

## 5. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

### 5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten

Wie aus der Statistik der Bevölkerungsentwicklung seit 1990 und der Prognose bis **2030**(siehe Punkt 3.1) ablesbar ist, gehört die Stadt Auerbach zur großen Familie der schrumpfenden Städte. Die Auswirkungen dessen spiegeln sich in den Fachkonzepten wider, die sich mit dem von Fachexperten verwendeten Slogan "Wir werden weniger, älter und bunter" zusammenfassen lassen.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt sind spürbar. Der Abriss leer stehender Wohngebäude wird auch mittelfristig ein Thema in Auerbach bleiben. Besonders die Großvermieter sind gehalten, Ziel orientiert Einfluss auf die Neuvermietung frei werdender Wohnungen zu nehmen, um schrittweise den Leerstand in den Abbruchobjekten zu konzentrieren. Auch ist klar, dass sich der Abrissbedarf nicht nur auf AWO und AWG beschränkt mit ihrem überwiegenden Wohnungsbestand im Neubauquartier (TG 2), sondern auch alle anderen Eigentümer insbesondere mit unsaniertem Wohnungsbestand betreffen. Insofern ist zwar die Prioritätensetzung aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gesichtspunkten nachvollziehbar, den Rückbau von außen nach innen zu betreiben, zwangsläufig und unvermeidbar ist aber auch der Abriss von Wohngebäuden in der Kernstadt. Dabei sollen die Chancen der Aufwertung von Stadtquartieren und damit der Verbesserung der Wohnqualität durch mehr Licht, mehr Grün, Verbesserung des Stellplatzangebotes usw. genutzt werden.

Als besonders hinderlich hat sich insbesondere für private Rückbauinteressenten der Erlass des SMI erwiesen, der sich auf die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern stützt, dass eine Förderung für Gebäude mit Baujahr vor 1919 nicht möglich ist. (Ausnahmen wurden bisher nicht bewilligt). Partiiell kann jedoch auch der Abriss von Gebäuden in Blockrandbebauung notwendig werden, wenn es sich um unsanierten Wohnungsbestand, ungünstige Wohnungsgrundrisse und sehr beengtes Wohnumfeld handelt. Dem Fachteil „Brachen“ im Punkt 4.3.2 des InSEK ab Seite 93 ist die aktuelle Liste der überwiegend für den Abriss vorgesehenen Wohnungs- und Gewerbeobjekte zu entnehmen.

Den Vermietern von Wohnungen wird empfohlen, sich bei der Sanierung des Wohnungsbestandes auf die sich verändernde Altersstruktur der Auerbacher Einwohner einzustellen. Die barrierefreie Erschließung der Wohnungen wird zunehmend die Vermietungschancen erhöhen. Balkonanbauten sollten nach Möglichkeit realisiert werden.

Auch nimmt der Wohnflächenbedarf je Einwohner zu. Die Nachfrage nach einem "Mehrgenerationenhaus" wird vermutlich steigen, wo sich z.B. junge Menschen um ihre pflegebedürftigen oder kranken Eltern/Großeltern kümmern und rüstige Rentner die Kinder und Enkel versorgen können. Sehr begrüßt wird das in der Sanierung befindliche Pilotprojekt des Blockes Volkmarstraße 14/16/18 mit dem Angebot verschiedener Wohnformen für ältere Bürger sowie ambulanter Pflege. **Die Fertigstellung des Projektes einschließlich des barrierefrei zu gestaltenden Wohnumfeldes ist mittlerweile abgeschlossen und weißt Vollvermietung aus.**

Der Rückgang der Einwohnerzahlen wird sich auf den Städtebau dadurch auswirken, dass der Bauflächenzuwachs langsamer als bisher verläuft. Die Flächenausweisungen bei Wohn- und Gewerbeflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der sich zurzeit im 2. Änderungsverfahren befindet, werden sicherlich den Bedarf bis zum Jahr 2025 decken können.

Auch innerstädtisch werden durch den Abriss von Wohngebäuden und Industriebrachen Bauflächenreserven für geeignete Nachnutzungen entstehen, die zwischenzeitlich auch als unbebaute Grünflächen vorgehalten werden können, was der Aufwertung des Wohnumfeldes dient. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in den 3 näher untersuchten Teilgebieten, die detaillierte Aussagen zum Zielkonzept vermitteln. Sehr positiv hat sich die Aufnahme der „Südlichen Altstadt“ in das EFRE-Programm Stadtentwicklung ausgewirkt. Deshalb strebt die Stadt die Aufnahme der „Westlichen Altstadt“ in die Förderperiode 2014 – 2020 an, die mittlerweile erfolgt und erfolgreich gestartet ist **sowie bereits mit ersten umgesetzten Projekten Fortschritte nachweist.**

Im Bereich der Wirtschaft wird der demografische Wandel besonders bei Handel und Dienstleistung spürbar werden. Erschwerend für den lokalen Einzelhandel kommt hinzu, dass der Umsatz **im Online-Handel** weiter steigt. Der Rückgang der Einwohnerzahl bringt einen Verlust an Kaufkraft mit sich. Handels- und Dienstleistungsunternehmen sollten sich verstärkt auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsschichten einstellen. Gleiches trifft auch auf die Freizeitbranche zu, die vom demografischen Wandel profitieren kann. Gesundheitspflege- und Wellnessangebote werden stärker nachgefragt werden. Detaillierte Aussagen zum Einzelhandel liefert das Konzept für den mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal vom Stand Februar 2009, dass mittels Fördermitteln aus dem Programm FR Regio **fortgeschrieben wurde und beschlossen ist (Stand 09/17 gültig bis 2025)**, um aktuelle Entwicklungen berücksichtigen zu können. **Die Beauftragung eines City- und Geschäftsstraßenmanagements seit 03/17 soll der weiteren Stärkung und Belebung der Wirtschaft in Auerbach/Vogtl. dienen.**

Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Verkehrs- und technische Infrastruktur sind bis zum Ende des Prognosezeitraums (2025) nicht nennenswert. Das schließt den Rückbau von Ver- und Versorgungsnetzen ein, der nur partiell in Frage kommen wird (erste Anpassung im Bereich Fernwärme 2009 und im Bereich Trinkwasser 2012, **2015** erfolgt). **Einzelmaßnahmen werden auch in den Folgejahren von Nöten sein.** Allerdings wird bei stabilen Fixkosten in den Unternehmen der Preis pro Einheit Strom und Gas steigen, da insgesamt der Verbrauch rückläufig ist und äußere Einflüsse wie der Ausstieg aus der Atomenergie und die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien Wirkung zeigen (siehe S. 79). Erfreulich ist die Verkehrsfreigabe der Verlegung der S 299 westlich Rodewisch (Eicher Spange) am 17. 10. 2014, die in Verbindung mit der im Bau befindlichen OU B 169 Göltzschtal die Verkehrsanbindung des mittelzentralen Städteverbundes an die A 72 deutlich verbessert. Damit wird auch die verstärkte Nachfrage nach Grundstücken im IG West verbunden sein. **Da dieser Effekt bisher nicht eingetreten ist, muss der Verkauf von Industrie- und Gewerbeflächen weiter vorangetrieben werden.**

Die Auswirkungen in den Bereichen Kultur, Sport, Bildung, Erziehung und Soziales sind in den Fachkonzepten schon dargestellt worden. Inwieweit die Prognosen tatsächlich zutreffen, ist auch von weiteren bundespolitischen Entscheidungen abhängig.

Im mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal wurde im Jahr 2010 ein Sportstättenentwicklungskonzept erstellt, das Aussagen zur Entwicklung der Nachfrage im Bereich Sport bis zum Jahr 2020 trifft und als Grundlage für Beschlüsse des Stadtrates über Prioritäten von Sport- und Kulturstätten sowie den Neubau einer Mehrfeldsporthalle diente, die im Jahr 2011 gefasst wurden. **Das Konzept soll im kommenden Jahr fortgeschrieben werden.** Durch den Fördermittelbescheid vom 27. 8. 2014 ist die Stadt in die Lage versetzt, die weiteren Leistungsphasen für die Planung der Mehrfeldsporthalle am Schlosshof zu beauftragen und den Baubeginn im 1. Halbjahr 2016 vorzubereiten. Dieser ist erfolgt und die Planungen/Arbeiten zur Eröffnung der Halle im IV. Quartal 2017 laufen. **Die erfolgreiche Eröffnung dieses wichtigen Bauwerkes erfolgte am 11. 11. 2017.**