

## **Stadtumbau im Wohngebiet August Bebel: Geplante Aufwertungsmaßnahmen und mögliche Rückbauobjekte**

Das in Zschopau ansässige Planungsbüro GSL Sachsen/Thüringen erarbeitet aktuell ein Fördergebietskonzept für das Wohngebiet August Bebel. Bis 2027 sind im Gebiet zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität vorgesehen. Auch der Teil-/ Rückbau von Wohngebäuden wird aufgrund der hohen Leerstände im Konzept eine Rolle spielen.

### **Warum bekommt das August-Bebel-Wohngebiet ein Fördergebietskonzept?**

Im Jahr 2018 wurde das Wohngebiet August Bebel erneut in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau mit den beiden Programmteilen Aufwertung und Rückbau aufgenommen. Grundlage für die Aufnahme ist ein Fördergebietskonzept mit ausgearbeiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensumstände im Wohngebiet sowie zum Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels.

Das Wohngebiet im Norden der Stadt Zschopau hat seit 1990 mehr als 60% seiner Einwohner verloren. Von den knapp 4.500 Bewohnern im Jahr 1990 lebten Ende 2017 nur mehr rund 1.600 Menschen im August-Bebel-Gebiet (im Untersuchungsgebiet waren es zum gleichen Zeitpunkt 1.485 Bewohner). Mit dem Rückgang der Bevölkerungszahlen ist die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Wohngebiet deutlich gestiegen: So standen im Juni 2019 rund 21% der Wohnungen im Untersuchungsgebiet leer.

Das Fördergebietskonzept soll nun Lösungen suchen, wie mit dem Leerstand in Zukunft weiter umgegangen werden soll. Zudem gibt es im Bereich der Straßen, Gehwege und Freiflächen weiteren Aufwertungsbedarf. Auch dieser soll im Fördergebietskonzept dargestellt werden.

### **Welche Aufwertungsmaßnahmen sind von 2020 bis 2027 geplant?**

Gemeinsam mit den Bewohnern im Gebiet wurden bei einem Workshop im November 2019 die Stärken und Schwächen des Wohnviertels ermittelt. Während die Stärken vor allem in der medizinischen Versorgung und den Gemeinbedarfseinrichtungen wie der Schwimmhalle, der Schule, der Kita und den zahlreichen Spielplätzen zu finden sind, konzentrieren sich die Schwächen insbesondere auf den Zustand von Straßen, Gehwegen und Grünflächen. Daraus wurden folgende konkrete Maßnahmen abgeleitet, die bis Ende 2027 umgesetzt werden sollen:

- > Erneuerung des Belages am Verbindungsweg Launer Ring – Neckarsulmer Ring
- > Doppelseitige Kennzeichnung der Straßennamen
- > Erneuerung Parkplatz an der Giebelseite Straubeweg 1-4 und Errichtung eines barrierefreien Zugangs zu den Praxisräumen im Straubeweg
- > Erneuerung des Belages und der Beleuchtung (Straße und Parkplätze) an der R.-Luxemburg-Straße
- > Erneuerung Fußwege und Bordsteine an der Fritz-Heckert-Straße
- > Gestaltung der Freifläche am Haus der Dienste (Bremer Stadtmusikanten)
- > Erstellung eines Grünraumkonzeptes zur Pflege und Gestaltung der Grünflächen
- > Erneuerung des Belages am Hätteweg und Ausbau Schotterweg
- > Erneuerung des Belages am Hannawald-, Weigelt-, und Petermannweg
- > Neugestaltung der Außenanlagen der August-Bebel-Schule (erfolgt voraussichtlich über ein anderes Förderprogramm)
- > Sanierung der Stadtgutteiche und des direkten Umfeldes (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung)

### Welche möglichen (Teil-) Rückbauobjekte kommen im Fördergebietskonzept vor?

Als mögliche Rückbau- bzw. Teilrückbau-Objekte kommen der Greißlerweg 5-7 (2025), der Launer Ring 30-34 (2026), der Launer Ring 25-33 (2026) sowie der Petermannweg 5-8 in Frage. In den genannten Gebäuden sind die Leerstände mit bis zu 45% besonders hoch. Auch hält sich die Nachfrage nach Wohnungen in diesen Objekten aufgrund der Lage in zweiter Reihe und den damit verbundenen schlechteren Ausblicken ins Erzgebirge deutlich in Grenzen. Zudem stehen in einigen der genannten Wohnhäuser notwendige Sanierungsarbeiten an, die aufgrund der geringen Nachfrage und der hohen Leerstände nur schwer zu finanzieren sind.

### Wie sicher sind die Rückbau-Pläne?

Ob die Gebäude ab 2025 tatsächlich zurückgebaut werden, unterliegt abschließend der jeweiligen Entscheidung des Eigentümers (WBZ/ GGZ mbH und WG Zschopau eG). Sollten sich die Eigentümer in Zukunft aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsverlustes und der weiterhin ansteigenden Leerstände für den Rückbau der oben genannten Objekte entscheiden, so können dafür Fördergelder abgerufen werden. Voraussetzung für diese Fördergelder ist die Nennung der konkreten Wohnhäuser im Fördergebietskonzept. Ziel ist der geordnete und sinnvolle Rückbau von Objekten. Die möglichen Rückbau-Objekte sind der Konsens aus den Beratungen zwischen Eigentümern, Stadtverwaltung und Planungsbüro.

### Welche Vorteile bietet der Rückbau von leerstehenden Wohnungen?

Bereits zwischen 2002 und 2012 wurden im August-Bebel-Wohngebiet 343 Wohneinheiten im Zschocke- und Meixnerweg sowie am Launer Ring komplett und im Straubeweg und der Fritz-Heckert-Straße teilweise zurückgebaut. Auf den dabei freigewordenen Flächen sind unter anderem die Schwimmhalle, neue Grünflächen und mehrere Spielplätze entstanden. Durch die Auflockerung der dichten Bebauung haben sich zudem in zahlreichen Wohnungen die Ausblicke und Belichtungsverhältnisse verbessert.

### Wie geht es jetzt weiter?

Zur nächsten Stadtratssitzung im Februar werden die Stadträte über das Fördergebietskonzept entscheiden. Sofern das Konzept angenommen wird, können Fördergelder für die geplanten Aufwertungsmaßnahmen und später auch für die möglichen Rückbau-Objekte beantragt werden.

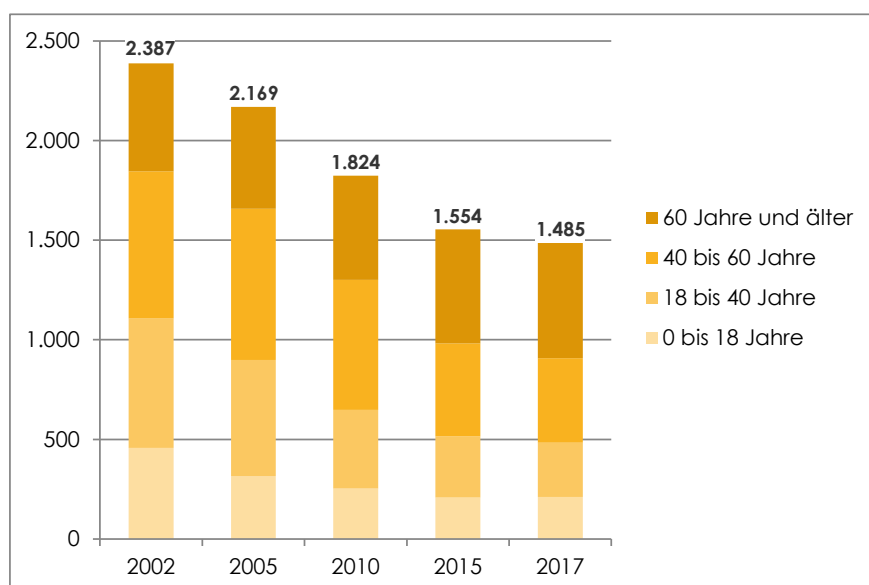


Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung und Altersstruktur im Untersuchungsgebiet zwischen 2002 und 2017 (Darstellung GSL Sachsen/Thüringen nach Daten des Einwohnermeldeamtes Zschopau).

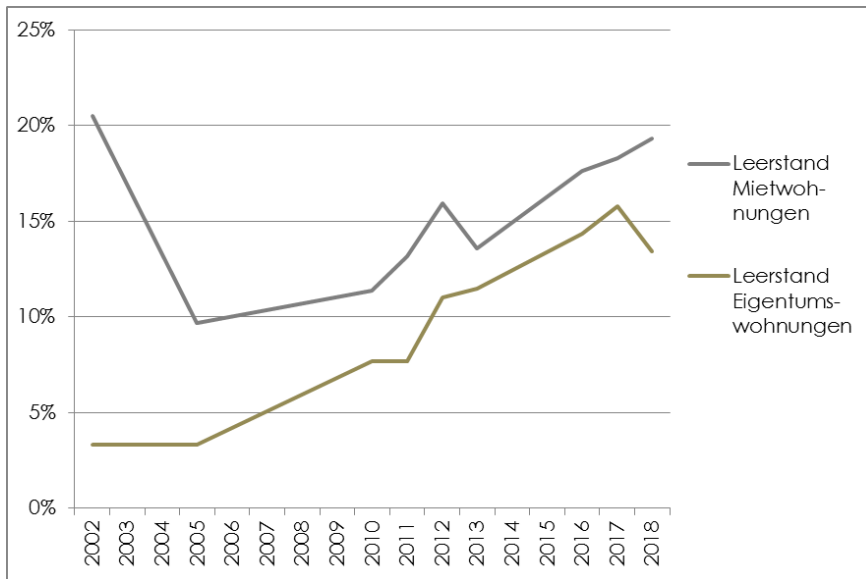


Abbildung 2: Leerstandsentwicklung im Wohngebiet August Bebel im Mietwohn- und Eigentumsbestand zwischen 2002 und 2018 (Darstellung GSL Sachsen/Thüringen mit Daten der Wohnungseigentümer).