

# Stadt Neustadt in Sachsen

## Erweiterung des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“

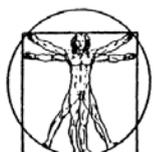
Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzepts Nördliche Innenstadt



Arbeitsstand April 2018

**dr. braun & barth freie architekten dresden**

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



# Neustadt in Sachsen

## Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Nördliche Innenstadt"

Seite 2 Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzepts „Nördliche Innenstadt“ - Arbeitsstand April 2018

---

Auftraggeber: Stadt Neustadt in Sachsen  
Stadtverwaltung  
Markt 1  
01844 Neustadt in Sachsen

Auftragnehmer: Dr. Braun & Barth  
Bürogemeinschaft freier Architekten  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden  
Tel. 0351/4279730  
Dipl.-Ing. Michael Barth  
Architekt und Architekt für Stadtplanung AK Sachsen

Mitarbeit: Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen  
der Stadt Neustadt in Sachsen  
KEM GmbH Dresden

### Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
1.1 InSEK / SEKo der Stadt Neustadt.....	4
1.2 Bisher in der Stadt Neustadt und speziell in der Innenstadt geförderte Maßnahmen .....	4
1.2.1 Fördergebiete im Überblick	4
1.2.2 Bisher geförderte Maßnahmen im Bereich Innenstadt, Stadtkern und Bahnhofsvorstadt	5
1.3 Erweiterung des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“: .....	5
1.3.1 Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“	5
1.3.2 Entwicklungskonzept Erweiterung	5
<b>2 Stadtteilentwicklungskonzept „Nördliche Innenstadt“ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung .....	6
2.1.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und Aussichten	6
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt und aktuelle Situation im Gebiet	6
2.2 Missstände und Entwicklungspotenziale .....	6
2.3 Neuordnungskonzept .....	7
2.4 Maßnahmekonzept.....	9
2.4.1 Ordnungsmaßnahmen	9
2.4.2 Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden	10
2.4.3 Neubauten / Lückenschluss / Bebauung von Brachen	10
2.4.4 Weitere Maßnahmen	10
2.5 Realisierungskonzept:.....	11
<b>3 Planteil .....</b>	<b>14</b>
3.1 Plan 1 - Übersichtsplan Stadtumbaugebiete.....	14
3.2 Plan 2 - Abgeschlossene Maßnahmen Stadtsanierung und Stadtumbau .....	14
3.3 Plan 3.1 - Nutzungsstruktur und städtebauliche Missstände.....	14
3.4 Plan 3.2 – Entwicklungspotenziale / Neuordnungskonzept.....	14
3.5 Plan 4 - Maßnahmekonzept.....	14
3.6 Plan 5 - Abgrenzungsplan Erweiterung .....	14

# Neustadt in Sachsen

## Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Nördliche Innenstadt"

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 InSEK / SEKo der Stadt Neustadt

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat mit Stand vom Dezember 2001 in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Perspektiven und Möglichkeiten der Gesamtstadtentwicklung aufgezeigt und als Grundlage der weiteren Stadtentwicklung festgeschrieben.

2007 wurden im Rahmen der 1. Fortschreibung als SEKo die Fachkonzepte Wohnen und Wirtschaft überarbeitet.

Im Februar 2011 wurden auf Grundlage des im SEKo 2007 formulierten Gesamtkonzepts für die „Nördliche Innenstadt“ Planungsziele von Aufwertung und Stadtsanierung fort- und zusammengeführt.

Das SEKo der Stadt Neustadt wurde im Jahr 2015 durch den Fachteil Branchen fortgeschrieben. Im selben Jahr wurde mit der Bearbeitung des Fachkonzeptes Handel mit einer Bestandsaufnahme begonnen.

Die Fortschreibung des InSEK (Fachteile Bevölkerung und Wohnen) wurde im Juli 2017 beauftragt und ist derzeit in Bearbeitung.

### 1.2 Bisher in der Stadt Neustadt und speziell in der Innenstadt geförderte Maßnahmen

#### 1.2.1 Fördergebiete im Überblick

In Plan 1 sind sämtliche Fördergebiete der Stadt Neustadt ersichtlich.

- Abgeschlossene Fördergebiete:

- STWENG-Gebiet
- Rückbaugelände „Wohnheime an der Dr.-Bernhard-Thieme-Straße“ – Maßnahme 2014 abgeschlossen
- Rückbaugelände „Neubaugelände Gorki-Engels-Heine-Straße“ – Maßnahme 2014 abgeschlossen

- Auslaufende Fördergebiete:

- Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit Erweiterungsgebiet von 2014 – Maßnahme wurde 2017 abgeschlossen, Satzung wird 2018 aufgehoben

- aktuelle Fördergebiete:

- Aufwertungsgebiet "Nördliche Innenstadt" mit Erweiterungsgebiet 2017

- aufzuhebendes Fördergebiet:

- Aufwertungsgebiet „Neubaugelände Gorki-Engels-Heine-Straße“ im Jahr 2018

Insbesondere im Stadtumbaugebiet Gorki-Engels-Heine-Straße war der Stadtbau noch nicht abgeschlossen, so dass eine Neuabgrenzung eines Stadtumbaugebietes erfolgen soll.

### 1.2.2 Bisher geförderte Maßnahmen im Bereich Innenstadt, Stadtkern und Bahnhofsvorstadt

Die bisher zahlreichen erfolgreich im Innenstadtbereich mit und ohne Fördermittel (privat finanzierte Maßnahmen) umgesetzten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an Gebäuden und Straßenräumen sind in Plan 2 dargestellt.

Im Innenstadtbereich gab und gibt es folgende Fördergebiete:

- Stadtsanierung: Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- Stadtumbau Ost: Aufwertungsgebiet „Stadtkern und Bahnhofsvorstadt“ und Aufwertungsgebiet „Nördliche Innenstadt“.

Die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Stadtsanierung wird im Jahr 2017 abgeschlossen. Die Sanierungssatzung wird im Jahr 2018 aufgehoben.

### 1.3 Erweiterung des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“:

#### 1.3.1 Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“

Das ca. 6,6 ha große Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“ mit den Abgrenzungen im Westen von der Johann-Sebastian-Bach-Straße und Johannisgasse, im Osten vom Grabengässchen, im Süden von der Dresdner Straße, dem Markt und der Rosengasse sowie der Böhmisches Straße und im Norden vom Niedergraben und Obergraben liegt im seit 02.07.1992 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“.

Um die städtebauliche Entwicklung gemäß den Sanierungszielen im ausgewiesenen Sanierungsgebiet erfolgreich abschließen zu können, wurde innerhalb des Sanierungsgebietes im Februar 2011 ein neues Gebiet nach § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“ festgelegt. In diesem Gebiet finden sich die aus der SEP-Förderkulisse entfallenen, aber noch notwendigen Maßnahmen wieder. Für das Gebiet wurde ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Die Zielstellung der Landesregierung, die Innenstädte als Zentren für Handel, Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und der Daseinsvorsorge zu entwickeln, wird berücksichtigt.

#### 1.3.2 Entwicklungskonzept Erweiterung

Im Umfeld des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“ haben sich neue Entwicklungsansätze und Bedarfe ergeben, die eine Gebietserweiterung und die Berücksichtigung zusätzlicher Maßnahmen erfordern.

Die 2011 zur Abgrenzung des Aufwertungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ aus dem SEKo 2007 übernommenen Ziele der Umsetzungsstrategie und des Maßnahmenkonzeptes mit Prioritäten, Maßnahmenpaketen, Umsetzungsschritten, Finanzierung werden hiermit fortgeschrieben und um geplante Maßnahmen im Erweiterungsgebiet ergänzt.

Für die Umsetzung der Ziele soll das Aufwertungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ (6,6ha) um 2,5 ha erweitert werden. Die Erweiterung umfasst folgende Bereiche (siehe Plan 5):

- Marktplatz und südlich angrenzenden Bereich Lange Gasse, Frongasse und Bereich der ehemaligen Gärtnerei,
- Bereich südlich der Böhmisches Straße im Bebauungsplangebiet Nr. 25 „Ehemalige Molkerei“.

## 2 Stadtteilentwicklungskonzept „Nördliche Innenstadt“

### 2.1 Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung

#### 2.1.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und Aussichten

Die Stadt hat das Wegbrechen der traditionellen Industrie schnell überwunden. Eine Vielzahl von Neuansiedlungen aber auch traditionelle Industriezweige entwickeln sich seitdem erfolgreich (z.B. Capron mit ca. 600 Mitarbeitern, Gerodur, Veritas, WTK Elektronik).

1991 wurde der Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Neustadt / Langburkersdorf (IGP) gegründet, mit dem Ziel der Errichtung und Förderung eines gemarkungsübergreifenden Industrieparks mit insgesamt 85 ha, davon 50 ha Nutzfläche. Derzeit sind dort rund 620 Arbeitsplätze angesiedelt.

Neustadt betreibt aktuell ehrgeizige Ziele in Tradition der Stadt. Durch die Entwicklung des Gewerbe- und Industrieparks Kirschallee (ehem. Fortschritt) werden zurzeit weitere Flächenreserven (12ha) erschlossen. Ein Großteil der Flächen des 1. Bauabschnittes konnte bereits verkauft werden. Derzeit wird der Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt erarbeitet.

#### 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt und aktuelle Situation im Gebiet

Nicht nur das Wegbrechen der traditionellen Industrie, sondern auch die zunehmende Automatisierung des Produktionsprozesses der Neuansiedlungen sowie der Verlust zentralörtlicher Aufgaben wie z.B. das Betreiben eines Gymnasiums und die damit schwindende Bindung für Menschen in jüngerem Lebensalter und die berufliche Perspektive für Menschen im mittleren und jüngeren Lebensalter haben zu einem Rückgang der Bevölkerung vor allem im Wohngebiet der siebziger Jahre geführt. Wurden am 30.10.1990 im heutigen Stadtgebiet 18.354 Einwohner gezählt (13.225 Neustadt, 5.129 Hohwald), waren es per 31.12.2017 12.387 Einwohner (-5.976 EW bzw. -32,5% von 1990). Dabei hat der größte Einwohnerrückgang in den ersten 20 Jahren nach 1990 stattgefunden: seit 2011 (13.295 EW) beträgt der Rückgang noch -908 Einwohner (-6,7%).

Tabelle: Einwohner im Stadtumbaugebiet Juli 2017

Einwohner 07/2017	Bisherige Abgrenzung	Erweiterung	gesamt	Anteil
Gesamt	308	69	377	100%
Über 60	107	19	126	33%
Jugendliche 16 bis unter 26	21	5	16	4%
Kinder / Jugendliche 0 bis unter 15	35	11	46	12%

Im Aufwertungsgebiet (mit Erweiterung) gab es im Juli 2017 82 bewohnte Gebäude, davon sind 9 (11%) zu 50% mit und 14 (17,1%) komplett mit Über-65-Jährigen bewohnt. 21 weitere Gebäude haben keine Einwohner, 11 davon sind leerstehende Wohngebäude, zum Teil mit leerstehenden Ladeneinheiten.

### 2.2 Misstände und Entwicklungspotenziale

Misstände:

- Defizite in der Altersstruktur (Überalterung von Bevölkerung)
- Nutzungsdefizite (Wohn- und Gewerbeverhältnisse, Leerstand- und Brachflächensituation, Baulücken)
- trotz weitgehend durchgeführter Stadtsanierung verbliebene Gestaltdefizite (städtebaulicher Raum)

- Touristische Einrichtungen nicht direkt am Markt platziert - Touristinformation an der Stadthalle, Lage des Museums an Einkaufszentrum W.-Kaulisch-Straße; Mietvertrag Museum läuft 2021 aus,
- Infrastrukturdefizite (Stellplatzdefizite)

Die Nutzungsdefizite sind in Plan 3.1 (Nutzungsstruktur und städtebauliche Missstände) dargestellt.

Entwicklungspotenziale:

- Nutzungspotenziale (gute Wohnlage, hohe Nutzungsdichte, mögliche Bauvorhaben),
- Strukturpotenziale (qualitativ hochwertiger Gebäudebestand, räumliche Einbindung, Zustand des Umfeldes, getätigte Investitionen),
- Gestaltpotenziale (prägende Bereiche und Elemente, Möglichkeiten im städtebaulichen und Freiraum, Sichtachsen, Höhendominanten),
- Infrastrukturpotenziale (Stellplatzbedarf, vorh. Soziokulturelle Infrastruktureinrichtungen),
- Platzreserven für Rückführung touristischer und kultureller Einrichtungen an den Markt (Touristinformation von Stadthalle, Museum),
- Positivimage.

Die Entwicklungspotenziale sind in Plan 3.2 (Entwicklungspotenziale / Neuordnungskonzept) dargestellt.

### 2.3 Neuordnungskonzept

In das Stadtteilentwicklungskonzept wurden nachfolgend benannte Vorgaben aus dem InSEK / SE-Ko überführt.

Tabelle: innenstadtrelevante gesamtstädtische Schwerpunktthemen, Schwerpunktmaßnahmen

	Fachkonzept	Schwerpunktthema	Maßnahmen	Schwerpunkte
<b>1</b>	<b>Demographische Entwicklung</b>	<b>Stabilisierung der Bevölkerungszahl und der Sozialstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Eindämmung“ des Bevölkerungsrückganges,</li> <li>• Förderung der Ansiedlung junger Familien durch attraktiven, angemessenen Wohnraum;</li> <li>• Schaffung von Verbleib- und Rückkehranreizen für die nachwachsende Generation;</li> </ul>	Gesamte nördliche Innenstadt
		<b>Stabilisierung der Altersstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Senkung des Durchschnittsalters durch Mischung der Altersgruppen (Angebot entsprechenden Wohnraums, von Freizeit- und Arbeitsangeboten),</li> <li>• Schaffung altersgerechten (alterswürdigen) Wohnraums</li> </ul>	Gesamte nördliche Innenstadt
		<b>Bevölkerungsverteilung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Neugestaltung von bestehenden Wohnstandorten und Schaffung alternativer, attraktiver Wohnungsangebote</li> </ul>	Gesamte nördliche Innenstadt
<b>2</b>	<b>Wohnen</b>	<b>qualitative Steigerung des Wohnungsangebots</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bedarfsorientierter Umbau des Wohnungsangebotes Erhöhung der Anzahl an flexibel zugeschnittenen bzw. nutzbarem Wohnraums</li> <li>• angemessener Eigenheimbau</li> <li>• Errichtung von Stadthäusern</li> <li>• Angebot alternativer Wohnkonzepte (Wohnen und Arbeiten im Haus etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplangebiete im Stadtkern, wie Rosengasse / Böhmisches Straße und Molkereigelände</li> </ul>

# Neustadt in Sachsen

## Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Nördliche Innenstadt"

	Fachkonzept	Schwerpunktthema	Maßnahmen	Schwerpunkte
3		<b>Abbau des Wohnungsleerstandes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortführung der Sanierung und Erhöhung der Wohnqualität, Reparatur und Entwicklung des Stadtbildes, Abbau von Standortnachteilen durch Nutzung freierwerdender Bereiche für Stellplätze, Freiflächen etc., Zwischennutzungen und Möglichkeiten der Lückenschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böhmische Straße</li> <li>Markt / Bischofswerdaer Straße</li> <li>Dresdner Straße</li> <li>Frongasse</li> </ul>
		<b>Wiedernutzung von Brachflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiedernutzbarmachung brachliegender zentraler Standorte für alternative bzw. ergänzende Wohnangebote, für Stellplätze, öffentliche und touristische Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gärtnerei Lange Gasse</li> <li>Lange Gasse / Markt</li> </ul>
	<b>Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus, Verwaltung</b>	<b>Stärkung und Entwicklung des kleinteiligen Einzelhandels und von Dienstleistungen sowie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der Wirtschaft durch Schaffung und Stärkung lokaler Arbeitsplätze (Handel, Dienstleistungen)</li> <li>Stärkung und Entwicklung des kleinteiligen innerstädtischen Einzelhandels für das Angebot hochwertiger Produkte, langfristige Ergänzung von Dienstleistungseinrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markt</li> <li>Bischofswerdaer Straße</li> <li>Böhmische Straße</li> <li>Bahnhofstraße</li> <li>Dresdner Straße</li> </ul>
		<b>Abbau von Gewerbeleerständen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiedernutzung und Reaktivierung leerstehender und Schaffung neuer gewerblicher Nutzflächen (Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie) und innerstädtische Lückenbebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markt</li> <li>Bischofswerdaer Straße</li> <li>Böhmische Straße</li> <li>Bahnhofstraße</li> <li>Dresdner Straße</li> </ul>
		<b>öffentliche Einrichtungen und Verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung der Angebotsstruktur - kultureller, touristischer und sozial-kultureller Einrichtungen</li> <li>Konzentration von Verwaltungseinrichtungen am Markt und Sicherung der Bürgernähe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlagerung Museum, und Touristinformation an den Markt</li> <li>Erweiterung von Bürgerbüros</li> </ul>
4	<b>Städtebau und Denkmalpflege</b>	<b>Stärkung des Stadtkerns</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>weitere Stärkung des Stadtkerns in seiner zentralen Bedeutung für die Gesamtstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablierung zentraler Funktionen am Markt</li> </ul>
		<b>Entwicklung Stadtbild und Stadtstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>räumliche, gestalterische und nutzungsbezogene Stadtreparatur,</li> <li>Weiterentwicklung der Stadtstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung der Stadteingänge, im Bereich Bischofswerdaer Straße, Böhmische Straße, und Dresdner Straße</li> </ul>
		<b>Fortführung der Gebäudesanierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dauerhafte und umweltgerechte Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude mit langfristig benötigtem Wohnraum mit dem Ziel einer dauerhaften Hebung des Stadtteilimages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böhmische Straße</li> <li>Markt</li> <li>Dresdner Straße,</li> <li>Bischofswerdaer Straße</li> </ul>
		<b>nutzerorientierte Gestaltung des Straßenraums</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum</li> <li>Sicherung eines vielfältigen Angebots an möglichen Aktivitäten im Freiraum: Sitzen, Beobachten, Spazieren, Bummeln, Einkaufen, Treffen, Lesen, Essen und Trinken, Radfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lange Gasse, Böhmische Straße</li> <li>Die Sicherung ist generell eine Daueraufgabe im Gebiet Nördliche Innenstadt</li> </ul>

	Fachkonzept	Schwerpunkt- thema	Maßnahmen	Schwerpunkte
<b>5</b>	<b>Verkehr und technische Infrastruktur</b>	<b>Verbesserung der Stellplatzsituation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einordnung innenstadtverträglicher öffentlicher und privater Stellplatzanlagen zur Aktivierung des Stadtraumes;</li> <li>• Anlage von kleinteiligen wohnungsnahen Stellplätzen</li> <li>• Übergangsnutzung von bestehenden Baulücken als Stellplätze für Anwohner oder Gewerbenutzungen im jeweiligen Umfeld;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange Gasse</li> <li>• Bereich Gärtnerei</li> </ul>
		<b>Ausbau des Fußwegnetzes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage neuer und Sicherung / Neugestaltung vorhandener Fußwegbeziehungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gärtnerei Lange Gasse</li> </ul>

Das Neuordnungskonzept wird in Plan 3.2 (Entwicklungspotenziale / Neuordnungskonzept) dargestellt.

## 2.4 Maßnahmekonzept

Allgemeines Leitziel ist die Stärkung der Innenstadt und der Abbau der Nachteile dieses Stadtgebiets gegenüber anderen Stadtgebieten und Ortsteilen.

In Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsziel "Stärkung der Innenstadt" sollen Aufwertungsmaßnahmen in der Nördlichen Innenstadt konzentriert durchgeführt werden. Hier geht es hauptsächlich darum, Wohnbedingungen zu schaffen, die die Vorteile des innerstädtischen Wohnens mit den Wohnqualitäten des Stadtrandes verknüpfen. Wesentliche Aufwertungsmaßnahmen sind hier die Verbesserung des öffentlichen Wohnumfeldes wie eine altersgerechte Freiraumgestaltung, die Ergänzung von Spiel- und Erholungsmöglichkeiten und die Schaffung von wohnungsnahen Stellplätzen.

Eng verknüpft mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt steht die Stärkung der Verwaltungs- und der Tourismusfunktion in der Innenstadt. Im Mittelpunkt steht hier die Verlegung des Museums und der Tourismusinformation in Gebäude der Stadtverwaltung unmittelbar am Marktplatz sowie die Herstellung der behindertengerechten Erreichbarkeit des Bauamtes der Stadt.

Darüber hinaus sind Aufwertungsmaßnahmen im gesamten Bereich der nördlichen Innenstadt entsprechend möglich, auch heute noch nicht absehbare künftige Aufgaben.

### 2.4.1 Ordnungsmaßnahmen

Es sind im Bereich der nördlichen Innenstadt Rückbauarbeiten erforderlich. Dies betrifft in erster Linie die Böhmisches Straße 17 und die Gebäude der Gärtnerei Lange Gasse 22.

### 2.4.2 Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden

#### 2.4.2.1 Rückführung kultureller und touristischer Einrichtungen an den Markt und weiterer Ausbau der öffentlichen Verwaltung

Die sich in der Stadthalle, aber außerhalb des Marktplatzes befindliche Touristeninformation soll in die Innenstadt zurückgeführt und damit auch für Touristen und Gäste der Stadt besser erreichbar werden. Das Stadtmuseum befindet sich zurzeit in einem Mietobjekt an einem Nahversorgungszentrum nördlich vom Markt. Es soll einen dauerhaften Platz in einem stadteigenen Gebäude am Marktplatz finden. Aus diesem Grund hat die Stadt das unsanierte stadtbildprägende Gebäude Markt 23 im Jahr 2017 erworben, um es entsprechend umzugestalten.

Im bestehenden Verwaltungsgebäude Markt 24 sollen für die Verwaltung bessere Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Ein weiteres Ziel ist es, das Gebäude durch den Bau eines behindertenge-

# Neustadt in Sachsen

## Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Nördliche Innenstadt"

rechten Zugangs bürgerfreundlicher umzugestalten. An der Langen Gasse soll eine den öffentlichen Gebäuden zugeordnete Stellplatzanlage entstehen.

- Modernisierung / Umbau / Neubau Markt 23 zum Museum mit Touristeninformation / Café inkl. Archivanbau
- Umgestaltung Markt 24 (behindertengerechter Zugang)
- Errichtung Stellplatzanlage

### 2.4.2.2 Sanierung privater Gebäude

Es gibt eine Zahl an Gebäuden, deren Sanierung bereits geplant ist bzw. solche, die absehbar durch Altersabgänge oder Eigentümerwechsel für neue Nutzer bzw. Mieter hergerichtet werden. Um die angestrebte Entwicklung der Innenstadt zu sichern, muss die Belegungsentwicklung in den durch die Altersentwicklung potenziell leerfallenden Gebäuden aufmerksam beobachtet werden!

- Modernisierung / Instandsetzung Dr.-W.-Külz- Straße 1b (ehemalige Kunstblumenfabrik)
- Modernisierung der Gebäude  
Markt 12, 11,  
Dresdner Straße 22, 14,  
Bischofswerdaer Straße 13, 14, 16, 18;  
Böhmische Straße 18, 20; 26, 28; 21;
- Obergraben 13, Niedergraben 1
- Frongasse 3 und 4
- Bahnhofstraße 6,
- J.-Seb.-Bach-Straße 11

### 2.4.3 **Neubauten / Lückenschluss / Bebauung von Brachen**

#### 2.4.3.1 Wohnungsneubau auf Baulandreserven in der Nördlichen Innenstadt

Die kurz- und mittelfristig aktivierbaren Baulandreserven in der Nördlichen Innenstadt verteilen sich nach wie vor auf folgende Standorte:

- Gebäudeneubau Dresdner Straße 12, 13 (Seilerei) und 20
- Baulückenschließung Rosengasse (ab 2018)
- Umgestaltung und städtebauliche Entwicklung des Bereiches der Gärtnerei Lange Gasse 22 zum Wohngebiet (Geschäftsaufgabe und Eigentümerwechsel angekündigt)
- Weitere individuelle Einzelmaßnahmen möglich.

### 2.4.4 **Weitere Maßnahmen**

#### 2.4.4.1 Umzugsmanagement / Modellprojekte zur Stärkung der Innenstadt

Es wird erwartet, dass künftiger Leerstand noch mehr als bisher punktuell in den Wohngebäuden der großen Wohngebiete Gorki-Engels-Heine-Straße und Bruno-Dietze-Ring entsteht. Ungeachtet dessen sind im Saldo nur ganze Wohnblöcke rückbaubar. Es ist den verbliebenen Mietern jedoch nicht zumutbar, im Laufe der Zeit mehrfach umzuziehen, weil der jeweils nächste Wohnstandort auch irgendwann freigelenkt werden muss und beim Erstumzug die Zielwohnung noch belegt ist. Es ist daher erforderlich, die Freilenkungspraxis dahingehend zu optimieren, dass sie mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt verknüpft werden kann! Auf keinen Fall sollen die randlichen Großwohngebiete zu Lasten eines funktionierenden Innenstadtbereichs konsolidiert werden.

Dies ist zum Beispiel möglich durch zielgerichtete Wiederbelegung von leerstehenden Wohnungen in der nördlichen Innenstadt durch die Wohnungseigentümer und deren Belegung mit Mietern aus frei zu lenkenden Wohnungen der Rückbauggebiete. Weiterhin kann in der Nördlichen Innenstadt - zielgerichtet adäquater, akzeptabler Wohnraum durch die Wohnungseigentümer neu geschaffen werden. Dieser Wohnraum sollte bestimmte Vorzüge aufweisen, wie z.B. ausreichend Wohnfläche, Freiraum, Stellplätze und kurze Wege.

Für die Modellprojekte sind in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen jahresbezogene Umzugskonzepte für eine rechtzeitige Standortvorbereitung zu erarbeiten.

### 2.4.4.2 Wiederbelegung leerstehender Einzelhandelssubstanz

Ein besonderes Augenmerk gilt der Wiederbelegung von erdgeschossigen Einzelhandelseinrichtungen die in Folge alters- oder wirtschaftsbedingter Geschäftsaufgaben leergefallen sind. Hier sollen geeignete Mittel gefunden werden, Interessenten gezielt in die Nördliche Innenstadt zu lenken und bei der Geschäftseinrichtung zu unterstützen.

## 2.5 **Realisierungskonzept:**

Die Umsetzung ist in zwei zeitlichen Phasen vorgesehen:

- Phase 1: 2018 bis 2021
- Phase 2: 2022 bis 2025

Die Stadtumbaumaßnahmen sind unterschieden in bereits vorabgestimmte Maßnahmen und weitere zur Entwicklung des Innenstadtbereiches notwendige Maßnahmen (z.T. erst nach Eigentümerwechsel).

Die Fördersumme bzw. die zur Verfügung stehenden Aufwertungsmittel werden fortgeschrieben.

# Neustadt in Sachsen

## Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Nördliche Innenstadt"

Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzepts „Nördliche Innenstadt“ – Arbeitsstand Februar 2018 Seite 12

Tabelle: Übersicht über die zeitliche Folge möglicher Aufwertungsmaßnahmen:

vorabgestimmte Maßnahmen, Maßnahmen nach Eigentümerwechsel, weitere erforderliche Maßnahmen; Maßnahmen im Erweiterungsgebiet sind farblich hinterlegt

mögliche Maßnahme		2018		2019		2020		2021		2022-2025			
		Phase 1										Phase 2	
		Maßnahme	T€	Maßnahme	T€	Maßnahme.	T€	Maßnahme	T€	Maßnahme.	T€		
Ordnungs- maß- nahmen	Abbruch	Böhmische Straße 17	31					Lange Gasse 22 Gebäude und Gewächshäuser	80				
Modernisierung / Instandsetzung an Gebäuden	Öffentliche Ge- bäude	Markt 23 (Vorbe- reitung Wettbe- werb)	135	Markt 23 (Planung)	250	Markt 23 (Bau, Teil 1)	2.000	Markt 23 (Bau, Teil 2)	2.000	Markt 23/24 Umbaumaßnah- men nach Markt 23	150		
										Markt 23 Archivanbau			
								Markt 23 Außen- anlagen			Stellplätze für Markt 23 / 24	50	
	Private Gebäude	Dr.-Wilhelm-Külz- Str. 1b inkl. Begrü- nung	300	Stellplätze Dr.-Wil- helm-Külz-Str. 1b									
		Bischofswerdaer Str. 13	8,45	Böhmische Str. 28	35	Böhmische Str. 21	35	Böhmische Str. 26	31	Böhmische Str. 18	21		
				Markt 11, 12	150	Frongasse 4	35	Frongasse 3	30,4	Bahnhofstr. 6	30,7		
								Obergraben 13	8	Niedergraben 1	8		
								Bischofswerdaer Str. 18	35	J.-Sebastian-Bach- Str. 11	35		
								Bischofswerdaer Str. 14	8	Bischofswerdaer Str. 16	8		
										Dresdner Str. 14	8		
								Dresdner Str. 22	8				
Neubauten	Lückenbebauung	Rosengasse 9	950			Dresdner Str. 20		Lange Gasse 22 Quartiergestaltung		Dresdner Str. 12			

Tabelle: Finanzrahmen nach Überarbeitung Maßnahmenkonzept und Erweiterung Fördergebiet

Maßnahme	Fördertatbestand		Gesamtkosten T€	FS	Altgebiet förderfähige Kosten Zuschuss fertige Maßnahmen T€	Altgebiet förderfähige Kosten / Zuschuss T€	Erweiterung förderfähige Kosten/ Zuschuss T€	Bemerkungen
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>								
Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 1 b	Abbruch	PM	24,75	100%	24,75			abgeschlossen
Bischofswerdaer Str. 18 b	Abbruch	PM	10,74	100%	10,74			abgeschlossen
Lange Gasse 22	Abbruch	PM	80,00	100%			80,00	
Böhmische Str.17	Abbruch	PM	43,50	100%		43,50		
Bischofswerdaer Straße	Erschließung	ÖM	264,99	100%	264,99			abgeschlossen
Obergraben	Erschließung	ÖM	103,58	100%	103,58			abgeschlossen
<b>Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden</b>								
<i>Gemeinbedarfseinrichtungen</i>								
Markt 23	Neubau	ÖM	2.000,00	60%			1.200,00	angenommene Kosten
Markt 23	Sanierung	OM	4.300,00	85%			3.655,00	angenommene Kosten
Markt 23	Wettbewerb	ÖM	135,00	100%			135,00	
Markt 23 außen	Sanierung	ÖM	0,00					Diese Ausgaben gehören zur Gesamtmaßnahme
Markt 23 Stellplätze	Sanierung	OM	0,00				0,00	
Markt 24	Sanierung	ÖM	150,00	85%			127,50	
<i>Private Gebäude</i>								
Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 1 b	Sanierung	PM	271,47	100%		271,47		
Frongasse 4	Sanierung	PM	35,00	100%			35,00	
Frongasse 3	Sanierung	PM	30,40	100%			30,40	
Obergraben 4	Sanierung	PM	24,61	100%	24,61			
Obergraben 13	Sanierung	PM	8,00	100%		8,00		
Bahnhofstraße 6	Sanierung	PM	30,70	100%			30,70	
Niedergraben 1	Sanierung	PM	8,00	100%		8,00		
Bischofswerdaer Str. 1	Sanierung	PM	18,99	100%	18,99			abgeschlossen
Bischofswerdaer Str. 13	Sanierung	PM	8,50	100%		2,50	6,00	
Bischofswerdaer Str. 14	Sanierung	PM	8,00	100%			8,00	
Bischofswerdaer Str. 16	Sanierung	PM	8,00	100%		8,00		
Bischofswerdaer Str. 18	Sanierung	PM	35,00	100%		35,00		
Böhmische Str. 18	Sanierung	PM	21,00	100%			21,00	
Böhmische Str. 19	Sanierung	PM	10,48	100%	10,48			abgeschlossen
Böhmische Str. 21	Sanierung	PM	35,00	100%			35,00	
Böhmische Str. 26	Sanierung	PM	31,00	100%			31,00	
Böhmische Str. 28	Sanierung	PM	35,00	100%			35,00	
Malzgasse 1	Sanierung	PM	6,03	100%		6,03		abgeschlossen
Malzgasse 4	Sanierung	PM	1,66	100%	1,66			
Markt 11,12	Sanierung	PM	150,00	100%			150,00	
Dresdner Str. 8	Sanierung	PM	27,71	100%		27,71		
Dresdner Str. 14	Sanierung	PM	8,00	100%			8,00	
Dresdner Str.22	Sanierung	PM	8,00	100%			8,00	
J.-Sebastian-Bach-Str.11	Sanierung	PM	35,00	100%			35,00	
<b>Neubauten / Lückenschluss</b>								
Rosengasse 9	Neubau	PM	950,00	0%			0,00	
Dresdner Str. 20	Neubau	PM	35,00	100%			35,00	in Alt-Konzept
Dresdner Str. 12	Neubau	PM	35,00	100%			35,00	in Alt-Konzept
Markt 13	Neubau	PM	35,00	100%			35,00	
<b>Vergütung Sonderfachleute</b>								
Honorar KEM	5 Jahre	ÖM	132,00	100%	27,80	44,20	60,00	
SEKo			4,10	100%			4,10	
Summe Mehrbedarf			9.159,21		566,84	722,17	5.452,70	<b>6.741,71 €FR</b>

Bei privaten Maßnahmen (PM) steht bei Gesamtkosten der geschätzte bzw. ausgezahlte Zuschuss.

Neuer Förderrahmen nach Erweiterung  
erforderliche Finanzhilfe  
bisher bestätigter Finanzrahmen (Bescheid v. 09.12.2016 und 11.09.2017)

6.741.710,00 €  
4.494.473,33 €  
**624.476,36 €**

**zusätzlicher Finanzhilfebedarf 2/3 (Finanzrahmen)**

**3.869.996,97 €**

# Neustadt in Sachsen

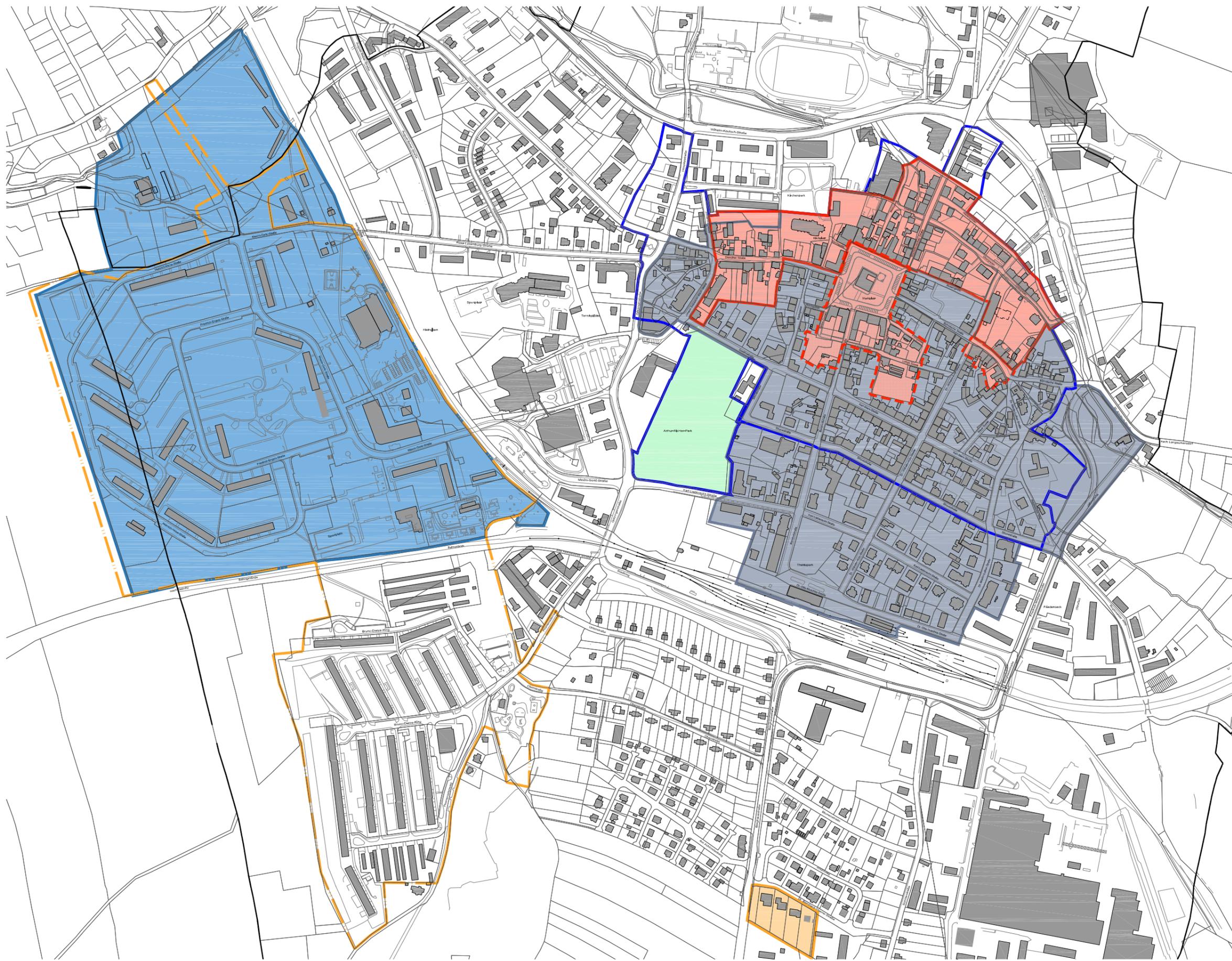
## Erweiterung des Stadtumbaugebietes "Nördliche Innenstadt"

Seite 14 Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzepts „Nördliche Innenstadt“ - Arbeitsstand April 2018

---

### 3 Planteil

- 3.1 Plan 1 - Übersichtsplan Stadtumbaugebiete
- 3.2 Plan 2 - Abgeschlossene Maßnahmen Stadtsanierung und Stadtumbau
- 3.3 Plan 3.1 - Nutzungsstruktur und städtebauliche Missstände
- 3.4 Plan 3.2 – Entwicklungspotenziale / Neuordnungskonzept
- 3.5 Plan 4 - Maßnahmekonzept
- 3.6 Plan 5 - Abgrenzungsplan Erweiterung



**Legende**

a) abgeschlossene Fördergebiete

- STWENG-Gebiet
- Rückbaugesamt "Wohnheime an der Dr.-B.-Thieme-Str." (2007)
- Aufwertungsgebiet "Stadtkern und Bahnhofsvorstadt" (2014)
- Rückbaugesamt "Wohngebiet Gorki-Engels-Heine-Straße" (2014)

b) auslaufende Fördergebiete

- Sanierungsgebiet "Innenstadt"
- Erweiterungsgebiet 2014

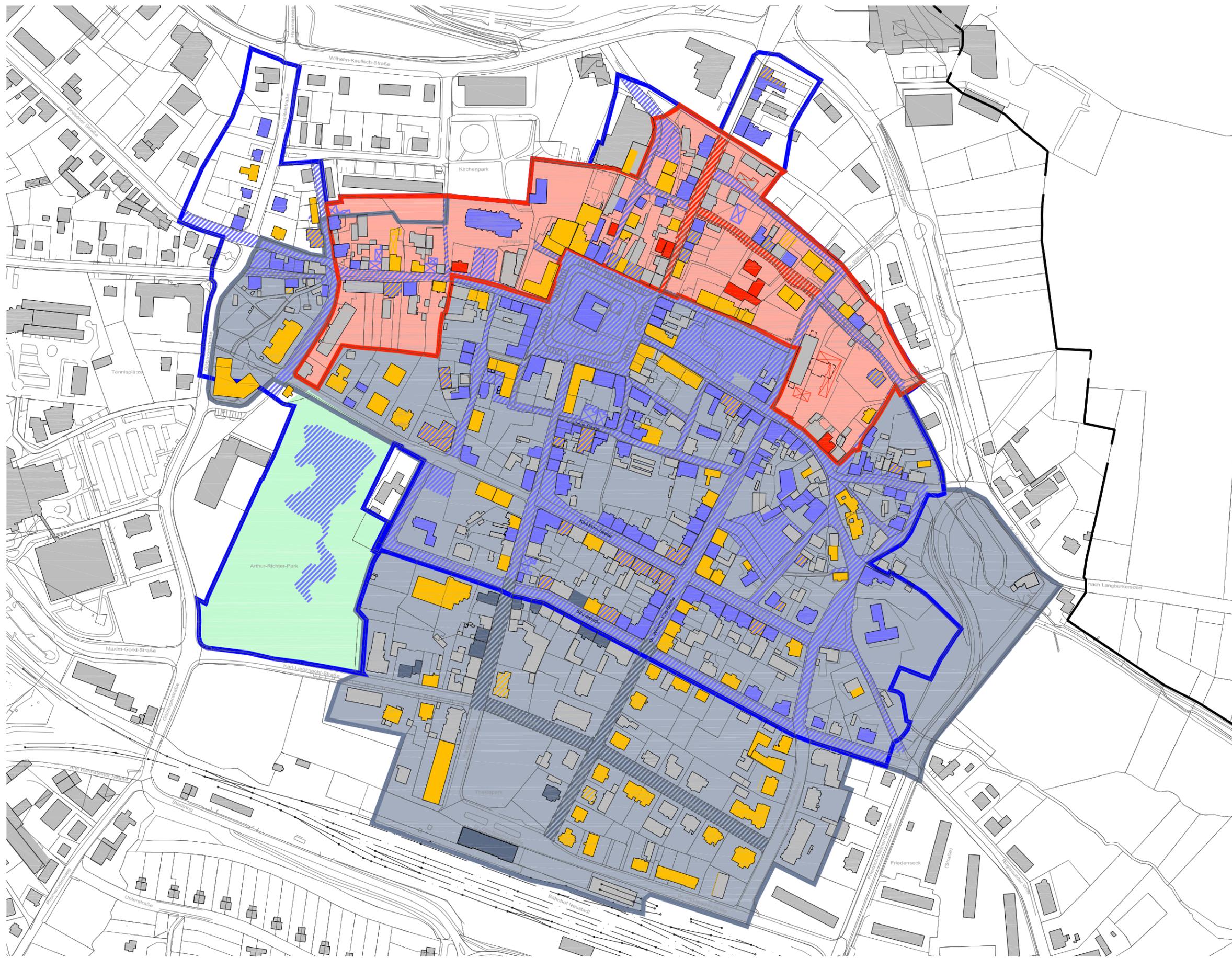
c) aktuelle Fördergebiete

- Aufwertungsgebiet "Nördliche Innenstadt" 6,6 ha (2011)
- Erweiterungsgebiet 2,5ha (2018)

d) aufzuhebendes Fördergebiet

- Aufwertungsgebiet "Neubaugesamt Gorki-Engels-Heine-Straße" (SR-18-356)

ohne Maßstab



**Legende**

**1) abgeschlossene Fördergebiete**

- 1.1 Aufwertungsgebiet "Stadtzentrum und Bahnhofsvorstadt"**
- abgeschlossene Maßnahmen: an Gebäuden
- an Freiflächen, Wegen und Erschließungsanlagen

**2) auslaufende Fördergebiete**

- 2.1 Sanierungsgebiet "Innenstadt"**
- abgeschlossene Maßnahmen: an Gebäuden
- Abbruch von Gebäuden
- an Freiflächen, Wegen und Erschließungsanlagen

**3) aktuelle Fördergebiete**

- 3.1 Aufwertungsgebiet "Nördliche Innenstadt"**
- abgeschlossene Maßnahmen: an Gebäuden
- an Freiflächen, Wegen und Erschließungsanlagen
- erfolgter Rückbau von Gebäuden

**4) privat finanzierte Maßnahmen an Gebäuden**

- Sanierung
- privat finanzierte und geförderte Maßnahmen auf gleichem Grundstück



ohne Maßstab



**Legende**

-  Aufwertungsgebiet  
"Nördliche Innenstadt" 6,6 ha
-  Erweiterungsgebiet 2,5ha
-  öffentliches Gebäude
-  reines Wohngebäude
-  Wohngebäude mit Einzelhandel/  
Dienstleistungen/Gastronomie
-  Gebäude mit gewerblicher  
Nutzung/Praxen/Büros/Agenturen
-  Gewerberäume leer stehend oder  
zweckentfremdet genutzt
-  Gebäude, leer stehend
-  Gebäude mit perspektivischem  
Generationswechsel
-  Gebäude unsaniert
-  Brache / Baulücke
-  potenzielle Brache



Maßstab M 1:2.000

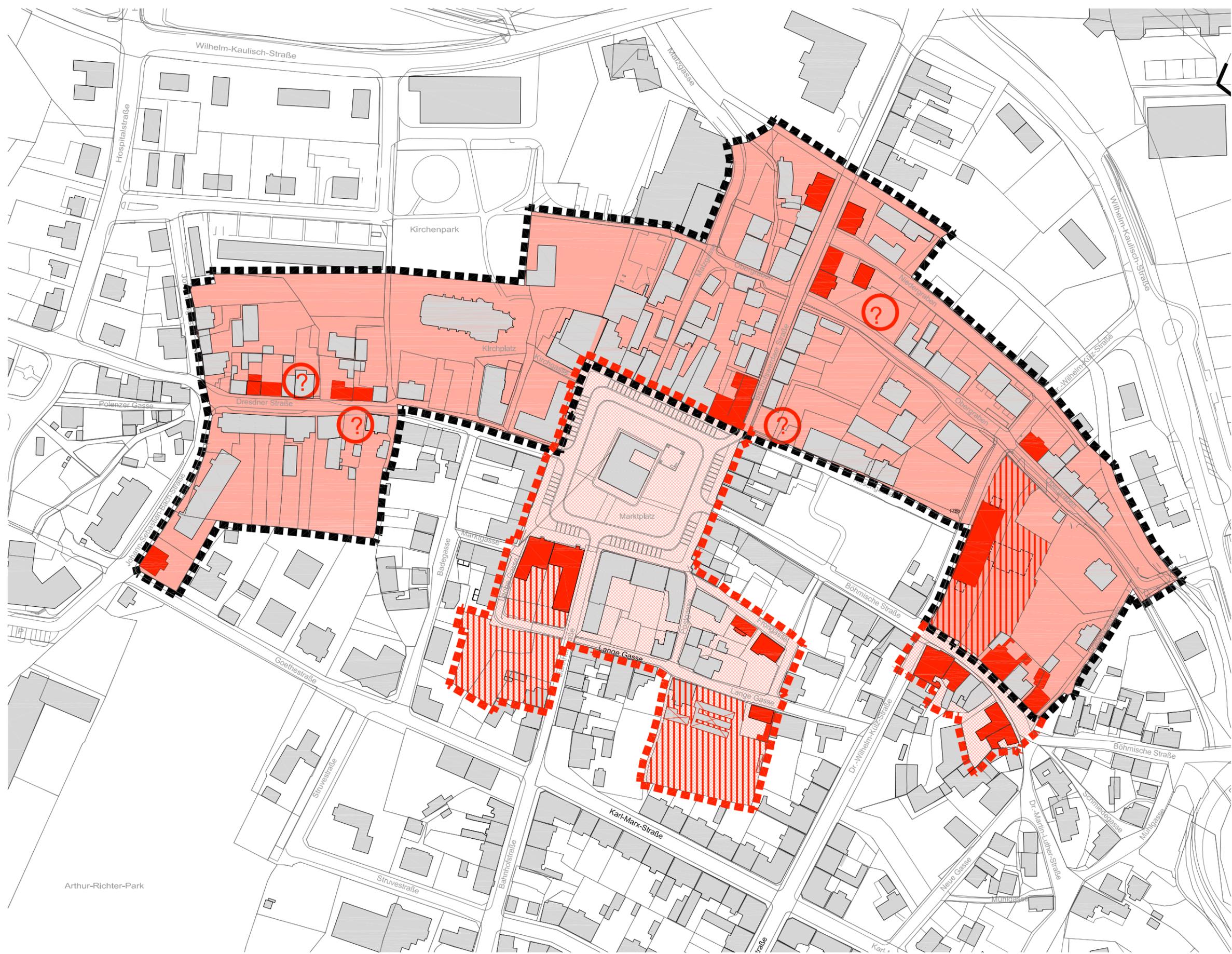


**Legende**

-  Aufwertungsgebiet  
"Nördliche Innenstadt" 6,6 ha
-  Erweiterungsgebiet 2,5ha
-  Entwicklungsbereich  
öffentliche Verwaltung, Kultur
-  Entwicklungsbereich  
innerstädtisches Wohnen
-  Baulücken
-  Entwicklungspotenzial  
Wohnen / Gewerbe / Handel /  
Dienstleistungen
-  Begonnene Baumaßnahme

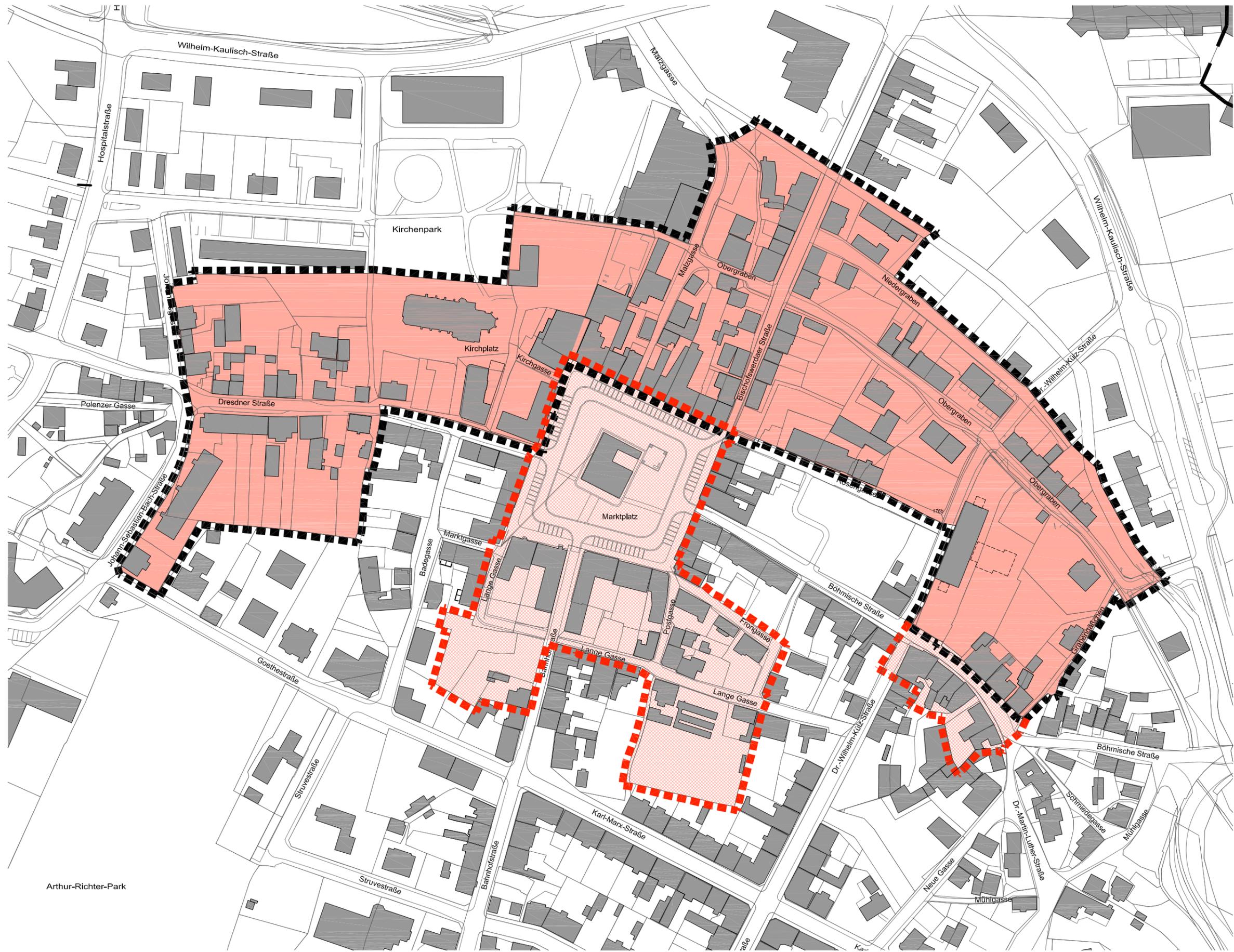


Maßstab M 1:2.000



**Legende**

-  Aufwertungsgebiet  
"Nördliche Innenstadt" 6,6 ha
-  Erweiterungsgebiet 2,5ha
-  Maßnahmen an Gebäuden
-  städtebauliche Neuordnung mit Bausungskonzept
-  mögliche Maßnahmen an Gebäuden und an Freiflächen, Wegen und Erschließungsanlagen



**Legende**

-  Aufwertungsgebiet  
"Nördliche Innenstadt" 6,6 ha
-  Erweiterungsgebiet 2,5ha



Maßstab M 1:2.000