Wir lieben Ideen

Lausitz

Hoyerswerda

Mesto Wojerecy

Große Kreisstadt Hoyerswerda
Sanierungsgebiet „Hoyerswerda – Zentrum, Altstadt“
SEP

Bericht zum Abschluss der Sanierung

gefördert durch

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Freistaat SACHSEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Herausgeber
Große Kreisstadt Hoyerswerda
Fachgruppe Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtsanierung
Altes Rathaus
Markt 1
02977 Hoyerswerda
Tel. 03571 456550

Konzeption, Texte und Gestaltung
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
in Zusammenarbeit mit der Stadt Hoyerswerda
Fachbereich Stadtsanierung

Fotos und Pläne
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Januar 2020

Inhalt

		Seite
	Grußwort des Oberbürgermeisters	5
1	Sanierungsgebiet Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt	6
2	Anlass der Sanierung	6
3	Vorbereitende Untersuchung	7
	– Das Untersuchungsgebiet	7
	– Vorgehensweise	8
	– Ergebnis	9
4	Abgrenzung Sanierungsgebiet	10
	– Gebietserweiterung	10
5	Sanierungssatzung	12
6	Ziele der Sanierung	12
7	Neuordnungskonzept	13
8	Neuordnungskonzept Fortschreibung 2003	14
9	Kosten und Fördermitteleinsatz	17
10	Durchführung und Wirkung der Sanierung	19
	– Private Maßnahmen	19
	– Öffentliche Maßnahmen	20
	– Ordnungsmaßnahmen	21
	– Maßnahmenkatalog	21
11	Abschluss der Sanierung	37
	– Erhebung von Ausgleichsbeträgen mittels einer Ablösevereinbarung	37
	– Ablösung und Erhebung der endgültigen Ausgleichsbeträge	39
12	Fazit	39

Grußwort des Oberbürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Freunde und Gäste unserer Stadt,

die Stadtsanierung ist ein wichtiger Schritt hin zu einer noch lebenswerteren Wohn-, Kultur- und Einkaufsstadt. Dabei ist die Sanierung und Erhaltung der älteren Bausubstanz ein wichtiges Ziel unserer Stadtentwicklung.

Startschuss 1991

Begonnen haben wir 1991 mit den historischen Bereichen des Sanierungsgebietes „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“. Besonders wichtige Bereiche waren:

- die Lange Straße als barockes städtebauliches Ensemble kleiner ein- und zweigeschossiger Handwerkerhäuser
- der Markt als städtebauliches Ensemble mit Rathaus und Bürgerhäusern
- die Gebäude Am Haag als kleines städtebauliches Ensemble von Ackerbürgerhäusern

Die Ziele der Sanierung

Die Sanierungsziele wurden zu Beginn festgelegt und in Abständen weiterentwickelt. Sie sind in Plänen, den sogenannten Neuordnungskonzepten, dargestellt.
Die aktuellen Pläne für dieses Sanierungsgebiet finden Sie unter dem Begriff Sanierungssatzung.

Ergebnisse

Was in fast drei Jahrzehnten der Stadtsanierung erreicht worden ist, lässt sich anhand alter Dokumentationen und neuer Gegebenheiten ablesen. Diese Dokumentationen vermitteln ein Bild der sichtbaren Veränderungen in diesem Sanierungsgebiet im städtebaulichen Zusammenhang und in gestalterischen Details.

Der Wandel in diesem Gebiet ist wirklich beeindruckend. Wer das Stadtbild vor achtundzwanzig Jahren noch im Gedächtnis hat, kann das gut nachempfinden. Die Fotos der sanierten Häuser und der neuentwickelten und gestalteten Quartiere und Straßenerneuerungen macht die Veränderungen seit 1991 deutlich.

Wohnen in der Altstadt ist gefragt

Wir erkennen die Veränderungen auch daran, dass viele Leute gern in das Zentrum der Altstadt ziehen. Sie mieten oder kaufen sanierte Wohnungen oder wagen den Schritt zum eigenen Heim in einem Umfeld, das wieder städtischen Charakter erhalten hat.
Die Belebung der Stadt, die daraus entsteht, ist ebenso wichtig wie die baulichen Veränderungen. Nur wenn Leben in die Stadt kommt, haben wir die Fördermittel für die Menschen in unserer Stadt sinnvoll eingesetzt.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen bedanken, die diesen Entwicklungsprozess in den letzten 29 Jahren gestaltet und begleitet haben – besonders bei den vielen Bauherren, die dem Gesicht unserer Stadt zu einem noch positiveren Erscheinungsbild verholfen haben.

Herzliche Grüße

Stefan Skora

1 Sanierungsgebiet Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 17.07.1992 ist der Bereich des Zentrums als Sanierungsmaßnahme in das Bund–Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ aufgenommen worden.

Bis heute sind mit
- der Erneuerung von Straßen, Quartieren, Wegen und Plätzen,
- dem Bau von KFZ-Stellplätzen,
- der Gestaltung öffentlicher Freiflächen, Grünanlagen sowie privater Innenhöfe,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an vorhandener Bausubstanz,
- dem Abbruch baulicher Anlagen
- und der Durchführung von verschiedenen Bebauungsplanverfahren

zahlreiche Sanierungsmaßnahmen realisiert worden.

Vor allem der Bereich des Quartieres „ Lange Straße, Senftenberger Straße und Kirchstraße“ sowie der Bereich des nördlichen Neumarktes stellen mit der Neuordnung und der aufwertenden Gestaltung ein gelungenes umgesetztes Sanierungsziel dar.

Insgesamt sind rund 28,8 Mio. Euro in die Sanierungsmaßnahmen in der Zeit von 1992 bis 2018, dem Abschlussjahr der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“, investiert worden.
Davon wurden 19,2 Mio. Euro als Förderrahmen bewilligt. Von diesem Förderrahmen bezog die Stadt 2/3 der entstandenen Kosten aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes.
Der Rest der entstandenen Ausgaben erfolgte aus den Ausgleichsbeträgen und den Verkaufserlösen.
Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Sanierungsmaßnahme zügig und gewinnbringend fortgeführt worden.

2 Anlass der Sanierung

Die Notwendigkeit einer Stadtsanierung in Hoyerswerda bestand darin, städtebauliche Missstände zu beseitigen, zukunftsfähige Wohnbestände aufzuwerten, die Schließung und Wiederbebauung von freigeräumten innerstädtischen Flächen, die Neuordnung des Quartieres Lange Straße/Kirchstraße/Senftenberger Straße und des nördlichen Neumarkts und den partiellen Neuausbau öffentlicher Verkehrsanlagen positiv zu verändern.
Dabei wurden Schwerpunkte und Prioritäten eines zukünftigen Sanierungsgebietes eng an die Vorgaben der Stadtentwicklungsstrategien (InSEK, SEKo Altstadt) ausgerichtet. Im Fokus standen vor allem investive Maßnahmen im öffentlichen Raum, um einen größtmöglichen Effekt für die Gebietsentwicklung zu erreichen. Der Schwerpunkt der Projekte im Bereich der öffentlichen Infrastruktur lag dabei auf einer nachhaltigen Verbesserung der Standortfaktoren im Sanierungsgebiet. Erfahrungsgemäß sind mit den Investitionen in der öffentlichen Infrastruktur auch verbesserte Rahmenbedingungen für private Investitionen verbunden und wurden daher auch mit hoher Priorität realisiert.
Mit den im Vorfeld aufgestellten Stadtentwicklungskonzept ist eine solide Grundlage geschaffen worden, um Maßnahmen für die Modernisierung und den Umbau von Gebäuden, öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie weiteren Dingen für die Aufwertung der Stadt Hoyerswerda mit besonderem Handlungsbedarf anzugehen.

Vorbereitende Untersuchung

3

Um ein förmliches Sanierungsgebiet festlegen zu können, ist nach § 141 Bau GB eine vorbereitende Untersuchung notwendig. Eine solche vorbereitende Untersuchung ist erforderlich um den Bedarf und die Notwendigkeit einer Sanierung im Zusammenhang mit sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten zu ermitteln, sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu ermitteln und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu beurteilen.

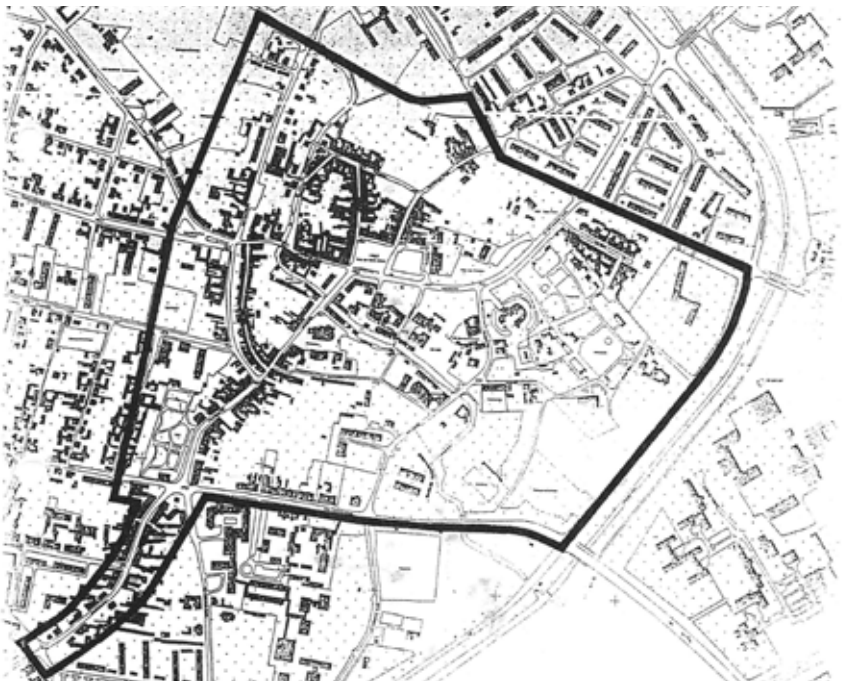
Nachdem bereits der zentrale Bereich der Altstadt als Problemgebiet ermittelt wurde, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hoyerswerda am 24.01.1991 vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB durchführen zu lassen. Eine Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte in der Lausitzer Rundschau am 28./29. Dezember 1991.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die IPRO Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH Dresden beauftragt. Gemeinsam mit Mitarbeitern der Bauverwaltung wurden Befragungen zu den einzelnen Gebäuden und in den Haushalten durchgeführt.
Mit der Beauftragung der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH im November 1992 musste die Bestandsuntersuchung der IPRO mbH, die bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurde, überarbeitet werden. Die Koordination dieser Arbeiten oblag der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH.

Mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen konnten die Grundstückseigentümer des Zentrums der Altstadt mit großer Wahrscheinlichkeit von der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ausgehen, da durch den Beschluss nicht nur ein bestimmter politischer Wille zum Ausdruck gebracht wurde, sondern gleichzeitig die Sanierung materiell vorbereitet wurde.

Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine Fläche von 32 ha auf und umfasst im Wesentlichen das Zentrum der Altstadt. Es wird im Norden durch die Alte Berliner Straße, im Osten durch die Fischer- und Lessingstraße, im Süden durch die Friedrichsstraße und im Westen durch die Kolpingstraße abgegrenzt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets zeigt der Übersichtsplan.



Untersuchungsgebiet

Vorgehensweise

Ziel der vorbereitenden Untersuchung war es, für den Untersuchungsbereich die städtebaulichen Missstände festzustellen, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen möglich waren. Bei der Beurteilung, ob im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die eine Sanierung im Sinne des BauGB erforderlich machen, wurden Beurteilungsgrundlagen gewonnen über:

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsbereich (Grundstücks- und Gebäudesituation, Gebäudezustand, Bebauung und Stadtbild, Wohnungssituation [Zuschnitt, Ausstattung, Innenwesen])
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes (Verkehr [Kfz-, Fahrrad-, Fußgängerverkehr, ruhender Verkehr], Erschließung, Grün- und Freiflächen, wirtschaftliche Situation)
- die Notwendigkeit der Sanierung und die Möglichkeit ihrer Planung und Durchführung

Um eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft bei der Haushalts- und Gewerbebefragung zu erreichen, wurde bereits im Vorfeld der Begehung eine Bürgerinformationsveranstaltung am 05.04.1993 durchgeführt, die ein reges Interesse fand. Fragen der Betroffenen und der interessierten Bürger konnten hier bereits geklärt werden.
Für die Beantwortung weiterer Fragen zur Sanierung, den Fördermöglichkeiten und den Stand des Sanierungsverfahrens, ist bei der Sanierungsstelle der Stadt Hoyerswerda, Lange Straße 1 (1996-2006, ab 2007 im Alten Rathaus), unter Hinzuziehung des Sanierungsträgers Beratung gewährt worden.
Unter anderem wurde hier ein Faltblatt an die Anwesenden verteilt, in dem der Bürger alle notwendigen Details für die Realisierung von Ordnungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen (siehe Abbildung „Faltblatt Seite 1 und 3“) findet.

Mit der Beauftragung der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH im November 1992 musste die Bestandsuntersuchung der Firma IPRO mbH überarbeitet werden. Dabei war es wichtig, bereits bei der Auswertung und Analyse auf der Grundlage gemeinsam formulierter Ziele die Abhängigkeiten von Größe des Gebietes und Kosten der Maßnahme zu sehen.

Faltblatt Seite 1 und 3

Ergebnis

Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungssituation
Die Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet wurden nach ihrer Substanz bewertet und in folgende Kategorien eingeteilt:

- Neubau
- keine oder geringe Mängel
- leichte Mängel
- modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig
- fraglicher Erhalt
- erhebliche Mängel in Konstruktion und Ausbau
- abbruchreif

Insgesamt wurden 390 Haupt- und Nebengebäude untersucht und bewertet.
Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Gebäude im Sanierungsgebiet modernisierungsbedürftig.
Der Anteil der zu modernisierenden Nebengebäude ist mit fast 87 %, und mit der Beurteilung, dass bei über 45 % der Erhalt des Gebäudes fraglich ist, überproportional hoch.
Von den 230 Hauptgebäuden haben nur 112 Gebäude (knapp 50%) eine reine Wohnnutzung. Die gemischt genutzten und rein gewerblichen Objekte verteilen sich auf das gesamte Sanierungsgebiet.

Bei rund 2/3 der Hauptgebäude besteht ein mittlerer bis hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Meist weist die Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation einen großen Nachholbedarf auf. Maßnahmen zum Schall- und Wärmeschutz sind kaum vorhanden. Die einzelnen Missstände und Mängel addieren sich in den Einzelobjekten sowohl im Wohn- wie im gewerblich genutzten Bereich zu größeren, d.h. zu finanziell aufwendigen Gesamtmaßnahmen.

Bebauung und Stadtbild
Betriebe, die der Versorgung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs dienen, sind auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Im Bereich des historischen Marktplatzes ist allerdings nur eine geringe Konzentration festzustellen. Als eine der letzten öffentlich genutzten Flächen, neben dem „Schwarzen Markt“, ist eine dienstleistungsorientierte Nutzung der Erdgeschosszone des Marktes unabdingbar.
Der Charakter des „Schwarzen Marktes“ weist als Parkierungsfläche deutliche Mängel in der Funktion und Gestaltung auf. Hier bestehen deutliche Umstrukturierungserfordernisse, zur Verbesserung des Stadtbilds.

Im Hinblick auf den KFZ-Verkehr wurde festgestellt, dass die Straßen des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen durch innerstädtischen Verkehr belastet sind und hauptsächlich der Erschließungsfunktion dienen. Zusammen mit dem schlechten Bauzustand wirkt dies nicht nur negativ auf die Wohnqualität, sondern auch auf das Ortsbild der Innenstadt.
Zusätzlich ergaben sich häufig Behinderungen auf den Fahrbahnen, durch die schlecht ausgebauten bis nicht vorhandenen Fuß- und Radwege und aufgrund des hohen Stellplatzdefizits.

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchung im April 1993, wurde aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Das Untersuchungsgebiet entsprach in seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit in weiten Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

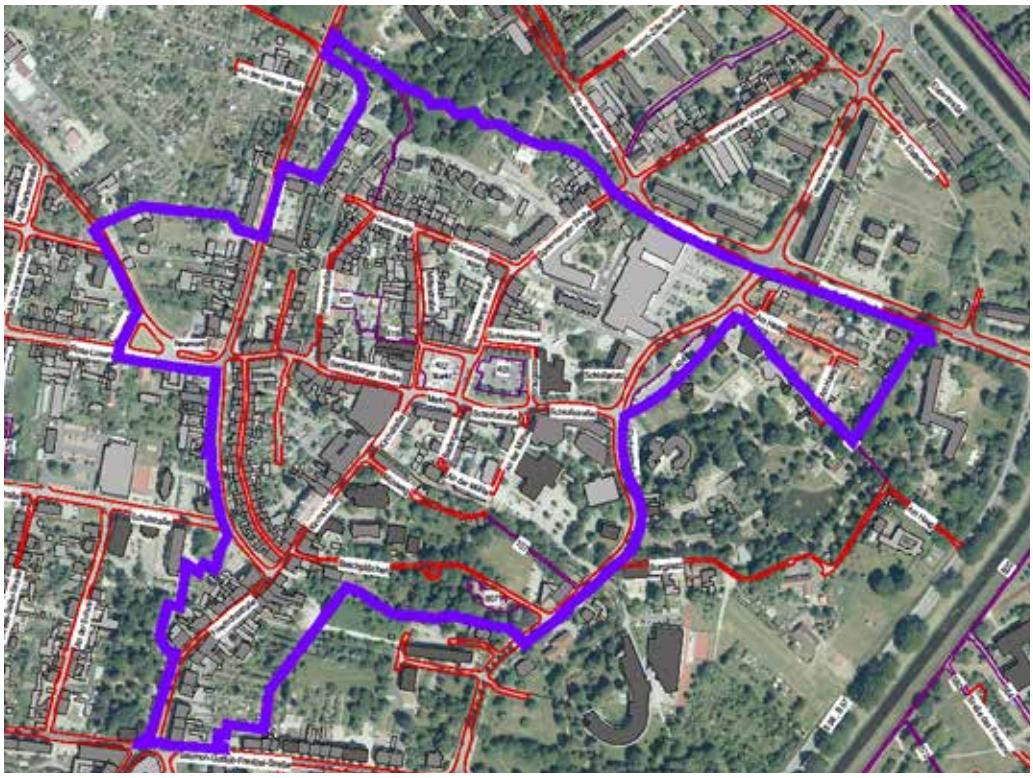
Die städtebaulichen Missstände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- erhebliche Mängel der Gebäudesubstanz
- mangelhafte Versorgung mit Stellplätzen
- Wohnungs- und Gewerbeleerstand
- Baulücken in der Randbebauung
- schlechter Zustand der Straßen und Plätze
- schlechte städtebauliche Verbindung zwischen der Alt- und Neustadt

4 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Mit der Vorlage des Berichtes über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung im Juni 1993 wurde aufgezeigt, dass das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände aufweist. Der bestehende Sanierungsbedarf begründet damit dieselbe Abgrenzung des Untersuchungs- und Sanierungsgebietes vom 22.06.1993. Somit wurde das Sanierungsgebiet wie folgt abgegrenzt:

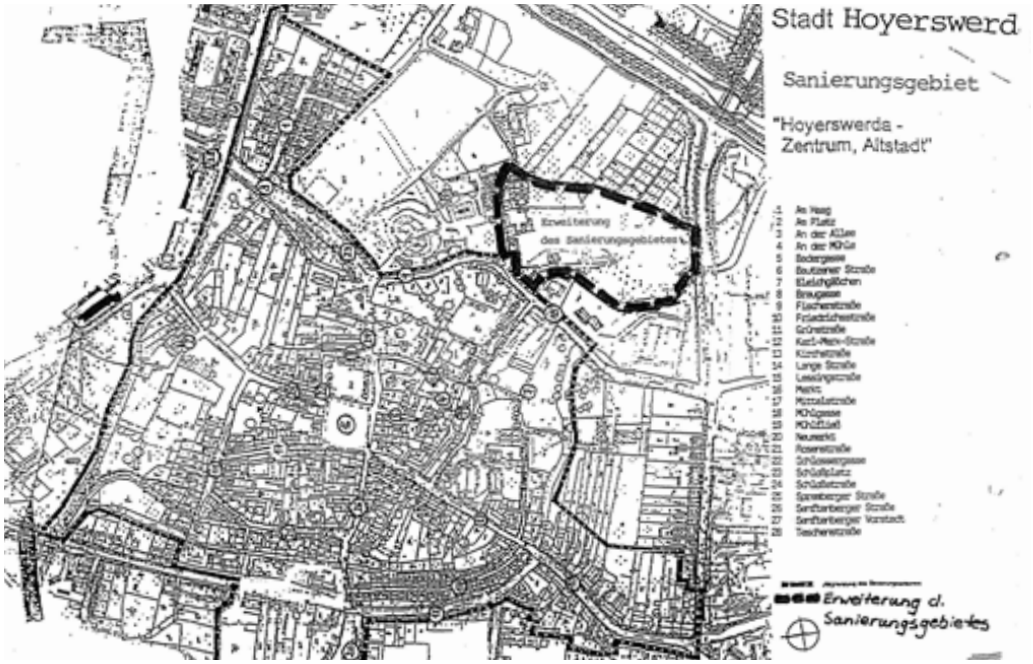
- Im Norden: Bautzener Straße, Alte Berliner Straße, Kleine Bleiche am Park bis zur Kolpingstraße (ehemals Karl-Marx-Straße)
- Im Westen: Kolpingstraße, Neumarkt, Friedrichsstraße
- Im Süden: Friedrichsstraße bis zur Frentzelstraße, Bleichgäßchen bis zur Lessingstraße
- Im Osten: Fischer-, Teschen- und Lessingstraße, Am Haag bis zur Frauenklinik



Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gebietserweiterung

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs und nach dem Grundsatz, ein Sanierungsgebiet sinnvoll abzugrenzen, wurde 1994 das in der Sanierungssatzung festgelegte Sanierungsgebiet, „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“, geringfügig erweitert.
Die Erweiterung grenzt an das bisherige Sanierungsgebiet an und umfasst Flur 9 und die Flurstücke 161, 164 a, 165, 166 und 167 a.
Die Bekanntmachung der Gebietserweiterung erfolgte am 27.03.1995 im Amtsblatt Nr. 130 der Stadt Hoyerswerda und wurde damit rechtsverbindlich.



Gebietserweiterung

Aktuelle Abgrenzung Sanierungsgebiet

5 Sanierungssatzung

Voraussetzung für den Beschluss des förmlichen Sanierungsgebietes und die damit verbundene Behebung städtebaulicher Missstände, die durch die vorbereitende Untersuchung festgelegt worden waren, ist nach § 142 (3) BauGB die Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung - die Sanierungssatzung.

Bereits im Juni 1992 bekannte sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hoyerswerda eindeutig zu einer Sanierungsdurchführung, da die Stadt in weiten Teilen des Stadtgebietes eine inhomogene Bebauungsstruktur mit vielfältigen städtebaulichen Problembereichen aufwies. Im Gebiet „Zentrum, Altstadt“ befanden sich Häuser, Straßen und Plätze zum Teil in sehr schlechtem Zustand. Die Funktionalität des Gebietes war durch Fehlnutzungen bzw. schlecht gestaltete Räume stark eingeschränkt. Mit dieser Begründung beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hoyerswerda am 22.06.1993 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“.
Die Bekanntmachung erfolgte am 02.02.1994 im Amtsblatt Nr. 66 der Stadt Hoyerswerda und wurde damit rechtsverbindlich.

Das mit der Sanierungssatzung beschlossene Sanierungsgebiet ist in der vorstehenden Planunterlage (Abbildung „Aktuelle Abgrenzung Sanierungsgebiet “) dargestellt.

6 Ziele der Sanierung

Die Ziele der Sanierung im Sinne des § 136 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB wurden seinerzeit aus der Situationsanalyse und der eingehenden Erörterung der städtebaulichen Konzepte mit den Bürgern und politischen Gremien entwickelt.

Für die Teilbereiche Verkehr, Wohnqualität/Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen und Stadtbild wurden detaillierte Sanierungsziele entwickelt. Diese Zielstellungen lassen sich zu folgenden Zielschwerpunkten zusammenfassen:

- Erhalt der Gebäudesubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung
- Verdichtung des Zentrumbereiches durch Neuordnung und Schließung von Baulücken
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebots durch Ansiedlung von Gewerbe
- Wohnumfeldverbesserung durch Entkernung, Straßen- und Platzgestaltung, Wiedererlebbarmachung der innerstädtischen Wasserläufe, Begrünung der Altstadt
- Verbesserung der Verkehrssituation im Gebiet und Minimierung des Stellplatzdefizits
- städtebauliche Verknüpfung der Altstadt mit der Neustadt
- Konzentration der öffentlichen Dienstleistungen
- Ordnung und Bereinigung der Grundstücksverhältnisse
- Schaffung nutzbarer Grundstückszuschnitte
- integrierte Denkmalpflege als Bestandteil der Sanierungsmaßnahme

Strukturziele ergaben sich aus den in der Bestandsaufnahme festgestellten Mängeln:

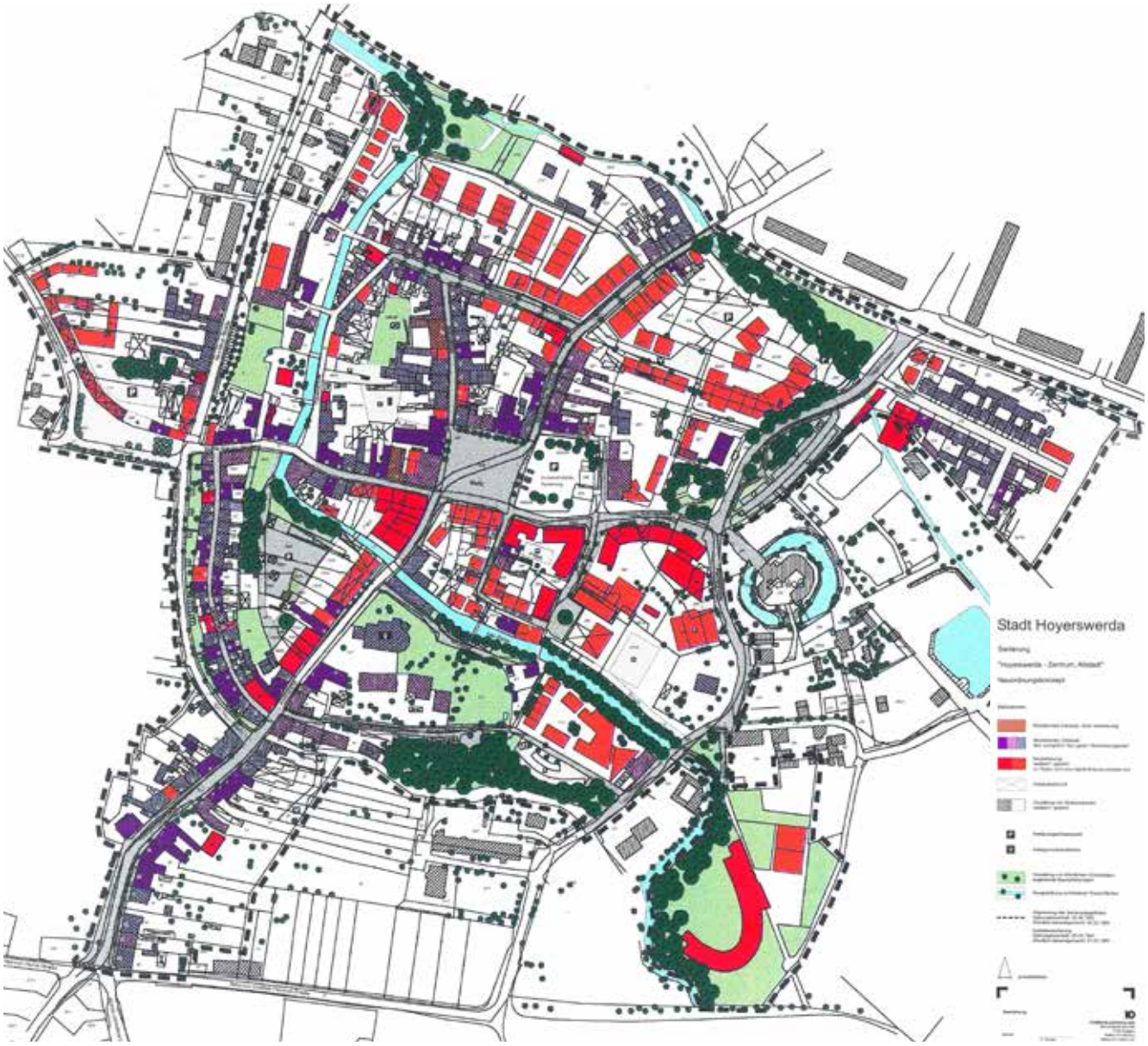
- Verbesserung von Gebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung
- Verbesserung von Straßen und Plätze durch Erneuerung der technischen Infrastruktur
- städtebauliche Verbesserung durch Neuordnung von Grundstücksgrenzen
- Beseitigung störender und abständiger Gebäude
- Verbesserung des Stadtbildes durch das Schließen von Baulücken bzw. baulückenähnlich

niedrig bebauten Grundstücken und Straßenrandbebauung
- Verbesserung des Parkplatzangebotes
- Attraktivitätssteigerung des Zentrumbereiches durch Neugestaltung des Marktplatzes

Neuordnungskonzept

7

Das Neuordnungskonzept (NOK) ist ein Mittel zur Beschreibung und Illustration von generellen Planungs- und Entwicklungsansätzen im Sanierungsgebiet die nur allgemein zu formulieren sind, da es sich auf städtebauliche Entwicklungsziele bezieht, deren Umsetzung einen Zeitraum von mehreren Jahren beansprucht. Mit dem NOK wurde der aktuelle Stand des Sanierungsgebiets „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ dokumentiert und aktuelle Planungen vorgestellt. Somit erfüllt das NOK sowohl die Funktion der Bestandsaufnahme als auch eines Planungsinstruments.



Maßnahmen- und Gestaltungsplan des Neuordnungskonzeptes 1993

Aufgrund der Prozesshaftigkeit der städtebaulichen Planung ist das NOK kein starres, sondern ein informelles Planungsinstrument. Es bietet Raum für die Interpretation der städtebaulichen Leitlinien im Rahmen von konkreten Bauvorhaben und für Veränderungen, die sich aus neuen Erkenntnissen im Rahmen detaillierter Planungen ergeben.

Als theoretische Grundlage des NOK dient der planerische Grundsatz der „behutsamen Stadterneuerung". Das bedeutet, dass die Baugeschichte des Ortes, vorhandene historische Merkmale und Eigenheiten der Stadtgestalt in Abstimmung mit den heutigen Bedürfnissen der Bewohner und Eigentümer, sowie öffentlichen Interessen, den Rahmen für die städtebauliche Weiterentwicklung bilden. Mit der städtebaulichen Weiterentwicklung soll eine auf den vorhandenen historischen Baustrukturen basierende, klar definierte Stadtstruktur geschaffen werden, die einen attraktiven Raum für innerstädtisches Leben bildet.

Die Plandarstellungen des Neuordnungskonzeptes bestehen aus dem Maßnahmen- und Gestaltungsplan. Der Maßnahmenplan enthält die Darstellung des Bestandes und die verbindlichen Festlegungen für die städtebauliche Entwicklung in allgemeiner und symbolhafter Form. Der Gestaltungsplan soll die mit den Festlegungen im Maßnahmenplan angestrebte künftige Stadtgestalt veranschaulichen und in unverbindlicher Form darstellen.

Für das Sanierungsgebiet existiert ein NOK aus dem Jahr 1993, das zu den Jahren 1995, 1998 und 2003 fortgeschrieben worden ist und die Funktion eines Sanierungsrahmenplanes hat. Das NOK bestimmt überwiegend in Verbindung mit dem § 34 BauGB im Sanierungsgebiet die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke.

8 Neuordnungskonzept Fortschreibung 2003

Ziel einer Fortschreibung ist es, das bestehende Neuordnungskonzept an den aktuellen Stand der Sanierung anzupassen und neue Erkenntnisse in die Planung einzuarbeiten. Verschiedene Entwicklungen gegenüber dem bestehenden Neuordnungskonzept führten im Bereich des Sanierungsgebietes „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt" dazu, dass das NOK 1995, 1998 und 2003 fortgeschrieben wurde.

Die wesentlichen Zielstellungen der Sanierung haben sich im Zuge des gesamten Durchführungszeitraumes nicht grundlegend geändert. Jedoch wurde bei den Fortschreibungen großer Wert auf aktuelle städtebauliche Veränderungen gelegt und darauf, passende Lösungen zu finden.
In der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes von 2003, lag der Fokus daher auf der strukturellen Entwicklung der Innen- bzw. Übergangsbereiche zwischen Markt, Grünstraße und Spremberger Straße.

Im Folgenden sind der Maßnahmen- und der Gestaltungsplan der Fortschreibung von 2003 abgebildet.

Maßnahmenplan 2003

Stadt Hoyerswerda

Sanierung

"Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt"

Fortschreibung Neuordnungskonzep

Maßnahmenplan

- Bestehendes Gebäude Unsaniert
- Bestehendes Gebäude Teilsaniert
- Bestehendes Gebäude Saniert
- Bestehendes Gebäude Nebengebäude / Gebäudeabbruch
- Flächen für Neubebauung
- Neubebauung realisiert
- Neubebauung geplant
- D — Kulturdenkmale gemäß § 10 SächsDSchG
- Grundstücksneuordnung
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Realisiert
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Geplant
- Geplante Wegebeziehung Öffentlich Erschließungsstraßen
- Geplante Wegebeziehung Öffentlich Fußwege
- Geplante Erschliessungswege Privatrechtlich
- P P — Parkplatz Privat Vorhanden / Geplant
- P P — Parkplatz Öffentlich Vorhanden / Geplant
- Bäume Bestand
- Bäume Geplant
- Renaturierung von Uferbereichen
- Wiederbelebung von Wasserläufen
- Freihaltung von Blockinnenbereichen Erhaltung ortsbildprägender Grünzüge
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Denkmalschutzgebiet

0 10 20 50

Maßstab 1 : 1000

Kommunalentwicklung Sachsen GmbH

Juli 2003 / F. Wendler

Gestaltungsplan 2003

Stadt Hoyerswerda

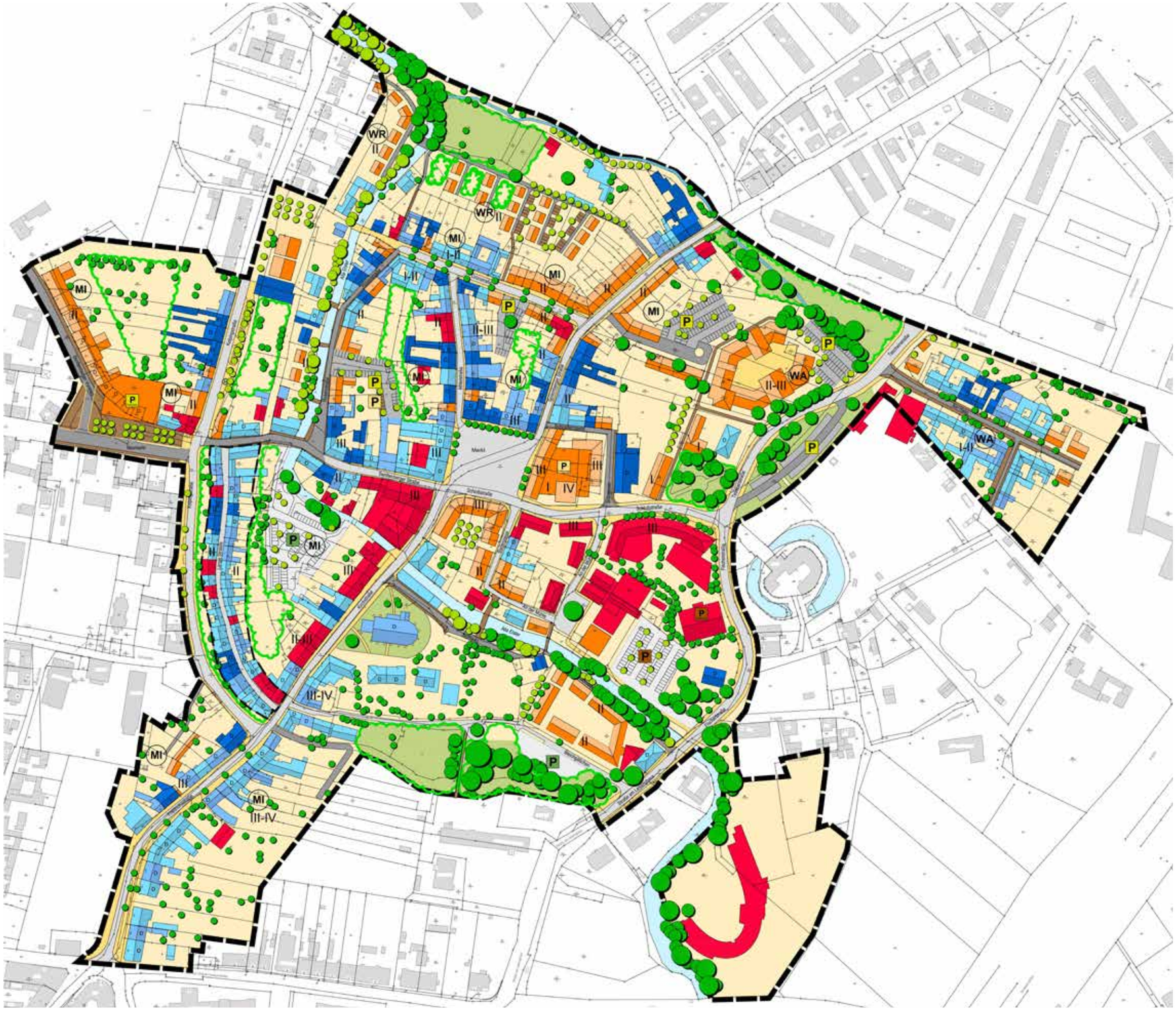
Sanierung

"Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt"

Fortschreibung Neuordnungskonze

Gestaltungsplan

- Bestehendes Gebäude Unsaniert
- Bestehendes Gebäude Teilsaniert
- Bestehendes Gebäude Saniert
- Neubebauung realisiert
- Neubebauung geplant
- D — Kulturdenkmal gemäß § 10 SächsDSchG
- MI — Geplante Gebietsnutzung
- III — Zahl der Vollgeschosse
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Realisiert
- Gestaltung öffentlicher Straßenräume Geplant
- Innere Quartierserschließung PKW / Fußgänger
- Innere Quartierserschließung Fußgänger
- Schaffung von Stellplätzen Anwohner
- Schaffung von Stellplätzen Allgemein
- P P — Parkplatz Privat Vorhanden / Geplant
- P P — Parkplatz Öffentlich Vorhanden / Geplant
- Bäume Bestand
- Bäume Geplant
- Private Grünflächen / Hofflächen
- Grünbereiche mit wesentlicher gestaltprägender Bedeutung, Blockinnenbereiche, Gebäudevorbereiche
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Denkmalschutzgebiet



0 10 20 50

NORDEN

Maßstab 1 : 1000

Kommunalentwicklung Sachsen GmbH

Oktober 2003 / F. Wendler

9 Kosten und Fördermitteleinsatz

Die Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ 1992, bedeutete für die Stadt eine finanzielle Unterstützung beim Bau von Straßen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen durch den Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Landes Sachsen.

Für die Bürger bedeutete die Festlegung eines Sanierungsgebietes eine finanzielle Entlastung bei der Sanierung ihres Grundbesitzes und den sonst üblichen Anliegerbeiträgen für den Ausbau von Straßen und Plätzen. Dazu wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden bezuschusst und einkommensteuerlich begünstigt.

Die Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ belaufen sich auf 30.319.241,05 Euro (siehe Diagramm 1).

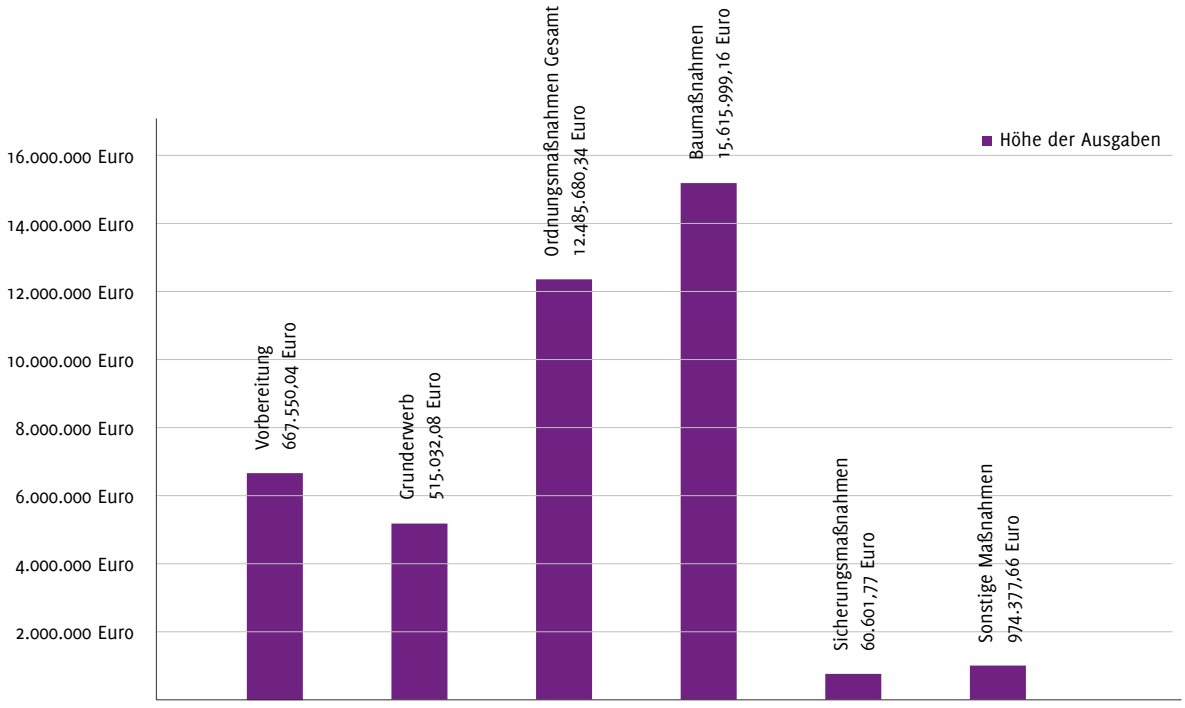


Diagramm 1 zur Verwendung der Fördermittel

Von den insgesamt 30.319.241,05 Euro die in die Sanierungsmaßnahmen in der Zeit von 1993 bis 2016 investiert worden waren, bezog die Stadt etwa 2/3 der entstandenen Kosten aus Städtebaufördermitteln. Insgesamt standen Fördermittel in Höhe von 19.204.391,04 Euro zur Umsetzung der Sanierung zur Verfügung (siehe Diagramm 2).

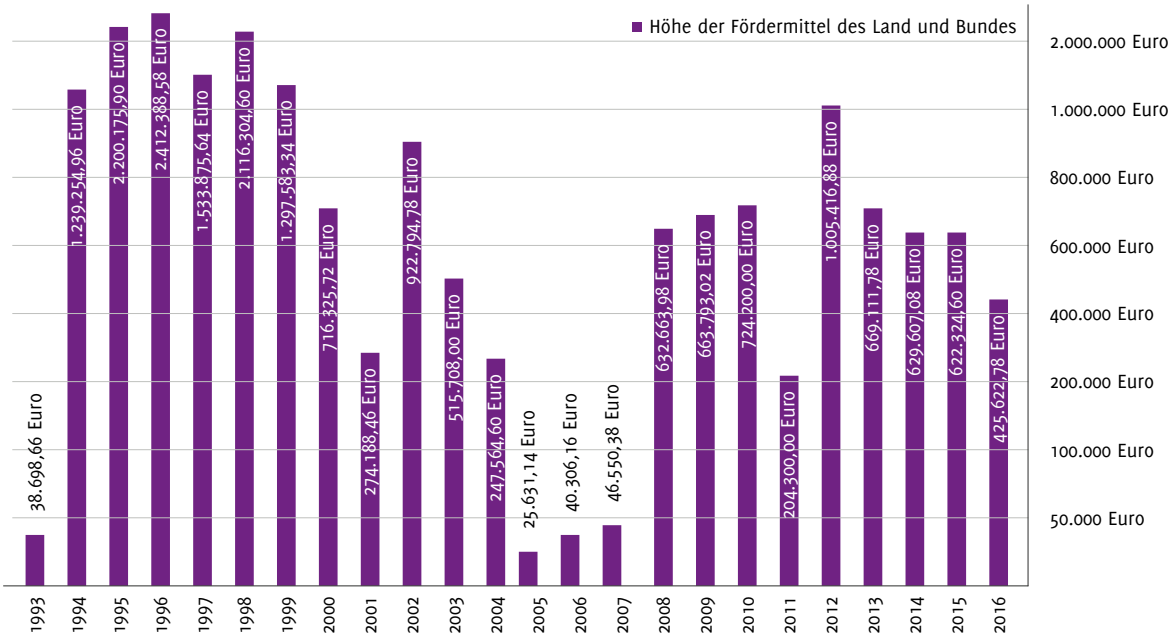


Diagramm 2 zur Höhe der Fördermittel

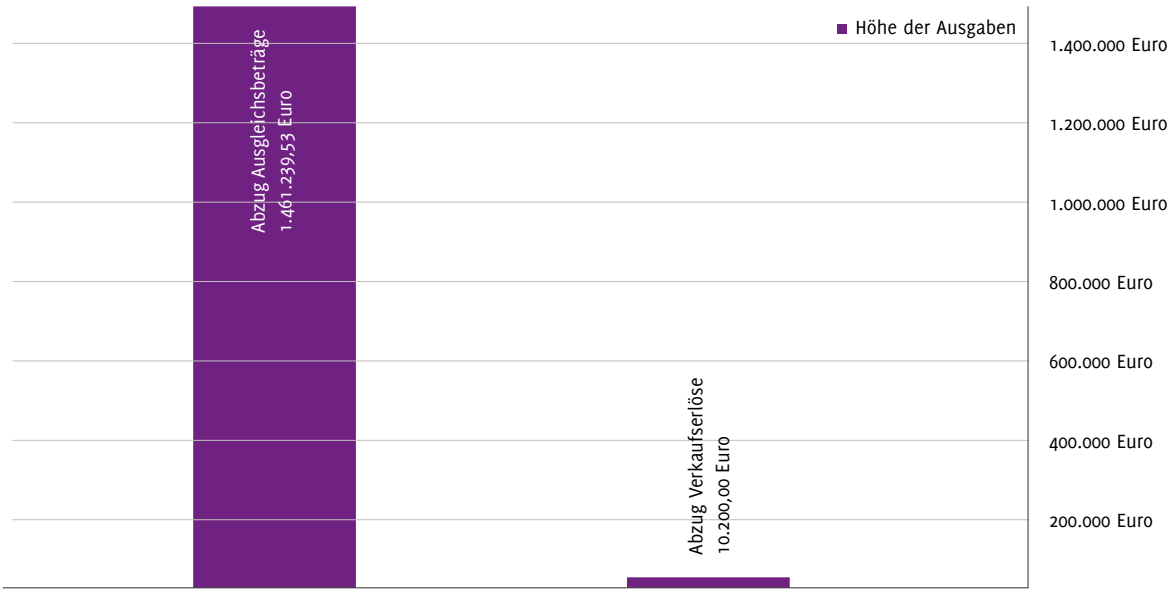


Diagramm 3 zur Höhe der von der Stadt Hoyerswerda aufgebrachten Finanzierungsmittel

Die restlichen Mittel, auch über den Kostenrahmen hinaus, wurden von der Stadt in Form von Ausgleichsbeträgen, Verkaufserlösen und Einnahmen der AGB aufgebracht. Insgesamt brachte die Stadt Hoyerswerda zusätzliche 1.461.239,53 Euro für die Sanierungsmaßnahme auf (siehe Diagramm 3).

Der Gesamt-Bruttokostenrahmen, zusammengesetzt aus den Mitteln der Stadt Hoyerswerda und den Fördermitteln des Bundes und des Landes Sachsens, betrug in den Jahren zwischen 1993 und 2016, 30.319.241,05 Euro.

10 Durchführung und Wirkung der Sanierung

Private Maßnahmen

Schon mit dem ersten Tag der Sanierungsdurchführung in Hoyerswerda wurde festgelegt, dass insbesondere die Wohn- und Geschäftsfunktion der Altstadt verbessert werden soll. Zügig begann man, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Damit sämtliche Interessenlagen berücksichtigt werden konnten, waren die Sanierungsberater der Kommunalentwicklung Stuttgart, der Kommunalentwicklung Sachsen GmbH und der Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH stets zur Stelle, wenn Auskunft über die baulichen Erneuerungsmöglichkeiten und die Finanzierung von Privatmaßnahmen gewünscht wurden. Besichtigungen und Begehungen der Bausubstanz waren im Vorfeld immer notwendig. Die Stadt gewährte im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel einen Zuschuss, nachdem mit dem Eigentümer des Gebäudes ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen war.

Bei den privaten Modernisierungsmaßnahmen wurden keine Luxusmodernisierungen mit Zuschüssen gefördert. Insbesondere war es wichtig, dass preiswerter Wohnraum in genügender Anzahl innenstadtnah bereitgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde in der Modernisierungsvereinbarung eine Regelung aufgenommen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, innerhalb von fünf Jahren nach Beendigung der Maßnahmen den Mietzins für bestehenbleibende Mietverhältnisse maximal bis zur Höhe der für den sozialen Wohnungsbau geltenden Mietobergrenzen festzusetzen.

Viele Grundstückseigentümer erkannten, dass die Gebäudemodernisierung eine Reihe von Vorteilen mit sich zieht. Nicht nur der Gebrauchs- und Wohnwert des Eigentümers wurde erhöht, auf Dauer sicherte sich auch jeder Eigentümer eine höhere Rendite.

Es wurde eine Richtlinie zur Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ durch den Stadtrat beschlossen. In einer späteren Richtlinie wurden sogar gestalterische Zielsetzungen mit aufgenommen, mit dem Ziel, eine Bezuschussung von privaten Maßnahmen von der Einhaltung gestalterischer Auflagen abhängig zu machen. Im Rahmen dieser Förderrichtlinie wurden die wichtigsten Grundsätze, die bei der Erneuerung von Gebäuden bzw. bei der Errichtung von Neubauten beachtet werden sollen, in kurzer Form dargestellt. Diese bilden die Grundlage für die gestalterischen Auflagen, die dem einzelnen Eigentümer im Rahmen der Vereinbarung auferlegt werden, wobei sich die Festlegungen von Bauvorhaben zu Bauvorhaben insbesondere Materialwahl, Farbgebung und Fassadengestaltung unterscheiden können. Im Sanierungsgebiet gibt es denkmalgeschützte Gebäude und es kann im Einzelfall zu Überschneidungen von Belangen des Denkmalschutzes und der Sanierung kommen. In diesem Fall werden die Belange der Sanierung den Forderungen des Denkmalschutzes angepasst.

Gefördert wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Typische förderfähige Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes verbessern und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anpassen, waren:

- Verbesserung von Wohnungsgrundrissen
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung durch Herstellung neuer Fensteröffnungen und Lüftungseinrichtungen
- Einbau und Verbesserung von sanitären Anlagen
- Einbau und Verbesserung von Elektroinstallation
- modernisierungsbedingte Maler-, Fliesen- und Fußbodenbelagsarbeiten
- Errichtung erforderlicher Stellplätze
- Herstellung und Verbesserung von Außenanlagen durch Abbruch störender Anbauten und Nebengebäude
- Dacheindeckung, Dämmung und Dachklempnerarbeiten
- Balkonsanierung

Instandsetzungsmaßnahmen, die darauf abzielen den Zustand wiederherzustellen, der bestand, als das Gebäude errichtet wurde, waren:

- Beseitigung von Schäden, die durch Alter und Gebrauch von Gebäuden entstanden sind
- erforderlich gewordenen Dacheindeckungen
- Trockenlegung des Mauerwerks
- Renovierung von Außen- und Innenanstrichen

Zur Durchführung der privaten Maßnahmen gehörten:

- Informationsgespräch gemeinsam mit unseren beauftragten Sanierungsträgern
- Hilfestellung bei der Entwurfsplanung
- Entwurfsplanung und Erarbeitung einer Kostenschätzung
- Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung des umbauten Raumes und einer ausführlichen Baubeschreibung

Nach Vorlage der endgültigen Bauunterlagen wurde ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt geschlossen. Mit dem Bau durfte erst begonnen werden, wenn alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorlagen. Sofern das Bauvorhaben aus Sanierungsfördermitteln bezuschusst wurde, musste vor Baubeginn diese Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Der Modernisierungsvertrag regelte folgende Fragen:

- Umfang der Baumaßnahme
- Termine
- Zuschuss
- Gestaltung
- Auflagen zur Bauausführung und Eigenleistungen.

Für die Modernisierung von privaten Gebäuden investierte die Stadt Hoyerswerda ca. 3.333.285,90 Euro.

Öffentliche Maßnahmen

Viele Straßen und Fußwege im Gebiet waren zu Beginn der Sanierung in einem sehr schlechten Zustand. Die Fahrbahn war oftmals geflickt. Die Gehwege waren häufig schmal oder befanden sich in einem schlechten Zustand.
Im Rahmen der Sanierung „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ setzte die Stadt Hoyerswerda neue Schwerpunkte für das Sanierungsgebiet. Neben dem Bau von KFZ-Stellflächen und der Gestaltung öffentlicher Freiflächen, Grünanlagen sowie privater Innenhöfe, wurden auch die Erneuerung von Straßen und Plätze und die Quartiersgestaltung als Schwerpunkte benannt. Des Weiteren gab es viele Sanierungen an folgenden Objekten:

- Verwaltungsgebäude (Altes/Neues Rathaus, Lange Str. 1, Spremberger Str.15/Schlossergasse 2)
- Turnhalle der 2. Grundschule
- Johanneskirche
- Evang. Gymnasium/Aula
- Soziokulturelle Einrichtungen

Im Zuge der Sanierung wurde ein Großteil der Straßen und Plätze ausgebaut und neu gestaltet:

- Neumarkt
- Marktplatz/Senftenberger/Schlossstraße
- Kirchstraße/Friedrichsstraße
- Fischerstraße/Lessingstraße
- Lange Straße
- Kolpingstraße, 1. BA
- Kolpingstraße, 2. BA
- Mühlweg
- Grünstraße (Hintere Erschließungsstraße)
- Kleine Bleiche, 1. BA
- Kleine Bleiche, 2. BA - Wendestelle
- Senftenberger Brücke
- Senftenberger Straße, 2. BA
- Teschenstraße
- Badergasse/An der Mühle
- Spremberger Straße/Grünstraße
- Bleichgäßchen
- Senftenberger Vorstadt
- Rosenstraße - Stützmauer, 1. BA
- Rosenstraße - Stützmauer, 2. BA
- Rosenstraße, 1. BA
- Rosenstraße, 2. BA
- Mittelstraße
- Am Haag
- Eingangsbereich Zoo
- Weg Schlossplatz
- Braugasse/Schlossergasse
- Schlossstraße

Im Zuge der Sanierung wurden folgende öffentliche Parkierungsflächen ausgebaut und neu gestaltet:

- Lange Straße/Senftenberger Straße/Kirchstraße
- Parkplatz Bleichgäßchen

Für die Erneuerung und den Ausbau der Straßen, Plätze und der öffentlichen Frei- und Grünflächen investierte die Stadt Hoyerswerda 12.485.680,34 Euro.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind Maßnahmen, bei denen Grundstücksarrondierungen vorgenommen werden. Abbruch- und Abräumkosten, auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenkosten, sind über Ordnungsmaßnahmen zu bezuschussen.

Die Stadt Hoyerswerda hat für die Neuordnungsmaßnahmen (Abbrüche von Gebäuden) rund 2.467.782,01 Euro investiert.

Maßnahmenkatalog

Nachfolgend werden Beispiele zur Sanierung in Form eines Maßnahmekatalogs zusammengefasst. Jede der folgenden Seiten beschreibt eine Maßnahme. Ob es sich dabei um eine private, öffentliche oder um eine Ordnungsmaßnahme handelt, ist jeweils benannt. Dazu werden die Maßnahmen inhaltlich beschrieben und auch Informationen zur Dauer und zu den Kosten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen werden benannt.
Die nachfolgenden Beispiele der Sanierungsmaßnahmen zeigen, wie durch eine hohe Anzahl von privaten, öffentlichen und Ordnungsmaßnahmen das Stadtbild erheblich aufgewertet und verbessert werden konnte.

Kirchstraße nach der Sanierung

Friedrichsstraße 10

Flur 10, Flurstück 40

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohn-/Geschäftsgebäudes
Projektdauer	26.07.1994 - 30.06.1998
Förderfähige Gesamtausgaben	95.450,14 Euro
Bund- und Landesmittel	63.633,42 Euro
Kommunaler Eigenanteil	31.816,72 Euro

Das Immobilienangebot umfasst, außer dem Grund und Boden, zwei ineinander übergehende, zweigeschossige, teilunterkellerte Gebäude, Oberterrasse sowie Nebengebäude.

Der bauliche Zustand der Gebäude macht umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Rekonstruktion wird das Objekt in verschiedene Bereiche geteilt, die sich nach ihrer Funktion und Nutzung unterscheiden.

Die erforderliche Komplettsanierung umfasste nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen:

- Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten
- Fenster- und Trockenbauarbeiten
- Elektro- und Heizungsarbeiten
- Sanitär- und Fliesenarbeiten
- Fußbodenarbeiten
- Malerarbeiten
- Fassadenarbeiten (Natursteinarbeiten)
- Gerüstbauarbeiten

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 10c

Flur 10, Flurstück 43

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohn-/Geschäftsgebäudes	
Projektdauer	18.06.1998 - 31.08.1999	
Förderfähige Gesamtausgaben	43.450,95	Euro
Bund- und Landesmittel	28.967,30	Euro
Kommunaler Eigenanteil	14.483,65	Euro

Das Wohnhaus umfasst 6 Wohneinheiten und liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“. Daher wurden im Vorfeld folgende Festlegungen getroffen:

- Herstellung der Fenster und Türen aus einheimischen Hölzern
- Fenster und Türen erhalten Sprossen, Teilung der Fenster erfolgt mittig
- Anbringen eines Wärmedämmverbundsytsems, ohne das die Proportionen der Fassade gestört werden (Fensterlaibungen ca. 2cm gedämmt)
- Oberputz glatt verrieben aufgebracht mit einer maximalen Körnung von 2 mm werden, Faschen umlaufend in einer Breite von 12 cm
- Anbringen neuer Vorstellbalkone
- Farbgebung ist vor Realisierung mit der Stadt abzustimmen

Die erforderliche Komplettsanierung umfasste nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen:

- Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Abbrucharbeiten
- Betonarbeiten
- Maurerarbeiten
- Wärme- und Dämmarbeiten
- Putzarbeiten
- Fensterbau- und Balkonarbeiten
- Erneuerung von Türen
- Abdichtungs- und Metallarbeiten

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Friedrichsstraße 10e

Flur 10, Flurstück 45

Private Maßnahme	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohn-/Geschäftsgebäudes
Projektdauer	09.07.1998 – 31.12.1999
Förderfähige Gesamtausgaben	63.332,48 Euro
Bund- und Landesmittel	42.221,65 Euro
Kommunaler Eigenanteil	21.110,83 Euro

Der Eigentümer des Gebäudes Friedrichsstraße 10e beabsichtigt das Wohn- und Geschäftshaus umfassend zu sanieren. Folgende Gewerke/Leistungen sind am Gebäude geplant:

- Gerüstarbeiten
- Zimmererarbeiten
- Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten
- Fassadeninstandsetzung
- Fenster- und Türmodernisierung

Im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung wurden folgende Bedingungen für die Bauausführung festgelegt:

- Herstellung der Fenster und Türen aus einheimischen Hölzern
- Verwendung von Zink oder Kupfer für die Klempnerarbeiten an Dach und Fassade

Die Auflagen aus der Baugenehmigung sowie die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Sanierung einzuhalten.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Kolpingstraße 23

Flur 2, Flurstück 356/2

Private Maßnahme	Umbau, Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses	
Projektdauer	30.11.2006 – 30.04.2008	
Förderfähige Gesamtausgaben	22.157,81	Euro
Bund- und Landesmittel	14.771,87	Euro
Kommunaler Eigenanteil	7.385,94	Euro

Bei dem Kulturdenkmal „Kolpingstraße 23“ handelt es sich um ein sogenanntes Ackerbürgerhaus. Es wurde im Rahmen einer Stadterweiterung Ende des 18./ Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet.

Die schlichte Architektur ist Ausdruck der einfachen Baukultur und Funktionalität eines Ackerbürgergrundstückes im ländlichen Raum. Das zweigeschossige Gebäude mit Satteldach ist im Erdgeschoss durch eine Durchfahrtszone geteilt. Das Haus besitzt zwei Teilunterkellerungen in Form von Hochkellern.

Maßnahmen:

- Gerüstbauarbeiten
- Erdbauarbeiten
- Maurerarbeiten einschließlich Fundamentsanierung
- Zimmer- und Holzbauarbeiten
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Malerarbeiten
- Fliesen- und Plattenarbeiten
- Putz- und Stuckarbeiten

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Mittelstraße 13

Flur 5, Flurstück 74

Private Maßnahme	Modernisierungs- und Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses	
Projektdauer	17./18.12.1998 - 30.11.1999	
Förderfähige Gesamtausgaben	32.889,11	Euro
Bund- und Landesmittel	21.926,08	Euro
Kommunaler Eigenanteil	10.963,03	Euro

Der Eigentümer des Gebäudes Mittelstraße 13 beabsichtigt das Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten umfassend zu sanieren. Folgende Gewerke/Leistungen sind am Gebäude geplant:

- Gerüstbauarbeiten
- Fassadensanierung
- Tischlerarbeiten
- Heizungs- und Sanitärinstallation
- Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten
- Außenputzarbeiten
- Malerarbeiten
- Fenstermodernisierung

Im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung wurden folgende Bedingungen für die Bauausführung festgelegt:

- Herstellung der Fenster aus einheimischen Hölzern
- Teilung und Profilierung der Fenster erfolgen nach Abstimmung
- Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln
- Putz der Fassade: glatt (maximale Körnung von 2 mm möglich)
- Farbgestaltung ist vor Ausführung mit der Stadt abzuklären
- Abdeckung Gesims, Fensterbänke und Zierelemente mit Titanzink
- Symmetrische Anordnung der Gauben unter Berücksichtigung der Gliederung der Fassade

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Senftenberger Straße 7

Flur 5, Flurstück 47

Ordnungsmaßnahme	Abbruchmaßnahme
Projektdauer	14.04.2001 - 31.08.2001
Gesamtausgaben	15.604,26 Euro
Bund- und Landesmittel	10.402,84 Euro
Kommunaler Eigenanteil	5.201,42 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, das Hinterhaus des Gebäudes abzubrechen und die frei werdende Fläche als attraktive Hof- und Gartenfläche zu gestalten.

Mit dem Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung haben sich die Eigentümer verpflichtet, das Gebäude bis spätestens zum 31.08.2001 abzubrechen und die frei werdende Fläche zu gestalten.

Darüber hinaus mussten folgende Auflagen beachtet werden:

- Äußere Reparaturen an der Gewässermauer aus traditionellen Feldsteinen
- Treppenabgang zur Elster darf nicht über die Grundstücksgrenze hinausgeführt werden, Stufen und Wangen des Abganges aus traditionellen Natursteinen
- Pflanzung eines Kugelahorns in Hochstammform als Hofbaum

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Spremberger Straße 11

Flur 5, Flurstück 5090 (alt 226, 227)

Ordnungsmaßnahme	Abbruchmaßnahme
Projektdauer	01.10.2002 – 31.03.2003
Gesamtausgaben	7.413,23 Euro
Bund- und Landesmittel	4.942,15 Euro
Kommunaler Eigenanteil	2.471,08 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, die Nebengebäude abzubrechen und die Innenbereiche neu zu ordnen. Auf dem Grundstück Spremberger Straße 11 sind das Nebengebäude, die freistehenden Garagen, der Holzschuppen und sonstige Einhausungen sowie die aus Mauerwerk bestehende Einfriedung abzubrechen. Die Abbruchsflächen wurden verfüllt bzw. aufgefüllt und eine Grünanlage wurde hergestellt.

Mit dem Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung hat sich der Eigentümer verpflichtet, die Gebäude bis spätestens zum 31.10.2002 abzubrechen und die frei werdende Fläche bis zum 31.03.2003 als Grünfläche zu gestalten.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Kirchstraße 17-19 – Haus am Fließ

Flur 3, Flurstücke 173/2, 173/4, 173/6 und 174/2

Ordnungsmaßnahme	Abbruchmaßnahme
Projektdauer	1998-2003
Gesamtausgaben	269.712,00 Euro
Bund- und Landesmittel	179.808,00 Euro
Kommunaler Eigenanteil	89.904,00 Euro

Nach dem NOK war vorgesehen, dass die Gebäude Kirchstraße 17-19 abzubrechen und die Grundstücke neu zu überbauen sind. Mit dem Eigentümer wurde eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung geschlossen. Danach verpflichtete sich der Eigentümer, die neugebildeten Grundstücke innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages entsprechend den der Stadt vorgelegten Plänen neu zu überbauen. Folgende Planunterlagen wurden Bestandteil der Vereinbarung:

- Bebauungsplan Lange Straße/Kirchstraße/Senftenberger Straße
- Variante I und II des städtebaulichen Ideenwettbewerbes
- Gestaltungssatzung der Stadt Hoyerswerda

In einer weiteren Vereinbarung wurden dann folgende Leistungen geregelt:

- Sicherungsmaßnahmen an der Fließmauer
- Gestaltung der Fließmauer
- Bepflanzung des Brücken- und Uferbereiches
- Gestaltung der Bürgersteige und Wege
- Gestaltung der Arkadengänge
- Brückenbauwerk über die Fließe
- Außenbeleuchtung im öffentlich genutzten Bereich
- Umzugskosten der Bewohner

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Fließhof

Flur 5, Flurstücke 52/1, 52/2, 52/3 und 52/4

Ordnungsmaßnahme	Abbruchmaßnahme
Projektdauer	1994-1998
Gesamtausgaben	456.217,07 Euro
Bund- und Landesmittel	304.144,70 Euro
Kommunaler Eigenanteil	152.072,37 Euro

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme hatte zum Ziel, die Fläche des Fließhofs, frei zu machen. 1994 wurde das erste der beiden Wohngebäude abgebrochen und die Wohnungsgenossenschaft Hoyerswerda e.G. begann mit dem Neubau des Fließhofes unter der Berücksichtigung, dass sich das Gebäude mit Gestaltungselementen in die Umgebung einfügt, die in der Altstadt in ähnlicher Form zu finden sind:

- Gegliederte Putzfassaden
- Zwerchgiebel
- Dachgaupen

Heute prägt der Fließhof die Ecke Kirchstraße/Senftenberger Straße.

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Mühlweg

Flur 2, Flurstück 356/2

Öffentliche Maßnahme	Neugestaltung einer Wege- und Freianlage
Projektdauer	2017 – 03.2018
Gesamtausgaben	118.129,76 Euro (Komplette Kostenübernahme durch Ausgleichsbeträge)

Der Mühlweg in Hoyerswerda gilt mit seiner zentralen Lage als ein wichtiges Verbindungselement zur Altstadt. Als ein Trampelpfad ohne räumliche Ordnung, musste der gesamte Bereich neu geplant werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gebietscharakters als Weg- und Grünbereich am Ufer der Alten Elster, erforderte erhebliche Eingriffe in den Grünbestand und den Abriss der Garagen.

Maßnahmen:

- Abriss Garagen
- Neue Wegeführung befestigt durch eine Sächsische Wegedecke
- Neuordnung des Grünbestands
- Sitzmöglichkeiten aus Beton
- Erleben des Ufers durch sich abtreppende Betonteile
- Installation von Laternen, Mülleimer, Holzbank, Fahrradständern

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Neumarkt

Flur 2, Flurstücke 19, 226/4 und 256/8

Öffentliche Maßnahme	Neugestaltung von Freiflächen und Straßenbau
Projektdauer	04.10.2017 – 20.07.2018
Gesamtausgaben	855.141,00 Euro
AGB	539.957,00 Euro
Bewirtschaft.überschüsse	6.487,00 Euro
Wertansätze	31.169,50 Euro
Kommunaler Eigenanteil	273.527,50 Euro

Durch die Neugestaltung der Freifläche am Neumarkt entsteht ein Platz mit Aufenthaltsqualität, der die räumliche Einheit des Platzes erhält. Als verbindende Elemente dienen hierbei die Wahl eines einheitlichen Oberflächenmaterials und die Ausbildung einer neuen raumbildenden Kante als Abschluss zur Rosa-Luxemburg-Straße.

Schwerpunkt der Grundstücksneuordnung am Neumarkt bildet die Schaffung dauerhafter Parkmöglichkeiten in fußläufiger Nähe zur Altstadt. Es sollen sowohl Langzeitparkflächen als auch kurzzeitige Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Maßnahmen:

- Einfriedung bzw. Abgrenzung der Parkplätze mittels Bepflanzung bzw. Grünstreifen
- Neu angelegte Bepflanzungen
- Raumbildende Sitzmöglichkeiten aus Holz

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Braugasse 1-2

Flur 2, Flurstück 356/2

Öffentliche Maßnahme	Umbau, Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Ballhauses
Projektdauer	23.11.2010 – 06.08.2015
Förderfähige Gesamtausgaben	5.756.194,22 Euro

Bei der Sanierung des ehemaligen Ballhauses zum Bürgerzentrum „Konrad Zuse“ handelt es sich um ein dreiteiliges Gebäudeensemble. Bestehend aus einem zweigeschossigen unter Denkmalschutz stehenden, spätklassizistischen Hauptgebäude dem daran anschließenden, zweigeschossigen Dienstgebäude und einem zweigeschossig, neu zu errichtenden Erweiterungsbau.

Der Neubau steht im Kontrast zum historischen Altbau und vertritt eine zeitgemäße „neue Architektur“. Durch die transluzente Profilglasfassade wirkt der neue Baukörper leicht und „unterwirft“ sich dem historischen Altbau hinsichtlich der Sims- und Trauflinien. Hierdurch ordnet sich der Neubau dem historischen Kulturdenkmal unter.

Die Außenanlagen wurden so gestaltet, dass hier ein Kompromiss zwischen Anspruch und Notwendigkeit gefunden wurde.

Durch die Zusammenlegung zweier Nutzer, dem Kulturfabrik e.V. als Betreiber und dem Natz e.V. (Naturwissenschaftliches Zentrum) gelingt es, generationsübergreifende Angebote einem breiten Kreis der Bevölkerung anzubieten. Hiermit einher geht auch an zentraler Stelle der Hoyerswerdaer Altstadt eine Bündelung und Stärkung kultureller und kreativer Angebote.

Maßnahmen:

- Abriss von Gebäuden im Bereich der Außenanlagen und anschließende Neugestaltung
- Sanierung unter strengen denkmalpflegerischen Auflagen
- Entkernungs- und Erschließungsmaßnahmen
- Erd- und Fundamentarbeiten, Einbau einer Bodenplatte
- Maurer- und Stahlbetonarbeiten
- Herstellen von Decken
- Statische Sicherungsmaßnahmen
- Zimmer-, Holzbau- und Tischlerarbeiten
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Vor der Sanierung

Nach der Sanierung

Weitere Maßnahmen

Umbruch im Quartier Badergasse

Ein Blick vom Kirchturm der Johanneskirche zeigt den Wandel im Quartier Badergasse.

1991 ist der Bereich entlang der Schlossstraße zwischen der Fischerstraße und der ehemaligen Mühlgasse – heute An der Mühle – noch unbebaut. Erst später entstehen die Neubauten der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda GmbH und der Sparkasse Westlausitz.

An der Stelle des ehemaligen Getreidespeichers steht heute das Hotel „Zur Mühle“ und auf dem ESSAG-Gelände das Kino. Mehrere Werkstattgebäude und Schuppen wurden für das neu errichtete Mehrfamilienhaus Badergasse 6 abgebrochen.

Blick vom Kirchturm

Entwicklung entlang der Schlossstraße

Zu Beginn der Sanierung im Jahre 1991 war die Fläche entlang der Schlossstraße zwischen der Fischerstraße und der Badergasse nicht bebaut.

Auf dem oberen Bild ist am rechten Bildrand das Rathaus und links das ehemalige Kino Filmeck zu erkennen – davor eine riesige Freifläche mitten im Zentrum.

Qualität durch Wettbewerb

Über einen städtebaulichen Architekturwettbewerb wurde die Lösung für die Neubebauung des Gebietes Badergasse/An der Mühle gefunden. Im Modell ist gut zu erkennen, wie die Neubauten den Straßenraum begrenzen und dadurch wieder Raumkante geschaffen wird.

Heute sind die Grundstücke mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut. Der Bereich An der Mühle/Schlossstraße/Badergasse ist zu einem städtischen Quartier geworden.

Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich qualitätsvolle Ladengeschäfte. Die Wohnungen im Obergeschoss haben zur Rückseite hin ruhige, sonnige Balkone. Im Innenbereich gibt es Spiel- und Freiräume. Die Stellplätze für die Anwohner befinden sich ebenfalls im Innenquartier.

Modell Schlossstraße

Schlossstraße

Schlossstraße

Schlossstraße

Neuordnung eines Quartiers - Entwicklung durch Neuordnung

Während die Gebäude an der Langen Straße auf sehr kleinen Grundstücken stehen, gehörten zu den Gebäuden an der Senftenberger Straße und der Kirchstraße meist langgestreckte Grundstücke, die bis weit in das Quartier hineinreichten. Im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke befanden sich Anbauten, Schuppen und Gärten.

Im Zuge der Altstadtsanierung wurde das Quartier neu geordnet und aufgewertet. Die Neuordnung erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Kirchstraße/Senftenberger Straße/Lange Straße.

Der gesamte Innenbereich wurde beräumt.

Spielflächen und Fußwege

Der Grünzug entlang der Schwarzen Elster gibt dem Quartier seinen besonderen Reiz. Entlang dem Flusslauf wurde eine Grünfläche mit Spielmöglichkeiten angelegt.
Fußgänger können nun von der Kirchstraße aus entlang dem Wasserlauf bis zur Senftenberger Straße gehen.

Parken im gewachsenen Grün

In dem Grünzug fügt sich ein öffentlicher Parkplatz mit rund 75 Stellplätzen ein. Die Zufahrt ist von der Senftenberger Straße möglich. Die vorhandenen Obstbäume wurden auf der Parkplatzfläche erhalten und untergliedern den Parkplatz.

Quartier „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“

Parken im gewachsenen Grün

11 Abschluss der Sanierung

Erhebung von Ausgleichsbeträgen mittels einer Ablösevereinbarung

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung, einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, d.h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhungen entspricht. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 16.04.2015 wurde durch die Bewilligungsbehörde der Durchführungszeitraum bis 2016 bestätigt.

Grundsätzlich sollen durch die Erhebung des Ausgleichbetrages die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet anteilig an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt werden. Auf Antrag des Eigentümers kann der zu entrichtende Betrag gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB jedoch auch vorzeitig abgelöst werden. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Ab-

schluss der Sanierungsmaßnahme zulassen. Die Ablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösevereinbarung) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Ablösevereinbarungen sind ein kooperatives Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrages, der gemäß § 154 ff. des BauGB zu erheben ist. Die so geschlossenen Verträge werden regelmäßig erfüllt. Es bestehen materiell-rechtlich geringere Anforderungen an die Wertermittlung. Die durch die abgelösten Ausgleichsbeträge erzielten Einnahmen können kurzfristig für die Umsetzung noch nicht realisierter Vorhaben im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Die Grundstücksqualität des Endwertes wird durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestimmt. Die sanierungsbedingte Werterhöhung besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Endwert) ergibt.
Qualitätsstichtag für den Endwert ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren weitestgehend beendet ist. Diese sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, die durch den öffentlich und vereidigten Gutachter Dr. Ronald Unbehau im zonalen Gutachten (Stand November 2011) für die Stadt Hoyerswerda ermittelt wurde, ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages.

Nach der novellierten Verwaltungsvorschrift zur Städtebaulichen Erneuerung vom 20.08.2009 (VwV StBauE, Pkt. 21.3) „kann die Gemeinde bis zu einem Jahr vor dem Abschluss der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 Prozent auf Ausgleichsbeträge gewähren“. Dabei sind die noch nicht erreichten Sanierungsziele und die Restlaufzeit der Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Höhe des Nachlasses wird der von der Förderrechtlinie gewährte Ermessenspielraum unter Berücksichtigung des verbleibenden Sanierungszeitraumes in sachgerechter Weise ausgeschöpft. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages hat für die Stadt Hoyerswerda erhebliche Vorteile:

- Mit einem Verfahrensnachlass lässt sich für die Erhebung der Ausgleichsbeträge eine größere Akzeptanz bei den betroffenen Eigentümern erreichen, was in kommunalpolitischer Hinsicht zu einer Erleichterung der Verfahrensumsetzung führt. Die Ablösevereinbarungen werden regelmäßig erfüllt und sind nur in geringem Maße rechtsmittelfällig.

- Die durch die abgelösten Ausgleichsbeträge erzielten Einnahmen können kurzfristig für weitere Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Im Gegensatz dazu sind die Ausgleichsbeträge, die nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben werden müssen, als sanierungsbedingte Einnahmen im Rahmen der Schlussabrechnung an den Fördermittelgeber zu erfassen. Sie dienen lediglich als Deckungsquelle für die teilweisen Fördermittelrückzahlungen, die sich aus der Abrechnung ergeben können.

- Mit der freiwilligen Vereinbarung zur endgültigen Ablösung des Ausgleichbetrages entfällt die ansonsten mit der Aufhebung der Sanierungssatzung notwendige Festsetzung des Ausgleichsbetrages durch Bescheid. Diese ist veraltungstechnisch aufwendiger, auch hinsichtlich des Begründungsmittels, welches im Zweifelsfall ein Einzelgutachten je Grundstück sein müsste. Da der Ausgleichsbetragsbescheid ein belastender Verwaltungsakt ist, sind Widerspruch und Anfechtungsklage möglich. Diese Rechtshelfsverfahren sind regelmäßig aufwendig und enthalten Prozessrisiken einschließlich eines Kostenrisikos. Diese werden durch die Ablösung vermieden.

Der Eigentümer erlangt durch den Abschluss einer Ablösevereinbarung Kalkulationssicherheit über den Ausgleichsbetrag. Spätere Nachforderungen sind ausgeschlossen. Bei Weiterveräußerungen von Grundstücken entfällt die ansonsten im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gem. § 144, 145 BauGB durchzuführende Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2 Satz 2 BauGB), was den Grundstücksverkehr erleichtert.

Aufgrund der oben genannten Vorteile bei der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge hat die Stadt die Grundstückseigentümer aktiviert, verstärkt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Als Anreiz für eine zeitnahe Ablösung wurde ein prozentualer Nachlass nach Jahresscheiben ge-

währt. Die Grundlage für den Ausgleichsbetrag bildet das Rahmengutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Ronald Unbehau.

Zur Höhe des zu gewährenden Verfahrensnachlasses ist festzuhalten, dass mit der gewählten Anfangshöhe der von der Verwaltungsvorschrift der städtebaulichen Erneuerung (VwVStBauE) gewährte Rahmen einerseits ausgeschöpft wird, um einen möglichst starken wirtschaftlichen Anreiz zu schaffen. Andererseits wird durch die rückläufige Staffelung dem mit dem heranrückenden Abschluss der Sanierung nachlassenden Finanzierungsvorteil für die Stadt entsprochen und das Interesse der Eigentümer an einer schnellen Ablösung gestärkt.

Nach Ablauf des Jahres 2015 wurde richtlinienkonform kein Nachlass gewährt. Die Staffelung diente der Förderung des Zieles, möglichst viele Eigentümer zu einem frühzeitigen Abschluss der Ablösevereinbarung zu veranlassen, einerseits die zweckgebundenen Einnahmen zügig zu regenerieren und andererseits die Zahl der unerledigten Fälle zu reduzieren.

Ablösung und Erhebung der endgültigen Ausgleichsbeträge

Mit der Beschlussfassung BV 0508-III-11 des Stadtrates am 20.12.2011 wurde der Beginn der vorzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ beschlossen.

Im Sanierungsgebiet fand dazu am 09.02.2012 eine erste Bürgerversammlung statt. Im Ergebnis dieser Bürgerversammlung ergab sich ein starkes Interesse der Eigentümer, die vorzeitige Ablöse in Anspruch zu nehmen. Aus aktueller Sicht wurden durch die Ablösung von Ausgleichsbeträgen Einnahmen in Höhe von 1.343.525,76 Euro (bei Anwendung der Verfahrensnachlässe) eingenommen. Im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen wurde eine Ablösebereitschaft von ca. 85 % der Eigentümer erreicht. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung müssen dann noch Ausgleichsbeträge in Höhe von 117.713,70 Euro per Bescheid eingenommen werden.

Mit 85 % der Grundstückseigentümer konnten einvernehmlich Vereinbarungen abgeschlossen werden. Die somit noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung eingenommenen Ausgleichsbeträge wurden als Einnahme zur Finanzierung von Maßnahmen zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme eingesetzt.

Aus dem nachstehenden Plan ist erkennbar, welche Maßnahmen mit Hilfe der abgelösten Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Hoyerswerda - Zentrum, Altstadt“ realisiert werden konnten.

12 Fazit

Nach all den Jahren der Sanierung ist es gelungen, die größten städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Altstadt von Hoyerswerda wieder zu neuem Leben zu erwecken.

Für die weitere Entwicklung des Gebiets und die angrenzenden Bereiche ist es jedoch wichtig, alle zukünftigen Projekte im Sinne der bereits festgelegten Sanierungsziele zu prüfen bzw. eine Abweichung zu verhindern. Dies ist notwendig damit der Charakter und die städteräumlichen Strukturen nicht zu sehr überformt werden.
Das Neuordnungskonzept zum Sanierungsgebiet sollte daher am Ende noch einmal fortgeschrieben werden, damit eine geordnete Entwicklung, auch nach Abschluss der Sanierung, gewährleistet bleibt. Dabei spielt die wesentliche Anpassung und Entwicklung der grünen Innenstadtbereiche zwischen Lessinghaus und Kirche eine große Rolle.