WESTSÄCHSISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG MBH CHEMNITZ

STADT
ADORF/VOGTL.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
InSEK 2018

als 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts
Stadt Adorf/Vogtl. 2008

Stand Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **2**
Tabellenverzeichnis **6**
Abbildungsverzeichnis **9**
Planverzeichnis **10**
Abkürzungsverzeichnis **11**
0 Vorbemerkung **13**
1 Allgemeine Angaben **15**
1.1 Akteure und Beteiligte **15**
1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise **16**
2 Gesamtstädtische Situation **18**
2.1 Übergeordnete räumliche Planungen **18**
2.1.1 Überfachliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP 18
2.1.2 Übergeordnete Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Regionalplan 21
Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung von 2008 21
Regionalplan Region Chemnitz, Entwurfsstand von 2016 23
2.2 Regionale Entwicklungskonzepte **25**
LEADER-REGION Vogtland – Ländlicher Raum – Raum für Ideen Vogtland 2020 25
EUREGIO ENGRENSIS 25
2.3 Leitbild **27**
2.4 Besonderheiten in der Stadtentwicklung **29**
2.4.1 Wesentliche Merkmale der Stadt / Angaben zur Gemeinde 29
2.4.2 Naturräumliche Gliederung 29
2.4.3 Lage im Raum 29
2.4.4 Historische Entwicklungsgeschichte 30
2.4.5 Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung 32
2.4.6 Aktueller Sachstand zum Flächennutzungsplan (FNP) 46
2.5 Kommunale Finanzen **46**
2.5.1 Bestandanalyse und Prognose 46
2.5.2 Auswirkungen auf die Fachkonzepte 47
3 Demografische Entwicklung **48**
3.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt **48**
Historische Bevölkerungsentwicklung 48
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 50
Räumliche Bevölkerungsentwicklung 52

3.2 Bevölkerungsprognose 56
3.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte 59
4 Fachkonzepte 61
4.1 Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege 61
4.1.1 Wohnungsbauformen im Gemeindegebiet 61
4.1.2 Bebauungsplangebiete 62
4.1.3 Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln 64
Stadtumbau (SU) 64
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP) 65
Sanierungsgebiet Altstadtkern (SEP) 65
Stadtrückbaugebiet Adorf 65
EFRE 65
LEADER Vogtland - Integrierte Ländliche Entwicklung 66
4.1.4 Denkmalschutzgebiete und Kulturdenkmale 68
4.1.5 Vorkaufsrechtsatzung 69
4.1.6 Brachen 70
Öffentliches Interesse der Stadt Adorf/Vogtl. an den Brachflächen und Nachnutzungsperspektiven 71
4.1.7 Konzeption 72
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 72
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 73
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 73
4.2 Fachkonzept Wohnen 74
4.2.1 Wohnraumentwicklung 74
4.2.2 Eigentümerstruktur 78
4.2.3 Wohnungsleerstand 79
4.2.4 Wohnbauflächenpotentiale 81
4.2.5 Wohnbedarfsprognose/Wohnflächennachfrage/Rückbaubedarf 82
4.2.6 Konzeption 87
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 87
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 88
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 89
4.3 Fachkonzept Wirtschaft und Tourismus 90
4.3.1 Wirtschaftliche Entwicklung 90
4.3.2 Arbeitsmarkt 93
4.3.3 Handel 96
4.3.4 Tourismus 99
Hauptanziehungspunkte und Beherbergung 99
Touristische Radwege 102
Wanderwege 103
Entwicklungen 104
4.3.5 Konzeption 104
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 104
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 105
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 106
4.4 Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur 107
4.4.1 Verkehr 107
Straßenverkehr 107

Öffentlicher Personenverkehr 108
Schienenpersonennahverkehr (SPNV) 108
Öffentlicher straßengebundener Personennahverkehr (ÖSPV) 109
Ruhender Verkehr 110
Radverkehr 113
4.4.2 Technische Infrastruktur 113
Trinkwasser 113
Abwasser und Abfallentsorgung 114
Stromversorgung 115
Gasversorgung 115
Wärmeversorgung - Fernwärme und Heizung 115
Telekommunikation 116
Rückbaubedarf und technische Infrastruktur 116
4.4.3 Nachhaltige und Klimagerechte Stadtentwicklung 116
4.4.4 Konzeption 119
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 119
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 119
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 120

4.5 Fachkonzept Umwelt 121
4.5.1 Lärm- und Schadstoffbelastung 121
4.5.2 Geologie 121
4.5.3 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft 122
4.5.4 Hochwasserschutz 122
4.5.5 Grünzüge und Parkanlagen 122
4.5.6 Schutzgebiete nach sächsischem Naturschutzgesetz 123
4.5.7 Bodenschutz 124
4.5.8 Konzeption 125
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 125
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 125
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 125

4.6 Fachkonzept Kultur und Sport 126
4.6.1 Kultureinrichtungen 126
4.6.2 Kirchen 127
4.6.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen 128
4.6.4 Vereinsleben 129
4.6.5 Konzeption 130
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 130
Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete 130
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 131

4.7 Fachkonzept Bildung und Erziehung 132
4.7.1 Kindertagesstätten 132
4.7.2 Schulen 132
4.7.3 Konzeption 135
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 136
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 136
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 136

4.8 Fachkonzept Soziales und Daseinsvorsoge 137
4.8.1 Altenpflege, Alten- und Seniorenheime 137
4.8.2 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche 138

4.8.3 Einrichtungen des Gesundheitswesens 138
4.8.4 Einrichtungen für Behinderte 141
4.8.5 Hilfeleistungen für sozial Schwache 141
4.8.6 Einrichtung zur Sicherheit und zum Schutz der Bevölkerung 143
Polizei 143
Feuerwehr 143
4.8.7 Konzeption 144
Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen 144
Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete 144
Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 145

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategien 146

5.1 Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten 146
5.1.1 Bewertung des Erfolges bisheriger Schwerpunktsetzungen 146
5.1.2 Darstellung der Verknüpfungen unter den Fachkonzepten 149

5.2 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten 151

5.3 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie 152
5.3.1 Gesamtstädtische Schwerpunkte 152
5.3.2 Weiterentwicklung des Siedlungskörpers 153

5.4 Prioritäten, Maßnahmenpakete und Umsetzungsschritte 155
5.4.1 Zuordnung von Maßnahmen zu den Gebietstypen 155
5.4.2 Zukünftige Städtebaufördergebiete 161

6 Zusammenfassung, Erfolgskontrolle 162

6.1 Zusammenfassung, Fazit 162

6.2 Aufbau einer Erfolgskontrolle in der Gemeinde 164

6.3 Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung 164

6.4 Änderungsregister 165

7 Anhang 166

7.1 Gewerbebrachen Ortsteile 166

7.2 Gewerbebrachen Adorf 167

7.3 Wohnbrachen Ortsteile 170

7.4 Wohnbrachen Adorf 178

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1-1:	Bearbeitungsstufen städtebaulicher Konzeptionen	17
Tabelle 2-1:	Stadtgliederung	33
Tabelle 2-2:	Beschreibung des Stadtteils 01 - Zentrum	34
Tabelle 2-3	Beschreibung des Stadtteils 02 – nördlich des Zentrums	35
Tabelle 2-4	Beschreibung des Stadtteils 03 – nordwestlich vom Zentrum	36
Tabelle 2-5	Beschreibung des Stadtteils 04 – südlich vom Zentrum	37
Tabelle 2-6	Beschreibung des Stadtteils 05 – östlich vom Zentrum	38
Tabelle 2-7	Beschreibung des Stadtteils 06 - Wohnungsbaustandort „Schillerstraße“	39
Tabelle 2-8	Beschreibung des Stadtteils 07 - Sorge	40
Tabelle 2-9	Beschreibung des Stadtteils 08 - Jugelsburg	40
Tabelle 2-10	Beschreibung des Stadtteils 09 - Remtengrün	41
Tabelle 2-11	Beschreibung des Stadtteils 10 - Arnsgrün	42
Tabelle 2-12	Beschreibung des Stadtteils 11 - Gettengrün	43
Tabelle 2-13	Beschreibung des Stadtteils 12 - Freiberg	43
Tabelle 2-14	Beschreibung des Stadtteils 13 - Rebersreuth	44
Tabelle 2-15	Beschreibung des Stadtteils 14 - Leubetha	45
Tabelle 2-16:	Kommunale Finanzen 2005-2015	46
Tabelle 3-1	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte (Muster Q der Arbeitshilfe SMI)	59
Tabelle 4-1:	Wohnungsbauformen im Gemeindegebiet	61
Tabelle 4-2:	Stand Bebauungspläne	62
Tabelle 4-3	Bebauungspläne Wohnen und Flächenauslastung	63
Tabelle 4-4:	Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln	67
Tabelle 4-5:	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Städtebau und Denkmalpflege	72
Tabelle 4-6:	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	73
Tabelle 4-7:	Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011	75
Tabelle 4-8:	Gebäudebestand 2015	76
Tabelle 4-9:	Bauanträge Adorf/Vogtl. 2012-2017	78
Tabelle 4-10:	Entwicklung der Wohnfläche pro WE, EW und des Haushaltfaktor	82
Tabelle 4-11:	Theoretischer Rückbaubedarf bis 2030	86
Tabelle 4-12:	geplanter Rückbau	86
Tabelle 4-13:	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Wohnen	87
Tabelle 4-14:	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	89
Tabelle 4-15	Hauptarbeitgeber im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe	90
Tabelle 4-16:	Anzahl der Gewerbebetriebe	91
Tabelle 4-17:	Gewerbestruktur, Beschäftigte, Umsatz 1998-2015	92
Tabelle 4-18:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten	94
Tabelle 4-19:	Pendlerverhalten 2005 bis 2015	95
Tabelle 4-20:	Prognose Bevölkerung 20-65 Jahre	95
Tabelle 4-21:	Arbeitslosenstruktur 2005 - 2014	95
Tabelle 4-22:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015 (Prognose)	96

Tabelle 4-23: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Relation zur BRD 2006 und 2015 97
Tabelle 4-24: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft - Branchen 2010/2015 (Prognose) 97
Tabelle 4-25: Verkaufsfläche des Einzelhandels nach Branchen 2010/2015 98
Tabelle 4-26: Aufstellung der Standorte des großflächigen Einzelhandels >800m² 99
Tabelle 4-27 Übernachtungszahlen 1998 bis 2015 100
Tabelle 4-28 Anzahl der Beherbergungsstätten und Betten in Adorf/Vogtl. 101
Tabelle 4-29 touristische Radwege und Touren 102
Tabelle 4-30 Rad- undWanderwege und Touren 103
Tabelle 4-31: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Wirtschaft und Tourismus 104
Tabelle 4-32: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 106
Tabelle 4-33 klassifiziertes Straßennetz in der Stadt Adorf/Vogtl. 107
Tabelle 4-34 ÖPNV Linie/Ziel 109
Tabelle 4-35 Vorhandene öffentliche und nichtöffentliche Parkplätze 110
Tabelle 4-36: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Verkehr/Technische Infrastruktur 119
Tabelle 4-37: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 120
Tabelle 4-38: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Umwelt 125
Tabelle 4-39: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 125
Tabelle 4-40 Kultureinrichtungen 126
Tabelle 4-41 Kirchen und Gemeindeeinrichtungen im Stadtgebiet 127
Tabelle 4-42 Sport- und Freizeiteinrichtungen 128
Tabelle 4-43 angemeldete Vereine in Adorf/Vogtl. 129
Tabelle 4-44: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Kultur und Sport 130
Tabelle 4-45: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 131
Tabelle 4-46 Bestand an Kinderbetreuungsstätten 132
Tabelle 4-47: Entwicklung der Klassen und Schülerzahlen im Zeitraum 1998-2015 133
Tabelle 4-48 Bildungseinrichtungen 134
Tabelle 4-49: Prognose Bevölkerung bis 20 Jahre 135
Tabelle 4-50: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Bildung und Erziehung 136
Tabelle 4-51: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 136
Tabelle 4-52 Bestand Alten- und Pflegeheime 137
Tabelle 4-53: Prognose Bürger über 65 Jahre 138
Tabelle 4-54: Bestand der Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie Spielplätze 138
Tabelle 4-55 Ärzte und medizinische Versorgungseinrichtungen in der Stadt 139
Tabelle 4-56 Anzahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III 141
Tabelle 4-57 soziale Treffpunkte 142
Tabelle 4-58: Feuerwehren in Adorf/Vogtl. 143
Tabelle 4-59: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Soziales und Daseinsvorsorge 144
Tabelle 4-60: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte 145
Tabelle 5-1 Bewertung des Erfolges/Umsetzung der bisherigen Schwerpunktsetzungen 146
Tabelle 5-2: Aktueller Stand der Maßnahmen aus dem SEKo von 2008 sowie zukünftig geplante Maßnahmen 148
Tabelle 5-3 Maßnahmen in konsolidierten Gebieten 155

Tabelle 5-4 Maßnahmen in konsolidierungswürdigen Gebieten 155
Tabelle 5-5 Maßnahmen im Umstrukturierungsgebiet 156
Tabelle 5-6: Maßnahmenpaket 1 – Öffentliche Baumaßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen 157
Tabelle 5-7 Maßnahmenpaket 2 – Ordnungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum und Freiflächen 157
Tabelle 5-8 Maßnahmenpaket 3 – Ordnungsmaßnahmen an städtischen Straßen und Wegen 158
Tabelle 5-9 Maßnahmenpaket 4 – Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen 159
Tabelle 5-10 Maßnahmenpaket 5 – Fachübergreifende Maßnahmen 160
Tabelle 5-11 Zukünftige Fördergebietsausweisung 161
Tabelle 6-1: Kernindikatoren 164

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausgangsbedingungen und Aufbau der Erarbeitung des InSEK 17
Abbildung 2 Stadtansicht Adorf/Vogtl. 1629 32
Abbildung 3 Steuereinnahmekraft und Schuldenstand im Vergleich 47
Abbildung 4 Historische Bevölkerungsentwicklung 1834 bis 2015 48
Abbildung 5 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2015 49
Abbildung 6 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2015 im Vergleich 50
Abbildung 7 Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2015 51
Abbildung 8 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2015 52
Abbildung 9 Zuzüge und Fortzüge 1990 bis 2015 53
Abbildung 10 Fortzüge 1990 bis 2015 54
Abbildung 11 Zuzüge 1990 bis 2015 54
Abbildung 12 Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge 1990 bis 2015 55
Abbildung 13 Einwohnerprognose nach Altersgruppen 2020 – 2025 – 2030 57
Abbildung 14 Einwohnervorausberechnung 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 1990) 58
Abbildung 15 Einwohnervorausberechnung 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 2015) 58
Abbildung 16 Bestand von Wohngebäude und Wohnungen 1995 bis 2015 74
Abbildung 17 Baualter der Gebäude im Vergleich (in %) 76
Abbildung 18 Wohnungsneubau und –abriss 1995 bis 2015 77
Abbildung 19 Eigentümerstruktur nach Wohnungen 2007 und 2017 78
Abbildung 20 Eigentümerstruktur der Wohnungen 79
Abbildung 21 Leerstandsquote Wohnungen im Vergleich 79
Abbildung 22 Wohnungsleerstand nach Eigentümern (gemessen am Gesamtwohnungsbestand) 80
Abbildung 23 Haushalte und Bevölkerung im Vogtlandkreis 1995 bis 2013 83
Abbildung 24 Gewerbemeldungen 1998 bis 2015 91
Abbildung 25 Heizungsarten in Adorf/Vogtl. 2011 116
Abbildung 26 Kirchenzugehörigkeit 2011 127
Abbildung 27 Entwicklung der Schülerzahl 1998 bis 2015 134
Abbildung 28: Darstellung der Verknüpfungen unter den Fachkonzepten 149

Planverzeichnis

Plan 1:	Lage im Raum	29
Plan 2:	Gliederung in Siedlungsteile	32
Plan 3:	Prägende Wohnbauformen im Gemeindegebiet	61
Plan 4:	Prägende Wohnbauformen im Stadtgebiet	61
Plan 5:	Bebauungsplangebiete	62
Plan 6:	Fördergebietskulisse	64
Plan 7:	Kulturdenkmale	68
Plan 8:	Prägende Wohnbauformen im Gemeindegebiet	68
Plan 9:	Brachen	70
Plan 10:	FK Städtebau und Denkmalpflege – Schwerpunktgebiete	73
Plan 11:	Wohngebäudeentwicklung	81
Plan 12:	Industrie- und Gewerbeflächen	90
Plan 13:	Einzelhandelseinrichtungen	96
Plan 14:	Touristische Infrastruktur im Gemeindegebiet	99
Plan 15:	Touristische Infrastruktur im Stadtgebiet	99
Plan 16:	FK Wirtschaft und Tourismus – Schwerpunktgebiete	105
Plan 17:	Verkehrsnetz	107
Plan 18:	Belastung des innerstädtischen Verkehrsnetzes	107
Plan 19:	Städtisches Verkehrsnetz und ruhender Verkehr	107
Plan 20:	ÖPNV im Gemeindegebiet	108
Plan 21:	ÖPNV im Stadtgebiet	108
Plan 22:	Technische Infrastruktur	113
Plan 23:	Immissionsbelastete Flächen	121
Plan 24:	Überschwemmungsgebiete und weitere belastete Flächen	122
Plan 25:	Grünflächen und Schutzgebiete	122
Plan 26:	Kultureinrichtungen	126
Plan 27:	Sport- und Freizeiteinrichtungen	126
Plan 28:	Bildungs- und Erziehungseinrichtungen	132
Plan 29:	Soziale Einrichtungen	137
Plan 30:	Einteilung in Gebietstypen	153

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FK	Fachkonzept
InSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
k.A.	keine Angaben
LEADER	Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft
LEP	Landesentwicklungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil bzw. Ortsteile
OU	Ortsumgehung
SEKo	Stadtentwicklungskonzept
SEP	Programm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
SUO	Förderprogramm Stadtumbau Ost
u.a.	unter anderem
WE	Wohneinheiten
WG	Wohngebiet
WGS	Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung
Weststraße 49
09112 Chemnitz

Verfasser:
M. Sc. Katharina Richter
M. Sc. Damaris Helwig

Pläne:
Dipl.-Ing. Katrin Mey

0 Vorbemerkung

Die Stadt, als ein komplexes und dynamisches System unterliegt einem ständigen Wandel. Ihre Siedlungsform hat sich in der Geschichte verändert und wurde den jeweiligen Bedingungen und Bedürfnissen ihrer Bewohner durch fortwährenden Strukturwandel angepasst.

Dabei war die Stadtentwicklung in den letzten Jahrhunderten überwiegend durch ständiges Wachstum geprägt. Gegenwärtig zeigt sich eine divergente Entwicklung von Städten und Regionen. Neben Boom-Städten und –Regionen gibt es mancherorts ebenso Stagnation oder Schrumpfungsprozesse. Dies stellt die Regionalplanung und Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen.

In Städten und Regionen mit Schrumpfungsprozessen ist die Ursache einerseits die demografische Entwicklung und andererseits der strukturelle Wandel in der Wirtschaft der letzten Jahrzehnte. Am deutlichsten und spürbarsten werden diese Entwicklungen durch hohe Leerstände auf dem Wohnungsmarkt sowie durch Industrie- und Gewerbebrachen. Von dieser Entwicklung ist auch Adorf/Vogtl. sowie die angrenzenden Kommunen betroffen. Auf die durch den Bevölkerungsrückgang ausgelösten insgesamt vielschichtigen Probleme muss mit einer fachübergreifenden Bündelung stadtentwicklungsrelevanter Maßnahmen reagiert werden. Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes soll neben der Vermeidung von Fehlentwicklungen die Erschließung von maximalen Synergieeffekten beim Einsatz und der Vergabe von staatlichen Finanzmitteln sein. Durch die Bündelung von Wissen und finanziellen Ressourcen wird die Wirksamkeit der knappen öffentlichen Mittel vergrößert. Zudem soll eine Strategie entwickelt werden, wie ein lebenswertes Umfeld geschaffen werden kann, um ein attraktives Leben für jetzige und zukünftige Bewohner aller Altersgruppen in Adorf/Vogtl. zu ermöglichen. Mit diesem Ziel werden die Entwicklungsstrategien in diesem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) abgeleitet.

Trotz der erreichten Verbesserungen und der im Rahmen von Städtebaufördermitteln realisierten Maßnahmen in den letzten Jahrzenten, ist der Stadtumbauprozess nicht als abgeschlossen anzusehen. Vielmehr bedarf es einer weiteren ständigen Beobachtung der einzelnen Entwicklungsparameter und der sich daraus ergebenden Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Integrierte Stadtentwicklung ist eine ganzheitliche Strategie in der Stadtplanung in der eine gleichzeitige und gerechte Berücksichtigung der für die Entwicklung von Städten relevanten Belange und Interessen erfolgt. In der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt wurden diese als Ziel für die nachhaltige Entwicklung europäischer Städte formuliert. Ziel ist die einzigartigen kulturellen und

baulichen Qualitäten zu erhalten und die sozialen Integrationskräfte und ökonomischen Entwicklungschancen zu stärken. Integrierte Stadtentwicklungspolitik kann Siedlungs-, Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung unter anderem daher vorausschauend koordinieren, indem sie die bestehenden Auswirkungen von Alterung der Bevölkerung, Wanderungstendenzen sowie die energiepolitischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Eine integrierte Stadtentwicklung in Adorf/Vogtl. bedeutet ebenso, dem Schrumpfungsprozess aktiv zu begegnen, um die gesamtstädtische Identität zu erhalten und eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln. Sie kann zu mehr Lebensqualität, Aufwertung und Attraktivität des Lebensraums Stadt führen.

Basis für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist die Analyse der Entwicklung der verschiedensten, für die Stadtentwicklung relevanten Bereiche. Aus dieser Analyse heraus wird hervorgehen, dass nicht allein der Rückbau von leer stehenden Wohnungen, sondern in vielen Teilbereichen ein umfassender Stadtumbau die zentrale Aufgabe der heutigen Stadtentwicklung ist.

Stadtentwicklung definiert demnach eine gemeinsame Strategie für alle Bereiche, welche mit dem InSEK vorbereitet und begleitet werden soll.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Akteure und Beteiligte

Bei der Erarbeitung des InSEK wurde zum einen auf das SEKo 2008 sowie weitere bestehende Konzepte und Erkenntnisse der städtischen Ämter aufgebaut, andererseits Beratungen und Abstimmungen zu spezifischen Problemstellungen mit den unterschiedlichen Beteiligten geführt.
Die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte im Gesamtprozess der Stadtentwicklung bisher in den einzelnen Bearbeitungsetappen (Wettbewerb Stadtumbau Ost, InSEK, SEKo).

Aktiv beteiligt waren Vertreter von folgenden Einrichtungen, Vereinen, Verbänden und Unternehmen:

- aus der Stadtverwaltung
  - Bürgermeister
  - Hauptamt
  - Bauamt
  - Gewerbeamt
  - Meldeamt, Umweltschutz, Schulen und Kindertagesstätten, Soziales und Sport, Kulturangelegenheiten
  - Kämmerei

- von Unternehmen, Einrichtungen, Vereinen und Verbänden
  - Statistisches Landesamt Sachsen
  - Landratsamt Vogtlandkreis
  - Landesdirektion Chemnitz
  - Planungsverband Region Chemnitz
  - Sächsisches Landesamt für Denkmalpflege
  - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
  - Landesamt für Archäologie mit Landesamt für Vorgeschichte
  - Sächsisches Oberbergamt
  - Landesamt für Straßenbau und Verkehr
  - Inetz GmbH
  - Entsorgungsverband Vogtland
  - Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland
  - envia Mitteldeutsche Energie AG
  - eins energie in sachsen GmbH & Co. KG
  - Deutsche Telekom AG
  - Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
  - Verkehrsverbund Vogtland GmbH
  - IHK Südwestsachsen

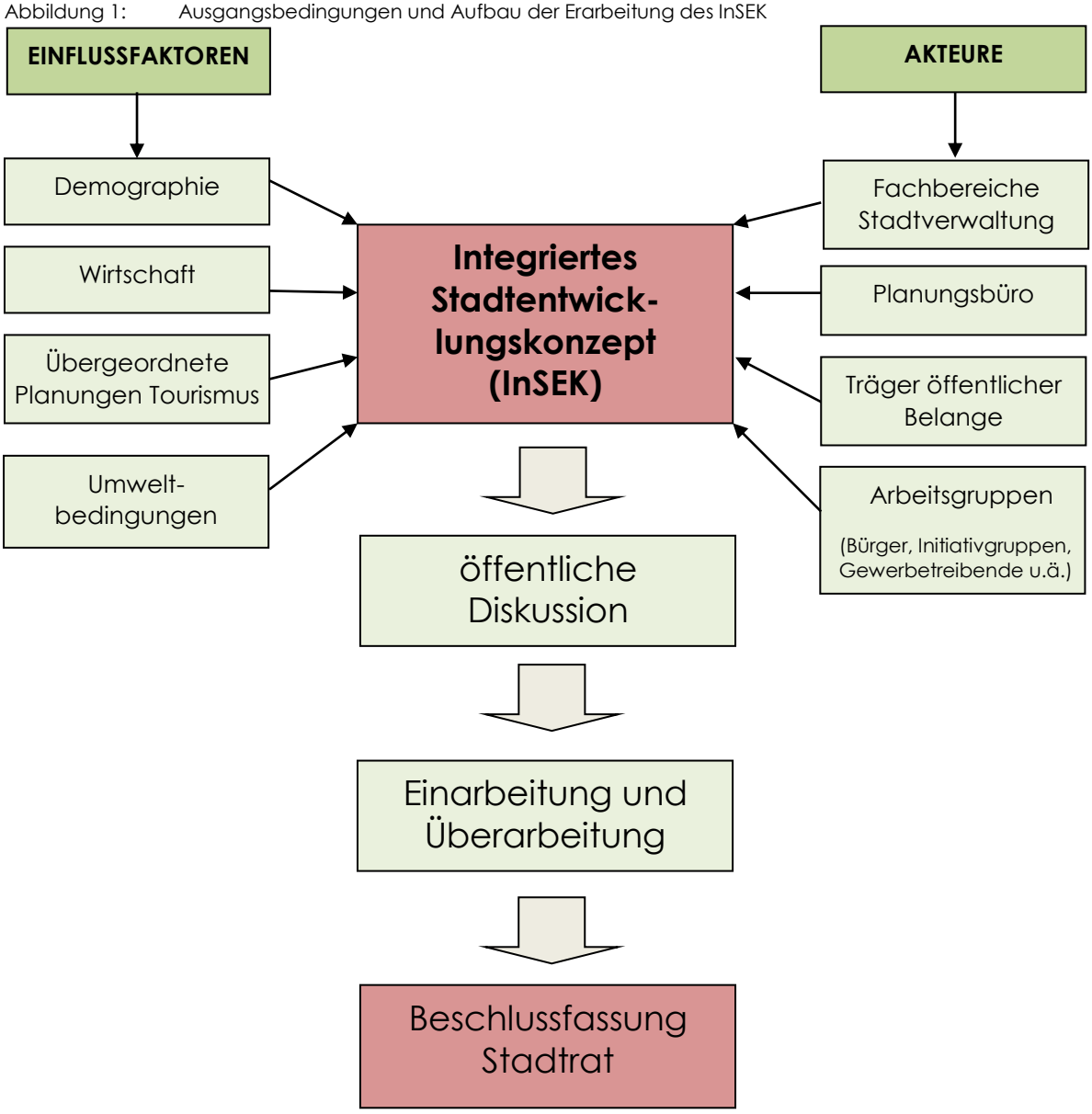
Tourismusverband Vogtland e.V.
Kreishandwerkerschaft Vogtland
Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.
Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH
Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ eG

- Arbeitsgruppe (bei Erstellung des SeKO 2008)
  Bürgermeister
  Bauamt/Hauptamt/Tourismus
  Fraktionen des Stadtrates
  Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH
  Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.
  Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ eG
  sachkundige Planungsbüros bzw. Bürger

1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

Stadtentwicklungskonzepte zu erstellen und umzusetzen heißt, verschiedene Akteure und Bevölkerungsgruppen vor Ort aktiv zu beteiligen. Die zielkonkrete Umsetzung gesamtstädtischer Konzepte soll auf teilräumlicher Ebene möglich sein.
In der folgenden Grafik sind schematisch die Ausgangsbedingungen und der Ablauf der Erarbeitung des InSEKs dargestellt.

Abbildung 1: Ausgangsbedingungen und Aufbau der Erarbeitung des InSEK



Die bisherigen städtebaulichen Konzeptionen zur Stadtentwicklung liefen über die folgenden Bearbeitungsstufen:

Tabelle 1-1: Bearbeitungsstufen städtebaulicher Konzeptionen

Bearbeitungsschritt	**Zeitraum**
SEKo 2008 Beschlussfassung	2008
Fertigstellung Konzept SEKo-SUO „Südliche Altstadt“ und „Schillerstraße“	Februar 2012
Ergänzung Fachteil Brachen – Teilfortschreibung SeKO 2008/InSEK	Oktober 2015
Fertigstellung Konzept SEKo-SOP „Stadtzentrum Markt“	Februar 2016
Anfrage 1. Fortschreibung InSEK	Anfang 2017
Beginn 1. Fortschreibung InSEK	März 2017
Fertigstellung 1. Fortschreibung InSEK	März 2018

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. und WGS.

2 Gesamtstädtische Situation

2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

2.1.1 Überfachliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP

Zentralität

Die Stadt Adorf/Vogtl. ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Raumkategorie

Adorf/Vogtl. ist nach der Raumkategorie dem ländlichen Raum zugewiesen.

Zielaussagen:
Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt, sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Räume mit besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf

Gemäß der Festlegungskarte 3 des LEP gehört die Stadt Adorf/Vogtl. zum grenznahen Gebiet als Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf.

Zielaussagen:

In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile insbesondere durch

- die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten,
- die Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten,
- eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie
- die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen.

Die sächsischen Teile der Grenzregionen zur Tschechischen Republik und zur Republik Polen sollen auf Grundlage ihrer regionsspezifischen Potenziale weiterentwickelt werden.

In den Grenzstädten und Grenzgemeinden zur Republik Polen und zur Tschechischen Republik ist darauf hinzuwirken, dass grenzübergreifende Konzepte zur Stadt- und Dorfentwicklung erarbeitet und umgesetzt werden und die Zusammenarbeit in den Bereichen der Daseinsvorsorge, des Umweltschutzes, des Tourismus und der Technischen Infrastruktur weiter intensiviert wird.

Siedlungsentwicklung

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Konkrete Handlungsansätze sind insbesondere:

- ein flächensparendes Bauen,
- die Revitalisierung von Brachflächen,
- die Nachverdichtung (Nutzung von Baulücken),
- der bevorzugte Ausbau vor Neubau der Verkehrsinfrastruktur sowie der technischen Infrastruktur,
- die Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen sowie
- der sorgsame Umgang mit Deponieraum

Zielaussagen:

- Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Stadt- und Dorfentwicklung

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

Zielaussagen:

- In Dörfern, die auf Grund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen sehr hohen Gebäudeleerstand sowie Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur aufweisen, ist darauf hinzuwirken, dass
  - die Ortskerne für Wohnen und Gewerbe attraktiv bleiben,
  - innovative Lösungen für die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur umgesetzt und Standardabweichungen ermöglicht werden,
  - leerstehende Bausubstanz und Brachflächen umgenutzt, rückgebaut, zwischengenutzt oder renaturiert werden und ein Leerstandsmanagement angestrebt wird sowie
  - eine angemessene verkehrliche Anbindung gewährleistet wird.

Wirtschaftsentwicklung

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.

Zielaussagen:

- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Freiraumschutz

In der Festlegungskarte 5 sind die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (UZVR) dargestellt. Teile der Stadt Adorf/Vogtl. gehören zu den beiden Räumen UZVR 18 und UZVR 37.

Zielaussagen:

- Die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume sollen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden.

Die Erläuterungskarte 7 weist für viele Flächen der Stadt Adorf/Vogtl. Verbindungsbereiche für frisch-feuchte Grünlandkomplexe des Berglandes aus, in denen Flächen für einen Biotopenverbund entwickelt werden sollen.

In der Erläuterungskarte 8 ist das gesamte Gebiet der Stadt Adorf/Vogtl. als Streifgebiet für Wildtiere ausgewiesen.

Die Erläuterungskarte 9 deklariert einen kleinen Teil der Stadt Adorf/Vogtl. als Gebiet > 100 ha mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.

2.1.2 Übergeordnete Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Regionalplan

Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung von 2008

Die überfachlichen Ziele des LEP wurden im Regionalplan Südwestsachsen (2002) durch differenzierte Grundsatz- und Zielaussagen vertieft.
Zum Punkt 2.3 Zentrale Orte und Verbünde des LEP ist eine Übergangsregelung im Z 2.3.13 formuliert, welches besagt, dass bis zur Anpassung der Regionalpläne gemäß § 24 Abs. 3 Satz 2 SächsLPlG vom 14.12.2001 an den LEP gelten die im LEP 1994 und in den jeweiligen Regionalplänen getroffenen Festlegungen zur zentralörtlichen Einstufung (längstens bis zum 31.12. 2006) fort.

Der überarbeitete Regionalplan Südwestsachsen im Rahmen der ersten Gesamtfortschreibung wurde von der Verbandsammlung des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen mit Beschluss 06/2007 vom 27.09.2007 gebilligt und liegt als Entwurf für das Beteiligungsverfahren nach § 6(1) SächsLPIG vor. Hier werden für die Stadt Adorf/Vogtl. zur zentralörtlichen Einstufung folgende Festlegungen getroffen.

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Zentrale Orte und Verbünde:
Da die Stadt Adorf/Vogtl. die Voraussetzungen gemäß dem LEP erfüllt, ist sie als Grundzentrum ausgewiesen. Adorf/Vogtl. selbst ist dabei als Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt.

Zielaussagen:

Grundzentren sind 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 und Standortvoraussetzungen für ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen bieten und bedarfsgerecht ausbauen können.

Achsen:
Regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen sind regional bedeutsame Achsen, die das Netz der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen überregionalen Verbindungsachsen ausformen und ergänzen und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen dienen. Diese Regionalen Entwicklungs- und Verbindungsachsen dienen darüber hinaus der Konzentration der Siedlungstätigkeit. Regionale Achsen sind durch Siedlungsbereiche, regionale Grünzüge und Grünzäsuren gegliedert.
Als regionale Achse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse des LEP ist die Achse

B) (Cheb/Eger) – Oelsnitz/V. – Plauen – Elsterberg → (Schleiz/A)–Leipzig-Berlin)
→ (Greiz–Gera)

ausgewiesen. Außerhalb der überregionalen Verbindungsachse ist die regionale Achse
f) Hof/A 93 - Adorf/Vogtl. – Markneukirchen – Klingenthal (teilw. Erschließungs- und Verbindungsachse)

im Regionalplan festgelegt.

FREIRAUMSTRUKTUR

Leitbild für Natur und Landschaft:
Für die einzelnen Regionsteile wurden Leitbilder aufgestellt, welche den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft und die dazu erforderlichen Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den einzelnen Naturräumen der Region darstellen.
Die Stadt Adorf/Vogtl. gehört zur Region Vogtland. Für sie ist das Leitbild – Oberes Vogtland – verbindlich.

Landschaftsbild und Kulturlandschaft:
Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben

- gesamtes Territorium außerhalb der bebauten Bereiche
- regional bedeutsame Aussichtspunkte Remtengüner und Freiberger Höhe.

Arten- Lebensgemeinschaften und Lebensräume:
Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz

- gesamtes nördliches, östliches und südliches Territorium außerhalb der bebauten Bereiche.

Klima und Luft:

- Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete östlich der Weißen Elster.

Wasser:

- Vorranggebiete Trinkwasser östlich von Adorf/Vogtl.
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Hochwasser entlang der Weißen Elster.

Zusätzlich sind im Regionalplan Zielen der regionalen Entwicklung formuliert:

- die Stadt ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus innerhalb eines Bestandsgebietes Tourismus/Erholungsgebiet zu entwickeln
- Neubau der OU S 309 Freiberg (fertig gestellt 2011)
- Schutz der Trinkwasserschutz- und Heilquellengebiete

Regionalplan Region Chemnitz, Entwurfsstand von 2016

Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform 2008 haben die bisherigen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen fusioniert. Da bisher für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen

weiter. Nachdem der Entwurf für die Öffentlichkeit ausgelegt wurde, befindet sich der Regionalplan Region Chemnitz aktuell in der Abwägungsphase.

Für die Stadt Adorf/Vogtl. und ihr Territorium stehen folgende neue Aussagen und Festlegungen im Entwurf des Regionalplan Region Chemnitz:

Die Stadt Adorf/Vogtl. ist auch weiterhin als Grundzentrum im Regionalplan ausgewiesen. Neu ist die Angabe des Einzugsbereiches der Grundzentren. Zum Nahbereich von Adorf/Vogtl. gehören die Gemeinden Bad Elster, Bad Brambach und Adorf/Vogtl. selbst.

Als regional bedeutsame Achsen außerhalb der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen des LEP 2013 ist im Entwurf Regionalplan Region Chemnitz folgende Achse festgelegt:

y) Klingenthal - Markneukirchen - Adorf/Vogtl. - (A 93/Hof)

Als Vorranggebiete für die Zweckbestimmung des öffentlichen Bahnverkehrs ist die Bahnstrecke bzw. der Streckenabschnitt Zwotental – Adorf/Vogtl. festgelegt.

In der Festlegungskarte 8 Kulturlandschaftsschutz ist der Ortsteil Gettengrün als Streusiedlungsbereich mit kulturlandschaftlicher Bedeutung dargestellt. Außerdem sind im Bereich der Flüsse und Bäche die Adorf/Vogtl. durchfließen, viele Bachläufe als offene Talsohlen in waldreicher Lage ausgewiesen. Im Ortsteil Remtengrün befindet sich ein Aussichtspunkt von hoher regionaler Bedeutung [dieser musste im Jahr 2017 gesperrt werden, da der Turm einsturzgefährdet ist, über eine Sanierung ist noch nicht entschieden]. Zudem zählt ein größerer Teil von Adorf/Vogtl. zur Fläche der regional bedeutsamen landschaftsprägenden Erhebungen in Form eines Rücken/Riedel/Höhenzugs.

Die Festlegungskarte 9 weist einige Bereiche der Stadt Adorf/Vogtl. als Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens aus. Außerdem sind Stellen als Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz gekennzeichnet.

In der Erläuterungskarte 10 sind besondere Bodenfunktionen dargestellt. Im gesamten Gebiet der Stadt Adorf/Vogtl. gibt es sowohl Böden mit besonderer Filter- oder Pufferfunktion, als auch Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit bzw. Speicherfähigkeit sowie Böden mit hoher Klimaschutzfunktion.

Teile der Stadt Adorf/Vogtl. sind in der Erläuterungskarte 11 als Gebiete mit starken sauren Böden dargestellt. Außerdem sind Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotope im Bereich von Adorf/Vogtl. verzeichnet.

Die Erläuterungskarte 13 zeigt, dass der Bereich von Adorf/Vogtl. ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse ist. Alle drei Kategorien, relevante Räume, sehr relevante Räume und sehr relevante und relevante Multifunktionsräume, befinden sich innerhalb des Gebietes.

2.2 Regionale Entwicklungskonzepte

Die Stadt Adorf/Vogtl. ist, neben den aus Städtepartnerschaftsbeziehungen entstandenen gemeinsamen Planungen, in folgende regionale Entwicklungskonzepte eingebunden:

LEADER-REGION Vogtland – Ländlicher Raum – Raum für Ideen Vogtland 2020

Im Vogtland haben sich neben Adorf/Vogtl. weitere 30 Kommunen zusammengeschlossen, um durch Maßnahmen die Entwicklung der ländlichen Wirtschaft zu stärken. Diese entstehen auf Grundlage der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) 2014 – 2020 der Lokalen Aktionsgruppe Vogtland (LAG). Die LAG Vogtland entstand aus der ILE der vormaligen Förderperiode.

Ziele der neuen Förderperiode sind, in Anlehnung an das „Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2014-2020“:

- die Unterstützung der Entwicklung des ländlichen Raums unter Beachtung der spezifischen und lokalen Bedürfnisse sowie Potentiale, insbesondere mit Blick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels durch verstärkte Entscheidungskompetenz und Verantwortung auf lokaler Ebene,
- die Unterstützung der Land- und Forstwirtschaft und anderer Landbewirtschafter im Kontext mit umwelt- und klimafreundlicher sowie naturschutzgerechter Bewirtschaftung, um so einen Beitrag, sowohl zu Umweltzielen als auch zur Wiederherstellung und Sicherung der Biologischen Vielfalt, zu leisten und
- die Unterstützung der Land- und Forstwirtschaft bei der Umstellung zu energieeffizienten, emissionsarmen Bewirtschaftungsweisen und der Implementierung von Innovationen, um so die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern.

Die Moderation und die fachliche Betreuung der Arbeitsgruppen und des Lenkungsausschusses sowie die Umsetzung der LES wird vom Regionalmanagement (über den Verein Musicon Valley e.V.) durchgeführt.

EUREGIO ENGRENSIS

Die Stadt Adorf/Vogtl. gehört zur „EUREGIO EGRENSIS“. Die 1992/1993 gegründete Organisation mit Arbeitsgemeinschaften in Bayern, Sachsen und Böhmen koordiniert

die grenzüberschreitende Zusammenarbeit in den Bereichen Tourismus, Umwelt, Wirtschaft und Infrastruktur, Jugend und Bildung sowie Kultur und Sport. Zudem werden von der Organisation eigene grenzüberschreitende Projekte wie z.B. das Montankulturerbe, Projekte zur Bewahrung des traditionellen Handwerks, der EUREGIO EGRENSIS-Radfernweg, Gastschuljahre, Jugendsommerlager und Kindergartenprojekte umgesetzt. Gemeinschaftliches Anliegen der EUREGIO EGRENSIS ist es, über die Grenze hinweg Verständigung und Toleranz unter den Menschen zu fördern sowie gegenseitige Aussöhnung, friedliches Zusammenwirken und Zusammenwachsen herbeizuführen.

2.3 Leitbild

Neben dem Imageslogan

„Stadt Adorf/Vogtland – Tor zum Oberen Vogtland“

den die Stadt für ihre Präsentation nach außen verwendet, wurde im Rahmen des InSEK ein Leitbild für die weitere Entwicklung des Gesamtraumes formuliert.
Dieses Leitbild setzt sich aus den vier folgenden Komponenten zusammen:

- Adorf – kulturvolle Kleinstadt mit einzigartiger historischer Gebäudesubstanz
- Adorf – attraktiver Wohn- und Gewerbestandort
- Adorf – Stadt mit ausgeprägten Bereichen wie Sport, Bildung und Gesundheit
- Adorf – Stadt mit touristisch reizvollen Freizeit- und Erholungsangeboten

Im Rahmen der Erstellung des InSEKs wurde das vorhandene Leitbild bewertet. Es hat weiterhin als Zielsetzung Bestand.

In der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES 2014 – 2020) wurde das Leitbild der Stadt durch ein Leitbild für die Region Vogtland ergänzt:

Neben dem Leitsatz:

„Ländlicher Raum – Raum für Ideen Vogtland 2020“

Wurden folgende Regionale Entwicklungsziele benannt:

- Lebenswerte Zukunft auf dem Lande - Erhalten und Weiterentwickeln eines attraktiven Lebens- und Arbeitsraumes Vogtland.
- Alle Bevölkerungsgruppen im Vogtland sollen am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben sowie an der gesundheitlichen Versorgung teilhaben können.
- Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raumes des Vogtlandes für seine Bewohner und Neuankömmlinge.
- Junge Menschen in der Region halten und sie zum Wiederkommen bewegen.
- Das Fördern und Fordern des bürgerlichen Engagements ist ein zentrales Element
- Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für die Einwohner des Vogtlandes soll weiter garantiert und qualitativ ausgebaut werden.
- Das Arbeiten und Wohnen muss wieder näher zusammengebracht werden.
- Schaffung von Räume für Ideen in den Bereichen Bildung, Wissenstransfer sowie Forschung und Entwicklung.

- Die Förderung der regionalen Wirtschaft ist der Motor im ländlichen Raum.
- Mobile Dienstleistungen zur Erhöhung der Lebensqualität im ländlichen Raum werden gefördert.
- Die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Industrie und des Handwerks im ländlichen Raum wird durch Initiativen zur Fachkräftesicherung realisiert.
- Eine intensive Vernetzung regionaler Unternehmen trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Vogtlandes bei.
- Das Vogtland wird als Region der Zukunft entwickelt, dargestellt und vermarktet.
- Das Vogtland wirbt um Zuzug mit einer eigenen Willkommenskultur.
- Für die eigene Mobilität, als auch für die Erreichbarkeit von Dienstleistungen, werden attraktive Möglichkeiten geschaffen.
- Touristische, landwirtschaftliche, als auch soziale Angebote werden in der Region stärker vernetzt und vermarktet. Im Vordergrund steht dabei die Herausbildung einer eigenen ländlichen Identität.
- Eine aktive Profilierung des Tourismus, als nachhaltig orientierte Branche, in den tourismus-relevanten Räumen des Vogtlandes sichert Arbeitsplätze und Freizeitangebote.

2.4 Besonderheiten in der Stadtentwicklung

2.4.1 Wesentliche Merkmale der Stadt / Angaben zur Gemeinde

- Die topographische Situation, die Weiße Elster und die B 92 trennt die Stadt deutlich in zwei Bereiche.
- Die traditionellen Gewerbestandorte haben sich im Tal der Weißen Elster angesiedelt.
- Die Altstadt besteht aus nahezu geschlossenen Gründerzeitquartieren sowie Ackerbürgerhäusern im Bereich um den Markt.
- Die Stadt besitzt über die B 92 (E 49), B 283 sowie Bahn eine gute verkehrliche Anbindung.

2.4.2 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung ist die Stadt Adorf/Vogtl. dem Vogtland und dabei dem Oberen Vogtland zuzuordnen. Das Relief des Gebietes ist geprägt von weit geschwungenen Höhenzügen mit mehr oder weniger tief eingeschnittenen Fluss- und Bachtälern.
Die höchsten Punkte im Planungsraum sind dabei der Hohe Stein (632 m ü. NN) im Südwesten, der Höhenrücken zwischen Sorge und Breitenfeld mit rd. 620,5 m ü. NN sowie die Höhe bei den Schachthäusern in Gettengrün mit ca. 595 m ü. NN.
Den tiefsten Punkt bildet das Elstertal an der Grenze zur Gemeinde Mühlental mit 420 m ü. NN. Die Weiße Elster bildet mit ihrer stark ausgeprägten Talaue eine deutliche von Süden nach Norden laufende Zäsur im Raum. Das Gleiche gilt für den Schwarzbach aus östlicher Richtung.

2.4.3 Lage im Raum

Plan 1: Lage im Raum

Die Stadt Adorf/Vogtl., dem Vogtland zugehörig, liegt im Südosten des Freistaates Sachsen, dem so genannten Dreiländereck. Hier grenzen Sachsen, Bayern und die Tschechische Republik aneinander. Das nächstgelegene Mittelzentrum Oelsnitz/Vogtl. ist ca. 15 km und das Oberzentrum Plauen ca. 25 km von Adorf/Vogtl. entfernt.
Nachbargemeinden sind im Nordwesten die Gemeinde Eichigt, im Norden die Gemeinde Mühlental, im Osten die Stadt Markneukirchen und im Süden der Kurort Bad Elster. Im Bereich des OT Gettengrün grenzt die Stadt Adorf/Vogtl. an das Gebiet der Tschechischen Republik.
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die

- B 92 – als Nord-Süd-Verbindung aus dem nordsächsischem Raum über das Vogtland bis in die Tschechische Republik

- B 283 – von der B 92 in östlicher Richtung über Klingenthal ins Erzgebirge
- die Regionalbahnlinie Zwickau – Reichenbach – Plauen – Adorf/Vogtl. – Bad Brambach – Cheb – Marianske Lazne
- die Regionalbahnstrecke Hof – Schönberg – Mehltheuer – Herlasgrün – Falkenstein – Adorf.

2.4.4 Historische Entwicklungsgeschichte

STADT ADORF/VOGTL.

- Gründung um 1200 durch Bauern aus der Oberpfalz am Zusammenfluss von Weißer Elster und Schwarzbach
- ca. 60 Jahre später Errichtung einer planmäßigen Marktsiedlung auf der Hochfläche über dem Tal als Grundlage für die Stadtgründung
- 30.12.1293 erste urkundliche Erwähnung als Stadt
- mit 231 m längster vogtländischer Marktplatz, entstand im 13. Jahrhundert
- verkehrsgünstige Lage am Handelsweg Bayern, Böhmen, Sachsen führte neben der Landwirtschaft zu einem Aufblühen des Gewerbelebens und Grenzhandels
- Hauptgewerbe waren Handweberei, Musikinstrumenten- und Perlmutterwarenherstellung, Teppichproduktion, Gerberei und Lederhandel, Tuchmacherei
- 15./16. Jh. Bau einer festen Stadtmauer, welche noch heute in wesentlichen Teilen erhalten ist
- 1543 und 1768 große Stadtbrände mit fast vollkommener Vernichtung der Stadtanlage
- 1816/1817 Ausbau der Post- und Handelsstraße Plauen–Eger (B 92) bis Adorf/Vogtl. als Chaussee und 1830/1837 bis zur Grenze
- 1832/1835 Bau der Straße nach Markneukirchen – Klingenthal (B 283)
- Eisenbahnnetzausbau
    - 1865 Herlasgrün – Falkenstein – Oelsnitz – Adorf/Vogtl. – Eger
    - 1874 Plauen – Oelsnitz
    - 1875 Chemnitz – Aue – Adorf/Vogtl.
    - 1906 Adorf/Vogtl. – Roßbach – Asch
- Ende des 19. Jahrhunderts durch günstige Lage an Handelsstraßen und Eisenbahnnetz Entwicklung zu kleiner Industriestadt
- nach 1860 Entstehung verschiedener Textilwerke und Maschinenstickereien
- durch reichhaltige Vorkommen von Flussperlmuscheln in den Flüssen entstand im Jahre 1875 eine Perlmutterwarenfabrik mit 700 Beschäftigten
- 1950 Eingemeindung von Arnsgrün, Freiberg, Jugelsburg, Remtengrün
- 1990 Strukturwandel in der Textilindustrie bedingt einen Niedergang des Industriezweiges
- 1993 Rekonstruktion vom Freiberger Tor/Einrichtung des Perlmuttermuseums

- 1994 Eingemeindung von Gettengrün mit den Gemarkungen Untergettengrün, Obergettengrün und Rebersreuth,
- 1995 Eröffnung der Miniaturschauanlage Klein-Vogtland
  Wiederaufbau Aussichtsturm Remtengrün, Sanierung des Waldbades
- 1999 Eingemeindung von Leubetha; Eröffnung des Botanischen Gartens; Bau des Euregio-Brunnens auf dem Marktplatz
- 2000/2001 Ausbau des Knotenpunktes B 92/B 283
- 2002 Abriss des Güterbahnhofes, heutiges Betriebsgelände der Firma Lebensgarten
- 2004 Schließung der Halbmond Teppichwerke – Werk Adorf; später Kauf der Flächen und Belegung durch die Firma GEWA, Aufbau des Europäischen Zentrallagers der Firma
- 2005 Schließung des Adorfer Ganzjahresbades und spätere Umnutzung zum Freibad und Diskothek
- 2012 Ausweisung eines neuen Wohngebietes (Dr.-Johannes-Walter-Straße)

ARNSGRÜN

- Waldhufendorf, dessen ehemalige Güter sich in lockerer Kreisform in die Quellmulde des Zeidelweidbaches hineinziehen
- 1378 erste urkundliche Erwähnung
- gehörte ursprünglich zum Rittergut Mühlhausen

FREIBERG

- 1333 erste urkundliche Erwähnung als Vreiburch
- 1935 bereits mit Namen Freiberg
- Waldhufendorf am Talhang des Tetterweinbaches

GETTENGRÜN

- 1295 erste urkundliche Erwähnung
- typische Streusiedlung bestehend aus Ober- und Untergettengrün

JUGELSBURG

- 1483 erste urkundliche Erwähnung
- entwickelte sich im 16. Jahrhundert zu einem der bedeutendsten Rittergütern des Vogtlandes

LEUBETHA

- südlichster slawischer Siedlungsort
- 1328 erste urkundliche Erwähnung

- seit dieser Zeit Bergbauaktivitäten (erstes erwähntes Hammerwerk zur Eisenverhüttung,1869-1872 letzte Bergbauaktivitäten)
- bis 1945 am Ortseingang Standort der Pappe- und Musikinstrumentenfabrik Bauer & Thomas
- bis in die 1950er Jahre fertigte der Betrieb Meinel in der Hermsgrüner Straße noch Gitarren

REBERSREUTH

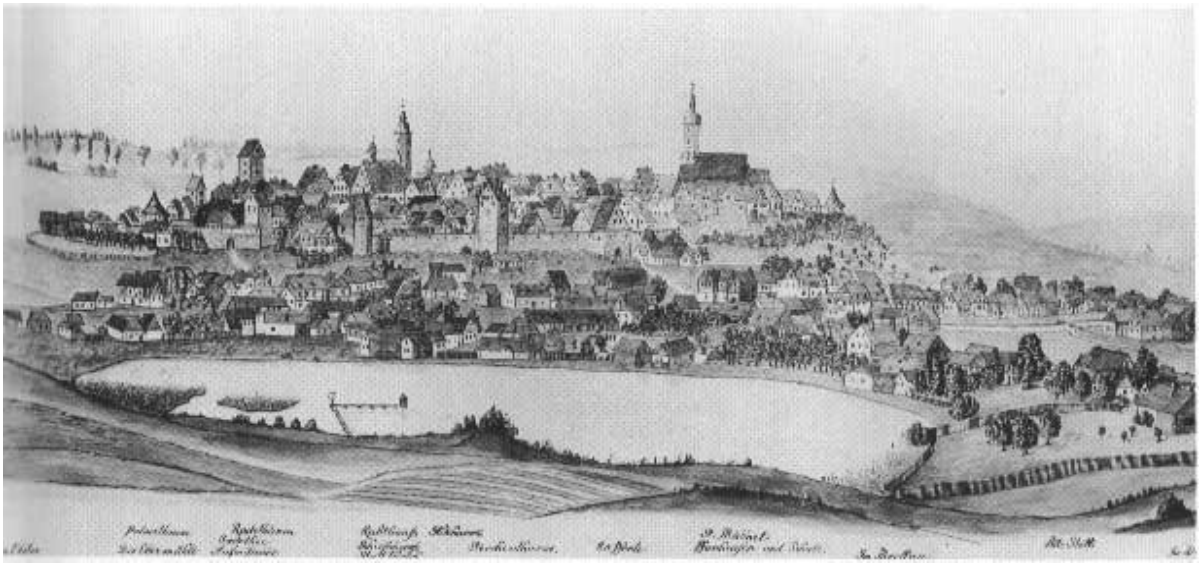
- 1328 erste urkundliche Erwähnung
- 1566 soll ein Rebersreuther Bauer die erste Elsterperle gefunden haben – der Beginn der Perlmutterverarbeitung und -industrie

REMTENGRÜN

- nach 1542 als Streusiedlung angelegt

Die Ortsteile sind heute überwiegend „Wohndörfer" mit einzelnen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Landwirtschaftliche Betriebe spielen nur in Leubetha eine Rolle.

Abbildung 2 Stadtansicht Adorf/Vogtl. 1629



Quelle: Homepage Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

2.4.5 Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung

Plan 2: Gliederung in Siedlungsteile

Die Siedlungsstruktur von Adorf/Vogtl. wird durch die Bebauung der Stadt Adorf/Vogtl. selbst und verschiedene, ländlich geprägte Ortsteile bestimmt. Sie haben dabei keinen baulichen Zusammenhang mit der Stadt. Diese Ortsteile sind:

Arnsgrün	eingemeindet 1950
Freiberg	eingemeindet 1950
Jugelsburg	eingemeindet 1950
Remtengrün	eingemeindet 1950
Gettengrün	eingemeindet 1994 (Gemarkung Untergettengrün und Obergettengrün)
Rebersreuth	eingemeindet 1994
Leubetha	eingemeindet 1999

Die Ortsteile der Stadt Adorf/Vogtl. Sind keine historisch gewachsenen Stadtteile der Stadtteile, sondern Dörfer die in den vergangenen 70 Jahren eingemeindet wurden und zum Teil mit Ihrer Siedlungsstruktur bis an die Kernstadt heranreichen. Daher wird im Rahmen der Bearbeitung des InSEK für die Ortsteile auf die Gemarkungsgrenzen und für die Stadt selbst auf eine Stadtteilgliederung auf der Basis der natürlicher Grenzen sowie der Baustruktur zurückgegriffen.

Es ergibt sich folgende Siedlungsgliederung, auf welche unabhängig von den Fördergebieten im InSEK Bezug genommen wird:

Tabelle 2-1: Stadtgliederung

STADT- UND ORTSTEILE	
01	Zentrum
02	nördlich vom Zentrum (Halbmond und Elstertal)
03	nordwestlich vom Zentrum (Hummelberg)
04	südlich vom Zentrum (bis Bad und Botanischer Garten)
05	östliche vom Zentrum (Bereich Markneukirchner Straße)
06	Wohnungsbaustandort „Schillerstraße“
07	Sorge
08	Jugelsburg
09	Remtengrün
10	Arnsgrün
11	Gettengrün
12	Freiberg
13	Rebersreuth
14	Leubetha

Quelle: Festlegung WGS/Stadtverwaltung.

Tabelle 2-2: Beschreibung des Stadtteils 01 - Zentrum

01 Zentrum		
Allgemeine Angaben	- kleinteilige Eigentümerstruktur - überwiegend private Vermietung	
Struktur/ Bauformen	- Marktbereich und Südstadt sind gekennzeichnet durch dichte Bebauung auf kleinteiligen Grundstücksstrukturen - südlich vom Markt dichte Quartiersstruktur - im Marktbereich spätklassizistische 2-3 geschossige Blockrandbebauung, südlich vom Markt 3-4 geschossige Gründerzeitbebauung - östlich Lessingstraße lockere mehrgeschossige Bebauung und teilweise Einzelhausbebauung - Stadtmauer ist sanierungsbedürftig - viele Gebäude, Plätze und Straßen wurden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln in den vergangenen 25 Jahren saniert	
Funktion/ Nutzung	- Standort von Verwaltungseinrichtungen - Schwerpunkt Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen - Ausgeprägter Wohnstandort - Standort für öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Museum, Grundschule, Oberschule)	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- gut erhaltener, historischer Altstadtkern mit städtebaulich interessantem Marktplatz - günstige Infrastruktur für die vorhandene Wohnbebauung - fußläufige Erreichbarkeit der wesentlichen Einrichtungen - Attraktivitätssteigerung konnte erreicht werden - Entwicklung von Park- und Freiflächen auf Rückbauflächen ehemaliger Gebäude - Altstadtbereich nur Ziel- und Quellverkehr - zentrale Lage von Grund- und Mittelschule - Oberschulstandort für das Obere Vogtland - durch Rückbau entstehen Potenziale für Eingrünung und Auflockerung	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- dichte Bebauung der Quartiere lässt wenig Raum für Grün- und Freiflächen im öffentlichen und besonders im privaten Bereich; - Sanierungsrückstau vor allen an stadtbild-prägenden Gebäuden und entlang der B92 - sehr hohe Lärm- und Staubbelastung entlang der B 92	

Tabelle 2-3 Beschreibung des Stadtteils 02 – nördlich des Zentrums

02 nördlich vom Zentrum		
Allgemeine Angaben	- Claviez-Siedlung ehemalige Werkssiedlung zwischen Industriegelände	
Struktur/ Bauformen	- gemischte Baustruktur von Wohnen, Gewerbe und Industrie - entlang der B 92 überwiegend mehrgeschossig, straßenbegleitende Bebauung - Claviez-Siedlung mit Einzelhausbebauung	
Funktion/ Nutzung	- Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Industrie - Gewerbliche Nutzung überwiegt - Standort Straßenmeisterei des Straßenbauamtes	
Potenziale/ Entwicklungsperspektiven	- Sicherung der Gewerbestandorte - gute verkehrliche Anbindung der Flächen	
Schwächen/ Entwicklungshindernisse	- Begrenzung der Entwicklung durch die Überschwemmungsbereiche der Weißen Elster - hohe Lärmbelastung für die Wohnbebauung durch die B 92 und deren hohe Verkehrsbelastung - Claviez-Siedlung in direkter Grenzlage zur Industrie	

Tabelle 2-4 Beschreibung des Stadtteils 03 – nordwestlich vom Zentrum

03 nordwestlich vom Zentrum	
Allgemeine Angaben	- Ländlich geprägter Stadtrandbereich mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung
Struktur/ Bauformen	- größter, geschlossener Wohnbereich der Stadt - offene Bebauung - Einzel-, Doppel- und Reihenhausstruktur
Funktion/ Nutzung	- Wohnfunktion - Standort des Altenpflegeheimes - Standort einer Kindertagesstätte - Standort des städtischen Friedhofes
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- attraktiver Wohnstandort in ruhiger Wohnlage - jüngste Einfamilienhaussiedlung ist das Gebiet B-Plan „Alter Acker“ - Nachverdichtung durch Nutzung der Baulücken als Baugrund möglich
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- in Teilbereichen unbefriedigende Verkehrserschließung - fehlender Anschluss von großen Teilen (Forststraße) an die zentrale Abwasserentsorgung - fehlende Versorgungseinrichtung in unmittelbarer Nähe - nur noch wenige freie Bauflächen („Alter Acker“)

Tabelle 2-5 Beschreibung des Stadtteils 04 – südlich vom Zentrum

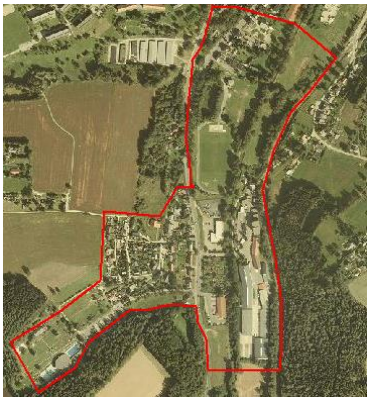
04 südlich vom Zentrum		
Allgemeine Angaben	- Standort von Waldbad, Eventzentrum, Botanischem Garten und Miniaturschauanlage „Klein Vogtland“	
Struktur/ Bauformen	- Mischbebauung von Wohngebäuden, Verkaufseinrichtungen und Industriebetrieben - Westlich der B 92 ältere Eigenheimsiedlung in offener Bebauung - Wohnbebauung überwiegend in Einzelhausform - Standort von verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen	
Funktion/ Nutzung	- Wohnfunktion - Gewerbe- und Einzelhandelsfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- Standortsicherung	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- hohe Lärmbelastung durch die B 92 - Einschränkung durch Überschwemmungsgebiete der Weißen Elster	

Tabelle 2-6 Beschreibung des Stadtteils 05 – östlich vom Zentrum

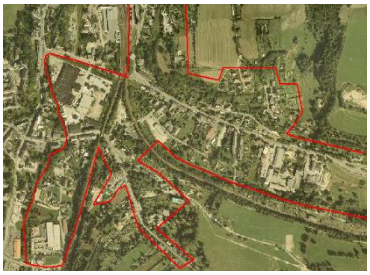
05 östlich vom Zentrum		
Allgemeine Angaben	- Überwiegend in diesem Bereich Gewerbeflächen in der Stadt Adorf/Vogtl., mit Wohnbebauung aus industrieller Blütezeit	
Struktur/ Bauformen	- gemischte Baustruktur von Wohnen, Gewerbe und Industrie - Im rückwärtigen Randbereich und im Bereich des Bahnhofes auch Einzelhausbebauung - Entlang der Markneukirchener Straße straßenbegleitende, mehrgeschossige Wohnbebauung mit eingestreuten, gewerblichen Einrichtungen - Im Bereich des Bahnhofes größtenteils zwei-geschossige Siedlungshausbebauung in einheitlicher Struktur	
Funktion/ Nutzung	- Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Industrie - in der Elsteraue Konzentration von Industrie - am Nordrand Standort eines Landwirtschaftsunternehmen mit Tierhaltung - Standort Bahnhof und Schnittstelle ÖPNV	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- nördlich Markneukirchener Straße gute Wohnlage	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- starke Lärmbelastung durch die B 283 - unattraktiver Zustand des Bahnhofbereiches - in Teilbereichen hohe Leerstände und damit Attraktivitätsverlust	

Tabelle 2-7 Beschreibung des Stadtteils 06 - Wohnungsbaustandort „Schillerstraße“

06 Wohnungsbaustandort „Schillerstraße“		
Allgemeine Angaben	- industrieller Wohnungsbau mit Nahversorgung und Stellplätzen	
Struktur/ Bauformen	- Standort des industriellen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre - Verkaufseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs - Wohnblöcke in Zellenbebauung im Randbereich 3-geschossig, dann 4-geschossig und im Südwesten 5-geschossig	
Funktion/ Nutzung	- Wohnfunktion - Einzelhandelsfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- ruhige Wohnlage in Zentrumsnähe - guter Sanierungsstand - Bau eines Verkehrsübungsplatz und Spielplatz erfolgte 2017 - Wohnungsgesellschaft und -genossenschaft plant Wohnumfeldverbesserungen und weitere Umbauten zugunsten der Barrierefreiheit	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- hohe Überalterung der Bevölkerung - Grundriss der 5-geschossigen Bebauung entsprechen zukünftig nicht mehr dem Bedarf von Familien mit Kindern - für ältere Bürger ist fünfgeschossige Bebauung ohne Aufzug nicht attraktiv	

Tabelle 2-8 Beschreibung des Stadtteils 07 - Sorge

07 Sorge		
Allgemeine Angaben	- 1906 Bau der Heilanstalt für Tuberkulose - 1928 Bau Kinderheilstätte (Abbruch 2009) - 1996 Fertigstellung des Waldkrankenhaus Obervogtland Adorf/Vogtl. (heute Paracelsus-Klinik)	 (historische Ansicht aus der 1930er Jahren. Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.)
Struktur/ Bauformen	- neu gebautes Krankenhaus der Regelversorgung für das Obere Vogtland - ungenutzte Baulichkeiten der ehemaligen Heilanstalt für Erwachsene(denkmalgeschützt)	
Funktion/ Nutzung	- Medizinische Versorgungseinrichtung	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- Erhalt und Ausbau des Krankenhausstandortes zu einem Gesundheitskomplex unter Einbeziehung der ungenutzten Bausubstanz	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- ungünstig weite Entfernung zur Stadt Adorf/Vogtl. - leerstehendes Gebäude der ehemaligen Heilanstalt	

Tabelle 2-9 Beschreibung des Stadtteils 08 - Jugelsburg

08 Ortsteil Jugelsburg		
Allgemeine Angaben	- 1483 erste urkundliche Erwähnung - 1950 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Gutssiedlung mit Häuslerreihe und Streusiedlung - stadtnahe, ländlich geprägte Baustruktur - überwiegend Einzelhausbebauung	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- ländliche Siedlungsstruktur in unmittelbarer Stadtnähe - Erhalt des Standortes in seiner bestehenden Struktur	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- keine zentrale Abwasserentsorgung	

Tabelle 2-10 Beschreibung des Stadtteils 09 - Remtengrün

09 Ortsteil Remtengrün		
Allgemeine Angaben	- nach 1542 angelegt - 1950 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Streusiedlung - sehr lockere, ländlich geprägte Baustruktur ergänzt durch neue Eigenheime - überwiegend Wohnbebauung als Einzelhäuser mit eingestreuten Handwerkerbetrieben	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- attraktiver Wohnstandort in unmittelbarer Stadtnähe - durch günstige und attraktive Lage Potentiale für touristische Entwicklung (Übernachtungen) - Neuaufbau eines Aussichtsturmes, anstelle des alten, einsturzgefährdeten Turmes möglich	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- keine zentrale Abwasserbeseitigung - der überregional bekannte Aussichtsturm mit Blick ins Vogtland ist einsturzgefährdet, derzeit ist nicht entschieden ob eine Sanierung, Neuaufbau oder Rückbau erfolgen soll.	

Tabelle 2-11 Beschreibung des Stadtteils 10 - Arnsgrün

10 Ortsteil Arnsgrün		
Allgemeine Angaben	- 1378 erste urkundliche Erwähnung - 1950 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Waldhufendorf - lockere, dörflich-ländliche Baustruktur - Bauhof und Schützenhalle - Hofbebauung, Einzelhäuser und neue Eigenheime	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- Erhalt der Wohnfunktion im ländlich dörflichen Charakter - Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten (Biobauer)	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- nur teilweiser Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung	

Tabelle 2-12 Beschreibung des Stadtteils 11 - Gettengrün

11 Ortsteil Gettengrün		
Allgemeine Angaben	- 1295 erste urkundliche Erwähnung - 1994 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Streusiedlung - ländliche Siedlung aus Einzelhäusern - Reiterhof	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- Erhalt des Streusiedlungscharakters	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- keine Verdichtung zulässig - keine zentrale Abwasserentsorgung	

Tabelle 2-13 Beschreibung des Stadtteils 12 - Freiberg

12 Ortsteil Freiberg		
Allgemeine Angaben	- 1333 erste urkundliche Erwähnung - 1950 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Waldhufendorf - ländlich, lockere Siedlungsstruktur in Einzelhausbebauung - einzelne, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- Erhalt des Wohnstandortes in seiner typischen Struktur	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- keine zentrale Abwasserentsorgung	

Tabelle 2-14 Beschreibung des Stadtteils 13 - Rebersreuth

13 Ortsteil Rebersreuth		
Allgemeine Angaben	- 1328 erste urkundliche Erwähnung - 1994 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Waldhufendorf - ländlich, lockere Siedlungsstruktur in Einzelhausbebauung - einzelne, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungs perspektiven	- Erhalt des Wohnstandortes in seiner typischen Struktur	
Schwächen/ Entwicklungs hindernisse	- keine zentrale Abwasserentsorgung -	

Tabelle 2-15 Beschreibung des Stadtteils 14 - Leubetha

14 Ortsteil Leubetha		
Allgemeine Angaben	- 1328 erste urkundliche Erwähnung - 1999 Eingemeindung zu Adorf/Vogtl.	
Struktur/ Bauformen	- Waldhufendorf - ländlich, lockere Siedlungsstruktur in Einzelhausbebauung - einzelne, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe	
Funktion/ Nutzung	- überwiegend Wohnfunktion	
Potenziale/ Entwicklungsperspektiven	- Erhalt des Wohnstandortes in seiner typischen Struktur	
Schwächen/ Entwicklungshindernisse	- keine zentrale Abwasserentsorgung	

2.4.6 Aktueller Sachstand zum Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß Aufstellungsbeschluss wird für die Stadt Adorf/Vogtl. ein Flächennutzungsplan erstellt. Der Vorentwurf von 2005 wurde von 2012 bis 2015 überarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die erste öffentliche Auslegung sind erfolgt. Ausgehend von der ausstehenden Entscheidung sollen die festgelegten Siedlungsgrenzen neu geprüft werden. Eine weiterführende Bearbeitung des Flächennutzungsplans ist für 2018 geplant.

2.5 Kommunale Finanzen

2.5.1 Bestandanalyse und Prognose

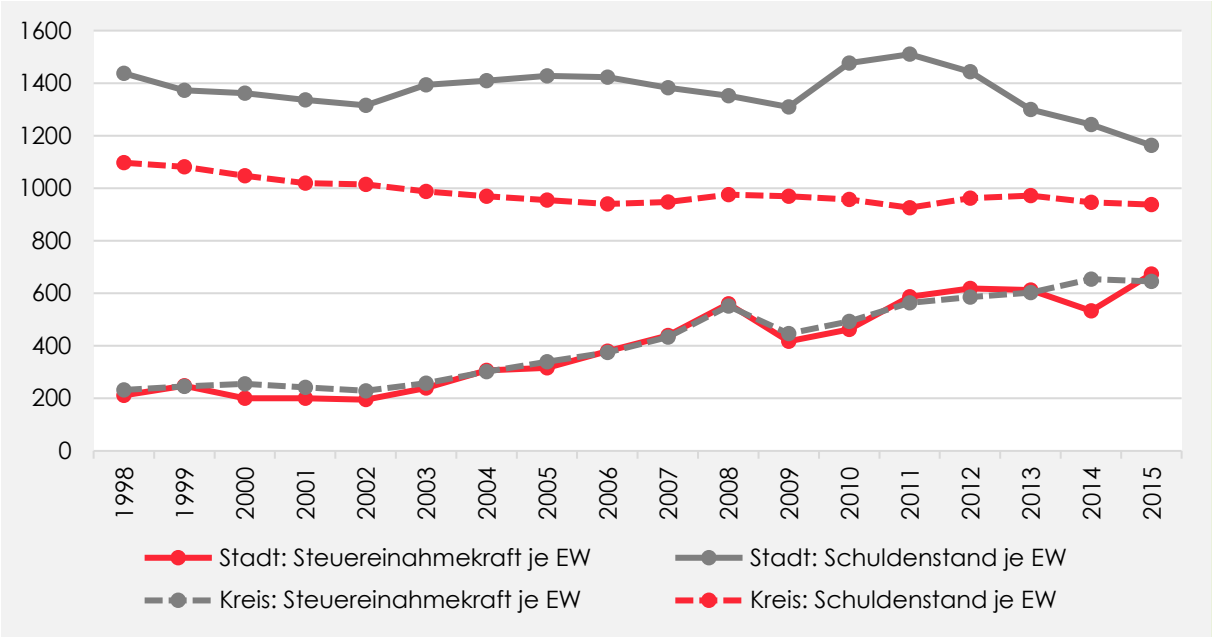
Tabelle 2-16: Kommunale Finanzen 2005-2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hebesätze Grundsteuer A (%)	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Hebesätze Grundsteuer B (%)	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Hebesätze Gewerbesteuer (%)	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Ist-Aufkommen Grundsteuer A in 1000 €	15	12	13	13	11	11	16	13	13	13	13
Ist-Aufkommen Grundsteuer B in 1000 €	542	507	524	499	510	511	517	528	524	519	517
Ist-Aufkommen Gewerbesteuer in 1000 €	820	1177	1372	1854	1018	1244	1767	1847	1659	1095	1744
Steuereinnahmekraft in 1000 €	1830	2176	2481	3096	2264	2484	3104	3247	3175	2725	3437
je Einwohner in €	316	380	439	560	417	463	287	618	1300	533	673
Schuldenstand in 1000 €	8281	8144	7815	7469	7113	7921	7987	7586	67436	6357	5945
je Einwohner in €	1428	1423	1382	1352	1310	1476	1510	1444	1300	1243	1163

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Tabelle 2-16 beschreibt die Entwicklung der kommunalen Finanzen seit 2005. Seitdem haben sich die Hebesätze nicht verändert. Die Steuereinnahmekraft hat sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt. Pro Kopf ist sie sogar noch etwas mehr gestiegen. Der Schuldenstand ist insgesamt seit 2005 um 28,2 % gesunken. Pro Einwohner betrug der Rückgang der Schulden 18,6 %. Demnach hat sich die finanzielle Situation in der Stadt Adorf/Vogtl. in den letzten zehn Jahren verbessert. Im Vergleich zum Vogtlandkreis liegt der Schuldenstand pro Kopf der Stadt Adorf/Vogtl. kontinuierlich über dem des Landkreises (Abbildung 3). Die Steuereinnahmekraft pro Kopf hat sich seit 2005 fast identisch wie die des Vogtlandkreises entwickelt.

Abbildung 3 Steuereinnahmekraft und Schuldenstand im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Das Landratsamt Vogtlandkreis schreibt in seiner Feststellung der Haushaltssatzung 2017: „[…] sowohl im Haushaltsjahr als auch in den Folgejahren eine hohe Pro-Kopf-Verschuldung, da der Richtwert des Kernhaushaltes von 850 € je Einwohner überschritten ist. Dennoch ist erkennbar, dass die Stadt bemüht ist, ihre Schulden sukzessive im Finanzplanzeitraum abzubauen. Aus der Entwicklung ausgewählter Kennzahlen ist in den kommenden Jahren keine Verschlechterung der Erfolgs-, Finanz- und Vermögenslage zu erkennen. Die Stadt ist mittelfristig in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und damit verbunden die übertragenen Aufgaben zu erfüllen. Die dauernde Leistungsfähigkeit ist gesichert."
Die Stadt Adorf/Vogtl. befindet sich somit in einer relativ stabilen Haushaltslage, es bleibt jedoch kein Spielraum für innovative Projekte und Ideen, um die Attraktivität der Stadt für die Einwohner zu erhöhen.

2.5.2 Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Die weitere Entwicklung der städtischen Finanzen hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter die weitere gewerbliche Entwicklung und der kontinuierliche Fluss der Gewerbesteuern sowie die Bevölkerungsentwicklung und die davon abhängigen Schlüsselzuweisungen. Letztendlich hängen alle Bereiche der städtischen Entwicklung, wie sie in den Fachkonzepten beschrieben werden, mittelbar oder unmittelbar von den kommunalen Finanzen und der Investitionskraft der Kommune ab.

3 Demografische Entwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt

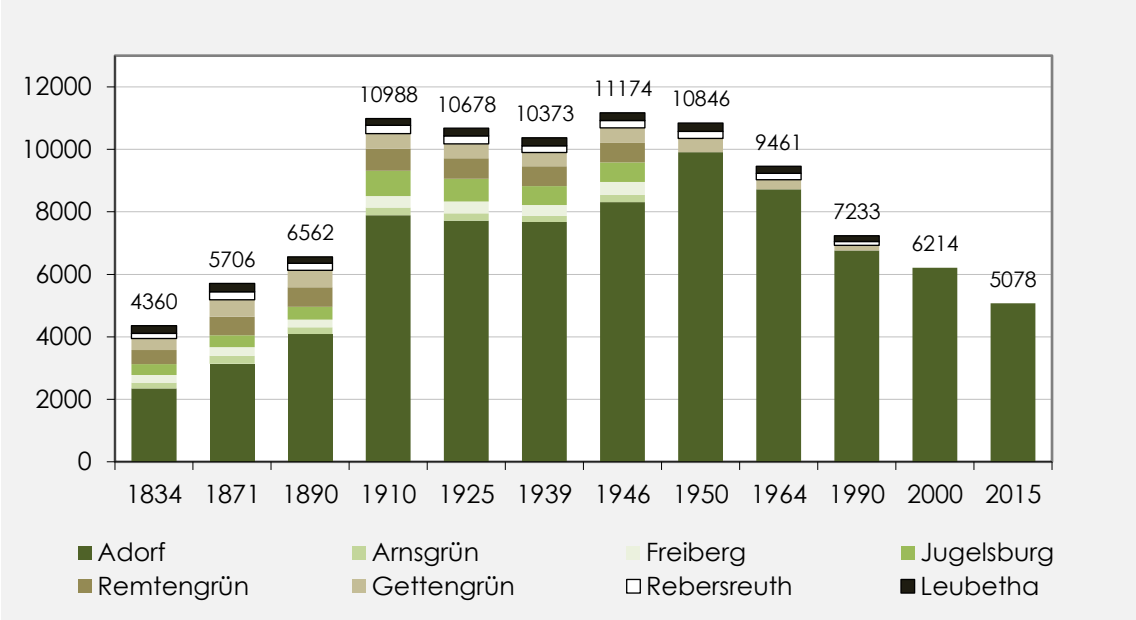
Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2015 für die Stadt Adorf/Vogtl. basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen und Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt.

In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung im Land stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde wider, so auch in Adorf/Vogtl. Die demographische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) über die Stadtgrenzen bestimmt.

Historische Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man die historische Bevölkerungsentwicklung ab 1834, so brachte die Industrialisierung Ende des 19. und im frühen 20. Jahrhundert für die Stadt Adorf/Vogtl. einen wichtigen Entwicklungsschub. Im Jahr 1910 hatte Adorf/Vogtl. zusammen mit seinen heutigen Ortsteile 10.988 Einwohner. Dieser hohe Wert wurde 1946 mit einer Bevölkerungszahl von 11.174 Einwohnern noch einmal leicht übertroffen. Seitdem ist die Bevölkerung kontinuierlich zurückgegangen.

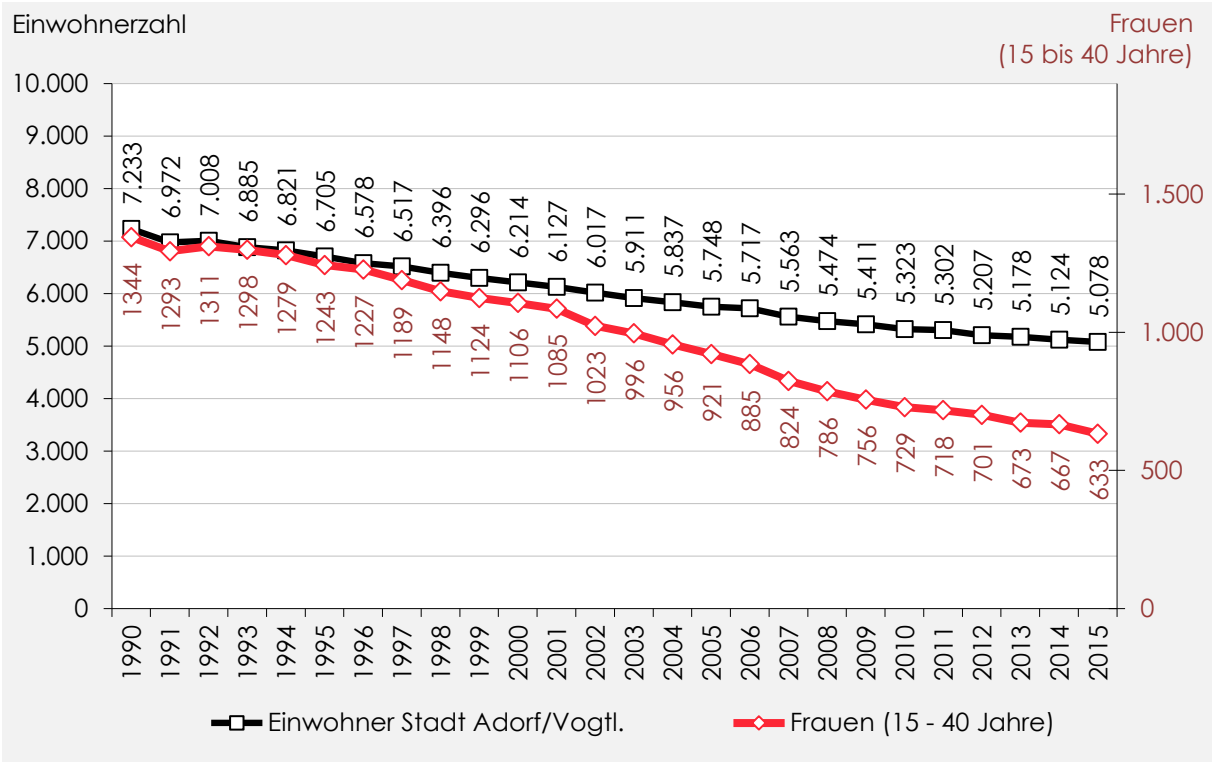
Abbildung 4 Historische Bevölkerungsentwicklung 1834 bis 2015



Quelle: Digitales historisches Ortsverzeichnis von Sachsen (http://hov.isgv.de/, 10.10.2011), Zahl für 2014: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung seit 1990 zeigt folgendes Bild:

Abbildung 5 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2015



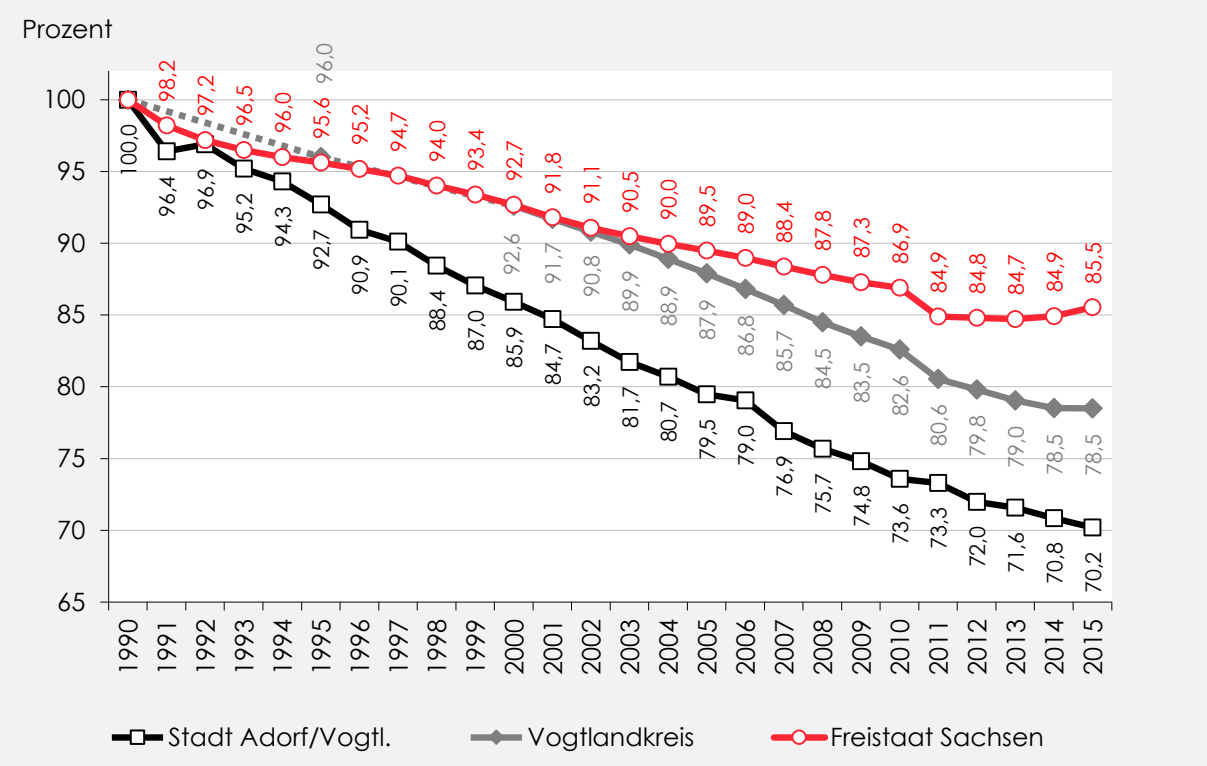
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Abbildung 5 veranschaulicht den starken Rückgang der Frauen in der Altersgruppe von 15 bis 40 Jahren (im gebärfähigen Alter). Seit 1990 ist deren Zahl um über 50 % zurückgegangen, die Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum um 30 %. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die Geburtenrate und die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt, weil deutlich weniger Frauen in Adorf/Vogtl. leben, die Kinder bekommen können. Dadurch wird der Bevölkerungsrückgang insgesamt verstärkt. Andere Gründe für die schrumpfende Bevölkerung, die im Weiteren näher erläutert werden, sind das höhere Alter der Erstgebärenden (das die sich wandelnden Einstellungen gegenüber Kindern und Familie widerspiegelt), der konstant hohe Sterbeüberschuss von 70 - 100 Personen pro Jahr und die zahlreichen Fortzüge, vor allem in den 1990er Jahren. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält, da eine grundlegende Veränderung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung nicht abzusehen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich in der Abbildung 6 zeigt, dass sich der Bevölkerungsrückgang in den vergangenen 25 Jahren in Adorf/Vogtl. deutlich stärker vollzogen hat als im Vogtlandkreis und im Freistaat Sachsen. Während der Verlust im Freistaat und im Landkreis in der Relation von 1990 bis 2015

nur 14,5 % bzw. 24,5 % beträgt, liegt er in der Stadt Adorf/Vogtl. bei 29,8 % der Einwohnerzahl. Der Einwohnerverlust ist dabei aber keinen großen Schwankungen unterlaufen, sondern konstant um ca. 1,2 % pro Jahr zurückgegangen. Zwischen 1990 und 1991 war der Bevölkerungsverlust stärker, da in dieser Zeit viele Menschen, aufgrund der Arbeitsmarktsituation, nach Westdeutschland abgewandert sind.

Abbildung 6 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2015 im Vergleich

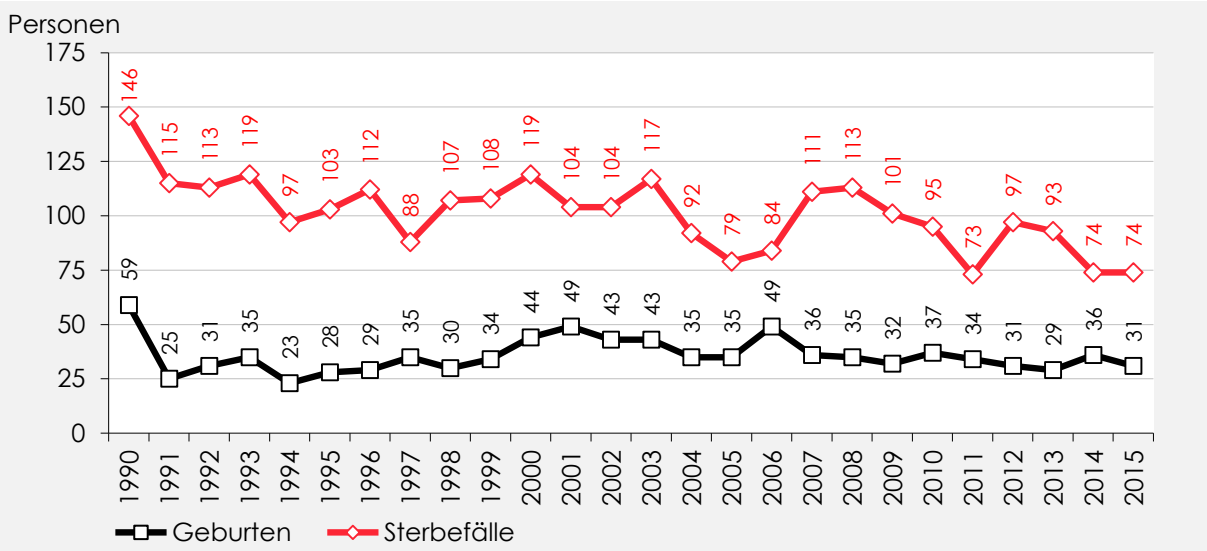


Quelle: Statistisches Landesamt; Sprung 2010/2011 auf Datengrundlage Zensus 2011.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Nach dem starken Rückgang der Geburtenzahl zu Beginn der 1990er Jahre mit einem Tiefststand im Jahr 1994 mit 23 Geburten hat sich die Anzahl der Geburten auf einem niedrigeren Niveau von ca. 30 bis 40 Geburten jährlich stabilisiert. Die Anzahl der Sterbefälle liegt seit 1990 deutlich über der Anzahl der Geburten. Insgesamt unterläuft die Anzahl der Sterbefälle pro Jahr einigen Schwankungen. Seit 1990 haben sich die Sterbefälle pro Jahr aber leicht verringert und liegen auf einem relativ stabilen Niveau zwischen 75 und 110 Gestorbenen jährlich. Nichtsdestotrotz sterben jährlich rund 40 bis 70 Personen mehr als geboren werden, sodass die natürliche Bevölkerungsentwicklung durchgängig negativ ausfällt.

Abbildung 7 Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und der im Vergleich zum Zeitraum vor der Wiedervereinigung stark zurückgegangenen Geburtenzahl, entwickelt sich zunehmend eine Überalterung der Bevölkerung (Abbildung 8). Dies wird insbesondere am geringeren Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung deutlich. Betrug sie im Jahre 1990 noch 15,8 % so ist sie im Jahre 2015 auf 11,0 % gefallen. Die Anzahl der unter 6-Jährigen ist bis 1996 stark gesunken, mit einem Tiefstand von nur 166 Kindern. In den darauf folgenden Jahren bis 2006 hat sich deren Anzahl wieder erhöht auf ca. 250 Kinder unter 6 Jahren. Seitdem ist sie wieder leicht gesunken und hat sich auf einem Niveau von rund 200 Kindern unter 6 Jahre eingepegelt.

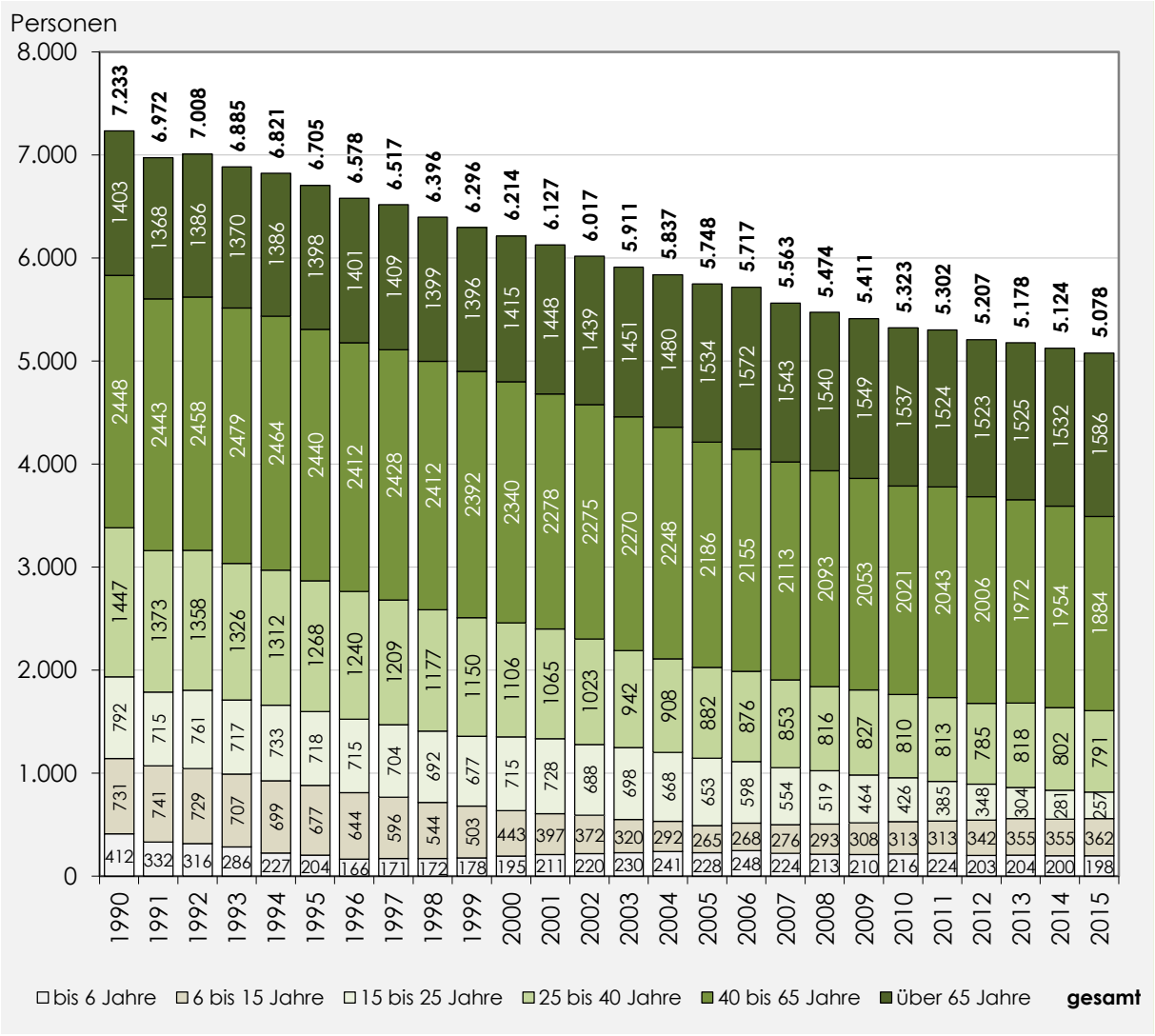
In der Altersgruppe 6 bis 15 Jahre kam es zwischen 1990 und 2005 zu einem konstanten Rückgang. Seit dem Ende der 2000er Jahre seigt deren Anzahl wieder leicht. Im Vergleich zu 1990 hat sich die Zahl der 6 bis 15-Jährigen aber halbiert. Der Anteil der über 65-Jährigen ist im gleichen Zeitraum seit 1990 von 19,4 % auf 31,2 % im Jahr 2015 gestiegen.

Insgesamt blieb der Anteil der über 40 bis 65-Jährigen seit der Wiedervereinigung nahezu gleich bzw. hat sich sogar leicht erhöht von 33,8 % auf 37,1 %. Die absolute Anzahl an Einwohnern dieser Altersgruppe ist aber seit 1990 zurückgegangen. In der Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen war der Rückgang mit am stärksten. Betrug deren Anteil 1990 noch 20,0 % ist er bis zum Jahr 2015 auf 15,6 % gesunken (Abbildung 8).

Folge dieser Gesamtentwicklung innerhalb der Altersgruppen wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung sein. Aufgrund des Nachrückens der geburtenschwachen Jahrgänge und des Umstandes des höheren Alters bei der Erstgeburt, ist

in den kommenden Jahren mit einem neuerlichen Geburtenrückgang zu rechnen. Dies wird wiederum zu einer weiteren Verschlechterung des Anteils von Kindern und Jugendlichen gegenüber dem der Senioren über 65 Jahren führen.

Abbildung 8 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

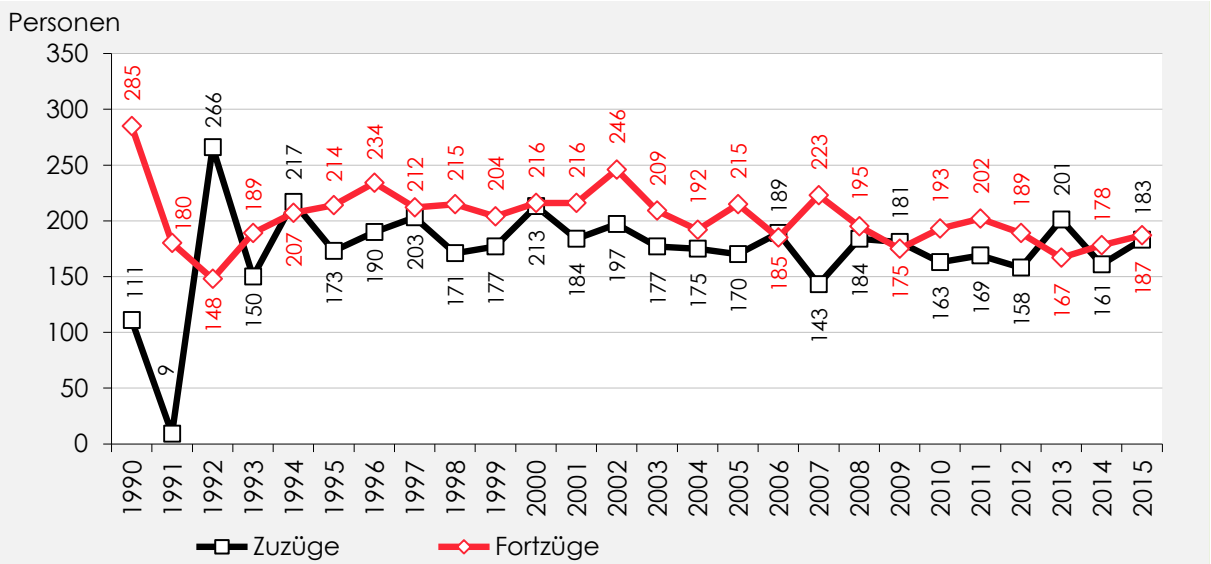
Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Der zweite Faktor, der neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung den demografischen Trend stark beeinflusst, ist das Wanderungsverhalten.

Die Abbildung 9 lässt erkennen, dass in den ersten beiden Jahren der 1990er Jahre sehr viele Menschen Adorf/Vogtl. verließen und nur wenige zuzogen. 1993 kehrte sich diese Entwicklung aber um und es zogen mehr Menschen in die Stadt als fortzogen. In den darauf folgenden Jahren bis 2012 lag der Anteil der Fortzüge fast immer über den der Zuzüge, weswegen Adorf/Vogtl. auch insgesamt weiter an Einwohnern

verlor. Erst in den letzten drei Jahren kam es teilweise zu einem leichten Überschuss an Zuzügen gegenüber den Fortzügen. Trotz alle dem ist die räumliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt aber insgesamt negativ, bis auf die beiden Ausnahmejahre 1993 und 2013.

Abbildung 9 Zuzüge und Fortzüge 1990 bis 2015

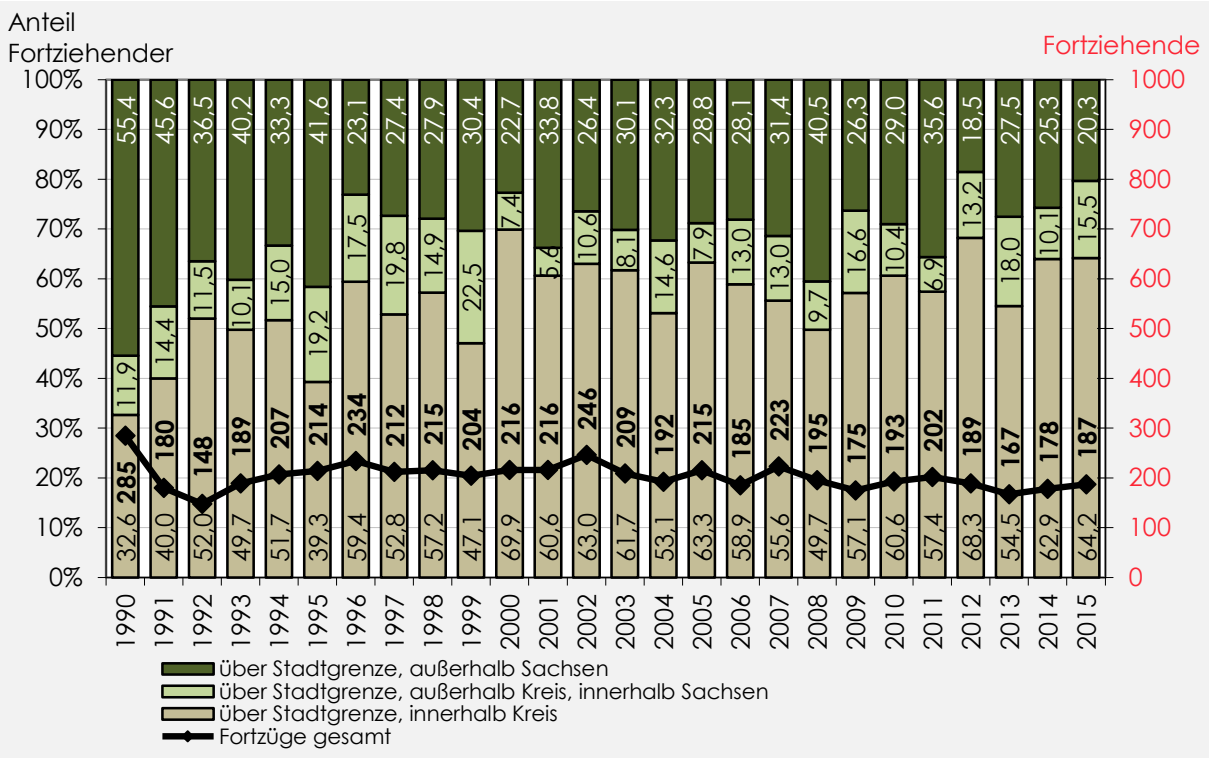


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Wie in vielen Städten und Gemeinden war auch in Adorf/Vogtl. nach 1990 eine verstärkte Wanderbewegung in die alten Bundesländer zu verzeichnen (Abbildung 10). Schon ab 1992 verschob sich das Hauptziel der Wanderungsbewegungen auf die Umlandgemeinden der Stadt Adorf/Vogtl. bzw. den gesamten Vogtlandkreis. Die Ursachen für diese Bevölkerungsverschiebungen innerhalb des Kreises sind der Nachholbedarf der Eigentumsbildung in Form von Eigenheimen und dem allgemeinen Trend des Umzugs von der Stadt in die Randgemeinden, auch aufgrund der dort verfügbaren günstigen Bauflächen. Wobei im Fall von Adorf/Vogtl. auch innerhalb der Stadt bzw. in den Ortsteilen nach 1990 viele Eigenheime entstanden sind, welche den allgemeinen Trend der Suburbanisierung etwas abgefedert haben. Außerdem ist die Kernstadt von Adorf/Vogtl. relativ klein, sodass ein Wegzug innerhalb des Kreises nicht unbedingt auf die Eigentumsbildung zurückzuführen ist.

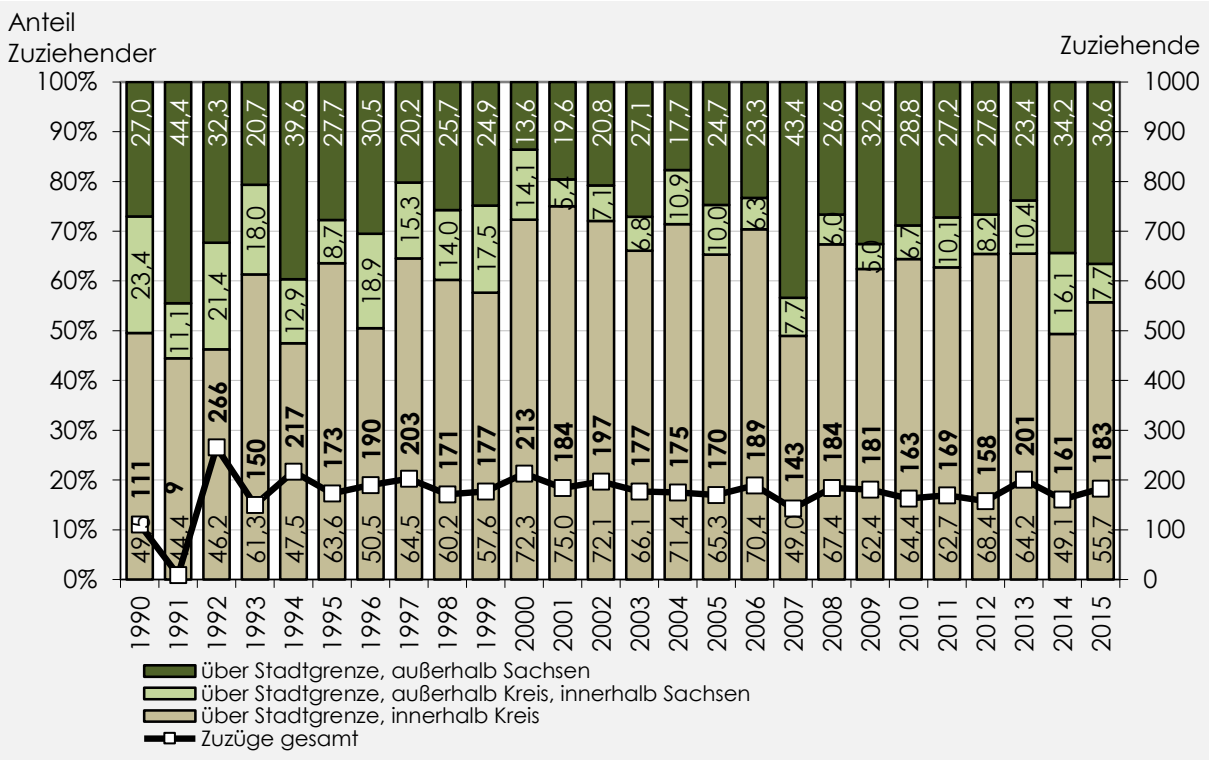
Nach einer neuerlichen Verschiebung in Richtung Fernwanderung in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends deutet sich in den letzten Jahren eine ziemlich stabile Verteilung der Wanderungsziele an. Rund zwei Drittel ziehen innerhalb des Kreises und ein Viertel außerhalb Sachsens (Abbildung 10) aus Adorf fort. Die Wanderung innerhalb Sachsens aber außerhalb des Vogtlandkreises hat für Adorf/Vogtl. seit 1990 nie eine wesentliche Rolle gespielt.

Abbildung 10 Fortzüge 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Abbildung 11 Zuzüge 1990 bis 2015

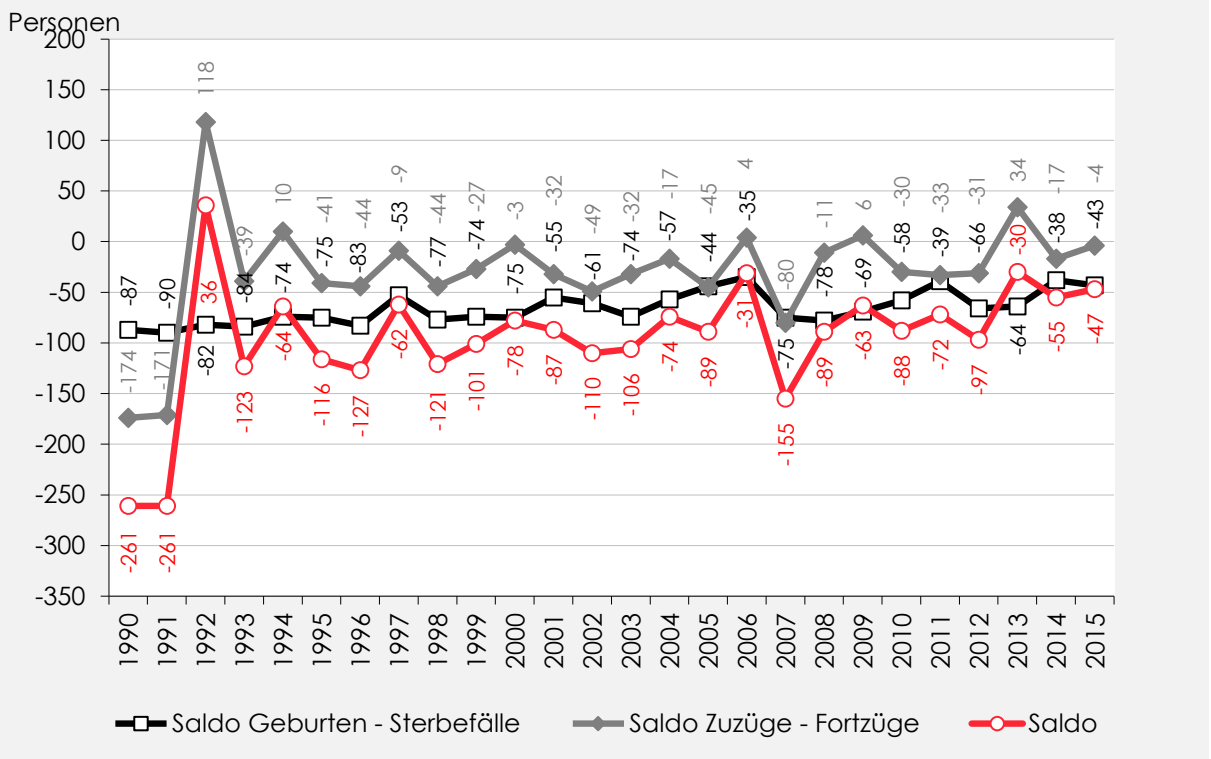


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Bei den Zuzügen (Abbildung 11) verlief die Entwicklung etwas kontinuierlicher. Die Zuzüge von außerhalb Sachsens waren vor allem in den Jahren 1991, 1994 und 2007 mit über 39 % am höchsten. Die anderen Jahre beliefen sie sich auf ca. 20 % bis 30 %, wobei in den letzten beiden Jahren ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist. Die Zuzüge von innerhalb des Kreises waren stetig die höchsten. Zwischen ca. 45 % (1991) und 75 % (2000) schwankten die Zuzüge jedoch. Im Durchschnitt belief sich deren Anteil bei ca. 60 %. Ähnlich wie bei den Fortzügen spielen die Zuzüge von innerhalb Sachsens eine untergeordnete Rolle von rund 10 % bis 15 %.

Betrachtet man die Migration, also die Zu- und Fortzüge strukturiert nach Altersgruppen, erkennt man, dass nach wie vor in der Altersgruppe der 15- bis 40-Jährigen die Fortzüge stattfinden. Naturgemäß sind dies die Altersgruppen, in denen sich Ausbildung, Arbeitsplatzsuche, Familiengründung und Eigentumsbildung vollziehen. Das bedeutet, dass die Stadt weiterhin alle Anstrengungen unternehmen muss, um für diese Altersgruppe günstige Entwicklungsbedingungen zu schaffen. Nur so kann langfristig die Abwanderung gemildert, die Zuwanderung gefördert und somit auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter „positiv“ im Sinne eines geringeren Rückgangs beeinflusst werden.

Abbildung 12 Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge 1990 bis 2015



Im Vergleich der Auswirkungen der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ist in Abbildung 12 festzustellen, dass die Wanderungen nur in wenigen Jahren der ausschlaggebende Einflussfaktor auf die gesamtstädtische

Bevölkerungsentwicklung waren. Hauptsächlich Anfang der 1990er Jahre und in den letzten drei Jahren hatte die räumliche Bevölkerungsentwicklung Einfluss auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung. Der Saldo der Geburten und Sterbefälle fällt seit 1990 durchgängig negativ aus, weswegen die Stadt in einigen Jahren hohe Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatte. Seit 1991 verlor die Stadt Adorf/Vogtl. insgesamt nur 761 Einwohner durch Wanderungsverluste, ein vergleichsweise geringer Wert im Vergleich zu dem natürlichen Bevölkerungsverlust von 1.710 Einwohnern im selben Zeitraum.

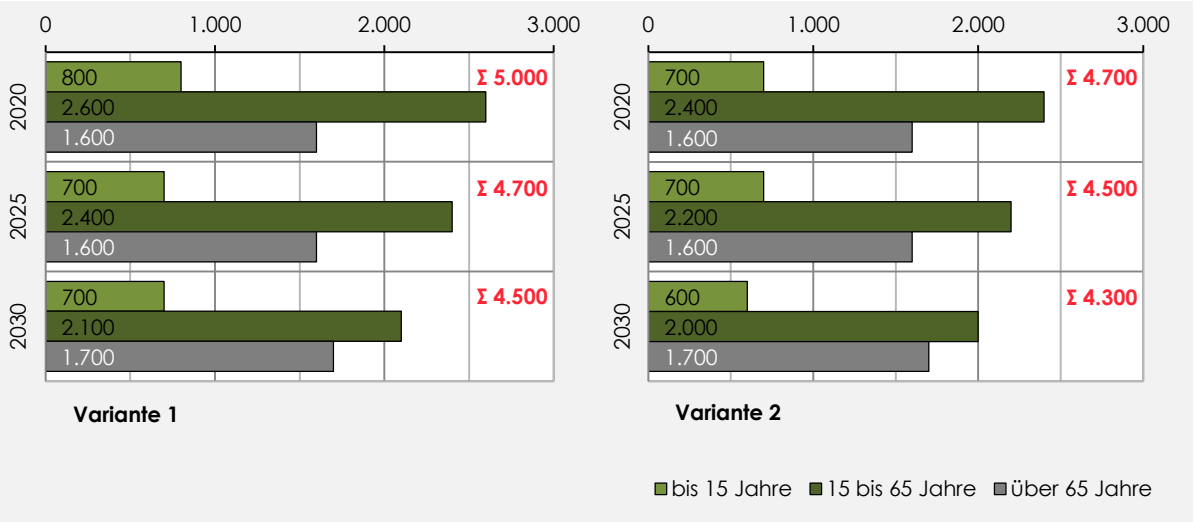
3.2 Bevölkerungsprognose

Die Basis für die Bevölkerungsprognose bildet die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen aus dem Jahre 2016 auf Basis der Zahlen von 2014. In ihr wird die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung im Land Sachsen, den kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2030 in zwei Prognosevarianten aufgezeigt (Abbildung 13, Abbildung 14 und Abbildung 15). Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit, beim Statistischen Landesamt Sachsen diese Einwohnerprognose für größere Gemeinden und Städte errechnen zu lassen. Die Prognosevariante 1 geht für die kommenden Jahre von einem erhöhten Zuzug von außerhalb in die Gemeinden aus, während sich die Prognosevariante 2 auf die Prognose des statistischen Bundesamtes mit einer natürlichen Geburtenrate von 1,4 Kindern pro Frau bezieht. Die Variante 2 führt somit die Bevölkerungsentwicklung weiter, wie sie in den letzten Jahren stattgefunden hat.

Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Adorf/Vogtl., so ist festzustellen, dass sie seit 2003 einen fast gleich bleibenden durchschnittlichen Einwohnerverlust pro Jahr um rund 1,2 % verzeichnete. Da es keine gravierenden Anhaltspunkte für eine stark positivere oder stark negativere Entwicklung in der Zukunft gibt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die bisherige Entwicklung weiter fortsetzen wird. Somit ist die Prognosevariante 2 mit einem Bevölkerungsrückgang auf 82,7 % der heutigen Einwohnerzahl im Jahr 2030 anzunehmen. Das entspricht einem weiteren Rückgang von 17,3 %.

Deutlich wird, dass sich die Veränderung in den absoluten Zahlen besonders stark in der Altersgruppe der 20- bis 65-Jährigen, aber auch in der Generation bis 15 Jahre niederschlagen wird (Abbildung 13). Dagegen nimmt die Zahl der Senioren sowohl in absoluten Zahlen als auch anteilig deutlich zu.

Abbildung 13 Einwohnerprognose nach Altersgruppen 2020 – 2025 – 2030



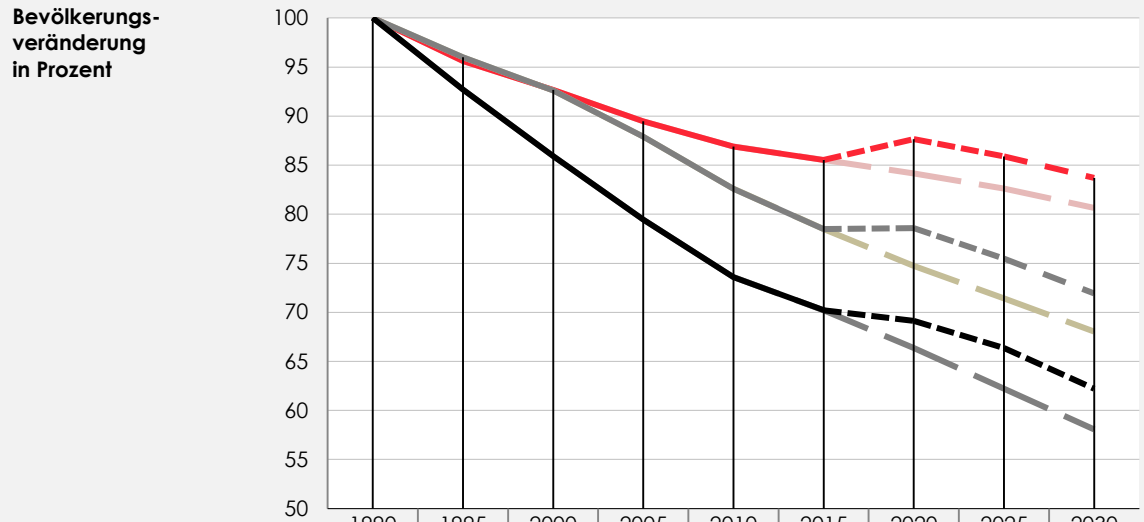
Quelle: Statistisches Landesamt.

In der Abbildung 14 ist die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 auf Basis der Bevölkerungszahl von 1990 dargestellt. Die Abbildung 15 hat die Bevölkerungszahl vom Jahr 2015 als Basis. Beide verdeutlichen den starken Rückgang der Bevölkerungszahl in den letzten 25 Jahren und wahrscheinliche Weiterentwicklung bis 2030.

Der direkte Vergleich der Prognosevariante 2 für die Stadt Adorf/Vogtl. mit denen des Vogtlandkreises und des Freistaates Sachsen zeigt, dass der Einwohnerverlust bis 2030 in Adorf/Vogtl. mit 17,3 % höher als im Vogtlandkreis (13,3 %) und im Freistaat Sachsen (5,7 %) sein wird. Während sich der Vogtlandkreis und die Stadt Adorf/Vogtl. seit 2005 nahezu ähnlich entwickelt haben, geht die Prognosevariante 2 davon aus, dass sich diese Entwicklung nur zunächst fortsetzt und bis 2030 immer weiter auseinander geht.

Im Rahmen des weiteren Prozesses der Stadtentwicklung ist es erforderlich, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt stetig zu beobachten, um auf Abweichungen von den Prognoseaussagen sowohl in positiver als auch in negativer Form reagieren zu können und die weiteren Planungen daran anzupassen.

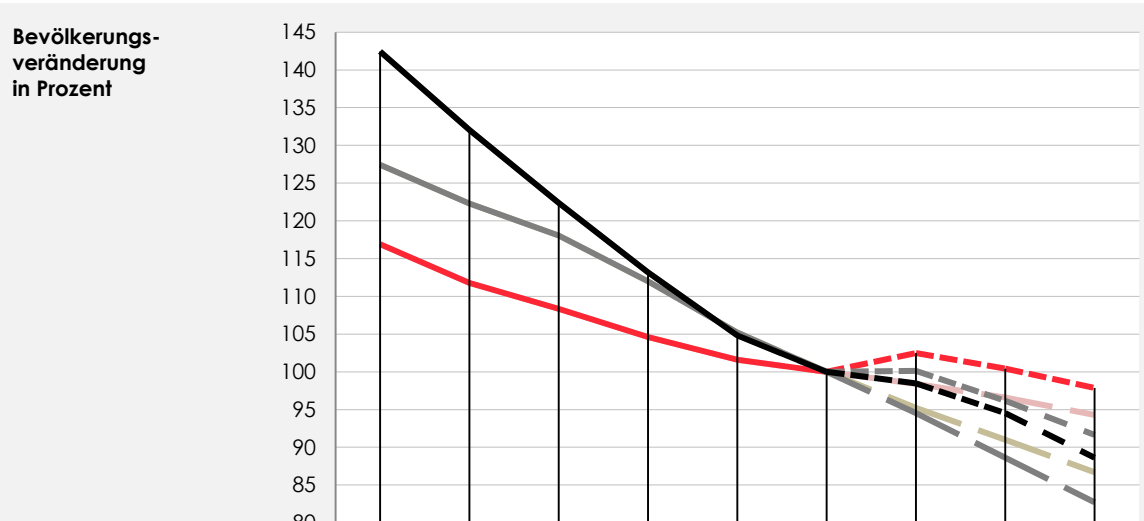
Abbildung 14 Einwohnervorausberechnung 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 1990)



	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Freistaat Sachsen, Var. 2	100,0	95,6	92,7	89,5	86,9	85,5	84,2	82,6	80,6
Freistaat Sachsen, Var. 1	100,0	95,6	92,7	89,5	86,9	85,5	87,7	85,9	83,7
Vogtlandkreis, Var. 2	100,0	96,0	92,6	87,9	82,6	78,5	74,7	71,4	68,0
Vogtlandkreis, Var. 1	100,0	96,0	92,6	87,9	82,6	78,5	78,6	75,5	71,9
Stadt Adorf/Vogtl., Var. 2	100,0	92,7	85,9	79,5	73,6	70,2	66,4	62,2	58,1
Stadt Adorf/Vogtl., Var. 1	100,0	92,7	85,9	79,5	73,6	70,2	69,1	66,4	62,2

Quelle: Statistisches Landesamt.

Abbildung 15 Einwohnervorausberechnung 2020 – 2025 – 2030 im Vergleich (Basis 2015)



	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Freistaat Sachsen, Var. 2	116,9	111,8	108,3	104,6	101,6	100,0	98,4	96,6	94,3
Freistaat Sachsen, Var. 1	116,9	111,8	108,3	104,6	101,6	100,0	102,5	100,4	97,9
Vogtlandkreis, Var. 2	127,4	122,3	118,0	112,0	105,2	100,0	95,2	91,0	86,7
Vogtlandkreis, Var. 1	127,4	122,3	118,0	112,0	105,2	100,0	100,1	96,2	91,6
Stadt Adorf/Vogtl., Var. 2	142,4	132,0	122,4	113,2	104,8	100,0	94,5	88,6	82,7
Stadt Adorf/Vogtl., Var. 1	142,4	132,0	122,4	113,2	104,8	100,0	98,5	94,5	88,6

Quelle: Statistisches Landesamt.

3.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird die Stadt Adorf/Vogtl. in der zukünftigen Einwohnerentwicklung unter der durchschnittlichen Entwicklung des Landkreises und des Freistaates Sachsen liegen. Diese Tendenz muss in den aktuellen und kommenden Planungen sowie den verschiedenen Fachkonzepten berücksichtigt werden.

Aus der vorangegangenen Analyse der Bevölkerungsentwicklung ist deutlich geworden, welche Einflussfaktoren die Bevölkerungsentwicklung bestimmen und wie begrenzt gleichzeitig der Einfluss der Stadt auf diese Entwicklung ist. Zielstellung ist es, die wenigen Einflussfaktoren so positiv wie möglich zu gestalten, um den Bevölkerungsrückgang zu minimieren. Grundlage ist in erster Linie eine stabile bzw. wachsende wirtschaftliche Entwicklung sowie der Erhalt von Bildungs-, Kultur- und Sporteinrichtungen, um Familien mit Kindern positive und zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Tabelle 3-1 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte (Muster Q der Arbeitshilfe SMI)

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
Es werden weitere Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Abwanderung eintreten	- geringere finanzielle Zuwendungen und Ausstattung der Stadt - vorhandene Wohnungsanzahl übersteigt die Nachfrage - geringerer Bedarf/Auslastung der sozialen, sportlichen, kulturellen Infrastruktureinrichtungen - geringerer Bedarf/Auslastung von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen - geringere Auslastung der technischen Infrastruktur	FK Wohnen FK Wirtschaft und Tourismus FK Verkehr und technische Infrastruktur FK Kultur und Sport FK Bildung und Erziehung FK Soziales und Daseinsvorsorge
Die Überalterung der Bevölkerung hält weiter an.	- vermehrter Bedarf an Wohnformen für ältere Bürger - vermehrter Bedarf an Betreuungseinrichtungen und speziellen Dienstleistungen - veränderter Bedarf bei den Wohnungsgrößen - barrierefreie Gestaltung des Straßenraums wichtig	FK Wohnen FK Wirtschaft und Tourismus FK Verkehr und technische Infrastruktur FK Kultur und Sport FK Bildung und Erziehung FK Soziales und Daseinsvorsorge
Die Abwanderung in der Altersgruppe der 15-40-Jährigen hält weiter an.	- Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter nimmt weiter ab, - zukünftig fehlen junge qualifizierte Arbeitskräfte - weitere Reduzierung der Geburtenzahlen	FK Wirtschaft und Tourismus FK Wohnen FK Kultur und Sport FK Bildung und Erziehung FK Soziales und

		Daseinsvorsorge
Die Überalterung vollzieht sich in einzelnen Stadtgebieten unterschiedlich.	- der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen an einzelnen Standorten verändert sich - es kommt evtl. zu erhöhten Leerständen, da Wohnungen nicht dem Bedarf anderer Nutzergruppen entsprechen	FK Wohnen FK Bildung und Erziehung FK Kultur und Sport FK Soziales und Daseinsvorsorge

Damit sind alle Fachkonzepte den folgenden Schwerpunkten anzupassen und in festzulegenden Zeitintervallen zu aktualisieren:

- an den eventuell geringer werdenden bzw. an den sich veränderten Bedarf an Wohnungen
- an die Problematik der weiteren Überalterung der Bevölkerung (die derzeitig stabilen Wohngebiete überaltern durch vorhandene Bevölkerungsstruktur schneller)
- an den Nachfrageverlust bzw. -bedarf von jüngeren Bürgern (es werden umfangreiche Grundrissveränderungen, Umnutzungen bzw. auch einzelne Abrisse erforderlich)
- an die unterschiedlichen Auffassungen zu attraktivem Wohnen der einzelnen Generationen
- den Bedarf an wohnungsnaher Infrastruktur.

4 Fachkonzepte

4.1 Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege

4.1.1 Wohnungsbauformen im Gemeindegebiet

Plan 3: Prägende Wohnbauformen im Gemeindegebiet
Plan 4: Prägende Wohnbauformen im Stadtgebiet

Bei der Betrachtung der Siedlungsflächen fällt eine Konzentration der Altbauten entlang der Weißen Elster und dabei vor allem auf der westlichen Seite des Bachlaufs und auch westlich der heutigen Bundesstraße B 92 auf. Dagegen gibt es Häufungen von Eigenheimbauten an den Stadträndern und teilweise auch in den dörflichen Ortsteilen. Auffällig ist auch die klare Abgrenzung des Plattenbaugebietes. Dieses konzentriert sich ausschließlich auf den Bereich der Schillerstraße und steht strukturell in keinem direkten Zusammenhang mit dem Stadtkern. Die Wohnbebauungen nach 1990 konzentrieren sich ebenfalls vorrangig auf die Randbereiche der Stadt. Weitere Siedlungsbereiche ergänzen die vorhandene Siedlungsstruktur, vor allem an den Hauptverkehrsstraßen.

Tabelle 4-1: Wohnungsbauformen im Gemeindegebiet

Wohnungsbauform		Beschreibung entsprechend Arbeitshilfe	Hauptbereiche in Adorf/Vogtl.
Ortsmitte/ Stadtkern		- umfasst den historisch gewachsenen Zentrumsbereich der Stadt - entspricht dem Bereich der Altstadt, der sich häufig in Parzellenstruktur, Erschließungssystem, Bebauungsdichte sowie in ihrer Lage innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen von der Siedlungsstruktur umgeben der Stadtquartiere deutlich abhebt - geprägt von Durchmischung Wohnen und Handel mit anderen Funktionen - kennzeichnet und symbolisiert in besonderer Weise den Begriff „Europäische Stadt“	der Bereich des Stadtkernes / Ortsmitte wird in Adorf/Vogtl. durch die Bebauung innerhalb der Straßen Graben / Elster-straße / Bürgermeister-Todt-Straße / Johannis-Straße gebildet
weiterer Altbau		- erfasst die Bereiche mit Wohnfunktion, die nicht zur Altstadt gehören und nicht in industrieller Bauweise errichtet sind	Bebauung südlich der Bürgermeister-Todt-Str., Bereiche entlang der Markneukirchener Str. sowie der Elsterstr. und Oelsnitzer Str., Bereiche südöstlich vom Stadtzentrum
Industrieller Wohnungsbau (Plattenbau)		- kleine und große Wohnsiedlungen in industrieller Block- und Montagebauweise zwischen 1950 und Ende 1980	Neubaugebiet „Schillerstraße“ bestehend aus 3-5 geschossiger Zeilenbebauung
Eigenheimbeb		- Siedlungsbereiche der Gemeinde, die	WG Hummelberg, Forststraße,

auung		vorrangig durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt und vor 1990 entstanden sind - gekennzeichnet durch hohe Selbstnutzer-quote, das heißt Gebäudeeigentümer bewohnen die Immobilie selbst	Claviez-Siedlung, Bereich Freibad, Hermsgrüner Weg
Wohnbe-bauung nach 1990		- Siedlungsbereiche, in denen Neubebauung mit Wohnfunktion nach 1990 entstanden sind, einschließlich Eigenheimbebauung	Wohngebiet „Alter Acker“
ländlich dörfliche Siedlungs-strukturen		- aus den historisch gewachsenen Dörfern hervorgegangene Siedlungsteile in lockerer Einzelhausbebauung mit teilweise noch vorhandenen Wirtschaftsgebäuden	OT Sorge, landwirtschaftliche Anlagen an der Sorger Straße, im Bereich der Elsteraue
weitere bebaute Siedlungs-fläche		- umfasst alle besiedelten Bereiche, in denen Wohnen eine stark untergeordnete Rolle spielt - Gewerbe- und Industriebetriebe - Flächen für Sondernutzung und Gemeinbedarf - Konversationsflächen und große flächenhafte Infrastruktureinrichtungen wie Bahn- oder Kläranlagen	die OT von Adorf/Vogtl. sind von ländlich dörflicher Einzelhausbebauung geprägt

Quelle: Gliederung nach Arbeitshilfe des SMI August 2005/WGS Chemnitz. Die Unterteilung in die gebietsprägenden Wohnungsbauformen erfolgt nach dem Glossar der Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte nur grob flächenhaft.

4.1.2 Bebauungsplangebiete

Plan 5: Bebauungsplangebiete

Tabelle 4-2: Stand Bebauungspläne

Nr.	Bezeichnung	Verfahrensstand
BEBAUUNGSPLÄNE		
1	Wohngebiet „Alter Acker“	in Kraft seit 12.11.1997, Änderung in Kraft seit 13.05.2015
2	Wohnbebauung „Goesmannstraße“	In Kraft seit 08.08.2012
3	Gewerbegebiet „Elsteraue Adorf“	in Kraft seit 15.07.1997
4	Gewerbegebiet „Sorger Straße“	in Kraft seit 14.06.2006
5	Ferienanlage „Im Paradies“	Inkrafttreten am 09.09.2009, aufgehoben am 10.05.2017

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 07/2017).

Tabelle 4-3 Bebauungspläne Wohnen und Flächenauslastung

BP-Nummer				**Summe**
BP-Name		**Änderung BBP „Alter Acker“**	**Wohnbebauung Goesmannstraße**	
Gebietsart nach BauNVO		WA	WA	
Aufstellung	Aufstellungsbeschluss	07.02.2011	25.10.2010	
	Bearbeitung eingestellt			
	Satzungsbeschluss	02.02.2015	26.03.2012	
	ortsübl. Bekanntmachung	13.05.2015	08.08.2012	
Aufhebung	Einleitungsbeschluss			
	Bearbeitung eingestellt			
	Satzungsbeschluss			
	ortsübl. Bekanntmachung			
Gesamtfläche in ha		4,285	0,902	5,752
	davon neu ausgewiesene Nettobaufläche	2,328	0,783	3,111
	davon in Anspruch genommen	2,024	0,783	2,807
	Differenz	0,304	0	0,304
Auslastungsgrad nach Fläche		87 %	100 %	90 %
	geplante Wohneinheiten	78	7	85
	realisierte Wohneinheiten	75	7	82
	Differenz	3	0	3
Auslastungsgrad nach WE		96 %	100 %	96,5 %
Erschließungsstand Bebauungsgebiet				

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

Tabelle 4-4 Auslastung von B-Plan-Gebieten mit Bauflächen für Industrie/Gewerbe + Wohnen

BP-Nummer				**Summe**
BP-Name		**„Elsteraue Adorf“**	**„Sorger Straße“**	
Gebietsart nach BauNVO		GE	GE, eGE	
Aufstellung	Aufstellungsbeschluss	08.08.1994	20.12.2004	
	Bearbeitung eingestellt			
	Satzungsbeschluss	29.05.1995	19.12.2005	
	ortsübl. Bekanntmachung	15.07.1997	14.06.2006	
Aufhebung	Einleitungsbeschluss			
	Bearbeitung eingestellt			
	Satzungsbeschluss			
	ortsübl. Bekanntmachung			

Gesamtfläche in ha		2,177	2,48	3,657
	davon neu ausgewiesene Nettobaufläche	1,272	1,59	2,862
	davon in Anspruch genommen	1,272	0	1,272
	Differenz	0	1,59	1,59
Auslastungsgrad nach Fläche		100 %	0 %	44 %
	geplante Gewerbeeinheiten			
	realisierte Gewerbeeinheiten			
	Differenz			
Auslastungsgrad nach GE				
Erschließungsstand Bebauungsgebiet		100 %		

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand: 06/2017).

Um Zersiedelung bei schrumpfender Einwohnerzahl zu vermeiden soll Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zukünftig vermieden werden.

4.1.3 Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln

Plan 6: Fördergebietskulisse

Im Stadtgebiet von Adorf/Vogtl. bestehen derzeit zwei bestätigte Bund-Länder-Fördergebiete in zwei Programmen (SOP und SU). Zudem hatte Adorf/Vogtl. von 1991 bis 2016 ein weiteres Fördergebiet, das mittlerweile abgerechnete Sanierungsgebiet Altstadtkern (SEP). Insgesamt wurden und werden in Adorf/Vogtl. in der Zeit zwischen 1991 und 2023 voraussichtlich 16.953.125,95 € Städtebaufördermittel aus Bund-Länder-Programmen investiert.

Stadtumbau (SU)

Das Stadtumbaugebiet „Südliche Altstadt/Schillerstraße“ umfasst den gesamten Bereich des industriellen Wohnungsbaus aus der DDR in der Schillerstraße sowie den Bereich zwischen diesem Wohngebiet und der Innenstadt mit Bebauung aus der Gründerzeit. Das Stadtumbaugebiet besteht seit 2012 und läuft bis 2020. Ein Antrag auf Verlängerung soll im Jahr 2018 gestellt werden. Das Maßnahmenkonzept legt einen Schwerpunkt auf Wohnumfeldverbesserungen, Grünflächengestaltung sowie Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden. Insgesamt erhielt die Stadt Adorf/Vogtl. in den beiden Programmteilen Aufwertung und Rückbau 3.086.280,00 € an Städtebaufördermitteln.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)

Seit 2016 ist das Gebiet „Stadtzentrum Markt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. An der Bürgermeister-Todt-Straße grenzt das SOP-Gebiet an das oben genannte Stadtumbau-Gebiet. Schwerpunkte im Maßnahmenkonzept sind die Aufwertung des Marktplatzes im Bereich der Kirche/Grundschule mit einem Wasserspielplatz und einer Ruheoase; die Sanierung und Neunutzung von ortsbildprägenden, noch unsanierten Gebäuden sowie private Baumaßnahmen. Insgesamt ist bis 2023 der Einsatz von 3.450.000,00 € Städtebaufördermitteln vorgesehen.

Sanierungsgebiet Altstadtkern (SEP)

Das Sanierungsgebiet bestand von 1991 bis 2016. Es ist bereits abgerechnet und die Sanierungssatzung wurde aufgehoben. Das SEP-Gebiet bestand aus zwei Bereichen, dem zentralen Altstadtkern und der Erweiterung entlang der B 92. Insgesamt erhielt Adorf/Vogtl. für das Sanierungsgebiet 10.416.844,00 € an Städtebaufördermitteln.

Stadtrückbaugebiet Adorf

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ – Programmteil Rückbau hat die Stadt Adorf/Vogtl. 2007 ein Stadtrückbaugebiet ausgewiesen, welches den gesamten Stadtkern, inklusive Elsteraue sowie Bereiche entlang der B92 umfasst. Hier wurden partiell, unter Berücksichtigung des städtischen Gesamtbildes Gebäude, welche bereits in einem aufgebrochenen Quartier oder einzeln standen, zurückgebaut. Das Stadtrückbaugebiet Adorf wurde 2016 geschlossen und mit investierten 387.550 € Fördermitteln (Bund/Land) abgerechnet.

Die Stadt Adorf/Vogtl. nutzt auch weiterhin die Möglichkeit, leer stehende Gebäude über Förderprogramme von Bund und Land nach deren Förderbedingungen und in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern abzubrechen. Grundlegende Voraussetzung hierfür ist der in diesem InSEK beinhaltete Fachteil Brachen, in dem Wohnbau- und Gewerbebrachen der Stadt und der umliegenden Ortsteile erfasst sind (siehe 4.1.6 und 7).

EFRE

Über die EU-Förderung des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) konnten im vergangenen Jahrzehnt mehrere Projekte in Adorf/Vogtl. umgesetzt werden. Weitere Projekte befinden sich in der Planung bzw. Durchführung. Mittels der EFRE- Förderung erfolgte der Teilabbruch der Industriebrache Halbmond in den Jahren 2005 – 2006, 2008 und 2012. Als weitere Rückbau- und Revitalisierungsmaßnahmen für Brachen in der Stadt Adorf/Vogtl. erfolgte der Abriss des Nebengebäudes zu Markt 17 (ehem. Stickerei Fabrikgebäude) 2013, der Abriss der ehemaligen Förderschule Sorger Straße 2010, der Rückbau des ehem.

Kindergarten Lessingstraße 2009-2010, der Schoppermühle 2009 sowie des ehemaligen Kinos 2008. Bauvorhaben, die aus EFRE-Mittel gefördert wurden, waren die anteilige Sanierung der Grundschule sowie der Zentralschule, ebenso die aktuelle Neugestaltung der Straßenbeleuchtung in der Schillerstraße und am Röhrteich.

In der EFRE-Förderperiode 2014-2020 werden derzeit zwei größere Projekte durchgeführt. Zum einen die *Kooperation der Feuerwehren Krásná, Bad Elster und Adorf/Vogtl*. Hierbei werden grenzüberschreitende Begegnungen, ein Austausch und die Zusammenarbeit der Feuerwehren gefördert. Zur Verbesserung der Zusammenarbeit im Brandfall werden gemeinsame Übungen durchgeführt. Zudem erfolgt die Anschaffung gemeinsamer Technik und Fahrzeuge. Hierdurch kann eine bessere Ausstattung und Einsatzfähigkeit der Feuerwehren gewährleistet werden. Das Projekt hat Vorbildcharakter für die grenzübergreifende Zusammenarbeit und Daseinsvorsorge.
Als weiteres Projekt wird das *Energiemanagement der Stadt Adorf/Vogtl.* gefördert. Mithilfe von EFRE-Mitteln konnten Messgeräte angeschafft werden, mit denen der Energieverbrauch kommunaler Liegenschaften besser beurteilt werden kann. Das Energiemanagement wird unter Punkt 4.4.3 näher vorgestellt.
Ebenso ist die *Entwicklungsstudie zum Perlmutter Museum* ist über EFRE finanziert worden. Die Baulücke zwischen dem Freiberger Tor und dem Gebäude Graben 2 soll durch einen modernen Glasverbindungsbau geschlossen werden. Dadurch konnte die Ausstellungsfläche vergrößert werden und eine völlig neue Ausstellungskonzeption wurde möglich. Die touristischen Aspekte dieses Projektes sollen grenzübergreifend gebündelt werden. Ein Zeithorizont zur Umsetzung des Projektes ist derzeit noch nicht absehbar, soll aber mittelfristig erfolgen.

Die grenzübergreifende Zusammenarbeit gilt es auch in Zukunft zu stärken, fortzuführen und auf weitere Projekte auszudehnen. Dies ist ein existenzieller Baustein zur regionalen Entwicklung der strukturschwachen Gebiete im Dreiländereck Sachsen, Bayern und Böhmen.

LEADER Vogtland - Integrierte Ländliche Entwicklung

Im Vogtland erfolgt eine weitere EU-Förderung durch die LEADER-Region (siehe 2.2). In der vergangenen Förderperiode bis 2013 erfolgten Förderungen für die Sanierung des Kindergartens „Zwergenvilla“, den Remtengrüner Turm, Ausstattungen für diverse soziale und ökologische Projekte sowie die Sanierung von Straßen und Wegen.
In der aktuellen Förderperiode 2014-2020 sind für die Stadt Adorf/Vogtl. bereits folgende Projekte ausgewählt worden: Ausbau des Hangweges inkl. Straßenbeleuchtung, Sanierung der Sanitäranlagen des ESV Lok Adorf e.V. sowie die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Goesmannstraße.
Eine weitere Beteiligung an dem Programm, welches die interkommunale Zusammenarbeit fördert, ist auch zukünftig wünschenswert.

Tabelle 4-4: Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln

		Eingesetzter Förderrahmen in T€	Vorgesehener Förderrahmen in T€			
Nr.	**Bezeichnung Fördergebiet**	**1990-2017**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
1	SEP (abgeschlossen)					
	Altstadtkern	10,45 Mio €	-	-	-	-
2	SU-A					
	Südl. Altstadt/ Schillerstraße	3,2 Mio €	462	474	366	336
3	SU-R					
	Südl. Altstadt/ Schillerstraße	0,04 Mio €	0	23,1	0	0
4	SOP					
	Stadtzentrum Markt	3,45 Mio €	330	300	300	600
	Gesamtsumme in T€		**792**	**797,1**	**666**	**936**

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. und WGS mbH. Der Förderrahmen bezeichnet die Summe aus den kommunalen Eigenanteilen bzw. von Dritten ersetzten Eigenanteilen und den eingesetzten bzw. vorgesehenen Finanzhilfen.

4.1.4 Denkmalschutzgebiete und Kulturdenkmale

Plan 7: Kulturdenkmale
Plan 8: Prägende Wohnbauformen im Gemeindegebiet

Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zum Beispiel Bauwerke, Siedlungen oder Ortsteile, Straßen- oder Platzbilder oder Ortsansichten von besonderer, städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung, Werke der Garten- und Landschaftsgestaltung, Werke der Produktions- und Verkehrsgeschichte, Steinmale, unbewegliche und bewegliche archäologische Sachzeugen, wie Reste von Siedlungs- und Befestigungsanlagen, Grabanlagen, Höhlen, Wüstungen, Kult- und Versammlungsstätten sowie Werke der Bildenden Kunst und des Kunsthandwerks.

Der Ortsteil Gettengrün ist im Regionalplan als erhaltenswerte Bausubstanz von regionaler Bedeutung und Arnsgrün als schützenswerte Ortsstruktur von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Für das Territorium der Stadt Adorf/Vogtl. sind ca. 166 Kulturdenkmale vom Landesamt für Denkmalpflege der verschiedensten Kategorien erfasst und in der entsprechenden Denkmalliste festgesetzt. Davon allein in Adorf/Vogtl. 128, in Arnsgrün 3, in Freiberg 4, in Gettengrün 17, in Jugelsburg und Leubetha je 5, in Rebersreuth 3 und in Remtengrün 1.
Konzentrationen von Einzeldenkmalen sind im Altstadtbereich der Ober- und Unterstadt, entlang der Elsterstraße und Markneukirchener Straße zu finden. Des Weiteren ist der Bahnhof und die Emil-Claviez Siedlung als Einzeldenkmal festgesetzt.

Das Landesamt für Denkmalpflege empfinde folgende Kulturdenkmale der Innenstadt von Adorf/Vogtl. als besonders erhaltenswert und bedeutungsvoll für das Stadtbild und deren Kulturhistorie:

- die Stadtkirche,
- die Stadtmauer,
- das Freiberger Tor,
- der Graben 2,
- die Storchenstraße 3,
- der Mark 17 und
- die Johannisstraße 12 (Frohnfeste).

Zudem sieht das Landesamt für Denkmalpflege als Ziel für die zukünftige Entwicklung der Stadt Adorf/Vogtl., dass die Zahl der Abbrüche zu minimieren ist, um das geschlossene Raster der Oberstadt mit den Straßenzügen und dem langen Marktplatz mit Rathaus und Kirche als besondere Stadtform im Vogtland zu erhalten. In der Unterstadt wird der Straßenzug Sand-Mehltau-Mühlweg, mit seinen in

spätbarocken Formen erhaltenen Bauwerken mit Fachwerkoberstock auf Bruchsteinerdgeschoss, vom Landesamt für Denkmalschutz als von ganz besonderem städtebaulichem Wert für die Stadt Adorf/Vogtl. eingestuft. Diese Gebäude haben einen sehr hohen Sicherungs- und Sanierungsbedarf, es ist absehbar, dass diese Gebäude eventuell nicht mehr gehalten werden können.

Die Bereiche mit einer Vielzahl von Einzeldenkmälern decken sich mit dem aus städtebaulicher Sicht wichtigen und erhaltenswerten städtischen Strukturen. Sie bilden in wesentlichen Bereichen das Grundgerüst der historischen Stadt, ergänzt durch Bauwerke bedeutender, baulicher Entwicklungsabschnitte.

Außerdem gibt es in der Stadt Adorf/Vogtl. verschiedene archäologische Denkmäler. Diese Denkmäler befinden sich sowohl in der Innenstadt von Adorf/Vogtl. als auch in den Ortsteilen (siehe Plan 8). Neuentdeckungen bei Baumaßnahmen sind möglich. Der §20 SächsDSchG – Meldepflicht von Bodenfunden – ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten. Funde sind dem Landesamt für Archäologie umgehend zu melden. Maßnahmen an oder in der unmittelbaren Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen gemäß §§ 12 und 14 SächsDSchG der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

4.1.5 Vorkaufsrechtsatzung

In der Stadt Adorf/Vogtl. gibt es nach wie vor Flächen, die von starken, städtebaulichen Missständen betroffen sind bzw. einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Dies betrifft vor allem den Bereich „Östliche Altstadt“, gegenüber der Mittelschule (zwischen Lessingstraße und Eduard-Krenkel-Straße) sowie im Bereich der Talstraße und Mehltau. In diesen Bereichen möchte die Stadt Adorf/Vogtl. Städtebauliche Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände und Attraktivitätssteigerungen der Bereiche entwickeln.
Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieser Bereiche ist das Erlassen von Vorkaufsrechtsatzungen zugunsten der Stadt Adorf/Vogtl. Auf Grundlage des § 25 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden bereits in der Frühphase solcher Planungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele eine solche Satzung erlassen.

Im Bereich der „Östlichen Altstadt“ befinden sich mehrere unsanierte Häuser und verwilderte Grundstücke sowie private Splitterflächen. Während des Bestehens des Sanierungsgebietes „Altstadtkern“ (geschlossen 2012) konnten hier keine Maßnahmen umgesetzt werden. Die Fläche gehört zum Schwerpunktgebiet Altstadt. In diesem Bereich gehören bereits 2/3 der Flächen der Stadt Adorf/Vogtl. bzw. der WG Adorf. Insbesondere Häuser mit schlechten Bauzustand sowie Splitterflächen befinden sich im privaten Besitz. Wichtiges Entwicklungsziel ist hier die weitere Stärkung der Altstadt einhergehend mit einer Attraktivitätssteigerung und

Wohnumfeldverbesserung. Erreicht werden sollen diese Ziele durch folgende Maßnahmen:

- Schaffung bzw. Neugestaltung von Grün- und Freiflächen,
- Schaffung von Parkmöglichkeiten und
- ggf. Abriss langjährig leerstehender und verfallener Bausubstanz.

Eine entsprechende Vorkaufsrechtsatzung wurde am 04.09.2017 vom Adorfer Stadtrat verabschiedet. Vorkaufsrechtsatzungen im Bereich Mehlthau, Talstraße sowie gegenüber der Mittelschule sind in Vorbereitung.

Der Bereich gegenüber der Mittelschule im Teilgebiet Südstadt weisen 30 % der Gebäude eine schlechte Bausubstanz auf und sind größtenteils denkmalgeschützt. Aus diesem Grund ist hier ein dringender Handlungsbedarf gegeben. Der Bereich Mehlthau besteht aus kleinteiligen, alten Wohnhäusern im größtenteils schlechten Zustand. Diese sind eingekesselt von großflächigen Gewerbebauten und der Eisenbahnlinie Richtung Cheb. Ziel ist es, diese Gebäude, die von hohem Leerstand betroffen sind, rückzubauen und der angrenzend tätigen Naue Fasertechnik GmbH zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit ist der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudehüllen und Schaffung moderner Büroräume im Inneren der bestehenden Gebäude. Auf diese Weise können Büroflächen für die Naue Fasertechnik GmbH geschaffen werden, das Straßenbild erhalten werden und auf der Fläche des bisherigen Bürostandortes eine neue Produktionsstätte errichtet werden. Die Talstraße mündet auf die Markneukirchener Straße und ist ebenfalls von Leerstand und schlechter Bausubstanz betroffen. Ein Teil der Häuser ist saniert und von Eigentümern bewohnt. Ziel ist es, dies auch in den weiteren Häusern zu erreichen. Derzeit ist in diesen Häusern eine unzureichende soziale Durchmischung zu erkennen. Ziel sollte sein, dass es in Adorf/Vogtl. keine Konzentration von sozial schwacher Bevölkerung gibt, sondern die Integrationsfähigkeit der Stadt zu nutzen und Wohnmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Hierdurch kann eine soziale Nachhaltigkeit erreicht werden.

4.1.6 Brachen

Plan 9: Brachen

In der Stadt Adorf/Vogtl. wurden in der Vergangenheit zahlreiche brachgefallene Areale von Bebauung freigelegt und einer neuen Nutzung zugeführt, teilweise als Grünflächen entwickelt. Dazu zählen als prominente Beispiele die Flächen der ehemaligen „Halbmond“ und der Paracelsusklinik „ehemalige Förderschule“.

Generell sind Brachen ein aus wirtschaftlichen, regenerativen oder anderen Gründen unbestelltes Grundstück. Im Hinblick auf die Stadtgestaltung und -planung

werden auch die Grundstücke, welche sich einmal in menschlicher Nutzung befanden, die aber wieder aufgegeben wurden und Spuren hinterlassen haben, als brachliegend bezeichnet. Dabei wird der Begriff derzeitig im städtebaulichen Zusammenhang überwiegend auf ehemals gewerblich und industriell genutzte Flächen im Siedlungsbereich angewandt. Im allgemeinen Sinne der Definition trifft die Bezeichnung aber auf alle über einen längeren Zeitraum ungenutzte und aus städtebaulich-ökonomischen Gesichtspunkten funktionslos gewordene bebaute Flächen (Gewerbe- und Wohngebäude, Infrastruktureinrichtungen) zu.

Insbesondere der wirtschaftliche und demografische Strukturwandel hinterließ in Adorf/Vogtl. trotz positiver Entwicklungen seine sichtbaren Spuren in brachgefallenen Industrie- und Gewerbearealen, aber auch bei Wohn- und Sozialbauten. Im Anhang ist das aktuelle Brachenverzeichnis der Stadt Adorf/Vogtl., sortiert nach Gewerbe/Industriebrachen, Sozialen Brachen, Wohnbau/Gewerbe Brachen, Wohnbau/Landwirtschaft Brachen sowie Wohnbau Brachen, aufgeführt.

Öffentliches Interesse der Stadt Adorf/Vogtl. an den Brachflächen und Nachnutzungsperspektiven

Das *generelle Interesse* der Stadt am Rückbau der Brachen bzw. dem Finden neuer Nutzungsmöglichkeiten begründet sich darin, lang bestehende, bauliche Missstände und Gefahrenquellen zu beseitigen.

Ein fachübergreifendes Ziel, das durch die Beseitigung dieser Missstände erreicht wird, ist die Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt und den zentralen Wohnbereichen. Durch die Brachenbeseitigung und z.B. Zwischenbegrünung bzw. ansprechende Gestaltung der Flächen wird die Kernstadt von Einwohnern und Touristen attraktiver und vitaler wahrgenommen. Durch die Neugestaltung von Aufenthaltsflächen und Freiflächen für unterschiedliche Nutzergruppen wird die Verweilqualität verbessert. Das Erreichen weiterer Ziele der Stadtentwicklung - Verringerung der Abwanderung, Gewinnung von neuen Einwohnern und Verbesserung des touristischen Angebotes - werden mit diesen Mitteln ebenfalls angestrebt.

Eine detaillierte Beschreibung der 109 Brachflächen, die sich im Stadtgebiet befinden, erfolgt im Anhang. Die aufgelisteten Brachen ergeben eine Gesamtfläche von 365.970 m². Entsprechend der Ortsgröße weist die Kernstadt von Adorf/Vogtl. mit 56 Brachen die meisten auf. Von den Ortsteilen entfallen die meisten auf Gettengrün (14), Jugelsburg (11) und Leubetha (9). Etwas weniger sind es hingegen in Remtengrün (7), Freiberg (6), Rebersreuth (4) und Arnsgrün (2). Die Brachen in den Ortsteilen sowie die Gewerbebrahen sind flächenmäßig deutlich größer als die Wohnbrachen in der Kernstadt Adorf/Vogtl.

4.1.7 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-5: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Städtebau und Denkmalpflege

fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
weitere Stärkung der Altstadt	- Untersuchung des Einsatzes von Förderprogrammen und weiterer Einsatz von Fördermitteln - Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden und Denkmälern, z.B. Markt 17, Graben 2 - Sanierung von Teilbereichen der Stadtmauer - Abriss von verschlissener, dauerhaft leerstehender Gebäudesubstanz unter Beachtung des Denkmalschutzes - Wohnumfeldverbesserung durch Abriss von Hintergebäuden sowie Grün- und Freiflächengestaltung der Quartiere - Erhalt und Stärkung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Kultur- und Sporteinrichtungen - Erhalt und Neugestaltung von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität für die unterschiedlichen Nutzer - Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten - Etablierung von nicht störenden Gewerben, Handwerk und Dienstleistungen zur Standortstärkung - Städtebauliche Entwicklung im Bereich der „Östlichen Altstadt"; Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für diesen Bereich, Vorbereitung einer solchen Satzung für das Gebiet gegenüber der Mittelschule - Erlass von Vorkaufsrechtsatzungen für die Bereiche Mehltau und Talstraße, anschließend Rückbau der stark sanierungsbedürftigen Gebäuden von Seiten der Stadt geplant
Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung	- Aufwertung und Stärkung der zentrumsnahen Wohnbereiche - keine Unterstützung weiterer Außenentwicklungen Unterstützung und Fokussierung von Sanierung und Lückenbebauung. Lückenbebauung umfasst auch Freiflächen im Siedlungskern die bisher noch nicht bebaut waren, z.B. große Gartengrundstücke oder Wiesen in den Ortsteilen von Adorf.
Erhalt von Einzeldenkmalen und der gewachsenen städtebaulichen Struktur der Altstadt	- genaue Prüfung der Auswirkungen auf die Stadtstruktur bei Rückbaumaßnahmen - Vermittlung von geeigneten Eigentümer und Investoren an sanierungsbedürftige Objekte der Kernstadt, möglich wäre die Etablierung eines Altbaumanagements - Suche nach innovativen Nutzungsformen für leerstehende Gebäude
Verstärkung der interkommunalen und grenzübergreifenden Zusammenarbeit	- Fortführung bereits bestehender Projekte, Vertiefung und Verstärkung der Zusammenarbeit in anderen Bereichen

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Plan 10: FK Städtebau und Denkmalpflege – Schwerpunktgebiete

Als Schwerpunktgebiete des Fachkonzeptes Städtebau und Denkmalpflege werden die Bereiche

- Altstadt, insb. Bebauung entlang der B 95
- Teilgebiet Südstadt, ins. Bereich um die Mittelschule
- Bereich Bahnhof
- Bereich Mehltau
- Bereich Talstraße/Markneukirchener Straße

erkannt.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-6: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

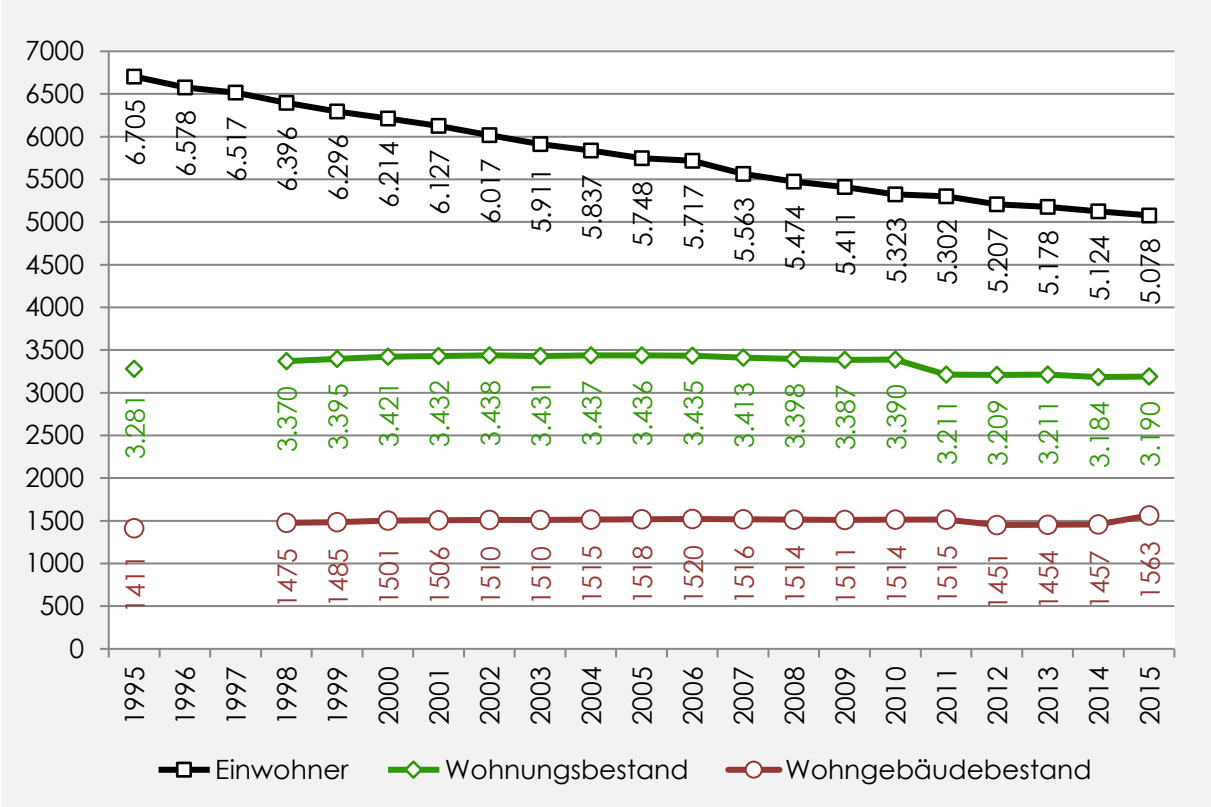
Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
weitere Stärkung der Altstadt	- weiterer Einsatz von Fördermitteln erforderlich - Attraktivitätssteigerung - bessere Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt	FK Wohnen FK Kultur und Sport FK Soziales FK Wirtschaft und Tourismus
Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung	- keine Erweiterung der technischen Infrastruktur - (Neu-)Nutzung bestehender Brachflächen	FK Wohnen FK Verkehr und Technische Infrastruktur
Bereiche mit hoher Einzeldenkmalanzahl sind aus städtebaulicher Sicht wichtige, erhaltenswerte Stadtbereiche	- Abriss von leer stehenden Gebäuden in diesen Bereichen nur eingeschränkt möglich	FK Wohnen
Sicherung der dörflichen Ortsstrukturen in den OT	- Erhalt kulturhistorisch wertvoller Siedlungsbereiche	FK Wohnen

4.2 Fachkonzept Wohnen

4.2.1 Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsbestand wurde über das Statistische Landesamt auf der Basis der Gebäude- und Wohnraumzählung vom September 1995 fortgeschrieben. Seit 2011 basieren die Daten auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Der Wohnungs- und Wohngebäudebestand entwickelte sich entsprechend dieser beiden Berechnungsgrundlagen zwischen 1995–2015 wie nachfolgend dargestellt:

Abbildung 16 Bestand von Wohngebäude und Wohnungen 1995 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Sprung zu 2011 aufgrund Ergebnisse Zensus 2011.

Während die Bevölkerung in der Stadt Adorf/Vogtl. seit 1995 kontinuierlich zurückgegangen ist, hat sich die Anzahl der Wohngebäude im gleichen Zeitraum erhöht. Die Zunahme der Wohngebäude ist vor allem auf dem Bau von Einfamilienhäusern zurückzuführen. Dabei wird insbesondere ein Anstieg in den letzten beiden Jahren in der Abbildung 16 deutlich. Der leichte Rückgang zwischen 2010 und 2011 ist auf die unterschiedlichen Quellen bzw. die Erhebungsmethoden von der Gebäude- und Wohnraumzählung und dem Zensus 2011 zurückzuführen. Dies trifft ebenfalls auf die Ergebnisse der des Wohnungsbestandes zu. Bis 2010 hat sich der dieser auf Grundlage der Gebäude- und Wohnraumzählung erhöht. Erst der Zensus 2011 stellte fest, dass der Wohnungsbestand in der Stadt etwas geringer ist.

Durch den Rückbau von einigen leerstehenden Gebäuden hat sich der Bestand an Wohneinheiten insgesamt in der Stadt bis 2015 sogar leicht verringert.

Das Baualter des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes zum 09.05.2011 gliedert sich wie folgt. Auffällig ist der sehr hohe Anteil an Wohnungen im Altbau (Tabelle 4-7). Fast die Hälfte aller Wohngebäude stammt aus der Zeit vor 1918.

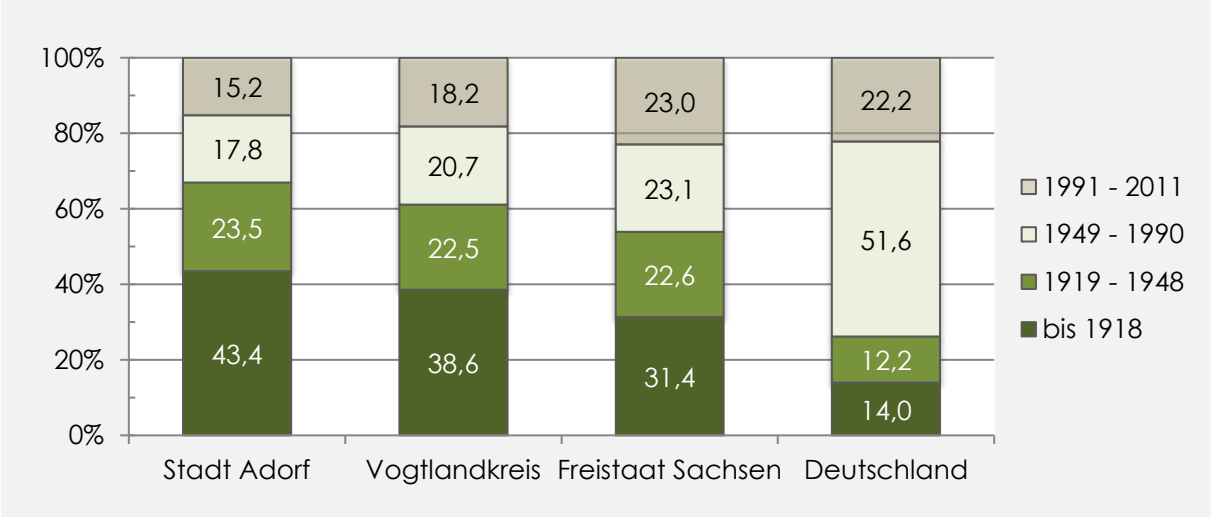
Tabelle 4-7: Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011

Baujahr	Gebäude mit Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
bis 1918	663	43,4 %
1919 - 1948	359	23,5 %
1949 - 1978	156	10,2 %
1979 - 1986	83	5,4 %
1987 - 1990	33	2,2 %
1991 - 1995	67	4,4 %
1996 - 2000	109	7,1 %
2001 - 2004	24	1,6 %
2005 - 2008	21	1,4 %
2009 - 2011	11	0,7 %
Insgesamt	1.526	100,0 %

Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Beim Vergleich des Gebäudebestandes der Stadt Adorf/Vogtl. gegenüber dem Vogtlandkreis, dem Freistaat Sachsen und der gesamten Bundesrepublik wird ebenfalls deutlich wie hoch der Altbaubestand in der Stadt ist (Abbildung 17). Während der Bestand an Gebäuden vor 1949 deutlich über dem Durchschnitt im Kreis liegt, sind die anderen Gebäudealtersklassen eher unterdurchschnittlich besetzt. Gegenüber dem Freistaat Sachsen wird vor allem der geringe Anteil an Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, deutlich. In der gesamten Bundesrepublik Deutschland wurden über die Hälfte aller Wohngebäude zwischen 1949 und 1990 errichtet, in Adorf/Vogtl. sind es jedoch nur 15,2 % des Bestandes.

Abbildung 17 Baualter der Gebäude im Vergleich (in %)



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Der aktuelle Gebäudebestand und die Verteilung nach Wohnungsgrößen zeigen zum 31.12.2015 folgenden Stand:

Tabelle 4-8: Gebäudebestand 2015

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND	
Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2015	1.563
- Darunter mit 1 oder 2 Wohnungen	1.174
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	3.190
- mit 1 Raum	56
- mit 2 Räumen	228
- mit 3 Räumen	810
- mit 4 Räumen	1.093
- mit 5 Räumen	538
- mit 6 Räumen	269
- mit 7 und mehr Räumen	196
Wohnfläche	239.800 m²
- durchschn. Wohnfläche/Wohnung	75,2
- durchschn. Wohnfläche/Einwohner	47,2

Quelle: Daten Statistisches Landesamt Sachsen.

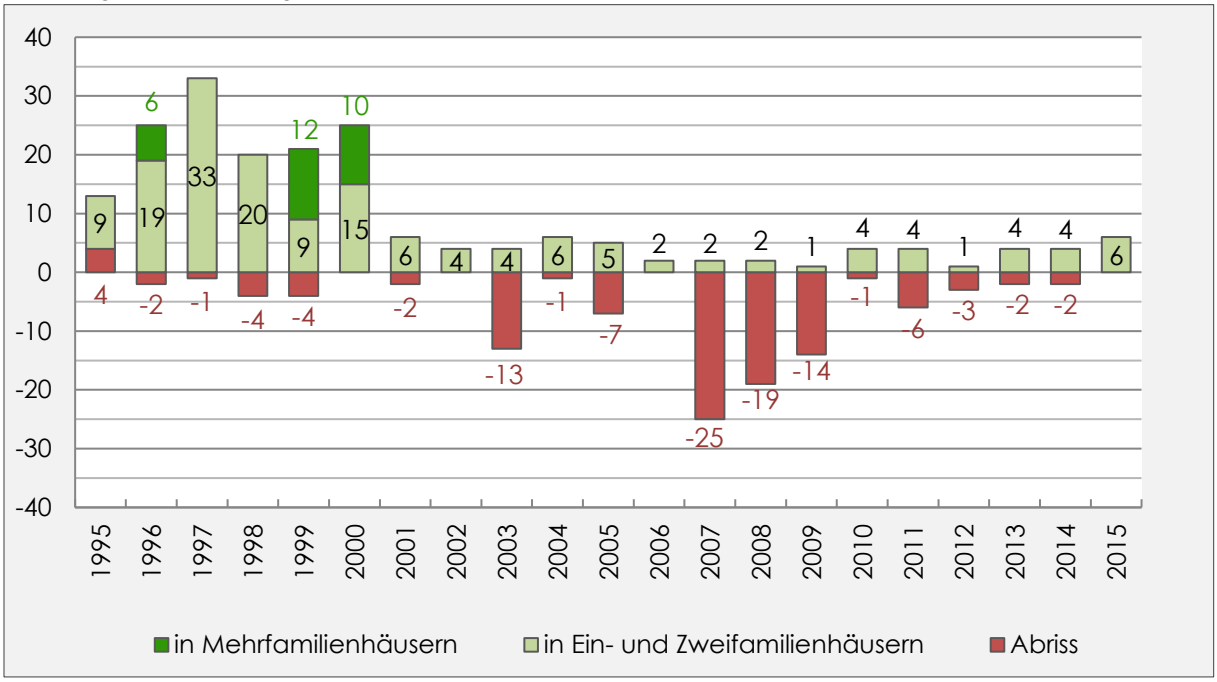
Von den 1.563 Wohngebäuden sind 1.174 Gebäude (75,1 %) Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei der Annahme einer hälftigen Aufteilung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutet dies, dass sich in diesem Gebäudesegment ca. 1.761 Wohneinheiten befinden. Dies sind ca. 55,2 % des Gesamtwohnungsbestandes. Dieser Anteil entspricht dem Durchschnitt der alten Bundesländer mit ca. 52 %, was anders als bei den meisten Mittel- und Großstädten in den neuen Ländern ist, welche meistens deutlich unter dem Durchschnitt liegen. Allerdings befindet sich der größte Teil dieser Gebäude im Altbausegment und nicht wie in den alten Bundesländern vorherrschend im Segment der Bebauung nach 1945.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist neben der absoluten Anzahl von Wohnungen die Verteilung nach den Wohnungsgrößen von Bedeutung. Hier ist ablesbar, dass ein sehr hoher Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Räumen (ca. 65,7 %) den Markt bestimmt. Die Wohnungen mit vier bzw. fünf und mehr Räumen befinden sich überwiegend im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den sich derzeitig vollziehenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung (immer mehr junge und ältere Single-Haushalte) wird gerade die Nachfrage an Vierraumwohnungen zukünftig zurückgehen und der Bedarf an größeren Zweiraum- und kleineren Dreiraumwohnungen steigen. Aber auch größere Wohnungen/Einfamilienhäuser für Familien und andere Wohnformen werden in Zukunft benötigt.

Die seit dem Jahre 1995 realisierten und beim Statistischen Landesamt registrierten Neubaumaßnahmen und getätigten Abrisse zeigen folgende Verteilung:

Abbildung 18 Wohnungsneubau und –abriss 1995 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Abbildung 18 zeigt, dass sich der Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern vor allem auf das Ende der 1990er Jahre konzentriert hat. In den Jahren danach wurden nur noch Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt gebaut. Die Bautätigkeit der Eigenheime fand ebenfalls verstärkt in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre statt. Seit 2001 werden jährlich nur noch ein bis sechs Häuser fertig gestellt. Das Bauantragsaufkommen ist in der **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgeführt.

Tabelle 4-9: Bauanträge Adorf/Vogtl. 2012-2017

Jahr	Bauanträge	davon Einfamilienhäuser
2012	18	3
2013	30	5
2014	22	1
2015	21	5
2016	29	2
2017	24	4

Quelle: Stadtverwaltung Adorf (01/2018)

Ein hohe Anzahl an abgerissenen Wohnungen sind in den Jahren 2003, 2007 bis 2009 zu vermerken. Dies erfolgte mithilfe des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau Ost – Rückbau sowie des Landesprogrammes Rückbau Wohngebäude. Insgesamt wurden 39 Gebäude mit den beiden Programmen bis 2016 zurückgebaut. Dies entspricht 129 Wohneinheiten im Stadtumbau Ost-Rückbau-Gebiet und 26 Wohneinheiten im Landesprogramm.

4.2.2 Eigentümerstruktur

Neben den privaten Vermietern sind in der Stadt Adorf/Vogtl. drei Großvermieter am Wohnungsmarkt beteiligt. Dies sind die:

- Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.,
- Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH und
- Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ e.G.

Abbildung 19 Eigentümerstruktur nach Wohnungen 2007 und 2017

Wohnungsbestand	2007		2017	
	WE	%	WE	%
Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.	92	2,7	90	2,8
Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH	520	15,1	400	12,5
Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ e.G.	353	10,3	353	11,1
private Vermieter/Eigentümer	2.470	71,9	2347	73,6
Gesamt	**3.413**	**100**	**3190**	**100**

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

Der Wohnungsbestand zwischen den einzelnen Wohnungsmarktakteuren gliedert sich wie folgt:

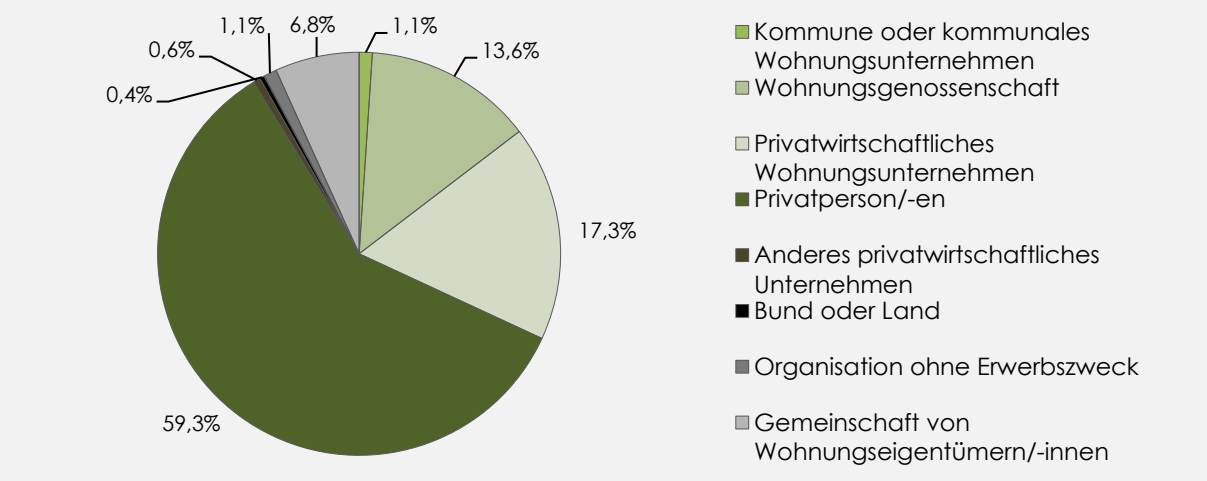
90 WE = 2,8 % Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.
400 WE = 12,5 % Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.)mbH

353 WE = 11,1 % Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ eG
2347 WE = 73,6 % private Eigentümer

Der Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G. verteilt sich dabei auf Gebäude im Baualter zwischen 1919 und 1948 und überwiegend im Bereich der Mehrfamilienhäuser.
Die Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH hat Anteile an allen Baualtersstufen. Dabei besitzen sie auch 18 Gebäude im Industriellen Wohnungsbau.

Der Anteil der Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ e.G. erstreckt sich hauptsächlich auf den Standort des Industriellen Wohnungsbaus. Dieser gliedert sich von Ziegelbauten der 50er Jahre über Blockbauten bis zum Plattenbau der 70er Jahre.
Der Zensus 2011 hat folgende Verteilung der Eigentümer nach Wohnungen für die Stadt Adorf/Vogtl. erhoben:

Abbildung 20 Eigentümerstruktur der Wohnungen



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

4.2.3 Wohnungsleerstand

Bezüglich des Wohnungsleerstandes in Adorf/Vogtl. wurde auf verschiedene Quellen zurückgegriffen. Der Zensus 2011 ermittelte einen Leerstand von 13,7 %. Damit liegt Adorf/Vogtl. etwas über dem Durchschnitt des Vogtlandkreises mit 12,9 % und deutlich über den Wert des Freistaates Sachsen mit 10,1 %. Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden des Vogtlandes wird aber deutlich, dass Adorf/Vogtl. nicht die Stadt mit den höchsten Wohnungsleerständen im Vogtlandkreis ist (Abbildung 21).

Abbildung 21 Leerstandsquote Wohnungen im Vergleich

Städte/Gemeinden	Leerstandsquote

Adorf/Vogtl.	13,7 %
Bad Elster	11,6 %
Ellefeld	14,1 %
Elsterberg	13,6 %
Klingenthal	15,2 %
Markneukirchen	11,2 %
Muldenhammer	11,3 %
Oelsnitz/Vogtl.	11,9 %
Schöneck/Vogtl.	10,4 %
Weischlitz	10,9 %
Vogtlandkreis	12,9 %
Freistaat Sachsen	10,1 %

Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Die drei großen Wohnungsunternehmen der Stadt Adorf/Vogtl. weisen folgende Leerstandszahlen seit 2000 auf:

Abbildung 22 Wohnungsleerstand nach Eigentümern (gemessen am Gesamtwohnungsbestand)

Wohnungsleerstand	**2007**		**2017**	
	WE	%	WE	%
Wohnungsbaugenossen-schaft Adorf e.G.	6	0,2	3,5	0,0
Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH	124	3,6	36	1,1
Wohnungsbaugenossen-schaft „Oberes Vogtland“ eG	26	0,8	43	1,3
private Vermieter/Eigentümer	474	13,8	354	11,1
Gesamt	**630**	**20,0**	**437**	**13,7**

Die Angaben der drei Großvermieter und die Ermittlungen der Stadtverwaltung zu Leerständen zeigen derzeitig (2017) folgenden Stand:

3,5 WE = 0,0 % Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.
36 WE = 1,1 % Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH
43 WE = 1,3 % Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ eG
354 WE = 11,1 % private Eigentümer

bezogen auf ihren eigenen Wohnungsbestand sind das:

3,9 % Wohnungsbaugenossenschaft Adorf e.G.
9,0 % Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH
12,2 % Wohnungsbaugenossenschaft „Oberes Vogtland“ eG

Die Wohnungsgesellschaft Adorf (Vogtl.) mbH konnte den Leerstand ihres Wohnungsbestandes auf aktuell 9% im Bestand senken. Der Leerstand ist auf dem gesamten Bestand der Wohnungsgesellschaft verteilt. Somit konnte hier eine deutliche Verbesserung gegenüber 2007 (23,8%) erreicht werden. Dies wurde auch durch Rückbau von Wohngebäuden der industriellen Bauweise erreicht.

Eine Verringerung des Leerstandes von 20% auf 13,7% ist in ganz Adorf/Vogtl. zu beobachten. Zudem ist festzustellen, dass sich der Leerstand fast ausschließlich auf die Kernstadt bezieht, die dörflich geprägten Ortsteile weisen wenig bis keinen Leerstand auf.
Aufgrund der zu erwartenden Schrumpfung der Bevölkerung in Adorf/Vogtl. ist in den kommenden Jahren mit steigenden Leerstand zu rechnen. Um diesem zu begegnen und einen ausgeglichenen, nachhaltigen Wohnungsmarkt zu erreichen ist Rückbau von Wohngebäuden unabdingbar. Dieser sollte jedoch auf Geschosswohnungsbau sowie an den Stadträndern fokussiert werden. Um den Stadtkern weiter zu stärken sollten in diesem Bereich attraktiver und barrierefreier Wohnraum geschaffen werden.

4.2.4 Wohnbauflächenpotentiale

Plan 11: Wohngebäudeentwicklung

Aus den Tabellen unter dem Pkt. 4.1.2 ist abzulesen, dass die Baugebiete mit Bauflächen für Wohnen in Adorf/Vogtl. nahezu ausgelastet sind. Derzeit stehen kaum abschätzbare Potentiale von Verdichtungsflächen in den Stadtrandbereichen (§ 34 BauGB) zur Verfügung.

In den vergangenen sechs Jahren sind durchschnittlich drei Bauanträge für Einfamilienhäuser in Adorf gestellt worden (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Dies zeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist, dies jedoch in einem Umfang, der nicht zwingend nur durch ein großes Neubaugebiet am Stadtrand, befriedigt werden muss.
Um eine Zersiedelung und hohen Leerstand in Zukunft zu vermeiden, sollten für Neubauten bevorzugt in vorhandene Lücken im Stadtrandbereich genutzt werden. Im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Adorf/Vogtl. Werden geeignete Flächen eruiert. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, Gebäude die leerstehend und nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Wohnraum entsprechen, abzureißen und die Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen. Somit kann auch eine Durchmischung der bestehenden Siedlungen hinsichtlich Baustruktur und Bevölkerung erreicht werden. Zudem wird somit eine weitere Flächenversiegelung vermieden und eine nachhaltige Entwicklung des Siedlungskörpers gefördert werden. Durch dieses Vorgehen kann auch die

Nachfrage von zumeist jüngeren Familien bedient werden, die ein Einfamilienhaus neu bauen wollen. Aufgrund der zu erwartenden Schrumpfung und steigendem Leerstand sollte eine genaue Analyse des Wohnungsmarktes erfolgen und der Neubau von Wohnungen nur für den Eigenbedarf erfolgen. Bei größeren Neubauprojekten sollte im gleichen Maße im Bestand Wohnungen zurückgebaut werden. Ebenso notwendig ist die Anpassung der bestehenden Wohnungsbestände an die älter werdende Bevölkerung. Notwendig kann der Bau eines weiteren Alte- oder Pflegeheim werden.

4.2.5 Wohnbedarfsprognose/Wohnflächennachfrage/Rückbaubedarf

Die Entwicklung der Wohnfläche pro Wohneinheit (WE), Einwohnern (EW) und damit der Haushaltfaktor zeigt seit dem Jahre 1998 in der Stadt Adorf/Vogtl. folgendes Bild:

Tabelle 4-10: Entwicklung der Wohnfläche pro WE, EW und des Haushaltfaktor

	ANZAHL EW	ANZAHL WE	WFL. m²	WFL. m²/WE	WFL. m²/EW	EW/WE
1998	6.396	3.370	225.000	66,8	35,2	1,89
1999	6.296	3.395	227.000	66,9	36,1	1,85
2000	6.214	3.421	230.000	67,2	37,0	1,81
2001	6.127	3.432	231.000	67,3	37,7	1,79
2002	6.017	3.438	232.000	67,5	38,6	1,75
2003	5.911	3.431	232.100	67,6	39,3	1,72
2004	5.837	3.437	233.200	67,8	40,0	1,70
2005	5.748	3.436	233.500	68,0	40,6	1,67
2006	5.717	3.435	234.000	68,1	40,9	1,66
2007	5.563	3.413	233.000	68,3	41,9	1,63
2008	5.474	3.398	232.100	68,3	42,4	1,61
2009	5.411	3.387	231.900	68,5	42,9	1,60
2010	5.323	3.390	232.400	68,6	43,7	1,57
2011	5.302	3.211	232.400	72,4	43,8	1,65
2012	5.207	3.209	238.700	74,4	45,8	1,62
2013	5.178	3.211	239.100	74,5	46,2	1,61
2014	5.124	3.184	238.900	75,0	46,6	1,61
2015	5.078	3.190	239.800	75,2	47,2	1,59

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen/WGS, ab 2011 auf Basis Zensus 2011.

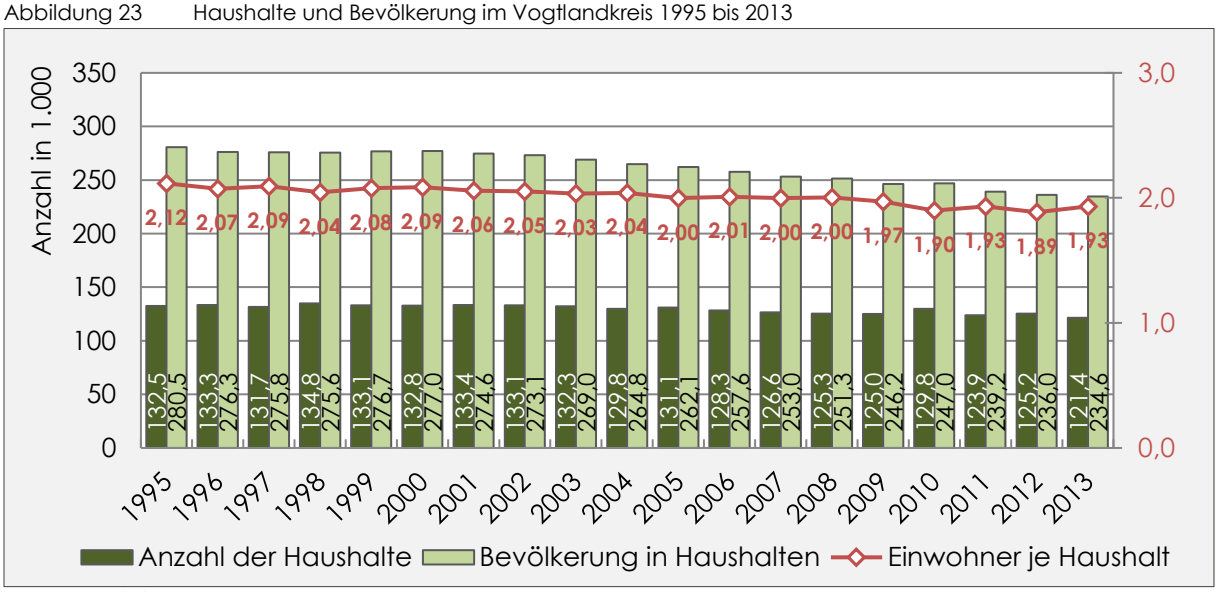
Die zur Verfügung stehende Wohnfläche pro Einwohner ist in den letzten fünfzehn Jahren um 8,4 m², das heißt um ca. 0,5 m² pro Jahr gestiegen. Dieser Wert liegt im Bundesdurchschnitt. Hierbei sind aber vorhandene Leerstände unberücksichtigt.

Eine entscheidende Größe zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes, der Wohnungsnachfrage und damit nicht zuletzt des eventuell Neu- oder Rückbaubedarfes ist die Haushaltebelegung.

Die in der Tabelle 4-10 ermittelte Haushaltebelegung wird durch die Nichtberücksichtigung von leerstehenden Wohnungen verfälscht. Berücksichtigt man den Leerstand laut Zensus von 13,7 % (437 WE) ergibt sich ein Haushaltfaktor von rund 1,84 Einwohnern je Wohneinheit für 2015.

Genaue Zahlen über den Bestand an Haushalten liegen in der Stadt Adorf/Vogtl. nicht vor. Die Datenerfassung des Einwohnermeldeamtes berücksichtigt lediglich die gemeldeten Einwohner pro Haus. Da keine Zuordnung zu den Wohnungen erfolgt bzw. auch ein Haushalt nicht klar definiert ist (der Status Ehepaare, Lebensgemeinschaften, Wohngemeinschaften ist nicht zu ermitteln), die Daten von Versorgungsträgern nur bedingt aussagefähig sind, soll mit den durchschnittlichen Haushaltebelegungen für den Vogtlandkreis, ermittelt vom Statistischen Landesamt Sachsen, verglichen werden.

Abbildung 23 Haushalte und Bevölkerung im Vogtlandkreis 1995 bis 2013



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der, unter Berücksichtigung des Leerstandes, ermittelte Haushaltfaktor von Adorf/Vogtl. im Rahmen der kreislichen Entwicklungen liegt.

Auf Grund der sinkenden Bevölkerungszahl und der Leerstandsproblematik sind theoretisch kein Wohnungs- und damit kein Neubauflächenbedarf anzunehmen. Unter folgenden Gesichtspunkten müssen andere Schlussfolgerungen gezogen werden:

- die vorhandene WE-Größen sind meist nicht mehr zeitgemäß,
- eine weitere Erhöhung des Wohnflächenbedarfes pro Einwohner
  - IST neue Bundesländer durchschnittlich 45 m²/EW
  - IST Adorf/Vogtland durchschnittlich 46,2 m²/EW

  - Prognose neue Bundesländer 52 m²/EW durchschnittlich 2025
    (Quelle: Prognose der Pro-Kopf-Wohnflächenentwicklung bis 2030, http://de.statista.com. **),**
- ein permanenter Erneuerungsprozess bedingt den Neubau von Wohnungen,
- der Trend zu Wohneigentum z. B. in Form von Eigenheimen bleibt bestehen,
- die Begrenzung der Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand,
- weitere WE-Verluste durch Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen,
- Verkleinerungen der Haushalte, d. h. steigender Bedarf an Kleinwohnungen, aber auch neuem qualitativ hochwertiger Wohnraum in mittlerer Größe und
- der steigende Bedarf an Sonderwohnformen in Heimen mit altengerechten und betreutem Wohnen.

In der Raumordnungsprognose 2025 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurden basierend auf dem demographischen Modell unter Beachtung der Entwicklungen der Bevölkerung, der privaten Haushalte, der Erwerbspersonen und des Wohnungsmarktes weiterführende Szenarien mit nachfolgend maßgeblichen Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt:

- Bevölkerung
  - weiter abnehmende Bevölkerung – Bevölkerungsrückgang
  - Wanderungsbewegung beachten
  - demographischer Wandel
  - Änderungen in der Bevölkerungszusammensetzung
- private Haushalte
  - weitere Abnahme der Gesamtzahl der Haushalte
  - Abnahme der Zahl der großen Haushalte
  - Zunahme der Zahl der kleinen Haushalte - Trend zu kleineren Haushalten, betrifft „junge“ und „alte“ Haushalte
- Erwerbspersonen
  - Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab, „Nachrücker“ werden weniger
  - Anteil älterer Erwerbstätiger steigt/Jüngere werden weniger
- Wohnungsmarkt
  - Wohnungsmarktbedingungen unter Schrumpfungskonstellation (Zusammenspiel von Bevölkerungs-, Haushalts- und Erwerbstätigenentwicklung) setzen sich fort
  - kleinere Haushalte führen zu größeren individuellen Wohnflächenkonsum
  - für „alternde“ Haushalte wird sich die Pro-Kopf-Wohnfläche nach Auszug der Kinder im Bestand erhöhen

Im 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Adorf/Vogtl. wurde folgende Wohnungsmarktprognose 2025 auf Grundlage der Raumordnungsprognose 2025 des Bundesamtes für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) aufgestellt:

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab
- Zunahme der Eigentümerquote (die Stadt Adorf/Vogtl. liegt trotz „Kleinstadtstatus“ und ländlicher Ortsteile mit 35% Wohneigentumsquote unter dem Durchschnitt)
- Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf mind. 47 m² bis 2025
- Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte auf mind. 38 m² bis 2025
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern

Die in der Wohnungsmarktprognose 2025 aufgezeigte mögliche Entwicklung zeigt, dass trotz der Schrumpfung der Bevölkerung nicht im gleichen Umfang der Leerstand steigen wird.

Gemäß einer Modellrechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen (2012) zur Entwicklung der privaten Haushalte wird es im Vogtlandkreis bis 2025 gegenüber 2011 zu einer Abnahme der Haushalte von 12,5 % kommen. Dabei werden Haushalte mit drei Personen um mehr als ein 31,3 % und Haushalte mit mehr als vier Personen um 27 % schrumpfen. Bei Ein- und Zweipersonenhaushalten liegt der prognostizierte Rückgang zwischen 5 und 10 %. Neben dem (bedingt durch geringe Einkommen und Renten) allgemein erforderlichen Wohnraum im Niedrigpreissegment wird es eine erhöhte Nachfrage nach Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen in gutenLagen und mit attraktiven Grundrissen geben. Die Wohnungsgrößen werden bis 45 m² bei Einraumwohnungen bzw. 70-75 m² bei den Zwei- und Dreiraumwohnungen liegen. Unabhängig von einem spezifischen Bedarf an Wohnungen wird es, ausgelöst durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang, insgesamt zu einem Minderbedarf an Wohnraum kommen. Der bereits vorhandene Wohnraum muss jedoch an die veränderten Anforderungen angepasst werden.

Tabelle 4-11: Theoretischer Rückbaubedarf bis 2030

	Einheit	Basisjahr 2015	Prognose* 2020	2025	2030
Einwohnerzahl	EW	*5.078*	*4.900*	*4.650*	*4.350*
Einwohner pro Haushalt	EW/HH	1,84	1,77	1,71	1,65
Anzahl der Haushalte	HH	2.753	2.764	2.715	2.632
Fluktuationsreserve (5%)	WE	138	138	136	132
Wohnungsbedarf	WE	2.891	2.903	2.851	2.764
Anzahl der Wohnungen	WE	*3.190*	3.205	3.200	3.129
Wohnungsüberangebot	WE	299	302	349	365
Wohnungsleerstand**	WE	437	441	485	497
Steuerung des Wohnungsbestands	Intervall		2015-2020	2021-2025	2026-2030
Wohnungsneubau	WE/Intervall		*20*	*20*	*20*
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		*5*	*5*	*5*
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		15	15	15
durchschnittl. Veränderung pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		3	3	3
Leerstandsquote		Bestand**	Ziel		
	%	*13,7*	*13,2*	*12,8*	*12,5*
Resultierende Wohnungsanzahl	WE	3.190	3.185	3.114	3.008
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	99,8	97,6	94,3
Dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2015-2020	2021-2025	2026-2030
	WE/Intervall		20	86	120
Jährlicher Rückbaubedarf (gerundet)	WE/Jahr		4	17	24

* Die verwendeten Prognosezahlen entsprechen dem Mittelwert der Varianten 1 und 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen für die Stadt Adorf/Vogtl., ** Wert für 2014: Anwendung Zensus 2011

Quellen: *Hervorgehobene Werte*: Daten Statistisches Landesamt Sachsen, Stadt Adorf/Vogtl.; andere Werte: Berechnung nach Muster 4.2.03, Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo) 2005. Zur Entwicklung der Haushaltbelegung wird die kreisliche Entwicklung der letzten Jahre zur Annahme herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltbelegung weiter verringern wird, sich der Prozess aber verlangsamt und auf einem gewissen Stand eine Stabilisierung eintritt. Die Senkung des Leerstandes von 13,7 % auf 12,5 % wird zukünftig als Zielgröße angesehen, um den Wohnungsmarkt weiter zu stabilisieren.

Diese Berechnung kann aufgrund der Vernachlässigung von Wohnungsgrößen, Wohnungsqualitätsmerkmalen und nicht zuletzt der Eigentumsverhältnisse lediglich ein Anhaltspunkt für ein theoretisches Überangebot sein. Für die kommenden Jahre aktuell geplant bzw. bekannt, sind folgende Rückbaumaßnahmen mit insgesamt drei Wohneinheiten:

Tabelle 4-12: geplanter Rückbau

Gebäude	**Jahr des geplanten Rückbaus**	**Eigentümer**	**Wohnungsanzahl**
Friedhofsgässchen 2	2018 / LEADER	Stadt	2 WE+ 1 GE
Reinhold-Becker Straße 16	2018 / SOP	Stadt	1 WE+ 1 GE

Quelle: WGS, Stadt Adorf/Vogtl.

Weitere Rückbaumaßnahmen sollten vom Stadtrand erfolgen sowie in Gebieten, die nicht als attraktiv gelten und einen hohen Leerstand verzeichnen. Alle Maßnahmen zur Sanierung und Schaffung von attraktivem Wohnraum sollten sich auf die Kernstadt konzentrieren sowie auf beliebte Wohngegenden. Im industriellen Wohnungsbau ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer deutlichen Steigerung des Leerstandes zu rechnen. Diese Wohnlage ist häufig gekennzeichnet durch eine Belegung des Wohnraumes mit der Generation des Erstbezuges in den 1970er und 80er Jahren. Diese schätzen das Wohnen im industriellen Neubau, eine gleiche Beliebtheit in nachfolgenden Generationen ist nicht festzustellen. Durch das steigende Alter der Bewohner und mangelnden Nachzug kommt es unweigerlich zu steigendem Leerstand. Sobald dieses Szenario eintritt, sollte der Bestand an industriellen Wohngebäuden von außen nach innen reduziert werden.

Im 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde eine Berechnung zur Ermittlung des Wohnungsneubauflächenpotenzials in der Stadt Adorf/Vogtl. anhand von drei Varianten durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bedarf zwischen 1,6 ha bis 6,8 ha liegt. Wie bereits oben beschrieben, bedeutet der ermittelte Flächenbedarf nicht die reine Neuinanspruchnahme von Flächen. Vielmehr geht es um einen Mix aus Abrundungen, Verdichtungen, Nachnutzungen von Flächen oder geringe Neuinanspruchnahme. Entscheidend ist lediglich, dass ein Bedarf an mehrgeschossigen Mietwohnungsbau im Planungszeitraum nicht nachweisbar ist. Hinzu kommt, dass die ermittelten Flächen nicht ausschließlich den Bedarf in der Stadt Adorf/Vogtl., sondern auch ihrer Ortsteile einschließt.

4.2.6 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-13: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Wohnen

fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel	- Rückbau von Wohngebäuden vom Stadtrand aus, in unattraktiven Wohnlagen sowie im industriellen Wohnungsbau - Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen nach den Bedürfnissen von älteren Bürgern und Familien mit Kindern - weitere Stärkung und Initiierung von Wohnprojekten z.B. Mehrgenerationenhäuser - Stärkung der wohnortnahen Infrastruktur der Daseinsvorsorge - weiterer Erhalt und Ausbau der Nahverkehrsangebote, wie Bürgerbus - keine weitere Ausweisung von Baugebieten, Neubauten von EFH sollten in Lücken oder auf Grundstücken abgerissener Gebäude erfolgen, um einer Zersiedelung vorzubeugen

Stärkung der Wohnfunktion in der Kernstadt und den zentralen Wohnbereichen	- weitere Sanierung der Bausubstanz, Konzentration auf die Kernstadt - Anpassung des Wohnungsbestandes an moderne Ansprüche - nur geringfügige Ausweisung von Neubauflächen, bevorzugt in bestehenden Lücken - Schaffung von Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Brachflächen oder in Lücken bestehender Siedlungskörper - Abriss verschlissener und dauerhaft leer stehender Bausubstanz unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange und weitestgehendem Erhalt der Quartiersstruktur - Etablierung eines Leerstandsmanagements zur Vermittlung von Wohnungen sowie von möglichen Bauplätzen im Stadtgebiet für EFH - Schaffung von Angeboten für integriertes / betreutes Wohnen - Wohnumfeldverbesserung durch Abriss von Hintergebäuden/Entkernung, Schaffung Freiflächen - Erhalt und Stärkung der kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen - Erhalt und Neugestaltung von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität - Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten - Erhalt von nicht störendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und Verkaufseinrichtungen zur Standortstärkung - mittel- bis langfristige Reduzierung der Wohnsubstanz im Standort des Industriellen Wohnungsbaus in Anpassung an die Bevölkerungs- und Leerstandentwicklung - angepasster Rückbau der dezentralen Garagenstandorte
Erhalt eines breiten Angebotes an Wohnungen für alle Wohnbedürfnisse und soziale Schichten	- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten - barrierefreies Wohnen - Angebotsschaffung für betreute Wohnformen - Anpassung bestehender Wohnungen (Grundrissänderungen, -vergrößerung, Zusammenlegung von Wohneinheiten) - Schaffung von Sozialwohnungen im Innenstadtbereich, Verteilung des Angebots über die gesamte Stadt, keine Konzentration auf einzelne Wohnlagen
Stärkung und Weiterentwicklung der altstadtnahen Wohnbereiche	- weitere Sanierung der Wohnsubstanz - Schaffung von Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion - Verbesserung der Parksituation für Bewohner - Straßensanierungen - Erhalt der Infrastruktureinrichtungen
Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess	- Erarbeitung von stadtteilbezogenen Abrisskonzepten in Verbindung mit den Eigentümern - Erarbeitung von Konzepten zur Nachnutzung und Aufwertung von Flächen

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Als Schwerpunktgebiete im Fachkonzept zeichnen sich

- die Altstadt,
- die Südstadt und
- das Wohngebiet „Schillerstraße“ (vorrangig 5-geschossiger Wohnungsbau)

ab.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-14: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel	- weniger Kinder - höherer Anteil an Bürgern über 65 Jahre - veränderter Wohnraumbedarf	FK Verkehr und technische Infrastruktur FK Bildung FK Kultur und Sport FK Soziales und Daseinsvorsorge
Leerstandsreduzierung	- weiterer Einsatz von Fördermitteln erforderlich - Attraktivitätssteigerung	FK Wirtschaft und Tourismus
weitere Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt und altstadtnahen Bereiche	- weiterer Einsatz von Fördermitteln erforderlich - Attraktivitätssteigerung - bessere Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt	FK Verkehr und technische Infrastruktur
Beobachtung der Leerstandsentwicklung im Wohngebiet „Schillerstraße“	- Reduzierung des Wohnungsbestandes bei weiterem Einwohnerrückgang - Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Anforderungen (größerer Wohnraum, Grundrissänderungen, Barrierefreiheit)	FK Technische Infrastruktur
Wohnumfeldverbesserung durch Schaffung von Grün- und Freiflächen mit Funktionen	- Attraktivitätssteigerung der Wohnstandorte	FK Umwelt
altersgerechter Umbau – barrierefreies Wohnumfeld	- bessere Anpassung an die Bedürfnisse der Bürger	FK Verkehr und technische Infrastruktur
Schaffung differenzierter Wohnformen	- Attraktivitätssteigerung der Wohnstandorte	FK Soziales und Daseinsvorsorge

4.3 Fachkonzept Wirtschaft und Tourismus

4.3.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Plan 12: Industrie- und Gewerbeflächen

Während der DDR prägten neben einigen Kleinbetrieben verschiedener Branchen insbesondere die Großbetriebe der Textilindustrie das Bild der Stadt. Einen breiten Raum nahm die Herstellung von Teppichen im Doppelwebverfahren sowie die Vliesherstellung in der Baumwollspinnerei Vowetex ein. Für den Personen- und Güterverkehr spielt der Bahnhof Adorf/Vogtl. besonders im grenzüberschreitenden Verkehr eine bedeutende Rolle.

Grundlegende Veränderungen in der Struktur der Betriebe ergaben sich nach der deutschen Wiedervereinigung. Neue Produktionsbereiche entstanden z.B. durch die Naue GmbH.
Viele Handwerksbetriebe gründeten oder erweiterten sich und schufen damit neue Arbeitsplätze für die Einwohner der Stadt Adorf/Vogtl. Sie wiegen nicht den Abbau von ca. 1.700 Arbeitsplätzen, besonders im Bereich Halbmond (Teppichherstellung), Bahn und Landtechnik, unmittelbar nach der Wende auf. Einen großen Einschnitt gab es in der Landwirtschaft in den Ortsteilen, aber auch innerhalb der Stadt. In den vergangenen Jahrzehnten konnte sich die Landwirtschaft auf dem gegenwärtigen Stand etablieren.

Als Hauptarbeitgeber im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sind heute unter anderem zu nennen:

Tabelle 4-15 Hauptarbeitgeber im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe

Firma	Aufgabenbereich
GEWA Music GmbH	Musikinstrumentenherstellung/Verpackung
Lebensgarten GmbH	Lebensmittelindustrie (Süßwaren)
Naue GmbH & Co. KG (ehem. Vowetex)	Geotextilien für die Bauindustrie

Quelle: WGS mbH, Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

Nach dem Umbruch in der Landwirtschaft hat sich die Agrargenossenschaft AG Oberes Vogtland auf dem Marktsegment Ökologischer Landbau etabliert.

Der Bestand an Gewerbebetrieben der Stadt Adorf/Vogtl. stellt sich nach dem Gewerberegister folgendermaßen dar:

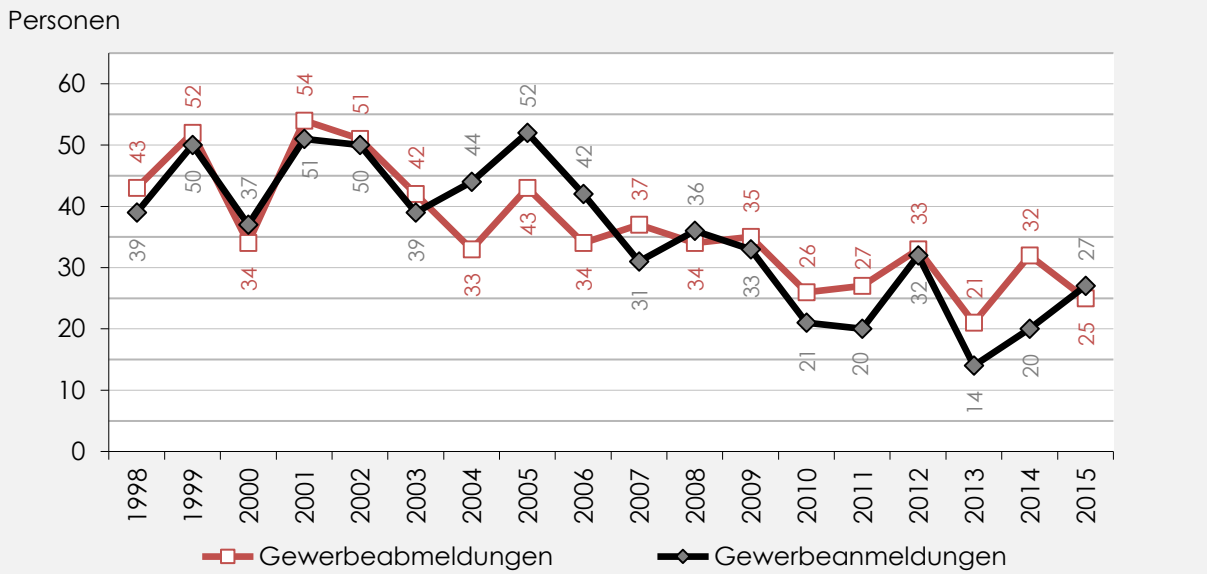
Tabelle 4-16: Anzahl der Gewerbebetriebe

Branche	Anzahl der Unternehmen
	2017
Einzelhandel	137
Handwerk	109
sonstige	136

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

Einen weiteren Anhaltspunkt für den Sachstand der gewerblichen Entwicklung bildet die Beobachtung der Entstehung, Schließung und Ummeldung bei Gewerbebetrieben. Hierzu liegen die folgenden statistischen Zahlen vor:

Abbildung 24 Gewerbemeldungen 1998 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Abbildung 24 zeigt wie sich die Gewerbean- und -abmeldungen in den letzten Jahren entwickelt haben. Im Großteil der einzelnen Jahre haben sich die An- und Abmeldungen die Waage gehalten. Nur zwischen 2003 und 2007 waren es mehr Gewerbeanmeldungen als –abmeldungen und zwischen 2010 und 2014 teilweise mehr Gewerbeabmeldungen als -anmeldungen. Insgesamt sind die Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen seit 1998 leicht zurückgegangen.

Betrachtet man die Umsatzzahlen, die Entwicklung der Anzahl der Betriebe und deren Beschäftigten nach der Gewerbestruktur als Spiegelbild für die wirtschaftliche Entwicklung der letzten 17 Jahre, zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 4-17: Gewerbestruktur, Beschäftigte, Umsatz 1998-2015

		Landwirt-schaft	Bergbau, verarbeiten-des Gewerbe	Bauhaupt-gewerbe	Ausbauge werbe	öffentlicher Dienst
1998	Anzahl der Betriebe	-	3	7	2	
	tätige Personen		139	124	-	164
	Gesamtumsatz in €		18.736.000	6.986.000	-	
1999	Anzahl der Betriebe	-	9	7	2	
	tätige Personen		136	128	-	188
	Gesamtumsatz in €		26.722.000	6.238.000	-	
2000	Anzahl der Betriebe	-	2	6	2	
	tätige Personen		-	127	-	139
	Gesamtumsatz in €		-	6.093.00	-	
2001	Anzahl der Betriebe	17	2	7	1	
	tätige Personen		-	120	-	122
	Gesamtumsatz in €		-	7.000.000	-	
2002	Anzahl der Betriebe	-	2	9	2	
	tätige Personen		-	132	-	100
	Gesamtumsatz in €		-	6.794.000	-	
2003	Anzahl der Betriebe	16	3	9	1	
	tätige Personen		154	133	-	74
	Gesamtumsatz in €		16.555.000	6.632.000	-	
2004	Anzahl der Betriebe	16	3	9	1	
	tätige Personen		119	129	-	78
	Gesamtumsatz in €		15.596.000	6.850.000	-	
2005	Anzahl der Betriebe	17	2	10	1	
	tätige Personen		-	116	-	60
	Gesamtumsatz in €		-	6.723.00	-	
2006	Anzahl der Betriebe	17	2	10	1	
	tätige Personen		-	113	-	57
	Gesamtumsatz in €		-	5.791.000	-	
2007	Anzahl der Betriebe	18	2	5	1	
	tätige Personen		-	100	-	55
	Gesamtumsatz in €		-	6.858.000	-	
2008	Anzahl der Betriebe	18	2	5	1	
	tätige Personen		-	100	-	52
	Gesamtumsatz in €		-	6.858.000	-	
2009	Anzahl der Betriebe	18	2	5	2	
	tätige Personen		-	102	-	56
	Gesamtumsatz in €		-	6.794.000	-	
2010	Anzahl der Betriebe	9	2	6	2	
	tätige Personen		-	107	-	58
	Gesamtumsatz in €		-	6.855.000	-	

		Landwirt-schaft	Bergbau, verarbeiten-des Gewerbe	Bauhaupt-gewerbe	Ausbauge werbe	öffentliche r Dienst
2011	Anzahl der Betriebe	9	2	6	2	
	tätige Personen		-	104	-	59
	Gesamtumsatz in €		-	6.151.000	-	
2012	Anzahl der Betriebe	9	2	6	2	
	tätige Personen		-	95	-	55
	Gesamtumsatz in €		-	7.045.000	-	
2013	Anzahl der Betriebe	9	2	6	2	
	tätige Personen		-	64	-	57
	Gesamtumsatz in €		-	6.284.000	-	
2014	Anzahl der Betriebe	9	2	7	1	
	tätige Personen		-	69	-	59
	Gesamtumsatz in €		-	4.192.000	-	
2015	Anzahl der Betriebe	9	2	7	1	
	tätige Personen		-	73	-	54
	Gesamtumsatz in €		-	4.808.000	-	

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Auswertung der statistischen Zahlen in Tabelle 4-17 verdeutlicht, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Adorf/Vogtl. eher rückläufig ist. Sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die Anzahl der Beschäftigten ist seit 1998 zurückgegangen. Die Hauptgewerbestandorte der Stadt befinden sich an der Elsterstraße und der Markneukirchner Straße, vorwiegend im Bereich der Weißen Elster. Freie Gewerbeflächen gibt es an der Sorger Straße. Dieser Bebauungsplan ist mit einem städtebaulichen Vertrag an einen Investor gebunden, an dieser Stelle soll produzierendes Gewerbe entstehen. Die GEWA Music mbH hat sich große Flächen in unmittelbarer Nähe zum Firmensitz, der ehemaligen Halbmond Teppichwerke, gesichert. Die Naue GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung im Bereich Mehltau. Hierfür ist eine Vorkaufsrechtsatzung in Arbeit (siehe .
Somit zeigt sich, dass Adorf/Vogtl. derzeit keinen Anteil an der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hat. Für eine weitere wirtschaftlich positive Entwicklung, die für den strukturschwachen ländlichen Raum wünschenswert ist, ist dies eine negative Entwicklung. Das Auseinanderdriftens von strukturschwachen ländlichen Räumen und wirtschaftsstarken Ballungsräumen ist derzeit in ganz Deutschland zu beobachten und gefährdet den Grundsatz der gleichwertigen Lebensverhältnisse (Art. 72 GG).

4.3.2 Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat sich in den letzten Jahren, ausgehend von der deutschen Wiedervereinigung, stark verändert. Durch die Schließung einer Vielzahl von Betrieben des produzierenden Gewerbes hat sich die Zahl der Arbeitsplätze in diesem wichtigen Wirtschaftssegment deutlich reduziert. Hinzu kommen noch die für

die Stadt Adorf/Vogtl. ebenso von Bedeutung gewesenen Arbeitsplätze in der Landwirtschaft. Aus agrarstruktureller Sicht sollten alle Möglichkeiten zur Zukunftsperspektive und Planungssicherheit für eine moderne, umweltschonende Landwirtschaft offen sein. Neue Arbeitsplätze entstanden im Dienstleistungssektor sowie in den neuen Betrieben der Lebensmittelherstellung und Musikindustrie.
Seit 2005 sinkt die Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Adorf/Vogtl. kontinuierlich und ist in den vergangenen elf Jahren um fast 75% (an den absoluten Zahlen betrachtet) gesunken (siehe Tabelle 4-26 und Abschnitt 4.8.5).

Tabelle 4-18: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

Jahr	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort			Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort		
	insgesamt	davon männlich	davon weiblich	insgesamt	davon männlich	davon weiblich
1998				2.475	1.306	1.169
1999	1.546	696	850	2.356	1.226	1.160
2000	1.524	704	820	2.319	1.196	1.123
2001	1.543	731	812	2.469	1.310	1.159
2002	1.441	680	761	2.339	1.221	1.118
2003	1.399	662	737	2.214	1.160	1.054
2004	1.362	648	714	2.130	1.137	993
2005	1.299	599	700	2.056	1.072	954
2006	1.405	670	735	2.055	1.091	964
2007	1.440	680	760	2.082	1.103	978
2008	1.514	734	780	2.148	1.151	997
2009	1.320	689	631	2.049	1.083	966
2010	1.313	671	642	2.040	1.068	972
2011	1.386	733	653	2.082	1.091	991
2012	1.333	685	648	2.043	1.074	969
2013	1.253	670	643	1.996	1.049	947
2014	1.328	645	683	1.996	1.037	959
2015	1.397	685	712	2.009	1.035	974
2016	1.436	n.n.	n.n.	1.986	n.n.	n.n.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, (Stand zum 30.06. des jeweiligen Jahres).

Das Verhältnis der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Wohnort und der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort weist die Stadt Adorf/ Vogtl. als Auspendlerort aus (Tabelle 4-18, 4-24). Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter am Wohnort ist seit 1998 zurückgegangen. Dies liegt bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern am Wohnort vor allem an dem Bevölkerungsrückgang sowie der Zunahme an Rentnern in der Gesamtbevölkerung der Stadt. Die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig

beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort ist von 1999 bis 2006 gesunken, danach wieder gestiegen und von 2008-2013 wieder gesunken. Seitdem steigt die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in Adorf/Vogtland wieder. Dies deutet auf eine gute wirtschaftliche Entwicklung der verschiedenen Arbeitgeber in Adorf hin und steht auch im Einklang mit der Zunahme der Einpendler seit 2013 (siehe Tabelle 4-19).

Tabelle 4-19: Pendlerverhalten 2005 bis 2015

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Einpendler	1016	821	824	894	866	816	862	926	959
Auspendler	1658	1563	1579	1605	1590	1561	1536	1539	1510

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Zahl der erwerbsfähigen Personen wird sich nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung in Adorf/Vogtl. folgendermaßen entwickeln:

Tabelle 4-20: Prognose Bevölkerung 20-65 Jahre

Altersgruppen	2010	2015	2020	2025	2030
20-65 Jahre	3.121	2.792	2.600 | 2.400	2.400 | 2.200	2.100 | 2.00
Anteil in %	58,6	55,0	52,0 | 50,0	50,0 | 48,9	46,7 | 47,6

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2020-2030: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1 | 2.

Tabelle 4-21: Arbeitslosenstruktur 2005 - 2014

Jahr	Arbeitslose im Jahresdurch-schnitt[1)]	davon				
		Frauen	Ausländer	unter 25 Jahre	55 Jahre und mehr	Langzeitarb eitslose
2005	469	220	-	54	73	147
2006	404	196	-	41	71	140
2007	329	166	3	34	59	91
2008	281	112	3	33	54	129
2009	295	131	3	37	67	132
2010	254	120	2	28	73	112
2011	202	92	2	23	56	
2012	163	70	1	15	47	
2013	162	76	1	11	58	
2014	137	62	1	10	42	
2015	128	57	1	7	43	
2016	117	49	3	8	42	

1) Arbeitslose nach SGB II und SGB III

Quelle: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit.

Die Zahl der Arbeitslosen ist im betrachteten Zeitraum von 2005 bis 2014 stark zurückgegangen (Tabelle 4-21). Trotz der fallenden Bevölkerungszahl hat sich die Zahl der Arbeitslosen, prozentual zur Bevölkerung, ebenfalls deutlich verringert. Sowohl prozentual als auch in absoluten Zahlen hat sich der Anteil der unter 25-Jährigen und der Frauen an den Arbeitslosen verringert. Der Anteil der Arbeitslosen über 55 Jahre hat sich nicht im gleichen Maße verbessert wie insgesamt oder in anderen Bevölkerungsgruppen. Die über 55-Jährigen stellen heute einen deutlich höheren

Anteil der Arbeitslosen in Adorf/Vogtl. dar als noch 2005. Dies zeigt, dass jüngere Arbeitnehmer deutlich flexibler sind, sich in neue Beschäftigungsfelder einzuarbeiten und auch eher von den Unternehmen in der Region eingestellt werden, als ältere Arbeitsnehmer.

4.3.3 Handel

Plan 13: Einzelhandelseinrichtungen

Die 1990 vorhandenen Versorgungsdefizite im Einzelhandel wurden in Adorf/Vogtl. durch Ansiedlung von Discountern und zahlreichen Märkten abgebaut. Gegenwärtig ist teilweise ein Überangebot im Verhältnis zur Einwohnerzahl zu verzeichnen. Adorf/Vogtl. übernimmt jedoch dafür Versorgungsfunktionen für umliegende Städte und Gemeinden.

Die Grundlage für die Ermittlung des Handelsflächenbedarfes bildet die Bevölkerungszahl, die Anzahl der Haushalte sowie die Entwicklung des Einkommens, welches sich auf die Kaufkraftentwicklung niederschlägt. Für die Stadt Adorf/Vogtl. gibt es derzeitig keine eigene, erstellte Handelskonzeption. Aus diesem Grunde wird zum Vergleich zwischen Bestand und Bedarf auf die Ermittlungen der IHK (Handelsatlas IHK Chemnitz Ausgabe 2015) zurückgegriffen.

Tabelle 4-22: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015 (Prognose)

Gebietseinheit	absolut in Mio. €		pro Kopf in €	
	Gesamt	dar. Food	Gesamt	dar. Food
Stadt Adorf/Vogtl.	29	11	5.526	2.059
Vogtlandkreis	1.296	483	5.540	2.087
IHK Bezirk Chemnitz	8.241	3.066	5.610	2.087
Freistaat Sachsen	22.969	8.538	5.676	2.110
Bundesrepublik Deutschland	504.500	186.000	6.246	2.303

Quelle: Handelsatlas IHK Chemnitz 2015.

Die Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des Handelsatlasses der IHK basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.06.2014 und stellte zum Zeitpunkt der Erstellung eine Prognose dar. Derzeit ist davon auszugehen, dass es durch die gute wirtschaftliche Entwicklung und die nur leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu einer Zunahme der Kaufkraft kommt. Diese Entwicklung kann sich jedoch auch wieder umkehren. Durch die zunehmende Überalterung werden zukünftig mehr Rentner in Adorf/Vogtl. leben und durch den Sterbeüberschuss ist von einer zukünftigen Schrumpfung der Bevölkerungsanzahl auszugehen. Diese Faktoren können sich negativ auf die Entwicklung der Kaufkraft auswirken.

Tabelle 4-23: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Relation zur BRD 2006 und 2015

Gebietseinheit	2006	2015
Stadt Adorf/Vogtl.	88,6	88,5
Vogtlandkreis	89,3	88,7
IHK Bezirk Chemnitz	89,2	89,8
Freistaat Sachsen	89,8	90,9
Bundesrepublik Chemnitz	100	100

Quelle: Handelsatlas IHK Chemnitz 2006 und 2015

Beachtenswert ist, dass sich der Unterschied in der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person in € von Adorf/Vogtl. im Vergleich zum Freistaat Sachsen und zur Bundesrepublik Deutschland geringfügig vergrößert hat. Auch der Vogtlandkreis hat im Niveau der Kaufkraft nicht aufgeholt, eine leichte Annäherung können nur der IHK-Bezirk Chemnitz und der Freistaat Sachsen verzeichnen. Dieser Entwicklung, dass trotz 28-jähriger Wiedervereinigung der Bundesrepublik, noch große wirtschaftliche Unterschiede bestehen, sollte unbedingt gegengesteuert werden, um den Abstand zwischen der strukturschwächeren Region um Adorf/Vogtl. und den wirtschaftlich stärkeren Gebieten in Sachsen und der Bundesrepublik nicht weiter wachsen zu lassen. Eine solche Entwicklung begünstigt weitere Abwanderungen und gesellschaftliche Spannungen.

Aus der Tabelle 4-22 ist ablesbar, dass die pro Kopf Kaufkraft in Adorf/Vogtl. leicht unter dem Niveau des Vogtlandkreises sowie des IHK Bezirks Chemnitz und des Freistaates Sachsen liegt. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt fällt die Differenz noch größer aus.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach den Branchen gliedert sich dabei wie folgt:

Tabelle 4-24: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft - Branchen 2010/2015 (Prognose)

Branche	absolut in Mio. €		pro Kopf in €	
	2010	2015	2010	2015
überwiegend kurzfristiger Bedarf	15,8	16,99	2.894	3.281
überwiegend mittelfristiger Bedarf	6,0	6,59	1.103	1.273
überwiegend langfristiger Bedarf	4,6	5,02	840	972
Kaufkraft gesamt	26,4	28,62	4.838	5.526

Quelle: Handelsatlasse IHK Chemnitz 2010 und IHK Chemnitz 2015.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft hat sich in allen Bereichen in Adorf/Vogtl. zwischen 2010 und 2015 erhöht. Nicht nur pro Kopf, sondern auch absolut ist es zu einer Steigerung gekommen. Die Steigerung liegt zudem über der Inflation. Somit ist es zu einer tatsächlichen Steigerung der Kaufkraft in Adorf/Vogtl. gekommen.

Die Verkaufsraumfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 4-25: Verkaufsfläche des Einzelhandels nach Branchen 2010/2015

Branche	gesamter Einzelhandel		großflächiger Einzelhandel	
	absolut in m²	pro Kopf in m²	absolut in m²	pro Kopf in m²
2010				
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.605	1,04	2.110	0,39
überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.255	1,16	3.030	0,56
überwiegend langfristiger Bedarf	1.840	0,34	470	0,09
Kaufkraft gesamt	13.700	2,53	5.610	1,04
2015				
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.485	1,46	3.690	0,72
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.885	0,95	1.635	0,32
überwiegend langfristiger Bedarf	1.550	0,30	255	0,05
Kaufkraft gesamt	13.890	2,72	5.580	1,09

Quelle: Handelsatlasse IHK Chemnitz 2010 und IHK Chemnitz 2015.

Die Tabelle 4-25 zeigt wie sich die Kaufkraft anhand der Verkaufsfläche des Einzelhandels in Adorf/Vogtl. gegenüber 2010 verändert hat. Die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels hat sich gegenüber 2010 leicht erhöht. Durch den gleichzeitigen Bevölkerungsrückgang wird dies vor allen an der pro Kopf Verteilung deutlich, welche sich ebenfalls gegenüber 2010 erhöht hat. Beim großflächigen Einzelhandel ist im Bereich des kurzfristigen Bedarfs die Verkaufsfläche ebenfalls gestiegen. Die Verkaufsfläche des mittel- und langfristigen Bedarfs ist jedoch im gleichen Zeitraum zurückgegangen. Dies trifft sowohl auf die absoluten als auch auf die pro-Kopf-Werte zu.

Im Vergleich zum Vogtlandkreis, dem IHK Bezirk Chemnitz und dem Freistaat Sachsen ist die Verkaufsfläche des Einzelhandels pro Kopf in Adorf/Vogtl. überproportional hoch. Bei den Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels lag Adorf/Vogtl. Jahre lang unter den Werten des Kreises und des IHK Bezirks Chemnitz. Laut dem IHK Handelsatlas von 2015 sind die Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels erstmals ganz leicht über den Werten des Vogtlandkreises und des IHK Bezirkes Chemnitz. Adorf/Vogtl. übernimmt allerdings die Versorgungsfunktion für die Nachbarorte Bad Elster und Bad Brambach, in denen es keine Supermärkte und Discounter gibt. Hierdurch ergibt sich auch die relativ hohe Verkaufsfläche des Einzelhandels pro Kopf in Adorf/Vogtl.

Durch verschiedene Supermärkte und Discounter, welche über das gesamte Stadtgebiet von Adorf/Vogtl. verteilt sind, ist die Versorgung der Einwohner mit den Waren des täglichen Bedarfes als ausreichend anzusehen. In den Ortsteilen fehlen jedoch entsprechende Einrichtungen in Wohnnähe. Diese generelle Problematik im

ländlichen Raum könnte nur durch die Unterstützung zur Schaffung von Multifunktionseinrichtungen und Gemeinschaftsprojekten behoben werden.

Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen befinden sich am Standort:

Tabelle 4-26: Aufstellung der Standorte des großflächigen Einzelhandels >800m²

Typ	Einrichtung	Größe
Fachmarkt	Thomas Philipps, Karlsgasse 28	3.450 m²
Lebensmittelmarkt	Edeka, Elsterstraße 51	1.270 m²
Lebensmittelmarkt	Norma, Markneukirchner Straße 52-54	860 m²

Quelle: Handelsatlasse IHK Chemnitz 2015.

Neben den beiden großen Lebensmittelmärkten Edeka und Norma mit über 800 m² Verkaufsfläche gibt es in Adorf/Vogtl. noch einen Aldi, zwei Pennys und einen BioNahKauf, welche die Lebensmittelversorgung des Grundzentrums sichern. Nicht ansässig im Ort sind eine Drogerie sowie ein Baumarkt. Läden in diesem Sortiment schlossen in den vergangenen Jahren durch Insolvenz bzw. durch eine nicht rentable Ladensführung. Die Ansiedelung von Geschäften in diesem Bereich sollte fokussiert werden.

Kleinere Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren sich in Adorf/Vogtl., rund um den Markt sowie auf den erweiterten Bereich der Altstadt (Bürgermeister-Todt-Straße, Lessingstraße). In diesem Bereich hat sich in den letzten Jahren ein größerer Leerstand entwickelt. Ziel der Stadt ist es an dieser Stelle wieder mehr Einzelhandel zu etablieren.

4.3.4 Tourismus

Plan 14: Touristische Infrastruktur im Gemeindegebiet
Plan 15: Touristische Infrastruktur im Stadtgebiet

Hauptanziehungspunkte und Beherbergung

Adorf/Vogtl. bietet durch seine Lage im Vogtland mit der abwechslungsreichen Landschaft und den natürlichen Gegebenheiten, der Nähe zu Bayern und zu der Tschechischen Republik, dem Musikwinkel und den angrenzenden Kurbädern für eine touristische Entwicklung gute Voraussetzungen. Der Tourismus hat deshalb schon eine längere Tradition, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau ausgeprägt.
Im Regionalplan Südwestsachsen ist das Gebiet als Bestandsgebiet Tourismus/ Erholungsgebiet eingestuft. Dabei wird Adorf/Vogtl. als regional bedeutsamer Schwerpunkt Städtetourismus ausgewiesen. Es zählt gleichzeitig zum Teilgebiet mit Tourismus-/Erholungsfunktion Kurbereich Bad Elster/Bad Brambach. Der Musikwinkel und das Gebiet um Schöneck ist das Wintersportgebiet des Oberen Vogtlandes. In

der LEADER-Region Vogtland ist Adorf/Vogtl. als touristisches Kerngebiet ausgewiesen

Die Übernachtungszahlen seit 1998 lassen folgende Entwicklung erkennen:

Tabelle 4-27 Übernachtungszahlen 1998 bis 2015

	geöffnete Beherbergungsstätten	angebotene Betten	Ankünfte	Übernachtungen	durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)
1998	9	142	4.640	12.545	2,7
1999	8	128	4.021	11.938	3,0
2000	8	128	3.642	9.687	2,7
2001	8	122	3.392	8.893	2,6
2002	8	125	2.837	6.489	2,3
2003	7	114	2.643	6.356	2,4
2004	7	109	2.166	5.249	2,4
2005	7	109	1.799	3.733	2,1
2006	5	75	1.510	3.616	2,4
2007	4	57	1.098	2.180	2,0
2008	3	47	1.358	1.899	1,4
2009	3	45	1.455	2.124	1,5
2010	2	-	-	-	-
2011	3	44	1.388	1.959	1,4
2012	3	42	1.291	1.948	1,5
2013	4	52	1.117	2.455	2,2
2014	4	70	1.250	2.498	2,0
2015	3	54	1.140	2.765	2,4

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Berücksichtigung nur von Einrichtungen über 9 Betten).

Aus der Tabelle 4-27 ist abzulesen, dass die Anzahl der Beherbergungsstätten und die Anzahl der Betten in der Stadt Adorf/Vogtl. seit 1998 deutlich zurückgegangen ist. Die Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen ist seit 2007 nahezu konstant geblieben. Dies zeigt auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen, welche sich seit 2002 kaum verändert hat bzw. sich gegenüber 2009 sogar erhöhte. Der durchschnittliche Wert von 2,4 Tagen Aufenthalt in Adorf/Vogtl. im Jahr 2015 entspricht dem derzeitigen Trend, von Kurzurlauben über das Wochenende. Allgemein geht der Trend momentan eher dahin mehrere kürzere Urlaube zu unternehmen, als einen einzigen langen Urlaub. Außerdem ist eine Ursache für den Rückgang der Aufenthaltsdauer darin zu sehen, dass in Adorf/Vogtl. nur zeitweilig arbeitenden und in Pensionen und Gasthöfen wohnenden Dienstreisenden, Vertretern und Bauarbeitern zu den Übernachtungsgästen zählen.

Während die Anzahl der Ankünfte in Adorf/Vogtl. im Vergleich zu 2014 zurück gegangen ist, ist die Übernachtungsdauer angestiegen. Das bedeutet, dass zwar

weniger Menschen in Adorf/Vogtl. übernachtet haben, dafür sind sie aber länger geblieben. Ob sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren weiter verstärken wird, kann aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Seit 2011 steigt jedoch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Adorf/Vogtl. kontinuierlich an.

Die sich in den letzten fünf bis zehn Jahren eingestellten Übernachtungszahlen und die durchschnittliche Verweildauer wird seitens der Stadt als zu erhaltendes Ziel eingeschätzt. Es sind alle Anstrengungen erforderlich, um die vorhandenen touristischen Potentiale, auch als Wirtschaftsfaktor über den Tagestourismus hinaus, wirksam werden zu lassen.

Das Unterkunftsverzeichnis der Stadt Adorf/Vogtl. weist für 2017 folgende Verteilung von Unterkünften und Betten aus:

Tabelle 4-28 Anzahl der Beherbergungsstätten und Betten in Adorf/Vogtl.

	Anzahl Einrichtungen	Anzahl Betten
Hotels	2	25 Betten
Gasthöfe/Pensionen	3	32 Betten
Ferienhäuser	3	13 Betten
Ferienwohnungen	7	17 Betten
Wohnmobilstellplätze	1	
Gesamt		**87 Betten**

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

Beim Tourismus spielt aber nicht nur die Anzahl der Übernachtungen eine wichtige Rolle. Der Anteil der Tages- und Ausflugstouristen aus der Umgebung ist ein immer mehr ernst zu nehmender Zweig der Tourismusbranche. Diesen Wirtschaftszweig gilt es auch zukünftig zu stärken und weiter auszubauen.

Zu den Hauptanziehungspunkten von Adorf/Vogtl. zählen:

- die kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten
  - Marktplatz mit historischer Bebauung und Euregio-Brunnen, längster Marktplatz und das einzige noch erhaltene Stadttor im Vogtland
  - Altstadt mit Freiberger Tor
  - Rathaus
  - Kirche St. Michaelis
  - Johanniskirche
  - Ackerbürgerhäuser
  - Kriegerdenkmal, Postsäule und Meilensteine,
- Perlmutter- und Heimatmuseum → Ausbau zum Erlebnis-Zentrum-Perlmutter geplant,
- Miniaturschauanlage „Klein Vogtland,

- Botanischer Garten,
- Waldbad,
- Historisches Bahnbetriebswerk,
- Aussichtsturm Remtengrün (Sanierung/Erhalt derzeit unklar)
- Wanderwege in gut erschlossenen, umgebenden Waldgebieten,
- Reitwege sowie
- verschiedene Radwege.

Besonders das Thema Perlmutter, mit dem engen Zusammenhang der Tradition zu Adorf/Vogtl., gewinnt immer mehr an Bedeutung für die Stadt. Durch den Aufbau eines „Erlebnis-Zentrums-Perlmutter" und eines Perlmutter-Weges durch die Stadt soll dies künftig weiter hervorgehoben werden. Im Jahr 2016 wurde eine Entwicklungsstudie zum Aufbau eines Perlmutter Museums im Dreiländereck mit EFRE-Mitteln finanziert. Durch eine Lückenbebauung soll das derzeitige Museum im Freiberger Tor mit dem gegenwärtig noch leerstehenden Gebäude Graben 2 verbunden werden. Dadurch ist es möglich, eine deutlich größere Ausstellung mit einem innovativen Ausstellungskonzept als touristisches Highlight in der Region zu schaffen.

Touristische Radwege

Der Radtourismus ist ein Branchenteil, welcher immer mehr im Vogtland zunimmt. Die Landschaft in und um Adorf/Vogtl. herum eignet sich gut zum Wandern und Rad fahren. Dabei grenzt die Stadt Adorf/Vogtl. an verschiedene regionale und überregionale Radwege (Tabelle 4-29).

Tabelle 4-29 touristische Radwege und Touren

Radweg	Beschreibung	baulicher Zustand	Länge
Elsterradweg	Radweg entlang der Elster. Abgesehen von dem Stück zwischen Hundsgrün und Rebersreuth ist der Radweg fertiggestellt. Auftraggeber ist der Vogtlandkreis	Neubau (teilweise noch nicht fertig	
Schwarzbachradtour	Radweg entlang des Schwarzbaches. Er berührt die Orte Erlbach, Markneukirchen und Adorf/Vogtl.		14 km
Musikantenradweg	Rundweg durch den idyllischen „Vogtländischen Musikwinkel". Er verbindet die Orte Adorf/Vogtl., Markneukirchen, Schöneck, Klingenthal, Zwota, Erlbach.		115 km
Radtour mit Abstecher nach Böhmen	Rundweg durch Adorf/Vogtl., Hoher Stein, Roßbach (Hranice), Asch (As) oder Neuberg (Podhradi), Grün (Doubrava) nach Bad Elster und wieder zurück nach Adorf/Vogtl.		

Einfache Radtour	Rundweg durch Adorf, Elsteraue, Bad Elster, Gondelteich und zurück nach Adorf/Vogtl. Diese Strecke eignet sich auch für Kinder.		

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

Für Tourismus und Naherholung wird zusätzlich zu den bestehenden Linienverkehr an Wochenenden und Feiertagen ein „Vreizeitnetz" mit folgenden Linien betrieben.

- V-200 – Höhentour (mit Radanhänger) Bad Elster – Adorf – Klingenthal – Auerbach – Rodewisch – Lenegnfeld – Reichenbach - Mylau
- V-210 - Vitaltour Rautenkrank – Schöneck – Adorf – Bad Brambach/Asch
- V-230 – Elstertour Plauen – Oelsnitz – Adorf – Bad Elster

Wanderwege

Das Wanderwegenetz rund um Adorf/Vogtl. ist sehr gut erschlossen. Neben dem internationalen Fernwanderweg Eisenach – Budapest, dem Vogtland Panoramaweg und der Kammweg, welche das Territorium von Adorf/Vogtl. queren, besitzt die Stadt ein funktionierendes Wanderwegenetz aus regionalen Wander- und Rundwanderwegen. Hervorzuheben ist dabei der Lehr- und Wanderpfad ins Zeidelweidetal, welcher sehr beliebt bei den Wanderern ist. Auf den vorhandenen und ausgewiesenen Wanderwegen verläuft der Vogtland Panorama Weg. Dieser 220 km lange Rundwanderweg ist der erste Weitwanderweg, welcher das Gütesiegel „Qualitätsweg wanderbares Deutschland" trägt. Der Kammweg hat dieses Gütesiegel mittlerweile ebenfalls erhalten.

Für die Stadt Adorf/Vogtl. sind folgende vorhandene touristische Wanderwege und Radtouren von Bedeutung:

Tabelle 4-30 Rad- undWanderwege und Touren

Wanderweg	Beschreibung	baulicher Zustand	Länge
Fernradweg E3/E4	Internationaler Bergwanderweg der Freundschaft zwischen Eisenach und Budapest „EB". Ist eine Fortsetzung des E3-Weges (Jakobsweges) in östlicher Richtung		2.678 km
Vogtland Panorama Weg	Rundwanderweg zwischen der Göltzschtalbrücke, Greiz, Talsperre Pirk, Oelsnitz/Vogtl., Adorf/Vogtl., Bad Elster, Bad Brambach, Markneukirchen, Erlbach, Klingenthal, Morgenröthe-Rautenkranz, Schönheide, Wernesgrün, Rodewisch, Lengenfeld, Mylau und zurück zur Göltzschtalbrücke		225 km

Kammweg	Die Etappe 14 „von Schöneck nach Eichigt“ führt durch Adorf/Vogtl. hindurch.		Etappe 14: 22 km (gesamt 285 km)
Wanderweg der Deutschen Einheit	Ist ein innerdeutscher Fernwanderweg von Görlitz nach Aachen, welcher auch Arnsgrün und Gettengrün als Ortsteile von Adorf/Vogtl. durchquert.		1.080 km
Dreiländereck Wanderwege	verschiedene grenzübergreifende Wanderwege		

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere markierte Wanderwege in Adorf/Vogtl. und seinen Ortsteilen mit insgesamt über 60 km Wegstecke. Entlang der Wanderwege befinden sich zahlreiche Rastplätze und Einkehrmöglichkeiten. Auch geführte Wanderungen werden angeboten.

Entwicklungen

Die Stadt Adorf/Vogtl. verfügt über ein umfangreiches Potential im Bereich Tourismus. Dieses Potential gilt es in den kommenden Jahren zu stärken und weiterzuentwickeln. Im Jahr 2018 findet die 725 Jahrfeier Adorf/Vogtl. statt, gleichzeitig richtet die Stadt den Tag der Vogtländer aus. Hieraus können sich Impulse für die touristische Entwicklung ergeben. Für eine Etablierung der Region als touristische Destination ist die Fortführung der gemeinsamen Vermarktung und Entwicklung im Dreiländereck Sachsen, Bayern, Böhmen notwendig. Ein aktuelles Projekt für die Entwicklung eines grenzüberschreitenden Tourismus ist die Errichtung eines Zentrums für Artenvielfalt im Gebiet des „Grünen Bands“. Als „Grünes Band“ wird die ehemalige deutsch-deutsche und deutsch-tschechische Grenze des Eisernen Vorhangs bezeichnet. Das Zentrum für Artenvielfalt „Arte Noah“ soll ein überregionaler Anziehungspunkt werden und den Tourismus im bayerisch-sächsisch-tschechischen Dreiländereck stärken. Das Erlebniscenter Perlmutter, welches in Adorf entstehen soll, soll in der „Arte Noah“ ebenfalls präsentiert werden.

4.3.5 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-31: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Wirtschaft und Tourismus

fachliche und fach-übergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
unter Ausnutzung der günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen ist das Gewerbe in	- Stärkung vorhandener bzw. Ausbau neuer Wirtschaftsbereiche - Verstärkte Kooperation mit den Nachbargemeinden in Bayern und Böhmen „Arte Noah“, „3Land“, „Euregio Engrensis“ usw.

Adorf/Vogtl. zu sichern und weiter auszubauen	
Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Entwicklung der gewerblichen Bauflächen	- Bestandspflege/Unterstützung bestehender Gewerbebetriebe bei der Standortsicherung und -ausbau - Vermarktung sanierter Brachflächen - Ansiedlung neuer Gewerbezweige
Stärkung des zentralen Handels- und Dienstleistungsbereiches in der Innenstadt	- keine Zulassung von Handelsansiedlungen im peripheren Bereich - Erhalt der bestehenden, vielfältigen Angebotsstruktur in der Altstadt - Verbesserung der Parkmöglichkeiten - Steigerung der Aufenthaltsqualität durch kleine Grünflächen und Sitzbereiche - Entwicklung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich (zentrale Funktion als Grundzentrum) mit Geschäften mit einem breiten Sortiment - Verbesserung der Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt - Werben um die Ansiedelung eines Drogeriemarktes und eines Baumarktes
Ausbau der Tourismusfunktion	- Stärkung bestehender Tourismusschwerpunkte mittels besserer Vermarktung, Verstärkte Kooperation mit Bayern und Böhmen - Verbesserung der Informations- und Vermarktungssysteme innerhalb der Region, auch grenzübergreifend - Vernetzung bestehender Tourismusziele - Entwicklung/Vermarktung der Radverkehrsrouten, besonders im Elstertal - Vernetzung und Beschilderung des Wander- und Radwegenetzes - Einrichtung eines Park-Leit-Systems für Sehenswürdigkeiten - Entwickeln von Angeboten „Wandern bzw. Radwandern“ ohne Gepäck - neue Informationstafeln mit Hinweisen am Ortseingang - Aufbau eines „Erlebnis-Zentrum-Perlmutter“ als touristisches Highlight in der Region Dreiländereck - Aufbau eines Perlmutter-Weges - Stärkung bestehender Tourismusschwerpunkte mittels Weiterentwicklung - Entwicklung / Vermarktung der Radverkehrsrouten (Elstertal, Adorf – Hranice) - Entwicklung und Aufbau eines touristischen Informations- und Leitsystems

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Plan 16: FK Wirtschaft und Tourismus – Schwerpunktgebiete

Zukünftige Schwerpunktgebiete im Bereich Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus sind:

- die Elsteraue außerhalb der Überflutungsgebiete als Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen,
- Bahnhofsbereich,
- Bereich Sorger Straße

- Bereich Bad Elster (Eventcenter Glashaus) – Botanischer Garten – Klein Vogtland und
- Markt mit Altstadtbereich.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-32: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
Stärkung und Ausbau neuer Wirtschaftsbereiche	- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze - geringere Arbeitslosigkeit - geringere Abwanderung - höhere Kaufkraft	FK Wohnen FK Soziales und Daseinsvorsorge
Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen	- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze - geringere Arbeitslosigkeit - Verbesserung des Stadtbildes	FK Umwelt FK Wohnen
Stärkung des zentralen Handels- und Dienstleistungsbereiches	- gute Versorgung der Bürger und Erfüllung der Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden	FK Wohnen
Ausbau der Tourismusfunktion	- Anziehen von Touristen - Attraktivitätssteigerung für Einwohner - Stärkung der interkommunalen und internationalen Zusammenarbeit	FK Umwelt FK Kultur und Sport FK Soziales und Daseinsvorsorge

4.4 Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehr

Plan 17: Verkehrsnetz
Plan 18: Belastung des innerstädtischen Verkehrsnetzes
Plan 19: Städtisches Verkehrsnetz und ruhender Verkehr

Straßenverkehr

Die Stadt Adorf/Vogtl. ist trotz ihrer ehemaligen bzw. bestehenden Grenznähe sehr gut erschlossen. Die Verbindungen werden von Adorf/Vogtl. über folgendes, klassifiziertes Straßennetz realisiert:

Tabelle 4-33 klassifiziertes Straßennetz in der Stadt Adorf/Vogtl.

Bezeichnung		Verbindung	Zustand
Bundesstraße	B 92 (E 49)	- stellt in nördlicher Richtung über Oelsnitz/Vogtl. die Anbindung an die BAB 72 (Hof BAB 9 – Leipzig) Anschlussstelle Plauen Süd und weiter nach Plauen in den thüringischen Raum bis Gera her - in südlicher Richtung schafft sie über den Grenzübergang Schönberg Verbindung nach Tschechien	saniert, weiterer Ausbau geplant
	B 283	- beginnt in Adorf/Vogtl. (B92) und schafft in östlicher Richtung über Klingenthal die Verbindung ins Erzgebirge (Aue)	saniert
Staatsstraße	S 306	- stellt von der B 92 in südwestlicher Richtung über Bad Elster die Verbindung nach Tschechien (Asch) her	saniert
	S 309	- stellt von der B 92 in westlicher Richtung über – OU Freiberg - Ebmath die Verbindung nach Hof her	Neubau
Kreisstraße	K 7842	B 92 – Leubetha – Wohlbach	unsaniert
	K 7846	Landwüst – Adorf/Vogtl. (B 92) – Gettengrün	überwiegend saniert
	K 7847	B 92– Arnsgrün – K 8746	unsaniert
	K 7840	Leubetha (K7842) - Marieney	unsaniert

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. und WGS.

Die B 92 bildet durch den Grenzübergang für den LKW – Verkehr eine Hauptverbindung in Richtung Tschechien. Dementsprechend ist die Belastung für die Stadt und der angrenzenden Wohnbebauung sehr hoch. Neben der Topographie und der Weißen Elster als natürliche Barrieren teilt die B 92 die Stadt in zwei Teile. Die Tallage der B 92 bewirkt andererseits, dass die Altstadt nur Ziel- und Quellverkehr und

keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Damit bestehen günstige Voraussetzungen, die Aufenthaltsqualität der Innenstadt weiter verbessern zu können. Sowohl am Kreisstraßennetz, als auch im innerstädtischen Straßennetz besteht Sanierungsbedarf.
Im Auftrage des Freistaates Sachsen wird vom Straßenbauamt Plauen in den kommenden Jahren der Ausbau der B 92 „nördlich Adorf" auf der bestehenden Trasse realisiert werden. Weitere Planungen oder Maßnahmen sind derzeit vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr in Adorf/Vogtl. nicht vorgesehen.
Auf der Kreisstraße 7842 Abzweig von B92 vor Leubetha zur Bahnbrücke erfolgen derzeit vom Kreisstraßenamt gemeinsam mit dem LASuV NL Plauen und der Deutschen Bahn der Ausbau und die Erneuerung des Bauwerkes 1.

Öffentlicher Personenverkehr

Plan 20: ÖPNV im Gemeindegebiet
Plan 21: ÖPNV im Stadtgebiet

Schienenpersonennahverkehr (SPNV)

Adorf/Vogtl. liegt an der Eisenbahnstrecke VL 2b (Zwickau – Plauen – Adorf/Vogtl. – Cheb). Auf der Strecke verkehren die Züge der Länderbahn, welche als privates Eisenbahnunternehmen im Personenverkehr die „Vogtlandbahn" betreibt. Die Strecke wird im Stundentakt betrieben. Dagegen wird die Strecke Schönheide Ost – Adorf/Vogtl. derzeit nicht betrieben. Alle Flächen der Deutschen Bahn sind nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebs nötig. Offene Themen beim Schienenpersonennahverkehr in Adorf/Vogtl. sind nach wie vor ein möglicher zweigleisiger Ausbau.

Eine direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Bahn besteht nicht. Überregionale Züge verkehren ab Plauen. Entsprechend der Aussagen des Landesverkehrsplanes Sachsen gehört die Strecke zum Ergänzungsnetz, für das der Weiterbetrieb langfristig gesichert ist.

Am Bahnhof befindet sich die neu gestaltete Schnittstelle des ÖPNV, welche aufgrund ihrer abseitigen Lage häufig durch Vandalismus in Mitleidenschaft gezogen wird. Das ehemalige Empfangsgebäude ist derzeitig ohne Nutzung, da es für den Bahnbetrieb nicht mehr genutzt wird. Beide Gebäude sowie der Verbindungsbau stehen unter Denkmalschutz. Zum Erhalt der Gebäude muss eine neue (gewerbliche) Nutzung gefunden werden.

Öffentlicher straßengebundener Personennahverkehr (ÖSPV)

Die Stadt Adorf/Vogtl. wird durch den Vogtlandkreis im Zweckverband Öffentlicher Personennahverkehr Vogtland vertreten. Der ÖSPV wird über die Verkehrsverbund Vogtland GmbH realisiert.
Die Verbindung mit dem Umland wird über fünf regionale und überregionale Buslinien gewährleistet, welche an 54 verschiedenen Haltestellen in der Stadt Adorf/Vogtl. und dessen Ortsteilen halten.

Tabelle 4-34 ÖPNV Linie/Ziel

Linienr.	Linienziel
V-22	Adorf/Vogtl. – Leubatha – Saalig – Wohlbach
V-23	Gettengrün – Bergen – Freiberg – Adorf und zurück
V-26	Bad Elster – Reuth – Sohl – Bad Elster
V-27	Bad Elster – Bad Brambach – Schönberg
V-30	Bad Elster – Adorf – Markneukirchen – Schöneck/Klingenthal

Quelle: Verkehrsverbund Vogtland GmbH 05/2017.

Die 3. Fortschreibung des Nahverkehrsplans für das Vogtland sieht die Verbindung der Kurbäderregion mit dem Zentrum vom Adorf/Vogtl. als besonders wichtig an. Ein weiterer wichtiger Punkt in der verkehrlichen Entwicklung ist das Schaffen von Barrierefreiheit. Gemäß PBefG ist bis 2022 eine „vollständige Barrierefreiheit im ÖPNV“ zu realisieren. Das betrifft beispielsweise alle ÖPNV-Haltestellen, sowohl in der Kernstadt von Adorf/Vogtl. als auch in den dörflichen Ortsteilen. Auf diesem Gebiet besteht in Adorf/Vogtl. noch Handlungsbedarf bis 2022.

Vogtlandnetz 2019

Der Verkehrsverbund Vogtland GmbH plant eine umfassende Neustrukturierung des ÖSPV-Netzes ab Oktober 2019. Ziel ist es eine attraktivere Bus- und Bahnanbindung bereitzustellen, die auch als Alternative zur PKW-Nutzung angenommen wird. Dies umfasst u.a. eine stündliche Verbindung auf vielen Strecken, Erreichbarkeit am Wochenende sowie abgestimmte Anschlüsse im gesamten Netz. Die größte Änderung umfasst die Neustrukturierung der bestehenden Buslinien.

Im überregionalen Busverkehr sollen sogenannte „PlusBus“-Linien eingesetzt werden. Diese fahren Montag bis Freitag stündlich und am Wochenende im 2-Stundentakt, zudem sind diese an den Anschluss von und zum Schienenverkehr getaktet. Das „PlusBus“-Netz wird durch weitere regionale Buslinien ergänzt, die ebenfalls im Takt, meist alles 2 Stunden, verkehren sollen. In ausgewählten Regionen sollen zusätzlich RufBusse im meist zweistündlichen Takt verkehren, meist zweistündlich. Gleichzeitig dienen diese als Zubringer zu den übergeordneten Netzen, zum Beispiel zum „PlusBus“-Netz. Die bereits bestehenden Bürgerbuslinien (siehe unten) bleiben bestehen.

Die neue Verkehrsnetzplanung sieht zwei „PlusBus"-Verbindungen, mit der Linie 30 (Bad Elster – Adorf – Markneukirchen – Schöneck/Klingenthal) sowie Linie 31 (Eubabrunn - Erlbach - Markneukirchen – Adorf), für Adorf vor. Ergänzt wird dies durch die „RufBus"-Linien 25, 28, 38 und 39. Diese verbinden alle Ortsteile von Adorf mit dem Stadtzentrum sowie weiteren umliegenden Dörfern.

Die neue Konzeption des öffentlichen Nah- und Regionalnetz ist zu begrüßen und stellt eine bessere Anbindung von Adorf und seinen Ortsteilen mit dem Umland sicher.

Adorfer Bürgerbus

Entsprechend dem Nahverkehrsplan Verkehrsraum Vogtland in seiner 3. Fortschreibung wurde als Reaktion auf die Bevölkerungsentwicklung und den hohen Bedarf an individueller Mobilität am 07.11.2016 ein Bürgerbusverein gegründet. Seit 06.03.2016 verkehrt die Bürgerbuslinie V-23 an drei Werktagen. Diese verbindet alle Ortsteile mit dem Stadtzentrum von Adorf/Vogtl., ergänzend zu dem bestehenden Linienangebot zu ausgewählten Zeiten. Damit werden Angebotslücken in Schwachlastzeiten ausgeglichen. Die Bürgerbuslinie hat damit die bisher bestehende Linie V-23 abgelöst, welche nur einmal alle zwei Wochen an einem Wochentag verkehrte. Dies stellt eine enorme Verbesserung des Verkehrsangebotes in der Stadt Adorf/Vogtl. und dessen Ortsteilen dar. Ortsteile, die schon lange vom öffentlichen Personennahverkehr abgekoppelt waren, sind durch den Bürgerbus wieder näher an den Stadtkern und die weiteren öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Möglich wurde dieses Projekt durch gemeinsame Anstrengungen der Stadt, des Verkehrsverbundes Vogtland und beteiligten Busunternehmen. Mehrere vogtländische Städte praktizieren dieses Modell seit März 2017. Getragen wird der Bürgerbus vom Bürgerbus Vogtland e.V. In der Praxis ruht das Modell auf den Schultern ehrenamtlicher Fahrer, ohne die eine Umsetzung nicht möglich wäre. Die Busse verkehren dienstags, donnerstags und freitags.

Ruhender Verkehr

In Adorf/Vogtl. stehen, neben den Parkmöglichkeiten im Straßenraum, kleineren Parkplätzen und eigentümereigenen Parkflächen an den größeren Verkaufseinrichtungen, folgende Parkplätze zur Verfügung:

Tabelle 4-35 Vorhandene öffentliche und nichtöffentliche Parkplätze

Standort	Kapazität
Am Alten Acker	35 öffentlich 50 nicht öffentlich
Am Beckelberg	2 nichtöffentlich
Am Floßbach	25 öffentlich 6 nicht öffentlich
Am Freiberger Berg	14 nicht öffentlich

Am Güterbahnhof	6 öffentlich 70 nicht öffentlich
Am Hummelberg	20 nicht öffentlich
Am Kreuzacker	10 nicht öffentlich
Am Röhrteich	10 öffentlich 10 nicht öffentlich
An den Korbweiden	7 nicht öffentlich
Auenstraße	2 nicht öffentlich
Auf der Scheibe	31 öffentlich 10 nicht öffentlich
August-Bebel-Straße	35 öffentlich
Arnsgrüner Weg	9 öffentlich
Bahnhofsstraße	31 öffentlich ca. 19 nichtöffentlich 1 Behindertenparkplatz
Bürgermeister-Todt-Straße	44 öffentlich
Eduard-Krenkel-Straße	16 öffentlich 12 nicht öffentlich
Elsteraue	20 nicht öffentlich
Elsterstraße	ca. 348 nicht öffentlich
Emil-Claviez-Siedlung	21 öffentlich
Forststraße	50 nicht öffentlich
Freiberger Straße	ca. 5 nicht öffentlich
Goesmannstraße	53 öffentlich
Goethestraße	17 öffentlich 3 nicht öffentlich
Hangweg	15 nicht öffentlich
Hellgasse	3 nicht öffentlich
Hermsgrüner Weg	16 öffentlich
Hohe Straße	20 öffentlich
Johannisstraße	7 öffentlich 11 nicht öffentlich
Julius-Mosen-Weg	8 öffentlich 6 nicht öffentlich
Karlsgasse	7 öffentlich 20 nicht öffentlich
Kirchplatz	27 öffentlich
Lange Straße	24 öffentlich 3 nicht öffentlich
Leitersbergweg	14 öffentlich 15 nicht öffentlich
Lessingstraße	93 öffentlich

	25 nicht öffentlich
Lohweg	3 nicht öffentlich
Markneukirchner Straße	19 öffentlich 250 nicht öffentlich
Markt	72 öffentlich 26 nicht öffentlich
Mehlthau	8 öffentlich
Mittelstraße	17 öffentlich
Mühlweg	6 öffentlich 5 nicht öffentlich
Nordstraße	40 nicht öffentlich
Oelsnitzer Straße	7 öffentlich ca. 200 nicht öffentlich
Pfaffenlohweg	30 nicht öffentlich
Reinhold-Becker-Straße	3 öffentlich
Remtengrüner Weg	10 öffentlich 74 nicht öffentlich
Roter-Turm-Weg	2 nicht öffentlich
Sand	29 öffentlich 2 nicht öffentlich 2 Behindertenparkplätze
Schadendeck	20 nicht öffentlich
Schillerstraße	82 öffentlich 16 nicht öffentlich
Schützenstraße	47 öffentlich 40 nicht öffentlich
Schulstraße	22 öffentlich
Siedlerweg	4 nicht öffentlich
Sommerleithen	30 nicht öffentlich
Sorger Straße	130 nicht öffentlich
Steinweg	3 nicht öffentlich
Storchenstraße	9 öffentlich
Waldbadstraße	152 öffentlich
Werkstraße	7 öffentlich 30 nicht öffentlich
Weststraße	15 öffentlich
Wolfsgäßchen	30 nicht öffentlich

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand: 07/2017).

Die Stadt Adorf/Vogtl. verfügt somit über einen großen Bestand an Parkflächen. In der Kernstadt ist dieser jedoch nicht ausreichend und sollte daher ausgebaut werden.

Das Parken in der Innenstadt findet vor allem straßenbegleitend statt, wobei das Parken hier oft nur an einer Straßenseite erlaubt ist. Hinzu kommen nicht öffentliche Stellflächen. In der Innenstadt sind zudem nur 44% der Parkplätze ohne zeitliche Begrenzung oder weitere Einschränkungen nutzbar. Gemessen an der Anzahl der in der Innenstadt vorhanden Gewerbe- und Wohneinheiten ist die Gesamtanzahl der Parkflächen zu gering. Die hohe Anzahl nicht öffentlicher Parkplätze, z.B. auf Privatgrundstücken mindern dieses Problem, ändern jedoch nichts an der Gesamtsituation. Insgesamt wird das Parkplatzangebot für das stark verdichtete Gebiet als unzureichend eingeschätzt, besonders aber im Bereich Marktplatz und im Umfeld der Mittelschule an der Lessingstraße.

Radverkehr

Neben dem schon im Kapitel 4.3.4 benannten touristischen Radwegen gibt es in der Stadt Adorf/Vogtl. kein ausgebautes und zusammenhängendes Radwegenetz. Der Elsterradweg soll von der Karlsgasse (Gemarkung Jugelsburg) Richtung Bad Elster fortgeführt werden.

4.4.2 Technische Infrastruktur

Plan 22: Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Die Versorgung der Stadt Adorf/Vogtl. mit ihren Ortsteilen erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung des *Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland*. Die Gesamtlänge des Trinkwasser Hauptleitungsnetzes der Stadt Adorf/Vogtl. einschließlich ihrer Ortsteile beträgt ca. 85 km. Ein Teil der Anlagen ist bedingt durch dessen Alter und Zustand erneuerungsbedürftig. In den nächsten Jahren sind Rohrnetzauswechselungen im Zuge von Straßenbaumaßnahmen geplant. Der *Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland* geht davon aus, dass für die Endabnehmer keine relevanten Preisanpassungen in den nächsten Jahren vorgenommen werden.

Die Versorgungssicherheit der Hausanschlüsse einschließlich Gewerbe wird über die Speicherkapazität von 5.000 m³ für Adorf/Vogtl. und 250 m³ im weiteren Gebiet über die Hochbehälter gesichert.
Einzeln aufgeschlüsselt bedeutet dies:

- Arnsgrün FL 3.200 m³,
- Adorf Schützenhaus 800 m³,
- Adorf Sorge 1.000 m³,
- Arnsgrün Ort 100 m³,
- Freiberg 50 m³ und

- Gettengrün 100 m³.

Die durchschnittliche Verbrauchsmenge der Stadt Adorf/Vogtl. lag in den letzten Jahren im Durchschnitt bei 630 m³/d.

Teile der Stadt Adorf/Vogtl. befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet Zeidelweide und Arnsgrün sowie in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Elster und Bad Brambach.

Abwasser und Abfallentsorgung

Die Entwässerung der Stadt Adorf/Vogtl. erfolgt durch den *Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland* über vorhandene Schmutz- und Mischwasserkanäle. Diese Kanäle entwässern über zwei Regenüberlaufbecken und einen Stauraumkanal in den Verbindungssammler zur Adorfer Kläranlage. Von den Ortsteilen ist nur Arnsgrün an das städtische Abwassernetz angeschlossen. Die Ortsteile Remtengrün, Jugelsburg, Freiberg, Rebersreuth und Leubetha sowie Ober- und Untergettengrün sind gemäß bestätigtem Abwasserbeseitigungskonzept als dauerhaft dezentral zu entwässernde Bereiche ausgewiesen. Die Grundstücke entwässern über vollbiologische Kleinkläranlagen mit Versickerung oder Einleitung in eine Vorflut. Seit 2008 wurde die zentrale Abwasserentsorgung im Stadtgebiet ausgebaut. Es erfolgte der Anschluss der Claviez-Siedlung Wohngebiet Hummelberg sowie Hermsgrüner Weg an das zentrale System. Auch Oberflächenwasser in den Vorflutern wird in Adorf/Vogtl. zentral abgeleitet.

Auf der Gemarkung Untergettengrün befindet sich eine Kläranlage zur Reinigung der Abwässer der Ortslage Ebmath. Lediglich vier Grundstücke der Gemarkung Untergettengrün, welche direkt an dem Verbindungssammler liegen, sind an diese Leitung schmutzwasserseitig angeschlossen. Alle übrigen Grundstücke entwässern über vollbiologische Kleinkläranalgen.

Insgesamt beträgt die Leitungslänge der Abwasserkanäle in der Ortslage Adorf/Vogtl. ca. 45 km. Teile der Abwasserkanalisation sind bedingt durch ihr Alter und baulichen Zustand erneuerungsbedürftig. Im Zuge von geplanten Straßenbaumaßnahmen werden die jeweiligen Kanalzugänge geprüft und erforderliche Auswechselungen vorgenommen bzw. in den Investitionsplan des *Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland* vorgenommen. Nach Kenntnisstand des *Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland* sind für die Endabnehmer keine relevanten Preisanpassungen geplant.

Nicht alle Grundstücke der Stadt Adorf/Vogtl. können von Entsorgungsfahrzeugen der Abfallwirtschaft angefahren werden. Insofern müssen sie betroffene Sammelstellen nutzen, die in Abstimmung mit der Stadt Adorf/Vogtl. ausgewiesen

wurden. Dies betrifft insbesondere Straßenzüge der Ortsteile Gettengrün und Jugelsburg.

Stromversorgung

Die Versorgung der Stadt Adorf/Vogtl. mit Elektroenergie erfolgt über die *enviaM* als Netzeigentümer. Das Stromnetz ist an die Unternehmenstochter *Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom* verpachtet. In Adorf/Vogtl. befindet sich ein Stromnetz aus Mittel- und Niederspannungsleitungen und entsprechenden Trafostationen. Bei Baumaßnahmen ist entsprechend Rücksicht auf das vorhandene Netz zu nehmen sowie bei Freileitungen die entsprechenden DIN-Normen VDE 0105-100, 0210-1 und 0211 zu beachten. In Zukunft ist es möglich, dass Netzverstärkungen oder –erweiterungen nötig sind. Die bedarfsgerechte Planung und Gestaltung elektrischer Netze ist nur bedingt von der Entwicklung der Einwohnerzahl abhängig, da nach der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung“ eine Anschluss- und Versorgungspflicht für alle Tarifkunden besteht. Eine Optimierung der Stromnetze und die Anpassung an Einwohnerfluktuation sind möglich und von der Netzgesellschaft gewünscht. Leitungen haben mindestens solange Bestand, wie mindestens ein Kunde mit dieser Stromleitung versorgt wird.

Gasversorgung

Nach der Stellungnahme des zuständigen Versorgungsunternehmens *inetz* gibt es für die Stadt Adorf/Vogtl. und die Ortsteile Jugelsburg und Remtengrün eine Ortsnetzgasversorgung. Die Länge des Netzes beträgt in Adorf/Vogtl. ca. 30 km, in Jugelsburg ca. 1,7 km und in Remtengrün ca. 3,9 km. Das Krankenhaus in Sorge wird mittels Regelschrank direkt vom Hochdruckgasleitungsnetz versorgt.

Stadtentwicklungsrelevante Vorhaben sind derzeit nicht vorgesehen. Die Erweiterung des Anlagebestandes wäre unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit für gewerblichen Bedarf und für Wohnungsbau-/ Einzelstandorte möglich.

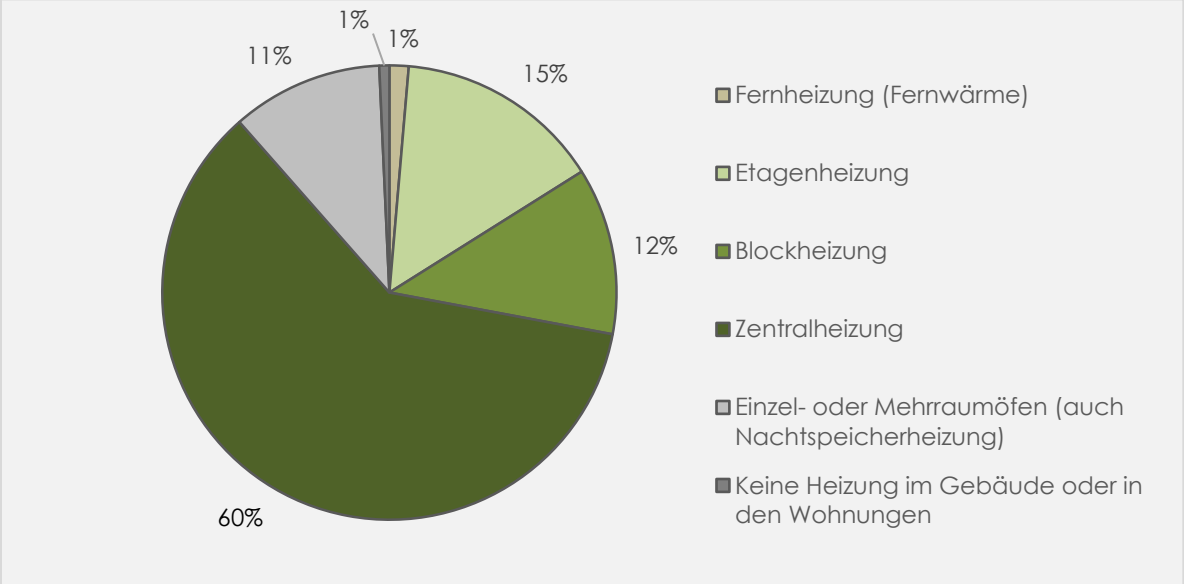
Mittel- bis langfristig besteht in der Ortslage Adorf/Vogtl. für einige Leitungsabschnitte Erneuerungsbedarf, welche vorwiegend im Zuge von Straßenbaumaßnahmen saniert bzw. durch Neuverlegungen ersetzt werden. In den Ortsteilen Jugelsburg und Remtengrün besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Wärmeversorgung - Fernwärme und Heizung

Der Zensus 2011 liefert Ergebnisse zur Verteilung aller Heizungsarten (siehe Abbildung 25). Knapp 90 % aller Wohnungen in Adorf/Vogtl. werden mit Fernwärme, Etagen-,

Block- oder Zentralheizung beheizt. Noch 11 % aller Wohnungen haben Einzel- oder Mehrraumöfen oder gar keine eingebaute Heizung.

Abbildung 25 Heizungsarten in Adorf/Vogtl. 2011



Quelle: Zensus 2011.

Telekommunikation

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* plant im Bereich des Ortsnetzes Adorf/Vogtl. den Breitbandausbau im Jahr 2017 und 2018 durchzuführen. Dabei müssen neue Glasfasertrasssen gebaut bzw. eingezogen und Multifunktionsgehäuse gestellt werden.

Rückbaubedarf und technische Infrastruktur

Da sich der Rückbau auf Einzelmaßnahmen über die verschiedensten Bereiche der Stadt erstreckt, entsteht kurz- bis mittelfristig kein Rückbaubedarf an der technischen Infrastruktur.
Erst im Hinblick auf den mittel- bis langfristig entstehenden Rückbaubedarf aufgrund der zu erwartenden hohen Einwohnerverluste durch den demographischen Wandel in Adorf/Vogtl. werden Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu führen sein, um gemeinsam nach bedarfsgestützten, städtebaulich und versorgungstechnisch sinnvollen Rückbaumaßnahmen zu suchen.

4.4.3 Nachhaltige und Klimagerechte Stadtentwicklung

Klimaschutz und Energie sind seit einigen Jahren ein existenzieller Bestandteil integrierter Stadtentwicklung. Der Nutzen einer Integration des Klimaschutzes in die Stadtentwicklung ist immens: Neben einer Reduktion von Emissionen, der Aufwertung

von Quartieren und der Gewinnung von Akzeptanz bei städtebaulichen Modernisierungen kann sich der Klimaschutz zunehmend als ein lokaler Wirtschaftsfaktor und Innovationsmotor etablieren. Klimaschutzmaßnahmen in kleineren Städten zielen häufig auf Kostenersparnisse bei Energiekosten ab, haben positive Auswirkungen auf kleine und mittlere Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen und helfen zudem die Umwelt auf lokaler und globaler Ebene zu schützen. Für Kommunen im Vogtland, die in einer idyllischen und attraktiven naturräumlichen Umgebung liegen, hat dies positive Auswirkungen. Die Klimaschutzmaßnahmen tragen zum Schutz und zu Erhaltung der Umgebung bei, was existenziell ist für den Tourismus und die Erholungsmöglichkeiten der Bewohner.

Klimaschutz ist eine Querschnittsaufgabe der Kommune und sollte in allen Planungen und Handlungsbereichen beachtet und fokussiert werden. Kommunen sind zum einen Verbraucher und Vorbild, gleichzeitig aber auch Planer und Regulierende und können als Versorger, Anbieter, Berater und Promoter in diesem Bereich auftreten.

Die Stadt Adorf/Vogtl. hat im Jahr 2016 ein kommunales Energiemanagement in der Stadtverwaltung etabliert, welches das Ziel hat, die Energieeffizienz in städtischen Liegenschaften zu verbessern, um Energiekosten und die CO_2-Belastung zu reduzieren.
Die Energieverbräuche in kommunalen Einrichtungen werden regelmäßig erfasst, um Einsparpotentiale zu identifizieren. Zudem sollen alle Nutzer der Liegenschaften dazu angehalten werden, sparsam mit Wasser und Energie umzugehen. Perspektivisch sollen neben dem Energiemanager auch andere Mitarbeiter der Stadtverwaltung in das Energiemanagement eingebunden werden. Es wird ein Einsparungspotenzial von bis zu 25 % als Ziel favorisiert. Im ersten Jahr des Energiemanagements konnten erste Erfolge im Bereich Energie- und Kosteneinsparung erreicht werden. Ziel ist es, dass alle städtischen Liegenschaften, die insgesamt für 80 % des Energieverbrauchs der Stadtverwaltung verantwortlich sind, in das kommunale Energiemanagement eingebunden werden. Für ein langfristig erfolgreiches kommunales Energiemanagement ist weiterhin die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen seitens der Stadtverwaltung notwendig. Ab dem Jahr 2017 sind Optimierungsmaßnahmen in der Grundschule, Kindergarten und Museum geplant. Dieses Engagement kann dem Aufgabenbereich, das Kommunen ein Vorbild für andere lokale Akteure sind, zugeordnet werden.

Die Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH saniert hingegen nur dann energetisch, wenn dies bauantragsrechtlich zwingend notwendig ist. Grund hierfür ist, dass die Finanzierung von nachträglichen Wärmedämmungen an bereits sanierten Altbauten mit einer Modernisierungsumlagen nur schwierig möglich sind. Attraktivitätssteigernde An- und Umbauten werden der energetischen Sanierung vorgezogen. Weitere energetische Maßnahmen würden nach Ansicht der Wohnungsgesellschaft zu

Mietpreisen führen, die von den Bewohnern nicht getragen werden können. Hingewiesen wird zudem auf die Problemlage, dass von den Jobcentern nur die Steigerung der Grundmiete und nicht die Senkung der Nebenkosten betrachtet wird. Auch auf eine unzureichende Förderung von Seiten der SAB und des Sächsischen Innenministeriums bezüglich energetischer Sanierung bei Gebäuden die vor 10-25 Jahren mit anderen Fördermitteln saniert wurden, wird angemerkt. Die Stadt Adorf/Vogtl. kann als Kommune zukünftig verbindliche Vorgaben für einen energetisch optimierten Städtebau oder die Art der Energieversorgungsysteme erlassen.

Für eine weitere nachhaltige und dem Klimaschutz entsprechende Entwicklung der Stadt Adorf/Vogtl. ist eine Formulierung von Klimaschutzzielen, die auch von weiteren in Adorf/Vogtl. ansässigen Unternehmen und kommunalen Einrichtungen unterstützt wird, notwendig. Klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung sollte bei allen zukünftigen Planungen und Handlungen der Stadt Adorf/Vogtl. oberste Priorität haben.

4.4.4 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-36: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Verkehr/Technische Infrastruktur

fachliche und fach-übergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
weitere Verkehrsentlastung der Stadt vom Durchgangsverkehr	- verstärkte Verlagerung des Schwerlastverkehres von der B 92 auf die A 17 - Maßnahmen zum Lärmschutz und Verbesserung des Wohnumfeldes entlang der B 92
Erhalt und Weiterentwicklung des Systems des ÖPNV	- Erhalt und weiterer Ausbau der Nutzung des Schienenverkehrs insbesondere im Hinblick auf Gewerbebetriebe (z.B. Bahnverladung der Produkte Naue GmbH) - Gewährleistung attraktiver Verbindungen innerhalb des Gemeindegebietes, zu den Zentren der Umgebung und zu den touristischen Zielen des Umlandes - Ausbau und Erhalt des Bürgerbusses
Verbesserung des Parkangebotes	- Ausbau des Parkplatzangebotes innerhalb der Wohnbereiche der Altstadt, dem altstadtnahem Bereich und touristischen Schwerpunkten
Beseitigung der Defizite im Bereich Bahnhof	- Nachnutzung bzw. Teilabrisse der Gebäudesubstanz im Bahngelände
Integrierter Klimaschutz	- Fortführung und Ausbau der Stelle des Energiemanagers - Senkung der Energieverbräuche in kommunalen Einrichtungen - Festlegung von Klimaschutzzielen - Beachtung der Klimaschutzziele auf alle Handlungs- und Tätigkeitsfelder der Stadt Adorf/Vogtl. - Erstellung von verbindlichen Vorgaben für einen energetisch optimierten Stadtumbau - Öffentlichkeitsarbeit zur Vorbildfunktion der Stadt Adorf/Vogtl., Beratung von lokalen Unternehmen und Eigentümern zum Klimaschutz

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Im Bereich Verkehr und technische Infrastruktur lassen sich keine klaren Schwerpunktgebiete abgrenzen. Erforderliche Maßnahmen zum weiteren Ausbau sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Wichtig ist hierbei in einigen Bereichen die weitere Sanierung des Straßennetzes.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-37: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
weitere Verkehrsentlastung durch Ortsumgehung B 92 und Verlagerung des Schwerlastverkehrs auf die A 17	- allgemeine Verkehrsberuhigung - Verbesserung der Wohnsituation im Bereich der B 92 und - bessere Vermarktungsmöglichkeiten der Wohnungen - eine Umgestaltung ist empfehlenswert	FK Wohnen FK Umwelt
Erhalt und Weiterentwicklung des Systems des ÖPNV	- Entlastung der Umwelt - allgemeine Verkehrsberuhigung	FK Wohnen FK Umwelt
Verlagerung des Transportes von Produkten der Gewerbebetriebe von der Straße auf die Schiene	- Entlastung der Umwelt - allgemeine Verkehrsberuhigung	FK Umwelt FK Wohnen
weiterer Ausbau der zentralen Abwasserentsorgung und dezentralen Abwasserentsorgung in der OT	- Verbesserung der Umweltsituation	FK Wohnen FK Umwelt

4.5 Fachkonzept Umwelt

4.5.1 Lärm- und Schadstoffbelastung

Plan 23: Immissionsbelastete Flächen

Generell ist einzuschätzen, dass sich die Umweltsituation in Adorf/Vogtl. in den Jahrzehnten nach der deutschen Wiedervereinigung wesentlich verbessert hat. Die Belastung durch Immissionen aus der Luft nahm auf Grund der Schließung der vorhandenen gewerblichen Anlagen und der Umstellung von Kohle auf Öl- und Gasheizungen erheblich ab.

Luftbelastungen aus großräumigen Schadstoffverfrachtungen treten vornehmlich bei Südost-Winden auf, wenn Emissionen von den Kohleverarbeitungsindustrien aus dem Nordböhmischen Becken bis ins Vogtland transportiert werden.

Die größte Belastung mit Lärm und Feinstaub auf die Wohnbebauung erfolgt in der Regel nur noch durch den motorisierten Fahrzeugverkehr.
Besonders lärm- und feinstaubbelastet sind die Wohnbereiche entlang der B 92 und B 238 sowie der Haupterschließungs- und Verbindungsstraßen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen für die Stadt Adorf/Vogtl. keine konkreten Anhaltspunkte über radiologische relevante Hinterlassenschaften vor. Jedoch liegt das Areal der Stadt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume in Gebäuden empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Sanierungsarbeiten wird eine Ermittlung bezüglich der Radonsituation durch einen Gutachter empfohlen.

Bei immissionsrelevanten Anlagen in Adorf/Vogtl., wie Lageranlagen, Stadtbauhof, Bauunternehmen, Tierhaltungsstandorten und der Fa. Lebensgarten GmbH ist darauf zu achten, ein Heranrücken weiterer schutzwürdiger baulicher Nutzung zu vermeiden.

4.5.2 Geologie

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie geben folgende Hinweise bezüglich weiterer Planungen im Gebiet:

- Die Stadt Adorf/Vogtl. ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Unterklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet.
- In der Stadt Adorf/Vogtl. gibt es verschiedenartige Böschungen (z.B. natürliche/künstliche Hang- und Felsböschungen), welche grundsätzlich durch Massenverlagerungen gefährdet sind, wie beispielsweise Rutschungen oder Steinschläge.
  Im Kernstadt Bereich von Adorf/Vogtl. sowie dem Gebiet östlich von Leubetha befinden sich unterirdische Hohlraumgebiete.

4.5.3 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

In der Karte 11 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz 2015 sind die Gebiete des Ortsteils Gettengrün von Adorf/Vogtl. als Gebiete mit stark sauren Böden klassifiziert. Zudem sind der Tetterweinbach und die Weiße Elster als regionaler Schwerpunkt in der Fließgewässersanierung mit einer Zielerreichung bis 2021 bzw. 2027.
Im Stadtgebiet von Adorf/Vogtl. sind außerdem eine Vielzahl kleinerer Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotope verzeichnet.

4.5.4 Hochwasserschutz

Plan 24: Überschwemmungsgebiete und weitere belastete Flächen

Die Stadt Adorf/Vogtl. war durch das Augusthochwasser 2002 durch die Weiße Elster, den Schwarzbach und den Tetterweinbach kaum betroffen. Beim Hochwasser im Juni 2013 war Adorf/Vogtl. mäßig betroffen. Neben der Überschwemmung des Botanischen Gartens kam es zu vollgelaufenen Kellern und überfluteten Grundstücken. Nach Karte 9 des Entwurfs des Regionalplans der Region Chemnitz „Bereiche der Landschaft mit besonderer Nutzungsanforderung“ sind die Flächen um die Weiße Elster und den Schwarzbach als Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet. Für die Weiße Elster als Gewässer I. Ordnung liegt von der Talsperrenverwaltung das Hochwasserschutzkonzept Nr. 31 vor. Es weist lediglich Hochwasserschutzmaßnahmen von mittlerer Priorität, meist Maßnahmen im Gewässer und zur Uferbefestigung, aus. Für den Schwarzbach und Tetterweinbach als Gewässer II. Ordnung sind die Gemeinden für den Hochwasserschutz zuständig.

4.5.5 Grünzüge und Parkanlagen

Plan 25: Grünflächen und Schutzgebiete

Das Territorium der Stadt Adorf/Vogtl. ist zu 50 % bewaldet. Diese Forstflächen bilden einen Grüngürtel um das Stadtgebiet und die einzelnen OT. Adorf/Vogtl. weist als Stadt eine sehr gute Durchgrünung auf. Diese wird durch private Grünflächen in den locker bebauten Randbereichen, Kleingärten und öffentliche Grünflächen gebildet.

Durch Parkanlagen werden wichtige stadtklimatische Funktionen erfüllt. Sie dienen der Auflockerung und Strukturierung bebauter Bereiche. Die kompakte Altstadtbebauung in Adorf/Vogtl. ließ keine wirksame Grüngestaltung und -vernetzung entstehen. Umso wichtiger und wirksamer sind die zentrumsnahen Parkanlagen und der Baumbestand auf den Stadtplätzen.

- Grünanlage am Pfortenberg mit stadtbildprägenden Baumbestand (Linden, Spitzahorn, Bergahorn)
- Alpenbotanischer Garten neben dem Waldbad
- Stadtplätze: Markt (Doppelreihe Linden), Kirchplatz und Johannisplatz mit einer Linde

In den Ortsteilen existieren keine Parkanlagen, abgesehen von kleinen Schmuckanlagen in Verbindung mit den Kriegsdenkmälern.

4.5.6 Schutzgebiete nach sächsischem Naturschutzgesetz

Im Territorium der Stadt Adorf/Vogtl. sind von der zuständigen Behörde – Landratsamt Vogtlandkreis – verschiedene Festsetzungen im Sinne des SächNatSchG getroffen und in Aussicht gestellt.

- Naturschutzgebiet (NSG)
  NSG Zeidelweide/ Pfaffenloh
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
  LSG Oberes Vogtland
  LSG Würschnitz- und Eisenbachgebiet
- Naturpark (NP) Erzgebirge/Vogtland
- Flächennaturdenkmale (Eisenleithe, Tetterweinbach, Amesloh, Arnsgrüner Herzblattwiesen, Bärenlohteiche)
- Naturdenkmal (ND) Rotbuche Freiberg
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete
  FFH Tetterweinbachtal
  FFH Elstertal oberhalb Plauen
  FFH Fledermausgebiet Adorf/Vogtl.

Des Weiteren sind für das Territorium der Stadt Adorf/Vogtl. Biotope gemäß § 21 SächNatSchG, § 30 BNatSchG festgesetzt und in den Karten der zuständigen Behörde vermerkt. Sie unterliegen, wie alle anderen festgesetzten Bereiche, einem besonderen Schutz. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung ist zu vermeiden.

Die festgesetzten Gebiete nach dem SächNatSchG liegen im Wesentlichen außerhalb der Bebauung bzw. der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Somit sind durch das Stadtentwicklungskonzept keine offensichtlichen Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz zu erkennen.

4.5.7 Bodenschutz

Nach dem Bodenschutzgesetzt (§7 SächsABG) ist es nachhaltig, die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sollten bei Flächen mit nicht anthropogen überprägten Böden auf einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden (§1a BauGB) geachtet werden.

4.5.8 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-38: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Umwelt

fachliche und fach-übergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
Vermeidung bzw. Verringerung von Lärmemissionen	- Stärkung ÖPNV - Auswahl lärmmindernder Fahrbahnbeläge
Erhalt und weitere Ausgestaltung der Grün- und Freiräume	- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für unterschiedliche Nutzerschichten mit hoher Aufenthaltsqualität und für alltägliche Nutzungen (Spiel, Sport, Erholung) - Begrünung / Zwischenbegrünung von Brach- und Abrissflächen - Aufwertung und Schaffung von Spielplätzen - weiterer Abriss von Hintergebäuden, Gestaltung der Flächen als Grünflächen für unterschiedliche Nutzungen

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Schwerpunktthemen aus dem Fachkonzept Umwelt sind:

- der weitere vorbeugende Hochwasserschutz,
- die Grünvernetzung und
- die Renaturierung der Brachflächen.

Sie bilden aber keine Schwerpunktgebiete, die flächig abzugrenzen sind.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-39: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
Verminderung von Lärm-emissionen und Feinstaub-belastung	- Verbesserung der Wohnsituation	FK Wohnen
Rückbau und Renaturierung von Brachen	- Rückgewinnung von Flächen für eine naturbezogene Nutzung	FK Wohnen FK Wirtschaft und Tourismus
Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für unterschiedliche Nutzer-schichten mit hoher Aufent-haltsqualität	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen FK Wirtschaft und Tourismus
Begrünung/Zwischenbe-grünung von Brach- und Abrissflächen	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen
Schaffung grüner Inseln innerhalb der Blockbebauung mit Übergängen in den öffentlichen Straßenraum	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen

4.6 Fachkonzept Kultur und Sport

Plan 26: Kultureinrichtungen
Plan 27: Sport- und Freizeiteinrichtungen

4.6.1 Kultureinrichtungen

Die kulturellen und sportlichen Aktivitäten nehmen in allen Altersgruppen immer mehr an Bedeutung zu. Der Aktionsradius der Menschen nimmt durch größere Mobilität erheblich zu, so dass auch überregionale Kultur- und Sportangebote genutzt werden. In diesem Sinne ist unter den Städten und Gemeinden des Vogtlandes eine Abstimmung zum Erhalt und Neuplanung von Sport- und Kultureinrichtungen besonders im Hinblick auf die beschränkten finanziellen Mittel von erheblicher Bedeutung.

Das bestehende und zukünftige Angebot muss sich an den Nutzern, das heißt an den verschiedenen Altersgruppen, orientieren. Die Anzahl der unter 15-Jährigen nimmt nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose weiterhin ab und die Anzahl der über 65-jährigen bleibt etwa gleich.
Entgegen der derzeitigen Orientierung in Richtung Jugend wird in Zukunft der Mensch im fortgeschrittenen Alter eine wachsende Zielgruppe in der Nutzung der Kultur- und Sporteinrichtungen sein. Zu beachten ist dabei ein sicher anderes Freizeitverhalten der älteren Menschen gegenüber dem der heutigen älteren Generation. Durch andere Wertvorstellungen steigt das Bedürfnis nach Kultur und sportlicher Betätigung.

Tabelle 4-40 Kultureinrichtungen

	Einrichtung	Eigentümer bzw. Träger	Ausstattung/Beschreibung	Bauzustand
1	Städtisches Museum Freiberger Straße 8	Stadt	Perlmutter- und Heimatmuseum	teilsaniert
2	Touristeninformation Freiberger Straße 8	Stadt		saniert
3	Stadtbibliothek Markt 24	Stadt	mehr als 19.300 Medien	
4	Miniaturanlage „Klein-Vogtland“ Waldbadstraße	Stadt	Vielfalt vogtländischer Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele	Freianlage
5	Botanischer-Garten-Adorf Waldbadstraße	Stadt	tausenden alpinen Pflanzen, Flora der Hochgebirge aus aller Welt	Freianlage
6	Eventcenter Glashaus Waldbadstraße 5	Stadt	Anziehungspunkt der Jugend des oberen Vogtlandes bis Plauen und darüber hinaus	saniert

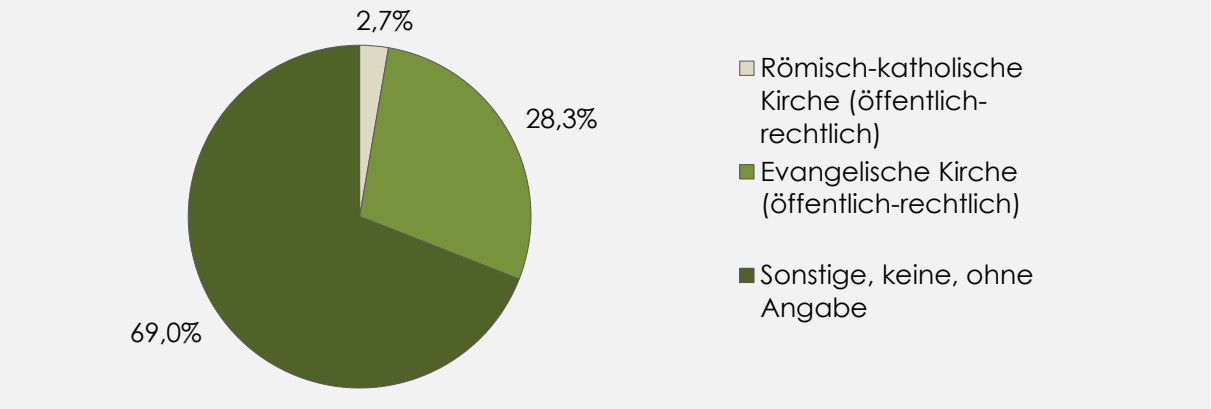
7	Eisenbahnmuseum Am Kaltenbach	Vogt-ländischer Eisenbahn-verein Adorf e.V.	Einziges, noch intaktes Bahnbetriebswerk, historische Triebwagen	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand: 06/2017).

4.6.2 Kirchen

Traditionell ist die evangelisch-lutherische Kirche die größte Kirche in Sachsen, mit einem Anteil von 28,3 % der Bevölkerung, die zur evangelischen Kirche gehören. in Adorf/Vogtl., entspricht dies fast genau dem durchschnittlichen Anteil im Vogtlandkreises mit 28,4 % (Abbildung 26). Der Anteil der römisch-katholischen Kirche liegt mit 2,7 % unter dem Wert von Sachsen (3,6 %), aber über dem Durchschnitt des Vogtlandkreises mit 2,3 %.

Abbildung 26 Kirchenzugehörigkeit 2011



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011.

Die Kirchen und religiösen Gemeindeeinrichtungen konzentrieren sich in Adorf/Vogtl. alle auf die Kernstadt. Da es sich bei den Ortsteilen um sehr kleine Dörfer handelt, welche als Streusiedlungen errichtet wurden, besitzen diese keine eigenen Kirchengebäude und gehören den Kirchgemeinden innerhalb der Kernstadt Adorf/Vogtl. an. Neben einer evangelisch-lutherischen Kirchgemeinde und einer katholischen Kirchgemeinde gibt es in Adorf/Vogtl. auch eine Adventgemeinde sowie eine Freie Christliche Gemeinde (Tabelle 4-41).

Tabelle 4-41 Kirchen und Gemeindeeinrichtungen im Stadtgebiet

	Einrichtung	Träger/ Eigentümer	Angebot	Baujahr, Bauzustand
1	**St. Johanniskirche** Freiberger Straße	evangelisch-lutherische Kirchgemeinde	Gottesdienste, Konzerte, Gemeindeveranstal	saniert

	St. Michaeliskirche Kirchplatz 10	Adorf	tungen	saniert
2	**Sankt Joseph** Elsterstraße 30	katholische Kirchgemeinde	Messe	teilsaniert
3	**Adventgemeinde** Elsterstr. 62	Adventgemeinde	Gottesdienste	
4	**Freie Christliche Gemeinde „Hoffnung für alle“** Markt 28	Freie Christliche Gemeinde	Gottesdienste	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

4.6.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die folgenden aufgelisteten Sporteinrichtungen stehen den Einwohnern der Stadt Adorf/Vogtl., den Touristen und Umlandgemeinden zur Nutzung zur Verfügung:

Tabelle 4-42 Sport- und Freizeiteinrichtungen

	Einrichtung	**Träger/ Eigentümer**	**Bemerkungen**	**Bauzustand**
1	Stadion Elsterstraße 69	Stadt	Leichtathletik, Fußball	unsaniert
2	Kunstrasenplatz, Elsterstraße 69	Stadt	Fußball	Neubau (Fertigstellung 2018)
2	Zweifeld-Turnhalle Zentralschule Lessingstraße 15	Stadt		Neubau (2010)
3	Turnvater-Jahn-Halle Schützenstraße 8	Stadt		unsaniert
4	Tennisplatz/ Beachvolleyball Arnsgrüner Straße	Stadt		
5	Reitanlage Herzighof/OT Gettengrün	privat		
6	"Waldbad" Waldbadstraße 5	Stadt		saniert
7	Werferplatz		Wurf-Sportarten	
8	Schießstand		Nutzung durch Schützen-verein	saniert

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

4.6.4 Vereinsleben

Derzeit sind in Adorf/Vogtl. folgender Vereine gemeldet:

Tabelle 4-43 angemeldete Vereine in Adorf/Vogtl.

Nr.	Vereine
1	1. Badminton Club e.V. Adorf
2	Adorfer Carnevalverein e.V.
3	AWO, Vogtland - Bereich Reichenbach e. V.
4	Botanischer Garten e. V.
5	Brieftaubenzüchterverein 02431 "Heimatliebe" Adorf e.V.
6	Budosportverein Adorf e. V.
7	Dorf- und Heimatverein Gettengrün e. V.
8	Dorf- und Heimatverein Leubetha e. V.
9	Eisenbahner Männerchor "Freundschaft" e. V.
10	Eisenbahner Sportverein e.V. Lokomotive Adorf (mit verschiedenen Sportgruppen, wie Kinderturnen, Seniorenturnen, Gymnastikgruppe, Volleyball, Leichtathletik, Tennis und Wandern)
11	Evangelischer Kirchenchor Adorf
12	Freiwillige Feuerwehr Adorf e. V.
13	Gartensparte "Deutsche Reichsbahn" e. V.
14	Gewerbeverein Adorf/Vogtland e.V.
15	Kaninchen- und Geflügelzüchterverein S 2 Adorf 1908/1898 e. V.
16	Katholischer Kirchenchor Adorf
17	Klassische Musik Adorf/V. e. V.
18	Kleingartenverein "Elsteraue" e. V.
19	Kleingartenverein "Schöne Aussicht" e. V.
20	Kulturwerk Adorf e.V.
21	Männergesangverein "Reinhold Becker" e. V.
22	Musikverein "Adorfer Blasmusikanten" e. V.
23	Obervogtländischer Modelleisenbahnclub Adorf e. V.
24	Schulförderverein Zentralschule Adorf e.V.
25	Suchtkrankenhilfe e. V. Kontaktstelle
26	Tischtennisverein 1956 Adorf e.V.
27	Vogtländischer Eisenbahnverein e. V.
28	Vogtländischer Fußball Club e. V.

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. Stand 01/2018.

Die Auflistung zeigt, dass es ein umfangreiches Vereinsleben in Adorf/Vogtl. gibt. Die 27 Vereine bieten Bürgern mit den unterschiedlichsten Interessen und Neigungen Möglichkeiten einer gemeinsamen Freizeitgestaltung. Sie festigen gleichzeitig das Zusammengehörigkeitsgefühl und damit die Verbundenheit der Bürger mit ihrer Stadt.

4.6.5 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-44: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Kultur und Sport

fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
qualitativer und quantitativer Erhalt und weitere Stärkung der bestehenden kulturellen und sportlichen Einrichtungen	- Anpassung der kulturellen Programme und Aktivitäten an die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen und dabei speziell an die wachsende Zielgruppe der Senioren und „Jungen Alten“ - bestmögliche Auslastung der Einrichtungen durch Abstimmung mit umliegenden Städten und Gemeinden - Bereitstellung der Turnhallen der Stadt zur vielfältigen Nutzung durch die Vereine der Stadt - Nutzung der Turnvater-Jahn-Halle im Sinne eines Hauses der Generationen - Förderung und Unterstützung aller Vereine im Erhalt und der Betreuung von Einrichtungen - Enge Zusammenarbeit zur Erstellung eines attraktiven Angebots mit den Nachbargemeinden im Vogtland, Bayern und Böhmen
Verbesserung des Jugendfreizeitangebotes	- Unterstützung der Jugendlichen bei der Suche und Ausgestaltung von Einrichtungen nach ihren speziellen Bedürfnissen - Schaffung eines attraktiven Kultur-, Sport- und Freizeitangebotes speziell für Kinder- und Jugendliche

Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete

Schwerpunktthema ist der allgemeine Erhalt, die bessere Organisation der Veranstaltungen und Auslastung der Einrichtungen sowie eine intensiverer Kooperation mit den Einrichtungen in Markneukirchen und Bad Elster. Damit steht den Bürgern ein vielfältiges Angebot zur Verfügung, so dass keine Erweiterungen bzw. neue Einrichtungen erforderlich sind. Neben der Zusammenarbeit mit den direkten Umlandgemeinden wie bisher, sollte eine Verstärkung der grenzübergreifenden Kooperationen erfolgen. Durch die Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden der Region im Drei-Länder-Eck, die eine ähnliche Ausgangslage im Strukturwandel und der demographischen Situation haben, sollen eine positive Entwicklung und Synergieeffekte für die Einwohner geschaffen werden. Alle Kooperationen und Projekte, die in Zusammenarbeit laufen, sollen nach Möglichkeit fortgesetzt und gestärkt werden.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-45: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
Erhalt und Stärkung der vorhandenen Einrichtungen	- Attraktivitätssteigerung für die Bürger - Verbesserung der so genannten weichen Standortfaktoren für Zuzugswillige - Kooperation mit den Nachbargemeinden zur Aufrechterhaltung eines attraktiven Angebots	FK Wohnen FK Wirtschaft und Tourismus
Anpassung der kulturellen Programme und Aktivitäten an die wachsende Zielgruppe der Älteren	- bessere Auslastung der Einrichtungen - angepasstes Angebot an Sportarten und Veranstaltungen - Kooperationen im Drei-Länder-Eck	FK Wohnen FK Soziales und Daseinsvorsorge
bestmögliche Auslastung der Einrichtungen (v.a. Turnhallennutzung) durch Abstimmung innerhalb der Stadt und umliegender Gemeinden	- Sicherung der vielfältigen Einrichtungen durch grenzübergreifende Kooperation - Vermeidung zusätzlicher Investitionen	FK Wohnen
Zentralisation der wesentlichen Kultureinrichtungen in der Innenstadt	- Belebung der Innenstadt - bessere Auslastung der Einrichtungen - gute fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtungen untereinander und damit für Nutzer mit den unterschiedlichsten Interessen - gemeinsame und damit effektive Nutzung der technischen und sozialen Infrastruktur	FK Wohnen FK Verkehr und technische Infrastruktur FK Umwelt

4.7 Fachkonzept Bildung und Erziehung

Plan 28: Bildungs- und Erziehungseinrichtungen

4.7.1 Kindertagesstätten

Die Kinderbetreuung wird durch folgende Einrichtungen sichergestellt:

Tabelle 4-46 Bestand an Kinderbetreuungsstätten

Einrichtung	Träger	Kinderzahl						Auslastung in %	Einzugs-gebiet
		Krippe		Kindergarten		Hort			
		soll	ist	soll	ist	soll	ist		
Tagesmutti Alte Straße 8	Stadt Adorf/Vogtl.		5					100	Adorf/ Ortsteile und Umgebung
Kita Zwergenvilla Remtengrüner Weg 17	Stadt Adorf/Vogtl.	40	34	88	76	100	94	89,5	Adorf/ Ortsteile und Umgebung
Michaelis-kindergarten „Mikita“ Am Alten Acker 29	Evangelisch Lutherische St.Michaelis-kirchgem-einde	24	15	47	50	27	23	98,9	Adorf/ Ortsteile und Umgebung
gesamt									

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

Die Kindertagestätte sowie die Tagesmutti sind momentan voll ausgelastet. Bei einer möglichen Veränderung der Kinderzahl, durch mehr oder weniger Geburten als erwartet, muss nach Alternativen gesucht werden. Ob sich der sachsenweit aktuelle Trend der vergangenen zwei Jahre, dass mehr Kinder als erwartet geboren werden, auch in Adorf/Vogtl. durchschlägt, muss abgewartet werden. Der Bestand der Grundschule in Adorf/Vogtl. ist mittel- bis langfristig gesichert. Die Mittelschule Adorf/Vogtl. ist für das gesamte obere Vogtland (Bad Elster, Bad Brambach, Markneukirchen, Erlbach) der einzige Mittelschulstandort. Dieser Standort ist somit langfristig gesichert. In den Kindergärten finden grenzübergreifende Projekte mit Schulen aus Tschechien statt.

4.7.2 Schulen

Der Slogan „Bildung ist Zukunft“ hat mehr Bedeutung denn je. Danach stellen die vorhandenen Bildungseinrichtungen für die schulische und berufliche Qualifikation

sowie die Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung einen wesentlichen Standortfaktor für eine Stadt dar.

Die vorhandenen Bildungseinrichtungen der Stadt Adorf/Vogtl. ermöglichen eine schulische Bildung von der Grundschule bis zum Realschulabschluss, was als positives Standortkriterium für die Gewinnung neuer Einwohnern zu werten ist.

Die Entwicklung der Schulen, Klassen und Schülerzahlen in Adorf/Vogtl. in den vergangen Jahren sieht wie folgt aus:

Tabelle 4-47: Entwicklung der Klassen und Schülerzahlen im Zeitraum 1998-2015

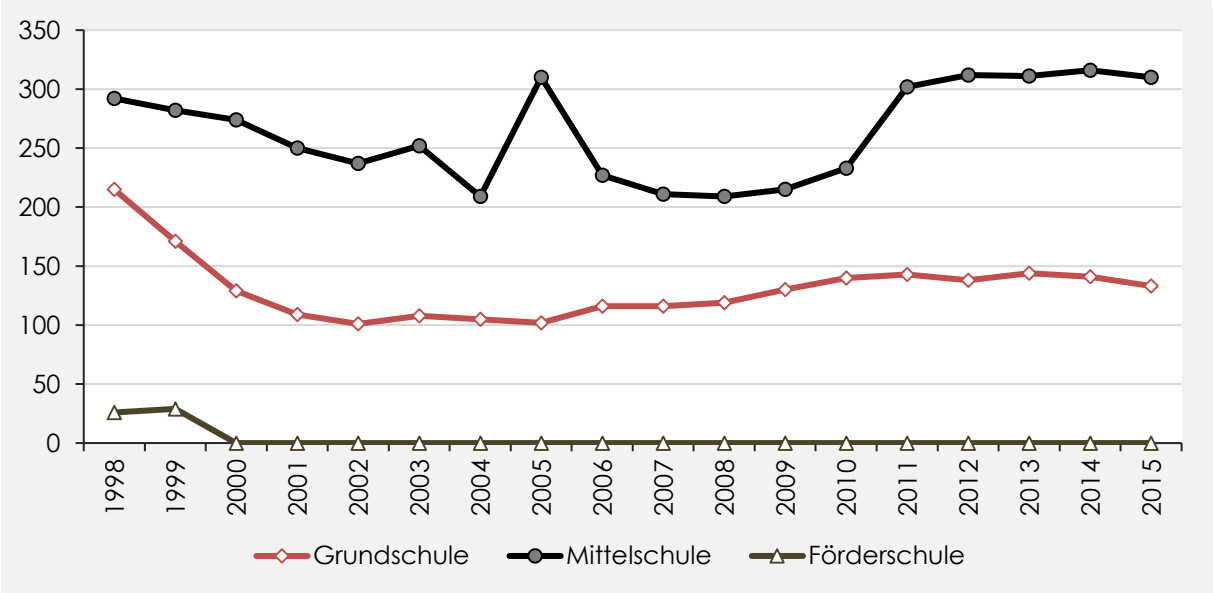
	Grund-schule	Klassen	Schüler	**Mittel-/ Oberschule**	Klassen	Schüler
1998	**1**	9	215	**1**	13	292
1999	**1**	7	171	**1**	12	282
2000	**1**	6	129	**1**	12	274
2001	**1**	5	109	**1**	11	250
2002	**1**	5	101	**1**	10	237
2003	**1**	6	108	**1**	12	252
2004	**1**	6	105	**1**	10	209
2005	**1**	6	102	**1**	15	310
2006	**1**	7	116	**1**	11	227
2007	**1**	7	116	**1**	10	211
2008	**1**	7	119	**1**	10	209
2009	**1**	7	130	**1**	11	215
2010	**1**	7	140	**1**	11	233
2011	**1**	8	143	**1**	14	302
2012	**1**	8	138	**1**	13	312
2013	**1**	8	144	**1**	13	311
2014	**1**	8	141	**1**	15	316
2015	**1**	8	133	**1**	14	310

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Seit 1998 ist die Schülerzahl an der Grundschule von Adorf/Vogtl. insgesamt zurückgegangen (Tabelle 4-47). Die Abbildung 27 zeigt aber, dass die Schülerzahl zwischen 2001 und 2005 deutlich geringer war als jetzt. Die Schülerzahlen der Grundschule befinden sich nun wieder auf dem Niveau von 2000. Die Schülerzahl der Mittel- bzw. Oberschule hat seit 1998 starke Schwankungen erfahren. Besonders zwischen 2006 und 2009 waren die Anzahl der Klassen und Schüler vergleichsweise gering. Seit 2010 steigt die Anzahl der Schülerzahl in der Oberschule aber wieder an und liegt aktuell auf einem höheren Niveau als noch 1998. Dies liegt auch daran, dass das Einzugsgebiet der Oberschule von Adorf/Vogtl. über die Stadt und Ortsteilgrenzen hinaus geht und auch Kinder von andern Gemeinden im Umland die

Schule besuchen. An der Grundschule finden grenzübergreifende Projekte mit Schulen aus Tschechien statt.

Abbildung 27 Entwicklung der Schülerzahl 1998 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.

Die Abbildung 27 zeigt außerdem, dass es in Adorf/Vogtl. bis 1999 auch eine Förderschule gegeben hat, welche aber aufgrund der demographischen Entwicklungen und der Anpassungen von Bestand und Bedarf in der Schullandschaft geschlossen wurde.

Folgende Bildungseinrichtungen sind in der Stad Adorf/Vogtl., vorhanden:

Tabelle 4-48 Bildungseinrichtungen

	Einrichtung	Träger	Einzugsbereich	Schüler	Bemerkungen
1	Grundschule Adorf Kirchplatz 10	Stadt Adorf/Vogtl.	Adorf / Ortsteile	129	Saniert (Abschluss 2016)
2	Oberschule Zentralschule Lessingstraße 15	Stadt Adorf/Vogtl.	oberes Vogtland	309	Saniert (Abschluss 2011)
3	Musikschule Kirchplatz 10	Stadt Adorf/Vogtl.	Adorf / Ortsteile Bad Elster	114	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

Alle Schulen von Adorf/Vogtl. befinden sich in der Kernstadt. In den Ortsteilen gibt es keine schulischen Einrichtungen. Neben der Grundschule und der Oberschule gibt es noch eine Musikschule in Adorf/Vogtl., welche auch von Kindern und Jugendlichen genutzt wird, die außerhalb des Stadtgebietes wohnen.

Die Musikschule Adorf/Vogtl. existiert seit 1860 und ist in kommunaler Trägerschaft. Diese gewährleistet als sog. Angebotsschule in Ergänzung zu allgemeinbildenden Schulen, dass Menschen aller Altersgruppen – vorrangig Kinder und Jugendliche – an die Musik herangeführt werden. Spitzen- und Breitenausbildung genießen einen gleich hohen Stellenwert und garantieren fachlich fundierten Nachwuchs für die Klangkörper der Region und darüber hinaus. Eine (grenzübergreifende) Zusammenarbeit findet mit den Musikschulen Bad Brambach und Františkovy Lázně (Franzensbad – CZ) statt. Ziel der Musikschule sind der Erhalt unseres umfangreichen Leistungsangebotes und die Fortführung der Ensemblearbeit, welche neben praktischer Wertevermittlung auch der kulturellen Ausgestaltung und Außenwirkung dient.

Das nächste Gymnasium für Adorfer Schüler ist das Gymnasium Markneukirchen und ist ca. 6 km vom Adorfer Stadtzentrum entfernt. Bildungseinrichtungen zur Aus- und Weiterbildung bzw. zur Erwachsenenqualifizierung sind in Adorf/Vogtl. nicht vorhanden. Daher sind junge Menschen in der Regel gezwungen für ihre berufliche Qualifikation die Stadt zu verlassen. Dies wirkt sich nachteilig auf die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur der Stadt aus.

4.7.3 Konzeption

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird sich anteilig an der Gesamtbevölkerung nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung folgendermaßen entwickeln:

Tabelle 4-49: Prognose Bevölkerung bis 20 Jahre

	2010	2015	2020	2025	2030
bis 20 Jahre	665	700	800 | 700	700	700 | 600
Anteil in %	12,5	13,8	16,0 | 14,6	14,6 | 15,6	15,6 | 14,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2020-2030: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1 | 2.

Es ist auffällig, dass sich die Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren derzeit sogar leicht erhöht hat und dies auch laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2020 anhalten soll. Erst danach ist mit einem leichten Rückgang dieser Altersgruppe zu rechen. Prozentual gesehen wird sich der Anteil der unter 20-Jährigen an der Gesamtbevölkerung aber auf jeden Fall erhöhen. Je nachdem, welche Prognosevariante zutreffen wird, wird die Erhöhung unterschiedlich stark ausfallen.

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 4-50: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Bildung und Erziehung

fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
qualitativer und quantitativer Erhalt der bestehenden Einrichtungen	- stetige Angebotserweiterung durch Ganztagsangebote, spezielle Neigungs- und Interessenkurse - Initiierung/Erweiterung von grenzübergreifenden Schulprojekten - Erweiterung der Öffnungszeiten in den Kindertagesstätten entsprechend des Bedarfes - Verbesserung und Schaffung von Angeboten im Bereich der Erwachsenenbildung

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Neben dem Schwerpunktthema der allgemeinen Erhaltung der bestehenden Einrichtungen gibt es keine Schwerpunktgebiet in der Entwicklung.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 4-51: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
das Bildungsangebot von Grund- und Oberschule haben langfristig Bestand	- hohe Attraktivität für junge Bürger und Arbeitskräfte mit schulpflichtigen Kindern	FK Wohnen FK Wirtschaft und Tourismus

4.8 Fachkonzept Soziales und Daseinsvorsoge

Plan 29: Soziale Einrichtungen

4.8.1 Altenpflege, Alten- und Seniorenheime

Die Betreuung und Pflege von Senioren wird über folgende Einrichtungen abgedeckt:

Tabelle 4-52 Bestand Alten- und Pflegeheime

Nr.	Einrichtung	Träger	Anzahl der Betten (Pflege)	Anzahl der Wohnungen	Bauzustand
1	Seniorenhaus „Sonnengarten" Am Alten Acker 50	Diakonie Schwarbach-aue gGmbH	90 vollstationäre 32 für gerontopsychia-trische Betreute	60 EBZ 15 ZBZ	
2	Betreutes Wohnen "An der Sommerleithe" Sommerleithe 4	Obervogt-ländischer Verein f. Innere Mission e.V.		16 Wohnungen 1-2 Personen	
3	Altersgerechtes Wohnen Schillerstraße 23	Wohnungs-gesellschaft mbH		55 kleine Wohnungen	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. (Stand 06/2017).

Das derzeitig bestehende Betreuungsangebot an Pflegebetten ist nicht als ausreichend zu bewerten, da alle Kapazitäten zur Zeit belegt sind. In der Zukunft wird der Bedarf an Betreuungsangeboten und Pflegeeinrichtungen zunehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 31 % gemessen an der Gesamtbevölkerung (1990 – 19 %). Derzeit weichen viele Senioren, die einen Betreuungsplatz in Adorf möchten in die Nachbarorte aus. Aus diesem Grunde ist es sinnvoll die Schaffung weitere Pflege- und Betreuungsplätzen zu fokussieren. Es sollte kurz- bis mittelfristig geprüft werden, ob sich in bestehenden Gebäuden solche speziellen Wohnformen etablieren lassen und die Betreuung über ambulante Pflegedienste abgesichert werden kann. Viele Senioren möchten auch im Alter in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben. Um dies zu ermöglichen werden 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit einer barrierefreien Ausstattung benötigt. Vorteilhaft sind integrierte Lagen durch das Vorhandensein der entsprechenden Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Verkehrsanbindung usw.). Besonders die Kernstadt von Adorf/Vogtl. weist diese Vorteile auf, bei zukünftigen Sanierungsprojekten sollten diese Art von Wohneinheiten mit geschaffen werden. Ein positives Beispiel ist die Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Hohen Straße 16. Hier wurden Wohnräume sowohl für Senioren als auch für Familien geschaffen.

Die Form dieses betreuten Wohnens in kleineren „Einheiten“ entspricht häufiger den Bedürfnissen der älteren Bürger. Sie wollen ihre speziellen Bedürfnisse an das Wohnen erfüllt sehen, aber ihre Selbständigkeit so lange wie möglich erhalten und nicht nur mit alten Menschen in speziellen großen Einrichtungen zusammen sein.

Für die Entwicklung der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahren gibt es folgende Prognose:

Tabelle 4-53: Prognose Bürger über 65 Jahre

Altersgruppen	2010	2015	2020	2025	2030
Über 65 Jahre	1.537	1.586	1.600 | 1.600	1.600 | 1.600	1.700 | 1.700
Anteil in %	28,9	31,2	32,0 | 33,3	33,3 | 35,6	37,8 | 40,5

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2020-2030: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1 | 2.

Die absolute Zahl der Senioren wird sich bis zum Jahr 2030 entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nicht wesentlich verändern, der Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt jedoch prozentual drastisch zu. Ab dem Jahr 2020 prognostiziert das statistische Landesamt, dass mehr als jeder Dritte der Adorfer Bevölkerung über 65 Jahre alt sein wird. Dies stellt die Kommune vor große Herausforderungen des eingesetzten demografischen Wandels.

4.8.2 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Tabelle 4-54: Bestand der Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie Spielplätze

Nr.	Einrichtung	Träger	Sanierungsstand, Bemerkungen
1	Freizeittreff – AWO August-Bebel-Straße 8	AWO	Saniert 2002
2	Spielplatz „Am Penny-Markt“	Stadt Adorf	Saniert 2010
3	Spielplatz Johannisstraße	Stadt Adorf	Saniert
4	Spielplatz Grundschule	Stadt Adorf	Saniert 2017
5	Wasserspiel am Markt	Stadt Adorf, öffentlich	Errichtung bis 2019
6	Bewegungsgarten Hohe Straße	Stadt Adorf	2017 errichtet, für alle Altersgruppen

Quelle: Stadtverwaltung Adorf Vogtl. (Stand 06/2017).

4.8.3 Einrichtungen des Gesundheitswesens

Auf die medizinische Versorgungslage hat die Stadt Adorf/Vogtl. wenig Einfluss. Entsprechend der Bedarfsplanungsrichtline für Ärzte und Zahnärzte erstellen die *Kassenärztliche Vereinigung Sachsen (KVS)* bzw. die *Kassenzahnärztliche Vereinigung*

Sachsen (KZVS) regionalspezifische Planungsblätter, die den Versorgungsgrad je Fachrichtung ausweisen. Anhand aktueller Verhältniszahlen, die die Kennziffer Einwohner je Arzt/Zahnarzt sowie die territoriale Gegebenheiten berücksichtigen, werden fehlende Arzt- und Zahnarztsitze bzw. Überversorgungszustände festgestellt sowie ggf. Zulassungsbeschränkungen angeordnet. Diese Berechnung steht aktuell in der Kritik, da die tatsächlichen Bedarfe, die maßgeblich von der Altersstruktur der Bevölkerung abhängt, nicht abgebildet werden.

Die medizinische Versorgung der Bürger der Stadt Adorf/Vogtl. wird von verschiedenen niedergelassenen Ärzten der verschiedensten Fachrichtungen gewährleistet sowie verschiedenen medizinischen Versorgungseinrichtungen (Tabelle 4-55).

Tabelle 4-55 Ärzte und medizinische Versorgungseinrichtungen in der Stadt

Anzahl	medizinische Fachrichtung
4	Allgemeinmedizin
1	Innere Medizin
1	Psychologischer Psychotherapeut
4	Zahnarzt
1	Logopädie
1	Naturheilkunde
1	Ergotherapie
7	Physiotherapie
2	Orthopädietechnik
3	Podologie/Fußpflege
2	Apotheke

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

Viele der Ärzte, insbesondere die Allgemeinmediziner, erreichen in den nächsten zehn Jahren das Rentenalter. Ein Allgemeinmediziner, der im Jahr 2016 in Rente ging, fand trotz intensiver Bemühungen keinen Nachfolger. Diesem steht die immer älter werdende Bevölkerung Adorfs und der Nachbarkommunen gegenüber. Je älter die Bevölkerung wird, desto größer ist der Bedarf an medizinischer Versorgung. Dieser Einflussfaktor wird von der *KVS* in der Berechnung des Versorgungsgrades noch nicht ausreichend beachtet. Es besteht, wie in vielen Gemeinden des Vogtlandes, die Gefahr eines Ärztemangels. Um dieses Problem zu lösen, muss die Regelung bzw. Organisation der Hausärzteversorgung auf dem Land grundsätzlich neu überdacht werden. Denkbarer Ansatz könnte die Einrichtung eines Hausärzteversorgungszentrums durch einen Träger sein, bei dem Hausärzte auf Angestelltenbasis arbeiten (ähnlich der Polikliniken/Ambulanzen in der ehemaligen DDR).

Neben ambulanten Ärzten verfügt Adorf/Vogtl. über ein Krankenhaus, das eine gute medizinische Versorgung gewährleistet. Die *Paracelsus-Klinik Adorf GmbH* ist ein

Plankrankenhaus der Regelversorgung mit derzeit 275 Betten. Die Klinik wurde im Oktober 1996 als Ersatzneubau für die ehemaligen Standorte Oelsnitz und Bad Elster in Betrieb genommen. Neben den fünf chefärztlich geleiteten Fachabteilungen stehen weitere Funktions- sowie medizinisch-technische Abteilungen für Diagnostik und Therapie zur Verfügung.

Das Leistungsspektrum umfasst folgende medizinischen Bereiche:

- Notaufnahme
- Allgemein-/Viszeralchirurgie
- Anästhesie/Intensivmedizin
- Innere Medizin
- Unfallchirurgie/Orthopädie
- Invasive Schmerztherapie und Neuromodulation
- Wirbelsäulenchirurgie/Neurotraumtologie
- Akutgeriatrie/geriatrische Tagesklink
- Orthopädie (Praxisabteilung)
- Onkologie (Praxisabteilung)

An die Klinik ist zudem ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) angeschlossen, welches die Versorgung von Adorf/Vogtl. und der Region mit Fachärzten gewährleistet. Ambulante Versorgung ist in der Klinik in folgenden Bereichen möglich:

- Allgemeinmedizin,
- Zentrum für Schmerztherapie,
- Chirurgie
- Orthopädie
- Physikalische u. Rehabilitative Medizin
- Neurochirurgie
- Physiotherapie
- Röntgen
- Sozialberatung/Diabetesberatung

Außerdem stehen laut Homepage der Paracelsus Klink folgende spezielle Leistungen zur Verfügung:

- Sonographie
- Endoskopie
- Lungenfunktionstest
- EKG
- Physikalische Therapie/Krankengymnastik
- Röntgenabteilung (CT und MRT)
- D-Arzt

- Funktionsabteilung
- Labor

Trotz des aktuell laufenden Insolvenzverfahrens der Paracelsus-Klinikgruppe ist der Fortbestand des Krankenhauses gesichert. Die Versorgung mit weiteren Gesundheitseinrichtungen wie Physiotherapie, Apotheken, Zahnärzten und Sanitätshäusern ist als gut und ausreichend anzusehen.

Die Situation der ärztlichen Versorgung in Adorf/Vogtl. sollte fortlaufend beachtet werden und bestehende Arztpraxen innerhalb der Möglichkeiten der Stadtverwaltung unterstützt werden. Die Errichtung eines Hausärzteversorgungszentrums sollte, wie in anderen Regionen bereits umgesetzt, verfolgt werden, um jungen Ärzten ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten und so in die Region zu locken. Das bereits bestehende MVZ zeigt, dass solche Einrichtungen einen erfolgreichen Beitrag zur medizinischen Versorgung leisten. In diesem Bereich bietet sich unbedingt eine interkommunale Zusammenarbeit an, da die Nachbarkommunen von Adorf/Vogtl. von ähnlichen Problemen betroffen sind.

4.8.4 Einrichtungen für Behinderte

Die beiden Kindergärten „Zwergenvilla“ und Michaeliskindergarten in Adorf/Vogtl. bieten jeweils Integrationsplätze für Kinder mit Behinderungen an. Ebenso ist die Grund- und die Mittelschule Behindertengerecht gestaltet.

4.8.5 Hilfeleistungen für sozial Schwache

Tabelle 4-56 Anzahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III

Jahr	Arbeitslose (nach SGB II und SGB III)
1998	436
2005	469
2006	404
2007	329
2008	281
2009	295
2010	254
2011	202
2012	163
2013	162
2014	137
2015	128
2016	117

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

Aus der Aufstellung wird deutlich, dass die Anzahl der Arbeitslosen in den vergangenen elf Jahren um mehr als 75% zurückgegangen ist. Diese Entwicklung ist für Adorf/Vogtl. sehr erfreulich, dennoch gibt es in der Stadt viele Bürger, die auch aufgrund niedriger Einkommen in Beschäftigungsverhältnissen oder niedriger Renten, auf Unterstützung durch Beratungsleistungen und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Tabelle 4-57 soziale Treffpunkte

Nr.	Einrichtung	Träger	Sanierungs stand	Angebot/ Bemerkungen
1	**AWO Vogtland - Außenstelle Adorf** August-Bebel-Str. 8	AWO		- Sozialpädagogische Familienhilfe - Schuldnerberatungsstelle - Mobile Jugendarbeit - Jugendberufshilfe
2	**Begegnungsstätte Adorf - Psychosoziale Kontakt- und Beratungsstelle** Schillerstraße 23	Paritas gGmbH		- Psychosozialer Kontakt und Beratungsstelle - ambulantes betreutes Wohnen
3	**Diakonisches Kompetenzzentrum für Suchtfragen** Sommerleithen 4	Diakonie		- Beratung - Seminare - Begleitung
4	**Kulturwerk Adorf e.V. Begegnungsstätte Adorf** Schillerstraße 23	Kulturwerk Adorf e.V.		- Veranstaltungen - Ausflüge - Treffs
5	**Ev.-Luth. St.-Michaelis-Kirchgemeinde Adorf** Kirchplatz 8	Ev.-Luth. St.-Michaelis-Kirchgemeinde		- Beistand und Beratung
6	**Info- und Kontaktstelle Demenz - für Angehörige und Erkrankte** Am Alten Acker 50	Seniorenhaus Sonnengarten		- für Angehörige und Erkrankte im Seniorenhaus Sonnengarten

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. Stand:6/2017.

In der Stadt Adorf/Vogtl. gibt es verschiedene soziale Einrichtungen und Treffpunkte für unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten (Tabelle 4-57). Das Angebot insgesamt ist sehr vielfältig und umfangreich und wird als ausreichend und gut für die Größe der Stadt angesehen.

4.8.6 Einrichtung zur Sicherheit und zum Schutz der Bevölkerung

Polizei

Die Stadt Adorf/Vogtl. liegt im Polizeirevier Plauen, verfügt aber über keine eigene Polizeistation. Für die Betreuung von Adorf/Vogtl. und allen seinen Ortsteilen ist die Polizeistation in Bad Elster zuständig.

Feuerwehr

In Adorf/Vogtl. gibt es nicht nur in der Kernstadt selbst eine Freiwillige Ortsfeuerwehr, auch die Ortsteile Freiberg, Gettengrün, Leubetha und Remtengrün verfügen jeweils über eine Freiwillige Feuerwehr. Aufgrund des demographischen Wandels und dem Wegzug von vor allem jungen Mitgliedern, verlieren die Freiwilligen Feuerwehren immer mehr an Mitgliedern. Dies ist ein strukturelles Problem, welches sich in ganz Sachsen insbesondere im ländlichen Raum verstärkt vollzieht. Aktuell kooperiert die Feuerwehr von Adorf/Vogtl. mit den Nachbargemeinden im Vogtland (Bad Elster) und Tschechien (Krásnà). Über EFRE-Fördermittel wird ein gemeinsames Feuerwehrfahrzeug erworben. Diese Zusammenarbeit ist zukunftsweisend, da hierdurch die gemeinsamen Kräfte gebündelt werden und eine höhere Einsatzstärke gewährleistet ist.

Die einzelnen Ortfeuerwehren der Ortsteile der Stadt Adorf/Vogtl. bilden zusammen die Stadtwehr Adorf/Vogtl. und erfüllen gemeinsam die Pflichtaufgaben der Feuerwehr. Bis auf das Gerätehaus in Remtengrün sind alle Feuerwehrgerätehäuser in einem guten bis sehr guten Zustand. Somit ist eine gute Abdeckung der Gemeinde gewährleistet.

Tabelle 4-58: Feuerwehren in Adorf/Vogtl.

Einrichtung	Gründung	Mitglieder Feuerwehr (Einsatzabteilung)	Zustand Gerätehaus
Stadtwehr Adorf/Vogtl.		101	gut
Ortswehr Adorf Schützenstraße 6	1873	33	sehr gut
Ortswehr Freiberg		16	gut
Ortswehr Gettengrün Höhlenweg 21	1908	14	Neubau
Ortswehr Leubetha		21	sehr gut
Ortswehr Remtengrün		17	sanierungs-bedürftig

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl.

4.8.7 Konzeption

Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Das Ziel besteht darin, die bestehenden Einrichtungen sowohl für die Kleinkinder als auch für die Senioren zu sichern bzw. bei weiterer Zunahme der Kinder zu erweitern Dies kann zwischenzeitlich durch eine zweite Tagesmutti realisiert werden.
Besonders wichtig ist, zusätzlich die Sicherung der medizinischen Versorgung unabhängig vom Krankenhaus zu gewährleisten. Dazu sollen innerhalb der Stadt preisgünstige Praxisflächen zur Verfügung gestellt bzw. gezielte Anwerbung von Ärzten betrieben werden. Hierbei bieten sich vor allem Gebäude in der Kernstadt an, für die eine neue Nutzung gesucht wird.

Tabelle 4-59: Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen Soziales und Daseinsvorsorge

fachliche und fach-übergreifende Ziele	Maßnahmen zur Erreichung der Ziele
Erhalt und Ausbau der vorhandenen sozialen Einrichtungen	- Schaffung weiterer betreuter Wohnplätze in Wohngemeinschaften als dezentrale Einrichtungen in innerörtlichen Lagen, Erhöhung der Kapazitäten an Pflegeplätzen - Stärkung des Gesundheitswesens, um einen drohenden Ärztemangel zu verhindern - Unterstützung von ansässigen Ärzten bei der Nachfolgersuche - Etablierung eines Hausarztversorgungszentrums, verfolgen innovativer Ansätze in der Problemlösung, die Zusammenarbeit sollte auf interkommunaler Ebene geschehen - Stärkung der Angebote sowohl für ältere Menschen als auch für Jugendliche - Unterstützung der Tätigkeit aller freien Träger - Unterstützung und Stärkung von Ehrenamt in allen Bereichen der sozialen Daseinsvorsorge - Förderung und Vertiefung grenzübergreifender Zusammenarbeit
Unterstützung sozial Schwacher	- Bereitstellung von angemessenen Wohnraum zu günstigen Konditionen, Anpassung des bestehenden Wohnraumangebotes und Wohnumfeldes - Unterstützung aller Projekte zur Integration von Langzeitarbeitslosen und Jugendlichen

Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Adorf/Vogtl. verfügt über eine gute Ausstattung der sozialen Daseinsvorsorge. Ziel muss es sein, diesen Standard auch in Zukunft aufrechtzuerhalten, wenn die Bevölkerungsanzahl abnimmt und der Anteil der über 65-Jährigen weitersteigt. Ein umfassender Themenbereich mit großen künftigen Herausforderungen ist die Haltung des status quo im Bereich Gesundheitswesen. Durch die hohe Altersstruktur der angesiedelten Ärzte, Probleme bei der Nachfolgerfindung sowie eine alternde

Bevölkerung droht ein Ärztemangel in der Region. Dabei sollte auf eine zunehmende Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden gesetzt werden. Somit können die Funktionen der sozialen Daseinsvorsorge auch längerfristig auf einem qualitativ hohen Niveau erhalten werden. Zudem sollte das Ehrenamt der Bürger stärker gefördert werden. Im Bereich der Gesundheitsversorgung ist die Schaffung eines Hausärzteversorgungszentrums denkbar, um Ärzte von dem Risiko der Selbstständigkeit und Verwaltungsaufgaben zu befreien und so attraktive Arbeitsbedingungen zur Anwerbungen zu schaffen.
Im Hinblick auf die ältere Bewohnerstruktur sollen in Zukunft mehr altersgerechte Wohnformen und Pflegestellen geschaffen werden. Wichtig ist hierbei, ein vielfältiges Angebot, das es älteren Einwohnern noch ermöglich selbstständig zu wohnen und bei Bedarf ein auf ein gutes Pflegenetzwerk zurückzugreifen.

Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Die Realisierung der Ziele hat im Wesentlichen Einfluss auf das Fachkonzept Wohnen, denn der Erhalt der Einrichtungen trägt in erster Linie zur Sicherung des Wohnstandortes bei.

Tabelle 4-60: Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	andere betroffene Fachkonzepte
Adorf/Vogtl. verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Daseinsvorsorge, es besteht die Gefahr einer Abnahme der guten Versorgung im Bereich Gesundheit	- Bestand mittel- bis langfristig gesichert - Attraktive Wohnumstände für Bürger	FK Bildung und Erziehung, FK Kultur und Sport, FK Wohnen

5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategien

5.1 Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten

5.1.1 Bewertung des Erfolges bisheriger Schwerpunktsetzungen

Tabelle 5-1 Bewertung des Erfolges/Umsetzung der bisherigen Schwerpunktsetzungen

städtisches Schwerpunktziel	SEP – Gebiet	Stadt-umbau	SOP-Gebiet	Gesamt-stadt
Stabilisierung der Einwohnerzahl	(+)-	(+)-	(+)-	(+)-
Beseitigung städtebaulicher Missstände	+	(+)-	(+)-	(+)-
Leerstandsbeseitigung	(+)-	(+)-	-	(+)-
Sanierung Wohngebäude	(+)-	(+)-	(+)-	(+)-
Renaturierung/Nachnutzung gewerblicher Brachflächen	o	(+)-	(+)-	(+)-
Ausbau Gewerbestandorte	o	o	o	+
Aufwertung/Ausbau von Grünbereichen	(+)-	o	+	(+)-
Attraktivitätssteigerung	(+)-	(+)-	(+)-	(+)-
Erhalt/Stärkung von Bildung und Erziehung	(+)-	o	+	(+)-
Erhalt/Stärkung Kultur/Sport	o	o	o	+
Stärkung Einzelhandel	+	o	(+)-	+
Stärkung Tourismus	o	o	-	(+)-
Technische Infrastruktur	+	o	(+)-	+

+ gut gelungen
(+) – teilweise gut gelungen, jedoch weiterer Handlungsbedarf
- weiterer Handlungsbedarf
o keine Priorität im Programm

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Stadt Adorf/Vogtl. in den vergangenen Jahren einige Fortschritte und Erfolge in der Stadtentwicklung aufweisen kann. Aufgrund der konstanten Veränderung und Entwicklung, vor allem durch den demographischen Wandel, wird Adorf/Vogtl. immer neuen Herausforderungen und Bedürfnissen begegnen.
Die Festlegung des Sanierungsgebietes bewirkte, dass in der Altstadt schon große Teile der städtebaulichen Mängel behoben werden konnten. Die Leerstände haben sich verringert, ein Großteil der Wohngebäude wurde saniert. Die Brache der Halbmond Teppichwerke konnte teilweise beräumt und umgenutzt werden. Die Attraktivität des Stadtzentrums wurde erheblich gesteigert. In den letzten Jahren entwickelte sich ein kleinstädtisches Stadtzentrum mit einer guten Nutzungsmischung.

Die Missstände in der Entwicklung, die Adorf/Vogtl. nach dem Ende der DDR aufwies konnten somit zu einem sehr großen Teil beseitigt werden. Jedoch treten neue Missstände und Probleme durch die Auswirkungen des demographischen Wandels auf. Defizite sind im Rückgang der Einzelhandelsstruktur im gewachsenen Stadtgebiet zu beklagen. Insgesamt sind in allen Bereichen wie Wohnen, Handel, Dienstleistung, Freizeit und Handwerk noch Entwicklungsreserven vorhanden. Eine Ursache für die verminderte Entwicklung der genannten Bereiche ist die schrumpfende Einwohnerzahl von Adorf/Vogtl. Ursache ist der starke Bevölkerungsrückgang seit den 1990er Jahren, wodurch die heutige familiengründende und gebärfähige Generation deutlich geschrumpft ist. Durch den Wegzug der jüngeren Bevölkerung hat sich die Überalterung der Einwohner beschleunigt und mit einer Zunahme der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist zu rechnen. Durch den demographischen Wandel verringert sich die Gründungs- und Innovationsbereitschaft. Das im bundesweiten Vergleich niedrige Wirtschaftsniveau im Vogtlandkreis mindert zugleich die Kaufkraft in der Gegenüberstellung mit anderen ländlichen Räumen mit ähnlichen Voraussetzungen.

Besonders problematisch in der Siedlungsstruktur sind einzelne Gebäude in der Altstadt zu bewerten. Ihr schlechter Sanierungszustand verbunden mit mittlerweile jahrzehntelangem Leerstand mindern die Attraktivität des Bereiches. Am Marktplatz, dem zentralen Ort der Stadt, sind vier Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Zwei davon haben stadtbildprägenden Charakter und sind zudem denkmalgeschützt. Eine weitere Konzentration von sanierungsbedürftigen Gebäuden ist gegenüber der Mittelschule an der Lessingstraße sowie an der Elsterstraße zu vermerken. Die Stadt Adorf/Vogtl. plant in beiden Bereichen eine Vorkaufsrechtsatzung bzw. hat diese schon erlassen. Hier und auch in weiteren Bereichen der Altstadt soll zukünftig noch mehr Einfluss auf die Eigentümer genommen werden, um sie aktiv am Stadtumbauprozess zu beteiligen. An besonders markanten und wichtigen Stellen muss die Stadt entscheiden, ob sie als Erwerber auftreten kann, um so ihre stadtgestalterischen Ziele zu erreichen. Denkbar wäre eine Vermittlung von Objekten von Eigentümern, die keine Sanierungsbereitschaft haben an andere Privatpersonen oder Investoren, die bereit sind die Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Sollte in absehbarer Zeit keine Sanierung oder Sicherung erfolgen ist für manche stadtbildprägende Gebäude nur noch der Rückbau eine wirtschaftlich vertretbare Lösung. Der Rückbau gestaltet sich jedoch nach wie vor bei nicht mehr sanierungswürdigen (hoher Kostenaufwand) Gebäuden im Stadtzentrumsrandbereich schwierig. Durch die dichte Quartiersbebauung fehlen häufig zusätzlich entsprechende Freiflächen für die Gebäude. Zugleich wurde die Förderung des Rückbaues eingeschränkt.

Das Stadtumbaugebiet, welches nur Rückbaubaumaßnahmen vorsah, konnte zur Leerstandsverringerung und damit zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Vor allem mittel- bis langfristig sind weitere Rückbaubedarfe durch die weiter schrumpfende Bevölkerung zu erwarten. Der Rückbau sollte jedoch vom Stadtrand aus und möglichst geringfügig in der Altstadt erfolgen.

Im SEKo[1] von 2008 wurden folgende Maßnahmenpakete festgelegt:

Tabelle 5-2: Aktueller Stand der Maßnahmen aus dem SEKo von 2008 sowie zukünftig geplante Maßnahmen

Maßnahmenpaket	Maßnahme	aktueller Stand
Teilgebiet Zentrum		
1	Neugestaltung Johannesplatz inklusive Stadtmauer	umgesetzt
	Sanierung Roter Turmweg, Johannisstraße	nur Sanierung Johannisstraße umgesetzt, Roter Turmweg bis ca. 2025 geplant
	Neugestaltung Kirchplatz	Fertigstellung in 2017
	Gestaltung Grünfläche Bereich Pfortenbergweg	in der Planung für 2018
	Sanierung Graben 2, Markt 17 – Umnutzung Gemeinbedarf	bis 2020 bzw. 2025 geplant
	Sanierung von Wohngebäuden	weiterhin Bedarf
	Straßensanierung	weiterhin Bedarf
	Entkernungen Hinterhöfe und Gestaltung	weiterhin Bedarf
	Sanierung Turnvater Jahnhalle	bis ca. 2025 geplant
	Sanierung Grundschule	umgesetzt
2	Abbruch Goesmannstraße 14/16	umgesetzt
	Grüngestaltung bzw. Vorbereitung Neubebauung EH	umgesetzt
	Platzgestaltung Jahnplatz	bis ca. 2025 geplant
	Sanierung Schulstraße 2. BA	umgesetzt
3	Sanierung Mittelschule	umgesetzt
	Bau Zwei-Feld-Turnhalle	umgesetzt
	Bau eines Parkdecks	bis ca. 2030 geplant
Teilgebiet nördlich des Stadtzentrums		
1	Straßensanierung Claviezsiedlung	umgesetzt
2	Abriss Nebengebäude im Bahnhofsbereich	bis ca. 2025 geplant
	Umnutzung Empfangsgebäude	bis ca. 2025 geplant
Teilgebiet östlich vom Stadtzentrum		
1	Rückbau von Wohngebäuden	weiterhin Bedarf
	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, Hinterhofentkernung	weiterhin Bedarf

[1] Das angesprochene SEKO 2008 wird durch das hier vorliegende InSEK fortgeschrieben.

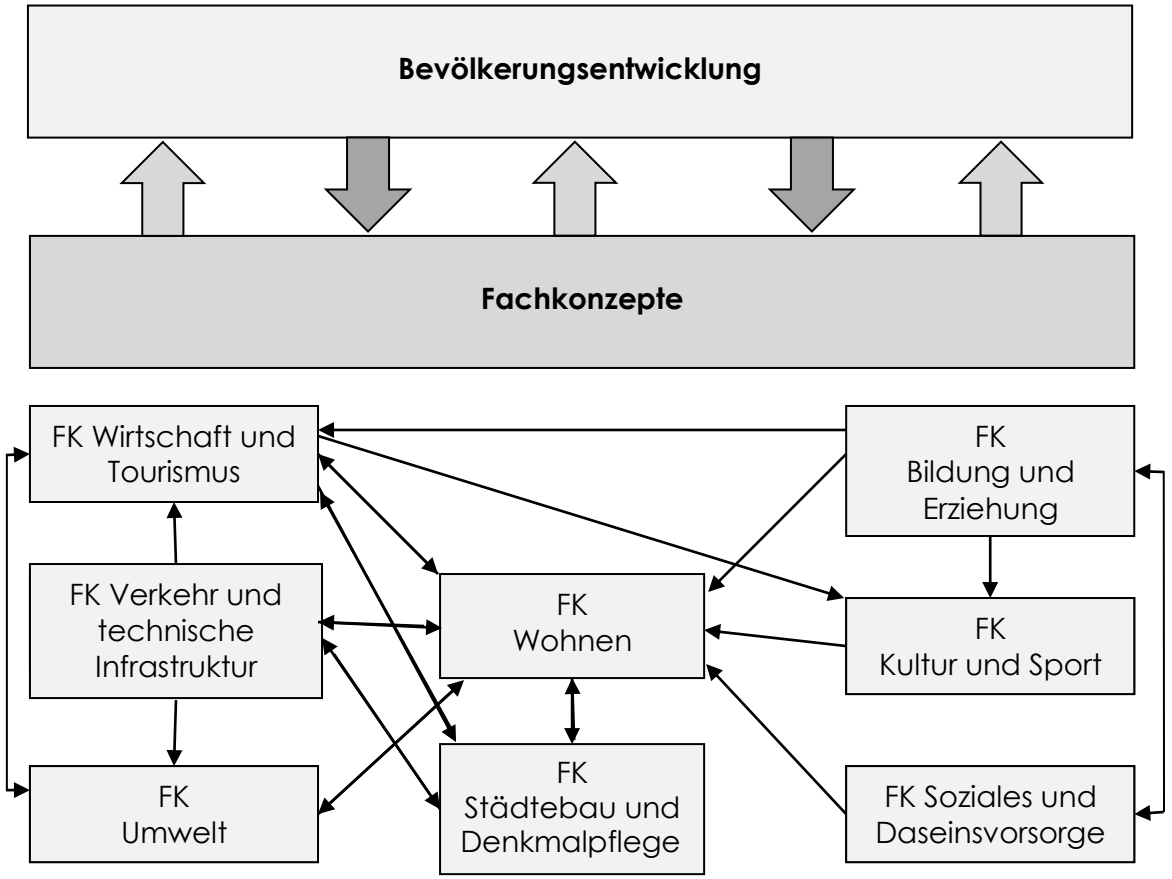
	Sanierung Erschließungsmaßnahmen, Grünflächengestaltung	weiterhin Bedarf
	Revitalisierung von Gewerbebrachen	weiterhin Bedarf
Teilgebiet nordwestlich Stadtzentrum		
1	Straßensanierung im Zuge des Anschluss an das zentrale Abwassersystem	umgesetzt
Teilgebiet Wohnungsbaustandort Schillerstraße		
1	Rückbau von Wohnblöcken und Infrastruktur	bis ca. 2025 geplant
	Aufwertung der verblieben Wohnsubstanz	weiterhin Bedarf
	Umgestaltung des Garagenkomplexes	weiterhin Bedarf
Teilgebiet südlich vom Stadtzentrum		
1	Sanierung Sportplatz (B92)	bis ca. 2025 geplant

Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Adorf/Vogtl. 2008.

5.1.2 Darstellung der Verknüpfungen unter den Fachkonzepten

Zwischen den Fachkonzepten ergeben sich, wie aus der folgenden Darstellung abzulesen, einseitige und wechselseitige Beeinflussungen.

Abbildung 28: Darstellung der Verknüpfungen unter den Fachkonzepten



Quelle: Darstellung WGS.

Ziel der Betrachtung dieser wechselseitigen Beziehungen und der gegenseitigen Einflussnahme der einzelnen städtebaulichen Fachbereiche untereinander, ist das Ableiten von Entwicklungszielen einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Um eine umfassende, nachhaltige, soziale, ökonomische und ökologische Entwicklung in Adorf/Vogtl. zu gewähren, ist es unumgänglich, alle städtischen Maßnahmen in ihrer Beeinflussung auf die gesamte städtische Entwicklung abzustimmen. Für die Stadt Adorf/Vogtl. hat insbesondere die Umsetzung der Handlungsstrategien zur Begegnung des demographischen Wandels Einfluss auf die weitere Entwicklung und deren künftige Attraktivität Einfluss. Besonders die Erfüllung der Schwerpunktziele aus den Fachkonzepten Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus und des Fachkonzeptes Wohnen haben den größten Einfluss auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Eine Trendumkehr der Entwicklung von einer schrumpfenden, alternden Bevölkerung zu einer jungen, wachsenden Bevölkerung ist nicht zu erwarten. Durch eine positive Entwicklung der Wirtschaft kann jedoch der status quo gehalten werden sowie eine lebenswerte Kleinstadt geschaffen werden.

Alle Kernaussagen der Fachkonzepte sind darauf gerichtet, den Einwohnern unter den gegebenen Ausgangsbedingungen wieder eine attraktive und lebenswerte Stadt mit einem unverwechselbaren urbanen, kleinstädtischen Flair entstehen zu lassen und darüber positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung zu nehmen. So sind folgende gleichartige Schwerpunkte in allen Fachkonzepten zu erkennen:

- Anpassung von Wohnangebot und Infrastruktur an den demographischen Wandel,
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in bestehenden Gewerbegebieten und auf revitalisierten Gewerbeflächen,
- Stärkung und Erweiterung der interkommunalen Zusammenarbeit im Vogtland sowie mit Bayern und Böhmen,
- Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums durch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen als urbanen Wohnstandort und
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes (auch durch Umnutzungen) und damit Attraktivitätssteigerung.

Gleichzeitig führen einige Schwerpunktthemen der Fachkonzepte zu Konflikten mit anderen Fachkonzepten. So wird:

- der Rückbau an manchen Stellen das historisch gewachsene Stadtbild verändern,
- auch geringe Neuinanspruchnahme von Bauflächen für Gewerbe, Wohnen, Verkehr und Tourismus zu weiteren Versiegelungen führen und damit die Umwelt belasten,

- der langfristig erforderliche Stadtumbau im Gebiet „Schillerstraße“ (5-geschossiger Bereich) zu Rückbauten und Umzügen führen und
- der Rückbau zu Veränderungen in den Ver- und Entsorgungsleistungen der Unternehmen führen.

Um die Konflikte zu minimieren, muss es in diesem Prozess immer zu Abwägungen der einzelnen Interessen untereinander kommen.

5.2 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten

Das SEKo 2008 basierte auf der Zusammenarbeit von der Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Chemnitz und den nachfolgenden Partnern:

- Bürgermeister,
- Fachbereiche der Stadtverwaltung,
- Stadträte,
- Wohnungsunternehmen,
- Gewerbeverein,
- Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 1.1) und
- engagierter Bürger.

Während der Erstellung des SEKo 2008 wurden die damaligen Erkenntnisse in einer Bürgerversammlung vorgestellt und diskutiert. Da die damaligen Ergebnisse nicht mehr aktuell sind, werden sie an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt.

Die vorliegende 1. Fortschreibung des InSEK 2018 basiert auf der Zusammenarbeit von der Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Chemnitz und den nachfolgenden Partnern:

- Bürgermeister,
- Fachbereiche der Stadtverwaltung,
- Träger öffentlicher Belange,
- Stadträte,
- Wohnungsunternehmen.

5.3 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie

5.3.1 Gesamtstädtische Schwerpunkte

Aus den Kernaussagen und Zielen der einzelnen Fachkonzepte werden die folgenden Schwerpunktthemen für die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie abgeleitet:

- Weitere Sanierung und Aufwertung der Alt- und Südstadt sowie der angrenzenden Bereiche zur Stärkung des Stadtzentrums.
- Gestaltung der zentralen Wohnbereiche als attraktiver und zeitgemäßer kleinstädtischer Wohn- und Arbeitsstandort mit individuellen Angeboten für die einzelnen Nutzerschichten.
- Rückbau von nicht mehr marktfähigem Wohnraum (bei gleichzeitiger Entkernung von Quartieren) in der Alt- und Südstadt unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, verbunden mit Neuordnung der Flächen zur Erhöhung der Attraktivität angrenzender Bereiche.
- Initiierung eines Altbau- und Leerstandsmanagements, welches leerstehende und verfallende Objekte in der Altstadt an neue Eigentümer, Bewohner und Investoren vermittelt.
- Weiterer Ausbau und Initiierung grenzübergreifender und interkommunaler Zusammenarbeit in allen Bereichen der Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Handel und Tourismus.
- Erstellung von vertiefenden Nutzungs- und Umgestaltungskonzepten für einzelne Bereiche sowie fortlaufende Aktualisierung der bestehenden Konzepte.
- Schaffung von optimalen Voraussetzungen für die Ansiedelung und Erweiterung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung sowie die Nutzung bestehender Brachflächen.
- Vermeidung von neuen Flächenversiegelungen, Entwicklung von Neubauflächen auf Brachen, Lückenbebauung oder an Standorten bestehender verfallender Bebauung, die für die Entwicklung von Bauland abgerissen wird.
- Erhalt und Aufwertung von Freizeit- und Bildungsangeboten sowie Unterstützung von Initiativen zur Betreuung Jugendlicher aller Alters- und Interessengruppen.
- Qualitativer Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur, um Familien und Senioren neben Arbeits- und Wohnbedingungen optimale Voraussetzungen für das Leben in der Stadt zu bieten.
- Stärkung von Ehrenamt und Kooperationen, Kommunen im strukturschwachen Raum mit hohem Bürgerengagement können den Folgen des demographischen Wandels besser entgegenwirken.
- Weitere Vernetzung von Grünflächen durch Schaffung von innerstädtischen Grün- und Funktionsflächen.

- Erhalt und Aufwertung der kulturellen und sportlichen Angebote durch weitere Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Einrichtungen.
- Reduzierung des Wohnbestandes im Wohngebiet „Schillerstraße“ (5-geschossiger Bereich) angepasst an die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung.
- Neuordnung/Umgestaltung bzw. Reduzierung der großflächigen Garagenstandorte, Prüfung, wie hoch die tatsächliche Nutzungsquote ist.

5.3.2 Weiterentwicklung des Siedlungskörpers

Plan 30: Einteilung in Gebietstypen

Aus den ermittelten und genannten Schwerpunkten sind die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie und damit die Entwicklung des Siedlungskörpers abzuleiten. Hierbei soll auf die in der Arbeitshilfe vorgeschlagene Unterteilung der Gebiete zurückgegriffen werden.

Im Zusammenspiel von Definition der Gebietstypen und den aufgestellten Zielen und Schwerpunktthemen für die städtische Entwicklung können die einzelnen Stadtbereiche den Gebietstypen zugeordnet werden.

Umstrukturierungsgebiet

Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet die erhebliche Missstände aufweisen und in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und/oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen.
Insbesondere Umstrukturierungsgebiete sollen Maßnahmen konzentrieren, in denen durch Anpassung des Bedarfs an die prognostizierte Entwicklung wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde geleistet werden können.

- Wohnbebauung entlang der B92 im Kernstadtbereich
- Bereiche Mehlthau, Talstraße und gegenüber der Mittelschule

In den konsolidierungswürdigen Gebieten wird sich der Rückbau auf kleinere Flächen und Einzelgebäude beschränken. Damit wird sich der Siedlungskörper in diesen Bereichen nur unwesentlich verändern. Lediglich in den Umstrukturierungsgebieten kann sich im längerfristigen Zeitraum eine Reduzierung der Siedlungsfläche ergeben, welche aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgrenzbar ist.

Konsolidierungswürdiges Gebiet

Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen.

In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.
- Bebauung Zentrum - Bebauung östlich vom Stadtzentrum – westlicher Teil bis Abzweig nach Sorge - Bebauung nördlich des Stadtzentrum - Bebauung südlich vom Zentrum – nördlicher Teil - Bebauung nordwestlich vom Stadtzentrum – Hummelberg - östliche Bebauung Sorge - Gebiet südlich der Goethestraße („Wohnungsbaustandort Schillerstraße“)

Konsolidiertes Gebiet
Als konsolidiertes Gebiet werden Bereiche bezeichnet, die auf Grund ihrer Lage und Akzeptanz sowohl einen hohen Sanierungsstand als auch eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Aus strategischen Gesichtspunkten wird im konsolidierten Gebiet mittel- bis langfristig nur ein geringer Bedarf gesehen, dieses Gebiet in seinen Qualitäten weiter zu stärken.
- Bebauung der OT Leubetha, Rebersreuth, Freiberg, Gettengrün, Arnsgrün, Remtengrün und Jugelsburg - Bebauung nordwestlich Stadtzentrum – östlich Freiberger Straße - Bebauung südlich vom Stadtzentrum - westlich der B 92 Bereich Waldbad - Bebauung nordwestlich vom Stadtzentrum – westlich der Freiberger Straße - Bebauung östlich vom Stadtzentrum – an der Markneukirchner Straße östlich des Abzweig nach Sorge - westliche Bebauung Sorge

5.4 Prioritäten, Maßnahmenpakete und Umsetzungsschritte

5.4.1 Zuordnung von Maßnahmen zu den Gebietstypen

Tabelle 5-3 Maßnahmen in konsolidierten Gebieten

Gebiet	Maßnahmen
Bebauung der Ortsteile	- Instandhaltung und teilweise Erneuerung der Verkehrsanlagen und öffentlichen Freiflächen - Erhaltung der Qualität als Wohnstandorte - geringfügige bauliche Entwicklungen über den bestehenden Ortsgrundriss hinaus - Schaffung von Neubauflächen in bestehenden Lücken oder auf Grundstücken leerstehender, verfallender Gebäude als Ersatzneubau
Bebauung Paffenlohsiedlung	- Erhalt der Qualität als Wohnstandort
Bebauung westlich der Freiberger Straße	- Erhalt der Wohnfunktion - Abbruch Heizhaus und Schornstein
Bebauung an der Markneukirchener Straße	- Erhalt der Wohnfunktion ohne Erweiterungen

Tabelle 5-4 Maßnahmen in konsolidierungswürdigen Gebieten

Gebiet	Maßnahmen
Bebauung Zentrum	- weitere Sanierung der Wohngebäude - Rückbau leerstehender, verschlissener Substanz unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte - Förderung der Einrichtung individueller und besonderer Wohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus) - individuelle Vermittlung leerstehender, baufälliger Gebäude an neue Eigentümer und Investoren (Leerstands- und Altbaumanagement) - Aufwertung und Schaffung von Grünbereichen - Freilegung stark überbauter Quartiersbereiche - Sanierung Graben 2 und Markt 17 verbunden mit der Umnutzung zu Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen - Bau eines Perlmutter-Erlebnis-Zentrums - Sanierung der Stadtmauer in Teilbereichen - Intensive Suche nach einer neuen Nutzung für Markt 25, z.B. als seniorengerechte Wohnanlage - Umgestaltung/Sanierung/Freilegung der Wohnbebauung entlang der B 92 - Straßensanierungen - Platzgestaltung Jahnplatz

	- Sanierung Turnvater-Jahnhalle - Bau eines Parkdecks in der Südstadt
Bebauung östlich vom Stadtzentrum	- weiter Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude - Entkernung der Hinterhofbereiche - Sanierung der Erschließungsanlagen - Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohnbebauung - Revitalisierung noch bestehender Industrie- und Gewerbebrachen - Abbruch bestehender Wohnbebauungsbrachen in Gewerbenähe und Zuführung einer neuen Nutzung, z.B. Bereich Mehlthau - Aufwertung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen
Bebauung nordwestlich vom Stadtzentrum	- Erhalt und Ausbau der Wohnbereiche - Schaffung von Neubauflächen in bestehenden Lücken oder auf Grundstücken leerstehender, verfallender Gebäude als Ersatzneubau
Bebauung Sorge	- Umnutzung bzw. Teilrückbau der leerstehenden Gebäudesubstanz des ehemaligen Kinder- und Pflegeheimes
Bebauung nördlich vom Stadtzentrum	- Etablierung eines touristischen Leitsystems - Rückbau und Umgestaltung im Bahnhofsbereich - Umnutzung und Nutzungsintensivierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes
Bebauung südlich vom Stadtzentrum	- Erhalt und Stärkung der gewerblichen Entwicklung - Sanierung Sportplatz Elsteraue (erfolgt November 2017 – August 2018)
Bebauung Hummelberg	- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion - Schaffung von Neubauflächen in bestehenden Lücken oder auf Grundstücken leerstehender, verfallender Gebäude als Ersatzneubau

Tabelle 5-5 Maßnahmen im Umstrukturierungsgebiet

Gebiet	**Maßnahmen**
südlich der Goethestraße	- Rückbau von Wohnungen entsprechend der Leerstandentwicklung (Geschossreduzierungen, Segmentrückbau, Komplettabriss) - Aufwertung der verbleibenden Wohnbereiche (Grünflächengestaltung und Erschließungsanlagen) - Rückbau im Bereich Garagenkomplexe, Neuordnung des Bereiches

Tabelle 5-6: Maßnahmenpaket 1 – Öffentliche Baumaßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen

Maßnahme	Gebietskategorie*	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Gesamtkosten in T€	Eigentümer / geplante Förderung im Programm
		kurzfristig bis 2021	mittelfristig bis 2026	langfristig bis 2031	Zeitraum unklar	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Infrastruktur	Erneuerung Freiflächen	hoch	mittel	gering			
Maßnahmenpaket 1:	**Öffentliche Baumaßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen**														
Sanierung Graben 2	B	x				x					x		477,5	7.745	ant. SOP
Sanierung Markt 17	B		x			x					x		826,5	975	SOP
Sanierung Turnvater Jahnhalle	B		x			x				x			1.500	2.529	
Sanierung Sportplatz (B92)	B	x						x	x	x			480	480	
Sanierung Johannisstraße 12	B	x				x				x			250	1.175	SOP
Summe Maßnahmenpaket 1													**3.534**	**7.904**	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl., WGS. Gebietstypen: A – konsolidiertes Gebiet, B – konsolidierungswürdiges Gebiet, C – Umstrukturierungsgebiet.

Tabelle 5-7 Maßnahmenpaket 2 – Ordnungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum und Freiflächen

Maßnahme	Gebietskategorie*	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentümer / geplante Förderung im Programm
		kurzfristig bis 2021	mittelfristig bis 2026	langfristig bis 2031	Zeitraum unklar	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Infrastruktur	Erneuerung Freiflächen	hoch	mittel	gering		
Maßnahmenpaket 2:	**Ordnungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum und Freiflächen**													
Gestaltung Grünfläche Bereich Pfortenbergweg	B	x							x		x		171	
Platzgestaltung Jahnplatz	B		x						x		x		100	
weitere Platz- und Grünflächengestaltung	A/B/C				x				x				250	
Sanierung Stadtmauer		x				x							100	SOP
Aufwertung Spielplatz/ Seniorenspielplatz													105	SUO
Aufwertung Umfeld Schillerstraße													95	SUO
Wasserspiel Marktplatz													100	SOP
Summe Maßnahmenpaket 2													**921**	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl, WGS. Gebietstypen: A – konsolidiertes Gebiet, B – konsolidierungswürdiges Gebiet, C – Umstrukturierungsgebiet.

Tabelle 5-8 Maßnahmenpaket 3 – Ordnungsmaßnahmen an städtischen Straßen und Wegen

Maßnahme	Gebietskategorie*	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentümer / geplante Förderung im Programm
		kurzfristig bis 2021	mittelfristig bis 2026	langfristig bis 2031	Zeitraum unklar	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Infrastruktur	Erneuerung Freiflächen	hoch	mittel	gering		
Maßnahmenpaket 3:	**Ordnungsmaßnahmen an städtischen Straßen und Wegen**													
Straßensanierung Roter Turmweg	B		x					x		x			200	
Bau eines Parkdecks	B			x				x				x	350	
weitere Straßensanierung	A/B/C							x					750	
Parkplatz-/Freiflächen-gestaltung Lessingstraße/ August-Bebel-Straße	C	x						x	x			x	30	SUO
Sanierung Bachlauf													222,5	SUO
Parkplatz Becker-Haus													50	SUO
Summe Maßnahmenpaket 3													**1602,5**	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl, WGS. Gebietstypen: A – konsolidiertes Gebiet, B – konsolidierungswürdiges Gebiet, C – Umstrukturierungsgebiet.

Tabelle 5-9 Maßnahmenpaket 4 – Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Maßnahme	Gebietskategorie*	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentümer / geplante Förderung im Programm
		kurzfristig bis 2021	mittelfristig bis 2026	langfristig bis 2031	Zeitraum unklar	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Infrastruktur	Erneuerung Freiflächen	hoch	mittel	gering		
Maßnahmenpaket 4:	**Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen**													
PRIVATE BAU- UND ORDNUNGSMASSNAHMEN														
Sanierung von Wohngebäuden	A/B/C				x	x								
Entkernung Hinterhöfe und Gestaltung	A/B/C				x		x		x					
Rückbau von Wohngebäuden	A/B/C				x		x							
Abriss Nebengebäude im Bahnhofsbereich	B		x				x				x			
Umnutzung Empfangsgebäude Bahnhof	B		x			x					x			
(Teil-)Rückbau Schillerstraße	C			x			x				x			
Umgestaltung Garagenkomplex Wohnungsbaustandort Schillerstraße	C			x			x		x		x		370	
Sanierung Markt 7 - Rotthaus	B		x			x					x		50	SOP
Sanierung Markt 25 - Wolfsschlucht	B		x			x				x			50	SOP
Sanierung Markt 31- Ambulatorium	B	x				x				x			180	SOP
Rückbau weitere leerstehender Wohngebäude	B/C				x		x							
Summe Maßnahmenpaket 4													**650**	

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl, WGS. Gebietstypen: A – konsolidiertes Gebiet, B – konsolidierungswürdiges Gebiet, C – Umstrukturierungsgebiet.

Tabelle 5-10 Maßnahmenpaket 5 – Fachübergreifende Maßnahmen

Maßnahme	Gebietskategorie*	Umsetzungszeitraum				Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentümer / geplante Förderung im Programm
		kurzfristig bis 2021	mittelfristig bis 2026	langfristig bis 2031	Zeitraum unklar	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Infrastruktur	Erneuerung Freiflächen	hoch	mittel	gering		
Maßnahmenpaket 5:	**Fachübergreifende Maßnahmen**													
Förderung energetischer Sanierung (Haus-/ Fensterdämmung, Straßenbeleuchtung)	A/B/C				x	x								
Schaffung eines Hausarztversorgungszentrums	A/B/C	x				x				x				
Breitbanderschließung der Haushalte und Ortsteile durch die Telekom	A/B/C	x						x		x				„Digitale Offensive Sachsen“ Breitbandförderung des Bundes
Umsetzung EU-Wasserrahmenrichtlinie (Hochwasserschutzmaßnahmen und Gewässerumbau)	A/B/C				x			x						
Prüfung der Erschließung neuer Gewerbegebiete	A/B/C				x			x						
Rückbau von Industrie-/Gewerbe- und Wohnbaubrachen; dadurch Schaffung von neuen Wohnbauflächen für EFH	A/B/C				x		x							
Summe Maßnahmenpaket 5														

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl, WGS. Gebietstypen: A – konsolidiertes Gebiet, B – konsolidierungswürdiges Gebiet, C – Umstrukturierungsgebiet.

5.4.2 Zukünftige Städtebaufördergebiete

Abgeleitet aus formulierten Schwerpunkten, Maßnahmen und Maßnahmenpaketen ergibt sich folgende Gebietskulisse für künftige Städtebaufördergebiete:

Tabelle 5-11 Zukünftige Fördergebietsausweisung

Gebiet	Veränderung
SU „Südliche Altstadt/Schillerstraße“	Aufnahme erfolgte am 01.01.2012, bestätigt bis 2020
SOP „ Stadtzentrum Markt“	Aufnahme 01.01.2016, bestätigt bis 2023

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. und WGS.

Um das Hauptziel der Stärkung der Alt- und Südstadt sowie der angrenzenden Wohnbereiche als zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsort mit kleinstädtischem Flair zu erreichen und den Wohnungsleerstand in diesem Bereich weiter zu minimieren, ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln unumgänglich.

6 Zusammenfassung, Erfolgskontrolle

6.1 Zusammenfassung, Fazit

Die Kernaussagen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ergeben sich aus dem weiter anhaltenden demographischen Wandel, der daraus resultierenden Wohnungsprognose sowie wirtschaftlichen Entwicklungen und betreffen alle Bereichen des sozialen Zusammenlebens.

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Adorf/Vogtl. deutet langfristig (2030) auf einen Bevölkerungsrückgang von nochmals ca. 500-800 EW hin, zudem wird die Bevölkerung deutlich älter. Als Folge muss eine Anpassung des bestehenden Wohnraums an die Altersstruktur, den gestiegenen Wohnflächenbedarf pro Person und moderne Ansprüche erfolgen. Weiterhin muss, ohne gezielten Rückbau von Wohnungen, zukünftig mit einem erhöhten Wohnungsleerstand und damit weiterem Attraktivitätsverlust von Einzelbereichen gerechnet werden. Hinzu kommen die eventuellen Mindernutzungen von Einrichtungen sowie ein möglicher Mangel von Fachkräften für den Arbeitsmarkt. Im Bereich der sozialen Daseinsvorsorge, Gesundheitsversorgung, Bildung, Kultur, Sport und Infrastruktur sollte dennoch das bestehende Angebot erhalten, erweitert und angepasst werden. Nur so ist die Schaffung eines attraktiven und lebenswerten Umfelds möglich, welches junge Leute anzieht bzw. in der Region hält.

Die Gewährung gleichwertiger Lebensverhältnisse (siehe Art. 72 GG) ist in Adorf/Vogtl. gefährdet. Im vergangenen Jahrzehnt hat sich Adorf/Vogtl. in der Entwicklung der Trends im Bereich Bevölkerungsentwicklung, Daseinsvorsorge und Kaufkraft von der allgemeinen Entwicklung im Freistaat Sachsen und der Bundesrepublik Deutschland nicht im gleichem Maße profitiert. Zudem besteht die Gefahr eines Ärztemangels in der gesamten Region. An dieser Stelle ist die Kommunalpolitik gefordert, diesen Missstand bei höheren politischen Institutionen regelmäßig anzuzeigen und auf eine Verbesserung der Handlungsmöglichkeiten zu drängen. Eine dauerhafte Entwicklung in diesem Trend erhöht gesellschaftliche Spannungen, verstärkt das Gefühl des „Abgehängt-seins“, erhöht die Gefahr der zunehmenden Anerkennung extremistischer Strömungen und begünstigt die Abwanderung junger Menschen. Ein Gegensteuern ist bei einer interkommunalen und zielgerichteten Entwicklung möglich, um eine lebenswerte ländliche Region zu gestalten und zu erhalten.

Das hier vorliegende InSEK soll ein Konzept sein, welches in der Zusammenarbeit von Fachbehörden, politischen Entscheidungsträgern und Bürgern erstellt wurde, um auf diese Prozesse rechtzeitig reagieren zu können. Alle Maßnahmen zielen darauf hin,

dem Bevölkerungsrückgang und demographischen Wandel zu begegnen und diesen zu minimieren, den Einwohnern ihre attraktive Kleinstadt zu erhalten, die Daseinsvorsorge zu erhalten und Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern.
Neben Umgestaltungen und verstärkten Angeboten für ältere Bürger müssen besonders der jungen Generation Perspektiven geboten werden, sich aktiv in das städtische Leben einzubringen und ihre Zukunft weiter in Adorf/Vogtl. zu sehen.

Der Erhalt und die Attraktivitätssicherung des urbanen Stadtkerns hat dabei weiterhin oberste Priorität. Hier wird sich deshalb auch zukünftig eine große Anzahl von Maßnahmen konzentrieren. Weitere Sanierung, Entkernung, Umnutzung, Stärkung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Schaffung von Grüngestaltung und Grünvernetzung und somit Attraktivitätssteigerung sind dabei die Hauptaufgaben.

Zusätzlich müssen von der Politik finanzielle Anreize geschaffen werden, dass Wohnen im historisch gewachsenen Stadtbereich attraktiv zu machen. Nur dann wird es gelingen, auch verschlissene, aber unter städtebaulichen und Denkmalschutz Aspekten wichtige Bausubstanz, zu sanieren und wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Auch die Etablierung eines Altbaumanagements durch die Stadtverwaltung von stark sanierungsbedürftigen Objekten an neue Eigentümer und Investoren, die die Gebäude sanieren und einer neuen Nutzung zuführen, ist empfehlenswert.

Der quantitative Angleich an die sinkende Nachfrage im Wohnungsbereich soll langfristig durch Rückbau an den Standorten des industriellen Wohnungsbaues entsprechend der Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Auch der Rückbau von leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohngebäuden außerhalb des Stadtkerns ist zur Reduzierung des Wohnungsangebotes und Leerstandes denkbar.

6.2 Aufbau einer Erfolgskontrolle in der Gemeinde

Für eine sinnvolle Erfolgskontrolle der Stadtentwicklung und eine zeitnahe Anpassung von Entwicklungszielen und Maßnahmen an die veränderten Gegebenheiten, ist es erforderlich, bestimmte Kernindikatoren auf gesamtstädtischer Ebene, besser aber noch gebietsbezogen, zu ermitteln und auszuwerten.

Tabelle 6-1: Kernindikatoren

Indikator	Information	räumlicher Bezug	Aktualisierung
Bevölkerung	Einwohnerzahl	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
	Altersgruppen	gesamtstädtisch	jährlich
	Wanderungen nach Region	gesamtstädtisch	jährlich
	Anzahl Haushalte	gesamtstädtisch	jährlich
Wohnen	Neubau	gesamtstädtisch	jährlich
	Abriss	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
	Entwicklung der Wohnungsgrößen	gesamtstädtisch	jährlich
	Leerstand	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
Wirtschaft	Anzahl Betriebe	gesamtstädtisch	jährlich
	Umsatzzahlen	gesamtstädtisch	jährlich
	Gewerbesteuereinnahme	gesamtstädtisch	jährlich
Daseins-vorsorge	Auslastung - Bildungseinrichtungen - Kindertageseinrichtungen - Altenpflegeeinrichtungen	 gesamtstädtisch gesamtstädtisch gesamtstädtisch	 jährlich jährlich jährlich
Soziales	Anzahl Arbeitslose	gesamtstädtisch	jährlich
	ALG II Empfänger	gesamtstädtisch	jährlich
	Sozialhilfeempfänger	gesamtstädtisch	jährlich

6.3 Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung

Zur Sicherung eines kontinuierlichen Stadtumbauprozesses wird festgelegt, dass eine jährliche Wirkungsbeobachtung durchgeführt wird. Dazu sollen in regelmäßigen Abständen

- die Indikatoren der Erfolgskontrolle überprüft und ausgewertet werden,
- der Stand der Maßnahmendurchführung überprüft werden,
- überprüft werden, ob die Zielstellungen der einzelnen Fachkonzepte zu präzisieren sind und
- entsprechend der jeweiligen Situation und Prioritätenveränderungen neue Ziele festgelegt werden.

6.4 Änderungsregister

7 Anhang

7.1 Gewerbebrachen Ortsteile

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
GEWERBEBRACHEN-ORTSTEILE				
S 1	Freiberg Bergener Str, 5	Freiberg Flst. 58/9002 4.890 m²	frühere Nutzung	Ferienheim
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB), Sanierung wäre denkbar
			Altlasten/Denkmal	/nein
S 2	Jugelsburg Bergsteig 4	Jugelsb. Flst. 45/2 1.387 m²	frühere Nutzung	Schlafbaracken des Ferienheimes
			Eigentümer	privat (ortansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1-geschossig, hoher Sanierungsaufwand,
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB),Grünfl., Sanierung wäre denkbar
			Altlasten/Denkmal	/nein
S 3	Remtengrün Landwüster-str. 30 **Teilrückbau u. Sanierung in Planung**	Remteng. Flst. 1/1 7.010 m²	frühere Nutzung	Ferienheim
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau , 2-geschossig, die Sanierung des Hauptgebäudes ist zu kostenaufwendig, der Saalanbau kann saniert werden und gegebenenfalls zu Wohnzwecke ungenutzt werden
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche bzw. Ersatzbau (§ 35 BauGB)
			Altlasten/Denkmal	/nein
S 4	Gettengrün Höhen-weg 11	Ober-gettengr. Flst. 61/2 8.802 m²	frühere Nutzung	Ferienheim, einschl. Schlafbaracken
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1- bis 2 ½-geschossig, Sanierung nicht mehr möglich (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Bebauung
			Altlasten/Denkmal	/nein
G 5	Gettengrün Am Berg 5	Ober-Gettengr. /Bergen Flst. 13/1 430 m²	frühere Nutzung	Weberei
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, Sanierung ist möglich (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche bzw. Ersatzbau (§35 BauGB)
			Altlasten/Denkmal	/nein

7.2 Gewerbebrachen Adorf

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
GEWERBEBRACHEN- ADORF				
G 6	Auenstr.1 08626 Adorf/Vogtl.,	Adorf Flst. 815/0 1.560 m²	frühere Nutzung	Fabrikgebäude
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Klinkerbau 2-geschossig,sanierungsbedürftig
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Ersatzbau oder Grünfläche, Sanierung und Umnutzung des Gebäudes wäre denkbar
			Altlasten/Denkmal	/nein
G 7	Hermsgrüner Weg 1 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 761/0 3.250 m²	frühere Nutzung	Fabrikgebäude
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½ -geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau, Bebauung nach § 34 BauGb (kein Mietwohnungsbau)
			Altlasten/Denkmal	/nein
G 8	Markneukirchner Str. 19 /21 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst.	frühere Nutzung	vorgezogene Ladenzone
			Eigentümer	Wohnungsbaugenossenschaft
			baulicher Bestand	Massivbau, 1-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Sanierung ist vorzuziehen, bei weiterem Verfall - Rückbau
			Altlasten/Denkmal	/ja
G 9	Oelsnitzer Str. 5 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 425/0 480 m²	frühere Nutzung	Tankstelle / Werkstatt (Anbau an ein denkmalgeschütztes Wohnhaus),
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Werkstattgebäude -Massivbau Tankstellenüberdachung – Holzbau, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche, hoher Sanierungsaufwand
			Altlasten/Denkmal	/nein, nur das Wohnhaus
G 10	Oelsnitzer Str. 13 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 429/0 3.400 m²	frühere Nutzung	Lederfabrik
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Klinkerbau, 3-geschossig, extrem hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung als Grünfläche
			Altlasten/Denkmal	/ja
G 11	Oelsnitzer Str. 53 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst.2273a 18.000 m²	frühere Nutzung	Fabrikanten –Villa, später Seniorenheim
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	nicht einsehbar
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung Ersatzbau /event. Sanierung
			Altlasten/Denkmal	/nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
GEWERBEBRACHEN- Adorf				
G 12	Sand 8 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 673/0 813 m²	frühere Nutzung	Gerberei
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung: Freifläche oder Neubau / event. Sanierung
			Altlasten/Denkmal	/ja
G 13	Karlsgasse 2 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 666/0 729 m²	frühere Nutzung	Schmiede mit WE im 1. OG
			Eigentümer	privat-ortsansässig (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau 2 ½ -geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung als Grünfläche (Überschwemmungsgebiet) eventl. Sanierung
			Altlasten/Denkmal	/nein
G 14	Sorger Str. 11 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1742/2, 1742/6 5.053 m² u. 4.591 m²	frühere Nutzung	Stallanlagen
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Betonbau, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung als Grünfläche
			Altlasten/Denkmal	/nein
G 15	Hermsgrüner Weg 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1710/2 3.200 m²	frühere Nutzung	Gärtnerei
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	4 Gewächshäuser, einsturzgefährdet,
			Nutzungsvarianten	Rückbau ,Nachnutzung als Grünfläche
			Altlasten/Denkmal	/nein
G 16	Elsterstr. 53 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 716/1 2.108 m²	frühere Nutzung	Musikinstrumenten Fabrik
			Eigentümer	privat-teilw. ortsansässig
			baulicher Bestand	Klinkerbau, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Grünfläche ober Bebauung nach § 34 BauGB
			Altlasten/Denkmal	/nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
GEWERBEBRACHEN- Adorf				
S 17	Sorgerstr. 46 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1384/12 23.581 m²	frühere Nutzung	Lungenheilstätte, Pflegeheim
			Eigentümer	privat-ortsfremd (größten Teil leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, übergroßer 4-geschossiger Baukomplex, ein kleiner Teil ist bewohnt, hier besteht ein hoher Sanierungsbedarf. Bei dem unbewohnten Bereich besteht ein sehr hoher Sanierungsbedarf.
			Nutzungsvarianten	Sanierung ist vorzuziehen. Bei weiterem Verfall sollte zumindest ein Teilabbruch in Erwägung gezogen werden. Nachnutzung Ersatzbau / Grün-oder Freifläche
			Altlasten/Denkmal	/ja
S 17	Sorger Str. 46 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1384/12	frühere Nutzung	Nebenhaus der Lungenheilstätte
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Sanierung ist vorzuziehen. Bei weiterem Verfall muss Rückbau in Erwägung gezogen werden. Nachnutzung: Ersatzbau,/ Frei- oder Grünfläche
			Altlasten/Denkmal	/ja
S 17	Sorger Str. 46 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1384/12	frühere Nutzung	Nebengebäude der Lungenheilstätte
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Sanierung ist vorzuziehen. Bei weiterem Verfall muss Rückbau in Erwägung gezogen werden. Nachnutzung: Ersatzbau / Frei – oder Grünfläche
			Altlasten/Denkmal	/ja
Gesamt		**89.284 m²**		

7.3 Wohnbrachen Ortsteile

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
1	Rebersreuth Rebersr. Dorfstr. 12	Rebersreuth Flst. 23/1 4.355 m	Frühere Nutzung	Wohn-/Stallhaus,
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivhaus, eingeschossig, Sanierung nur mit großen Aufwendungen (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
2	Rebersreuth Alte Straße 3	Rebersreuth Flst. 6/9001 270 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus,
			Eigentümer	verstorben
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
3	Rebersreuth Rebersr. Dorfstraße 16	Rebersreuth Flst. 452/1 8.500 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus/mit Stall,
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
4	Rebersreuth Hauptstr. 10	Rebersreuth Flst. 491/1 3.313 m²	frühere Nutzung	Schule / Wohnhaus
			Eigentümer	privat,
			baulicher Bestand	Massivbau,3-geschossig, . Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau und Nachnutzung Grünfläche, ggf. Bebauung (§35 BauGB)
			Denkmal	nein
5	Leubetha Dorfstraße 1	Leubetha Flst. 37/9003 690 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus,
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (Wochenendnutzung)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
6	Leubetha Dorfstraße 2	Leubetha Flst. 36 710 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf(bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
7	Leubetha Dorfstraße 26	Leubetha Flst. 55/2 2.742 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus,
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	Nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
8	Leubetha Am Anger 1	Leubetha 57/9001 1.229 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus,
			Eigentümer	privat (ortsansässig- Erbengemeinschaft)
			baulicher Bestand	Massivbau verkleidet, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
9	Leubetha Am Anger 8	Leubetha Flst. 6/9001 1.650 m²	frühere Nutzung	Wohnstallhaus)
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Fachwerk , 2-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	ja
10	Leubetha Am Anger 10	Leubetha Flst. 5/1 1.568 m²	frühere Nutzung	Wohnstallhaus
			Eigentümer	privat
			baulicher Bestand	Massivbau, tlw. verkleidet, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	ja
11	Leubetha Am Anger 11	Leubetha Flst. 67/2 760 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus,
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
12	Leubetha Am Anger 15	Leubetha Flst. 1/9001 650 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus,
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
13	Leubetha Hermsgrüner Str. 1	Leubetha Flst. 16/9001 550 m²	frühere Nutzung	Wohn- Stallgebäude,
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (teilw. bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
14	Leubetha Am Hammer-berg 5	Leubetha Flst. 27/1 240 m²	frühere Nutzung	Wohnstallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Holzbauweise, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (Wochenendnutz.)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	ja

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
15	Leubetha Adorfer Str. 2	Leubetha Flst. 675 870 m².	frühere Nutzung	Schule / Wohnhaus,
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, hoher Sanierungsbedarf(leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche (§35 BauGB)
			Denkmal	nein
16	Freiberg Muckenmühl-enweg 8	Freiberg 136 23.830 m²	frühere Nutzung	Wohn- und Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau /Grünfläche (§35BauGB)
			Denkmal	nein
17	Freiberg Bergener Str. 36	Freiberg Flst. 659/4 2.027 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Holzbau verkleidet , 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
18	Freiberg Weidigter Weg	Freiberg Flst. 319/9001 1.960m²	frühere Nutzung	Wohn- Stallhaus → jetzt Stall (eingeschossig)
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Ziegel -/Holzbau, sehr hoher Sanierungsbedarf (leerstehend- als Hühnerstall genutzt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau / Grünfläche (§35Abs.6 BauGB)
			Denkmal	nein
19	Freiberg Weidigter Weg 5	Freiberg Flst. 301/1 und 301/2 969 m² / 38.901 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau / Grünfläche (§35 BauGB)
			Denkmal	nein
20	Freiberg Bergener Str. 35	Freiberg Flst. 335/1 33.081 m²	frühere Nutzung	Wohn- Stallhaus (landwirtsch. Anwesen)
			Eigentümer	privat (ortsansässig)-bewohnt
			baulicher Bestand	Massivbau 2-geschossig, Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau / Grünfläche (§35BauGB)
			Denkmal	nein
21	Remtengrün Bergweg 30	Remtengr. Flst. 251/0 1.020 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
22	Remtengrün Bergweg 20	Remtengr. Flst. 284/1 3.150 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
23	Remtengrün Wiesenweg 1	Remtengr. Flst. 288/1 1.119 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivhaus/Lehmhaus , 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
24	Remtengrün Unterer Weg 25	Remtengr. Flst. 150/0 2.460 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
25	Remtengrün Unterer Weg 11	Remtengr. Flst. 129/1 262 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivhaus/Lehmhaus, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
26	Remtengrün Talblick 18	Remtengr. 105/9005 570 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau/Lehmhaus, 1 ½-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung(§34BauGB)
			Denkmal	nein
27	Remtengrün Talblick 20	Remtengr. Flst. 105/2 950 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivhaus, 1 ½ -geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
28	Remtengrün Landwüster Str. 16	Remtengr. Flst. 304/7 866 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivhaus / Lehmhaus, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
29	Jugelsburg Am Vogelherd 28	Jugelsb. Flst. 236/9001	frühere Nutzung	Wohn- Stallgebäude (landwirtsch. Anwesen)
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau 2-geschossig, Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau/Grünfläche (§35 BauGB)
			Denkmal	nein
30	Jugelsburg Waldweg 1	Jugelsb. Flst. 49/0 430 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivhaus, 2-geschossig hoher Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
31	Jugelsburg Bergsteig 6	Jugelsb. Flst.66/0 220 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus (eingeschossig)
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Lehm/Holzhaus 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
32	Jugelsburg Wiesensteig	Jugelsb. Flst. 17/1 2.060 m²	frühere Nutzung	Wohn- und Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Holzbau, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
33	Jugelsburg Wiesensteig 4	Jugelsb. 14/1 9.030 m²	frühere Nutzung	Wohn- und Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
34	Jugelsburg Wiesensteig 6	Jugelsb Flst. 174/1 4.010 m².	frühere Nutzung	Wohn- und Stallhaus
			Eigentümer	Privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Holz- Lehmhaus, 1-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§34BauGB)
			Denkmal	nein
35	Jugelsburg Am Buttergrund 4	Jugelsb Flst. 146/9001 1.003 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivhaus, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (Wochenendnutzung)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung (§35 Abs. 6 BauGB)
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
36	Jugelsburg Wiesensteig 11	Jugelsb. Flst. 212/0 16.070 m²	frühere Nutzung	Wohn-und Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Holz-/ Lehmhaus, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf(leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche
			Denkmal	nein
37	Jugelsburg Wiesensteig 12	Jugelsb. Flst. 167/0 2.860 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	unbekannt
			baulicher Bestand	Holz-/ Lehmhaus, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche
			Denkmal	nein
38	Jugelsburg Hauptstr. 3	Jugelsb. Flst. 22/0 u. 23/0 2.320 m² u. 410 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Bäckerei
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Bebauung /Grünfläche (§34 BauGB)
			Denkmal	nein
39	Gettengrün Am Berg 11	Ober-gettengr. Flst. 30/0 10.820 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivhaus, 2-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche /Ersatzbau (§35 BauGB)
			Denkmal	nein
40	Gettengrün Höhenweg 13	Unter-gettengr Flst. 223/2.	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat
			baulicher Bestand	Massivhaus, 1 ½-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche /Ersatzbau
			Denkmal	nein
41	Gettengrün Höhenweg 29	Unter-getteng. Flst. 156/9007	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat
			baulicher Bestand	Massiv- oder Lehmhaus, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (leerstehend)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche /Ersatzbau
			Denkmal	nein
42	Gettengrün Höhenweg 4	Ober-gettengr. 137/0 370 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massiv- oder Lehmhaus, 1 ½ geschossig, Sanierungsbedarf (Wochenendnutzung)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche / Ersatzbau
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
43	Gettengrün Höhenweg 9	Ober-gettengr. Flst. 103/0 4.940 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	Privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau / Holzbauweise, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau
			Denkmal	nein
44	Gettengrün Poststr. 1	Ober-gettengr. Flst. 70/0 5.410 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Sanierungsbedarf (Wochenendnutzung)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche / Ersatzbau
			Denkmal	ja
45	Gettengrün Poststr. 4	Ober-gettengr. Flst. 54/1 11.049 m²	frühere Nutzung	Wohn- Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau /Lehmhaus, 1 ½-geschossig, hoher Sanierungsbedarf (bewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau
			Denkmal	nein
46	Gettengrün Zinnbachstr. 16	Ober-gettengr. Flst. 91/0 290 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massiv oder Lehmhaus, 1 ½ -geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche /Ersatzbau
			Denkmal	nein
47	Gettengrün Zinnbachstr. 24	Ober-gettengr. Flst. 116/0 9.590 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat
			baulicher Bestand	Massiv oder Lehmhaus verkleidet, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche /Ersatzbau
			Denkmal	nein
48	Gettengrün Zinnbachstr. 25	Ober-gettengr. Flst. 120/1 7.969 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	Agrargenossensch. Oberes Vogtland
			baulicher Bestand	Lehmhaus, 1 ½-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche
			Denkmal	ja
49	Gettengrün Zinnbachstr. 11	Ober-gettengr. Flst. 46/0 2.250 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsfremd)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche /Ersatzbau
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ORTSTEILE				
50	Gettengrün Zinnbachstr. 8	Ober-gettengr. Flst. 35/0 3.640 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massiv oder Lehmhaus, 1 ½-geschossig Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche / Ersatzbau
			Denkmal	nein
51	Arnsgrün Adorfer Str. 18	Arnsgrün Flst. 29/0 170 m²	frühere Nutzung	Wohn-Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche / Ersatzbau
			Denkmal	nein
52	Arnsgrün Adorfer Str. 20	Arnsgrün Flst. 26/3 2.810m²	frühere Nutzung	Wohn. Stallhaus
			Eigentümer	privat (ortsansässig)
			baulicher Bestand	mit Holz verkleidet, 1 ½-geschossig, Sanierungsbedarf (unbewohnt)
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau ggf. Sanierung
			Denkmal	ja
gesamt		**236.014 m²**		

7.4 Wohnbrachen Adorf

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
53	Am Kaltenbach 10 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1991/9 1.924 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau u. Ersatzbau gem. § 35 BauGB oder Sanierung
			Baujahr	1902
			Denkmal	nein
54	August Bebel Str. 6 08626 Adorf/Vogt.	Adorf Flst. 145 260 m²	frühere Nutzung	Mietshaus mit Laden im EG
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 4-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung Grünfläche oder Neubau (kein Mietwohnungsbau)
			Baujahr	1912
			Denkmal	nein
55	Eduard-Krenkel-Str. 1 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 166/0 260 m²	frühere Nutzung	Mietshaus in Ecklage mit Laden im EG
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau mit Klinkerfassade, 3 ½-geschossig sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1903
			Denkmal	ja
56	Eduard-Krenkel- Str. 2 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 160/0 110 m²	frühere Nutzung	Mietshaus in Ecklage mit Laden im EG
			Eigentümer	Stadt Adorf
			baulicher Bestand	Massivbau mit Klinkerfassade, 4-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1907
			Denkmal	nein
57	Elsterstr. 10 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 389/0 230 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit GE im EG
			Eigentümer	Privat-ortsansässig (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau , 2 ½-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1886
			Denkmal	nein
58	Elsterstr. 12 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 390/0 240 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit GE im EG
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½ -geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1886
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
59	Elsterstr. 14 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 393/0 370 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus, Garage im EG
			Eigentümer	privat-ortsansässig (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½-geschossig
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1895
			Denkmal	nein
60	Friedhofsgäßchen 2 08626 Adorf/Vogtl. **Rückbau 2018 geplant**	Adorf Flurst. 462 930 m²	frühere Nutzung	einzelnstehendes Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 3-geschossig, enorm großer Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau nach § 34 BauGB Sanierung
			Baujahr	1898
			Denkmal	nein
61	Goesmann-str. 9; 08626 Adorf/ Vogtl **Rückbau 2018 geplant**.	Adorf Flst.156 250 m²	frühere Nutzung	Mietshaus, 2 ½-geschossig
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau in Ecklage mit Klinkerfassade, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1899
			Denkmal	nein
62	Goesmann-str 11 08626 Adorf/Vogtl. **Rückbau 2018 geplant**	Adorf Flst. 155 240 m²	frühere Nutzung	Mietshaus , 2 ½-geschossig
			Eigentümer	Freistaat Sachsen (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1.OG Klinkerfassade, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau , Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1896
			Denkmal	nein
63	Graben 2 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 331/0 210 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	Stadt Adorf (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, OG Fachwerk, Mansardendach, enorm großer Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1891
			Denkmal	ja
65	Hellgasse 4 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 338/0 100 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, Hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche / Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	1873
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
66	Hellgasse 6 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 356/0 450 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus, 1 ½-geschossig
			Eigentümer	privat-ortsfremd /Stadt Adorf (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1880
			Denkmal	ja
67	Hermsgrüner Weg 1 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 761/0 3.250 m²	frühere Nutzung	Wohnhausanbau an Fabrikgebäude,
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Ersatzbau , Bebauung nach § 34 Bau (kein Mietwohnungsbau)
			Baujahr	1880
			Denkmal	nein
68	Hermsgrüner Weg 22 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1777/3 170 m²	frühere Nutzung	Mietshaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau in Doppelhausbebauung, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Grünfläche
			Baujahr	1906
			Denkmal	nein
69	Hohe Str. 9 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 35/0 130 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Laden im EG
			Eigentümer	privat-ortansässig (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche oder Bebauung nach § 34 BauGB (kein Mietwohnungsbau)
			Baujahr	1858
			Denkmal	nein
70	Hohe Str. 13 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 24/1 262 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Laden im EG
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 3-geschossig, enorm hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Grünfläche oder Ersatzbau (kein Mietwohnungsbau) oder Sanierung
			Baujahr	1892
			Denkmal	nein
71	Hohe Str. 15 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 26/1 303 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Backstube und Laden
			Eigentümer	privat-ortsansässig (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2- und 3-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Frei- und Grünfläche, eventl. Bebauung nach § 34 BauGB (kein Mietwohnungsbau)
			Baujahr	1877
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
73	Karlsgasse 2 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 666/0 729 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus, Schmiede im EG
			Eigentümer	privat-ortsansässig (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½-geschossig, Sehr hoher Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Rückbau ,Nachnutzung als Grünfläche (Überschwemmungsgebiet) eventl. Sanierung
			Baujahr	1885
			Denkmal	nein
75	Leitersberg-weg 10 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 755/0 6.080 m²	frühere Nutzung	Mietshaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Sanierung ist vorzuziehen, bei weiterem Verfall – Rückbau Nachnutzung: Grün-u. Freifläche zur Aufwertung des Karrees
			Baujahr	1927
			Denkmal	ja
76	Leitersberg-weg 16 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 755/0	frühere Nutzung	Mietshaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 3-geschossig, Hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Sanierung ist vorzuziehen, bei weiterem Verfall – Rückbau, Nachnutzung: Grün- u. Freifläche zur Aufwertung des Karrees
			Baujahr	1928
			Denkmal	ja
77	Markneukirch-ner Str. 35a 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1787a 1620 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 1 ½-geschossig, Sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Grünfläche
			Baujahr	1950
			Denkmal	nein
79	Markt 17 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst.387/3 1.174 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	Stadt Adorf/Vogtl. (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 3-geschossig, extrem hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung Freifläche für Grundschule
			Baujahr	1896
			Denkmal	ja

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
80	Oelsnitzer Str. 1 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 422/1 117 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Laden in EG
			Eigentümer	privat-ortsansässig (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung Grünfläche oder Ersatzbau; Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	1876
			Denkmal	nein
81	Oelsnitzer Str. 6 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst.598/0 550 m²	frühere Nutzung	Wohnstallhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, extrem hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung als Grünfläche oder Ersatzbau
			Baujahr	1895
			Denkmal	ja
82	Oelsnitzer Str. 33 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 535/0 1.070 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Gaststätte im EG
			Eigentümer	privat-ortsansässig (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Grünfläche oder Ersatzbau; Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	1877
			Denkmal	nein
83	Oelsnitzer Str. 35 08626 Adorf/Vogtl.	Gem. Adorf Flst. 536/0 1.090 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Backstube und Laden im EG
			Eigentümer	Privat-ortsfremd (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2 ½-geschossig, hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Grünfläche oder Ersatzbau; Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	1891
			Denkmal	nein
84	Reinhold-Becker-Str. 16 **Rückbau 2018 geplant**	Adorf Flst. 231/0 260 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus mit Bierstube im EG
			Eigentümer	Eigentumsverzicht (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, 3-geschossig, extrem hoher Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Freifläche
			Baujahr	1873
			Denkmal	nein
85	Sorger Str. 19 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1742/2 5.053 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivhaus, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau; Nachnutzung als Grünfläche
			Baujahr	1946
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
86	Storchenstr. 3 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 92/0 250 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (leerstehend)
			baulicher Bestand	Massivbau, OG Fachwerk verkleidet, extrem hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung als Ersatzbau ober Grünfläche
			Baujahr	1874
			Denkmal	ja
87	Storchenstr. 8 08626 Adorf/Vogtl. **Sanierung in Planung**	Adorf Flst. 29/0 140 m²	frühere Nutzung	Mietshaus mit Laden im EG
			Eigentümer	privat-ortsansässig (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, 2-geschossig, sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Ersatzbau oder Grünfläche, Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	1858
			Denkmal	nein
88	Talstraße 22 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 1054/2 2.775 m²	frühere Nutzung	Bahnhof, später Mietshaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd (bewohnt)
			baulicher Bestand	Massivbau, OG verkleidet, 3-geschossig, Hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung als Grün-bzw. Freifläche
			Baujahr	unbekannt
			Denkmal	nein
89	Elsterstr. 53 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 716/1 2.108 m²	frühere Nutzung	Mehrfamilienhaus
			Eigentümer	privat-teilw. ortsansässig (leerstehend)
			baulicher Bestand	Klinkerbau, 3-geschossig,
			Nutzungsvarianten	Ersatzbau, Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	1898
			Denkmal	ja
90	Schillerstr. 32 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 134/21 3.436 m²	frühere Nutzung	Mietshaus
			Eigentümer	Wohnungsgesellschaft
			baulicher Bestand	Plattenbau, 5-geschossig, sanierungsbedürftig
			Nutzungsvarianten	Segmentrückbau, Nachnutzung: Grünfläche
			Baujahr	1975
			Denkmal	nein
91	Markneukirchner Str. 48 08626 Adorf/Vogtl.	Adorf Flst. 807 1.370 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat-ortsfremd
			baulicher Bestand	Klinkerbau, 3-geschossig, hoher Sanierungsbedarf
			Nutzungsvarianten	Rückbau, Nachnutzung als Ersatzbau oder Grünfläche, Sanierung wäre denkbar
			Baujahr	unbekannt
			Denkmal	nein

Nr	Objekt Adresse	Flurst. Fläche	Bestandsaufnahme und Zielbeschreibung	
WOHNBAUBRACHEN-ADORF				
92	Remtengrüner Weg 10 08626 Adorf/Vogtl.	Gem. Adorf Flurst. 878 280 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat
			baulicher Bestand	Ziegelbau mit Blecheindeckung sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung: Ersatzbau oder Grünfläche
			Baujahr	1900
			Altlasten/Denkmal	nein
93	Remtengrüner Weg 53 08626 Adorf/Vogtl.	Gem. Adorf Flurst. 982 2880 m²	frühere Nutzung	Wohnhaus
			Eigentümer	privat
			baulicher Bestand	2-geschossiger Klinkerbau, Schiefereindeckung; sehr hoher Sanierungsaufwand
			Nutzungsvarianten	Rückbau Nachnutzung Grünfläche, eventuell Ersatzbau
			Baujahr	nein
			Altlasten/Denkmal	Wohnhaus
gesamt		**40.672 m²**		

Quelle: Stadtverwaltung Adorf/Vogtl. Stand 08/2017