

1994 erfolgte die Umbenennung der Gemeinde in Heinsdorfergrund (Heinsdorfergrund 2020).

1100	Gründung des Ortes (ausgehend vom „Sorggut“ in Reichenbach im Vogtland)
1323	Heinsdorf und Oberheinsdorf erstmalig urkundlich als „Heinrichsdorf“ erwähnt. Hervorgegangen als Waldhufendorf mit weiterer Rodung der Wälder entlang des Raumbachs
1367	Erstmalige urkundliche Erwähnung von Hauptmannsgrün durch Kaiser Karl IV.; Name des Ortes bedeutet in etwa „Rodesiedlung eines Hartwig bzw. Hartmann“
Ca. 1460	Durch Erwähnung von „Villa Heynrichsdorf und Obirheinrichsdorff“ ist eine Ortsteilung einzuordnen.
Etwa 1550	Neue Ortszufahrt zwischen Reichenbach und Unterheinsdorf
1578	„Unter Heinstorff“ erstmals urkundlich erwähnt
ab 1600	Durch den Bau von weiteren wichtigen Ortszufahrten und Verbindungen Beginn eines wirtschaftlichen Aufschwungs in Ober- und Unterheinsdorf; insbesondere handwerkliche Betriebe
Ab 1750	Meisten Fachwerkbauten in Zwei-, Drei- und Vierendeelhöfen entstanden im fränkisch-thüringischen Stil
1837	Im Rahmen der Straßenverteilung entstand ein Gebäudeverzeichnis von Unterheinsdorf mit 45 Höfen und 32 Häuslern. Gemeinderat beschließt daraufhin Pflege und Wartung der Infrastruktur (Straße, Brücken, Mühlgräben, Steige, Wehre, Schleußen, Seitengräben, Fußweg)
1871	Durch den Wasserreichtum und die gute Wasserqualität begann die Ansiedlung der Färberei und Appreturanstalt Berhard Dietel AG, der weitere vier Textilbetriebe bis zur Jahrtausendwende folgten. Starke Zuwanderung von Bewohnern und Arbeitskräften
1901-09	Errichtung der Trasse der Rollbockbahn bis zur Wollentfettungs AG in Oberheinsdorf, ab 1902 durch Güterverkehrsbetrieb und ab 1909 auch durch Personenverkehr befahren.
1930	Diverse Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen; dadurch insbesondere Siedlungsbereich Waldkirchner und Schönbrunner Straße
1963	Einstellung des Rollbockbahnverkehrs
1994	Bildung der Gemeinde Heinsdorf am 1. Januar 1994 aus den selbständigen Gemeinden Hauptmannsgrün, Ober- und Unterheinsdorf. Am 01. Juni 1994 erfolgte die Umbenennung der Gemeinde in Heinsdorfergrund.

Tabelle 7 Geschichte Heinsdorfergrund (Quelle: Gemeinde Heinsdorfergrund, o.J.; Schalbe Christfried, 2002, Daten Ortsgeschichte Unterheinsdorf, auf: https://www.heinsdorfergrund-vogtland.de/inhalte/gemeinde_heinsdorfergrund/_inhalt/unsere_gemeinde/historie/ortsgeschichte_uh Zugriff 04-2023).

3.3.3 DENKMALSCHUTZ

Die VWG beinhaltet zahlreiche Kulturdenkmale (**Anlage 2**). Darunter befinden sich sowohl Einzeldenkmale samt Nebenanlagen sowie mehrere Denkmale als Sachgesamtheit.

Eine Auswahl an Kulturdenkmälern von Reichenbach im Vogtland als Sachgesamtheit in den einzelnen Gemarkungen ist:

- Friedhof Reichenbach (Reichenbach im Vogtland)
- Gartenstadt am Rosenplatz (Reichenbach im Vogtland)
- Rittergut Friesen (Friesen)

- Eisenbahnersiedlung (Oberreichenbach)
- Sternsiedlung (Oberreichenbach)
- Friedhof Mylau (Mylau)
- Burg Mylau (Mylau)

Im Bereich vorhandener, eingetragener Kulturdenkmäler sind Bodeneingriffe gänzlich zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert erhalten zu können. Im Falle von Bodeneingriffen müssen vor deren Umsetzung Eingriffe auf den betroffenen Flächen mittels archäologischer Grabungen untersucht und die Ergebnisse sachgerecht dokumentiert werden. Infolge einer angestrebten Erhaltung von anthropogen geformten regionalen Kulturlandschaften können archäologische Untersuchungen relevant sein, z.B. in Flächenplanierungen zur Erkundung bei eventuell vorhandenen, archäologischen Denkmalen.³¹

Zur abschließenden Klärung fachspezifischer Gesichtspunkte sind zu beteiligen:

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen; Schlossplatz 1 in Dresden sowie
- Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in Dresden

Für Maßnahmen mit Bodeneingriffen sind denkmalschutzrechtliche Genehmigungen verpflichtend, dies gilt ebenso an bzw. in Kulturdenkmalen einschließlich Umgebung von Denkmalen nach §§ 12 und 14 SächsDSchG.³²

Archäologische Relevanzbereiche sind der **Anlage 4** zu entnehmen.

3.3.4 BEWERBUNG UNESCO-WELTKULTURERBE GÖLTZSCHTALBRÜCKE

An der Göltzschtalbrücke werden aktuell durch beide Anrainerkommunen Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung unternommen. Durch die Stadt Reichenbach wird die Bewerbung zur Aufnahme der Göltzschtalbrücke als UNESCO-Weltkulturerbestätte vorangetrieben.

Derzeit wird über den Evaluierungsantrag im Rahmen der nationalen Bewerbung entschieden. Eine Entscheidung, ob es die Göltzschtalbrücke auf die nationale Tentativliste schafft ist nicht vor Herbst 2023 zu erwarten. Der zeitliche Abriss zum Welterbeantrag lässt sich wie folgt zusammenfassen (**Tabelle 8**):

³¹ Hinweis Stellungnahme sächsische Landesamt für Archäologie am 05. April 2022.

³² Hinweis Stellungnahme LRA Vogtlandkreis, am 12. Mai 2022.

30.06.2020	Interessensbekundung zur Anmeldung der „Göltzschtalbrücke“ zur Auswahl der sächsischen Vorschläge für die Fortschreibung der Tentativliste zum UNESCO-Welterbe
06.07.2020	Stadtratsbeschluss zur Bewerbung für die Aufnahme der Göltzschtalbrücke zum UNESCO-Weltkulturerbe
30.04.2021	Einreichung der Bewerbungsunterlagen zum UNESCO-Weltkulturerbe
08.07.2021	Vor-Ort-Termin Sächsische Bewertungskommission im Rahmen der Evaluierung der Bewerbungsunterlagen „Göltzschtalbrücke“
09.07.2021	Empfehlung der Bewertungskommission des Landesamtes für Denkmalpflege für die sächsischen Bewerbungen zur Fortschreibung der deutschen Vorschlagsliste zum Welterbe: Platz 1 Göltzschtalbrücke
28.09.2021	Kabinettsbeschluss entsprechend der Empfehlung der Bewertungskommission
28.10.2021	Einreichung der überarbeiteten Fassung der Bewerbungsunterlagen zum Tentativantrag UNESCO-Welterbe
20.07.2022	Vor-Ort-Termin Fachbeirat im Rahmen der Evaluierung der Bewerbungsunterlagen „Göltzschtalbrücke“
12.01.2023	Gründung Förderverein Göltzschtalbrücke e.V.

Tabelle 8 zeitliche Zusammenfassung zum UNESCO-Welterbeantrag (Quelle: Zuarbeit Stadt Reichenbach, 2023).

Durch die Stadt Netzschkau wurde eine Machbarkeitsstudie zur touristischen Erschließung der Göltzschtalbrücke beauftragt. Die Studie wurde vom Büro Station C23 aus Leipzig erstellt und in beiden Städten im Stadtrat präsentiert (**Tabelle 9**).

23.09.2019	Beschluss im Verwaltungsausschuss der Stadt Reichenbach zur Übernahme des hälftigen Eigenanteils für die Fördermittelbereitstellung für die Planungskosten
03.05.2021	Vorstellung der Machbarkeitsstudie im Stadtrat der Stadt Reichenbach
Bis 04/2022	Überarbeitung und Ergänzung touristischer Handlungsschwerpunkte

Tabelle 9 zeitlicher Ablauf für eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des UNESCO-Werbeantrags (Quelle: Zuarbeit Stadt Reichenbach, 2023).

Die einleitenden Worte der Machbarkeitsstudie bringen das Erfordernis zur Überplanung des Göltzschtalbrückengeländes zum Ausdruck:

„Die Göltzschtalbrücke in Netzschkau/Mylau zählt zu den herausragenden touristischen Attraktionen des Vogtlandes mit überregionaler Bedeutung. Die heute anzutreffende Situation vor Ort, die Vermarktung sowie die gesamte Gestaltung des Umfeldes tragen dem touristischen Stellenwert des Bauwerkes nicht ansatzweise Rechnung. Das enorme touristische Potential, welches die Brücke bietet, wird heute bei weitem nicht genutzt. Das gesamte Umfeld zeigt sich in einem nicht angemessenen Zustand. Die Gründe liegen u.a. in

- den Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke mit einer Mischung aus kommunalen und mehreren privaten Eigentümern,
- einer Vielzahl von Akteuren (Gemeinden, Vogtlandkreis, Fremdenverkehrsverband Nördliches Vogtland, Vogtland Kultur GmbH, Ketzels Mühle, und weitere) mit jeweils unterschiedlicher konzeptioneller Ausrichtung,
- fehlenden Investitionsmitteln,
- fehlendem konzeptionellen Überbau.

Inbesondere im Hinblick auf den angestrebten Status der Göltzschtalbrücke als UNESCO-Weltkulturerbestätte ist die Aufwertung und Erschließung des gesamten Umfeldes zwingend notwendig. Der Antrag auf Aufnahme in die Welterbeliste wurde im Sommer 2021 auf den Weg gebracht. Ziel dieser Studie ist es, Möglichkeiten für ein strukturiertes Vorgehen zur Wiederbelebung und Aufwertung des Göltzschtalbrückenumfeldes zu erarbeiten, und zwar so, dass eine nachhaltige Bewirtschaftung sowohl für die öffentliche Hand, als auch für die privaten Betreiber ermöglicht wird. Zunächst sind daher zukünftige Nutzungen zu identifizieren, daraus abgeleitet gestalterische und bauliche Lösungen zu generieren, für welche auch ansatzweise Aussagen zu möglichen Betreibermodellen getroffen werden. Dies gilt sowohl für die umfangreichen Freiflächen, als auch für die im Gelände vorhandenen Gebäude. Die große Chance besteht darin, ein abgestimmtes und umfassendes Konzept zu erarbeiten, welches die großartigen Potentiale des Ortes aufnimmt, und daraus die Themen Industriekultur, Naturerlebnis und lokale Kultur in einer einmaligen Kombination zu einem interessanten und touristisch attraktiven Ziel zu entwickeln.“

Im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans sollen die Ergebnisse und Ideen der Machbarkeitsstudie als Konzeption für die zukünftige Nutzung der Flächen im Bereich der Göltzschtalbrücke eingearbeitet werden. Eine flächensparende Entwicklung wird durch Nachnutzung bestehender Gebäude und die Revitalisierung vorhandener Brachflächen angestrebt.

3.4 BEVÖLKERUNG

3.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE

Zur Einschätzung einer zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen (7. RBV)³³, sowie die aktuellste Gemeindestatistik des Freistaates Sachsen³⁴ (Stand 01.01.2022) einbezogen.³⁵ Die Entwicklung von Bevölkerungszahl und -struktur entsprechen im Wesentlichen der des Vogtlandkreises. Darin sind „Schrumpfung“ und „Überalterung“ der Bevölkerung erkennbar. **Abbildung 12** zeigt die Entwicklung der tatsächlichen und voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2037. Nach Bevölkerungsverlusten bis Mitte der 2000er Jahre verlangsamte sich seither der Bevölkerungsrückgang. Die Schrumpfungstendenz wird auch in den kommenden Jahren kontinuierlich fortsetzen.

³³ Vgl. 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Freistaates Sachsen 2019 bis 2035, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2020

³⁴ Vgl. GENESIS-Online, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022

³⁵ Die aktuellsten Daten beziehen sich zumeist auf das Jahr 2021. Für das Jahr 2022 lagen diese beim statistischen Landesamt Freistaat Sachsen bis Redaktionsschluss noch nicht vor.

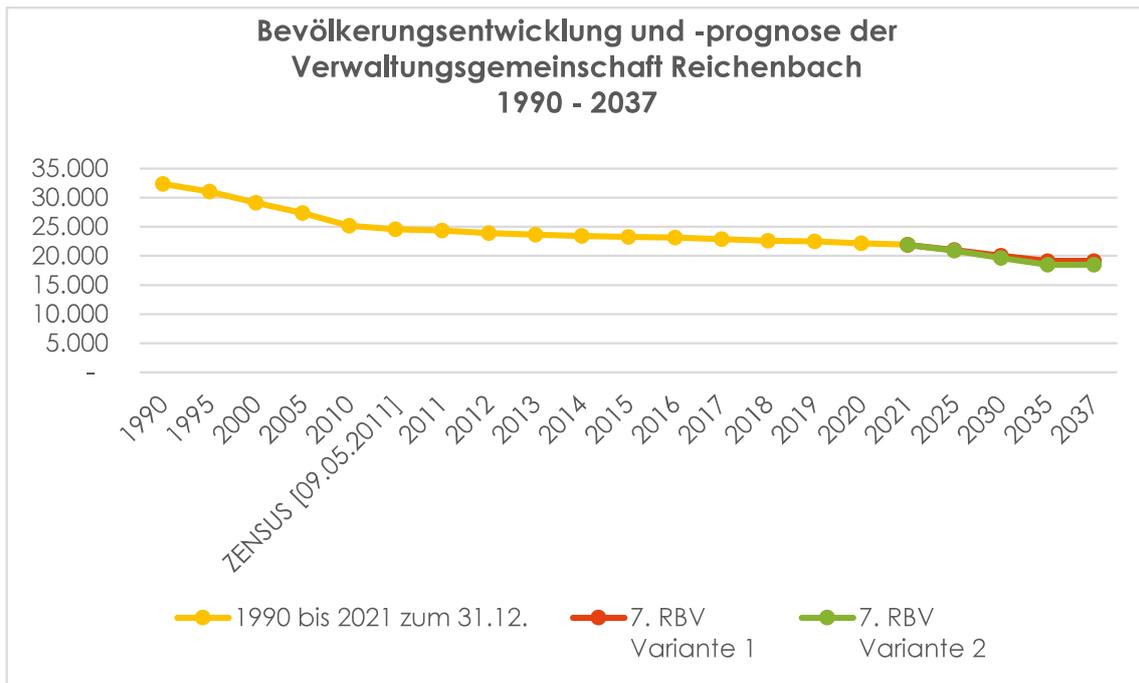


Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung VWG 1990 bis 2037 (Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf 7. RBV, 2020 und Gemeindestatistik des Freistaates Sachsen, 2022).

Der Rückgang der Bevölkerungsentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft liegt prozentual über der des gesamten Vogtlandkreises und deutlich über dem Freistaat Sachsen (vgl. **Tabelle 10** und **Tabelle 11**). Auffällig ist, dass die Gemeinde Heinsdorfergrund weniger an Einwohner verliert als Reichenbach, sogar zeitweise ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war. Dieser Zuzug schwächt sich kontinuierlich bis 2037 ab und gleicht sich mit dem Wert von 1990 an. Währenddessen hat Reichenbach bis 2020 knapp 50 Prozent ihrer Bevölkerung verloren, laut Prognosen wird dieser Rückgang weiterhin anhalten.

	Reichenbach		Heinsdorfergrund		VWG	
	Absolut	In % [1990 = 100%]	Absolut	In % [1990 = 100%]	Absolut	In % [1990 = 100%]
1990	30.643	100	1.702	100	32.345	100
1995	28.834	-6,3	2.173	21,7	31.007	-4,3
2000	26.763	-14,5	2.359	27,9	29.122	-11,1
2005	25.061	-22,3	2.304	26,1	27.365	-18,2
2010	22.964	-33,4	2.212	23,1	25.176	-28,5
ZENSUS 2011 [zum 09.05.]						
	22.399	-36,8	2.185	22,1	24.584	-31,6
2011	22.200	-38,0	2.172	21,6	24.372	-32,7
2012	21.786	-40,7	2.123	19,8	23.909	-35,3
2013	21.528	-42,3	2.087	18,4	23.615	-37,0
2014	21.328	-43,7	2.073	17,9	23.401	-38,2
2015	21.200	-44,5	2.039	16,5	23.239	-39,2
2016	21.112	-45,1	2.010	15,3	23.122	-39,9
2017	20.882	-46,7	1.986	14,3	22.868	-41,4
2018	20.625	-48,6	1.991	14,5	22.616	-43,0
2019	20.487	-49,6	1.980	14,0	22.467	-44,0
2020	20.198	-51,7	1.948	12,6	22.146	-46,1
2021	19.992	-53,3	1.931	11,9	21.923	-47,5
2025 V1	19.120	-60,3	1.900	10,4	21.020	-53,9
2025 V2	19.010	-61,2	1.900	10,4	20.910	-54,4
2030 V1	18.190	-68,5	1.830	7,0	20.020	-61,6
2030 V2	17.840	-71,8	1.800	5,4	19.640	-63,5
2035 V1	17.370	-76,4	1.740	2,2	19.110	-69,3
2035 V2	16.770	-82,7	1.700	-0,1	18.470	-72,6
2036 V1	17.370	-76,4	1.740	2,2	19.110	-69,3
2036 V2	16.770	-82,7	1.700	-0,1	18.470	-72,6
2037 V1	17.370	-76,4	1.740	2,2	19.110	-69,3
2037 V2	16.770	-82,7	1.700	-0,1	18.470	-72,6

Tabelle 10 Einwohnerentwicklung und -prognose VWG absolut und prozentual (Quelle: Eigene Berechnung basierend auf 7. RBV, 2020 und Gemeindestatistik des Freistaates Sachsen, 2022).

Jahr [zum 31.12]	Vogtlandkreis		Freistaat Sachsen	
	Absolut	In % [1990 = 100%]	Absolut	In % [1990 = 100%]
1990	296.000	100	4.775.914	100
1995	284.076	-4,2	4.566.603	-4,6
2000	274.228	-7,9	4.425.581	-7,9
2005	260.210	-13,8	4.273.754	-11,7
2010	244.402	-21,1	4.149.477	-15,1
ZENSUS 2011 [zum 09.05.]				
	240.052	-23,3	4.056.799	-17,7
2011	238.443	-24,1	4.054.182	-17,8
2012	236.227	-25,3	4.050.204	-17,9
2013	233.970	-26,5	4.046.385	-18,0
2014	232.390	-27,4	4.055.274	-17,8
2015	232.318	-27,4	4.084.851	-16,9
2016	231.051	-28,1	4.081.783	-17,0
2017	229.584	-28,9	4.081.308	-17,0
2018	227.796	-29,9	4.077.937	-17,1
2019	226.340	-30,8	4.071.971	-17,3
2020	223.905	-32,2	4.056.941	-17,7
2021	221.376	-33,7	4.043.002	-18,1
2025 V1	217.000	-36,4	4.049.340	-17,9
2025 V2	215.530	-37,3	4.017.580	-18,9
2030 V1	208.730	-41,8	4.002.010	-19,3%
2030 V2	204.970	-44,4	3.922.900	-21,7
2035 V1	200.340	-47,7	3.945.430	-21,0
2035 V2	194.310	-52,3	3.814.570	-25,2
2036 V1	200.340	-47,7	3.945.430	-21,0
2036 V2	194.310	-52,3	3.814.570	-25,2
2037 V1	200.340	-47,7	3.945.430	-21,0
2037 V2	194.310	-52,3	3.814.570	-25,2

Tabelle 11 Einwohnerentwicklung und -prognose Vogtlandkreis und Freistaat Sachsen absolut und prozentual (Quelle: Eigene Berechnung basierend auf 7. RBV, 2020 und Gemeindestatistik des Freistaates Sachsen, 2022).

Mit der 7. RBV des Statistischen Landesamtes, liegen erstmalig für alle Gemeinden des Freistaates Sachsen Ergebnisse und Daten zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung vor.

Variante 1: „Für die Variante 1 wurden die Annahmen aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Länder des Statistischen Bundesamtes (Variante G2-L2-W3) weitestgehend übernommen.“

Variante 2: „In Variante 2 wurden nur die Annahmen zum Wanderungsaustausch (W1) sowie zur Lebenserwartung (L2) eingebunden. Das Erreichen des Zielwertes beim Wanderungsaustausch erfolgt in anderer Form als in der 14. kBV.“

3.4.2 ALTERSSTRUKTUR

Der relative Anteil der unter 20-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der VWG und des Vogtlandkreises ist nach einem deutlichen Rückgang zwischen 1990 und 2010 wieder auf einem kontinuierlichen, langsam steigenden Niveau (**Abbildung 13**).

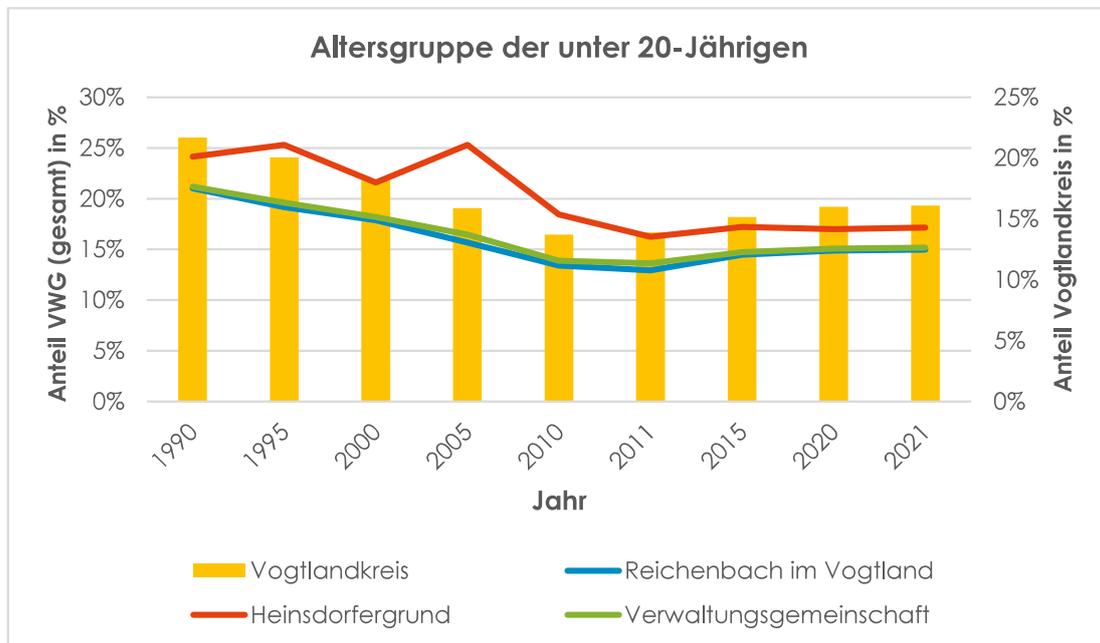


Abbildung 13 Altersgruppe der unter 20-Jährigen in der VWG und Vogtlandkreis.

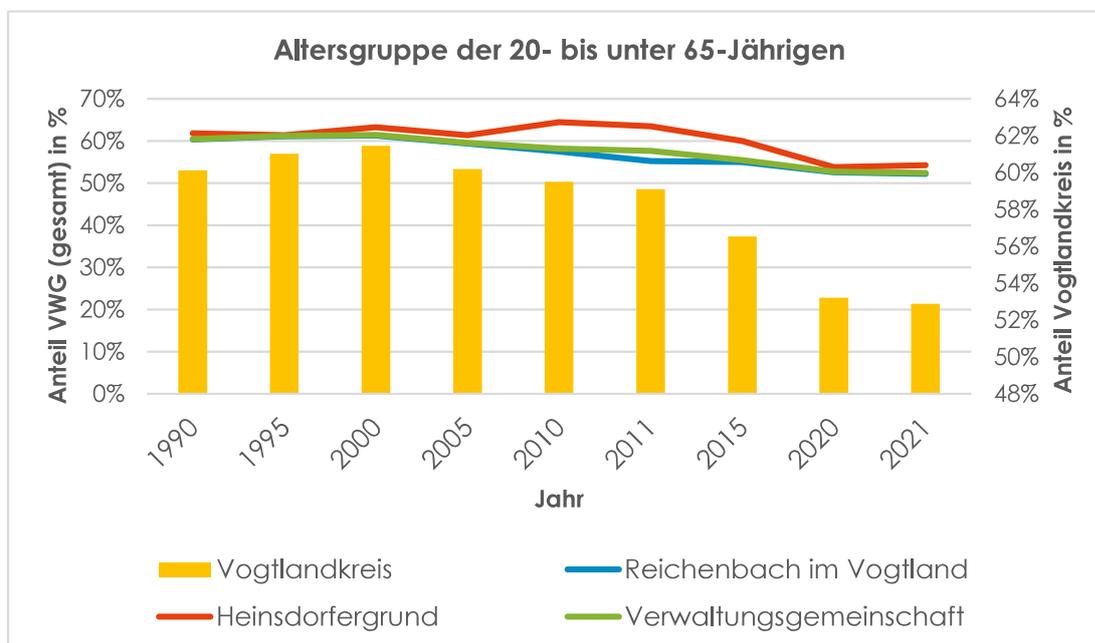


Abbildung 14 Altersgruppe der 20- bis 65-Jährigen in der VWG und Vogtlandkreis.

Der relative Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung, d.h. der 20 bis unter 65-Jährigen, an der Gesamtbevölkerung liegt in der VWG höher als im restlichen Vogtlandkreis. Insbesondere seit 2015 werden diese Unterschiede deutlich (**Abbildung 14**).

Hingegen haben sich die Bevölkerungsanteile der über 65-Jährigen sowohl in der Verwaltungsgemeinschaft als auch im Vogtlandkreis stetig erhöht. Der Anteil der Senioren in Heinsdorfergrund fällt im Vergleich zu Reichenbach jedoch geringer aus. Daher lässt sich für Heinsdorfergrund vermuten, dass hier vor allem junge Familien wohnen (**Abbildung 15**).

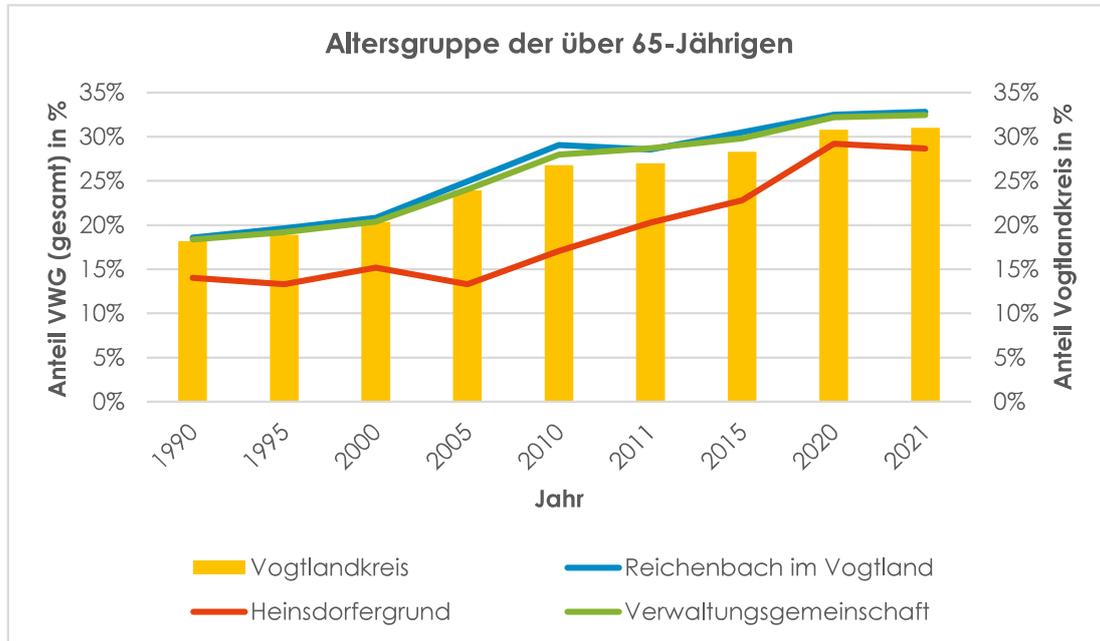


Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung der über 65-Jährigen in der VWG und Vogtlandkreis 1990 bis 2021 (Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Gemeindestatistik des Freistaates Sachsen, 2022).

Die Entwicklungen der verschiedenen Altersgruppen in der VWG entsprechen trotz seiner Unterschiede weitestgehend der Tendenz des Vogtlandkreises.

3.4.3 BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Für die Analyse der natürlichen und räumlichen Wanderungsbewegung wird die Gemeindestatistik des Freistaates Sachsen, verfügbar unter GENESIS-Online, herangezogen. Insgesamt lässt sich für die VWG festhalten, dass die Mortalität höher ausfällt als die Fertilität (**Tabelle 12** und **Tabelle 13**). Es ist davon auszugehen, dass der Saldo für die natürliche Bewegung auch in den kommenden Jahren weiterhin ansteigt. Das ist darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge zunehmend das Rentenalter erreichen und die Überalterung in der Bevölkerung zunimmt.

Insgesamt hat Reichenbach ein Saldo von -240, gleichwohl hinsichtlich der Zuzüge in den letzten Jahren positive Werte zu verzeichnen sind. Die weitere Bevölkerungsentwicklung der VWG ist abhängig von den zukünftigen wirtschaftlichen Bedingungen.

Reichenbach

	Bevölkerungsbewegung						
	Natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo gesamt
	Geburten	Todesfälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2010	163	335	-172	760	935	-175	-347
2011	120	369	-249	783	869	-86	-335
2012	154	369	-215	787	993	-206	-421
2013	138	318	-180	719	799	-80	-260
2014	130	350	-220	819	800	19	-201
2015	137	413	-276	983	834	149	-127
2016	157	386	-229	1.077	936	141	-88
2017	138	356	-218	900	901	-1	-219
2018	135	331	-196	944	1.003	-59	-255
2019	130	342	-212	1.095	1.009	86	-126
2020	142	450	-308	879	863	16	-292
2021	123	400	-277	914	841	73	-204
Ø	139	368	-229	888	899	-10	-240

Tabelle 12 Bevölkerungsbewegung Reichenbach 2010 bis 2021 (Quelle: Landesamt für Statistik des Freistaates Sachsen, 2022).

Die Geburten sind im betrachteten Zeitraum mit ca. 139 relativ konstant geblieben. In Reichenbach resultieren die Bevölkerungsverluste von jährlich ca. 229 Einwohnern im Durchschnitt überwiegend aus kontinuierlichen Verlusten durch eine deutlich höhere Mortalitäts- als Fertilitätsrate, während die Wanderungsverluste geringer ausfallen, aber stark schwanken.

Infolge konstant hoher Neubauraten wird gewährleistet, dass junge Familien angemessenen Wohnraum finden. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Einrichtungen des betreuten Wohnens bzw. in Pflegeeinrichtungen, da auch ältere Menschen nach Reichenbach ziehen.

Heinsdorfergrund

	Bevölkerungsbewegung						
	Natürliche Bewegung			räumliche Bewegung			Saldo gesamt
	Geburten	Todesfälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
2010	14	20	-6	69	88	-19	-25
2011	15	24	-9	83	89	-6	-15
2012	12	24	-12	53	90	-37	-49
2013	11	20	-9	51	77	-26	-35
2014	19	31	-12	76	78	-2	-14
2015	7	24	-17	54	71	-17	-34
2016	9	27	-18	69	80	-11	-29
2017	14	17	-3	67	88	-21	-24
2018	12	29	-17	88	66	22	5

2019	5	23	-18	70	74	-4	-22
2020	13	27	-14	65	71	-6	-20
2021	18	32	-14	61	64	-3	-17
Ø	12	25	-12	67	78	-11	-23

Tabelle 13 Bevölkerungsbewegung Heinsdorfergrund 2010 bis 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2020).

Die Anzahl der Geburten in Heinsdorfergrund schwankte im betrachteten Zeitraum zu meist zwischen 5 und 14 Geburten jährlich, womit ein Durchschnittswert von 12 Geburten erreicht wird. In Heinsdorfergrund resultieren die Bevölkerungsverluste von jährlich 25 Einwohnern im Durchschnitt überwiegend aus Wanderungsverlusten.

3.4.4 HAUSHALTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNGEN

Die Anzahl der Haushalte ist eine wesentliche Ausgangsgröße zur Ermittlung des Wohnbedarfs. Im Rahmen des ZENSUS 2011³⁶ wurde für Reichenbach eine durchschnittliche Haushaltgröße von 1,8 ermittelt. Für die Gemeinde Heinsdorfergrund liegt dieser Wert bei 2,3, was erneut darauf schließen lässt, dass in Heinsdorfergrund ein höherer Anteil an Familien mit Kindern lebt. Die durchschnittliche Haushaltgröße im Vogtlandkreis liegt bei 2,0 bzw. im Freistaat Sachsen ebenso bei 2,0.

Im Zuge der demographischen Entwicklung ist mit einer weiteren Verringerung der Haushaltgröße zu rechnen, sodass auch bei anhaltender rückläufiger Bevölkerungsentwicklung die Anzahl der Haushalte relativ gleichbleibend sein wird. Basierend auf der Überalterung der Bevölkerung ist insbesondere mit einer Zunahme der 1-Personen-Haushalte zu rechnen, während die Haushalte mit drei oder mehr Personen abnehmen werden. Dies zeigt sich bereits in den aktuellen Statistiken von 2021.³⁷ Für Reichenbach lag hierbei die Haushaltgröße bei 1,61, in Heinsdorfergrund bei 2,1 und im Vogtlandkreis bei 1,8. Insbesondere Heinsdorfergrund liegt über dem Durchschnitt von Sachsen (1,9).

Eine weitere wichtige Komponente in der Ermittlung des Wohnbedarfs ist die Wohnfläche pro Kopf. Hier zeigt sich, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in der VWG aktuell (Stand 31.12.2021) mit 46 m² höher liegt als im Vogtlandkreis (34 m²). Reichenbach (46 m²) und die Gemeinde Heinsdorfergrund (45,4 m²) liegen dabei fast gleichauf. Basierend auf den ZENSUS 2011 wird im ländlichen Raum in Sachsen von einem zusätzlichen Leerstand von rund 10 Prozent ausgegangen, die in den Berechnungen einkalkuliert sind.³⁸

3.4.5 WOHNUNGSBEDARF BIS 2037

Bedarfsgrundlage

Die Planungshoheit der Kommunen schließt ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird.

³⁶ Vgl. Zensus 2011, Wohnsituation der Haushalte im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011 nach Gemeinden, Statistische Ämter des Bundes und Länder, 28.05.2014.

³⁷ Vgl. GENESIS-Online, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022.

³⁸ Vgl. Deutsche Bundestag (07.03.2017): Drucksache 18/11387, auf: <https://dserver.bundestag.de/btd/18/113/1811387.pdf> (zuletzt abgerufen 02-2023).

Dadurch sollten folgende Ansprüche an den Bedarf gedeckt werden:

- Einwohnerentwicklung (natürliche und räumliche Wanderungsbewegung)
- Veränderungen der Haushaltsstruktur (bspw. Zunahme von Single-Haushalten)
- Bauzustand vorhandener Wohnungen
- Quantitative und qualitative Wohnansprüche der Bevölkerung

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen, die keine Trendwende erkennen lässt, besteht ein **weiterer Neubaubedarf** insbesondere durch eine qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes:

2. Vorhandene Wohneinheitengrößen entsprechen häufig den nicht zeitgemäßen, gesamtdeutschen Standards
 - Prognostizierte Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner (

Jahr	Wohnflächenbedarf Reichenbach	Wohnflächenbedarf Heinsdorfergrund	Wohnflächenbedarf VWG
	[m ² pro Kopf]	[m ² pro Kopf]	[m ² pro Kopf]
2015	43,24	42,40	43,17
2020	45,48	45,35	45,47
2021	46,00	45,75	45,98

- **Tabelle 14** und **Tabelle 15**:

Jahr	Wohnflächenbedarf Reichenbach	Wohnflächenbedarf Heinsdorfergrund	Wohnflächenbedarf VWG
	[m ² pro Kopf]	[m ² pro Kopf]	[m ² pro Kopf]
2015	43,24	42,40	43,17
2020	45,48	45,35	45,47
2021	46,00	45,75	45,98

Tabelle 14 Wohnflächenbedarf auf kommunaler Ebene der VWG (Quelle: Eigene Darstellung 2023, basierend auf Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Jahr	Wohnflächenbedarf Vogtlandkreis [m ² pro Kopf]	Wohnflächenbedarf Sachsen [m ² pro Kopf]
2015	42,54	39,57
2020	44,61	41,03
2021	45,43	41,39

Tabelle 15 Wohnflächenbedarf auf Kreis- und Landesebene (Quelle: Eigene Darstellung 2023, basierend auf Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert einen bundesweiten Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Kopf von 44 m² (2015) auf 48,5 m² im Jahr 2030. Interessant ist, dass in den neuen Bundesländern die Pro-Kopf-Wohnfläche für Mieterhaushalte mit 40,4 m² deutlich darunter liegt, die Pro-Kopf-Wohnfläche für Eigentümerhaushalte jedoch sogar ein höherer Wert (49,4 m²) prognostiziert wird, insbesondere letztere sich jedoch nicht so stark entwickeln kann wie in den alten

Bundesländern.³⁹ Im Jahr 2021 lag die Wohnfläche pro Kopf nach aktuellen Angaben des statistischen Bundesamtes im Schnitt bei 47,7 m².⁴⁰

Das verdeutlicht, dass es nach wie vor einen erheblichen Bedarf nach Eigenheimen bzw. großen Wohnungen gibt, gleichwohl die Haushalte durchschnittlich kleiner werden. Dieser Trend führt zu einem Anstieg der Wohnfläche pro Kopf insbesondere für Single-Haushalte (68 m²). Denn je mehr Mitglieder in einem Haushalt leben, desto geringer wird die durchschnittliche Fläche, da diese Räume wie Küche, Bad und Flur gemeinsam nutzen. Während für 2-Personen-Haushalte die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bei 49 m² lag, kamen drei oder mehr Personen auf 33 m²/Kopf. Ein wichtiger Grund dafür ist laut BBSR, dass Eltern nach dem Auszug ihrer Kinder oftmals im Eigenheim bzw. der Familienwohnung bleiben und insbesondere als Eigentümer selten gewillt sind, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.⁴¹

1. Permanenter Erneuerungsprozess macht den Neubau von Wohnungen erforderlich
2. Wie bereits erwähnt, gibt es weiterhin eine höhere Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Eigenheimen.
3. Begrenzte Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand
4. Wohneinheiten-Verlust durch Zusammenlegung von Wohnungen
5. Anhaltender Trend zur Verkleinerung der Haushalte mit steigendem Bedarf an kleineren Wohnungen
6. Steigender Bedarf an Sonderwohnformen des altersgerechten und betreuten Wohnens.

Für die Betrachtung des Wohnungsbedarfs ist der Zeitraum ab 2011 (ZENSUS) als repräsentativ anzusehen. Zu Beginn der 2000er Jahre wurden infolge des damals dringenden Wohnbedarfs neue Wohngebiete erschlossen und des Weiteren einige Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Baufertigstellung von Wohngebäuden erfolgte mit ein bis zwei Wohneinheiten. Zwischen 2000 und 2007 war die Errichtung von Wohngebäuden in der VWG und insbesondere in Reichenbach fast viermal höher als zwischen 2008 und 2013. Zwischen 2011 und 2021 hat sich die Anzahl der Baufertigstellungen von Wohngebäuden in der VWG weitestgehend stabilisiert (durchschnittlich 9,64 Wohngebäude bzw. 13,63 Wohneinheiten), wovon der Großteil in Reichenbach errichtet wurde (**Tabelle 16**).

³⁹ Vgl. BBSR (2015): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, auf: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarkt-prognose/Prognose2030/Prognose2030.html> (Zugriff 01-2023).

⁴⁰ Vgl. Bundesamt für Statistik (2021): Wohnungsbestand in Deutschland, auf: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202> (Zugriff 01-2023).

⁴¹ Ebd.

Jahr	Reichenbach		Heinsdorfergrund		VWG	
	Baufertigstellungen Wohngebäude	Wohnheiten	Baufertigstellungen Wohngebäude	Wohnheiten	Baufertigstellungen Wohngebäude	Wohnheiten
2000	26	50	18	23	44	73
2001	18	29	10	26	28	55
2002	15	29	4	5	19	34
2003	10	20	3	4	13	24
2004	18	47	2	20	20	67
2005	13	14	1	1	14	15
2006	13	13	3	3	16	16
2007	14	14	-	-	14	14
2008	5	5	3	3	8	8
2009	5	5	-	-	5	5
2010	3	2	2	2	5	4
2011	4	4	1	2	5	6
2012	9	9	1	1	10	10
2013	7	7	3	3	10	10
2014	10	10	1	1	11	11
2015	6	7	-	-	6	7
2016	7	9	4	4	11	13
2017	9	11	-	-	9	11
2018	14	33	2	2	16	35
2019	6	15	1	1	7	16
2020	8	8	2	2	10	10
2021	9	19	2	2	11	21
Σ 2000-2021	229	360	126	210	355	570
Ø	10,41	14,52	3,50	5,83	13,27	10,64
Σ 2011-2021	89	492	17	228	106	720
Ø	8,09	12,00	1,89	2,00	9,64	13,64

Tabelle 16 Baufertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnheiten VWG mit Kommunen 2000 bis 2021 (Quelle: statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, 2022).

ZENSUS 2011

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011 (ZENSUS 2011) durch das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen liegt ein detailliertes Werk zur Erfassung des Wohnungsbestandes vor, das jährlich fortgeschrieben wird (**Tabelle 17**).

Seit 1998 erfolgte vor allem durch den Neubau von Gebäuden mit 1 bis 2 WE eine Zunahme des Wohnungsbestandes, obwohl gleichzeitig die Anzahl der Einwohner in beiden Kommunen zurückgegangen ist. Die Leerstandsquote ist 2011 insbesondere in Reichenbach überdurchschnittlich hoch mit 15,2 %, während Heinsdorfergrund einen Wert von etwa 6 % zum damaligen Zeitpunkt hatte (im Vergleich 9,9 % in Sachsen und 12,6 % im Vogtlandkreis). Demnach ergibt sich für 2011 ein Leerstand von insgesamt 4.340 WE.

Stand	1998			2011		
	Reichenbach	Heinsdorfergrund	VWG	Reichenbach	Heinsdorfergrund	VWG
Einwohner (EW)	24.251	2.365	26.616	19.454	2.172	21.626
Haushalte	(-)	(-)	(-)	10.417	946	11.363
Personen je Haushalt	(-)	(-)	(-)	1,80	2,30	4,10
Wohnungen (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden	13.858	926	14.784	12.881	1.032	13.913
Wohnungen (WE) in reinen Wohngebäuden	4.023	(-)	4.023	14.874	1.030	15.904
Wohngebäude	4.839	566	5.405	5.015	680	5.695
davon mit 1-2 Wohnungen	2.376	519	2.895	2.537	613	3.150
Anteil Gebäude mit 1-2 WE in %	49,10	91,70	53,56	50,59	90,15	55,31
Leerstehende Wohnungen	(-)	(-)	(-)	4.218	122	4.340
Leerstandsquote in %	(-)	(-)	(-)	15,20	5,90	21,10
Gebäudeeigentum in %	(-)	(-)	(-)	30,50	68,60	99,10
Wohnfläche in m ²	876.000	75.000	951.000	886.000	92.400	978.400
Wohnfläche pro WE (m ² /WE) in m ²	48,99	80,99	50,57	67,80	89,20	59,33
Wohnfläche pro EW (m ² /EW) in m ²	36,12	31,71	35,73	43,44	42,54	45,24

Tabelle 17 Gebäude- und Wohnungsdaten VWG mit Kommunen 1998 und 2011 (Quelle: Gemeindestatistik 1998 und 2011; ZENSUS 2011 Gebäude- und Wohnungszählung Teil 3: Eigentumsverhältnisse; ZENSUS 2011 Wohnsituation der Haushalte im Freistaat Sachsen nach Gemeinden).

Durch den hohen Anteil an Wohngebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen (insbesondere in Heinsdorfergrund mit rund 90 %) ist auch die durchschnittliche Wohnfläche hoch. Die Wohnfläche ist seit der Wohnraum- und Gebäudezählung 1998 bis 2011 um 27.400 m² auf 978.400 m² gestiegen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist seit 1998 stark angestiegen mit 9,51 m²/EW auf 45,24 m²/EW im Jahr 2011 (**Tabelle 15**) für die weitere Entwicklung). In der VWG besteht mit ca. 55 % ein hoher Anteil an Wohngebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen, wobei der größte Anteil auf die Gemeinde Heinsdorfergrund zurückzuführen ist (90,15 %). Der Anteil an Wohnungsgebäuden im Eigentum einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern bzw. Privatpersonen beträgt in Heinsdorfergrund 68,6 % bzw. in Reichenbach 30,1 % und ist damit insbesondere in Heinsdorfergrund überdurchschnittlich hoch (2011 im Schnitt im Vogtlandkreis 41,0 %, Freistaat Sachsen 65,9 %).⁴²

Eine aktuellere Zensus-Datengrundlage gibt es nicht. Der für das Jahr 2021 geplante Zensus wurde aufgrund der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben und wird gerade durchgeführt (Stichtag 15. Mai 2022). Die Ergebnisse des Zensus werden voraussichtlich ab Ende 2023 vorliegen.⁴³

3.4.6 WOHNRAUMBEDARF NACH BBSR⁴⁴

Durch das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demo-grafischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden **maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer** dargestellt:

Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern um ca. 7,6 % (2015 – 2030)
- weiter abnehmende Bevölkerung in Kleinstädten und im ländlichen Raum
- Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten
- verstärkte Zuwanderung, stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete/verstädterte Räume

private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen (Anstieg nur alte Bundesländer)
- Trend zu kleineren Haushalten hält an (betrifft „junge“ und „alte“ Haushalte)
- Zahl der großen Haushalte nimmt ab

Wohnungsmarkt

- Durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland 43 m² (ZENSUS 2011)
- Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte neue Bundesländer 47 m²
- Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte neue Bundesländer 38 m²

⁴² Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2015): ZENSUS 2011. Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011. Teil 3 Eigentumsverhältnisse. Sonderbericht, auf: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/SNHeft_derivate_00006293/F_I_GWZ_2011_3_SN.pdf;jsessionid=9F425D7E35EDBB5B8438E41B67704279 (Zugriff 01-2023).

⁴³ Zensus 2022, Die Ergebnisse des Zensus, auf www.zensus2022.de/DE/Was-ist-der-Zensus/inhalt.html, abgerufen am 08.12.2022

⁴⁴ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

- Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat sich seit 2011 erhöht
- Größerer individueller Wohnflächenkonsum durch kleinere Haushalte, besonders Haushalte über 60-Jähriger (Auszug der Kinder, Tod des Partners)
- Ersatzbedarf durch wirtschaftliche und physische Alterung der Wohngebäude
- Wohnungsbedarf durch Zuwanderung
- Neubaubedarf (Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der Sechzigerjahre)

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab, Bedarfsgrößen 140 m² für Einfamilienhaus, 80 m² Geschosswohnungsbau,
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49 m² bis 2030
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte auf 41 m² bis 2030
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäuser, in Städten auch Mehrfamilienhäuser

In folgenden Segmenten des Wohnungsbaus wird künftig von Fertigstellungsbedarf auszugehen sein (**Tabelle 18**):

Wohnform	Zeitraum	Tendenz	Umsetzung
Einfamilien- und Doppelhausbau	gesamter Zeitraum	weiterer Bedarf	Brachen Ergänzungen Wohngebiete
Mehrfamilienhäuser	gesamter Zeitraum	geringer Bedarf	vorw. im Bestand
Sonderwohnformen (behindertenrechtliches, altengerechtes Wohnen)	gesamter Zeitraum	ansteigender Bedarf	Brachen Umnutzung im Bestand

Tabelle 18 Fertigstellungsbedarf in den Segmenten des Wohnungsbaus.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Auch perspektivisch wird sich der Bedarf weiterhin auf den **Wohnungsbau im Ein- und Zweifamilienhaussegment** konzentrieren. Beleg dafür sind auch die Baufertigstellungen in den zurückliegenden ca. zehn Jahren. Hier entfiel die überwiegende Anzahl an Baufertigstellungen im Wohnungsbau auf Gebäude mit 1 bis 2 Wohneinheiten. Das Einfamilienhaus stellte dabei den dominierenden Bebauungstyp dar.

Im Eigenheimbau werden laut BBSR-Prognose bis 2030 nicht mehr die hohen Zuwachsraten der davorliegenden Jahre zu erwarten sein. Diese Entwicklung hängt insbesondere mit Veränderungen in der Haushaltsstruktur zusammen. Hat es bisher in Sachsen trotz abnehmender Bevölkerung weiterhin noch Haushaltszuwächse gegeben (Ursachen lagen in veränderten Lebensstilen/ Familienformen), die zu positiven Effekten für den Wohnungsmarkt und die Wohnungsnachfrage führten, so werden sich nun spürbare Veränderungen vollziehen.

Unterstellt man gleichbleibende Bedingungen, werden schrumpfende Haushaltszahlen dann im Freistaat Sachsen zu **Nachfragerückgängen auf dem Wohnungsmarkt** führen. Ursachen dafür sind, dass die geburtenstarken Jahrgänge dann bereits überwiegend mit Wohnraum versorgt sein und die nachrückenden geburtenschwachen Jahrgänge im Rahmen ihrer Haushaltsgründung eine weitaus geringere Nachfrage auslösen werden. Diese Veränderungen werden sich insbesondere auch auf das Einfamilienhaussegment auswirken.

Im Eigenheimbau wird auch weiterhin ein Fertigstellungsbedarf, wenn auch mit leicht rückläufiger Tendenz bestehen. Neben der Auslastung der Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen soll die Bebauung vor allem auf **Baulücken und Innenbereichsflächen mit baulicher Vorprägung** gelenkt werden.

In der VWG ist bereits eine **hohe durchschnittliche Wohnfläche** vorhanden (siehe **Tabelle 17**), die leicht über dem Durchschnittswert des Landkreises liegt. Perspektivisch wird sich der allgemeine Trend zu größeren Wohnflächen vor allem bei den Eigentümerhaushalten weiter fortsetzen. Daraus resultiert weiterer Wohnflächenbedarf.

Mehrfamilienhäuser

Im Mehrfamilienhaussegment ist nicht mit einer grundlegenden Trendumkehr zu rechnen. Es besteht aber eine **Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Mietwohnungen**. Soziale Mietwohnungen sind überwiegend im Bestand anbieter. Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern wird überwiegend im Bestand durch Sanierung/Modernisierung und nur vereinzelt durch Neubau gedeckt werden.

Sonderwohnformen insbesondere im **betreuten sowie altengerechten Wohnen** werden infolge der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung künftig stärker nachgefragt sein. Mit dem fortschreitenden Anstieg der Ein-Personenhaushalte besteht insbesondere für Singlewohnformen ein Fertigstellungsbedarf. Dabei sind Angebote im Bestand des Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhaussegmentes zu schaffen.

Wohnraumprognose für die VWG

Der Wohnungsbedarf der VWG mit seinen beteiligten Kommunen wurde auf Grundlage der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ermittelt.⁴⁵ Durch das BBR wurde für den Neubaubedarf bis 2030 eine Prognose erstellt, die im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung sowie der steigenden Wohnflächennachfrage resultiert. Daraus resultiert für den Vogtlandkreis ein jährlicher Neubaubedarf von 12 Wohneinheiten für Ein- und Zweifamilienhäuser je 10.000 Einwohner im Jahr 2023, der sich bis 2037 auf fünf Wohneinheiten je 10.000 Einwohner voraussichtlich verringert.

Für die VWG ergibt sich ein jährlicher Wohnungsbedarf, abhängig von der Bevölkerungszahl, in diesem Segment von jährlich 16 WE. Erkennbar ist, dass der Wohnbedarf der Tendenz im Vogtlandkreis entspricht und weiterhin abnehmen wird (**Tabelle 19**).

⁴⁵ Es handelt sich in der **Tabelle 19** um gerundete Ergebnisse nach mathematischen Grundregeln, weshalb es hier zu leichten Abweichungen kommen kann.

		Antizipation, Basis Δ/a 2023-2030															
Raum	Kategorie	Einheit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Vogtlandkreis	Neubaubedarf (BBSR-Prognose)	WE je 10k EW	12	11	10	9	9	8	8	8	7	7	6	5	5	5	5
	Bevölkerung nach 7. RBV	EW	V1 19.530	19.320	19.120	18.930	18.730	18.550	18.360	18.190	18.010	17.850	17.680	17.520	17.370	17.370	17.370
Reichenbach im Vogtland	Neubaubedarf (V1 = V2)	WE	V1 23	21	19	17	17	15	15	15	13	12	11	9	9	9	9
	Σ 2023 bis 2037	WE	V2 23	21	19	17	17	15	14	14	12	12	10	8	8	8	8
			214														
			206														
			14														
			14														
Heinsdorfergrund	Bevölkerung nach 7. RBV	EW	V1 1.930	1.920	1.900	1.890	1.870	1.860	1.840	1.830	1.810	1.790	1.780	1.760	1.740	1.740	1.740
	Neubaubedarf (V1 = V2)	WE	V2 1.930	1.910	1.900	1.880	1.860	1.840	1.820	1.800	1.780	1.770	1.740	1.720	1.700	1.700	1.700
	Σ 2023 bis 2037	WE	V1 2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Ø p.a. 2023 bis 2037 [WE]	WE	V2 2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			20														
			20														
			1														
			1														

Raum	Kategorie	Einheit	Antizipation, Basis Δ/a 2023-2030																
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
VWG	Bevölkerung nach 7. RBV	V1	21.460	21.240	21.020	20.820	20.600	20.410	20.200	20.020	19.820	19.640	19.460	19.280	19.110	19.110	19.110		
		V2	21.400	21.150	20.910	20.650	20.390	20.130	19.880	19.640	19.400	19.170	18.930	18.700	18.470	18.470	18.470	18.470	
	Neubaubedarf (V1 = V2)	V1	25	23	21	19	19	16	16	16	16	14	13	12	10	10	10	10	
		V2	25	23	21	19	19	16	15	15	13	13	11	9	9	9	9	9	
	Σ 2023 bis 2037	WE																	234
	\emptyset p.a. 2023 bis 2037 [WE]	WE																	
																			15
																			15

Tabelle 19

Neubaubedarf der VWG insgesamt und pro Jahr mit Kommunen (Quelle: Eigene Berechnungen 2023, basierend auf 7. RBV und BBSR-Bedarfsprognose 2030).

Der hier ermittelte Bedarf nach den Annahmen der BBSR-Prognose beinhaltet die Summe benötigter zusätzlicher Wohneinheiten. Der Auflockerungsbedarf aufgrund der sich verändernden Wohnraumnachfrage und Haushaltsstruktur ist dabei mit einkalkuliert. Dies gilt auch für den Ersatzbedarf sowie die Fluktuationsreserven.

- Auflockerungsbedarf ist der zusätzlicher Wohnraumbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte, eine Zunahme der Haushaltzahlen ein Rückgang der Haushaltsgrößen und eine Zunahme an Wohnfläche je Einwohner.
- Ersatzbedarf ist der Bedarf an Wohnungen, der den Ersatz des Abgangs (Abrisse) und die Zusammenlegung bestehender Wohnungen.
- Fluktuationsreserven sind die Reserven die entstehen aus Leerstand bei Umzügen, Zuzügen oder auch vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten

Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von **226** (Variante 2) **bis 234** (Variante 1) **Wohneinheiten** für die VWG zwischen 2023 bis zum Jahr 2037. Das heißt im jährlichen Schnitt sind jeweils 15 (Variante 1 und Variante 2) Wohneinheiten vorgesehen. Reserven in vorhandenen Bauleitplänen und Brachen werden zur Deckung des Bedarfs mitberücksichtigt.

Zeitraum	2023 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2037
Intervall	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre
Einwohner Prognose Variante 1	Prognose 2025 21.020 EW	Prognose 2030 20.020 EW	Prognose 2037 19.110 EW
Einwohner Prognose Variante 2	Prognose 2025 20.910 EW	Prognose 2030 19.640 EW	Prognose 2037 18.470 EW
Neubaubedarf je 10.000 EW/Jahr	21 – 26 WE	16 -19 WE	10 - 14 WE
Neubaubedarf jährliche Neubaurate (Variante 1)	7,8 WE	5,73 WE	4,22 WE
Neubaubedarf jährliche Neubaurate (Variante 2)	7,8 WE	5,67 WE	4,00 WE
Neubaubedarf im Intervall	70 WE	85 - 86 WE	72 - 76 WE

Tabelle 20 Bedarf im Intervall der VWG

Fazit

Bei genauerer Betrachtung des Gesamtzeitraums basierend auf der 7. RBV und den Annahmen der BBSR-Prognose deutet auf eine weiterhin schrumpfende Bevölkerungszahl und einer damit verbundenen Abschwächung des Neubaubedarfs. Auch der relative Bedarf an Neuausweisungen, d.h. pro 10.000 Einwohner und pro Jahr ist stark rückläufig. Dies hat zur Folge, dass der erforderliche Flächenbedarf auf einen fortschreitenden Rückgang hindeuten wird.

3.4.7 PENDLERBEWEGUNGEN

In der VWG überwiegt die Arbeitsfunktion gegenüber der Wohnfunktion.⁴⁶ Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig (SV-pflicht.) beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort liegt höher als die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort (**Abbildung 16**). Die Verwaltungsgemeinschaft ist **ein Ort für Einpendler**. Pendlerbeziehungen bestehen insbesondere ins nahegelegene Oberzentrum Zwickau sowie in die benachbarten Kommunen Netzschkau-Limbach, Lengenfeld, Neumark, Greiz bis ins Oberzentrum Plauen. Nach Angaben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (**BMWSB**) legten die Pendler 2020 von bzw. in die VWG durchschnittlich 14,5 km zurück.⁴⁷

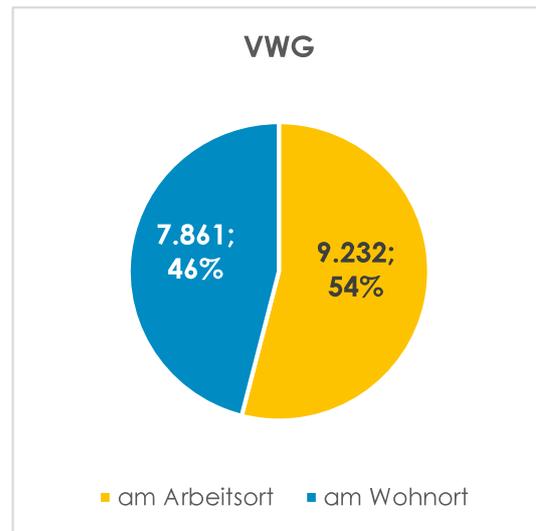


Abbildung 16 SV-pflicht. Beschäftigte VWG, 2021 (Quelle: Eigene Darstellung 2023, basierend auf GENESIS-Online, 2022).

Bei genauerer Betrachtung der Pendlerstatistik wird deutlich, dass die Einpendlerquote insbesondere auf die Gemeinde Heinsdorfergrund zurückzuführen ist. 91,09 % der 2.537 SV-pflicht. Beschäftigten in Heinsdorfergrund werden hier zugeordnet, während in Reichenbach von den insgesamt 6.695 SV-pflicht. Beschäftigten lediglich 58,19 % auf die Einpendler zurückgehen.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass in Reichenbach die Auspendlerquote mit 64,41 % etwas höher liegt. Insgesamt hat diese Kommune 7.031 SV-pflicht. Beschäftigte am Wohnort. Die Auspendlerquote in Heinsdorfergrund liegt bei 83,73 % bei 830 SV-pflicht. Beschäftigten (**Abbildung 17**). Beschäftigten am Wohnort. Als erwerbstätige Personen gelten allgemein jene zwischen 15 und 65 Jahren, demnach gibt es insgesamt 13.726 SV-Pflicht. Beschäftigte in Reichenbach und 3.367 SV-pflicht. Beschäftigte in Heinsdorfergrund.

⁴⁶ Vgl. GENESIS-Online, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2022.

⁴⁷ Vgl. BMWSB (2020): Pendeldistanzen und Pendlerverflechtungen, auf: <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/100-Pendlerdistanzen-Pendlerverflechtungen.html> (Zugriff 01-2023).; aktuellere Daten für 2021 liegen leider nicht vor.

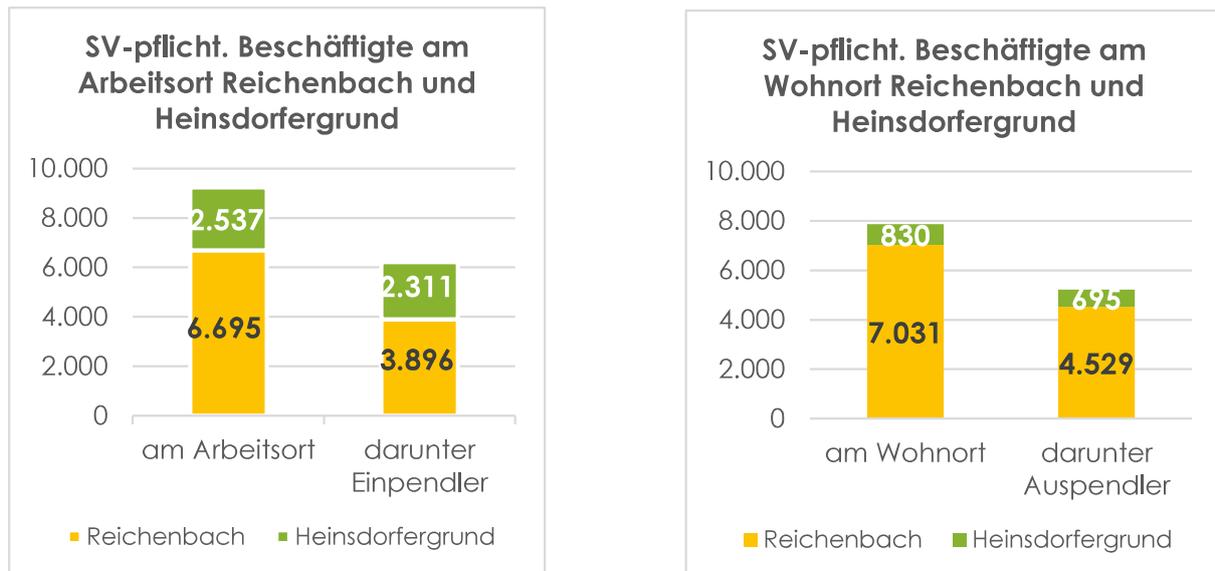


Abbildung 17 SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeits- bzw. Wohnort in der Großen Kreisstadt Reichenbach und Gemeinde Heinsdorfergrund (Quelle: Eigene Darstellung 2023, basierend auf GENESIS-Online, 2022).

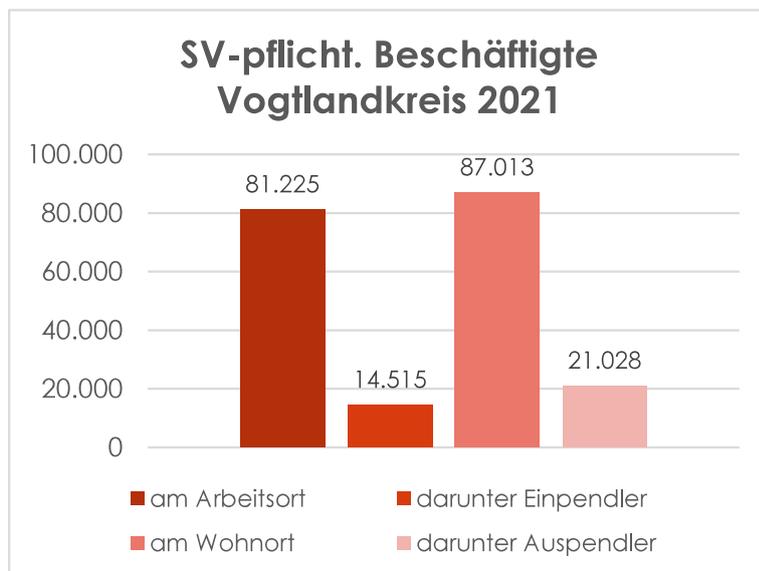


Abbildung 18 SV-pflicht. Beschäftigte auf Kreisebene (Quelle: Eigene Darstellung, 2023, basierend auf GENESIS-Online, 2022).

Insgesamt fallen im Vergleich zum Vogtlandkreis die Quoten der Ein- bzw. Auspendler in der VWG deutlich positiver aus. So gibt es im Vogtlandkreis von insgesamt 168.238 Personen mit lediglich 17,87 %, d.h. 14.515 Personen, die den Einpendlern zugeordnet werden. Mit 24,17 %, d.h. 21.028 Personen fällt die Auspendlerquote etwas höher aus (**Abbildung 18**). Es lässt sich vermuten, dass die Standortattraktivität und Wirtschaftskraft im Vogtlandkreis für erwerbsfähige Personen geringer ausfällt als an-

dernorts. Im Zuge der demographischen Entwicklung (Überalterung) ist die Anzahl der SV-pflicht. Beschäftigten am Wohnort leicht rückläufig.

3.5 PFLEGEINRICHTUNGEN

In der VWG befinden sich folgende medizinische Einrichtungen (**Tabelle 21**):

Gemeinde	Art der Einrichtung	Bezeichnung	Adresse
Reichenbach	Stationäre Pflege	AWO-Pflegezentrum „Wohnen am Park“	Trinitatisgasse 2
Reichenbach	Stationäre Pflege	Alloheim Senioren-Residenz „Reichenbach“	Albert-Schweitzer-Straße 40
Reichenbach	Stationäre Pflege	Kursana Domizil Reichenbach	Lengenfelder Straße 3b
Reichenbach	Stationäre Pflege	Seniorenresidenz Reichenbach	Bahnhofstraße 72
Reichenbach	Tagespflege	DRK Kreisverband Vogtland/ Reichenbach e.V. Tagespflege	Albertistr. 46
Reichenbach	Betreutes Wohnen	Volkssolidarität Reichenbach e.V./ Betreutes Wohnen	Solbrigstraße 16
Reichenbach	Betreutes Wohnen	Haus Caroline – Wohnen mit Service WOBA Reichenbach in Koop. Mit Pflege DAHEIM GmbH Netzschkau-Reichenbach	Julius-Mosen-Straße 18
Reichenbach	Betreutes Wohnen	Seniorenresidenz Alloheim Reichenbach – Betreutes Wohnen	Albert-Schweitzer-Straße 38
Heinsdorfergrund	Betreutes Wohnen	Betreutes Wohnen Sonnenhof	Reichenbacher Str. 227
Reichenbach	Einrichtungen zur Eingliederungshilfe	Wohnheim „Zur Carl-Werner-Siedlung“	Dammsteinstraße 28
Reichenbach	Einrichtungen zur Eingliederungshilfe	Wohnheim „Zur Alten Gärtnerei“	Händelstraße 9
Reichenbach	Einrichtungen zur Eingliederungshilfe	Wohnstätte „Am Sportplatz“	Turnerstraße 2
Reichenbach	Einrichtungen zur Eingliederungshilfe	Wohnen für Menschen mit Prader-Willi-Syndrom	Dammsteinstraße 24
Reichenbach	Einrichtungen zur Eingliederungshilfe	Außenwohngruppe „Zur Linde“	Turnerstraße 2
Reichenbach	Einrichtungen zur Eingliederungshilfe	Außenwohngruppe „Am Wasserturm“	Zwickauer Straße 137

Tabelle 21 Pflegeeinrichtungen in der VWG (Quelle: Stellungnahme Landratsamt am 12. Mai 2022).

Die Paracelsus Klinik Reichenbach wurde Ende März 2023 geschlossen und steht nicht länger für eine stationäre medizinische Versorgung zur Verfügung. Deren Standort ist infolge der Nachnutzungsperspektive und angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 bis auf weiteres als Sondergebiet ausgewiesen.

3.6 GEWERBLICHE ENTWICKLUNG

3.6.1 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND STANDORTBEDINGUNGEN



Abbildung 19 altes Industriegebäude Renak in Reichenbach im Vogtland (Quelle: Eigene Aufnahme, 2021).

Bis Mitte der 1990er Jahre war Reichenbach geprägt von Maschinenbau (**Abbildung 19**) und Textilindustrie. Mit Beginn der Industrialisierung und dem Eisenbahnanschluss ab 1846 erhielt Reichenbach bedeutenden Aufschwung als Wirtschaftsstandort vor allem in der Textilindustrie. Der rasche Verfall alter Industrien folgte Anfang der 1990er Jahre im Zuge der Einführung der D-Mark und Abwicklung der Treuhandgesellschaften. Seither dominieren klein- und mittelständische Unternehmen, die sich insbesondere als Zulieferer für Fahrzeugindustrie profilieren oder auf Produktnischen spezialisieren. Hinsichtlich des industriellen Sektors gehören heutzutage vor allem Maschinenbau, Metallverarbeitung und Metallbau zu den relevantesten Branchen in Reichenbach, sowohl für die bestehenden, als auch für jene, die sich neu ansiedeln. Der Textilindustrie ist es gelungen, neue Absatzmärkte zu erschließen (Heimtextilien, technische Textilien). Ein weiterer Schwerpunkt für den Standort Reichenbach ist die Produktion von Wärmetauscher und Kältesysteme, die in diversen Bereichen eingesetzt werden. Hinsichtlich der Elektrotechnik sind insbesondere kleinere, neugegründete Betriebe mit innovativen Ansätzen erfolgreich.^{48,49}

Für Industrie- und Gewerbegebiete verfügt Reichenbach günstig gelegene Standortbedingungen, z.B. direkt an der B 173 im Osten der Stadt mit dem „Gewerbegebiet Ost – B 173“. Des Weiteren stehen in den gemeinsamen Industrie- und

48 Vgl. Stadt Reichenbach im Vogtland (2010): Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Fachkonzept: Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel, auf: https://www.reichenbach-vogtland.de/fileadmin/user_upload/reichenbach/pdf/05_bauen_wohnen/01_stadtentwicklung/2011_kapitel4.2arbeit.pdf (Zugriff 01-2023).

49 Vgl. Schramme, Martin (2022): Artefakte – Denkmale deutscher Geschichte, auf: https://www.patifa-kte.de/artefakte_reichenbach.htm#info (Zugriff 01-2023).