

VERWALTUNGSENTWURF – STAND 06.03.2015

Städtebauliches Entwicklungskonzept – Fortschreibung 2015

Městotwarski wuwicowy koncept - dalewjedzenie 2015

Stadtumbaugebiet Hoyerswerda
městopřetwarski teritorij Wojerecy

(pb gröbe / bauhoys HY Arbeitsstand: 20.03.2013)

Stadt Hoyerswerda

Entwurfsstand: 06.03.2015 Fortschreibung

Inhalt:

1.	Einführung / Gebietsabgrenzung	3
2.	Darstellung der Ist-Situation und der künftigen Ausrichtung von Hoyerswerda	4
3.	Erhebungsbezirk 1 (EHB 1) (WK 1, WK 2, WK 3, Neustadtzentrum)	12
4.	Erhebungsbezirk 2 (EHB 2) (WK 4, WK 5, WK 5e, 6 und 7)	18
5.	Erhebungsbezirk 3 (EHB 3) (WK 8, WK 9, WK 10)	22
6.	Erhebungsbezirk 4 (EHB 4) (Spremlberger Vorstadt, Innere Altstadt, Am Stadtrand, Senftenberger Vorstadt)	25
7.	Maßnahmen und Projekte	30

1. Einführung / Gebietsabgrenzung

Entsprechend der Stadtratsbeschlüsse zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Hoyerswerda 2008 und der Stadtentwicklungskonzepte (SEKo's) erfolgt ein regelmäßiger Abgleich der gesetzten und erreichten Ziele bzw. Maßnahmen und es werden die jeweils aktuellen Strukturdaten analysiert. Gemäß der jährlichen Bekanntmachungen des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Programme der Städtebauförderung, ist Voraussetzung für eine weitere Förderung mit Städtebaufördermitteln, dass ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vorliegt. Eine weitere Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Fördergebietskonzept (SEKo), in dem Ziele, Maßnahmen, Umsetzung und Wirkungskontrolle der Gesamtmaßnahme dargestellt sind. Da das SEKo – Stand 20.03.2013 bei den Rückbaumaßnahmen von Wohnungen sowie der technischen Infrastruktur Maßnahmen nur bis zum Jahr 2016 beinhaltete, erfolgt nun die Fortschreibung mit der Ergänzung von weiteren notwendigen Maßnahmen.

Als ein wichtiger Hinweis soll an dieser Stelle auf die unterschiedlichen Maßnahmezeiträume zwischen beiden Planwerken verwiesen werden. Die Aktualisierung des INSEK muss in seiner nächsten Fortschreibung den Prognose- und Planhorizont des Jahres 2025 betrachten. Die Fortschreibung des SEKo's für das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda zielt als eine konkrete Ableitung auf den Zeitraum bis 2020 ab und folgt damit den Zeitvorgaben des aktuellen Programms zum Städtebau des Staatsministeriums des Innern.

Die aktuellen Statistikangaben in der vorliegenden SEKo-Fortschreibung Hoyerswerda 2015 beruhen auf den Strukturdaten der Stadt Hoyerswerda mit Erhebungsstand 31.12.2014.

Hoyerswerdas Stadtbereiche werden zu Erhebungsbezirken zusammengefasst. Die Einteilung orientiert sich an der kommunalen Gebietsgliederung, Hoyerswerda weist 6 Erhebungsbezirke auf (EHB 1-6). Die Erhebungsbezirke 1-3 erfassen die Neustadt von Hoyerswerda, der Erhebungsbezirk 4 die nördliche Altstadt mit der inneren Altstadt und dem historischen Altstadtzentrum. Der Erhebungsbezirk 5 erfasst die südliche Altstadt mit dem Bahnhofsquartier und den angrenzenden Ortslagen Neida und Dörghausen. Dem Erhebungsbezirk 6 sind die eingemeindeten Ortsteile Bröthen-Michalken, Knappenrode, Kühnicht, Schwarzkollm und Zeißig zugeordnet.

Das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda erfasst die Erhebungsbezirke 1-3, also die Neustadt von Hoyerswerda sowie den östlichen Randbereich des Erhebungsbezirkes 4, den unmittelbaren Anschluss der inneren Altstadt an die Neustadt.

Das Stadtumbaugebiet beinhaltet eine Fläche von 356,6 ha. Seine Flächenkontur setzt schlüssig Inhalt und Ziele des INSEK um. Die Festlegung der neuen Fördergebietsgrenze berücksichtigt als ein kompaktes Gebiet die besondere Spezifik des Stadtumbaus von Hoyerswerda mit dem Schwerpunkt Neustadt und der bipolaren Gebietscharakteristik zwischen Neustadt und Altstadt an ihren Nahtstellen.

Im Stadtumbaugebiet sind Maßnahmen des Rückbaus, Umstrukturierungen, Flächenaufwertungen und Neubauten bzw. Sanierungen geplant. Aufwertungen finden vorzugsweise in den inneren Bereichen der Neu- und Altstadt statt und dienen der Gesamtstädtischen Zielplanung. Die Rückbauten erfassen überwiegend die Randbereiche und setzen konsequent das für Hoyerswerda erfolgreiche Prinzip -Rückbau von außen nach innen- um. In der Folge wird die Stadtfläche deutlich verkleinert, der verblei-

bende Teil qualitativ gestärkt. Flächenaufwertungen erfolgen nach Prinzipien wirtschaftlich tragbarer Folgekosten bzw. müssen auf die besonderen Anforderungen der verkehrlichen Erschließung im Stadtraum (Altersstruktur, Ökologie) reagieren.

2. Darstellung der Ist-Situation und der künftigen Ausrichtung von Hoyerswerda

Aufgrund ihrer demografischen Situation nimmt die Stadt Hoyerswerda unter den ostdeutschen Städten mit seiner Entwicklung nach 1990 eine besondere Stellung ein. Keine andere Stadt in Ostdeutschland musste Bevölkerungsrückgänge dieser Größenordnung verzeichnen. Die Ursache lag im drastischen Rückgang des Braunkohlenbergbaus, welcher monostrukturell die Wirtschaft bestimmte. Bis 1990 war die Stadt Hoyerswerda die im Durchschnitt jüngste Stadt mit der höchsten Geburtenrate je 1.000 Einwohner in der ehemaligen DDR.

Das Extrem zu der folgenden Entwicklung ist kaum mit anderen Städten vergleichbar.

Seit 1990 bis 2014 ist in der Kernstadt von Hoyerswerda ein Bevölkerungsrückgang von 35.288* Einwohnern (54,4%) zu verzeichnen (Höchste Einwohnerzahl 1981 = 71.054 EW*) Vor allem in der Neustadt ist ein starker Bevölkerungsrückgang festzustellen. Dabei bildeten die Wohnkomplexe WK 8, WK 9, WK 10 und das Neustadtzentrum die Schwerpunkte.

Eine Abwanderung nach außen war bislang vor allem bei den jungen Leuten bzw. besser Verdienenden zu verzeichnen (Arbeitslosigkeit, keine Lehrstellen bzw. Wohneigentumsbildung außerhalb der Stadt). Damit verbunden war eine Erhöhung des Durchschnittsalters und des Anteils der älteren Generation.

Die Gruppe der 60-Jährigen bis über 70-Jährigen ist im Verhältnis bedeutend angestiegen. Sie beträgt z.B. im EHB 1 47,1%. Davon liegt der Anteil der über 70-jährigen bei 33,6%.

Der Anteil am Bevölkerungsrückgang bestand bis zum Jahr 2009 zu ca. 1/3 aus der Differenz Geburten-Sterbefälle und ca. 2/3 aus der Differenz Zu-/Fortzüge. Im Jahr 2014 hat sich das Verhältnis ins Gegenteil gekehrt. Jetzt setzt sich der Bevölkerungsrückgang aus ca. 2/3 der Differenz Geburten-Sterbefälle und nur noch aus ca. 1/3 der Differenz der Zu-/Fortzüge zusammen. Bei der jetzigen Bevölkerungsentwicklung stellt die räumliche Entwicklung (Fortzüge) nicht mehr das Hauptproblem dar. Vielmehr wird der Verlust an Bevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterberate) beeinflusst. Hier entsteht ein jährlicher Verlust von ca. 500 Einwohnern.

Damit sind Prognosewerte, die für Gesamtdeutschland im Jahr 2050 vorausgesagt werden, in der Stadt Hoyerswerda bereits heute Realität. Es gibt kaum eine vergleichbare Stadt, die als modellhafter Versuch für Ableitungen, Erkenntnisgewinnung und Maßnahmen hinsichtlich der demografischen Entwicklung in Deutschland und darüber hinaus stehen kann.

Bis 2025 ist ein weiterer Einwohnerrückgang, ausgehend von 2011 (von 35.995 EW*) um ca. 24% (auf 27.300 EW) zu erwarten, zum Bezug 1990 Rückgang in Summe von dann ca. 60%.

Der jährliche Einwohnerrückgang entsprechend der Bevölkerungsentwicklung beträgt ab dem Jahr 2010 rund 690 Einwohner entsprechend der Datenerhebung der Stadt Hoyerswerda. Gemäß der Prognose (5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Frei-

* Datenerhebung Stadt Hoyerswerda
(pb gröbe / bauhoys HY)
Stadt Hoyerswerda

staat Sachsen bis 2025) werden es 600 - 700 Einwohner pro Jahr weniger. Auf Grund der durchschnittlichen Anzahl von Personen je Haushalt (Haushaltsgröße) von 1,8 kommen in der Gesamtstadt pro Jahr ca. 350 leerstehende Wohnungen dazu. Bis 2020 einschließlich des Jahres 2015 sind das in Summe 2.100 leerstehende Wohnungen.

Die Haushaltsgröße (HH-Größe) ist definiert durch die Haushalte der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne die Bevölkerung in Heimen und Anstalten.

Der Wohnungsrückbau wird sich weiterhin an die grundsätzliche Zielausrichtung von außen nach innen richten und betrifft fast ausschließlich die Neustadt. Die Auswahl der künftigen Rückbauobjekte wird sich aber immer mehr an dem Wohnungszuschnitt einschließlich der Größe bzw. Raumanzahl orientieren.

Der bisherige Stadtumbau war nicht nur Reagieren, sondern verbunden mit gezielten Veränderungen, einem aktiven Handeln und Agieren.

Zum einen konsequent geplanter, flächenhafter Rückbau von außen nach innen und in den Kernbereichen Rückbau von Wohnungen mit niedrigen Wohnqualitäten. Zum anderen gezielte Qualitätsverbesserung im Bestand durch Aufwertung von Gebäuden, dem Wohnumfeld und damit eine Stärkung des verbleibenden Innenbereiches.

Die grundlegenden städtebaulichen Zielausrichtungen werden u.a. in folgenden Planwerken festgesetzt:

Städtebauliches Leitbild 2030	(1995 – 1997)
Rahmenplanungen für Stadtbereiche	(1997 – 2002)
Bundeswettbewerb zum Stadtumbau Ost	(2002)
INSEK Wohnen / Städtebau 2003	(2002 – 2003)
Flächennutzungsplan 2006	(2005 – 2006)
INSEK Fortschreibung 2008	(2007 – 2008)
SEKo zu Stadtumbaugebieten 2008	(2008)
Freiraumkonzept	(2007 – 2009)
Machbarkeitsstudie - Hoyerswerda 2050	(2009 – 2011)
Leitbild Stadt Hoyerswerda 2012	(2011)
SEKo Hoyerswerda 2012	(2011 – 2012)

Bereits seit 1995 wurden erste Anfänge der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung (frühere Bezeichnungen Forum Stadtentwicklung bzw. Arbeitsgruppe Stadtraum) initiiert, welche bis heute regelmäßig zu wichtigen Themen der Stadtentwicklung berät. Die Zusammensetzung ist breit gefächert. Dabei im ständigen Austausch mit der Bürgerschaft.

Festzustellen ist, dass sich die Stadt Hoyerswerda bereits seit 1995 (Beginn der Vorbereitung am Städtebaulichem Leitbild 2030) aktiv und unverkürzt den schon damals zu erwartenden, notwendigen Stadtumbauprozessen gestellt hat. Dabei oft mit dem Charakter einer Modellstadt in Vorreiterrolle. Gewährte, umfangreiche Fördermittel zum Stadtumbau von Bund und Land sowie Eigenanteilen der Stadt konnten auf dieser Grundlage zielgerichtet und nachhaltig eingesetzt werden. Ergebnis ist eine klar strukturierte Stadt, geprägt durch einen Schrumpfungsprozess von außen nach innen mit gleichzeitiger Verbesserung der Stadtqualität im verbleibenden Kern. Hoyerswerda ist eine Stadt mit sehr unterschiedlich ausgeprägten Wohn- und Lebensbereichen. Zum einen die Neustadt von Hoyerswerda, eine Planstadt der Moderne mit ihrem Entstehungsbeginn Mitte der 1950er Jahre, zum anderen die Altstadt von Hoyerswerda, als ein urbaner, kleinstädtischer Stadtraum traditioneller, europäischer Prägung.

Abrundend an den Stadträndern befinden sich die fünf Ortsteile mit ihren traditionellen, dörflichen Strukturen bzw. dem Charakter einer Bergbausiedlung in Knappenrode. Der Prozess des Schrumpfens ist für Hoyerswerda noch nicht abgeschlossen. Es greift jetzt deutlich die Phase des natürlichen Schrumpfens (Überhang der Sterbefälle gegenüber Geburten), eine, bis von wenigen Ballungsräumen abgesehen, gesamtdeutsche, gesamteuropäische Entwicklung. In der Stadt Hoyerswerda jedoch im Vergleich zu anderen Kommunen mit einer sehr viel schlechteren Ausgangslage. Diese ist durch die vorherige Entwicklung (Überschuss Fortzüge gegenüber Zuzügen, vor allem Fortzug junger, aktiver Menschen) mit der daraus folgenden starken Überalterung eingetreten. Hoyerswerda ist deshalb zwingend auf weitere Förderungen im Rahmen des Stadtbbaus angewiesen. Sie kann gleichzeitig weiterhin eine Modellstadt bilden, in der sich auch weiterhin wertvolle Erkenntnisse für viele andere Kommunen gewinnen lassen.

Bestimmend für Hoyerswerda sind Plattenbauten. Ihr Anteil beträgt ca. 73% am Gesamtwohnraum der Stadt. 1990 betrug dieser noch 87%. Diese Bauform erstreckt sich fast ausschließlich auf die Neustadt von Hoyerswerda, welche vor allem auf die Funktion Wohnen ausgerichtet war und ist. Die damit bedingten Strukturen sind andere im Vergleich mit der klassischen Urbanität einer europäischen Kleinstadt. Das Wohnungsangebot nach Anzahl der Räume zeigt dabei folgende Verteilung in der Gesamtstadt (Zahlen Großvermieter Stand 2011):

	Großvermieter
1-Raum-WE	9,14%
2-Raum-WE	29,04%
3-Raum-WE	47,40%
4-Raum-WE	12,87%
> größer	1,55%

Die Gesamtzahl der Wohnungen Stand 12-2011 beträgt 20.610 WE. (Die Aktualisierung wird noch eingearbeitet.)

Die Einwohnerzahl Stand 12- 2014 weist 34.121 EW* aus. Die HH-Größe beträgt mit Stand 12-2014 für die Gesamtstadt 1,8. Für die Neustadt liegt sie bei 1,7. Statistisch weist Hoyerswerda mit Stand 12- 2014 insgesamt 19.457 Haushalte auf. Von den 19.457 Haushalten sind ca. 45% 1-Personen Haushalte (8.821 HH) und 35% 2-Personen Haushalte. Haushalte mit Kindern haben nur noch einen geringen Anteil (ca.13%), 87% aller Haushalte sind ohne Kinder. (Bemerkung: Ohne Kinder im Haushalt lebend). Nur noch 5% der Haushalte haben zwei und mehr Kinder.

Da eine weitere Abnahme der Gesamteinwohnerzahl unter Beibehalt der genannten Tendenzen (Altersstruktur Jung-Alt, viele kleine Haushalte) in der Prognose sehr wahrscheinlich ist, stellt das mit Blick auf die vorhandene Wohnungsstruktur weiterhin eine erhebliche Herausforderung für die Konsolidierung des Wohnraumes in der Stadt Hoyerswerda dar.

Die Altstadt (Erhebungsbezirk 4 und 5) und die umliegenden Ortsteilen (Erhebungsbezirk 6) werden dabei in ihren Bevölkerungszahlen relativ konstant bleiben. Die Verluste an der Bevölkerung werden weiterhin hauptsächlich in der Neustadt (Erhebungsbezirk 1 bis 3) zu verzeichnen sein.

Es besteht eine relative Deckung zwischen den Haushaltsgrößen nach Einzelerhebung und dem Quotienten aus Anzahl Gesamteinwohner Stadt/Gesamtanzahl Wohnungen Stadt. Diese Deckung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass in Einzelbereichen der

* Datenerhebung Stadt Hoyerswerda; seit Juni 2012 aktuelle StaLa-Zahlen: 36.687 EW Stand: 31.12.2012
(pb größe / bauhoys HY)
Stadt Hoyerswerda

Neustadt Wohnungen mit mehreren Haushalten belegt sind (z.B. Hochhausstrukturen im WK 5e), demgegenüber in Bereichen des EHB 1 viele Wohnungen nur mit einer Person, oft im hohen Alter, belegt sind. Aus dieser Situation begründet sich eine zusätzliche große Herausforderung bei allen weiteren Maßnahmen der Konsolidierung des Wohnraumes.

Seit 1990 sind durch die Großvermieter 2011 → 8.636 WE (36,41%) zurückgebaut worden. Neuer Wohnraum entstand vor allem durch Wohneigentumsbildung in den Ortsteilen und durch die Altstadtsanierung. Auch im Erhebungsbezirk 1 (vor allem Wohnkomplexe 1 und 2) wurden im Zuge des Programmes zur Privatisierung von kommunalem Wohnraum ein bedeutender Teil an Wohneigentum auch in der Neustadt geschaffen. Da der Rückgang der Bevölkerung weiterging, ist aufgrund dessen noch immer ein begleitender, dauerhafter Leerstand an Wohnraum zu verzeichnen. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl in Hoyerswerda ist der weitere Rückbau von Wohnraum unumgänglich.

Der Wohnungsbestand ist bis 2025 auf eine Größe von ca. 27.500 Einwohnern anzupassen.

In Hoyerswerda erfolgen weitere Rückbauten von ca. 2.700 WE auf einen Bestand im Jahr 2025 von ca. 17.910 WE. Der bisherige Rückbau erfolgte nahezu ausschließlich in der Neustadt von Hoyerswerda. Der Trend zur weiteren, jedoch nicht mehr so starken, Erhöhung der Anzahl kleiner Haushalte wird weitergehen. Die Haushaltsgröße der Gesamtstadt entwickelt sich auf eine Größe von ca. 1,55 EW/WE. Der dauerhafte Leerstand soll auf ein deutlich geringeres, für die Stadt leistbares Maß gesenkt werden.

Beim künftigen Rückbau müssen die Großvermieter beachten, dass entsprechend der Entwicklung der Haushaltsstrukturen und dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in allen Szenarien ausreichend Wohnraum in der notwendigen Größe zur Verfügung steht.

Diese wird verstärkt durch die weitere, notwendige Konzentration des Stadtraumes auf einen zentralen Kern (Rückbau von außen nach innen) und die weitere, notwendige Anpassung der Wohnungs- und Infrastrukturen auf die Altersstruktur. Aber auch Beleihungsbindungen von Objekten gegenüber Kreditinstituten spielen in diesem Prozess eine wichtige Rolle.

Mit dem Szenario 2025 und dem von allen Beteiligten getragenen Rückbauprinzip von außen nach innen sollen langfristig die Wohnungsstandorte der äußeren Neustadt (WK 8, WK 9 und WK 10) weitestgehend aufgegeben werden. In den Wohnkomplexen WK 4, WK 5e, WK 6 und WK 7 sollen sich mit großflächigen Rückbauten von Wohngebäuden die Ränder zum Stadtfinneren verschieben. Dieses Szenario wird vermutlich 2025 noch nicht abgeschlossen sein. Dabei werden Einzelstandorte noch einen gewissen Zeitraum Cluster bilden. Schwerpunkte hier die Stadtränder des EHB 2 mit den Wohnkomplexen 4, 6, 7 sowie des EHB 3 mit dem Wohnkomplex 9. Diese auf gewisse Zeit perforierten Randzonen sind eine Kompromisslösung und stellen insbesondere die Versorgungsunternehmen vor größere Anstrengungen in diesen Gebieten. Zur Entdichtung von Teilbereichen wird es aber auch Rückbauten im Erhebungsbezirk 1 geben.

Künftig wird sich der Anteil von 3-Raum-Wohnungen weiter zugunsten der Anteile von 2-Raum- und 1-Raum-Wohnungen verringern.

Die verbleibende zentrale Kernstadt aus Neustadt und Altstadt hat die wesentliche Aufgabe, Einwohner aus den Rückbaubereichen aufzunehmen. Die Ortsteile spielen

dabei eine geringere Rolle. Der Prozess ist durch ein wohnungspolitisches Umzugsmanagement strategisch zu begleiten.

Lückenschließungen in der Altstadt, Flächenangebote an den Rändern, die verbleibende Kernstadt der Neustadt (z.T. auf Rückbauflächen) und Bauland in Bebauungsgebieten bieten interessante Plätze für den Neubau von ca. 450 Wohnungen. Der Neubau dient vorwiegend der Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung. Dieses Flächenpotential kann langfristig als ausreichend für die Gesamtstadt betrachtet werden. Auch bieten diese Flächen Platz für sehr individuelle Lösungen.

Hier macht sich allerdings eine Überprüfung der Umsetzbarkeit und Realisierbarkeit der einzelnen Gebiete notwendig. Aus dem Ergebnis heraus sollte es möglich werden, dafür gegebenenfalls andere realisierbare Bereiche/Gebiete festzulegen.

Die weitere Modernisierung von Wohnblöcken erfolgt unter mieterspezifischen Betrachtungen (Mietpreisniveau) bzw. unter ökologischen Ansätzen (WDVS, Heizungsanlagen mit Fernwärme u.ä.). Schrittweise sind weitere Verbesserungen des Wohnungsbestandes hinsichtlich der altersgerechten Gestaltung unbedingt notwendig (Anbau von Aufzügen, Umbau/Ausstattung der Bäder).

Aber auch den sich stetig weiterentwickelnden individuellen Ansprüchen, insbesondere der jetzt jungen und folgenden Generationen ist am vorherrschenden Plattenbaubestand Rechnung zu tragen. Einhergehend mit einer notwendig sich verändernden Urbanität. Andererseits wäre durch ein Abwenden von dieser Art Wohnraum, Fortzug (bei fehlenden Alternativen in der Stadt) und in der Folge zusätzlicher Leerstand zu erwarten. Deshalb sind auch auf diesem Gebiet weiterhin Unterstützung mit Förderungen oder erleichternden Regularien notwendig. Die Modernisierung, nur der Energieeinsparverordnung (EneV) folgend, erreicht auf Dauer nicht die notwendigen Ziele. In der Stadt Hoyerswerda sind bereits gute individuelle Ansätze gestartet.

Die Stadtfigur wird langfristig auf eine Zentralstadt ausgerichtet, welche in ihrem Inneren bandartig die Kernbereiche der Altstadt und der Neustadt erfasst. Ziel ist eine attraktive, funktional reichhaltige Stadt, die für die Bewohner leistbar ist. Neben dem Gebäudebestand betrifft das vor allem die technische und soziale Infrastruktur. Die Zielausrichtung umfasst Aufgaben der wirtschaftlichen und umweltbewussten Versorgung mit allen notwendigen Medien ebenso, wie breite soziale Ansprüche und die Bedürfnisse aus der weiteren Individualisierung der Bevölkerung.

Neue Wohnformen müssen sich langfristig auf dem Wohnungsmarkt etablieren. Der Wunsch der Senioren, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu leben, ist in Hoyerswerda stark ausgeprägt. Dieser Prozess muss weiterhin mit geeignetem Wohnraum, einem geeigneten Wohnumfeld und entsprechenden Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten begleitet werden.

Eine Vielzahl an Projekten ist umgesetzt bzw. befindet sich in der Umsetzung. Als Beispiel der Großvermieter seien hier im Neustadtzentrum genannt das Hochhaus mit Concierge in der Straße des Friedens 1-3 (LebensRäume Hoyerswerda eG), das Hochhaus Lau-sitz-Tower Stadtpromenade (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda), die Umbauten der 5-Geschosser entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, der Umbau und die Sanierung des Wohngebäudes mit Geschäftsunterlagerung der Heinrich-Mann-Str. 1-6, die laufenden Umbauten der unter Denkmalschutz stehenden 8-geschossigen Hochhäuser entlang der Bautzener Allee (jeweils Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda) der Neubau Kiefernhaag (LebensRäume Hoyerswerda eG) im ehemaligen WK 3e sowie der

Neubau von altersgerechten Wohnungen im Quartier Spremberger Straße/Grünstraße in der Altstadt von Hoyerswerda (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda sowie LebensRäume Hoyerswerda eG). Im Wohnkomplex 8 (EHB 3) ist darüber hinaus als erfolgreich umgesetztes Projekt der Umbau des Hochhauses Lipezker Platz 1, 2 mit altersgerechten Wohnungen und Begegnungsstätte zu nennen (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda).

Private Investoren haben Projekte als Neubauten (Rückbauflächen im östliche Elsterbogen) bzw. als Modernisierungen von Mehrfamilienhäusern in der Altstadt umgesetzt.

Die erfolgreichen Umsetzungen dieser Projekte bestätigen zum einen den Bedarf, aber auch die Richtigkeit der getroffenen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Planansätze. Sie sind als Einzelprojekte gute Beispiele der Umsetzung der Gesamtstrategie des Stadtumbaus in Hoyerswerda. Gleichzeitig unterstützen sie Trends, Bewohner aus dem umliegenden ländlichen Raum in die Stadt zu ziehen bzw. den Rückzug von Einwohnern, die die Stadt verlassen hatten. Die Stadt Hoyerswerda bietet ein gutes Wohnumfeld mit einer gut ausgestatteten technischen, sozialen, kulturellen und Bildungsstruktur.

Die Stadtentwicklungsstrategie nennt folgende grundlegende Voraussetzung und Ziele:

- Voraussetzung 1: Gegenwärtige Förderbedingungen zum Wohnungsrückbau bleiben auch nach 2013/2016 erhalten, mit verstärkter Berücksichtigung eines Modellcharakters der Stadt Hoyerswerda beispielgebend für viele andere Städte.
- Ziel 1: Sicherung einer nachhaltigen Stadtstruktur gekennzeichnet durch:
- Vielfältige Wohnungs- und Lebensangebote, gerichtet an alle Generationen in der Stadt
 - Vielfältige, stabile Bildungs-, Kultur- und Sportangebote
 - eine breite und sichere medizinische Versorgung
 - Intelligente Verkehrsstrukturen mit breiter Einbindung des individuellen Verkehrs und ökologischer Prämissen
 - Effiziente, konzentrierte und für die Bewohner wirtschaftliche Versorgung mit Energie sowie anderen Ver- und Entsorgungsmedien
- Ziel 2: Die integrierte Stadtentwicklung, insbesondere die Maßnahmen des Fachkonzepts Wirtschaft (Sicherung und Ausbau der Arbeitsplatzangebote/Ausbildungsangebote am Standort Hoyerswerda), müssen mehr Zuzug in die Stadt befördern, (u.a. auch eine stärkere Ausrichtung auf die benachbarten Länder Tschechien und Polen)
- Die bessere Vernetzung mit allen Nachbarkommunen im sich entwickelnden Lausitzer Seenland ist ebenso grundlegendes Erfordernis wie die weitere, enge Zusammenarbeit im Oberzentralen Städteverbund (Bautzen - Görlitz - Hoyerswerda). Nur gemeinsam können diese Partner im Wettbewerb der Regionen bestehen.
- Ziel 3: Das reichhaltige, moderne und gut ausgestattete Bildungsangebot in der Stadt ist als etablierter Standortfaktor für die Region zu sichern und zu stärken.
- Ziel 4: Der Leerstandssockel im Wohnungsbestand der Gesamtstadt ist bis zum Jahr 2025 unter 10% zu halten.
- Ziel 5: Für den Zuzug in die Stadt muss gezielt zuerst die Innere Neustadt (EHB 1) angeboten werden.
- Ziel 6: Flexible Anpassung des Wohnungsangebotes an die demografischen Bedingungen.
- Ziel 7: Anpassung der technischen Infrastruktur insbesondere im Bereich des innerstädtischen Verkehrs an die demografischen Entwicklungen (Entwicklung des individuellen Verkehrsaufkommens, an die Nutzung von Fußgängern, Radfahrern, Personen mit Elektromobilen, Rollatoren und andere Hilfsmittel angepasste Straßenräume, ÖPNV), zwingend nachhaltige Anbindungen an das Radwegenetz des umgebenden Lausitzer Seenlandes.
- Ziel 8: Anpassung des –durch den Rückbau entstandenen- unbebauten Stadtraums durch die Umsetzung des Freiraumkonzeptes in den drei Schwerpunkten:
- Grüne Mitte zwischen zwei Zentren
 - Grünverbindungen durch die Stadt
 - Grüner Saum im Übergang zur Landschaft mit den Bereichen:
 - Wiesen am Südrand der Stadt

- „Neue Landschaft“ auf den Rückbauflächen
- Felder am nördlichen Stadtrand
- Kleingarteninseln in Obstwiesen
- Flächen entlang der Bahn

3. Erhebungsbezirk 1 (EHB 1) (WK 1, WK 2, WK 3, Neustadtzentrum)

Darstellung der Ist-Situation und der künftigen Ausrichtung im Erhebungsbezirk 1

Fläche ca.	18,62ha
Ausdehnungen	1,94km x 2,27km
Einwohner:	6797 EW
Altersstruktur (grob):	0-30 = 20,1%
	30-65 = 40,7%
	älter 65 = 39,2%
Haushalte:	4.014 HH
WE Struktur:	4.595 WE
Arbeitslose:	7,1%

Im Erhebungsbezirk EHB 1 weisen die Wohnkomplexe 1-3 (WK 1-3) die Struktur einer modernen Planstadt mit Anknüpfungspunkten an Bauhaus-Tradition auf. Letzteres ist insbesondere im Wohnkomplex 1 ausgeprägt. Insgesamt bildet die Neustadt von Hoyerswerda eine einzigartige Dokumentation des industriellen Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR.

In den WK 1-3 begann der Aufbau der Neustadt von Hoyerswerda. Die Errichtung erfolgte im Zeitraum 1957 bis 1964. Ergänzungen erfolgten später.

Eingestuft ist der Bezirk als Plattenbaugebiet, überwiegend 4-geschossig, Hochhäuser mit 8 Geschossen und 11 Geschossen

Entlang der Bautzener Allee entstanden die ersten 8-geschossigen Wohnhochhäuser der ehemaligen DDR. (Kulturdenkmale)

Großzügig angelegte Wohnblöcke mit ausreichend Freiraum und Begrünung prägen das städtebauliche Erscheinungsbild. Zentrale parkähnliche Grünachsen im Wohngebiet mit Nahversorgung, Schul- und Kindereinrichtungen ergänzen die Wohnstrukturen. Später wurden Erweiterungen in Form von Ergänzungsgebieten, „e“ Gebiete im WK 1 und WK 3 vollzogen. Die Wohnbebauung weist sehr hohe Modernisierungsanteile im Bestand auf.

Der Rückbau wurde ab 2000 großflächig in Teilen des Neustadtzentrums und WK 1e, 3e vollzogen. Punktuell erfolgte er in den WK 2 und WK 3. Der Rückbau erfasste bisher nur Gebäude ohne Modernisierung.

Die WK 1-3 sind funktional nur auf Wohnen ausgerichtet. Prägend sind ein gutes Wohnumfeld und die gute Zentrums Lage.

Der Einwohnerrückgang im WK 1, WK 2, WK 3 ist im Vergleich zur gesamten Neustadt deutlich geringer. Dafür ist aber der Anteil alter und hochalter Bewohner sehr hoch. Die Bevölkerungsstruktur weist dabei differenzierte Anteile auf. Die WK 1 und WK 3 sind von vielen, kleinen und alten Haushalten geprägt und deshalb wird es hier zu überproportionalen Bevölkerungsverlusten kommen. Im WK 2 sind die Anteile junger Leute relativ groß (entspricht der Raumstruktur der Wohnungen, viele 4-Raum WE).

Die Wohnblöcke sind überwiegend 4-geschossig mit Sockelgeschoss ausgebildet. Sie weisen keine Ausstattung mit Aufzügen (außer Hochhäuser Bautzener Allee) auf.

Im WK 1 überwiegen 2- und 3-Raum-Wohnungen. Der WK 3 ist von einem hohen Anteil von 3-Raum-Wohnungen charakterisiert. Im WK 2 sind hohe Anteile von 4-Raum-Wohnungen zu verzeichnen.

Die Komplexmodernisierung in den WK 1 und WK 2 ist (bis auf wenige Gebäude im WK 1) fast abgeschlossen. Im WK 3 beträgt der Modernisierungsgrad ca. 60%, hier sind eine Reihe von Wohngebäuden nur teilsaniert.

In den WK 1 und WK 2 erfolgten bis 1995 umfassende Wohneigentumsbildungen im Plattenbaubereich. Der Anteil beträgt ca. 16%.

Das Neustadtzentrum wurde im Zeitraum 1968 bis 1995 in mehreren Baustufen errichtet. Funktional weist es eine Zweiteilung auf.

Im Nordosten befinden sich zentrale Funktionen für die Stadt und das Umland. Die Funktionen erfassen Einkauf, Dienstleistung, Kultur (Lausitzhalle, ECE-Einkaufcenter mit ehemals Karstadt und C&A, zentraler Busbahnhof).

Im Südwesten sind die Funktionen Wohnen und Bildung (Hochhäuser, Leon-Foucault-Gymnasium) angesiedelt.

Im Zentrum erfolgte die Herausbildung eines attraktiven zentralen Hochhausensembles (Stadtpromenade 11, Straße des Friedens 1-7, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-7). Die Stadtpromenade wurde als turmartiger Solitär (Lausitz Tower) ausgebildet und aufgestockt. Die lange 5-geschossige Wohnhauszeile entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (EHB 2) wurde geöffnet und mit attraktiven Wohnungsangeboten umgebaut. Vom Hochhaus Virchowstraße 59/60 wurde der Gebäudeteil Nr. 59 zurückgebaut, der verbliebene Teil als Solitär (Konrad Zuse Haus) entwickelt. Interessante, noch ausbaufähige, Lichtszenarien unterstreichen die moderne Stadtsilhouette. Damit folgte man erfolgreich den Ideen des INSEK Wohnen und Städtebau 2003 bzw. vorangestellten Entwurfsideen aus Wettbewerben, mit dem Ziel eines funktionalen und attraktiven Stadtbildes in der Mitte der Neustadt.

Den Abschluss des Gebietes in südliche Richtung bilden das „Lausitzbad“, ein Familienbad mit Saunalandschaft, sowie der Festplatz am Gondelteich Einrichtungen von regionaler Bedeutung.

Die Wohnbebauung wird durch 11-geschossige Wohnhochhäuser geprägt. Bisher erfolgte der Rückbau von ca. 68% des Wohnraumes dieser Gebäudeform (Stand 2011 - unverändert). Damit wurde dauerhafter Leerstand abgebaut. Der Rückbau erfasste generell Wohnungen ohne Komplexmodernisierung. Die Rückbauflächen erfuhren mehrere Maßnahmen einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung mit einem breiten Angebot an alle Generationen (u.a. Familienpark, Beachvolleyballplatz, Campuswiese, Informationszentrum zum Stadtumbau/Orange Box). Eine noch verbliebene Brachfläche im Areal Foucault-Gymnasium, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Straße des Friedens wurde als Abschluss dieser Wohnumfeldgestaltung als Bürgerwiese entwickelt. Die verbliebenen Hochhäuser sind Teil des vorgenannten zentralen Hochhausensembles mit ca. 630 Wohnungen.

Die Gebäude sind mit Aufzügen ausgestattet. Es überwiegen 3- und 4-Raum-Wohnungen (Anteil ca. 2/3).

Das Hochhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-7 wird derzeit saniert. Problematisch ist hier der dauerhafte Leerstand von untergelagerten, gewerblich nutzbaren Flächen. Als gutes Beispiel hat sich hier die Ansiedlung von öffentlichen Funktionen z.B. mit der Brigitte-Reimann-Stadtbibliothek gezeigt.

Mit dem bereits begonnenen Umbau für die Unterbringung des Konrad-Zuse-Museums wird dieser Schritt weiter gegangen. Noch vorhandene gewerbliche Funktionen können damit gestärkt werden.

In der Zielausrichtung ist das Neustadtzentrum als attraktiver, zentraler Teil der Stadt Hoyerswerda mit einer wichtigen Image- und Wirtschaftsfunktion für die Gesamtstadt weiterzuentwickeln.

Die funktionalen Schwerpunkte für das Neustadtzentrum sind für den nordöstlichen Bereich weiterhin die zentralen Funktionen am Lausitzer Platz mit Angeboten für Einkauf,

Handel, Dienstleistung und Kultur, im mittleren Areal das Wohnen im Zentrum. Im südwestlichen Bereich werden die funktionalen Nutzungsschwerpunkte auf Kultur, Bildung und Freizeit gelegt. Diese eingebettet in einem zusammenhängenden Grünraum, welcher gleichzeitig Wohnumfeld für die angrenzenden Wohngebiete ist. Er soll gleichzeitig mit dem Altstadtbereich korrespondieren. (Kulturbogen)

Lausitzer Platz

Der Platz ist als zentraler Punkt des städtischen Lebens insbesondere durch die Stärkung der vorhandenen Funktionen, und der Erweiterung von Funktionen zu entwickeln.

Er ist als innerstädtischer Bereich zu stärken.

Schwerpunkte bilden:

- Wiedernutzung und Vitalisierung des ehemaligen Kaufhauses
- Erhalt einer hohen Angebotskultur im Lausitzcenter
- Modernisierung der Lausitzhalle

Nicht weniger wichtig für eine nachhaltige Ausrichtung sind die städtebaulichen Entwicklungen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen an das Neustadtzentrum. Diese Bereiche sind von erheblicher Bedeutung für die Gesamtausstrahlung des Zentrums. Dazu zählen die fertiggestellte Neuausrichtung des Rückbauareals des ehemaligen Hochhauses Bautzener Allee 32 an der Einmündung Albert-Einstein-Straße (Skulpturenpark), der geplante großzügigere Anschluss an den östlich angrenzenden Wohnkomplex 3 und die realisierte Bebauungen entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße auf der Seite des Wohnkomplexes 5. Hier wurden mit dem früheren INSEK bereits Ziele festgeschrieben, welche zum großen Teil erfolgreich umgesetzt wurden (z.B. Bebauung Virchowstraße) bzw. noch umzusetzen sind.

Areal zwischen Lausitzhalle und Hochhausbebauung

Die Fläche der ehemaligen Hochhausbebauung an der Stadtpromenade war ursprünglich für die Erweiterung des Lausitz-Centers vorgesehen. Diese Erweiterung kam nicht zum Tragen. Im Jahr 2011 wurde deshalb an dieser Stelle der Zentralpark zwischen Lausitz Tower und Lausitzhalle fertiggestellt und der Bevölkerung als attraktiver, grüner Stadtraum übergeben.

Hochhausbebauung im Kernbereich des Neustadtzentrums

Das Wohnen im Neustadtzentrum findet zurzeit ausschließlich in den Hochhausbebauungen statt. Langfristig bleiben die Hochhäuser Stadtpromenade 11, Straße des Friedens 1-7 und die Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-7 erhalten. Die Anzahl der vorhandenen Wohnungen schreibt damit gewissermaßen die mögliche Bevölkerungsgröße im Wohngebiet fest.

Das Hochhaus Stadtpromenade 11 ist mit den Maßnahmen des komplexen Umbaus als eine Art Neugestaltung einzustufen.

An den Häusern in der Straße des Friedens erfolgten Maßnahmen der Fassadeninstandsetzung mit gleichzeitiger Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Im Haus Straße des Friedens 1-3 geht man mit einer Concierge-Funktion neue Wege des Dienstleistungsangebotes für die Hausbewohner. Desgleichen wurden Konzepte für altersgerechte Wohnformen (u.a. Wohngemeinschaften) entwickelt, welche zunächst ansatzweise verwirklicht und auf ihre Akzeptanz geprüft und weiter ausgebaut werden sollen.

Für die Stärkung der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich und einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnbedingungen ist der abschließende Maßnahmenkomplex zur Wohnumfeldverbesserung eine gezielte und notwendige Voraussetzung. Mit den Maß-

nahmen wird in diesem Bereich nachhaltig ein gut ausgestattetes Wohnen im Zentrum gesichert, welches auch eine langfristige Akzeptanz bei den Mietern findet.

Der lang gestreckte und winkelförmige Riegel der Hochhausbebauung Dietrich-Bonhoeffer-Straße weist im Erdgeschoss eine Funktionsunterlagerung mit Ladengeschäften, Kultur- und Dienstleistungsangeboten auf. Die doch etwas abgeschnittene Lage vom Schwerpunkt des Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs im Lausitz-Center führte zu Leerstand und häufigen Inhaberwechseln. Mit der Ansiedlung von Einrichtungen mit zentraler, öffentlicher Funktion, Beispiel Brigitte-Reimann-Stadtbibliothek, konnte dem Leerstand partiell erfolgreich entgegengewirkt werden.

Anknüpfend daran soll in der Funktionsunterlagerung des nördlichen Abschnittes der Dietrich-Bonhoeffer-Straße mit dem Konrad-Zuse-Museum ein zentraler kultureller Höhepunkt von großer Bedeutung geschaffen werden. Neben der musealen Bedeutung wird damit städtebaulich die Zentrumsfunktion gestärkt.

Den noch vorhandenen und künftigen Geschäftsbereichen entlang der südöstlichen Zeile und dem Bereich entlang der Einzelpavillons auf dem nordöstlichen Abschnitt werden damit deutlich bessere Standortbedingungen eingeräumt. Auch die Nähe zum Lausitzcenter kann damit in gegenseitiger Synergie für alle vorhandenen Dienstleistungs- und gewerblichen Funktionen besser eingeschlossen werden. Die Ausbildung einer weiteren direkten Lauflinie zwischen Neustadt und Altstadt, in Verbindung mit dem langfristigen Freiraumkonzept kann diese Entwicklung nachhaltig positiv unterstützen.

Die Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-7 befindet sich aktuell in der Sanierungsphase. Es werden Wohnungen und Funktionsunterlagerungen an den aktuellen Bedarf mit Verbesserung der Balkonanlagen angepasst. Die Wohnungen bieten gute Panoramablicke in den angrenzenden Landschaftsraum und bieten mit den vorhandenen Fahrstühlen eine gute Erschließung.

Das Wohnumfeld an diesem Gebäude ist in seiner Qualität wenig entwickelt. Der nach Südwesten ausgerichtete Innenhof weist als Wohnumfeld qualitative Mängel (viel versiegelte Fläche, strenge Stellplatzgeometrie, kaum Grün) auf. Er grenzt zudem unmittelbar an die ehemalige Brachen zwischen Wohnbebauung und Schulgelände des Leon-Foucault-Gymnasiums. Im Zuge der Sanierung des Gebäudes wird mit dessen Freianlagengestaltung das Wohnumfeld verbessert. Die ehemalige Brachfläche zwischen der Wohnbebauung Straße des Friedens und dem Leon-Foucault Gymnasium wurde als Bürgerwiese umgestaltet.

Dabei in einfacher Form mit geringen Folgekosten der Bewirtschaftung. Damit anknüpfend an die bereits umgestalteten Bereiche des Familienparkes und der Campuswiese.

Der das Hochhaus Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-7 nach Nordosten begleitende Park des Ehrenhaines (ein früheres parkähnlich angelegtes Friedhofsgelände, jetzt öffentlicher Park) rundet das Wohnumfeld ab. Funktional bildet das seit Jahrzehnten in den Park integrierte evangelische Martin-Luther-King Haus (breit ausgerichtete soziale Funktionen und Kirchenfunktion) eine Bereicherung im Stadtzentrum. Die seitens der Einrichtung geplante Ergänzung mit einem Glockenturm soll das Bild künftig funktional und baulich abrunden. Die Errichtung eines Glockenturmes ist aus städtebaulicher Sicht aus mehreren Gründen zu befürworten. Der Glockenturm ist die Vollendung des Kirchenbauwerkes in der Neustadt von Hoyerswerda, der aufgrund der politischen Situation 1989 nicht erfolgen konnte. Er ist funktionale und architektonische Bereicherung im Zentrum der Neustadt von Hoyerswerda und verstärkt den urbanen Charakter. Eine alleinige kirchliche Bedeutung steht dabei nicht im Vordergrund, vielmehr ist eine bessere Verständigung zwischen den Religionen und Konfessionen die grundlegende Absicht. Im Zu-

sammenspiel mit dem Geläuten auf der Altstadtseite wird zudem eine deutlich bessere städtebauliche Verbindung von Neustadt und Altstadt in Hoyerswerda erreicht.

Die bereits realisierten und noch geplanten Maßnahmen an den Gebäuden und im Wohnumfeld weisen hinsichtlich Art und Umfang jeweils unterschiedliche Wertigkeiten auf. Die Prämisse wirtschaftlicher Lösungen hilft, ein breit gestaffeltes Mietniveau zu erhalten, welches auch weiterhin einer gemischten Einkommensstruktur das Wohnen im Neustadtzentrum ermöglicht. Damit ist gleichzeitig eine soziale Durchmischung der Wohnerschaft, auch im Hinblick auf die Altersstruktur, möglich.

In den Wohnkomplexen 1-3 ist als grundsätzliche Zielausrichtung ein weitestgehender Erhalt der Planstadtstrukturen, auch unter dem Aspekt der kulturellen und geschichtlichen Bedeutung, vorgesehen. Stark engagiert dahingehend auch die im Wohnkomplex 1 ansässige gemeinnützige Brigitte-Reimann-Stiftung.

In den Wohnkomplexen sind Optimierungen der Funktionen zu führen, das Wohnumfeld weiter zu vitalisieren. (Nahversorger, Dienstleister)

Mit dem Erhalt und der Wiedernutzung des ehemaligen Konrad-Zuse-Gymnasiums im WK 1 wird nicht nur ein Kulturdenkmal in ursprünglicher Bauform und Funktion erhalten, es trägt gleichzeitig zur Vitalisierung früherer Funktionen im Quartier bei.

Die Randgebiete WK 1e und WK 3e erfahren weitestgehend eine Neustrukturierung in Form einer Umgestaltung als Grünraum mit gleichzeitigen Angeboten, der Möglichkeit individueller Folgebebauungen. Auf sehr lange Sicht wären, auch im Neustadtzentrum individuelle Folgebebauungen (ggfs. übergreifend auf die angrenzende Altstadtseite) durchaus denkbar, diese in mehrgeschossiger Ausführung innerhalb der einfach begrünter, ehemaligen Rückbauareale. Chancen dafür können sich nur aus der erfolgreichen Entwicklung dieses Zentrumsbereiches einstellen.

Da weiterer Einwohnerrückgang bis 2025 prognostiziert ist, kann der Erhebungsbezirk 1 die Rückgänge nur fortlaufend mit Zuzügen, vor allem auch aus Rückbaubereichen, ausgleichen. Das kann gleichzeitig zu einer Durchmischung der Alters- und sozialen Strukturen beitragen. Hier kommt dem Umzugsmanagement und der wohnpolitischen Steuerung eine große Bedeutung zu. Dabei ist der differenzierten Wohnungsstruktur (Zimmerzahl) Rechnung zu tragen. Wichtig sind die Sicherung und der weitere Ausbau altersgerechter Angebote. Um den Leerstand an Wohnraum wirtschaftlich für die Wohnungsunternehmen zu gestalten, wird aber auch im EHB 1 ein weiterer Rückbau von ca. 280 Wohneinheiten notwendig sein.

Die Kernbereiche WK 1, WK 2 und WK 3 sollen in ihren grundsätzlichen Strukturen erhalten werden.

Der Erhebungsbezirk 1, Kern der Neustadt, bildet einen wichtigen Teil der zentralen Stadffigur von Hoyerswerda. Im Erhebungsbezirk 1 sind die Wohnkomplexe 1, 2 und 3 als konsolidierungswürdige Gebiete zu bewerten. Das Neustadtzentrum und die Wohnkomplexe 1e und 3e sind als Umstrukturierungsangebote eingestuft.

Mit der kontinuierlichen Aufwertung der Wohnraumstruktur im EHB 1 muss auch das Wohnumfeld, hierbei besonders die Wohnkomplex verbindenden Grünzüge, weiter aufgewertet werden. Eine wichtige, Erhebungsbezirke übergreifende Achse, ist der Straßen begleitende Grünraum aus der Alten Berliner Straße heraus über die Albert-Einstein-Straße, entlang der Käthe-Niederkirchner-Straße über die Maria-Grollmuß-Straße bis in die Ortslage Kühnicht. Dieses Verkehrsband ist eine wichtige, nahezu mittig verlaufende Verkehrsader in der verbleibenden Figur der Zentralstadt und schafft in der Fortführung die Verbindung der Stadt an den Scheibe-See.

Die Eckbebauung der Heinrich-Mann-Straße als ein wichtiger städtebaulicher Punkt auf dieser Achse erhielt baulich und funktional eine Aufwertung, dabei wurde ein Teil des Gebäudes zurückgebaut. Funktional sind die Wohnfunktionen neben allgemeinen um seniorengerechten Grundrissen erweitert. Laubengänge und Personenaufzug sind konstruktive Maßnahmen. Ehemalige Ladenfunktionen wurden zu behindertengerechtem Wohnraum in Verbindung mit einer Begegnungsstätte und Angeboten des benachbarten Klinikums umgenutzt. Im Zuge dieser baulichen Maßnahmen wurde auch das Wohnumfeld deutlich aufgewertet. Es ist ein parkähnlicher Wohnhof mit Angeboten für Bewohner und Besucher entstanden. Die Wegeführungen und Gebäudezugänge erleichtern die Mobilität der Senioren. Großgrün gibt notwendige räumliche Wirkung. Spielplatzangebote dienen Kindern und Enkeln. Eine zwingende Maßnahme war dabei der Teilrückbau des Garagenkomplexes im Hofbereich.

Generell müssen im Hinblick auf die demografische Entwicklung die Fuß- und Radverbindungen (Nutzung Fahrräder, Elektromobile, Rollatoren und andere Hilfsmittel) in der Gesamtstadt aber vor allem im EHB 1 an die Erfordernisse aus der Altersstruktur heraus angepasst werden. Der öffentliche Personennahverkehr kann nur bedingt Aufgaben abdecken, vor allem wirtschaftlich abdecken. Der Bevölkerung, einschließlich des hohen Anteils alter Menschen, muss die Möglichkeit der sicheren, individuellen Erschließung des Stadtraumes eingerichtet werden. Hier wird auch ein großes Potential als Modellcharakter für andere Städte gesehen.

Das Anknüpfen der Fuß- und Radwegachsen an die zentralen Achsen des Lausitzer Senlandes (Anschlussknoten an den Stadträndern) bilden ein großes Potential für den Ausbau des Tourismus im engeren Umfeld und der Stadt Hoyerswerda selber. Gleichzeitig werden wichtige Impulse und modellhafte Erkenntnisse umweltbewusster Verkehrsstrukturen möglich.

Entwicklungsziele (EHB 1)

Das Neustadtzentrum ist als attraktiver, zentraler Teil der Stadt Hoyerswerda mit einer wichtigen Image- und Wirtschaftsfunktion weiterzuentwickeln.

Den in den WK 1-3 und im Neustadtzentrum lebenden und arbeitenden Bewohnern soll ein Wohn- und Arbeitsumfeld angeboten werden, welches nachhaltig den Erfordernissen der künftigen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung entspricht.

Das Gebiet ist als Schwerpunkt der noch notwendigen Aufwertungsmaßnahmen eingestuft.

4. Erhebungsbezirk 2 (EHB 2)

(WK 4, WK 5, WK 5e, 6 und 7)

Darstellung der Ist-Situation und der künftigen Ausrichtung im Erhebungsbezirk 2

Fläche ca.	15,94ha		
Ausdehnungen	1,83km x 1,58km		
Einwohner:	8.777 EW		
Altersstruktur (grob):	0-30 =	17,6%	
	30-65 =	43,8%	
	älter 65 =	38,6%	
Haushalte:	5.752 HH		
WE Struktur:	5.357 WE		
Arbeitslose:	10,2%		

Der Erhebungsbezirk 2 wurde im Zeitraum 1961 bis 1966 errichtet. Ergänzungen folgten später. Es handelt sich um Plattenbaugebiete, überwiegend 4-geschossig. Vereinzelt sind Hochhäuser 11-geschossig und Punkthäuser 6-geschossig eingefügt.

Die Anordnung der Wohnblöcke erfolgte im orthogonalen Wechsel der Firstrichtungen. Zu verzeichnen ist eine relativ gute Freiraumsituation, die mit punktuellen Rückbauten (Augenblöcke) in den Wohnhöfen verbessert wurde. Dabei folgte man Bebauungsprinzipien ähnlich der Strukturen des WK 1 im EHB 1.

Zentrale, parkähnliche Grünachsen im Kerngebiet mit Nahversorger, Schul- und Kinder-einrichtungen sind Teil der Gesamtstruktur. Die zentralen Achsen sind zwischen den Wohnkomplexen im Erhebungsbezirk gut vernetzt.

Der Wohnungsbestand weist einen hohen Modernisierungsanteil auf.

Die WK 4-7 sind funktional auf das Wohnen ausgerichtet. Prägend sind ein gutes Wohnumfeld sowie für die Bereiche WK 4 und 5 eine kurze Anbindung an das Zentrum. Die Altersstruktur ist ähnlich der des Erhebungsbezirkes 1 mit einem sehr hohen Anteil von Einwohnern über 65 Jahre.

Der WK 5e wurde als Erweiterungsgebiet des WK 5 in südwestliche Richtung später errichtet. Stadtbild prägend sind hier 11-geschossige Hochhausbebauungen. Ein Schwerpunkt bildet die lange Hochhausabwicklung „Stadtmauer“ Albert-Schweitzer-Straße 18-28. Einen weiteren Schwerpunkt bildete das ehemalige Ensemble der drei Hochhaus-scheiben entlang der Südstraße. Die Wohnkomplexe 5 und 5e sind die einwohnerstärksten Quartiere in der Stadt.

Im Kern des WK 5e wurde in den vergangenen Jahren ein großflächiger Rückbau von Wohngebäuden (4-geschossig) und Gemeinbedarfseinrichtungen vollzogen.

Dem gegenüber erfolgte aber auch eine Folgebebauung mit Altenwohnungen (Grüner Hain, LebensRäume Hoyerswerda eG).

Am östlichen Rand des WK 7 und zum Teil am Rand WK 6 erfolgte flächiger Rückbau von Wohnblöcken. Der Rückbau erfasste nur Gebäude ohne Modernisierungen.

Als besondere Bebauung ist das Klinikum Hoyerswerda (medizinische Versorgung der Stadt und des weiteren Umlandes, hoher Spezialisierungsgrad, 1.000 Arbeitsplätze und Lehrkrankenhaus der TU Dresden) am nordöstlichen Rand des WK 4 zu nennen.

Der Wohnkomplex 4 grenzt an das Sportforum, der WK 7 an die Wald- und Heidelandschaft in ost-westliche Richtung.

Zur Aufwertung des Stadtbildes erfolgte im WK 5 die Abstufung und Segmentierung der 5-geschossigen Wohnblöcke entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (Virchowstraße) und die Segmentierung des Hochhauses Virchowstraße 59/60. Damit folgte man den städtebaulichen Ideen des INSEK Wohnen und Städtebau 2003 und voran gestellten Wettbewerbsideen (siehe auch Stadtzentrum)

Die Wohnkomplexe im Erhebungsbezirk 2 sind als Plattenbaugebiete einzustufen. Die Wohnungsstruktur wird durch 3-Raum-Wohnungen (Anteil 51%) geprägt. Die Komplexmodernisierung ist in den WK 4 und WK 5 nahezu abgeschlossen. Die letzten Modernisierungsabschnitte wiesen hier zur Sicherung eines günstigen Mietniveaus geringere Ausbaugrade vor. Im WK 6 und WK 7 erfolgten umfangreiche Modernisierungen im Wesentlichen im Kern der Wohngebiete. In den Randbereich erfolgten nur Teilmodernisierungen.

Rückbauten erfolgten punktuell im WK 4 (Augenblöcke) als Öffnung und Umgestaltung der Höfe. Im WK 6 und WK 7 begann der flächige Rückbau an den östlichen und südlichen Rändern. Im WK 5e erfolgten Rückbauten im Kernbereich. Der Rückbau begleitete den Einwohnerrückgang im Erhebungsbezirk.

Zielausrichtung EHB 2 (WK 4-7): Die Randbereiche des WK 4 und WK 7 und Teile WK 6 sollen langfristig einen flächigen Rückbau und die Umwandlung zum einem großen Grünraum als Teil des grünen Saumes der Stadt (Freiraumkonzept) erfahren. Sie sollen den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bilden.

Hier erfolgt unter anderem eine Verknüpfung der inneren Rad- und Fußwegnetze mit dem regionalen Tourismuswegenetz. Dieser Bereich ist Teil des Schrumpfens, grundsätzlicher Rückbau von außen nach innen.

Das Tempo der Umsetzung ist hier besonders bei Gebäuden in Randbereichen stark abhängig von Beleihungsbindungen der Wohnungswirtschaft und dadurch zeitlich gesteuert. Der Zeithorizont kann sich bis über das Jahr 2025 hinaus erstrecken. Jedoch dürfen diese Beleihungsbindungen nicht dazu führen, das statt dessen ein „Ersatzrückbau“ im Kernbereich erfolgt, damit das konsequente Prinzip „Von außen nach innen“ ausgesetzt wird. Rückbauten im Erhebungsbezirk 1 dürfen diesen Grundsatz nicht außer Kraft setzen. Folge wäre eine Clustersiedlung, welche eine wirtschaftliche Infrastruktur verhindert und notwendige Erfordernisse mit negativen Folgen um Jahre vertagt. Hier sind alternative Handlungsszenarien zwischen den Eigentümern und Beleihungsinstituten zwingend, auch im Rahmen möglicher Förderangebote, zu unterstützen.

Die südlichen Randbereiche und Teile des Kernes im WK 5e erfuhren bereits eine Umstrukturierung ähnlich der vorgenannten Randbereiche. Der Rückbaubereich (zwei Hochhausscheiben, Albert-Schweitzer-Straße 12-17) entlang der Südstraße wurde als weitläufige, einfach zu bewirtschaftende Freifläche mit partiellem Charakter von Streuobstwiesen im interessanten Kontrast zu Kunst im Stadtraum gestaltet. Als Landschaftsraum mit der Einladung zur Nutzung an alle Bewohner, bildet er einen grünen Puffer zum Bestand des WK 5. Ein interessantes Neubebauungspotential wird entlang der südlichen Hufelandstraße angeboten.

Wichtige städtebauliche Einzelthemen bildeten und bilden vorhandene Hochhausbebauungen. Zu nennen sind hier das ehemalige „Y“-Hochhaus Erich-Weinert-Straße, das Hochhaus „Knie“ an der Bautzener Allee sowie die Hochhausabwicklung „Stadtmauer“ an der Albert-Schweitzer-Straße.

Das „Y“-Hochhaus wurde zurückgebaut als Teil des Abbaus von dauerhaftem Leerstand an Wohnraum. Mehrere Versuche, für diesen im Stadtbild sehr interessanten Solitär eine nachhaltige Nutzung (z.B. Wohnheim für das Klinikum) zu finden, führten zu keinem Erfolg. In der Abwägung des Rückbaus zugunsten des Erhalts einer kompakten Struktur in den 4-geschossigen Kernbereichen wurde dem Rückbau des Hochhauses der Vorzug gegeben. Jedoch ist zu bemerken, dass damit ein Gebäude mit wichtiger Bedeutung im Gefüge der Hauptsichtachsen der Stadt verloren ging.

Für die Entwicklung Hochhaus „Am Knie“ wird aus städtebaulicher Sicht der Erhalt des Gebäudes bis 2025 in seiner Struktur gefordert.

Die Sicherung des kleinen Dienstleistungs- und Nahversorgungskomplexes kann auch künftig eine deutliche Bereicherung für diesen Bereich im Erhebungsbezirk bilden, das wird sich aber abhängig von der Nachfrage einstellen.

Das lang gestreckte Hochhaus die so genannten „Stadtmauer“ (Albert-Schweitzer-Straße 18-28) ist inzwischen in Teilen in die aktuellen Rückbauüberlegungen eingeschlossen. Die an diesem Standort vorhandene sehr hohe Wohndichte, ca. 470 WE mit ca. 750 EW auf einer Fläche von ca. 2,2 ha führt auch zu einer Konzentration sozialer Spannungen. Dieser Bereich weist einen deutlich höheren Anteil arbeitsloser Einwohner an der erwerbsfähigen Bevölkerung gegenüber den anderen Stadtteilen auf. Maßnahmen an dem Gebäude beschränkten sich auf die Instandhaltung und Werterhaltung sowie die Sicherung einer unter den Umständen leistbaren Verbesserung des baulichen Brandschutzes (Hochhauseinstufung). Damit kann noch über absehbare Zeit Wohnraum im unteren Preisniveau gesichert werden, der insbesondere auch mit den Voraussetzungen an Leistungsbezüge für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger korrespondiert. Unter dem Aspekt der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt besteht allerdings keine Notwendigkeit, diesen Wohnraum in seiner Gesamtheit langfristig zu erhalten.

Die Bewohner werden mit dem in Stufen geplanten Rückbau schrittweise in die zu erhaltenen Kernbereiche umgelenkt, vorzugsweise in die jetzt von starker Überalterung geprägten Wohnkomplexe des Erhebungsbezirkes 1 bzw. innerhalb des Erhebungsbezirkes 2. Hier können hinsichtlich der Raumstrukturen und des Mietpreisniveaus gute Deckungsgrade erreicht werden. Der schrittweise Rückbau dieses Gebäudes ist als ein Abschmelzen hin zum Kern der Stadt einzustufen. Als städtebaulich von wichtiger Bedeutung und zur Abrundung des Hochhausensembles des Zentrums der Neustadt beitragend, wäre aber der langfristige Erhalt von Teilen des nord-östlichen Bereiches Albert-Schweitzer-Straße (am Kreisverkehr) wünschenswert. Das entspricht auch den Vorschlägen der Stadtplanung zur Abrundung des zentralen Hochhausensembles im Zentrum.

Ein weiterer Rückbau begleitend zur prognostizierten und gesteuerten Einwohnerentwicklung im Erhebungsbezirk ist Bestandteil der künftigen Ausrichtung. Der Rückbau erfasst als erstes die Randbereiche und ist Teil der grundsätzlichen Gesamtkonzeption der Stadt - Rückbau von außen nach innen.

Bis 2020 wird der Rückbau von weiteren ca. 280 Wohneinheiten notwendig werden.

Die Wohnungsstruktur nach Räumen mit einem Anteil von 52% 3-Raum-Wohnungen bleibt in etwa gleichgroß.

Im Erhebungsbezirk wird bis 2020 ein Einwohnerrückgang von ca. 26%, ausgehend vom Jahr 2011, prognostiziert. Der weitere Rückbau begleitet diesen Einwohnerrückgang, kann aber gleichzeitig Einwohner aus anderen Erhebungsbezirken mit großflächigerem Rückbau aufnehmen. Dabei kann die soziale und Altersstruktur besser gemischt werden. Punktuelle Maßnahmen der Wohnraumgestaltung und Erschließung für Ältere sind einzuplanen.

Der Bereich der überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsdichte im Bereich Albert-Schweitzer-Straße 18-28 wird schrittweise aufgelöst.

Für die verbleibenden Wohnstrukturen sind zentralere Anbindungen an das Stadtzentrum und das zentrale Straßennetz (z.B. Anbindung WK 5 an Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) vorzusehen.

Entwicklungsziele (EHB 2)

Der Erhebungsbezirk 2 ist wichtiger Teil der verbleibenden Neustadt von Hoyerswerda und orientiert sich mit seinen zentralen Bereichen in Richtung Neustadtzentrum. Das Gebiet ist als konsolidierungswürdiges Gebiet eingestuft, die Randbereiche und Bereiche mit sehr hoher Bewohnerdichte werden umstrukturiert. Insbesondere die Randbereiche sind Teil des langfristigen Rückbauszenarios von außen nach innen. Der flächen- und hinsichtlich Einwohneranzahl größte Erhebungsbezirk in der Neustadt wird kleiner und orientiert sich künftig in seiner Größe am EHB 1. Die zu erhaltenden Bereiche könnten vereinzelt Maßnahmen der Aufwertung erfahren. Erfordernis, Art und Umfang von möglichen Aufwertungen werden zu einem späteren Zeitpunkt im Einzelnen abgewogen.

5. Erhebungsbezirk 3 (EHB 3)

(WK 8, WK 9, WK 10)

Darstellung der Ist-Situation und der künftigen Ausrichtung im Erhebungsbezirk 3

Fläche ca.	12,74 ha
Ausdehnungen	1,46km x 1,76km
Einwohner:	3.681 EW
Altersstruktur (grob):	0-30 = 15,6%
	30-65 = 41,8%
	älter 65 = 42,6%
Haushalte:	2.148 HH
WE Struktur:	2.244 WE
Arbeitslose:	10,3%

Beim Erhebungsbezirk 3 handelt es sich um ein peripheres Gebiet der Neustadt, welches später an den nur ursprünglich geplanten Kern angehängen wurde. Grund war damals die mit dem rasant wachsenden Ausbau der Kohle- und Energiewirtschaft steigende Bevölkerung, vor allem der Anteil an jungen Leuten. Wie in den Erhebungsbezirken 1 und 2 ist der Anteil der Einwohner älter 65 Jahre sehr hoch. Sehr gering vertreten die Altersgruppe 0 – 18 Jahre mit nur 8,1% Anteil.

Es handelte sich um Plattenbaugebiete mit sehr hohem Verdichtungsgrad, vergleichbar mit Einwohnerdichten in Innenstadtbereichen von Tokio und anderen Großstädten. Frühere Prinzipien der Stadtplanung hinsichtlich der Errichtung attraktiver Wohngebiete mit einem entsprechenden Wohnumfeld und abgewogenen sozialen und technischen Infrastrukturen wurden aufgegeben. Es galt schnell eine maximale Anzahl an Wohnungen zu errichten. Unter anderem verfügte die zur Ausführung erfolgte Plattenbauweise vom Typ P2 nur über innenliegende Küchen und Bäder ohne Fenster. Aufgrund dieser mangelnden Wohnqualitäten in ihrer Summe wiesen diese Wohnkomplexe sehr schnell einen hohen Bevölkerungsrückgang auf, was sehr früh zu einem massenhaften und dauerhaften Leerstand an Wohnraum führte. Gleichzeitig entwickelten sich soziale Spannungsfelder als Begleiterscheinungen dieses Prozesses.

In den WK 8 und WK 9 dominierten lange 5-geschossige Gebäudeabwicklungen. Der wenige Freiraum wies einen hohen Grad der Flächenversiegelung auf. Ein Grünraum als zentrale Achse im WK 8 noch vorhanden, integrierte ehemals mehrere Schulen und Kindereinrichtungen. Im WK 9 wurde auf eine zentrale Grünachse als städtebauliches Leitprinzip von Hoyerswerda schließlich verzichtet.

Punktuell erfolgten Ergänzungen mit 11-geschossigen Hochhäusern. Die verkehrstechnische Erschließung differenziert, im WK 8 noch annehmbar, war diese im WK 9 sehr eingeschränkt.

In beiden Wohngebieten erfolgte sehr früh der flächenhafte Rückbau von Wohnraum. Dieser ist noch nicht abgeschlossen und erzeugt deshalb als temporärer Zwischenzustand ein sehr clusterhaftes Stadtbild.

Ein großer Teil der Rückbauflächen im Wohnkomplex 8 erfuhr eine Umstrukturierung mit der Anpflanzung von Waldflächen und knüpfen damit an die Nutzung vor dem damaligen Bau der Wohngebiete an. Ähnliche Nutzungen sind für Flächen im Wohnkomplex 9 angedacht. Die Waldflächen sind Teil des Freiraumkonzeptes, des Grünen Saumes um die Stadt Hoyerswerda, damit Bindeglied im Übergang aus den bebauten Stadtraum zum umgebenden Wald bzw. Offenland.

Heute baulich das Stadtbild an dieser Stelle prägend ist die ostseitige Bebauung entlang der Thomas-Müntzer-Straße/Merzdorfer Straße mit zentralen Funktionen, u. a.

Hauptfeuerwache, Integrierter Regionalleitstelle Ostsachsen, Verwaltung der Wohnungsgesellschaft, Bürokomplex Thomas-Müntzer-Straße (hoher Leerstand), Altenwohnanlage AWO. Die relativ großen Nahversorgungskomplexe weisen im WK 8 (Treff-8-Center) einen schwächer werdenden Grad der Ausnutzung, im WK 9 bereits einen hohen Leerstand auf.

Der Wohnkomplex 10 ist ein klassisches Trabantenviertel, von der Kernstadt räumlich und funktional abgeschnitten durch die Bundesstraße B97.

Im Wohnkomplex war eine funktionale Zweiteilung mit Wohngebiet im westlichen Bereich und Gewerbegebiet im östlichen Bereich ausgebildet.

Die Wohnbebauung war durch 5- bis 6-geschossigen Plattenbauten mit langen mäanderartigen Abwicklungen geprägt. Die Verdichtung war ähnlich hoch wie in den der Wohnkomplexen 8 und 9. Es waren etwas bessere Wohnqualitäten und Wohnungszuschnitte als in diesen WK`s zu verzeichnen u. a. durch grüne Hofbildungen und die Einführung der WBS 70 Bauweise, welche für die Küche wieder ein Fenster aufwies. An die zentrale Grünachse waren die Schul- und Kindereinrichtungen angebunden.

Das Wohngebiet wurde von 1986 bis 1990 erbaut. Die hier angewandte WBS-70-Bauweise ist funktional besser gegenüber der P2-Bauweise zu bewerten. Das Wohngebiet wurde aufgrund des gesellschaftlichen Umbruchs infolge der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten und dem damit verbundenen sofortigen Strukturwandel in der Region und der Stadt nicht fertig gestellt. Das trifft insbesondere auf den Nahversorgungskomplex zu.

Aufgrund einer hohen Bevölkerungsabwanderung (diese setzte hier zwar etwas später ein, als im WK 8 und im WK 9 sowie dem Neustadtzentrum) begann seit 2005 der vollflächige Rückbau des Wohnraumes an Plattenbauten. Für das Gebiet des ehemaligen Wohnkomplexes 10 ist der nahezu vollständige Rückbau abgeschlossen. Eine Ausnahme bildet noch das fünfgeschossige Würfelhaus Otto-Nagel-Straße 1.

Im Westen grenzt an den WK 10 der Eigenheimstandort Grünewaldring mit Einkaufszentrum (nach 1990 erbaut).

Östlich grenzt das Gewerbegebiet Seidewinkel mit seiner sehr gemischten Gebäudestruktur und seiner gemischten funktionalen Ausrichtung an den Wohnkomplex 10. Es wurde nach 1990 erbaut.

Dominierend ist hier das Berufsschulzentrum Konrad-Zuse mit regionaler Ausrichtung. Das Gebäude aus den 1990er ist durch eine moderne Architektur geprägt.

Des Weiteren sind Baumärkte, Gewerbebetriebe (Schwerpunkt Kfz-Branche), die Lausitzer Werkstätten (Ausbildung/Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen), Fitness-Center, Bowling Center angesiedelt.

Nach Norden grenzt das WK 10 an das Offenland und Waldbereiche in Richtung Seidewinkel (Gemeinde Elsterheide).

Im Erhebungsbezirk 3 erfolgt der großflächige Rückbau zum Abbau des dauerhaften Leerstandes bereits seit 1999. Mit Stand 2011 wurden ca. 65% des ehemaligen Wohnungsbestandes zurückgebaut. Gleichzeitig wurde ein großer Teil der Gemeinbedarfs-einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten) geschlossen und bereits zurückgebaut. Der Einwohnerrückgang seit 1994 betrug mit Stand 2011 fast 75%.

Als Folgebebauungen wurden lediglich die Stadtvillen auf dem Rückbauareal der Liselotte-Herrmann-Straße, realisiert. Die Entwicklung der Rückbauareale als individuelle Wohn-/Mischgebiete im nordöstlichen Bereich der Liselotte-Herrmann-Straße wird nicht mehr verfolgt (u. a. im internationalen Wettbewerb noch benannt) und ist als Zielaus-

richtung aufgegeben. Hier erfolgten zwischenzeitlich Aufforstungen. Gleichwohl wurde eine Idee aus dem Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 wieder aufgegriffen. Der Wettbewerbsidee folgend werden seit ca. 5 Jahren Einfamilienhäuser im Bereich der Merzdorfer Straße / Ratzener Straße errichtet. Damit wird eine funktionale Siedlungsbrücke in den Ortsteil Kühnicht gebildet.

Das Wohnraumangebot in den Plattenbauten wurde von 3- und 4-Raum-Wohnungen bestimmt (Anteil 70%). Der Rückbau erfasste Gebäude ohne Komplexmodernisierung.

Der gesamte EHB 3 ist fester Teil der grundsätzlichen Zielausrichtung Rückbau von außen nach innen.

Mittelfristig, temporäre Einschränkungen dieser Zielausrichtung sind im WK 9 zu nennen. Noch relativ spät vollzogene Modernisierungen im Bereich der Ferdinand-von-Schill-Straße/Florian-Geyer-Straße einschließlich des Erhalts eines Teiles der Hochhausbebauung sind aufgrund dieser damaligen Fehleinschätzungen heute städtebauliche Hemmnisse. Aufgrund von Beleihungsbindungen und noch guter Nachfrage werden diese Bereiche in Form von Clustern längerfristig erhalten bleiben.

Das Treff-8-Center als wichtiger Nahversorger für das Klinikum und für Kühnicht muss neue Einzugsgebiete erschließen, die Verkehrsanbindung bietet gute Voraussetzungen dafür. Ein Teil der Wohnbebauung um das Treff-8-Center soll als städtebauliche Verbindung vom WK 1 bis zum Ortsteil Kühnicht erhalten (Siedlungsbrücke) bleiben. Teil der Achse der bandartigen Abwicklung der Zentralstadt von der Altstadt über die Neustadt bis zur Ortslage Kühnicht und den Anschluss an den Scheibe-See.

Verbleibende Strukturen privater Eigentümer (Kinder- und Alteneinrichtungen, Nahversorger, Ärztehaus) im WK 9 müssen sich in diesem Prozess des Schrumpfens neu orientieren. In den Szenarien nachhaltiger Stadtumbauförderungen wären für diese Eigentümer Regelungen wünschenswert.

Der Wohnkomplex 10 ist in der grundsätzlichen Zielausrichtung konsequenter Teil des städtebaulichen Prinzips Rückbau von außen nach innen. Er erfährt tief greifende strukturelle Veränderungen.

Im WK 10 ist die Wohnbebauung nahezu komplett zurückgebaut, einschließlich aller Schul- und Kindereinrichtungen. Ein Teilbereich der Rückbauflächen wird als Bauland der östlichen Abrundung des Eigenheimstandortes Grünewaldring zugeordnet. Die Flächen erhalten eine Neustrukturierung wie die Flächen der WK 8 und 9.

Das Gewerbegebiet Seidewinkel bleibt erhalten (einschließlich Berufsschulzentrum u. a.). Der Erhebungsbezirk 3 erfährt mit dem weiteren Rückbau einen drastischen, gesteuerten Bevölkerungsrückgang. Die Einwohner werden in die Kernbereiche der Stadt Hoyerswerda umgelenkt.

Der Erhebungsbezirk 3 wird für die Stadt Hoyerswerda langfristig nur noch wenige Wohnungsfunktionen erfüllen.

Gemäß beschlossenen Freiraumkonzept wird der Erhebungsbezirk 3 Teil des grünen Saumes zwischen der verbleibenden Kernstadt und dem angrenzenden Naturraum.

Entwicklungsziele (EHB 3)

Der Erhebungsbezirk 3 ist als Umstrukturierungsgebiet eingestuft.

Hier beschränken sich die Maßnahmen auf großflächige Rückbaumaßnahmen und die schrittweise Umsetzung des Freiraumkonzeptes. Mit dem Rückbau des Wohnraumes und der Gemeinbedarfseinrichtungen ist die technische Infrastruktur zurückzubauen.

6. Erhebungsbezirk 4 (EHB 4) (Spremberger Vorstadt, Innere Altstadt, Am Stadtrand, Senftenberger Vorstadt)

Städtebauliche Situation - Altstadt

Fläche ca.	57,7 ha
Ausdehnungen	2,42km x 4,46km
Einwohner:	5.861 EW
Altersstruktur (grob):	0-30 = 20,3%
	30-65 = 50,6%
	älter 65 = 29,0%
Haushalte:	3.166 HH
WE Struktur:	3.380 WE
Arbeitslose:	4,7%

Der Erhebungsbezirk 4 erfasst die nördliche Altstadt mit der inneren Altstadt. Ausgehend vom historischen Stadtkern entwickelte sich die Altstadt orientiert an den 5 Elsterarmen. Die Bebauung in den älteren Teilen der Siedlung ist prägend durch 2- bis 4-geschossige Bauten. Neben einigen Renaissance-Bauten bilden Bauten der Jahrhundertwende um 1900 und Jugendstilbauten das Kerngebiet.

In den äußeren Klein- und Vorstadtbereichen sind zum Teil 1- und 2-geschossige Siedlungsstrukturen anzutreffen.

Im Gebiet „Am Stadtrand“ und der „Spremberger Vorstadt“ sind 3- und 4-geschossige Wohnblöcke (Mauerwerksbau und Großblockbauweise) prägend für das Stadtbild.

Nennenswerte Einzelgebäude sind das Schloss, das Alte Rathaus mit Marktbebauung, die evangelische Johanneskirche, die Katholische Kirche sowie die Lange Straße als historische Handwerker-gasse.

Das Kerngebiet zeigt sich als typische Kleinstadt europäischer Prägung dessen hohe Urbanität auf der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sowie der wechselvollen Abfolge der Bebauungsstrukturen beruht.

In den Randbereichen des Altstadt-kernes dominieren Wohnfunktionen.

Die Erschließung erfolgt über das netzartige System von Straßen, Gassen und Wegen. Durch fehlende Ortsumfahrungen weisen die Heinrich-Heine-Straße/Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße und die Friedrichsstraße eine zu hohe Verkehrsbelastung auf.

Im Altstadtbereich von Hoyerswerda sind seit 1990 umfangreiche Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen erfolgt, die das positive Bild der heutigen Altstadt entstehen ließen.

Die der Kategorie Plattenbau zugeordneten Blockbauweisen am westlichen Stadtrand erfuhren größtenteils Komplexmodernisierungen. Ein Teil wurde hinsichtlich auch der Sicherung eines unteren Mietpreisniveaus einfach saniert.

In westlicher und nördlicher Richtung umfassen ringförmig mehrere Kleingartenanlagen diesen Raum der Altstadt, welcher danach in den Naturraum (Wald und Offenland) übergeht.

Neben den zahlreichen Verwaltungsfunktionen (Stadt, Landkreis, Finanzamt) sind die Standorte des Christlichen Gymnasiums Johanneum und des Lessing-Gymnasiums von zentraler Bedeutung.

Die Wohnungsstruktur im Erhebungsbezirk 4 wird zu etwa 49% durch die Kategorie - Weiterer Altbau- (Ziegelbauten 3- bis 4-geschossig Anfang bis Ende der 1950er Jahre errichtet) und etwa 51% durch Altbauten bzw. Bauten nach 1990 (im Kernstadtbereich)

charakterisiert. Bei den Großvermietern bilden 2-Raum- und 3-Raum-Wohnungen mit fast 95% (etwa hälftiger Anteile) den bestimmenden Anteil. Beim privaten Wohnraum überwiegen die 3-Raum-Wohnungen (45%) und 4-Raum-Wohnungen (20%). Das Gebiet ist durch eine hohe Urbanität charakterisiert.

Im Erhebungsbezirk 4 ist seit 1990 eine konstante Einwohnerzahl zu verzeichnen, deren Größe weitestgehend durch den zur Verfügung stehenden Wohnraum bestimmt wird.

Rückbauten von Plattenbauten sind großflächig in der Spremberger Vorstadt (östlicher Elsterbogen) und punktuell im Kerngebiet (z.B. Fließhof am Markt) erfolgt.

In jüngerer Vergangenheit wurden Wohnungsneubauten in der Form von Mehrfamilienhäusern auf dem Areal des östlichen Elsterbogens von privaten Investoren errichtet. Ebenfalls fertiggestellt sind die Neubauten für altersgerechtes und zugleich attraktives Wohnen (Mehrfamilienhäuser) im Quartier Spremberger Straße/Grünstraße (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda).

In diesem Quartier werden derzeit weitere Neubauten von altersgerechtem Wohnraum durch private Investoren umgesetzt (LebensRäume Hoyerswerda eG).

In diesem Gebiet erfolgte der Neubau eines Nahversorgungszentrums, welches die Versorgung der Bewohner der inneren Altstadt deutlich verbessert hat und insgesamt die Funktion eines Frequenzbringers für die Altstadt übernimmt. Straßenbegleitend zur Spremberger Straße entsteht eine Altenpflegeeinrichtung. Mit der Sanierung des Gebäudes Braugasse 1 bei gleichzeitigem Umbau als soziokulturelles Zentrum erfolgt eine Abrundung der östlichen Marktseite mit dem Schwarzen Markt. Am Lessing-Gymnasium erfolgte ein Umbau und eine Erweiterung am Standort Pestalozzistraße. Mit Abschluss der Maßnahmen an der Braugasse kann das Areal in der Kolpingstraße, welches zurzeit noch Teile dieser Funktionen in Plattenbauten aufnimmt dann komplett zurückgebaut werden. Diese Bereiche sind für Folgenutzungen vorgesehen, entsprechende Planungen laufen derzeit.

Im Erhebungsbezirk wurden ca. 350 WE zurückgebaut. Etwas höher in der Summe demgegenüber ist das Neubauaufkommen zu bewerten. Die seit Beginn der 1990er Jahre erfolgten umfangreichen Maßnahmen der Altstadt aufwertung, die Komplexmodernisierungen und die Neubauten tragen wesentlich zum konstanten Einwohnerbestand bei. Die Altstadt von Hoyerswerda ist als Wohnstandort generationsübergreifend von hoher Akzeptanz. Er ist gefragter Standort bei Zuzüglern/Wiederzuzüglern aus dem umgebenden ländlichen Raum.

Die bestehende Wohnraumstruktur (Bestand) bleibt erhalten. Der Zuwachs von Wohnraum durch Neubauten (Lückenschließungen) ist zu erwarten.

Eine Anpassung der Gestaltungssatzung in Teilbereichen unterstützt diesen Zuwachs. Mit Maßnahmen im infrastrukturellen Bereich und weiteren Aufwertungen wird die Wohnqualität gesichert und erhöht. Für den Erhebungsbezirk ist bis 2025 ein natürlicher Einwohnerrückgang (Geburten/Sterbefälle) bis etwa 25% prognostiziert. Dieser wird laufend mit Zuzügen ausgeglichen werden.

Denkmalschutz

Ein großer Teil der Bebauungsstrukturen in der Altstadt unterliegt den denkmalschutzrechtlichen Aspekten. Diese betreffen nicht nur die klassischen Denkmale im Kerngebiet der Altstadt von Hoyerswerda, sondern auch zahlreiche Blockbebauungen der 1950er Jahre. Dieses betrifft Gebäudeensemble im Bahnhofsquartier und in der westlichen Altstadt (An der Taube, Am Stadtrand). Hier waren und sind keine Rückbauten notwendig und geplant.

Erfolgte und geplante Komplexmodernisierungen sind Teil der Belebung der Altstadt und bilden neuen Wohnraum für Einwohner aus Rückbaugebieten der Neustadt. Bei den erfolgten und geplanten Maßnahmen wurden und werden die Anforderungen an die Denkmalpflege stets objektbezogen am Kulturdenkmal mit den Anforderungen an die Bautechnik abgestimmt.

Entwicklungsziele (EHB 4)

Der Erhebungsbezirk 4 ist als konsolidierungswürdiges Gebiet einzustufen und liegt teilweise im Fördergebiet. Notwendig sind Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität an Einzelstandorten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Fördergebietes. Ein Rückbau ist im Erhebungsbezirk 4 aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

Auf folgende wichtige Einzelbereiche sei an dieser Stelle hingewiesen:

- Lückenschließungen durch Neubau im Kerngebiet der Altstadt - Neubau
- Schließen von Baulücken im Areal Grünstraße/Spremler Straße/Zoowiese (in der Realisierung)
- Lückenschließung Badergasse
- Bebauung im Bereich westlich des Lessinghauses
- Weiterverfolgen des Standortes östlicher Elsterbogen
- Erweitern des Baurechts auf Teile des 1.000-Mann-Lagers mit Funktion als Mischgebiet
- Sicherung und Ergänzung von Dienstleistung und Handelsangeboten und Zusammenführung zu einer attraktiven Einkaufssituation
- Abschluss Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen Blockbauten
- Herausbilden einer Platzfunktion mit hohem Aufenthaltswert in diesem Bereich („An der Taube“)
- Minderung des zu hohen Verkehrsaufkommens in der Heinrich-Heine-Straße/ Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße/Friedrichstraße
- Neubau der Altstadttangente

- Bindung der unmittelbaren kulturellen, sozialen und Bildungsfunktionen auf Altstadt- und Neustadtseite der Schwarzen Elster zum Kulturbogen der Stadt

- Weiterentwicklung des Zoo Hoyerswerda und des Schlosses (Museum) mit neuen attraktiven, gemeinsamen Angeboten (z. B. Zooschaufenster, Platz der drei Eichen, Kavalleriehaus)
- Fertigstellung der Gebäudesanierung Braugasse 1 mit einer zentralen öffentlichen Funktion, damit funktionale Belebung des Sparkassenareals/Schlossstraße

- Entwicklung des Rückbauareals Haus 2 Lessing-Gymnasium mit Turnhalle und dem Wohngebäude Alte Berliner Straße 26 (ehemals Obdachlosenheim) mit folgender Gebietsausweisung als kleinteilige Wohnbebauung

- Die große Anzahl an Kleingartenanlagen, welche ringförmig bzw. clusterförmig vor allem westlich und nördlich des Altstadtrandes angesiedelt sind, zeigen einhergehend mit der schrumpfenden Bevölkerung weniger Auslastung. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren deutlich verschärfen. Ziel ist es, bei einem notwendigen Aufgeben von Einzelgärten bzw. Anlagen eine koordinierte Bündelung von Flächen zu finden, welche einer längerfristigen Nutzung unterliegen können. Diese Flächen und die Neugestaltung nicht mehr genutzter Flächen sind Teil des Freiraumkonzeptes. Das Freiraumkonzept schließt diese Flächen in den Grünen Saum ein.

Hinsichtlich des geplanten Stadtumbaugebietes Hoyerswerda wurde nur ein kleiner Teil des Erhebungsgebietes 4 darin aufgenommen. Dieser Teil erfasst den östlichen Rand und ist insbesondere notwendig, das Band der Zentralstadt zwischen den beiden großen Stadtteilen nachhaltig zu binden. Er ist dabei wichtiger Knotenpunkt zwischen dem verbleibenden Teil der Neustadt von Hoyerswerda und dem Teil der Altstadt.

Es handelt sich um ein weniger intensiv bebautes Areal, welches aber wichtige kulturelle Funktionen, gleichzeitig für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt notwendige Einrichtungen, inne hat.

Geprägt ist dieses Gebiet vom Schloss mit Museum, dem Zoo Hoyerswerda, dem Christlichen Gymnasium Johanneum sowie der Kinder- und Jugendfarm. Einrichtungen, die alle Generationen der Stadt und des Umlandes ansprechen, wichtige Schwerpunkte der Kinder- und Jugendarbeit setzen. Eingebettet in einen großen und grünen Landschaftsraum korrespondieren sie eng mit gleichgelagerten Funktionen auf der gegenüber liegenden Seite in der Neustadt von Hoyerswerda.

Die Idee des Kulturbogens aus dem Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost 2002 wird dabei konsequent weiter verfolgt, dabei in einem Prozess, der nicht starr abläuft, sondern ständig angepasst wird.

Eine sehr viel direktere, mittig liegende Verbindung zwischen beiden Flächen ist als städtebauliche Ideallösung momentan nicht leistbar, sollte aber, unter Berücksichtigung der kommenden Entwicklungen nicht aufgegeben werden. In Richtung Innere Altstadt grenzt der Bereich an das Sanierungsgebiet. Mit dieser Gebietsausweisung wird die städtebauliche Entwicklung von der Neustadt bis in die Altstadt hinein als grüne Mitte abgerundet.

Für die bis in das Jahr 2020 ausgerichtete Entwicklung des Zoo Hoyerswerda beschloss der Stadtrat im Jahr 2011 das Zooentwicklungskonzept. Dieses sieht eine Neuordnung der Flächen, Gehege und des Tierbestandes vor. Geleitet von der Umsetzung der neuen europäischen Richtlinien der Tierhaltung und von der Erhaltung und Attraktivierung dieser Einrichtung, welche wichtige Aufgaben der Bildung, der Erholung und des Artenschutzes übernimmt.

Als von den Bürgern der Stadt Hoyerswerda selber begründete und aufgebaute Einrichtung ist der Zoo eines der Merkmale der Identifizierung der Bürger mit ihrer Heimatstadt. Zusammen mit dem Schloss Hoyerswerda ist ein einmaliges Ensemble entstanden. Um diese Einrichtung mit fast 200.000 Besuchern jährlich nachhaltig zu sichern sind bauliche, technische aber auch strukturelle Maßnahmen eingeleitet und weiter erforderlich. Schloss und Zoo sind in die ZooKulturBildung Hoyerswerda gGmbH integriert, zu der auch die Volkshochschule, Musikschule und Stadtbibliothek gehören. Damit sind strukturelle Voraussetzungen begonnen, welche wirtschaftlichere Betreuung mit einem hohen Anteil an Synergien sichern können.

Als eine der baulich notwendigen Aufgaben bedarf das Schlossgebäude sowie das Umfeld um das Schloss einer dringenden funktionalen und städtebaulichen Aufwertung. Mit dem Vorhaben – Städtebauliche Fassung des östlichen Randes der Teschenstraße übergehend in die Fischerstraße im Bereich Schloss - Burgplatz sollen die in den letzten Jahrzehnten nicht optimal verlaufenen baulichen Entwicklungen städtebaulich verbessert werden, dabei sollen zugleich historische Elemente im Bereich um das Schloss wieder aufgegriffen werden und die historische Beziehung Schloss - Marktplatz vitalisiert werden.

Mit dem Vorhaben soll eine städtebauliche Verbesserung in diesem zentralen Areal der Altstadt von Hoyerswerda eintreten und vor allem der Öffentlichkeit attraktiverer Stadt-

raum zur Verfügung gestellt werden, es soll die Identifikation mit der Stadt Hoyerswerda noch nachhaltiger ausgeprägt werden.

Das Schloss selbst ist ein fester Bestandteil des Stadtbildes und historisch sowie kulturell sehr bedeutend. Mit einem umfangreichen Angebot soll weiterhin das kulturelle Leben der Stadt gestärkt werden und damit ein Beitrag zur Hemmung des demografischen Wandels geleistet werden.

Der Sammlungsschwerpunkt im Rahmen der Kulturgeschichte soll künftig auf der Entwicklung der Architekturgeschichte und den Veränderungen der Stadt im Rahmen des Stadumbaues/Rückbaus und dessen Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt und seiner Bewohner liegen.

Auf Grund des derzeitigen baulichen Zustandes bedarf das Schloss einer dringenden nachhaltigen Sanierung.

Das Vorhaben erfasst 4 Teilobjekte, welche miteinander verzahnt werden und welche dabei miteinander sehr gute Synergien erzielen können.

Neben der städtebaulichen Aufwertung im öffentlichen Interesse erfüllen sie auch Aufgaben der Bildung und der Traditionspflege für die Öffentlichkeit.

Die 4 Teilobjekte sind:

- Nachhaltige Sanierung des Schlossgebäudes
- Wiederaufbau des westlichen Kavaliershauses am Schloss in Hoyerswerda
- Umwandlung Brachflächen/Gehegeflächen am Schloss Hoyerswerda in den „Platz der 3 Eichen“
- Zentraler Wirtschaftshof Zoo Hoyerswerda mit Naturschutz-/Zooschule

7. **Maßnahmen und Projekte** (Maßnahmen z.T. informativ)

Maßnahmen – langfristig (siehe auch Tabelle in der Anlage)

Anpassen des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel

- Maßnahmen an Gebäuden
- Individuelle Maßnahmen in den Wohnungen
- Maßnahmen im Wohnumfeld

Wohnungsrückbau

- Gemäß Rückbaukonzeption

Umbau und Anpassung der technischen Infrastruktur infolge des Schrumpfens

- Anpassen des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Alternative ÖPNV Konzepte
- Optimierung Fuß- und Radwegnetze, Anpassung an demografische Erfordernisse
- Besserer Anschluss der Stadt an zentrale Verkehrsnetze
- Rückbau Verkehrsflächen
- Rückbau und Anpassung Leitungsnetze

Umbau und Anpassung der sozialen Infrastruktur infolge des Schrumpfens

- Konzentration der Einrichtungen im Kerngebiet
- Schulbedarfsplanung
- Gemeinbedarf Kultur und Sport
- Sicherung eines hohen Standards der medizinischen Versorgung

Umsetzung des Freiraumkonzeptes

- Grüne Mitte zwischen zwei Zentren
- Grünverbindungen durch die Stadt
- Grüner Saum im Übergang zur Landschaft
mit den Bereichen Wiesen am Südrand der Stadt
 „Neue Landschaft“ auf den Rückbauflächen
 Felder am nördlichen Stadtrand
 Kleingarteninseln in Obstwiesen
 Flächen entlang der Bahn

Wichtiger Baustein des Tourismus im Lausitzer Seenland

- Radwegenetz
- Schlüsselprojekt Krabatmühle
- Scheibe-See

Nachhaltige Klimagerechte Sanierung und Umbau

- Nutzung ökologischer Energieressourcen
- Langfristig wirtschaftliche Energieversorgung

Lausitzer Platz

- Sicherung einer vitalen zentralen Platzfunktion im Neustadtzentrum
- Funktionserhalt, Funktionsbereicherungen
- Sanierung der Lausitzhalle

Kaufhaus (ehemals Karstadt)

- Erhalt der Funktion des ehemaligen Kaufhauses als Dienstleistungs- und Handelseinrichtung im Verbund mit dem Lausitz-Center und dem C&A Kaufhaus, (privat und Stadt Hoyerswerda) - bereits in der Umsetzung -
- Erhalt des Gebäudes als städtebaulich prägendes Element des Neustadtzentrums, (privat und Stadt Hoyerswerda)
- die Fläche wird als Baufläche für eine Mischfunktion ausgewiesen
- seitens der Stadt Hoyerswerda sollte hier die Umfeldgestaltung für mögliche Investoren unterstützt werden

Neuordnungsareal ehemals Hochhaus Bautzener Allee 32 / ehemaliges Fernwärmestation

- Verbesserung der Ausstrahlung als Platzfunktion um den Verkehrsknoten Bautzener Allee /Albert-Einstein-Straße/Käthe-Niederkirchner-Straße, Einbettung in die mittige Achse der Zentralstadt

Anschluss Neustadtzentrum östlich an den Wohnkomplex 3

- Neugestaltung einer direkten Verbindung vom Lausitzer Platz in das Wohngebiet, direkter Anschluss an die zentrale Grünachse
- Abschluss der Modernisierungen am Ensemble der 8-geschossigen Hochhäuser entlang der Bautzener Allee, (Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda mbH)

Anschluss Neustadtzentrum östlich an den Wohnkomplex 5

- Bau einer neuen direkten Anbindung des Wohnkomplexes 5 von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße aus, als wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes, der Aufspaltung des konzentrierten Fahrzeugverkehrs und der Stabilisierung der inneren Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktionen, Sicherung einer nachhaltigen Infrastruktur

Attraktiveren der Anbindung Neustadt - Altstadt in der Stadtmitte

- Direkte Verbindung in der Grünen Mitte (Fußwege-/Radfahrverkehr)

Brachfläche westlich des Elektronikmarktes/Möbelhaus mit Anbindung an den benachbarten Wohnkomplex WK 5 e

- Einfache Gestaltung der Fläche als Wiesenfläche mit einigen Baum- und Strauchpflanzungen

Gestaltung im Zoo, schrittweise Realisierung des Zookonzeptes 2010

- Zooschaufenster
- Wirtschaftshof mit Zooschule und Naturschutzzentrum
- Kompetenzzentrum für Umweltschutz
- Gehegeausrichtung nach EU Richtlinien

Maßnahmen und Projekte – Zeitspanne bis 2020 (Maßnahmetabelle)

lfd. Nr.	Maßnahmen	Ziele/Erläuterungen
1	Sanierung des Gebäudes Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-3 einschließlich der Funktionsunterlagerung, die der Unterbringung des Konrad-Zuse-Computermuseums dienen soll	Das 1981 als Wohn- und Geschäftshaus errichtete Gebäude soll an Attraktivität gewinnen. Durch den Umzug des Computermuseums in das Neustadtzentrum wird die Erreichbarkeit verbessert, der Besucheranreiz wird erhöht und die Touristen werden in den innerstädtischen Bereich geführt. 1. BA und 2. BA
2	Bürgerwiese	Neugestaltung der Brachfläche zwischen dem Leon-Foucault-Gymnasium und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße – in 2014 abgeschlossen -
2a	Attraktivierung des Umfeldes ehemaligen Kundencenter VBH Dietrich-Bonhoeffer-Straße	Neugestaltung des ehemaligen Kundencenters und der Umformerstation einschließlich der Außenanlage durch die VBH im Bereich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-7
3	Freiflächengestaltung am Schloss "Platz der 3 Eichen"	Die Flächen um das Schloss sollen in historische Konturen gefasst werden. Damit wird ein städtebaulicher Mangel beseitigt und die Grenzen des Zoos werden neu gefasst. Im zentralen Altstadtbereich wird ein attraktiver, für die Öffentlichkeit frei zugänglicher Erholungsraum entstehen.
3a	Wiederaufbau westliches Kavaliershhaus am Schloss Hoyerswerda	Das westliche Kavaliershhaus soll wieder aufgebaut werden. Funktional soll das Gebäude durch die Privilegierte Schützengilde Hoyerswerda e.V. genutzt. Hier soll für die breite Öffentlichkeit speziell über die Geschichte des Schützenwesens der Stadt Hoyerswerda informiert werden.
3b	Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Stadtschlusses	Das Schloss soll als kulturhistorisch wertvolles Gebäude erhalten bleiben und weiterhin das kulturelle Leben der Stadt stärken. Um das Gebäude wirtschaftlich betreiben zu können ist als erster Abschnitt der nachhaltigen Sanierung des Schlossgebäudes die Sanierung der äußeren Hülle mit Fassade und Fenster geplant.
4	Abbruch "Haus der Hilfe und Begegnung"	Rückbau einer ehemaligen Kindereinrichtung, die temporär umgenutzt war als "Haus der Hilfe und Begegnung" - in 2012 abgeschlossen -
4a	Abbruch "Haus der Parität"	Rückbau einer ehemaligen Kindereinrichtung, die temporär umgenutzt war als "Haus der Parität" - in 2012 abgeschlossen -
5	Rückbau des Lessing-Gymnasiums Haus II einschließlich Turnhalle in der Kolpingstraße	Rückbau der sanierungsbedürftigen Außenstelle des Lessinggymnasiums Konzentration des Gymnasiumstandortes in der Pestalozzistraße und damit Verbesserung der Anforderungen an das Bildungsangebot für besonders begabte Schüler – in 2014/15 abgeschlossen -
6	Abriss der Zwischenbelegung des Soziokulturelle Zentrum und der Kulturfabrik in der Alten Berliner Straße 26	Konzentration von soziokulturellen Angeboten im Altstadtzentrum Das stark sanierungsbedürftige Gebäude wurde bisher vom Soziokulturellen Zentrum und dem Kufa Hoyerswerda e.V. als Zwischenbelegung genutzt. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Sanierung und damit eine Nachnutzung nicht möglich. Die Obdachlosenunterkunft ist seit 2013 in einer ehemaligen Kindertagesstätte in der Neustadt untergebracht.
7	Abbruch Obdachlosenwohnheim Alte Berliner Straße 26	

8	Aufwertung der Hauptachse der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Altstadt und der Neustadt und der angrenzenden Landschaft (mit event. Grunderwerb für Ausgleichsmaßnahmen)	Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Stadt und umgebender Landschaft; Schaffung einer attraktiven Verbindung zum Scheibe-See, um die Stadt ans Lausitzer Seenland anzubinden; Anbindung der städtischen Grünverbindungen an die angrenzenden Landschaftsräume
9	Wohnumfeldverbesserung der Heinrich-Mann-Straße und Neugestaltung des Hofbereiches nach Rekonstruktion der Wohnbebauung und nach dem Rückbau der vorh. Garagen	Erweiterung des Angebotes attraktiver Wohnbereiche für die Einwohner des Umlandes und der Stadt entsprechend dem Bedarf – in 2014 abgeschlossen -
9a	Umbau und Sanierung des Wohngebäudes mit Geschäftsunterlagerung Heinrich-Mann-Straße 1-6	bewohnerorientierte und barrierefreie Umgestaltung der Wohnungen – in 2014 abgeschlossen -
10	Umgestaltung der Außenanlagen im Bereich des Frauenschutzhouses, dem Haus der Paritäten und der ehem. Volkshochschule	öffentliche Aufenthaltsbereiche werden für eine aktive Erholung attraktiv und modern umgestaltet
11	Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden ehem. Konrad-Zuse- Gymnasiums für eine neue Nutzung	Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes
12	Erweiterung der Grünen Mitte und Verbindung des Grünraumes zwischen Neustadt und Altstadt durch Grundstückserwerb	Gestaltung als einfacher, öffentlicher Grünbereich
13	weitere schrittweise Umsetzung des Zookonzeptes von 2010	Anpassung des Zoo an moderne Tierhaltung und -präsentation Optimierung der Verwaltungsstrukturen durch wirtschaftliche Arbeitsweise der neu gegründeten "Zoo, Kultur und Bildung Hoyerswerda gGmbH" Entlastung des städtischen Haushaltes
14	Abbruch der Sport- und Spielanlage WK 10	Rückbau des gestalteten Wohnumfeldes im Bereich der bereits aufgrund des demographischen Wandels notwendigen zurückgebauten Mehrfamilienhäuser - in 2012 abgeschlossen -
15	Rückbau der Straßenunterführung an der B97	Aufgrund von flächenhaftem Rückbau im Erhebungsbezirk 3 (WK 9 und 10) ist hier eine sehr geringe Frequentierung zu verzeichnen. Die notwendige Sanierung wird aus Bedarfs- und ökonomischen Gründen nicht durchgeführt.
16	Ausbau und Erhalt der innerstädtischen Grünverbindungen unter Aufwertung der Grünräume der Wohnkomplexe	Schaffung und Erhalt der Grünräume der Wohnkomplexe und Aufwertung der Wohnhöfe sowie der Fuß- und Radwege als Anbindung dieser an die Hauptachse

17	Netzoptimierung der Trinkwasserversorgungsanlagen aufgrund des Rückbaus von nicht mehr benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen. Anpassung der verbleibenden Anlagen an den geringeren Bedarf in der Dillinger Straße	Verringerung der Unterhaltungs- und Anlagekosten, Verbesserung des Mediendurchflusses Sicherstellung der Versorgung der verbleibenden Anschlüsse - in 2012 abgeschlossen -
18	Rückbau von Wohngebäuden in der Neustadt bis 2016	Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum und dadurch wirtschaftliche Stabilisierung der Wohnungsunternehmen A.-Schweitzer-Straße Eingang 18-19 – in 2013 abgeschlossen - A.-Schweitzer-Straße Eingang 20-22 – in 2014 abgeschlossen - Sammelweisstraße 11-17 – neu in Maßnahme 18a enthalten - Sammelweisstraße 2-6 – neu in Maßnahme 18a enthalten - F.-Liszt-Straße 35-41 – in 2014 abgeschlossen - Ph.-Melanchthon-Str. 16-20 – neu in Maßnahme 18a enthalten - G.-v.-Scharnhorststraße 67-76 – in 2014 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 50 – in 2012 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 52 – in 2012 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 24-26 – in 2012 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 27-29 – in 2012 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 30-32 – in 2013 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 33-35 – in 2013 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 39-42 – in 2013 abgeschlossen - Otto-Nagel-Straße 43-45 – in 2013 abgeschlossen - A.-Dürer-Straße 22-26 – in 2013 abgeschlossen - H.-Mann-Straße 7-13 – in 2013 abgeschlossen -
18a	Rückbau von Wohneinheiten in der Neustadt bis 2020	Rückbau von nicht mehr benötigten Wohneinheiten und dadurch wirtschaftliche Stabilisierung der Wohnungsunternehmen in Summe ca. 720 Wohneinheiten davon: Erhebungsbezirk 1 – ca. 280 Wohneinheiten Erhebungsbezirk 2 – ca. 280 Wohneinheiten Erhebungsbezirk 3 – ca. 160 Wohneinheiten

19	Rückbau von Erschließungsanlagen aufgrund des Rückbaues von nicht mehr benötigtem Wohnraum und Anpassung der verbleibenden Anlagen an den geringeren Bedarf in der Neustadt bis 2016	Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen WK 10 TST Kaufhalle + Optimierung zugehöriges 0,4-kV-Netz – in 2013 abgeschlossen -
		Netzanpassung Fernwärmeversorgungsanlagen ; Änderg. Fernwärmeanschluss Gebäude Nagel -Str. 46-47 – in 2013 abgeschlossen -
		Rückbau Ver- u. Entsorgungsanlagen im Hausanschlussbereich Wohngebiete Hoy. Alte Berliner Str.26, Scharnhorst-Str 77-87
		Netztrennung und -optimierung Gasversorgungsanlagen WK 6 - Bereich Zio-Ilkowskistraße/Gagarinstraße
		Rückbau Ver- u. Entsorgungsanlagen im Hausanschlussbereich Wohngebiete Hoy. , Bachstr. 18-22; Semmelweisstr. 2-6
		Netztrennung Gas- und Trinkwasserversorgungsanlagen und Teilrückbau Abwasserentsorgungsanlage – in 2013 abgeschlossen -
		Netzoptimierung Trinkwassereinspeisung, 1. Abschnitt; Stilllegung Trinkwasserversorgungsleitung Laubag 1; .Absch.
		Rückbau Ver- u. Entsorgungsanlagen im Hausanschlussbereich Wohngebiete Hoy. Bach,- Liszt,- Semmelweiß,-Schweitzer-Str.
		Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen WK 8/9 Rückbau Trafostationen + Optimierung 10-kV- und 0,4 kV-Netz
		Netzoptimierung Trinkwassereinspeisung, 2. Abschnitt; Stilllegung Trinkwasserversorgungsleitung Laubag 1; 2.Absch.
		Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen WK 5e Trafostat. Schweitzer Str.22 einschl. Netzoptimierung
		Rückbau Ver- u. Entsorgungsanlagen im Hausanschlussbereich Wohngebiete Hoy. G.-v.-Scharnhorst-Str. 67/76, Kolpingstr. 31
Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen WK 5e Rückbau Trafostat. Schweitzer Str.19 einschl. Netzoptimierung – in 2013 abgeschlossen –		
Netzoptimierung Trinkwasserversorgungsanlagen Neustadt; Nennweitenreduzierung in der Fr.-J.-Curie-Straße/ WK 2 Hoy. – in 2013 abgeschlossen -		
19a	Rückbau von Erschließungsanlagen aufgrund des Rückbaues von nicht mehr benötigtem Wohnraum und Anpassung der verbleibenden Anlagen an den geringeren Bedarf in der Neustadt bis 2020	Die Maßnahmen der Anpassung von Erschließungsanlagen leiten sich von den Rückbauten von nicht mehr benötigten Wohnraum in den Erhebungsbezirken 1 bis 3 ab.
20	Errichtung eines Glockenturmes im Neustadtzentrum	Der Glockenturm ist die Vollendung des Kirchenbauwerkes, welches aufgrund der politischen Situation nicht erfolgen konnte. Er ist funktionale und architektonische Bereicherung im Neustadtzentrum und verstärkt den urbanen Charakter.

21	Abbruch Leon-Foucault-Gymnasium Haus 3	Rückbau der ehemaligen Grundschule, wenn die Untersuchung ergibt, dass dieses Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen nicht als Oberschulzentrum infrage kommt.
22	Schaffung eines neuen Oberschulzentrums in der Neustadt. Derzeit laufen Untersuchungen welcher Standort aus wirtschaftlichen Gründen für eine Sanierung infrage kommt.	Schaffung eines neuen Oberschulzentrums in der Neustadt. Derzeit laufen Untersuchungen welcher Standort aus wirtschaftlichen Gründen für eine Sanierung infrage kommt.
23	Abriss von 31 Garagen Lise-lotte-Herrmann-Straße	Rückbau von nicht mehr benötigten Garagen und dadurch wirtschaftliche Stabilisierung des Versorgungsunternehmens. – in 2014 abgeschlossen -
24	Modernisierung der Lausitz-halle	Stärkung des innerstädtischen Neustadtzentrums durch weiterführende Sanierung des Gebäudekomplexes zur Verbesserung der Kulturangebote
25	Erarbeitung einer Konzeptstudie für die hydrothermale Nutzung des gehobenen Grundwassers in Teilbereichen der Altstadt	Ziel der Konzeptstudie ist die Untersuchung, inwieweit es technisch machbar und wirtschaftlich darstellbar ist, aus dem gehobenen Grundwasser über Wärmepumpen dem geförderten Grundwasser Wärme zu entziehen und diese für die Beheizung bislang erdgasbefuerter Wohnungsbestände und weiterer öffentlicher und gewerblicher Objekte zu nutzen. Eine Nutzung im größeren Maßstab könnte zur Verbesserung der Gesamtenergiebilanz der Stadt insgesamt beitragen und deutliche CO2-Einsparungen bringen.
26	Sanierungsträger	Im Rahmen der weiteren Betreuung und Bearbeitung der Stadtumbaumaßnahmen im Fördergebiet - Stadtumbaugebiet Hoyerswerda ist ein Rahmenvertrag über notwendige förderrechtliche und förderrechtliche Beratungen, Betreuung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme sowie von Einzelmaßnahmen vorgesehen.
27	Tag der Städtebauförderung	Die Bürgerbeteiligung in der Städtebauförderung soll ab 2015 mit einem jährlichen bundesweit stattfindenden „Tag der Städtebauförderung“ gestärkt werden. Im Mittelpunkt stehen Beteiligungsveranstaltungen sowie Informationen zu Aufgaben, Umsetzungen und Ergebnissen der Städtebauförderung. Hier sind entsprechende Veranstaltungen mit den Beteiligten am Stadtumbauprozess angedacht.

Arbeitsstand: 03-2015 Stadt Hoyerswerda

Anlagen:

Maßnahmen in der Stadt Hoyerswerda mit Angabe der Erhebungsbezirke Übersichtsplan Fördergebiet mit Darstellung der Maßnahmen
Übersichtsplan Einteilung der Stadt nach Erhebungsbezirken
Übersichtsplan Rückbau von Wohneinheiten in der Neustadt bis 2020
Strukturdaten der Stadt Hoyerswerda Stand 31.12.2013