit Treffpunkten und Versorgungseinrichtungen, der verbesserten Einbindung in die Stadtstruktur sowie der Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die Neugestaltung der Promenade ist die räumliche und inhaltliche Schlüsselmaßnahme der Stadt im Fördergebiet. Als räumliche Achse verknüpft die Promenade von Nord nach Süd auf einer Länge von 555 m und mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m² die Wohnlage und das DRK-Pflegeheim an der Lauenhainer Straße, den Bereich um die ehem. Kaufhalle mit Gesundheitseinrichtungen und teils leerstehenden Läden, die aktuell wenig einladende Fußgängerzone an der Bernhard-Schmidt-Schule über die Holzbau-Brache und die Humboldtstraße zur Schwanenteichanlage und zu den zahlreichen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen im Umfeld. Die freigelegte Fläche durch den »Rückbau des Wohnblocks Lutherstraße 30-36« soll in die Gestaltung einbezogen werden, ebenso wie die Entwicklungsfläche des ehem. Holzbaus, für die jedoch aktuell noch keine langfristige Entwicklungsperspektive feststeht.

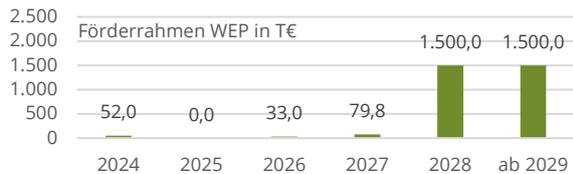
Das EFRE-Projekt Gestaltung einer grünen Kommunikationsachse zwischen DRK-Pflegeheim und Schwanenteichanlage (3.3, Priorität 1, Durchführungszeitraum 2024-2027) legt seinen Schwerpunkt auf den zentralen Abschnitt zwischen Lauenhainer und Lutherstraße. Insgesamt sollen 573.750 € EFRE-Fördermittel eingesetzt werden mit Kofinanzierung im WEP. Darüber hinaus soll die Neugestaltung Promenade im Förderprogramm WEP weiter umgesetzt werden. Durch die grüne Neugestaltung, Entsiegelung und die Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs leistet die Komplexmaßnahme einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes.

Schlüsselmaßnahme und **Klimaschutzmaßnahme** mit folgenden Teilmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.2, 3.5, 3.6, 3.8, 3.9):

- Erstellung eines **Grünraumkonzeptes** für das gesamte Neubaugebiet einschließlich der Promenade in einem Wettbewerbsverfahren, gemeinsam entwickelt mit den Bewohnern des Quartiers einschließlich Namensgebung für die Promenade
- Anpassung der **Verkehrsführung** in Kombination mit den »*Mobilitätsachsen*« im Handlungsschwerpunkt Mobilität: Straßenquerungen, Verkehrsberuhigung an der Lauenhainer Straße und Humboldtstraße in Verbindung mit den EFRE-Projekten »Shared Space« vorm Städtischen Gymnasium (3.7, Priorität 2) und Barrieren überwinden – Verbesserung der Wegeverbindungen (3.4, Priorität 1)
- multifunktionale und zusammenhängende Umgestaltung des gesamten Promenadenbereiches mit barrierefrei zugänglichen **Grün- und Aufenthaltsflächen** für alle Generationen mit Spiel- und Fitnessbereichen, ggf. Verlagerung/Neubau der Verkehrserziehungsfläche, der Neugestaltung des Rondells am DRK-Pflegeheim, **Baumpflanzungen und Grüngestaltung**, Beleuchtung
- Wiederbelebung als Quartierszentrum durch Stadtraumgestaltung für die Maßnahmen zum »*Leben im Quartier*« im Handlungsschwerpunkt Sozialer Zusammenhalt (z. B. Umfeld Grundschule und Kaufhalle, Freifläche für den Wochenmarkt und Veranstaltungen)



<p>VORHABENDAUER</p> <p>Masterplanung unmittelbar nach Beginn der Gesamtmaßnahme, Umsetzung Promenade in Bauabschnitten ca. 2025-2029</p>	<p>BETEILIGTE AKTEURE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadt (Projekträger) - WBG, WGM - DRK - Stadtteilmanagement - Einwohner des Stadtteils - Schüler und Lehrkräfte der Bernhard-Schmidt-Schule und des Gymnasiums - Gewerbetreibende 	<p>MASSNAHMEN IM INSEK</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung Humboldtstraße zwischen Leisniger Straße und Lutherstraße, Ausbildung als Achse Schwanenteich zum Pflegeheim 	<p>PLANUNGSSTAND</p> <p>konkrete und mehrfach diskutierte Projektidee, Masterplanung mit Wettbewerbsverfahren unmittelbar nach Beginn der Gesamtmaßnahme</p>
--	--	---	---



Förderrahmen WEP: 3.164,8 T€
 Förderung im Programmteil Aufwertung
 Kofinanzierung EFRE, keine Fachförderung verfügbar
 Weiterführung nach Umsetzung des Projektes:
 Nutzung gemäß Zweckbindung





GRÜN FÜR ALLE

Programmteil Aufwertung



Wie in den meisten Großwohnsiedlungen aus DDR-Zeiten weist auch das Mittweidaer Neubaugebiet grundlegende Defizite im Bereich der Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld auf. Viele der zwischen den Wohnblöcken ursprünglich qualitativ konzipierten Anlagen sind zu bloßem Abstandsgrün oder Durchgangsräumen ohne Funktion verkommen. Hier ist ein Grund für die Einschätzung der Bewohner zu sehen, wie sie in der Masterarbeit zum Neubaugebiet (Handtke 2018, siehe Seite 80 f) offensichtlich wurde: der Wunsch nach Verschönerung und Pflege des Umfeldes, die Schaffung von Sitzgelegenheiten und Barrierefreiheit sowie die Nachfrage nach niederschweligen Angeboten und Treffpunkten.

Die » Promenade ist im Handlungsschwerpunkt sicherlich die Schlüsselmaßnahme, aber auch die kleinteilige und über das Untersuchungsgebiet verteilte punktuelle Aufwertung der Grün- und Freiflächen birgt ein beträchtliches Potential zur Aufwertung der Wohnqualität im Gebiet. Denn durch den Aufwuchs der Bäume in den vergangenen 50 Jahren sind grundlegende Qualitäten entstanden, die durch Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet für den Stadtraum und das Stadtklima nutzbar gemacht werden sollen. Denn die Flächen haben neben der sozialen Funktion eine hohe Bedeutung für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung (Reduzierung des Wärmeinseleffektes, Frischluftversorgung, Verschattung) und die Biodiversität. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch die vielen Querverbindungen zu den Maßnahmen im städtischen Energie- und Klimaschutzkonzept, etwa die klimaangepasste Entwicklung des Stadtgrüns/Baumbepflanzungen/Freiraumgestaltung/Waldumbau (Ü6). Auch ergänzen sich die Maßnahmen mit mehreren der geplanten EFRE-Projekte, etwa Grünfassaden an öffentlichen Gebäuden (2.1, Priorität 2), Blühwiese mit Aufenthaltsbereichen (2.2, Priorität 1) und Barrieren überwinden – Verbesserung der Wegeverbindungen (3.4, Priorität 1).

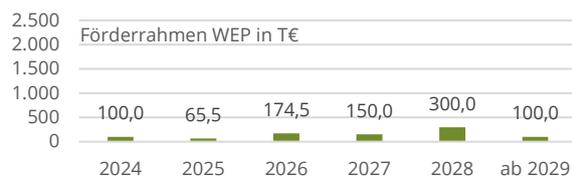
Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.5, 3.9):

- **Schlüsselmaßnahme** Erstellung eines **Grünraumkonzeptes** für das gesamte Neubaugebiet einschließlich der Promenade in einem Wettbewerbsverfahren, gemeinsam entwickelt mit den Bewohnern des Quartiers: Über die Gestaltungslinien für die im folgenden dargestellten Maßnahmen hinaus sollen darauf aufbauend dezentral kleinteilige Maßnahmen ermöglicht werden, z. B. Gemeinschaftsgärten, Baumpflanzungen, Blühwiesen, Duftgärten, Grillplätze oder Brunnen. Hierfür soll als **Klimaschutzmaßnahme** ein **Experimentierfonds „Grün“** eingerichtet werden, der allen Akteuren im Gebiet zur Verfügung steht.
- **Ausbau Spielplätze und Bolzplatz:** Dies umfasst sowohl die bestehenden Anlagen und mögliche neue Standorte als auch die Integration von Elementen in die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Eine Kofinanzierung mit dem EFRE-Projekt Aufwertung/Erweiterung der Spielplätze im Neubaugebiet (3.5, Priorität 1) ist geplant.
- **Grünentwicklung Müllerwiese:** Auf ihrem Grundstück möchte die WGM gemeinsam mit dem Müllerhof e. V. die bestehende und beliebte Anlage (Garten der Sinne) als grüne Oase weiterentwickeln und multifunktional nutzbar machen, etwa mit kleinem Amphitheater, Duftgarten und Kneipp-Wasserbecken.



- **Klimaschutzmaßnahme Gestaltung Stadteileingang Lauenhainer Straße** am Kreuzungsbereich mit der Rosa-Luxemburg-Straße: Ursprünglich mit Brunnen und Sitzgelegenheiten angelegt, ist der Stadteileingang kaum mehr erlebbar. Gemeinsam wollen Stadt und WGM eine attraktive Situation als Trittstein am Übergang von der Innenstadt ins Neubaugebiet herstellen. Im räumlichen Zusammenhang steht auch die geplante **Gestaltung der Freianlagen** am geplanten Neubau der WGM-Geschäftsstelle am Standort der abgerissenen Kaufhalle Lauenhainer Straße 18.
- **Klimaschutzmaßnahme Fassadenbegrünungen:** Im EFRE-Projekt 2.1 werden Fassadenbegrünungen an städtischen Gebäuden gefördert. Aber auch die Wohngebäude der Wohnungsunternehmen bieten hier ein großes Potential. Mit den Wohnblöcken an der Rosa-Luxemburg-Straße und Lauenhainer Straße gibt es seitens der WBG bereits mögliche Objekte für die Umsetzung.

VORHABENDAUER	BETEILIGTE AKTEURE	MASSNAHMEN IM INSEK	PLANUNGSSTAND
Masterplanung unmittelbar nach Beginn der Gesamtmaßnahme, Umsetzung der Einzelmaßnahmen über den gesamten Zeitraum, jeweilige Vorhabendauer ca. ein halbes Jahr zzgl. Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Stadt (Projekträger) - WBG, WGM (Projekträger) - Müllerhof e. V. (Projekträger) - DRK, AWO - Stadtteilmanagement - Einwohner des Stadtteils 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage Kreisverkehr Leisniger Straße/Am Sportplatz - Wegesanierungen Fußwege ins Wohngebiet Lauenhainer Straße (von Lutherstraße, Rössgen, Kaufland-Bereich) 	unterschiedliche Ideen- und Planungsstände, Masterplanung als Rahmenplanung unmittelbar nach Beginn der Gesamtmaßnahme



Förderrahmen WEP: 890,0 T€
 Förderung im Programmteil Aufwertung
 Kofinanzierung EFRE
 Weiterführung nach Umsetzung des Projektes:
 Nutzung gemäß Zweckbindung



Grünflächen Rosa-Luxemburg-Straße ehem. Brunnen am Stadteileingang Grünflächen am Verbindungsweg

4.4.4 Handlungsschwerpunkt Mobilität

HANDLUNGSSCHWERPUNKT MOBILITÄT



MOBILITÄTSACHSEN Programmteil Aufwertung



Bereits seit vielen Jahren wird diskutiert, wie das Neubaugebiet besser in die Stadtstruktur eingebunden werden kann. Dies betrifft insbesondere die Straßenanbindung und die Rad-/Fußwege als Mobilitätsachsen zwischen dem Gebiet und den umliegenden Stadtteilen (siehe Kapitel 3.6). Die Maßnahmen in diesem Bereich umfassen Straßensanierungen und die Neuerschließung zwischen Leisniger Straße und Lutherstraße im Westen des Gebietes, die durch den Abriss des Holzbaugeländes möglich geworden ist. Wichtig ist, dass die betreffenden Mobilitätsachsen für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen nutzbar sind und einen Beitrag zur Verkehrsentlastung v. a. im Bereich der » Promenade leisten.

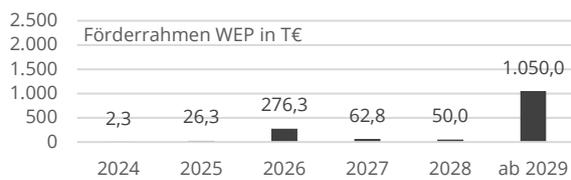
Gleichzeitig hat die Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs hohe Priorität entsprechend des städtischen Energie- und Klimaschutzkonzeptes (M1, M2). Fußläufige Verbindungen und der Radverkehr sollen gestärkt werden. Eine Kofinanzierung für Einzelmaßnahmen wird angestrebt, z. B. über das EFRE-Projekt Barrieren überwinden – Verbesserung der Wegeverbindungen (3.4, Priorität 1). Auch der ÖPNV soll durch die barrierefreie Gestaltung der drei Bushaltestellen im Gebiet für alle Nutzergruppen (insbesondere Senioren, Familien und Kinder) attraktiver gestaltet werden.

Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.2, 3.5, 3.6):

- **Verkehrsplanung:** Die konkrete Machbarkeit der verschiedenen Lösungen zur Verkehrsanbindung zwischen Leisniger und Lutherstraße soll untersucht werden. Hier spielt die Ausprägung der » Promenade eine wichtige Rolle. Eine westliche Verbindung durch die **Schlüsselmaßnahme Verlängerung der Körnerstraße** und **Ausbau der Prof.-Holzt-Straße** sind die naheliegenden Lösungen, die abgewogen und entsprechend umgesetzt werden sollen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Ausweitung der Tempo-30-Zone auf die Leisniger Straße und ihre Nebenstraßen geprüft werden.
- **Sanierung der städtischen Straßen:** Insbesondere der gepflasterte Abschnitt der Leisniger Straße, aber auch die Lauenhainer Straße und der Auensteig haben als Erschließungsachsen für das Gebiet einen hohen Sanierungsbedarf. Es gibt Überlegungen zur Entschärfung des Kreuzungsbereiches Leisniger Straße/Am Sportplatz (S 200) mithilfe eines **Kreisverkehrs**, bei dem die Stadt für die Herstellung der Fußwege und die Grüngestaltung zuständig wäre.
- **Klimaschutzmaßnahme** Herstellung der **Wegeverbindungen zu den benachbarten Stadtteilen:** Die oft namenlosen Wege und Trampelpfade an den Grenzen des Neubaugebietes sollen barrierefrei bzw. -arm ausgebildet werden. Insbesondere betrifft das bis zu 1.000 m Wege im Bereich Müllerhof und DRK-Pflegeheim, zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Melanchtonstraße sowie in Richtung Kaufland.
- Herstellung von **Barrierefreiheit** und Aufenthaltsqualität an den drei Bushaltestellen sowie einiger Fußwege entlang der Straßen und im öffentlichen Raum, z. B. im Umfeld des DRK-Pflegeheims.
- **Klimaschutzmaßnahme** Die **energetische Optimierung der Straßen- und Wegebeleuchtung** ist prioritär im städtischen Energie- und Klimaschutzkonzept (K7) und dem kofinanzierbaren EFRE-Projekt Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED (1.1, Priorität 1).



VORHABENDAUER	BETEILIGTE AKTEURE	MASSNAHMEN IM INSEK	PLANUNGSSTAND
Verkehrsplanung unmittelbar nach Beginn der Gesamtmaßnahme; Straßensanierungen jeweils ein bis zwei Jahre zzgl. Planung, Wege auch jeweils in wenigen Monaten umsetzbar	<ul style="list-style-type: none"> - Stadt (Projekträger) - WGM, WBG (Projekträger) - LASuV und LIST - Regiobus GmbH - Einwohner im Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindung Humboldtstraße zwischen Leisniger Straße und Lutherstraße - Sanierung äußere Leisniger Straße, Anlage Kreisverkehr Leisniger Straße - Sanierung Lauenhainer Str. - Wegesanierungen Fußwege ins Wohngebiet Lauenhainer Straße (von Lutherstraße, Rössgen, Kaufland-Bereich) 	<p>einzelne Voruntersuchungen zu Anbindungsvarianten Straßen und Wege vorhanden, Maßnahme Verkehrsplanung als integrierte Plangrundlage zu Beginn der Gesamtmaßnahme, Planungen zu Straßenbeleuchtung vorhanden</p>



Förderrahmen WEP: 1.467,5 T€
 Förderung im Programmteil Aufwertung
 teilweise Kofinanzierung EFRE und Finanzierung KStB
 Weiterführung nach Umsetzung des Projektes:
 Nutzung gemäß Zweckbindung





PARKRAUM
 Programmteil Aufwertung



Ein wichtiger Aspekt der Mobilität ist die bedarfs- und nachfrageorientierte Entwicklung des Parkraumes. Die bestehende Situation mit öffentlichen und privaten Parkplätzen, Garagenhöfen, den geplanten Maßnahmen im Bereich der » Promenade und der » Mobilitätsachsen sowie dem erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur soll in den kommenden Jahren schrittweise strukturiert und geordnet werden. Dabei steht auch der Übergang hin zu einer nachhaltigen Mobilität und der Klimaschutz durch Förderung der E-Mobilität und des nicht-motorisierten Verkehrs im Vordergrund, entsprechend der Maßnahmen im städtischen Energie- und Klimaschutzkonzept (M1, M2, M3).

Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.6, 3.7):

- **Entwicklungskonzept Garagenhöfe:** Die fünf Garagenhöfe im Untersuchungsgebiet – allesamt auf städtischen Grundstücken – befinden sich baulich und hinsichtlich ihrer Nutzung in sehr unterschiedlichem Zustand. In einem Entwicklungskonzept soll die aktuelle Situation und die prognostische Entwicklung dargestellt werden, um mittel- bis langfristige Schritte einer Entwicklung für die Flächen und Garagenhöfe aufzuzeigen. Diese sollen dem Konzept entsprechend schrittweise umgesetzt werden.
- **Anpassung des Parkplatzbestandes:** Im gesamten Gebiet gibt es Anpassungsbedarf hinsichtlich des wohnungs- und hochschulnahen Parkens. Neuordnungsbedarf besteht insbesondere im Zuge einer langfristigen Entwicklung der Holzbau-Brache an der Lutherstraße. Aber auch Parkflächen auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen sollen geordnet werden, z. B. WGM, Am Sportplatz 1-7
- **Klimaschutzmaßnahme Photovoltaik-Überdachung für Parkplatzanlagen:** Die vermieteten Parkplätze der Wohnungsunternehmen bieten sich für eine Überdachung mit Photovoltaik-Anlagen an in Kombination mit einer Ausstattung mit Ladeinfrastruktur sowie zur Regenwassergewinnung auf versiegelten Flächen. Auf diese Weise leisten sie auf mehreren Ebenen einen Beitrag zum Klimaschutz.

VORHABENDAUER

Die Entwicklung der Garagenhöfe und des Holzbaugeländes sind langfristige Projekte. Einzelmaßnahmen können über den gesamten Förderzeitraum auch kurzfristig umgesetzt werden.

BETEILIGTE AKTEURE

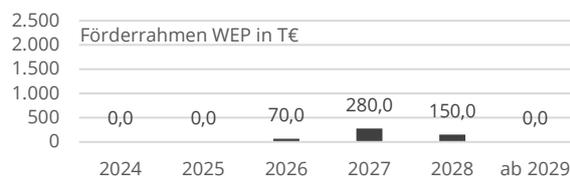
- Stadt (Projekträger)
- WGM, WBG (Projekträger)
- Garagenpächter und Parkplatzmieter

MASSNAHMEN IM INSEK

- Entwicklung Holzbaugelände (Parkplätze)
- Konzentration und Rückbau innerstädtischer und untergenutzter Garagenkomplexe (z. B. Lutherstraße, ...)
- Konzeption zu Parkplatzflächen und Garagenstandorten

PLANUNGSSTAND

Garagenhöfe bisher ohne Planung, Parkplätze in unterschiedlichen Entwicklungs- und Planungsstadien



Förderrahmen WEP: 500,0 T€
 Förderung im Programmteil Aufwertung
 Kofinanzierung EFRE
 Weiterführung nach Umsetzung des Projektes:
 Nutzung gemäß Zweckbindung

4.5 Kosten- und Finanzübersicht

Im Rahmen einer Grobkostenermittlung wurden die voraussichtlichen Kosten ermittelt, die sich entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) im Förderantrag für das Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP) im Programmjahr 2024 folgendermaßen darstellen:

Tabelle 19 Kostenermittlung

KOSTEN DER GESAMTMASSNAHME „NEUBAUGEBIET“		24.097.558 €
UMSETZUNG FÖRDERRAHMEN GESAMTMASSNAHME WEP 2024-2039		15.123.650 €
1. Vorbereitung	1.2 weitere Vorbereitung	350.000 €
2. Grunderwerb	2.2 Gemeinbedarf	200.000 €
3. Ordnungsmaßnahmen	3.3 Umzug von Betroffenen des Stadtumbaus	50.000 €
	3.6 Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen	5.322.250 €
	3.8 öffentliche Parkierungsanlagen	300.000 €
4. Baumaßnahmen	4.1 Erneuerung von Gebäuden	4.200.000 €
	4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	2.200.000 €
	4.3 Stadtumbaumaßnahmen (im Programmteil Rückbau ohne kommunalen Eigenanteil)	1.236.400 €
5. Sicherungsmaßnahmen		0 €
6. sonstige Maßnahmen	6.1 Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte*	500.000 €
	6.2 Stadtumbaumanagement	450.000 €
	6.3 Wettbewerbe und Gutachten	50.000 €
	6.5 Evaluation*	30.000 €
	6.7 Verfügungsfonds	150.000 €
	6.8 InSEK, Stadtumbaukonzepte*	85.000 €
(* Kosten für Programmvorbereitung und -begleitung sind im Maßnahmenüberblick in Kapitel 4.3 nicht enthalten.)		
davon Anteil Finanzhilfen	2/3	9.258.167 €
	Programmteil Rückbau vollständig	1.236.400 €
davon Eigenanteil der Stadt	1/3	4.629.083 €

Kostenermittlung (Stand: 01/2024) gemäß Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) im Neuantrag WEP PJ 2024

Bei Durchführung der Gesamtmaßnahme sollen die zwei relevanten Programmteile „Aufwertung“ und „Rückbau“ zur Anwendung kommen. Die Programmteile „Rückführung der städtischen Infrastruktur“, „Sicherung“ und „Sanierung“ kommen entweder aufgrund der Rahmenbedingungen im Gebiet oder aufgrund der Inhalte der Programmausschreibung nicht zum Tragen. Einige Maßnahmen im Maßnahmenüberblick (Kapitel 4.3) sollen über andere Finanzierungsquellen abgedeckt werden, so auch die Sanierung von Wohngebäuden, für die beispielsweise die Förderrichtlinien „Preisgünstiger Mietwohnraum“ (FRL pMW) oder andere Wohnungsbauprogramme der SAB, KfW oder BAFA in Betracht gezogen werden können.

Die Große Kreisstadt Mittweida kann trotz der Herausforderungen mit den Krisen der vergangenen Jahre auf eine stabile Finanzlage blicken und ist seit rund zehn Jahren im Kernhaushalt so gut wie schuldenfrei. Auch die Steuereinnahmekraft entwickelte sich positiv. Dennoch ist die Stadt, gerade auch hinsichtlich der Herausforderungen im Haushalt der nächsten Jahre, über ihre Pflichtaufgaben hinaus nicht in der Lage, viele Aufgaben ohne den Einsatz von Fördermitteln zu bewältigen. Dabei sind es gerade die freiwilligen Aufgaben, die zur Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung der Stadt beitragen. Die Eigenmittel in den Gesamtmaßnahmen in den verschiedenen Förderprogrammen konnten über die Jahre durchweg zuverlässig bereitgestellt werden.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Mittweida (WBG) weist weiterhin eine beträchtliche Altschuldenlast auf. Laut Statistischem Landesamt Sachsen belief sich diese im Jahr 2021 auf 22.511.000 € bzw. 1.589 € je Einwohner). Daher sind insbesondere Maßnahmen im Bestand der WGB sinnvoll, um Handlungsfähigkeit im Bereich der bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung zu gewährleisten.

4.6 Evaluierung und Fortschreibung

Über eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung und eine Evaluierung der geleisteten Maßnahmen im Fördergebiet kann der Erfolg der Gesamtmaßnahme gemessen werden. Daher ist es notwendig, die gebietsrelevanten Indikatoren kontinuierlich fortzuschreiben. Dazu gehören entsprechend der Indikatorenliste (Tabelle 20) folgende Themenkomplexe:

- die Bevölkerungsstruktur und demografische Entwicklung im Gebiet (1)
- Kenndaten zu Gebäuden und deren Bauzustand (2)
- Nutzungseinheiten und Leerstände (3)
- Dokumentation der privaten und öffentlichen Maßnahmen im Gebiet und deren Flächenbilanz (4, 5)
- Einsatz von Fördermitteln (6, 7)
- alle weiteren in diesem Konzept herangeführten Parameter wie Bebauungsdichte, Eigentümerstruktur, Denkmalschutz etc. (zum Ende des Bewilligungszeitraumes)

All diese Indikatoren sind mit den Zahlen und Untersuchungen zur Gesamtstadt abzugleichen und auszuwerten. Sie liefern eine empirisch nachvollziehbare Prüfungsgrundlage. Die weitere Stabilisierung der demografischen Struktur und die Reduzierung des Leerstandes bei gleichzeitiger Steigerung des Sanierungsstandes bei privaten und öffentlichen Objekten genießt dabei die höchste Priorität.

Konkret ist durch die Sanierungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden eine Verbesserung des Sanierungsstandes im Stadtumbaugebiet und in der Folge die Wieder- bzw. Nachnutzung zu erwarten. Zusammen mit den Rückbaumaßnahmen wird das zu einem insgesamt verringerten Leerstand führen. Der Fortschritt des Stadtumbaus kann durch die umgesetzten Maßnahmen und Investitionen nachvollzogen werden, genauso wie durch die Flächenbilanz. Indirekt werden sich die Maßnahmen auch positiv auf die demografische Entwicklung im Gebiet auswirken. Eine Auswertung der Entwicklung nicht unmittelbar messbarer Parameter, wie die Qualität des Wohnumfeldes, die durch zahlreiche Maßnahmen verbessert werden soll, soll gegen Ende des Bewilligungszeitraumes im Abgleich mit dem vorliegenden Konzept durchgeführt werden.

Sollten sich durch die Auswertung der Indikatoren Änderungen in der Ausrichtung des Gebietes und den Zielstellungen ergeben, ist das Fördergebietskonzept entsprechend anzupassen und durch den Stadtrat neu zu beschließen.

Tabelle 20 Indikatorenliste

INDIKATOR	2022/ 2023	2025	2027	2029	2031	2033
Einwohnerzahl im Gebiet	2.877					
- bis 6 Jahre	74					
- 6-25 Jahre	159					
1 - 25-40 Jahre	224					
- 40-64 Jahre	315					
- über 65 Jahre	729					
Ausländer	241					
SGB II-Empfänger	69					
Anzahl Hauptgebäude bzw. Wohnblöcke	109					
2 - saniert/Neubau	42					
- teilsaniert	59					
- unsaniert	8					
Denkmale	15					
Wohneinheiten	2.088					
- davon leer	301					
3 Gewerbeeinheiten	23					
- davon leer	8					
Gemeinbedarfseinrichtungen	7					
INDIKATOR						
Gebäudeabrisse	—					
4 - Wohnungen	—					
Gebäudeneubauten	—					
- Wohnungen	—					
Einheiten in geförderten Objekten	—					
5 - Wohneinheiten (davon altengerecht/barrierearm)	—					
- Gewerbeeinheiten	—					
- Gemeinbedarf	—					
Fläche in geförderten Wohn- und Gewerbeobjekten	—					
sanierte Fläche	—					
6 Gemeinbedarfseinrichtungen	—					
sanierte Fläche Verkehr	—					
sanierte Fläche öffentlicher Raum	—					
Anzahl geförderte Maßnahmen im Gebiet	—					
7 Fördervolumen (Förderrahmen)	—					

5 Zusammenfassung und Ausblick

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo-WEP) für das „Neubaugebiet“ versteht sich als integriertes Konzept für die nachhaltige Entwicklung des größten Mittweidaer Wohngebietes im industriellen Wohnungsbau. Dabei nimmt es sowohl die sozio-demografische als auch die räumlich-strukturelle Situation des Gebietes in den Blick. Die vier Handlungsschwerpunkte

- **Wohnen** (Sanierung und Rückbau von Wohngebäuden)
- **Sozialer Zusammenhalt** (Leben im Quartier)
- **Stadtklima und öffentlicher Raum** (Neugestaltung Promenade und Grün für alle)
- **Mobilität** (Mobilitätsachsen und Parkraum)

sollen helfen, das eingangs formulierte Ziel einer „nachhaltigen Gestaltung und verbesserten Integration des Neubaugebietes in die Stadt als attraktives und lebenswertes Stadtquartier für alle Generationen“ und die Behebung der Benachteiligungskriterien im Gebiet zu erreichen.

Die investiven Maßnahmen zielen inhaltlich auf die Beantragung im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ (WEP, Programmjahr 2024), teils in Wechselwirkung mit den bereits laufenden EU-Programmen EFRE und ESF Plus in der aktuellen Strukturfondsperiode.

Als Planungsdokument betrachtet das Konzept die Entwicklungsperspektiven im Gebiet jedoch nicht allein aus der Förderperspektive, sondern sucht eine nachhaltige und integrierte Ausrichtung aller entwicklungsrelevanten Vorhaben der nächsten Jahre.

Darin entspricht es vollumfänglich den gesamtstädtischen Zielen, die neben zahlreichen überörtlichen, fachlichen und teilräumlichen Konzepten insbesondere im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) für die Stadt formuliert werden. Dessen Kernaussagen ergeben sich – wie auch im vorliegenden Konzept – „aus dem weiter anhaltenden demografischen Wandel, der daraus resultierenden Wohnungsprognose sowie der wirtschaftlichen Entwicklung und allen Bereichen des sozialen Zusammenlebens.“ (InSEK 2015, S. 190)

Die schrittweise Umsetzung der geplanten Vorhaben wird einen signifikanten Beitrag für die Entwicklung des Neubaugebietes leisten, indem sie die Lebensqualität im Quartier verbessert, den Wohnungsbestand anpasst, die Klimaanpassung unterstützt, das Gebiet besser in die Stadt einbindet, einen Beitrag zur Mobilitätswende leistet sowie Orte und Gelegenheiten des gesellschaftlichen Miteinanders stärkt.