



Gemeinde Zschorlau

Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept
(INSEK)

„Stark bleiben auch in der Zukunft“

Stand: November 11



Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Gemeinde Zschorlau

Stand: November 11

Im Auftrag der

Gemeinde Zschorlau
August-Bebel-Straße 78
08321 Zschorlau

Ansprechpartner:
Bürgermeister Herr Wolfgang Leonhardt
Tel: 03771/ 410 40

Leiter der Finanzverwaltung / Kämmerer
Herr Mike Schwarz
Tel.: 03771/ 410 414
m.schwarz@zschorlau.de

KEWOG Städtebau GmbH

Neumarkt 9
04109 Leipzig

Bearbeiter:

Frau Dipl.-Ing. Stadtplanung Kornelia Ott
Telefon: 0341/ 22 52 77 11
E-Mail: k.ott@kewog.de

Frau B.A. Regionalmanagerin Antje Ellen Konzack
Telefon: 0341/ 22 52 77 15
E-Mail: a.konzack@kewog.de

Inhaltsverzeichnis

1.1	Einleitung, Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2	Vorgehensweise, Beauftragte, Akteure und Beteiligte.....	8
2	Gesamträumliche Situation	10
2.1	Regionale und naturräumliche Einordnung	10
2.2	Übergeordnete räumliche und regionale Planungen.....	11
2.3	Sonstige räumlichen Planungen und Verflechtungen.....	15
2.4	Erfolge der Stadterneuerung.....	19
3	Demographische Entwicklung	20
4	Fachkonzepte	28
4.1	Stadtgeschichte und –struktur.....	28
4.2	Freiraumstruktur.....	32
4.3	Denkmalpflege	33
4.4	Wohnungsmarktentwicklung und Gebäudebestand	34
4.4.1	Wohnungsbestand	34
4.4.2	Darstellung vorhandener Baulücken	39
4.4.3	Rückbau und Neubau von Gebäuden.....	39
4.4.4	Erhebung der Wohnnebenkosten	40
4.4.5	Haushaltsstruktur in der Gemeinde Zschorlau.....	40
4.4.6	Ermittlung des Rückbaubedarfes	41
4.4.7	Einschätzung zukünftiger Lebens- und Wohnansprüche.....	41
4.5	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel	42
4.6	Tourismus	48
4.7	Verkehr und technische Infrastruktur	51
4.7.1	Verkehrsinfrastruktur	51
4.7.2	Ver- und Entsorgungsnetze.....	57
4.8	Umwelt.....	59
4.9	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	62
4.10	Finanzen	65
4.11	Energie und Klimaschutz.....	66
4.11.1	Ist – Zustand	66
4.11.2	Energie- und Klimaschutz in der Gemeinde Zschorlau	67
5	SWOT -Analyse	68
6	Stadtentwicklungskonzept	76
6.1	Grundsätze der Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020	76
6.2	Gebietsbewertung	78
6.3	Leitbilddiskussion	79
6.4	Das Umsetzungskonzept.....	81
6.4.1	Handlungsfelder und Maßnahmen der zukünftigen Stadtentwicklung.....	81
6.4.2	Ausblick: Finanzierungs- und Förderinstrumente in der zukünftigen Stadtentwicklung.....	89

7	Auswirkungen auf die Fachkonzepte	92
8	Maßnahmenkatalog	96
9	Monitoring, Evaluation des Umsetzungsprozesses	106
	und Kommunikation	106
	Anhang: Quellen, Verzeichnisse	108

1.1 Einleitung, Anlass und Ziele der Planung

Gravierende demografische, wirtschaftliche und soziale Umbrüche haben die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung seit Beginn der 1990er-Jahre insbesondere in den neuen Bundesländern grundlegend verändert und geprägt. Von den Folgen dieses Strukturwandels ist mittlerweile eine große Bandbreite von Kommunen und Regionen in der gesamten Bundesrepublik betroffen. Kleine, mittlere und große Städte in Nord und Süd, Ost und West sind mit sinkenden Einwohnerzahlen, wachsenden Wohnungsleerständen, der Aushöhlung von Stadtzentren sowie überdimensionierten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen konfrontiert.

Durch das Staatsministerium des Innern des Freistaates Sachsen wurde die Diskussion zur Neuausrichtung der Stadtentwicklungsstrategie Sachsen bis 2020 eröffnet. Das dritte Jahrzehnt der Städtebauförderung in Sachsen bis zum Jahr 2020 steht unter dem Gesamtziel „der Erhalt und die langfristige Verbesserung der Lebensqualität trotz der Folgen der demographischen Entwicklung. Auch die sächsische Stadtentwicklungspolitik fühlt sich der Entwicklung der Kernbereiche der Siedlungsstrukturen verpflichtet. In der Stadtentwicklung der nächsten Jahre müssen vor allem die Innenstädte gestärkt werden. Wir brauchen die Innenstädte als attraktive Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Gewerbe, und mit einer entsprechenden Infrastruktur ausgestattet. Auch mit Blick auf die Funktion der Stadt für den ländlichen Raum ist dies von größter Bedeutung. Nur wenn wir die Innenstädte stärken, verhindern wir, dass die sinkenden Einwohnerzahlen zu einem Auseinanderdriften unserer Städte führen und der Erhalt der Infrastruktur unbezahlbar wird.“¹

Spätestens mit der Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministerium des Innern für die Programme der Städtebauförderung Programmjahr 2011 vom 16. Dezember 2010 wird deutlich, dass eine Vielzahl von Fördergebietskonzepten (auch das städtebauliche Entwicklungskonzept [SEKO] nach § 171b Abs. 2 BauGB) auf der Grundlage eines gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) erarbeitet werden muss. D. h., das INSEK dient zur Festlegung von einzelnen Entwicklungsbereichen im Stadtgebiet, aus denen die Fördergebiete abgeleitet werden.²

Ein INSEK bildet demnach nicht nur die Grundlage für die Bauleitplanung, sondern ebenso für die Inanspruchnahme städtebaulicher Förderprogramme. Gleichzeitig sollen aber auch andere Bausteine in das Finanzierungskonzept der zukünftigen Stadtentwicklung integriert werden.

Der Einwohnerverlust in Zschorlau ist spätestens seit Ende der 1990er spürbar, jedoch weniger stark als in anderen vergleichbaren Städten und Gemeinden. Trotz der demographischen Veränderungen fallen die entsprechenden räumlichen Auswirkungen gering aus. Vergleichbare Leerstände wie in anderen Städten und Gemeinden von 15% und mehr sowohl im wohnungswirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich treten in Zschorlau nicht auf. Damit ist auch eine Unterauslastung infrastruktureller Einrichtungen nicht in vergleichbarem Umfang vorhanden.

Trotzdem hat sich auch die Gemeinde Zschorlau das Ziel gesetzt, ein gesamtstädtisches integriertes Stadtentwicklungskonzept zu erstellen, mit dem Ziel, ein konzeptionelle Grundlage zu schaffen für die zukünftige Gemeindeentwicklung sowie für die Positionierung im interkommunalen Verbund. Die erfolgreiche Stadtentwicklung soll auch in den nächsten Jahren fortgesetzt werden, um städtebaulichen Folgen im Zusammenhang mit sozialen und energiepolitischen Aspekten entgegenzuwirken sowie zur Verfügung stehende Förderprogramme für die zukünftige städtische Entwicklung optimal nutzen zu können.

Übergeordnetes Ziel muss es sein, die Funktion der Gemeinde Zschorlau als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zu stärken und die Gemeinde selbst als zukunftsfähig und lebenswert für alle Generationen zu erhalten – die Erfolge der vergangenen Jahre sollen weiter fortgesetzt werden. Dafür gilt es, ein **übergeordnetes Leitbild** zu entwickeln, dass diesen Ansprüchen genügt.

¹ Pressemitteilung Innenminister Ulbig: Stärkung der Innenstädte ist Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Sachsen bis 2020, vom 11.08.2010

² Quelle: Sächsisches Amtsblatt Nr. 52 vom 30.12.2010

Mit dem INSEK werden folgende Ziele verfolgt:

- Kenntnisgewinn über die Ist - Situation in der Gemeinde Zschorlau
- Leitbilddiskussion unter den Grundsatz: „Stark bleiben auch in der Zukunft“
- Entwicklung einer übergeordneten städtebaulichen Umsetzungsstrategie für die Gestaltung einer zukunftsfähigen Gemeinde – Erarbeitung einer Umsetzungsstrategie untersetzt mit Handlungsfeldern, die eine strategische und investive Ebene beinhalten
- Darstellung der Verknüpfung zwischen bzw. der Auswirkungen auf die verschiedenen Fachkonzepte (integrierter Ansatz: Berücksichtigung aller stadtentwicklungsrelevanten Belange unter Berücksichtigung der Zielstellungen der Charta von Leipzig); Berücksichtigung des Klimaschutzes und energetischen Stadterneuerung bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, aktive Verknüpfung zum Klimaschutzkonzept – Nutzung von Synergieeffekten
- Darstellung der Potenziale der interkommunalen Zusammenarbeit
- Überprüfung und Klärung des Anpassungsbedarfs bisheriger städtebaulicher Planungen (Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“, B-Plangebiete West usw.); Prioritätensetzung im Hinblick auf die Fördergebiete vor dem Hintergrund des Auslaufens des Programms Städtebauliche Erneuerung (SEP)
- Erarbeitung eines Abschlussszenarios und eines Ausblickes zur Einbindung von Mitteln der Städtebauförderung
- Schaffung einer Grundlage für den gesteuerten und kontrollierten Planungsprozess aufgrund knapper Kommunalfinanzen
- Einbindung unterschiedlicher Finanzierungsbausteine

1.2 Vorgehensweise, Beauftragte, Akteure und Beteiligte

Bei der Erarbeitung des INSEK für die Gemeinde Zschorlau konnte auf verschiedene Plangrundlagen zurückgegriffen werden (Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschorlau West II“ etc.). Eine weitere wichtige Arbeitsgrundlage stellte die „Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)“ dar, die vom Staatsministerium des Innern des Freistaates Sachsen entwickelt wurde und als Richtschnur für die inhaltliche Ausrichtung des INSEK diente.

Arbeits- und inhaltliche Schwerpunkte des INSEK sind:

1) Bestandsaufnahme:

- Betrachtung der gesamten Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der regionalen Rahmenbedingungen unter Einbeziehung von externen Planungsgrundlagen, Expertenbefragungen und vor Ort Besichtigung
- Konzentration auf die Ortsteile Albernau (mit Schindlerswerk) und Burkhardtgrün
- Betrachtung der Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognosen bis 2020
- Analyse der Fachkonzepte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)“ und eine fachübergreifende Abstimmung und Vernetzung
- Darstellung der Ergebnisse in einer SWOT³ Übersicht (Übersicht zur Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken)

2) Erarbeitung eines Leitbildes und einer Umsetzungsstrategie für die zukünftige

Gemeindeentwicklung

- Leitbilddiskussion
- Entwicklung von strategischen Aussagen in einzelnen wichtigen Handlungsfeldern die dem demographischen Wandel entgegenwirken und Potenziale stärken
- Entwicklung und Darstellung von Maßnahmen auf der konkreten Projektebene in den einzelnen Handlungsfeldern
- Entwicklung eines Maßnahmenkataloges: Umsetzungsbaustein für die Realisierung der getroffenen strategischen Aussagen, Auflistung von investiven und strategischen Maßnahmen der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2025, Einordnung in eine zeitliche und finanzielle Umsetzungsstrategie
- Aufbau eines Monitorings

3) Kommunikation und Beteiligung

- die gesamte Bearbeitung ist in einen Prozess der verwaltungsinternen Abstimmung und politischen Legitimation sowie öffentlichen Vermittlung eingebunden
- dazu wurden Expertengespräche, mehrere Diskussionsrunden in unterschiedlichen Konstellationen und eine Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt
- das Verfahren mündet in ein Beteiligungsverfahren nach BauGB

Die KEWOG Städtebau GmbH wurde im Mai 2010 mit der Erarbeitung des INSEK für die Gemeinde Zschorlau beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister Herrn Leonhardt sowie mit der Gemeindeverwaltung Zschorlau insbesondere dem Leiter der Finanzverwaltung Herrn Schwarz. Bereits während der Bestandanalyse erfolgten intensive Expertengespräche mit wichtigen Akteuren der Gemeindeentwicklung. Während der Konzeptphase erfolgte ein intensiver Arbeitsprozess im Hinblick auf die Erarbeitung des Maßnahmenkataloges, der die Projekte konkret benennt und diese finanziell und zeitlich einordnet.

³ SWOT (engl.) - S = Strength (Stärken), W = Weakness (Schwächen), O = Opportunities (Möglichkeiten), T = Threat (Risiken)

An diesem Arbeitsprozess waren:

- die politischen Entscheidungsträger,
 - die Einwohner der Gemeinde Zschorlau
 - Joachim Böhm, HERR-BERGE Senioren-, Familien- und Behindertenzentrum
 - die Arbeitskreismitglieder
- eingebunden.

Als Eckpunkte des Erarbeitungsprozesses lassen sich benennen:

Mai 2010	Beauftragung
07.06.2010	Auftaktgespräch zur Erarbeitung Bürgermeister Wolfgang Leonhardt, Kämmerer Mike Schwarz und KEWOG Städtebau GmbH
Juli 2010	Bestandsaufnahme, vor Ort Begehung
Juli- Okt. 2010	Abschluss der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse
Nov.-Dez. 2010	Redaktionelle Überarbeitung der Unterlage nach Zuarbeit durch die Gemeinde
Nov.-Dez. 2010	Erarbeitung von strategischen Ansätzen als Grundlage für den Beginn der Konzeptphase
12.01.2011	Vorstellung und Diskussion der Analyseergebnisse zum INSEK Zschorlau Rathaus Zschorlau
07.03.2011	Arbeitskreis zum INSEK Gemeinde Zschorlau im Haus der Vereine
09.06.2011	Vorstellung Zwischenstand INSEK Gemeinde Zschorlau bei der SAB in Dresden
30.06.2011	Abstimmungsgespräch zwischen Bürgermeister Hr. Leonhardt und der KEWOG Städtebau GmbH
08.08.–09.09.2011	Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum INSEK Zschorlau der Träger der öffentlichen Belange sowie der Bürger
September 2011	Erarbeitung der Abwägung zum Beteiligungsverfahren
08.11.2011	Abwägungsbeschluss und Beschluss zum INSEK Zschorlau im Gemeinderat

2 Gesamträumliche Situation

2.1 Regionale und naturräumliche Einordnung

Zschorlau befindet sich im westlichen Teil des neu gebildeten Erzgebirgskreises, der sich mit in Kraft treten der Kreisgebietsreform am 01. August 2008 aus 28 Städten und 41 Gemeinden zusammensetzt. Der Erzgebirgskreis liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen. Innerhalb des Erzgebirgskreises grenzt die Gemeinde Zschorlau an die Gemeinden Bockau, Eibenstock und Stützengrün sowie an die Städte Schneeberg, Eibenstock und Aue. Mit der Kreisgebietsreform wurde die Stadt Annaberg - Buchholz zum Verwaltungssitz des Erzgebirgskreises erklärt (*siehe Karte 1: „Lage der Gemeinde Zschorlau und des Erzgebirgskreises“*). Das Gebiet des Erzgebirgskreises befindet sich im sächsischen West- und Mittelerzgebirge. Es umfasst die Kammregion an der deutsch-tschechischen Staatsgrenze bis an den Übergang zum Erzgebirgsbecken zwischen den Städten Chemnitz und Zwickau und ist Bestandteil des Naturparks Erzgebirge/Vogtland.

Es ist daher in großen Teilen durch eine Mittelgebirgslandschaft geprägt mit dem höchsten Gipfel des Erzgebirges, dem Keilberg (1244 m), die sich nach Norden hin abflacht. Somit beschreiben bewaldete Höhen und sanfte Täler das Gemeindegebiet von Zschorlau. Die wichtigsten Flüsse sind die Zschopau und das Schwarzwasser, die beide im Erzgebirge entspringen sowie die Zwickauer Mulde (größter Fluß) und die Flöha. Die naturräumliche Gliederung erfolgt in oberes und unteres Westerzgebirge, oberes und unteres Mittelerzgebirge sowie dem oberen und dem unteren Osterzgebirge. Im Norden des Kreises liegt das Erzgebirgsbecken.⁴

Karte 1: Lage der Gemeinde Zschorlau und des Erzgebirgskreises

Grundlage: Übersichtspläne Kreisgebietsreform, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Gemeinde Zschorlau ist über die Kreisstraße K 9170 in die beiden Staatsstraßen S 274 und S 273 sowie die Bundesstraße B 283 an die regionalen Verkehrsströme angebunden. Mit der Staatsstraße S 274, die durch die Ortsteile Zschorlau und Burkhardtsgrün verläuft, erfolgt vom Gemeindehauptort Zschorlau in ca. 6 km Entfernung eine Anbindung an die Bundesstraße B 169 in nördlicher Richtung in der Stadt Schneeberg, dort trifft die B 169 auf die Bundesstraße B 93. Von der Stadt Schneeberg ist über die B 93 nach ca. 15 km und von der Stadt Aue über die B 169 oder S 255 nach ca. 22 km eine Anbindung an die BAB 72 und somit an die überregionalen Verkehrsströme gegeben, womit eine Einbindung in die großen Verkehrsverbindungen von Mitteldeutschland und die Verknüpfung zu den großen Metropolräumen insbesondere zur „Metropolregion Mitteldeutschland“⁵ erfolgt. Bedeutende Zentren in der Umgebung der Gemeinde Zschorlau können in relativ kurzer Zeit erreicht werden:

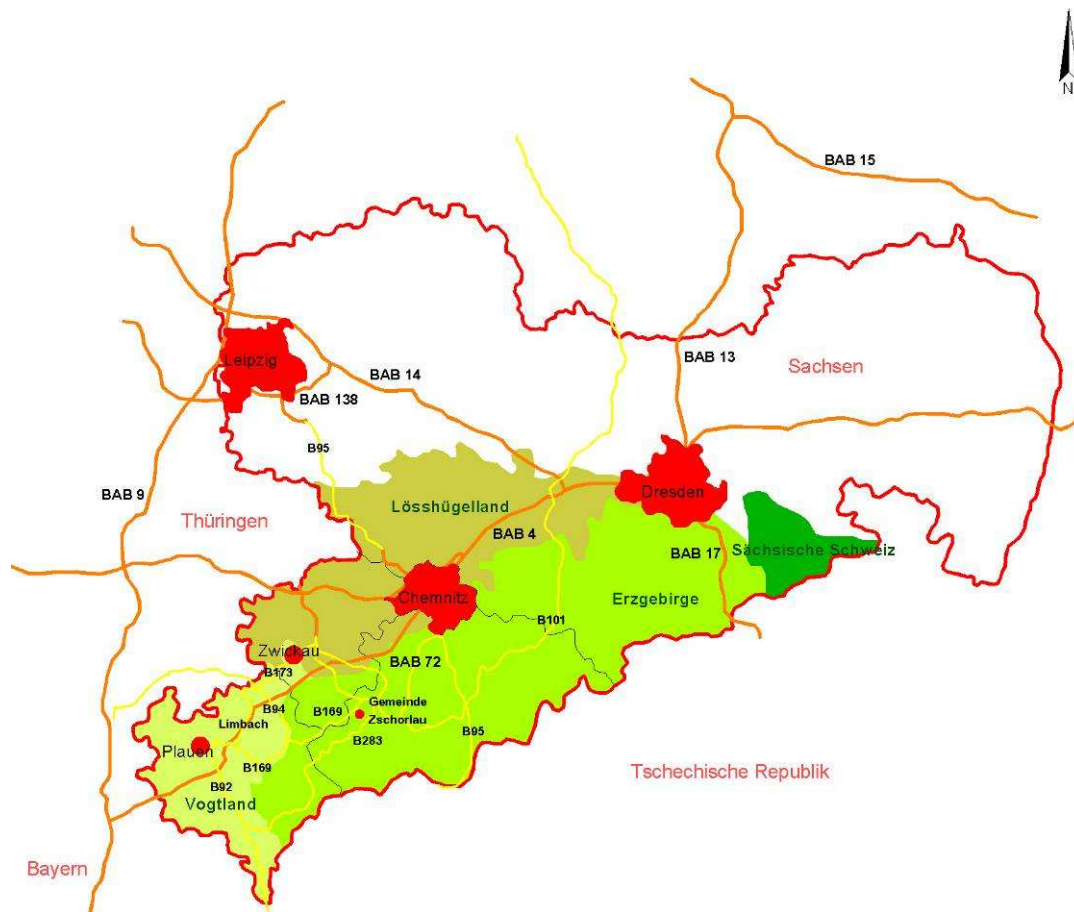
- Landeshauptstadt Dresden, über die K 9170 nach Aue, von dort über die S 255 ca. 22 km bis zur BAB 72 – Auffahrt Chemnitz, Distanz ca. 120 km in ca. 1 h 30 min
- Oberzentrum Leipzig, von Aue über die S 255 ca. 22 km bis zur BAB 72 – Auffahrt Chemnitz, nach ca. 33 km auf die B 95 nach Leipzig, Distanz ca. 120 km in ca. 1 h 45 min
- Oberzentrum Chemnitz, über die K 9170 von Zschorlau bzw. über die B 283 vom OT Alberna nach Aue, von Aue über die B 283 und B 169 in ca. 40 Minuten, Distanz ca. 44 Kilometer,
- Oberzentrum Zwickau, von Schneeberg über die B 93, Distanz ca. 25 Kilometer in ca. 35 Minuten
- Oberzentrum Plauen, von Zschorlau über die K 9170 auf die B 169, die im Ort Rodewisch auf die B 94 führt, die B 94 führt zur BAB 72 bis zur Ausfahrt Plauen Ost, Distanz ca. 51 km in 55 Minuten

⁴ Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen (Karte 1 - naturräumliche Gliederung)

URL : http://www.pv-rc.de/regionalplan/landschaftsrahmenplan/karte_1.pdf (Stand 22.07.2010)

⁵ vgl. <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/865.htm>: ehemals Metropolregion „Sachsendreieck“ (von 2005 – 2009); seit 2010 besteht die Metropolregion Mitteldeutschland jetzt offiziell aus den Städten Dresden, Chemnitz, Leipzig, Zwickau, Dessau-Rosslau, Halle, Magdeburg, Erfurt, Gera, Jena und Weimar

Abbildung 1: Regionale Einordnung von Zschorlau und naturräumliche Situation



Quelle: Wikipedia, Google Maps sowie Straßenkarte, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

2.2 Übergeordnete räumliche und regionale Planungen

Die Gemeinde Zschorlau kann auf ein dichtes Netz von räumlich übergeordneten und regionalen Planungen verweisen, die die Richtungen der Gemeindeentwicklung mitbestimmen. Diese sollen im Folgenden kurz beschrieben werden.

Landesentwicklungsplan 2003

Der Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 1994 wurde im Jahr 2003 fortgeschrieben. Die Fortschreibung trägt den veränderten demographischen Rahmenbedingungen Rechnung. „Der Landesentwicklungsplan stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar.“⁶

Im Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2003 sind keine Grundzentren ausgewiesen. Die Ausweisung der Grundzentren erfolgt in den jeweiligen Regionalplänen. Ziel des Zentrale-Orte-Konzeptes ist es, „dezentrale Siedlungsstrukturen und damit auch die Vorteile des ländlichen Raums zu erhalten“⁷, gleichzeitig aber die Ausstrahlungseffekte der Zentren in die Regionen zu erhöhen.

Laut LEP (2003) liegt die Gemeinde Zschorlau im ländlichen Raum und grenzt im mittleren Süden direkt an den Verdichtungsraum in der Nähe zu den Oberzentren Chemnitz und Zwickau sowie an den mittelzentralen Städteverbund Silberberg (mit oberzentraler Funktion), der aus den Städten Aue –

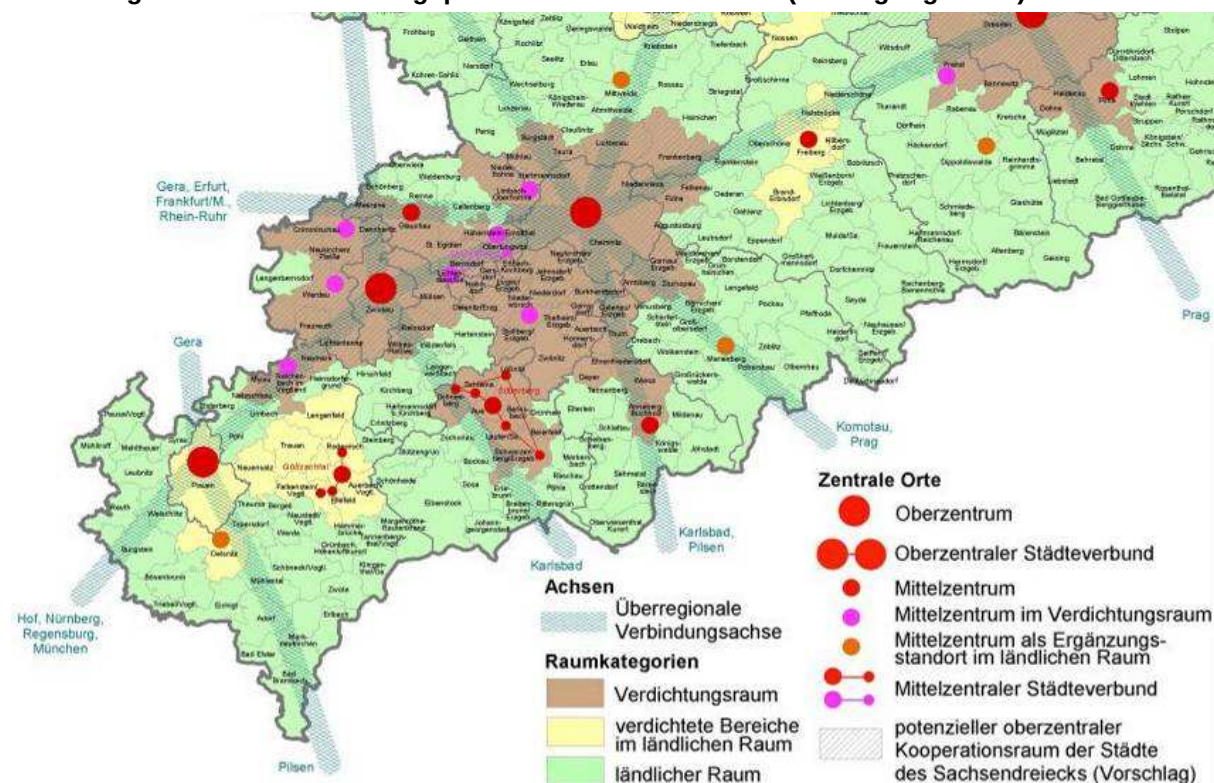
⁶ Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, digitaler Textteil

⁷ ebd.: S.12.

Schneeberg- Lößnitz – Schwarzenberg/Erzgebirge – Lauter – Bad Schlema besteht. Der Städtebund Silberberg verbindet die Wirtschaftsregion Chemnitz – Zwickau mit dem waldreichen Naturpark Erzgebirge-Vogtland.⁸ Der nordöstliche Teil des Gemeindegebietes Zschorlau befindet sich unmittelbar auf der regionalen Verbindungsachse Berlin/Brandenburg – Sachsen – Nordtschechien – Magistrale (Berlin – Dessau – Leipzig – Zwickau – Karlsbad). Ein zentrales Leitbild der sächsischen Landesentwicklung ist, dass sich „die ländlichen Räume und die Verdichtungsräume in ihren Funktionen ergänzen und in ihrem jeweiligen Entwicklungspotenzialen gestärkt werden“.⁹ Die interkommunale Arbeit gewinnt hierbei eine immer größere Bedeutung. Ziel sollte es sein, durch die unmittelbare Nähe zu den Oberzentren und zum mittelzentralen Städteverbund im Verdichtungsraum Silberberg im Erzgebirgskreis verschiedene räumliche und wirtschaftliche Potenziale aufzugreifen und die weiteren Ausstrahlungseffekte der Zentren zu nutzen, da sich die Prioritätensetzung des Erhalt bzw. der Einrichtung von zentralen Strukturen – Versorgung, Bildung und Wirtschaft – am Zentrale-Orte-Konzept ausrichten wird.

Die sächsische Staatsregierung hat am 16. März 2010 die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 – einschließlich des Landesprogrammes – beschlossen. Nach Fertigstellung der Fortschreibung sollte eine Prüfung hinsichtlich der Relevanz der Zielstellungen für die Gemeinde Zschorlau erfolgen.¹⁰

Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 Karte 1 (Festlegungskarte) Raumstruktur



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, Herausgeber: Sächsisches Staatsministerium des Innern

⁸ Städtebund Silberberg: <http://www.staedtebund-silberberg.de/silberbergsb/content/2/20080314161817.asp> (Stand 26.07.2010)

⁹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, digitaler Textteil, S.12

¹⁰ Pressemitteilung Haus u Grund LEP Sachsen vom 10.08.2010

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Arbeit der Regionalen Planungsverbände in Sachsen ergeben sich aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und dem Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG). Dabei übernimmt der Planungsverband Region Chemnitz¹¹ Koordinationsaufgaben und erreicht durch „die Aufstellung zusammenfassender, überörtlicher und übergeordneter Programme und Pläne“¹² die Umsetzung von übergeordneten Planungszielen des Landes in den Teilräumen der Länder (Regionen). Wichtigstes Planungsinstrument (bei der konkreten Festlegung der Ziele der Raumnutzung) auf regionaler Ebene ist dabei der Regionalplan, welcher auf örtlicher Ebene im Rahmen der Bauleitplanung durch Festlegung der Raumnutzung weiter konkretisiert wird. Der Regionalplan des Planungsverbandes Region Chemnitz wurde seit 2005 überarbeitet und die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen liegt vor.

Als grundsätzliches Leitbild soll sich die Region „unter Nutzung der regionalen Potenziale und Traditionen des Vogtlandes, des Westerzgebirges und des Zwickauer Raumes als ein zukunftsorientierter, leistungsstarker und attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum sowie Wissenschaftsstandort so weiterentwickeln, dass sie an ihre historische Drehscheibenfunktion in Europa anknüpfen und zukunftsbeständige Kompetenzen erlangen kann und dadurch die Entwicklungsdynamik der „Metropolregion Mitteldeutschland“¹³ zur Europäischen Metropolregion nutzt und aktiv mit gestaltet“.¹⁴

Für die Planungsregion Südwestsachsen bildet insbesondere der regionsübergreifende Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau innerhalb der Europäischen „Metropolregion Mitteldeutschland“¹⁵ einen wichtigen Wachstumsknoten von nationaler Bedeutung, der den innovativen Strukturwandel befördern soll und damit auch den Rang und die Ausstrahlung der Region insgesamt erhöht.

Im Zentrale-Ort-System des Regionalplans Südwestsachsen bildet der Gemeindehauptort Zschorlau einen grundzentralen Verbund mit der benachbarten Gemeinde Stützengrün. Als Verbund von zentralen Orten dieser Stufe sind die Grundzentren als überörtliche bzw. lokale Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu stärken und so zu entwickeln, dass sie die Grundversorgung für die Bevölkerung ihres Nahbereiches sicherstellen.¹⁶ Aus regionalplanerischer Sicht sollen durch die Kommunen aussagefähige Einzelhandelskonzepte erarbeitet und in die kommunalen Gesamtentwicklungskonzeptionen integriert werden.¹⁷

Entsprechend dem LEP 2003 sind regional und landesweit bedeutsame Tourismusgebiete in den Regionalplänen darzustellen. Der südliche Teil der Gemeinde Zschorlau liegt bereits im Naturpark Erzgebirge/Vogtland und ist im Regionalplan Südwestsachsen als touristisches Bestandsgebiet ausgewiesen, was bedeutet, dass die touristischen Funktionen so weiterzuentwickeln sind, dass diese in ihrer Konkurrenzfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit gestärkt werden. Der nördliche Teil der Gemeinde hingegen ist als touristisches Entwicklungsgebiet ausgewiesen, in dem die touristischen Funktionen sowohl für längerfristigen überregional bedeutsamen Tourismus, als auch für den Ausflugsverkehr und der Naherholung auszubauen und weiterzuentwickeln sind.¹⁸

¹¹ ehemaliger Planungsverband Südwestsachsen

¹² URL: <http://www.rpv-suedwestsachsen.de> (25.07.2010)

¹³ vgl. <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/865.htm>: ehemals Metropolregion „Sachsendreieck (von 2005 – 2009); seit 2010 besteht die Metropolregion Mitteldeutschland jetzt offiziell aus den Städten Dresden, Chemnitz, Leipzig, Zwickau, Dessau-Rosslau, Halle, Magdeburg, Erfurt, Gera, Jena und Weimar

¹⁴ Erste Gesamtfortschreibung Regionalplan Südwestsachsen (2008)

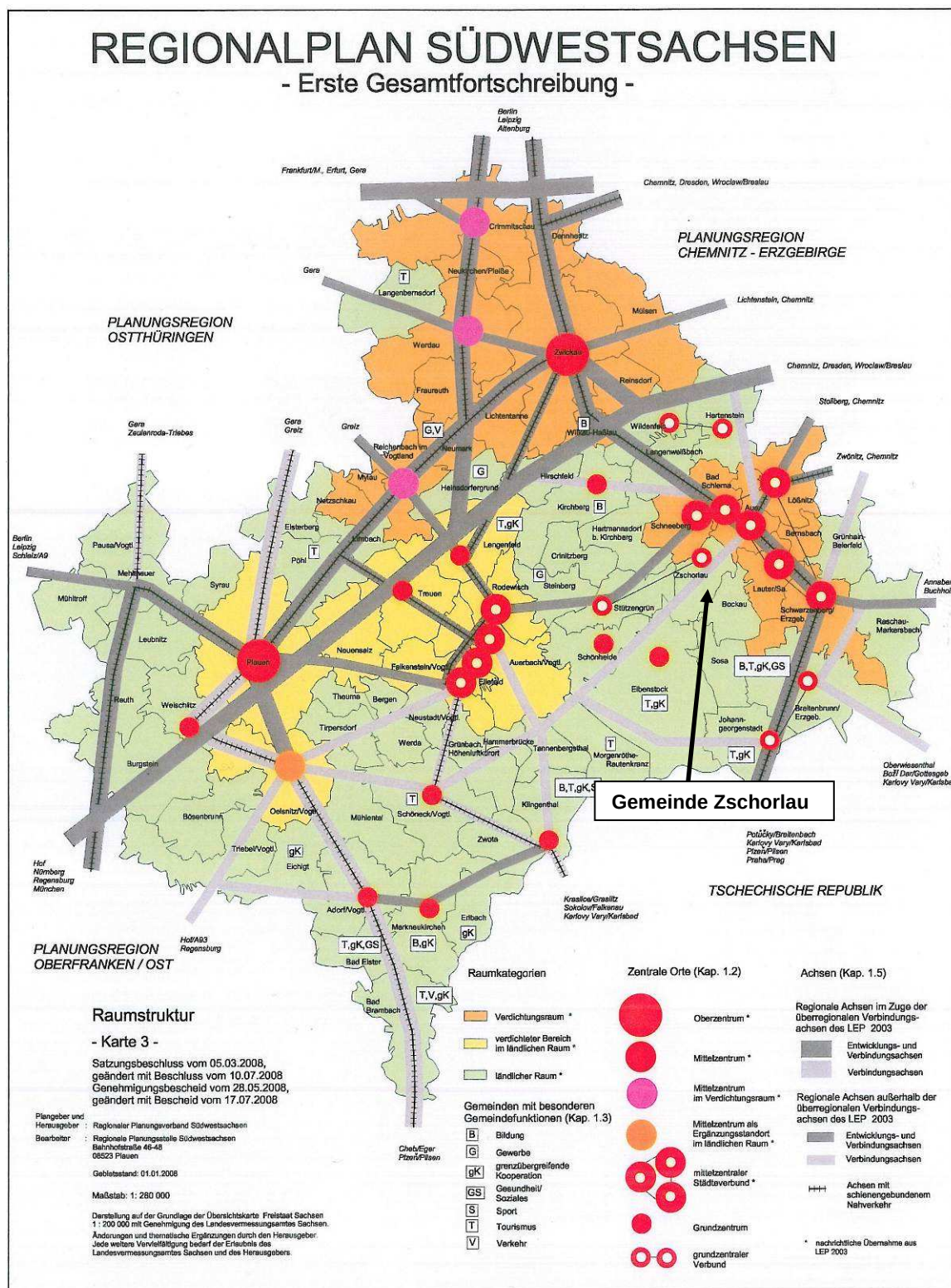
¹⁵ vgl. <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/865.htm>: ehemals Metropolregion „Sachsendreieck (von 2005 – 2009); seit 2010 besteht die Metropolregion Mitteldeutschland jetzt offiziell aus den Städten Dresden, Chemnitz, Leipzig, Zwickau, Dessau-Rosslau, Halle, Magdeburg, Erfurt, Gera, Jena und Weimar

¹⁶ ebd.: Kapitel 1.2.2.

¹⁷ Regionalplan Südwestsachsen: Z 1.7.3..

¹⁸ ebd.: Kapitel 1.8.1. und 1.8.2.

Abbildung 3: Regionalplan Südwestsachsen – Karte 3 Raumstruktur



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen – Erste Gesamtfortschreibung (2008), Verfasser Regionaler Planungsverband Region Chemnitz

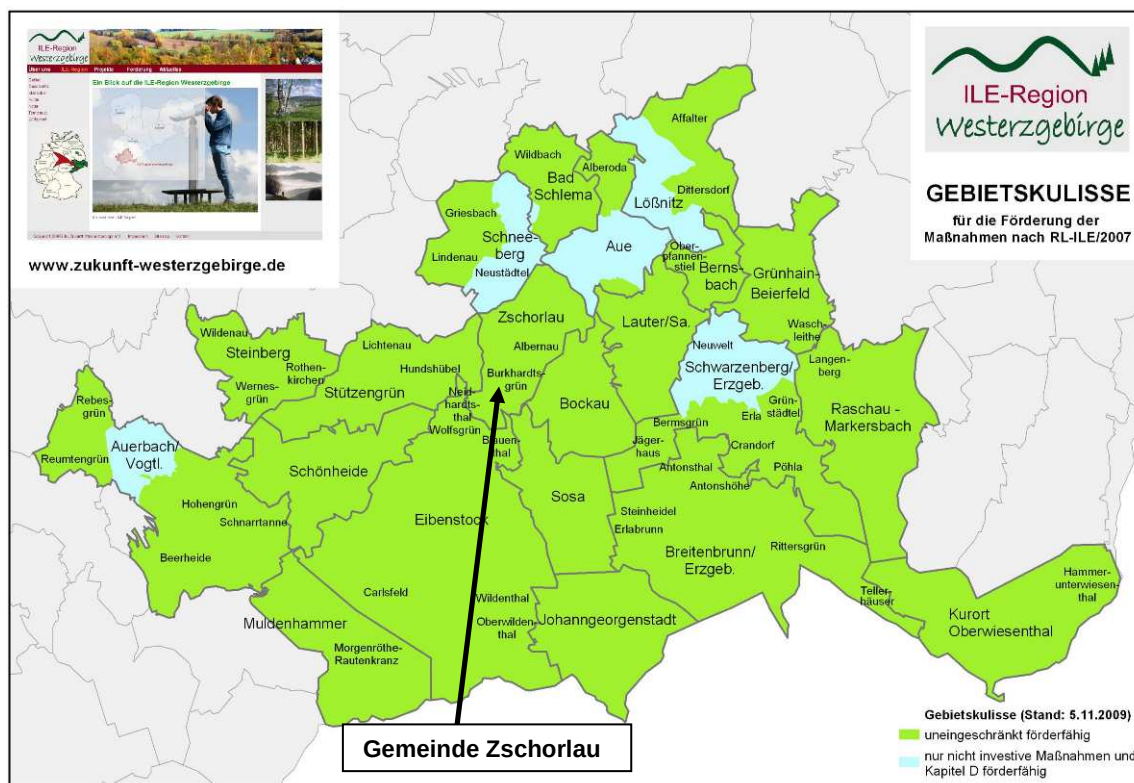
2.3 Sonstige räumlichen Planungen und Verflechtungen

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) - Region Westerzgebirge

Im Regionalplan Südwestsachsen (Karte 2 – Siedlungswesen) liegt die Gemeinde Zschorlau im Bereich der ILE – Gebiete (Integrierte Ländliche Entwicklung) der Förderkulisse 2007 – 2013. Der Ortsteil Albernau ist mit erhaltenswerter Bausubstanz von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Der Ortsteil Burkhardtgrün war Programmdorf während der Förderkulisse 1993 – 2006.

Ab 2007 wurden alle Maßnahmen zur Förderung des ländlichen Raumes mit Mitteln aus dem „Europäischen Landwirtschaftsfonds für die ländliche Entwicklung“ (ELER) finanziert. Für die Förderperiode 2007 bis 2013 stehen für die Maßnahmen in Deutschland 8 Mrd. € zur Verfügung. Die vorgesehenen Fördergelder für den Freistaat Sachsen aus dem Programm ELER bis zum Jahr 2013 betragen insgesamt 422 Millionen €. ¹⁹ Bedingung für die Erteilung der Förderung der einzelnen Regionen ist die Erarbeitung von integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK). Bis zum 30.06.2007 waren die teilnehmenden Regionen des Freistaates Sachsen aufgerufen, ihre Konzepte einzureichen. Nach einer umfassenden Bewertung wurden die Regionen mit den überzeugendsten Strategien zu LEADER Gebieten ernannt. Die Regionen, die nicht als LEADER Gebiet eingestuft wurden, hatten die Chance so genannte ILE-Gebiete (Integrierte ländliche Entwicklung) zu werden.

Abbildung 4: Gebietskulisse der ILE – Region Westerzgebirge



Quelle: <http://www.zukunft-westerzgebirge.de/fileadmin/fileupload/karten/Gebietskulisse.jpg> (Stand 28.07.2010)

Aufbauend auf den Ergebnissen der Untersuchung zur „Modellregion Westerzgebirge“ wurde auch an die Aktivitäten der LEADER+ Region angeknüpft. Die Gemeinde Zschorlau gehört seit dem Jahr 2007 zur ILE – Region Westerzgebirge. Das Planungsgebiet für das ILEK mit einer Fläche von ca. 675 km² umfasst 21 Kommunen die größtenteils im Erzgebirgskreis und zum kleinen Teil im Vogtlandkreis liegen²⁰. Grundlage für die Gebietsabgrenzung stellen die engen handlungsräumlichen, naturräumlichen, kulturellen und historischen Verflechtungen dar. Die Region ist durch eine heterogene Raumstruktur,

¹⁹ http://www.smul.sachsen.de/de/wu/landwirtschaft/laendliche_neuordnung/index_796.html

²⁰ URL: <http://www.zukunft-westerzgebirge.de/index.php?id=38> (Stand 28.07.2010)

vor allem einer inhomogenen Siedlungsstruktur geprägt. Der nördliche Teil der Gebietskulisse um den Städtebund Silberberg zählt zum Verdichtungsraum. Der südliche Teil der Gebietskulisse besteht aus den ländlichen Vorlandgemeinden mit guter verkehrlicher Lage zum Wirtschaftsraum Chemnitz – Zwickau und dem Erzgebirgskamm angrenzend zur Tschechischen Republik. Die Gemeinde Zschorlau gehört zum uneingeschränkt förderfähigen Teil der Gebietskulisse.²¹

In die Erstellung des ILEK sind verschiedene Planungsgrundlagen, Konzepte und Studien Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept (REK) Wirtschaftsregion Chemnitz – Zwickau (1999, Überarbeitung 2007); Gebietskonzept LEADER+ u.a. eingeflossen.

Auf der Grundlage von:

- den genannten vorhandenen Materialien und den darin enthaltenen Zielstellungen, Leitbildern und Handlungsfeldern,
- einem ausgedehnten Kommunikationsprozess: Sitzungen der teilträumlichen Arbeitsgruppen, Vor-Ort-Gespräche mit allen Bürgermeistern, weitere informelle Beratungen in kleineren und größeren Gruppen, teilraumübergreifende thematische Vernetzungsberatungen

wurden Leitlinien, Handlungsfelder und prioritäre Projekte von der Regionalen Partnerschaft erarbeitet und beschlossen. Ausgehend vom Leitsatz für die Region: „**Das Westerzgebirge – eine vitale familienfreundliche Region mit Tradition und Zukunft**“ wurden die Ziele der regionalen Entwicklung in vier Entwicklungszielen formuliert, welche der Spezifik der ILE-Region Westerzgebirge gerecht werden²²:

Entwicklungsziel 1: Stärkung der wirtschaftlichen Vitalität der Region

Die Erhöhung der regionalen Wertschöpfung und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen stellen den entscheidenden Ansatz der Region zur aktiven Auseinandersetzung mit der sozialen Situation und insbesondere dem demografischen Wandel dar.

Entwicklungsziel 2: Bewahrung, Entwicklung und Nutzung der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft als wichtige Grundlage für die regionale Wertschöpfung

Die Natur- und Kulturlandschaft des Westerzgebirges ist eine wichtige Grundlage der regionalen Wirtschaft. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, den Tourismus und die Verarbeitung der regional erzeugten Rohstoffe und erneuerbare Energien. Ihr Schutz und ihre Entwicklung ist ein wichtiger Beitrag zur regionalen Identität und Erhöhung der Lebensqualität und damit vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein wichtiger Bleibe- und Anziehungsfaktor für Jung und Alt.

Entwicklungsziel 3: Entwicklung zur Destination mit hohem Naturerlebniswert und einzigartigen Möglichkeiten für einen Aktiv- und Erholungsurlaub zu allen Jahreszeiten

Der Tourismus ist als wichtiger Wirtschaftsfaktor des Westerzgebirges weiter zu entwickeln. Neben der Schärfung des regionalen Profils und der Qualitätsverbesserung der Angebote ist die Schaffung gemeinsamer vernetzter Produkte von besonderer Bedeutung. Die Entwicklung des Tourismus im Westerzgebirge leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der „weichen Standortfaktoren“. Zudem werden insbesondere im Tourismus gezielt attraktive Arbeitsplätze für Frauen geschaffen.

²¹ URL: <http://www.zukunft-westerzgebirge.de/fileadmin/fileupload/karten/Gebietskulisse.jpg> (Stand 28.07.2010)

²² P. Kunze et al: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Westerzgebirge; ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen, Weimar (2007), S. 26 ff..

Entwicklungsziel 4: Erhaltung und Entwicklung einer lebenswerten Region für alle Generationen auf Basis von Funktionsteilung und Schwerpunktsetzung

Von besonderer Bedeutung bei der Entwicklung einer lebenswerten Region für alle Generationen sind folgende Aspekte, die aus den Ergebnissen der Studie des Modellvorhabens Westerzgebirge²³ in das ILEK mit eingeflossen sind:

- Funktionsteilung / Schwerpunktsetzung
- Bindungs-/Rückkehrkonzeption
- innere und äußere Erreichbarkeit / Erschließung
- Generationendialog
- Kooperation / Solidarität
- Kreativität / Offenheit
- Außendarstellung

Ein maßgebliches Ziel beim Modellvorhaben Westerzgebirge ist dabei die Schaffung bzw. Entwicklung einer bedarfsgerechten Infrastruktur, welche an die Nachfrage- und Auslastungsverhältnisse in den verschiedenen Städten und Gemeinden anpasst ist, entsprechend der Bedarfsentwicklungen, die sich aus den Folgen der demografischen Entwicklungen ergeben. Der demografische Wandel ist dabei als gesamtgesellschaftliche Aufgabe anzusehen, in der die verstärkte Kommunikation verschiedener Akteure von großer Bedeutung ist. Von daher gilt es die Bürger, Vereine, Verbände und Vertreter aus der Wirtschaft in den Gestaltungsprozess kontinuierlich einzubinden.²⁴

Neben dem im *Regionalplan Südwestsachsen* ausgewiesenen grundzentralen Verbund Zschorlau – Stützengrün, hat sich in 2007 im Ergebnis der Modellregion Westerzgebirge das Projekt zur „Interkommunalen Zusammenarbeit“ (IKZ) zwischen den drei Gemeinden Zschorlau, Stützengrün und Bockau herausgebildet. Dabei geht es im Hinblick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels um den Ausbau der interkommunalen bzw. regionalen Kooperationen bzgl. folgender Zielsetzungen:²⁵

- Aufbau effektiver Verwaltungsstrukturen
- Kompetenzbündelung
- Gemeinsame Ressourcennutzung
- Erhöhung des Bürgerservice
- Kostenreduzierung (z.B. gemeinsame Investitionen)

Im Rahmen dieser regionalen Kooperation (IKZ) wurde bereits im Juni 2009 der Zweckverband für kommunale Dienste gegründet (ZKD) und es erfolgte ein Zusammenschluss der Bauhöfe.²⁶ Im ersten Quartal 2011 ist zudem die Zusammenführung des Standesamtsbezirks geplant.

Anhand der Auswertung der Zielstellungen der übergeordneten Planungen wird die Wichtigkeit der Zusammenarbeit und Nutzung bzw. Ergänzung von gemeinsamen Potenzialen sehr deutlich. Dies muss auch zukünftig bei strategischen Entscheidungen für die Gemeindeentwicklung eine wichtige Rolle spielen

²³ J. Maier und B. Kadner: Optimierung der Infrastrukturangebote und Aufwertung der Lebensbedingungen in Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang – Modellregion Westerzgebirge. Ergebnis-Bericht, Bayreuth/Dresden, April 2007 (vgl. <http://www.modellregion-westerzgebirge.de/> (Stand: 04.03.2011))

²⁴ ebd.: S. 94.

²⁵ J. Maier und B. Kadner: Modellregion Westerzgebirge – Kurzbericht zur Ergebniskonferenz am 13. Juni in Schwarzenberg, OT Bermsgrün, Dresden (2007)

²⁶ Gemeinde Zschorlau: Amtsblatt der Gemeinde Zschorlau (06/2009)

Sonstige Städtebaufördergebiete (vgl. Tabelle 1)

Sachstand zum FNP

Für das Gemeindegebiet von Zschorlau existiert ein Entwurf bzgl. eines Flächennutzungsplans (FNP), welcher fortgeschrieben werden soll, wenn die kommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stützengrün genauer definiert ist. Es ist geplant, für den im Regionalplan Südwestsachsen ausgewiesenen grundzentralen Verbund Zschorlau – Stützengrün einen gemeinsamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Gemeinde Stützengrün besteht ein wirksamer FNP, der im Jahr 2008 umfassend geändert wurde. Die Aufstellung eines gemeinsamen FNP wird von den beiden Gemeinden Zschorlau und Stützengrün angestrebt.²⁷ Bei der Erarbeitung des FNP soll darauf geachtet werden, dass ein zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage räumlich abgegrenzt wird, damit die Versorgungs- und Siedlungskerne in ihrer Funktionsfähigkeit und – Vielfalt gestärkt und gleichzeitig die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert ist. Dies erfordert zudem eine funktionale Abstimmung zwischen den beiden Gemeinden, die über eine bloße Trägerbeteiligung i.R. von Bauvorhaben hinausgehen muss.²⁸

B-Plan Gebiete

Der Bebauungsplan „Zschorlau West“ besteht seit dem Satzungsbeschluss von 1993, zweite Änderung mit Beschluss vom 02/1998. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf einer Gesamtfläche von ca. 19 ha Bauflächen (durchschnittliche Grundstückgröße 600 – 800 m²) für gewerbliche Nutzung (ca. 9,5 ha) und Bauflächen für Wohnnutzung (9,5 ha) ausgewiesen. Vollständig erschlossen und Investoren verkauft wurden bisher 5,9 ha gewerbliche Baufläche und ca. 3,6 ha eingeschränkte gewerbliche Baufläche, wo sich neue Gewerbebetriebe angesiedelt haben (vgl. Kap. 4.5.).²⁹ In der Anton-Günther-Straße, An der Bublka und in der Straße Siedlung wurden Ein- und Zweifamilienhäuser auf insgesamt ca. 8,5 ha errichtet. Dies entspricht einem Belegungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes von ca. 92%. Es bestehen noch 7300 m² Bauland zur Errichtung von Wohngebäuden (ca. 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser), wo die Möglichkeit zur weiteren Verdichtung bei Bedarf an Neubaustandorten besteht.³⁰

Da im Gemeindegebiet von Zschorlau und im gemeindeübergreifenden Gebiet des grundzentralen Verbundes Zschorlau – Stützengrün bzw. im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Zschorlau – Bockau keine weiteren Bauflächen zur gewerblichen Nutzung bzw. Gewerbebrachen mehr bestehen, wurde in gemeinsamer Abstimmung mit den Gemeinderäten im Jahr 2008 die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes westlich der Ortslage vom Gemeindehauptort Zschorlau beschlossen. Im selben Jahr erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschorlau West II“.

Mit einer Gesamtfläche von 7,99 ha (davon 5,57 ha gewerbliche Baufläche) soll das neue Gewerbegebiet als Erweiterung zur bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im B-Plan Gebiet „Zschorlau West I“ fungieren und für bereits dort ansässige Unternehmen Flächen im Hinblick auf mögliche Betriebserweiterungen bereitstellen.³¹

Im Rahmen des weiteren B-Plan Verfahrens zum Gewerbegebiet „Zschorlau West II“ ist für Gewerbebetriebe sowie Industriebetriebe, die dem Geltungsbereich der 12. BImSchV zu zuordnen sind, ein angemessener Abstand zu den bestehenden Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäude und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. empfindlichen Gebieten zu berücksichtigen, damit es zu keiner Gefähr-

²⁷ lt.2. Entwurf B-Plan „Zschorlau West II“ (von Juni 2010), S.2.

²⁸ Planungsverband Region Chemnitz: Stellungnahme i.R. des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 08.09.2011

²⁹ laut 2. Entwurf B-Plan „Zschorlau West II“ (von Juni 2010), S.1.

³⁰ lt. Angabe Gemeindeverwaltung Zschorlau, Bauamt

³¹ ebd.: S. 2-3.

derung der Bevölkerung entsprechend der EU – Richtlinie 96/82/EG (SEVESO_II-Richtlinie) kommen kann (§ 50 BImSchG).³²

Karte 2: Gebietsabgrenzung, Freiraumstruktur und potenzielle Bauflächen im Gemeindegebiet

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Tabelle 1: Rechtsverbindliche bzw. in Planung befindliche Bauleitplanungen in der Gemeinde Zschorlau

GEMARKUNG	PLANUNGSNAME	PLAN	GENEHMIGUNG	INFO
Zschorlau		BP Nr.	Satzungsbeschluss von 1993, dritte Änderung mit Beschluss vom 02/1999	rechtskräftig
Zschorlau	Gewerbegebiet Zschorlau West II	BP Nr.	Aufstellungsbeschluss 2008 Beschluss der Satzung durch den Gemeinderat 08/2011	noch nicht rechtskräftig
Zschorlau	Satzung Sanierungsgebiet „Ortskern“		Satzungsbeschluss von 1997	Aufhebung vor. Ende 2013
Zschorlau	Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3		Stand 07/2000	
Zschorlau	Vorhaben- und Erschließungsplan Weg zum Sportplatz		Stand 03/1995	
Albernau	Erweiterte Abrundungssatzung		Erweiterte Abrundungssatzung Stand 01/1997 Erste Änderung Satzung 12/1997 Zweite Änderung Satzung 06/2000 Dritte Änderung Satzung 06/2000	
Albernau	Ergänzungssatzung Am Vogelherd		Stand 06/ 2000	
Albernau	VEP An der Bockauer Straße		Stand 04/ 1999	
Burkhardtgrün	Klarstellungs- und Abrundungssatzung		Stand 02/1995	

Quelle: Gemeindeverwaltung Zschorlau, Bauamt

³² Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Hinweise im R. des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 07.09.2011.

2.4 Erfolge der Stadterneuerung

Seit 1994 wurden Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführt. Am 30.09.1993 fasste der Gemeinderat den Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen. In Auswertung der Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern“ 1997 als endgültiges Sanierungsgebiet rechtskräftig beschlossen. Von Bund und Land wurden seit 1994 Fördermittel zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden bereitgestellt. Im Zeitraum 1994-2009 wurden von Bund und Land Finanzhilfen i.H. von ca. 4,8 Mio. € zur Verfügung gestellt. Neben der Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. der Kindereinrichtung – Am Lerchenberg und der Schulturnhalle im Gemeindehauptort Zschorlau und der Aufwertung öffentlicher Plätze und Straßen, wurden auch Fördermittel an private Bauherren bzw. Hauseigentümer weitergegeben, mit welchen die Modernisierung von Wohnhäusern ermöglicht wurde.

Tabelle 2: Wichtige geförderte Projekte und Maßnahmen für die Stadtentwicklung

Handlungsfeld/Projekt	Förderprogramm	Realisierungszeitraum
Brauhausplatz – ehemaliger Konsumplatz - Brachmauersanierung - Bereich Kriegerdenkmal	SEP	1.BA: 09/1994 – 11/1995 2.BA: 01/2002 – 11/2009 3.BA: 10/2004 – 10/2004
Modernisierung / Erweiterung der Kindertagesstätte „Haus der Kinder“	SEP	1. BA (07/2008-07/2010) 2. BA (Beginn 03/2010) 3. BA geplant für 2011
Gestaltung des Platzes an der Schmiede – Dr.-Otto-Nuschke-Str.	SEP	03/2005-09/2009
Neuordnung Rathausumfeld	SEP	08/2007-06/2008
Modernisierung der Gebäudehülle des Rathauses – August-Bebel-Str. 78	SEP	01/2001-11/2001
Sanierung der Weckmühle	SEP	03/1998 – 04/2000
Sanierung Leistnerhaus	SEP	10/1998 – 05/2000
Schulturnhalle – Modernisierung/Instandsetzung Dach	Fachförderung Schulen	01/2004 – 06/2004
Rathausumfeld	SEP	08/2007 – 06/2008
Postplatz	SEP	1.BA: 06/2002 – 12/2002 2.BA geplant für 2012

Das geplante Ende des Durchführungszeitraumes für die Stadtsanierung der Gemeinde Zschorlau ist voraussichtlich 31.12.2013. Danach erfolgt die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Ortskern Zschorlau“. Der Gemeinde stehen in den Jahren 2011 bis 2012 noch Finanzhilfen von insgesamt 225.200 € zur Verfügung

3 Demographische Entwicklung

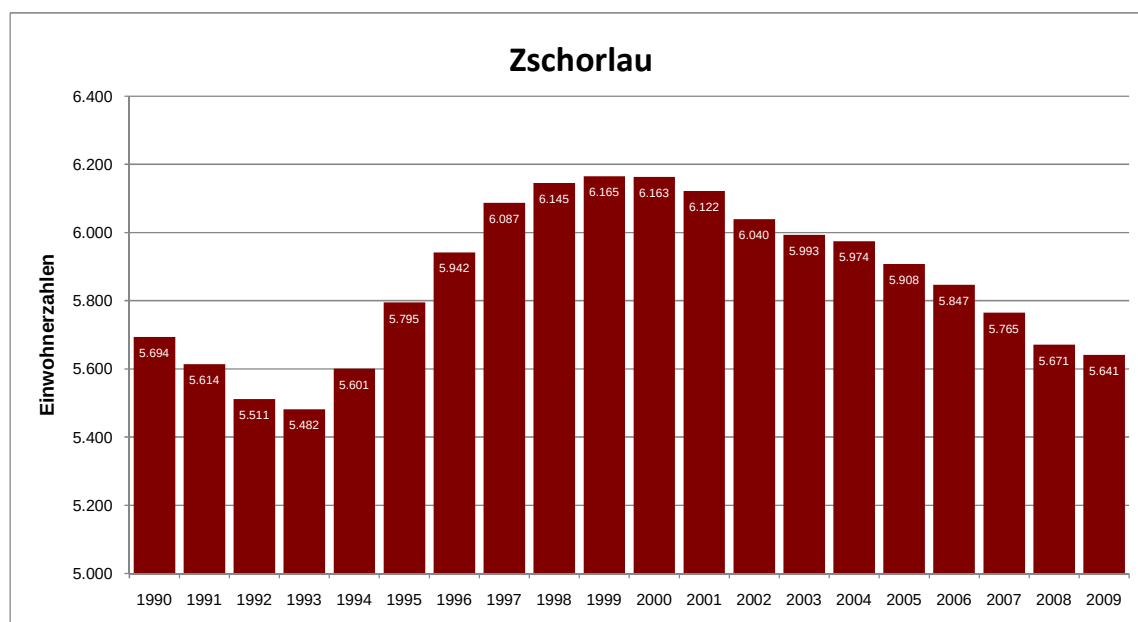
Die Entwicklung der Bevölkerung und deren Zusammensetzung (z. B. nach dem Alter) spielt eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung, um Nutzungs-, Auslastungs- oder Haushaltsstrukturen und zukünftige Wohnansprüche zu gestalten. Daneben gewinnen betriebswirtschaftliche Aspekte an Bedeutung. Steigende Wohnnebenkosten werden auf immer weniger Bevölkerung umzuverteilen sein, wenn nicht gegengesteuert wird. Gleiche Tendenzen gibt es in Bezug auf Auslastung und Nebenkosten für öffentliche und gewerbliche Einrichtungen. Über den voraussichtlichen Bevölkerungsbestand gibt die Bevölkerungsprognose Auskunft. Nach diesem Bestand richtet sich das qualitative und quantitative Ausmaß der notwendigen Anpassungsstrategien in einer Stadt.

Einwohnerentwicklung 1990-2009

Die Einwohneranzahl der Gemeinde Zschorlau hat entgegen dem gegenwärtigen Trend in ostdeutschen Städten und Gemeinden nur geringfügig abgenommen. Prozentual beträgt der Einwohnerverlust zwischen 1990 und 2009 0,9%. Zum 31.12.2009 zählte die Gemeinde Zschorlau 5.641 Einwohner. Die Gemeinde Zschorlau verzeichnete in den ersten drei Jahren nach der Wende einen kontinuierlichen Einwohnerverlust. Ab 1994 nahm die Einwohnerzahl stetig zu und erreichte 1999 mit 6.165 Einwohnern ihren Höhepunkt. Seitdem nimmt die Einwohnerzahl wieder ab, wobei im Jahr 2010 ungefähr der Ausgangswert vom Jahr 1990 erreicht wurde. Der Gemeinde Zschorlau ist es somit gelungen, größtenteils ihre Einwohner zu halten. Zum 30.06.2010 hatte die Gemeinde Zschorlau insgesamt 5.443 Einwohner.³³ Ein starker Bevölkerungsrückgang, wie er in anderen ostdeutschen Städten und Gemeinden verzeichnet werden konnte, blieb bislang aus.

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Zschorlau – Bockau sowie der Gemeinde Stützengrün ist zwischen 1990 – 2009 ein Bevölkerungsverlust von insgesamt -9% zu verzeichnen, da vor allem Bockau 20,1% und Stützengrün 13,7% der Bevölkerung in diesem Zeitraum verloren hat.

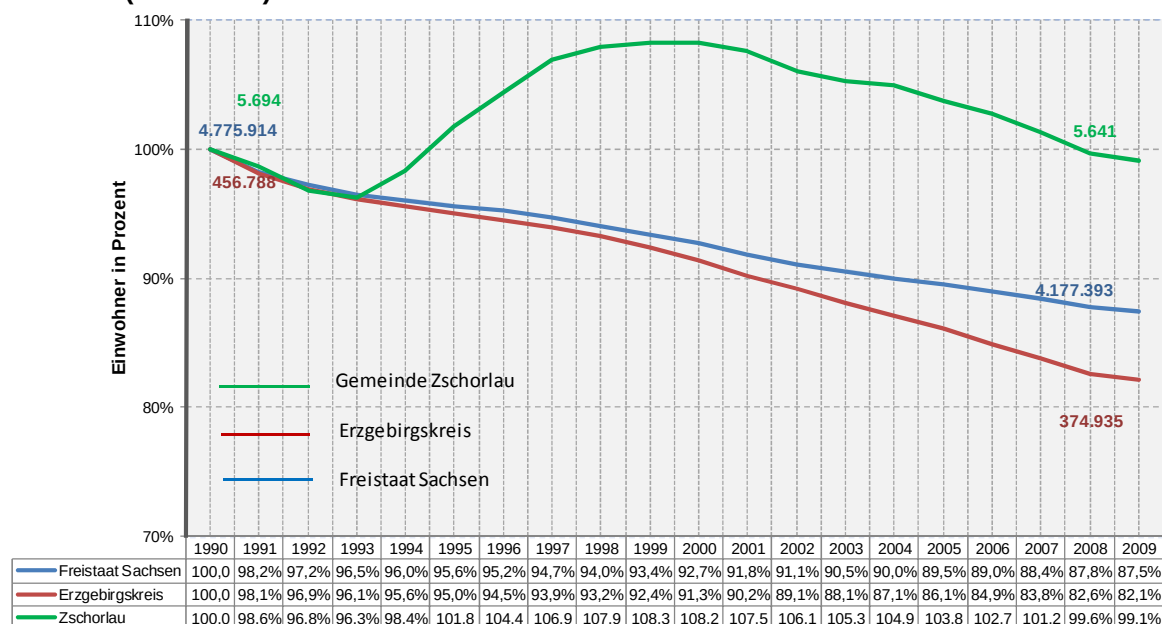
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung 1990-2009



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2010, Grafik KEWOG Städtebau GmbH

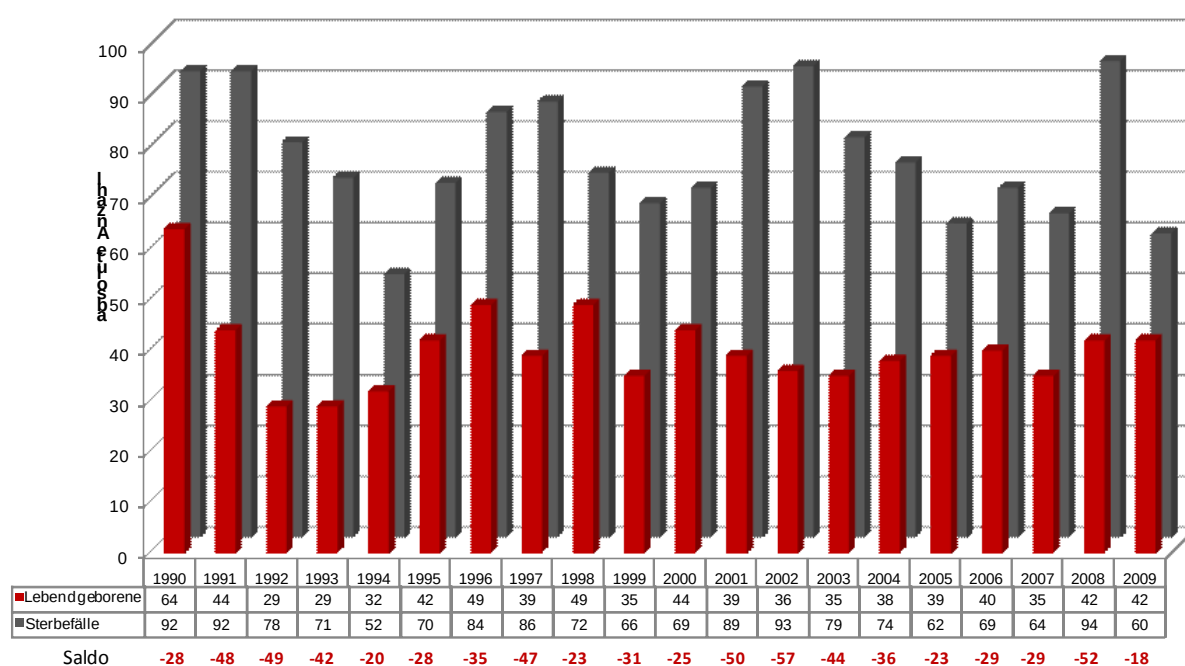
Die (Abbildung 6) zeigt die Einwohnerentwicklung des Landkreises Erzgebirgskreis, des Freistaates Sachsen und der Gemeinde Zschorlau. Im Vergleich zum Freistaat Sachsen und zum Erzgebirgskreis stellt sich die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Zschorlau positiver dar. Während der Freistaat Sachsen und der Erzgebirgskreis seit 1990 von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang betroffen sind, konnte die Gemeinde Zschorlau in den Jahren 1994 bis 2001 Bevölkerungswachstum verzeichnen. Seit 2001 ist allerdings auch ein Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Zschorlau festzustellen. Dieser Bevölkerungsrückgang kann bisher mit dem Bevölkerungswachstum im Zeitraum 1994 bis 2001 ausgeglichen werden, weshalb sich die Gemeinde Zschorlau im Jahr 2009 auf dem Ausgangsniveau des Jahres 1990 befindet.

³³ Die aktuellen Daten zur Einwohnerzahl wurden vom Einwohnermeldeamt der Gemeinde Zschorlau ermittelt.

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Erzgebirgskreis und dem Freistaat Sachsen (in Prozent)

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2010, Grafik KEWOG Städtebau GmbH

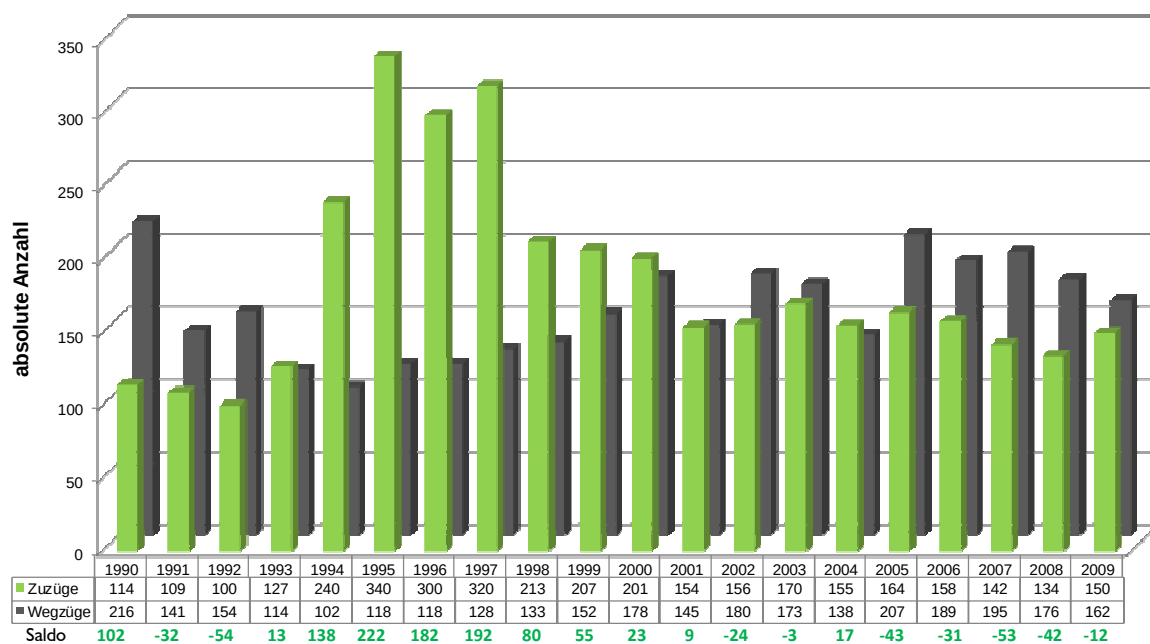
Die Analyse der Geburten und Sterbefälle ergibt seit 1990 einen fortwährenden Sterbefallüberschuss. In Bezug auf den betrachteten Zeitraum erreichte der Sterbefallüberschuss im Jahr 2002 mit einem negativen Saldo von -57 seinen Höhepunkt. Die Zahl der Geburten ging nach 1990 stark zurück, um 1994 wieder geringfügig zu steigen. Seitdem verharrt die Zahl der Geburten auf konstant niedrigem Niveau. Die Zahl der Sterbefälle schwankt und hat im Jahr 2008 ihren Höhepunkt mit 94 Sterbefällen erreicht. Aktuell gibt es 1,4-mal mehr Sterbefälle in der Gemeinde Zschorlau als Kinder geboren werden.

Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2008

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Wanderungen (vgl. *Abbildung 9*) zeigen im zeitlichen Verlauf ein sehr unterschiedliches Bild mit großen Schwankungen. Im Jahr 1990 war die Zahl der Fortzüge deutlich höher als die Zahl der Zuzüge. Somit ergab sich ein maximal negativer Saldo von -102. In den darauf folgenden Jahren stieg die Zahl der Zuzüge, bei gleichzeitigem Rückgang der Fortzüge, an. Die Gemeinde Zschorlau verzeichnete daher in den Jahren 1993-2001 einen positiven Saldo, d.h. die Zahl der Zuzüge war höher als die Zahl der Fortzüge. Dies hatte zur Folge, dass die Gemeinde Zschorlau in den Jahren 1993-2001 ein Bevölkerungswachstum registrieren konnte. Seit 2002 wirkten sich die Fortzüge eher negativ auf die Wanderungssalden aus. Eine Ausnahme bildeten geringe Fortzugsraten im Jahr 2004. Insgesamt verlieren die Wanderungsbewegungen an Bedeutung, da die Zahl der mobilen Bevölkerung und damit die Wegzugsintensität geringer werden. Dies steht im engen Zusammenhang mit der Altersstrukturentwicklung.

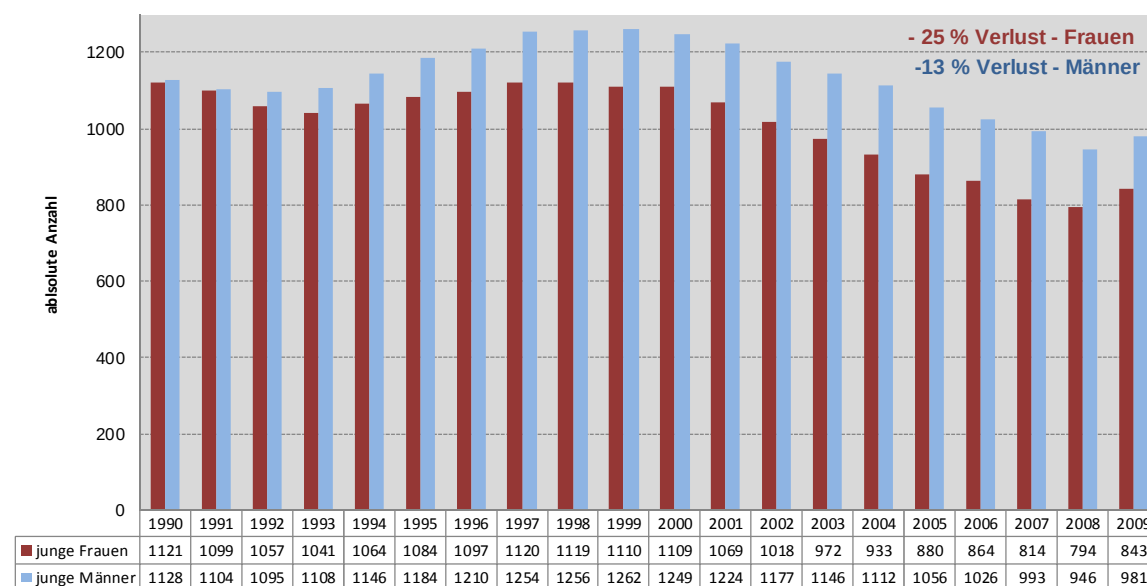
Abbildung 9: Zu- und Fortzüge 1990 bis 2008



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

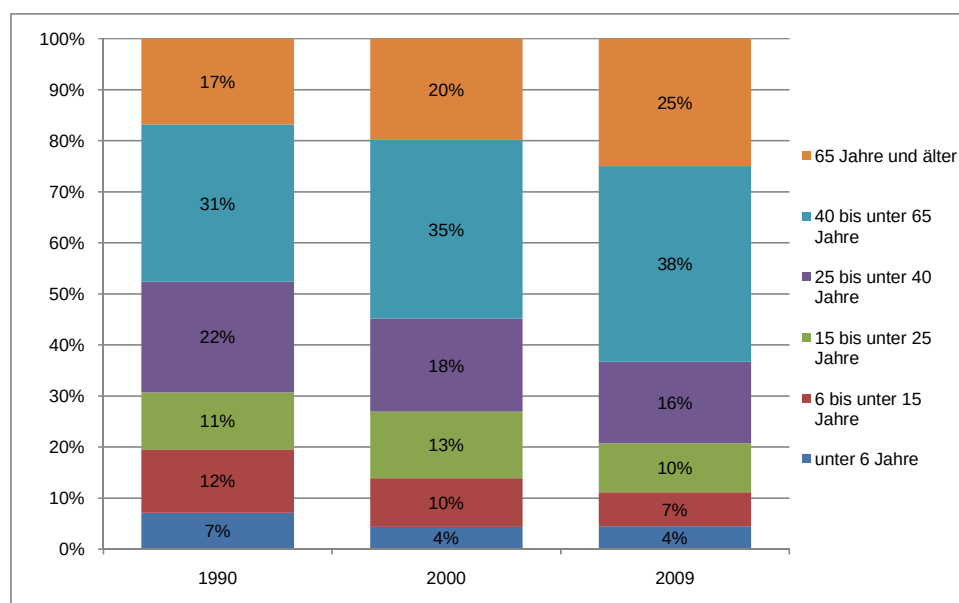
Seit 1990 ist die Zahl der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter leicht schwankend jedoch insgesamt rückläufig (vgl. *Abbildung 10*). Die sinkende Anzahl junger Frauen in den Jahren 1990 bis 2009 um 25% wirkte sich negativ auf die Geburtenentwicklung in der Vergangenheit aus und wird sich auch zukünftig darin widerspiegeln. Nach leichten positiven Tendenzen der Jahre 1997-2000 setzte ab dem Jahr 2001 ein starker Rückgang der Anzahl der jungen Frauen ein.

Nicht nur die Zahl junger Frauen, sondern auch die Zahl junger Männer ist insgesamt rückläufig. Im Vergleich besteht im gesamten Betrachtungsraum ein Überhang der jungen Männer gegenüber den jungen Frauen. Die Entwicklung der beiden Bevölkerungsgruppen verläuft in etwa parallel. In den Jahren 1990-2000 hat sich die Anzahl der jungen Frauen im Wesentlichen konstant gehalten. Bei den jungen Männern konnte sogar ein leichter Zuwachs verzeichnet werden. Erst nach dem Jahr 2000 setzte ein Negativtrend ein, von dem besonders die jungen Frauen betroffen waren. Die Differenz zwischen jungen Männern und Frauen ist dabei immer größer geworden.

Abbildung 11: Entwicklung der Anzahl junger Frauen und Männer (15 bis 45 Jahre) 1990 bis 2009

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Entwicklung der Altersstruktur macht deutlich, dass die Bevölkerung zunehmend altert (vgl. Abbildung 12). Die Zahl der Gruppe ab 40 Jahre sowie ab 65 Jahre steigt, während der Anteil von Kindern und Jugendlichen abnimmt. Kinder unter 15 Jahren erreichen nur noch einen Anteil von 11,2%, während jeder vierte Einwohner der Gemeinde Zschorlau über 65 Jahre alt ist. Der Anteil der älteren Bevölkerung entspricht somit dem des Erzgebirgskreises (ca. 25 %). Dabei sind die Geschlechter der älteren Jahrgänge aufgrund des Wegfalls von Männern während des Ersten Weltkrieges und darüber hinaus sowie aufgrund einer unterschiedlich hohen Lebenserwartung unproportional zugunsten der Frauen. Der Anteil der Gruppe der 40 bis 65-Jährigen, der sog. Leistungsträger, betrug 2009 38,2% und stellt damit die größte Gruppe dar. Die Gruppe der Leistungsträger stieg dabei stetig von 30,8% im Jahr 1990 auf 38,2% im Jahr 2009 an. Der Anteil der Gruppe der 15 bis 25-Jährigen sowie der Gruppe 25 bis 40-Jährigen an der Gesamteinwohnerzahl hat hingegen über den Zeitraum 1990 – 2009 abgenommen. Damit wird auch die Zahl der Einwohner in der Haushaltsgründungsphase sowie Eigentumsbildungsphase immer geringer.

Abbildung 12: Entwicklung der Altersstruktur 1990, 2000, 2009

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

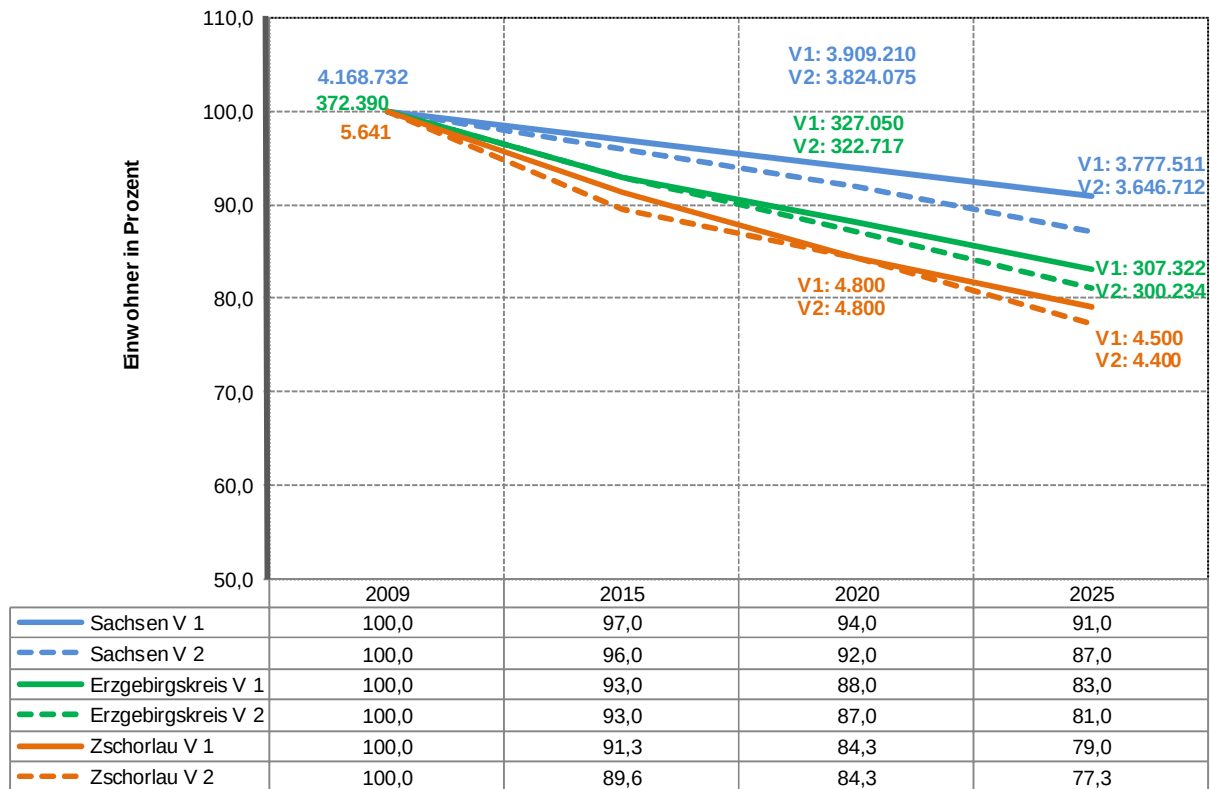
Prognosekorridor bis 2025

Grundlage der Einwohnerprognose für die Gemeinde Zschorlau ist die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen. Um die Grenzen des Prognosekorridors aufzuzeigen, in dem sich Veränderungen vollziehen können, sind in die vorliegende Arbeit die Daten der Varianten 1 und 2 eingeflossen. Die Prognose wird für die voraussichtliche Bevölkerungszahl ab 2010 angegeben. Es wird angenommen, dass sich die Trends der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzen. Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- deutlicher Überhang der Sterbefälle gegenüber den Geburtenraten infolge des Alterungsprozesses trotz höherer Lebenserwartung (siehe Abbildung: Geburten und Sterbefälle 1190 bis 2008)
- Rückgang der Zahl potenzieller Mütter (siehe Abbildung: Entwicklung der Anzahl junger Frauen (15 bis 45 Jahre) 1990 bis 2008)
- Bedeutungsverlust von Wanderungen (siehe Abbildung Zu- und Fortzüge 1990 bis 2010), Bedeutungsgewinn der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Bezug auf die Bevölkerungsbilanz (siehe Abbildung Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2008)
- verminderte Zahl an Fortzügen aufgrund einer geringer werdenden Zahl der mobilen Bevölkerung und der Abnahme der Wegzugsintensität.

Im Jahr 2025 werden zwischen ca. 4.500 und 4.400 Einwohner in der Gemeinde Zschorlau leben. Obwohl die Gemeinde Zschorlau zwischen 1990 und 2000 einen Bevölkerungsgewinn verzeichnen konnte, wird es langfristig zu einer Abnahme der Einwohner kommen. Im Vergleich zu 2009 wird der Bevölkerungsverlust im Jahr 2025 voraussichtlich zwischen -21,0 und -22,7% liegen. Die Gemeinde Zschorlau verliert gegenüber dem Freistaat Sachsen und dem Erzgebirgskreis überdurchschnittlich viele Einwohner. Damit verläuft der Bevölkerungsverlust etwas stärker als der des Erzgebirgskreises und deutlich stärker als im Freistaates Sachsen.

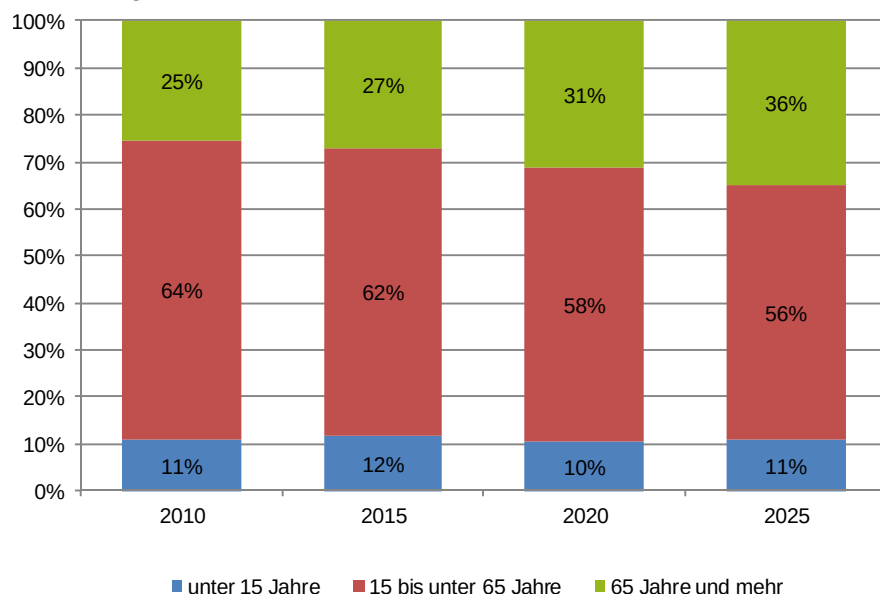
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 im Vergleich (2009=100%)



Quelle: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Veränderungen der zukünftigen Altersstruktur zeigt nachfolgende Abbildung. Auffallend ist, dass die Gruppe der unter 15 Jährigen fast konstant bleiben wird. Die Gruppe der Erwerbspersonen wird hingegen bis 2025 schrumpfen und altern. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird 2025 nur noch etwa 56% betragen. Der Anteil der älteren Bevölkerung wird zukünftig zugunsten der Gruppe der Erwerbspersonen im Alter 15 und 65 Jahren noch weiter steigen und im Jahr 2025 ca. 36% erreichen. Der deutliche Trend der Überalterung wird sich somit weiter fortsetzen.

Abbildung 14: Altersstruktur 2010, 2015, 2020, 2025



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Kernaussagen und Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Trotzdem die Gemeinde Zschorlau im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten bzw. Gemeinden nicht so starke Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte, wird auch die Gemeinde Zschorlau zukünftig von dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen Bevölkerungsverlust betroffen sein. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Zschorlau gehen seit dem Jahr 2000 stetig zurück. Für den Zeitraum bis 2025 wird für die Gemeinde Zschorlau ein weiterer Bevölkerungsverlust bis auf 4.500 bzw. 4.400 Einwohnern (Variante 1 und 2, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen) prognostiziert, insbesondere als Folge einer sich verschärfenden natürlichen Bevölkerungsbilanz. Die Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde Zschorlau ist spürbar und wird sich weiter fortsetzen. Grund dafür ist der Wegzug der Kinder aus dem elterlichen Haushalt, der auch als Bildungs- oder Arbeitsplatzwanderung bezeichnet werden, kann aber auch der Rückgang von Geburtenzahlen durch die Abwanderung junger Menschen und insbesondere der Frauen. Aufgrund der erhöhten Anzahl älterer Menschen droht zukünftig ein ansteigender Wohnungsüberhang.

Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf andere Fachbereiche			
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	anderes betroffenes Fachkonzept
1	allgemeiner Einwohnerrückgang	steigender Wohnungsleerstand, ungenutzte Gebäude / Gewerbe / Brachen entstehen Unterauslastung von Infrastrukturen, sinkende öffentliche Einnahmen	Wohnen Städtebau Verkehr, Ver- und Entsorgung, Soziales Finanzen
2	Bevölkerungsverluste in Gebieten mit hohem Anteil an Mietwohnungen	Steigender Wohnungsleerstand Attraktivitätsverlust	Wohnen, Städtebau, Tourismus, Ver- und Entsorgung, Soziales, Finanzen
3	Überalterung setzt sich fort, natürliche Bevölkerungsbilanz verschärft sich zukünftig	veränderte Ansprüche und Bedürfnisse Verschiebungen in der Nachfrage nach öffentlichen Leistungen schrumpfender Anteil der Erwerbspersonen steigender Wohnungsleerstand Bedarfskulissee und Auslastung von öffentlichen Einrichtungen für jüngere Bevölkerungsgruppen nimmt ab, gleichzeitig ist dies ein wichtiger Standortfaktor, steigende Bedeutung von Kooperationsformen	Wohnen, Städtebau, Infrastruktur – Verkehr, Soziales Finanzen (Ausgabenstruktur) Wirtschaft Wohnen Gemeinbedarfseinrichtungen

4 Fachkonzepte

4.1 Stadtgeschichte und –struktur

- Besiedlung des Gemeindegebietes durch Bauern aus Franken, der Main-Gegend, Oberfranken und Thüringen; Gründung des Ortes in zirka 1213, Anlage eines fränkischen Waldhufendorfes, ab dem 13 Jhd. Mischung aus bergbaulicher und bäuerlicher Siedlung
- Entwicklung der Gemeinde Zschorlau eng an die Bergbaugeschichte geknüpft, urkundlich nachweisbar ab 1378, Abbau von Zinn und Eisen, später auch Silber, Kobalt, Wismut und Wolfram
- Gründung der Pfarrei 1546; Plünderungen und Raubzüge, Hungersnot im Verlauf des dreißigjährigen Krieges Zinn und Eisen ab, später auch Silber, Kobalt, Wismut und Wolfram
- Im 17. und 18. Jahrhundert Errichtung wichtiger öffentlicher Gebäude, Gründung von Vereinen (1783 Einweihung des Kirchschulhauses (1980 Abriss), 1832 Einweihung eines zweiten Kirchschulhauses, 1877 Gründung der Freiwilligen Feuerwehr, 1880 Gründung des Deutschen Turnvereins Zschorlau und 1895 Gründung der alten Schule)
- um 1820 mit der Gründung einer Wollkämmerei mit über 300 Arbeitsplätzen, Ende des 19. Jahrhunderts Entstehung verschiedener Firmen (Granit-Steinbruch, Dampfziegelei, Sägewerk), Gründung der "Wellner-Fabrik" in Zschorlau im Jahr 1926
- Entstehung Siedlung Hoher Weg und Teile der Bebauung an der Schulstraße entstanden zwischen den Jahren 1930-1939, Ergänzung der vorhandene Siedlungsstruktur von Zschorlau durch verschiedene Bausteine des staatlichen Wohnungsbaus
- ab 1994 Entstehung von Wohn- und Gewerbegebäuden im Bebauungsplangebiet Zschorlau - West (Anton-Günther-Straße, An der Bublika, Siedlung)

OT Alberнау

- älteste urkundliche Erwähnung von Alberнау aus dem Jahr 1524 Freigut Alberнау war das erste Gebäude - Ursprung der Ortsentwicklung, zwischen 1524 und 1533 zu einer kleinen Siedlung
- weitere Siedlungen mit Beginn der Zinngießerei und anschließendem Silberbergbau
- 1649 Grundstein für das Schindlerswerk durch damaligen Besitzer des Gutes Erasmus Schindler ein Grundstück an der Mulde
- Kauf des Freigutes in 1903 durch das Schindlerswerk, Abbruch der Gebäude des Freigutes in 1947³⁴
- Anstieg der Einwohnerzahlen durch Zuzug von Umsiedlern und Inquartierung von Wismutbeschäftigten in der Nachkriegszeit

OT Burkhardtsgrün

- Erste urkundliche Erwähnung in 1395 "Dorf und Gut Burgoldisgrün, 1572 waren es 8 Anwohner, sie wohnten in 2 Erbgütern, 4 kleinen Häusern und 2 Gärtnergütern
- Bau der ersten Schule in Burkhardtsgrün in 1822, Bau der zweiten Schule in 1845, Bau der Hauptstraße zwischen 1842 und 1845
- am 30.7.1950 Gründung der Freiwilligen Feuerwehr Burkhardtsgrün zusätzlich zur bestehenden Pflichtfeuerwehr im Gemeindehauptort Zschorlau
- in 1961 Einweihung der neuen Schule in Burkhardtsgrün
- 1974 Erschließungsarbeiten für Wasser/Abwasser und dem Bau einer Quelfassung begonnen

³⁴ URL: <http://www.mondputzer.de/zschorlau/geschichte.htm>, August 2010

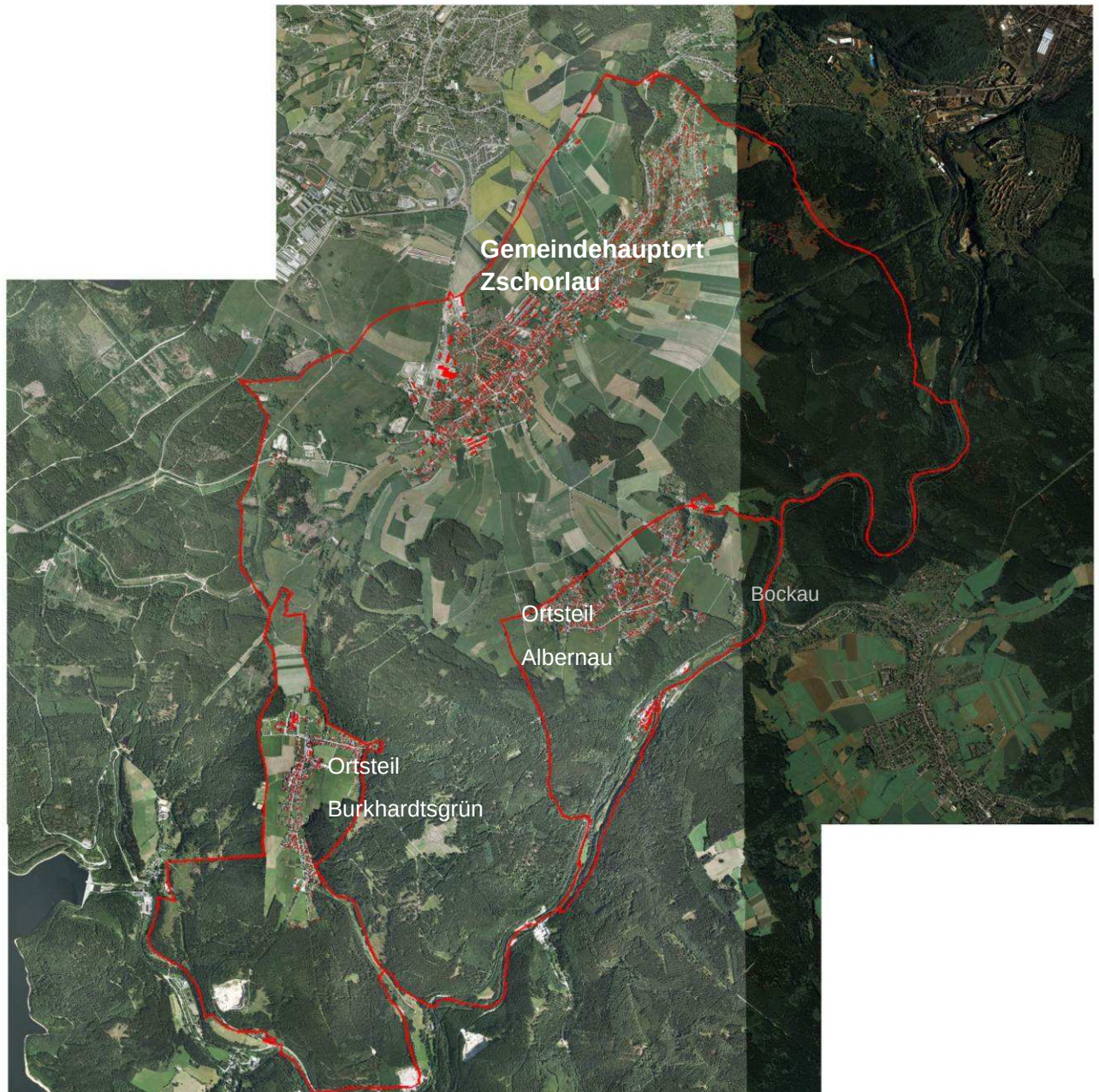
URL: <http://www.ms-zschorlau.de/dorf.html>, August 2010

URL: http://www.zschorlau-info.de/index.php?option=com_content&task=blogsection&id=4&Itemid=26, August 2010

- ab 1990 Anlegung von Fußwegen, die Erweiterung der Straßenbeleuchtung und der Neubau verschiedener Straßen.^{35a}
- in 1995 erfolgte die Eröffnung der HERR-BERGE e.V. (vgl. Kapitel 4.5)

Wie bereits aus dem Abriss zur Entstehungsgeschichte deutlich wurde, gehören zum **Gemeindegebiet von Zschorlau** der Gemeindehauptort Zschorlau und die Ortsteile Albernau mit Schindlerswerk und Burkhardtsgrün. Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt 21,99 km².

Abbildung 15: Darstellung des Gemeindegebietes von Zschorlau



Quelle: Amtliches Luftbild, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

³⁵ Bibliothek der Gemeinde Zschorlau, Fakten zu Ortsgeschichte

Die eigentlichen Siedlungsstrukturen sowohl des Gemeindehauptortes als auch der Ortsteile können als kompakt bezeichnet werden und sind durch die Wohnnutzungen geprägt. Dies ist auf die lange Bergbaugeschichte als Hauptgewerbebezweig zurückzuführen. Für die unter Tage arbeitende Bevölkerung mussten vordergründig Wohnungen errichtet werden, weshalb große historische Gewerbestrukturen im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind. Lediglich die Granitwerke SUESS GmbH beim Gemeindehauptort Zschorlau und das Blaufarbenwerk mbH beim Ortsteil Albernau bilden dabei eine Ausnahme. Der Gemeindehauptort trägt eine eher städtische Prägung, die u. a. durch kompakte Strukturen und eine bauhistorisch wertvolle Baustruktur an den Hauptverkehrsstraßen entsteht. Dies ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass der Ortsteil Albernau erst relativ spät eingemeindet wurde. Der Ortsteil Burkhardtsgrün hat seinen ländlich geprägten Charme erhalten. Gleichzeitig haben sich aber, mit den großen Ansiedlungen der „HERR-BERGE e.V.“ und dem Autohaus im Zentrum des Ortes zwei große neue städtebauliche Einheiten in die Siedlungsstrukturen eingeordnet.

Bei der städtebaulichen Betrachtung des **Gemeindehauptortes Zschorlau** ist deutlich erkennbar, dass dieser aufgrund seiner Entwicklungsgeschichte den größten Teil der besiedelten Fläche umfasst. Die Bebauungsstruktur ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Gebäudetypologie wird durch einige Mehrfamilienhäuser ergänzt, die größtenteils aus industrieller bzw. neuerer Entstehungszeit stammen. Der Gemeindehauptort weist einen hohen Bestand an sanierten und genutzten Gebäuden auf.³⁶ Die Haupteerschließungsstraßen bilden die Eibenstocker Straße und die August-Bebel-Straße, die sich in einem sehr guten Zustand befinden. Beide Straßen bilden das Rückgrat des Gemeindehauptortes von dem sich beidseitig die Erschließungsstraßen ausschließen und sind der Grund für die langgestreckte Siedlungsstruktur. Entlang dieser Straßen befinden sich viele kleine Ladengeschäfte, die in den vorhandenen Gebäuden eingelagert sind.

Entlang des Rückgrats befinden sich ebenfalls ein großer Teil der Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die Mittelschule, die Grundschule, das Rathaus oder auch das Zentrum von Zschorlau mit Bibliothek und Gemeindehaus.

Daneben ist ein hoher Besatz an gewerblichen Nutzungen vorhanden. Dazu zählt nicht zuletzt das große Gewerbegebiet mit ECE-Zentrum, verschiedenen Autohäusern, einem Möbelhaus u.a..

Der **OT Burkhardtsgrün** wurde 1996 eingemeindet und trägt einen ländlichen Charakter. Insbesondere die Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Struktur prägen die Siedlungsstrukturen. Der Sanierungszustand ist als gut einzuschätzen. Leerstände sind im Grunde nicht vorhanden. Der überwiegende Teil der Gebäude ist neu gebaut bzw. wurden Sanierungen an den Gebäuden vorgenommen.³⁷ Die Höhenstaffelung macht den Standort attraktiv und ermöglicht unterschiedliche städtebauliche Situationen. Als eine prägende Baustruktur ist die neu errichtete Anlage „Herr Berge“ zu nennen, die den Gesamteindruck des Ortes positiv beeinflusst. Die Hauptstraße bildet das Rückgrat des Ortsteiles, an der sich die Bebauungsstruktur anlagert. Von der Hauptstraße zweigen lediglich einige Stichstraßen ab. Im Ort existiert das Landhotel am alten Zollhaus mit Gastwirtschaft und Hotelnutzung. Verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen sind in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingestreut. Der gesamte Siedlungskörper ist durch mittelbar bzw. unmittelbar angrenzende Waldgebiete umschlossen.

Der **Ortsteil Albernau** wurde 1998 eingemeindet. Dieser Ortsteil wird durch die Hanglage Richtung Muldental geprägt. Der OT Albernau hat sich lange Zeit eigenständig entwickeln können. Die Bebauungsstruktur besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in einer kompakten Anordnung. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend teilsaniert oder im sanierten Zustand, wobei es aber auch noch Gebäude mit einem erheblichen Modernisierungsbedarf gibt. Albernau ist der Siedlungsteil von Zschorlau, der den prozentual höchsten Anteil an unsanierten Gebäuden umfasst und damit den

³⁶ Leerstandsquote 1,53%, Bezug Gesamteinheiten; Gebäude mit Modernisierungsbedarf: 5,25%, Bezug Gebäude

³⁷ Leerstandsquote 0,38%, Gesamteinheiten; Gebäude mit erheblichem Modernisierungsbedarf: 5,80%, Gebäude

größten Handlungsbedarf. Auch die Leerstandsquote ist in diesem Siedlungsteil am höchsten.³⁸ Der ansässige Gasthof in der Albernauer Hauptstraße ist nicht mehr in Betrieb. Bei den verbleibenden von Leerständen betroffenen Gebäude handelt es sich um Wohngebäude. Das ebenfalls zu Albernau zugeordnete Schindlerswerk ist zur Hälfte genutzt. Ein großer Teil des Gebäudebestandes ist jedoch ruinös und seit Jahrzehnten ungenutzt. Es handelt sich zum großen Teil um ehemalige Lagerhallen und Produktionsstätten. Jedoch gehören zum Siedlungsbestand auch Wohngebäude westlich des Werksgeländes, die genutzt sind. Auf dem Werksgelände gibt es eine Villa, die jedoch auch vom Verfall bedroht ist.

Folgende prägende Siedlungsstrukturen konnten in der Gemeinde Zschorlau nach der Bestandsaufnahme und in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung für den Gemeindehauptort und die Ortsteile identifiziert werden:

- Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße/ Rückgrat der Siedlungsstruktur: Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, zum Teil Gewerbeansiedlungen bzw. Gewerbenutzungen in den EFH/ ZFH, soziale Infrastruktur/Verwaltung eingestreut, überwiegend mehrgeschossige Bauweise, überwiegend keine geschlossenen Blockstrukturen
- Ein- und Zweifamilienhausgebiete: offene Baustrukturen in der Gemeinde und Gemeinderandlagen, größtenteils mehrgeschossige Bauweise, Doppelhäuser, öffentliche und soziale Infrastruktur sowie Mehrfamilienhäuser eingestreut
- Ein- und Zweifamilienhausgebiete: mit ländlichem Charakter, offene Baustrukturen, maximal zweigeschossige Bauweise, öffentliche und soziale Infrastruktur eingestreut, teilweise gewerbliche Nutzung
- Mehrfamilienhausgebiete: offene Strukturen (Einzelgebäude bzw. Zeilenbauweise) in Innenlage, z. T. industrielle Bauweise
- Mehrfamilienhausgebiete: überwiegend kompakte/ mehrgeschossige Bauweise neuerer Entstehungszeit
- Gemengelage: Flächen mit geringem Wohnanteil und industrieller/gewerblicher Nutzung, Garagenstandorte
- Gewerbe-/ Industrieflächen: Industriegebäude, unterschiedliche Bauzeit sowie Nutzung
- Gewerbebrachen: Industriegebäude unterschiedlicher Zeitepochen, z. T. ruinöser Bauzustand
- Kleingärten, tlw. Bungalows eingestreut

Karte 3: Denkmalbestand und prägende Siedlungsstrukturen im Gemeindehauptort Zschorlau

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau, vor Ort Begehung, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 4: Denkmalbestand und prägende Siedlungsstrukturen der Ortsteile

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau, vor Ort Begehung, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

³⁸ Leerstandsquote 4,6%, Gesamteinheiten; Gebäude mit erheblichem Modernisierungsbedarf: 13,10% der Gebäude

4.2 Freiraumstruktur

Das Gebiet der Gemeinde Zschorlau liegt eingebettet in den Landschaftsraum des Westerzgebirges. Der Steinberg ist mit 733 m ü. NN die höchste Erhebung im Gemeindegebiet. Der Gemeindehauptort ist entlang des Zschorlaubaches entstanden. Dieser entspringt südwestlich der Gemeinde auf einer weitgestreckten moorigen Hochebene, die im Volksmund "Dr Forst" oder "Hoher Forst" genannt wird. Gespeist wird der Zschorlaubach durch den Filzbach. Am Ende der Ortslage folgt mit dem Gößnitzgrund ein Engtal, durch das erst 1907 die Zschorlauer Talstraße gebaut wurde. Die Zwickauer Mulde bildet zu Bockau eine natürliche Grenze. Der Ortsteil Albernau fällt zum Muldental ab. Seit dem Spätmittelalter wird das Wasser der Mulde und ihrer Zuflüsse technisch genutzt. Es diente dem Bergbau über viele Jahrhunderte als Aufschlagwasser zum Antrieb von Förderanlagen, Erzschlämmern und Pochwerken sowie für Erzwäschen.³⁹ Dieses Nutzungsprofil war auch für die Entwicklung der Gemeinde Zschorlau kennzeichnend. So wurde zwischen 1556 und 1559 der Floßgraben entlang der Zwickauer Mulde gebaut, der als wichtiges Transportmittel für Baumaterialien für den Bergbau diente. Diese drei Flussläufe prägen die naturräumlichen Gegebenheiten von Zschorlau.

Insbesondere der Süden des Gemeindegebietes ist durch dichte Waldbestände geprägt, die den Ortsteil Burkhardtgrün fast vollständig umschließen. Auch an die Siedlungsstrukturen von Albernau grenzen große Baumbestände an. Der Gemeindehauptort ist größtenteils von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Anteil der Waldflächen an der Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt 48% und liegt damit deutlich über den Sächsischen Durchschnitt von 28,3%.⁴⁰ An zweiter Stelle folgt die Landwirtschaftsfläche mit 34% der Gesamtfläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat einen Anteil von lediglich 12,5% an der Fläche des Gemeindegebietes von Zschorlau.⁴¹ In die Siedlungsstrukturen eingestreut bzw. unmittelbar angelagert sind Flächen zur Gartenlandnutzung bzw. Kleingartensiedlungen. Die größten Flächen mit Kleingartennutzung befinden sich am nordöstlichen Rand des Gemeindehauptortes an der Straße Hinter dem Sportplatz und im Süden von Burkhardtgrün an der Hauptstraße.

Karte 5: Gliederung des Gemeindegebiets nach Freiraumstrukturen

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Bei der Betrachtung der Freiraumstrukturen des Gemeindehauptortes Zschorlau wird deutlich, dass große angelegte Park- und Freiflächen fehlen. Es gibt einige wenige Freiräume mit Sport- und Freizeitfunktion und einige städtisch geprägte Freiräume (Brauhausplatz). Dies ist sicherlich der Tatsache geschuldet, dass aufgrund der Siedlungsstruktur (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Grundstücken) keine unmittelbaren Erholungs- und Freiräume benötigt werden, aber trotzdem besteht hier zukünftig Aufwertungsbedarf hinsichtlich einer Anreicherung des Grünsystems. Die Sportplätze in Burkhardtgrün und auch in Zschorlau selbst befinden sich in einem sehr guten Zustand ohne Handlungsbedarf.

Das Gemeindegebiet wird durch die Höhenstaffelung der Mittelgebirgslandschaft des Erzgebirges geprägt. Höhenunterschiede verleihen allen drei Siedlungsteilen eine Prägung. Alle drei Siedlungsteile sind durch landwirtschaftlich genutzte Flächen voneinander abgegrenzt, aber auch Waldflächen sind in das Gemeindegebiet eingestreut. Insbesondere die Umgebung des Ortsteiles Burkhardtgrün ist durch Waldflächen gekennzeichnet.

³⁹ URL:<http://de.wikipedia.org> (Zugriff September 2010)

⁴⁰ Staatsbetrieb Sachsenforst (<http://www.forsten.sachsen.de/wald/1167.htm>) (Stand 15.02.2011))

⁴¹ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Gemeindestatistik (Gebietsstand am 01.01.2010)

4.3 Denkmalpflege

Der Gemeindehauptort Zschorlau entwickelte sich ab der zweiten Hälfte des 14. Jahrhundert (vgl. Kapitel 4.1.) von einer bäuerlichen Siedlung hin zu einer kleinen Bergbaustadt. Die Siedlungsstruktur vom Gemeindehauptort Zschorlau und auch seiner Ortsteile ist sehr homogen und überwiegend geprägt von Wohnbebauung. Der Gemeindehauptort Zschorlau weist entlang des Siedlungsrückgrats (Eibenstocker Straße und August-Bebel-Straße) einen vereinzelt Bestand an historischer Bausubstanz auf. Auch im Ortsteil Albernau gibt es vereinzelte Denkmale. Die historische Bausubstanz wurde straßenbegleitend angeordnet, wobei sich im gesamten Gemeindegebiet keine explizite Blockrandbebauung ausgebildet hat. Es handelt sich um freistehende Einzelgebäude. Die historische Bausubstanz wurde durch den staatlichen Wohnungsbau nicht geschwächt, der im Gemeindehauptort Zschorlau einen geringen Umfang besitzt und keine gefährdende Konkurrenz zum „Wohnen in der historischen bzw. älteren Gebäudesubstanz“ darstellt.

Ein wertvoller bauhistorischer Baustein bildet das Denkmalensembles „Schindlers Werk“ mit 11 Einzeldenkmälen, dass jedoch aufgrund des Bauzustandes in seiner Substanz gefährdet ist.

In der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege des Freistaates Sachsen sind mit Stand vom 10.08.2010:

- 3 Einzeldenkmale für den OT Burkhardtgrün
- 21 Einzeldenkmale für den OT Albernau und
- 37 Einzeldenkmale für den Gemeindehauptort Zschorlau verzeichnet.

Darunter gehören Wohnhäuser, Sakralbauten, Schulen u.a. öffentliche Bauten, technische Denkmale einschl. Bergbau, Denkmale und Gedenk- und Wegesteine.

In der Gemarkung Zschorlau 5 Denkmalensembles mit einer Einstufung als „Sachgesamtheit“. Es handelt sich um:

- Floßgraben bzw. Flößergraben, bergbauliches Zeugnis zum Flößen von Bau- und Brennholz, mit hohem technik- und lokalhistorischen Wert, Erbauung 1556 – 1559, Gemeindehauptort Zschorlau und OT Albernau (vgl. Kapitel 0)
- „Schindlers Werk“ (11 Einzeldenkmale), Papiermühle bzw. Pappenfabrik der Blaufarbenfabrik, mit zwei Wasserturbinen, technisches Denkmalensemble mit bau-, technik- und ortsgeschichtlicher Bedeutung, Erbauung Ende 19 Jh., OT Albernau
- Förderturm, Schacht und Halde des Türkschachtes (Sachgesamtheitsbestandteil der Bergbaumonumente Schneeberg), bedeutende Zeugnisse des Bergbaus mit bau- und ortshistorischer sowie landschaftsbildprägender Qualität, Gemeindehauptort Zschorlau
- Bergsegen 1 (Bergbaumonument Zschorlau), Abraumhalde einer ehemaligen Wismut-Schachtanlage, bergbauliches Zeugnis mit ortsbildprägender, technik- und lokal-geschichtlicher Relevanz, Erbauung 1955, Gemeindehauptort Zschorlau
- Schaubergwerk St. Anna (6 Sachgesamtheitsbestandteile - Bergbaumonument Zschorlau), mehrere Stollen als Bestandteile des Zschorlauer Altbergbauensembles von technik- und ortsgeschichtlicher Bedeutung, Erbauung 17. Jh., Gemeindehauptort Zschorlau

Laut Angabe des Landratsamt Erzgebirgskreis (Abt. Denkmalschutz) im Rahmen der Beteiligung der TÖB (Träger der Öffentlichen Belange) betreffen oben genannte Gemarkungen auch Belange der archäologischen Denkmalpflege, da Bereiche in den Ortslagen zu historischen Ortskernen aus dem Mittelalter oder der Neuzeit gehören und damit archäologische Relevanzzonen sind, die auch außerhalb der Ortslagen gelistet sind. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Produktionsstätten aus dem Bergbau. Die Vorhabengebiete sind nach der Schnellerfassung vom Landesamt für Archäologie unter Nummer als archäologisches Objekt registriert:

Zschorlau	12290-01	Historischer Ortskern Mittelalter
	12290-02	Historischer Ortskern Mittelalter
	12290-03-1	Hauswirtschaft – Wassermühle
	12290-04	Produktionsstätte Bergbau und Verhüttung
	12290a-04-2	Produktionsstätte Bergbau und Verhüttung
	12290-05	Produktionsstätte Bergbau und Verhüttung
	12290-06	Produktionsstätte Bergbau und Verhüttung
Burkhardtsgrün	12100-01	Historischer Ortskern Mittelalter
	12100-02	Einzelsiedlung – Gut Mittelalter#
Albernau	12030-01	Historischer Ortskern Neuzeit

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde entdeckt werden. Auf Grund dessen sind die ausführende Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunde gemäß § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein, Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art.

Karte 3: Denkmalbestand und prägende Siedlungsstrukturen im Gemeindehauptort Zschorlau

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau und Denkmalliste Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vor Ort Begehung, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 4: Denkmalbestand und prägende Siedlungsstrukturen der Ortsteile

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau und Denkmalliste Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vor Ort Begehung, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

4.4 Wohnungsmarktentwicklung und Gebäudebestand

4.4.1 Wohnungsbestand

Für den Fachteil Wohnen wurden im Rahmen einer Vorort - Begehung sowie durch Abfrage der beiden ansässigen Wohnungsunternehmen

- Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH
- Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Zschorlau eG

wohnungsmarktrelevante Daten erhoben. Die Analyse dieser Daten diene als Grundlage für Aussagen zur zukünftigen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Zschorlau.

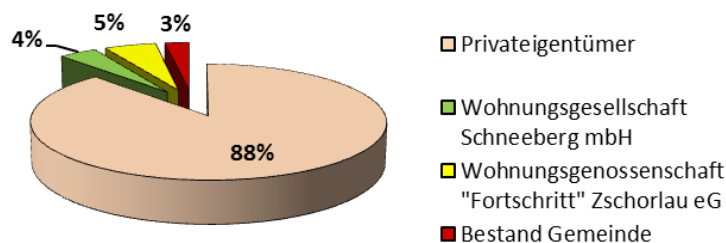
Durch eine Vorort-Begehung in der Gemeinde Zschorlau wurde der aktuelle Bauzustand der Gebäude ermittelt. Die Einstufung erfolgte dabei auf Grundlage der Bewertung des äußeren Erscheinungsbildes nach bestimmten Kriterien (Dach, Fenster, Türen, Fassade usw.). Eine Objektivität ist daher nicht in jedem Fall gegeben. Bei der Begehung wurde neben dem Bauzustand auch der Wohnungsleerstand und der gewerbliche Leerstand erhoben. Auch diese Erfassung ergibt keine 100%-ige Genauigkeit, da die Einschätzung, ob eine Nutzung gegeben ist oder nicht, lediglich von außen erfolgen konnte (fehlende Gardinen, fehlende Klingelschilder, nicht Einsehbarkeit von Gebäudetiefen, Umbaumaßnahmen der Vergangenheit oder verschlossene Briefkästen).

Bei der Bestandsaufnahme wurde der Gebäudebestand der gesamten Gemeinde erfasst. Deshalb können zahlenmäßige Abweichungen im Vergleich zu den Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen auftreten.

Eigentümerstruktur und Gebäudetypen

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Zschorlau umfasst insgesamt 2.380⁴² Wohnungen in 1.363 (Wohn-)Gebäuden. Davon zählen 12% zu den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft, welche sich ausschließlich im Gemeindehauptort Zschorlau befinden. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Zschorlau befindet sich mit 2.096 Wohneinheiten in Privateigentum.

Abbildung 16: Eigentümerstruktur am Wohnungsbestand

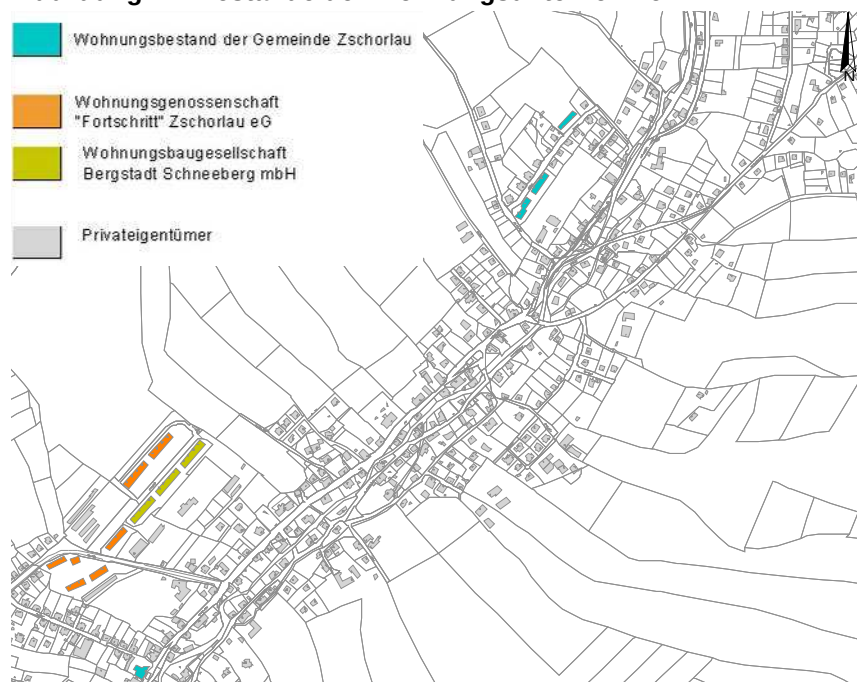


Quelle: Vorort - Begehung KEWOG Städtebau GmbH August 2010; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Der Gebäudebestand der beiden Wohnungsunternehmen entstand in der Zeit zwischen 1974 und 1987. In der Verwaltung der **Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Zschorlau eG** befinden sich insgesamt **129 Wohnungen**. Dieser Wohnungsbestand umfasst 3 Wohnblöcke in Ziegelbauweise in der Straße „Am Lerchenberg“ und 4 Wohnblöcke in Plattenbauweise in der Schulstraße im Gemeindehauptort Zschorlau. Des Weiteren befinden sich in der Verwaltung der **Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH** **95 Wohnungen** in drei Wohnblöcken in Ziegelbauweise, ebenso in der Straße „Am Lerchenberg“. Daneben gibt es im kommunalen Eigentum der Gemeinde Zschorlau 60 WE. Dazu gehören die im Jahr 1951 erbauten drei Wohnblöcke in Ziegelbauweise in der Bühlstraße und ein Mehrfamilienhaus in der August-Bebel-Straße 76 (Gemeindehauptort Zschorlau).

Zum 31.12.2009 verteilen sich diese Bestände wie in Abbildung 17 dargestellt:

Abbildung 17: Bestände der Wohnungsunternehmen

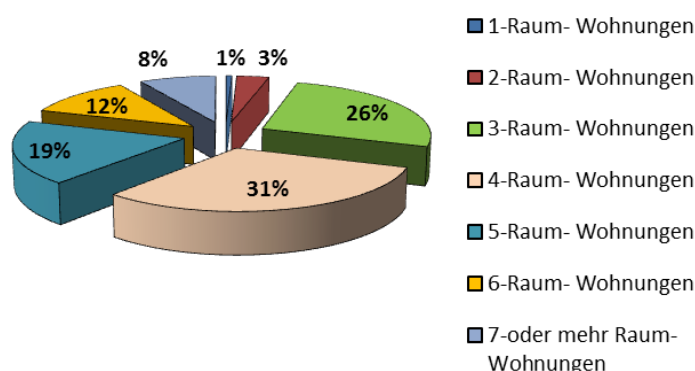


⁴² Die Differenz zum gesamten Wohnungsbestand, lt. StaLA (2.738 WE) aus der Gebäude- und Wohnungszählung - Stand 31.12.2009 - ergibt sich aus der Art der Bestandserhebung, wie z.B. der Berücksichtigung von Nichtwohngebäuden (Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude etc.)

Grundlage: ALK Zschorlau und Zuarbeit Stadtverwaltung Zschorlau, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Wohnraumstruktur auf gesamtstädtischer Ebene stellt sich folgendermaßen dar.⁴³

Abbildung 18: Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Räume (Stand 31.12.2009)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Den größten Anteil am Wohnungsbestand machen 3- und 4- Raumwohnungen aus. Der Anteil der großen Wohnungen (5-, 6-, 7- und mehr Raum- Wohnungen) ist im Vergleich zu den 1- und 2- Raum- wohnungen sehr hoch.

Die folgende Tabelle zeigt den gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde Zschorlau unterteilt nach Bauperioden:

Tabelle 3: Baualter des Gebäudebestandes

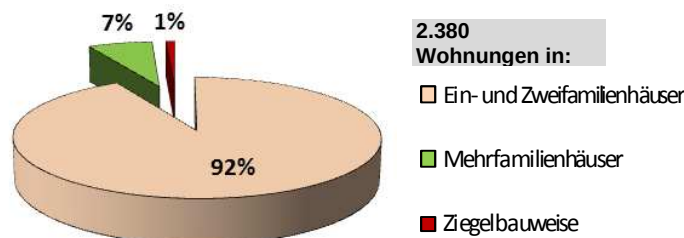
	bis 1918 errichtet	1919 - 1948	1949 - 1990	ab 1991 errichtet
Anzahl Gebäude	345	195	491	332
Anteil in %	25,3	14,3	36	24,4

Quelle: Erhebung KEWOG Städtebau GmbH – August 2010 bzw. Angaben der Wohnungsunternehmen

Im Ortsteil Albernau und im Gemeindehauptort Zschorlau entstanden die meisten Gebäude zwischen 1949 – 1990. Im Ortsteil Burkhardtgrün sind 42,6% der Gebäude erst ab 1991 errichtet worden, 35,5% der Gebäude gehören zum alten Baubestand, welcher bis 1918 errichtet wurde. Der Anteil der sehr alten Bausubstanz (bis 1918 errichtet) und der neugebauten Gebäude (bzw. ab 1991 errichtet) sind mit einem Viertel am Gesamtbestand im Gemeindegebiet fast gleich hoch.

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Zschorlau ist in folgende Gebäudetypen unterteilt:

Abbildung 19: Wohnungsbestand nach Gebäudetypen



Quelle: Vorort - Begehung KEWOG Städtebau GmbH August 2010; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

In der Gemeinde Zschorlau sind über 92% der Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch orts- teilbezogen ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am größten, im Ortsteil Albernau beträgt

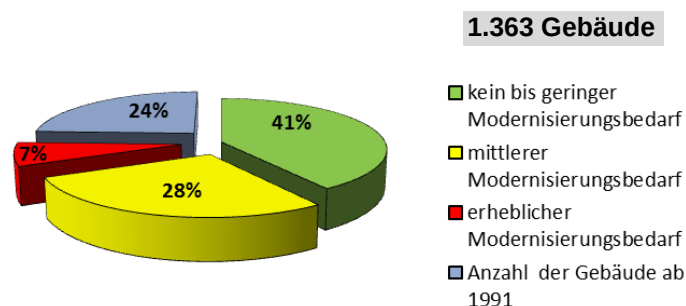
⁴³ Im Rahmen der Vorort - Begehung konnten derartige Daten nicht ermittelt werden. Deshalb wurde auf Daten des Statischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zurückgegriffen.

dieser sogar 100%. Fast alle Mehrfamilienhäuser befinden sich im Gemeindehauptort Zschorlau sowie der kleine Anteil (1%) der Wohnblöcke in Ziegelbauweise, der zum Bestand der organisierten Wohnungswirtschaft bzw. zum Bestand der Gemeinde gehört.

Bauzustand der Wohngebäude

Insgesamt kann der Bauzustand der Gebäude in der Gemeinde Zschorlau als sehr gut eingeschätzt werden. Für insgesamt 864 Gebäude besteht kein oder nur geringer Modernisierungsbedarf. Es gibt insgesamt 376 Wohngebäude, die einen mittleren Modernisierungsbedarf aufweisen, wo im Hinblick auf Dach, Fenster und/oder Fassade Modernisierungsarbeiten als notwendig erscheinen. Ein erheblicher Modernisierungsbedarf besteht noch für 7% aller Wohngebäude, also 95 Gebäude.

Abbildung 20: Bauzustand von Wohngebäuden in der Gemeinde Zschorlau



Quelle: Vorort - Begehung KEWOG Städtebau GmbH August 2010; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Tabelle 4: Bauzustand von Wohngebäuden in der Gemeinde Zschorlau

Bauzustand – Anzahl	Burkhardtsgrün	Albernau	Zschorlau	Gesamt
kein bzw. geringer Modernisierungsbedarf	33	117	401	551
mittlerer Modernisierungsbedarf	47	115	218	380
erheblicher Modernisierungsbedarf	9	46	45	100
ab 1991 errichtet bzw. Neubau	66	73	193	332
Gesamtanzahl	155	351	857	1.363

Quelle: Vorort - Begehung KEWOG Städtebau GmbH August 2010; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die Mehrheit der unsanierten Wohngebäude befindet sich im Ortsteil Albernau und im Gemeindehauptort Zschorlau. Im Ortsteil Albernau weisen 46 Wohngebäude, also 13,1% der insgesamt 351 Wohngebäude einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. In Burkhardtsgrün und Zschorlau hingegen beträgt der Anteil der unsanierten Wohngebäude nur 5 - 6% am Gesamtbestand der Wohngebäude. In Bezug auf den gesamten Gebäudebestand im Gemeindegebiet besteht für ca. 7% der Gebäude ein erheblicher und für 28% ein mittlerer Modernisierungsbedarf.

Karte 6: Sanierungszustand der Wohngebäude im Gemeindehauptort

Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 7: Sanierungszustand der Wohngebäude in den Ortsteilen

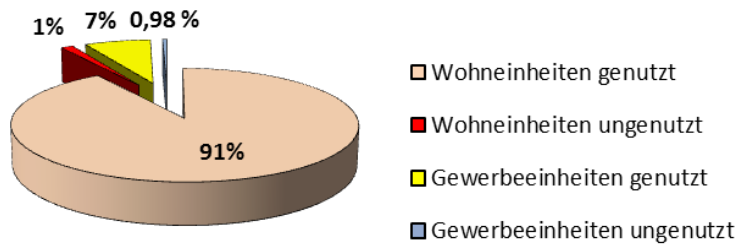
Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Wohnungsleerstand

Zum Zeitpunkt der Erhebung standen in der Gemeinde Zschorlau von den insgesamt 2.380 Wohnungen 34 Wohneinheiten leer. Das entspricht einer sehr geringen Leerstandsquote von **1,43%**. Die leer stehenden Wohnungen sind vorrangig in Albernau (11 Wohneinheiten) und im Gemeindehauptort Zschorlau (22 Wohneinheiten). Im Ortsteil Burkhardtsgrün gibt es nur eine leer stehende Wohneinheit.

Auch die folgende Abbildung zur Nutzungsstruktur der Gebäude gibt Aufschluss über die geringe Leerstandsquote:

Abbildung 21: Nutzungsstruktur der erfassten Einheiten⁴⁴



Quelle: Vorort - Begehung KEWOG Städtebau GmbH August 2010; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die *Abbildung 21* zeigt die Anteile der genutzten und ungenutzten Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bezug zu den insgesamt erfassten Einheiten in der Gemeinde. Mit 92% besteht ein hoher Anteil genutzter Wohneinheiten an den erfassten Einheiten. Auch der Gewerbeleerstand in der Gemeinde ist mit 0,98% sehr gering, wobei der Anteil der Gewerbeeinheiten generell sehr klein ist.

Karte 8: Gebäudeleerstand im Gemeindehauptort

Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 9: Gebäudeleerstand in den Ortsteilen

Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Drei Viertel der leer stehenden Wohnungen betrifft Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich vorrangig im Privateigentum befinden. Die Mehrfamilienhäuser sind ohne Leerstand. Die Situation der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Zschorlau eG lässt sich mit 2 leer stehenden Wohnungen (Bestand 129 WE) als positiv beurteilen. Die Wohnungsgesellschaft Schneeberg mbH hat keinen Leerstand in ihrem Bestand.⁴⁵ Auch der Wohnungsbestand der Gemeindeverwaltung ist überwiegend vermietet, nur 5 von insgesamt 60 Wohneinheiten stehen leer.⁴⁶

Die Analyse der Leerstandssituation nach dem Bauzustand zeigt keinen deutlichen Zusammenhang zwischen Leerstand und Sanierungsstand. Anteilig betrachtet ist die Leerstandsquote im unsanierten Bestand mit 10,40% zwar am höchsten, wobei der Anteil der unsanierten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand am geringsten ist. Im Hinblick auf den gesamten Leerstand (34 WE) liegen die Leerstände mit einem Anteil zwischen 41% - 47% im Gebäudebestand mit kein/geringen bzw. erheblichen Modernisierungsbedarf.

⁴⁴ Darstellung auf Grundlage der erfassten Gebäude durch die Vor-Ort-Begehung der KEWOG Städtebau GmbH (August 2010)

⁴⁵ laut Angaben der organisierten Wohnungswirtschaft

⁴⁶ laut Angabe der Gemeindeverwaltung

Tabelle 5: Wohnungsleerstand nach Bauzustand in Zschorlau

	in Gebäuden mit kein/geringen Modernisierungs- bedarf	in Gebäuden mit mittleren Modernisierungs- bedarf	in Gebäuden mit erheblichen Modernisierungs- bedarf	gesamt
Anzahl der WE gesamt	1.589	637	154	2.380
davon leer in WE	14	4	16	34
Leerstand in %	0,88	0,63	10,40	1,43
Anteil am Gesamtleerstand in %	41,2	11,8	47,0	100

Quelle: Vorort - Begehung KEWOG Städtebau GmbH August 2010 bzw. Angaben durch die Wohnungsunternehmen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

4.4.2 Darstellung vorhandener Baulücken

Für die Bebauung mit Wohnhäusern auf dem Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser steht in der Gemeinde Zschorlau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zschorlau West“ (Satzungsbeschluss von 1993) ein Standort zur Verfügung, der sich im südwestlichen Bereich des Gemeindehauptortes Zschorlau befindet (vgl. Kap 2.3). Nach § 34 BauGB bestehen weitere einzelne Baulücken im Gemeindehauptort und den beiden Ortsteilen mit einer Gesamtfläche von ca. 9000 m². Für die Bebauung mit Wohnhäusern auf dem Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen aktuell keine Planungen zur Neuausweisungen von Bauflächen.⁴⁷

Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zschorlau (vgl. Kap. 3), noch vorhandener freier Bauflächen im B-Plan Gebiet „Zschorlau West“ und des ermittelten Bedarfes an Wohnungen von 9 WE/Jahr besteht aktuell keine Begründung für eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete. Für Wohnungsneubau sollten die genannten potenziellen Baulücken genutzt werden. Nach § 34 (1) BauGB sind im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ein wichtiges Ziel der integrierten Stadtentwicklung ist es, die Strukturen der Innenstadt zu stärken und kompakte städtebauliche Zusammenhänge herzustellen. Die Ausweisung der Flächenpotenziale gründet sich lediglich auf die städtebauliche Analyse. Bei einer Verwirklichung der Zielstellung müssen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung (Eigentümerstruktur, Baugrund, architektonischer Rahmen, etc.) genau geprüft werden.

Karte 2: Gebietsabgrenzung, Freiraumstruktur und potenzielle Bauflächen im Stadtgebiet

Grundlage: ALK Zschorlau, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

4.4.3 Rückbau und Neubau von Gebäuden

Seit dem Jahr 2000 bis 2010 (Stand Oktober 2010)⁴⁸ wurden in Zschorlau insgesamt 95 Wohneinheiten neu gebaut. Der überwiegende Teil davon entstand in Einfamilienhäusern (91 WE). Die vorrangigen Baugebiete konzentrierten sich im Gemeindehauptort Zschorlau in der Anton-Günther-Straße, An der Bublka, Am Sacherstein, Gemeindeberg etc.; im Ortsteil Albernau in der Kanzelstraße, Teichstraße und Burkhardtgrünerstraße; im Ortsteil Burkhardtgrün in der Albenauer Straße, An der Herr-

⁴⁷ Angabe laut Bauamt, Gemeinde Zschorlau

⁴⁸ Angabe laut Bauamt, Gemeinde Zschorlau

Berge und im Spitzleithweg. Hingegen wurden im Zeitraum 2000 – 2009 nur 10 Wohneinheiten zurückgebaut. Davon befanden sich alle Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.⁴⁹

4.4.4 Erhebung der Wohnnebenkosten

Für die Betrachtung der Wohnnebenkosten werden die durchschnittlichen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Sachsen (vdw) gegenübergestellt.⁵⁰ Im Durchschnitt betrugen die warmen Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen im Jahr 2007 0,98 €/m² und die kalten Betriebskosten 1,07 €/m². Die Betriebskosten der Wohnungsgesellschaft Schneeberg mbH liegen damit etwas unter den Werten der Mitglieder des vdw, die warmen Betriebskosten der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Zschorlau eG liegen in 2007 etwas über den Werten des vdw. Die Betriebskosten des Wohnungsbestandes der Gemeinde liegen deutlich unter den durchschnittlichen Betriebskosten der Mitglieder des vdw. Allerdings gehen sowohl die Wohnungsunternehmen als auch die Gemeinde Zschorlau von einer (stark) steigenden Tendenz (bis 2015) der Preise für die Betriebskosten aus. Da sich der Großteil der Mietwohnungen im privaten Eigentum befindet, konnten zu den Wohnnebenkosten in diesen Beständen keine Angaben ermittelt werden.

4.4.5 Haushaltsstruktur in der Gemeinde Zschorlau

Wohnraumbedarfsentwicklung

Die für den Wohnungsmarkt relevante Größe ist weniger die Bevölkerungszahl als vielmehr die Zahl der Haushalte, denn diese fragen, je nach Haushaltsgröße und Bedürfnissen, Wohnungen nach.

Bei der im August 2010 durch die KEWOG Städtebau GmbH durchgeführten Zählung des Wohnungsbestandes galt das Prinzip: eine belegte Wohneinheit entspricht einem Haushalt.

Die Zählung ergab 2.346 Haushalte. Bei einer Einwohnerzahl von 5.443 (Stand 30.06.2010) ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,32 Personen pro Haushalt für das Jahr 2010. Die Haushaltsgröße in Zschorlau liegt damit deutlich höher gegenüber der durchschnittlichen Haushaltsgröße von Sachsen mit 1,9.⁵¹ Im Erzgebirgskreis lebten 2007 2,0 Personen in einem Haushalt. Diese Haushaltsgröße wird ebenfalls für das Jahr 2010 (Stand 31.12.2010) prognostiziert.⁵²

Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die durchschnittliche Belegungsdichte der Personen pro Haushalt weiter verringern wird. Obwohl der prognostizierte Bevölkerungsverlust für die Gemeinde Zschorlau (vgl. Kapitel 3) etwas schwächer verläuft, als der des Erzgebirgskreises und des Freistaates Sachsen, ist auch in der Gemeinde Zschorlau zukünftig Wohnungsleerstand zu erwarten, trotz der Verkleinerung der Haushaltsgröße in den kommenden Jahren. Bei einem fortschreitenden Einwohnerverlust und ohne Rückbau wird der strukturelle Wohnungsleerstand⁵³ **177 WE im Jahr 2025** betragen (vgl. Tabelle 6). Ursache ist der stagnierende bzw. sinkende Bedarf an Wohnraum bei gleichzeitig steigendem Wohnungsangebot.

Aus der Tabelle 6 ist zu entnehmen, dass die Zahl der Haushalte bis 2015 zunächst konstant bleibt. Die Haushaltsgröße und die Zahl der Haushalte werden bis 2025, wenn auch nur in geringem Maße abnehmen. Daraus ergeben sich sinkende Zahlen beim Wohnungsbedarf (WE-Bedarf insg.) ab 2015 und eine Erhöhung der **Leerstandsquote bis 2025 auf 10%**.

Bei der Vor-Ort-Begehung wurden von den insgesamt 2.380 erfassten Wohneinheiten 34 leerstehende Wohneinheiten aufgenommen. Der zukünftige Leerstand wurde aus der Differenz zwischen den gesamten Wohneinheiten (WE gesamt) und dem Bedarf an Wohneinheiten (WE-Bedarf insg.)

⁴⁹ Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindestatistik (31.12.2009)

⁵⁰ vgl. www.vdw-sachsen.de, (16.08.2010), der vdw hat 129 Mitglieder in Sachsen und bewirtschaftet 16% des sächsischen Wohnungsbestandes

⁵¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Daten für 2007 und Prognose für 2010

⁵² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

⁵³ dauerhaft leer stehende Wohnungen

inkl. der Fluktuationsreserve (noch Bedarf an WE) errechnet. Die Fluktuationsreserve (noch Bedarf an WE) wird pauschal mit 3,25% angenommen und als ständiger Leerstand für die Umzugsreserve eingerechnet.

Tabelle 6: Wohnraumbedarfsentwicklung und Wohnungsüberhang

Jahr	Ein- wohner	Hau- halts- größe**	Haushalte	noch Bedarf an WE (3,25%) ⁵⁴	WE- Bedarf insg.	WE ge- samt****	da- von leer	Leerstand insg. in %	Woh- nungs- über- hang
2010	5.443*	2,32	2.346***	76	2.422	2.380	34	1,43	-42
2015	5.100	2,17	2.346	76	2.422	2.425	79	3,26	3
2020	4.800	2,08	2.305	75	2.380	2.470	165	6,68	90
2025	4.500	1,99	2.264	74	2.338	2.515	251	10,00	177

* Einwohnermeldeamt der Gemeinde Zschorlau

**Berechnung auf Grundlage statistischer Werte der BBR - Haushaltsprognose⁵⁵

***entspricht der Anzahl der belegten Wohneinheiten, die von der KEWOG Städtebau GmbH ermittelt wurden

****entspricht der Anzahl der insgesamt erfassten Wohneinheiten, die von der KEWOG Städtebau GmbH 2010 ermittelt wurden, pro Jahr wird ein Zuwachs von 9 WE angesetzt (Durchschnittswert der Jahre 2000 – 2010)

4.4.6 Ermittlung des Rückbaubedarfes

In 2010 gibt es keinen strukturellen Leerstand (-42), theoretisch gibt es sogar einen Wohnungsmangel, d.h., die vorhandenen Wohnungen im Gemeindegebiet reichen nicht aus, um die Fluktuationsreserve von 76 WE (vgl. Tabelle 6) vorzuhalten. Im Jahr 2025 wird es einen Wohnungsüberhang von 177 WE geben (vgl. Tabelle 6). Dabei handelt es sich um den Anteil aller leer stehenden Wohnungen, die aufgrund der Haushaltsentwicklung und einer einberechneten Reserve an Leerwohnungen (Fluktuationsreserve) nicht mehr benötigt werden. Aufgrund der ermittelten negativen Zahl im Wohnungsüberhang ist zu sagen, dass in 2010 die Fluktuationsreserve durch den Wohnungsbestand nicht gedeckt ist. Der aktuelle Wohnungsleerstand beträgt nur 1,43%, so dass das Ziel sein sollte, den Wohnungsleerstand nicht drastisch weiter ansteigen zu lassen, indem ein kontrollierter Wohnungsneubau unter genauer Beobachtung des Bestandes erfolgt, um ggf. auf Marktveränderungen reagieren zu können.

4.4.7 Einschätzung zukünftiger Lebens- und Wohnansprüche

Zuwachs an älteren Menschen

Aufgrund der zunehmenden Überalterung wird die Wohnungsnachfrage immer mehr bestimmt durch die Ansprüche und Bedürfnisse von Senioren.⁵⁶ Aus diesem Grund muss ein Ausbau von Angeboten für barrierefreie Wohngebäude/Wohnungen und Wohnformen für Ältere wie Betreutes Wohnen, Altenpflegeheime oder andere, speziell für Ältere zugeschnittene Wohnprojekte auch weiterhin erfolgen. Für die Zielgruppe der Senioren sollte die Möglichkeit des selbstständigen Wohnens in der Stadt so lange wie möglich bestehen bleiben und auf ihre Bedürfnisse abgestimmt werden. Darüber hinaus sind entsprechende Dienstleistungs- und Freizeitangebote (z. B. Bürgerbusse, Bring- und Holdienste), eine ausreichende medizinische Versorgung und ein angemessenes Wohnumfeld erforderlich.

⁵⁴ Dieser weitere Bedarf setzt sich nach Angaben der TU Dresden aus einem Ersatzbedarf (0,75% d. Bedarfs) und aus der Fluktuationsreserve (2,5% d. Bedarfs) zusammen.

⁵⁵ vgl. Raumordnungsprognose des BBR mit den Modellen: Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsnachfrage, Erwerbspersonen; Veröffentlichung in der Reihe BBR – Berichte Januar 2006: stagnative Haushaltszahl 2007 – 2015, danach schrumpft die Haushaltszahl um 0,35% p.a.

⁵⁶ vgl. , Abbildung 12: Entwicklung der Altersstruktur 1990, 2000, 2009

überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte; weniger Familien im klassischen Sinn

- Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigender Anteil von Ein- und Zweipersonen-Haushalte (HH) zuungunsten von Drei- und Mehr-Personen-Haushalte, steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch ältere Personen ab 65 Jahre
- Abnahmen von traditionellen Familienhaushalten, Rückgang der Haushaltsgründer (18- bis unter 25-Jährige) aufgrund demografischer Entwicklung

Alle diese aktiven Prozesse sind wohnungsmarktrelevant, weil sie das Beziehen bzw. Leerfallen von auf dem Markt befindlichen Wohnungen bedeuten. Für kleine Haushalte ist deshalb dauerhaft adäquater Wohnraum bereitzustellen. Dabei sind die Konsumwünsche wie Wohnungsgröße und der Ausbaustandard abhängig von Lebensalter und Einkommen. Grundsätzlich gilt eine Zunahme der Wohnfläche pro Kopf. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche wird sich weiter an das Westniveau angleichen und sich demzufolge weiter erhöhen.⁵⁷

sinkende Nachfrage nach Wohneigentum

Da der Anteil der Personen in der Haushaltsgründungsphase (20 – 35- Jährige) sowie die Gruppe der potenziellen Wohneigentumserwerber (30 – 45-Jährige) abnimmt, wird sich auch die Nachfrage nach Wohneigentum zukünftig verringern. Hinzu kommt, dass die Personen, die heute in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen beim Eintritt in die Phase der Haushaltsauflösung (durch Versterben oder Umzug in eine Pflegeeinrichtung) ab 2020 eine deutlich steigende Anzahl von Gebrauchtimmobilien im EFH/ZFH-Sektor auf den Markt bringen. Das Angebot dieser frei werdenden Eigentumsimmobilien wird dann die Nachfrage übersteigen.⁵⁸ Deshalb besteht im Gemeindegebiet von Zschorlau keine weitere Notwendigkeit der Ausweisung von Neubaustandorten für den Ein- und Zweifamilienhausbau.

Die bestehende und zukünftige Gruppe der Familiengründer fragt familiengerechten Wohnraum mit großzügigen und - besonders die jungen Familien – günstigen Wohnraum zum Kauf als auch zur Miete nach. Insbesondere Wohnungen, die mit Balkonen, Terrassen oder kleinem Garten ausgestattet sind und in angenehmer Nachbarschaft mit vielfältigen familiengerechten Angeboten liegen, werden bevorzugt. Um auf den Bedarf der Familien in diesem Bereich flexibel zu reagieren, könnte die Vermietung von Gebrauchtimmobilien unterstrichen werden.

Weiterhin ist das Vorhandensein von entsprechenden Infrastruktureinrichtungen für Familien von großer Bedeutung. Dafür ist es notwendig, dass die kleinen und mittleren Städte und Gemeinden sich untereinander in Bezug auf die Infrastrukturangebote abstimmen und im Hinblick auf die interkommunale Zusammenarbeit positionieren, um eine Aufrechterhaltung dieser Einrichtungen gewährleisten zu können.

4.5 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel

Entwicklungsgeschichte von Industrie und Gewerbe

Die Gemeinde Zschorlau kann auf eine traditionsreiche Entwicklung zurückblicken (vgl. Kap. 4.1).

Heute kann eher von einer heterogenen wirtschaftlichen Struktur in der Gemeinde Zschorlau gesprochen werden. Es haben sich im Laufe der letzten Jahre einige neue Betriebe im Gewerbegebiet des Bebauungsplangebietes „Zschorlau West I“ angesiedelt, so z.B. im Bereich der Automobil-Dienstleistungen, im Straßenbau⁵⁹, in der Holzbearbeitung⁶⁰ und im Anlagenbau mittels Kunststofftechnik.⁶¹

In der Gemeinde Zschorlau ansässige Firmen, die 10 oder mehr Personen beschäftigen:

- Autohaus Zimpel (Gemeindehauptort Zschorlau)

⁵⁷ http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/851.php (15.04.2010)

⁵⁸ vgl. Wohnungsbaumonitoring 2008: S. 75

⁵⁹ WESTRA GmbH: <http://www.westra-gmbh.de/> (Stand 29.09.2010)

⁶⁰ <http://www.hubrig-volkskunst.de/> (Stand 11.02.2011)

⁶¹ Kunststoff- und Prozesstechnik Seidel KG: <http://www.kps-kg.de/> (Stand 29.09.2010)

- Hubrig Volkskunst GmbH (Gemeindehauptort Zschorlau)
- Herr-Berge e.V. (OT Burkhardtgrün)

Die Einrichtung „HERRBERGE E.V.“ Senioren-, Familien und Behindertenzentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde in Westsachsen e.V.⁶² ist im sozial-medizinischen Bereich seit 1995 im Ortsteil Burkhardtgrün mit 150 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in der Gemeinde (vgl. Kap. 4.9). Die Hubrig Volkskunst GmbH ist spezialisiert in Herstellung von Kunstgegenständen aus Holz.

Aktuelle Gewerbeentwicklung

In *Tabelle 7* ist die Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes und des Bauhauptgewerbes dargestellt. Im Zeitraum 2005 bis 2008 gab es keine starken Veränderungen der Betriebsanzahlen. In 2009 betrug der Gesamtumsatz sogar nur noch ca. 75% vom Jahr 2007. Zur Beschäftigtenzahl und Umsatzentwicklung im verarbeitenden Gewerbe konnten beim Statistischen Landesamt keine Angaben ermittelt werden. Die Granitwerke SÜSS GmbH haben laut eigener Auskunft 3 Mitarbeiter.

Tabelle 7: Entwicklung des verarbeitendem Gewerbes und Bauhauptgewerbes in der Gemeinde Zschorlau von 2004 bis 2009

	2005	2006	2007	2008	2009
Bergbau und Verarbeitendes Gewerbe					
Anzahl der Betriebe	1	1	1	1	1
tätige Personen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gesamtumsatz in 1.000 €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bauhauptgewerbe					
Anzahl der Betriebe	17	19	18	18	16
tätige Personen	58	65	60	60	45
Gesamtumsatz in 1.000 €	3546	3345	3491	3091	2635

Quelle: Gemeindestatistik Sachsen, statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Auszug

Neben den Granitwerken SUESS GmbH bestehen innerhalb der Gemarkungsgrenze von Zschorlau noch zwei weitere Granitsteinbrüche, wodurch das Gemeindegebiet gewissermaßen zu einem „Zentrum“ der Granit gewinnenden Industrie im westlichen Erzgebirge wird.⁶³

Tabelle 8 zeigt die gewerbliche Entwicklung zwischen 2005 – 2009. Diese schwankt zwar, wies jedoch in den letzten Jahren meist keine extrem negativen Salden auf. Im gesamten Beobachtungszeitraum erfolgten 156 Gewerbeanmeldungen und 163 Abmeldungen. Daraus ergibt sich eine negative Gesamtbilanz von einem Saldo von -7.

Tabelle 8: Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Zschorlau von 2005 bis 2009

GEWERBEENTWICKLUNG	2005	2006	2007	2008	2009
Gewerbeanmeldungen	49	42	25	21	38
Gewerbeabmeldungen	46	23	31	33	30
Saldo	3	19	- 6	-12	8
Gewerbeummeldungen	12	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Gemeindestatistik Sachsen, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Auszug

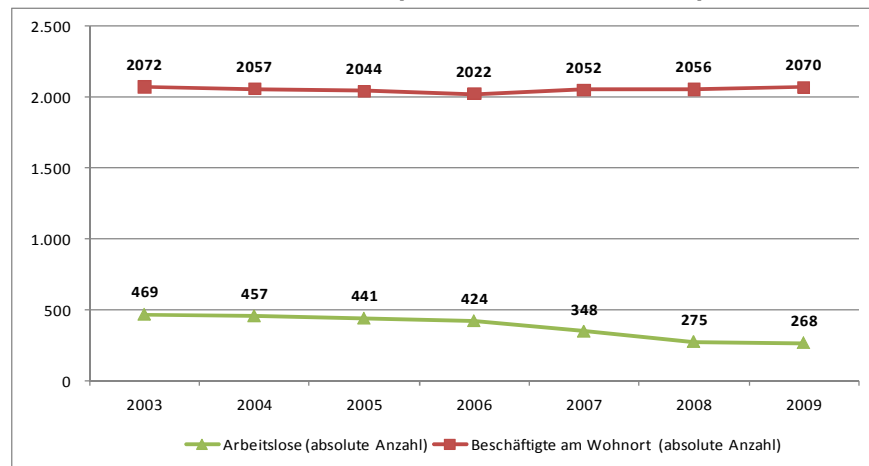
⁶² <http://www.herr-berge.de/> (Stand 15.09.2010)

⁶³ Granitsteinbrüche der Firmen HOHE Industriewerke GmbH & Co. KG (mit Sitz in Eibenstock) und Granitwerk Blauenthal (mit Sitz in Eibenstock OT Blauenthal). Die Verarbeitung des gewonnenen Werksteins findet außerhalb der Gemarkung Zschorlau statt.

Arbeitsmarktentwicklung

Mitte 2009 gab es in der Gemeinde Zschorlau 2.070 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Der aktuelle Stand von 2003 ist damit fast wieder erreicht, nachdem im Jahre 2006 ein leichter Einbruch der Beschäftigungszahlen (2022 tätige Personen) zu verzeichnen war.

Abbildung 22: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter am Wohnort und der Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnittlich) 2003 bis 2009



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit ; Gemeindestatistik Sachsen, statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Entgegen dem allgemeinen bundesweiten Trend, verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Zschorlau im Zeitraum 2003 bis 2009 nahezu kontinuierlich. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Arbeitslosenzahlen 2007 um 18% und 2008 um 13%. Mit 268 Arbeitslosen in 2009 beträgt die Arbeitslosenquote somit 11,5% (bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen) und liegt damit etwas unter der Arbeitslosenquote im Erzgebirgskreis mit 14,1% und des Freistaates Sachsen mit 14,3% in 2008.⁶⁴

Dies kann unter anderem damit begründet werden, dass immer mehr Personen auf Grund der Überalterung aus dem erwerbstätigen Alter ausschieden. Die Beschäftigtenzahl stieg nach 2008 wieder an, bei leichtem Rückgang der Arbeitslosenzahlen in der Gemeinde Zschorlau.

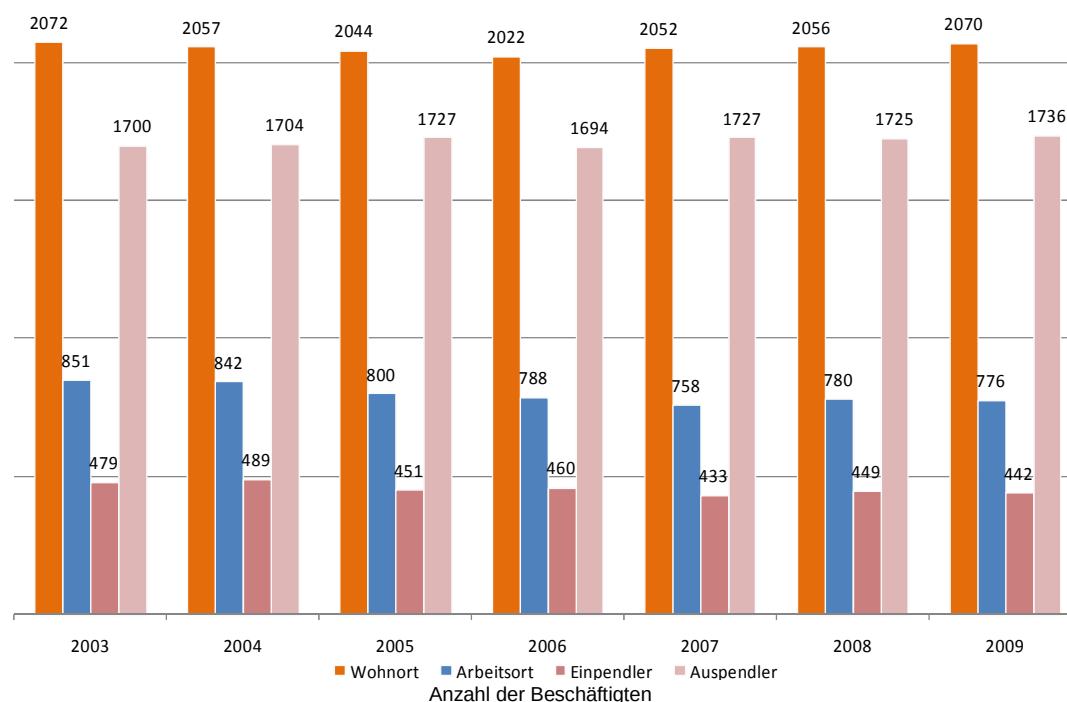
Das Pendlerverhalten in der Gemeinde Zschorlau erwies sich in den letzten Jahren als relativ stabil. Nur geringfügige Schwankungen sind im Verlauf zwischen 2003 und 2009 in der *Abbildung 23* zu sehen. Deutlich erkennbar ist jedoch, dass die Auspendlerzahl um mehr als ein Dreifaches höher liegt als die Zahl der Einpendler. Ein nicht unerheblicher Anteil an Beschäftigten, die in der Gemeinde Zschorlau wohnen, pendelt also zum Arbeitsplatz außerhalb des Gemeindegebietes. Eine statistische Untersuchung zum Pendlerverhalten im Gebiet des damaligen Landkreises Aue-Schwarzenberg⁶⁵ zeigt auf, dass der Arbeitsplatz von bis zu 1000 Auspendlern aus der Gemeinde Zschorlau sich innerhalb des Kreisgebietes befindet. Vor allem die größeren und verkehrsgünstiger gelegenen Städte, wie z.B. Aue, Schwarzenberg und Schneeberg weisen einen Einpendler-überschuss auf. Demzufolge wird der größere Anteil der Auspendler aus der Gemeinde Zschorlau in diese umliegenden Städte zum Arbeitsplatz fahren und ein geringerer Teil pendelt zum Arbeitsplatz, welcher sich außerhalb des Kreisgebietes befindet, z.B. in die größeren Industrie- und Gewerbestandorte Chemnitz und Zwickau. Da die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort zwischen 2003 und 2009 um ca. 8% gesunken ist, kommen etwas weniger Beschäftigte von außerhalb, um in der Gemeinde Zschorlau zu arbeiten. Das zeigt auch die Zahl der Einpendler in diesem Zeitraum, welche um 7,7% abgenommen hat. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort hat in 2009 im Vergleich zum Jahr 2003 fast wieder denselben Stand er-

⁶⁴ Bundesagentur für Arbeit, Datenstand März 2010

⁶⁵ J. Maier et.al: „Modellregion Westerbirge“ – Zur aktuellen Situation und zukünftige Entwicklung zum Jahr 2020 – Rahmendaten zu Bevölkerung und Wirtschaft; RRV – Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH, Bayreuth, 2003, S. 25 ff.

reicht. Die meisten sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde Zschorlau wohnen auch im Gemeindegebiet (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Entwicklung der Pendlerbewegungen 2003 bis 2009



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Vorläufige Ergebnisse); Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

In *Tabelle 9* ist zu sehen, dass die Zahl der Personen, die in den letzten zwei Jahren Arbeitslosengeld I erhielten, minimal zugenommen. Die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II nahm 2009 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 8% ab. Die Zahl der Bezieher von ALG II ist etwas niedriger als die der Leistungsempfänger von ALG I. Insgesamt nahm also die Zahl der hilfebedürftigen Sozialleistungsempfänger in den letzten Jahren äußerst geringfügig ab.

Tabelle 9: Empfänger von Leistungen durch die ARGE und die Agentur für Arbeit 2008/ 2009

Leistungen durch die ARGE und die Agentur für Arbeit (jeweils zum 31.12.)			
	SGB Träger (nach SGB III ALG I- Empfänger)	Leistungsempfänger von ALG II nach SGB II	Insgesamt
2008	146	129	275
2009	149	119	268

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010

Brachflächen

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme der KEWOG Städtebau GmbH konnte das Gelände des ehemaligen „Schindlerswerkes“ bei Albernau als Industriebrache identifiziert werden (vgl. Karte 4). Das ca. 2,7 ha große Areal war der Standort der nach der Wende gegründeten „Ultramarinfabrik Schindlerswerk“ Sächsische Blaufarbenwerk GmbH. Die Sächsische Blaufarbenwerk GmbH hat die Produktion eingestellt. Heute nutzen zwei Firmen einen Teil der Fabrikgebäude auf dem Gelände, ein Großteil der Gebäude befindet sich im verfallenen Zustand. Der im Talbereich der Zwickauer Mulde liegende Bereich hat Bestandsschutz und ist von geschützten Landschaftsbereichen (u.a. Naturpark) nicht nur umgeben sondern auch nicht entwicklungsfähig.⁶⁶

⁶⁶ Zweiter Entwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschorlau West II“, Kap. 1, S.1, Juni 2010

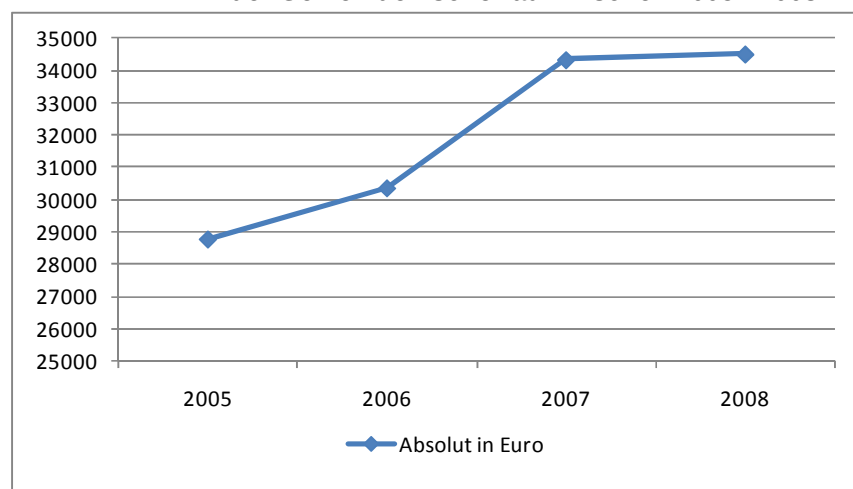
Bei Planungsvorhaben zur Brachflächenrevitalisierung bzw. sonstigen im Planungsgebiet registrierten Altlastenverdachtsflächen wird eine detaillierte Abstimmung mit dem Sachgebiet Abfall, Altlasten, Bodenschutz empfohlen, um alle derartigen Objekte rechtzeitig in die weiteren Planungen einbeziehen zu können. Die noch nicht stillgelegte Deponie Schindlerswerk hat die Altlastenkennziffer 91 100 014, Rekultivierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Nach der Entlassung einer Deponie aus der Nachsorge, verbleibt die Deponie als Anlage für immer am Standort. Nach den Anforderungen der Deponieverordnung ist eine sichere Ausweisung der Deponien erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls zu verhindern. In der Karte 5 wird daher das Gebiet des ehemaligen Schindlerswerkes als Deponiefläche ausgewiesen.⁶⁷

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme der KEWOG Städtebau GmbH wurden im Bereich der Gemeinde Zschorlau keine weiteren gewerblich nachnutzbaren Brachen identifiziert. Auch im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchung zur Stadtsanierung“ im Gemeindehauptort Zschorlau aus den neunziger Jahren wurde der Nachweis erbracht, dass sich im Innenbereich der Gemeinde Zschorlau keine Gewerbebrachen zur gewerblichen Nachnutzung befinden.⁶⁸ Eine Ausnahme bildet das von Leerstand betroffene Gewerbegrundstück in der Herzogstraße 7 im GHZ Zschorlau. Erheblicher Gewerbeleerstand besteht zudem im Wohn- und Geschäftshaus in der Schneeberger Str./Eibenstocker Straße

Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen der Bevölkerung einer Region und sie ist Indikator für das Konsumpotenzial. Sachsen ist bis heute eines der wenigen ostdeutschen Bundesländer, die stetig an Kaufkraft gewinnen. Mit dieser Entwicklung geht der Erzgebirgskreis einher.

Abbildung 24: Entwicklung der Kaufkraft privater Haushalte (durchschnittlich) in der Gemeinde Zschorlau zwischen 2005 - 2008



Quelle: Bertelsmannstiftung „Wegweiser Kommune“

Wie aus der *Abbildung 24* zu erkennen, ist die Kaufkraft der Gemeinde Zschorlau nahezu stetig von 28.782,5 € im Jahr 2005 auf 34.512,7 € im Jahr 2008 angestiegen. Damit weist die Gemeinde Zschorlau durchschnittlich eine höhere Kaufkraft auf als der Erzgebirgskreis (31.201,20 € in 2008) und der Freistaat Sachsen (31.262,80 € in 2008).⁶⁹ Daneben werden große Teile der Kaufkraft in die umliegenden Städte Aue und Schneeberg und angebotsstarken Städte wie Chemnitz und Zwickau abfließen. Dies steht auch in direktem Zusammenhang mit den Auspendlerbewegungen.

⁶⁷ Landesdirektion Chemnitz – Bereich Abfallwirtschaft: Stellungnahme i.R. des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 30.08.2011.

⁶⁸ ebd.: S. 2.

⁶⁹ Bertelsmannstiftung „Wegweiser Kommune“ – Daten und Prognosen <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action> (Stand 19.08.2010)

Dienstleistungsangebote und Branchenmix

In der Gemeinde Zschorlau ist eine nahezu geschlossene Angebotsstruktur im Dienstleistungsbereich zu finden. Das Angebot an EDV-Service-Dienstleistungen und verschiedenen Handwerkerfirmen (z.B. Klempnerei, Schlosserei, Tischlerei, Drechslerei etc.) ist jeweils durch mehr als fünf Firmen gegeben. Zudem gibt es einige kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte, wie z.B. mehrere Bäckereien, Fleischer und Lebensmittelgeschäfte, die vor allem im Gemeindehauptort Zschorlau zu finden sind.

Zur Deckung der individuellen Bedarfswünsche existieren außerdem noch Bekleidungsgeschäfte und ein Schreibwarengeschäft, welche vor allem entlang der August-Bebel-Straße im Gemeindehauptort Zschorlau bestehen. Auch im Ortsteil Albernau gibt es einige Handwerkerfirmen und zwei Firmen der Finanzdienstleistung sowie zwei Lebensmittelgeschäfte. Im Ortsteil Burkhardtsgrün befinden sich ein Autohaus, ein Finanzdienstleister und eine Baufirma. In Albernau gibt es auch ein Lebensmittelgeschäft zur Versorgung des täglichen Bedarfs. Geschäfte, die Waren des langfristigen Bedarfs führen, sind im Gemeindehauptort z.B. ein Möbelhaus und mehrere Autohäuser. Baumärkte sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Wie oben bereits beschrieben haben sich verschiedene neue Betriebe im Gewerbegebiet des Bebauungsplangebietes „Zschorlau West I“ im Gemeindehauptort angesiedelt, z.B.:

- Zwickauer Verkehrstechnik Roßberg GmbH: Dienstleister im Bereich der Verkehrstechnik
- Hubrig Volkskunst GmbH : Herstellung von Kunstgegenständen aus Holz
- Autohaus Mätzke GmbH & Co.KG
- WESTRA GmbH: Straßensanierung und Umwelttechnik
- Kunststoff- und Prozesstechnik Seidel KG: Aparate- und Anlagenbau aus Kunststoff

Im sozial-medizinischen Bereich ist die Einrichtung „Herr-Berge“ Senioren-, Familien und Behindertenzentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde in Westsachsen e.V. ein bedeutender Dienstleister im Ortsteil Burkhardtsgrün. Auf dem ca. 5,6 ha großen Gelände befindet sich ein Altenpflegeheim mit Kurzzeitpflege, eine Anlage des betreuten Wohnens für Senioren sowie eine sozialtherapeutische Wohnstätte für chronisch psychisch kranke Menschen mit dazugehörigen Gemeinschafts-, Wirtschafts- und Therapieeinrichtungen.⁷⁰

Aufstellung zu großflächigem Einzelhandel

Im Gemeindehauptort Zschorlau sind im ECE – Einkaufszentrum Erzgebirge (Am Kuchenhaus 12) mit insgesamt 7200 m² verschiedene Anbieter des großflächigen Einzelhandels zu finden. Dazu zählt z.B. das Schuhhaus Schneider (> 300 m² Verkaufsfläche) und verschiedene Anbieter für Mode und Textilien, wie z.B. KIK Textilien (> 500 m² Verkaufsfläche). Zudem gibt es im ECE die Lebensmittelmärkte EDEKA (>1.800 m²) und ALDI (> 900 m²). Das Angebot bzgl. der verbleibenden Handelsfläche (ca. 1300 m²) wird von Lebensmittelfachgeschäften (Bäcker, Fleischer) und verschiedenen Einzelhandelsgeschäften (Blumenladen, Apotheke) im ECE abgerundet.

Nach Aussage der Gemeindeverwaltung Zschorlau ist die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich, da die vorhandene Versorgungsinfrastruktur im Gemeindehauptort den Bedarf abdeckt. Das Angebot wird zudem durch die Versorgungsinfrastruktur in den benachbarten Orten, wie in der Gemeinde Stützengrün, der Stadt Aue und Schneeberg sowie in Eibenstock ergänzt.

In Anbetracht der Gemeindegröße ist eine ausgeprägte Versorgungsinfrastruktur mit dem kleinteiligen Gewerbebesatz im Zentrum des Gemeindehauptortes und mit dem am Randbereich gelegenen Einzelhandel im Einkaufszentrum ECE vorhanden. Die Nachfrage kann somit durch das vorhandene lokale Angebot und dem Angebot in den benachbarten Gemeinden und Städten, wie z.B. Stützengrün gedeckt werden. Investitionen in weitere innerstädtische Einzelhandelsangebote könnten zu einem Überangebot und damit leerstehenden Immobilien in der Innenstadt führen. Auch der B-Plan Gewerbegebiet „Zschorlau West II“, ist eine Ansiedlung von Einzelhandel nicht vorgesehen. In Abstimmung

⁷⁰ <http://www.herr-berge.de/> (Stand 15.09.2010)

mit der Gemeindeverwaltung Zschorlau ist aus diesen Gründen eine Ausweisung eines zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiches nicht erforderlich

4.6 Tourismus

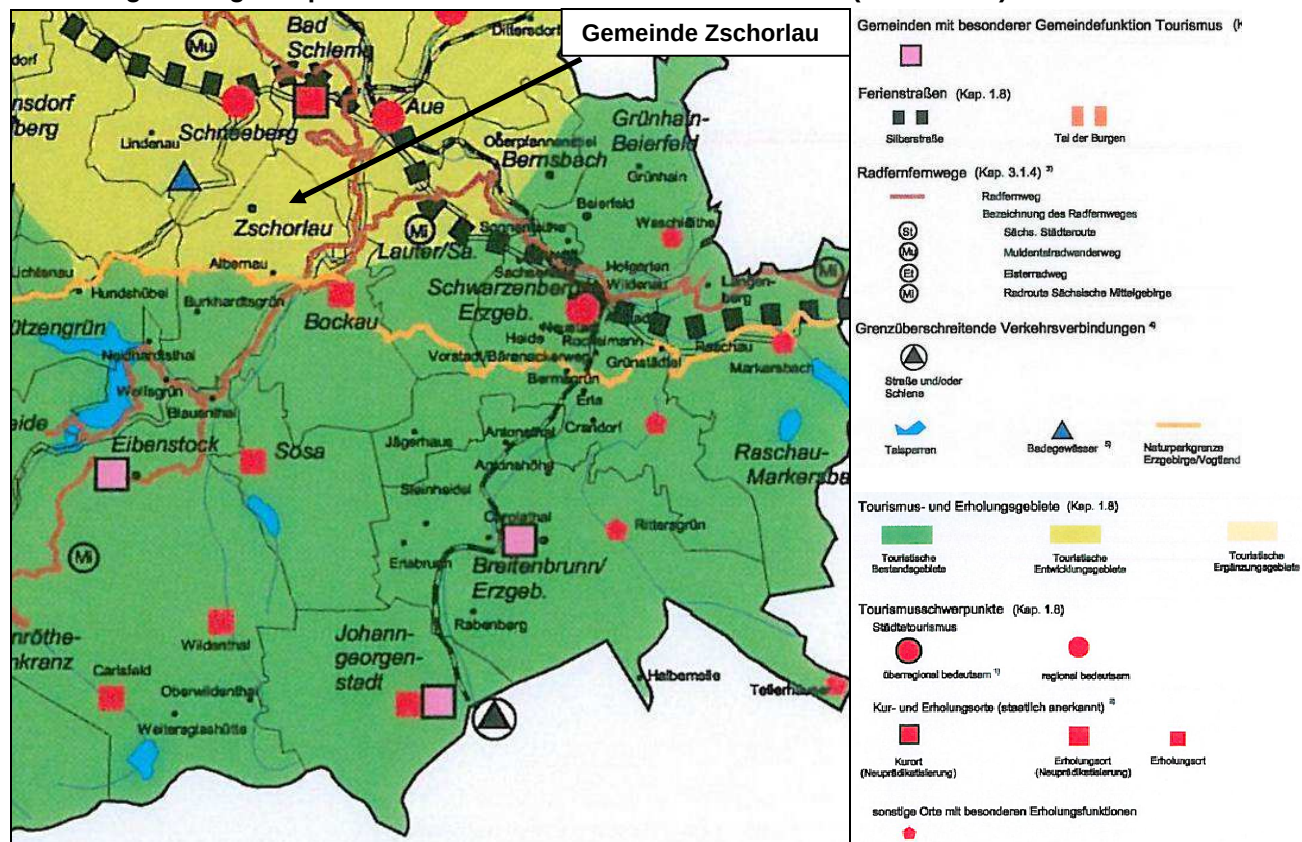
Laut der *ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (2008)* gehört der südliche Teil des Gemeindegebietes von Zschorlau (einschließlich Schindlerswerk bei Albertain und dem OT Burkhardtgrün) zu den touristischen Bestandsgebieten sowie zum Naturpark Erzgebirge Vogtland. Der nördliche Gemeindeteil (einschließlich dem OT Albertain) ist im Regionalplan Südwestsachsen als touristisches Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Unmittelbar im Norden an das Gemeindegebiet von Zschorlau angrenzend befinden sich für den Städtetourismus bedeutende Anziehungspunkte, wie z.B. in Schneeberg und Aue, die auch Teil des Städteverbundes Silberberg sind. Südlich der Gemeinde Zschorlau liegt die Berg- und Stickereistadt Eibenstock. Durch den ebenfalls nördlich der Gemeinde Zschorlau gelegenen staatlich anerkannten Kurort Bad Schlema und dem Erholungsort Bockau (östlich von der Gemeinde Zschorlau) besteht in der unmittelbaren Umgebung der Gemeinde Zschorlau ein umfangreiches Potenzial für den Gesundheitstourismus.

Die touristische Infrastruktur ist lt. RP in den touristischen Bestandsgebieten bzgl. Qualität und Quantität auszubauen bzw. zu ergänzen, so dass eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtung möglich ist. Die Funktionen für den überregional bedeutsamen Tourismus als auch für Ausflugsverkehr und Naherholung, sind in den touristischen Entwicklungsgebieten auszubauen und weiterzuentwickeln. Auch sollen die für die Region charakteristischen Sachzeugen der Industrie- und Kulturgeschichte sowie des Bergbaus einer touristischen Nutzung zugänglich gemacht werden.

Karte 10: Touristische Einrichtungen im Gemeindegebiet

Grundlage: ALK Zschorlau, Regionalkarten, Wanderkarten, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Abbildung 25: Regionalplan Südwestsachsen - Karte 4 Tourismus (Ausschnitt)



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen – Erste Gesamtfortschreibung, Verfasser Regionaler Planungsverband Südwestsachsen

Die Gemeinde Zschorlau beherbergt einige Sehenswürdigkeiten und befindet sich in einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft. Wichtige Sehenswürdigkeiten im Gemeindegebiet von Zschorlau sind:

- der „Türkschacht“ als Zeugnis des Bergbaus
- das Besucherbergwerk „St. Anna am Freudenstein“
- Fachwerkhäuser und Umgebinderhäuser (Gemeindehauptort und OT Albernau)
- St.- Johannes-Kirche im OT Albernau
- Floßgraben als bergbauliches Zeugnis (bei Albernau)
- die Pyramide am Brauhausplatz (Gemeindehauptort Zschorlau)

Der Türkschacht - sogleich das Wahrzeichen von Zschorlau - erinnert als technisches Denkmal an den Silberabbau im ehemaligen Bergbaurevier. Der im 16. Jahrhundert angelegte Floßgraben diente dazu, Bau- und Brennholz aus dem Gebirge in das Schneeberger Bergbaurevier zu transportieren. Auch das Besucherbergwerk „St. Anna am Freudenstein“ gibt Besuchern die Möglichkeit, die Tiefen der ehemaligen Bergbauschächte zu erkunden.

Für freizeitliche Aktivitäten stehen eine Sporthalle mit Kegelbahn und eine Bowlingbar im Gemeindehauptort Zschorlau zur Verfügung. Eine Winterfreizeitsportanlage südlich vom Gemeindehauptort Zschorlau ist zur kalten Jahreszeit mit einer Skiliftanlage (Kapazität für 200 Personen/h) und mehreren Abfahrtsstrecken sowie einer Skihütte mit Imbissangebot nicht nur für die Anwohner sondern auch für Touristen ein Anziehungspunkt.⁷¹ Attraktive Wander- und Radwege, wie z.B. der Bergbaulehrpfad entlang des Floßgrabens verbindet mit über 16 km die Orte Albernau und Schlema entlang des künstlich angelegten Wassergrabens. Für die Förderung des Gesundheitszustandes gibt es die Möglichkeit, das berühmte „Wassertreten“ im Kneippbecken im Ortsteil Burkhardtsgrün durchzuführen.⁷²

Durch das Ausrichten verschiedener Feste hat die Gemeinde Zschorlau außerdem bereits ein stabiles Angebot an Kultur- und Freizeitveranstaltungen geschaffen. Der Kulturförderverein ABZ e.V. Zschorlau stellt den jährlichen Veranstaltungskalender zusammen.

Wiederkehrende Veranstaltungen/ Feste in der Gemeinde Zschorlau sind zum Beispiel:⁷³

- Internationales Handballturnier (Wochenende nach Himmelfahrt)
- Bibliothekskinderfest (Mittwoch nach dem 01.06.)
- Burkhardtsgrüner Dorffest (alle zwei Jahre im Juli)
- Mondfest (alle zwei Jahre am letzten Augustwochenende)
- Albernauer Kanzelfest (September)
- Zschorlauer Dreiecksrennen (2. Septemberwochenende)
- Pyramidenanschieben Zschorlau (Samstag vorm 1.Advent)
- Pyramidenanschieben Albernau (1. Advent)
- Pyramidenanschieben Burkhardtsgrün (1. Advent)
- Passionspiel Sporthalle Zschorlau (alle 5 Jahre)

Auch das reichhaltige Vereinsaufkommen sorgt für attraktive Freizeitmöglichkeiten im sportlichen und kulturellen Bereich.⁷⁴

Die umliegenden Städte und Gemeinden spielen mit ihren Sehenswürdigkeiten in den gesamttouristischen Kontext der Gemeinde Zschorlaus hinein.

⁷¹ ESV Zschorlau (Abt. Ski): <http://www.techniksofort.de/skizschorlau/> (Stand 05.10.2010)

⁷² http://www.erzgebirge.de/DIE_REGION_ENTDECKEN/REGIONEN/orte.php?OrtId=8802 (Stand 28.09.2010)

⁷³ ebd.

⁷⁴ www.zschorlau.de/info (Stand 19.08.2010)

Regionale Anziehungspunkte rund um die Gemeinde Zschorlau sind⁷⁵:

- Spirituosenmuseum in Bockau
- Museum für Bermännische Volkskunst in Schneeberg
- Technisches Museum "Siebenschleher Pochwerk" in Neustädtel
- Museum Uranbergbau und Besucherbergwerk in Bad Schlema
- Schauwerkstatt Backhaus Bad Schlema
- Kunstgießerei und Stickerei Eibenstock
- Museumsbahn Schönheide
- Kulturhaus Aue (Kulturzentrum des Erzgebirgskreises)
- Talsperre, Wasserfall und Auersberg in Eibenstock
- Filzteich in Schneeberg
- Kur – und Erholungsbad in Bad Schlema
- Schlossmuseum, Besucherbergwerk und Eisenbahnmuseum in Schwarzenberg

Durch die drei Städte Aue, Bad Schlema und Schneeberg verläuft die Ferienstraße „Silberstraße“, die in Sachsen mit insgesamt 140 km die Sehenswürdigkeiten und touristischen Angebote in den Städten verbindet, welche in direkter Beziehung zum jahrhundertealten Bergbau- und Hüttenwesen stehen.⁷⁶

Rad- und Wanderwege

Durch einige örtliche Wanderwege ist die Erkundung des Gemeindegebietes und der unmittelbaren Umgebung möglich. Im OT Burkhardtgrün gibt es z.B. an drei verschiedenen Standorten eine Schautafel, die über Verlauf und Länge der vorhandenen örtlichen Wanderwege informiert. Weitere Wander- und Radwege verbinden die Gemeinde Zschorlau mit umliegenden Orten. Größtenteils sind diese Radwege jedoch überregional eingebunden. Die Rad- und Wanderwege sind.⁷⁷

- Muldentalradwanderweg I-2
- Radfernweg Sächsische Mittelgebirge I-6
- Panoramaradwanderweg

Beide Radfernwege nutzen die stillgelegte Bahnstrecke „Aue-Wolfgrün“. Der Muldentalradwanderweg I-2 ist ein Radfernweg mit einer Gesamtlänge von 128 km. Ein Teilabschnitt verläuft entlang der B 283, der Zwickauer Mulde und dem Floßgraben an der östlichen und südlichen Gemeindegrenze von Zschorlau bis zur Talsperre in die benachbarte Stadt Eibenstock. Mit Erschließung des Streckenabschnittes im Westerzgebirge wird die Profilierung des Muldentalradweges zu einem durchgängigen sächsischen Qualitätsradweg, der bis nach Tschechien verlaufen soll, angestrebt. Dieser Radweg soll auch mit ausgeschilderten „Erlebnisschleifen“ verknüpft werden, die zu Sehenswürdigkeiten oder kulturellen Attraktionen führen.⁷⁸ Auf diesen Radwanderweg trifft in Höhe von Albernau der Radfernweg Sächsische Mittelgebirge I-6. Sie verbindet den Naturpark Zittauer Gebirge mit dem Naturpark Erzgebirge-Vogtland und endet in Plauen. Gegenwärtig wird am Bau des Muldentalradwanderweges I-2 gearbeitet.

Beherbergungsbetriebe und Gastronomie

Aus den Daten des statistischen Landesamtes Sachsen geht hervor, dass es in der Gemeinde Zschorlau seit 1999 bis 2009 nur einen Beherbergungsbetrieb gibt. Dies ist das Landhotel „Am alten Zollhaus“ im Ortsteil Burkhardtgrün mit 28 Betten. Zudem gibt es im Gemeindehauptort und in beiden

⁷⁵ <http://www.tourismus-erzgebirgskreis.de/Museen.html> (Stand 19.08.2010)

⁷⁶ Regionalplan Südwestsachsen – Erste Gesamtfortschreibung, Verfasser Regionaler Planungsverband Südwestsachsen: Karte 3 - Raumstruktur

⁷⁷ Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen (RVK 2005).; Radverkehrskonzeption des Landkreises Erzgebirgskreis

⁷⁸ vgl. <http://www.zukunft-westerzgebirge.de/index.php?id=86> (Stand: 28.06.2011)

Ortsteilen ein Angebot an Ferienwohnungen mit einer Anzahl von 32 Betten. Im Ortsteil Burkhardtsgrün stehen in der Einrichtung Herr-Berge e.V. im Bereich der Familienferienstätte 10 Ferienhäuser mit insgesamt 80 Betten zur Verfügung, die über das Jahr zu ca. 70% ausgelastet sind.⁷⁹ Somit kann von einem ausreichenden Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Touristen in der Gemeinde Zschorlau gesprochen werden. Weitere Beherbergungsbetriebe gibt es in den umliegenden Städten wie Schneeberg, Aue und Eibenstock.

Vorhandene Gaststätten sind:

- Gasthof Rechenhaus (Schindlerswerk 1, OT Albernau)
- Gaststätte Hutzenstübl (Dr. Otto – Nuschke Straße 51, Zschorlau)
- Gaststätte Ratskeller (August - Bebel - Straße 74, Zschorlau)
- Eiscafe Brunnen (Eibenstocker Straße 30, Zschorlau)
- Gaststätte am Gasthof „Zum alten Zollhaus“ (Hauptstraße, OT Burkhardtsgrün)

Die aufgezählten Gastronomieeinrichtungen bieten vor allem deutsche und/oder regionaltypische Speisen an, wobei ein ausgesprochen qualitatives gastronomisches Angebot im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

Konzentrationsbereiche:

Anhand der Auflistung ist zu sagen, dass keine konzentrierten Bereiche an Sehenswürdigkeiten, Freizeiteinrichtungen und des Gaststättengewerbes im Gemeindegebiet von Zschorlau vorhanden sind. Die verschiedenen Angebote verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Ortsteile und den Gemeindehauptort. Eine Vielzahl von Informationen zu den verschiedenen erzgebirgischen Sehenswürdigkeiten kann man im Internet finden. Allerdings sind die Verlinkungen unter den Internetauftritten teilweise sehr lückenhaft, was es dem Touristen schwer macht, zusammenhängende Informationen zu finden. Der Internetauftritt der Gemeinde Zschorlau muss dahingehend optimiert werden, dass das lokale und regionale touristische Potenzial auf der Internetseite konkreter dargestellt wird. In der Gemeinde Zschorlau besteht keine offizielle Touristikinformation oder ein Fremdenverkehrsamt. Allerdings können sich interessierte Besucher im Rathaus (Gemeindehauptort Zschorlau) beim Amt für Kultur über die Sehenswürdigkeiten, Übernachtungsangebote und gastronomischen Einrichtungen in der Gemeinde informieren.

4.7 Verkehr und technische Infrastruktur

4.7.1 Verkehrsinfrastruktur

Straßenverkehr

Die Anbindung der Gemeinde Zschorlau an die Straßenverkehrsinfrastruktur des Erzgebirgskreises ist zum einen über die durch den Gemeindehauptort Zschorlau verlaufende Kreisstraße (K 9170) sowie durch die beiden Staatsstraßen S 274 und S 273 gegeben (vgl. *Tabelle 10*). Die verbleibenden Straßen in den beiden Ortsteilen und im Gemeindehauptort sind Gemeindestraßen, die vorwiegend als Wohn- und Erschließungsstraßen dienen. Des Weiteren wird das Gemeindegebiet Zschorlau von den Planungen im Korridor der Neubaustrecke der B 93 nach dem Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen (LEP Sachsen 2003)⁸⁰ berührt.

⁷⁹ lt. Angabe der Herr-Berge e.V., www.HERR-BERGE.de

⁸⁰ Landesentwicklungsplan Sachsen (2003) – Karte 12 - Verkehrsinfrastrukturentwicklung

Tabelle 10: Übersicht Straßennetz

Straßenkategorie	Bezeichnung	Verbindung	Zustand
Bundesstraßen	B 283	führt entlang der östlichen Gemeindegrenze in nördlicher Richtung zur Stadt Aue, Anschluss an die B 169, in südwestlicher Richtung die Verbindung in das obere Vogtland	Erneuerung 1992 - 1994
	B 169	trifft auf die S 274 westlich von Zschorlau, führt durch Schneeberg und Aue, Anschluss an die BAB 72, Verbindung Richtung Chemnitz in südwestlicher Richtung die Verbindung in das obere Vogtland	Erneuerung 1994 - 1996
Staatsstraßen	S 273	durchquert Zschorlau und Albernau in südöstlicher Richtung; Anschluss an die B 283, Verbindung in das obere Vogtland	nach 1990 erneuert – sehr guter Straßenzustand
	S274	führt in nördlicher Richtung durch den OT Burkhardtsgrün, kreuzt die K 9170 am südlichen Ende von Zschorlau; Anbindung an die B 169 in Neustädtel/Schneeberg; verbindet die B 169 mit der B 283	nach 1990 erneuert – guter Straßenzustand, jährliche kleine Reparaturen erforderlich
Kreisstraßen	K 9170	führt in nordöstlicher Richtung durch den gesamten Ort Zschorlau nach Aue; trifft in Aue wieder auf die B 169, B 283 bzw. S 255	sehr guter Straßenzustand – keine Instandsetzung erforderlich

Karte 11: Einordnung der Straßentypen und Angaben zum ÖPNV im Gemeindehauptort

Grundlage: ALK Zschorlau, Rechercheergebnisse, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 12: Einordnung der Straßentypen und Angaben zum ÖPNV in den Ortsteilen

Grundlage: ALK Zschorlau, Rechercheergebnisse, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Hauptverkehrsstraßen im Gemeindehauptort Zschorlau ist die Eibenstocker Str./August - Bebel - Straße/Talstraße, die als Kreisstraße K 9170 zur Stadt Aue führt. Weitere wichtige Hauptverkehrsstraßen im Gemeindegebiet sind:

- die Hauptstraße als Staatsstraße, die durch den Ortsteil Burkhardtsgrün führt sowie die Schneeberger Str./Albenauer Landstraße/Bockauer Str. als Staatsstraße, die vom Gemeindehauptort Zschorlau durch den Ortsteil Albernau führt
- die Neustädter Straße, Rudolf – Breitscheid - Straße und Gemeindeberg als Sammel- und Haupteerschließungsstraßen im Gemeindehauptort

Das weitere Straßennetz wird aus Wohn- und Erschließungsstraßen gebildet, die ausgehend von den Sammel- und Haupteerschließungsstraßen die Siedlungsbereiche anbinden.

Zur Situation der Straßen

Die Straßen in der Gemeinde befinden sich nach Angaben durch die Gemeindeverwaltung zu:

- 52% in einem sehr guten Zustand,
- 21% in einem guten Zustand,
- 19% in einem befriedigenden Zustand und
- 8% in einem schlechten Zustand.

Damit sind über zwei Drittel der Straßen in einem guten Sanierungszustand. Im Ortsteil Albernau haben 19 von insgesamt 22 Straßen einem (sehr) guten Zustand. Im Ortsteil Burkhardtsgrün gibt es nur eine Straße in Privateigentum (Steinbergblick), die einen sehr hohen Instandhaltungsaufwand erfordert. Im Gemeindehauptort Zschorlau ist bei insgesamt 17 von 49 Straßen ein hoher Reparaturaufwand bzw. Instandhaltungsaufwand notwendig.

Karte 13: Straßenzustand im Gemeindehauptort

Grundlage: ALK Zschorlau und Zuarbeit Gemeindeverwaltung Zschorlau, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 14: Straßenzustand in den Ortsteilen

Grundlage: ALK Zschorlau und Zuarbeit Gemeindeverwaltung Zschorlau, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen durchgeführte Verkehrszählung von 2000 und 2005 ergab eine deutliche Abnahme der PKW-Zahlen im Gemeindegebiet von Zschorlau im Jahr 2005 im Vergleich zum Jahr 2000.⁸¹ Trotzdem zeichnen sich vor allem die beiden Staatsstraßen S 274 und S 273 sowie die Kreisstraße K 9170 laut Angabe der Gemeindeverwaltung Zschorlau durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aus, da sie als wichtige Hauptverkehrsverbindungsstraßen zum einen als Verbindung zwischen den beiden Bundesstraßen (B 169 und B 283) fungieren und über die durch den Gemeindehauptort verlaufende Kreisstraße K 9170 die Verbindung zwischen der Stadt Aue und der Bundesstraße B 169 gewährleistet wird (vgl. Tabelle 11). Im Straßenabschnitt entlang der K 9170, welche direkt durch das den Gemeindehauptort Zschorlau bis nach Neustädte führt, wurden im Jahr 2000 6.252 Kfz/Tag und im Jahr 2005 6.108 Kfz/Tag gezählt. Für das Jahr 2005 entspricht dies einem Verkehrsaufkommen von ca. 2,3 Mio Kfz/Jahr. Im Straßenabschnitt entlang der S 273, die direkt durch den OT Albernau führt wurden in 2000 9.176 Kfz/Tag und in 2005 3.887 Kfz/Tag gemessen. Im Jahr 2005 gab es auf diesem Straßenabschnitt ein Verkehrsaufkommen von ca. 2,52 Mio Kfz.

In der folgenden Tabelle ist zu sehen, in welchen Straßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist:

Tabelle 11: Verkehrsaufkommen Gemeinde Zschorlau

	Straßen mit verstärkten Verkehrsaufkommen – Gemeinde Zschorlau
Zschorlau	Karlsbaderstr., Eibenstocker Str., Schneebergerstr., Albenauer Landstraße Neustädterstraße, August - Bebel-Str./Talstraße (K 9170)
Albernau	Albenauer Hauptstraße und Bockauer Straße (S 273)
Burkhardtsgrün	Hauptstraße (S 274)

Quelle: lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Zschorlau - Bauamt

Parken und Stellplätze

An den touristischen Anziehungspunkten der Gemeinde Zschorlau stehen keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung. Am Schaubergwerk „St. Anna“ am Freudenstein in der Talstraße 1 nördlich vom Gemeindehauptort gibt es lediglich einige nichtöffentliche Parkplätze. Auch beim Gasthof „Rechenhaus“ bei Albernau (Schindlerswerk 1) besteht eine nichtöffentliche Fläche, die als Parkplatz von Tagestouristen zur Erkundung des Floßgrabens genutzt wird.⁸²

Bereits 1998 wurde eine Stellplatzbilanz für das Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“ von der KEWOG mbH GS Reichenbach angefertigt. Aufgrund nicht vorhandener Daten kann im Hinblick auf beiden Ortsteile Albernau und Burkhardtsgrün keine Aussage zur Stellplatzsituation getroffen werden. In den beiden nachfolgenden Tabellen sind zum einen der Bestand an öffentlichen und nichtöffentlichen Stellplätzen, und zum anderen die Gegenüberstellung des Ist-Zustandes zum Soll- Zustand dargestellt.

⁸¹ Verkehrszählung des BMVBW (2005)

⁸² lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Zschorlau (Bauamt)

Tabelle 12: Ermittlung der Bestandssituation im Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“

öffentliche Stellplätze:	52
nichtöffentliche Stellplätze (Garagen, Carports, Flächen):	334
Bestand August 1998:	386
Davon entfallen durch Neuordnung bzw. zeichnet sich die Notwendigkeit einer Neugestaltung ab:	55
Bestand gesichert August 1998:	331

Quelle: „Stellplatzbilanz Zschorlau“ der KEWOG mbH GS Reichenbach 1998

Tabelle 13: Ermittlung der Bedarfssituation im Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“

Bedarf für Wohnen:	297
Bedarf für Industrie, Gewerbe und sonstige Nutzungen:	183
Anrechenbarer Bedarf unter Berücksichtigung der VwVSächs-BO Punkt. 49.1.3	427
abzüglich gesichertem Bestand an Stellplätzen:	331
Bedarf an neu zu gestaltender Stellplätzen:	96

Quelle: „Stellplatzbilanz Zschorlau“ der KEWOG mbH GS Reichenbach 1998

Die Gemeinde Zschorlau verfügt über 386 Stellplätze im Sanierungsgebiet „Ortskern“, wobei nur 331 Stellplätze als gesicherter Bestand zu betrachten sind. Von den insgesamt 386 Stellplätzen sind 26 öffentliche sowie 29 Stellplätze im privaten Bereich als bauordnungsrechtlich bedenklich anzusehen. Das heißt, dass diese Stellplätze durch Neuordnung entfallen bzw. die Notwendigkeit einer Neugestaltung besteht und damit der Bestand langfristig nicht gesichert ist. Von diesen bauordnungsrechtlich bedenklichen Stellplätzen wurden bisher 7 im öffentlichen Bereich an der August-Bebel-Straße vor dem Rathaus beseitigt.

Durch die Bedarfshochrechnung im Bereich Wohnen und Gewerbe ergibt sich ein anrechenbarer Bedarf von 427 Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der gesicherten 331 Bestandsstellplätze ist die Errichtung von 96 neuen Stellplätzen erforderlich, um den Bedarf im Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“ zu decken.

Seit Beginn des Sanierungsverfahrens wurden folgende Stellplätze neu geschaffen:

- 3 Parkplätze i.R. der Maßnahme „Neuordnung Postplatz“ (August-Bebel-Straße 64)
- 3 Parkplätze i.R. der Maßnahme „Platz an der Schmiede - 1. BA - Dr.-Otto-Nuschke-Str. 49

Im Rahmen der Maßnahmenumsetzung „Neuordnung Rathausumfeld“ (08/2007-06/2008) wurden auf der umgebenden Fläche des Rathauses 20 bauordnungsrechtlich für die Verwaltung erforderliche Stellplätze neu geordnet. Das Grundstück wurde erst am 08.08.2007 durch eine Fördergebietserweiterung in das Sanierungsgebiet aufgenommen, daher fanden die vorhandenen, jetzt neu geordneten Stellplätze in der Stellplatzbilanz vom August 1998 keine Beachtung.

Somit sind zur Deckung des Bedarfs im Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“ noch 90 Stellplätze erforderlich (Stand 10/2011).

Die Angaben und Berechnungen der Stellplatzbilanz beziehen sich nur auf das Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“. Außerhalb des Sanierungsgebietes stehen durch den Neubau von Parkplatzanlagen im Gewerbegebiet des B-Plan Gebietes „Zschorlau West I“ weitere öffentliche Parkplätze im Gemeindehauptort zur Verfügung. So gibt es am ECE – Einkaufszentrum Erzgebirge (Am Krankenhaus 12), welches in 2008/2009 vollständig saniert wurde, 170 öffentliche Stellplätze.

Öffentlicher Personennahverkehr

Alle Linien des Landkreises sind im Verkehrsverbund Mittelsachsen integriert. Die öffentliche straßengebundene Personenbeförderung in der Gemeinde Zschorlau wird durch die RVE Regionalverkehr Erzgebirge GmbH gewährleistet. Diese organisiert den regionalen Busverkehr im Erzgebirgskreis. Es verkehren vier Linien über oder in die Gemeinde Zschorlau, die im Folgenden aufgelistet sind⁸³:

Tabelle 14: ÖPNV Linien im Gemeindegebiet Zschorlau

Liniennummer	Linienziel, Fahrzeiten, Taktung
369	Aue – Zschorlau – Albernau und zurück: Mo. - Fr. zu 7 Fahrtenpaaren in unregelmäßigen Abständen
371	Aue – Bad Schlema – Schneeberg – Zschorlau – Burkhardtgrün – Wolfgrün – Eibenstock – Wildenthal – Carlsfeld und zurück: Mo. – Fr. zu 2 Fahrtenpaaren bzw. 1 Fahrtenpaar an schulfreien Tagen und zurück zu 1 Fahrtenpaar am Nachmittag
373	Aue – Zschorlau – Burkhardtgrün – Wolfgrün – Eibenstock und zurück: Mo.- Fr. zu 12 Fahrtenpaaren, unregelmäßige Abstände; Samstags/Sonntags/Feiertags zu 4 Fahrtenpaaren, unregelmäßige Abstände
379	Aue – Zschorlau – Albernau – Bockau – Aue und zurück: Mo. - Fr. zu 11 Fahrtenpaaren, davon 2, die nur an Schultagen verkehren, unregelmäßige Abstände
358	Bockau – Albernau – Zschorlau – Schneeberg und zurück: Mo. – Fr. zu 3 Fahrtenpaaren (außer Feiertag)
351	Aue – Eibenstock – Sch önheide Mo. – Fr. stündlich
366	Aue – Bockau – Albernau – Blauenthal - Sosa Mo. – Fr. zu 8 Fahrtenpaaren (außer Feiertag)

Quelle: RVE GmbH

Im Gemeindegebiet Zschorlau gibt es insgesamt 15 Haltestellen, davon 9 im Gemeindehauptort Zschorlau, 4 im Ortsteil Albernau und im Ortsteil Burkhardtgrün 2 Haltestellen. Dabei werden die Haltestellen Schule und Wartburg im Gemeindehauptort Zschorlau von allen aufgezählten Buslinien bedient, außer der Linie 371, die im Vergleich zu den anderen Buslinien nur 2 Haltestellen in Zschorlau anfährt. Die Ortsteile Albernau und Burkhardtgrün werden von jeweils 2 Buslinien bedient, wobei im Hinblick auf die Fahrtenpaare eine Verbindung in einem ausreichenden Umfang nach Zschorlau bzw. nach Aue oder in die benachbarten Gemeinden Bockau und Eibenstock durch die Linien 379 bzw. 373 gewährleistet ist. Die Verbindung von Zschorlau nach Schneeberg ist im geringen Umfang nur durch die Buslinie 371 möglich. Der OT Albernau ist zudem an der Haltestelle Schindlerswerk durch die Linien 351 und 366 angebunden.

Der ÖPNV- Anschluss ist in der Gemeinde Zschorlau, wie an der Auflistung zu erkennen, zumindest von Montag bis Freitag in einem ausreichenden Umfang vorhanden. An den Wochenenden und Feiertagen ist das Angebot des ÖPNV stark reduziert, so gewährt nur die Linie 373 eine Verbindung in die benachbarten Gemeinden Aue und Eibenstock. Der Schülertransport wird teilweise mit dem regulären

⁸³ RVE – GmbH: <http://www.rve.de/> (Stand 02.08.2010)

Fahrplan verknüpft. In der Fortschreibung zur Nahverkehrsplanung 2010 – 2015 des Erzgebirgskreises dienen die Linien 369, 371 und 379 vorrangig dem Schülerverkehr.⁸⁴

In den Morgen- und Nachmittagsstunden herrscht verstärkter Busverkehr, um Schüler zur Schule zu befördern, aber auch um Arbeitnehmern eine Möglichkeit zu geben, mit dem ÖPNV ihre Arbeitsstätten zu erreichen. Die Linie 358 ist eine Sonderlinie nach §43 PBefG (Personenbeförderungsgesetz), die im Wesentlichen den Beförderungsbedarf im Schülerverkehr abdeckt, aber bei Bedarf auch von anderen Fahrgästen genutzt werden kann.

Vom Busbahnhof Aue wird die Verbindung mit dem Umland mit weiteren regionalen und überregionalen Buslinien gewährleistet, wodurch die Räume nach Chemnitz und Zwickau gut erschlossen sind. Zum Oberzentrum Chemnitz verkehren die Buslinien im Stundentakt.

Nach Angabe der RVE Regionalverkehr Erzgebirge GmbH sind die Buslinien zur Hälfte bis zu zwei Dritteln ausgelastet (40 – 50 Sitzplätze im Bus).⁸⁵

Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen in der Gemeinde Zschorlau (*vgl. Kap. 3*) sollte das bestehende Angebot im ÖPNV erhalten werden, jedoch eine Anpassung an den Bedarf der Senioren und Familien erfolgen und die Barrierefreiheit gefördert werden.

SPNV

In der Gemeinde Zschorlau existiert kein schienengebundener Personennahverkehr. Der nächste Bahnanschluss befindet sich nördlich der Gemeinde Zschorlau in der Stadt Aue. Der Bahnhofsvorplatz der Stadt Aue fungiert als Schnittstelle zwischen dem Schienenverkehr und dem ÖPNV. Vom Bahnhof Aue bestehen über die Regionalbahnlinien Verbindungen nach Chemnitz (im 2 Std.-Takt) und nach Zwickau - Leipzig bzw. in südliche Richtung nach Johanneergeorgenstadt (im Std.-Takt). Beide Strecken werden von der DB RegionNetz Verkehrs GmbH Erzgebirgsbahn bedient. Eine direkte Anbindung von der Stadt Aue an das Fernverkehrsnetz der DB besteht nicht, überregionale Züge verkehren ab Chemnitz und Zwickau.⁸⁶

Radverkehr

Außer einem Radweg im Bereich des Gewerbegebietes „Zschorlau West I“, gibt es im Gemeindegebiet keine direkt ausgewiesenen Radwege. Lediglich der Muldentalradwanderweg verläuft entlang der östlichen Gemeindegrenze an der B 283. Er führt weiter Richtung Südwesten nach Schöneck ins Vogtland. Dieser gehört laut Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen (Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, Abt. Verkehr) in die Kategorie I der Radfernwege, also den touristischen Hauptrouten I, die für den Radtourismus mit landesweiter Bedeutung sind.⁸⁷ Die Radfernwege werden im Hinblick auf Qualität, Zustand, Vermarktungsfähigkeit und Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln beschrieben. Der Muldentalradwanderweg führt durch die Stadt Aue, somit zu einem Bahnhof, der für den Streckenabschnitt von besonderer Bedeutung ist. Denn für den Radtourismus spielt vor allem die Verknüpfung mit der Eisenbahn eine wichtige Rolle, um Touren ohne Rückkehr zum Ausgangspunkt zu ermöglichen. Der Bahnhof Aue gehört laut der Radverkehrskonzeption des Sächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zu den Bahnhöfen mit besonderer Bedeutung. Vom qualitativen Zustand her betrachtet, ist der Abschnitt des Muldentalradwanderweges ab der Stadt Aue bis in den Vogtlandkreis nur eingeschränkt befahrbar.⁸⁸ Daher sind in diesem Bereich noch Verbesserungsmaßnahmen notwendig, nicht nur um das Fahrrad als Fortbewegungsmittel für Anwohner attraktiv zu machen, sondern auch um das Radwegenetz für Touristen besser zu gestalten.

⁸⁴ Landesdirektion Chemnitz – Referat Personen- und Güterverkehr: Stellungnahme i.R. des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 30.08.2011.

⁸⁵ RVE – GmbH: <http://www.rve.de/> (Stand 02.08.2010)

⁸⁶ <http://reiseauskunft.bahn.de> (Stand 02.08.2010)

⁸⁷ SachsenNetz Rad: http://www.smwa.sachsen.de/de/Verkehr/Radverkehr/Das_SachsenNetz_Rad_-die_Struktur/109749.html

⁸⁸ Karte vom SMWA – Radverkehrskarte des Landkreises Aue – Schwarzenberg (2005): http://www.smwa.sachsen.de/set/431/LK_Aue-Schwarzenberg.pdf (Stand 02.08.2010)

4.7.2 Ver- und Entsorgungsnetze

Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband Wasserwerke Westerstzgebirge (ZWW) sichert die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Zschorlau. Laut Versorgungsträger herrscht ein Versorgungsgrad von 100%. Das Rohrnetz zur Trinkwasserversorgung (Anschlussleitung, Versorgungsleitung und Hauptleitung) im Gemeindegebiet (einschließlich Ortsteile) ist 80,2 km lang.

Mit sinkender Bevölkerungszahl sank auch die Zahl der angeschlossenen Abnehmer zwischen 2001 - 2009. Der Trinkwasserverbrauch der privaten Haushalte ist seit 2004 gesunken. Hingegen sind die Verbrauchszahlen bei den öffentlichen Gebäuden seit 2006 gestiegen.⁸⁹

Ein Rückbaubedarf der Leitungen besteht nicht. Die Trinkwasserpreise sind seit 1996 nahezu konstant. Auch die monatliche Grundgebühr blieb seit 2002 konstant bei 8,49 € pro Hauswasserzähler (Anschluss Einfamilienhaus pro Monat). Die Mengengebühr beträgt in 2010 1,95 €/m³.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Zschorlau wird durch den Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST) gewährleistet. Die zentral zu entsorgenden Bereiche der Gemeinde Zschorlau sind Bestandteil der Mischwasserkonzeption im Einzugsbereich der Zentralkläranlage Schlematal. Laut Angabe der ZAST besteht ein erheblicher Erneuerungsbedarf am Entsorgungsnetz aufgrund des Kanalalters und des Kanalzustandes.

Gemäß dem beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept (Fortschreibung 2008) sind dezentrale Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung nach dem aktuellen Stand der Technik (SdT) in der Gemeinde Zschorlau vorgesehen. Ebenso sollen bis 2015 mehrere Baumaßnahmen zur Erhöhung des Anschlussgrades durchgeführt werden.⁹⁰ Konkrete Angaben liegen den Verfassern dazu vor, werden allerdings aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die Zahl der Einwohner, die vollständig an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind, ist zwischen 2001 und 2009 deutlich gestiegen. So waren in 2009 bereits 81% der Einwohner mit Vollanschluss, in 2001 waren es hingegen nur 21% der Einwohner. Parallel dazu verringerten sich die Zahlen der Teilanschlüsse an die zentrale Abwasserentsorgung zwischen 2001 und 2009. Konkrete Angaben liegen den Verfassern dazu vor, werden allerdings aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen (z.B. Straßen- oder Kanalneubau) geplant sind, sollten zur Klärung der Untergrundverhältnisse entsprechend angepasste Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden.⁹¹

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie in Zschorlau wird durch die *envia* Mitteldeutsche Energie AG gesichert. Da die Verbrauchsdaten auf Basis der testierten Konzessionsabgabenrechnung ermittelt werden, kann keine Aussage zur Anzahl der angeschlossenen Haushalte getroffen werden. Im Jahr 2008 waren in der Gemeinde Zschorlau 3.164 Anlagen an das Stromnetz angeschlossen und es wurden insgesamt 11,694 Mio KWh in 2008 an Strom verbraucht. Das Gemeindegebiet Zschorlau wird aus dem Umspannwerk Aue versorgt. Die Mittelspannungs-Betriebsspannung beträgt 10 kV. Die Niederspannung zur Versorgung der Haushalte beträgt 3 x 400 V. Von Seiten der *envia* ist im Gemeindegebiet kein nennenswerter Rückbau von Anlagen geplant. Anschlüsse von Bezugskunden erfolgen gemäß den Regelungen der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) durch den Netzbetreiber. Sie werden durch Kundenbedürfnisse bestimmt und sind in aller Regel nicht konkret und langfristig planbar. Im gesamten Netzgebiet der *envia*M werden laufend Reparatur-, Wartungs- und Neubaumaß-

⁸⁹ Zweckverband Wasserwerke Westerstzgebirge

⁹⁰ ebd.

⁹¹ Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Hinweis i.R. des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 07.09.2011.

nahmen ausgeführt, die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Teilnetze auswirken. Die Kosten für die Kunden sind seit der Liberalisierung des Stromnetzes zunächst gesunken, dann aber stetig angestiegen, was allerdings auch auf den größeren Anteil der Steuern und Abgaben zurückzuführen ist, der mittlerweile bei ca. 35% liegt.

Versorgung mit Erdgas

Der Träger der Erdgasversorgung für die Gemeinde Zschorlau ist die *eins energie sachsen GmbH & Co. KG*. Nach Angaben des Versorgungsträgers sind der Gemeindehauptort und die beiden Ortsteile Albernau und Burkhardtsgrün an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Aus Datenschutzgründen können keine Angaben zur Zahl der Netzanschlüsse und Beschaffenheit des Versorgungsnetzes gemacht werden. Ebenso ist aufgrund der Umstellung auf die Konzessionsabgabenrechnung seit 2008 keine Aussage zur Anzahl der angeschlossenen Kunden am Erdgasnetz möglich. Die Verbrauchsangaben erfolgen auf Basis von Kategorien bzgl. der Abnahmemengen. Im Jahr 2008 wurden in der Gemeinde Zschorlau insgesamt 36.803,18 MWh Erdgas verbraucht.⁹² Der Großteil wurde von den Haushalten, der Industrie und dem Gewerbe verbraucht. Konkrete Angaben den Verfassern dazu vor, werden allerdings aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Ein großflächiger Rückbau ist auf Grund der minimalen Gebäudeabbrüche gegenwärtig nicht vorgesehen. Die Erneuerungen des Leitungsbestandes, aber auch die Netzanschlussabtrennungen erfolgen in enger Abstimmung mit den Gebäude- und Grundstückseigentümern. Geplante Einzelmaßnahmen sind gesondert zu beantragen. Angaben zu den Kosten für die Unterhaltung des Leitungsnetzes sind aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Telekommunikation

Im multimedialen Kommunikationszeitalter ist neben Funk, Fernsehen und Telefon auch ein schneller Internetzugang sowohl im privaten als auch im unternehmerischen Bereich unerlässlich. Der Zugang zum Internet erfolgt im Gemeindegebiet von Zschorlau durch die bestehende DSL - Breitbandinfrastruktur, wobei diese in den drei Siedlungsteilen unterschiedlich gut ausgebaut ist. Im Auftrag des Landratsamtes Erzgebirgskreis wurde in 2010 eine Untersuchung zur Verfügbarkeit und dem zukünftigen Bedarf der Breitbandinfrastruktur im Erzgebirgskreis durchgeführt.⁹³ Im OT Albernau besteht durch den dort vorhandenen Hauptverteiler eine gute Versorgung mit DSL (> 2 Mbit/s). Der Gemeindehauptort Zschorlau wird vom Hauptverteiler in Albernau mitversorgt, wobei in großen Teilen des Gemeindehauptortes die DSL-Verfügbarkeit nicht ausreichend gewährleistet ist (z.T. < 1 Mbit/s), da die Bandbreite mit zunehmender Entfernung abnimmt. Ebenso besteht im OT Burkhardtsgrün aufgrund der Entfernung zum Hauptverteiler in der benachbarten Gemeinde Eibenstock nur eine eingeschränkte DSL – Verfügbarkeit mit z.T. < 1 Mbit/s Übertragungsgeschwindigkeit. Ein Mobilfunknetz ist über mehrere Anbieter, wie z.B. Vodafone und T-Mobile im gesamten Gemeindegebiet verfügbar, allerdings besteht keine Mobilfunkgeschwindigkeit von über 2 Mbit/s. Im Hinblick auf die Bedarfsentwicklung der Haushalte bzgl. der DSL – Versorgung in der Gemeinde Zschorlau wird ein steigender Bedarf zwischen 2010 (1602 Anschlüsse) und 2014 (1760 Anschlüsse) prognostiziert.⁹⁴ Die Gemeindeverwaltung plant in 2011 mit einer Anteilsfinanzierung von ILE – Fördergeldern⁹⁵ die DSL Breitbandinfrastruktur im Gemeindegebiet auszubauen und damit die DSL- Verfügbarkeit zu verbessern.⁹⁶

⁹² eins energie sachsen GmbH & Co. KG

⁹³ TKI Tele-Kabel-Ingenieurgesellschaft mbH: Bedarfs- und Verfügbarkeitsanalyse zur Breitbandinternetversorgung des Erzgebirgskreises, Chemnitz (08.01.2010).

⁹⁴ ebd.

⁹⁵ ILE – Förderkulisse Integrierte Ländliche Entwicklung (vgl. Kap. 2.3.)

⁹⁶ lt. Angabe der Gemeindeverwaltung, Kämmerei.

4.8 Umwelt

Lärmemission

Für Zschorlau liegen keine aufgeschlüsselten Lärmemissionswerte vor. Vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) wurde im Rahmen der europäischen Richtlinie 2002/49/EG veranlasst, Lärmkarten für bestimmte Städte und Straßenkategorien zu erstellen. Die Gemeinde Zschorlau war allerdings davon nicht betroffen.⁹⁷ Von einer Lärmbelastung durch die Bundesstraße B 283 ist nicht auszugehen, da diese entlang der östlichen Gemeindegrenze ca. 1 km entfernt vom Ortsteil Albernau verläuft und zu keiner Autobahnanschlussstelle führt. Der Lärmpegel, der von den beiden Staatsstraßen (S 274 & S 273) und der Kreisstraße (K 9170) ausgeht, stellt zum Teil eine Belastung für Anwohner in den drei Siedlungsteilen dar, da diese Straßen von einem erhöhten Verkehrsaufkommen betroffen sind. Man kann aufgrund dieser stark frequentierten Ortsdurchfahrt annehmen, dass in deren Umgebung gesundheitsrelevante Wirkungen durch Lärm- und Feinstaubbelastungen auftreten. Nach §47d Abs. 1 Nr.2 BImSchG sind Lärmaktionspläne durch die Gemeinden bzw. Städte aufzustellen, wenn das Verkehrsaufkommen über 3 Mio. Kfz/Jahr beträgt. Im Gemeindegebiet von Zschorlau wird diese Grenze auf der K 9170 und S 273 in 2005 zwar nicht überschritten (vgl. Kap. 4.7.1), jedoch besteht durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entlang der K 9170, die direkt durch das Zentrum von Zschorlau führt sowie entlang der S 273 durch den OT Albernau und entlang der S 274 durch den OT Burkhardtgrün eine Belastung durch Lärm- und Feinstaubemissionen vor allem für die Bewohner in den direkt an der Straße angrenzenden Wohnhäusern. Nach dem BImSchG besteht für die Gemeinde Zschorlau keine Verpflichtung zur Erstellung eines Lärmaktionsplanes, trotzdem sollte geprüft werden, inwieweit den Lärmauswirkungen als Folge des erhöhten Durchgangsverkehrs durch die Siedlungsteile entgegengewirkt werden kann, z.B. durch Geschwindigkeitsbegrenzungen, Verkehrsinseln, etc..

Da Betriebe, wie die Granitwerke SUESS GmbH (südwestlich vom Gemeindehauptort Zschorlau) und zwei Firmen auf dem Gelände des ehemaligen „Schindlerswerkes“ (östlich vom OT Albernau an der B 283) außerhalb der Siedlungsbereiche liegen, ist anzunehmen, dass die beiden Ortsteile und der Gemeindehauptort nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Anlieferungen und Abtransport von Waren der Betriebsstätten und damit verbundenen Lärmemissionen betroffen sind. Die ausgewogene Einordnung des Gewerbegebietes im Bebauungsplangebiet „Zschorlau West 1“ (7 Gewerbetriebe in der Straße „Am Kuchenhaus“, Gemeindehauptort Zschorlau) in Randlage und angemessenen Abstand zum Wohnsiedlungsbereich führt hinsichtlich der Lärmemissionen insgesamt nur zu geringen Belastungen. Anlieferungen und Abtransport von Waren können in diesem Bereich über Staatsstraße S 274 und Schneeberger Straße erfolgen, so dass kein Lieferverkehr durch Wohngebiete erfolgt.

Luftschadstoffemission

Im Zuge der Ermittlung der Luftbelastung durch das LULG wurden Aussagen zum allgemeinen Sauerkeitszustand getroffen. Das Gemeindegebiet Zschorlau liegt demnach vorrangig in einem Luftverschmutzungsbereich von 0-12 t/km²×a CO² und zum kleinen Teil im Bereich zwischen 12-25 t/km²×a CO². Die Daten beziehen sich dabei nur auf die Emission, die ausschließlich durch den Straßenverkehr erzeugt wird. Mit diesen Werten liegt die Gemeinde Zschorlau im unteren Bereich der Verschmutzungsskala.⁹⁸ Durch das vorhandene ÖPNV-Netz kann davon ausgegangen werden, dass der ÖPNV nicht an Bedeutung verlieren wird und so auch durch Straßenverkehr keine Mehrbelastung für Anwohner, Umwelt und Tourismus zu erwarten ist. Ebenso ist zu vermuten, dass durch die älter werdende Bevölkerung mit geringerer Mobilität der Umfang des Individualverkehrs abnehmen wird und die Benutzung des ÖPNV zunimmt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bestand an ÖPNV in der jetzigen Form erhalten bleibt.

⁹⁷ http://www.umwelt.sachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/857.asp?url=/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/infosysteme/arcims/website/strasse_co/

⁹⁸ http://www.umwelt.sachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/857.asp?url=/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/infosysteme/arcims/website/strasse_co/
http://www.umwelt.sachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/interaktive_karten_10954.html

Als Hauptemittent von Luftschadstoffen im gewerblichen Bereich sind die beiden Gewerbestandorte Granitwerke SUESS GmbH beim Gemeindehauptort Zschorlau und der Standort des ehemaligen „Schindlerswerkes“ beim Ortsteil Alberнау zu nennen⁹⁹ (Stand 07/2006). Weitere Betriebe, die einen meldepflichtigen Schadstoffausstoß haben gibt es nicht. Die beiden vorhandenen Betriebsstätten gehören zur Kategorie der „kleineren“ Anlagen, so dass die Werte für den Schadstoffausstoß im unteren Skalenbereich liegen, was von einer verträglichen Luftqualität zeugt. Nach Aussage der Gemeindeverwaltung gibt es in der Gemeinde Zschorlau keine immissionsbelasteten Bereiche, auch keine mehr, die vom „Schindlers Werk“ (Blaufarbenwerk) bei Alberнау ausgehen. Lediglich durch Ozon besteht eine starke Belastung, welche aber für den ländlichen Raum Sachsens prägend ist.

Umweltschutz und Restriktionen

Da sich direkt nördlich und südlich an der Gemeinde Zschorlau angrenzend ehemalige Bergbaureviere des Uranerzbergbaus befinden, ist das Gebiet der Gemeinde im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003) als grenznahes Gebiet von Räumen mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf ausgewiesen.¹⁰⁰ Laut Regionalplan Südwestsachsen (2008) zählt das Gemeindegebiet Zschorlau i.R. der sanierungsbedürftigen Bereiche der Landschaft zu den Gebieten mit Sanierungsbedarf als Folge des Uranerzbergbaus.¹⁰¹ Den Ortsteil Burkhardtgrün ausgenommen, geben die Bodenwerte im Gemeindegebiet Zschorlau Anhaltspunkte für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Arsen und Nickel).¹⁰² Zudem sind einzelne Teilflächen im Gemeindegebiet als Hohlräume und als Hohlraumverdachtsgebiet ausgewiesen, so dass die Existenz weiterer unterirdischer Hohlräume nicht ausgeschlossen werden kann.¹⁰³

Das zu überplanende Gebiet liegt teilweise in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 14 des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Auf Grund der geologischen Verhältnisse können bedingte erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft von vornherein nicht ausgeschlossen werden. Diese Radonbelastungen unterliegen derzeit keinen gesetzlichen Regelungen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt die zuständige atomrechtliche Aufsichtsbehörde unter Bezugnahme auf die Empfehlung der Strahlenschutzkommission für belastete Bauflächen geeignete Maßnahmen zur radongeschützte Bauweise vorzusehen.¹⁰⁴

Im Gemeindegebiet Zschorlau befindet sich laut Regionalplan Südwestsachsen (2008) ein Untersuchungsgebiet als Landschaftsschutzgebiet, welches östlich vom Gemeindehauptort Zschorlau liegt. Das Unterschutzstellungsverfahren zur Festsetzung des wurde in 2010 abgeschlossen und die Verordnung ist seit 21.11.2010 rechtskräftig.¹⁰⁵

Ein kleines Untersuchungsgebiet als Naturschutzgebiet befindet sich südwestlich vom OT Alberнау. Drei kleine Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie sind südöstlich, nordwestlich und südwestlich vom OT Alberнау gelegen.¹⁰⁶

Im Atlas der Hochwassergefährdung vom Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie (LULG) bestehen keine hochwassergefährdeten Bereiche im Gemeindegebiet von Zschorlau. Lediglich an den Uferbereichen der Zwickauer Mulde, welche entlang der östlichen Gemeindegrenze (im Gemeindegebiet Bockau) von Norden nach Süden verläuft, sind kleine Überschwemmungsgebiete (HQ20 bzw.

⁹⁹ Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Karte zum Anlagenbestand der genehmigungsbedürftigen Anlagen nach 4.BImSchV; URL: www.forsten.sachsen.de/umwelt/luft/7079.htm

¹⁰⁰ Landesentwicklungsplan Sachsen (2003)

¹⁰¹ Regionalplan Südwestsachsen (2008) – Karte 6

¹⁰² ebd.

¹⁰³ Regionalplan Südwestsachsen (2008) – Karte 8

¹⁰⁴ Clausnitzer, Rainer: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie – Hinweise im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 07.09.2011.

¹⁰⁵ Landratsamt Erzgebirgskreis – Abt. Naturschutz/Landschaftspflege. Information i.R. des Beteiligungsverfahrens der TÖB vom 08.09.2011.

¹⁰⁶ Regionalplan Südwestsachsen (2008)-Karte 14

HQ100) ausgewiesen.¹⁰⁷ Allerdings hatte auch das Hochwasser im August 2002 Schäden an z.B. Brücken, Häusern, Stützmauern und Straßen im Gemeindehauptort Zschorlau angerichtet, da das Wasser über die Ufer des Zschorlaubaches und Filzbaches getreten ist. Auch in der Stadt Aue, wo der Zschorlaubach in die Zwickauer Mulde fließt, richtete das Hochwasser von 2002 beträchtliche Schäden an.¹⁰⁸ Demzufolge wurde im Auftrag der Stadt Aue und der Gemeinde Zschorlau in 2009 ein Hochwasserschutzkonzept für den Zschorlaubach (Gewässer II. Ordnung) erstellt. Die daraus resultierenden Baumaßnahmen sollen mittelfristig realisiert werden.¹⁰⁹

Waldmehrung

Ein Schwerpunkt im LEP Sachsen (2002) ist das Thema Waldumbau/ Waldmehrung. Für den Freistaat Sachsen besteht das längerfristige Ziel darin, den Waldanteil um fünf Prozent auf 30% zu erhöhen. Bei der Waldmehrungsplanung handelt es sich um eine strategische forstliche Fachplanung ohne Verbindlichkeit. Der Anteil der Waldfläche würde sich bei Umsetzung der Waldmehrungsflächen nach der forstlichen Fachplanung mit insgesamt 12,67 ha nur unwesentlich erhöhen.¹¹⁰ Die Waldflächen nach Eigentumsarten in der Gemeinde Zschorlau gliedern sich wie folgt:¹¹¹

- 59% Landeswald
- 12% Körperschafts- und Kirchenwald
- 29% Privat- und Treuhandwald

Schutzgut Boden

Die Beachtung des Grundsatzes in der Stadtentwicklung „Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung“ muss mit den Zielen des vorsorgenden Bodenschutzes im Einklang stehen. Gering bzw. baulich ungenutzte Flächen sollen nach dem Bodenschutzgesetz (BBodSchG) möglichst nur im unabdingbar notwendigen Maß überplant werden bzw. soll Baurecht auf Bauflächen mit unbelasteten Böden (Eigenheimbau auf der „Grünen Wiese“) aufgehoben oder reduziert werden. Auf dem Gelände des neu geplanten Gewerbegebietes „Zschorlau West II“ (vgl. Kap. 2.3) ist auf einer Fläche von ca. 4,45 ha für Gebäude und ca. 0,83 ha für Verkehrsflächen eine Versiegelung des Bodens erforderlich. Diese Flächeninanspruchnahme kann durch Entsiegelung im Geltungsbereich des B-Plans nicht ausgeglichen werden.¹¹² Daher ist im Plan eine Entwicklungsfläche für Boden, Natur und Landschaft für den Ausgleich anzulegen und zu begrünen.¹¹³

Wasserschutzgebiete

Im Gemeindegebiet von Zschorlau gibt es folgende Wasserschutzgebiete:

- WSG Zschorlauer Wiesen - T-5411265
- WSG Zschorlau (Sprungschanze) - T-5411279
- WSG Albernau - T-5411262

Das WSG Zschorlauer Wiesen soll neu festgesetzt werden, ein Gutachten ist erstellt worden, die Untersuchung und neue Festsetzung ist noch nicht abgeschlossen.

¹⁰⁷ Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Atlas der Hochwassergefährdung Sachsen – Überschwemmungskarte: URL: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/2339.htm> (Stand 23.09.2010)

¹⁰⁸ <http://www.freiepresse.de/NACHRICHTEN/REGIONALES/ERZGEBIRGE/AUE/1562199.php>

¹⁰⁹ lt. Angabe der Gemeindeverwaltung Zschorlau

¹¹⁰ Landratsamt Erzgebirge – Abt. 3 Umwelt, ländliche Entwicklung, Forst, Referat 33 Forst, Sachgebiet 331, Walderhaltung (Stand 04/2011) mit Genehmigung des Staatsbetriebes Sachsenforst des Freistaates Sachsen

¹¹¹ ebd.

¹¹² G. Rentsch: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Zschorlau West II. Juni 2010, S. 8.

¹¹³ ebd.: S. 26

Bezüglich des direkt an das Gemeindegebiet Zschorlau angrenzende WSG Blauenthal/Muldestrang - T-5411245 wird zur Zeit ein hydrogeologische Gutachten erstellt. Danach soll eine weitere detaillierte Begehung stattfinden. Somit ist das Untersuchungsverfahren noch nicht abgeschlossen.¹¹⁴

Karte 15: Umweltschutz und Restriktionen

Grundlage: ALK Gemeinde Zschorlau, Rechercheergebnisse, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

4.9 Gemeinbedarfseinrichtungen

Soziale und medizinische Einrichtungen

Die „HERR-BERGE e.V.“ Senioren-, Familien und Behindertenzentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde in Westsachsen e.V. ist seit 1995 die größte sozialmedizinische Einrichtung und mit über 150 Mitarbeitern¹¹⁵ der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Zschorlau. Auf dem ca. 5,6 ha großen Gelände im Ortsteil Burkhardtgrün befindet sich ein Altenpflegeheim mit Kurzzeitpflege, eine Anlage des betreuten Wohnens für Senioren sowie eine sozialtherapeutische Wohnstätte für chronisch psychisch kranke Menschen mit dazugehörigen Gemeinschafts-, Wirtschafts- und Therapieeinrichtungen.¹¹⁶ Ebenso gibt es im Gemeindehauptort Zschorlau drei ambulante Pflegedienste mit ambulanter Verpflegung. Im medizinischen Bereich gibt es im Gemeindehauptort Zschorlau einen praktischen Arzt, eine Naturheilpraxis und zwei Zahnärzte sowie eine Zahnarztpraxis im OT Alberнау. Zudem existieren zwei physiotherapeutische Arztpraxen und zwei Apotheken im Gemeindehauptort. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der benachbarten Stadt Aue „Helios Klinikum Aue“.

Schul- und Vorschuleinrichtungen

Die Schuleinrichtungen der Gemeinde Zschorlau befinden sich seit der Beendigung der in den 1990er Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten (bzw. nach den noch laufenden Sanierungsmaßnahmen in 2010) auf dem neuesten Stand. Der Einzugsbereich der Grundschule Zschorlau betrifft das Gemeindegebiet von Zschorlau. Ein starkes Absinken der Schülerzahlen wird bis zum Jahr 2016 nicht erwartet, so dass mittelfristig die Auslastung der Schülerplätze gesichert ist. Im Schulnetzplan (SNP) wird langfristig für die Grundschule Zschorlau ein Absinken der Einschulungen ab 2021/2022 prognostiziert, allerdings nicht unter die Mindestzahl von 15 SchülerInnen.¹¹⁷ Für die Grundschüler stehen insgesamt 70 Hortplätze zur Verfügung, die bei den 3 Kindertagesstätten in der Gemeinde angegliedert sind. Die Mittelschule Zschorlau wird zu 50% mit Kindern aus den benachbarten Gemeinden Bockau, Aue (OT Neudörfel), Schneeberg, Hundshübel und Stützengrün besucht, so dass dieser Schulstandort im Erzgebirgskreis bis 2016 gesichert ist. Nach der Prognose bzgl. der Einschulungen ab 2016/2017 werden laut Schulnetzplan auch die Zahlen der Einschulungen in der Mittelschule Zschorlau zurückgehen. Eine verlässliche Prognose ist allerdings nicht möglich. Eine Fortschreibung des Schulnetzplanes ist bisher nicht vorgesehen.¹¹⁸ Eine Bestandsicherheit kann über 15 – 20 Jahre hinaus nicht nachgewiesen werden.¹¹⁹ Im Jahr 2008 wurde der Mittelschule Zschorlau das „Qualitätssiegel für Berufs- und Studienorientierung in Sachsen“ verliehen.

In der Gemeinde Zschorlau gibt es in den beiden Ortsteilen und im Gemeindehauptort je eine Kindertagesstätte. In der Trägerschaft der Gemeindeverwaltung befindet sich die Kita „Regenbogenland“ im OT Burkhardtgrün. Mit den anderen beiden Kindertagesstätten der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. existieren insgesamt 288 Plätze zur Betreuung von Kindern im Alter von 1 bis 6 Jahren. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen Plätze ist diese für die nächsten 2 Jahre durch die bestehenden An-

¹¹⁴ lt. Angaben der unteren Wasserbehörde – Frau Quellmalz (Telefonat vom 15.09.2011)

¹¹⁵ lt. Angabe der Leitung – Einrichtung HERR-BERGE e.V.

¹¹⁶ <http://www.herr-berge.de/> (Stand 15.09.2010)

¹¹⁷ Schulnetzplan (SNP) des Landkreises Aue-Schwarzenberg (2006), Landratsamt Aue-Schwarzenberg, SG Schulverwaltung/Vewaltungsmodernisierung, S. 42.

¹¹⁸ Landratsamt Erzgebirge – Referat Schule und Sport, Herr May (Gespräch vom 04.11.2010)

¹¹⁹ ebd., S. 72 – 73.

meldungen für Kita-Plätze in der Gemeinde gegeben.¹²⁰ Aufgrund der steigenden Anzahl von Kindern im Vorschulalter gibt aktuell sogar zu wenig Krippen – und Hortplätze.¹²¹

Tabelle 15: Darstellung der Schul- und Vorschuleinrichtungen

Name	Lage	Kapazitäten	Trägerschaft	Bauzustand	Zukünftige Perspektive
Grundschule Zschorlau	August-Bebel-Str. 35	Schüler: 139 Klassen: 6	Gemeindeverwaltung	saniert	Bestand mittelfristig gesichert (SNP),
Mittelschule Zschorlau	Schulstraße 2	Schüler: 263 Lehrer: 27 Klassen 12	Gemeindeverwaltung	saniert	Bestand mittelfristig gesichert (SNP)
Kindertagesstätte „Haus für Kinder“	Am Lerchenberg 4, Zschorlau	166 Plätze	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.	saniert	aktuell 100%-ige Auslastung bis 2012 gesichert
Kindertagesstätte „Sonnenblume“	Albenauer Hauptstraße 23 A, OT Albernau	75 Plätze	Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.	in Sanierung	aktuell 100%-ige Auslastung bis 2012 gesichert;
Kindertagesstätte „Regenbogenland“	Hauptstraße 10, OT Burkhardtsgrün	47 Plätze	Gemeinde Zschorlau	saniert	aktuell 80%-ige Auslastung bis 2012 gesichert

Verwaltungseinrichtungen

Die unterschiedlichen Verwaltungszweige sind alle am Standort Rathaus im Gemeindehauptort konzentriert. Dies ermöglicht bürgerfreundliche kurze Wege zu den unterschiedlichen Abteilungen.

Freizeit, Kultur- und Sporteinrichtungen

- Jugendkeller der EC Kinder- und Jugendarbeit Zschorlau e.V.
- (August – Bebel-Str. 40, Zschorlau)
- Jugendclub „BUS-Stop“ der EC Kinder- und Jugendarbeit Zschorlau e.V. (Hauptstr. 12, OT Burkhardtsgrün)
- CVJM-Heim, Jugendclub und Seniorentreff der CVJM Westerzgebirge e.V. (Albenauer Hauptstr. 38, OT Albernau)
- Sport- und Spielhalle Zschorlau, Träger: Gemeinde Zschorlau (Schulstraße 2, Zschorlau)
- Sportplatz Zschorlau mit Sportlerheim, Träger: Gemeinde Zschorlau (Am Sportplatz, Zschorlau)
- Sportplatz Albernau mit Sportlerheim, Träger: Gemeinde Zschorlau (Albenauer Hauptstraße 23 a)
- Sportplatz Burkhardtsgrün mit Sportlerheim, Träger: Gemeinde Zschorlau, (Hauptstraße 14 D, OT Burkhardtsgrün)
- Bolzplatz im OT Albernau (Kanzelstraße) und im GHG Zschorlau (Schneebergerstr.)
- Besucherbergwerk „St. Anna am Freudenstein“, Träger: IG Historischer Bergbau Zschorlau e.V. (Talstraße 1, Zschorlau)
- Bowlingcenter im ECE – Einkaufszentrum Erzgebirge (Am Kuchenhaus 12), Privateigentümer

¹²⁰ lt. Angabe der Kita-Leitung Kindergarten Albernau, Burkhardtsgrün, Zschorlau

¹²¹ lt. Angabe Gemeindeverwaltung Zschorlau (BM Hr. Leonhardt)

- Haus der Vereine (Dr. Otto-Nuschke-Str. 50, Zschorlau)
- Bibliothek (Friedensstraße 1, Zschorlau)
- Wintersportanlage mit Skilift

Die Auflistung zeigt, dass in der Gemeinde einige kulturelle und sportliche Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung stehen. Für die Jugendlichen gibt es im Gemeindehauptort sowie in den beiden Ortsteilen durch das Vorhandensein eines Jugendclubs eine Anlaufstelle zur Freizeitgestaltung. Auch die bestehenden Sportplätze, die Kegelbahn in der Sporthalle Zschorlau sowie das Bowlingcenter im Gemeindehauptort runden das sportliche Angebot für alle Altersgruppen ab. Im Winter bietet die Abfahrtstrecke mit Schlepplift am Steinberg Möglichkeiten für den Skisport. Das Schaubergwerk „St. Anna am Freudenstein“ bietet die Möglichkeit zur Besichtigung von historischen „Stolln“ des Altbergbaus in Zschorlau.

Tabelle 16: Darstellung der Sportvereine in Zschorlau

Sportverein	Ausrichtung
Erzgebirgischer Sportverein Zschorlau e.V.	Fußball, Handball, Wintersport, Breitensport, Kegeln
SV Blau-Weiß Albernau e.V.	Fußball
Deutsche Lebens – Rettungs-Gesellschaft (DLRG) -Ortsgruppe Zschorlau	Rettungsschwimmen, Wettkampfschwimmen
Schützenverein 1887 e.V. Zschorlau	Schießen
SV Grün – Weiß Burkhardtgrün e.V.	Fußball
Albernauer Sportverein	Kegel, Volleyball, Poppymnastik

Weitere Vereine in Zschorlau widmen sich Interessen wie Musizieren, Bergbaugeschichte, Kleintierzucht, Theater und regionalen Besonderheiten. Auch zwei Kleingartenvereine sind vertreten (vgl. Auflistung „Vereine in Zschorlau“).

Als weitere Vereine in Zschorlau können genannt werden:

Albernauer Blasmusikanten, Blaues Kreuz – Suchtkrankenhilfe, Burkhardtgrüner Heimatverein, Christlicher Verein Junger Menschen Zschorlau e.V., Gartenanlage hinter dem Sportplatz e.V., Erzgebirgswegverein Zschorlau und Albernau e.V., Interessensgemeinschaft IG Historischer Bergbau Zschorlau e.V., Klöppelzirkel, Mundartgruppe Heimatspiegel, Naturheilverein Zschorlau e.V., Passionsspielverein Zschorlau e.V., Rassegeflügelzüchter – Verein e.V., Rassekaninchenzüchterverein e.V., Renault Team Erzgebirge e.V., Schrebergartenverein Am Vogelherd e.V., Verein der Garageigentümer „Fortschritt“ e.V., Verein für Deutsche Schäferhunde e.V.

Daneben befinden sich in der Gemeinde Zschorlau folgende kirchliche Einrichtungen:

Evangelisch- Lutheranische Kirchgemeinde (jeweils in den OT Albernau und Burkhardtgrün sowie im Gemeindehauptort Zschorlau vertreten); Evangelisch- Methodistische Kirche (jeweils in den OT Albernau und Burkhardtgrün sowie im Gemeindehauptort Zschorlau vertreten); Landeskirchliche Gemeinschaft (im OT Albernau und im Gemeindehauptort vertreten)

Als sonstige Einrichtungen des öffentlichen Lebens finden sich im Gemeindegebiet:

Post (August - Bebel-Str. 61, Gemeindehauptort Zschorlau); Feuerwehr (jeweils in den OT Albernau und Burkhardtgrün sowie im Gemeindehauptort Zschorlau vertreten)

Karte 16: Gemeinbedarfseinrichtungen im Gemeindehauptort

Grundlage: ALK Zschorlau, Zuarbeit Gemeindeverwaltung, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

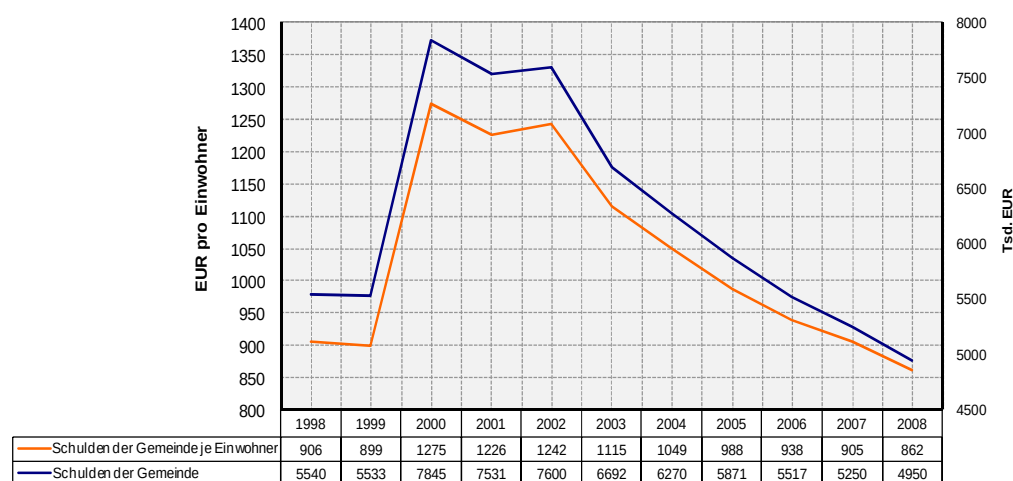
Karte 17: Gemeinbedarfseinrichtungen in den Ortsteilen

Grundlage: ALK Zschorlau, Zuarbeit Gemeindeverwaltung Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

4.10 Finanzen

Seit 2008 stiegen die Gesamterträge der Gemeinde Zschorlau (vgl. Tabelle 17). Dies ist auf steigende Einnahmen bei der Gewerbesteuer, Einkommenssteuer und Umsatzsteuer zurückzuführen. Allerdings ist zwischen den Jahren 2008 und 2010 auch ein Anstieg der Gesamtbeträge für Aufwendungen im Gemeindehaushalt zu verzeichnen, was in 2010 zu einem leichten Minus im Gesamtergebnis führte. Insgesamt sind die Schulden der Gemeinde Zschorlau seit 2002 kontinuierlich gesunken, und damit auch die pro Kopf Verschuldung (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Entwicklung der Schulden in der Gemeinde Zschorlau 1998 bis 2008



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Tabelle 17: Entwicklung des Gemeindehaushaltes

Gemeindehaushalt in den Rechnungsjahren	2008*	2009**	2010***
Gesamttrag Erträge	4.724.670	5.120.584	5.147.539
Gesamttrag Aufwendungen	4.739.301	5.107.849	5.148.166
Gesamtergebnis	-14.631	12.735	-627
Zahlungsmittelüberschuss des Ergebnishaushaltes	540.418	575.234	531.877
Änderung des Zahlungsmittelbestandes	194.920	19.513	-6.888

Quelle: Gemeindeverwaltung Zschorlau, Kämmerer

*Ergebnis Haushaltsrechnung 2008

**Ansatz und Nachtrag 2009

***Ansatz Verwaltungsentwurf 2010

Bezüglich der Baumaßnahmen im Gemeindebereich waren die Ausgaben in 2009 im Vergleich zu 2008 doppelt so hoch. Im Jahr 2010 verringerten sich die Ausgaben im Bereich Hoch- und Tiefbau um ca. 35%.

Tabelle 18: Ausgaben für Baumaßnahmen

Jahre	2008	2009	2010
Ausgaben für Baumaßnahmen in €	673.450	1.358.213	888.935

Quelle: Gemeindeverwaltung Zschorlau, Kämmerer

Eine detaillierte Aufstellung der Kosten für die Unterhaltung und Bewirtschaftung sämtlicher städtischer Einrichtungen ist nicht möglich.

Tabelle 19: Realsteuervergleich 2009

Realsteuer- istaufkomm en Grundsteuer A	Realsteuer- istaufkomm en Grundsteuer B	Realsteuer- istaufkomm en Gewerbesteuer	Gemeinde- anteil an der Einkommen- steuer	Gemeinde- anteil an der Umsatzsteuer	Gewerbesteuer- umlage	Gewerbesteuer- ereinn. (GAufkomm en abzgl. GUmlage)
Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
5	349	953	759	89	43	490

Realsteuer- grundbetrag Grundsteuer A	Realsteuer- grundbetrag Grundsteuer B	Realsteuer- grundbetrag Gewerbesteuer	Realsteuer- aufbringungs- kraft	Steuereinn- nahmekraft	Steuereinn- nahmekraft je Einwohner
Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	EUR
2	90	354	953	1759	310

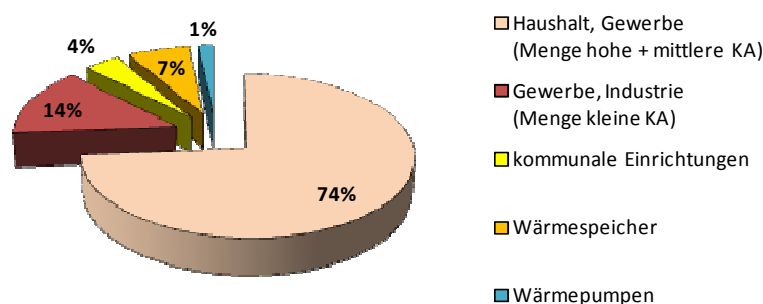
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand 01.01.2010)

4.11 Energie und Klimaschutz

4.11.1 Ist – Zustand

Strombezug und Stromerzeugung

Der Strombezug der Gemeinde Zschorlau erfolgt über das Netz der *envia* Mitteldeutsche Energie AG und betrug 2008 insgesamt 11,694 Mio. kWh. Der größte Anteil des Strombezugs liegt mit 74 % im Bereich Haushalt und Gewerbe, wo in 2008 in der Abnahmekategorie der hohen und mittleren KA - Konzessionsabgabe (Menge der Arbeit im Standlastprofil und Schwachlastbereich) insgesamt ca. 8,68 Mio kWh an Strom verbraucht wurden. Der Anteil im Sektor Gewerbe und Industrie betrug 14%. Zum kommunalen Eigenbedarf zählt der Strombezug für die öffentlichen Gebäude (wie Rathaus, Kindergärten, Schulen etc.) mit Straßenbeleuchtung. Anteilmäßig ist der Strombezug in diesem Bereich mit 4% gering, was mit dem verhältnismäßig kleinen Anteil am Gebäudebestand erklärbar ist. Für elektrische Heizungssysteme wie Wärmespeicher und Wärmepumpen wurden insgesamt 8% der Gesamtstrommenge verbraucht. In der *Abbildung 27* ist die Verteilung des Strombezugs für das Jahr 2008 dargestellt.

Abbildung 27: Verteilung des Strombezugs 2008

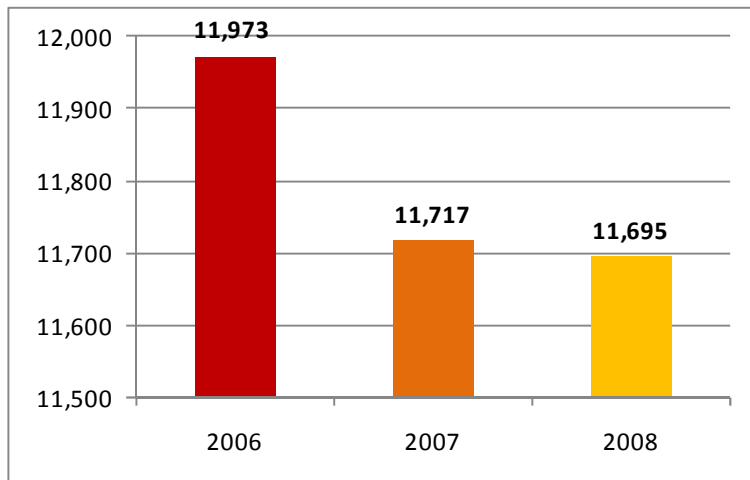
Quelle: Envia Mitteldeutsche Energie AG; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Entsprechend der Einwohnerzahl war auch der Strombezug in 2008 im Gemeindehauptort mit 71,2% am größten. An zweiter Stelle folgt der OT Albernau mit 18% am Gesamtverbrauch. Auf dem Gelände des ehemaligen „Schindlerswerk“, dem Altstandort der Blaufarbenfabrik, lag der Stromverbrauch in 2008 bei 2%.¹²²

¹²² Envia Mitteldeutsche Energie AG

Wie die folgende Abbildung zeigt, ist für den Stromverbrauch zwischen 2006 und 2008 eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen. Ein Zusammenhang mit den rückläufigen Einwohnerzahlen in der Gemeinde Zschorlau ist anzunehmen.

Abbildung 28: Strombezug in Mio kWh/a Gemeinde Zschorlau 2006, 2007, 2008



Quelle: Envia Mitteldeutsche Energie AG; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Neben dem Strombezug wird in der Gemeinde Zschorlau auch Strom in das öffentliche Netz eingespeist, der nach Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) vergütet wird. Im Jahr 2009 waren hierzu insgesamt 15 derartige Anlagen beim Energieversorger Envia gemeldet. Die Einspeisemenge EEG betrug 33.872 kWh/a, was im Vergleich zum Strombezug 2008 mit 0,3% einen sehr geringen Anteil bedeutet. Hier bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarf, um den Anteil der Einspeisung von erneuerbaren Energien in das Stromnetz zu erhöhen.

4.11.2 Energie- und Klimaschutz in der Gemeinde Zschorlau

In 2010/2011 wird ein Klimaschutzkonzept der Gemeinde Zschorlau erarbeitet. Die Kosten für den Energieverbrauch der Gemeinde sollen verringert werden und der CO₂-Ausstoß durch den Energieverbrauch reduziert werden. Die Analyseergebnisse haben gezeigt, dass durch den sehr hohen Anteil von privaten Haushalten und Gewerbe/Industrie am Strombezug und am Heizwärmebedarf ein geringer Spielraum bzgl. der CO₂- und Energieverbrauchsbilanz innerhalb des kommunalen Haushalts besteht. Demzufolge sind für den Klimaschutz in der Gemeinde Zschorlau neue Kooperations- und Handlungsstrukturen erforderlich, in denen vor allem die privaten Haushalte und Hauseigentümer müssen in den Prozess der energetischen Stadterneuerung eingebunden werden.

5 SWOT -Analyse

Die SWOT-Analyse wurde auf der Grundlage der analysierten Daten in den Fachkonzepten durchgeführt und können als Kernaussagen betrachtet werden.

Demografie				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Einwohnerentwicklung	zwischen 1990 – 2009 geringe Bevölkerungsverluste bei stetigem Rückgang seit 2000, Zunahme der Fortzüge und der Überalterung	+	Entwicklung neuer (generationsübergreifender) Wohnformen und seniorengerechter Einrichtungen im Bereich der sozio-kulturellen Infrastruktur, Förderung von altersgerechten Dienstleistungsangeboten z.B. im Gesundheitssektor, im Bereich Mobilität, im Bereich Ernährung - demografische Wandel als Chance bzgl. Ansiedelung von neuen Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen in diesen Bereichen	weiterer Verlust junger Menschen durch Bildungs- und Arbeitsplatzwanderung, zunehmender Wohnungsüberhang, Unterauslastung der Versorgungsinfrastruktur, steigende Wohnnebenkosten, steigende Nebenkosten der öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen, sinkende Steuereinnahmen, Schließung von öffentlichen Einrichtungen, Attraktivitätsverlust
Prognose Einwohnerentwicklung	Zunahme des Bevölkerungsverlustes bis 2025 um ca. 21% durch verstärkten Fortzug junger Menschen, steigender Sterbefallüberschuss, sinkende Geburtenzahlen	+/-		

Siedlungsstruktur				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Ortsstrukturen	3 kompakte Siedlungsschwerpunkte, geringer Zersiedelungsgrad, Einzeldenkmale in geringem Umfang vorhanden, intakte Ortsteile, EFH- und ZFH prägende Bebauungsstruktur	+	Stärken der kompakten Strukturen, keine weitere Zersiedelung, keine Flächenneuanspruchnahme, Konzentration auf innerörtliche Bereiche möglich, geringe Funktionsverluste	geringer werdende Auslastung durch Bevölkerungsrückgang, hoher Anteil privater Eigentümer, weiterhin unsanierte Gebäudebestände
Brachflächen	sehr geringer Anteil von Industrie- und Gewerbebrachen (OT Albernau: Teile des ehem. Schindlerswerks ca. 2,7 ha)	+	Nachnutzung, Revitalisierung, Aufwertung bzgl. bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung	geringe Beeinträchtigung der Attraktivität aufgrund in Randlage , Verlust v. Zeugnissen der Orts- und Gewerbegeschichte

Freiraumstruktur				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
angrenzender Landschaftsraum	hoher Bestand an Waldflächen mit dichtem Baumbestand (beide OT), landwirtschaftliche Flächen (Gemeindehauptort), Landschaftsraum eingebettet in das Westerzgebirge	+	Erhalt bzgl. Klima und Erholung, Integration Tourismuskonzept, hohe Attraktivität des Wohnstandortes	ungenutztes Potenzial bzgl. touristischer Naherholung, Ausweitung Landwirtschaft zu Lasten Waldbestand
Kleingartenanlagen	geringfügiger Anteil, in Randlage der Siedlungsbereiche gelegen	+	Erhalt für Erholungsnutzung und örtliche Grünausstattung	Unternutzung der Parzellen durch Rückgang Bedarf (demografischer Wandel)
Park- und Grünanlagen, Freiräume	keine großflächigen Park- und Grünanlagen im Stadtgebiet vorhanden, kleine städtisch geprägte Freiräume in gutem Zustand mit Aufenthaltsqualität	+/-	Anreicherung des Grünsystems, Aufwertungsmaßnahmen empfehlenswert, Nutzung der Freiflächen als Treffpunkte, Belebung, Ortsvielfalt	Attraktivitätsverlust bzgl. Aufenthaltsbereiche, Nutzungseinschränkungen

Denkmalpflege				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Einzeldenkmale und Ensembles	51 Einzeldenkmale, überwiegend im Gemeindehauptort vorhanden, insg. 22 in Ortsteilen, überwiegend in gutem Zustand, 5 Ensembles als Sachgesamtheit vorhanden (Großteil ehem. Schindlerswerk im sanierungsbedürftigen Zustand)	+	Erhalt charakteristischer stadtbildprägender Gebäude und Ensembles, Anziehungspunkt für Tourismus, Vermittlung von Bergbau- und Industriegeschichte, wichtiger Faktor für die Wohn- und Lebensqualität	Sanierungsstau, mangelnde Pflege, Unternutzung, Verfall, Imageverlust, Attraktivitätsverlust, Verlust v. Zeugnissen der Ortsgeschichte und der sächsischen Montanindustrie

Wohnungsmarktentwicklung und Gebäudebestand				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Wohnqualität	kompakte Ortsstrukturen und städtische Struktur im Gemeindehauptort, Wohngebiete von Grün umgeben, Freiraumpotenziale an Wohngrundstücken	+	Grünverbindungen stärken, Erhalt der vorhandenen Strukturen im Hinblick auf Freiraumqualitäten, Freiräumen und Angeboten	Rückgang des Angebots für selbstständige Versorgung älterer Bewohner, Vernachlässigung generationsübergreifender Angebote
Leerstand Wohnhäuser, Wohnungsleerstand Gemeinde Zschorlau 1,43%	Leerstand sehr gering, vereinzelte Leerstände im Gemeindehauptort u. im OT Albernau	+	1) Wohnungsmarktbereinigung durch offensive Maßnahmen (Rückbau nicht erforderlich) 2) Monitoring der Wohnraumentwicklung erforderlich 3) genaue Steuerung des Wohnungsmarktes aufgrund aktueller Erkenntnislage	weitere Erhöhung des Leerstandes (durch demografische Entwicklung), Unterauslastung
Sanierungsstand	zu ca. 65% kein bzw. geringer Modernisierungsbedarf, ca. 7% erheblicher Modernisierungsbedarf (vorrangig im OT Albernau), randstädtische EFH-Gebiete geringer bzw. kein Modernisierungsbedarf	+	energetische Gebäudesanierung, Fördermöglichkeiten ausschöpfen, Aktivitäten auf die Innenstädte lenken, Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020	bei fehlendem Bedarf durch demografischen Wandel Verschlechterung der Bauzustände, mittel-, langfristig steigende Energiekosten
Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes	sehr geringer Anteil Wohnungswirtschaft, meist Privateigentum	+/-	hohe Eigenverantwortlichkeit im selbstgenutzten Wohneigentum	geringe Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Stadtentwicklungsprozess
Baulücken	geringfügig vorhanden	+/-	1. Priorität zum Decken des Bedarfs an Bauflächen für Wohneigentum, Anwerben von jungen Familien	Neuausweisung von Bauland trotz vorhandenen Baulandreserven, zieht Neuerschließung der Infrastruktur nach sich, Konzentration auf innerörtliche Entwicklung hat Priorität, bei Bedarf Ausweisung von Bauflächen unter der Maßgabe des Erhalts der vorhandenen Strukturen
Baulandreserven B-Plan Gebiet	geringer Anteil an Bauland für Ein- und Mehrfamilienhausbau vorhanden, Bedarf stagnierend	+/-	2. Priorität zum Decken des Bedarfs an Bauflächen für Wohneigentum, Nutzung erschlossener Baugebiete	

Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
bestehende Gewerbebetriebe	stabile wirtschaftliche Lage, positive Bilanz Gewerbeanmeldungen, Gewerbeleerstand gering – lückenhafter Leerstand entlang der Hauptachse im Gemeindehauptort, ausgewogene Einordnung von bestehenden Gewerbegebiet, Neuausweisung Gewerbegebiet „Zschorlau West II“ in Planung	+	Erhalt bzw. Erweiterung der Gewerbe-standorte, Ansiedlung neuer Branchen durch gezieltes Standortmarketing i.R. der Erweiterung des Gewerbegebietes Zschorlau West, Bedarfskulisse positiv	Erhöhung Gewerbeleerstand, sinkende Steuereinnahmen
Dienstleistungsangebot	differenziertes Angebot vorrangig im Gemeindehauptort, in den OT Angebot gering	+	Aufwertung, Erweiterung, seniorenorientiertes und familienfreundliches Angebot stärken, Revitalisierung und Stärkung des Rückgrats in der August – Bebel - Str., Eibenstocker Str. durch Neuansiedlung bzw. Revitalisierung Gewerbebestand	Reduzierung des Angebots, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Auspendler, Abwanderungen möglich
Einzelhandel	großflächiger Einzelhandel im Gemeindehauptort vorhanden (ECE), kaum Gewerbeleerstand (z.T. im OT Albernau, im Gemeindehauptort geringe Gewerbenutzung am Rückgrat August – Bebel -Str./ Eibenstockerstr.)	+	Zwischennutzungen, alternative Nutzungsformen bzgl. leer stehenden Erdgeschoss-läden	Attraktivitätsverlust, fehlendes Angebot, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch „Einkaufsauspendler“, Abwanderungen möglich aufgrund einer zurück gehenden Bedarfskulisse
Gewerbebrachen	Gewerbeleerstand sehr gering, keine Gewerbebrachen zur Neunutzung vorhanden, Sonderfall: Gewerbebrache Schindlerswerk bei Albernau (liegt in Schutzzone II, Denkmalschutz)	+/-	Erhalt Gewerbe bzw. Standortmarketing für Neuansiedlungen	Erhöhung Gewerbeleerstand, Beeinträchtigung Ortsbild und des Versorgungsangebotes

Tourismus				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Lage	attraktive Lage im Westerzgebirge, in unmittelbarer Nähe zur Silberstraße und dem Städteverbund Silberberg	+	Anziehungspunkt für Naherholung (z.B. Wandern, Radfahren), Aktivtourismus, Bildungstourismus bzgl. Bergbaugeschichte, Sächsische Montanindustrie	Vernachlässigung vorhandener lokaler Potenziale
Tourismusangebot	außer Besucherbergwerk geringes Angebot an touristischen Produkten, kein Alleinstellungsmerkmal vorhanden, Marketing ausbaufähig	+/-	Steigerung der Attraktivität u. des Marketings, interkommunale Zusammenarbeit bzgl. vernetzter Angebote, Erweiterung Tagestourismus, Ausbau Gesundheitstourismus	Rückgang der Tourismusnachfrage, Rückgang der Wertschöpfung, Imageverlust
Beherbergungsstätten / Gastronomie	mit über 100 Betten ausreichendes Angebot insgesamt, im OT Albernau Angebot an Gastronomie und Betten mangelhaft (leer stehender Gasthof)	+/-	Revitalisierung und Erweiterung des bestehenden Angebots, Verknüpfung mit touristischen Angebotspaketen	Rückgang der Wertschöpfung im Tourismus und Gastronomie, Ausweichen in umliegende Städte

Verkehr und technische Infrastruktur				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
technische Infrastruktur	Ver- und Versorgungsnetze flächendeckend vorhanden; allgemein guter Zustand, DSL ausbaufähig	+	weitere Versorgung der Einwohner ohne Kostensteigerung durch Optimierung	steigende Preise für einzelne Nutzer aufgrund Bevölkerungsrückgang
ÖPNV	ausreichendes ÖPNV-Angebot im Gemeindegebiet, Bildungseinrichtungen eingebunden, gute Verbindung mit Umlandgemeinden	+	Erhalt der Verbindungen, Anpassung an Bedarf der Senioren und Familien, Barrierefreiheit fördern	hohe Kosten bei sinkender Bevölkerungszahl und Rückgang der Nutzer, Einstellen von Linien
Radwegenetz	überregionales Radwegenetz vorhanden, keine innerörtlichen Radwege	+/-	Entwicklung von Radwegen für Bewohner und Touristen im Gemeindegebiet	bei unzureichendem Ausbau, Attraktivitätsverlust für Touristen, Anwohner, fehlende Initiative beim Klimaschutz

Umwelt				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
FFH-Gebiete, Naturpark Erzgebirge Vogtland	Schutzgebiete vorhanden	+	keine Gefahr für Potenzial Natur und Landschaft als Garant für Tourismus; Ausrichtung auf nachhaltige Freizeit- und Tourismusangebote	Beeinflussung der natürlichen Ressourcen
Zersiedelungsgrad	gering	+	keine weitere Zersiedelung, Flächenneuanspruchnahme verhindern	Unterauslastung der Siedlungsstrukturen durch Bevölkerungsrückgang
Schmutzmission durch Verkehrsaufkommen	Werte im unteren Bereich der Luftverschmutzungsskala	+	keine weitere Erhöhung des Individualverkehrs durch ausreichendes Angebot ÖPNV, SPNV	Erhöhung des Individualverkehrs bei Einstellung des ÖPNV, Erhöhung der Emissionen
Schadstoff- und Lärmmission durch Gewerbebetriebe	ausgewogene Einordnung des Gewerbegebietes in Randlage des Gemeindehauptortes, Ozonbelastung	+	Reduzierung der Belastung durch Begrünung zwischen Wohnen und Gewerbe, Neuansiedlungen in Randlage der Siedlungsbe-reiche	Beeinträchtigung der Wohnqualität im Umfeld, Ausbleiben der Mieter
Lärmmission	Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen (K 9170, S 273 und S 274)	-	Geschwindigkeitsbegrenzungen, Begrünung als Lärmschutz, Erhalt ÖPNV	Beeinträchtigung angrenzendes Wohnen, Erhöhung des Leerstands

Gemeinbedarfseinrichtungen				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Schul- und Vorschul-einrichtungen	Einzugsbereich bis 10 km, zukünftig genug Schüler für 1. Klasse, Hortbetreuung vorhanden, Standort für Grundschule und Mittelschule mittelfristig gesichert, guter Sanierungsstand der Gebäude	+	interkommunale Kooperationen zum Bestandserhalt empfehlenswert	weite Anfahrtswege für Schüler bei Rückgang der Versorgungseinrichtungen
Pflegeeinrichtungen	große sozialmedizinische Einrichtung (Alten- und Behindertenpflege) vorhanden sowie Angebote bzgl. Hauskrankenpflege	+	Zuzug älterer Bewohner, Pflegeangebote erhalten bzw. ausbauen	Konzentration auf seniorenfreundliche Angebote, Vernachlässigung der Angebote für Familien
medizinische Einrichtungen	ausreichende Versorgung durch ansässige Ärzte vor allem im Gemeindehauptort, geringe Entfernung zum nächsten Krankenhaus in der Stadt Aue	+	weiterer Ausbau des ärztlichen Angebots in den Ortsteilen, Integration in Pflegeeinrichtungen und Betreutes Wohnen, Altenpflegeheime	Engpässe bei medizinischer Versorgung
Jugendangebote	Jugendklubs vorhanden (vorrangig in kirchlicher Trägerschaft)	+	Erweiterung und Vernetzung des Angebots innerhalb des Gemeindegebiets und mit den benachbarten Gemeinde	Unterauslastung aufgrund der sich verändernden demografischen Entwicklung, Altersstruktur
Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen	differenziertes Angebot für sportliche Aktivitäten vorhanden, Angebot im kulturellen Bereich gering	+/-	vorhandenes Angebot erhalten bzw. ausbauen, kulturelle Angebote erhöhen, Berücksichtigung der Bedarfe älterer Einwohner und Familien	Attraktivitätsverlust bei ausbleibender Investition, Erhöhung der Auspendler zu Einrichtungen umliegender Städte

Energie- und Klimaschutz				
Indikatoren	Ausprägung	Stärke/ Schwäche	Chancen	Risiken
Energieeffizienz der Gebäude	für 7% der Gebäude erheblicher Modernisierungsbedarf, für 28% der Gebäude mittlerer Modernisierungsbedarf, hoher Anteil der Gebäude im Privateigentum	+/-	Durchführung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, vor allem durch die privaten Hauseigentümer, Energieeinsparung durch Dämmung der Gebäudehülle und Einsatz energieeffizienter Anlagentechnik, dadurch Senkung der CO ₂ -Emissionen, mittel- bis langfristige Einsparung von Energiekosten für die privaten und öffentlichen Haushalte, Stabilisierung des Wohnstandortes	Verlust von bezahlbarem Wohnraum durch hohe Energiekosten, zunehmender Verfall des Gebäudebestandes, Bevölkerungsverluste durch mögliche Nutzerfluktuation
Energieversorgung	Anteil Stromerzeugung aus Anlagen erneuerbaren Energien 0,3% am Stromverbrauch in 2008	-	Einsatz erneuerbarer Energien bei der Energieversorgung im Gemeindegebiet durch Nutzung von regionalen Potenzialen aus erneuerbaren Energien, mittel- bis langfristige Senkung der Energiekosten, Steigerung der Versorgungssicherheit, Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien – dadurch Stärkung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort, Schaffung von Arbeitsplätzen	durch zunehmende Verknappung fossiler Energieträger steigende Energiepreise, verstärkte Abhängigkeit von Weltmärkten, Versorgungsengpässe

Karte 18: Stärken und Schwächen

Grundlage: ALK Zschorlau, Auswertung der Analyseergebnisse und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH; Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

6 Stadtentwicklungskonzept

6.1 Grundsätze der Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020

Die Gemeinde Zschorlau hat in der Vergangenheit ihren Entwicklungsprozess aktiv gestaltet. Die Analyse hat gezeigt, dass im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung Potenziale aber auch Schwächen vorliegen. Die vorhandenen Qualitäten in den verschiedenen Bereichen der Stadtentwicklung sollen in der Gemeinde Zschorlau erhalten bleiben und mit dem Potenzial zu neuen kreativen Lösungsansätzen können Problembereiche aktiv gestaltet werden.

Die zukünftigen Herausforderungen an die Stadtentwicklung

Eine lebendige Innenstadt mit entsprechenden Infrastrukturangeboten für die verschiedenen Lebensbereiche ist das Ziel der Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020.¹²³

Ein wichtiger Aspekt in der Stadtentwicklung ist die Zukunftsfähigkeit von Wohnquartieren und ggf. die mit den Rückbaumaßnahmen verbundenen Kosten für die Anpassung einer Wohnnutzung folgender Infrastruktur. Gerade in Städten und Gemeinden, in denen der Großteil der Wohngebäude im Privateigentum liegt, hat die Beteiligung der privaten Hauseigentümer eine große Bedeutung. Für eine Konsolidierung des Wohnungsmarktes ist eine kooperative Zusammenarbeit mit den Privateigentümern erforderlich. Die Beseitigung von brachliegenden Grundstücken und gewerblichen Leerständen steht dabei ebenfalls im Vordergrund

Bei der Anpassung der Infrastruktur als Folge der demografischen Entwicklung geht es um die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, um kompakte Innenstädte zu erhalten. Tendenziell werden die Kosten für die bestehenden Infrastrukturnetze (Verkehrs-, Wasser- oder Energiesysteme) steigen. Die kausalen Zusammenhänge zwischen¹²⁴

- der Abschätzung der gemeindebezogenen Bevölkerungsentwicklung
 - den quantitativen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand (Rückgang Haushaltszahlen und der Wohnungsnachfrage, Erhöhung des Wohnungsleerstandes)
 - den Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes in quantitativer und qualitativer Hinsicht entsprechend der Bevölkerungsentwicklung
 - den daraus abgeleiteten Maßnahmen der technischen und gesellschaftlichen Infrastruktur
- verlangen nach einer differenzierten Betrachtung der gemeindespezifischen Ausgangssituation und nach integrativen Lösungsansätzen.

Ein attraktiver (bezahlbarer) Wohnraum und ein attraktives Wohnumfeld, kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen sowie Kultur, - Freizeit- und Sportangeboten machen Städte bzw. Gemeinde lebenswert. Gerade die Alterung der Bevölkerung verlangt nach der Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt mit wohnstandortnaher Versorgung mit Dienstleistung und Waren. Wohnformen der Zukunft müssen neu diskutiert werden, um attraktive Lebensräume und intakte Orts- und Landschaftsbilder zu erhalten sowie zentralörtliche Funktionen in den Städten und Gemeinden zu stärken.

Als **Grundsätze der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie** wurden für den Freistaat Sachsen festgeschrieben:

¹²³ Pressemitteilung Innenminister Ulbig: Stärkung der Innenstädte ist Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Sachsen bis 2020, vom 11.08.2010

¹²⁴ J. Maier und B. Kadner: Optimierung der Infrastrukturangebote und Aufwertung der Lebensbedingungen in Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang – Modellregion Westerzgebirge. Ergebnis-Bericht, Bayreuth/Dresden, April 2007: S. 61. (vgl. <http://www.modellregion-westerzgebirge.de/> (Stand: 04.03.2011))

- Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung
- Akzentuierung für eine Entwicklung der Innenstädte zu bevorzugten Orten des Wohnens für Jung und Alt
- Unterstützung von privaten Eigentümern und Eigentümerstandortgemeinschaften bei der Sanierung von Gebäuden
- Beseitigung innerstädtischer Brachen/ Schließung von Baulücken/ Stärkung des Engagements der Wohnungswirtschaft im innerstädtischen Bereich
- Erhalt des baukulturell wertvollen historischen Erbes unserer Städte – Orte des Wohnens und Arbeitens, von Handel, Freizeit und Bildung sowie der touristischen Attraktionen
- Festhalten am Prinzip der zentralen Orte
- innovative Energiekonzepte haben Priorität
- stabile Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten sind wichtige Standortfaktoren

Strategisches Vorgehen

Das Instrument der Stadtentwicklungskonzepte soll auch zukünftig eine wichtige Rolle spielen.

Dazu sollen außerdem folgende Arbeitsschritte herangezogen werden:

- regelmäßige Überprüfung der Ziele und gegebenenfalls Anpassung an neue Situationen oder Bedarfslagen – Zeithorizont der Maßnahmen und Gebietsgrößen
- Entwicklung von Abschlussszenarien für Fördergebiete
- vorrangige Förderung von Städten aufgrund ihrer Bedeutung auch für die umliegende Region – Verhinderung einer Zersplitterung und damit Schwächung der Siedlungsstrukturen einer Region
- Qualität der gesamtstädtischen und teilräumlichen Konzepte (INSEK und SEKO) zukünftig noch stärkere Bedeutung für die Realisierung der Zielvorgaben

Die Förderung von Stadtentwicklungsmaßnahmen setzt qualifizierte gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte voraus, die zeitlich bestimmte und objektkonkrete Umsetzungspläne beinhalten und finanzielle Möglichkeiten beachten.¹²⁵ Zudem sind in allen Programmen die Fördergebietskonzepte zu aktualisieren hinsichtlich: Durchführungszeitraum, Fördergebietsziele anhand der aktuellen Stadtentwicklungskonzepte (INSEK's), Auswahl von prioritären Einzelmaßnahmen, Entwicklung eines Abschlussszenarios.¹²⁶

Diese übergeordneten Ziele, Strategien und Förderinstrumente, die durch das Staatsministerium des Innern formuliert wurden, sollen in den strategischen Überlegungen zur Gemeindeentwicklung in der Gemeinde Zschorlau Anwendung finden. Die Gemeinde hat in den vergangenen Monaten das INSEK erarbeitet, das nun die Grundlage für die Gemeindeentwicklung bildet. Die in den folgenden Kapiteln beschriebenen Leitbilder, Handlungsfelder und Maßnahmen sind für einen langfristigen Zeithorizont angelegt. Dieser Zeithorizont dient dafür, den Akteuren die notwendige Perspektive darzustellen, die sich insbesondere auch aus kalkulatorischen Gründen auf Investitionen oder auch anderen Maßnahmen einrichten. Unter Einbindung unterschiedlicher Finanzierungsbausteine sollen die übergeordneten Überlegungen und die damit verbundenen Projekte mit Hilfe der Bausteine:

- Gebietsbewertung
 - Leitbilddiskussion
 - Umsetzungskonzept: Handlungsfelder und Maßnahmen
- realisiert werden.

¹²⁵ Köppel, M (Referatsleiter Städtebau-, und EU Förderung im SMI: , Vortrag Städtebauförderkonferenz 27.06.2011.

¹²⁶ ebd.

6.2 Gebietsbewertung

Die Gebietsbewertung erfolgte auf Grundlage der Analyseergebnisse in den Fachkonzepten (*vgl. Kapitel 3 und 4*) und der Stärken-Schwächenanalyse (*vgl. Kapitel 5*). Mit der Bewertung werden die räumlichen Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung festgesetzt. Da nicht in jedem Falle der Gebietsumgriff eines Fördergebietes vorhanden ist, müssen die verbleibenden Flächen einem Beobachtungsprozess unterliegen. Folgende Gebietsbewertungen werden für das Gemeindegebiet festgelegt:

Stärkung des Gemeindezentrums = zu erhaltende Strukturen

Dieses Gebiet umfasst einen Großteil des bereits festgelegten Sanierungsgebietes von Zschorlau. Hier konzentrieren sich die kompakten städtebaulichen Strukturen des zentralen Ortsbereiches, die historisch gewachsen sind und in ihrer Struktur sowie baukulturellen Qualität erhalten bleiben sollen. Unter dem Gesichtspunkt der Stadtentwicklungsstrategie des Freistaates Sachsen für das dritte Jahrzehnt sind hier zukünftig die Maßnahmen zu konzentrieren.

Entwicklungsbereiche = Schwerpunktgebiete der Gemeindeentwicklung

Entwicklungsbereiche bilden die eigentlichen Schwerpunkte der Städtebauförderung in der zukünftigen Gemeindeentwicklung. Aus diesen Festsetzungen leiten sich die zukünftigen Prioritäten in der Umsetzung von Maßnahmen ab. Es handelt sich um den Bereich im zentralen Bereich des Gemeindehauptortes Zschorlau entlang der August-Bebel-Straße, der Schulstraße und Herzogstraße, wo sich auch die öffentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Rathaus, Grundschule und Mittelschule Zschorlau, Kita Zschorlau, Freifläche Brauhausstraße) konzentrieren. Im OT Albernau ist das Gelände des ehemaligen Schindlerswerkes als Entwicklungsbereich anzusehen, einer Industriebrache im Landschaftsraum.

Beobachtungsgebiete

Der Bereich erstreckt sich über den gesamten Gemeindehauptort Zschorlau sowie im zentralen Kernbereich des Ortsteils Albernau mit sozialer Infrastruktur. Er kennzeichnet sich durch Einfamilien-, und Zweifamilienhäuser in Privateigentum, die sich z.T. entlang der Hauptverkehrsstraßen befinden oder mit ländlichen Charakter in offener Bauweise erscheinen. Eine alternde Bevölkerung und kann tendenziell zu einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich und Leerstand führen. Gerade Hauptverkehrsstraßen können aufgrund schwieriger Wohnbedingungen (Lärmemission), bei Eigentümerverlust zukünftig leer stehen. Die Beobachtungsgebiete sollen in einem kontinuierlichen Prozess des städtischen Monitorings eingebunden werden, um im Falle einer Veränderung über erforderliche Strategien und den Einsatz von notwendigen Instrumenten zeitnah nachdenken zu können. Besonders in den Randlagen der Ortskerne ist es erforderlich, der Programmatik der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie zu folgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und die Instrumente darauf auszurichten. Trotz der Programmatik der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (*vgl. Kap. 6.1*) müssen in Entwicklungsbereichen sowie Beobachtungsgebieten die Belange des Denkmalschutzes und der Ortsbildcharakter beachtet werden.

Konsolidierte Gebiete

In konsolidierten Gebieten besteht kein besonderer Handlungsbedarf, da die Gebiete gefestigt sind und auch für die nächsten Jahre Stabilität angenommen werden kann. In den konsolidierten Gebieten sollte jedoch in Abständen ein Monitoring durchgeführt werden. Dies betrifft den südwestlichen Teil des Gemeindehauptortes Zschorlau (vorrangig neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und Gewerbebetriebe im B-Plan Gebiet Zschorlau West I) bzw. die Ein- und Zweifamilienhäuser in den Randbereichen der Ortsteils Albernau und den gesamten Ortsteil Burkhardtgrün. Durch die Entfernung zum zentralen Kernbereich als Träger der öffentlichen Einrichtung der Daseinsvorsorge und der Versorgung und durch die ausbleibende Nachfolge für Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhausgebiete) kann es perspektivisch zu Leerständen kommen.

Karte 19: Gebietsbewertung Gemeinde Zschorlau

Grundlage: ALK Zschorlau, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

6.3 Leitbilddiskussion

Die Gemeinde Zschorlau kann auf eine erfolgreiche Gemeindeentwicklung zurückblicken, so dass im Rahmen der Diskussionsprozesse für die Gemeinde Zschorlau das **Leitbild „Stark bleiben auch in der Zukunft“** bestimmt werden konnte. Die Gemeinde beabsichtigt diesen Weg weiterzugehen, was eine zukunftsfähige, bedarfsgerechte Gemeindeentwicklung unter Berücksichtigung der Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen (junge Familien, Singles und Senioren) in Bezug auf: Wohnen, Erholung und Versorgung, bedeutet. Insbesondere attraktive Kernbereiche als Zentren des urbanen Lebens sollen erhalten und weiter gestaltet werden. Ziel der Anpassung muss es sein, den Status quo grundsätzlich zu halten, Überkapazitäten in der vorhandenen Infrastruktur aber zu erkennen und abzubauen sowie den heutigen Anforderungen entsprechend neue Angebote und Qualitäten in den verschiedenen Bereichen der Stadtentwicklung zu schaffen. Die Attraktivität der Gemeinde für ihre Bewohner und auch für Gäste muss gewahrt, die Orte lebenswert gestaltet und erhalten werden.

Unter diesem Leitbild können die folgenden Handlungsfelder formuliert werden, die grundlegend für die zukünftige Gemeindeentwicklungsstrategie sind:

1. „Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch ein lebendiges und attraktives Miteinander für junge und alte Menschen

Veränderungen durch Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Bevölkerung können auch in der Gemeinde Zschorlau als Chance für neue Formen der Gemeindeentwicklung wahrgenommen werden. Unter dem Motto „Mit weniger mehr schaffen“ zielen Städte und Gemeinde in der Modellregion Westerzgebirge auf ein zumutbares Niveau der Daseinsvorsorge, das den realen Verhältnissen von Nachfrage und Auslastung entspricht. Dabei möchte die Gemeinde auch für junge Familien Infrastruktureinrichtungen vorhalten, um Standortentscheidungen mit zu bestimmen. Auch sind entsprechende Wohn- und Freizeitangebote für alle Generationen erforderlich. Die Gemeinde soll als attraktiver Ort zum Wohnen mit einer entsprechenden Infrastruktur erhalten werden.

2. Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch eine Gemeinde mit einem vielseitigen Gewerbebesatz und einer gesicherten Grundversorgung

Die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsangebote sind eine Stärke der Gemeinde Zschorlau, allerdings ist auch Arbeitsplatzmangel ein Grund für die Abwanderung der erwerbsfähigen Bevölkerung aus der Region. Zukünftig gilt es, den abwechslungsreichen Gewerbebesatz zu bewahren sowie neue/ zukunftsweisende Zweige durch die Nutzung vorhandener Potenziale zu gewinnen. Auch hier schafft es die Gemeinde mit entsprechenden Maßnahmen, wichtige Weichenstellungen zu initiieren. Der Versorgungsschwerpunkt im Gemeindehauptort soll erhalten bleiben, damit vor allem die nicht motorisierte Bevölkerung mit Lebensmitteln versorgt ist.

3. Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch eine gesunde und klimabewusste Gemeinde

Den Mittelgebirgslandschaften wird zukünftig im Rahmen der Klimaveränderung eine große Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion in Deutschland zukommen. In diesem Zusammenhang und im Rahmen des aktuell beherrschenden Themas „Klimaschutz“ soll in der Gemeinde Zschorlau die Nutzung alternativer Energiequellen ausgebaut werden, die zur Minderung des CO₂-Ausstoßes beitragen. Die Sicherung der öffentlichen Infrastruktur bzw. der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge hängt maßgeblich von den Finanzierungsmöglichkeiten durch die öffentlichen Haushalte ab. Die Ausschöpfung der Potenziale der energetischen Stadterneuerung zielt auf die Minderung des CO₂-Ausstoßes sowie auf die Senkung der Energiekosten auch in den privaten Haushalten.

4. Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch den Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur und attraktiven städtischen Freiräumen

Zu einer attraktiven Gemeinde Zschorlau gehören kompakte städtebauliche Strukturen und attraktive städtische Freiräume. Die Gebäudesubstanz und die Infrastruktur in den Innenbereichen müssen daher erhalten bzw. aufgewertet werden. Neben der Stärkung der Gemeinde Zschorlau als Wohnstandort ist auch die Attraktivitätssteigerung durch Aufwertung von städtischen Freiräumen sowie Wegeverbindungen von Bedeutung. Öffentliche Räume sollten dabei für verschiedene Bevölkerungsgruppen

zugänglich und nutzbar sein, entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen zwischen Jung und Alt.

5. Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch eine engagierte Bürgerschaft

Bürgerschaftliches Engagement zielt auf die Bewahrung eines intakten Lebensumfeldes. Indem sie sich im Umweltschutz oder in der Stadt- und Regionalentwicklung engagieren, tragen sie zu guten Lebensbedingungen im Gemeinwesen bei. Die Rolle von bürgerschaftlich Engagierten in der Kommune oder auf dem Land soll deshalb bei der Gestaltung des Lebensumfeldes gestärkt werden.

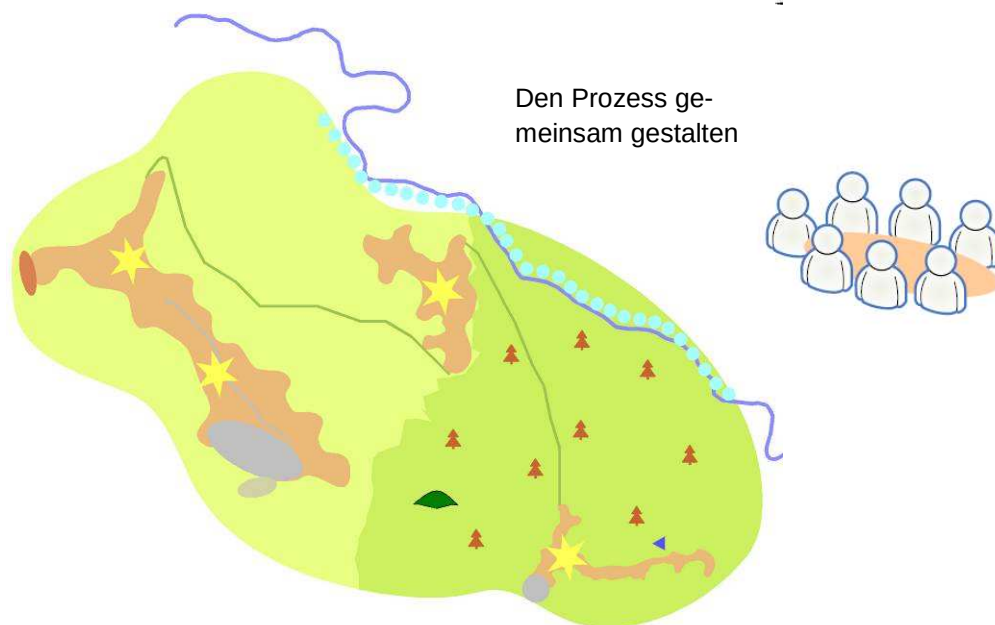
6. Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch den Erhalt der stabilen Finanzausstattung und der Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit

Die Folgen der demografischen Entwicklung haben Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Gemeinde und die öffentliche Infrastruktur. Die Gemeinde Zschorlau zielt auf die interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Städten und Gemeinden, um den Herausforderungen gemeinsam zu begegnen. Ein gemeinsames Ressourcenmanagement kann sich positiv auf die finanzielle Situation der Gemeinde Zschorlau auswirken. Kooperationspotenziale sollen mit den benachbarten Gemeinden bzw. Städten abgestimmt werden. Wichtige Standortentscheidungen im Hinblick auf die zukünftige Daseinsvorsorge sind gemeinsam abzustimmen. Die Kommunen sollen im Rahmen der Sicherung der zukünftigen Daseinsvorsorge ihre Kräfte und Ressourcen bündeln, um die Kooperation bei den Infrastrukturangeboten zu stärken. Die Gemeinde soll im ländlichen Raum als Ankerpunkt für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden und ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion soll dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung gesichert bzw. gestärkt werden.

7. Stark bleiben auch in der Zukunft“: durch einem weiteren Ausbau der touristischen Qualität

Im Gemeindegebiet von Zschorlau gibt es kein touristisches Alleinstellungsmerkmal. Demzufolge gilt es, die lokal vorhandenen touristischen Potentiale zu nutzen, wie z.B. den attraktiven Landschaftsraum mit dem dichten Waldbestand im Gemeindegebiet. Naturnahe Wegeverbindungen für Wanderer und Radfahrer, attraktive gastronomische Angebote und qualitative Übernachtungsmöglichkeiten können die touristische Entwicklung in der Gemeinde Zschorlau stärken. Dabei sollen auch die barrierefreien Angebote ausgebaut werden.

Abbildung 29: Leitbild – „Stark bleiben auch in der Zukunft“



Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

6.4 Das Umsetzungskonzept

In das beschriebene Umsetzungskonzept sind die Aussagen und Hinweise der Beteiligten der Arbeitskreise eingeflossen. Im Umsetzungskonzept wird erörtert, wie die übergeordneten Ziele des Leitbildes „Stark bleiben auch in der Zukunft“ durch konkrete Maßnahmen in den jeweiligen Handlungsfeldern erreicht werden sollen. Die Maßnahmen der jeweiligen Handlungsfelder finden sich im Maßnahmenkatalog wieder und lassen sich in zwei verschiedene Handlungsebenen einordnen:

- a) investive Handlungsebene
- b) strategische Handlungsebene

Die strategischen Maßnahmen detaillieren die strategischen Aussagen, die im Leitbild bereits genannt wurden und bewegen sich auf der räumlichen Ebene des gesamten Gemeindegebietes. Die investiven Maßnahmen konkretisieren die strategischen Ansätze der Handlungsfelder mit konkret umzusetzenden Projekten im GHG Zschorlau bzw. in den OT Albernau und Burkhardtgrün.

6.4.1 Handlungsfelder und Maßnahmen der zukünftigen Stadtentwicklung

1) Handlungsfeld: Miteinander für Jung und Alt

Die demografische Entwicklung wird sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Zschorlau auswirken (vgl. Kap. 3). Damit einher gehen unterschiedliche Ansprüche und Bedürfnisse von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, wobei die Gruppe der über 65-Jährigen tendenziell zunehmen wird. Die Folgen der demografischen Entwicklung verlangen perspektivisch nach optimierten Formen von Infrastrukturangeboten, um in effizienter Weise öffentliche Einrichtungen für alle Generationen attraktiv zu machen.

a) investive Handlungsebene

Das „Haus für Kinder“ ist eine sehr wichtige Infrastruktureinrichtung im Gemeindehauptort von Zschorlau. Zur Fortsetzung der Aufwertungsmaßnahmen dieser Vorschuleinrichtung soll im Rahmen eines letzten Bauabschnittes der Abbruch von Haus 2 und Haus 3 (aufgrund erheblicher Baumängel) erfolgen und eine neue Haupteingangssituation mit 26 Stellplätzen geschaffen werden. Aktuell besteht zudem ein Unterangebot an Kita- und Hortplätzen, da von der Gemeinde ein weiterer Bedarf von ca. 15 neuen Krippenplätzen angezeigt wird. Im Hinblick auf die Schaffung von neuen Plätzen ist eine Abstimmung mit der Bedarfsplanung des Landratsamtes Erzgebirgskreis notwendig.

An der *Grundschule und Mittelschule Zschorlau* bedarf es ebenfalls Investitionen zur *Umsetzung der Brandschutzkonzepte*, wie z.B. der Schaffung eines 2. Rettungsweges.

Im OT Albernau sind Aufwertungsmaßnahmen zur Neugestaltung des *Außenbereiches der Kita Albernau* notwendig.

Spielplätze sind ein wichtiges Infrastrukturangebot, vor allem für Kinder und deren Eltern. Zukünftig soll in der Gemeinde Zschorlau aber auch die ältere Generation die Möglichkeit haben, den Spielplatz als Freizeitangebot und als sozialen Treffpunkt zu nutzen. Die vorhandenen Spielplätze im Gemeindegebiet sollen perspektivisch zu *Generationenspielflächen* weiterentwickelt werden. Im Zuge der Aufwertung des Spielplatzes im GHG Zschorlau „Am Lerchenberg“ können erste Investitionen für einen generationsübergreifenden Spielplatz getätigt werden.

Um für die Schüler der Grundschule einen sicheren Schulweg von der Grundschule Zschorlau bis zur Turnhalle bei der Mittelschule bzw. zum Hortgebäude der Kita Zschorlau zu gewährleisten, sind Aufwertungsmaßnahmen im Gehwegbereich entlang der Hauptverkehrsstraße „August- Bebel-Straße“ notwendig. Weiterhin ist die Schaffung einer fußläufigen Verbindung entlang der Friedhofsmauer im Sinne einer städtischen Wegeverbindung von der Hauptstraße bis zur Kita Zschorlau geplant.

Durch den steigenden Anteil der Gruppe der über 65-Jährigen (vgl. Kap. 3) steigt der Bedarf an *altengerechten Wohnraum*. Dafür wäre der Umbau zu barrierearmen Wohnungen eine Möglichkeit bei gleichzeitiger Gewährleistung einer flexiblen Vermietbarkeit gegenüber anderen Mietergruppen. Die

Einbeziehung der privaten Hauseigentümer ist dabei ein wichtiger Aspekt, da der Großteil der Wohngebäude in der Gemeinde in Privatbesitz befindet.

Die Folgen der demografischen Entwicklung verlangen perspektivisch nach generationsübergreifenden Infrastrukturangeboten, um in effizienter Weise öffentliche Einrichtungen für alle Generationen attraktiv zu machen. Die Schaffung eines *Mehrgenerationenhauses* hat zum Ziel, dass in der Gemeinde Zschorlau eine zentrale Anlaufstelle für die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen entsteht. So können in einem Haus Angebote zur Kinderbetreuung und Betreuung älterer Menschen, generationsübergreifende Kultur- und Freizeitangebote und haushaltsnahe Dienstleistungen umgesetzt werden. Als Standort käme z.B. ein Gebäude im kommunalen Eigentum ohne Nutzungsperspektive in Frage, aber auch eine Immobilie im Privateigentum. Die Einbindung eines Privaten Investors wäre eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung des Projektes.

Mit der Schaffung eines *Elterncafes* soll ein zentraler Treffpunkt für Kinder- und Eltern (bzw. Großeltern) geschaffen werden. Das Elterncafé könnte z.B. bei der Kita Zschorlau oder in einem Mehrgenerationenhaus entstehen

b) strategische Handlungsebene

Auf der strategischen Handlungsebene sind Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Grundversorgung erforderlich, wie z.B. die *Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den Einrichtungen der Daseinsvorsorge*. Die Gemeinde Zschorlau ist Vorschul- und Schulstandort und bekennt sich zukünftig zum Erhalt der bestehenden Infrastruktur für Kinder und Jugendliche bzw. zu einer Stärkung und Aufwertung des vorhandenen Vorschul- und Schulstandortes. Dabei kann die Zusammenarbeit zwischen den bestehenden Einrichtungen (Grundschule, Mittelschule Zschorlau und Kitas der Gemeinde) verbessert und bereits bestehende Ansätze (z.B. Praktikum von Mittelschülern in Kita) ausgebaut werden, um beispielweise Übergänge zwischen den Einrichtungen zu optimieren.

Attraktive Freizeitangebote sind vor allem für die Jugendlichen wichtig, die auch schon Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen können, z.B. in Form von *Patenschaften durch Jugendliche* für den Erhalt und die Pflege der öffentlichen Sport- und Freizeitflächen. Auch hier können durch die Gemeindeverwaltung und der Mittelschule Zschorlau gemeinsam Projekte initiiert werden.

In der Gemeinde Zschorlau gibt es sehr vielfältige attraktive Vereinslandschaft (vgl. Kap. 4.9). Einige Vereine bestehen schon seit mehreren Jahrzehnten und werden von Mitgliedern geführt, die zur älteren Bevölkerungsgruppe gehören. Aufgrund des fehlenden Kontaktes kennen wenige junge Leute die Vereinstätigkeiten, der Nachwuchs dieser Vereine ist nicht gesichert. Daher muss die Kommunikation zwischen „Jung und Alt“ gefördert werden, die Vereinsarbeit verschiedener Vereine kann in den Schulen vorgestellt werden, um Schüler zum Mitmachen zu motivieren. Die Gemeinde muss bei all diesen Aufgaben eine Koordinationsfunktion, zumindest die Aufgabe eines Initiators bzw. Impulsgebers übernehmen.

2) Handlungsfeld: vielseitiger Gewerbebesatz und gesicherte Grundversorgung

a) investive Handlungsebene

Die *Entwicklung des Gewerbegebietes Zschorlau West II* (vgl. Kap. 2.3) ist ein wesentlicher Schritt, der die Ansiedelung von neuen Gewerbebetrieben in der Gemeinde ermöglichen soll. Ebenso können durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Zschorlau West I bereits vorhandene Betriebe auf dem neuen Gewerbegebiet ihren Standort erweitern. In Folge können neue Arbeitsplätze entstehen und der öffentliche Finanzhaushalt der Gemeinde kann von steigenden Steuereinnahmen profitieren, die wiederum in andere Bereiche der Gemeindeentwicklung eingesetzt werden können. Insofern der B-Plan verabschiedet wird, müssen Investitionen, wie z.B. der Ausbau von Erschließungsanlagen, zur Entwicklung des Gewerbegebietes getätigt werden. Um eine volle Auslastung des Gewerbegebietes zu erzielen, sind ggf. auch Standortmarketingaktivitäten für Investoren erforderlich.

Am Rückgrat der August-Bebel-Straße, die sich durch einen Gewerbebesatz mit unterschiedlichem Sortiment auszeichnet, besteht *Gewerbeleerstand in den Erdgeschossseinheiten des Wohn- und Geschäftshauses in der „Schneeberger Straße 2“* (vgl. Karte 20). Durch eine kooperative Zusammenar-

beit zwischen dem Privateigentümer des Gebäudes und der Gemeindeverwaltung kann ein Projekt zur Beseitigung des Leerstandes durchgeführt werden. Denkbar ist z.B. die Nutzung für ein Jugendprojekt nach dem Motto „Jugend belebt Leerstand“ oder Alternativnutzungen, wie soziokulturelle Angebote für verschiedene Generationen.

Mit der Schaffung eines *Hoffladens*, könnte in der Gemeinde ein spezielles Angebot zum Verkauf von regionaltypischen Produkten und einheimischen Obst und Gemüse geschaffen werden.

Das gewerblich genutzte Grundstück in der *Herzogstraße 7* ist zum Großteil von Leerstand betroffen. Es gilt daher perspektivisch Maßnahmen zur Revitalisierung z.B. (Teil)Rückbau, alternative Zwischenutzung, gezielte Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben etc. durchzuführen.

Abbildung 30: Gewerbegrundstück Herzogstraße 7 im GH Zschorlau



Foto: KEWOG Städtebau GmbH (09/2010)

b) strategische Handlungsebene

Durch die Initiierung eines *Marketingprojektes für die verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsangebote* kann der vielseitige Gewerbebesatz in der Gemeinde Zschorlau offensiv innerhalb der Gemeinde, aber auch im regionalen Umfeld des Gemeindegebietes bekannt gemacht werden. Bewohner aber auch Besucher der Gemeinde Zschorlau sollen über das lokale Angebot informiert werden, was die Kaufkraft in Gemeinde erhöhen kann. In Form einer Broschüre können die verschiedenen Angebote z.B. über regionaltypische Produkte mit wichtigen Standortdaten aufgeführt werden. Dies setzt das Engagement der im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbetreibenden voraus.

Eine *Informationsbörse über offene Arbeitsstellen* innerhalb der Gemeinde bzw. in den benachbarten Gemeinden und Städten kann das Angebot an freien Arbeitsplätzen informativ bündeln und für Arbeitssuchenden hilfreich sein, eine Beschäftigung vor Ort bzw. in der regionalen Umgebung zu finden. Unternehmen können vor allem wegen dem zunehmenden Fachkräftemangel davon profitieren. Sie können sich für die Entwicklung einer Informationsbörse engagieren und zur Nutzung z.B. der Internetseite der Gemeinde oder des Amtsblattes für eine Informationsbörse mit der Gemeindeverwaltung kooperieren.

3) Handlungsfeld: gesunde und klimabewusste Gemeinde (Bezug Klimaschutzkonzept)

In Anbetracht der Verknappung von konventionellen Energieressourcen und steigenden Energiepreisen versucht die Gemeinde Zschorlau mit Hilfe eines Klimaschutzkonzeptes konkrete Handlungsansätze auf lokaler Ebene zu entwickeln, um globalen Klimaproblemen entgegenzuwirken. Die Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes ist für die Gemeinde von daher von großer Bedeutung. Es beinhaltet die Darstellung der energetischen Ausgangsbasis der Gemeinde Zschorlau, eine Potenzialanalyse, eine Energieverbrauch- und CO₂-Bilanz sowie einen Maßnahmenplan mit dem Ziel, den Weg für die Reduzierung des Energieverbrauchs in der Gemeinde mittel-, langfristig zu verringern. Ebenso werden ein Leitbild mit Zielen sowie Handlungsfeldern mit konkreten Maßnahmen als Basis für die Umsetzung des zukünftigen Leitbildes definiert. Mit der Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes kann eine Entscheidungsbasis für zukünftiges Handeln im Rahmen von Klimaschutz und Energieeinsparung entwi-

ckelt werden. Ein wichtiger Aspekt dabei ist der integrative Ansatz der Gemeinde im Sinne der sinnvollen Verbindung von städtebaulichen Maßnahmen, die die zukünftige Gemeindeentwicklung betreffen mit Maßnahmen der energetischen Erneuerung. In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Zschorlau sind folgende Maßnahmen von Bedeutung:

a) investive Handlungsebene

Der Großteil der Wohngebäude in der Gemeinde Zschorlau befindet sich im Eigentum von Privaten. Für ca. 7% der Gebäude insgesamt besteht erheblicher Modernisierungsbedarf (im OT Albernau sind es ca. 13%) und etwa ein Drittel der Gebäude weist mittleren Modernisierungsbedarf auf (vgl. Kap. 4.4.1). Ziel muss es sein, vor allem die privaten Hauseigentümer für entsprechende *energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen* zu gewinnen. Dazu gehören ebenso neue angepasste Strukturen der Energieversorgung, um die Wohnnebenkosten so gering wie möglich zu halten. Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Zschorlau wurden für die privaten Hauseigentümer Vorschlaglisten zur Umsetzung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung entwickelt. Durch eine fachgerechte energetische Sanierung, (Dämmung der Gebäudehülle, Erneuerung der Heizungstechnik sowie die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Energieerzeugung) kann ein erheblicher Teil des Energiebedarfs von Gebäuden gesenkt werden. Private Haushalte und Hauseigentümer benötigen allerdings unterstützende Beratung hinsichtlich der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Energien hinsichtlich der Energieerzeugung. Die Gemeindeverwaltung kann hier unterstützend tätig werden und auf Möglichkeiten zur Beratung im Hinblick auf Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten hinweisen.

Die Gemeindeverwaltung Zschorlau kann durch eine Weiterführung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung an den Gebäude im Gemeindeeigentum *eine Vorbildfunktion* einnehmen. Zudem sollen die Kosten für den Energieverbrauch der öffentlichen Einrichtungen mittel-, bis langfristig verringert werden, um so die Spielräume im kommunalen Haushalt zu erhöhen und Finanzmittel für erneute Investitionen frei zu machen.

Die Gemeinde Zschorlau hat bereits seit 1990 in einigen Straßen des GHO Zschorlau die Straßenbeleuchtung erneuert (z.B. durch Einsatz von LED-Technik) und beabsichtigt weitere Maßnahmen zur *Erneuerung der Straßenbeleuchtung* zukünftig umzusetzen. Durch Erneuerung von veralteten Beleuchtungsanlagen kann laut einer Studie der Energieverbrauch gesenkt und CO₂-Emissionen gemindert werden.¹²⁷ Erneuerungsmaßnahmen sollen zeitgleich mit der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erfolgen. In der Ortsdurchfahrt Burkhardtgrün und der Ortsdurchfahrt Albernau sollen zunächst weitere Maßnahmen zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung durchgeführt werden.

Durch die Installation eines *Nahwärmenetze zur Wärmeversorgung* der Mittelschule und Kita Zschorlau und ggf. der anliegenden Wohngebäude der organisierten Wohnungswirtschaft, soll ein Versorgungsverbund geschaffen werden. Die Wärmeversorgung erfolgt dabei aus dem Einsatz erneuerbarer Energien (Holzpellets bzw. Hackschnitzel) über eine Biomasseanlage.

Um die umweltfreundliche Mobilität im Gemeindegebiet zu fördern, sind *Investitionen in Radwege* erforderlich, die den Gemeindehauptort mit den Ortsteilen verbinden. Auch können zudem Verknüpfungen mit dem Muldentalradweg in Form von „Erlebnisschleifen“ erfolgen.

b) strategische Handlungsebene

Mit Hilfe von *Informations- und Beratungsmöglichkeiten* z.B. in Form von Themenabenden, Ausstellungen, Schulprojekten etc. soll die Bewohnerschaft der Gemeinde zu Klimaschutzmaßnahmen informiert werden; im Speziellen werden private Haushalte und Gewerbetreibende über Möglichkeiten zur Senkung des Energieverbrauchs, Steigerung der Energieeffizienz und zu Energieversorgungsmög-

¹²⁷ Ilb Dr. Rönitzsch GmbH: Ermittlung technischer Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Anlagenerneuerung in den Gemeinden Stützengrün, Zschorlau, Bockau mit Ortsteilen, 06.011.2009.

lichkeiten auf Basis von erneuerbaren Energien, vor allem im Zusammenhang mit der energetischen Gebäudesanierung informiert.

Von Bedeutung ist zukünftig *ein integrierter Planungsansatz* – Straßenbaumaßnahmen sollen mit Vorhaben zur Installation von technischer Infrastruktur für die Entwicklung von BHKWs oder Biomasseanlagen verknüpft werden bzw. mit Vorhaben zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung verknüpft werden.

Mit der *Etablierung eines Energiemanagements durch den Einsatz eines Klimaschutzmanagers* sollen Maßnahmen i.R. der energetischen Stadterneuerung koordiniert werden. Der Klimaschutzmanager wäre eine zentrale fachliche Ansprechperson und Kümmerer in allen energierelevanten Belangen, wie z.B. bei der Beratung zur Senkung des Energieverbrauchs für die privaten Haushalte, bei Informations-, Schulungs- und Vernetzungsaktivitäten sowie bei der Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten.

Die Gemeinde Zschorlau wird am *Zertifizierungsprogramm – European Energy Award® (EEA)* teilnehmen,¹²⁸ einem europaweit gültigen Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren zur Erfassung, Bewertung, Planung, Steuerung und Überprüfung der Klimaschutzaktivitäten der Gemeinde. Bereist erreichte Erfolge im Energiebereich werden systematisch erfasst sowie weitere Potenziale für Maßnahmen zur Energie- und Kosteneinsparung erschlossen. Ein weiterer Vorteil ist der mögliche Erfahrungsaustausch auf regionaler Ebene durch die Teilnahme an Kommunikationsplattformen, wo wertvolles Know-How ausgetauscht werden kann. Nach erfolgreicher Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen kann eine Auszeichnung als „Energiespargemeinde“ erfolgen.

4) Handlungsfeld: Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur und attraktiven städtischen Freiräumen

a) investive Handlungsebene

Neben der Erhaltung der Gebäudesubstanz der Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude spielt auch der Erhalt bzw. die *Aufwertung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen* eine bedeutende Rolle. Für das Rathaus der Gemeinde Zschorlau sind weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin hat *Aufwertung von verschiedenen Erschließungsanlagen (vgl. Kap. 8 Nr. 29) Priorität*. Zudem müssen im Gemeindegebiet verschiedenen Straßen nach der Analyse des Straßenzustandes saniert werden, dies betrifft im GHO folgende Straßen: Siedlung, Neue Siedlung, Friedensstraße, Herzogstraße, Bühlstraße, Gartenweg, Schmiedberg, R. Breitscheidstraße, Auer Weg, Bergstraße; im OT Albernau betrifft dies die Gartenstraße und die Teichstraße.

Eine attraktive Innenstadt wird zu dem von attraktiven städtischen Wegeverbindungen und Freiflächen geprägt, die von allen Altersgruppen genutzt werden können. Daher wird die Umsetzung folgender Maßnahmen angestrebt:

Für die perspektivische Nutzung der Freifläche des ehemaligen Standortes der Textilfabrik (*Freifläche Brauhausstraße ehemalige Textilfabrik/ Am Volkshaus im GHO Zschorlau*) wird die Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes angestrebt.

¹²⁸ Gemeindeverwaltung Zschorlau: Beschluss des Gemeinderates zur Teilnahme am European Energy Award – Zertifizierungsverfahren vom 04.07.2011

Abbildung 31: Freifläche Brauhausstraße/Am Volkshaus im GHÖ Zschorlau



Foto: KEWOG Städtebau GmbH (09/2010)

Weiterhin sollen für *Außenbereichsflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen Mittelschule Zschorlau und Kita OT Albernau* Gestaltungsplanungen erarbeitet werden, ebenso für das Umfeld der Evangelisch-Lutherischen Kirche im OT Albernau.

In der Dr. Otto-Nuschke-Straße ist geplant, eine verkehrsberuhigte Zone vom Kriegerdenkmal bis zur Postplatzbrücke zu schaffen.

Die *Gewerbebrache des ehemaligen Schindlerswerkes* befindet sich im Talbereich der Zwickauer Mulde östlich vom OT Albernau und nahe der Gemeinde Bockau (vgl. Kap. 4.5). Für eine Revitalisierung des z. Großteil brachliegenden Industriegeländes ist die Einbeziehung der Eigentümer unabdingbar.

Abbildung 32: Gewerbebrache ehem. Schindlerswerk



Fotos: KEWOG Städtebau GmbH (09/2010)

b) strategische Handlungsebene

Vor allem die Beobachtungsgebiete im GHO Zschorlau und im OT Albernau (*vgl. Kap. 6.2 und Karte 19*) können mögliche Austragungsgebiete des demografischen Wandels in der Gemeinde Zschorlau sein. Dies macht notwendige Anpassungsstrategien erforderlich – die Gemeinde Zschorlau kann den demografischen Wandel als Chance begreifen: Im gemeinsamen Dialog zwischen der Gemeindeverwaltung und den Bürgern auf der einen und dem Dialog zwischen der Gemeindeverwaltung und der Landespolitik auf der anderen Seite, kann eine kontinuierliche Bestandaufnahme und *Strategiebildung zur Auseinandersetzung mit den Folgen der demografischen Entwicklungen* erfolgen. Von Bedeutung ist dabei die Aktivierung der Bürger und die engere Zusammenarbeit zwischen Bürgern und Gemeindeverwaltung sowie die interkommunale Zusammenarbeit im Hinblick auf den Aufbau zukunftsfähiger und finanziell nachhaltiger Strukturen. Im Ergebnis können spezielle *Handlungskonzepte* in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, soziale Versorgung und Verkehr entstehen, die in konkrete Projekte zur Förderung des Miteinanders der Generationen münden.

5) Handlungsfeld: engagierte Bürgerschaft

a) investive Handlungsebene

Eine Möglichkeit zur Stärkung des Bürgerengagements und zur Schaffung von Vertrauen unter den Bürgern, das sich ein Veränderungsprozess zusammen gestalten lässt, ist *die Durchführung von gemeinsamen Aktionstagen*, die zur Gestaltung und Verbesserung des Lebensumfeldes in der Gemeinde beitragen. Das kann in Form von Aktionstagen geschehen, wie z.B. die gemeinsamen Säuberung von Grünanlagen und städtischen Freiflächen, der Aufstellung von Bänken, etc.. Ausschlaggebend dabei ist der integrierte Ansatz i.S. der Zusammenarbeit zwischen Jung und Alt sowie die Förderung des Erfahrungsaustausches zwischen den Generationen.

b) strategische Handlungsebene

Die vielfältige und lebendige Vereinslandschaft in der Gemeinde soll erhalten und gestärkt werden. Im Rahmen eines Diskussionsprozesses wurde jedoch erkannt, dass die verschiedenen Vereine der Gemeinde Zschorlau sich untereinander nicht austauschen, da jeder Verein sich ausschließlich auf seine eigenen Tätigkeiten und Projekte konzentriert. Die Initiierung einer *offenen Kommunikationsplattform*, bei der Vertreter von den verschiedenen Vereinen der Gemeinde Zschorlau vertreten sind, kann zur Stärkung der lokalen Netzwerkarbeit, Förderung des Informationsaustausches über neue Entwicklungen und Problemsituationen im Gemeindegebiet und Abstimmung zu gemeinsamen Projekten beitragen.

Die Internetseite der Gemeinde Zschorlau könnte dahingehend optimiert werden, das aktuelle Informationen und Projekte von verschiedenen Vereinen dargestellt und gebündelt werden.

Der *jährliche Veranstaltungskalender* soll fortgesetzt werden. Das Amtsblatt und die Internetseite der Gemeinde sollen für die kontinuierliche Information über die Veranstaltungen/Ereignisse, die in der Gemeinde Zschorlau stattfinden.

6) Handlungsfeld: Erhalt einer stabilen Finanzausstattung und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit

a) investive Handlungsebene

Für die Gemeinde Zschorlau und deren Nachbargemeinden besteht die Möglichkeit im Ergebnis einer interkommunalen Zusammenarbeit ein *gemeinsames Fördergebietskonzept* zu erarbeiten. Auf dessen Grundlage können Fördermittel für prioritäre und untereinander abgestimmte interkommunale Projekte beantragt werden.

b) strategische Handlungsebene

Die Folgen der demografischen Entwicklung wirken sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zschorlau aus (vgl. Kap. 3). Dies hat Auswirkungen auf die Auslastung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Es stellt sich die Frage, welche öffentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in 2020, 2025 und darüber hinaus noch gebraucht werden. Zur Beantwortung dieser Frage ist eine kontinuierliche Bedarfsanalyse erforderlich und darauf aufbauend eine Neustrukturierung bzw. die Aufrechterhaltung von bedarfsgerechten Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin sind Kooperationen mit benachbarten Gemeinden bzw. Städten erforderlich in Bereichen, in denen eine interkommunale Zusammenarbeit sinnvoll ist. Für die Gemeinde Zschorlau stehen dabei folgende grundsätzliche Ziele im Vordergrund:

- den Abstimmungsprozess zwischen den benachbarten Gemeinden bzw. Städten zu bessern, um Ressourcen zu sparen und Konkurrenzsituationen bei Angeboten zwischen den Gemeinden zu verhindern
- die Gewährleistung einer breitgefächerten Ausstattung der technischen und sozialen Infrastruktur

7) Handlungsfeld: Ausbau der touristischen Qualität

a) investive Handlungsebene

Tourismus als Wirtschaftsfaktor benötigt attraktive bedarfsgerechte Infrastrukturangebote und ein gezieltes Marketing. Auf der investiven Handlungsebene sind folgenden Maßnahmen zum Ausbau der touristischen Qualität in der Gemeinde Zschorlau von Bedeutung:

*Die Erarbeitung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes hat zum Ziel, den Ausbau bzw. die Aufwertung von Rad- und Wanderwegen im Gemeindegebiet insbesondere jedoch um den OT Burkhardtsgrün zu untersuchen. Durch die sozialmedizinische Einrichtung „Herr-Berge e.V.“ kommen vor allem viele Besucher in den OT Burkhardtsgrün, der von Waldflächen mit Wanderwegen umgeben ist. Eine Machbarkeitsstudie ist erforderlich, um die Möglichkeit der Aufwertung von Bürgersteigen und Verbindung mit barrierefreien Wegen in den umgebenden Naturraum zu überprüfen bzw. barrierefreie Wanderwege zu identifizieren. Die Erarbeitung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes sollte die Gemeinde mit dem Landkreis Erzgebirgskreis abstimmen. Ein Radwegekonzept hat sogleich Auswirkungen auf den Alltagsradverkehr und würde als Grundlage für alle gezielten Maßnahmen zur Netzentwicklung für den Alltagsradverkehr und Maßnahmen wie in Projekt Nr. 5.1 des Maßnahmenkataloges beschrieben, dienen.*¹²⁹

In der Gemeinde Zschorlau gibt es kaum qualitative gastronomische Angebote und qualitative Unterkünfte. Maßnahmen der Kommune hinsichtlich eines Standortmarketings zur Neuansiedlung von qualitativen gastronomischen Unternehmen bzw. einer *Qualitätsoffensive* auch im Beherbergungsgewerbe kann das Angebot in der Gemeinde verbessern. Auch können Projekte im Bereich *Erlebnissgastronomie mit regionaler Küche* angestoßen werden.

Das Internet ist heutzutage ein praktisches Medium, das von vielen genutzt wird, um relativ schnell und übersichtlich an Informationen zu gelangen. Die *Internetseite der Gemeinde* könnte im Hinblick

¹²⁹ Landesdirektion Chemnitz: Hinweis i.R. der Beteiligung der TÖB vom 30.08.2011

auf die konkrete Darstellung von einzelnen touristischen Angeboten (wie z.B. dem Schaubergwerk St. Anna, attraktiven Rundwegen etc.) verbessert werden.

Der Türkschacht hat für die Gemeinde Zschorlau Symbolwert und könnte als touristisches Angebot genutzt werden. Dazu bedarf es eines touristischen Konzeptes, was auch Strategien zur Vermarktung beinhaltet.

b) strategische Handlungsebene

In der Gemeinde Zschorlau finden jedes Jahr viele attraktive Ereignisse (z.B. Feste, Sportveranstaltungen etc.) statt, die von den Bewohnern, Vereinen, Gewerbetreibenden und der Gemeindeverwaltung organisiert werden. Mit diesem *jährlichen Veranstaltungskalender* besitzt die Gemeinde einen lokalen Standortvorteil, der einerseits innerhalb der Gemeinde und andererseits in der regionalen Umgebung durch ein gezieltes Marketing besser bekannt gemacht werden kann. Im Gemeindegebiet sollte die Kommunikation der verschiedenen Einrichtungen untereinander verbessert werden und über Veranstaltungen in der Gemeinde gegenseitig informiert werden. Durch den Einsatz von Marketingaktivitäten über das reichhaltige kulturelle Veranstaltungsangebot in der regionalen Umgebung können vermehrt Besucher auf die Gemeinde Zschorlau aufmerksam werden.

Karte 20: Kartengrundlage Maßnahmenkatalog im GHG Zschorlau

Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Karte 21: Kartengrundlage Maßnahmenkatalog in den OT

Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

6.4.2 Ausblick: Finanzierungs- und Förderinstrumente in der zukünftigen Stadtentwicklung

Als Förderinstrumente stehen eine Nachhaltige Förderpolitik durch die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung und die Landesprogramme der Wohnraumförderung, des Denkmalschutzes und der Brachflächenrevitalisierung zur Verfügung:

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) (auslaufendes Programm)
- Stadtumbau Ost (SUO)
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)
- Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP) (keine Neuaufnahmen)
- Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) (keine Neuaufnahmen)
- Kleinere Städte und Gemeinden (KSP)

Daneben können folgende Landesprogramme einschließlich Fördermöglichkeiten zielgerichtet für Einzelmaßnahmen eingesetzt werden:

- der Wohnraumförderung (Energetische Sanierung, Mehrgenerationenwohnen und Wohneigentumsbildung)
- des Denkmalschutzes und
- der Brachflächenrevitalisierung eingesetzt werden und auch in Zukunft
- die Kumulierung von Städtebaufördermitteln mit Wohnraumfördermitteln sowie
- die steuerliche Vergünstigungen nach §§ 7i ff. EStG wichtige Entlastung für Denkmaleigentümer Anwendung finden.

1) Städtebauförderung

Eine flächendeckende Städtebauförderung kann in der Zukunft durch den Fördermittelgeber nicht mehr gewährleistet werden. Die Fachförderung wird zukünftig wieder eine größere Rolle als vorgeschaltetes Förderinstrument spielen. Die Qualität von Planungen wird die Förderhöhe entscheidend

mitbestimmen. Vor allem die Qualität der Antragsvorbereitung und die Qualität der Stadtentwicklungskonzepte werden ganz entscheidend sein.

In den Programmen der Städtebauförderung müssen die Fördergebietskonzepte überarbeitet werden: der Abschlusszeitpunkt muss aktualisiert und die gesetzten Fördergebietsziele anhand der aktuellen Stadtentwicklungskonzepte (INSEK's) überprüft werden. Dabei geht es vor allem um die Auswahl von Einzelmaßnahmen, die noch bis zur Gebietsschließung durchgeführt werden sollen.¹³⁰

Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (bereits vorhanden)

In der Gemeinde Zschorlau besteht mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates im November 1996 das Sanierungsgebiet „Ortskern“ im Gemeindehauptort Zschorlau. Sanierungsgebiete bieten den Rahmen für die Durchführung von Maßnahmen, „durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“¹³¹ Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Sanierung sind Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB. Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen steht die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. Eigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes können bestimmte Aufwendungen an ihren Gebäuden steuerlich abschreiben (§ 10 EStG).

Da das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Ende des Jahres 2013 aufgehoben und das Programm SEP – Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in 2013 enden wird,¹³² sollten Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet „Ortskern“ liegen und prioritär sind, mit den restlichen verfügbaren Finanzmitteln der städtebaulichen Erneuerung (vgl. Kap. 0) umgesetzt werden. Im Rahmen eines Abschluss szenarios müssen bereits begonnene Gesamtmaßnahmen bis spätestens 2017 abgeschlossen werden. Bereits begonnene Einzelmaßnahmen, die zur Erreichung der Programmziele erforderlich sind, haben bei der Ausfinanzierung künftig Vorrang.¹³³ Dabei sind folgende Aspekte zu beachten.¹³⁴

- oberste Priorität haben tatsächlich begonnene Einzelmaßnahmen auf Basis der Meldung des Programmjahrs 2010 (Weiterleitungsmaßnahmen, Vorbehaltsvereinbarungen, auch Kirchen)
- von Priorität an zweiter Stelle sind Einzelmaßnahmen, für die Bauabschnitte begonnen/ realisiert wurden und noch weitere Bauabschnitte beantragt wurden
- an dritter Stelle sind letzte Einzelmaßnahmen prioritär, die für die Gebietsschließung erforderlich sind

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB

Des Weiteren sollte eine Refinanzierung von prioritären Maßnahmen durch Mittel der Ausgleichsbeträge erfolgen. Nach § 154 BauGB (3) BauGB sind Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Für die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes der Eigentümergrundstücke, haben die Eigentümer zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten:

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“¹³⁵

¹³⁰ Köppel, M (Referatsleiter Städtebau-, und EU Förderung im SMI: , Vortrag Städtebauförderkonferenz 27.06.2011.

¹³¹ § 136 Abs. 2 BauGB

¹³² Köppel, M (Referatsleiter Städtebau-, und EU Förderung im SMI: , Vortrag Städtebauförderkonferenz 27.06.2011.

¹³³ ebd.

¹³⁴ ebd.

¹³⁵ § 154 (2) BauGB

Überörtliche Kooperation

Im Hinblick auf die überörtliche Kooperation und Netzwerkarbeit wird die Gemeinde Zschorlau auch zukünftig mit den Nachbargemeinden Bockau und Stützengrün die Möglichkeiten ausschöpfen. In der Zukunft ist zu prüfen, ob durch ein überörtlich abgestimmtes Entwicklungskonzept, die Voraussetzung geschaffen werden, auf Projektebene noch enger zusammenzuarbeiten. Vor allem im Hinblick auf die bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sowie deren Auslastung, ist eine interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinde Zschorlau mit den benachbarten Gemeinden von großer Bedeutung.

2) ILE Förderung – Integrierte Ländliche Entwicklung

Mit Erstellung des INSEK Gemeinde Zschorlau stellt die Gemeinde die Weichen für die Aufnahme in weitere regionale Förderprogramme zur Finanzierung von Projekten für die zukünftige Stadtentwicklung. Zudem befindet sich die Gemeinde Zschorlau seit 2007 in der Fördergebietskulisse der ILE-Region Westerstzgebirge (vgl. Kap. 2.3).

Nach Auslaufen des Förderprogramms SEP (Städtebauliche Erneuerung) in 2013 werden keine Fördergelder mehr in das Sanierungsgebiet „Ortskern“ fließen. Noch umzusetzende Maßnahmen, die in der ehemaligen Fördergebietskulisse des Sanierungsgebietes liegen, könnten im Rahmen der folgenden Förderperiode ab 2014 auch aus Mitteln der Förderrichtlinie „Integrierte Ländliche Entwicklung“ finanziert werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erhebung der Ausgleichsbeträge in diesem Zusammenhang zeitnah zu realisieren.

3) Energie- und Klimaschutz

Zur Finanzierung im Hinblick auf die Umsetzung von Maßnahmen im Bereich Energie- und Klimaschutz bildet die Förderrichtlinie Energie- und Klimaschutz des Freistaates Sachsen (RL EuK 2007) eine wichtige Grundlage sowie verschiedene Finanzierungsprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Um die energetische Stadterneuerung, vor allem die energetische Gebäudesanierung voranzutreiben, wird von der Bundesregierung momentan die Schaffung eines neuen Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ diskutiert.¹³⁶ Weiterhin ist es möglich über Klimaschutzinitiative des BMU verschiedene Projekte und Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes zu finanzieren.¹³⁷

¹³⁶ <http://www.bmu.de/energiekonzept/doc/46507.php> (Stand: 04.07.2011)

¹³⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (vgl.: <http://www.bmu-klimaschutzinitiative.de/de/projekte> (Stand: 04.07.2011))

7 Auswirkungen auf die Fachkonzepte

In den vorangegangenen Kapiteln wurde das Stadtentwicklungskonzept für die Gemeinde Zschorlau erläutert. Die Auswirkungen dieser Aussagen auf die Fachkonzepte (vgl. Kapitel 3 und 4) werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst und sollen den integrierten Ansatz der zukünftigen Gemeindeentwicklungsstrategie noch einmal verdeutlichen.

Tabelle 20: Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Nr.	Kernaussagen / Ziele	Folgen / Auswirkungen	betroffenes Fachkonzept
1	Handlungsfeld: Miteinander für Jung und Alt		
	▪ Schaffung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen: Schaffung von barrierearmen und barrierefreien Wohnungsgrundrissen ▪ Installation Generationenwohnen bzw. Betreuten Wohnens in innerstädtischen Problemgebäuden ▪ Stärkung der Innenstadt durch energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, Stärkung der sozialen Infrastruktur ▪ Schaffung von generationsübergreifenden Infrastrukturangeboten ▪ Beteiligung der privaten Eigentümer am Stadtentwicklungsprozess	▪ Entwicklung einer lebendigen Innenstadt mit Zukunft und Funktionsvielfalt ▪ Fokus: Erzeugung von städtebaulicher Dichte und Nutzungsmischung, kompakte städtebauliche Struktur ▪ Schaffung von bezahlbaren Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen ▪ Realisierung der Zielstellungen der Stadtentwicklungsstrategie 2020 Freistaat Sachsen ▪ Stärkung der Einbeziehung der Bürgerschaft	Wohnen, Demographie, Gewerbe, Tourismus, Energie, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Soziales, Finanzen
2	Handlungsfeld: vielseitiger Gewerbebesatz/gesicherte Grundversorgung		
	▪ Erhalt/Stärkung der innerstädtischen Gewerbe- und Einzelhandelsangebote, Sicherung des Versorgungsangebotes ▪ Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ▪ Entwicklung einer Informationsbörse für Arbeitsplätze ▪ Beseitigung von leerstehenden Gewerbeeinheiten im zentralen Versorgungsbereiches durch Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ▪ Entwicklung von privat-öffentlichen Kooperationen zur Stärkung des Gewerbebesatzes - Ansiedlungsmanagement ▪ Durchführung von Marketingaktivitäten zur Förderung der Bekanntmachung der Gewerbeangebote	▪ Schutz der innerstädtischen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen und Qualifizierung des Bestandes ▪ Ergänzung sowie Stärkung der Gewerbelandschaft durch Ansiedlung neuer Zweige ▪ Minderung von Leerstand in Wohn- und Geschäftshäusern ▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes durch attraktive Einzelhandelsangebote, touristische Attraktivitätssteigerung ▪ Erhalt / Schaffung von Arbeitsplätzen ▪ Aktives Flächenmanagement, geringe Flächenausweitung	Wohnen, Demographie, Wirtschaft, Gewerbe Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Finanzen, Städtebau

Nr.	Kernaussagen / Ziele	Folgen / Auswirkungen	betroffenes Fachkonzept
3	Handlungsfeld: gesunde und klimabewusste Gemeinde (Bezug Klimaschutzkonzept)		
	▪ Reduzierung des CO₂ Ausstoßes, Einsparung von Energiekosten ▪ Nachhaltige Festigung des Wohnungsbestandes durch die energetische Sanierung im kommunalen und privaten Eigentum ▪ Energetische Sanierung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge – Vorbildfunktion Stadt ▪ Verbindung von energetischen Zielstellungen mit denen des Städtebaus ▪ Förderung der Öffentlichkeitsarbeit/Bewusstseinsbildung in der Bewohnerschaft zur Teilnahme an Klimaschutzmaßnahmen	▪ nachhaltige Stabilisierung des Gebäudebestandes und der Versorgungsstruktur ▪ bezahlbarer Wohnraum durch niedrige Energiekosten ▪ Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen durch niedrige Energiepreise ▪ Belebung der in Teilen strukturschwachen Region und Verhindern weiterer Bevölkerungsverluste ▪ Eigenversorgung schafft zunehmende Unabhängigkeit von Weltmärkten; ▪ Umsetzung der bundespolitischen Zielstellungen	Wohnen, Demographie, Wirtschaft, Gewerbe, Städtebau, Energie, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Soziales, Finanzen
4	Handlungsfeld: Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur und attraktiven städtischen Freiräumen		
	▪ Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur durch: Schließung vorhandener Baulücken, energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, Stadt der kurzen Wege, Stärkung der sozialen Infrastruktur, Stärkung der Grünstruktur ▪ Erhalt der städtebaulichen Strukturen auch in den OT ▪ keine Flächenausdehnung ▪ Aufwertung von Gestaltungsdefiziten ▪ Anpassung des Gebäudebestandes und der Infrastrukturnetze ▪ Stärkung der Grünstruktur und attraktiven Wegeverbindungen, Aufwertung öffentlicher Plätze ▪ Entwicklung von Perspektiven für die vorhandenen Gewerbebranchen unter ganzheitlichen Gesichtspunkten – Energie, Städtebau, Freiraum, Gewerbe, Einbeziehung der Eigentümer	▪ Kompaktheit wird gefördert ▪ Stärkung der Kernbereiche mit kurzen Wegen ▪ Reduzierung der Kosten der technischen Infrastruktur bei geringem Flächenverbrauch ▪ Attraktivitätssteigerung für alle Bevölkerungsgruppen ▪ Erhöhung der Wirtschaftlichkeit	Wohnen, Demographie, Energie, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Soziales, Finanzen

Nr.	Kernaussagen / Ziele	Folgen / Auswirkungen	betroffenes Fachkonzept
5	Handlungsfeld: engagierte Bürgerschaft		
	▪ Erhalt und Stärkung der vielfältigen Vereinslandschaft und des bürgerschaftlichen Engagements für die Gemeindeentwicklung ▪ Förderung der Kommunikation untereinander – Bildung von Kommunikationsplattformen ▪ Durchführung von Aktionstagen ▪ Weiterführung des Veranstaltungskalenders ▪ Einbeziehung und Beteiligung von verschiedenen Akteursgruppen (Bewohner, Gewerbetreibenden, Eigentümer) bei Planungsvorhaben zur Aufwertung des Wohnstandortes, öffentlichen Raums, des gewerblichen Angebotes	▪ Stärkung einer sozialverträglichen Stadtentwicklung und Förderung des sozialen Zusammenhalts ▪ Stärkung der Gemeinnützigkeit ▪ Stärkung der Netzwerkarbeit ▪ Verbesserung der Kommunikation zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Einwohnerschaft bei der Innenstadtentwicklung ▪ Förderung des Interessenausgleiches und der Kommunikation der Bürger untereinander	Wohnen, Gewerbe Demographie, Infrastruktur, Soziales, Gemeinbedarfseinrichtungen, Freiraum Umwelt
6	Handlungsfeld: Erhalt einer stabilen Finanzausstattung		
	▪ Prüfung der Kooperationspotenziale mit umliegenden Gemeinden/Städten ▪ Verbesserung des Abstimmungsprozesses zwischen benachbarten Gemeinden/Städten ▪ Positionierung zum freiwilligen Gemeindezusammenschluss ▪ Erschließung neuer finanzieller Handlungsmöglichkeiten zur Sicherung der zentralörtlichen Daseinsvorsorge	▪ Reduzierung der Kosten der technischen Infrastruktur bei geringem Flächenverbrauch ▪ Ausstattung der technischen und sozialen Infrastruktur gewährleisten ▪ Erhöhung der Wirtschaftlichkeit bei Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge ▪ Optimierung von Verwaltungsabläufen	Wohnen, Demographie, Energie, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Soziales, Gemeinbedarfseinrichtungen Finanzen

Nr.	Kernaussagen / Ziele	Folgen / Auswirkungen	betroffenes Fachkonzept
7	Handlungsfeld: Ausbau der touristischen Qualität		
	▪ Nutzung von harten und weichen Standortfaktoren ▪ Tourismus als Wirtschaftsfaktor begreifen ▪ Verbesserung von Qualität in Gastronomie und Unterkunft ▪ Förderung von Marketingaktivitäten, Stärkung des Innenmarketings und der Außenwerbung, vor allem für die Veranstaltungen ▪ Wiedernutzung des Türkschachtes – Stärkung eines Symbolwertes ▪ Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes ▪ Schaffung von barrierefreien Fuß- und Radwegen	▪ Steigerung des wirtschaftlichen Potenzials ▪ Schaffung von Arbeitsplätzen ▪ Ausbau der Verweildauer der Touristen ▪ Stärkung des touristischen Angebotes ▪ Stärkung der Wahrnehmung bzgl. Gemeinde Zschorlau als Tourismusziel ▪ Stärkung des Gesundheitstourismus	Wohnen, Gewerbe Tourismus, Infrastruktur, Finanzen, Wirtschaft / Arbeitsmarkt

8 Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog spiegelt die Ergebnisse der Gemeindeentwicklungsstrategie wieder und zeigt die konkrete Projektebene. Der Maßnahmenkatalog ist nach den zukünftigen Handlungsfeldern der Gemeindeentwicklungsstrategie geordnet. Es wird zwischen Maßnahmen auf der investiven und Maßnahmen auf der strategischen Ebene unterschieden.

Der Realisierungshorizont bewegt sich in verschiedenen Stufen, die die Wertigkeit und Bedeutung für die Stadtentwicklung nochmals herausstellen – kurzfristige Projekte: Realisierung nächsten 1-2 Jahre, mittelfristige Projekte: Realisierung nächsten 3-5 Jahre und langfristige Projekte: Realisierung nächsten 5-10 Jahre

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: Miteinander für Jung und Alt – investive Maßnahmen				
1	Haus für Kinder (Kita Zschorlau)	Abbruch der Gebäude Haus 2 und 3, Schaffung einer neuen Hauptzugangssituation und 26 neue Stellplätze	Gemeine Zschorlau	kurzfristig
2	Schaffung von Krippen- und Hortplätzen	Schaffung von Krippen- und Hortplätzen aufgrund Mangel an Plätzen (aktuell 15 neue Plätze nötig) – Abstimmung mit Bedarfsplanung des Landkreises erforderlich	Gemeinde Zschorlau	kurz- bis mittelfristig
3	Generationenspielplätze	Weiterentwicklung der vorhandenen Spielplätze zu Generationenspielplätze – Focus: Spielplatz „Am Lerchenberg“ (Aufwertung) bei der Kita Zschorlau	Gemeinde Zschorlau	kurz- bis mittelfristig
4	Umsetzung Brandschutzkonzepte in Schulen	Schaffung 2. Rettungsweg und Umsetzung Brandschutzkonzept für Grundschule und Mittelschule Zschorlau	Gemeinde Zschorlau	kurz- bis mittelfristig
5.1	Schulwegverbesserung zwischen Grundschule zur Turnhalle/Hort im Gemeindehauptort	Verbesserung des Schulweges zwischen Grundschule Zschorlau und Turnhalle der Mittelschule bzw. zum Hort entlang der August-Bebel-Straße, Aufwertung des Bürgersteiges etc.	Gemeinde Zschorlau	kurzfristig in 2012
5.2	fußläufige Verbindung entlang der Friedhofsmauer	Schaffung einer Wegeverbindung zwischen der Hauptstraße (August-Bebel-Straße) bis zur Kita Zschorlau/Schulstraße	Gemeinde Zschorlau	kurzfristig
6	Gestaltung Umfeld Kita Alberнау	Aufwertung des Außengeländes Kita Alberнау	Gemeinde Zschorlau	kurz- bis mittelfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: Miteinander für Jung und Alt – investive Maßnahmen				
7	Schaffung von altersgerechten Wohnraum	Umbau, Modernisierung von sanierungsbedürftigen Wohngebäuden zu barrierefreien Wohnungen	organisierte Wohnungswirtschaft, private Investitionen	mittel- bis langfristig
8	Mehrgenerationenhaus	generationsübergreifendes Bürgerhaus mit Kultur- und Bildungsangeboten für alle Altersgruppen (Standort: perspektivisch ehem. öffentliche Einrichtung ohne Nutzungsperspektive) ¹³⁸	privater Investor	mittel- bis langfristig
9	Elterncafe	Schaffung eines zentralen Kinder- und Elterntreffpunktes im Form eines Elterncafes – möglicher Standort evtl. bei oder in der Kita Zschorlau oder Integration in ein Mehrgenerationenhaus	Gemeinde Zschorlau	mittelfristig
Handlungsfeld: Miteinander für Jung und Alt – strategische Maßnahmen				
10	Patenschaften für Jugend- und Freizeitflächen	Förderung der Bewusstseinsbildung für ehrenamtliche Tätigkeiten durch Jugendliche – z.B. Übernahme von Patenschaften zur Instandhaltung von Freizeitflächen (Bolzplatz), dadurch Vermeidung von Vandalismus	- Sportvereine - Mittelschule Zschorlau	kurz- bis mittelfristig
11	Nachwuchsförderung Vereine	Nachwuchsförderung für die Zschorlauer Vereine – Stärkung der Kommunikationsstrukturen zwischen Jung und Alt, z.B. durch gemeinsame Projekte zwischen Schulen und Vereinen	- Vereine - Grundschule Zschorlau - Mittelschule Zschorlau	kurz- bis mittelfristig
12	Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den Einrichtungen der Daseinsvorsorge	Aufrechterhaltung der Grundversorgung und Zusammenarbeit der öffentlichen Einrichtungen verbessern, z.B. Übergänge zwischen den Bildungseinrichtungen optimieren (wie z.B. Praktika Mittelschüler in Kita)	- Kitas im Gemeindegebiet - Grundschule /Mittelschule Zschorlau	mittel- bis langfristig

¹³⁸ Landratsamt Erzgebirgskreis (Abt. Bauleitplanung): Bei der Maßnahmenfestlegung sind die §§ 165 ff. BauGB zu beachten. Grundvoraussetzung ist die Schaffung von Baurecht.

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: vielseitiger Gewerbebesatz und gesicherte Grundversorgung – investive Maßnahmen				
13	Nachnutzung Gewerbeleer- stand im Gemeindehauptort	Entwicklung eines Projektes zur Beseitigung des Gewerbeleerstandes in der Schneeberger Str. 2 (z.B. in Form eines Jugendprojektes, Alternativenutzungen, wie z.B. Mehrgenerationenhaus – vgl. Nr. 8)	-Gemeinde Zschorlau -Mittelschule	kurzfristig
14	Gewerbegebiet Zschorlau West II entwickeln	Entwicklung des Gewerbegebietes Zschorlau West II zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und damit Stärkung des Gewerbebesatzes	-Gemeinde Zschorlau	kurzfristig
15	Hofladen zur Vermarktung ein- heimischer Produkte	Etablierung eines Hofladens zur Vermarktung von regionaltypischen Produkten, einheimischen Obst und Gemüse	-private Investition	mittelfristig
16	Entwicklung einer Perspektive für das Gewerbegrundstück Herzogstraße 7	(Teil)-Rückbau und/oder Nutzungsaktivierung von z.T. leerstehenden Gewerbeeinheiten	-Privat-eigentümer	kurz – bis mittelfristig
Handlungsfeld: vielseitiger Gewerbebesatz und gesicherte Grundversorgung – strategische Maßnahmen				
17	Marketing für Gewerbebetriebe in der Gemeinde	Vorstellung von allen Gewerbetreibenden der Gemeinde, z.B. in Form einer Broschüre	Gewerbe-treibende in der Gemeinde Zschorlau	mittelfristig
18	Infobörse zu offenen Arbeits- stellen	Information über offene Arbeitsstellen in der Region, z.B. Veröffentlichung im Amtsblatt, Ansprechpartner in der Gemeinde	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: gesunde und klimabewusste Gemeinde (Bezug Klimaschutzkonzept) – investive Maßnahmen				
19	Energetische Gebäudesanie- rung	Energieeffizienzmaßnahmen und Einsatz erneuerbarer Energien an Ge- bäude im Privateigentum und im Gemeindeeigentum, Vorbildfunktion Ge- meinde (Umsetzung der Vorschlagslisten aus dem Klimaschutzkonzept)	-private Hauseigen- tümer Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
20	Erneuerung der Straßenbe- leuchtung	Fortsetzung der Umsetzung von Maßnahmen zur energieeffizienten Stra- ßenbeleuchtung(z.B. Erneuerung von Masten und elektrische Zuleitungen) und Leuchtmittel durch hocheffiziente Leuchten, Umsetzung zeitgleich mit Straßenbaumaßnahmen, Maßnahmen im ersten Schritt: Ortsdurchfahrt OT Albernau und Ortsdurchfahrt OT Burkhardtgrün	Gemeinde Zschorlau	schon z.T. umgesetzt; weitere Maßnahmen kurz- bis mittelfristig
21	Nahwärmeinsel Mittelschule und Kita Zschorlau und ggf. anliegende Wohngebäude	Entwicklung eines Nahwärmenetzes für einen Versorgungsverbund zwi- schen a) Mittelschule Zschorlau mit Sporthalle und Kita Zschorlau b) Mittelschule Zschorlau mit Sporthalle, Kita Zschorlau und ggf. anliegen- den Wohngebäuden der Wohnungswirtschaft; Installation einer Biomasse- anlage (Holzpellets bzw. Hackschnitzel) mit 1 MW Leistung und Spitzen- lastkessel	Kostenermittlung muss durch detaillier- te Planung erfolgen (bzw. Zuarbeit durch den Investor)	Beschluss durch Ge- meinderat als Vorausset- zung (kurzfristige Ent- scheidung)
22	Schaffung von Radwegever- bindungen zwischen GHÖ und den OT	Investition in Radwegeverbindungen zwischen GHÖ und den OT (in Zhg. mit Pkt. 43), auch mit Anbindung an Muldentalradweg (Erlebnisschleifen)	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum
Handlungsfeld: gesunde und klimabewusste Gemeinde (Bezug Klimaschutzkonzept) – strategische Maßnahmen				
23	Öffentlichkeitsarbeit zu Klimaschutz und Energieeffizienz allgemein und speziell	Schaffung von Informations- und Beratungsmöglichkeiten für private Haushalte und Gewerbe zur Senkung des Energieverbrauchs, Steigerung der Energieeffizienz und zu Energieversorgungsmöglichkeiten auf Basis von erneuerbaren Energien	- private Hauseigentümer-Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
24	Beachtung Energiethemen in Bauleitplanung und Fachplanungen (integrierte Planung)	a) Abgleich von Planungen zu Straßenbaumaßnahmen mit Vorhaben zur Energieversorgung aus regenerativen Energien (z.B. Verlegung von Mikroversorgungsnetzen bei geplanter Installation von BHKWs/ Biomasseanlagen) b) Abgleich von Straßenbaumaßnahmen mit Vorhaben zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung	Gemeinde Zschorlau	fortlaufend im Rahmen der Maßnahmenumsetzung
25	Etablierung eines Energiemanagements, Einsatz Klimaschutzmanagers	Beratende Begleitung und fachliche Unterstützung bei der Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes, z.B. mittels „Klimaschutzmanager“ als zentrale fachliche Ansprechperson und Kümmerer in allen energie-relevanten Belangen	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
26	Teilnahme am Zertifizierungsprogramm – European Energy Award®	Teilnahme am European Energy Award (EEA) – europäisches Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren („Energiespargemeinde“)	Gemeinde Zschorlau	2012 – 2015 (Beschluss durch die Gemeinde gefasst)

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur und attraktiven städtischen Freiräumen – investive Maßnahmen				
27	Sanierung innerer Bereich Rathaus	Fortsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rathaus	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
28	Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone	verkehrsberuhigte Zone vom Kriegerdenkmal bis zur Postplatzbrücke (Dr. Otto-Nuschke-Straße)	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
29	Verschiedene Erschließungsanlagen	-EA Aug.-Bebel-Str./K 1970 -EA Schulstraße -EA Sanierung „Schwotzerbrücke“ -EA Brauhausstraße -EA Fußweg Mittelstraße – August-Bebelstraße	Gemeinde Zschorlau	mittelfristig
30	Instandsetzung sanierungsbedürftiger Straßen und Bürgersteige	Aufwertung von sanierungsbedürftigen Straßen: a) GHO Zschorlau: Siedlung, Neue Siedlung, Friedensstraße, Herzogstraße, Bühlstraße, Gartenweg, Schmiedberg, R. Breitscheid-Str., Auer Weg, Bergstraße b) OT Albernau Gartenstraße, Teichstraße	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
31	Aufwertung Freifläche Brauhausstraße / Am Volkshaus (ehemalige Textilfabrik)	Konzeption und Strategieerarbeitung für die perspektivische Nutzung und Gestaltung der Freifläche des Standortes der ehemaligen Textilfabrik (im GHO)	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
32	Mittelschule Zschorlau, Umfeld KITA im OT Albernau	Erarbeitung von Gestaltungsplanungen für die Außenbereiche der Mittelschule und Sporthallen Zschorlau und der Kita Albernau	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
33	Umfeldgestaltung Evangelisch-Lutherische Kirche im OT Albernau	Gestaltung Umfeld Evangelisch-Lutherische Kirche im OT Albernau	Evangelische-Lutherische-Kirche	mittel- bis langfristig
34	Sanierung der Gebäude mit erheblichem/mittlerem Modernisierungsbedarf	Sanierung von Gebäuden mit erheblichem Modernisierungsbedarf, Schaffung von attraktiven Wohnraum, Regulierung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes	private Hauseigentümer	mittel- bis langfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: Erhalt der kompakten städtebaulichen Struktur und attraktiven städtischen Freiräumen – strategische Maßnahmen				
35	Perspektive zur Revitalisierung Gewerbebrache Schindlerswerk im OT Albernau einschließlich Gebäude ehem. Fettchemie	Rückbau, Beräumung und Wiedernutzung der z. Großteil brachliegenden Grundstückflächen, z.B. für neue gewerbliche Nutzung, touristische Nutzung	- Privateigentümer	mittel- bis langfristig
36	Strategien/Szenarien zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels	kontinuierliche Beobachtung möglicher Austragungsgebiete des demografischen Wandels – Entwicklung konzeptioneller Strategien/Szenarien zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels (z.B. Infrastrukturauslastung), Erarbeitung von Handlungskonzepten	Gemeinde Zschorlau	mittel- bis langfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: engagierte Bürgerschaft– investive Maßnahmen				
37	Durchführung von Aktionsta- gen	Aktionstage zur Umsetzung von Maßnahmen durch bürgerschaftliches En- gagement: - Rad- und Wanderwegegestaltung - Ausstattung von Aussichtspunkten - Aufstellen von Bänken - Säuberung von öffentlichen - Grünanlagen/Pflegeverträge	-Gemeinde Zschorlau - Zschorlauer Vereine - Bürger	mittel- bis langfristig
Handlungsfeld: engagierte Bürgerschaft– strategische Maßnahmen				
38	Stärkung der Vereinsland- schaft in der Gemeinde Zschorlau	Erhalt bzw. Stärkung der Vereinslandschaft – Schaffung einer offenen Plattform (Stammtisch der Vereine) zur Stärkung der lokalen Netzwerkar- beit	-Zschorlauer Vereine -Gemeinde Zschorlau -Schulen	mittel- bis langfristig
39	Verbesserung des Homepa- ge/Bündelung der Informatio- nen auch der Vereine	Aktualisierung der Internetseite der Gemeinde Zschorlau hinsichtlich aktu- eller Aktivitäten von Vereinen	-Gemeinde Zschorlau -Zschorlauer Vereine	mittel- bis langfristig
40	Weiterführung des jährlichen Veranstaltungskalenders	kontinuierliche Information über die Veranstaltungen/Ereignisse, die in Zschorlau stattfinden mittels Internetseite bzw. Amtsblatt	-Gemeinde Zschorlau -Zschorlauer Vereine	kurz –bis mittelfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeit- raum
Handlungsfeld: Erhalt einer stabilen Finanzausstattung – investive Maßnahmen				
41	Erarbeitung überörtliches Fördergebietskonzept	Erarbeitung eines Fördergebietskonzeptes i.R. der interkommunalen Zusammenarbeit mit untereinander abgestimmten interkommunalen Projekten	- Gemeinde Zschorlau - benachbarte Gemeinden	mittelfristig bis langfristig
Handlungsfeld: Erhalt einer stabilen Finanzausstattung – strategische Maßnahme				
42	Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bzw. freiwilliger Gemeindezusammenschluss	Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit bzw. Positionierung zu freiwilligen Gemeindezusammenschluss, projektbezogene überörtliche Kooperation für ein gemeinsames Ressourcenmanagement; - Fortschreibung INSEK unter interkommunalen Gesichtspunkten	Gemeinde Zschorlau	kurz - mittelfristig

Nr.	Projekt	Beschreibung	Träger	Umsetzungszeitraum
Handlungsfeld: Ausbau der touristischen Qualität – investive Maßnahmen				
43	Erarbeitung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes	Erarbeitung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes, Ausbau der Rad- und Wanderwege insbesondere um Burkhardtgrün, mit barrierefreien Bürgersteige und Wanderwegen, Radwegekonzept als Grundlage für alle gezielten Maßnahmen zur Netzentwicklung für den Alltagsradverkehr und Maßnahmen, wie z.B. in Projekt Nr. 5.1 ¹³⁹	Gemeinde Zschorlau	kurz - bis mittelfristig
44	Aufwertung Internetseite der Gemeinde bzgl. touristischer Angebote	Aktualisierung und attraktive Gestaltung der Internetseite der Gemeinde hinsichtlich touristischer Angebote	Gemeinde Zschorlau	kurz – bis mittelfristig
45	Qualitätsinitiative in der Gastronomie	<i>Mangel an qualitativer Gastronomie:</i> Qualitätsinitiative starten - Erlebnisgastronomie in Verbindung mit regionaler Küche; Prüfung von Möglichkeiten der Qualitätsverbesserung auch im Bereich Unterkunft, Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie	Gastronomen	mittelfristig
46	Wiedernutzung des Türkschachtes für Touristen	Entwicklung eines touristischen Angebotes bzgl. des Türkschachtes (Symbolwert), Vermarktungskonzept bei geplanter Wiedernutzung	historische Bergbauvereine, Gemeinde Zschorlau	mittel- bis langfristig
Handlungsfeld: Ausbau der touristischen Qualität – strategische Maßnahmen				
47	Innenmarketing zu lokalen Ereignissen stärken	Verbesserung des Informationsaustausches zu lokalen Ereignissen (z.B. Feste, Sportveranstaltungen etc.) in der Gemeinde, Stärkung der Kommunikation untereinander, z.B. zwischen verschiedenen öffentlichen Einrichtungen	- Gemeinde Zschorlau, -Vereine der Gemeinde, -öffentliche Einrichtungen	mittel - bis langfristig

Karte 20: Kartengrundlage Maßnahmenkatalog im GH Zschorlau

Karte 21: Kartengrundlage Maßnahmenkatalog in den OT

Grundlage: ALK Zschorlau und Vorort-Begehung KEWOG Städtebau GmbH, Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

¹³⁹ Landratsamt Erzgebirgskreis – Abt. Verkehrsrecht: Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Fassung (bisher gültig ERA 95- ist in Überarbeitung und für 2011 angekündigt. Schreiben vom 08.09.2011 i.R. der Beteiligung der TÖB

9 Monitoring, Evaluation des Umsetzungsprozesses und Kommunikation

In der jährlichen Verwaltungsvereinbarung der Städtebauförderung des Bundes und der Länder wird betont, dass die staatlich geförderten stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen kontinuierlich zu begleiten, auszuwerten und auf ihre nachhaltige Wirksamkeit zu überprüfen sind.¹⁴⁰ Dazu findet in der Stadtentwicklung ein kontinuierliches Beobachtungssystem (Monitoring) auf gesamträumlicher aber auch auf teilräumlicher Ebene Anwendung. Einen wichtigen Stellenwert nimmt weiterhin die Evaluation der Programme der Städtebauförderung auf Bundes- und auf Landesebene ein. Darin werden verfolgte Strategien und erreichte Fortschritte der Programmumsetzung in Bund, Ländern und Kommunen bewertet,¹⁴¹ um eine verantwortungsvolle Ressourcenverwendung nachweisen zu können und die Transparenz im Hinblick auf den Mitteleinsatz zu erhöhen.

Weiterhin hat eingeordneter Abschluss der Maßnahmen in traditionellen Förderprogrammen, aktuell in den Sanierungsgebieten zu erfolgen. Die Programme der Städtebauförderung werden künftig wesentlich stärker als bisher evaluiert. Die jährlichen Ausschreibungen enthalten dazu konkrete Anforderungen.¹⁴²

Für die Durchführung eines Monitorings auf kommunaler Ebene ist für eine erfolgreiche Umsetzung der formulierten Gemeindeentwicklungsziele in Zschorlau eine systematische Beobachtung des erstellten Datenmaterials von besonderer Bedeutung. Dabei stehen folgende Parameter im Vordergrund:

- Entwicklung der Einwohnerzahl, der Einwohnerbewegung und der Altersstruktur,
- Beobachtung des Wohnungsmarktes, der Leerstandsentwicklung
- Bewertung hinsichtlich der Prognosen und Szenarien in Relation zum tatsächlichen Verlauf auch vor dem Hintergrund des formulierten Zielhorizontes der Maßnahmen
- Überprüfung der teilräumlichen Konzepte und der genannten Prioritäten
- Entwicklung der Gewerbesituation (Gewerbean- und -abmeldungen, Neuansiedlungen, Brachflächenbewertung)
- Erfassung der Veränderung der Bauflächenreserven
- Überprüfung der genannten Ziele des Abschlussszenarios für das Fördergebiet SEP

Der mit den Gemeindevertretern abgestimmte Maßnahmenkatalog des INSEK kann als Fahrplan für den zukünftigen Prozess der Gemeindeentwicklung betrachtet werden, bildet für alle Akteure der Gemeindeentwicklung eine Richtschnur und sollte parallel zur Durchführung der Maßnahmen fortgeschrieben bzw. im Rahmen der jährlichen Fortsetzungsanträge angepasst bzw. überarbeitet werden.

Im Hinblick auf das Erreichen der Gebietsziele i.R. des Sanierungsgebietes der Gemeinde Zschorlau ist die Realisierung der im Umsetzungskonzept des Abschlussszenarios festgelegten prioritären Maßnahmen zu erfolgen. Im Rahmen des Durchführungszeitraums bis zum gesetzten Abschlusszeitpunkt für das Fördergebiet ist das Umsetzungskonzept an die geplante Prioritätensetzung unter Nennung der geplanten Einzelmaßnahmen anzupassen und im Rahmen von jährlichen Fortsetzungsberichten

¹⁴⁰ Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2011 – über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur städtebaulicher Maßnahmen, vom 16.12.2010/18.03.2011, S.3.

¹⁴¹ BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

http://www.bbsr.bund.de/cIn_032/nn_22424/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebauforderung/WissenschaftlicheProgrammbegleitung/programmebegleitung.html#doc22454bodyText3

¹⁴² Köppel, M (Referatsleiter Städtebau-, und EU Förderung im SMI: , Vortrag Städtebauförderkonferenz 27.06.2011.

fortzuschreiben. Dabei ist die finanzielle Handlungsmöglichkeit der Gemeinde zur Finanzierung des Eigenanteils bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.¹⁴³

Im Hinblick auf die erfolgte Gebietsbewertung (vgl. Kap. 6.2.) sollte im Rahmen des Monitorings auch eine situationsgerechte Auswertung der festgelegten Beobachtungsgebiete und konsolidierte Gebiete erfolgen. Im Rahmen des INSEK wurden hier zunächst keine Maßnahmen festgehalten. Mögliche Folgen der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Wandels in diesen Gebieten sollten im Monitoring Beachtung finden.

Kommunikationsprozess:

Die im Rahmen des INSEK erarbeiteten Ergebnisse in den verschiedenen Fachkonzepten und die daraus abgeleiteten konzeptionellen Ansätze in Form von Maßnahmen auf der Projektebene sind nicht statisch und unterliegen den Veränderungen durch Auswirkungen von verschiedenen Aspekten der Bereiche Demografie, Wirtschaft, Politik etc. auf die Gemeindeentwicklung in Zschorlau. Da das INSEK ein Instrument mit dem Charakter eines Leitfadens ist, bedarf es der fortlaufenden Aktualisierung bzgl. der Ableitung der Fördergebiete, deren festgelegte Zielstellungen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen. Die Aktualisierung muss sich nach den übergeordneten Zielen der Gemeindeentwicklungspolitik richten und die Vereinbarkeit mit den Finanzierungsmöglichkeiten beinhalten, aber gleichzeitig auch privatwirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen.

Für einen fortgesetzten Kommunikationsprozess werden folgende Bausteine vorgeschlagen:

- Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung zur umfassenden Information aller Beteiligten und Partner im Sinne einer „Auftaktveranstaltung“ für den fortgesetzten Gemeindeentwicklungsprozess – Intensivierung der Maßnahmen, Verdeutlichung der Ziele und Strategien
- Herausgabe einer Publikation (z.B. Faltblatt zur Gemeinde mit Informationen für die Handlungsfelder, Maßnahmen und möglichen Aktivitäten)
- Installierung einer Internetplattform zur umfassenden Information und Mitwirkung der Beteiligten, Adressaten und Betroffenen
- Informationsveranstaltungen und Diskussionsforen zu Planungen, die die Aufwertung des öffentlichen Raums und von Infrastruktureinrichtungen bezwecken, Aufruf zur Beteiligung der Bürger
- Entwicklung einer Vermittlungs- und Marketingstrategie für die Kernbotschaften, prioritären Projekte und Meilensteine der Vorbereitung und Umsetzung des Konzeptes
- intensive Beteiligung von privaten Eigentümern im Hinblick auf – Einwerbung von Finanzierungsbausteinen, Erhöhung von Realisierungschancen
- Mitwirkung in Netzwerken, Wettbewerben und Aktivitäten/Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene, in die explizit die Maßnahmen in den Handlungsgebieten eingebracht werden – Beteiligung an möglichen Modellprogrammen, Eröffnung von neuen Finanzierungsbausteinen

¹⁴³ Köppel, M (Referatsleiter Städtebau-, und EU Förderung im SMI: Vortrag Städtebauförderkonferenz 27.06.2011.

Anhang: Quellen, Verzeichnisse

Quellen:

Literaturquellen:

1. **„Landesentwicklungsplan Sachsen 2003“**, Sächsisches Staatsministerium des Innern, Referat 64, Landes- und Regionalplanung, 2003
2. **„Erste Gesamtfortschreibung Regionalplan Südwestsachsen“**, in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen vom 10.07.2008, mit dem der Satzungsbeschluss vom 05.03.2008 geändert wurde, sowie des Genehmigungsbescheides des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2008, geändert mit Bescheid vom 17.07.2008, Regionaler Planungsverband Südwestsachsen, 2008
3. **Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen:**
URL: http://www.pv-rc.de/regionalplan/landschaftsrahmenplan/karte_1.pdf(22.07.2010)
4. **P. Kunze et al: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept Westerzgebirge**, ABRAXAS.Büro für kreative Leistungen, Weimar (2007)
5. **J. Maier und B. Kadner: Modellregion Westerzgebirge** – Kurzbericht zur Ergebniskonferenz am 13. Juni in Schwarzenberg, OT Bermigrün, Dresden (2007)
6. **Gemeinde Zschorlau:** Amtsblatt der Gemeinde Zschorlau (07/2009)
7. **Gemeinde Zschorlau: 2.Entwurf B-Plan „Zschorlau West II“** (Juni 2010)
8. **Gemeinde Zschorlau: Bibliothek der Gemeinde**, Fakten zur Ortsgeschichte
9. **Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen:** Gemeindestatistik Zschorlau
10. **„Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“** Stand 10.08.2010, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
11. **Schulnetzplan des Landkreises Aue – Schwarzenberg** (Fortschreibung v. 2006), Landratsamt Aue – Schwarzenberg, SG Schulverwaltung/Verwaltungsmodernisierung
12. **Wohnungsbaumonitoring 2008**, Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt, Haushaltsentwicklung: S. 72 - 75, Sächsische Aufbaubank (Hrsg.), Dresden, Oktober 2008, In:
http://www.sab.sachsen.de/media/publikationen/wohnungsbaumonitoring/SAB-Wohnungsbaumonitoring_2008.pdf (14.08.2010)
13. **Bundesagentur für Arbeit:** Statistiken zum Arbeitsmarkt
14. **„Stellplatzbilanz Zschorlau“** der KEWOG mbH GS Reichenbach 1998
15. **Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen:** Verkehrszählung (2005)
16. **Rede des Herrn Staatsministers Markus Ulbig zur Tagung „Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“** am 11. August 2010 Ort: im Hörsaalgebäude der Universität Leipzig/ Hörsaal Nr. 9, dazugehörige Pressemitteilung
17. **Broschüre Stadtentwicklung Sachsen 2020**, Innenminister Ulbig: Stärkung der Innenstädte ist Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Sachsen bis 2020
18. **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010** über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2010) vom 28.04.2010/ 22.07.2010

19. **J. Maier et.al: „Modellregion Westerzgebirge“** – Zur aktuellen Situation und zukünftige Entwicklung zum Jahr 2020 – Rahmendaten zu Bevölkerung und Wirtschaft, RRV – Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH, Bayreuth, 2003
20. **J. Maier und B. Kadner:** Optimierung der Infrastrukturangebote und Aufwertung der Lebensbedingungen in Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang – Modellregion Westerzgebirge. Ergebnis-Bericht, Bayreuth/Dresden, April 2007
21. **TKI Tele-Kabel-Ingenieurgesellschaft mbH:** Bedarfs- und Verfügbarkeitsanalyse zur Breitbandinternetversorgung des Erzgebirgskreises, Chemnitz (2010)
22. **Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie,** Atlas der Hochwassergefährdung
URL: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/2339.htm> (Stand 23.09.2010)
23. **Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministerium des Innern** für die Programme der Städtebauförderung – Programmjahr 2011, Sächsisches Amtsblatt Nr. 52 vom 30. Dezember 2011
24. **Köppel, M. (Referatsleiter Städtebau-, und EU Förderung im SMI):**
Vortrag Städtebauförderkonferenz Dresden, 27.06.2011.

Netzwerkquellen:

1. <http://www.staedtebund-silberberg.de/silberberg/sb/content/2/20080314161817.asp>
2. http://www.smul.sachsen.de/de/wu/landwirtschaft/laendliche_neuordnung/index_796.html
3. <http://www.zukunft-westerzgebirge.de/>
4. <http://www.mondputzer.de/zschorlau/geschichte.htm>
5. <http://www.ms-zschorlau.de/dorf.html>
6. <http://www.zschorlau-info.de>
7. <http://de.wikipedia.org>
8. www.vdw-sachsen.de
9. http://www.freudenstein-fundgrube.de/frame_geschichte.htm
10. <http://www.granitwerk-suess.de/unser-granit>
11. http://de.wikipedia.org/wiki/Carl_August_Wellner
12. <http://www.westra-gmbh.de>
13. <http://www.kps-kg.de>
14. <http://www.herr-berge.de/>
15. <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/.action>
16. <http://www.rve.de>
17. http://www.smwa.sachsen.de/de/Verkehr/Radverkehr/Das_SachsenNetz_Rad
18. <http://www.freiepresse.de/>

Verzeichnisse:

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Regionale Einordnung von Zschorlau und naturräumliche Situation	11
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 Karte 1 (Festlegungskarte) Raumstruktur	12
Abbildung 3: Regionalplan Südwestsachsen – Karte 3 Raumstruktur.....	14
Abbildung 4: Gebietskulisse der ILE – Region Westerzgebirge.....	15
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung 1990-2009	21
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Erzgebirgskreis und dem Freistaat Sachsen (in Prozent)	22
Abbildung 7: Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2008	22
Abbildung 8: Zu- und Fortzüge 1990 bis 2008	23
Abbildung 9: Entwicklung der Anzahl junger Frauen und Männer(15 bis 45 Jahre) 1990 bis 2009	24
Abbildung 10: Entwicklung der Altersstruktur 1990, 2000, 2009.....	24
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 im Vergleich (2009=100%)	25
Abbildung 13: Altersstruktur 2010, 2015, 2020, 2025	26
Abbildung 14: Darstellung des Gemeindegebietes von Zschorlau	29
Abbildung 15: Eigentümerstruktur am Wohnungsbestand.....	35
Abbildung 16: Bestände der Wohnungsunternehmen	35
Abbildung 17: Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Räume (Stand 31.12.2009).....	36
Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Gebäudetypen.....	36
Abbildung 19: Bauzustand von Wohngebäuden in der Gemeinde Zschorlau	37
Abbildung 20: Nutzungsstruktur der erfassten Einheiten	38
Abbildung 21: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter am Wohnort und der Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnittlich) 2003 bis 2009.....	44
Abbildung 22: Entwicklung der Pendlerbewegungen 2003 bis 2009	44
Abbildung 23: Entwicklung der Kaufkraft privater Haushalte (durchschnittlich)	46
Abbildung 24: Regionalplan Südwestsachsen - Karte 4 Tourismus (Ausschnitt)	48
Abbildung 25: Entwicklung der Schulden in der Gemeinde Zschorlau 1998 bis 2008	65
Abbildung 26: Verteilung des Strombezugs 2008	66
Abbildung 27: Strombezug in Mio kWh/a Gemeinde Zschorlau 2006, 2007, 2008	67
Abbildung 28: Leitbild – „Stark bleiben auch in der Zukunft“.....	80
Abbildung 30: Gewerbegrundstück Herzogstraße 7 im GHG Zschorlau	83
Abbildung 29: Freifläche Brauhausstraße/Am Volkshaus im GHG Zschorlau.....	86
Abbildung 31: Gewerbebrache ehem. Schindlerswerk	86

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Rechtsverbindliche bzw. in Planung befindliche Bauleitplanungen in der Gemeinde Zschorlau	19
Tabelle 2: Wichtige geförderte Projekte und Maßnahmen für die Stadtentwicklung	20
Tabelle 3: Baualter des Gebäudebestandes	36
Tabelle 4: Bauzustand von Wohngebäuden in der Gemeinde Zschorlau.....	37
Tabelle 5: Wohnungsleerstand nach Bauzustand in Zschorlau	39
Tabelle 6: Wohnraumbedarfsentwicklung und Wohnungsüberhang	41
Tabelle 7: Entwicklung des verarbeitendem Gewerbes und Bauhauptgewerbes in der Gemeinde Zschorlau von 2004 bis 2009	43
Tabelle 8: Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Zschorlau von 2005 bis 2009	43
Tabelle 9: Empfänger von Leistungen durch die ARGE und die Agentur für Arbeit 2008/ 2009	45
Tabelle 10: Übersicht Straßennetz	52
Tabelle 11: Verkehrsaufkommen Gemeinde Zschorlau	53
Tabelle 12: Ermittlung der Bestandssituation im Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“	54

Tabelle 13: Ermittlung der Bedarfssituation im Sanierungsgebiet „Ortskern Zschorlau“	54
Tabelle 14: ÖPNV Linien im Gemeindegebiet Zschorlau.....	55
Tabelle 15: Darstellung der Schul- und Vorschuleinrichtungen	63
Tabelle 16: Darstellung der Sportvereine in Zschorlau	64
Tabelle 17: Entwicklung des Gemeindehaushaltes	65
Tabelle 18: Ausgaben für Baumaßnahmen.....	65
Tabelle 19: Realsteuervergleich 2009	66
Tabelle 20: Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	92

Kartenverzeichnis:

Karte 1: Lage der Gemeinde Zschorlau und des Erzgebirgskreises	10
Karte 2: Gebietsabgrenzung, Freiraumstruktur und potenzielle Bauflächen im Gemeindegebiet	19
Karte 3: Denkmalbestand und prägende Siedlungsstrukturen im Gemeindehauptort Zschorlau.....	31
Karte 4: Denkmalbestand und prägende Siedlungsstrukturen der Ortsteile.....	31
Karte 5: Gliederung des Gemeindegebiets nach Freiraumstrukturen.....	32
Karte 6: Sanierungszustand der Gebäude im Gemeindehauptort	37
Karte 7: Sanierungszustand der Gebäude in den Ortsteilen.....	37
Karte 8: Gebäudeleerstand im Gemeindehauptort	38
Karte 9: Gebäudeleerstand in den Ortsteilen	38
Karte 10: Touristische Einrichtungen im Gemeindegebiet.....	48
Karte 11: Einordnung der Straßentypen und Angaben zum ÖPNV im Gemeindehauptort	52
Karte 12: Einordnung der Straßentypen und Angaben zum ÖPNV in den Ortsteilen	52
Karte 13: Straßenzustand im Gemeindehauptort.....	53
Karte 14: Straßenzustand in den Ortsteilen	53
Karte 15: Umweltschutz und Restriktionen	62
Karte 16: Gemeinbedarfseinrichtungen im Gemeindehauptort.....	64
Karte 17: Gemeinbedarfseinrichtungen in den Ortsteilen	64
Karte 18: Stärken und Schwächen.....	75
Karte 19: Gebietsbewertung Gemeinde Zschorlau	78
Karte 20: Kartengrundlage Maßnahmenkatalog im GHÖ Zschorlau	89
Karte 21: Kartengrundlage Maßnahmenkatalog in den OT	89