

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



**Fortschreibung Oktober 2021**

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Allgemeine Angaben .....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>1.1. Einleitung .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>2. Bestandsanalyse .....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>2.1. Brachflächenbestand .....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2.2. Fazit Bestand .....</b>                            | <b>12</b> |
| <b>3. Prognosen zu Entwicklungschancen .....</b>           | <b>13</b> |
| <b>4. Potenzialermittlung .....</b>                        | <b>13</b> |
| <b>5. Konzeption .....</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>5.1. Chancen und Risiken.....</b>                       | <b>14</b> |
| <b>5.2. Leitlinien.....</b>                                | <b>14</b> |
| <b>5.3. Umsetzungsstrategie und Herangehensweise .....</b> | <b>14</b> |
| <b>5.4. Nutzungsoptionen für die Brachen.....</b>          | <b>14</b> |
| <b>5.5. Prioritätensetzung.....</b>                        | <b>15</b> |
| <b>5.6. Maßnahmen- &amp; Umsetzungskonzept.....</b>        | <b>16</b> |
| <b>5.7. Finanzierung .....</b>                             | <b>18</b> |
| <b>5.8. Monitoring .....</b>                               | <b>18</b> |

### Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Einleitung**

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.06.2018 wurde das Fachkonzept Brachen der Stadt Reichenbach als informelles Planungsinstrument und als Teilfachkonzept des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) beschlossen.

Es war vorgesehen den jeweiligen Arbeitsstand aller 3 Jahre in den politischen Gremien vorzustellen.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 19.10.2020 wurde der aktuelle Sachstand hinsichtlich der Brachen mit der Priorität 1 dargestellt.

In der vorliegenden Fortschreibung gibt es nunmehr eine Aktualisierung der Brachen aller Prioritäten.

Die Fortschreibung bezieht sich auf:

- Neuaufnahme von Brachen
- Wegfall von Brachen
- Aktualisierung der Eigentumsverhältnisse und Flurstücks-Nummerierung
- Anpassung/ Veränderung der Einordnung der Brachenprioritäten
- Anpassung/ Veränderung der Optionen der zukünftigen (Nach-)nutzung

Die (Neu-)Ermittlung der Brachflächen erfolgte wiederum durch Ortsbegehungen im gesamten Stadtgebiet und ggf. Neuerfassung der einzelnen Flächen. Durchgeführte Abbrüche oder Revitalisierungen von Brachen fanden Eingang in die Streichliste.

Die Fortschreibung konzentriert sich fast ausschließlich auf den Punkt 2 (Bestandsanalyse) sowie die Punkte 5.4 (Nutzungsoptionen für die Brachen), 5.5 (Prioritätensetzung) und 5.6 (Maßnahmen- und Umsetzungskonzept).

## **2. Bestandsanalyse**

### **2.1. Brachflächenbestand**

In der Anlage sind die Tabellen 1 und 2 mit dem Brachflächenbestand beigefügt. Die Brachenliste stellt eine Istaufnahme im Zeitraum März-September 2021 dar. Die Liste ist keine abschließende Aufzählung.

Die Erfassung der Brachen fand unter der gleichen Herangehensweise wie im Jahr 2018 statt.

So wurde z.B. die Brachentyp-Einteilung in:

- Wohnbrachen
- Wohn- und Gewerbebrachen
- Gewerbe- und Industriebrachen
- Handelsbrachen

## Fortschreibung Fachkonzept Brachen Stadt Reichenbach im Vogtland

- Agrarbrachen
- Sozialbrachen
- Bahnbrachen
- Sonstige Brachen

beibehalten.

Um entsprechende Tendenzen und Entwicklungen zur Erstfassung 2018 erkennen zu können, wird in einer Vielzahl der folgenden Statistiken ein Vergleich der Daten 2018 zu 2021 vorgenommen.

**Insgesamt wurden zum Stichtag 31.10.2021**

**247 bauliche Brachen**

**mit einer Gesamtfläche von 41,3 ha ermittelt,**

die nun die Grundlage für die Auswertung bilden.

Diese sind in der

**Tabelle 1  
Gesamtübersicht Brachen – Kurzübersicht**

dargestellt.

In der

**Tabelle 2  
Gesamtübersicht Brachen – Detailübersicht**

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

(grau unterlegt -> neu dazugekommene Brachen im Vergleich zu 2018)

und

kartografisch in den

**Anlagen 1a bis 1g**

entsprechend ihres Types und Standortes dargestellt.

**Tabelle 3**

enthält die weggefallenen Brachen seit 2018. Diese sind in den Anlagen 1a und 1g entsprechend separat dargestellt.

Strukturuntersuchung

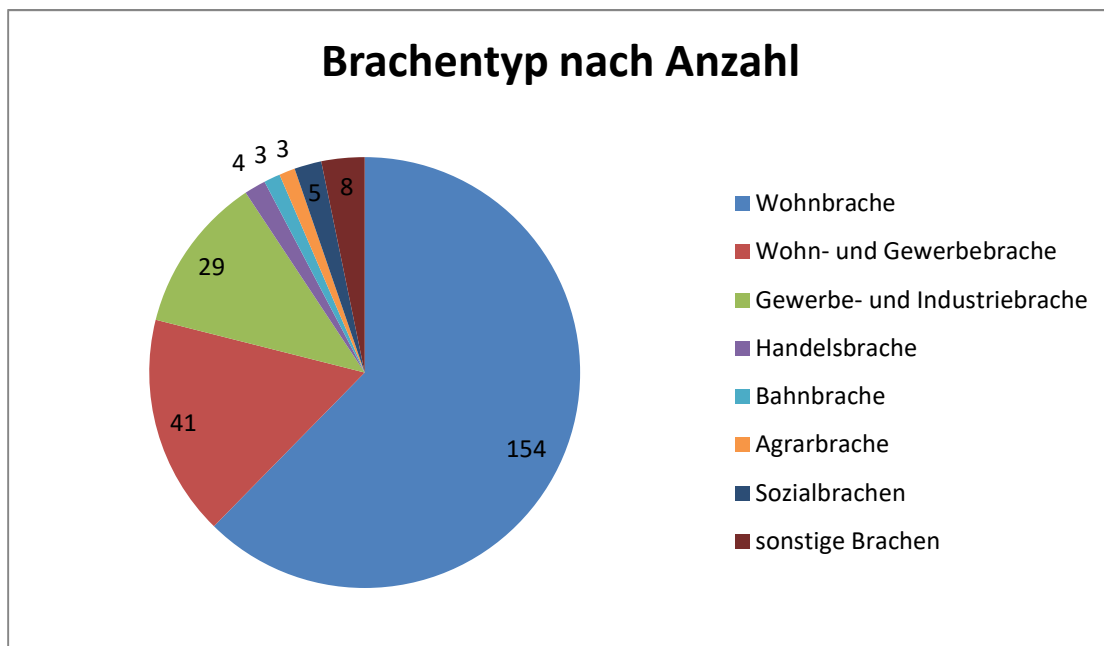
**Brachentyp**

Zahlen in Klammern (...) = Daten von 2018

|                              | Anzahl    | Fläche in m <sup>2</sup> |
|------------------------------|-----------|--------------------------|
| Wohnbrache                   | 154 (155) | 90.827 (107.256)         |
| Wohn- und Gewerbebrache      | 41 (40)   | 17.730 (17.070)          |
| Gewerbe- und Industriebrache | 29 (34)   | 130.770 (165.310)        |
| Handelsbrache                | 4 (4)     | 17.995 (17.995)          |
| Bahnbrache                   | 3 (4)     | 88.232 (103.232)         |
| Agrarbrache                  | 3 (3)     | 20.301 (20.301)          |
| Sozialbrachen                | 5 (6)     | 10.552 (10.552)          |
| Sonstige Brachen             | 8 (8)     | 36.112 (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 29 Objekten relativ niedrig. Erfreulich ist die Tatsache, dass in Reichenbach kaum Handels- und Agrarbrachen existieren.



**Detailauswertung der „Wohnbrachen“**

Die 154 erfassten Objekte gliedern sich in:

- 92 Reihenhäuser
- 34 Ein- und Zweifamilienhäuser
- 21 Mehrfamilienhäuser
- 5 Villen
- 2 Gehöfte

## Fortschreibung Fachkonzept Brachen Stadt Reichenbach im Vogtland

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.

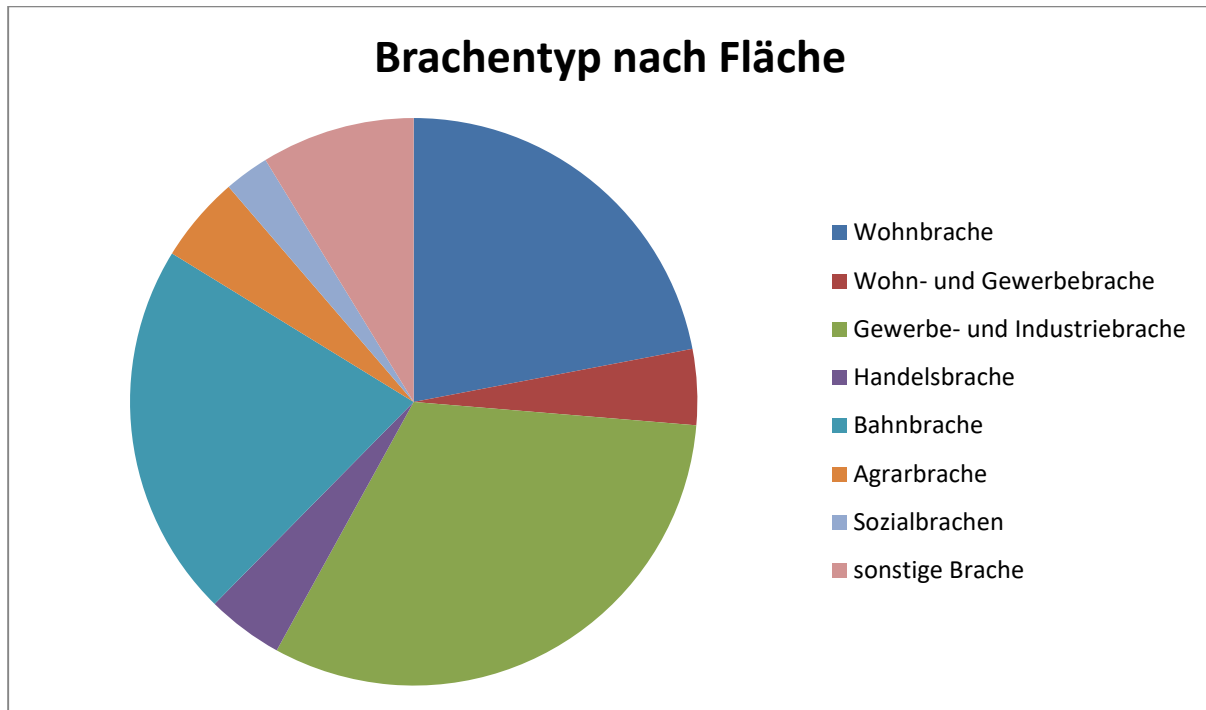
### **Auswertung nach der Fläche**

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. 1649/54 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 1649/54 von 17,4 ha auf 2 ha reduziert.

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



Hinsichtlich der Flächen nehmen die Gewerbe- und Industriebrachen den größten Anteil ein. Hierbei handelt es sich logischerweise um größere Gebäudekomplexe und dazugehörige Flurstücke, im Gegensatz zu Wohnbrachen in Reihenhausbauungen mit ihren geringen Hinterliegerflächen.

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

### Flächenkategorie

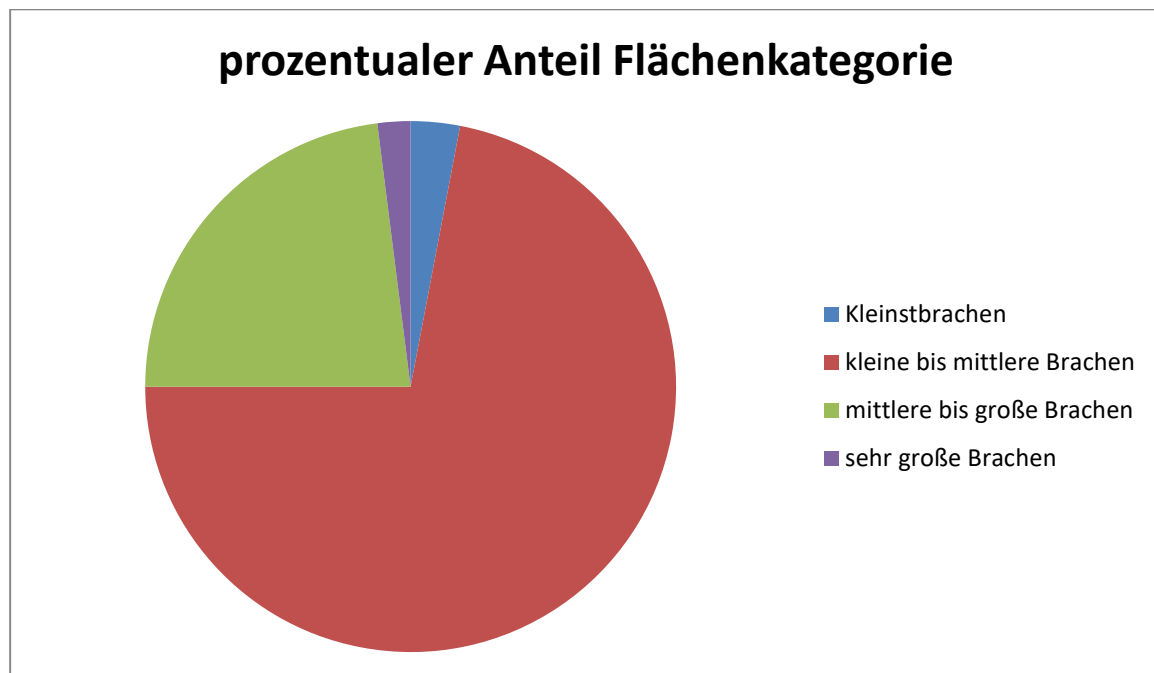
Bei der Betrachtung der Flächenkategorien wird eine Verteilung nach der ermittelten Flächengröße vorgenommen.

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:

|                             | 2021      | 2018       |
|-----------------------------|-----------|------------|
| Kleinstbrachen              | 7 (3%)    | 7 (3 %)    |
| kleine bis mittlere Brachen | 178 (72%) | 173 (69 %) |
| mittlere bis große Brachen  | 56 (23%)  | 60 (23 %)  |
| sehr große Brachen          | 6 (2%)    | 14 (6 %)   |



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

Erfreulich ist der Rückgang der sehr großen Brachen im Vergleich zu 2018 (auch bedingt durch Flurstücksteilungen von großflächigen Grundstücken).

## Eigentumsverhältnisse

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

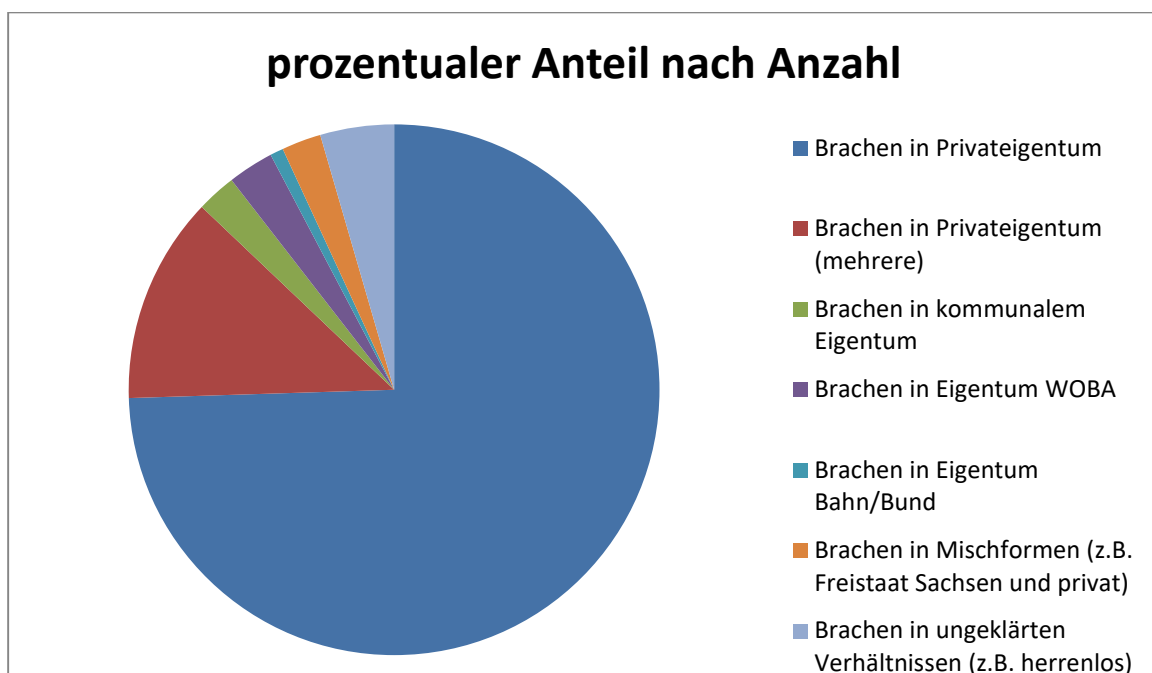
Gerade bei brachliegenden Objekten sind diese oft ungeklärt bzw. aufgrund häufiger Wechsel schwer zu durchschauen.

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 und %<br>(gerundet) |
|---|-----------|----------------------------------|
| Brachen in Privateigentum<br>(Einzelpersonen, 1 Firma/Verein)                                   | 183 (180) | 32,68 (79 %)                     |
| Brachen in Privateigentum<br>(mehr. Personen/ Firmen)   | 31 (36)   | 3,07 (7 %)                       |
| Brachen in kommunalem Eigentum  | 6 (12)    | 2,14 (5,2 %)                     |
| Brachen in Eigentum WOBA  | 7 (6)     | 0,3 (0,7%)                       |
| Brachen in Eigentum Bahn o. BRD   | 2 (6)     | 2,44 (5.9 %)                     |
| Brachen in Mischformen (privat + Land/Bund)   | 6 (6)     | 0,14 (0,3%)                      |
| Brachen mit ungeklärten bzw. schwierigen<br>Verhältnissen (herrenlos, in Obhut des Freistaates) | 11 (8)    | 0,5 (1,2 %)                      |

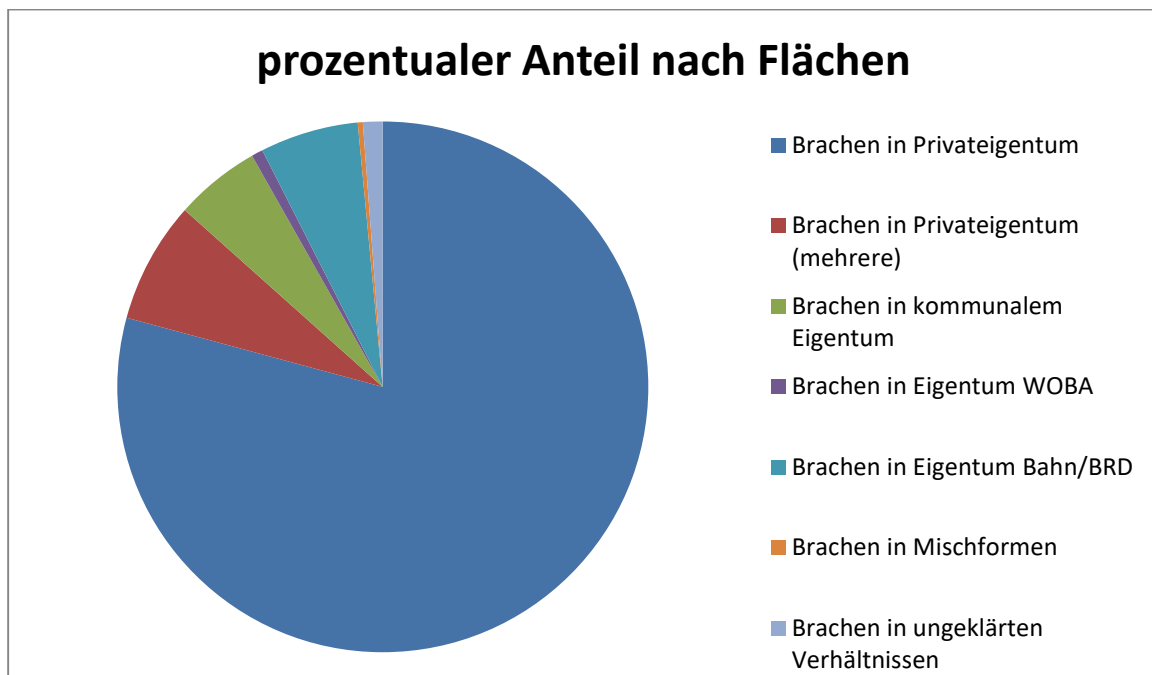
### Auswertung nach Anzahl der Brachen





Es dominieren klar die privaten Eigentümer. Über 85% 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 erfreulich nur bei ca. 5%.

Auswertung nach der Fläche



Betrachtet man die Fläche, so kommt der private Anteil ebenfalls auf über 85% aller Flächen. Der kommunale Anteil ist verhältnismäßig gering. Die größten städtischen Brachflächen sind die Industrie-/Gewerbebrachen Gemeindeweg 8 und Ringstraße 23 (OT Mylau) sowie der ehem. Busbahnhof.

**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 |            |              |
| 2021          | 48 (19,5%) | 7,4 (18%)    |
| 2018          | 49 (20 %)  | 7,6 (15%)    |

Im Vergleich zu 2018 gibt es hier keine nennenswerten Veränderungen.

### Auswertung nach Anzahl der Brachen

Rund jede fünfte Brache ist hinsichtlich des Denkmalschutzes von Relevanz.

Einen hohen Anteil der Denkmalschutzobjekte (rund 75%) besitzen die Wohnbrachen bzw. Wohn- und Gewerbebrachen und davon in erster Linie die Wohngebäude im Bereich der sogenannten Gründerzeitstadt von Reichenbach (beginnend Fedor-Flinzer-Straße bis Bebelstraße).

Ebenfalls rund 75% der denkmalgeschützten Brachen befinden sich in städtisch geprägten Bereichen der Gemarkungen Reichenbach bzw. Mylau.

### 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 |           |           |
| 2021                      | 22 (9%)   | 18 (43%)  |
| 2018                      | 26 (11 %) | 21 (41%)  |

### Auswertung nach Anzahl der Brachen

Im Vergleich zu 2018 hat sich die Anzahl der Brachen mit Altlastenverdacht verringert.

Damit liegt der Anteil unter 10%.

### Auswertung nach der Fläche

Trotz der Verringerung der Anzahl ist im Verhältnis zur Fläche sogar eine leichte Steigerung zu 2018 zu verzeichnen. Dies liegt darin begründet, dass im Vergleich der in den letzten 3 Jahren beseitigten Brachen relativ wenig Altlast-Brachen dazugehörten.

Die Flächenanteile mit Altlastenproblematik haben also weiterhin eine hohe Relevanz (dav. allein 6,5 ha des ehem. Bahnbetriebswerkes).

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 (2 Fälle).

### 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

Klammerwerte 2018

#### städtischer Bereich:

|           |                              |                  |
|-----------|------------------------------|------------------|
| Gemarkung | Reichenbach (tw.)            | 140 (136)        |
|           | Mylau (tw.)                  | 38 (38)          |
|           | <u>Oberreichenbach (tw.)</u> | <u>5 (4)</u>     |
|           |                              | <b>183 (179)</b> |

#### periphere Stadtlagen:

|           |                        |                |
|-----------|------------------------|----------------|
| Gemarkung | Reichenbach (tw.)      | 22 (23)        |
|           | Mylau (tw.)            | 14 (17)        |
|           | Oberreichenbach (tw.)  | 8 (11)         |
|           | <u>Obermylau (tw.)</u> | <u>1 (2)</u>   |
|           |                        | <b>45 (53)</b> |

#### Ortsteile

|           |                        |                |
|-----------|------------------------|----------------|
| Gemarkung | Cunsdorf               | 9 (8)          |
|           | Rotschau               | 3 (6)          |
|           | Friesen                | 3 (3)          |
|           | Brunn                  | 2 (3)          |
|           | Schneidenbach          | 1 (1)          |
|           | <u>Obermylau (tw.)</u> | <u>1 (1)</u>   |
|           |                        | <b>19 (22)</b> |

Tendenziell haben sich keine großen Veränderungen in der räumlichen Verteilung ergeben. Leider ist eine Erhöhung der Brachen im städtischen Bereich zu verzeichnen, was wohl auch zukünftig anzunehmen ist.

Grund ist die anhaltende Verwahrlosung von Wohnbrachen in den Reihenhausbereichen, welche in städtischen Bereichen dominieren.

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

## 2.2. Fazit Bestand

Obwohl im Betrachtungszeitraum 33 Brachen beseitigt werden konnten, sind im Gegenzug 26 „neue“ Brachen dazugekommen, so dass sich die Gesamtzahl nur leicht verringert hat.

Der derzeitige Bestand an Brachen in Höhe von 247 zeigt die Schwere des gesamtstädtischen Problems, welches die Stadt Reichenbach für die nächsten Jahrzehnte beschäftigen wird.

Zwar gelingt es durch private und hoheitliche Initiativen Brachen zu beseitigen, jedoch fallen andere Objekte durchs Raster, deren Zustand sich im Vergleich zu 2018 weiter verschlechtert hat und somit in die Liste aufgenommen werden mussten. Da zahlreiche weitere Objekte auf einer Beobachtungsliste stehen, ist davon auszugehen, dass in den nächsten Fortschreibungen die Bestandsliste weiter aufgefüllt wird.

Betrachtet man die Brachenproblematik im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung, so kann selbst die langfristige Zielstellung

-Brachenanzahl < 200-

als sehr ambitioniertes Unterfangen angesehen werden.

Hauptziel der Brachenkonzeption sollte es sein, in den einzelnen Betrachtungszeiträumen mehr Brachen zu beseitigen als neue dazukommen, also eine stetige Verminderung der Brachenanzahl zu erwirken.

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 größten Flächenanteile nehmen Gewerbe- und Industriebrachen, Wohnbrachen und Bahnbrachen ein.

Über 4/5 der Brachen befinden sich in Privatbesitz. Der Handlungsspielraum der Kommune ist deutlich eingeschränkt.

Die Anzahl der Brachen im kommunalen Eigentum ist gering.

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 einen Brachenanteil von unter 10%.

Rund jede fünfte Brache ist weiterhin hinsichtlich des Denkmalschutzes von Relevanz.

Altlastenverdächtige Brachflächen besitzen weiterhin einen Flächenanteil von ca. 40%.

### **3. Prognosen zu Entwicklungschancen**

**siehe Ausführungen Konzept 2018**

### **4. Potenzialermittlung**

**siehe Ausführungen Konzept 2018**

## 5. Konzeption

### 5.1. Chancen und Risiken

### 5.2. Leitlinien

### 5.3. Umsetzungsstrategie und Herangehensweise

siehe jeweils Ausführungen 2018

### 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          | 147 / 60% | 11,0 / 26% |
| Umnutzung            | 22 / 7%   | 18,4 / 38% |
| Rückbau              | 140 / 57% | 34,3 / 67% |
| davon mit NN-Option  | 60        | 28,5       |
| davon ohne NN-Option | 80        | 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.

Der geringe Flächenanteil bei der Sparte Rückbau ohne NN-Option (trotz der hohen Anzahl) resultiert daraus, dass dort viele Wohnbrachen mit wenig Grundstücksfläche eingetragen sind.

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

### **5.5. Prioritätensetzung**

Übersicht zur Prioritätensetzung (siehe auch Tabelle 2)

|                         | Anzahl | Fläche in ha |
|-------------------------|--------|--------------|
| Brachen der Priorität 1 | 25     | 8,7          |
| Brachen der Priorität 2 | 62     | 14,2         |
| Brachen der Priorität 3 | 160    | 18,3         |

## 5.6. Maßnahmen- & Umsetzungskonzept

Die Prioritätensetzung gilt als Ausgangspunkt für das sich anschließende Maßnahmen- und Umsetzungskonzept.

Dabei werden alle Maßnahmen, die sich bereits in Umsetzung befinden bzw. verbindlich in Kürze beginnen (sollen) als sogenannte 1a-Maßnahmen herausgefiltert.

| Adresse                   | Brachentyp               | Maßnahme                       | Umsetzung            |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>1a Maßnahmen</b>       |                          |                                |                      |
| Bahnhofstraße 108a        | Wohn- und Gewerbebrache  | Rückbau/ Freifläche            | privat               |
| Bebelstraße 2             | Wohnbrache               | Rückbau/ Reservefläche         | Ersatzvornahme Stadt |
| Bebelstraße 4             | Wohnbrache               | Rückbau/ Verkehrsfläche        | privat mit FM        |
| Hermann-Dindas-Straße 11  | Wohnbrache               | Rückbau/ Reservefläche         | Ersatzvornahme Stadt |
| Markt 12                  | Wohn- und Gewerbebrache  | Sanierung zu Wohnzwecken       | privat               |
| Solbrigplatz 1            | Wohnbrache               | Sanierung oder Rückbau         | WOBA                 |
| Solbrigstraße 6           | Wohn- und Gewerbebrache  | Rückbau/ Stellplatz            | WOBA mit FM          |
| Zwickauer Straße 2        | Gewerbe-/Industriebrache | Sanierung für Gewerbezwecke    | privat mit FM        |
| Zwickauer Straße 57       | Wohnbrache               | Rückbau/ Reservefläche         | Stadt mit FM         |
| Zwickauer Straße 59       | Wohnbrache               | Rückbau/ Reservefläche         | Stadt mit FM         |
| <b>1 b Maßnahmen</b>      |                          |                                |                      |
| Bebelstraße 63            | Wohnbrache               | Rückbau/ Reservefläche         | Ersatzvornahme Stadt |
| Heinrich-Ludwig-Straße 40 | Wohnbrache               | Rückbau, Freifläche für Wohnen | Stadt                |
| Humboldtstraße 13         | Wohn- und Gewerbebrache  | Sanierung zu Wohnzwecken       | privat               |
| Fedor-Flinzer-Straße 18   | Wohnbrache               | Sanierung oder Rückbau         | privat oder ohne FM  |
| Ostergäßchen 7            | Wohnbrache               | Rückbau/ Reservefläche         | ohne FM              |
| Zwickauer Straße 80       | Wohn- und Gewerbebrache  | Rückbau/ Reservefläche         | Ersatzvornahme Stadt |
| <b>1c Maßnahmen</b>       |                          |                                |                      |
| Am Schafacker 29          | Wohnbrache               | Sanierung oder Rückbau         | privat oder ohne FM  |



## Fortschreibung Fachkonzept Brachen Stadt Reichenbach im Vogtland

|  |                         |                                    |                     |
|--|-------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Am Schafacker 31                         | Wohnbrache              | Sanierung oder Rückbau             | privat oder ohne FM |
| Bebelstraße 1                            | Wohnbrache              | Sanierung oder Rückbau             | privat oder ohne FM |
| Ernst-Schneller-Straße 1                 | Wohnbrache              | Sanierung oder Rückbau             | privat oder ohne FM |
| Fedor-Flinzer-Straße 17/19               | Wohnbrache              | Sanierung oder Rückbau             | privat oder ohne FM |
| Greizer Straße 5                         | Bahnbrache              | Rückbau, Freifläche für Gewerbe    | privat oder Stadt   |
| Liebaustraße 11                          | Wohnbrache              | Rückbau/ Reservefläche             | ohne FM             |
| Liebaustraße 32                          | Wohn- und Gewerbebrache | Sanierung oder Rückbau             | privat              |
| Moritz-Löscher-Straße (ehem. Busbahnhof) | sonstige Brache         | Rückbau/ Freifläche für Wohnzwecke | Stadt, EFRE         |

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 2025 zu 75% abgearbeitet zu haben.

Für alle Maßnahmen der II. Priorität ergibt sich ein mittelfristiger Zeithorizont bis Ende 2035.

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 2035 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.

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

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.

### 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.

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

### **Tabellenverzeichnis**

|           |  |
|-----------|--|
| Tabelle 1 | Gesamtübersicht Brachen – Kurzübersicht        |
| Tabelle 2 | Gesamtübersicht Brachen – Detailübersicht      |
| Tabelle 3 | Gesamtübersicht weggefallene Brachen seit 2018 |

### **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         |