



---

# Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“

## Eckwerte Entwicklungsstrategie

---





## 1 Ausgangssituation

- Spezifische Siedlungsgeschichte spiegelt sich in der Bevölkerungsstruktur wider
- Besondere Betroffenheit der Stadt von wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 hatte massive Abwanderungen zur Folge
- Abwanderung führte zu einem Funktionsverlust (technische und soziale Infrastruktur, Wohnungsleerstand) und deutlichen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur

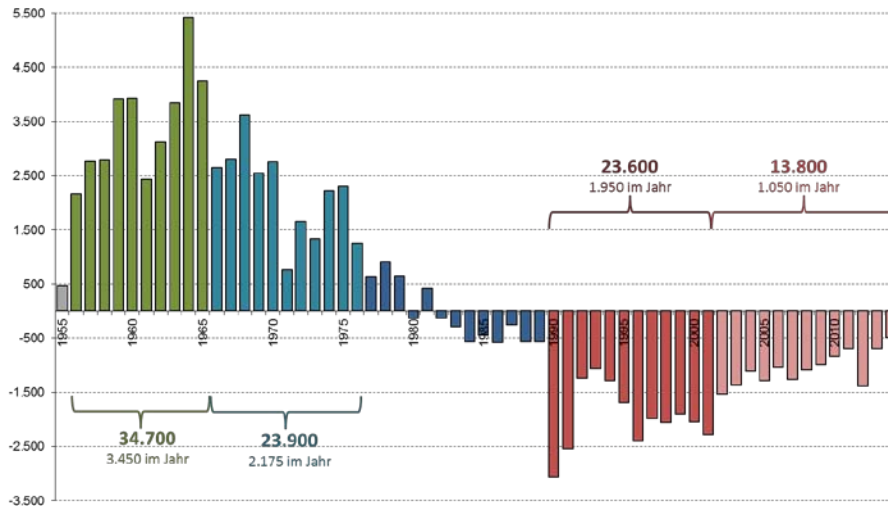


Abb.: Jährliche Bevölkerungsentwicklung von Hoyerswerda seit 1955

## 2 Ist-Situation

- Deutliche Verringerung der Wanderungsdynamik (Verringerung der Fortzüge)
- Zunehmende Bedeutung der Folgen des demographischen Wandels (natürliche Bevölkerungsabnahme, Zunahme Durchschnittsalter)
- Zeitweise Stabilisierung des Wohnungsleerstandes durch massiven Wohnungsrückbau - aktuell aber schon wieder steigend (verringertes Rückbau)

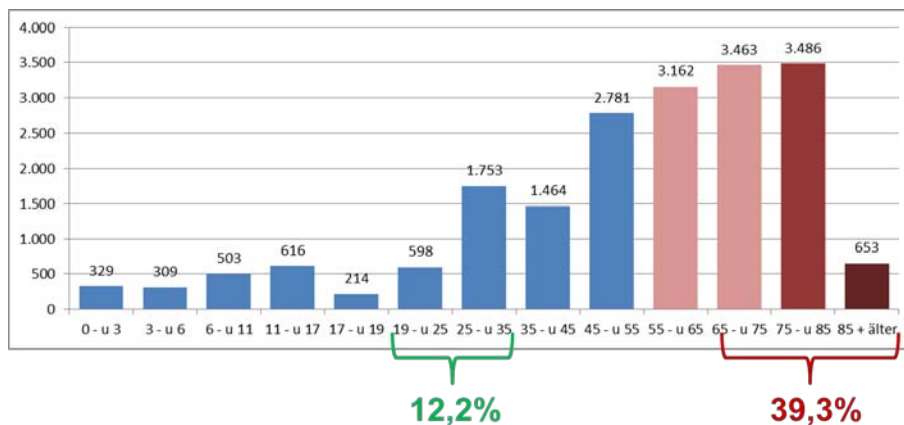


Abb.: Aktuelle Altersstruktur in der Neustadt



### 3 Fazit sozio-demographische Entwicklung:

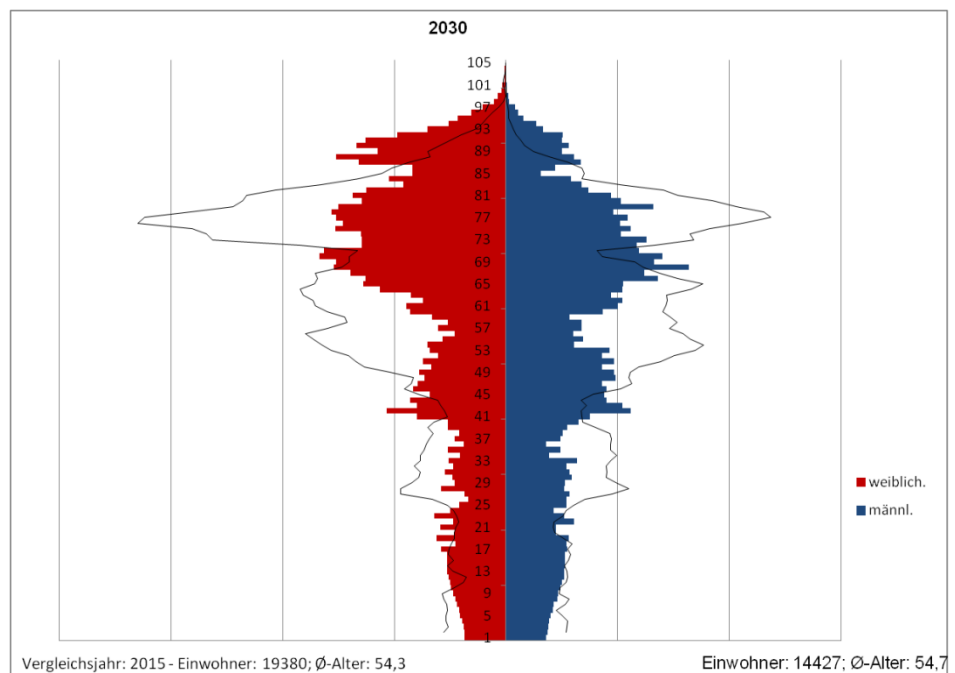
- Bisherige Abwanderung der eher jüngeren Bevölkerung wirkt sich auch langfristig aus (demographisches Echo: ausbleibende Geburten verringern auch künftige Geburtenzahlen)
- Weitere Bevölkerungsverluste entstehen aufgrund der bestehenden Altersstruktur zwangsläufig
- Wanderungsbewegungen sind durch kommunale Möglichkeiten nur bedingt lenkbar (zudem auch nur regional begrenzt)
- Mittelfristig deutlicher Anstieg der Hochaltrigen aufgrund höherer Lebenserwartung und starker Ausprägung der Geburtsjahrgänge 1930 bis 1945 („Gründergeneration“)
- Zunehmende Bündelung sozialer Problemlagen (deutlich erhöhter Anteil von Empfängern sozialer Transferleistungen trotz hohem Anteil Senioren)

### 4 Prognose der künftigen Wohnbedarfe in der Neustadt

- Vorausberechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) auf Basis der bestehenden Altersstruktur und statistischer Kennziffern
- Prognose der künftigen Wanderungsverluste gegenüber den anderen Stadtteilen sowie Wegzüge aus Hoyerswerda (ausgehend vom Durchschnittswert der letzten 4 Jahre von -1,5% schrittweise absinkend auf -0,9% im Jahr)
- Wanderungsverluste v.a. bei jungen Erwachsenen – Berücksichtigung in der Fortberechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

#### Ergebnis der Vorausberechnung für das Fördergebiet Stadtumbau (Neustadt und Elsterbogen)

<b>2015</b>	<b>19.380</b>
2020	16.662
2025	13.851
<b>2030</b>	<b>11.265</b>





**Ermittlung der Haushaltszahlen** auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung und unter Verwendung der Kennziffern des Bundesamtes für Statistik zu künftigen Haushaltsgrößen:

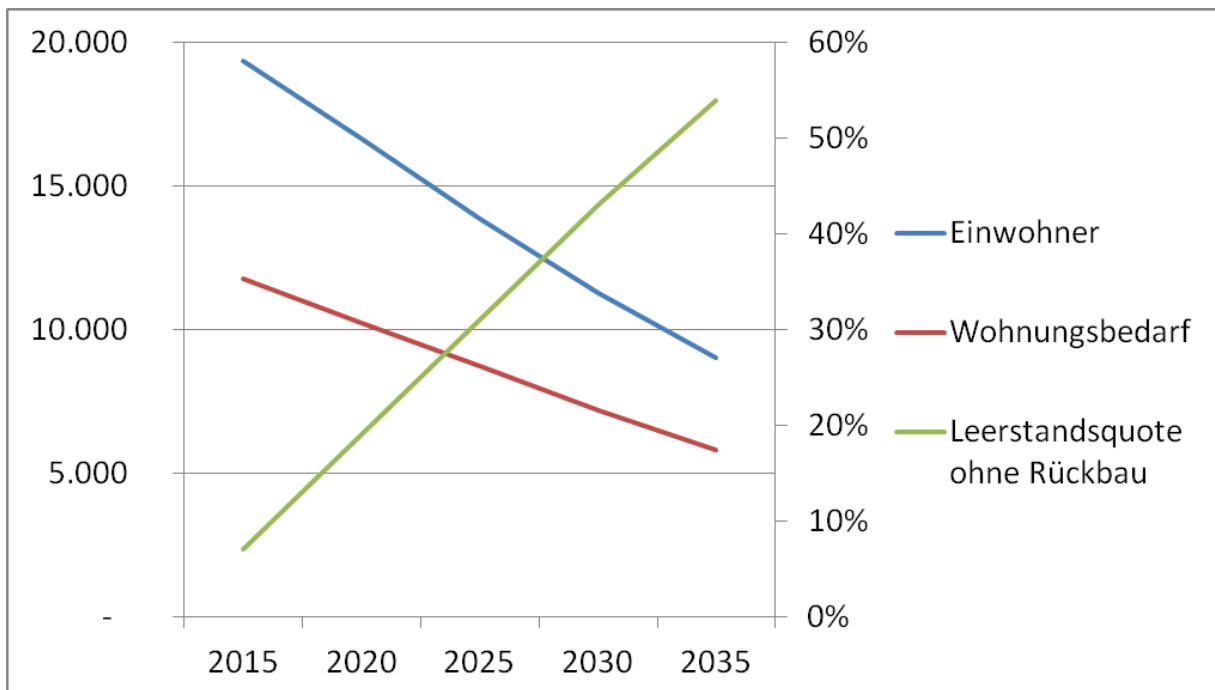
2030	Verteilung <b>Hauhaltsgrößen</b>						
	Anzahl Personen	mittl. Haushaltsgröße	Anzahl Haushalte	1- Personen Haushalte	2- Personen Haushalte	3- Personen Haushalte	4um- Personen Haushalte
GESAMT	11.265	1,64	6.865	3.617	2.535	411	300

**Ermittlung der Wohnungsbedarfe** durch Aufteilung der Haushaltsgrößen auf Wohnungsgrößen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung der sozialen Rahmenbedingungen der Bewohner (Anteil Transferleistungsempfänger):

2030	Aufteilung auf <b>Wohnungsgrößen</b>						
	Anzahl Personen	mittl. Haushaltsgröße	Anzahl Haushalte	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4um-Raum-Whg.
GESAMT	11.265	1,64	7.206	760	2.964	2.867	616

(zzgl. 5%ige Fluktuationsreserve)

**Entwicklung des Wohnungsleerstandes** ohne weiteren Rückbau von Wohngebäuden:



**Rückbaubedarf bis 2030:  
ca. 6.000 Wohneinheiten**



### Grundsätzliche Optionen der Wohnraumreduzierung

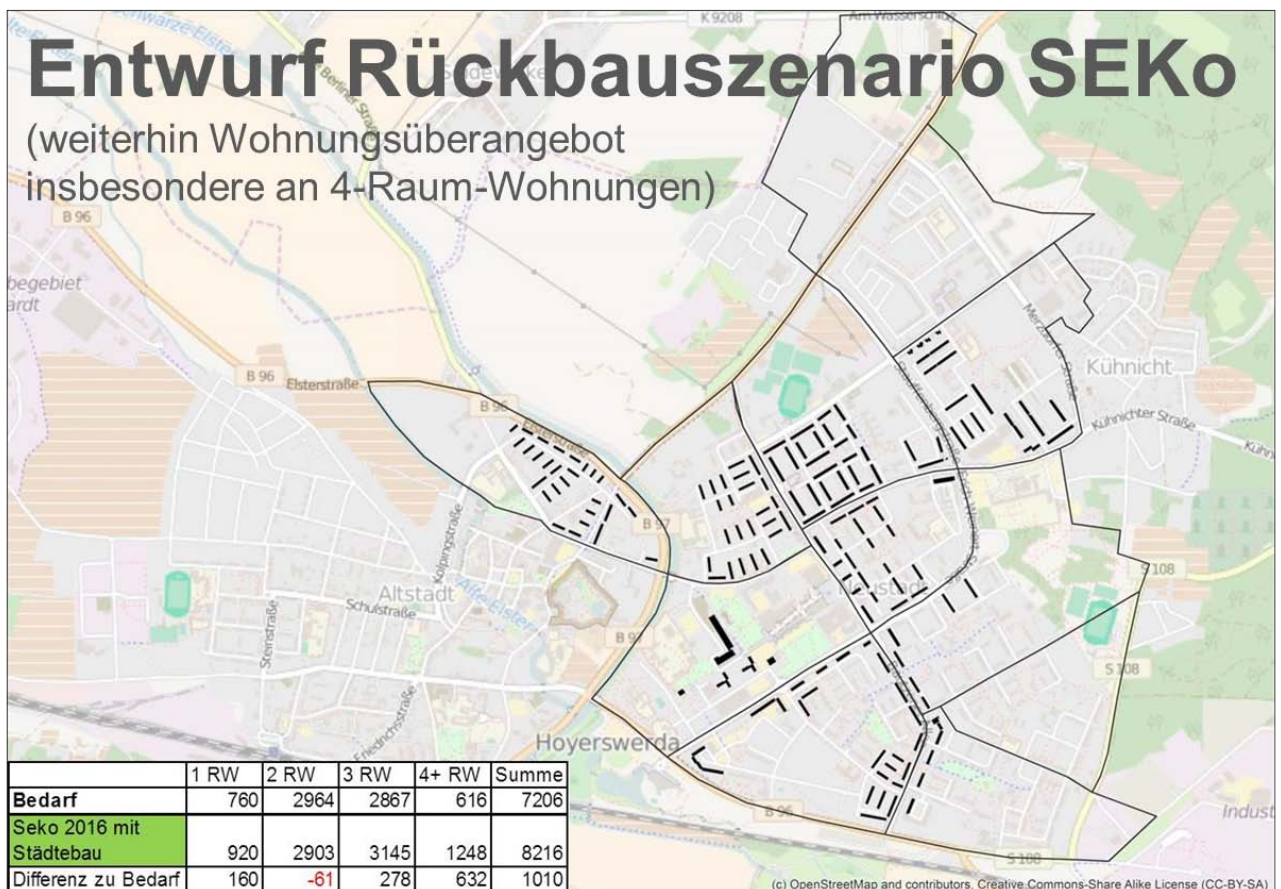
- Flächenhafter Rückbau von außen nach innen
- Entdichtung der einzelnen Quartiere in der gesamten Fläche
- Flächenhafter Rückbau unter Erhalt einzelner kompakter Quartiere („Inseln“)

### Bei Entscheidungsfindung zu berücksichtigen:

- Folgekosten der technischen und sozialen Infrastruktur
- Funktionsfähigkeit des verbleibenden Siedlungskörpers
- Prognostizierte Wohnraumbedarfe (bezogen auf Wohnungsgröße und Mietpreise)
- Lebensqualität in den künftigen Wohnquartieren (Wohnungsausstattung, Wohnumfeld)

## 5 Rückbauszenario SEKo 2016

- Orientierung an bestehenden Planungen/ Studien (Flächennutzungsplan, InSEK, Studie 2050)
- Sicherung prognostizierter Wohnungsbedarfe, insbes. bei den Wohnungsgrößen
- Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte (Erhalt zentraler Bereiche, gezielte Entdichtung zur Wohngebietsaufwertung, Vermeidung von Inselbereichen)
- Zeithorizont 2030 – auch danach weiterer Rückbaubedarf zu erwarten



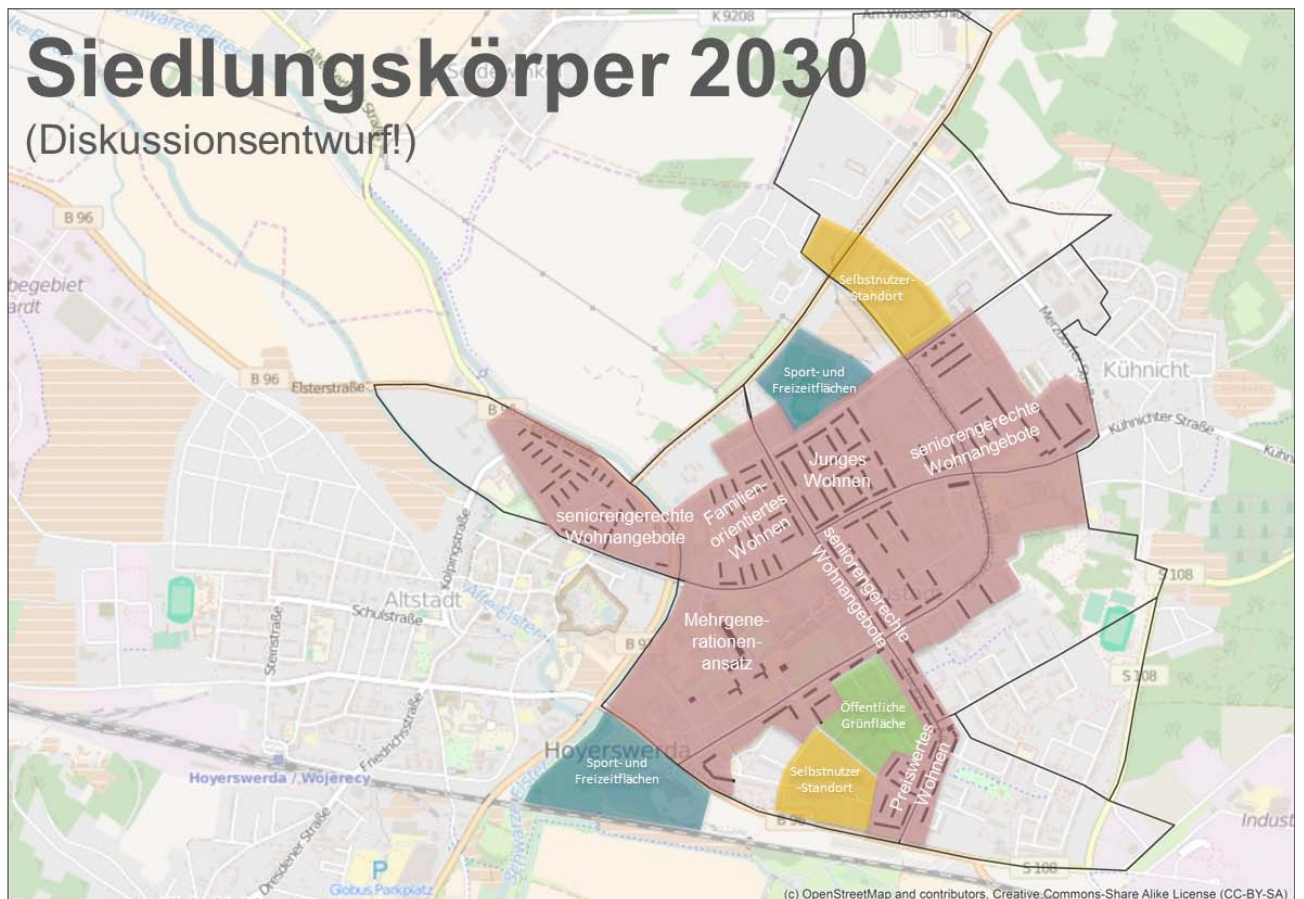


## 6 Konsequenzen aus Rückbauszenario

- Aufwertungsmaßnahmen nur in zu erhaltenden Wohnquartieren
- zügiger Beginn „erlebbarer“ Aufwertungsmaßnahmen als öffentliches Signal
- Sicherung von Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen an nachhaltigen Standorten
- Prüfung von Rechtsinstrumenten zur Steuerung des Stadtumbauprozesses (Stadtumbausatzung)
- Prüfung von differenzierender Kostenstrukturen bei technischer Infrastruktur (Mehraufwände)
- Rückbauförderung ausschließlich entsprechend des beschlossenen Rückbauszenarios
- Investitionslenkung der Wohnungsunternehmen in die nachhaltigen Wohnquartiere
- Strategieentwicklung für künftige Öffentlichkeitsarbeit/ Mieterinformation

## 7 Nächste Schritte zur weiteren Konkretisierung

- Profilierung der einzelnen Quartiere entsprechend ihrer spezifischen Potenziale
- Diskussion zur Entwicklung ergänzender Funktionen in angrenzenden Stadtgebieten
- Ableitung von Aufgabenfeldern/ Schlüsselmaßnahmen (Sicherung öffentlicher Einrichtungen, Entwicklung/ Aufwertung von Quartierszentren, Qualifizierung öffentliches Grün/ Wohnhöfe sowie Wegebeziehungen, Wohnraumanpassungsmaßnahmen...)





---

## 8 Zielsetzungen des weiteren Stadtumbaus

---

Nachhaltige Sicherung der Neustadt als attraktiven Wohnstandort für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen

- Anpassung des Wohnumfeldes (öffentlicher Raum, Wohnhöfe) an geänderte Nachfrage
- Qualitative Anpassung des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit
- Reduzierung des demographisch bedingten Überangebotes an Wohnraum unter Berücksichtigung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Siedlungskörpers

Qualifizierung der Neustadt als aktiven lebenswerten Stadtteil

- Bauliche Qualifizierung und inhaltliche Weiterentwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen
- Sicherung der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der öffentlichen Angebote
- gezielte Ausrichtung des Angebotes an sozio-kulturellen Einrichtungen zur Sicherung des Stadtlebens und zur nachhaltigen sozialen Stabilisierung

Sicherung der regional bedeutsamen Einrichtungen zur nachhaltigen Stärkung der Gesamtstadt

- Sicherung der Attraktivität aber auch der Bezahlbarkeit des Angebotes an Kultur- und Freizeiteinrichtungen
- Stärkung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die ansässigen Gewerbeunternehmen/ Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Weiterentwicklung der Gesundheitsinfrastruktur (einschl. entspr. Bildungseinrichtungen)

---

## 9 Optionen der künftigen Bürgerbeteiligung

---

- Bürgerinformation am 15.06.2016 zur Vorstellung und Erläuterung des priorisierten Rückbauszenarios sowie der Zielsetzungen der Stadtteilaufwertung
- Moderierte Ideenwerkstatt zur weiteren Konkretisierung der Zielrichtung der künftigen Neustadt
- Workshops zur Quartiersentwicklung (nach Abgrenzung entspr. der gebietsspezifischen Entwicklungspotenziale)
- Ggf. Diskussionsforum Rückbaustrategie (weitere Erläuterung der Herleitung/ Notwendigkeit des künftigen Rückbaus sowie des Verfahrens der Mieterbeteiligung)