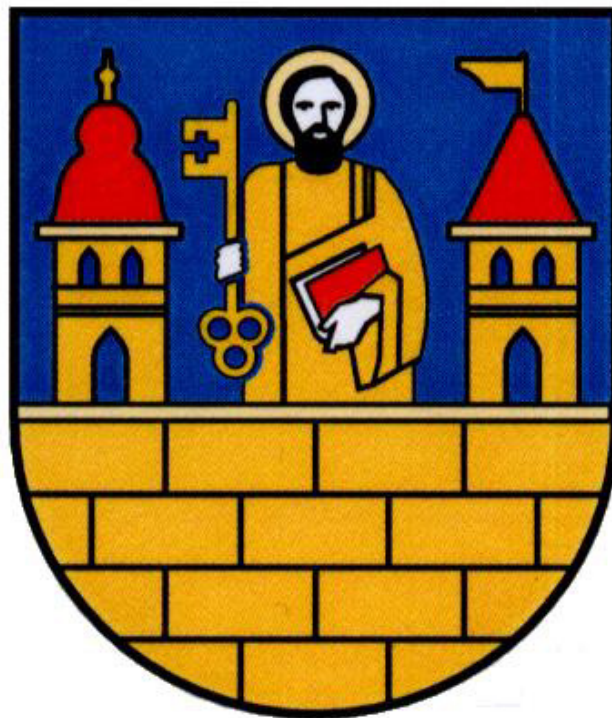


# **Fachkonzept Brachen der Stadt Reichenbach als Teilfachkonzept InSEK**



**Stand Juni 2018**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Ziel und Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Definitionen und Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestandsanalyse .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Bilanzierung bisheriger Maßnahmen.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Brachflächenbestand .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. Strukturuntersuchung .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Fazit Bestand .....</b>	<b>16</b>
<b>3. Prognosen zu Entwicklungschancen .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Potenzialermittlung.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Konzeption .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1. Chancen und Risiken.....</b>	<b>20</b>
<b>5.2. Leitlinien.....</b>	<b>21</b>
<b>5.3. Umsetzungsstrategie und Herangehensweise .....</b>	<b>22</b>
<b>5.4. Nutzungsoptionen für die Brachen.....</b>	<b>24</b>
<b>5.5. Prioritätensetzung.....</b>	<b>26</b>
<b>5.6. Maßnahmen- &amp; Umsetzungskonzept.....</b>	<b>28</b>
<b>5.7. Finanzierung .....</b>	<b>31</b>
<b>5.8. Monitoring .....</b>	<b>31</b>

## Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Ziel und Aufgabenstellung**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 05.12.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Brachenkonzept für die Stadt Reichenbach und seine Ortsteile erarbeiten zu lassen. Dabei wurde festgelegt, dass der Betrachtungshorizont Gewerbe- und Wohnbrachen sowie herrenlose Grundstücke inklusive der aufstehenden Immobilien betrifft, unabhängig, in wessen Besitz sie sich befinden. Hinsichtlich einer möglichen Nutzung, Umnutzung oder Revitalisierung ist eine Prioritätenliste zu erstellen, die jährlich fortzuschreiben ist.

Die federführende Erarbeitung obliegt dem Fachbereich 2 Bau und Stadtentwicklung, Abt. Stadtentwicklung/ -planung/ Bauordnung.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK der Stadt Reichenbach wird um das Fachkonzept Brachen ergänzt. Das Fachkonzept besitzt in der Hauptsache Verknüpfungen zu den Fachkonzepten

- Städtebau/Wohnen/Denkmalpflege
- Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel und
- Umwelt

Das Brachenkonzept soll ein Instrument zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt werden.

Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Brachenerfassung und deren räumliche Verteilung
- Prioritätensetzung und Nennung der zukünftig angestrebten Entwicklung
- Akquirierung von Fördermitteln & Sicherung von Eigenmitteln zur
  - Beseitigung baulicher und funktionaler Missstände
  - Beseitigung von Gefahrenquellen für Leib und Leben
  - Wiederherstellung der Verkehrssicherheit
  - Abwendung von Umweltschäden

Das Konzept soll langfristig einen Beitrag zur deutlichen Senkung der Brachen in Bezug auf Anzahl und Fläche leisten. Mit der Revitalisierung von Brachen und Brachflächen zielt die Stadt Reichenbach auf spürbar verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen, eine Verringerung des Flächenverbrauchs und auf eine Verbesserung der Umweltsituation ab. Die Verbesserung des Stadtbildes wird angestrebt.

#### **Notwendiger Umfang eines Brachenkonzeptes als Zuwendungsvoraussetzung für Fördermittel:**

Das Sächsische Staatsministerium (SMI) hat im September 2014 grundsätzliche Anforderungen an ein Brachenkonzept formuliert, welche als Zuwendungsvoraussetzung für Fördermittel notwendig sind.

Das Konzept soll als Planungsgrundlage für die Brachflächenentwicklung der Gemeinde fungieren und einen Überblick über die im Gemeindegebiet vorhandenen Brachflächen wie auch Aussagen zur geplanten späteren Nutzung bzw. Entwicklung dieser Flächen beinhalten.

„Die Brache, deren Entwicklung zur Förderung beantragt wird, muss im Fachteil „Brachen“ zum integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzept“ (INSEK) der Gemeinde enthalten und im gesamtstädtischen Kontext dargestellt sein.

## **1.2. Definitionen und Grundlagen**

### **Brachendefinition:**

Eine einheitliche Brachflächendefinition gibt es nicht. Meist fallen jedoch unter den Begriff „Brache“ Grundstücke, welche entweder gar nicht oder nicht entsprechend ihrer städtebaulichen Potenziale genutzt werden. Brachflächen sind demzufolge ungenutzt oder nicht angemessen genutzt.

Als zusätzliches Merkmal wird das Einsetzen einer mehr oder weniger starken natürlichen Sukzession eingeschlossen, d.h. die Liegenschaft wirkt verwahrlost bzw. wird dem Verfall Preis gegeben, so dass ein städtebaulicher Missstand vorhanden ist.

Der Brachenzustand ist beendet, wenn die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

### **Brachentyp/ -einordnung:**

Bei der Untersuchung nach der Art der Brache wird nach folgenden Typen unterschieden:

#### Gewerbe- und Industriebrachen

Ehemalige Produktionsanlagen und Lagerbereiche, die bereits seit längerer Zeit nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion erfüllen und eine marode Bausubstanz aufweisen. Hinzu kommen Einrichtungen und Anlagen der betrieblichen Verwaltung, des Dienstleistungssektors, des Handwerks und gastronomische Einrichtungen.

#### Wohnbrachen

Gebäude, die vorrangig der Wohnnutzung dienten. Diese mussten zwei Merkmale erfüllen:

1. augenfällige unsanierte oder baufällig/ruinöse Bausubstanz
2. von außen offenkundig unbewohnt bzw. nicht angemessen genutzt

#### Wohn- und Gewerbebrache

Eigenschaften wie Wohnbrachen, jedoch zusätzlich (zumeist im Erdgeschoss) mit ein- oder mehreren Gewerbeeinheiten (z.B. Geschäft, Praxis, Verkaufsraum, Werkstatt).

#### Handelsbrachen

Einrichtungen und Anlagen, die in erster Linie als Handelseinrichtung dienten (Einzel- & Großhandel) und die Funktion bereits seit längerer Zeit nicht mehr erfüllen.

#### Agrarbrachen

Einrichtungen und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion bzw. der Viehhaltung dienten sowie sämtliche Nebenanlagen (Scheunen, Remisen,

Güllebecken,...), die bereits seit längerer Zeit leer stehen und sich baulich in einem maroden Zustand befinden.

Hinzu kommen ehemalige Gutshöfe und Herrenhäuser mit unsanierter bis ruinöser Bausubstanz.

### Sozialbrachen

Ehemalige Gemeinbedarfs- bzw. öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Kitas, Schulen, Klinikteile, Sportanlagen,...)

### Bahnbrachen

Einrichtungen und Anlagen entlang der bestehenden Bahntrassen, die nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion erfüllen und baulich in einem unsanierten bis baufällig/ruinösen Zustand sind.

### sonstige Brachen

Unter dieser Rubrik finden sich alle Objekte bzw. baulichen Anlagen, die den vorgenannten Typen nicht eindeutig zugeordnet werden konnten. Hierzu zählen beispielsweise Garagen(anlagen), Mauer- und Geschossreste oder unterirdische Anlagen von Gebäuden.

Nicht betrachtet bzw. untersucht und damit nicht Bestandteil des Konzeptes sind brachliegende Kleingartenflächen sowie Grünlandbrachen aus z. B. landwirtschaftlichen Flächenstilllegungen.

Ausgenommen wurden auch private und städtische Garagenstandorte, da die Standorte baulich kein Problem darstellen und keiner komplett leer steht.

## **Brachenermittlung:**

Die Ermittlung der Brachflächen erfolgte durch Ortsbegehungen im gesamten Stadtgebiet und Erfassung der einzelnen Flächen. Unterstützend wirkten hier Luftbildauswertungen sowie Beobachtungen aus der täglichen Arbeit der Verwaltung.

Weiterhin wurden eigene Datengrundlagen genutzt:

- Industriebrachenkatalog aus dem Jahr 2000 mit 52 erfassten Brachen
- Brachdatenerfassung für die gesamte Stadt Reichenbach aus dem Jahr 2008 in Form einer Datenbank mit ca. 230 erfassten Flächen (Industrie-, Wohn- und Gewerbestandorte)
- Liste der Unteren Bauaufsicht aus dem Jahr 2013 zu Gebäuden in der Innenstadt mit akutem bauordnungsrechtlichen Handlungserfordernis, Anzahl ca.50 Gebäude
- durchgeführte fotografische Gebäudeerfassung in den Ortsteilen Mylau und Obermylau 2016/2017
- eine Vielzahl von Vor-Ortbegehungen im 4. Quartal 2017 über alle Ortsteile und Gemarkungen hinweg

## 2. Bestandsanalyse

### 2.1. Bilanzierung bisheriger Maßnahmen

Der Umgang mit Brachflächen ist keine neue Herausforderung der Stadtentwicklung in Reichenbach.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde intensiv an einer nachhaltigen Um- und Nachnutzung sowie Revitalisierung von Brachflächen gearbeitet – und dies auch mit Erfolg.

Einen Schwerpunkt bildeten die Industrie- und Gewerbebrachen.

Zahlreiche Industrieimmobilien der Stadt Reichenbach wurden nach der Wende nicht mehr für Produktionszwecke benötigt. Zweifellos stellten dabei die Brachen der Textilindustrie den größten Anteil dar. Einige Liegenschaften der brachgefallenen Industrie- und Gewerbeflächen werden teilweise und/oder übergangsweise, bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, genutzt.

Eine Vielzahl der altindustriellen Objekte wurden in den ersten Jahren nach der Wende, zumeist nach aufwendigen Sanierungsarbeiten, später auch nach Abriss der Gebäudesubstanz durch Firmen anderer Wirtschaftsbereiche nachgenutzt. Zum Beispiel wurden einige Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Supermarkt) ausschließlich nur dann zugelassen, wenn als Gegenleistung eine Brache beseitigt wurde.

Trotz verstärkter Bemühungen bei der Standortvermittlung von Industriebrachen ist es nicht gelungen, alle Altindustrieimmobilien einer neuen Nutzung zuzuführen. Dennoch ist rückblickend ein beachtlicher Erfolg bei der Beseitigung der vorhandenen Brachen zu verzeichnen.

*(Tabelle 1: Bilanz zur Industriebrachenbeseitigung der ehemaligen Stadt Reichenbach)*

Der Industriebrachenkatalog der Stadt Reichenbach aus dem Jahr 2000 beinhaltet insgesamt **52 Brachen**. Hiervon wurden bereits **35 Brachen**, Stand Ende 2017, rückgebaut, teilrückgebaut, um- oder nachgenutzt. Dabei ist die zusätzliche Beseitigung von 8 weiteren Gewerbebrachen zu erwähnen, welche zum Zeitpunkt der Erstellung des Industriebrachenkatalogs nicht als solche erfasst waren.

Stellvertretend dafür sind die im Bereich der 5. Sächsischen Landesgartenschau zahlreich durchgeführten Rückbaumaßnahmen und die damit verbundene Aufwertung des Altstadtbereiches genannt, wobei auch schon dort vor dem Jahr 2000 viele Brachen beseitigt worden sind.

Mit Initiierung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ 2002/03 rückte auch das Problem der Wohnbrachen verstärkt in den Focus.

Der schwerpunktmäßige Rückbau von Wohnraum wurde in den sogenannten Umbaubereichen gesteuert.

Reichenbach verzeichnete bereits in den 1990er Jahren über 1000 leerstehende Wohnungen, größtenteils in der Altbausubstanz. Mit den zahlreichen Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen in den historisch gewachsenen Stadtteilräumen und der negativen Bilanz Geburt/Sterbefälle entstand nach und nach auch ein Leerstandsproblem in den Plattenbaustandorten.

Mit dem Stadtumbauprogramm, welches in erster Linie die Liquidierung der Plattenbaustandorte zum Ziel hatte, wurden in der Mehrzahl keine Brachen beseitigt, sondern vielmehr der Wohnungsmarkt bereinigt sowie kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen entlastet.

Seit 2003 konnten in Reichenbach nahezu 800 Wohnungen über das Programm „Stadtumbau Ost“ rückgebaut werden.

Unter Berücksichtigung der ehemaligen Stadt Mylau lässt sich bilanzieren, dass in der Stadt Reichenbach von 2000 – 2017 mit Hilfe einer Vielzahl weiterer städtebaulicher Förderprogramme 214 Wohnbrachen mit 985 Wohneinheiten zurückgebaut wurden.

Zusammen mit den Industriebrachen konnten Fördermittel in Höhe ca. 7,25 Mio. € verwendet bzw. an die privaten Investoren weitergereicht werden.

### **2.2. Brachflächenbestand**

In der Anlage sind die Tabellen 2 und 3 mit dem Brachflächenbestand beigefügt. Die Brachenliste stellt eine Istaufnahme im Zeitraum Dezember 2017/März 2018 dar. Die Liste ist keine abschließende Aufzählung.

Die Entwicklung von Brachflächen ist ein andauernder Prozess. So können z.B. bei der Aufgabe oder Verlagerung von Unternehmen, Dienstleistern oder Handwerksbetrieben weitere Brachflächen entstehen.

Gleichzeitig werden laufend im Bestand Flächen saniert oder neu geordnet. Eine Fortschreibung und regelmäßige Anpassung der Brachenliste ist deshalb unbedingt erforderlich.

Trotz der eigens formulierten Brachendefinition trat im Rahmen der Datenerfassung bei einer Vielzahl von Brachen die Frage auf, ob aufgrund des augenfälligen äußeren Zustandes und der eingeschränkt beurteilungsfähigen Nutzung der baulichen Anlage, diese als Brache einzuordnen sind oder nicht.

Es lässt sich nicht immer eindeutig abschätzen, z.B. ob und wie lange bereits ein kompletter Leerstand des Gebäudes existiert oder ob die bauliche Anlage artfremd genutzt wird.

Gleichzeitig unterliegt es einer subjektiven Wahrnehmung, ob die Bausubstanz dem Verfall preisgegeben wird oder ob bereits abbröckelnder Putz eine Verwahrlosung bzw. ein Handlungserfordernis aus Gründen der öffentlichen Sicherheit darstellt.

Dies kann im Einzelfall durchaus dazu führen, dass es bei Grenzfällen unterschiedliche Auffassungen zur Aufnahme oder Streichung eines Gebäudes in/aus die/der Brachenliste gibt.

Zur weiteren Urteilsbildung wurde beim Einwohnermeldeamt abgefragt, ob aktuell Personen in den (Wohn-)brachen angemeldet sind.

**Insgesamt wurden zum Stichtag 30.05.2018**

**254 bauliche Brachen**

**mit einer Gesamtfläche von 49,8 ha ermittelt,**

die nun die Grundlage für die Auswertung bilden.

Diese sind in der

**Tabelle 2  
Gesamtübersicht Brachen – Kurzübersicht**

dargestellt.

Aus der „alphabetisierten Stammdatei“, die alle 253 Objekte auflistet, sollen nun in der Folge die entsprechenden Strukturuntersuchungen und Bilanzierungen erfolgen. Dabei wird nach folgenden Kriterien unterschieden:

- Brachentyp
- Eigentumsverhältnisse
- Denkmalschutz und Altlasten
- Örtliche Verteilung

Zu diesen Kriterien sind die Brachen in

**Tabelle 3  
Gesamtübersicht Brachen – Detailübersicht**

mit Angaben zur Priorität, Lage/Adresse, Flurstück, Größe, Eigentumsverhältnisse, Typ der Brache/bisherige Nutzung, Altlasten usw. aufgelistet

und

kartografisch in den

**Anlagen 1a bis 1g**

entsprechend ihres Types und Standortes dargestellt.



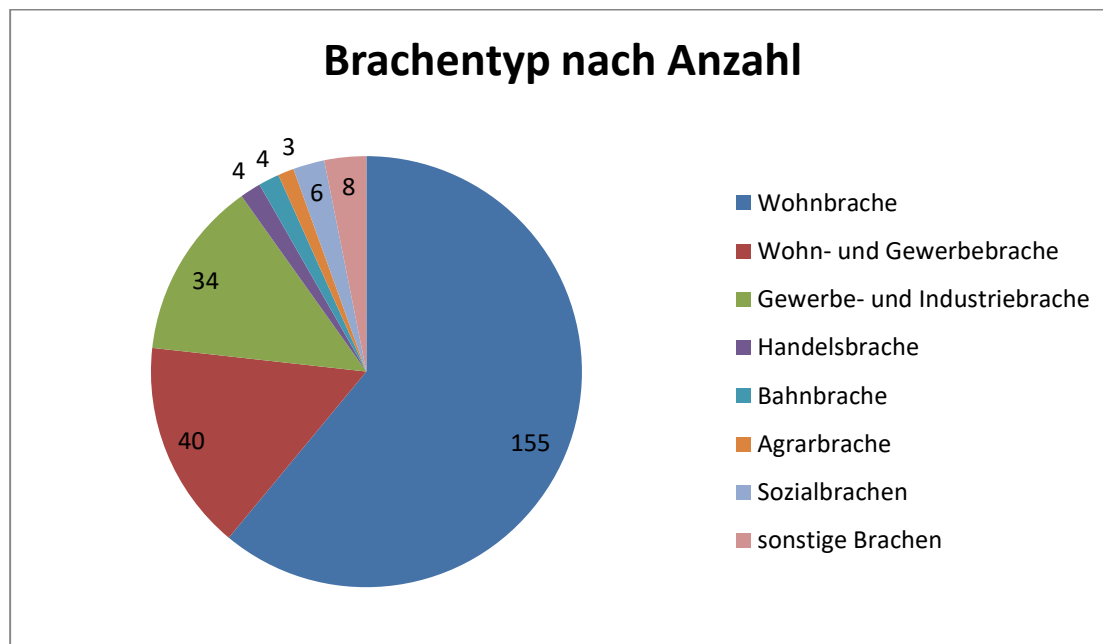
### 2.3. Strukturuntersuchung

#### Brachentyp

	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
Wohnbrache	155	107.256
Wohn- und Gewerbebrache	40	17.070
Gewerbe- und Industriebrache	34	165.310
Handelsbrache	4	17.995
Bahnbrache	4	103.232
Agrarbrache	3	20.301
Sozialbrachen	6	10.552
Sonstige Brachen	8	56.376

#### **Auswertung nach Anzahl der Brachen**

Es dominieren klar die Wohnbrachen. Sie machen fast 2/3 der gesamten Brachen aus. Die Anzahl der Gewerbe- und Industriebrachen liegt mit 34 Objekten relativ niedrig. Erfreulich ist die Tatsache, dass in Reichenbach kaum Handels- und Agrarbrachen existieren.



Detailauswertung der „Wohnbrachen“  
Die 155 erfassten Objekte gliedern sich in:

- 84 Reihenhäuser
- 35 Ein- und Zweifamilienhäuser
- 27 Mehrfamilienhäuser
- 6 Villen
- 3 Gehöfte

Ein Großteil der Reihenhäuser sind auch Mehrfamilienhäuser. Anhand der Aufgliederung soll jedoch gezeigt werden, dass sich viele marode Wohnhäuser innerhalb oder am Rand einer längeren Reihenbebauung befinden, was hinsichtlich eines möglichen Abbruches städtebaulich unerwünscht ist.

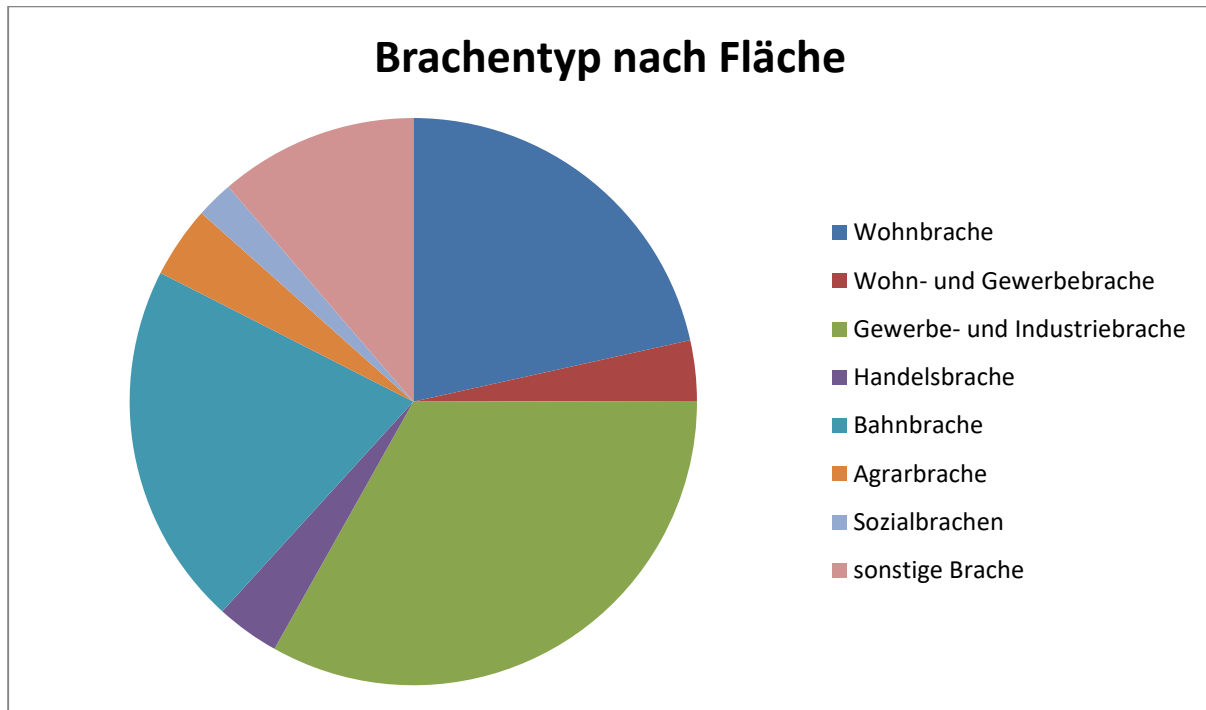
### **Auswertung nach der Fläche**

Grundsätzlich ging die gesamte Grundstücksfläche des Flurstückes laut Grundbuch in die Wertung ein, da eine Differenzberechnung von überbauter Fläche zur Gesamtfläche zu aufwendig gewesen wäre.

Ausnahmsweise erfolgte dies nur in wenigen Fällen wie bei den Güterbahnhöfen (Bahnbrachen), da sich diese auf dem über 20 ha großen und weit verzweigten Bahnflächenflurstück-Nr. 1649/49 befinden. Der Brachflächenanteil lag hier eklatant niedriger in Bezug auf das Gesamtflurstück. So wurden z.B. die Gleisanlagen abgezogen.

Um die Flächenbilanz nicht zu verfälschen wurde die Gesamt(brach-)fläche des Flurstücks 1649/49 von 20,5 ha auf 3,5 ha reduziert.

Des Weiteren wurde der Flächenabzug bei Brachen mit hohem Hinterlandanteil durchgeführt.



Hinsichtlich der Flächen dominieren die Gewerbe- und Industriebrachen. Hierbei handelt es sich logischerweise um größere Gebäudekomplexe und dazugehörige Flurstücke im Gegensatz z.B. zu Wohnbrachen in Reihenhausbauungen mit ihren geringen Hinterliegerflächen.

Trotz des bereits getätigten Flächenabzuges ergeben sich immer noch relativ hohe Flächenanteile für die Bahnbrachen.

### Flächenkategorie

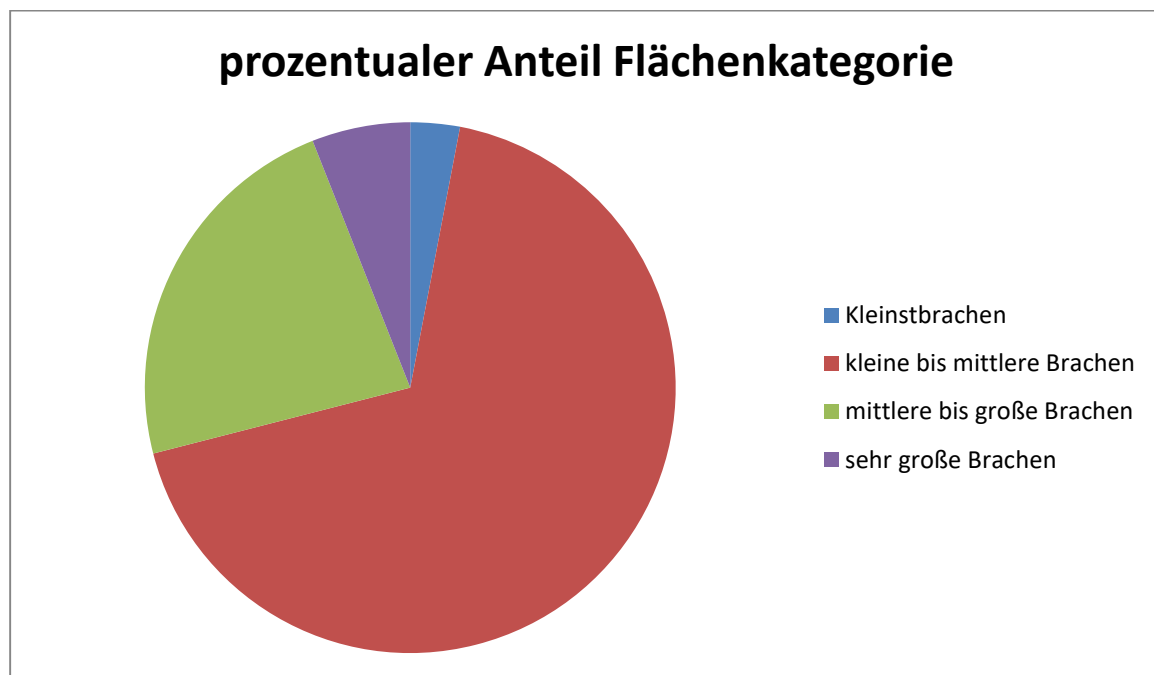
Bei der Betrachtung der Flächenkategorien wird eine Verteilung nach der ermittelten Flächengröße vorgenommen.

Unterschieden wird hierbei in:

- Kleinstbrachen unter 100 m<sup>2</sup> oder <0,01 ha,
- kleine bis mittlere Brachen 100 m<sup>2</sup>-<1.000 m<sup>2</sup> oder 0,01-<0,1 ha,
- mittlere bis große Brachen 1.000 m<sup>2</sup>-<10.000 m<sup>2</sup> oder 0,1-<1 ha und
- sehr große Brachen ab 10.000 m<sup>2</sup> oder ab 1 ha

Maßgebend bei der Berechnung war die Flurstücksgröße der Brachfläche laut Grundbuch. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

Kleinstbrachen	7 (3 %)
kleine bis mittlere Brachen	173 (69 %)
mittlere bis große Brachen	60 (23 %)
sehr große Brachen	14 (6 %)



In Auswertung der Tabelle lässt sich feststellen, dass es sich bei Dreiviertel aller Brachen um kleine bis mittlere Brachen handelt.

## Eigentumsverhältnisse

Die Recherche der Eigentumsverhältnisse gestaltet sich mitunter recht schwierig und langwierig, da die Grundbuchdaten der Stadt Reichenbach nur quartalsweise zur Verfügung gestellt werden.

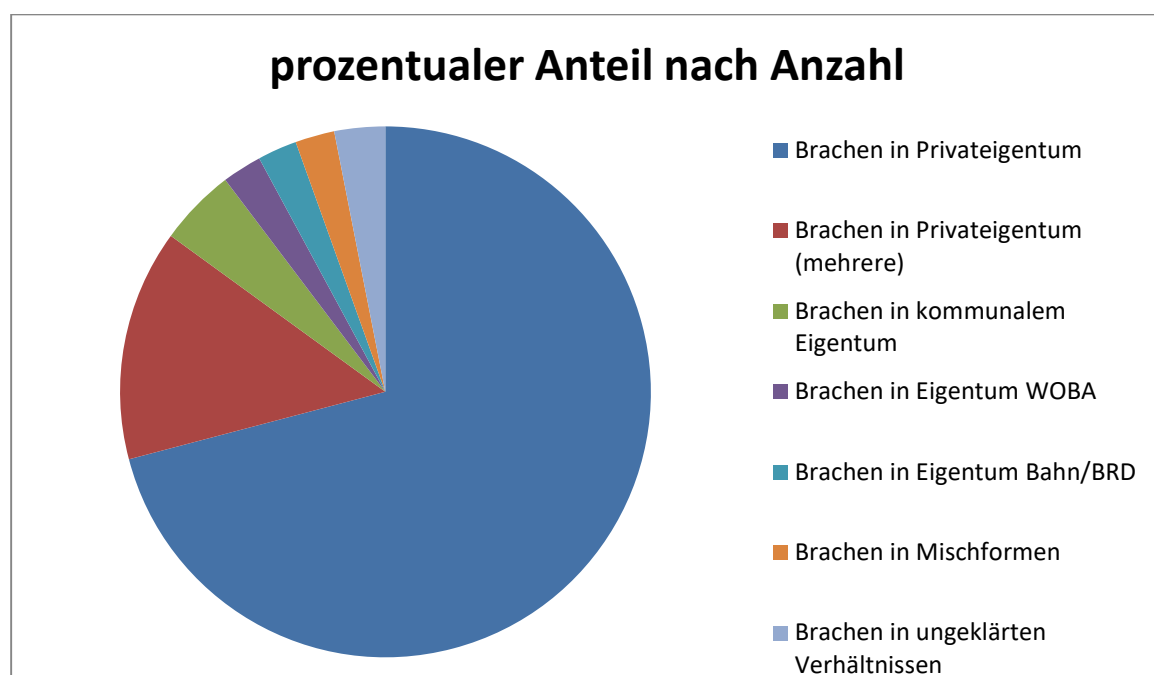
Gerade bei brachliegenden Objekten sind diese oft ungeklärt bzw. aufgrund häufiger Wechsel schwer zu durchschauen.

Nicht selten verbirgt sich hierin ein entscheidendes Entwicklungshemmnis für die Brache. Zudem können Einzelobjekte auch als bewusste Spekulationsobjekte angesehen werden.

### Untersuchung der Eigentumsverhältnisse

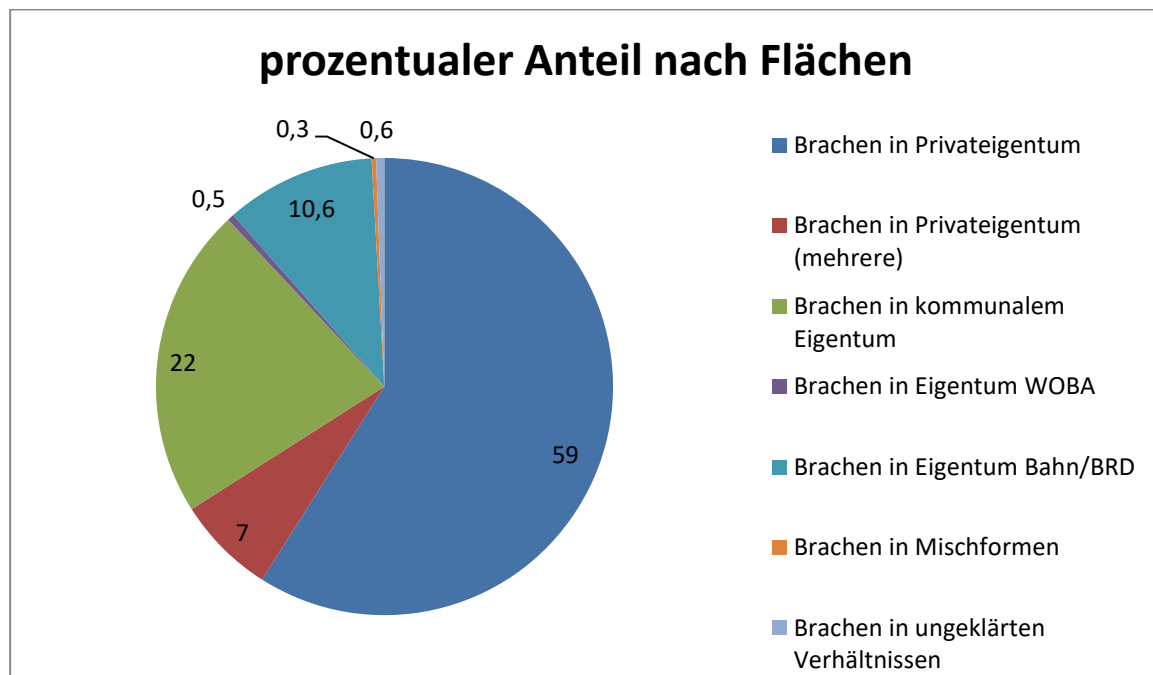
	Anzahl	Fläche in ha
Brachen in Privateigentum (Einzelpersonen, 1 Firma/Verein)	180	29,5 (59 %)
Brachen in Privateigentum (mehr. Personen/ Firmen)	36	3,4 (7 %)
Brachen in kommunalem Eigentum	12	11,0 (22 %)
Brachen in Eigentum WOBA	6	0,25 (0,5%)
Brachen in Eigentum Bahn/ BRD	6	5,2 (10,6 %)
Brachen in Mischformen (privat + Land/Bund)	6	0,14 (0,3%)
Brachen mit ungeklärten bzw. schwierigen Verhältnissen (herrenlos, in Obhut des Freistaates)	8	0,30 (0,6 %)

### Auswertung nach Anzahl der Brachen



Es dominieren klar die privaten Eigentümer. Über 80% der erfassten Objekte befinden sich in rein privater Hand. Der Handlungsspielraum für die Kommune ist deutlich eingeschränkt. Ihr Anteil liegt mit Einbeziehung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach bei ca. 7%.

### Auswertung nach der Fläche



Betrachtet man die Fläche, so kommt der private Anteil ebenfalls auf über 2/3 aller Flächen.

Aufgrund des 2018 getätigten Erwerbs des sehr großen Flurstücks (6,6 ha) des ehem. Bahnbetriebswerks (BBW) durch die Stadt Reichenbach befinden sich über 1/5 der Brachflächen im kommunalen Eigentum.

Ohne diese Fläche käme man auf einen Anteil von unter 10%.

Dies zeigt, dass sich bis Ende 2017 nur ein sehr geringer Anteil von Brachen im kommunalen Eigentum befand. Die Stadt hat also in den vergangenen Jahren sehr gute Arbeit hinsichtlich der Revitalisierung und Beseitigung ihrer eigenen Brachen geleistet.

### **Denkmalschutz**

Besonders für die spätere Einschätzung der Nutzungsperspektive und Prioritätensetzung ist der Schutzstatus der Brache von wichtiger Bedeutung. Dabei kann sich dieser positiv, aber auch negativ auf das jeweilige Objekt auswirken.

	Anzahl	Fläche in ha
Denkmalschutz	49 (20 %)	7,6 (15%)

### Auswertung nach Anzahl der Brachen

Rund jede fünfte Brache ist hinsichtlich des Denkmalschutzes von Relevanz.

Einen hohen Anteil der Denkmalschutzobjekte (rund 2/3) besitzen die Wohnbrachen und davon in erster Linie die Wohngebäude im Bereich der sogenannten Gründerzeitstadt von Reichenbach (beginnend Fedor-Flinzer-Straße bis Bebelstraße).

Insgesamt befinden sich rund 75% der denkmalgeschützten Brachen in den Gemarkungen Reichenbach bzw. Mylau; somit also im innerstädtischen Bereich.

### Altlasten

Für die Bearbeitung dieses Punktes wurden die übermittelten Listen der Altlastenverdachtsflächen von der Unteren Abfallbehörde des Landkreises herangezogen.

Aussagen zu Art und Umfang der Altlasten und dementsprechenden finanziellen Belastungen werden nicht getroffen.

	Anzahl	Fläche ha
Altlastenverdachtsflächen	26 (11 %)	21 (41%)

### Auswertung nach Anzahl der Brachen

Für fast 90% der Brachen gilt kein Altlasten-Verdacht. Geht man von erwiesenen Altlasten aus, so geht der Anteil auf unter 10%.

### Auswertung nach der Fläche

Betrachtet man jedoch die Flächenanteile so stellt man fest, dass die Altlastenproblematik doch von hoher Relevanz ist, da sie 40% der Gesamtfläche betrifft.

Allein über 6 ha nehmen die Altlastenverdachtsflächen des ehem. Bahnbetriebswerkes ein.

Fast die Hälfte aller Gewerbe- und Industriebrache und ein Großteil der sonstigen Brachen stehen unter Altlastenverdacht.

Bei den Wohnbrachen spielen die Altlasten so gut wie keine Rolle. Nur bei einem Wohnhaus gibt es einen Verdacht und der bezieht sich aller Wahrscheinlichkeit nach auf das Werkstattnebengebäude.

### Räumliche Verteilung

-> Anlagen 1a – 1g

Neben der Analyse bestimmter Brachenmerkmale hinsichtlich Anzahl und Fläche spielt auch die räumliche Verteilung der Brachen eine wichtige Rolle.

Bei der Brachenermittlung wurde neben der Adressangabe auch die Gemarkung aufgenommen.

Bei der Auswertung der räumlichen Verteilung erfolgt zunächst eine Kategorisierung nach drei Bereichen:

- innerstädtischer Bereich
- periphere Stadtlagen
- Ortsteile

#### städtischer Bereich:

Gemarkung	Reichenbach (tw.)	136
	Mylau (tw.)	38
	<u>Oberreichenbach (tw.)</u>	<u>4</u>
		<b>179</b>

#### periphere Stadtlagen:

Gemarkung	Reichenbach (tw.)	23
	Mylau (tw.)	17
	Oberreichenbach (tw.)	11
	<u>Obermylau (tw.)</u>	<u>2</u>
		<b>53</b>

#### Ortsteile

Gemarkung	Cunsdorf	8
	Rotschau	6
	Friesen	3
	Brunn	3
	Schneidenbach	1
	<u>Obermylau (tw.)</u>	<u>1</u>
		<b>22</b>

Über 2/3 der Brachen befinden sich auf Reichenbacher und Mylauer Gemarkung und somit im städtischen Bereich. Dies liegt in erster Linie an der Vielzahl an Wohnbrachen in den Reihenhausbereichen sowie an den Wohn- und Gewerbebrachen.

In den peripheren Stadtlagen sind über die Hälfte Wohnbrachen vor, aber auch ca. 1/3 Industrie- und Gewerbebrachen.

Im ländlichen Raum gibt es im Verhältnis zur dessen Gesamtfläche wenig Brachen. Hier sind Agrar- und Wohnbrachen in der Mehrzahl.

## 2.4. Fazit Bestand

### Folgende Kernaussagen lassen sich aus der Bestandsanalyse festhalten:

Bei der Standortverteilung entfallen rund zwei Drittel der Brachen auf den innerstädtischen Bereich.

Der innerstädtische Bereich (Gemarkung Reichenbach und Mylau) bildet mit seiner Vielzahl an Wohnbrachen im Geschosswohnungsbau einen zentralen Schwerpunkt bei der Brachenproblematik.

Die Gewerbe- und Industriebrachen beanspruchen ca. 1/3 der Gesamtbrachflächen.

Knapp zwei Drittel der Brachen befinden sich in Privatbesitz. Der Handlungsspielraum der Kommune ist deutlich eingeschränkt.

Die Anzahl der Brachen im kommunalen Eigentum sind gering. Die Stadt Reichenbach hat in den zurückliegenden Jahren vielfältigste Anstrengungen unternommen, um das Brachenproblem offensiv anzugehen. Dabei gelang es zusammen mit privaten Investoren über 200 Wohnbrachen zurückzubauen und knapp 50 Gewerbe- und Industriebrachen zu revitalisieren.

In Reichenbach finden sich in erster Linie kleine und mittlere Brachen (100 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup>).

In den Ortsteilen gibt es ist ein Brachenanteil von unter 10%.

Rund jede fünfte Brache ist hinsichtlich des Denkmalschutzes von Relevanz.

Altlastenverdächtige Brachflächen besitzen einen Flächenanteil von ca. 40%.



### 3. Prognosen zu Entwicklungschancen

Die Revitalisierung von Brachen und Brachflächen ist ein wichtiges Themenfeld bei der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das bestehende „Angebot“ bietet Chancen und Probleme hinsichtlich Stadtverdichtung, höherer Energieeffizienz, kürzerer Wege oder das Schaffen neuer vernetzender Grünflächen

Eine Nach- oder Umnutzung bzw. eine Wiederbebauung von Brachflächen in integrierten Stadtlagen ist eine Möglichkeit zur Reduzierung der zusätzlichen Bodenversiegelung.

Brachen in Randlagen beherbergen häufig eine hohe Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten. Sie können daher für den urbanen Landschafts- und Naturschutz zu den wertvollen Flächen werden. Auch für Freizeit und Erholung oder als klimatische Ausgleichsräume können Brachen relevant sein.

In einer Stadt wie Reichenbach, die aufgrund des Saldos Geburten-Sterbefälle grundsätzlich einer Schrumpfungstendenz unterliegt, gestaltet sich eine Bedarfsprognose äußerst schwierig. In der Regel entwickeln sich mit den rückläufigen Bevölkerungszahlen auch die hiermit verknüpften Bedarfe (z.B. an Wohnraum) zurück. An Anbetracht dessen, dass in den letzten Jahren auch wieder verstärkt Wohnungs-Neubau betrieben wird, sind die Perspektiven für die meisten derzeitigen Wohnbrachen eher ungünstig.

Eine weitere wichtige Ausgangsbasis für eine belastbare Bedarfsprognose sind die bereits erwähnten Erfahrungen der letzten Jahre. Hieraus kann realistisch eingeschätzt bzw. abgeleitet werden, in welchem Umfang eine Revitalisierung von Brachen erfolgen kann.

Unter Berücksichtigung der demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen besteht vielmehr ein Bedarf zum Rückbau als die Wiedernutzbarmachung von Brachen.

#### **Aussichten zu den einzelnen Brachentypen:**

##### Wohnbrachen:

- Umnutzungen und Zwischennutzungen spielen keine wesentliche Rolle und können vernachlässigt werden
- Sanierungsmaßnahmen unterliegen städtebaulichen Gesichtspunkten, da die Revitalisierung der einen Brache einen neuen Leerstand an einem anderen Standort erzeugen kann
- hohes Rückbaupotenzial, da der Wohnungsmarkt ohnehin zu viele Angebote aufweist
- stellenweise „abschreckende“ denkmalschutzrechtliche Anforderungen, trotz bereitgestellter steuerlicher Vorteile durch § 7i EStG

### Gewerbe- und Industriebrachen:

- geringer Bedarf an Nach- bzw. Umnutzungen (hohe Investitionen, hohes Risiko-Altlasten, immissionsschutzrechtliche Einschränkungen, vorhandene Baukubatur)
- Chancen für eine Zwischennutzung (Lager, Basis für eine tech. Anlage wie PV, Werbefläche,...)
- hohes Rückbaupotenzial hinsichtlich Fläche
- Brachen in Randlage für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geeignet

### Bahnbrachen

- Gute verkehrliche Anbindung
- Zentrale Lage mit ausreichend Flächenpotential
- Hemmnis Altlastenproblematik

### Andere Brachentypen

- Sozialbrachen könnten aufgrund ihrer Lagevorteile durchaus gute Chancen hinsichtlich einer Nach- bzw. Umnutzung besitzen – dies gilt auch für eventuelle Zwischennutzungen
- für „sonstige Brachen“ (Mauerreste oder Schutthaufen) ist lediglich der Rückbau vorzusehen

#### 4. Potenzialermittlung

Der derzeitige Bestand an Brachen in Höhe von 254 zeigt die Schwere der Aufgabe, die die Stadt Reichenbach für die nächsten Jahrzehnte beschäftigen wird.

Selbst bei einem unrealistisch angenommenen Szenario, dass durch die Stadt Reichenbach und private Dritte 10 Brachen pro Jahr zurückgebaut oder einer neuen Nutzung zugeführt werden würden und keine neuen Brachen dazukommen, würde dies einen Zeitraum von 25 Jahren einnehmen.

Aufgrund der derzeitig zur Verfügung stehenden Fördermittelprogramme ist davon auszugehen, dass der Anteil der kommunalen Rückbaumaßnahmen generell auf geringerem Niveau der Vorjahre fortgeführt werden muss.

Mit Auslaufen der Rückbaugelände des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ sowie die einseitige Ausrichtung der Förderkriterien auf die Plattenbaugelände werden sich perspektivisch die Rückbauzahlen bei Wohnbrachen durch die Stadt oder private Dritte deutlich verringern.

Unter Beachtung der Lage nach Fördergebietskulisse wurden allein die aktuell bestätigten aktiven Förderprogramme mit einem teilräumlichen Gebietsbezug berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden die noch existierenden Sanierungsgebiete, da diese kurzfristig auslaufen und keine Rolle bei der Brachen-Revitalisierung spielen.

Konkret fänden sich derzeit in folgenden Förderprogrammen der Städtebauförderung Möglichkeiten zur Brachen-Revitalisierung:

- EFRE Erweiterte Innenstadt
- Stadtumbau Ost Innenstadt
- Soziale Stadt (SSP Erweiterte Altstadt und SSP Gebiet 2)
- Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) in den Reichenbacher Ortsteilen und (Ober-) Mylau
- EFRE Brachen
- Landesbrachen-Programm in der Gesamtstadt

Im Gegenzug ist eine Steigerung der (Teil-)Rückbaumaßnahmen durch bauordnungsrechtliche Ersatzvornahmen in den nächsten Jahren zu erwarten. Dies bedeutet, dass leider das Brachenkonzept zum Teil auf der Entfernung von Objekten, die die öffentliche Sicherheit gefährden, ausgerichtet sein wird und dadurch strategisch städtebauliche Ziele verdrängt werden.

Es muss auch erwähnt werden, dass fortlaufend die Entstehung „neuer Brachen“ zu erwarten ist.

## 5. Konzeption

### 5.1. Chancen und Risiken

Die Revitalisierung von Brachen bietet, neben allen Problemen, auch die große Chance der Neuordnung.

Der „Wertigkeit“ einer Brache richtet sich nicht alleinig nur durch den Zustand der eigentlichen Fläche, sondern auch durch die Lage im Stadtgefüge im Bezug zu den städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltrechtlichen Überlegungen

Grundsätzlich gäbe es 2 Hauptvarianten zur Beseitigung einer Brache:

1. Umnutzung/Wiedernutzbarmachung einer Brache mit überwiegender Erhalt der vorhandenen Bausubstanz
2. Abbruch der Gebäudesubstanz / Bereinigung der Fläche für neue Nutzung

Die 1. Variante, nämlich eine bauliche Folgenutzung, ist aus städtebaulicher Sicht die wünschenswertere, oft aber schwierig zu realisieren.

Die Möglichkeiten bei Variante 2 wären vielfältig:

- Schaffung von Freiflächen für spätere Bebauungsoptionen (Wohnen, Gewerbe)
- Schaffung von (quartiersbezogenen) Grünflächen
- Schaffung von Verkehrsflächen (z.B. für den ruhenden Verkehr)
- Rückbauflächen als Standort für alternative Energiegewinnung

In der Planungspraxis wird die Entscheidung über Folgenutzungen bei privaten Brachen häufig nur von ökonomischen Interessen gesteuert.

Weiterhin können die Eigenschaften der vorhandenen Brachen deren Revitalisierung behindern.

So erschwert eine ungünstige, isolierte Lage, eine Nach- bzw. Umnutzung. Auch die Größe der Brache kann im Hinblick auf die Folgenutzung Einschränkungen nach sich ziehen.

Hinzu kommt die „Eigentümerproblematik“. Schwierigkeiten entstehen oft schon bei dem Versuch, Eigentümer von Brachflächen aufzufinden (Grundbucheinträge mangelhaft oder fehlen, Eigentümer im Ausland wohnen oder mehrere Eigentümer). Auch wenn eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer der Fläche gelungen ist, bestehen oft unterschiedliche Vorstellungen über die Zukunft der Brache. So kann es zum Scheitern von Projekten kommen, wenn der Eigentümer keine Bereitschaft zeigt, die Fläche zu einem „verträglichen“ Preis zu veräußern bzw. überhaupt zu verkaufen.

#### Weitere Risiken bzw. Hemmnisse:

- Bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen muss die Dauerhaftigkeit der Grünnutzung gewährleistet sein, was ausschließlich im Außenbereich gemäß §35 BauGB sicher ist
- Geht von einer Brache Gefahr aus (lose Gebäudeteile), reagiert das Bauordnungsamt mit so genannten Ersatzvornahmen. Bei dieser Option geht

die Stadt finanziell in Vorleistung, was den ohnehin strapazierten Haushalt zusätzlich belastet.

- Gerade Altlasten stellen eine schwer zu kalkulierende Risikoquelle bei der Brachen-Revitalisierung dar.
- Auch der Status „Denkmalobjekt“ kann ein Hemmnis darstellen.

### 5.2. Leitlinien

Das Fachkonzept „Städtebau, Denkmalpflege und Wohnen“ des Reichenbacher InSEK gibt mit seinem Leitbild:

**“So viel Stadterhalt wie möglich – so viel Umstrukturierung wie nötig”**

den Rahmen zur weiteren Ausgestaltung und Konkretisierung von Leitlinien vor. Dabei lässt sich im Grundtenor festhalten, dass die Wahrung und Ablesbarkeit der historischen Strukturen in Einklang mit einer gewissen Neuordnung und Aktivierung neuer Räume zu bringen ist.

#### **Erhalt städtebaulich erhaltenswerter Bausubstanz**

Der bereits ermittelte, hohe Anteil an denkmalgeschützten Objekten zeigt das große Potenzial schutzwürdiger Güter.

Auch für künftige Generationen soll bei städtebaulich wertvollen Objekten eine Nach- bzw. Umnutzung klar der Vorrang gegenüber einem Rückbau gegeben werden.

So ist u.a. die Gründerzeitbebauung in ihren Grundzügen zu erhalten. Darüber hinaus bezieht sich die Wahrung des historischen Erbes auch auf die gewachsenen Strukturen in den Ortsteilen.

#### **Beseitigung der die öffentliche Sicherheit gefährdende Brachen**

Bei manchen Brachen ist der Verfall soweit fortgeschritten, dass kurzfristig nur der Rückbau der Brache in Frage kommt. Ziel muss es sein, entweder als bauordnungsrechtliche Ersatzvornahme oder durch den Eigentümer eine Beseitigung sicherzustellen, um weitere mögliche vom Objekt ausgehende Gefahren zu unterbinden. Ein städtebauliches Nachnutzungskonzept kann auch aufgrund der ungünstigen Eigentumsverhältnisse in den wenigsten Fällen gewährleistet werden.

Als Option wird wohl nur das „Liegen lassen“ des Flurstücks in Frage kommen.

#### **Rückbau von Brachen mit nachfolgender Neubebauung**

Vor allen in zentralen Lagen bieten sich für Kommune und Private Optionen, durch Abbruch freigelegte Flächen einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. So können

auf Wohnbauflächen neue Wohnhäuser entstehen oder Gewerbeneubauten anstelle alter Industrieanlagen errichtet werden.

Beispiele dafür wären die Wohngebäude um den Solbrigplatz oder der begonnene Abbruch der Brache Humboldtstraße 45 für das Verwaltungszentrum des DRK.

### **Aktivierung alter gewerblicher Brachen in verkehrsgünstiger Lage**

Regelmäßig ergeben sich für alte Gewerbe- und Industriebrachen neue Nutzungsperspektiven aufgrund einer sich ändernden Bedarfssituation. Hierfür ist jedoch Voraussetzung, dass die vorhandene Bausubstanz und die Lage der Brache diesem Ansinnen nicht entgegenstehen.

So sind Brachen an Hauptverkehrsstraßen in Innenbereichslage gerade für gewerbliche Neuorientierung geeignet, da auch weniger Konflikte mit benachbarten Wohnstandorten zu erwarten ist.

### **Rückbau von Brachen zur Vernetzung von Grünachsen im innerstädtischen Bereich sowie die Renaturierung von Brachen zur Anbindung an Naturräume in peripheren Lagen**

Rückbaumaßnahmen werden auch weiterhin den dominanten Part bei der Brachen-Revitalisierung einnehmen und in erster Linie Freiflächen entstehen lassen.

Gerade bei großflächigen Brachen bietet sich die Schaffung von Grün- oder Waldflächen an.

Diese sollten, orientiert am Fachkonzept Umwelt des INSEK, im innerstädtischen Bereich zu einer geordneten Durchgrünung führen und in den Außenlagen an die vorhandene Begrünung verknüpft werden.

### **Nutzung der Rückbauflächen zur Schaffung von verkehrlicher und sozialer Infrastruktur**

Gerade in Reihenhausbebauungen ist eine städtebaulich attraktive Einbindung von neu entstandenen Freiflächen eine schwierige Aufgabenstellung.

Ein Schwerpunkt ist hierbei in dicht besiedelten Gebieten die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Aber auch Defizite bei Spielflächen und Grünflächen gilt es zu lösen.

Lösungsansätze wären die Schaffung von Stellplätzen, von Ruhezonen zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität oder Errichtung von kleinen Freizeitanlagen (Spielplätze).

## **5.3. Umsetzungsstrategie und Herangehensweise**

Wie bei allen Konzepten sollte eine grundsätzliche Strategie zur Umsetzung erörtert werden, um langfristig eine erfolversprechende Brachen-Revitalisierung betreiben zu können und die vorgegebenen Zielparameter entsprechend zu erfüllen.

Auch unter Maßgabe der vorangeführten Auflistung der stattgefundenen Brachenrevitalisierung verfolgt die Stadt Reichenbach die Fortführung der bewährten städteplanerische Handlungsgrundsätze.

Die Ziele zur Umsetzung sollten entsprechend der vorhandenen Situation, den gegenwärtigen Rahmenbedingungen und den jahrelangen Erfahrungen in einer realistischen Dimension festgelegt werden.

Herangehensweise:

**1. angemessenes Verwaltungshandeln**

durch:

- Fachübergreifendes Agieren entsprechend den vorgegebenen Leitlinien und Hauptzielen (z.B. gegenseitiger Datenaustausch)
- Regelmäßige und zeitnahe Aktualisierung der Brachen-Stammdatei
- Weiterentwicklung der „Stammdatei“ zur händelbaren Datenbank (Vektorisierung)
- Regelmäßiges Monitoring und Berichterstattung

**2. Erhöhung des Handlungsspielraums der Kommune bzw. der Verwaltung**

- Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten gegenüber den Eigentümern (Instandsetzungs- und Rückbaugebote nach BauGB, Vereinbarungen wie Gestattungs- oder Nutzungsverträge, städtebauliche Verträge)
- Untersuchung für eine Aufstellung von Bebauungsplänen oder Ausweisung von Gebieten zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, um Vorkaufsrechte der Stadt gemäß § 25 BauGB ausüben zu können
- Prüfung für eine mögliche Beschlussfassung zur Beauftragung der Verwaltung, die in der Brachenliste verzeichneten Brachen bis zu einem gewissen Betrag ankaufen zu dürfen (u.a. auch als Zwischenerwerb für Dritte)
- Schnelleres Einleiten von Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke des Eigentumsübergangs an die Stadt oder andere gewillte private Dritte, wenn Außenstände bezüglich Steuern (z.B. Grundsteuer) durch aktuellen Eigentümer bestehen

**3. Zielgerichteter Einsatz aller zur Verfügung stehender Fördermöglichkeiten**

z.B. durch

- Ausweisung von entsprechenden Fördergebietskulissen
- Schaffung der konzeptionellen Voraussetzungen zur Aufnahme in entsprechende Förderprogramme
- Fachförderungen

Eine erfolgreiche Brachen-Revitalisierung wäre ohne den Einsatz verschiedenster Förderprogramme undenkbar. Um auch weiterhin einen zielgerichteten und kontinuierlichen Fördermittelfluss zu gewährleisten, müssen die entsprechenden Gebietskulissen und konzeptionellen Voraussetzungen gemäß den vorgegebenen Richtlinien und Verwaltungsvorschriften erbracht werden.

Leider muss jedoch erwähnt werden, dass städtebauliche Förderprogramme wie „Stadtumbau Ost“, die in ihrer eigentlichen Ausrichtung die typische Leerstandsproblematik bekämpfen sollen, im Bereich „Wohnen“ nicht anwendbar sind. Dies träfe für Reichenbach vor allem im Gründerzeitgebiet zu, da keine Blockrandbebauung oder denkmalgeschützte Bausubstanz zurückgebaut werden. Hier muss auch Einfluss auf die Ausgestaltung der Förderprogramme geltend gemacht werden.

### **5.4. Nutzungsoptionen für die Brachen**

Für eine jeweilige Nutzungsperspektive muss jede Brache einzeln betrachtet werden. Dabei wird unter Hinzuziehung der objektiven und subjektiven Gesichtspunkte die wahrscheinlichste Perspektive für das Einzelobjekt angenommen.

Es stellt keine starre Festlegung dar, da sich die künftige Entwicklungsaussicht aufgrund wechselnder Rahmenbedingungen (z.B. Eigentümerwechsel) ändern kann.

Bei der Untersuchung zur Nutzungsperspektive wurden fachübergreifend alle Einzelobjekte nach den vorgegebenen sechs Leitlinien geprüft:

- Erhalt städtebaulich erhaltenswerter Bausubstanz
- Beseitigung der die öffentliche Sicherheit gefährdende Brachen
- Rückbau von Brachen mit nachfolgender Neubebauung
- Aktivierung alter gewerblicher Brachen in verkehrsgünstiger Lage
- Rückbau von Brachen zur Vernetzung von Grünachsen im innerstädtischen Bereich sowie die Renaturierung von Brachen zur Anbindung an Naturräume in peripheren Lagen
- Nutzung der Rückbauflächen zur Schaffung von verkehrlicher und sozialer Infrastruktur

Es wurde fachlich eingeschätzt, welche Leitlinie(n) für das entsprechende Objekt die naheliegendste Nutzungsperspektive darstellt. In der Regel wurde jedes Objekt einer Leitlinie zugeordnet.

In einigen Fällen konnten es auch zwei Leitlinien sein. Unterschieden wurde dabei in die Kategorien:

- **Nachnutzung** (i. d. R. Sanierung mit Erhalt der [wertvollen] Bausubstanz)

- **Umnutzung** (mit Sanierungsmaßnahmen und teilweise Rückbaumaßnahmen, i.d.R. bei Gewerbe- und Industriebrachen)

- **(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption (kurz NN-Option)** (umfassende bzw. teilweise Nach- und Umnutzung oder Renaturierung)



**- kompletter Rückbau oder Teilrückbau ohne konkrete Nachnutzungsoption NN-Option** (Gestaltung als einfache Freifläche, meistens bei bauordnungsrechtlichen Einschreiten)

Im Ergebnis dieser Betrachtungen ergibt sich folgende Gesamtbilanz hinsichtlich einer anvisierten Nutzungsperspektive:  
(Gesamtzahl und Prozentzahl Nutzungsperspektiven größer als Gesamtzahl Brachen, da Dopplungen)

*Gesamtbilanz hinsichtlich der Nutzungsperspektive*

	Anzahl	Fläche
Nachnutzung	140 / 55%	11,0 / 22%
Umnutzung	22 / 9%	18,4 / 37%
Rückbau	140 / 55%	34,3 / 69%
davon mit NN-Option	67	28,5
davon ohne NN-Option	73	3,9

Der Möglichkeiten zur Nachnutzung oder zum Rückbau hält sich in der Anzahl die Waage.

Der hohe Anteil an Flächen für einen Rückbau mit NN-Option lässt sich damit begründen, dass in diese Kategorie alle Rückbaumaßnahmen aufgenommen wurden, die nach Bereinigung der Fläche wieder ein hohes Nutzungs- bzw. Vermarktungspotenzial besitzen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um größere Flächen der Gewerbe- und Industriebrachen.

Grundsätzlich würde sich dieses Ergebnis mit den zuvor getroffenen Leitlinien hinsichtlich des Verhältnisses Erhalt Bausubstanz – Rückbau decken.

Eine differenzierte Betrachtung der absoluten Zahlen und Anteile nach den wichtigsten Brachentypen ergibt folgendes Bild:

*Nachnutzungsperspektive nach Brachentypen (Mehrfachnennungen!)*

Gewerbe- und Industriebrachen		Anzahl
Insgesamt 34	Nachnutzung	7
	Umnutzung	12
	Rückbau mit NN-Option	20
	Rückbau ohne NN-Option	10
Wohnbrachen		Anzahl
Insgesamt 155	Nachnutzung	101
	Umnutzung	0
	Rückbau mit NN-Option	18
	Rückbau ohne NN-Option	39

Wohn- und Gewerbebrachen		Anzahl
Insgesamt 40	Nachnutzung	28
	Umnutzung	3
	Rückbau mit NN-Option	6
	Rückbau ohne NN-Option	11

Die Übersichten zeigen die doch recht stark differenzierten Nutzungsperspektiven. Stehen bei den Wohnbrachen in erster Linie Sanierungsmaßnahmen (Nachnutzungen) und komplette Rückbaumaßnahmen im Vordergrund, ergeben sich für die Gewerbe- und Industriebrachen deutliche mehr Umnutzungschancen und Nachnutzungsoptionen z.B. als Reserveflächen in guten Lagen.

### 5.5. Prioritätensetzung

Die Revitalisierung baulicher Brachen ist ein langjähriger Prozess, an dessen Anfang zunächst die Verhinderung neu entstehender Brachen stehen muss. Durch den anhaltenden Schrumpfungsprozess ist zu erwarten, das in den nächsten Jahren die ein oder andere neue Brache dazukommt.

Aufgrund der hohen Brachenanzahl und auch der nur begrenzt vorhandenen Kapazitäten erforderlich, eine nach Prioritäten geordnete, zweckmäßig strukturierte Herangehensweise zu entwickeln.

Die aufgelisteten Brachen werden in folgenden Prioritäten eingestuft:

	<b>Bedeutung/Dringlichkeit</b>	<b>Zeithorizont</b>
<b>Priorität 1</b>	<b>hoch bis sehr hoch</b>	<b>innerhalb der nächsten 5 Jahre</b>
<b>Priorität 2</b>	<b>mittel</b>	<b>innerhalb der nächsten 6-10 Jahre</b>
<b>Priorität 3</b>	<b>nachrangig</b>	<b>langfristig</b>

Bei der Einordnung der Brachen wurden sowohl der gegenwärtige Bauzustand, als auch die Gesamtbedeutung der Maßnahme für die künftige Stadtentwicklung und die Chancen der Umsetzbarkeit herangezogen.

Daher rückten beispielsweise alle Maßnahmen, die in Kürze beginnen bzw. für die es gegenwärtig bereits Absichtserklärungen oder eingestellte Haushaltsmittel gibt, in die höchste Priorität.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass der Anteil der höchsten Priorität einen Anteil von ca. 10% nach Anzahl einnimmt und 25% nach Fläche nicht übersteigt. Nur so ist auch wirklich eine Konzentration auf das Wesentliche und realistische Zielerfüllung möglich.

**Priorität 1 hoch bis sehr hoch                      innerhalb der nächsten 5 Jahre**

Für diese Brachen sind bereits entsprechende Mittel im Haushalt eingestellt oder die Maßnahme steht kurz vor ihrer Umsetzung (z. B. Baugenehmigung; Abrissverfügung erteilt, Fördermittelzusage,...). Die Maßnahme befindet sich in Vorbereitung, wesentliche Kriterien zur Umsetzung sind bereits erfüllt (z. B. Grundstücksankauf, Bauantrag, Eigenanteile gesichert,...).

**Priorität 2 mittel    innerhalb der nächsten 6-10 Jahre**

Objekte befinden sich z.B. im Geltungsbereich von Fördergebieten (z.B. ILE/ EFRE). Objekte liegen innenstadtnah und wirken positiv oder negativ prägend. Objekte im kommunalen Eigentum bzw. mit guten Chancen einer kommunalen Einflussnahme.

**Priorität 3    nachrangig langfristig**

Übersicht zur Prioritätensetzung

	Anzahl	Fläche in ha
Brachen der Priorität 1	30	13
Brachen der Priorität 2	60	15,6
Brachen der Priorität 3	164	21,2

Durch die geplante stetige Fortschreibung des Brachenkonzeptes wird es bei den Objekten vereinzelt zu Prioritätenverschiebungen kommen. Dies ist z.B. abhängig von der Entwicklung des Bauzustandes, gesetzlichen Rahmenbedingungen oder Änderung von Fördermöglichkeiten.

Es wäre nunmehr nicht sinnvoll alle 254 Brachen einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Aus städteplanerischer Sicht ist es angebracht, zunächst nur die Brachen der 1. Priorität näher zu betrachten und sich mit deren Entwicklung zu beschäftigen.

Die Brachen der 1. Priorität erfüllen eine oder mehrere der folgenden Kriterien:

- Augenfälliger städtebaulicher Missstand bzw. exponierte Lage im Stadtgebiet
- Erhaltenswerte Bausubstanz (z.B. Denkmalschutz)
- Kurzfristiges Handlungserfordernis aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder umweltrechtlicher Belange (z.B. Altlasten)
- gute Chancen zur späteren (wohnungs-) wirtschaftlichen bzw. gewerblichen Vermarktung (z.B. Standort für erneuerbare Energien)
- hohes Potential hinsichtlich Vernetzung Grünbereiche und Waldmehrung (z.B. Renaturierung) und Verbesserung der Gewässerstruktur (z.B. Hochwasserschutz) oder der Verkehrsinfrastruktur

**Für alle 30 Brachen der 1. Priorität (Ausnahme Joppenberg 50a/b/c) wurde jeweils ein Datenblatt angefertigt.**

## 5.6. Maßnahmen- & Umsetzungskonzept

Die Prioritätensetzung gilt als Ausgangspunkt für das sich anschließende Maßnahmen- und Umsetzungskonzept. Dabei werden als erster Schritt alle Maßnahmen, die sich bereits in Umsetzung befinden, herausgenommen. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

**Maßnahmen die sich bereits in Umsetzung befinden bzw. verbindlich in Kürze beginnen sollen:**

Adresse	Brachentyp	Maßnahme
Humboldtstraße 45	Gewerbe- und Industriebrache	Rückbau und Neubebauung DRK- Verwaltungszentrum
Fedor-Flinzer-Straße 18	Wohnbrache	Nachnutzung Wohnen mit entsprechender Sanierung Villa

Für die restlichen 28 Objekte der Maßnahmen I. Priorität ergibt sich ein Zeithorizont bis Ende 2023. Dabei stehen für die Kommune in erster Linie folgende Maßnahmen im Mittelpunkt des Handelns:

- Revitalisierung oder (Teil-)Rückbau mit Nachnutzung Solbriplatz 1
- Rückbau mit Nachnutzung Solbrigstraße 6
- Nachnutzung Postgebäude Zwickauer Straße 2
- Nachnutzung Markt 12
- Rückbau Otto-Richter-Straße 12
- Rückbau Bebelstraße 1
- Rückbau Käthe-Kollwitz-Straße 14
- Nachnutzung Humboldtstraße 13
- Beseitigung Altablagerung Hirschsteinweg
- Rückbau/ Nachnutzung Joppenberg 50a/b/c

Diese Maßnahmen können daher auch als „1a-Maßnahmen“ bezeichnet werden. Hierauf müssen sich die Handlungen und auch die finanziellen Mittel der Kommune vordergründig konzentrieren.

Adresse	Brachentyp	Maßnahme	Umsetzung
<b>1a Maßnahmen</b>			
Bebelstraße 1	Wohnbrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Humboldtstraße 13	Wohn- und Gewerbebrache	Sanierung zu Wohnzwecken	privat

Fachkonzept Brachen Stadt Reichenbach im Vogtland

Hirschsteinweg	sonstige Brache	Altlastenberäumung/ Grünfläche	ohne FM
Käthe-Kollwitz- Straße 14	Wohn- und Gewerbebrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Markt 12	Wohn- und Gewerbebrache	Sanierung zu Wohnzwecken	privat
Otto-Richter-Straße 12	Wohnbrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Solbrigplatz 1	Wohnbrache	Rückbau, Neubau	EFRE
Solbrigstraße 6	Wohn- und Gewerbebrache	Rückbau, Reservefläche	EFRE
Zwickauer Straße 2	Gewerbe- /Industriebrache	Sanierung für Gewerbezwecke	Privat, Stadtumbau
Joppenberg 50a/b/c	Sonstige Brache	Rückbau/ Freifläche für Wohnzwecke, Renaturierung	Landesbrachen- Programm
<b>1 b Maßnahmen</b>			
Dr.-Külz-Straße 19	Gewerbe- /Industriebrache	Rückbau/ Freifläche	Landesbrachen- Programm
Fedor-Flinzer-Straße 15a	Wohnbrache	Rückbau/ Freifläche	privat
Greizer Straße 5	Bahnbrache	Rückbau, Freifläche für Gewerbe	Stadt
Liebaustraße 32	Wohn- und Gewerbebrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Karl-Marx-Ring 19	Wohnbrache	Rückbau, Verkehrsfläche	
Marienstraße 6 (Hintergebäude)	Gewerbe- /Industriebrache	Rückbau, Freifläche für Gewerbe	EFRE
Otto-Richter-Straße 14	Wohnbrache	Rückbau, Reservefläche	ohne FM
<b>1c Maßnahmen</b>			
Dittesstraße 2-4	Gewerbe- /Industriebrache	Sanierung für Gewerbezwecke, Rückbau	Privat
Ernst-Thälmann- Straße 6	Wohnbrache	Rückbau/Reservefläche	ohne FM
Gemeindeweg 8	Gewerbe- /Industriebrache	Rückbau/ Renaturierung	Landesbrachen- Programm
Kneippstraße 26	Wohn- und Gewerbebrache	Rückbau, Freifläche für Wohnzwecke	ILE
Moritz-Löscher- Straße (ehem.	sonstige Brache	Rückbau/ Freifläche für Wohnzwecke	EFRE

## Fachkonzept Brachen Stadt Reichenbach im Vogtland

Busbahnhof)			
Mylauer Straße 2	Gewerbe- /Industriebrache	Sanierung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken	privat
Mylauer Straße 4	Sozialbrache	Sanierung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken	privat
Netzschkauer Straße 29	Wohnbrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Netzschkauer Straße 30	Wohnbrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Netzschkauer Straße 31	Wohnbrache	Rückbau/ Reservefläche	ohne FM
Ringstraße 23	Gewerbe- /Industriebrache	Rückbau/ Renaturierung	Landesbrachen- Programm

Die aufgelisteten Maßnahmen der I. Priorität bilden den Schwerpunkt des fachübergreifend abgestimmten Handlungsprogrammes der Kommune hinsichtlich der Brachen-Revitalisierung.

Es ist das Ziel, diese Maßnahmen bis spätestens 2023 zu 75% abgearbeitet zu haben.

Für alle Maßnahmen der II. Priorität ergibt sich ein mittelfristiger Zeithorizont bis Ende 2029.

Für die Kommune selbst ergibt sich als weiterer Handlungsschwerpunkt die Hineinnahme der meisten Objekte innerhalb der Gebietskulissen der Städtebauförderung oder anderer Fördermaßnahmen (Meldung der Objekte).

Ziel ist es, die Maßnahmen der II. Priorität bis 2029 zu rund 20 Prozent abgearbeitet zu haben.

Nicht abschätzbar ist die große Masse an Maßnahmen der III. Priorität. Hier kann nur auf die Erfahrungswerte der letzten Jahre zurückgegriffen werden. Da jedoch in absehbarer Zeit einige Fördergebietskulissen sowie die Sanierungsgebiete auslaufen und die Stadt ihren Eigenanteil auf die Maßnahmen I. und II. Priorität konzentriert, ist nicht davon auszugehen, dass die Realisierungsrate dieser Kategorie deutlich über 5 Prozent liegen wird.

**Die Festlegung der Prioritäten ist kein starres Gebot.**

**Das Brachenkonzept als flexibles Planungsinstrument soll jederzeit die Möglichkeit eröffnen, in dessen Fortschreibung auch das Verschieben von Prioritäten und/oder die Aufnahme von neuen Brachen zu gewährleisten.**

### 5.7. Finanzierung

Die Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes stößt bei der Vielschichtigkeit des Themas „Brachen-Revitalisierung“ an ihre Grenzen. Zumeist sind nur einzelne Teilbausteine (z. B. kommunaler Eigenanteil bei Rückbaumaßnahmen) darstellbar.

Einige Priorität I-Maßnahmen sind bereits im Haushalt mit Finanzierungsmitteln untersetzt.

Für bauordnungsrechtliche Ersatzvornahmen sind in den nächsten Jahren entsprechende Mittel veranschlagt, um zumindest pro Jahr 2 ruinöse Wohnhäuser beseitigen zu können.

Durch die anstehende Vorbereitung des städtischen Doppel-Haushaltes 2019/2020 kann im Rahmen des Brachenkonzeptes kein konkretes Finanzierungskonzept vorgestellt werden.

Selbstverständlich wird wie in den Vorjahren versucht, den „sanierungs- und rückbauwilligen“ Privateigentümern Fördermittel über die städtebaulichen Fördermittelprogramme zur Verfügung zu stellen, wenn sich die Vorhaben in den Geltungsbereichen der Programme befinden.

Durch die vorbildliche Fördermittelakquise der Stadt wird auch über andere Fördermittelprogramme versucht werden, den Eigenmittelanteil so gering wie möglich zu halten.

### 5.8. Monitoring

Die Beobachtung und Bewertung des Gesamtprozesses der Brachen-Revitalisierung spielt eine bedeutsame Rolle hinsichtlich der Zielerreichung bzw. Zielannäherung. Nur so ist es möglich die Wirkung der ergriffenen Maßnahmen zu beurteilen und gegebenenfalls Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Es wäre erstrebenswert, dass zumindest einmal im Jahr fachämterübergreifend in einer Gesprächsrunde die Fortschreibung des Konzeptes erörtert wird.

Dabei sollten Punkte wie

- realisierte Maßnahmen
- Zielerreichungsgrad
- Verschieben von Prioritäten
- Probleme/Hemmnisse bei der praktischen Umsetzung
- neue Brachen

behandelt werden.

Der Monitoring-Prozess sollte ebenfalls jährlich stattfinden.

Dabei zählen die Veränderungen der Werte zu den Indikatoren:

- Brachenanzahl
- Brachenflächen

zu den wichtigsten.

Der Arbeitsstand ist aller 3 Jahre in den politischen Gremien vorzustellen.

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1	Bilanz zur Industriebrachenbeseitigung der ehemaligen Stadt Reichenbach
Tabelle 2	Gesamtübersicht Brachen – Kurzübersicht
Tabelle 3	Gesamtübersicht Brachen – Detailübersicht

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1a	Karte Brachenstandorte Gemarkung Reichenbach
Anlage 1b	Karte Brachenstandorte Gemarkung Oberreichenbach
Anlage 1c	Karte Brachenstandorte Gemarkung Mylau/ Obermylau
Anlage 1d	Karte Brachenstandorte Gemarkung Brunn
Anlage 1e	Karte Brachenstandorte Gemarkung Cunsdorf
Anlage 1f	Karte Brachenstandorte Gemarkung Friesen
Anlage 1g	Karte Brachenstandorte Gemarkung Rotschau

Datenblätter Brachen Priorität 1