

---

# Quartierskonzept Marienstraße

---

Reichenbach im Vogtland

---

# Quartierskonzept Marienstraße

Das Quartierskonzept Marienstraße wurde im Rahmen des Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ erstellt.

Gefördert durch:



**Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen**

**Zukunftsfähige  
Innenstädte und Zentren**



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Das Quartierskonzept wird herausgegeben durch:

## **Stadt Reichenbach im Vogtland**

Stadtverwaltung

Markt 1

08468 Reichenbach im Vogtland

Telefon: 03765 524-0

E-Mail: [stadt@reichenbach-vogtland.de](mailto:stadt@reichenbach-vogtland.de)

**Stadt Reichenbach  
im Vogtland**



Das Quartierskonzept wurde erarbeitet durch:

## **UmbauStadt PartGmbB**

Cranachstraße 12

99423 Weimar

Telefon: 03643 8084 32

E-Mail: [kontakt@umbaustadt.de](mailto:kontakt@umbaustadt.de)

[www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de)

Cornelia Dittmar, Lukas Schomaker, Johannes Leonhard,  
Leonie Scheler, Matthias Ballweg

**UmbauStadt**

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

## **Stand: März 2025**

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass   Zielstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Bestandsaufnahme.....</b>	<b>3</b>
1.1 Gesamtstädtische Einordnung .....	3
1.2 Übergeordnete Planungen .....	4
1.3 Grün- und Freiraum .....	5
1.4 Bauliche Struktur .....	6
1.5 Nutzungen.....	9
1.6 Topografie.....	10
1.7 Mobilität .....	11
<b>2 Analyse .....</b>	<b>13</b>
2.1 Funktionalität.....	13
2.2 Baustruktur und Bausubstanz.....	14
2.3 Eigentumsstruktur .....	16
2.4 Mobilität .....	17
2.5 Grünstruktur .....	18
2.6 Ergebnisse   Schlussfolgerungen .....	20
<b>3 Leitidee   Varianten.....</b>	<b>23</b>
3.1 Leitbild .....	23
3.2 Loftwohnen mit Identität .....	24
3.3 Quartiersgarten Marienstraße .....	26
3.4 Generationenquartier .....	28
<b>4 Bürgerbeteiligung.....</b>	<b>31</b>
4.1 BürgerWorkshop.....	31
4.2 Methodik .....	32
4.3 Variante 1   Erhalt und Teilrückbau.....	33
4.4 Variante 2   Rückbau und Begrünung .....	34
4.5 Variante 3   Rückbau und Neubau .....	35
4.6 Hinweise.....	36
4.7 Schlussfolgerungen .....	37
<b>5 Fördermöglichkeiten .....</b>	<b>41</b>
<b>6 Schlussfolgerungen .....</b>	<b>43</b>
<b>7 Quellenverzeichnis.....</b>	<b>45</b>
<b>8 Anlagen.....</b>	<b>47</b>
8.1 Pläne der Bestandsaufnahme .....	48
8.2 Pläne der Analyse.....	57
8.3 Pläne der Varianten .....	62

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 01:	Quartier Marienstraße .....	6
Abb. 02:	Übersichtsplan .....	3
Abb. 03:	Grün- und Freiraum .....	5
Abb. 04:	Eigentumsverhältnisse .....	6
Abb. 05:	Denkmalschutz.....	7
Abb. 06:	Altlasten .....	8
Abb. 07:	Nutzungen.....	9
Abb. 08:	Topografie.....	10
Abb. 09:	Mobilität .....	11
Abb. 10:	Analyse Funktionalität.....	13
Abb. 11:	Analyse Baustruktur .....	14
Abb. 12:	Blick auf die ehemaligen Druckwerke .....	15
Abb. 13:	Analyse Eigentumsstruktur .....	16
Abb. 14:	Analyse Mobilität .....	17
Abb. 15:	Analyse Grünstruktur .....	18
Abb. 16:	Blick auf die Grünräume im Quartiersinneren.....	19
Abb. 17:	Blick auf die privaten Grünräume in Richtung Roßplatz.....	19
Abb. 18:	Schlussfolgerungen der Analyse .....	21
Abb. 19:	Variante 1   Loftwohnen mit Identität .....	24
Abb. 20:	Visualisierung der Variante 1.....	25
Abb. 21:	Variante 2   Quartiersgarten Marienstraße .....	26
Abb. 22:	Visualisierung der Variante 2 .....	27

Abb. 23:	Variante 3   Generationenquartier .....	28
Abb. 24:	Visualisierung der Variante 3 .....	29
Abb. 25:	Postkarte zur Bewerbung des BürgerWorkshops .....	31
Abb. 26:	Diskussion zu den Varianten .....	32
Abb. 27:	Argumente und Bewertung der Teilnehmer zu Variante 1.....	33
Abb. 28:	Argumente und Bewertung der Teilnehmer zu Variante 2.....	34
Abb. 29:	Argumente und Bewertung der Teilnehmer zu Variante 3.....	35
Abb. 30:	An den Stationen konnten Hinweise eingebracht werden .....	36
Abb. 31:	Eröffnung des BürgerWorkshops .....	38
Abb. 32:	Blick in das Kinderkaufhaus .....	38
Abb. 33:	Vorstellung der Argumente .....	39
Abb. 34:	Arbeit am Luftbild des Quartiers .....	39



## Anlass | Zielstellung

In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für die klassische Innenstadt erheblich verändert und verschiedene Herausforderungen stellen das bisherige Bild einer Innenstadt in Frage. Aus diesem Grund wurde das Bundesförderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" ins Leben gerufen, um Kommunen bei der Entwicklung von Konzepten und Lösungsansätzen für zukünftige Herausforderungen zu unterstützen.

Die Stadt Reichenbach im Vogtland nimmt am Förderprogramm teil und hat ein umfassendes Projekt zur Stärkung der Innenstadt entwickelt. Hierbei haben die Belegung des ehemaligen Kinderkaufhauses sowie das Innenstadtkonzept einen hohen Stellenwert. Ergänzend dazu wurde ein Quartierskonzept für die Marienstraße und den ehemaligen Standort der Druckwerke Reichenbach in der Marienstraße in Auftrag gegeben, um die zukünftige städtebauliche Entwicklung des zentral in der Innenstadt gelegenen Quartiers zu analysieren.

Das Quartierskonzept soll verschiedene Varianten für die zukünftige Entwicklung des Quartiers im Rahmen der Innenstadt aufzeigen und dabei folgende Zielsetzungen berücksichtigen:

**Städtebauliche Entwicklung des Quartiers**

**Stabilisierung der gewerblichen Nutzungen**

**Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion**

**Verbesserung der stadökologischen Funktion**

**Beteiligung der Anwohner und Eigentümer**



### Hinweis

Alle dargestellten Pläne befinden sich in einer größeren Version in den Anlagen.



# 1 Bestandsaufnahme

## 1.1 Gesamtstädtische Einordnung

Das Quartier liegt in zentraler Innenstadtlage, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz und Rathaus entfernt. Es wird von der Bahnhofstraße im Norden, der Elisabethstraße im Westen, der Marienstraße im Süden und dem Roßplatz im Osten begrenzt. Der Untersuchungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,5 Hektar und schließt auch die angrenzenden Straßenräume mit ein.

Historisch markiert der heutige Roßplatz die westliche Grenze des mittelalterlichen Stadtkerns von Reichenbach. Das Quartier an der Marienstraße entstand – ebenso wie große Teile des heutigen Stadtzentrums – gegen Ende des 19. Jahrhunderts westlich der ursprünglichen Stadtgrenzen. In dieser Zeit erlebte Reichenbach durch die Industrialisierung ein starkes Wachstum und wurde durch Viertel im charakteristischen Gründerzeitstil erheblich erweitert.

**Abb. 02: Übersichtsplan**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



Projektgebiet



Anmerkung: Grundlage für die Darstellung bilden das Geoportal Sachsen und OpenStreetMap.

Verortung | Übersicht

50m 100m 150m 200m



## 1.2 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Reichenbach verfolgt mit verschiedenen Konzepten eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2023

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023 stellt fest, dass die Stellplatzsituation insgesamt als ausreichend gilt, es jedoch in Teilen der gründerzeitlichen Bebauung zu Nutzungskonflikten für Anwohner kommen kann (S. 55f.). Als zentrale Entwicklungsziele sind der Ausbau barrierefreier und barrierearmer Wohnformen (S. 23f.) sowie die Revitalisierung von Leerständen im Innenstadtbereich (S. 82) formuliert. Die Innenstadt soll langfristig als generationsübergreifender Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort gestärkt werden (S. 154).

KEM  
Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
2023a

### Fachkonzept Brachen 2018 mit Fortschreibung im Jahr 2021

Im Jahr 2018 hat die Stadt Reichenbach das Fachkonzept Brachen als Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) erstellt und im Jahr 2021 fortgeschrieben. Dieses Konzept dient dazu, Brachen im Stadtgebiet systematisch zu erfassen, ihre Entwicklungsmöglichkeiten zu analysieren und Prioritäten für deren zukünftige Nutzung oder Rückbau festzulegen.

Stadt Reichenbach im  
Vogtland 2018

Die Druckwerke werden in diesem Konzept als Gewerbe- und Industriebrache geführt. Während der Rückbau der Gebäude im Konzept von 2018 als Maßnahme zweiter Priorität eingestuft wird (S. 29f.), wird der Sheddachkomplex in der Fortschreibung als Brache der ersten Priorität eingeordnet.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019

Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2019 gehört die Nord- und Ostseite des Quartiers zum Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ (S. 71).

Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
2019

### Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept „Stadtmitte“ 2023

Das gebietsbezogene Integrierte Handlungskonzept für das EFRE-Fördergebiet „Stadtmitte“ aus dem Jahr 2023 ergänzt die Ziele des INSEK. Es setzt Schwerpunkte auf die Beseitigung von Brachen durch Rückbau und Entsiegelung (S. 62), die Schaffung und Vernetzung öffentlicher Grünflächen (S. 62) sowie den Ausbau von Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsräumen für alle Generationen (S. 63).

KEM  
Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
2023b

### „Sanierungsgebiet Nr. 1 – Stadtzentrum“

Die Bebauung entlang des Roßplatzes war Teil des Sanierungsgebiets Nr. 1 „Stadtzentrum“, das am 25. August 1992 festgelegt wurde. Die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebiets erfolgte am 15. Dezember 2023.

Stadt Reichenbach im  
Vogtland 2023

### 1.3 Grün- und Freiraum

Das Quartier an der Marienstraße ist – ebenso wie die umliegende gründerzeitliche Bebauung – durch grüne Innenhöfe und zahlreiche private Grünflächen geprägt.

In der näheren Umgebung gibt es mehrere öffentliche Freiräume, die zur Aufenthaltsqualität beitragen. Nordöstlich des Quartiers am Postplatz befindet sich der Trinitatispark, eine größere Grünfläche mit integriertem Spielplatz. Westlich des Quartiers, an der Elisabethstraße, lädt der Park des Friedens als weiterer öffentlicher Erholungsraum zum Verweilen ein.

Innerhalb des Quartiers bietet der Kirchhof der Kirche St. Marien eine halböffentliche Grünfläche, die das Quartier prägt und dazu einen wichtigen Ruheort darstellt. Südwestlich des Quartiers befindet sich zudem eine Kleingartenanlage.

**Abb. 03: Grün- und Freiraum**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## 1.4 Bauliche Struktur

### Eigentumsverhältnisse

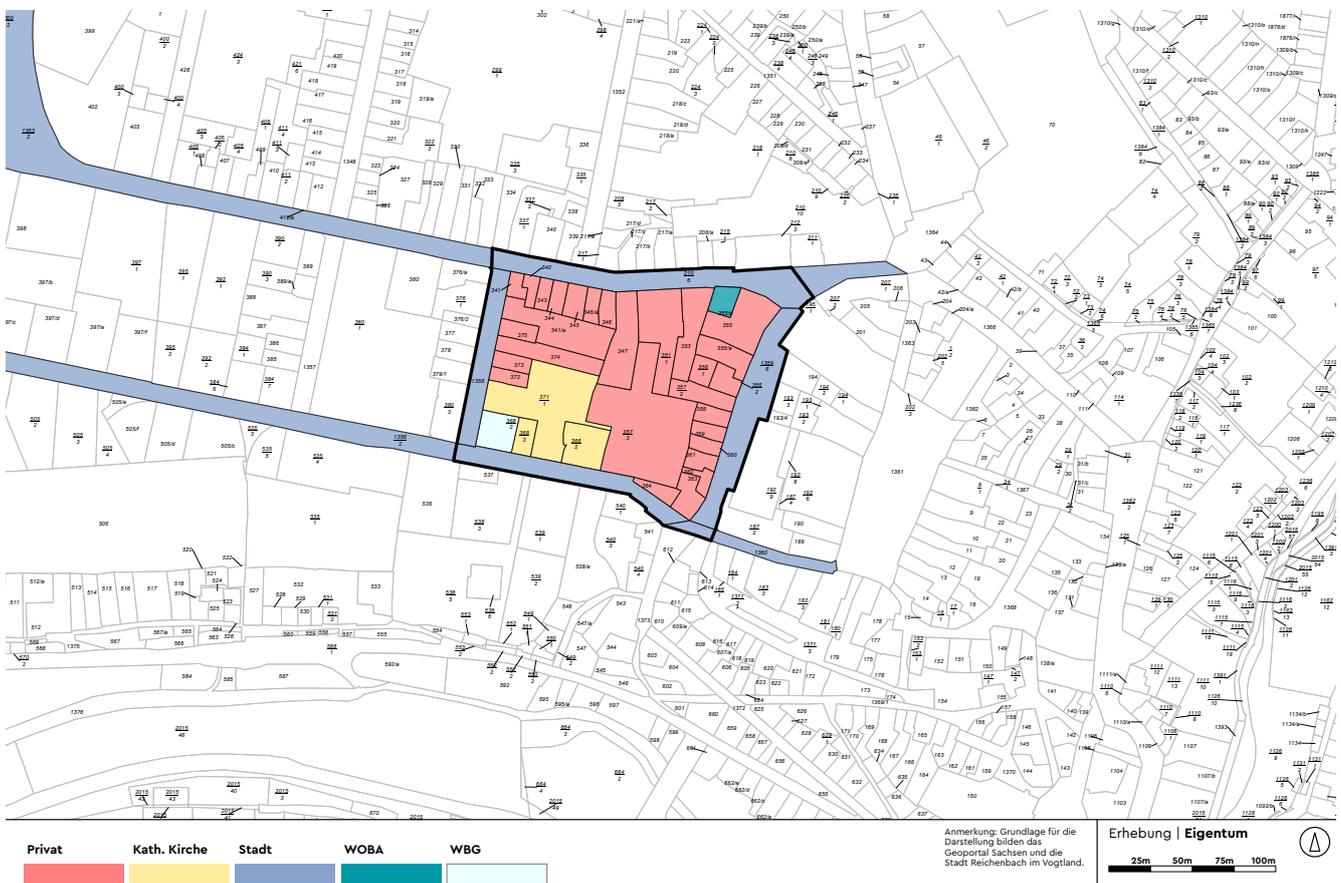
Die öffentlichen Straßen im Quartier befinden sich im Eigentum der Stadt Reichenbach. Darüber hinaus besitzt die Stadt keine weiteren Flächen in diesem Bereich.

Mit der Wohnungsbaugenossenschaft Reichenbach eG (WBG) und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach mbH (WOBA) sind zwei zentrale Akteure der Wohnungswirtschaft vertreten, die jeweils über ein Flurstück im Quartier verfügen.

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich jedoch in privatem Eigentum. Eine besondere Rolle spielt dabei die römisch-katholische Pfarrei St. Christopherus, die im Südwesten des Quartiers drei Flurstücke besitzt. Diese umfassen die Kirche St. Marien, das Gemeindehaus, den Kirchhof sowie zwei weitere Gebäude an der Elisabethstraße.

**Abb. 04: Eigentumsverhältnisse**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH auf Grundlage der Stadt Reichenbach im Vogtland



### Denkmalschutz

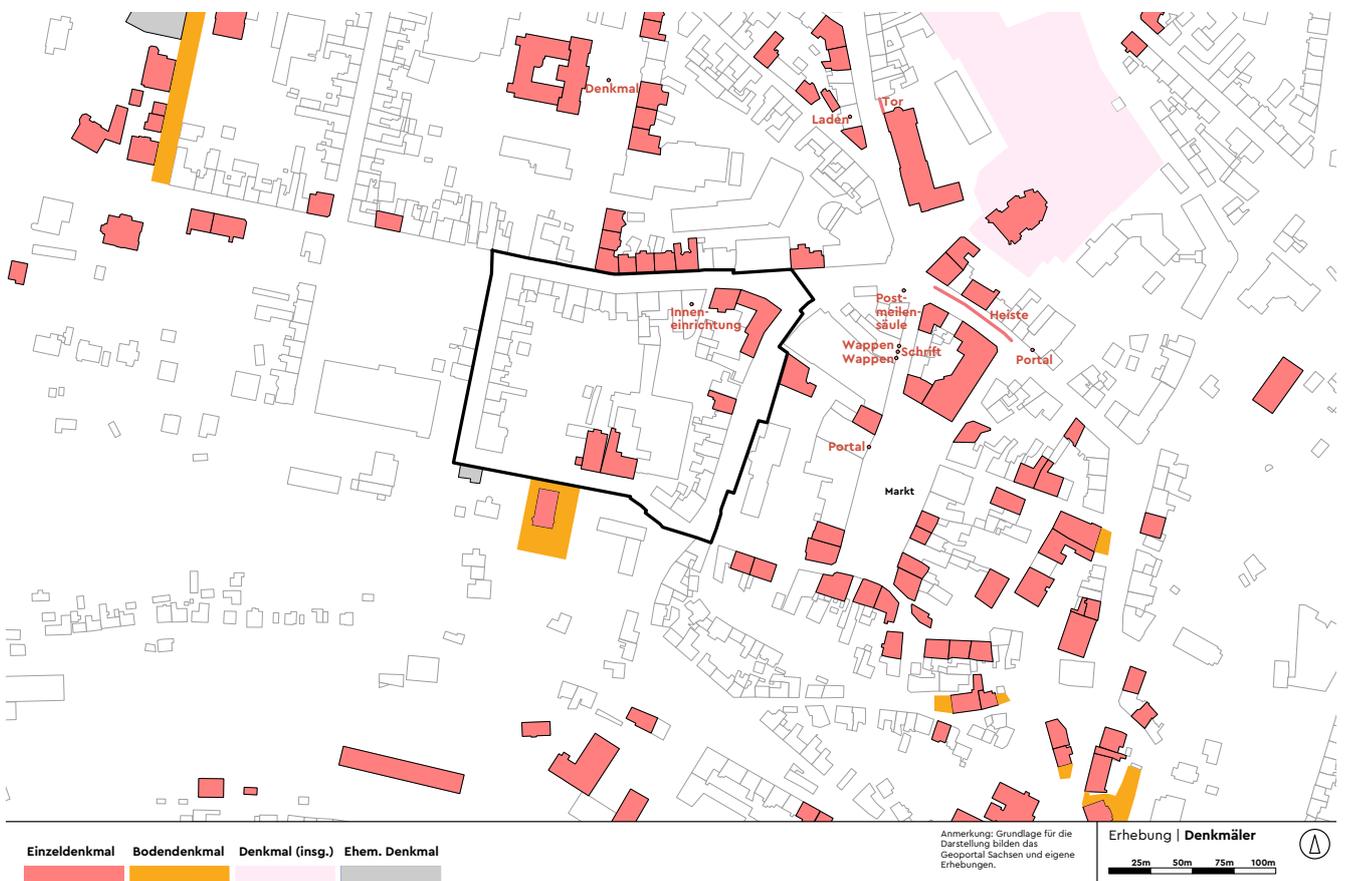
Sowohl im historischen Stadtkern als auch in den gründerzeitlichen Quartieren von Reichenbach finden sich zahlreiche Einzel- und Bodendenkmäler, die die Stadtgeschichte und das architektonische Erbe prägen. Besonders hervorzuheben sind die Kirche St. Marien sowie das Vorderhaus ehemaligen Druckwerke in der Marienstraße, die als Zeugnis der industriellen Vergangenheit des Quartiers eine wichtige Rolle spielen.

Landesamt für  
Denkmalpflege Sachsen  
2024

Anschrift	Obj.-Dok.-Nr.	Name	Datierung	
Bahnhofstraße 9	09245643	Deutsche Bank	um 1910	
Bahnhofstraße 11	09245644	Mietshaus	um 1900	
Bahnhofstraße 13	09245553	Café Richter	1920er Jahre	*Haus selbst kein Denkmal
Roßplatz 4	09245649	Mietshaus im Reformstil	um 1910	
Marienstraße 6	09245448	Druckwerke Reichenbach (Vogtl.)	um 1890	*Fabrikhallen kein Denkmal
Marienstraße 8	09245447	Kath. Pfarrkirche St. Marien	1927	

**Abb. 05: Denkmalschutz**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH auf Grundlage des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen



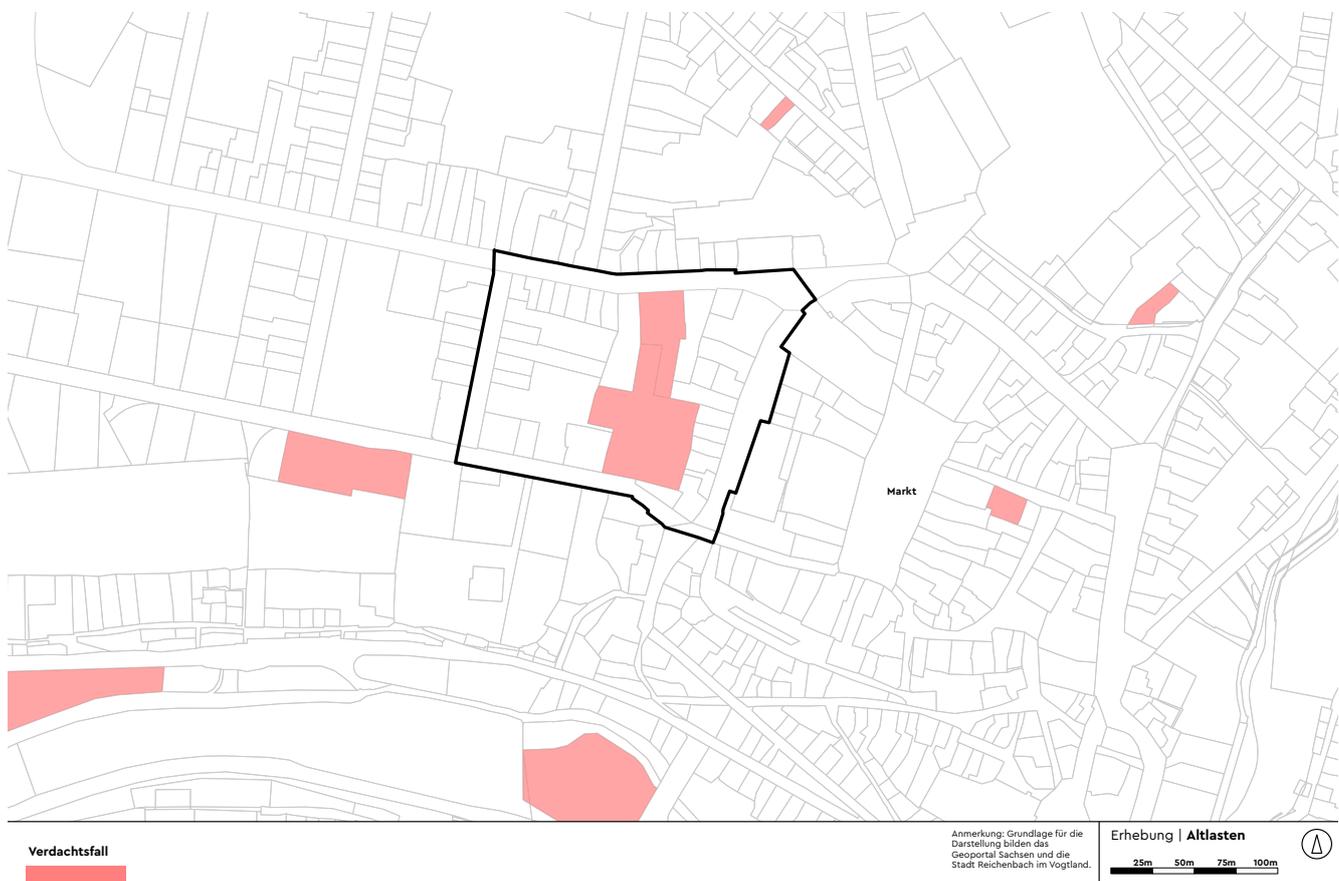
### Altlasten

Der ehemalige Standort Marienstraße der Druckwerke Reichenbach ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Dies resultiert aus ihrer Einstufung als Altstandort – ein Begriff, der stillgelegte Anlagen und Grundstücke beschreibt, auf denen in der Vergangenheit mit umweltgefährdenden Stoffen gearbeitet wurde. Vor einer möglichen Umnutzung oder Neugestaltung der Flächen ist eine Bodenuntersuchung erforderlich, um mögliche Rückstände und Belastungen festzustellen.

Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft  
und Geologie 2024

### Abb. 06: Altlasten

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## 1.5 Nutzungen

Das Quartier an der Marienstraße sowie sein unmittelbares Umfeld zeichnen sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus, die sich aus der zentralen Lage in der Innenstadt ergibt. Am Markt sind zahlreiche Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, ebenso wie die Stadtverwaltung, wodurch dieser Bereich eine bedeutende funktionale Rolle einnimmt. Innerhalb des Quartiers setzt sich diese Nutzungsmischung fort: Entlang der Bahnhofstraße und am Roßplatz finden sich ebenfalls Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, während die Kirche St. Marien als prägendes Gebäude eine kulturelle Funktion übernimmt. Im Gegensatz dazu ist die Elisabethstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Gleichzeitig sind im Quartier Leerstände vorhanden, insbesondere in den Erdgeschossbereichen der Bahnhofstraße. Auch die ehemaligen Geschäftsräume der Deutschen Bank in der Bahnhofstraße 9 stehen derzeit leer. Eine besonders große ungenutzte Fläche stellt das Areal der ehemaligen Druckwerke im Inneren des Quartiers dar, das als Gewerbe- und Industriebrachenstandort gilt.

**Abb. 07: Nutzungen**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## 1.6 Topografie

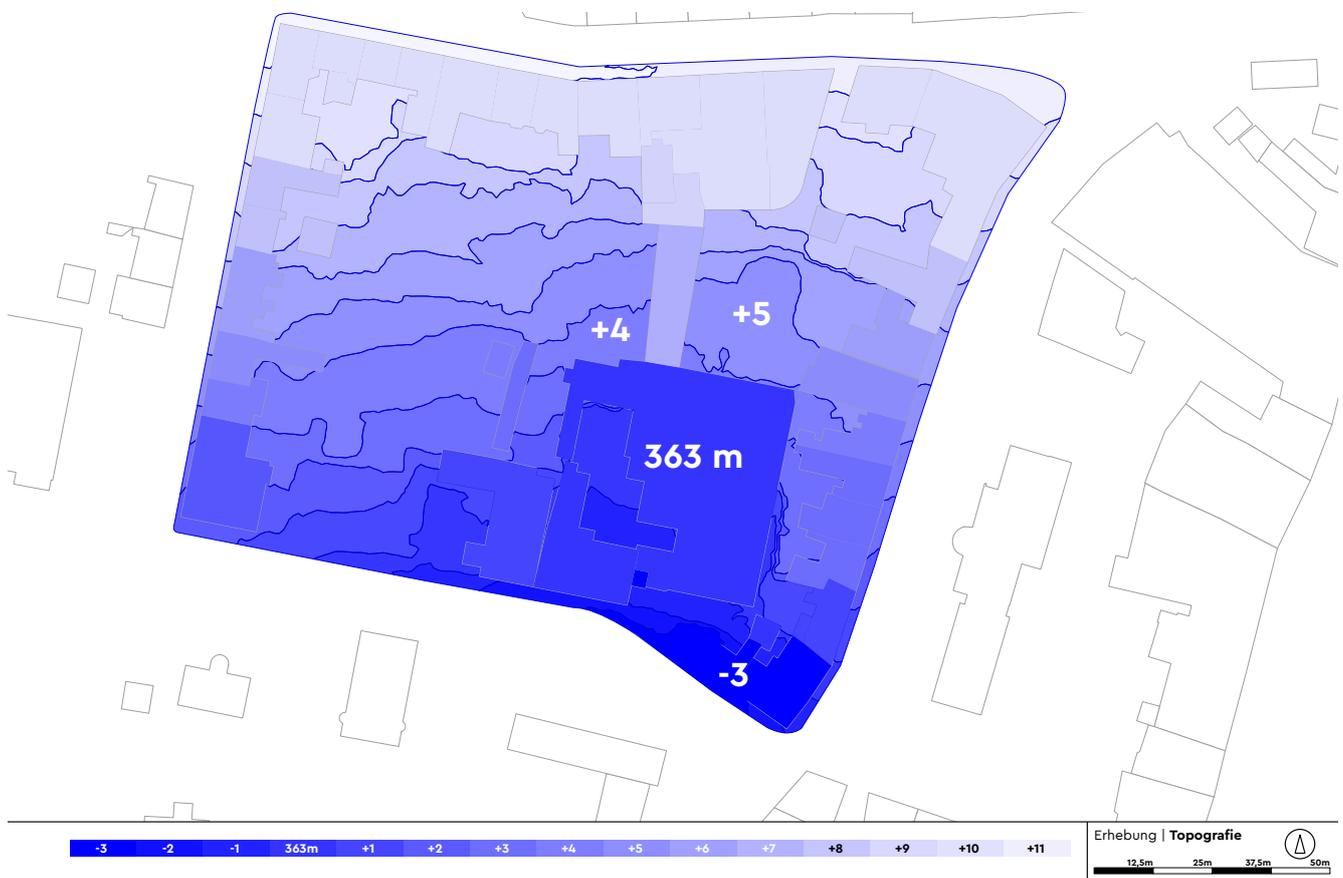
Die Stadt Reichenbach ist durch eine markante Topografie mit teils erheblichen Höhenunterschieden geprägt – ein Merkmal, das sich auch im Quartier an der Marienstraße deutlich zeigt.

Der höchste Punkt des Quartiers liegt an der Ecke Bahnhofstraße/Roßplatz bei etwa 375 Metern über Normalhöhennull (NHN), während der tiefste Punkt an der Ecke Marienstraße/Roßplatz mit rund 360 Metern NHN verzeichnet wird. Dies führt zu einem deutlichen Höhengefälle in Richtung Süden.

Besonders prägnant ist diese Geländestufe bei den ehemaligen Druckwerken, die teilweise in den Hang eingebaut wurden. Dies führt dazu, dass an der Fabrikhalle, hin zu den rückwärtigen Bereichen der Bebauung an der Bahnhofstraße, ein Höhenunterschied von rund fünf Metern besteht. Dieses Gefälle beeinflusst nicht nur die städtebauliche Gestaltung, sondern auch mögliche Erschließungs- und Nutzungskonzepte für das Quartier.

### Abb. 08: Topografie

Quelle: UmbauStadt PartGmbB



## 1.7 Mobilität

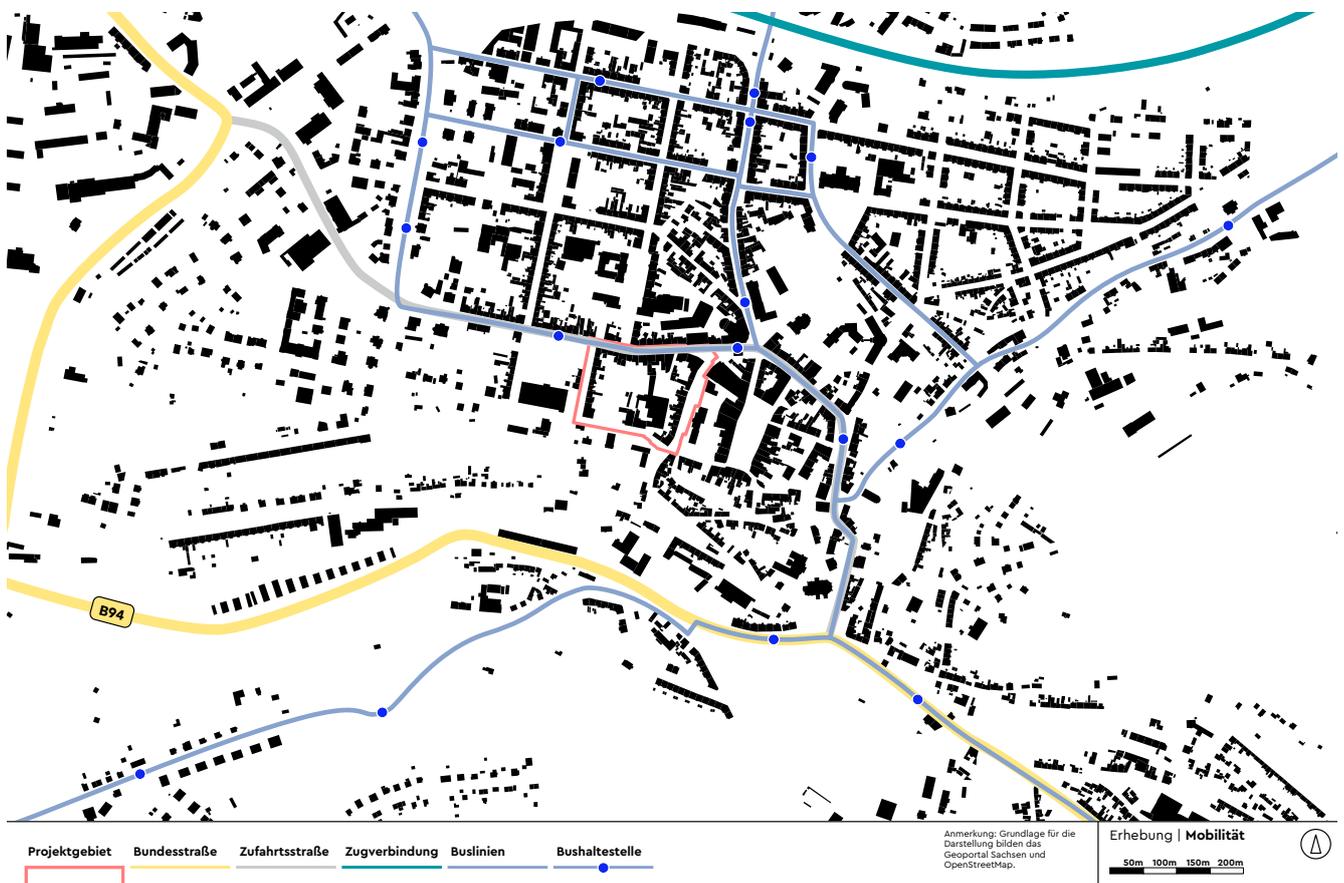
Die Stadt Reichenbach wird in Nordwest-Südost-Richtung von der Bundesstraße B94 durchquert, die im Süden an die Autobahn A72 angebunden ist. Im nördlichen Stadtgebiet zweigt die B173 von der B94 in Richtung Zwickau ab. Durch die Lage an der Bahnhofstraße ist das Quartier direkt mit der innerörtlichen Haupteerschließungsstraße verbunden, wodurch eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowohl in Richtung Nordwesten als auch Südosten gewährleistet ist.

Die Stadt verfügte ursprünglich über zwei Bahnhöfe – einen oberen und einen unteren. Heute ist nur noch der obere Bahnhof in Betrieb. Die Regionalbahnlinie RB2 stellt regelmäßige Verbindungen nach Zwickau, Cheb, Adorf (Vogtl.) und Bad Brambach bereit, während der Regionalexpress RE3 direkte Verbindungen nach Dresden und Hof ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe des Quartiers befinden sich die Haltestellen Park des Friedens und Roßplatz. Besonders die Haltestelle Roßplatz fungiert als zentraler Umsteigepunkt für insgesamt fünf Buslinien.

**Abb. 09: Mobilität**

Quelle: UmbauStadt PartGmbB





## 2 Analyse

### 2.1 Funktionalität

#### Stärken | Potenziale

Das Quartier an der Marienstraße verfügt über eine gute Nahversorgung. Ein Lebensmittelgeschäft für Obst und Gemüse sowie ein Lebensmittelvollsortimenter in etwa 500 Metern fußläufiger Entfernung decken die Grundversorgung ab. Zusätzlich deckt das vielfältige Angebot in der Innenstadt auch den weitergehenden täglichen Bedarf gut ab. Das Quartier ist hauptsächlich durch eine stabile Wohnfunktion in zentraler Innenstadtlage mit privaten Grünräumen geprägt.

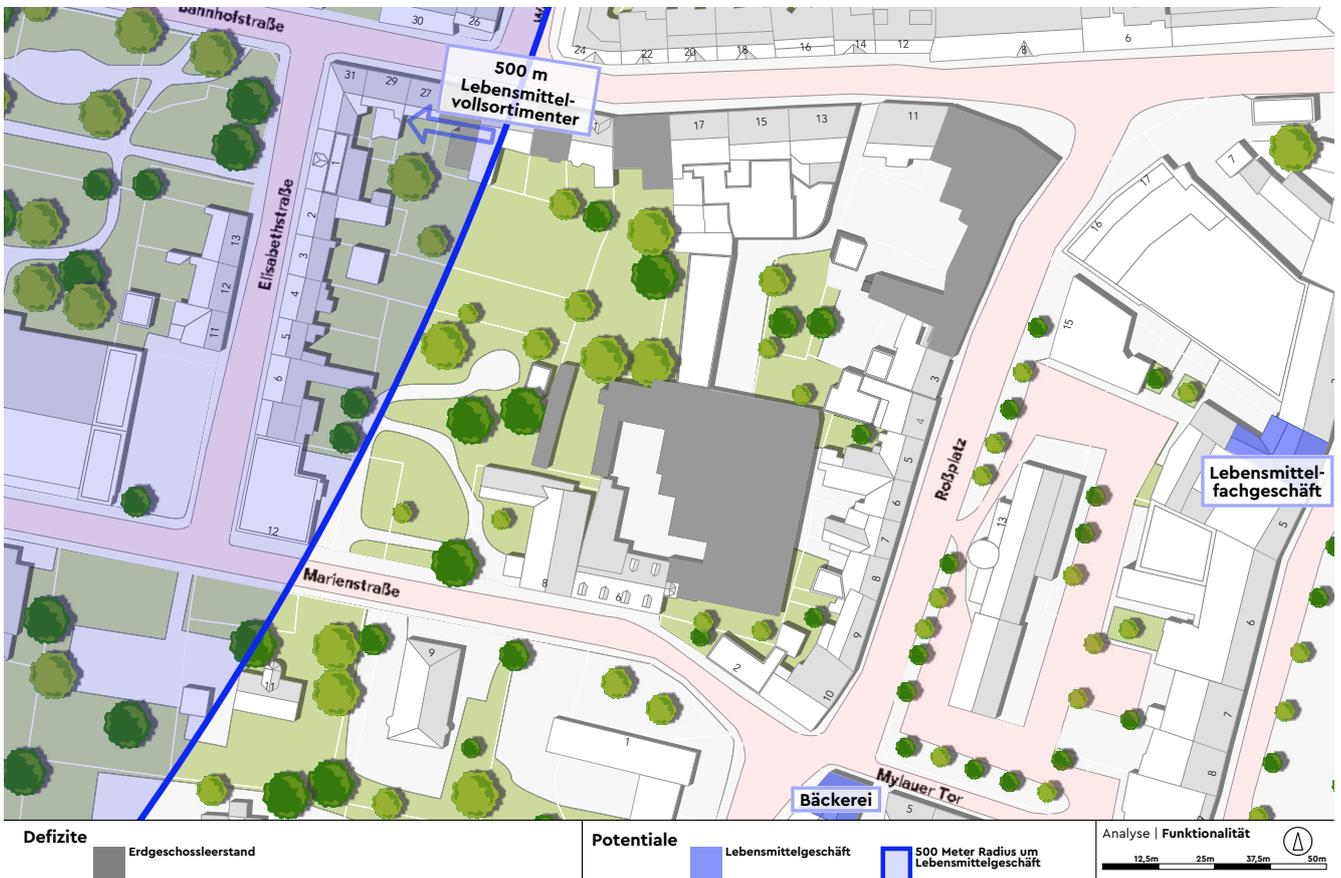
#### Defizite

Während die Erdgeschossleerstände in der Bahnhofstraße Teil eines allgemeinen Trends in deutschen Innenstädten sind (S. 53), stellen die ungenutzten Geschäftsräume der Deutschen Bank sowie die ehemaligen Druckwerke besondere Herausforderungen dar. Insbesondere eine Reaktivierung der Druckwerke ist hinsichtlich der früheren industriellen Nutzung und des baulichen Zustands nicht möglich. Hier bedarf es Umnutzungskonzepte, die mit baulichen Anpassungen verbunden sind, um eine zukunftsfähige Nachnutzung zu ermöglichen.

**Abb. 10: Analyse Funktionalität**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH

CIMA Beratung +  
Management GmbH 2024



## 2.2 Baustruktur und Bausubstanz

### Stärken | Potenziale

Die nach Westen, Osten und Norden geschlossene Blockrandbebauung ist in einem guten baulichen Zustand und umschließt einen attraktiven, grünen Innenbereich. Insbesondere die Gebäude entlang der Bahnhofstraße haben aufgrund der Hanglage einen guten Ausblick in Richtung Süden.

Das Quartier verfügt über mehrere denkmalgeschützte Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz. Besonders das Vorderhaus der ehemaligen Druckwerke, die Kirche St. Marien sowie die Ecksituation Bahnhofstraße/Roßplatz prägen das Straßenbild und verleihen dem Quartier seinen charakteristischen Ausdruck.

Abb. 11: Analyse Baustruktur

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



### **Defizite**

Die ehemaligen Druckwerke und die dazugehörigen Gebäude gelten als Altstandort mit potenzieller Altlastenbelastung. Vor einer möglichen Umnutzung oder Neugestaltung der Flächen ist eine Bodenuntersuchung erforderlich, um mögliche Rückstände und Belastungen festzustellen (siehe Kapitel 1.4 Altlasten).

Zudem befindet sich ein Großteil der ehemaligen Druckwerke, insbesondere die Fabrikhalle mit ihrem Sheddach, in einem stark baulich maroden Zustand. Die Einordnung der Fabrik unmittelbar an den Gebäuden beeinträchtigt aus heutiger Sicht die Wohnqualität der Gebäude am Roßplatz deutlich, denen dadurch kein wohnungsnaher Grünraum zur Verfügung steht.

**Abb. 12: Blick auf die ehemaligen Druckwerke**

Quelle: Johannes Leonhard, UmbauStadt PartGmbH



## 2.3 Eigentumsstruktur

### Stärken | Potenziale

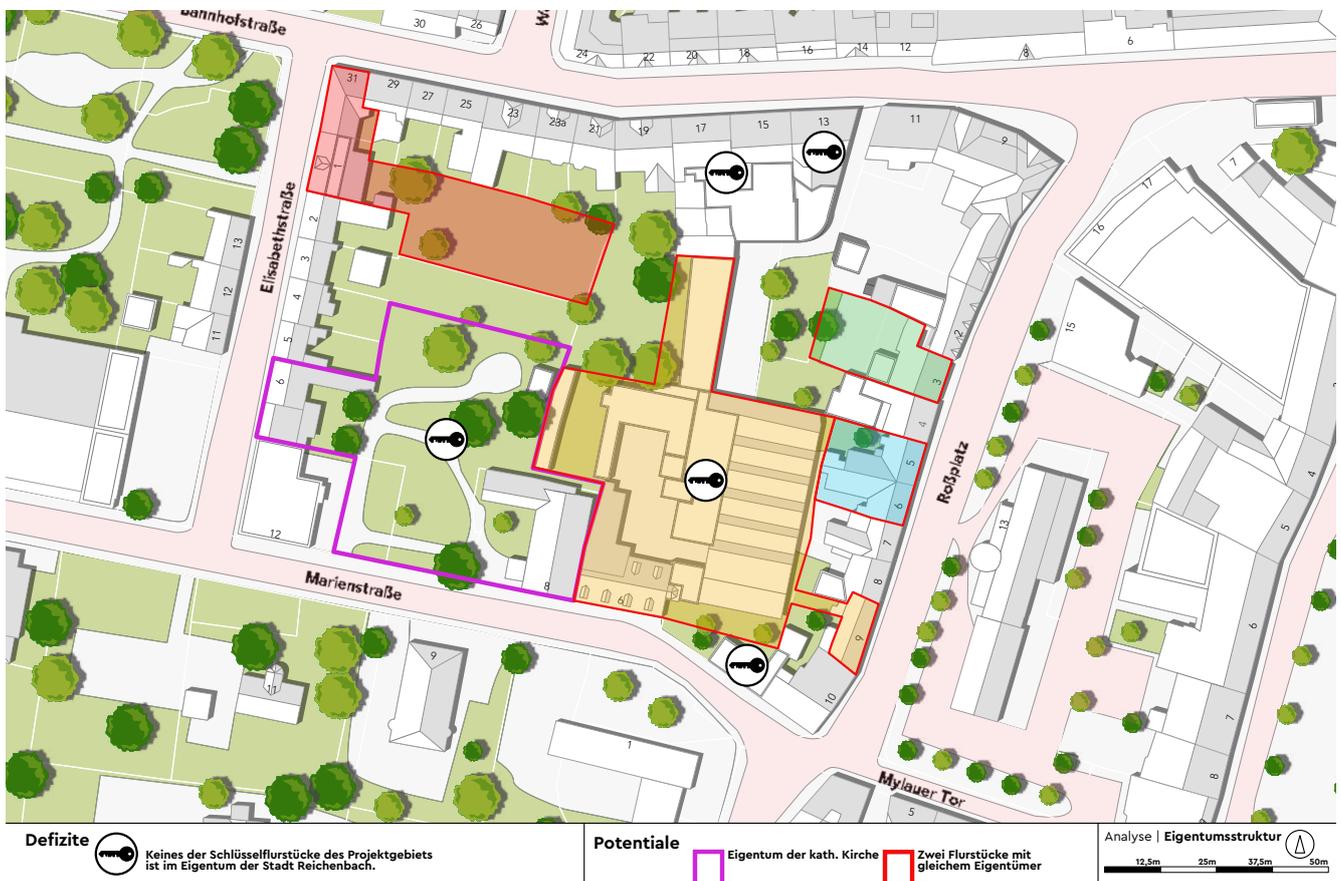
Die Gebäude und Flurstücke im Quartier befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. An einigen Stellen gehören mehrere Flurstücke einem Eigentümer, sodass sich für eine zukünftige Quartiersentwicklung wenige zentrale Akteure identifizieren lassen. Aufgrund ihrer anteiligen Flächen im Quartier sind dabei die Eigentümer der ehemaligen Druckwerke (3.230 m<sup>2</sup> im Quartier) sowie die römisch-katholische Pfarrei St. Christopherus (3.086 m<sup>2</sup> im Quartier) an vorderster Stelle zu nennen.

### Defizite

Für die weitere Entwicklung des Quartiers wurden mehrere Schlüsselimmobilien identifiziert. Dazu zählen insbesondere die ehemaligen Druckwerke, die als industrielle Brache im Quartiersinneren eine zentrale Rolle spielen, sowie Grundstücke, die für eine zukünftige Erschließung des Quartiers erforderlich sind. Da die Stadt selbst über keine dieser Schlüsselimmobilien verfügt, ist sie auf die Kooperation der Eigentümer angewiesen, um nachhaltige Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen.

**Abb. 13: Analyse Eigentumsstruktur**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## 2.4 Mobilität

### Stärken | Potenziale

Das Quartier ist gut an den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Für Pkw stehen wohnungsnahe Stellplätze sowohl auf dem Roßplatz als auch im Parkhaus Marienstraße in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Laut Angaben der Stadt bietet das Parkhaus 395 Stellplätze, von denen 311 durch Dauerparker belegt sind – darunter 34 von Anwohnern des Quartiers.

### Defizite

Im Nordosten des Quartiers gibt es private Stellflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude, die großflächig versiegelt sind und derzeit nur in geringem Umfang genutzt werden. Gleichzeitig stehen den Bewohnern des Roßplatzes kaum zugewiesene Stellplätze zur Verfügung. Eine weitere Herausforderung stellt die Erschließung des Quartiersinneren dar. Die Durchfahrt durch das Vorderhaus der ehemaligen Druckwerke ist nur begrenzt nutzbar, alternative Zufahrtsmöglichkeiten wären ausschließlich über benachbarte Grundstücke realisierbar.

Abb. 14: Analyse Mobilität

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## 2.5 Grünstruktur

### Stärken | Potenziale

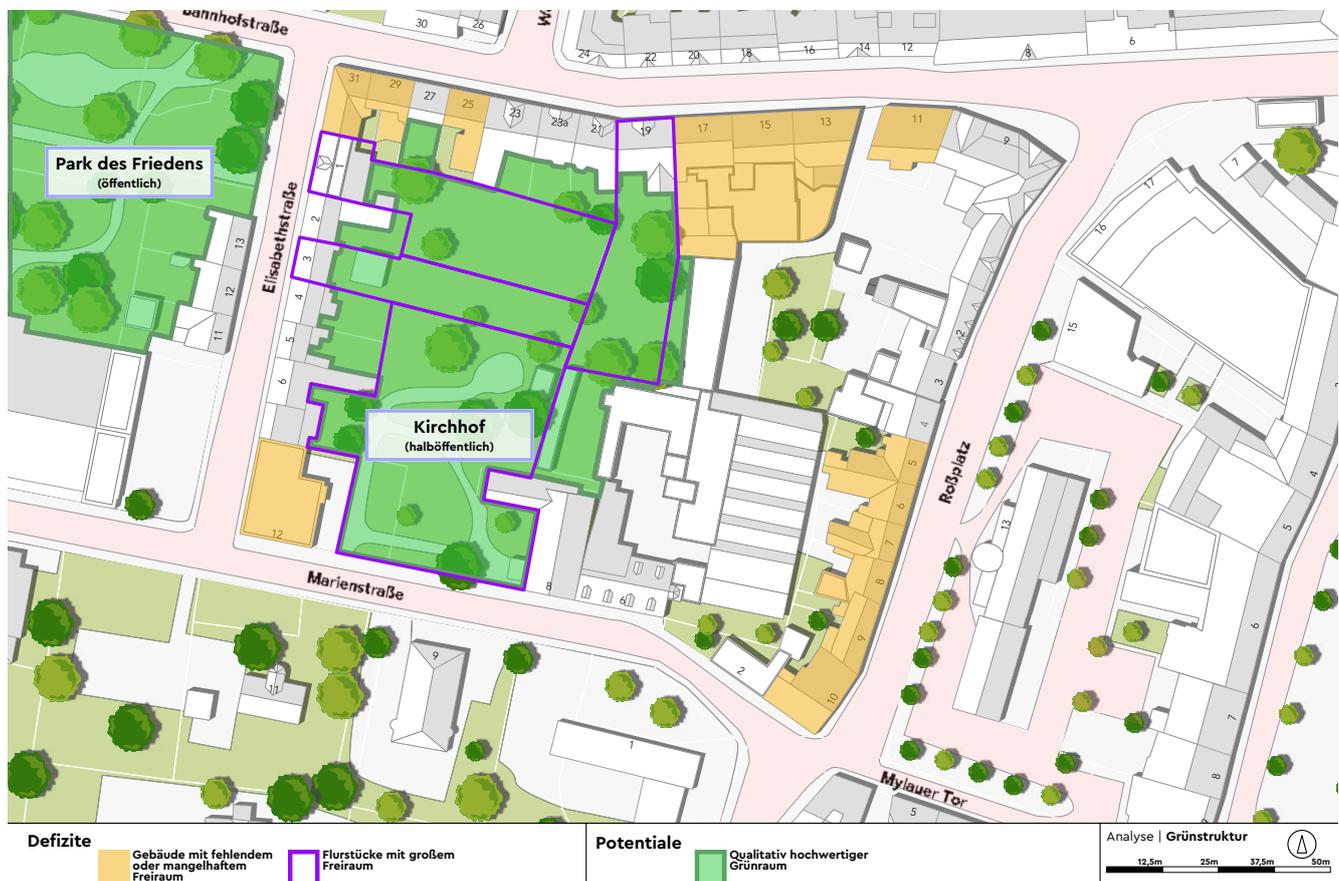
Die Westseite des Quartiers zeichnet sich durch hochwertige Grünflächen mit ausgewachsenem Baumbestand aus. Neben einigen größeren privaten Gärten befindet sich hier auch der halböffentliche Kirchhof der Kirche St. Marien. Zudem liegt mit dem Park des Friedens ein attraktiver öffentlicher Freiraum in unmittelbarer Nähe und trägt zur hohen Aufenthaltsqualität des Quartiers bei.

### Defizite

Die Grünflächen im westlichen Teil des Quartiers verteilen sich auf wenige Eigentümer und Grundstücke, wodurch für einige Gebäude kein oder nur sehr wenig privater Freiraum zur Verfügung steht. Besonders betroffen sind jedoch die Gebäude am Roßplatz, die an die ehemaligen Druckwerke angrenzen und dadurch so gut wie keinen eigenen Grünraum aufweisen und auch keinen Zugang zum grünen Quartiersinneren haben.

**Abb. 15: Analyse Grünstruktur**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



**Abb. 16: Blick auf die Grünräume im Quartiersinneren**

Quelle: Johannes Leonhard, UmbauStadt PartGmbH



**Abb. 17: Blick auf die privaten Grünräume in Richtung Roßplatz**

Quelle: Johannes Leonhard, UmbauStadt PartGmbH



## 2.6 Ergebnisse | Schlussfolgerungen

Das Quartier an der Marienstraße zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Anbindung, eine gesicherte Nahversorgung und hochwertige Grünflächen aus. Daher kann das Quartier als attraktiver Wohnstandort in Innenstadtlage bezeichnet werden.

Allerdings bestehen erhebliche Herausforderungen, die eine gezielte Entwicklungsstrategie erfordern. Die ehemaligen Druckwerke sind aufgrund ihrer industriellen Vorgeschichte, einer potenziellen Altlastenbelastung und ihres baulich schlechten Zustands nicht ohne umfassende Maßnahmen reaktivierbar. Hier sind Umnutzungskonzepte gefragt, die sowohl eine bauliche Anpassung als auch eine nachhaltige Nutzungsperspektive beinhalten, da ein vollständiger Erhalt der Bestandsgebäude nicht sinnvoll ist.

Die Eigentümerstruktur stellt sowohl eine Chance als auch eine Herausforderung dar. Während die Konzentration mehrerer Flurstücke bei wenigen Akteuren eine zielgerichtete Quartiersentwicklung ermöglichen könnte, ist die Stadt selbst nicht im Besitz relevanter Schlüsselimmobilien. Eine erfolgreiche Umgestaltung hängt somit maßgeblich von der Kooperationsbereitschaft der privaten Eigentümer, insbesondere der Eigentümer der Druckwerke und der römisch-katholischen Pfarrei St. Christopherus, ab.

	Defizite	Potenziale
<b>Funktionalität</b>	» Quartier durch leerstehende Druckwerke geprägt	» Quartier und angrenzende Bebauung sind von bestehenden Nahversorgern abgedeckt » Lage in der Innenstadt » Stabile Wohnfunktion
<b>Baustruktur und Bausubstanz</b>	» Teile der ehemaligen Druckwerke sind hinsichtlich der Bausubstanz in äußerst schlechtem Bauzustand und möglicherweise einsturzgefährdet » Altlastenverdacht	» Baustruktur insgesamt gut » Denkmalsgeschützte Gebäude
<b>Grünstruktur</b>	» Einige Wohngebäude verfügen über keinen oder mangelhaften privaten Freiraum	» Zugang zu hochwertigem halb-/ öffentlichen Freiraum » Große Fläche an ökologisch hochwertiger Grünstruktur
<b>Mobilität</b>	» Zukünftige Erschließung der ehemaligen Druckwerke nur über Flurstücke Dritter möglich	» Zahlreiche Stellplätze in Quartiersnähe (Parkhaus) → 311/395 Stellplätzen durch Dauerparker vergeben (34 im Quartier) » Gute Anbindung an den ÖPNV
<b>Eigentümerstruktur</b>	» Stadt hat kein Eigentum im Quartier und daher keinen Zugriff auf Schlüsselgrundstücke	» Entwicklungsspielräume durch große zusammenhängende Grundstücksflächen im Süden

Weitere Handlungsbedarfe bestehen in den begrenzten privaten Freiflächen für einige Gebäude sowie den ungenutzten oder leerstehenden Gewerbeflächen, wie den ehemaligen Geschäftsräumen der Deutschen Bank. Zudem ist die Erschließung des Quartiersinneren im Falle einer Neuentwicklung der ehemaligen Druckwerke derzeit unzureichend. Die Wiederbelebung des industriellen Gewerbes in dem innerstädtischen Quartier muss aufgrund der Konflikte mit der Wohnfunktion (u.a. Immissionsschutz) aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden. Der Mangel an zugewiesenen Stellplätzen für Anwohner, insbesondere am Roßplatz, ist zwar eine Herausforderung, jedoch ist grundsätzlich von einer guten Versorgung mit Stellplätzen auszugehen. Daher sind keine großflächigen Stellplatzanlagen vorzusehen.

Um das Quartier nachhaltig weiterzuentwickeln, sind zielgerichtete bauliche Anpassungen (vollständiger oder teilweiser Rückbau der Fabrikgebäude der ehemaligen Druckwerke), eine funktionale Nutzung der Bestandsgebäude sowie die Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern essenziell. Gleichzeitig sollte der Fokus auf einer Aufwertung des Quartiers als Wohnstandort, auf einer Aufwertung des öffentlichen Raums sowie einer besseren Erschließung und Nachnutzung brachliegender Flächen liegen.

**Abb. 18: Schlussfolgerungen der Analyse**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH

**Vollständiger Erhalt der ehemaligen Druckwerke ist nicht sinnvoll.**

**Keine Gewerbeansiedlung im Blockinneren.**

**Kein großes Zufahrtserfordernis ins Blockinnere.**

**Kein Bedarf an großflächigen Stellplätzen im Blockinneren.**

**Stärkung und Diversifizierung der Wohnfunktion.**

**Verbesserung der Freiraumqualität.**



## 3 Leitidee | Varianten

### 3.1 Leitbild

Um die zukünftige Entwicklung des Quartiers an der Marienstraße gezielt zu steuern, wird ein übergeordnetes Leitbild formuliert. Dieses dient als Orientierung und beschreibt die langfristige Zielvorstellung für das Gebiet.

Die Grundlage hierfür bildet eine umfassende Bestandsaufnahme, in der die aktuelle Situation des Quartiers aus verschiedenen Perspektiven analysiert wurde. Aufbauend darauf wurden zentrale Themen und Funktionen bewertet, wodurch sich unterschiedliche Entwicklungsperspektiven ergeben haben. Diese münden in drei mögliche Varianten für die zukünftige Gestaltung des Quartiers.

„ZENTRAL GRÜN LEBEN  
IM QUARTIER MARIENSTRASSE“

KEM  
Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
2023a + 2023b

Im Einklang mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und des Gebietsbezogenen Integrierten Handlungskonzepts „Stadtmitte“ setzt das Leitbild folgende Schwerpunkte:

- **Stärkung und Vielfalt des Wohnens:** Das Quartier soll als attraktiver Wohnstandort weiterentwickelt werden.
- **Zentrale Lage nutzen:** Die Nähe zur Innenstadt bietet Potenzial für eine vielfältige und lebendige Quartiersentwicklung.
- **Grünflächen ausbauen und vernetzen:** Bestehende Grünräume sollen besser miteinander verbunden und neue Freiflächen geschaffen werden.

Eine besondere Chance bietet der nachhaltige Umgang mit der industriellen Brachfläche der ehemaligen Druckwerke. Hier kann nicht nur hochwertiger Wohnraum entstehen, sondern auch die Versiegelung reduziert und wertvolle Grünflächen integriert werden. So wird das Quartier zu einem zukunftsfähigen und lebenswerten Standort weiterentwickelt.

Für die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Druckwerke im Sinne des Gesamtquartieres wurden drei mögliche Varianten erarbeitet:

- **Loftwohnen mit Identität**
- **Quartiersgarten Marienstraße**
- **Generationenquartier**

### 3.2 Loftwohnen mit Identität

#### Zielstellung

Das Sanieren eines Teils der ehemaligen Druckwerke ermöglicht den Erhalt eines Identifikationsortes und gleichzeitig kann dort modernes Wohnen entstehen.

#### Vorteile | Optionen

- Identität erhalten durch Umnutzung eines Gebäudeteils ①
- Geringfügige Überbauung durch Teilerhalt
- Parken für Einzelhändler im nördl. Teil ②
- Garten für Anwohner im mittleren Grundstücksteil ③
- Rückwärtige Zufahrt / Parken und Erweiterung Gärten Anwohner Rossplatz möglich ④
- Fußläufige Durchwegung ggf. möglich

#### Anforderungen

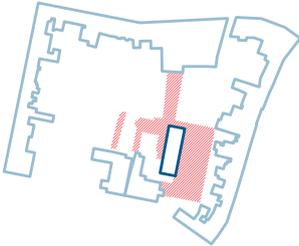
- Zweite Zufahrt von Marienstr. über Fl-Nr. 364 und für Parkplatz von Bahnhofstr. über Fl.Nr. 353 und 351/1 erforderlich ⑤

Abb. 19: Variante 1 | Loftwohnen mit Identität

Quelle: UmbauStadt PartGmbH

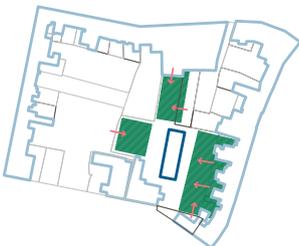


## Ablauf



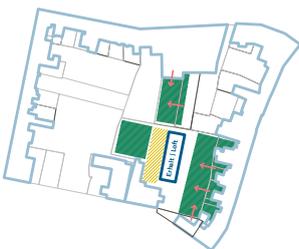
### Phase 1

Teilabriss der Druckwerke



### Phase 2

Erweiterung der Grünflächen der bestehenden Wohnbebauung



### Phase 3

Umbau des verbliebenen Gebäudeteils zu Loftwohnungen

## Wohnqualität

Die Sanierung des Bestandsgebäudes ermöglicht die Schaffung moderner Loftwohnungen mit industriellem Charme. Durch die zentrale Lage entsteht eine attraktive Ergänzung zum Wohnungsmarkt, die auch Zuziehende anspricht.

## Grünraum

Der Teilrückbau des Sheddachkomplexes der ehemaligen Druckwerke schafft Platz für neue Grünflächen und zusätzliche Gärten für die Anwohner am Roßplatz. Gleichzeitig können Baumaterialien nachhaltig wiederverwendet und gestalterisch integriert werden.

## Kennzahlen

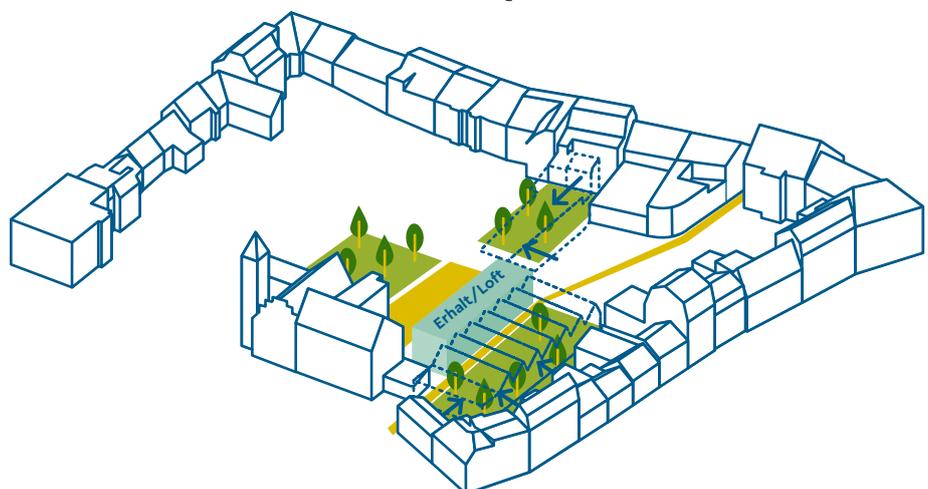
- Fläche Druckwerke gesamt Fl.Nr. 357/3 = 3.230m<sup>2</sup>
- GF ca. 340 m<sup>2</sup> / BGF Wohnen ca. 1.020 m<sup>2</sup> ①
- Parkplatz ca. 380 m<sup>2</sup> ②
- Garten Marienstraße 6 ca. 440 m<sup>2</sup> ③
- Zusätzliche Fläche Gärten Roßplatz ca. 560 m<sup>2</sup> ④

## Umsetzungsschritte | Bedingungen

- Erwerb des Grundstücks oder Verfahren nach § 179 BauGB
- Prüfung des baulichen Zustandes auf sanierungsfähige Gebäude bzw. zur Feststellung des notwendigen Sanierungsumfanges
- Förderung zum Rückbau und erste Begrünungsmaßnahmen über das Landesbrachenprogramm
- Instandsetzung- und Modernisierung durch einen Investor

Abb. 20: Visualisierung der Variante 1

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



### 3.3 Quartiersgarten Marienstraße

#### Zielstellung

Durch den Rückbau und die Begrünung kann wohnungsnaher Freiraum als Aufenthaltsort entstehen und das Stadtklima positiv beeinflusst werden.

#### Vorteile | Optionen

- Grünraumentwicklung, Entsiegelung, Klimaschutz, Biodiversität
- Gartenparzellen im nördl. Teil ①
- Garten für Anwohner im mittleren Grundstücksteil ②
- Rückwärtige Zufahrt und Erweiterung Gärten Roßplatz möglich ③
- Gemeinschaftsgarten ④
- Fußläufige Durchwegung ggf. möglich

**Nachteil:** Geringe Wirtschaftlichkeit

#### Anforderungen

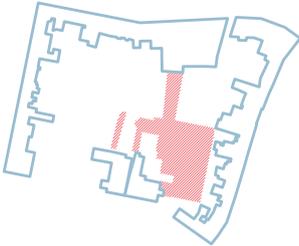
- Zweite Zufahrt von Marienstr. über Fl-Nr. 364 erforderlich ⑤

#### Abb. 21: Variante 2 | Quartiersgarten Marienstraße

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## Ablauf



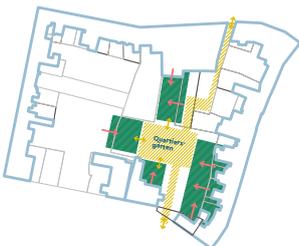
### Phase 1

Vollständiger Rückbau der Druckwerke



### Phase 2

Erweiterung der Grünflächen der bestehenden Wohnbebauung



### Phase 3

Gestaltung eines Quartiersgartens zur gemeinschaftlichen Nutzung

## Freiraum

Ein Quartiersgarten schafft einen ruhigen Treffpunkt für Anwohner und lädt alle Generationen zum Verweilen ein. Er stärkt das Miteinander im Quartier und könnte auch für die umliegende Nachbarschaft geöffnet werden. Eigene Parzellen zum privaten Gärtnern verbessern die Lebensqualität für die Bewohner gemieteter Wohnungen in den oberen Geschossen.

## Ökologie

Eine naturnahe Begrünung mit heimischen Pflanzen fördert die Biodiversität und bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere. Zudem trägt die Grünfläche zur Verbesserung des Stadtklimas bei, indem sie die Hitzeentwicklung im Quartier reduziert.

## Kennzahlen

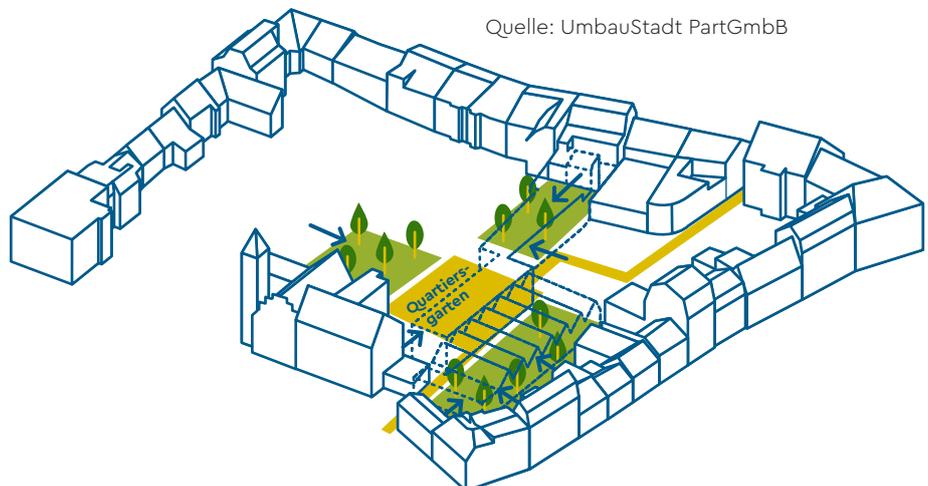
- Fläche Druckwerke gesamt Fl.Nr. 357/3 = 3.230m<sup>2</sup>
- Gartenparzellen im nördl. Teil ca. 380 m<sup>2</sup> ①
- Garten Marienstraße 6 ca. 260 m<sup>2</sup> ②
- Zusätzliche Fläche Gärten Rossplatz ca. 880 m<sup>2</sup> ③
- Erschließungsfläche / Gemeinschaftsgarten ca. 970 m<sup>2</sup> ④

## Umsetzungsschritte | Bedingungen

- Erwerb des Grundstücks oder Verfahren nach § 179 BauGB
- Förderung zum Rückbau und erste Begrünungsmaßnahmen durch das Landesbrachenprogramm
- Grundstückserwerb durch die Anwohner zur Teilfinanzierung der weiteren Freiraumgestaltung
- Herstellung einer Zuwegung aus Richtung der Marienstraße

Abb. 22: Visualisierung der Variante 2

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



### 3.4 Generationenquartier

#### Zielstellung

Durch hochwertigen und behutsamen Neubau im Inneren des Quartiers können attraktive, moderne und barrierearme Wohnungen für verschiedene Zielgruppen und Lebensstile entstehen.

#### Vorteile | Optionen

- Der hohe Überbauungsgrad ermöglicht eine hohe Wirtschaftlichkeit
- Wohngebäude 1 max. 3-geschossig ① mit zugeordnetem Garten ③
- Wohngebäude 2 max. 2-geschossig ② mit zugeordnetem Garten ④
- Fußläufige Durchwegung ggf. möglich

#### Nachteil

- Aufgrund des Neubaus kein Flächenangebot an Anwohner Roßplatz

#### Anforderungen

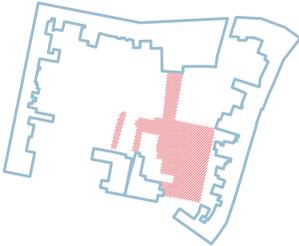
- Zweite Zufahrt von Marienstr. über Fl.Nr. 364 erforderlich; ggf. auch von Bahnhofstr. über Fl.Nr. Fl.Nr. 353 und 351/1 ⑤

#### Abb. 23: Variante 3 | Generationenquartier

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## Ablauf



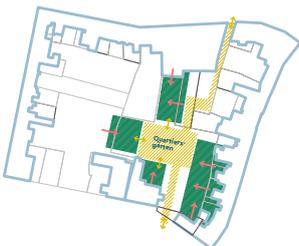
### Phase 1

Vollständiger Rückbau der Druckwerke



### Phase 2

Erweiterung der Grünflächen der bestehenden Wohnbebauung



### Phase 3

Neubau der Gebäude

## Wohnqualität

Ein Neubau in zentraler Lage erweitert das Wohnangebot in Reichenbach um bedarfsgerechte und gemeinschaftliche Wohnformen. Dies stärkt die bereits vorherrschende Wohnfunktion und schafft ruhigen, geschützten Wohnraum im Quartiersinneren. Geeignet wäre die Lage etwa für barrierefreies Seniorenwohnen, aber auch für verschiedene Wohnungsgrößen und -zuschnitte, die Wohngemeinschaften für junge Erwachsene oder ältere Menschen ermöglichen. Auch die Bildung von parzellegebundenem Wohneigentum für junge Familien in Form von Reihenhäusern ist denkbar.

## Grünraum

Ein Innenhof dient als gemeinsamer Treffpunkt für Anwohner und Bewohner der Neubauten. Zusätzlich können die Neubauten auf der hofabgewandten Seite private Grünflächen erhalten.

## Kennzahlen

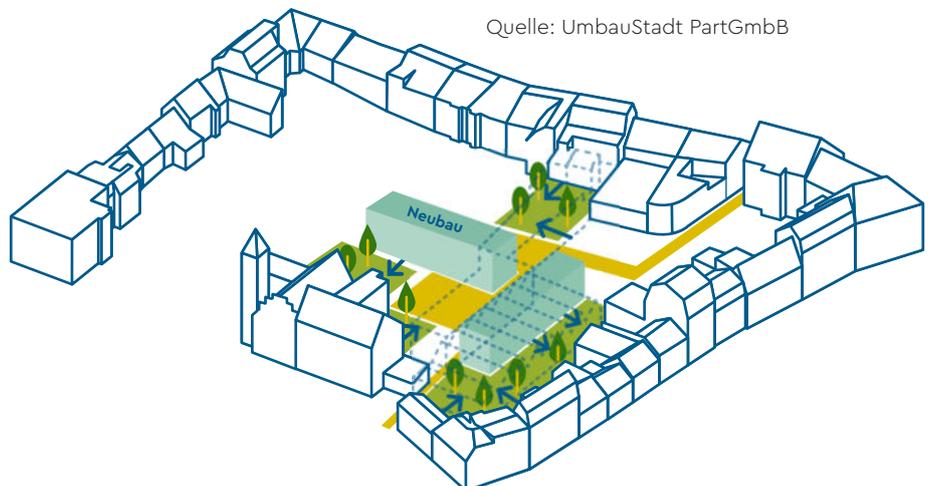
- Fläche Druckwerke gesamt Fl.Nr. 357/3 = 3.230m<sup>2</sup>
- Wohngebäude 1 max. 3-geschossig ca. 1.152 m<sup>2</sup> ①
- Garten zu Wohngebäude 1 im nördl. Teil ca. 370 m<sup>2</sup> ③
- Wohngebäude 2 max. 2-geschossig ca. 960 m<sup>2</sup> ②
- Garten zu Wohngebäude 2 ca. 452 m<sup>2</sup> ④

## Umsetzungsschritte | Bedingungen

- Akquirierung eines Investors
- Erwerb und Rückbau der Bestandsgebäude durch Investor oder vorheriger Erwerb durch die Stadt zur geförderten Brachenberäumung
- Herstellung einer verkehrlichen Erschließung (ggf. Wegerecht)
- Neubau Wohnen im Quartiersinneren

Abb. 24: Visualisierung der Variante 3

Quelle: UmbauStadt PartGmbH





## 4 Bürgerbeteiligung

### 4.1 BürgerWorkshop

Der BürgerWorkshop am 03. Dezember 2024 im Kinderkaufhaus war mit über 30 anwesenden Bürgern gut besucht. Es wurden viele Argumente zu den vorgestellten Varianten eingebracht und abschließend bewertet. Insbesondere die Anwohner und Eigentümer des Quartiers wurden erreicht und es wurden viele Anmerkungen und Hinweise aufgenommen.

Zu dem BürgerWorkshop wurden verschiedene Personengruppen direkt eingeladen:

- Eigentümer im Quartier
- Anwohner des Quartiers
- Gewerbetreibende im Quartier
- Vertreter der Kirchengemeinde
- Mitglieder des Stadtrats

Zusätzlich wurde über die Website der Stadt über die Veranstaltung informiert und zur Teilnahme eingeladen.

**Abb. 25: Postkarte zur Bewerbung des BürgerWorkshops**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH



## 4.2 Methodik

Innerhalb des BürgerWorkshops wurden zunächst die Bürger über das Projekt informiert, um anschließend zu den drei vorgestellten Entwicklungsvarianten Argumente für und gegen die Varianten zu ermitteln.



Nach der Sammlung der verschiedenen Argumente haben alle Teilnehmer der Veranstaltung zwei grüne Punkte für eine positive Bewertung und einen roten Punkt für eine negative Bewertung erhalten und auf den jeweiligen Plakaten zu den Varianten angebracht. So konnte zusätzlich ein Stimmungsbild aller Anwesenden eingeholt werden.

**Abb. 26: Diskussion zu den Varianten**

Quelle: Miriam Hoffmann, Stadt Reichenbach im Vogtland



### 4.3 Variante 1 | Erhalt und Teilrückbau

In der ersten Variante wird der Großteil der ehemaligen Druckwerke rückgebaut, während ein Gebäudeteil erhalten bleibt. Hier könnte der Backsteinbau in der Mitte des Gebäudekomplexes bestehen bleiben und saniert werden, während die nun frei gewordenen Flächen begrünt und den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden könnten.

#### Anmerkungen | Bewertung

Viele Teilnehmer sprachen sich weniger für den Erhalt eines Gebäudeteils aus, sondern legten ihren Fokus vielmehr auf andere Aspekte der Variante 1. Besonders hervorgehoben wurden dabei die zusätzlichen Stellplätze für die Anwohner des Roßplatzes, die mögliche Erweiterung der Gärten sowie die geringere bauliche Dichte im Inneren des Quartiers, wenn nur ein Gebäude mit Wohnnutzung entsteht. Der Aspekt der geringeren baulichen Dichte kam insbesondere im Vergleich mit der Variante 3 auf.

Kritische Stimmen wurden hinsichtlich der Erschließung laut: Der Eigentümer der nördlichen Zufahrt merkte an, dass diese sehr schmal ist und nur bedingt als Hauptzugang für Fahrzeuge genutzt werden kann. Die Problematik der eingeschränkten Zugänglichkeit unterstreicht die Notwendigkeit weiterer Planungsüberlegungen.

**Abb. 27: Argumente und Bewertung der Teilnehmer zu Variante 1**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anwohnerparken (insbesondere für Anwohner am Roßplatz)</li> <li>Bewahren der Identität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offene Sichtlinie vom Loft aus zur Rückseite der Häuser am Roßplatz</li> <li>Bausubstanz sehr marode / nicht zu erhalten (hier muss geprüft werden)</li> <li>Bestandsgebäude zu hoch</li> <li>Ggf. zu hohe Kosten</li> <li>Nur geringe Anzahl von Loftwohnungen entstehen</li> <li>Ohne Parkplätze planen / Verkehr im Quartiersinneren störend</li> </ul>
<b>Ich bevorzuge Variante 1</b>	<b>Ich lehne Variante 1 ab</b>
24	6

### 4.4 Variante 2 | Rückbau und Begrünung

In der zweiten Variante werden die ehemaligen Druckwerke vollständig zurückgebaut. Die freigewordenen Flächen können entsiegelt und als Grünfläche für die Anwohner aufgewertet und gestaltet werden. Hier können sowohl die privaten Gärten der Anlieger vergrößert werden als auch ein gemeinschaftlicher Freiraum im Inneren des Quartiers entstehen.

#### Anmerkungen | Bewertung

Die Variante 2 findet vor allem bei den Anwohnern des Roßplatzes Zuspruch, da sie die Möglichkeit bietet, ihre Gartenflächen zu erweitern und die ehemaligen Druckwerke vollständig zurückzubauen. Dennoch werfen einige Teilnehmer kritische Fragen auf: Die wirtschaftlichen Aspekte – insbesondere die Kosten für Rückbau, Gestaltung und Pflege – werden skeptisch betrachtet, da diese Variante kommunale Eigenleistungen bedingen würde.

Zudem gibt es Zweifel, ob ein geplanter Quartierstreffpunkt tatsächlich von der Gemeinschaft des Quartiers angenommen werden würde oder eher unerwünschte Personen in das Quartier gezogen würden. Diese Unsicherheiten führten insgesamt zu einer eher zurückhaltenden Bewertung der Variante.

**Abb. 28: Argumente und Bewertung der Teilnehmer zu Variante 2**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH

<b>Pro</b>	<b>Contra</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privater Zugang zum Quartier, evtl durch ein Tor</li> <li>• Grün für Anwohner</li> <li>• Abgeschlossene Stellplätze für Anwohner</li>   <li>• Fabrikwand soll weg für mehr Licht und Luft</li> <li>• Flexible Gestaltung der Flurstücke möglich</li> <li>• Privatsphäre im Innenbereich und Ruhe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wer bewirtschaftet die Grünfläche?</li> <li>• Treffpunkt nicht vorstellbar (öffentlich)</li> <li>• Halböffentlicher Quartiersgarten wird vermutlich nicht angenommen. (Jeder lieber für sich)</li> </ul>
<b>Ich bevorzuge Variante 2</b>	<b>Ich lehne Variante 2 ab</b>
11	7

### 4.5 Variante 3 | Rückbau und Neubau

In der dritten Variante werden die ehemaligen Druckwerke vollständig zurückgebaut. Auf den freigewordenen Flächen kann moderner Wohnungsneubau entstehen.

#### Anmerkungen | Bewertung

Die Variante 3 erhielt insgesamt ausgewogene Bewertungen. Positiv hervorgehoben wurde, dass der geplante Neubau im Inneren des Quartiers potenzielle Anreize für Investoren schaffen könnte, was diese Option möglicherweise zur wirtschaftlich tragfähigsten Entwicklungsvariante macht.

Kritik gab es jedoch an anderen Punkten: So sieht die Variante keine Erweiterung der Gartenflächen für die Anwohner des Roßplatzes vor. Zudem wird die vergleichsweise hohe bauliche Dichte durch die Planung von zwei Gebäuden als nachteilig bewertet.

**Abb. 29: Argumente und Bewertung der Teilnehmer zu Variante 3**

Quelle: UmbauStadt PartGmbH

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung</li> <li>• Barrierefreies Wohnen für Senioren Umzug im Quartier ermöglichen</li> <li>• Möglichkeit für wirtschaftliche Entwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu laut</li> <li>• Zu viel unsaniert Bestand in Reichenbach der vor Neubau saniert werden kann</li> </ul>
<b>Ich bevorzuge Variante 3</b>	<b>Ich lehne Variante 3 ab</b>
14	14



#### **4.7 Schlussfolgerungen**

Zu allen vorgestellten Varianten wurden sowohl zustimmende als auch ablehnende Argumente eingebracht. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Umsetzbarkeit der Optionen häufig von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängt, die vor einer möglichen Realisierung sorgfältig geprüft und geklärt werden müssen.

Dabei spielen der bauliche Zustand des Bestandsgebäudes, potenzielle Altlasten auf dem Gelände, die Erschließung des Quartiersinneren sowie die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flurstücke eine zentrale Rolle. Angesichts dieser Komplexität steht weniger die Festlegung auf eine eindeutige Vorzugsvariante im Vordergrund. Vielmehr sollten zunächst klare Kriterien für die Bewertung und Umsetzung der verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten definiert werden.

**Punktvergabe bezieht sich oft auf einzelne Aspekte der jeweiligen Variante, weshalb trotz der abgegebenen Bewertungen alle Entwicklungsvarianten weitergedacht werden.**

**Stellplätze und die Möglichkeit, die privaten Gärten zu erweitern, haben einen hohen Stellenwert für die Anwohner am Roßplatz.**

**Eine geringe bauliche Dichte im Inneren des Quartiers ohne größeres Verkehrsaufkommen wird favorisiert.**

**Die zukünftige Entwicklung des Quartiers hängt von verschiedenen Parametern wie dem baulichen Zustand der ehemaligen Druckwerke, der Wirtschaftlichkeit und den Interessen der Eigentümer ab.**

**Abb. 31: Eröffnung des BürgerWorkshops**

Quelle: Miriam Hoffmann, Stadt Reichenbach im Vogtland



**Abb. 32: Blick in das Kinderkaufhaus**

Quelle: Miriam Hoffmann, Stadt Reichenbach im Vogtland



**Abb. 33: Vorstellung der Argumente**

Quelle: Miriam Hoffmann, Stadt Reichenbach im Vogtland



**Abb. 34: Arbeit am Luftbild des Quartiers**

Quelle: Miriam Hoffmann, Stadt Reichenbach im Vogtland





## 5 Fördermöglichkeiten

Sächsische Aufbaubank –  
Förderbank – 2024

Die Sächsische Aufbaubank hat ein Förderprogramm für Kommunen erstellt, das die Beräumung von brachgefallenen Gewerbe-, Industrie- und sonstigen bebauten, ehemals genutzten Grundstücken unterstützt.

Für einen vollständigen Rückbau oder einen Teilrückbau der ehemaligen Druckwerke kann das Landesbrachenprogramm ggf. Anwendung finden.

### Folgende Brachen können u.a. mit Fördermitteln beräumt werden:

- Grundstücke, deren vormalige industrielle, gewerbliche, soziale, verkehrstechnische, militärische, landwirtschaftliche oder in sonstiger Weise bauliche Nutzung aufgegeben wurde
- Brache liegt im Freistaat Sachsen und ist im Brachflächenerfassungssystem enthalten
- Ursprüngliche Funktion ist seit mindestens 10 Jahren nicht mehr gegeben (Ausnahmen möglich – siehe Richtlinie)
- Keine Nutzung im gegenwärtigen Zustand möglich
- Maßnahme ist Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes oder des integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes
- Grundstücke im Eigentum der Gemeinde oder Dritter, sofern es sich um den Vollzug einer Beseitigungsduldung nach § 179 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB handelt



#### Hinweis

Die Verfügbarkeit des Landesbrachenprogramms richtet sich nach dem jeweiligen Haushaltsgesetz des Freistaat Sachsen.

### Gefördert werden:

- Vorbereitung der Beräumung
- Altlastenbehandlung unter bestimmten Voraussetzungen
- Beseitigung von Abfallablagerungen
- Abriss und Beräumung
- Einfache Begrünung

### Nicht gefördert werden:

- Zuwendungen unter 10.000 EUR
- Personal- und Sachausgaben der Gemeindeverwaltung, Geldbeschaffungskosten und Zinsen sowie
- Umsatzsteuerbeträge, die vorsteuerabziehbar sind

### Zuschusshöhe und Auszahlung

- 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben als Anteilfinanzierung
- 90 % Fördersatz, wenn Haushaltsstrukturkonzept nach §72 SächsGemO vorliegt, Beseitigungsduldung Dritter nach §179 BauGB, Grundstückserwerb im Zusammenhang mit Brachenberäumung



## 6 Schlussfolgerungen

Die Entwicklung des Quartiers an der Marienstraße bietet großes Potenzial, ist jedoch eng mit der Bewältigung bestehender Herausforderungen verbunden. Insbesondere der vollständige oder teilweise Rückbau der maroden Bausubstanz der ehemaligen Druckwerke ist eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers. Die Beseitigung bzw. Neuordnung der Industriebrache schafft nicht nur neuen Raum für eine zukunftsorientierte Nutzung, sondern trägt auch zur städtebaulichen und ökologischen Verbesserung des Umfelds bei.

Die weitere Entwicklung kann flexibel gestaltet werden: Alle drei vorgestellten Varianten der Quartiersentwicklung bieten geeignete Ansätze und können je nach Rahmenbedingungen entweder ganzheitlich oder in Teilaspekten realisiert werden. Dabei spielen sowohl die Interessen und Möglichkeiten der privaten Eigentümer als auch die finanziellen und rechtlichen Gegebenheiten eine entscheidende Rolle.

Ein wesentliches Hemmnis bleibt die Finanzierung des Rückbaus und der Revitalisierung der Brachflächen. Für die Eigentümer stellt diese Aufgabe eine erhebliche Herausforderung dar. Auch die Stadt Reichenbach kann die finanziellen Mittel für eine umfassende Entwicklung voraussichtlich nur mit Unterstützung durch Förderprogramme des Landes und/oder Bundes bereitstellen. Eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den Eigentümern und potenziellen Investoren sowie die gezielte Nutzung von Fördermitteln sind daher essenziell, um das Quartier langfristig aufzuwerten und als attraktiven Wohn- und Lebensraum zu etablieren.



## 7 Quellenverzeichnis

- CIMA Beratung + Management GmbH 2024:** cima.monitor Deutschlandstudie Innenstadt 2024, verfügbar: <<https://www.cima.de/deutschlandstudie-innenstadt/>> (Aufruf: 21-02-2025)
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2019:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Reichenbach im Vogtland 2019
- KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2023a:** Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Reichenbach im Vogtland
- KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2023b:** Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept für das EFRE-Gebiet „Stadtmitte“
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 2024:** Denkmalpflege in Sachsen, Denkmalkarte, verfügbar: <<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>> (Aufruf: 21-02-2025)
- Sächsische Aufbaubank – Förderbank – 2024:** Branchenberäumung (Landesbranchenprogramm), verfügbar: <<https://www.sab.sachsen.de/branchenber%C3%A4umung-landesbranchenprogramm->>> (Aufruf: 21-02-2025)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2024:** Altlasten – Betrifft mich das?, verfügbar: <<https://www.boden.sachsen.de/altlasten-16892.html>> (Aufruf: 21-02-2025)
- Stadt Reichenbach im Vogtland 2018:** Fachkonzept Branchen der Stadt Reichenbach als Teilfachkonzept InSEK
- Stadt Reichenbach im Vogtland 2023:** Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Nr. 1“ (Stadtzentrum) der Großen Kreisstadt Reichenbach im Vogtland vom 25.08.1992, Amtliche Bekanntmachung am 15.12.2023



## **8 Anlagen**

8.1	Pläne der Bestandsaufnahme .....	48
8.2	Pläne der Analyse.....	57
8.3	Pläne der Varianten .....	62

## 8.1 Pläne der Bestandsaufnahme





Verortung | Übersicht



Anmerkung: Grundlage für die Darstellung ist das Geoportall Sachsen und OpenStreetMap.

Projektgebiet

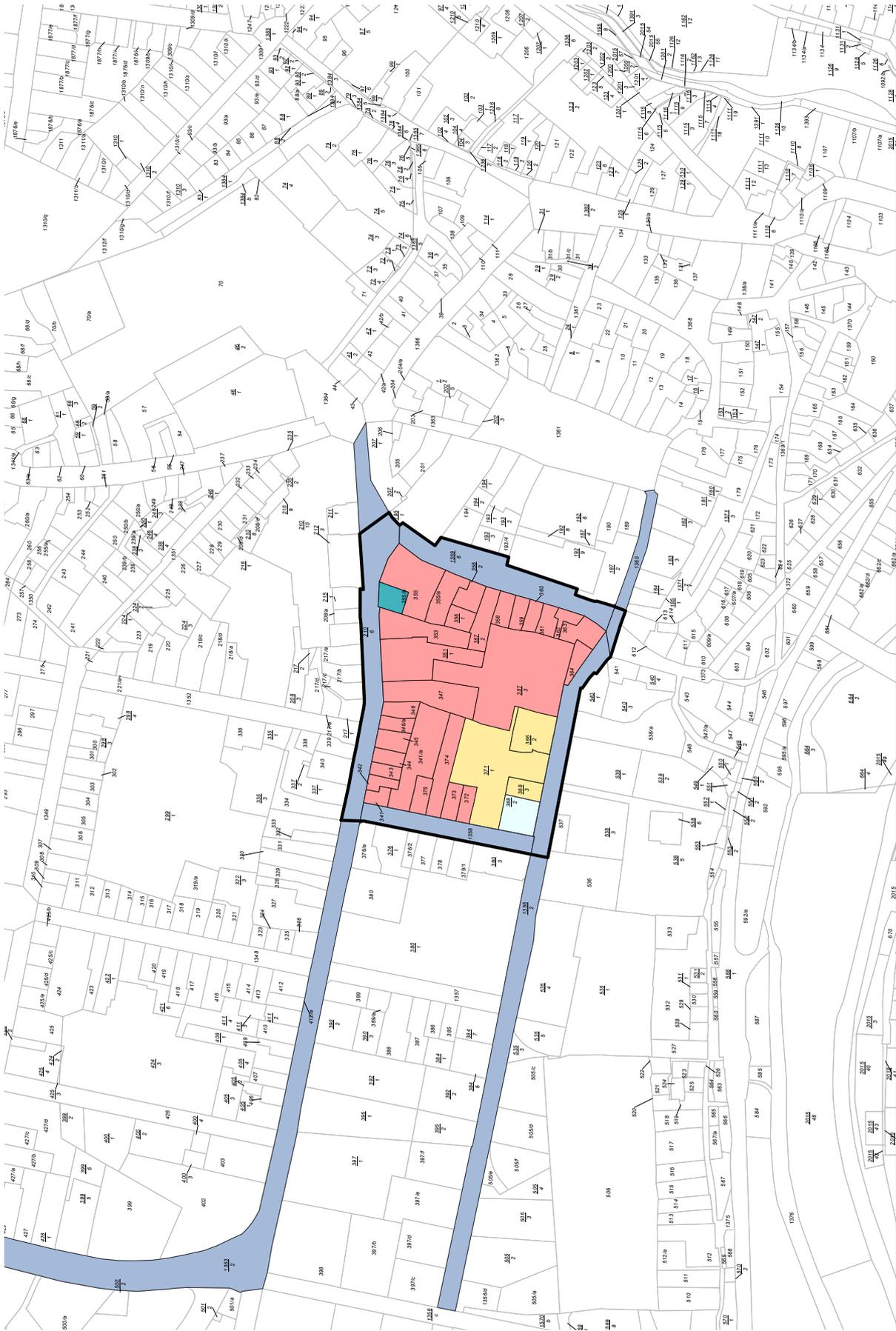




Erhebung | Grünflächen  
 25m 50m 75m 100m

Anmerkung: Grundlisse für die Darstellung bilden die Stadt Reichenbach im Vogtland und eigene Erhebung.

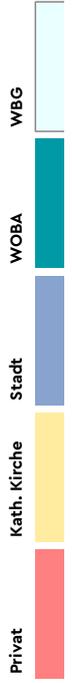
- Öff. Grün
- Halbüff. Grün
- Privates Grün

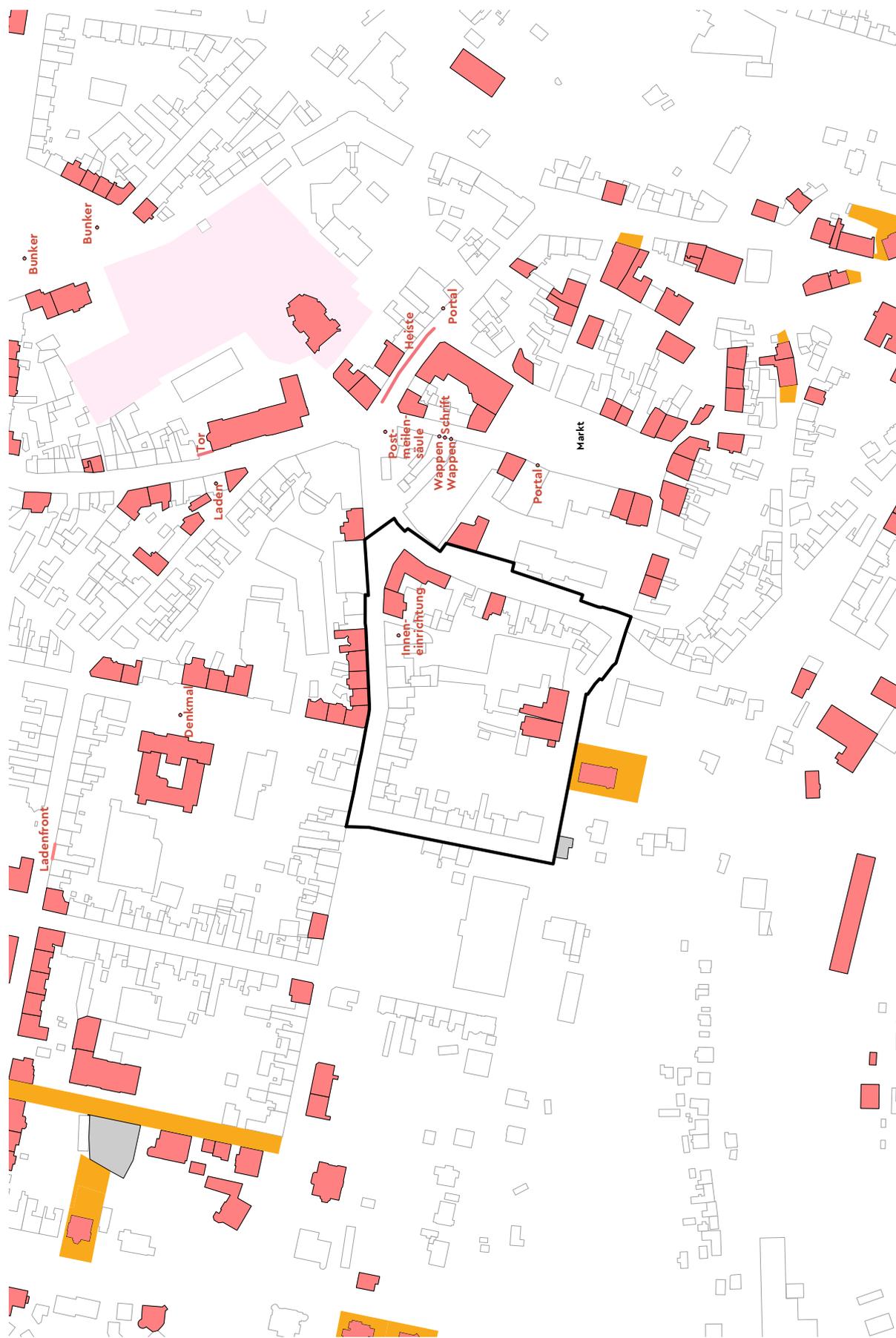


Erhebung | Eigentum



Anmerkung: Grundlage für die Darstellung bilden das Geoportal Sachsen und die Stadt Reichenbach im Vogtland.

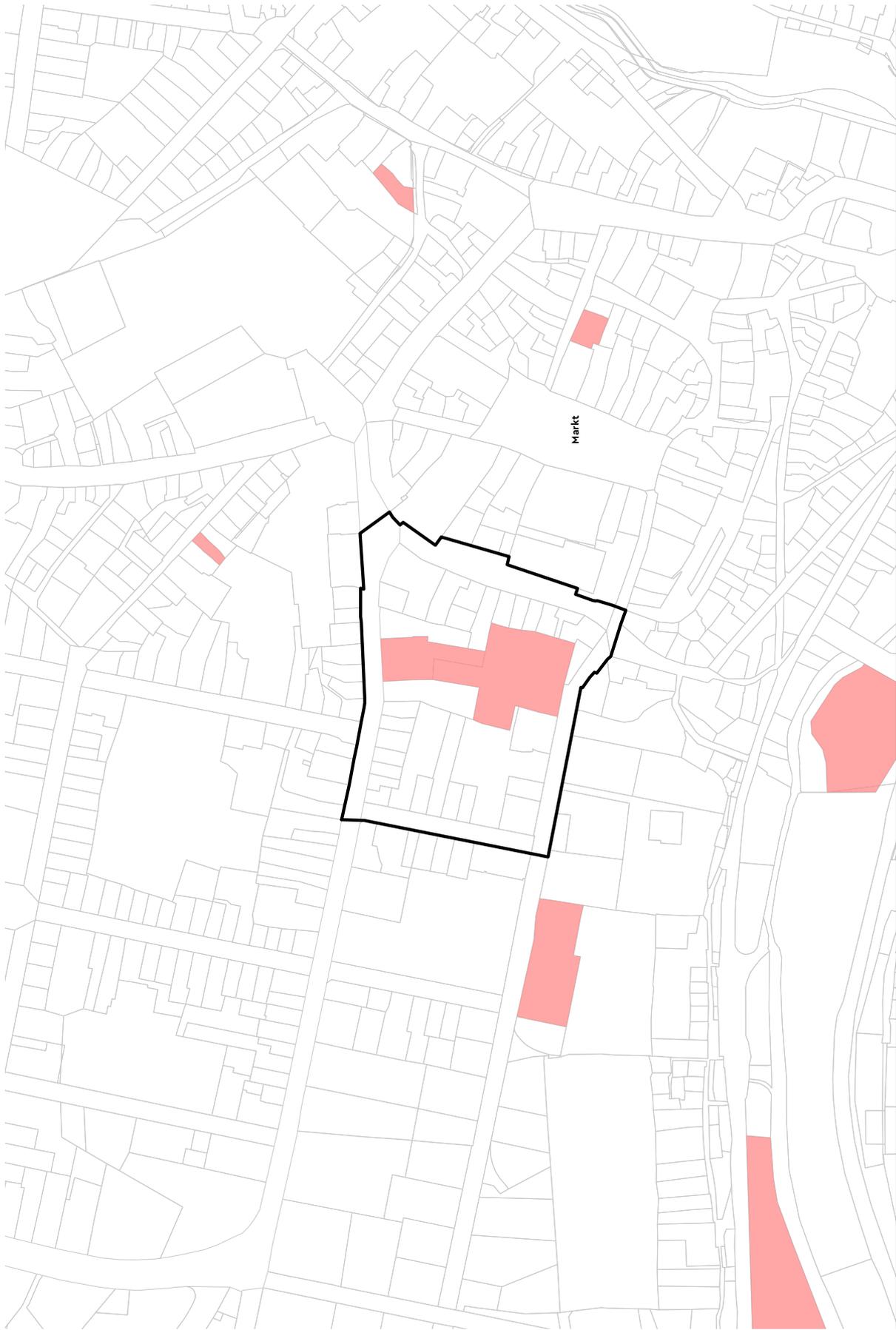




Erhebung | Denkmäler

Anmerkung: Grundlage für die Darstellung bilden das Geoportal Sachsen und eigene Erhebungen.

Einzeldenkmal Bodendenkmal Denkmal (insg.) Ehem. Denkmal



Erhebung | Altlasten

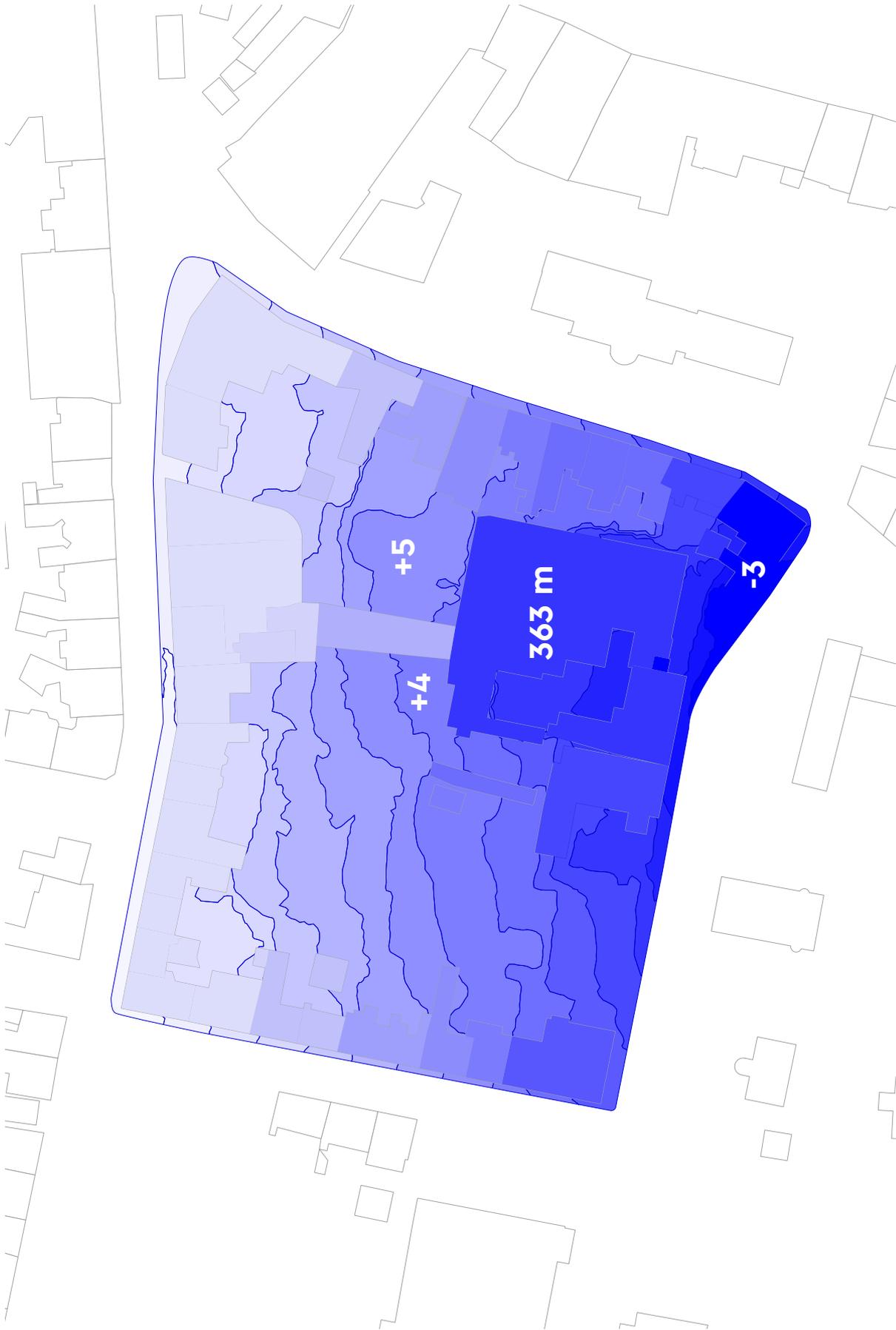


Anmerkung: Grundfläche für die Darstellung bilden das Geoportal Sachsen und die Stadt Reichenbach im Vogtland.

Verdachtsfall







Erhebung | Topografie

12,5m 25m 37,5m 50m





Erhebung | Mobilität



Anmerkung: Grundlage für die Darstellung bilden die Geoportal Sachsen und OpenStreetMap.

Projektgebiet Bundesstraße Zufahrtsstraße Zugverbindung Buslinien Bushaltestelle

## 8.2 Pläne der Analyse







Analyse | Eigentumsstruktur

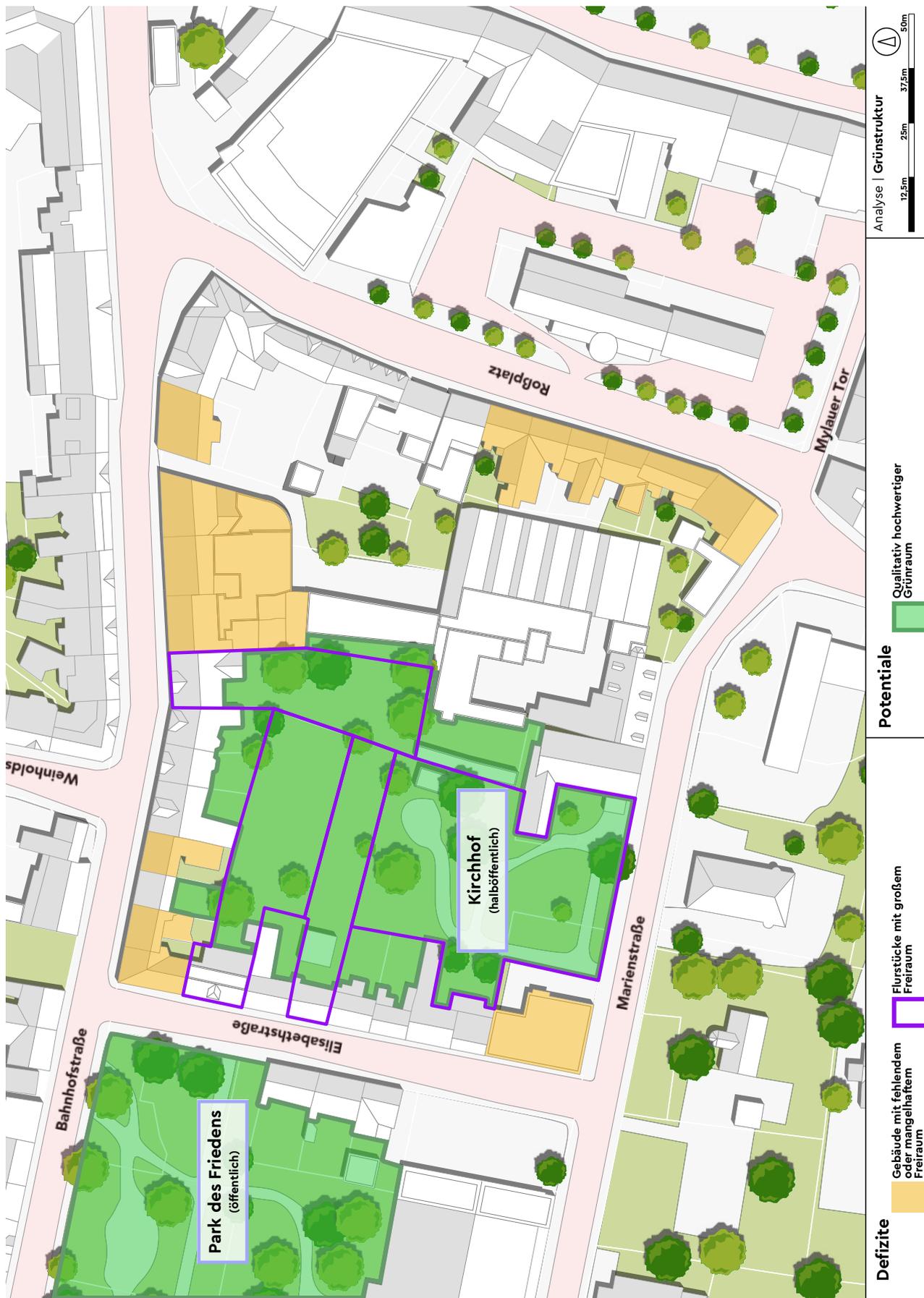
Zwei Flurstücke mit gleichem Eigentümer

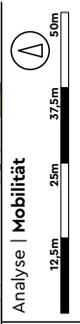
Eigentum der kath. Kirche

Potentiale

Keines der Schlüsselstücke des Projektgebiets ist im Eigentum der Stadt Reichenbach.

Defizite





**Potenziale**

- P Wohnungsnaher Stellplatz
- ┌ Zentrale Bushaltestelle 150 m entfernt

**Defizite**

- ┌ Mögliche Zufahrt über fremde Grundstücke
- P Aktuelle Zufahrt ins Blockinnere
- ┌ Versiegelte Fläche durch Parkplatz

### 8.3 Pläne der Varianten





Leitidee | Rückbau und Begrünung  
12,5m 25m 37,5m 50m



Leitidee | Rückbau und Neubau  
12,5m 25m 37,5m 50m



---

# Quartierskonzept Marienstraße

---

Reichenbach im Vogtland

---