
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“

Městotwarski wuwićowy koncept
„městopřetwarski teritorij Wojerecy“



Fortschreibung 2016

(Aktualisierung 2017)

Ergänzung 2025

dalewjedźenje 2016

(aktualizowanje 2017)

wudospołnjenje 2025

Impressum

Auftraggeber:



Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Str. 1
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer:



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
gesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnow-Straße 20
04317 Leipzig



Inhalt

Inhalt	1
Abbildungsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	3
1 Verständnis der Aufgabenstellung	4
2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation	6
2.1 Gesamtstädtische Entwicklung	6
2.2 Städtebauliche Strukturen	8
2.3 Wohnungsangebot/ -leerstand	11
2.4 Sozio-demographische Situation	13
2.5 Bedeutung und Potenziale des Stadtteiles	21
2.6 Ergebnisse des bisherigen Stadtumbauprozesses	26
3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung	32
3.1 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose	32
3.2 Zusammenfassende Problemanalyse	36
3.3 Bestehende Strategien, Konzepte und Fachplanungen	37
4 Zieldefinition und Handlungsansätze	46
4.1 Stadtteilbezogene Zielsetzungen	46
4.2 Teilräumliche Entwicklungsziele	48
4.3 Eckwerte einer räumlichen Vision für die Neustadt	52
4.4 Stadtumbaurelevante Handlungsfelder	54
5 Umsetzungsstrategie	56
5.1 Fortschreibung der Maßnahmenliste Stadtumbau	56
5.2 Finanzierungskonzept	60
5.3 Empfehlungen zu Stadtumbauinstrumenten	62
5.4. Erfordernisse zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	67



Inhalt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 –Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt und Baugeschehen in der Neustadt	6
Abbildung 2 – Dynamik der Bevölkerungsentwicklung von Hoyerswerda	7
Abbildung 3 – Stadtmodell Hoyerswerda (Stand 1995)	9
Abbildung 4 – Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda	13
Abbildung 5 – Durchschnittsalter der einzelnen Wohnblöcke im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda	14
Abbildung 6 – Entwicklung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 1998	15
Abbildung 7 – Entwicklung der Wanderungen seit 1998	16
Abbildung 8 – Wanderungsprofil der Stadt Hoyerswerda (Bertelsmann Stiftung)	17
Abbildung 9 – Zielräume der Wanderungsbewegungen 2005 bis 2011	18
Abbildung 10 – zentraler Versorgungsbereich Neustadt-Zentrum	21
Abbildung 11 – Versorgungsinfrastruktur Gesundheit (Beispiel Klinikum)	22
Abbildung 12 – Versorgungsinfrastruktur Kultur (Beispiel Lausitzhalle)	22
Abbildung 13 – Qualifizierung des öffentlichen Raumes	23
Abbildung 14 – Versorgungsinfrastruktur Bildung (Beispiel Foucault-Gymnasium)	23
Abbildung 15 – Diversifizierung des Wohnungsangebotes	24
Abbildung 16 – Nachnutzungsoptionen von Rückbauflächen (WK 10, Bereich Grünewaldring)	25
Abbildung 17 – Landschaftsanbindung Richtung Scheibe-See	25
Abbildung 18 – Verwendung der Stadtumbaumittel für die Neustadt nach Maßnahmegruppen	27
Abbildung 19 – Entwicklung der mit Stadtumbaumitteln geförderten Wohnungsrückbauten in Hoyerswerda	28
Abbildung 20 – Verwendung der Stadtumbaumittel für die Neustadt nach Jahren	29
Abbildung 21 –Fortberechnung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (DSK 2016)	32
Abbildung 22 –Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda	34
Abbildung 23 – Auszug Flächennutzungsplan	38
Abbildung 24– Gebietsbezogene Entwicklungsstrategie (INSEK 2008)	39
Abbildung 25 – Leitbild Wohnen für die Neustädter Erhebungsbezirke (INSEK 2008)	40
Abbildung 26 – Leitkonzept zum unbebauten Stadtraum (INSEK 2008)	41
Abbildung 27 – Titelbild Leitbildbroschüre (Oktober 2017)	44
Abbildung 28 –Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus bis 2030	58
Abbildung 29 –räumliche Investitionsschwerpunkte nach Handlungsschwerpunkten	58
Abbildung 30 – Steuerungsinstrumente für den Stadtumbau	66



Inhalt

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Stadtteilbezogene Eckwerte der Bevölkerungsentwicklung (Mittel 2011 bis 2014)	19
Tabelle 2 – Stadtteilbezogene Sozialdaten (Strukturdaten 2014)	20
Tabelle 3 – Zielgrößen der Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes nach Erhebungsbezirken	59

Anlagenverzeichnis

- (1) Gesamtmaßnahmeliste Stadtumbauprozess Neustadt (einschl. verbindender Maßnahmen zur Altstadt)
(Stand: 04.12.2017)
- (2) Gebietsabgrenzung Bund-Länder-Programm Stadtumbau
- ~~(3) Gebietsabgrenzung Bund-Länder-Programm Zukunft Stadtgrün (Förderprogramm ausgelaufen)~~
- (4) „Ableitungen zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers der Hoyerswerdaer Neustadt auf Basis demographischer Entwicklungsszenarien“ (gutachterlichen Stellungnahme, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co., KG 2016)



1 Verständnis der Aufgabenstellung

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) ist ein gebietsbezogenes Handlungskonzept, das nach Baugesetzbuch (§ 171b Abs. 2) sowie nach den aktuellen Förderrichtlinien des Freistaates Sachsen (VwV-StBauE) als formale Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln insbesondere für das Programm Stadtumbau (STU) dient. Es stellt die räumliche Konkretisierung für einen, in der integrierten Stadtentwicklungsstrategie der Gesamtstadt benannten Interventionsbereich dar.

Die vorliegende Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2012 dient insbesondere der Fortführung der Maßnahmeplanung Stadtumbau (mit seinen Programmteilen Aufwertung, Rückbau von Wohngebäuden, Anpassung städtische Infrastruktur) für den verbleibenden Förderzeitraum (voraussichtlich bis 2027/ 28). Die Ableitung des Maßnahmekonzeptes erfolgte unter Berücksichtigung bestehender Projektideen, Konzepte und Planungsansätze. Hierfür wurden die wesentlichen lokalen Akteure beteiligt: neben den Stadtumbaubeteiligten (Wohnungsunternehmen, Medienträger) durch Abstimmung mit dem gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzept (GIHK) (zur Beantragung von Projektfördermitteln des Programms Nachhaltige soziale Stadtentwicklung finanziert aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) auch die Sozial- und Bildungsträger. Auch wurden die bestehenden Planungen hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft, Kernaussagen in der Definition der Gebietsziele berücksichtigt und die notwendigen und geeigneten Einzelmaßnahmen abgeleitet. Die Maßnahmen des Programmteiles Aufwertung werden dabei objektkonkret dargestellt, während die künftigen Rückbaumaßnahmen quartiersbezogen zusammengefasst werden. Die weitere räumliche und zeitliche Konkretisierung liegt letztlich beim Eigentümer, der sich, sofern er für seine weitere Bestandsentwicklung Fördermittel in Anspruch nehmen möchte, an den strategischen Vorgaben der Stadt orientieren muss.

Ein weiter Fokus des SEKo liegt in der Ableitung einer, den erkennbaren Trends in der Förderlandschaft angepassten Umsetzungsstrategie. Zugrunde zu legen sind dabei die, in der gesamstädtischen Stadtentwicklungsstrategie definierten Ziel- und Schwerpunktsetzungen (INSEK). Insofern sind in der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes für die Neustadt aufgrund der Gesamtbedeutung des Stadtteiles auch immer die Bedarfe der Fortschreibung der gesamstädtischen Strategie im Blick zu halten. Zusätzlich ist auch der Themenbereich Klimaschutz/Energie mit seinen besonderen Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ stellt als gebietsbezogenes Handlungskonzept die formale Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln dar (bestehendes Stadtumbaugebiet bzw. Neuaufnahme in andere Programme). Es bereitet aber auch strategische und konzeptionelle Grundlagen für den künftigen Stadtumbauprozess vor.

Die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des bisherigen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) für das „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ stößt aktuell aus verschiedenen Gründen bei den Akteuren an seine Grenzen. Die unterschiedlichen in die Diskussion eingebrachten Positionen bauen konflikthaft auf objektiv nachvollziehbaren Motiven, Perspektiven und Sachständen auf, so dass sich die öffentliche Diskussion zunehmend verhärtete und die Handlungsoptionen für die Stadtentwicklung langfristig einzuschränken droht. Insofern wurde seitens der Stadt Hoyerswerda die Fortführung des Bürgerbeteiligungsprozesses zum Stadtumbau in der Neustadt als erweiterte Aufgabenstellung des SEKo vorgesehen, wobei folgende Zielsetzungen von besonderer Bedeutung waren:

- Stärkung der Akzeptanz des weiterhin notwendigen Stadtumbauprozesses in der Bürgerschaft
- Vereinbarung gemeinsam tragfähiger Entwicklungsziele (Moderation Stadtumbauprozess)
- Verfahrensempfehlungen für den künftigen Stadtumbauprozess (Etablierung Beteiligungskultur).



1 Verständnis der Aufgabenstellung

Die weitere Fortführung des begonnenen offenen und kooperativen Verfahrens für die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes kommt den bestehenden Beteiligungsinteressen der Bürgerschaft entgegen. Ein derartiger Prozess könnte zudem als öffentliches Signal genutzt werden: sowohl im Sinne einer beispielhaften Bürgerbeteiligung („Bürgerstadt“), als auch für einen aktiven Umgang mit den Problemlagen (Verbesserung der Akzeptanz von notwendigen Stadtumbaumaßnahmen). Der entstehende städtebauliche Rahmenplan ist auch für den weiteren Prozess des Stadtmarketings nutzbar um die Zukunftsfähigkeit von Hoyerswerda in den Fokus zu stellen (Image). Das Schaffen einer, auch bildlich erfassbaren Perspektive/ Vision für die Neustadt kann zudem zur Stabilisierung des Wohnstandortes beitragen (Erhöhung „Planungssicherheit“, Entstehung eines „Zukunftsbildes“, Vermittlung künftiger Qualitäten, Ansprache weiterer Nutzergruppen).

Eine derartige mittel- bis langfristige strategische Ausrichtung stellt die agierende, lenkende Variante von Stadtentwicklung dar. Für alle Akteure wird ein Rahmen für das weitere Handeln und die eigene Entscheidungsfindung gesetzt. Davon profitieren im Vergleich zur aktuellen Situation insbesondere die Bewohner (Stärkung des Sicherheitsgefühls für Viele, frühzeitige Orientierung für vom Rückbau Betroffene) und ggf. die Medienträger (Planbarkeit von Netzanpassungsoptionen bei weiterer räumlich-zeitlicher Konkretisierung durch die Wohnungsunternehmen), während durch eine klare Abgrenzung der künftigen Investitionsschwerpunkte der Kommune den Wohnungsunternehmen ein Orientierungsrahmen für ihre weitere Planungen vorgegeben wird.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

2.1 Gesamtstädtische Entwicklung

Der gezielte schrittweise Ausbau der Stadt Hoyerswerda in den Jahren 1955 bis zur gesellschaftlichen Wende 1989 steht bekanntermaßen in engem Zusammenhang mit der Gründung des Kombinates Schwarze Pumpe. Als Wohnstandort für die Arbeitskräfte dieses Industriestandortes erfuhr die Stadt Hoyerswerda aber auch die deutlichsten Bevölkerungsrückgänge nach der Einstellung der meisten Produktionslinien bzw. der Arbeitskräfteeinsparungen durch Umstellung auf moderne Produktionstechniken. Die dadurch hervorgerufene Bevölkerungsdynamik innerhalb der letzten 60 Jahre ist in Deutschland nahezu einzigartig

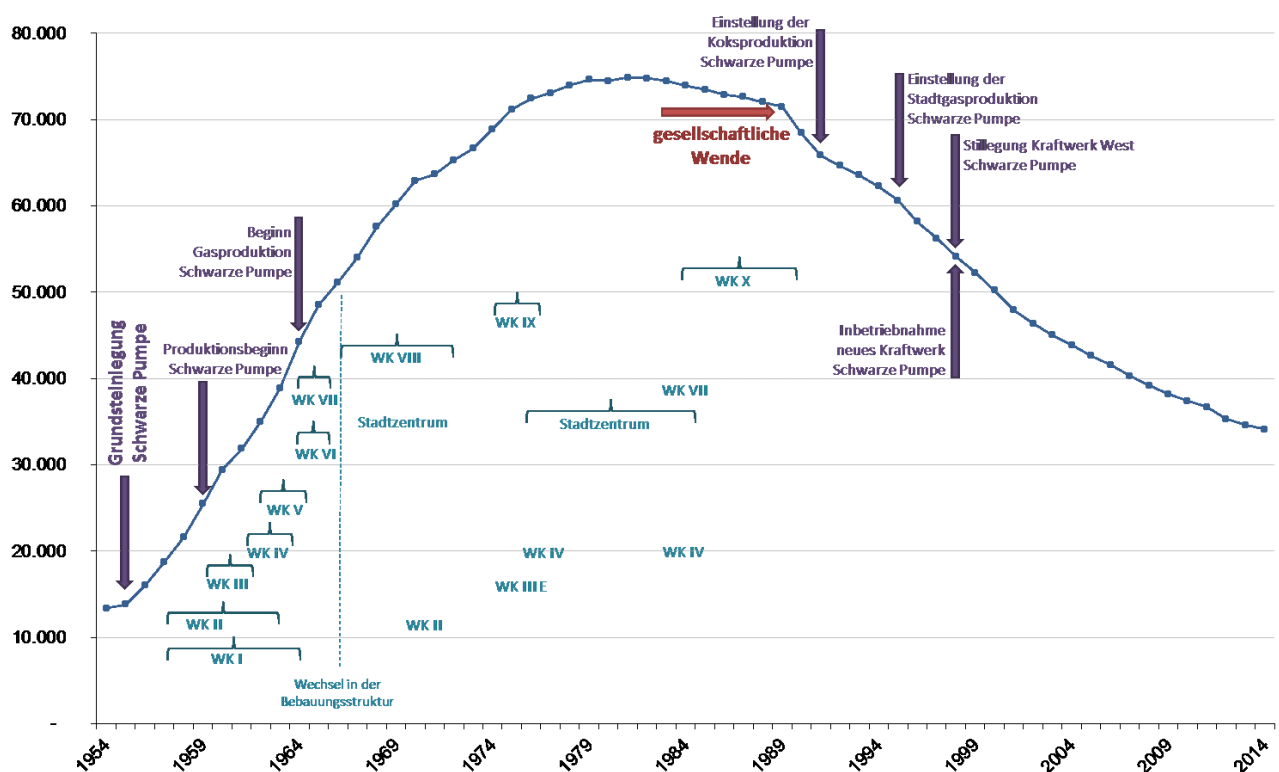


Abbildung 1 – Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt und Baugeschehen in der Neustadt

Im Einzelnen kann man diese Entwicklung grob in fünf Entwicklungsphasen einteilen. Die erste Phase (1955 bis etwa 1965) kann als Aufbauphase beschrieben werden. Die Zielsetzung der Errichtung einer sozialistischen Modellstadt lässt sich deutlich in den städtebaulichen Strukturen der in dieser Zeit errichteten Wohnkomplexe erkennen (WK I bis V). Die Dynamik der Zuwanderung ist extrem – im Durchschnitt erlebte die Stadt Hoyerswerda im Jahr einen Bevölkerungszuwachs von fast 3.500 Menschen. Allein 1964 gab es 5.500 Hoyerswerdaer mehr als im Jahr zuvor.

Diesem extremen Wachstum der Bevölkerung und der dadurch rapide steigenden Wohnungsnachfrage führte unter anderem auch zu einer Änderung in den Baustrukturen. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gründerjahre traten in dieser Erweiterungsphase (1966 bis etwa 1975) hinter den bautechnischen Optimierungsansprüchen zurück. Dies spiegelt sich auch in den veränderten Bebauungsstrukturen der nun entstehenden Wohnkomplexe wieder (z.B. höhere Bebauungsdichte). Der Bevölkerungszuwachs in diesen Jahren ist mit jährlich 2.100 immer noch erheblich, schwächt sich aber langsam ab und geht



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

dann in die Stagnationsphase über, die bis zur gesellschaftlichen Wende 1989 anhält. Bereits in den letzten Jahren der DDR verzeichnete Hoyerswerda wie viele Städte Bevölkerungsverluste (etwa 500 Einwohner im Jahr).

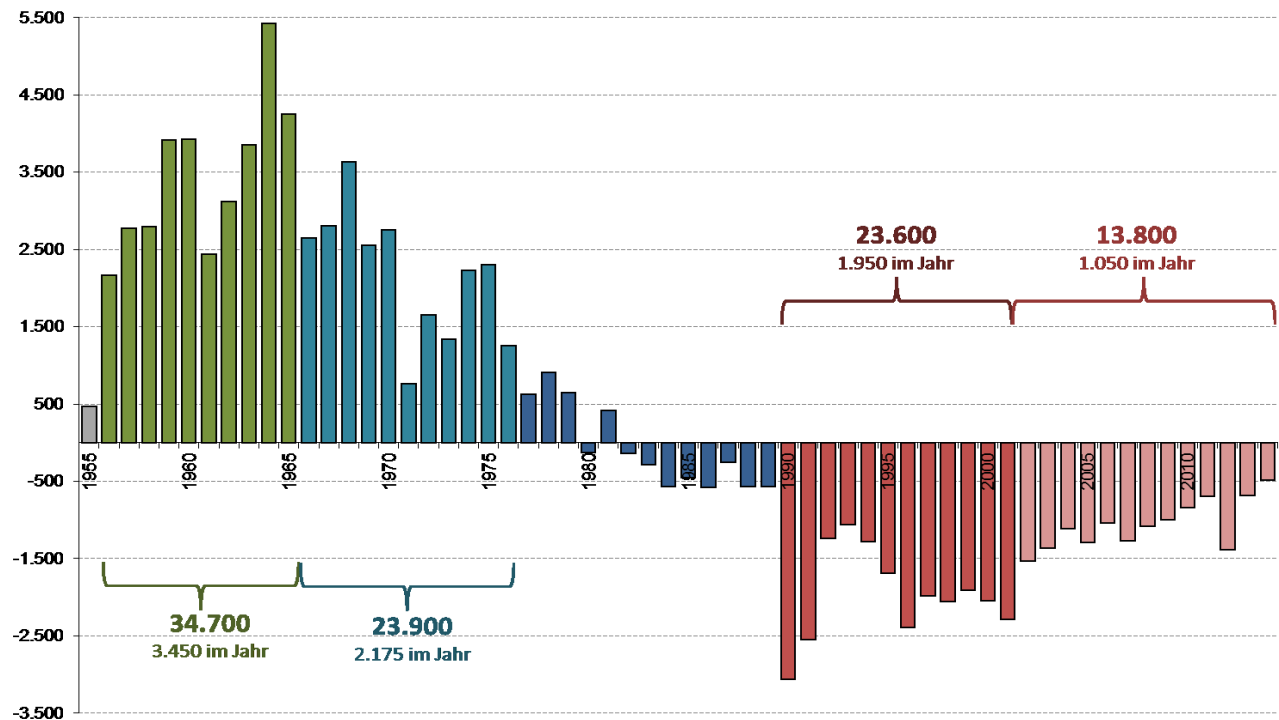


Abbildung 2 – Dynamik der Bevölkerungsentwicklung von Hoyerswerda

In den unmittelbaren Wendejahren 1989/ 90 wandern auch in Hoyerswerda viele Menschen in die westlichen Bundesländer aus – der Bevölkerungsverlust dieser beiden Jahre beträgt allein fast 6.000 Menschen. Zwar tritt kurzfristig eine Abmilderung dieser Abwanderungsbewegungen ein, mit den ersten Stilllegungen von Produktionslinien und der sich abzeichnenden negativen Perspektive für den Gesamtwirtschaftsstandort Schwarze Pumpe (und auch weiterer regionaler Betriebe der Grundstoffindustrie) setzt jedoch eine Phase der massiven, zumeist Arbeitsplatzbedingten Abwanderung ein. Das jährliche Abwanderungsniveau liegt bei fast 2.000 Einwohnern und hält bis etwa 2001 an. Danach nehmen die Bevölkerungsverluste schrittweise ab und lagen in den letzten Jahren bei etwa 500 Personen.

So hat die Stadt Hoyerswerda trotz der Erfolge im bisherigen Stadtumbauprozess weiterhin Probleme, primär verursacht durch den anhaltenden Bevölkerungsrückgang und der damit verbundenen Nachfrageschwächen in den verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen (Wohnen, soziale und technische Infrastruktur, Einzelhandel/ Dienstleistungen). Aufgrund der auch teilweise unterschiedlichen Entwicklung zur Altstadt besteht vorrangiger Handlungsbedarf, um die Neustadt als attraktiven und funktionsfähigen Stadtteil zu erhalten und nachhaltig zu stabilisieren. Die Identifikation und Vereinbarung prioritärer Handlungsansätze für die Neustadt gemeinsam mit den lokalen Akteuren des Stadtumbaus und unter Berücksichtigung der aktuellen Tendenzen der Stadtentwicklung sowie der Förderlandschaft stellt die Grundlage für eine erfolgreiche Fortführung des Stadtumbauprozesses dar und dient der Sicherung bereits getätigter privater und öffentlicher Investitionen.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

2.2 Städtebauliche Strukturen

Die städtebaulichen Strukturen in der Neustadt spiegeln die einzelnen Etappen der Stadtentwicklung auch heute noch wieder. Die nachfolgenden Ausführungen dazu sind dem vorangegangenen SEKo (Stand 20.03.2013) entnommen:

Im Erhebungsbezirk 1 (die Wohnkomplexe 1 bis 3) begann der Aufbau der Neustadt von Hoyerswerda. Die Errichtung erfolgte im Zeitraum 1957 bis 1964. Ergänzungen erfolgten später. Die Wohnkomplexe (WK) 1-3 weisen 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.

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 WK 1-3 sind funktional nur auf Wohnen ausgerichtet und mit überwiegend 4-geschossigen Plattenbauten sowie mit 8- und 11-geschossigen, Hochhäusern bebaut. Hier entstanden entlang der Bautzener Allee die ersten 8-geschossigen Wohnhochhäuser der ehemaligen DDR. (Kulturdenkmale).

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.

Der Erhebungsbezirk 2 (WK 4 bis 7) wurde im Zeitraum 1961 bis 1966 errichtet. Auch hierbei handelt es sich um Plattenbaugebiete mit überwiegend 4-geschossiger Bebauung. 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.

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.

Zentrale, parkähnliche Grünachsen im Kerngebiet mit Nahversorger, Schul- und Kindereinrichtungen (heute teilweise leerstehend oder bereits zurückgebaut) sind Teil der Gesamtstruktur. Die zentralen Achsen sind zwischen den Wohnkomplexen im Erhebungsbezirk gut vernetzt.

Der WK 5e wurde als Erweiterungsgebiet des WK 5 in südwestliche Richtung später errichtet. Stadtbild prägend sind hier 11-geschossige Hochhausbebauungen. Schwerpunkte bilden die lange Hochhausabwicklung Albert-Schweitzer-Straße 18-28 („Stadtmauer“, heute teilweise abgerissen) und das ehemalige Ensemble der drei Hochhaussecken entlang der Südstraße. Im Kern des WK 5e wurde in den vergangenen Jahren großflächiger Rückbau von Wohngebäuden sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vollzogen.

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



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Am östlichen Rand des WK 7 und zum Teil am Rand des 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.



Abbildung 3 – Stadtmodell Hoyerswerda (Stand 1995)

Beim Erhebungsbezirk 3 (WK 8-10) handelt es sich um ein peripheres Gebiet der Neustadt, welches später an den ursprünglich geplanten Kern angehängen wurde. Grund war damals die mit dem rasant wachsenden Ausbau der Kohle- und Energiewirtschaft steigende Bevölkerung. Es handelte sich um Plattenbaugebiete mit sehr hohem Verdichtungsgrad. 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



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

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, 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 war 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 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 (Ausnahme bildet das fünfgeschossige Würfelhaus Otto-Nagel-Straße 1).

Nur ein kleiner Teil des Erhebungsgebietes 4, nämlich die Spremberger Vorstadt (Elsterbogen) und angrenzende Bereiche bis zum Schloss, wurde in das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda eingeordnet. Dieses Bereich ist insbesondere notwendig, das Band der Zentralstadt zwischen den beiden großen Stadtteilen nachhaltig zu binden. Er ist dabei wichtiger Knotenpunkt zwischen dem zentralen Teil der Neustadt und der Altstadt und erfüllt zudem wichtige kulturelle Funktionen.

Das Wohngebiet am Elsterbogen in der Altstadt wurde in drei Bauetappen errichtet. 1958 entstanden im westlichen Teil des Gebietes dreigeschossige Gebäude in Ziegelbauweise. 1961 und zwischen 1963 und 1965 folgten weitere Bauabschnitte, in deren Verlauf vor allem viergeschossige Wohnblöcke in Großblockbauweise, eine Kaufhalle, Kindereinrichtungen und eine Schule gebaut wurden.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

2.3 Wohnungsangebot/ -leerstand

Entsprechend der differierenden Bebauungsstrukturen und daraus resultierender Wohnungsangebote sind für die einzelnen Wohnkomplexe teilweise sehr unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen. So konzentrierten sich in einzelnen Wohnkomplexen aufgrund der dort vorherrschenden Wohnungsangebote (unattraktive Grundrisse, Lage im Siedlungskörper, fehlende Balkone, unzureichende Freiraumausstattung) sehr frühzeitig die, durch die massive Abwanderung der Nachwendejahre hervorgerufenen Wohnungsleerstände. Da es sich dabei zum Teil um spät errichtete Wohngebiete handelte, wohnte dort zudem ein höherer Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen, die wiederum auch überproportional an der Abwanderung teilnahm, so dass sich hier auch zwei Aspekte überlagerten und zu einer besonderen Verschärfung der Leerstandsituation führten. Die randliche Lage dieser Gebiete ermöglichte jedoch schon frühzeitig und mit einer hohen Konsequenz die Umsetzung der Grundstrategie des Stadtumbaus in Hoyerswerda – dem flächenhaften Rückbau von Außen nach Innen.

Zur Kurzcharakteristik des Wohnungsangebotes in den einzelnen Wohnkomplexen und der Eckwerte ihrer Entwicklung werden auch hier die entsprechenden Ausschnitte des SEKo aufgeführt:

Im WK 1 überwiegen 2- und 3-Raum-Wohnungen. Im WK 2 sind hohe Anteile von 4-Raum-Wohnungen zu verzeichnen. Der WK 3 ist von einem hohen Anteil von 3-Raum-Wohnungen charakterisiert. Die Wohnblöcke sind überwiegend 4-geschossig mit Sockelgeschoss ausgebildet. Sie weisen keine Ausstattung mit Aufzügen (außer Hochhäuser an der Bautzener Allee) auf.

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 etwa zwei Drittel des Bestandes - hier wurde eine Reihe von Wohngebäuden jedoch nur teilsaniert. Der Rückbau im Erhebungsgebiet 1 wurde ab 2000 großflächig in Teilen des Neustadtzentrums sowie der WK 1e und 3e vollzogen. Punktuell erfolgte auch in den WK 2 und WK 3 Wohnungsrückbau. In den WK 1 und WK 2 erfolgten bis 1995 umfassende Wohneigentumsbildungen im Plattenbaubereich. Der Anteil beträgt ca. 16%.

Die Wohnkomplexe im Erhebungsbezirk 2 sind in ihrer Wohnungsstruktur durch 3-Raum-Wohnungen (Anteil 51%) geprägt. Die Komplexmodernisierung ist in den WK 4 und WK 5 nahezu abgeschlossen. Die letzten Modernisierungsabschnitte sahen 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. Zur Aufwertung des Stadtbildes erfolgte im WK 5 zudem die Abstufung und Segmentierung der 5-geschossigen Wohnblöcke entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (Virchowstraße) und die Segmentierung des Hochhauses Virchowstraße 59/60. Im Erhebungsgebiet 2 erfolgte neben dem Rückbau auch eine Nachfolgebebauung mit Altenwohnungen („Grüner Hain“ durch LebensRäume).

Im Erhebungsbezirk 3 wurde das Wohnraumangebot in den Plattenbauten von 3- und 4-Raum-Wohnungen bestimmt (Anteil 70%). Hier erfolgt, wie bereits im Abschn. 2.1 erwähnt, der großflächige Rückbau zum Abbau des entstandenen Leerstandes bereits seit 1999. Seither wurden deutlich mehr als zwei Drittel des ehemaligen Wohnungsbestandes zurückgebaut. Der WK 10 wurde seit 2005 nahezu vollständig abgerissen (Ausnahme das fünfgeschossige Würfelhaus Otto-Nagel-Straße 1).

Als Folgebebauungen wurden im Erhebungsgebiet 3 z.B. die Stadtvillen auf dem Rückbauareal der Liselotte-Herrmann-Straße oder auch die Abrundung der Siedlung am Grünewaldring, realisiert. Die



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Entwicklung der Rückbauareale als individuelle Wohn-/Mischgebiete im nordöstlichen Bereich der Liselotte-Herrmann-Straße (u. a. im internationalen Wettbewerb noch benannt) wird nicht mehr verfolgt und ist als auch als Zielausrichtung aufgegeben. Hier erfolgten zwischenzeitlich Aufforstungen. Gleichwohl wurde eine Idee aus dem Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 wieder aufgegriffen. Der Wettbewerbsidee folgend wurden Einfamilienhäuser im Bereich der Merzdorfer Straße/ Ratzener Straße errichtet und so eine funktionale Siedlungsbrücke in den Ortsteil Kühnicht gebildet.

Im Erhebungsbezirk 4 wurden in den zurückliegenden Jahren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zurückgebaut. So wurden die ehemalige Oberschule 6 "Jurij Gagarin" (zuletzt genutzt als Lessinggymnasium Haus II), das ehemalige Kinder- und Jugendheim in der Alten Berliner Straße (zuletzt genutzt als Obdachlosenheim) und der Speisesaal dieses Heimes (zeitweise Nutzung durch Kulturfabrik und Soziokulturelles Zentrum) abgebrochen. In der Spremberger Vorstadt (östlicher Elsterbogen) erfolgte ein recht großflächiger Rückbau. In jüngerer Vergangenheit wurden Wohnungsneubauten in der Form von Mehrfamilienhäusern auf dem Areal des östlichen Elsterbogens von privaten Investoren errichtet.

Aktuell umfasst das Wohnungsangebot im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda (Neustadt zzgl. Elsterbogen) insgesamt 13.200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Davon ist nahezu die Hälfte mit drei Wohnräumen ausgestattet, 29% sind 2-Raum-Wohnungen und jeweils nur etwa 11 bis 12% sind 1-Raum-Wohnungen bzw. haben 4 und mehr Räume.

Die Eigentumsstrukturen sind relativ klar: es gibt mit der städtischen Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda (6.500 WE) und der Wohnungsgenossenschaft LebensRäume (5.600 WE) nur zwei Großvermieter. Dazu kommen vor allem im WK 1 und 2 privates Einzeleigentum (überwiegend Selbstnutzer).

Bei den Wohnungsgrößen wird deutlich, dass die städtische Wohnungsgesellschaft im Bereich der kleineren Wohnungen höhere Anteile im eigenen Portfolio im aktuellen Stadtumbaugebiet hat (48% Ein- und Zweiraumwohnungen) während es bei den LebensRäumen höhere Anteile bei den größeren Wohnungen (drei und mehr Räume) gibt (68%).

Die Bestände der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda sind vor allem in den WK 3 und 4 sowie am Elsterbogen dominant (über 75% des jeweiligen Bestandes), während die LebensRäume in den WK's 8, 9 und 10 überwiegen (im ebenfalls eher randlich gelegenen WK 7 sind es zwei Drittel des Bestandes). Außer im WK 2 und dem Stadtzentrum (hier sind jeweils etwas über die Hälfte der Wohneinheiten im genossenschaftlichen Eigentum) sind die LebensRäume in den zentrumsnahen Wohnkomplexen eher unterrepräsentiert (unter einem Viertel).

Nach mündlichen Auskünften der Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote bei der Genossenschaft unter 2%, während sie bei der Wohnungsgesellschaft in den letzten Jahren wieder ansteigt und momentan 10% erreicht hat. Nach Abgleich mit den Haushaltsdaten ist momentan von einer Gesamt-leerstandsquote in der Neustadt zwischen 7 und 8% auszugehen.

Aktuelle gebäudebezogene Leerstandsdaten liegen nicht vor, so dass eine räumliche Differenzierung nicht möglich ist. Auf eigene Erhebungen (Sichtkartierungen) wurde aufgrund des Aufwandes und der bei Geschosswohnungsbau vergleichsweise hohen Fehlerquote bewusst verzichtet. Auch stellt der aktuelle Wohnungsleerstand letztlich nur eine Momentaufnahme dar, aus der nicht unmittelbar strategische Empfehlungen für die einzelne Mikrolage zu treffen sind, da die leerstandsbestimmenden Faktoren nicht immer nur in den einzelnen Wohnungen/ Wohnlagen begründet sind (z.B. auch Altersstruktur der Bewohnerschaft, Nachfrage im betreffenden Preissegment, Gesamtangebot der einzelnen Wohnungstypen im Kontext zur aktuellen Nachfrage relevant).



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

2.4 Sozio-demographische Situation

Die spezifische Siedlungsgeschichte der Stadt Hoyerswerda im Allgemeinen und der Neustadt im Besonderen spiegelt sich in der heute vorzufindenden Bevölkerungsstruktur wider. Die besondere Betroffenheit der Stadt von den wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 und die dadurch ausgelöste massive Abwanderungen führte eben nicht nur zu erheblichen Funktionsverlusten (technische und soziale Infrastruktur, Wohnungsleerstand) aufgrund abnehmender Nachfrage, sondern veränderte die Strukturen innerhalb der Bewohnerschaft mit den entsprechenden Auswirkungen auf die spezifischen Anforderungen an die Wohnumwelt an sich.

Die nachfolgende Zusammenfassung konzentriert sich auf die, für die Ableitung einer langfristigen Strategie für die Neustadt wesentlichen Eckwerte. Sie begrenzt sich dabei entsprechend der Aufgabenstellung eines SEKo auf das bestehende Stadtumbaugebiet Hoyerswerda, nimmt jedoch bei einzelnen Aspekten natürlich Bezug auf die Gesamtstadt.

In die Auswertung der Einwohnermeldedaten sowie der Strukturdaten der Stadt wurde das Jahr 2015 bewusst nicht einbezogen, da durch die beginnende Flüchtlingswelle und die zentralen Flüchtlingsunterkünfte in der Neustadt die langfristigen Trends deutlich überlagert wurden – insofern ist der nachfolgende Datenstand der Statistiken und Graphiken durchgehend der 31.12.2014.

Altersstruktur

Die bereits dargestellte besondere Siedlungsgeschichte der Neustadt sowie die Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung der letzten 25 Jahre haben insbesondere zu einer deutlichen Verschiebung in der Altersstruktur geführt. Aus der ehemals jüngsten Stadt der DDR ist eine der ältesten Städte Sachsen geworden.

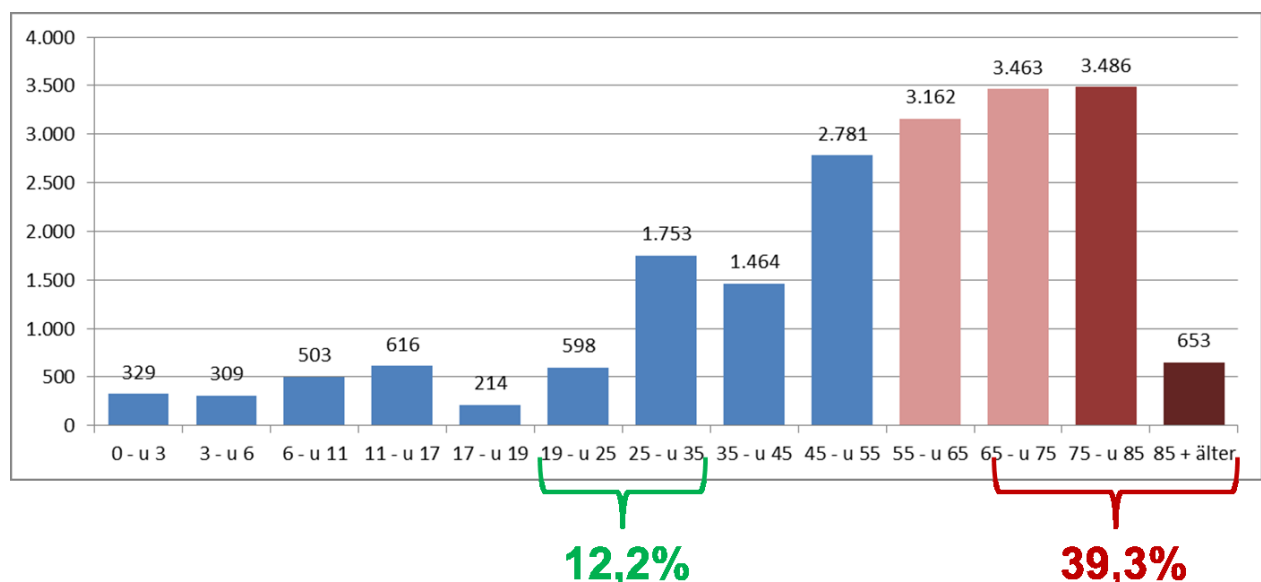


Abbildung 4 – Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Die Gründergeneration ist durch die erfolgte Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten (v.a. auch der Familien mit Kindern) und deutlich einbrechender Geburtenzahlen (die sich nicht nur durch grundsätzlich sinkende Geburtenziffern ergab, sondern auch im abwanderungsbedingten Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter begründet ist) zur klar dominierenden Bevölkerungsgruppe geworden. Im Jahr 2015 sind fast 40% der Bewohner des Stadtumbaugebietes bereits über 65 Jahre alt. Aufgrund der Jahrgangsstärken der jetzt 55 bis 65-Jährigen wird dieser Anteil in den nächsten Jahren steigen.

Der Anteil der Menschen im Familiengründungsalter (19 bis 35 Jahre) beträgt nur noch 12% und wird, sofern keine Zuwanderung in dieser Altersgruppe erfolgt (momentan weist jedoch gerade diese Altersgruppe die höchsten Abwanderungsraten aus!) in den nächsten Jahren weiter deutlich abnehmen.

Dabei ist durchaus eine räumliche Differenzierung zu erkennen, die sich zum einen aus dem spezifischen Wohnungsangebot der einzelnen Baublöcke ergibt (Wohnungsgröße, altersgerechter Ausbaustandard), zum anderen aber auch widerspiegelt, dass in einigen Teilbereichen die Erstbeziehergeneration noch sehr weitgehend erhalten geblieben ist (z.B. WK 3).

Grundsätzlich kann die Aussage getroffen werden, dass in den Randbereichen (WK 9, sowie am östlichen und südlichen Rand von WK 7 bzw. 6) eher jüngere Bevölkerungsschichten vorzufinden sind, aber z.B. auch im WK 2 und im Eingangsbereich zur Neustadt (Neustadtzentrum/ WK 5). Hingegen sind die höchsten Durchschnittsalter natürlich im Bereich der Wohnblöcke zu verzeichnen, die altengerecht umgebaut wurden (entlang Bautzener Straße), aber auch z.B. im nördlichen Elsterbogen, dem südlichen WK 3 oder dem nördlichen WK 5. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Anteils an über 65-Jährigen finden sich aber letztlich in allen Wohnkomplexe Bereiche/ Wohnblöcke mit einem überdurchschnittlichen Alter der Bewohnerschaft.

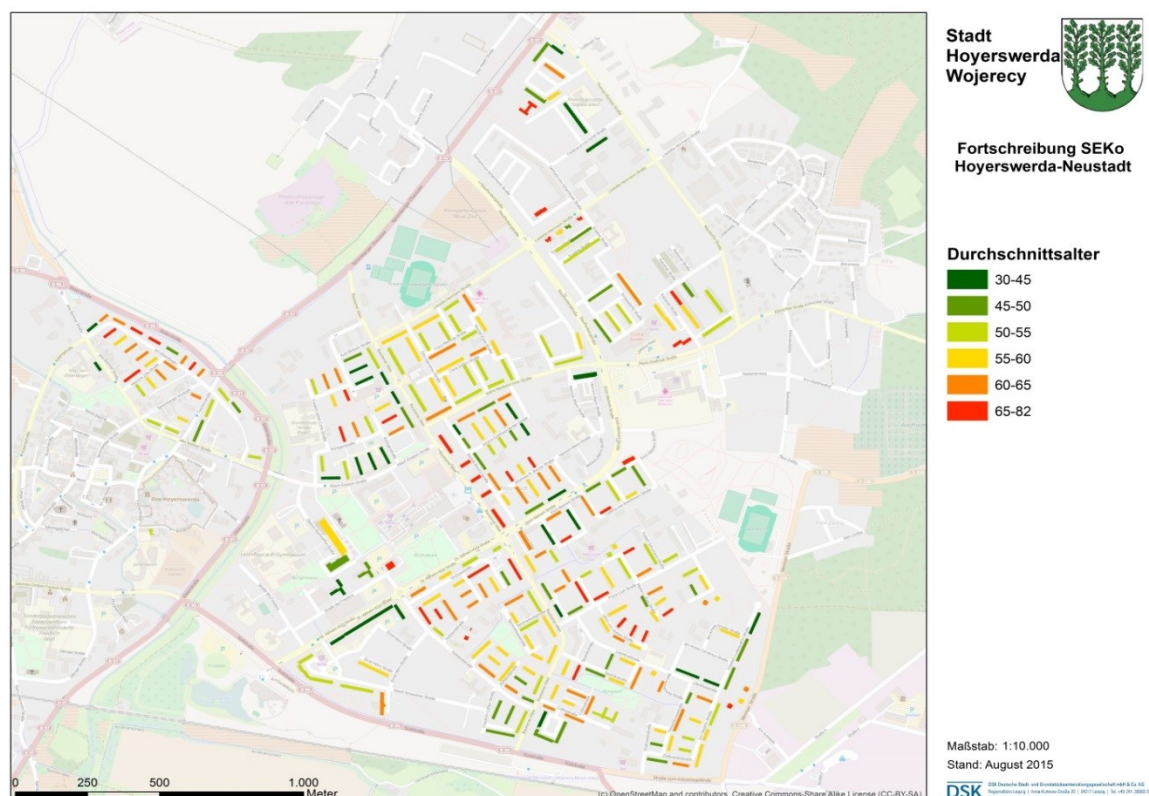


Abbildung 5 – Durchschnittsalter der einzelnen Wohnblöcke im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Eckwerte der bisherigen Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung hängt von zwei grundsätzlichen Faktoren ab: dem Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und der Wanderung, also dem Saldo aus Zu- und Abwanderung. Aus der Betrachtung der Zahlen der letzten Jahre kann man jedoch nur bedingt Ableitungen für die zukünftige Entwicklung treffen.

So weist die Stadt Hoyerswerda seit 1998 vergleichsweise stabile Sterbezahlen aus (ca. 500 im Jahr). Diese scheinbare Stabilität kann man jedoch nicht als Trendlinie nutzen, da die Sterbefälle letztlich von der Altersstruktur der Bewohnerschaft abhängig ist. Aufgrund der bereits dargestellten Struktur im Stadtumbaugebiet ist deshalb mit einer schrittweise steigenden Anzahl von Sterbefällen zu rechnen.

Gleichzeitig spiegelt der Trend sinkender Geburtenzahlen (von 344 im Jahr 1999 auf 182 im Jahr 2014) den abnehmenden Anteil der Bevölkerung im Familiengründungsalter wider. Weniger Frauen im gebärfähigen Alter können die Geburtenzahlen vorangegangener Jahrgänge natürlich nicht stabilisieren.

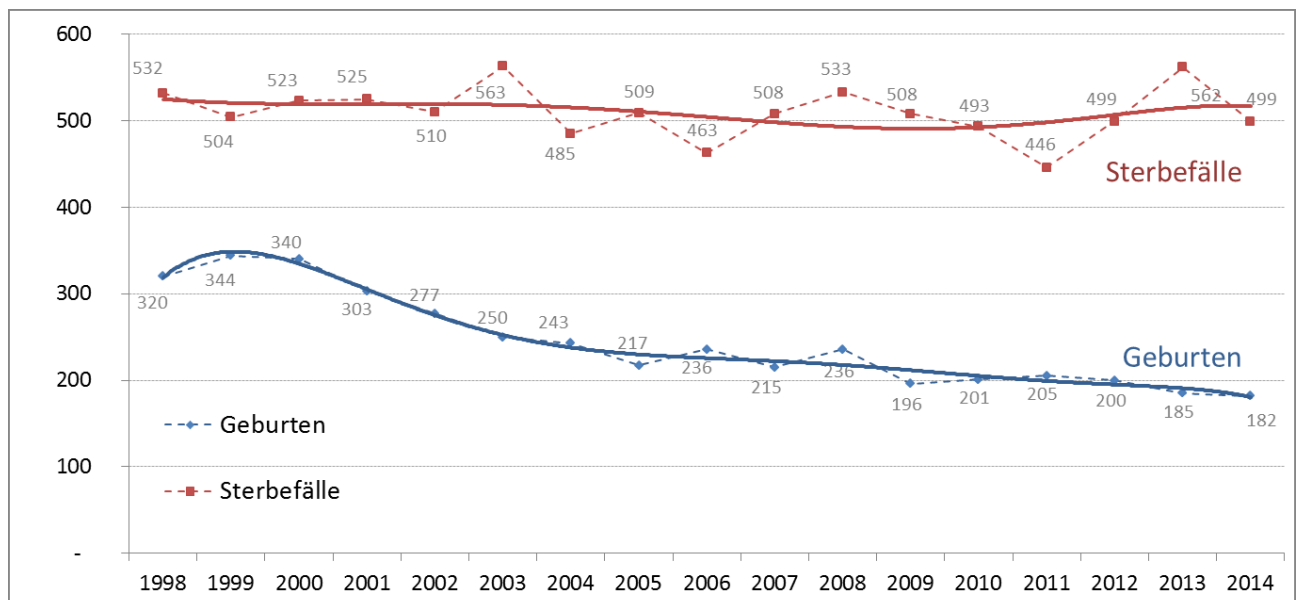


Abbildung 6 – Entwicklung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 1998

Insofern wird sich in den nächsten Jahren die Schere zwischen Geburten und Sterbefällen deutlich weiter öffnen und zu einem natürlichen (und damit zwangsläufigem) Rückgang der Einwohnerzahlen in der Stadt Hoyerswerda führen. Dieser Trend wird sich umso mehr verstärken, wenn es nicht gelingt die Abwanderung überwiegend junger Bevölkerungsschichten zu stoppen (was aufgrund teilweise notwendiger Bildungswanderungen und individueller Erwartungen der jungen Menschen an ihre Lebensumstände insgesamt nur bedingt möglich ist) oder Zuwanderung junger Menschen oder Familien signifikant zu erhöhen.

Die Wanderungszahlen für Hoyerswerda zeigen zumindest, dass die große Abwanderungswelle der endneunziger Jahre weitgehend gestoppt ist – statt jährlich 3.000 Menschen verlassen aktuell nur noch etwa 1.200 die Stadt. Der Trend hat sich in den letzten Jahren deutlich stabilisiert und scheint weiter abzunehmen.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Bei den Zuwanderungen ist eine derartige Dynamik nicht zu verzeichnen gewesen. Das Niveau der Jahre bis 2004 lag bei etwa 1.100 Menschen, die in die Stadt Hoyerswerda zogen, sank dann aber auf etwa 800 ab (2007). Seitdem jedoch steigen die Zuwanderungen kontinuierlich und liegen 2014 wieder bei über 1.000 Neubürgern.

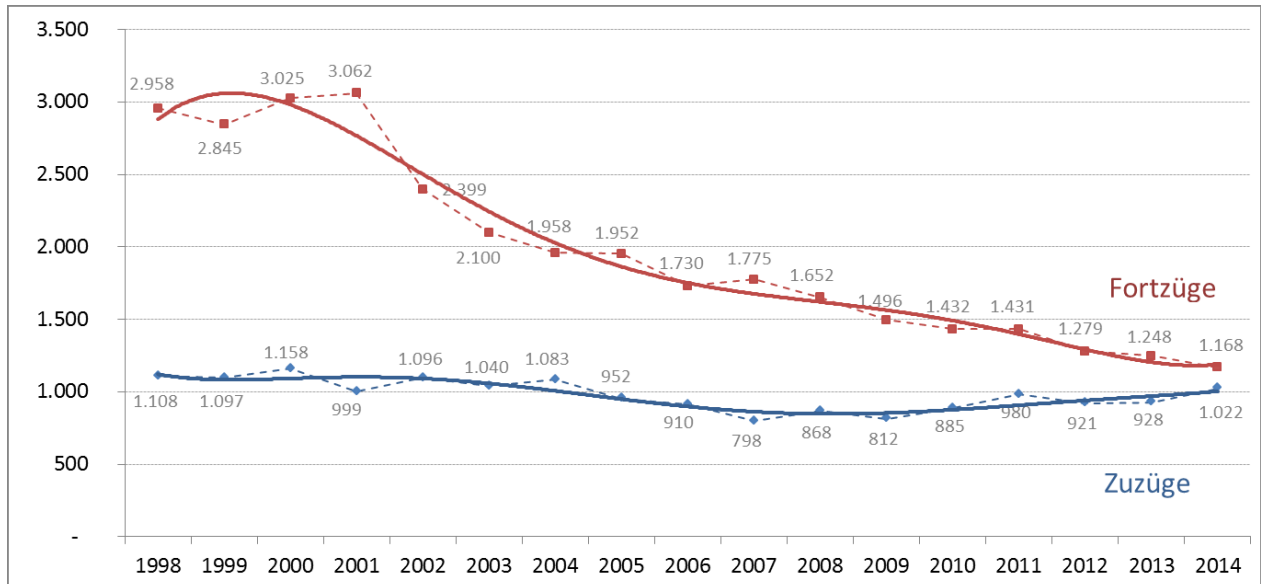


Abbildung 7 – Entwicklung der Wanderungen seit 1998

Abwanderung verändert aber auch immer die Altersstruktur und hat somit auch Auswirkungen auf die natürlichen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung. Für Gemeinden in peripheren Lagen wie Hoyerswerda sieht das Wanderungsprofil letztlich immer sehr ähnlich aus: insbesondere die Altersgruppe der 18 bis 30-Jährigen verlässt die Stadt, meistens auch die Region und zieht in die regionalen Großstädte Dresden und Leipzig sowie wirtschaftlich prosperierenden Regionen. Dieser Prozess hat sich in den letzten Jahren massiv verstärkt und wird zwischenzeitlich nicht mehr nur als Bildungs- oder Arbeitsplatzwanderung interpretiert. Vielmehr liegen die Ursachen in der individuellen Erwartung junger Menschen an moderne Lebensumstände begründet, die in dieser Altersgruppe überwiegend großstädtisch interpretiert werden. Aktuelle wissenschaftliche Arbeiten gehen noch weiter und deuten diese Prozesse als „Schwarmverhalten“ - Bevölkerungsgruppen konzentrieren sich in Räumen, in denen der Anteil Menschen mit gleichartigen Lebenserwartungen in hoher Zahl vorhanden sind und dadurch die dortigen Lebensverhältnisse mitbestimmt und vor allem soziale Interaktionen untereinander deutlich verbessert.

Die Konsequenzen aus derartigen Prozessen hätten auch erheblichen Einfluss auf die Stadt Hoyerswerda. Zwar kann die Stadt eine Infrastruktur weit über das für Städte dieser Größenordnungen übliche Maß hinaus anbieten, aber die zunehmend geringe Anzahl an jungen Menschen würde zwangsläufig ein Schwarmverhalten verstärken. Insofern ist dieser Aspekt sicher in einer (gesamstädtischen) Entwicklungsstrategie mit zu berücksichtigen.

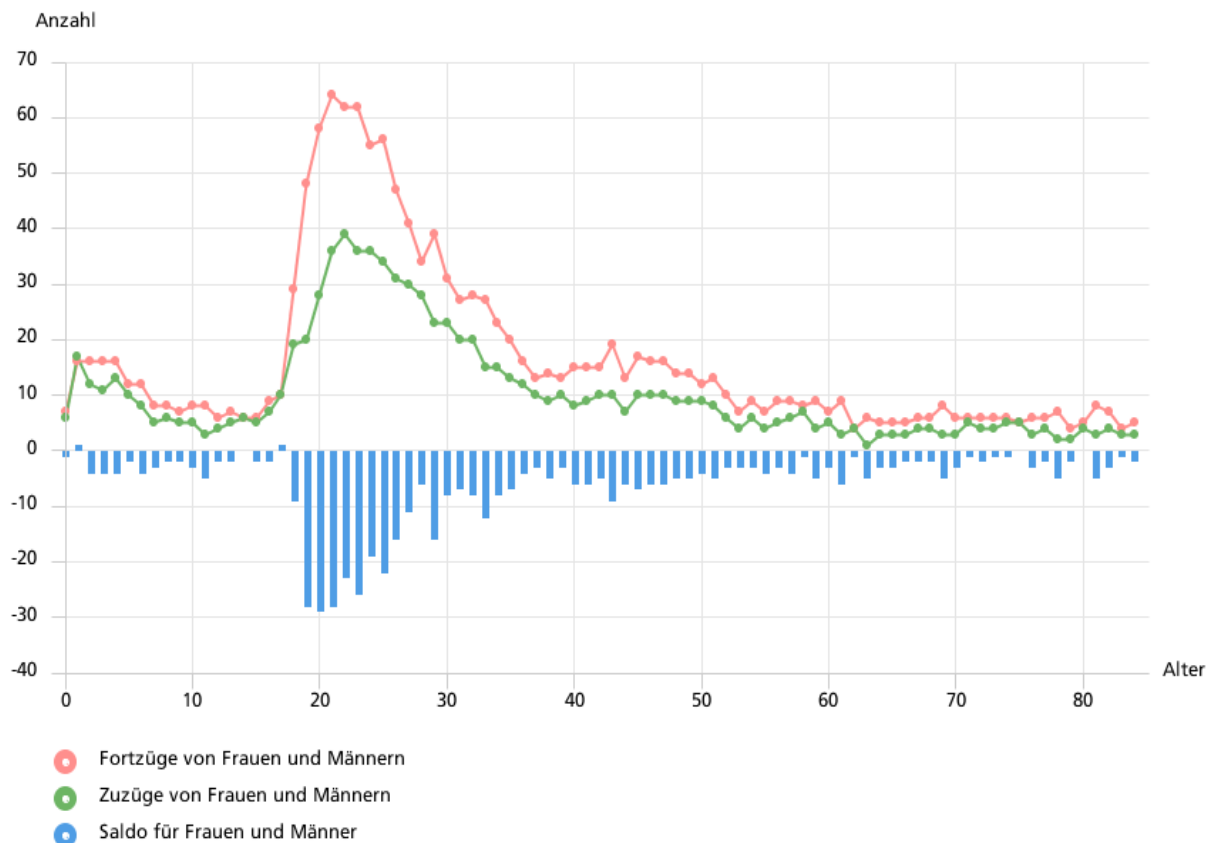


2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Wegweiser Kommune

Wanderungsprofil 2009 - 2012 - Frauen & Männer

Hoyerswerda (im Landkreis Bautzen)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

| Bertelsmann Stiftung

Abbildung 8 – Wanderungsprofil der Stadt Hoyerswerda (Bertelsmann Stiftung)

Das räumliche Wanderungsprofil (aufbereitet wurden hier verfügbare Daten bis 2011) stützt die vorgenannten Thesen. Dabei wird es deutlich, dass die größten Wanderungsverluste (die dargestellten Zahlen stellen die durchschnittlichen jährlichen Wanderungssalden im benannten Zeitraum dar) noch gegenüber den westlichen Bundesländer zu verzeichnen sind. Jedoch haben sich diese gegenüber dem Zeitraum 1995 bis 2000 schon halbiert und sollten zwischenzeitlich wie in vielen weiteren sächsischen Kommunen weiter gesunken sein. Zugenommen hat sicher die Abwanderung in die sächsischen Großstädte Dresden und Leipzig. Gerade Leipzig weist in den letzten Jahren ein sehr dynamisches Wachstum auf, das insbesondere von den jungen Bevölkerungsschichten des gesamten mitteldeutschen Raumes getragen wird. Die Stadt Leipzig geht von einer mittel- bis langfristigen Stabilisierung dieser



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Entwicklung aus. Für die nächsten 15 Jahre soll danach die Einwohnerzahl Leipzigs auf etwa 720.000 steigen – mit den entsprechenden Konsequenzen für die Quellräume diese Zuwanderung.

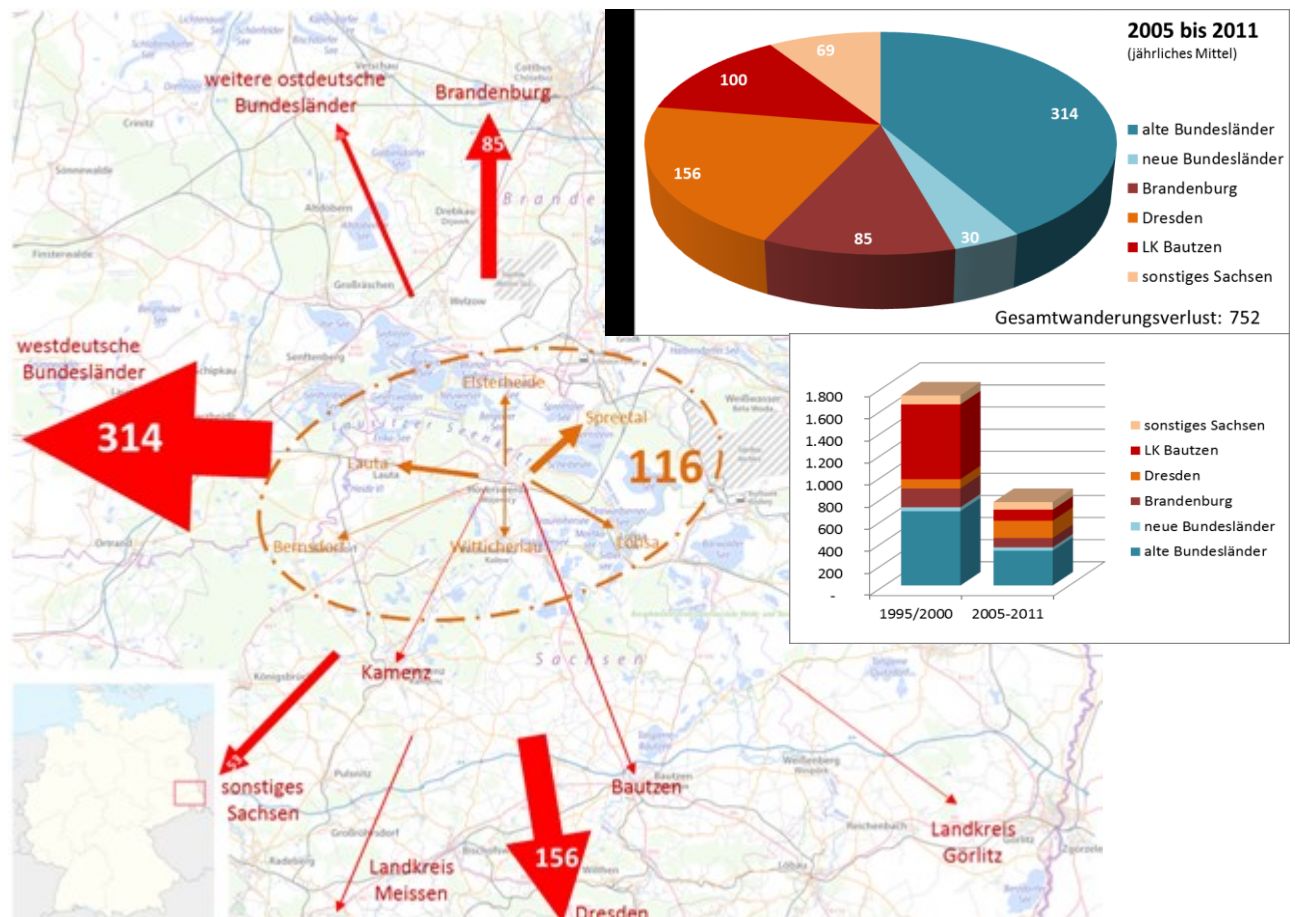


Abbildung 9 – Zielräume der Wanderungsbewegungen 2005 bis 2011

Gegen diese überwiegend gesellschaftlich begründeten Abwanderungstendenzen bestehen nur bedingte kommunale Einflussmöglichkeiten. Aktive Handlungsoptionen bestehen jedoch zur Veränderung des Wanderungssaldos gegenüber anderen Zentren der Region bzw. das direkte Umland. Hoyerswerda hat im Zeitraum 2005 bis 2011 jährlich etwa 116 Einwohner an seine direkten Umlandgemeinden verloren. Hinzu kommen Wanderungsverluste gegenüber den angrenzenden brandenburgischen Kommunen sowie gegenüber den Städten Bautzen, Kamenz oder in den Landkreis Görlitz.

Hier bestehen natürlich Anknüpfungspunkte für eine gesamstädtische Strategie: Stärkung Hoyerswerdas als Zentrum der Region (Sicherung Infrastruktur), Etablierung allein als attraktiven Wohnstandort für viele Nachfragegruppen (z.B. Angebot an altengerechten Wohn- und Serviceangeboten, interessante Angebote für Wohneigentumsbildner, besondere Wohnangebote mit urbanem Anspruch).

Von den dargestellten Entwicklungen ist das Stadtumbaugebiet im besonderen Maße betroffen. Aus den Strukturdaten der Stadt Hoyerswerda ist ablesbar, dass sowohl der natürliche Saldo als auch die Abwanderung im besonderen Maße die Wohnkomplexe der Neustadt betrifft. So verlor die Neustadt in im Zeitraum 2011 bis 2014 (auch hier wurde das Jahr 2015 aus den vorgenannten Gründen nicht in die



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Analyse einbezogen) jährlich allein fast 250 Menschen aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (weniger Geburten als Sterbefälle). Das sind 80% der Gesamtverluste der Stadt Hoyerswerda in diesem Bereich (bei einem Einwohneranteil der Neustadt von 56%!).

Hinzu kommen weitere 216 Neustädter im Jahr, die die Stadt Hoyerswerda verlassen – 71% der Gesamtabwanderung Hoyerswerdas. Als weiteren Faktor des Einwohnerverlustes der Neustadt kommen noch die Umzüge in andere Stadtteile (79 pro Jahr).

Insgesamt verlor die Neustadt im vorgenannten Zeitraum jährlich etwa 540 Einwohner. Damit hat die Neustadt im Vergleich zu 2010 10,3% seiner Einwohner verloren (Altstadt -0,6%, Ortsteile -4,7%).

Mittel 2011 bis 2014	Bevölkerung	nat. Saldo	Wanderungssaldo	Umzugssaldo	nat. Quote	Wanderungsquote	Umzugsquote
Altstadt	9.133	- 47	- 40	79	- 5,2	- 4,4	8,6
Neustadt	19.258	- 246	- 216	- 79	- 12,7	- 11,2	- 4,1
- WK I	2.040	- 17	- 25	12	- 8,1	- 12,0	- 5,6
- WK II	1.912	- 9	- 19	10	- 4,8	- 9,7	- 5,0
- WK III	1.815	- 22	- 13	32	- 12,3	- 6,9	17,6
- WK IV	1.799	- 20	- 25	5	- 11,3	- 13,9	- 2,8
- WK V	3.554	- 40	- 54	49	- 11,3	- 15,3	- 13,6
- WK VI	2.145	- 8	- 32	2	- 3,8	- 14,7	- 0,7
- WK VII	1.279	- 10	- 16	4	- 7,6	- 12,3	- 2,7
- WK VIII	2.209	- 18	- 20	20	- 8,0	- 8,9	- 8,8
- WK IX	1.272	- 53	- 4	24	- 41,5	- 3,3	- 18,5
- WK X	200	- 39	- 1	67	- 193,8	- 2,5	- 333,8
- Zentrum	1.033	- 10	- 11	8	- 9,7	- 10,2	- 7,3
Kühnicht	862	- 3	- 11	- 2	- 3,8	- 12,2	- 2,0
Grünwaldring	347	1	- 8	- 3	3,6	- 21,6	- 8,6
OT Bröthen/ Michalken	1.390	- 2	- 6	2	- 1,6	- 4,5	- 1,6
OT Knappenrode	704	- 3	- 3	- 10	- 4,6	- 4,3	- 13,8
OT Zeißig	912	- 4	- 11	4	- 4,7	- 12,3	- 4,7
OT Schwarzkollm	820	- 2	- 11	2	- 2,1	- 13,7	- 1,8
OT Dörghausen	695	-	- 6	7	-	- 8,3	- 9,4
	34.121	- 306	- 306	-	- 9,0	- 9,0	-

Tabelle 1 – Stadtteilbezogene Eckwerte der Bevölkerungsentwicklung (Mittel 2011 bis 2014)

soziale Problemlagen

In der Neustadt von Hoyerswerda sind bereits heute verstärkte soziale Problemlagen festzustellen. Neben dem schon erwähnten hohem Anteil älterer Bevölkerung und der daraus resultierenden spezifischen Bedarfe an die Anpassung des Wohnraums, des öffentlichen Raumes und der sozialen Infrastruktur kommt es zur Konzentration sozialer Problemlagen. Diese betrifft zum einen den Anteil der Transferhilfeempfänger im Stadtteil sowie die zentrale und dezentrale Unterbringung von Migranten in der Neustadt. Für beide Bevölkerungsgruppen ergeben sich erhebliche Bedarfe der sozialen und gesellschaftlichen Integration.

In Reaktion auf diese Problemlagen hat die Stadt Hoyerswerda im Rahmen des Programmes Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ein gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept erarbeiten lassen, das, diese Bedarfe berücksichtigend, konkrete, mit den Sozial- und Bildungsträgern abgestimmte Projekte in den Bereichen Arbeit, Beschäftigung und Soziokultur beschreibt und zur Förderung über den europäischen Sozialfonds vorbereitet.

In der Analyse der Strukturdaten der Stadt wird diese soziale Benachteiligung des Gebietes deutlich. In allen Kennziffern liegen die Wohnkomplexe der Neustadt deutlich hinter den anderen Stadtteilen zu-



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

rück: die Arbeitslosenquote ist zweieinhalb mal so hoch wie in der Altstadt, fast jeder 5 Neustädter empfängt Leistungen nach SGB II (Altstadt nur 8,3%).

2014	Arbeitslose	Anteil an Erwerbsfähigen	SGB II - Bedarfsgemeinschaften	Anteil an Haushalten	SGB II - Personen in Bedarfsgemeinschaften	SGB II - Anteil von Hilfsbedürftigen
Altstadt	393	6,9%	466	9,6%	757	8,3%
Neustadt	1.763	17,0%	2.332	19,3%	3.830	19,5%
- WK I	94	8,8%	112	8,3%	165	8,1%
- WK II	107	10,3%	143	14,7%	330	17,3%
- WK III	166	22,0%	214	19,2%	394	21,7%
- WK IV	172	18,1%	223	18,7%	356	19,8%
- WK V	401	20,3%	550	22,9%	841	23,7%
- WK VI	192	16,6%	254	19,3%	429	20,0%
- WK VII	135	19,9%	170	20,2%	260	20,3%
- WK VIII	253	21,4%	346	23,7%	476	21,5%
- WK IX	113	18,6%	149	23,1%	269	21,1%
- WK X/ Grünewaldring	13	3,7%	13	6,7%	22	4,0%
- Zentrum	117	19,1%	158	27,0%	288	27,9%
Ortsteile	172	4,9%	146	5,7%	249	4,6%
Kühnicht	15	2,6%	8	1,9%	14	1,6%
OT Bröthen/ Michalken	41	4,5%	38	6,0%	59	4,2%
OT Knappenrode	43	9,6%	47	12,7%	88	12,5%
OT Zeißig	24	4,1%	19	4,3%	31	3,4%
OT Schwarzkollm	32	5,7%	24	6,6%	42	5,1%
OT Dörghausen	17	3,7%	10	3,0%	15	2,2%
	2.328	11,8%	2.944	15,1%	4.836	14,2%

Tabelle 2 – Stadtteilbezogene Sozialdaten (Strukturdaten 2014)

Zu berücksichtigen bei dieser Interpretation ist jedoch, dass ein hoher Anteil der Bewohner (und damit auch der Haushalte) der nicht mehr erwerbstätigen Bevölkerung zuzuordnen ist, für die das SGB II entsprechend nicht zutrifft. Dies bedeutet, dass der Anteil der Bedarfsgemeinschaften oder auch der Transferleistungsempfänger deutlich höher liegt. Das gebietsbezogene integrierte Handlungskonzept (GIHK) geht für die Wohnkomplexe in der Neustadt daher von teilweise 35 bis 45% Transferleistungsempfängern unter den Erwerbsfähigen aus. Dabei differiert diese Quote innerhalb der Neustadt stark: während der WK 3 und das Neustadtzentrum den Spitzenwert von über 44% erreichen, ist dies im WK 1 mit 15,4% der geringste Wert. Insgesamt müssen jedoch weite Bereiche der Neustadt als aktuelle soziale Problemgebiete eingestuft werden.

Geht man dabei davon aus, dass große Gruppen der über 75-Jährigen weitgehend ihr gesamtes Arbeitsleben in der Grundstoffindustrie arbeiten konnten und entsprechend hohe Renten zur Verfügung haben, wird sich dieses Niveau keinesfalls halten lassen. Schon die Jahrgänge ab 1940 weisen vielfach bereits gebrochene Arbeitsbiographien mit entsprechenden Rentenabzügen auf. Insofern wird zum einen das Rentenniveau in der Neustadt schrittweise sinken und zum anderen aufgrund des hohen aktuellen Anteils an Transferleistungsempfängern auch verstärkt zu Unterstützungsbedarf im Alter kommen.

Zusammenfassend kann man die soziale Problemlage der Neustadt wie folgt charakterisieren:

- überproportionaler Anteil Transferleistungsempfänger
- perspektivisch deutlich sinkende Haushaltseinkommen
- zunehmender Anteil Bewohner mit Migrationshintergrund.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

2.5 Bedeutung und Potenziale des Stadtteiles

Das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda umfasst nahezu die gesamte Neustadt und bezieht daher allein aufgrund seines Anteils an der Stadtfläche und Bevölkerung eine hohe Bedeutung für die Stadt. Trotz der hohen Einwohnerverluste gerade in der Neustadt leben noch heute weit über die Hälfte der Hoyerswerdaer im Stadtumbaugebiet (57%). Die zeitliche Analyse zeigt aber, dass dieser Einwohneranteil über die Jahre deutlich gesunken ist – 1996 waren noch über 76% Neustädter.

Seine Bedeutung für die Gesamtstadt ergibt sich aber insbesondere aus den Funktionen, die in der Neustadt angesiedelt sind. Diese gehen weit über eine stadtteilbezogene Bedeutung hinaus und bestimmen die Lebensqualität in ganz Hoyerswerda und sichern auch deren zentrale Rolle in der Region.

Dazu ist im besonderen Maße das Lausitz-Center im Zentrum Neustadt zu nennen. Das Einzelhandelskonzept hat die Bedeutung dieses zentralen Versorgungsbereiches klar beschrieben. Die bedeutende Rolle der Stadt Hoyerswerda als Einkaufszentrum der Region wird im besonderen Maße durch das Lausitz-Center getragen. Die Förderung der Rahmenbedingungen für diese zentrale Einzelhandelseinrichtung (Erreichbarkeit, städtebauliches Umfeld/ Einordnung) kommt daher nicht nur den Bewohnern der Neustadt zu Gute, sondern stärkt die Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort.



Quelle: <http://tools.lr-port.de/apps/hoyerswerda-im-wandel/>

Abbildung 10 – zentraler Versorgungsbereich Neustadt-Zentrum



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

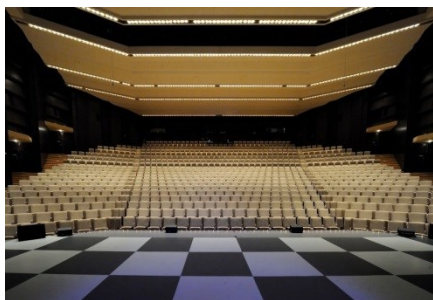
Ähnliche Aussagen lassen sich auch für die Gesundheitsinfrastruktur (Lausitzer Seenland Klinikum) und die zentralen Kultureinrichtungen in der Neustadt (Lausitzhalle, Lausitzbad) treffen, deren Bedeutung sich nicht primär auf den Stadtteil beziehen, in dem sie liegen, sondern räumlich auch auf die Gesamtstadt und den weiteren Einzugsbereich der Stadt ausgerichtet sind.

Mit all den genannten Einrichtungen besitzt Hoyerswerda Alleinstellungsmerkmale in der Region, die zur Sicherung der Attraktivität und der Lebensqualität der Stadt erhalten und in ihrem Betrieb nachhaltig gesichert werden sollten.



Quelle: <http://www.fotos-aus-der-luft.de>

Abbildung 11 – Versorgungsinfrastruktur Gesundheit (Beispiel Klinikum)



Quelle: Stadt Hoyerswerda

Abbildung 12 – Versorgungsinfrastruktur Kultur (Beispiel Lausitzhalle)



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Wie bereits dargestellt besitzt die Neustadt in weiten Bereichen auch eine städtebauliche Qualität, die in anderen Großwohngebieten aus der DDR so nicht typisch sind. Insbesondere in den zentralen Wohnkomplexen sind diese Strukturen aus städtebaulich-architektonischen und denkmalpflegerischen/künstlerisch-gestalterischen Gesichtspunkten bewahrenswert und durchaus auch als erlebbar lebendiger Zeuge der Stadtplanung der DDR-Aufbauphase zu entwickeln.

Aber auch als Wohnstandort besitzt die Neustadt eine Vielzahl an Qualitäten, die sie nachhaltig für viele Nachfragegruppen interessant macht. Durch die enge räumliche Verknüpfung von Wohnblöcken und Versorgungsbereichen (Einzelhandel und Dienstleistungen) sowie die Einbettung von Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist sie gerade auch für entfernungssensible Bevölkerungsgruppen wie Senioren, Behinderte und Familien (v.a. mit kleineren Kindern) attraktiv. Mit der zunehmenden Erweiterung und Aufwertung öffentlicher Freizeit- und Erholungsflächen werden ebenfalls im Besonderen diese Bevölkerungsgruppen angesprochen.



Quelle: IRS Erkner

Abbildung 13 – Qualifizierung des öffentlichen Raumes



Quelle: Stadt Hoyerswerda



Quelle: Stadt Hoyerswerda

Abbildung 14 – Versorgungsinfrastruktur Bildung (Beispiel Foucault-Gymnasium)

Die wesentlichen Argumente für einen attraktiven Wohnstandort sind jedoch in den Wohnungsangeboten und deren Ausrichtung auf die spezifischen Nutzungsanforderungen der verschiedenen Nachfragergruppen begründet. Dazu zählt aufgrund der vorhandenen Altersstruktur sicher die qualitative Anpassung des Wohnungsangebots an die Anforderungen älterer Menschen. Die Schaffung altengerechter Wohnangebote stand bei beiden Wohnungsunternehmen im Fokus der durchgeführten Modernisierung.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

gen an Ihrer Gebäudesubstanz. Dabei bestehen im Geschosswohnungsbau in der Regel gut geeignete und auch wirtschaftlich darstellbare Rahmenbedingungen für einen derartigen Umbau.

Eine Vielzahl an Projekten wurde daher bereits umgesetzt bzw. befindet sich in Vorbereitung bzw. Umsetzung. Als realisierte Beispiele der großen Wohnungsunternehmer seien hier beispielhaft aufgeführt:

- das Hochhaus mit Concierge in der Straße des Friedens 1-3 im Neustadtzentrum (LebensRäume Hoyerswerda eG),
- das Hochhaus Lausitz-Tower Stadtpromenade (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda),
- der Neubau Kiefernhaag im ehemaligen WK 3e (LebensRäume Hoyerswerda eG)
- der Umbau des Hochhauses Lipezker Platz 1, 2 mit altersgerechten Wohnungen und Begegnungsstätte im Wohnkomplex 8 (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda)
- die unter Denkmalschutz stehenden 8-geschossigen Hochhäuser entlang der Bautzener Allee (Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda)



Quelle: Stadt Hoyerswerda

Abbildung 15 – Diversifizierung des Wohnungsangebotes

Als weitere Themen bei der Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes werden in den nächsten Jahren verstärkt auch Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie das „digitalisierte“ Wohnen (Smart-Metering) zu berücksichtigen sein.

Bei all diesen Investitionsmöglichkeiten in die Anpassung des Gebäudebestandes an mögliche Nachfragewünsche sind jedoch auch die Mietergruppen nicht aus den Augen zu verlieren, die sich derartige auf die Miete umlegbare Aufwertungsmaßnahmen an den Wohnungen nicht leisten können, aber heute schon einen hohen Anteil an der Gesamtbewohnerschaft haben, der perspektivisch deutlich steigen wird. Gerade die Kombination des Bedarfes an altengerechtem Wohnraum und der zunehmenden Altersarmut wird neue Finanzierungsmodelle erfordern.

Wesentlich für den nachhaltigen Erfolg der Neustadt wird letztlich ein vielfältiges Wohnangebot sein: für die verschiedenen Lebensphasen und unterschiedlichen Einkommenssituationen ist, in realistischen, sich an den zu erwartenden Einwohnerzahlen orientierenden Größenordnungen geeigneter Wohnraum im Portfolio der Unternehmen einzuordnen.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

In der weiteren Entwicklung der Neustadt stellen letztlich auch die Rückbauflächen Potenziale für die Zukunft dar. Die Nutzung dieser Flächen für die Bildung von Wohneigentum (i.d.R. selbstgenutzte Eigenheime) wurde an einzelnen Standorten schon erfolgreich umgesetzt (z. B. WK 10 – Abrundung Siedlung Grünewaldring). Hier sind stadträumlich geeignete Flächen in realistischen Größenordnungen entwickelbar. Die Stadt muss dabei eine besondere steuernde Funktion übernehmen.



Abbildung 16 – Nachnutzungsoptionen von Rückbauflächen (WK 10, Bereich Grünewaldring)

Eine weitere wesentliche Qualität der Neustadt besteht in der landschaftlichen Anbindung z.B. in Richtung Scheibe-See. Dabei kommt den Rückbauflächen am östlichen Rand und deren geplante Umnutzung als Grünräume besondere Bedeutung zu. Die Anbindung des Radverkehrs ist in diesem Kontext von hoher Wichtigkeit und in den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.



Quelle: Ir-online 2013

Abbildung 17 – Landschaftsanbindung Richtung Scheibe-See



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

2.6 Ergebnisse des bisherigen Stadtumbauprozesses

Die Bemühungen zur Anpassung des Siedlungskörpers der Neustadt an die veränderten Rahmenbedingungen werden von vielen verschiedenen Akteuren getragen. Dies betrifft zum einen die mengenmäßige Anpassung des Angebotes an die Nachfrage, wie der häufig vordergründig wahrgenommene Rückbau von Wohngebäuden – aber auch die Reduzierung der verschiedenen Versorgungsmedien (Fernwärmenetz, Trink- und Abwasserleitungen, Stromversorgungseinrichtungen) sowie die Stilllegung und der Abriss von Kultur-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Wichtig für die Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit des Wohnstandortes Neustadt sind aber auch die aufwertenden Maßnahmen an der Gebäudesubstanz und den Wohnungen selbst, die Bemühungen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit öffentlicher Einrichtungen sowie die Qualifizierung des öffentlichen Raumes. Wichtig für die Lebensqualität sind aber auch alle für das tägliche Leben relevanten Service- und Dienstleistungsangebote (einschließlich Einzelhandel oder auch Verkehr) sowie die Gesundheitsinfrastruktur, Pflegeeinrichtungen und Sport- und Freizeitangebote.

Eine Gesamtübersicht über die bisher erfolgten Maßnahmen aller Akteure ist kaum möglich. Insofern muss sich die nachfolgende Darstellung auf die Maßnahmen begrenzen, die über das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-Ost mitfinanziert wurden.

Umsetzung des Bund-Länder-Programmes Stadtumbau-Ost

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, z.B. für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist. Insofern sind folgende Ziele des Stadtumbaus von besonderer Bedeutung:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung der Bevölkerung
- Umbau und Umnutzung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen
- Rückbau baulicher Anlagen, die einer anderen Nutzung nicht zuführbar sind
- nachhaltigen Nachnutzung brachliegender/ freigelegter Flächen.

Ziel des Bund-Länder-Programms Stadtumbau-Ost ist die Unterstützung der Städte/Gemeinden bei der Anpassung an den Bevölkerungsrückgang und die Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft. Die Förderung soll besonders jene Städte/Gemeinden unterstützen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Durch quantitative und qualitative Anpassung von Wohnraum und Infrastruktur, auch durch Klimaanpassung, Klimaschutz und Energieeffizienzmaßnahmen, soll die Funktion der Stadt/Gemeinde als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zukunftsfähig für alle Generationen gemacht werden. Dazu gehört die Gewährleistung einer funktionsnotwendigen sozialen und technischen Infrastruktur - Überkapazitäten sollen hingegen abgebaut werden.

Die Stadt Hoyerswerda war von Beginn an eine Kommune, die Unterstützung aus dem Stadtumbauprogramm bekommen hat (2002). Seither konnten eine Vielzahl von Maßnahmen mit Finanzhilfen des Programmes unterstützt und realisiert werden. Insgesamt wurden aus allen Programmteilen (Aufwertung, Rückbau von Wohngebäuden, Anpassung städtische Infrastruktur) bisher fast 45 Mio. EURO eingesetzt. Darin enthalten ist der Anteil der Kommune bei den Aufwertungsmaßnahmen und der Rückfüh-



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

rung der sozialen Infrastruktur, aber nicht die 50% Miteleistungsanteile der Infrastrukturträger bzw. die nichtförderfähigen Kosten, die durch die Maßnahmeträger aufgebracht werden müssen.

Der wesentliche Schwerpunkt des Stadtumbaus in Hoyerswerda lag aufgrund der durch die massive Abwanderung in den endneunziger Jahren entstandenen Funktionsverlusten, in der Beseitigung nicht mehr benötigter Gebäude und Infrastrukturen. Dazu gehörten neben dem Rückbau von Wohngebäuden (mit 30 Mio. EURO ca. zwei Drittel der geförderten Kosten) auch der Abbruch funktionslos gewordener sozialer Infrastruktur (etwa 1 Mio. €) sowie die Anpassung der Versorgungsnetze (ca. 2,5 Mio. EURO). Insgesamt wurde für notwendige Rückbaumaßnahmen und daraus resultierender begleitender Maßnahmen etwa drei Viertel der Stadtumbaumittel ausgegeben.

Aufgrund der Dimension der persönlichen Betroffenheit vieler Bewohner und der wahrnehmbaren Veränderung in der unmittelbaren Lebensumwelt, steht die Wahrnehmung des Wohnungsrückbaus meist im Vordergrund. Jedoch hat die Stadt Hoyerswerda eine Reihe aufwertender Stadtumbaumaßnahmen vorbereitet und über den Stadtumbau realisiert, die die Lebensbedingungen für viele Hoyerswerdaer verbessert haben und die Lebensqualität in der Neustadt zu stärken geeignet waren.

Dabei lagen wesentliche Investitionen im Bereich der Qualifizierung von Gemeinbedarfseinrichtungen. So wurden 3,5 Mio. € in soziale Einrichtungen (v.a. Schulen) investiert und weitere 4,1 Mio. EURO in Kultureinrichtungen (u.a. Lausitzhalle). Weitere Schwerpunkte lagen in der Erweiterung und Aufwertung von Grünräumen. Neben der Entwicklung großer zentraler öffentlicher Grünflächen wie Bürgerwiese, Skulpturengarten und Zentral-Park, wurde eine Reihe von Wohnhöfen, wohnblockbezogenen Freiflächen oder auch Rückbauflächen umgestaltet und neuen Nutzungen zugänglich gemacht. Für derartige Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld wurden insgesamt 2,4 Mio. EURO an Städtebaufördermitteln eingesetzt – wesentliche Finanzierungsanteile wurden zudem durch die Wohnungsunternehmen geleistet, die häufig auch Träger der Maßnahmen waren.

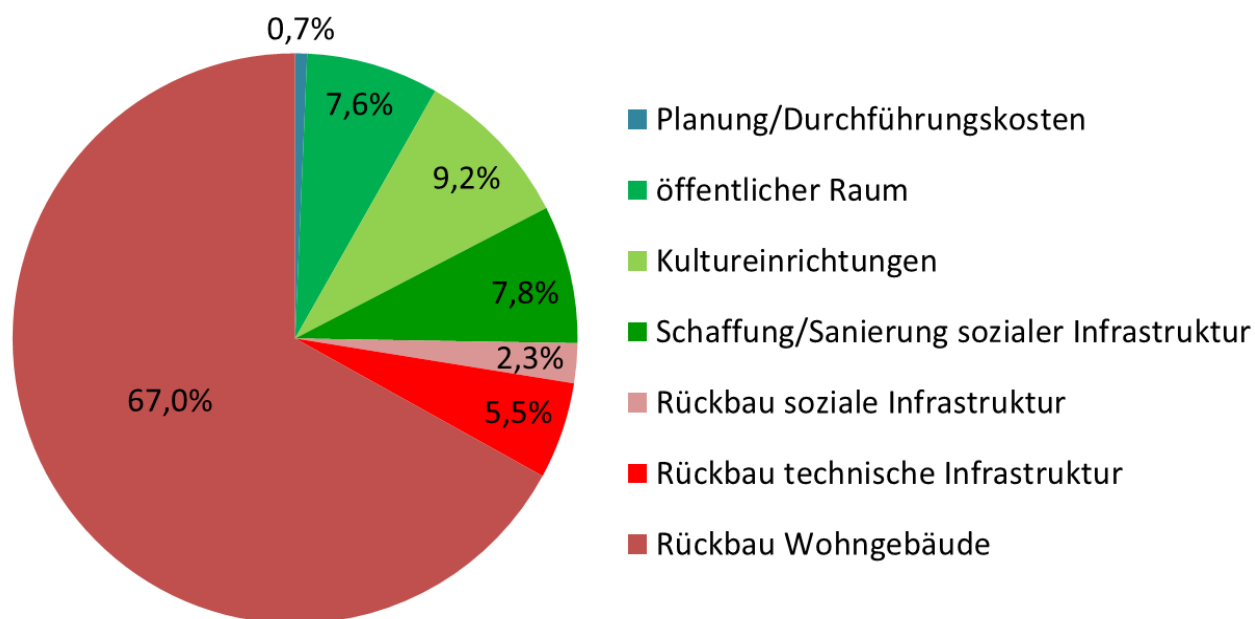


Abbildung 18 – Verwendung der Stadtumbaumittel für die Neustadt nach Maßnahmegruppen



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Wie mehrfach bereits dargestellt, hat die Stadt Hoyerswerda aufgrund seiner sehr schnellen und extrem hohen Bevölkerungsverluste frühzeitig mit dem Abbau der entstandenen Überkapazitäten am Wohnungsmarkt begonnen. Bereits Ende der 90er Jahre erfolgten die ersten Abbrüche. Mit den nach der Jahrtausendwende aufgelegten Förderprogrammen zur Entwicklung der Großwohngebiete und insbesondere mit dem Stadtumbauprogramm wurden wichtige Finanzierungsinstrumente geschaffen, welches die Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung dieser abwanderungsbedingten Leerstandswelle unterstützten.

Insgesamt werden bis Ende 2016 nahezu 9.900 Wohneinheiten in Hoyerswerda abgebrochen worden sein, überwiegend in der Neustadt und am Elsterbogen (zusammen fast 95%). Vergleichbare Rückbaudimensionen werden in Sachsen ausschließlich in Großstädten wie Leipzig oder Chemnitz erreicht.

So wurde in Hoyerswerda in den Jahren 2001 bis 2009 ein durchschnittliches Rückbauvolumen von fast 800 Wohneinheiten im Jahr realisiert – 2004 und 2006 jeweils sogar über 1.000 Wohneinheiten.

WE pro Jahr

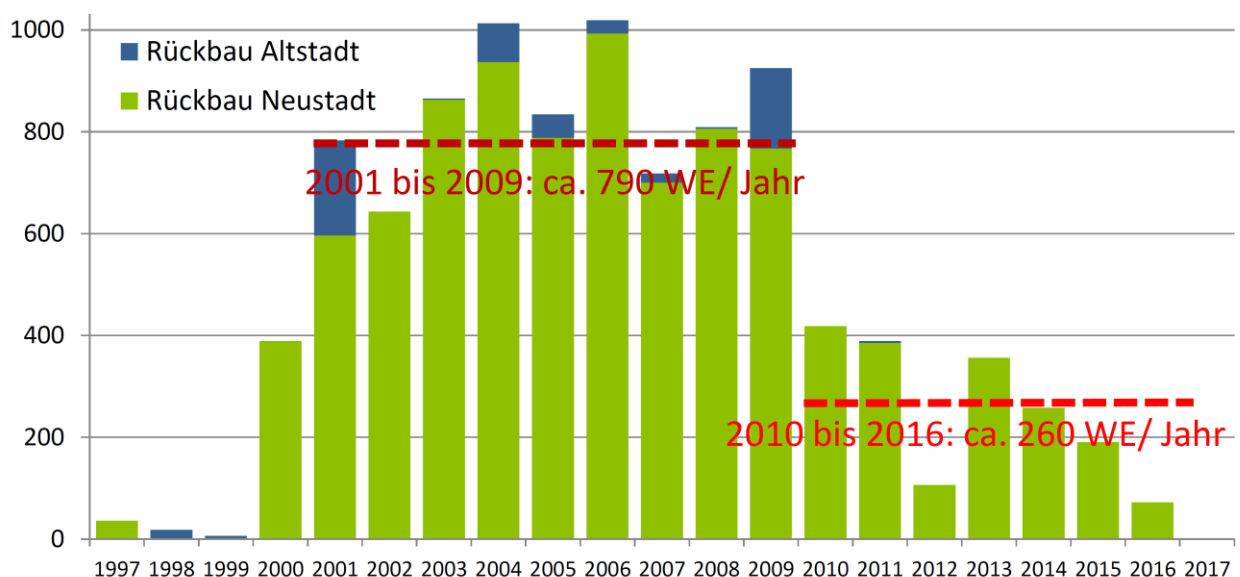


Abbildung 19 – Entwicklung der mit Stadtbaumitteln geförderten Wohnungsrückbauten in Hoyerswerda

Mit dem Jahr 2010 erfolgte dann ein signifikanter Rückgang auf 400 WE - dieser Trend hielt in den Folgejahren an. Nach aktuellen Planungen der Wohnungsunternehmen wird im Jahr 2017 erstmals seit 20 Jahren kein Rückbau mehr erfolgen. Dies liegt jedoch nicht in der gelösten Problematik des Leerstandes begründet, sondern in veränderten Rahmenbedingungen.

Der immer noch vorhandene Leerstand (etwa 900 bis 950 WE) tritt inzwischen dispers auf und konzentriert sich nicht mehr in einzelnen Blöcken. Der Leerstand ist so nicht mehr als offensichtliches Problem im Stadtbild erlebbar, was die Wahrnehmung des Rückbaus durch die Bürgerschaft deutlich kritischer werden ließ. Die aufgrund des massiven Wohnungsrückbaus zwischenzeitlich eingetretene Stabilisierung der Leerstandsquoten in Kombination mit der erhöhten Sensibilität der Bewohner führte zu einer sich verstärkenden Konkurrenzsituation zwischen den beiden großen Wohnungsunternehmen.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

In der Analyse der Fördermittelverwendung über die Jahre werden zwei wichtige Aspekte deutlich:

1. die Rückbaumittel dominierten bis 2008 die Ausgaben deutlich – seither hat der Anteil an aufwertenden Maßnahmen klar zugenommen, was nicht nur am sinkenden Rückbau, sondern an erhöhten Finanzierungsaufwendungen für aufwertende Maßnahmen lag
2. insgesamt ist ein sinkendes Niveau des Fördermitteleinsatzes festzustellen, was sicher auch auf die sinkenden Rückbauvolumina zurückzuführen ist, eine weitere Ursache aber in der begrenzten finanziellen Leistungsfähigkeit des Kommunalhaushaltes hat.

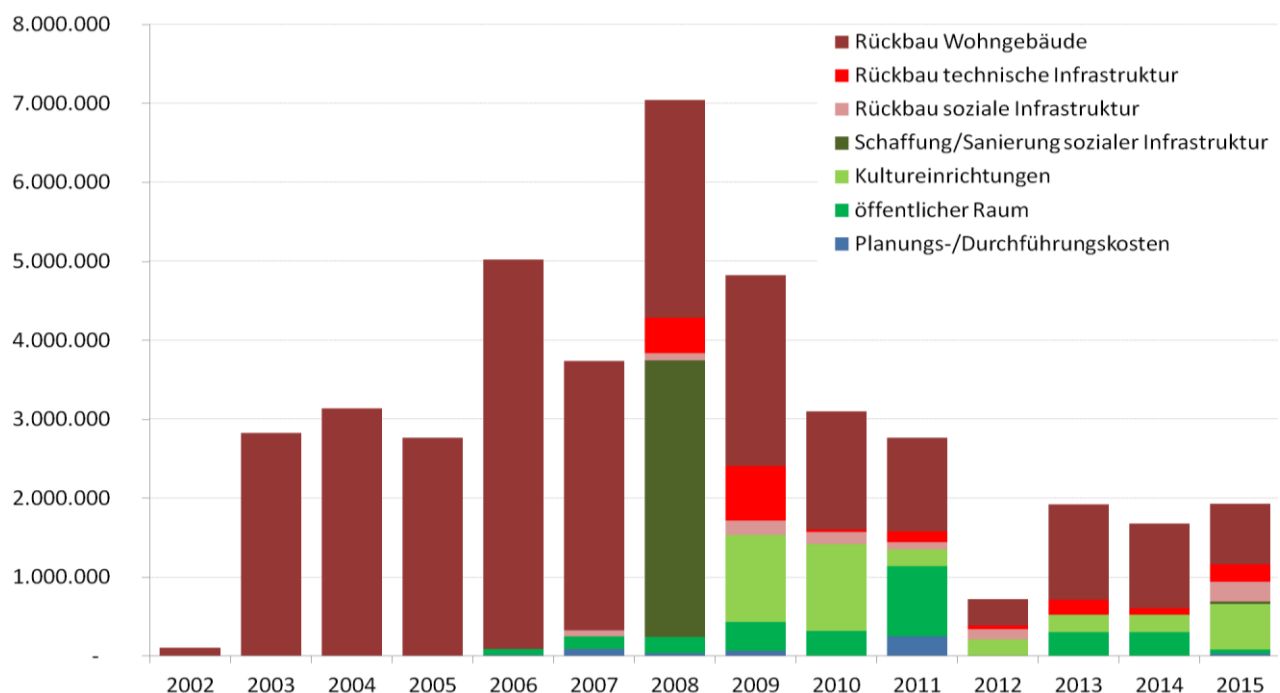


Abbildung 20 – Verwendung der Stadtumbaumittel für die Neustadt nach Jahren

In der räumlichen Analyse des Fördermitteleinsatz zeichnet sich die bisher verfolgte Stadtumbaustrategie des Rückbaus von Außen nach Innen deutlich ab. Wie bereits dargestellt, liegen die Rückbaubereiche vor allem im Erhebungsbezirk 3 (v.a. WK 10 und 9) sowie in den Randbereichen der Wohnkomplexe 8, 7, 5 und 3. Eine ähnliche räumliche Verteilung der Maßnahmen ergibt sich entsprechend bei den begleitenden Maßnahmen der Anpassung der technischen Infrastruktur (Stilllegung und Rückbau von Versorgungsnetzen/ -einrichtungen, Anpassung der Dimensionierung an verringerte Nachfrage) sowie dem Rückbau nicht mehr benötigter sozialer Infrastruktur. Derartige Maßnahmen fanden überwiegend in den Bereichen des flächenhaften Rückbaus im WK 9/ 10 sowie an den Rändern der Siedlungsgebiete statt. Auch darin ist die Grundstrategie der Stadt zu erkennen, durch Beseitigung der gesamten Bebauung und Infrastruktur dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnquartiere gerade in den Randbereichen große zusammenhängende Flächen für eine nachhaltige Umnutzung vorzubereiten.

Ein deutlich anderes Bild ergibt sich bei der räumlichen Darstellung der erfolgten Aufwertungsmaßnahmen. Außer der Schule zur Lernförderung "Nikolaus Kopernikus" (WK 4) und kleinerer quartiersbezogener Wohnumfeldmaßnahmen konzentrieren sich diese Vorhaben im zentralen Bereich der Neustadt (Stadtzentrum und angrenzende Wohnkomplexe).



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Wahrnehmung Stadtumbauprozess durch Bürgerschaft und Akteure

Die bereits dargestellten divergierenden Bewertungen und Erwartungen zum Stadtumbauprozess in der Neustadt haben diesen in den letzten Jahren durchaus in seiner Umsetzung gehemmt. Zwar sind die einzelnen in die Diskussion vorgebrachten Positionen durchaus objektiv nachvollziehbar, es bleibt aber festzustellen, dass sich die öffentliche Diskussion zunehmend verhärtete und die Handlungsoptionen für die Stadtentwicklung langfristig einzuschränken drohen. Daher kam der weiteren Fortführung des Beteiligungsprozesses (sowohl der Akteure als auch der Bürgerschaft) als erweiterte Aufgabenstellung des SEKo hinzu, wobei folgende Zielsetzungen von besonderer Bedeutung waren:

- Stärkung der Akzeptanz des weiterhin notwendigen Stadtumbauprozesses in der Bürgerschaft
- Vereinbarung gemeinsam tragfähiger Entwicklungsziele (Moderation Stadtumbauprozess)
- Verfahrensempfehlungen für den künftigen Stadtumbauprozess
- Verstetigung der Bürgerbeteiligung durch Etablierung geeigneter Formate/ Beteiligungskultur.

Der Schwerpunkt des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des SEKo wurde daher in die Schaffung von Vertrauen in die Ernsthaftigkeit und Verlässlichkeit des Dialoges und der teilnehmenden Partner gelegt. Hierfür werden die folgenden Schritte als besonders wichtig angesehen:

- Konfliktsituation analysieren durch Gespräche mit den verschiedenen Akteuren
- Diskussion versachlichen durch Schaffung von Transparenz/ Vermittlung Grundlageninformation
- Vertrauen und gegenseitiges Verständnis wiederherstellen
- Handlungsspielräume mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet eröffnen
- Lösungsvorschläge gemeinsam entwickeln
- Grundlage für weitere Zusammenarbeit schaffen
- Vereinbarungen für gemeinsamen Arbeitsprozess treffen
- Ergebnisse nach vereinbartem Zeitpunkt überprüfen und Vorgehen anpassen.

Dieser Prozess bedarf eines größeren Zeitraumes, als er für die SEKo-Bearbeitung ursprünglich geplant war. Auch sind wesentliche Kritikpunkte der verschiedenen Interessenvertreter im Rahmen des SEKo aufgrund dessen räumlicher Begrenzung auf das Fördergebiet sowie seinem starken Fokus auf Fragen des Städtebaus und des Wohnungsmarktes letztlich nicht lösbar (z. B. Themenbereich Wirtschaftsförderung, Ausgleich Altstadt/ Neustadt, Stadtmarketing, überregionale Verkehrsanbindung).

Als ein erstes, vorrangig vertrauensbildendes Beteiligungsformat wurde am 07.11.2015 eine „Stadtwerkstatt“ als Dialogplattform durchgeführt und entsprechend dem vorgenannten Ansatz, der Fortschreibung des SEKo „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ vorgeschaltet. Die „Stadtwerkstatt“ sollte als geschützter Raum funktionieren, in dem lokale Akteure und Interessenvertreter Fragestellungen in einem offenen Format (thematische Marktstände) gemeinsam bewerten und diskutieren können. Sie diene insbesondere dem Aufnehmen von Ideen, Stimmungen und Kritik. Durch Einbeziehung verschiedener Perspektiven auf die aktuellen Probleme der Stadtentwicklung sollte eine Grundlage geschaffen werden, künftig gemeinsam Neuland bei der Suche nach der „besseren Lösung“ zu betreten.

Das Feedback zur Stadtwerkstatt seitens der Bürgerschaft in der Veranstaltung selbst sowie im Nachgang kann durchaus als positiv bezeichnet werden. Als Fazit der Auftaktveranstaltung lässt sich neben den „klassischen“ Wünschen nach Verbesserungen im Wohnumfeld vor allem auch die Forderung nach einer gewissen (Planungs-)Sicherheit im Rückbauprozess als wesentliche Erwartung anführen.



2 Gebietscharakteristik und Ausgangssituation

Gleichzeitig wurde seitens der Wohnungsunternehmen, den neben den Medienträgern letztlich wesentlichsten Akteuren des Stadtumbauprozesses, jedoch davor gewarnt, öffentlich das Thema Wohnungsrückbau intensiv und detailliert zu diskutieren. Den wohnungswirtschaftlichen Belangen müsse nach Ansicht der Wohnungsunternehmen auch künftig bei der Bestimmung notwendiger Rückbauobjekte eine besondere Bedeutung zukommen. Die Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen seien aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (Objekteigenschaften, Quartiersstruktur, Kapitalmarkt) sehr begrenzt und müssen jeweils im Detail betrachtet werden und erfordern daher auch ein hinreichendes Maß an Flexibilität. Auch seien die Risiken einer frühzeitigen Publizierung von Rückbaumaßnahmen nicht kalkulierbar.

Im Spannungsfeld dieser beiden, jeweils begründeten und nachvollziehbaren Interessenslagen bedurfte es zur Fortführung der Erarbeitung des SEKo letztlich einer Entscheidung zum weiteren Verfahren der Konzepterarbeitung, insbesondere im Hinblick auf die weitere Bürgerbeteiligung. In dieser Situation lag auch eine entstehende, und von der Bevölkerung zu recht kritisierte, dennoch aber notwendige Pause in der Bürgerbeteiligung begründet. Diese wurde dazu genutzt verstärkt die Auseinandersetzung mit den Wohnungsunternehmen zum weiteren Umgang mit dem Themenbereich Wohnungsrückbau zu suchen und auch mit den verschiedenen Entscheidungs- und Beratungsgremien der Stadt die optimale Lösung zur Weiterführung des Beteiligungsprozesses zu diskutieren. Insgesamt muss jedoch festgestellt werden, dass diese Unterbrechung die Erwartungen der Bürgerschaft an eine Fortführung des mit der Stadtwerkstatt begonnenen Dialoges enttäuschte.

Auch als Fazit der im Spätsommer/ Herbst 2015 durchgeführten Gespräche mit den lokalen Akteuren (Wohnungsunternehmen, Medienträger, Vertreter von Wirtschaft und Handel, Bildungs- und Sozialträger) ist zu konstatieren, dass sich in den letzten Jahren eine zunehmend negative Wahrnehmung des Stadtumbauprozesses entwickelte, die insbesondere gekennzeichnet war von folgenden Aspekten:

- Infragestellung der Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung
- vermutete Aufgabe der bisherigen Rückbaustrategie (von Außen nach Innen)
- Stadtumbau folge vorrangig den Interessen der Wohnungsunternehmen
- Fehlende Transparenz des Gesamtprozesses Stadtumbau
- Ignorieren der bisherigen Stadtumbauerfolge
- Stadtumbau als Imageproblem (wird gleichgesetzt mit Rückbau)
- Konflikthafte Betonung der Unterschiede zwischen Altstadt und Neustadt.

Schon in den letzten Jahren wurde der weiterhin dringend bestehende Anpassungsbedarf an die veränderten Nachfrageverhältnisse der Siedlungsstrukturen im Allgemeinen und des Wohnungsangebotes im Besonderen, mehr oder weniger deutlich durch diese abnehmende Akzeptanz des Stadtumbauprozesses behindert. Insbesondere der Wohnungsrückbau blieb daher in seiner Realisierung hinter den Notwendigkeiten zurück.

Auch ergaben sich zunehmend Spannungen zwischen den bisherigen Stadtumbaupartnern (Wohnungsunternehmen, Stadt) die sich an der weiteren Fortführung des Rückbaus entzündeten und teilweise auch öffentlich ausgetragen wurden.



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

Die Ableitung einer geeigneten Stadtteilentwicklungsstrategie bedarf der Auseinandersetzung mit den aktuellen Problemlagen und eine Vorausschau in die Zukunft zu möglichen Entwicklungstendenzen. Dieser Prozess stellt letztlich immer einen Balanceakt zwischen statistischen Analysen und Vorausberechnungen sowie der Abgrenzung entlang strategischer Zielszenarien.

Dieses Kapitel übernimmt die Kernaussagen der gutachterlichen Stellungnahme „Ableitungen zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers der Hoyerswerdaer Neustadt auf Basis demographischer Entwicklungsszenarien“ (DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Co. KG 2016) sowie die Zielaussagen und räumlichen Entwicklungsperspektiven bestehender Konzepte und Strategien.

3.1 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Mit der Stabilisierung des Wanderungssaldos (Rückgang der Abwanderungszahlen) bei gleichzeitig zunehmend negativem Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen in den letzten Jahren, kam es zu einer Umkehr zwischen den zwei grundsätzlichen Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.

Schon heute hat der Saldo von Sterbefällen zu Geburten einen bestimmenden Einfluss auf die gesamtstädtische Einwohnerzahl, der sich, wenn es zu keinen wesentlichen Veränderungen in den wanderungsbestimmenden Faktoren kommt, in den nächsten Jahren weiter verstärken wird.

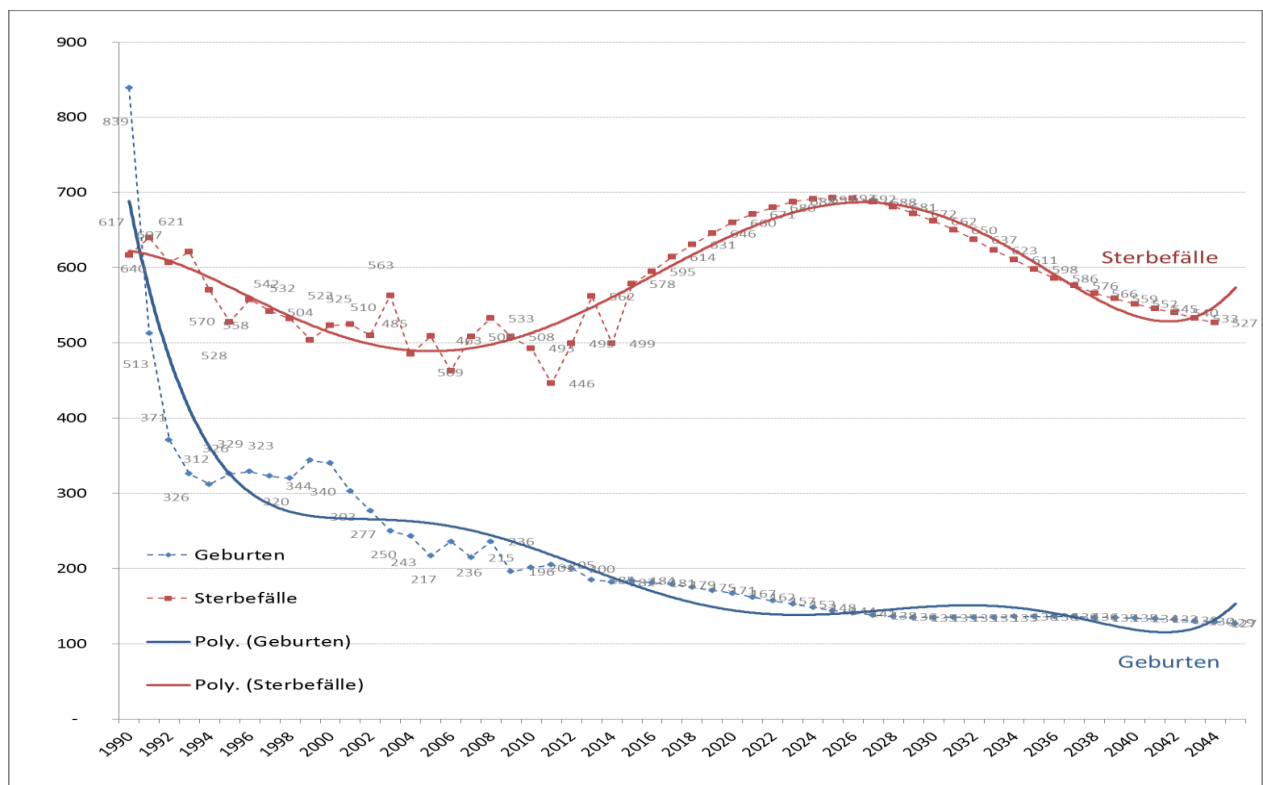


Abbildung 21 –Fortberechnung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (DSK 2016)

Während der natürliche Saldo sehr stark von der heute vorhandenen Bevölkerungsstruktur bestimmt wird, hängen Wanderungsbewegungen hingegen vor allem von gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen ab (wirtschaftliche Entwicklung der Region, Bildungswanderung jüngerer Menschen). Hinzu kommen die in den letzten Jahren verstärkt wahrnehmbaren globalen Wanderungen (Asylbewerber, Flüchtlinge), die aber ganz wesentlich auch von gesetzlichen Regelungen (Asylrecht, Zuwanderungs-



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

gesetz) bestimmt werden. Auch die Auswirkungen der entsprechenden Durchführungsbestimmungen (Residenzpflicht von Flüchtlingen) sind derzeit noch nicht absehbar, bieten aber auch Handlungsansätze gerade in peripheren Regionen.

Gleichzeitig ist es Kommunen natürlich möglich, durch aktive Stadtentwicklungsprozesse (Sicherung zentraler Funktionen für die Region, Etablierung als attraktiver Wohnstandort) oder erfolgreiches Stadtmarketing (Imagewandel) aktiv Einfluss auf Wanderungsbewegungen zu nehmen. Auch ist denkbar, dass durch sehr erfolgreiche Wirtschaftsförderungen und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes in der Region Zuwanderung generiert werden kann.

Für die Gesamtstadt Hoyerswerda existieren verschiedenen Bevölkerungsprognosen, die im konkreten Ergebnis differieren, in ihren grundsätzlich überdurchschnittlich negativen Entwicklungstrends übereinstimmen. Die Prognoseergebnisse für das Jahr 2030 schwanken zwischen 21.200 (Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden in der Studie 2050) und den 27.145 aus der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen (StaLA).

Zur qualifizierten Quantifizierung des Wohnungsbedarfes im Jahr 2030 bedarf es einer, auf das Stadtumbaugebiet bezogenen Bevölkerungsvorausberechnung.

Aufgrund der festgestellten Wanderungstendenzen wird bei der zugrunde gelegten Vorausberechnung der Einwohnerzahl des Stadtumbaugebietes von einer Verringerung der Wanderungsverluste ausgegangen. Gleichzeitig wird in den Prognoseansätzen bereits eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbauprozesses angenommen, der eine Stabilisierung des Wohnstandortes Neustadt bewirkt und die Umzugsdynamik innerhalb der Stadt verringert. Insofern wurde, die schrittweise Verringerung der Wanderungsverluste von 1,4 auf 0,9% angenommen. Dabei wurden diese Wanderungsverluste entsprechend des Wanderungsprofils der Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung für die Stadt Hoyerswerda auf die einzelnen Jahrgänge verteilt und nehmen so wiederum Einfluss auf die Fortberechnung der natürlichen Weiterentwicklung der Bewohnerschaft. Unter diesen Eckwerten ergibt sich eine Einwohnerzahl für das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda von 11.300 Personen im Jahr 2030 - ein Minus von deutlich über 40%.

Diese gebietsbezogene Bevölkerungsvorausberechnung ermöglicht auch eine Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfes. Wesentlich für die Bestimmung der Handlungsnotwendigkeit bei der quantitativen Anpassung des Wohnungsangebotes ist dabei letztlich jedoch weniger die Einwohner- als die Haushaltszahl.

Für die Gesamtabeschätzung wäre eine mittlere Haushaltsgröße und deren Übertragung auf die prognostizierte Einwohnerzahl hinreichend. Jedoch sind die Ansprüche der einzelnen Altersgruppen an die Wohnungsgröße von großer Bedeutung. Aufgrund des hohen Anteils an Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Stadtumbaugebiet und den für diese Bevölkerungsgruppen geltenden Vorgaben bezüglich der zulässigen Wohnungsgröße muss eine differenzierte Zuordnung der einzelnen Haushalte auf bestimmte Wohnungsgrößen möglich sein. In Anbetracht der zu erwartenden Entwicklung des Rentenniveaus wird die Bedeutung der Bezahlbarkeit von Wohnen weiter zunehmen. Dies wird künftig viel häufiger bei schrumpfenden Haushalten (Kinder verlassen die elterliche Wohnung) zu Wohnungswechseln führen als heute.

Die Abschätzung des Gesamtwohnungsbedarfes sowie der Konkretisierung der künftigen Nachfrage nach einzelnen Wohnungsgrößen erfolgt auf Basis der gebietsbezogenen Bevölkerungsvorausberechnung sowie vorhandener Kennziffern des Statistischen Bundesamtes zu durchschnittlichen Haushalts-



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

größen in den verschiedenen Altersgruppen. So erfolgt also die Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfes aus der prognostizierten Altersstruktur.

Danach ergäbe sich ein Wohnungsbedarf von fast 6.900 Wohnungen im Jahr 2030. Unter Hinzurechnung einer, für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve von 5% ergibt sich ein Gesamtbedarf an Wohnungen von 7.200 im Jahr 2030.

Der prognostizierte Rückgang der Einwohnerzahl sowie die altersstrukturellen Veränderungen in der Bewohnerschaft werden also insbesondere Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Aufgrund der dargestellten Altersstruktur wird deutlich, dass die altersbedingten Wohnungsaufgaben bei weitem nicht durch Haushaltsneugründungen ersetzt werden können. Mit Blick auf die sehr gering besetzte Altersgruppe der 17- und 18-Jährigen und die sehr starke Gruppe der 65 bis 75-Jährigen wird deutlich, dass sich dieses Verhältnis in den Jahren nach 2030 noch weiter verstärken wird.

Bei einer Wohnbedarfsanalyse sind natürlich auch die sozialen Trends zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Absicherung bezahlbaren Wohnraums für Transferleistungsempfänger, deren Anteil wie bereits dargestellt in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen wird.

Ein weiterer Aspekt ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsschichten. Dies betrifft unter anderem den altengerechten Umbau von Wohnungen/ Wohnblöcken. Dazu gehören aber auch die Anpassung des öffentlichen Raumes und die wohnungsnah Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes sowie der Gesundheitsvorsorge.

Inwieweit die Zunahme des Anteils von Bewohner mit Migrationshintergrund ebenfalls Relevanz für eine Prognose des künftigen Wohnbedarfes erhält, hängt wesentlich vom Erfolg der Integration dieser Bevölkerungsgruppen ab. Mit der neu geschaffenen Residenzpflicht besteht zumindest die Grundlage für intensivere Bemühungen für das Heimischwerden der Migranten und deren längerfristigen Verbleib.

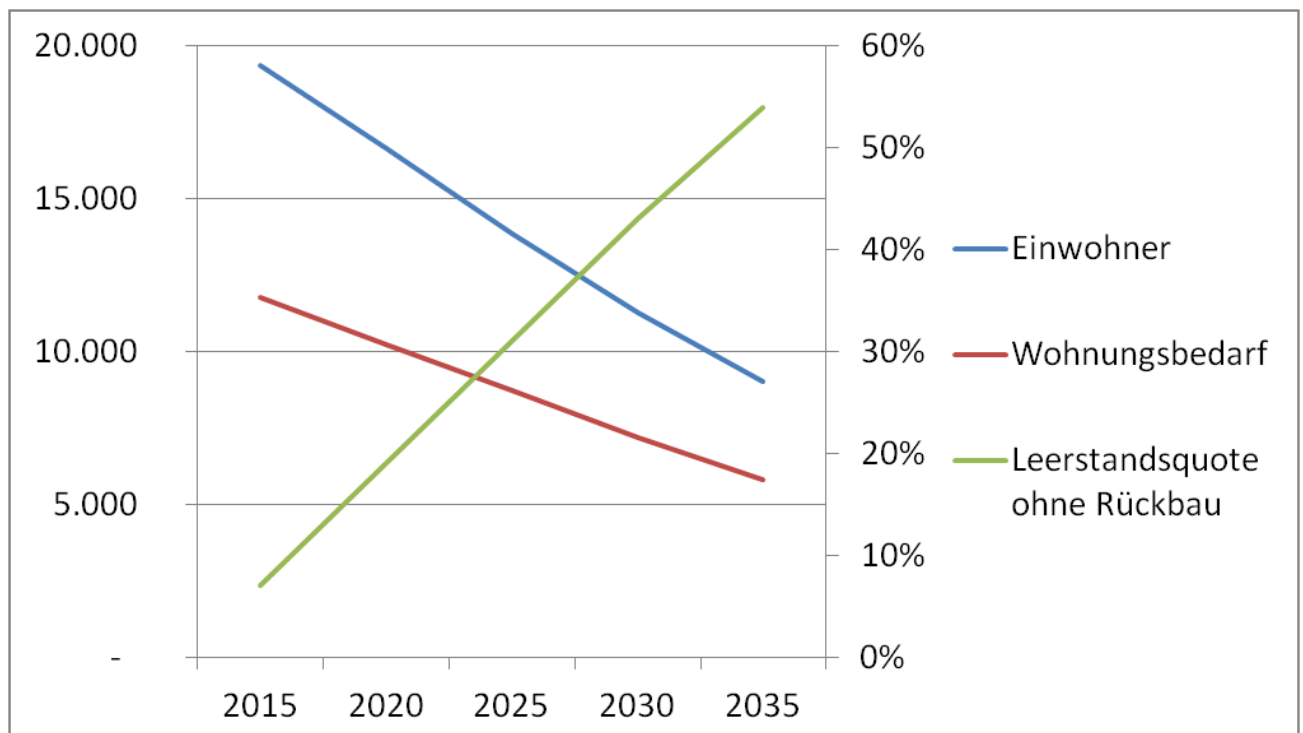


Abbildung 22 –Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

Im Abgleich zwischen dem ermittelten Wohnungsbedarf für das Jahr 2030 und dem aktuellem Wohnungsangebot wird deutlich, dass es zu einem erheblichen Überhang an Wohnungen kommen würde, wenn der Prozess des kontinuierlichen Rückbaus nicht benötigtem Wohnraums nicht fortgesetzt werden würde. Dies würde sich in den wieder deutlich zunehmenden Leerstandszahlen widerspiegeln, verbunden mit den bekannten Folgeproblemen. Bis 2030 würden mit Einberechnung einer fünfprozentigen Fluktuationsreserve fast 6.000 Wohnungen leer stehen – 45% des Bestandes von 2015!

Dabei stellt das ermittelte Überangebot von 6.000 Wohnungen nur eine theoretische Rückbaugröße dar. Eine nachhaltige Rückbaustrategie muss natürlich an den aktuellen Entwicklungstrends ausrichtbar und korrigierbar bleiben. Auch muss es möglich bleiben, an ausgesuchten Objekten alternative Nutzungsformen zu etablieren bzw. an wichtigen städtebaulichen Bereichen oder bei denkmalpflegerisch bedeutsamen Objekten über geeignete Sicherungsmaßnahmen nachzudenken.

Die bereits erläuterte räumliche Differenzierung in der Altersstruktur der Bewohnerschaft der einzelnen Wohnblöcke wird ohne lenkende Maßnahmen zu einer flächig dispersen Verteilung des Wohnungsleerstandes führen. Eine Konzentration des Leerstandes wird jedoch dann erfolgen, wenn die verbleibende Bevölkerung von rein unternehmerisch getroffenen Entscheidungen gelenkt wird (aufwertende Investition in den Gebäudebestand, Mietpreisgestaltung), wobei hierbei nicht zwingend von einer Berücksichtigung städtebaulicher und/ oder stadtfunktionaler Aspekte ausgegangen werden kann. Insofern besteht Bedarf für die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Neustadt, als Handlungs- und Entscheidungsrahmen für alle Beteiligten.



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

3.2 Zusammenfassende Problemanalyse

Sozio-demographische Entwicklung

- Zunehmender Wohnungsleerstand erfordert weitere Reduzierung des Wohnungsangebotes
- Bisherige Abwanderung der eher jüngeren Bevölkerung wirkt sich auch langfristig aus (demographisches Echo)
- Weitere Bevölkerungsverluste entstehen aufgrund der bestehenden Altersstruktur zwangsläufig
- Wanderungsbewegungen sind durch kommunale Möglichkeiten nur bedingt lenkbar (regional begrenzt)
- Mittelfristig deutlicher Anstieg der Hochaltrigen
- Zunehmende Bündelung sozialer Problemlagen

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt:

- Erhöhter Bedarf nach altengerechtem Wohnraum
- Zunehmend altersbedingte Wohnungsaufgaben
- Fehlende Nachfrage durch geringere Anzahl von Haushaltsneugründungen
- Investitionsbedarfe zur Wohnraumanpassung
- wieder zunehmender Wohnungsleerstand
- sinkende Möglichkeiten der Refinanzierung

Städtebauliche Aspekte

- Zunehmender Wohnungsleerstand erfordert weitere Reduzierung des Wohnungsangebotes
- Aber: Städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte schränken die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen zunehmend ein
- Notwendigkeit eines langfristigen städtebaulichen Leitbildes als verlässliche Perspektive für alle Akteure

Infrastrukturelle Herausforderungen

- Weitere Bevölkerungsverluste verringern die Auslastung (zumeist ohne Kostenreduzierung)
- Veränderte Nachfragestrukturen erfordern Anpassung
- fehlende langfristige Perspektive der Braunkohleverstromung (aktuelle Grundlage der Fernwärmeversorgung)
- Sicherung der Finanzierbarkeit öffentlicher Angebote zur Wahrung der zentralen Funktion (und damit auch der Attraktivität/ Lebensqualität im Stadtteil und in der Gesamtstadt)

Weitere Herausforderungen

- Wirtschaft/ Beschäftigung (Fachkräftemangel schwächt perspektivisch den Wirtschaftsstandort)
- Energiewende und Klimaschutz (relevant für Wirtschaftsstandort/ wirtschaftlicher Strukturwandel sowie zusätzliche Investitionsbedarfe)
- Globale Wanderungsbewegungen (kurzfristige Bewältigung und langfristige Integration)



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

3.3 Bestehende Strategien, Konzepte und Fachplanungen

Die Stadt Hoyerswerda hat sich sehr frühzeitig der Problematik schrumpfender Städte gestellt und entsprechende strategische und konzeptionelle Grundlagen geschaffen. Dabei bilden die grundlegenden städtebaulichen Zielausrichtungen regelmäßig einen Schwerpunkt. Zu nennen sind insbesondere:

- Städtebauliches Leitbild 2030 (1995 – 1997)
- Rahmenplanungen für Stadtbereiche (1997 – 2002)
- Beitrag zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost (2002)
- INSEK Wohnen / Städtebau 2003 (2002 – 2003)
- Flächennutzungsplan 2006 (2005 – 2006)
- INSEK Fortschreibung 2008 (2007 – 2008)
- SEKo's zu Stadtumbaugebieten 2008 (2008)
- Freiraumkonzept (2007 – 2009)
- Machbarkeitsstudie - Hoyerswerda 2050 (2009 – 2011)
- Leitbild „Stadt Hoyerswerda 2025“ (2009 - 2011)
- SEKo Stadtumbaugebiet Hoyerswerda 2012 (2011 – 2012)
- Leitbild Hoyerswerda 2030 – für eine solidarische, selbstbewusste und weltoffene Heimatstadt (2016 – 2017).

Deutlich wird in allen Konzepten, dass die Stadt Hoyerswerda als Kernelement ihrer strategischen Überlegungen zur räumlichen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers den Grundansatz des flächenhaften Rückbaus von Außen nach Innen verfolgt. Weiterhin wird als klares Schwerpunktgebiet dabei die Neustadt definiert und teilweise mit konkreten Maßnahmeplanungen untersetzt.

Die nachfolgenden kurzen Zusammenfassungen sollen die bestehenden Rahmensetzungen zur weiteren Entwicklung der Stadtstruktur der Hoyerswerdaer Neustadt darstellen, an denen sich auch die vorliegende Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbaugebiet Hoyerswerda zu orientieren hat.

Flächennutzungsplan (2006)

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. In der grafischen Plandarstellung werden die bestehenden und für die Zukunft erwünschten Flächennutzungen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist ein wesentliches Informations- und Steuerungsinstrument für die öffentliche Verwaltung. So können nicht nur Entwicklungen vorbereitet und bauordnungsrechtlich geregelt werden, sondern auch Maßnahmen, die der Realisierung von zukünftigen Planungen oder gesamtstädtischen Entwicklungszielen entgegenstehen oder diese erschweren, vermieden werden.

Für die Neustadt von Hoyerswerda werden die Wohnkomplexe 9 und 10 sowie weite Bereiche des WK 8 (außer dem südlichen Rand gegenüber dem Klinikum einschl. des Treff 8, die als Mischgebiete definiert werden) flächenhaft als Grünbereiche ausgewiesen. Gleiches wurde auch für die östlichen Berei-



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

che der Wohnkomplexe 4, 6 und 7 sowie die südlichen Quartiere der Wohnkomplexe 5 und 6 festgeschrieben. Wie bereits dargestellt entspricht dies sehr klar dem Rückbauansatz von Außen nach Innen.

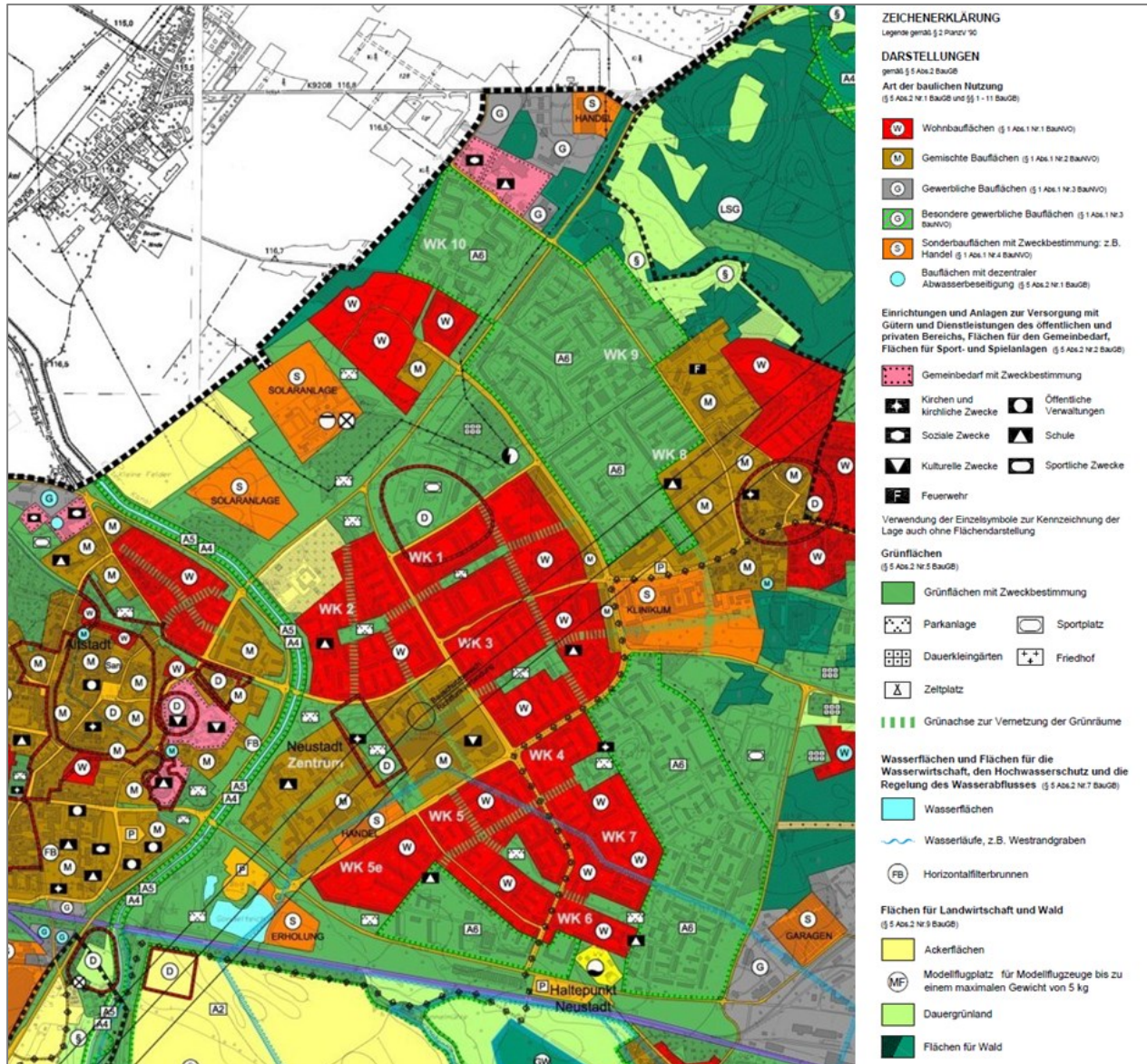


Abbildung 23 – Auszug Flächennutzungsplan

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2008)

Die Integrierte Stadtentwicklungsstrategie definiert thematische und räumliche Schwerpunktbereiche, in denen sich kommunale Interventionen zur Erreichung mittel- bis langfristiger Zielsetzungen konzentrieren sollen. Dabei werden nicht nur geeignete Maßnahmepakete beschrieben, sondern auch räumlich verortet. Das INSEK stellt somit einen Handlungsrahmen für die weiteren städtischen Planungen (Fachplanungen, Haushaltsplanung, Bauleitplanung, ...) dar.

Wesentlich für die Ableitung gebietsbezogener Aussagen ist die Zuordnung zu sogenannten Gebietskategorien. Diese bestimmen entsprechend der besonderen Potenziale und Defizite der einzelnen



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

Stadtgebiete und unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielsetzungen Art und Umfang der Stadtumbaumaßnahmen in diesen Räumen. Dabei stellen Umstrukturierungsgebiete die Kernräume des zukünftigen Stadtumbaugeschehens dar. In derartigen Gebieten steht weniger die Konsolidierung städtebaulicher Strukturen, sondern deren gezielte Änderung/ Umnutzung im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung.

Das INSEK Hoyerswerda aus dem Jahr 2008 definiert eine Reihe derartiger Umstrukturierungsgebiete, die zusätzlich noch mit einer Zielrichtung ergänzt wurden:

- Umstrukturierungsgebiet mit städtebaulicher Aufwertung (Zentrum Neustadt, östliche Bereiche der Wohnkomplexe 1 und 3)
- Umstrukturierungsgebiet mit Freiraumaufwertung (Wohnkomplexe 9 und 10, bis auf den südlichen Rand weite Bereiche des WK 8, östliche Bereiche der Wohnkomplexe 4, 6 und 7 sowie die südlichen Quartiere der Wohnkomplexe 5 und 6)

Es wird auch hier deutlich, dass, analog dem Flächennutzungsplan, die Aufgabe weiterer Bereiche der Neustadt vorgesehen wird. Diese ehemals meist für Wohnzwecke genutzt Bereiche sollen aufgrund der aktuell und auch künftig fehlenden Nachfrage neuen Nutzungen zugeführt werden. Auch im INSEK ist der räumliche Rückbauansatz von Außen nach Innen strategiebestimmend.

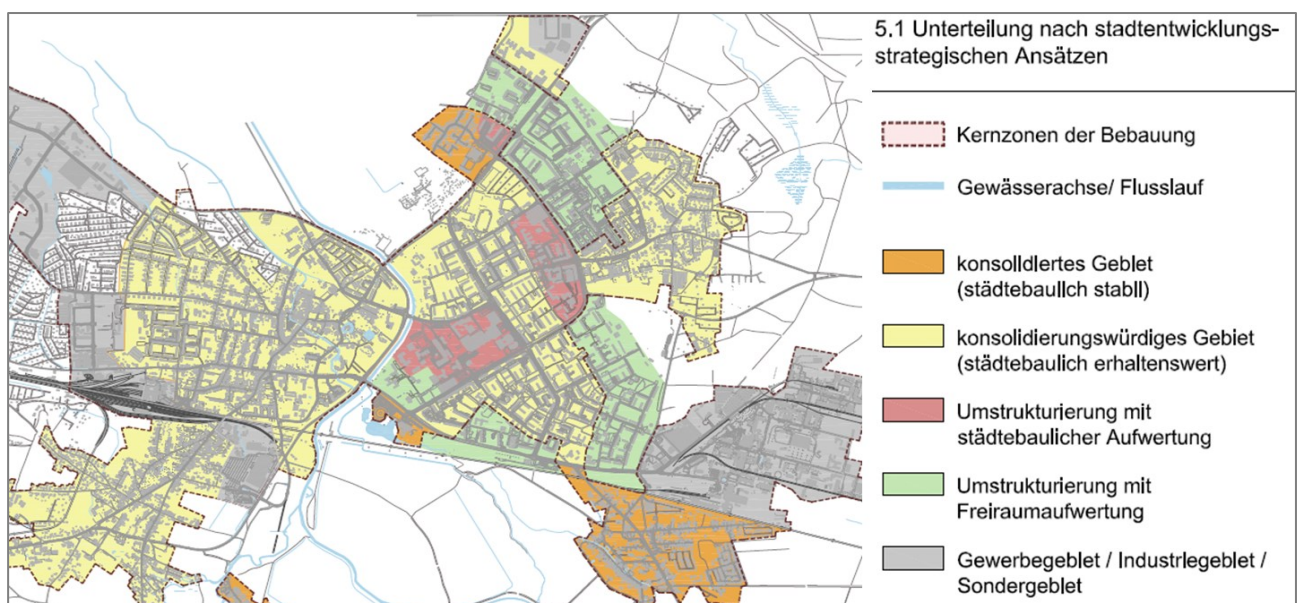


Abbildung 24 – Gebietsbezogene Entwicklungsstrategie (INSEK 2008)

Das INSEK 2008 geht jedoch über die recht grobe strategische Orientierung für die einzelnen Wohnquartiere hinaus und entwickelt für die Erhebungsbezirke sogenannte Leitbilder Wohnen. Hierbei werden räumlich konkretisierende Aussagen zu verschiedenen vorgesehenen Maßnahmepaketen getroffen und kartographisch dargestellt. Auch erfolgen für die einzelnen Erhebungsbezirke nicht nur eine planerische Ausweisung der Rückbaubereiche und anzustrebender Nachnutzungen, sondern bestimmt durch Ausweisung des aktuellen sowie des perspektivischen Wohnungsbestandes auch konkrete Rückbauvolumina bis 2020. Deutlich wird in diesen Rückbauzahlen, dass insbesondere im Erhebungsbezirk 3, aber auch im EHB 2 der Rückbau konzentriert werden soll. Im EHB 1 sind vergleichsweise geringe Rückbauten vorgesehen (am östlichen Rand der WK 1 und 3).



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

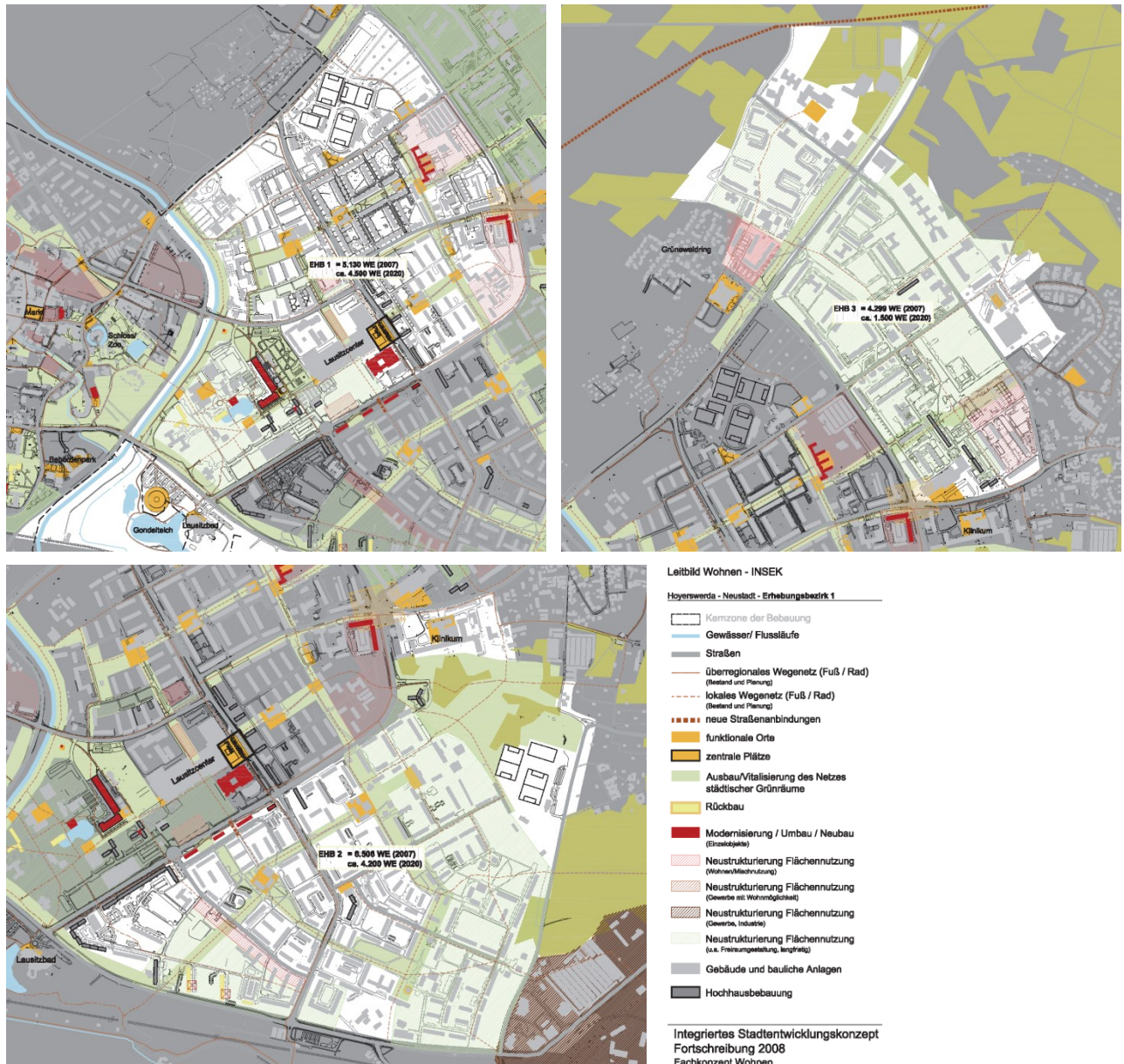


Abbildung 25 – Leitbild Wohnen für die Neustädter Erhebungsbezirke (INSEK 2008)

Dabei werden auch im INSEK weite Bereiche der großflächigen Rückbaugelände als langfristig zu Freiraumbereichen umzustrukturierende Flächen ausgewiesen. Für die so entstehenden Grünbereiche wurde gemeinsam mit der TU Dresden eine konkretisierende landschaftsplanerische Konzeption entwickelt (Freiraumkonzept „Neue Freiräume Hoyerswerda“), die als Leitkonzept zum unbebauten Stadtraum in das INSEK aufgenommen wurde.

Der Grundansatz dieser Konzeption ist die Entwicklung eines vielfältigen grünen Stadtrandes für die Neustadt, der neben einer Renaturierung weiter Flächen auch die Entwicklung interessanter Erholungsräume für die Hoyerswerdaer vorsieht sowie benachbarte Landschaftsräume anbindet.



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung



Abbildung 26 – Leitkonzept zum unbebauten Stadtraum (INSEK 2008)



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

SEKo (2013, Verwaltungsentwurf Fortschreibung 2015)

Die Stadt Hoyerswerda wurde mit Zuwendungsbescheid vom September 2012 in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ in den Programmteilen Aufwertung, Rückbau von Wohngebäuden und Rückbau städtischer Infrastruktur aufgenommen. Damit besteht die Möglichkeit der weiteren Fortführung des seit 2002 mit Finanzhilfen aus dem Programm Stadtumbau-Ost unterstützten Prozesses der Anpassung der Stadtstruktur der Neustadt an die veränderten Nachfragebedingungen.

Die Laufzeit des Förderprogrammes war ursprünglich begrenzt bis 2016, das Programm wäre damit 2020 ausgelaufen. Zwischenzeitlich haben sich Bund und Länder auf eine Fortführung als gesamtdeutsches Stadtumbauprogramm geeinigt, so dass hier für die Programmkommunen die entsprechende Perspektive als Finanzierungsinstrument gegeben wurde.

Im Rahmen des Neuantrages erarbeitete die Stadt das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ (Stand 20.03.2013). Das SEKo stellt als Fördergebietskonzept die räumliche Konkretisierung des INSEK für den Bereich des Stadtumbaugebietes Hoyerswerda dar.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Konzeptes ist eine, aus den Problemlagen abgeleitete und mit den wesentlichen Akteuren abgestimmte Maßnahmenplanung. Dabei beschränkte sich das Konzept auf einen klar kalkulierbaren Zeithorizont bis 2016.

Neben der Benennung konkreter Aufwertungsmaßnahmen und Anpassungsvorhaben bei der technischen und sozialen Infrastruktur weist das SEKo auch Rückbaubereiche aus (WK 4, 6/7, 8-10) und berücksichtigt in der Maßnahmetabelle auch konkrete Einzelmaßnahmen des Wohnungsrückbaus.

Aufgrund des begrenzten Zeithorizontes bis 2016 ergab sich frühzeitig der Bedarf der Fortschreibung des SEKo. Dabei sollte sich darauf beschränkt werden, die vorhandene Maßnahme hinsichtlich des Erreichten zu überprüfen und entsprechend der aktuellen Situation anzupassen. Gleichzeitig sollten ausgewählte mittel- bis langfristig vorgesehene Maßnahmen des INSEK und des SEKo (Stand 20.03.2013) nun in die Maßnahmetabelle aufgenommen werden.

Von besonderer Bedeutung war die Abstimmung des weiteren Rückbauprozesses mit den Wohnungsunternehmen mit dem Ziel einer aktualisierten Rückbauliste. Der Verwaltungsentwurf benannte dabei die konkreten Rückbauvorhaben bis 2020 entsprechend der Hinweise des Fördermittelgebers nicht mehr objektkonkret, sondern auf der Ebene der Erhebungsbezirke.

Machbarkeitsstudie „Hoyerswerda 2050“ (2010/11)

Grundlage dieser Forschungsstudie bilden die, im Rahmen des vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Jahr 2009 ausgelobten Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ entwickelten Teilstudien zur Stadtentwicklung und Energieeffizienz für die Neustadt.

Die Wohnungsunternehmen der Stadt Hoyerswerda haben zusammen mit der BTU Cottbus (Lehrstuhl Stadttechnik) erfolgreich an diesem Wettbewerb teilgenommen. Ziel des Wettbewerbsbeitrages war es, Möglichkeiten einer nachhaltigen Entwicklung für die Neustadt aus energetischer Sicht aufzuzeigen. Das Forschungsvorhaben prüft dabei verschiedene Entwicklungsszenarien für eine prognostizierte Entwicklung der Neustadt und gibt städtebauliche Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. Konkrete Planungen der Wohnungsunternehmen waren jedoch keine Grundlage der Studie.



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

Der Hoyerswerdaer Wettbewerbsbeitrag zeigt aber mögliche Varianten der zukünftigen Entwicklung der Neustadt auf. Da einzelne Teilbereiche aufgrund der Ausschreibungsinhalte nicht im Wettbewerbsbeitrag bearbeitet wurden, die vorgenommenen Bevölkerungsprognosen grobe Hochrechnungen blieben und für die wirtschaftliche Bewertung notwendiger investiver Maßnahmen im Infrastrukturbereich ein deutlich längerer Betrachtungszeitraum notwendig war, wurde der Wettbewerbsbeitrag im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Hoyerswerda 2050“ weiterentwickelt und ergänzt.

Im städtebaulichen Teil der Studie wurden Szenarien zur schrittweisen Anpassung der zukünftigen Stadtgestalt (Zeithorizont 2035) entwickelt, die auf einer durch das Dresdener Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) berechneten Bevölkerungsprognose sowie der daraus abgeleiteten Prognose zur Entwicklung der Haushalte basieren. Einbezogen wurden bei dieser Szenarientwicklung auch die Aspekte Eigentumsstruktur, Sanierungszustände/ Abschreibungszeiträume, technische Infrastruktur, Denkmalschutz, Angebote für seniorengerechtes Wohnen.

Die durchgeführten Analysen mündeten in zwei grundsätzliche Entwicklungsszenarien:

- „Clusterstadt“ – schrittweiser Rückbau beginnend beim WK 10, fortführend über die Wohnkomplexe 8/ 9 und weiter zu den Wohnkomplexen 4 bis 7 mit dem Ergebnis des Entstehens einzelner durch Landschaftsräume getrennter Siedlungscluster (Altstadt, Neustadt, Ortslage Kühnicht)
- „Bandstadt“ – Rückbaurichtung vom WK 10 bis zum WK 9 sowie parallel vom östlichen Rand der WK 6 und 7 übergehend in die Wohnkomplexe 4, 5 und 3 wodurch ein Siedlungsband von der Altstadt über das Zentrum Neustadt und dem WK 8 bis zum Ortslage Kühnicht entsteht.

Im Rahmen eines dazu durchgeführten Workshops, haben sich Vertreter der Stadtverwaltung, der städtischen Wohnungsgesellschaft, der Wohnungsgenossenschaft LebensRäume, der Versorgungsbetriebe und der Stadtentwicklungsgesellschaft mehrheitlich für das Bandstadt-Szenario als Vorzugsvariante der künftigen Stadtentwicklung ausgesprochen. Dieses erzeuge nicht nur ein klares Siedlungsbild, sondern schaffe auch erfahrbare Stadt- und Freiräume. Nach Einschätzung der Beteiligten zeige der Szenarienvergleich deutlich, dass die Bandstadtvariante gegenüber dem Clusterszenario in den meisten Belangen besser abschneidet. Insbesondere gilt dies für die Belange der Wohnungsunternehmen, der technischen Infrastruktur und des seniorengerechten Wohnens. So würde zum einen der Wohnstandort gegenüber dem Klinikum und direkt angrenzend an den Treff 8 (WK 8) als interessanter Standort für Senioren erhalten bleiben, gleichzeitig werden aber in späteren Jahren auch Rückbauten im Kernbereich der Neustadt (WK 3) eingeplant um die zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die prognostizierten Einwohnerzahlen für das Jahr 2035 notwendigen Volumina zu erreichen.

Das Bandstadt-Szenario entspricht in seiner Ausgestaltung den räumlich-strategischen Grundsätzen des INSEK und des Flächennutzungsplanes. Der Rückbau erfolgt flächenhaft von Außen nach Innen, jedoch wird zur Erreichung der ermittelten Rückbauvolumina auch der Eingriff in die Bebauungsstrukturen des zentralen Erhebungsbezirkes 1 (im Speziellen des WK 3) in nicht unerheblichem Umfang eingeplant. Jedoch resultiert der deutlich höhere Rückbaubedarf aus dem gewählten methodischen Ansatz der reinen Fortberechnung der bestehenden Trends. Dadurch prognostiziert das IÖR für das Jahr 2030 die, im Vergleich zu den anderen Bevölkerungsprognosen (StaLA, Bertelsmann-Stiftung), die deutlich geringsten Einwohnerzahl für Hoyerswerda. Durch die dargestellten Veränderungen in den Trends der Bevölkerungsentwicklung müsste dieser Wert entsprechend überprüft und aktualisiert werden.



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

Leitbild Stadt Hoyerswerda (2009-2011)/ Leitbild Hoyerswerda 2030 (2016/ 17)

Die Stadt Hoyerswerda hatte beginnend 2009 in einem kooperativen Verfahren mit aktiven Vertretern der Bürgerschaft und den wesentlichen lokalen Akteuren ein Leitbild erarbeitet, das als eine Handlungsrichtlinie verstanden sein soll, in der die Richtung und die Kernpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung enthalten sind. Dabei stützt sich das Leitbild „Hoyerswerda 2025“ auf die wichtigsten vorhandenen strategischen, regionalen und kommunalen Konzepte und baut auf diese auf.

Die Zielsetzungen des Leitbildes fasst sie dabei wie folgt zusammen: *„Das Leitbild „Hoyerswerda 2025“ soll helfen, die Stadt und den Wirtschaftsstandort für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Die aktive kommunale Entwicklung wird in den nächsten Jahren noch konsequenter auf die neuen Herausforderungen und Chancen reagieren müssen. Deshalb ist ein ganzheitliches, das heißt alle gesellschaftlichen Handlungsfelder umfassendes Entwicklungs-, Handlungs-, Kommunikations- und Führungskonzept, nicht nur konzeptionell zu erstellen, sondern auch konsequent umzusetzen. Dazu bedarf es einer tragenden Stadtidee und -vision, die die Parameter für die Zielsetzung und die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung absteckt.“* (www.hoyerswerda.de)

Ausgehend von den Stärken und Schwächen der Stadt sowie von Trends, Chancen und Risiken werden im Leitbild für jedes Handlungsfeld der Leitbildbausteine und konkrete Handlungserfordernisse sowie Schlüsselprojekte abgeleitet. Dabei stellt das Thema Stadtumbau einen Schwerpunkt im Baustein Städtebau/ Wohnen/ Verkehr dar.

Um das Leitbild zu erreichen, müssen daraus konkrete Handlungserfordernisse und Schlüsselprojekte abgeleitet werden. Dabei ist das Leitbild nicht als ein abgeschlossenes Ergebnis, sondern als ein kontinuierlicher Prozess zu verstehen. In diesen Kontext ist auch die Aktualisierung des Leitbildes im Jahr 2016 einzuordnen

Im Rahmen einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung zu den künftigen Arbeitsstrukturen der Bürgerbeteiligung bei der Konkretisierung der Umsetzungsstrategie im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda am 07.07.2016 wurde mit den Bürgerinnen und Bürgern besprochen, zunächst das bestehende Leitbild der Gesamtstadt auf seine aktuelle Aussagekraft und seinen Umsetzungsstand zu überprüfen, in weiteren Veranstaltungen neue Hinweise und Ideen zu entwickeln und anschließend eine aktualisierte Fassung zu erarbeiten. Diskutiert wurde das Leitbild zunächst bei einem Beteiligungsgespräch am 22.08.2016 mit über 80 Besuchern im Neuen Rathaus. Dabei wurde klar, dass die Leitbild-Schwerpunkte grundsätzlich in die richtige Richtung zeigen, es aber Überarbeitungsbedarf gibt: kürzer, verständlicher und auch stärker motivierend sollte es werden. Es folgten mehrere Gesprächsrunden mit Experten aus den Fachbereichen Soziales, Bildung, Kultur, Wirtschaft und Wohnen und Mitgliedern des Stadtrates, um aus der fachlichen Perspektive den Umsetzungsstand, die Ziele und die Handlungserfordernisse gegebenenfalls zu aktualisieren. Auf der Stadtwerkstatt am 22.11.2016 wurde der im Ergebnis dieses Prozesses entstandene Überarbeitungs-Entwurf des Leitbildes der Öffentlichkeit in der Lausitzhalle vorgestellt und diskutiert. An „Marktständen“ wurden die Themen im Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern vertieft und eigene Vorschläge eingebracht.



3 Rahmenbedingungen der künftigen Stadtteilentwicklung

Aufbauend auf die Ergebnisse aller Gesprächsrunden und der Stadtwerkstatt wurde der Entwurf einer Neufassung des "Leitbildes Hoyerswerda 2030" durch eine Redaktionsgruppe bestehend aus Fachex-



perten und der Verwaltung erarbeitet. Der erarbeitete Entwurf des "Leitbildes Hoyerswerda 2030" wurde vom Stadtrat bestätigt, öffentlich ausgelegt und beraten (erneute Stadtwerkstatt am 29.03.2017, Gesprächsrunden in der Verwaltung, mit Fachexperten und dem Jugendstadtrat). Mit Beschluss des Stadtrates im 30.05.2017 zum "Leitbild Hoyerswerda 2030 – für eine solidarische, selbstbewusste und weltoffene Heimatstadt" stellt es einen langfristig orientierten Handlungsleitfaden mit Wirkung "nach innen und außen" dar.

In einer zweiten Arbeitsphase wurde aus dem Leitbild ein Handlungsprogramm für die Folgejahre abgeleitet. Dieses Handlungsprogramm wurde auf den Ergebnissen der Diskussion im Stadtrat, der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der Fachexperten, der Verwaltung und des Jugendstadtrates entwickelt und enthält zunächst für einen ersten Zeitraum bis 2020 konkrete Maßnahmen. Darüber hinaus wurden bereits jetzt bekannte und wichtige sowie umzusetzende langfristige Maßnahmen aufgenommen. Der Stadtrat beschloss das Handlungsprogramm zum Leitbild am 26.09.2017.

Abbildung 27 – Titelbild Leitbildbroschüre (Oktober 2017)



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

Die Aktualisierung des Maßnahmekonzeptes Stadtumbau ist aus den gebietsbezogenen Zielsetzungen (die sich an den gesamtstädtischen orientieren) und den prioritären Handlungsfeldern des Stadtumbauprozesses herzuleiten. Sowohl die Zielsetzungen als auch die besonders relevanten Handlungsfelder sind daher mit jeder Fortschreibung des SEKo zu überprüfen, und gegebenenfalls entsprechend der festgestellten Problemlagen zu aktualisieren und zu konkretisieren

4.1 Stadtteilbezogene Zielsetzungen

Die grundsätzlichen Zielsetzungen für das „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ bauen auf den vorhandenen Potenzialen auf, berücksichtigen aber auch die spezifischen Problemlagen, die wesentlichen Einfluss auf die künftigen Nachfragestrukturen für die verschiedenen gesellschaftlichen Bereiche nehmen werden. Gleichzeitig orientieren sich die gebietsbezogenen Ziele an den verbindlichen Zielsetzungen der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie (INSEK 2008).

Die stadtteilbezogenen Zielsetzungen bilden letztlich den Handlungsrahmen für den Stadtumbauprozess in der Neustadt. Entsprechend der Funktion als Fördergebietskonzept berücksichtigen die nachfolgenden Zielsetzungen insbesondere förderrelevante Themenbereiche.

Nachhaltige Sicherung des Wohnstandortes Neustadt durch Anpassung des Wohnungsangebotes und -umfeldes an die veränderte Nachfrage

- Anpassung des Wohnumfeldes (öffentlicher Raum, Wohnhöfe) entsprechend der Anforderung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen
- Qualitative Anpassung des Wohnungsangebotes sowie des öffentlichen Raumes an die spezifischen Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen (v.a. Senioren, Behinderte, Familien mit Kindern)
- Reduzierung des demographisch bedingten Überangebotes an Wohnraum unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Siedlungskörpers
- Effiziente und bezahlbare Versorgung mit Energie sowie anderen Ver- und Entsorgungsmedien
- Erhalt und Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur und Pflegeangebote/ -service
- Bauliche Qualifizierung und inhaltliche Weiterentwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere der Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Anpassung des durch den Rückbau entstandenen unbebauten Stadtraums durch Umsetzung des Freiraumkonzeptes (Schaffung vielfältiger Grün- und Erholungsräume)
- Anpassung der Verkehrsinfrastruktur (Absicherung der persönlichen Mobilität aller Bürger)
- nachhaltige Anbindungen an das Radwegenetz in das umgebende Lausitzer Seenland

Qualifizierung der Neustadt als aktiven und lebenswerten Stadtteil durch Förderung von Vielfalt, Integration und bürgerschaftlichem Engagement

- Sicherung der nachhaltigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der öffentlichen Angebote
- Gezielte Erweiterung des Angebotes an kulturellen und sozialen Einrichtungen zur Sicherung des Stadtlebens und zur nachhaltigen sozialen Stabilisierung
- Stärkung der sozialen Kohäsion der Stadtgesellschaft (Förderung solidarischer bürgerschaftlicher Strukturen, Berücksichtigung der besonderen Unterstützungsbedarfe von Senioren, Behinderten und Familien mit Kindern, Transferleistungsempfänger und Geringverdiener)



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

Erhalt und Stärkung der regional bedeutsamen Einrichtungen zur nachhaltigen Stärkung der zentralen Funktion der Gesamtstadt

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

Verringerung der räumlichen Trennung zwischen Alt- und Neustadt durch Entwicklung einer städtebaulichen und funktionalen Verbindung zwischen den beiden Stadtteilen

- Stärken und Neudefinieren einer grünen Mitte zwischen den beiden Zentren der Stadt (Schwerpunktgebiete der Freiraumnutzung in der „Grünen Mitte“ sind der Bereich am Schloss und am Zoo auf der Altstadtseite, sowie Freizeit-, Sport-, Kultureinrichtungen und Geschäfte in der Neustadt)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Elsteraue durch nachfragegerechte Entwicklung der Freiflächen (Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten/ der Erlebbarkeit des Grünraumes)
- Aufwertung der Hauptachse zwischen Alt- und Neustadt (v.a. Fuß- und Radwegeverbindungen)
- Anbindung der städtischen Quartiere sowie die angrenzenden gewachsenen Landschaftsräume über Grünverbindungen an die „Grüne Mitte“ und den „Grünen Saum“
- Schaffen einer attraktiven Verbindung entlang der Schwarzen Elster



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

4.2 Teilräumliche Entwicklungsziele

Die nachfolgende Zusammenstellung zu den teilräumlichen Entwicklungszielen wurde aus dem SEKo 2013 und dem Verwaltungsentwurf der Fortschreibung (2015) übernommen (kursive Textpassagen), da an ihren Grundaussagen dem aktuellen Stand nach keine Änderungen vorzunehmen sind. Die Teilaussagen wurden jedoch überprüft und aktualisiert. Nach einer räumlichen und inhaltlichen Konkretisierung im Zuge der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Neustadt, wird eine Überarbeitung möglich und notwendig sein, die selbstverständlich mit den Akteuren und auch der Bürgerschaft abgestimmt werden sollte. Nur konsensfähige Zielsetzungen können die Basis für einen erfolgreichen Stadtumbauprozess sein.

Erhebungsbezirk 1

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).

Der Lausitzer Platz ist als zentraler Punkt des städtischen Lebens insbesondere durch die Stärkung der vorhandenen Funktionen und deren Erweiterung zu entwickeln. Schwerpunkte dabei bilden die Wiedernutzung und Vitalisierung des ehemaligen Kaufhauses, der Erhalt einer hohen Angebotskultur im Lausitzcenter sowie die weitere Modernisierung der Lausitzhalle.

In den Wohnkomplexen 1-3 ist als grundsätzliche Zielausrichtung ein weitestgehender Erhalt der Planstadtstrukturen, auch unter dem Aspekt der kulturellen und geschichtlichen Bedeutung, vorgesehen. Die Kernbereiche WK 1, WK 2 und WK 3 sollen in ihren grundsätzlichen Strukturen erhalten werden.

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 Bewohnerschaft, auch im Hinblick auf die Altersstruktur, möglich.

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, sollten aber auch im EHB 1 Rückbaumöglichkeiten geprüft werden. Dies sollte vor allem dann erfolgen, wenn durch geeignete Umgestaltung der Rückbauflächen neue Qualitäten im Quartier entstehen können, die die Lebensqualitäten am Standort verbessern können.



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

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.

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 als Oberschulzentrum kann nicht nur ein Kulturdenkmal in seiner ursprünglichen Bauform und Funktion erhalten werden, es trägt gleichzeitig zur Vitalisierung früherer Funktionen im Quartier bei.

Die Randgebiete WK 1e und WK 3e erfahren weitestgehend eine Neustrukturierung gerade in Form des Oberschulzentrums bzw. der 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 begrünten, ehemaligen Rückbauareale. Chancen dafür können sich nur aus der erfolgreichen Entwicklung dieses Zentrumsbereiches einstellen.

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 Seenlandes (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

Der Erhebungsbezirk 1, Kern der Neustadt, bildet einen wichtigen Teil der zentralen Stadtfigur von Hoyerswerda. Im Erhebungsbezirk 1 sind die Wohnkomplexe 1, 2 und 3 als konsolidierungswürdige Gebiete zu bewerten.

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 Zieldefinition und Handlungsansätze

Erhebungsbezirk 2

Die Randbereiche der WK 4 und 7 und Teile WK 6 sollen mittel- bis langfristig einen flächigen Rückbau und die Umwandlung zu Grünflächen 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.

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, dass stattdessen ein „Ersatzrückbau“ im Kernbereich erfolgt, damit das konsequente Prinzip „Von Außen nach Innen“ ausgesetzt wird. 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.

Als städtebaulich von wichtiger Bedeutung und zur Abrundung des Hochhausensembles des Zentrums der Neustadt beitragend, wäre der langfristige Erhalt von Teilen des nordöstlichen Bereiches Albert-Schweitzer-Straße (am Kreisverkehr) wünschenswert.

Punktuellen Maßnahmen der Wohnraumgestaltung und Erschließung für Ältere sind einzuplanen. 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. 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.

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. Die zu erhaltenden Bereiche könnten vereinzelt Maßnahmen der Aufwertung erfahren.

Erhebungsbezirk 3

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 Ortslage Kühnicht erhalten bleiben (Siedlungsbrücke von der Altstadt über die Neustadt bis zur Ortslage Kühnicht).



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

Der wirtschaftliche und soziale Funktionsbereich beidseitig der Thomas-Müntzer-Straße soll sich als Verbindung zwischen dem Ortslage Kühnicht und den bestehenden sowie künftig entwickelnden Bereichen nördlich der Spremberger Chaussee (B 97) etablieren und stabilisieren.

Der Wohnkomplex 10 ist in der grundsätzlichen Zielausrichtung konsequenter Teil des städtebaulichen Prinzips Rückbau von Außen nach Innen. Die Flächen erhalten eine Neustrukturierung wie die Flächen der WK 8 und 9.

Der Erhebungsbezirk 3 wird langfristig nur noch eine geringe Wohnfunktionen erfüllen. Gemäß beschlossenem Freiraumkonzept ist der Erhebungsbezirk 3 als Teil des grünen Saumes zwischen der verbleibenden Kernstadt und dem angrenzenden Naturraum vorgesehen

Das Gewerbegebiet Seidewinkel bleibt erhalten (einschließlich Berufsschulzentrum u.a.).

Entwicklungsziele (EHB 3)

Der Erhebungsbezirk 3 ist als Umstrukturierungsgebiet eingestuft. Hier orientieren die Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung auf großflächige Rückbaumaßnahmen. Mit dem Rückbau des Wohnraumes und der Gemeinbedarfseinrichtungen ist die technische Infrastruktur zurückzubauen.

Erhebungsbezirk 4

Entwicklungsziele (EHB 4)

Der Erhebungsbezirk 4 ist als konsolidierungswürdiges Gebiet einzustufen und liegt nur teilweise im Fördergebiet (Elsterbogen). Notwendig sind Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität an Einzelstandorten. Ein Rückbau ist im Erhebungsbezirk 4 aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

4.3 Eckwerte einer räumlichen Vision für die Neustadt

Aus dem Vergleich des auf Basis der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda ermittelten Wohnbedarfes 2030 von ca. 7.200 Wohnungen (DSK 2016) und dem heutigen Wohnungsbestand (ca. 13.200 Wohnungen) ergibt sich ein, trotz der bisherigen Rückbauaktivitäten, erheblicher weiterer Bedarf an einer mengenmäßigen Anpassung des Wohnungsangebotes. Dabei kann die rechnerisch ermittelte Dimension des Kapazitätsanpassungsbedarfes nur als Orientierung dienen und ist über die Jahre regelmäßig zu überprüfen und anzupassen.

Der prognostizierte Anstieg des Leerstandes wird dabei zwangsläufig eintreten, da er überwiegend aus altersbedingten Wohnungsaufgaben resultiert, die aufgrund der deutlich geringeren Jahrgangsstärken der 20 bis 30-Jährigen nicht ansatzweise durch Wohnungsneugründungen ersetzt werden können. Ein diesen Problemlagen angemessenes Handlungskonzept bedarf einer Vereinbarung aller Akteure auf eine, den künftigen Planungen zu Grunde zu legende Größenordnung für die Reduzierung des Überangebotes an Wohnungen sowie einer grundsätzlichen räumlichen Strategie dieser Kapazitätsanpassung zur Sicherung der weiteren Funktionsfähigkeit des verbleibenden Siedlungskörpers.

Nur mit einer klaren räumlichen Ausrichtung der anstehenden Aufwertungsmaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentlicher Raum), der weiteren rückbaubedingten Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der qualitativen Anpassungsnotwendigkeiten beim Wohnungsbestand (weitere Schaffung altengerechter Wohnungen sowie Entwicklung weiterer zielgruppenorientierter Wohnangebote durch Um- und Neubau) auf einen langfristig zu erhaltenden Kernbereich können öffentliche und private Fehlinvestitionen vermieden werden. Zudem verbessert eine frühzeitige Vereinbarung auf derartige nachhaltige Wohnquartiere die Berechenbarkeit des Stadtumbauprozesses und ermöglicht jedem Bürger frühzeitig, entsprechend seiner persönlichen Situation Entscheidungen zu treffen.

Nach den städtebaulichen Grundprinzipien sollte bei der Ableitung eines möglichen künftigen Siedlungskörpers eine Konzentration des Stadtraumes auf einen zentralen Kern berücksichtigt werden und der Rückbauprozess weiterhin von Außen nach Innen erfolgen. Nur unter diesen Ansätzen können Teilziele wie die Stabilisierung der Betriebskosten durch nachfragegerechte Optimierung der Versorgungsnetze oder auch die besondere Qualität der Wohnquartiere, die sich aus kompakten Strukturen und Zentrumsnähe für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen ergeben, gesichert werden.

Im Kontext der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmens für die weitere Siedlungsentwicklung in der Neustadt sollen an diese Stelle auch die Ausführungen des SEKo 2013 explizit aufgeführt werden, das entsprechend konkrete textliche Darstellungen mit ähnlicher Zielsetzung vorgenommen hatte:

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.

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 Stadttinneren 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



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

größere Anstrengungen in diesen Gebieten. Zur Entdichtung von Teilbereichen wird es aber auch Rückbauten im Erhebungsbezirk 1 geben.

Nach einer Vereinbarung auf grundsätzlich nachhaltig zu bewahrende Wohngebiete steht dann die Aufgabe den künftigen Siedlungskörper in seiner Gestalt und Funktion weiter zu konkretisieren:

- Profilierung der einzelnen Quartiere (Vielfalt in den Mikrolagen sichern und erhöhen)
- Nachnutzungsoptionen für die Rückbaubereiche (Vorbereitung Bauleitplanung)
- Aufwertungsoptionen in den Wohnquartieren (Fortführung Stadtumbauprozess)
- Zeitliche und räumliche Konkretisierung des Rückbaus (Wohnungsunternehmen).

Ziel sollte daher die Erarbeitung eines städtebaulichen/ stadtfunktionalen Rahmenplanes sein, aus dem eine konkrete Maßnahmeplanung abgeleitet und priorisiert werden kann. Für die nachfolgende Umsetzung und die Akzeptanz notwendiger Maßnahmen sollte die Bewohnerschaft aktiv an diesem Prozess mitwirken. Entsprechende Bearbeitungsstrukturen sind mit allen Akteuren abzustimmen.

Die Konsequenzen einer räumlichen Abgrenzung für den künftigen Siedlungskörper der Neustadt lassen sich für die Stadt Hoyerswerda wie folgt zusammenfassen:

- Konzentration der Maßnahmen zur Wohngebietaufwertung auf die zu erhaltenden Wohnquartiere
-> Auswirkungen auf kommunale Investitionsplanung
- Zügiger Beginn „erlebbarer“ Aufwertungsmaßnahmen als öffentliches Signal
-> Auswirkungen auf kommunale Investitionsplanung
- Sicherung von Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen an nachhaltigen Standorten
-> Auswirkungen auf kommunale Investitionsplanung
- Konzentration laufender Unterhaltsaufwendungen in den nachhaltigen Quartieren
-> Akzeptanz unterschiedlicher Standards
- Prüfung von Rechtsinstrumenten zur Steuerung des Stadtumbauprozesses (Stadtumbausatzung)
- Prüfung von Möglichkeiten zur differenzierten Kostentragung von Mehraufwänden (technische Infrastruktur).

Natürlich sind die Wohnungsunternehmen in besonderem Maße von der Lenkungswirkung eines derartigen städtebaulichen Rahmenplanes betroffen, da sie als Eigentümer der zu erhaltenden sowie zurückzubauenden Wohngebäude die wesentlichen Konsequenzen tragen müssten:

- Förderung der Kapazitätsanpassung künftig nur entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung
- Notwendige Investitionslenkung in die nachhaltigen Wohnquartiere
- Umschuldung auf Basis einer langfristigen Rückbaustrategie
- Strategieentwicklung für künftige Öffentlichkeitsarbeit/ Mieterinformation (Umzugsmanagement)
- Optimierung der Betreuung/ Service für Rückbaubetroffene (Serviceangebote, Kostenübernahme).

Je nach unterschiedlicher Betroffenheit des einzelnen Unternehmens von den sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung ergebenden Folgen für den Wohnungsbestand, ergäbe sich zudem die Notwendigkeit eines Lastenausgleich zwischen den beiden Wohnungsunternehmen.



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

4.4 Stadtumbaurelevante Handlungsfelder

Aus den vorgenannten stadtteilbezogenen Zielsetzungen lassen sich aus Sicht des Bund-Länder-Programmes Stadtumbau (förder-)relevante Handlungsfelder ableiten, in denen die einzelnen Maßnahmenpakete des Stadtumbaus einzuordnen sind.

Neben den investiven Bereichen (Aufwertungsmaßnahmen Wohnstandort, Anpassungsbedarf Wohnungsangebot) gehören hierzu aufgrund der dargestellten Problemlage zur öffentlichen Wahrnehmung des Stadtumbauprozesses verstärkt Maßnahmen der konzeptionellen Konkretisierung, der Erweiterung des Bürgerbeteiligungsprozesses, die Moderation zwischen den Stadtumbauakteuren sowie eine aktive Öffentlichkeitsarbeit/ Marketing für den Standort Neustadt.

Die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels kann letztlich nicht nur durch Anpassung des Siedlungskörpers und der Infrastruktur erfolgen, sondern muss vermehrt auch die verschiedenen Aspekte der Stadtgesellschaft im Blick haben. Dazu gehört die Sicherung der gesellschaftlichen Teilhabe für alle Bevölkerungsschichten und kann, gerade in der Neustadt, nur durch einen niedrigschwiligen Abbau von sozialen Problemlagen und Defiziten erreicht werden. Dazu gehören insbesondere auch Themenbereiche wie die verstärkte Unterstützung nichtinvestiver Bildungs- und Sozialprojekte zur Stärkung der Chancengleichheit sowie Integration aller Bevölkerungsschichten in das gesellschaftliche Leben der Stadt und die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements sowie eine engere Kooperation aller lokalen Akteure.

Aufwertungsmaßnahmen zur Attraktivitätssicherung des Wohnstandortes Neustadt

- Anpassung öffentlicher Raum/ Wohnumfeld
- Verbesserung der Anbindung an Altstadt und umgebenden Landschaftsraum (z.B. Radwege)
- Qualifizierung Bildungseinrichtungen/ Kinderbetreuung
- Förderung von Stadtleben/ -kultur (investiv)
- Unterstützung zielgruppenspezifischer Wohnraumanpassung
- Steuerung des Wohnungsleerstandes zur Sicherung der notwendigen Kapazitätsanpassungsmaßnahmen (Konzentration des Leerstandes in bestimmten Quartieren)
- Koordinierung der künftigen Kapazitätsanpassung des Wohnraumangebotes (u.a. Berücksichtigung Funktionsfähigkeit der Infrastruktur)
- Fortführung der rückbaubegleitenden Maßnahmen (Gewährleistung Bezahlbarkeit von Infrastruktur)
- Prüfung alternativer Energieversorgungskonzepte (nachhaltig stabile Versorgungsinfrastruktur)

Quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes – Kapazitätsanpassung

Die Wohnungsunternehmen als Eigentümer der Wohngebäude müssen letztlich aus unternehmerischer Sicht die Detailentscheidungen zu den zeitlichen und räumlichen Abläufen des notwendigen Wohnungsrückbaus treffen. Dabei bestehen folgende grundsätzliche Optionen der Wohnraumreduzierung:

- Flächenhafter Rückbau von Außen nach Innen
- Entdichtung der einzelnen Quartiere in der Fläche (Etagenrückbau, Augenblöcke/ Innenbereiche)
- Flächenhafter Rückbau unter Erhalt einzelner kompakter Quartiere („Inseln“).



4 Zieldefinition und Handlungsansätze

Abzusichern ist bei der weiteren Konkretisierung der Wohnungsrückbauten, dass die Aspekte Folgekosten der technischen/ verkehrlichen und sozialen Infrastruktur, Funktionsfähigkeit des verbleibenden Siedlungskörpers, Berücksichtigung der prognostizierten Wohnraumbedarfe sowie Sicherstellung der Lebensqualität, aber auch der Bezahlbarkeit von Wohnen in den künftigen Wohnquartieren im Interesse der Gesamtentwicklung bei der Entscheidungsfindung hinreichend berücksichtigt werden.

Insofern sollte die Stadt mit dem Entwurf eines aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Aspekten begründeten Rahmenplanung hierbei lenkenden Einfluss nehmen, indem sie ihre eigenen Investitionen und Kosten konzentriert sowie mit Ausreichung von Fördermitteln auch den Rückbau lenkt.

Einzelinteressen dürfen nicht den Erfolg des weiteren Stadtumbauprozesses gefährden – ein nachhaltiger Erfolg bei der Anpassung der Neustadt an die künftige Nachfrage und Sicherung als attraktiven Wohnstandort kann nur im „Ganzen“ und durch Kooperation aller Akteure erreicht werden.

Schaffung nachhaltig tragfähiger Kooperationsstrukturen und Beteiligungskultur

In den im Rahmen der vorliegenden SEKo-Fortschreibung erfolgten Akteursgesprächen, Bürgerbeteiligungen und Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung bzw. mit dem Stadtrat wurde deutlich, dass es eine wesentlich Diskrepanz der Erwartungen zum weiteren Verfahren beim Wohnungsrückbau gibt. Während die Wohnungsunternehmen vor öffentlichen Diskussionen zur Konkretisierung der Rückbaustrategie warnten, weil die frühzeitige Publizierung von Rückbaumaßnahmen zu zusätzlichen Abwanderungen/ Umzügen/ Wohnungsaufgaben führen würden, erwarten weite Teile der Bürgerschaft eine klare Perspektive für ihre Wohnung und die Sicherheit, dass der nächste Umzug der letzte sei. Die fehlende Transparenz bei den Rückbauentscheidungen gerade der letzten Jahre wird als wesentlicher Kritikpunkt am Stadtumbauprozess vorgebracht und prägte deren Gesamtwahrnehmung deutlich negativ.

Die durchgeführte Stadtwerkstatt kann daher nur den Auftakt für einen breiter angelegten Beteiligungsprozess darstellen, der die verschiedenen Interessenlagen aller Betroffenen aufnehmen und in die weitere Konzepterarbeitung bzw. -fortschreibung einbeziehen soll. Auch der Gesamtprozess der Bürgerbeteiligung zur Stadtentwicklung wird daher als offenes Format angelegt und soll explizit auch der Bürgerschaft die Möglichkeit eröffnen, aktiv an den Zielsetzungen der künftigen Stadtteilentwicklung der Neustadt konstruktiv mitzuwirken. Im weiteren Beteiligungsprozess sollen die verschiedenen Akteure und Interessenvertreter mit ihren verschiedenen Kompetenzen gemeinsam Lösungsstrategien entwickeln sowie zur Umsetzung empfehlen können.

In den zu planenden Folgeveranstaltungen sollten in thematisch orientierten Workshops die verschiedenen Fragestellungen gemeinsam mit den Akteuren des Stadtumbauprozesses (Stadtpolitik, Stadtverwaltung, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen, Bildungs- und Sozialträger u.w.) unter Berücksichtigung der zu erwartenden Eckwerte der künftigen Stadtentwicklung offen diskutiert werden.

Das Ziel des vorgesehenen Beteiligungsprozesses besteht in der gemeinsamen Entwicklung eines konsensualen Zukunftsbildes der Neustadt. Die daraus erfolgende Ableitung einer konkreten Maßnahmeplanung für die nächsten Jahre sollte dann den verlässlichen Handlungsrahmen für alle beteiligten Akteure darstellen.



5 Umsetzungsstrategie

Der Ausgangspunkt der vorliegenden Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda lag in der Notwendigkeit, die Maßnahmeplanung für den weiteren Förderzeitraum im Bund-Länder-Programm Stadtumbau gemeinsam mit den Akteuren weiterzuentwickeln und im Rahmen von Bürgerbeteiligungsformaten öffentlich zu diskutieren sowie Anregungen aufzunehmen. Im Rahmen des Prozesses wurde jedoch deutlich, dass weitere vorbereitende Schritte notwendig sind, die auf die Entwicklung einer langfristigen Strategie für die Neustadt abzielen (Vermittlung/ Aktualisierung gesamtstädtischer Zielsetzungen/ Leitbild). Weiterhin bedarf es für die Maßnahmeidentifizierung im Bereich der gestaltenden Aufwertung sowie für die räumlich-zeitliche Konkretisierung der Anpassungsstrategie des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsunternehmen des Entwurfes einer gemeinsamen Rahmenplanung für den künftigen Siedlungskörper – auch als tragfähige Planungs- und Handlungsgrundlage der verschiedenen Stadtumbauakteure. Für diesen Prozess sind die notwendigen konzeptionellen und strukturellen Grundlagen zu schaffen (Moderation der Stadtumbaubeteiligten, Etablierung kontinuierlicher Bürgerbeteiligungsformate, Fortschreibung/ Anpassung INSEK).

Insofern stellen die nachfolgenden Abschnitte vielmehr den aktuellen Zwischenstand dar, der mit fortschreitender Bürgerbeteiligung sowie fortgesetzten Abstimmungen mit den Stadtumbauakteuren in einer umfänglichen Überarbeitung und Qualifizierung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu einem integrierten Stadtteilkonzept für die Neustadt münden sollte.

5.1 Fortschreibung der Maßnahmeliste Stadtumbau

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Stand 20.03.2013 betrachtet in seiner Maßnahmeplanung den Zeitraum bis Ende 2016. Zur Sicherung der Möglichkeit der Beantragung weiterer Stadtumbaumittel mit dem Fortsetzungsantrag für das Programmjahr 2017 wurde eine Maßnahmeliste in Fortschreibung der Planungen des SEKo-Verwaltungsentwurfes von 2015 durch Abgleich ihres Standes der Abarbeitung überprüft, die verbleibenden Maßnahmen unter Berücksichtigung der aktuellen Umsetzungsbedingungen bewertet und neu zeitlich eingeordnet. Gleichzeitig erfolgte die Ergänzung der Maßnahmeliste um aktuelle Vorhaben. Diese Maßnahmeliste entstand in Abstimmung mit den weiteren Akteuren des Stadtumbaus und wurde vom Stadtrat am 23.02.2016 beschlossen.

Für die Finanzierung des Vorhabens Umnutzung ehemaliges Konrad-Zuse-Gymnasium zur Oberschule sollen neben den Mitteln des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Investitionskraft insbesondere Mittel aus dem Programm Stadtumbau, Programmteil Aufwertung, eingesetzt werden. Die Förderbehörde setzt dabei voraus, dass Kommunen, welche beabsichtigen, Mittel des Investitionskraftstärkungsgesetzes mit den Mitteln des Stadtumbaus zu kumulieren, schon beschiedene Kassenmittel einsetzen.

Demgemäß hat sich die Stadtverwaltung Hoyerswerda dazu entschieden die bereits beschiedenen Kassenmitteln des Stadtumbaus in Höhe von 2,2 Mio. EURO vorrangig für die Finanzierung dieses prioritären Vorhabens einzusetzen. Weiterhin bemühte sie sich erfolgreich um die Aufstockung der Stadtumbaumittel für dieses Vorhaben. Notwendige Beschlüsse des Stadtrates wurden herbeigeführt.

Dies zog aber Änderungen in der Maßnahmeplanung des Stadtumbauprogramms nach sich:

- Streichung der Modernisierung der Lausitzhalle (Fortführung über Investitionskraftstärkungsgesetz)
- Zeitliche Verschiebung der Maßnahmen Aufwertung der Hauptachse der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altstadt und Neustadt mit der angrenzenden Landschaft, Erweiterung der Grünen Mitte und Verbindung des Grünraumes zwischen Neustadt und Altstadt (inkl. Grundstückserwerb),



5 Umsetzungsstrategie

Ausbau und Erhalt der innerstädtischen Grünverbindungen unter Aufwertung der Grünräume der Wohnkomplexe

Diese aktualisierte SEKo-Maßnahmeliste berücksichtigte ausschließlich Maßnahmen, die über das Stadtumbauprogramm gefördert werden sollten. Sie stellte damit lediglich einen Zwischenschritt dar, der, in der weiteren Konkretisierung der Stadtteilentwicklungsstrategie gemeinsam mit allen relevanten Akteuren und der Bewohnerschaft zu erarbeitenden Gesamtmaßnahmeliste „Stadtentwicklung Neustadt 2030“ weiterzuentwickeln war.

Im weiteren Beteiligungs- und Abstimmungsprozess innerhalb der Verwaltung, mit der Bürgerschaft sowie den wesentlichen Stadtumbauakteuren erfolgte 2017 daher in einem nächsten Schritt die Zusammenstellung der bestehenden investiven und nichtinvestiven Bedarfe zur Weiterentwicklung der Hoyerswerdaer Neustadt in einer nachhaltigen Maßnahmeliste für den Stadtumbauprozess in der Neustadt mit einem Zeithorizont bis 2030. In diese Gesamtmaßnahmetabelle wurden die Ergebnisse folgender Teilschritte zusammengefasst:

- bisheriger SEKo-Prozess (Ergebnisse Bürgerbeteiligung, Akteursabstimmung, Offenlage SEKo-Entwurf/ durch Stadtrat bestätigte Abwägungsergebnisse)
- aktualisierte Abfrage bei Wohnungsunternehmen und städtischen Gesellschaften
- erneute Gespräche mit den Wohnungsunternehmen
- Ergebnisse des gesamtstädtischen Leitbildprozess (v.a. Übernahmen aus Handlungsprogramm)
- Abfrage Fachämter/ Sachstand Fachplanungen.

Die Struktur der Maßnahmeliste spiegelt deutlich ihren umsetzungsorientierten Ansatz wieder – sie soll das fortschreibungsfähige Schlüsselinstrument für einen kontinuierlichen Anpassungsprozess der gesamten Neustadt an die sich verändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen sein:

- Maßnahmebezeichnung
- Zuordnung zu Maßnahmepaketen
- Maßnahmeträger
- Geschätzte Gesamtkosten
- Förderinstrument (mit Abschätzung förderfähige Kosten sowie fördertechnische Hinweise)
- Durchführungszeitraum (mit Kostenaufteilung).

Die Handlungsschwerpunkte, wie sie sich aus den Gebietszielen ergeben, spiegeln sich so ebenfalls in der Struktur der Gesamtmaßnahmeliste wieder, so dass der Bezug zwischen Maßnahme und Beitrag zu den Gebietszielen nachvollzogen wird:

- Öffentlicher Raum
- Wohnumfeldaufwertung
- Wohnraumanpassung
- Anpassung soziale Infrastruktur
- Anpassung technische Infrastruktur
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen
- vorbereitende und begleitende Maßnahmen

Der wesentliche Schwerpunkt der notwendigen Investitionen wird dabei in der Anpassung der sozialen Infrastruktur gesehen und zielt vor allem auf die Stärkung des Wohnstandortes sowie die Qualifizierung der Neustadt als aktiven und lebenswerten Stadtteil ab. Gemeinsam mit den ebenfalls vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen an den Kultur- und Freizeiteinrichtungen werden weit über die Hälfte hierfür investiert. Viele der vorgesehenen Maßnahmen lassen sich auch dem Ziel „Erhalt und Stärkung der



5 Umsetzungsstrategie

regional bedeutsamen Einrichtungen zur nachhaltigen Stärkung der zentralen Funktion der Gesamtstadt“ zuordnen und haben somit eine über den Stadtumbau der Neustadt hinausgehende Bedeutung.

Das Stadtteilziel der Stärkung des Wohnstandortes wird natürlich auch für die unmittelbaren Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes angesteuert. Hierzu zählen neben den Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie des öffentlichen Raumes auch die notwendigen qualitativen und quantitativen Anpassungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes. Förder technisch bedingt überwiegt hierbei die Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes an die sinkende Nachfrage, da die Umbaumaßnahmen an den einzelnen Wohnungen als rentierliche Maßnahmen gelten und damit nicht förderfähig bzw. mit bestehenden Fachförderprogrammen vorrangig zu finanzieren sind.

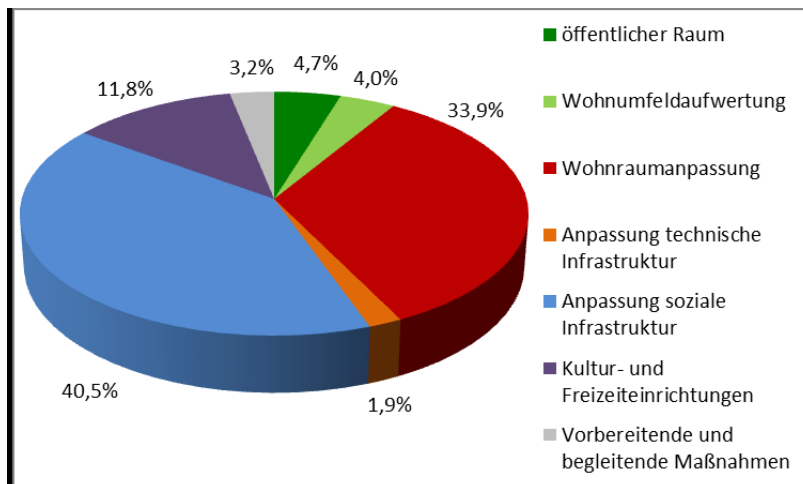


Abbildung 28 –Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus bis 2030

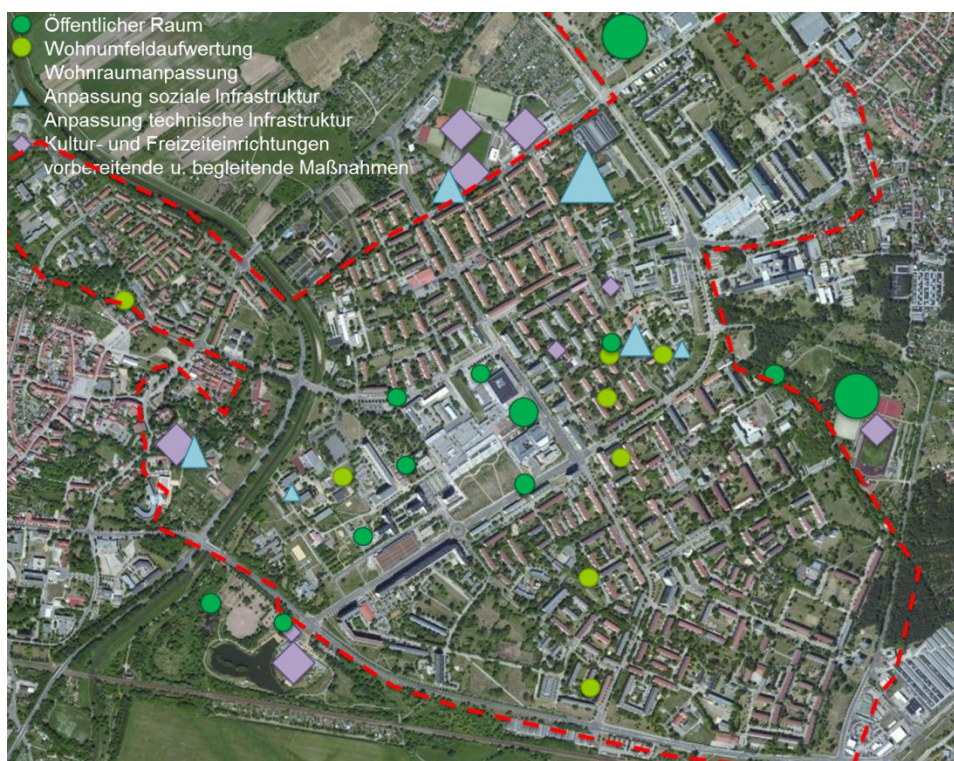


Abbildung 29 –räumliche Investitionsschwerpunkte nach Handlungsschwerpunkten



5 Umsetzungsstrategie

Aufgrund der dargestellten Ursachen (altersstrukturell bedingte Abnahme der Wohnungsnachfrage) und der Dimension der zu erwartenden Zunahme des Wohnungsleerstandes, wird seitens der Wohnungsunternehmen zumindest mittelfristig die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit zur Reduzierung des Wohnungsbestandes wieder steigen.

Die weitere Strategie dieser Kapazitätsanpassung und vor allem der öffentliche Umgang mit der räumlich-zeitlichen Konkretisierung dieser durch die Wohnungsunternehmen, wird eine wesentliche Aufgabe in den nächsten Jahren darstellen. Die Abstimmung mit den beiden Wohnungsunternehmen ist daher zwingend fortzuführen und auf die konstruktive und kooperative Arbeitsebene zurückzuführen. Die skizzierte Problemlage des deutlich zunehmenden Leerstandes, die sich aus der bestehenden Altersstruktur der Mieterschaft zwangsläufig ergeben wird, betrifft beide Unternehmen in gleichem Maße. Im Sinne einer nachhaltigen positiven Entwicklung in der Neustadt ist die Fortführung des gemeinsamen Handelns notwendig.

Dabei kommt der Kommune jedoch nicht nur eine moderierende Rolle zu, sondern sie muss im Interesse der nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des Siedlungskörpers der Neustadt frühzeitig lenkend eingreifen. Dabei stellen zum einen die vorhandenen Fördermittel ein geeignetes Lenkungsinstrument dar und zum anderen kann mit der Konzentration öffentlicher Investitionen in den nachhaltig zu erhaltenden Quartieren Einfluss auf unternehmerische Entscheidungen bzw. die Wohnstandortwahl der Bewohner genommen werden. Grundlage hierfür sollte eine grundsätzliche räumliche Zielvision darstellen (städtebaulicher Rahmenplan).

Die eingetretene Rückbaupause sollte daher genutzt werden, intensiv an der Neuausrichtung der Rückbaustrategie zu arbeiten, um frühzeitig den notwendigen kontinuierlichen Rückbauprozess fortzusetzen und die Leerstandsthematik nicht erneut zu einem bestimmenden städtebaulichen Problem in der Neustadt werden zu lassen. Mit jedem Jahr ohne Rückbau entsteht ein zusätzlicher Leerstand von 300 bis 350 Wohnungen (unter Ansatz des durchschnittlichen Bevölkerungsverlustes der letzten Jahre)!

Bis dahin werden seitens der Stadt Hoyerswerda als planerische Zielgröße für die notwendige Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes Annahmen getroffen, die auf den Folgen der vorausberechneten demographischen Entwicklung und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt basieren (DSK 2016). Diese sind schrittweise gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen räumlich-zeitlich zu konkretisieren sowie regelmäßig zu überprüfen und anzupassen. Insofern stellen diese Grundannahmen zum Rückbaubedarf aktuell keine konkreten Planungen für einzelne Wohnblöcke dar, sondern dienen ausschließlich als planerische Grundlage des weiteren Planungsprozesses zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers sowie als Größenordnung für den fortzuführenden Abstimmungsprozess mit den Wohnungsunternehmen.

	bis 2020	bis 2025	bis 2030	gesamt
Erhebungsbezirk 1	50			50
Erhebungsbezirk 2	150	1.300	2.800	4.250
Erhebungsbezirk 3		300	400	700
Gesamt	200	1.600	3.200	5.000

Tabelle 3 – Zielgrößen der Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes nach Erhebungsbezirken



5 Umsetzungsstrategie

5.2 Finanzierungskonzept

Nach aktuellem Stand der Gesamtmaßnahmeliste ergibt sich ein Finanzbedarf von insgesamt etwa 74 Mio. EURO bis zum Jahr 2030. Diese Dimension überschreitet bei Weitem die finanzielle Leistungsfähigkeit des Stadthaushaltes. Insofern ist in enger Abstimmung mit dem Freistaat Sachsen eine tragfähige Finanzierungsstrategie zu entwickeln, die dem siedlungsgeschichtlich begründeten, besonderen Stadtumbaubedarf der Stadt Hoyerswerda sowie der zunehmenden Überlagerung sozialer Problemlagen in der Neustadt gerecht wird. Neben der Bündelung verschiedener Finanzierungsinstrumente gilt es auch verstärkt modellhafte Handlungsansätze zu erproben, ohne die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt zu überfordern. Dabei wird die Städtebauförderung sicher eine wesentliche Rolle übernehmen müssen, wobei natürlich die bundesweite Ausstattung der Programme und die Höhe des bereitgestellten Kontingents für den Freistaat Sachsen den Umfang der möglichen Zuweisungen für die Stadt Hoyerswerda bestimmen wird.

Bund-Länder-Programm Stadtumbau

Derzeit besteht für die Neustadt eine weitgehende Überdeckung mit dem Stadtumbaugebiet „Stadtumbau Hoyerswerda“. Diese Förderkulisse steht mit Überführung in das gesamtdeutsche Stadtumbauprogramm auch weiterhin zur Verfügung und wird das Hauptinstrument der investiven Bemühungen der Kommune zur Aufwertung des Stadtteiles ebenso darstellen, wie für die Wohnungsunternehmen und Medienträger für notwendige Anpassungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und der technischen Infrastruktur. Für einen erfolgreichen Stadtumbau der Neustadt ist dieses Programm unverzichtbar.

Die räumliche Verortung der notwendigen Stadtumbaumaßnahmen verdeutlicht jedoch, dass bei der Abgrenzung des Stadtumbaugebietes Änderungen notwendig sind, die eine Förderung dieser Maßnahmen über das Stadtumbauprogramm erst ermöglicht. Ein entsprechender Vorschlag (vgl. Anlage) wurde gegenüber dem Fördermittelgeber angezeigt und dient der weiteren Abstimmung als Grundlage.

Bund-Länder-Programm Soziale Stadt

Aufgrund der dargestellten Bündelung sozialer Problemlagen in der Neustadt und der negativen Entwicklungstrends im Bereich der Sozialindikatoren stellt das Programm „Die soziale Stadt“ eine grundsätzlich interessante Ergänzung zum Stadtumbau dar, zumal die aktuellen Stärkungstendenzen des Programms durch das Bundesministerium das Gesamtbudget deutlich erhöht hat und es zu einem Leitprogramm der Städtebauförderung weiterentwickeln will. Zur Beantragung eines Fördergebietes Soziale Stadt werden erweiterte Anforderungen an das gebietsbezogenen Handlungskonzept gestellt, die in der Gesamtüberarbeitung des SEKo zu berücksichtigen sind. Dabei kann auf die Strukturen aus dem Erarbeitungsprozess des gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzeptes (GIHK) zurückgegriffen werden, welches die Beantragungsgrundlage für konkrete Projektförderungen innerhalb des Programms Nachhaltige soziale Stadtentwicklung aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) darstellt.

Nach derzeitiger Fördersystematik ist jedoch eine räumliche Überlagerung von Stadtumbaugebieten mit Fördergebieten der Sozialen Stadt nicht gewünscht. Insofern wird aktuell keine Nutzung dieses Programms möglich sein. Zu prüfen ist jedoch, inwieweit klassische Instrumente des Programms Soziale Stadt wie das Quartiersmanagement oder der Stadtteilstifts auch als Instrument im Stadtumbau genutzt werden können. Beide Maßnahmeansätze finden sich in der Gesamtvorhabensliste wieder. Auch stehen zur Förderung nichtinvestiver Projekte Dritter im Themenfeld Bildung/ Beschäftigung, Integration und lokale Wirtschaft die Möglichkeiten des ESF zur Verfügung (vgl. GIHK Nachhaltige Soziale Stadtentwicklung). Hier sollten Bündelungsmöglichkeiten mit investiven Vorhaben genutzt werden.



5 Umsetzungsstrategie

Bund-Länder-Programm Zukunft Stadtgrün

Als weiteres Finanzierungselement strebt die Stadt Hoyerswerda die Nutzung des Programms "Zukunft Stadtgrün – Verbesserung des städtischen Grüns" an. Mit diesem Programm unterstützen Bund und der Freistaat Sachsen Städte dabei, ihre urbane grüne Infrastruktur aufzuwerten, besser zu vernetzen und damit die Lebensqualität zu verbessern. Voraussetzung für die Förderung sind schlüssige, umsetzungsorientierte Fördergebietskonzepte, die realisierbare Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und einer höheren Umweltgerechtigkeit enthalten. Eine derartige Grobkonzeption steht mit dem Städtebauliches Leitkonzept „Neue Freiräume Hoyerswerda“ bereits zur Verfügung und kann gerade für Maßnahmen zur Nachnutzung der randlich gelegenen Rückbauflächen („Grüner Saum“), der Stärkung der Verbindung zwischen Alt- und Neustadt („Grüne Mitte“) sowie für die notwendigen Wege- und Grünverbindungen genutzt werden.

Im Gegensatz zur Sozialen Stadt besteht hier die Möglichkeit der Überlagerung der Förderkulisse mit der des Stadtumbaus. Die Abgrenzung des potenziellen Fördergebietes orientiert sich zudem bereits direkt am o.g. Leitkonzept.

Forschungs- und Modellvorhaben zum Wohnungs- und Städtebau

Die besondere Siedlungsgeschichte und deren aktuellen Konsequenzen (Demographie) sowie die Bedeutung der Hoyerswerdaer Neustadt aus städtebaulicher und bautechnologischer Sicht machen Hoyerswerda zu einem interessanten Feld für Forschungsprojekte und Modellvorhaben. Im Sinne der Erprobung alternativer Lösungsansätze wäre die enge Zusammenarbeit und Kooperation mit Fördermittegebern und Forschungseinrichtungen zielführend und notwendig. Gerade auch für die öffentliche Darstellung und Wahrnehmung ist eine verstärkte Aktivität in diesem Bereich zu empfehlen.

Fachförderung Themenbereich Klima und Energie

Eine, aufgrund der Gesamtvolumina sehr interessante Ergänzung der Städtebaufördermittel, besteht in den verschiedenen Förderoptionen zum Themenbereich Klimaschutz und Energieeffizienz (u. a. verschiedene KfW-Programme). Hierfür werden sowohl für Kommunen als auch private Akteure (Wohnungseigentümer, Medienträger) interessante Finanzierungsoptionen für stadtentwicklungsrelevante Maßnahmen geboten (sowohl darlehens- als auch zuschussorientiert). Diese Finanzierungsinstrumente sind zum einen projektbezogen aber auch für die konzeptionelle Weiterentwicklung kontinuierlich zu prüfen und ggf. in der Gesamtfinanzierung zu berücksichtigen.

Förderung nichtinvestiver Vorhaben

Die vor allem investiv orientierten Stadtumbaumaßnahmen (Leitprojekte der Gebietsaufwertung, quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen, räumlich konkrete Rückbaustrategie, Anpassung technische und soziale Infrastruktur) stellen nur einen Handlungsbereich bei den weiteren Bemühungen zur Attraktivitätssicherung des Stadtteiles Neustadt dar. Hinzu kommen nichtinvestive Vorhaben und Projekte zumeist Dritter wie Bildungs- und Sozialträger, Vereine, Wohnungsunternehmen und weitere vor allem aus den Bereichen Bildungs- und Beschäftigung, Förderung lokale Wirtschaft, sozio-kulturelle Stadtteilprojekte (soziale Integration/ Inklusion, Stadtteilkultur), Kinder- und Jugendarbeit und Förderung bürgerschaftlichen Engagements (z.B. Nachbarschaftsprojekte). Für derartige Projekte stehen verschiedene Förderinstrumente der öffentlichen Hand, aber auch privater Initiativen und Stiftungen zur Verfügung, bei deren Inanspruchnahme die potentiellen Projektträger oft auch der Unterstützung bedürfen. Hier könnte auch ein Aufgabenbereich eines Quartiersmanagements liegen.



5 Umsetzungsstrategie

5.3 Empfehlungen zu Stadtumbauinstrumenten

Aufgrund ihrer spezifischen Siedlungsgeschichte wurde die Stadt Hoyerswerda im besonderen Maße von den Abwanderungsprozessen der Nachwendejahre betroffen. Auch werden sich hier in den nächsten 15 bis 20 Jahren aufgrund der städtischen Rahmenbedingungen (insbesondere der dargestellten besonderen Altersstruktur) und auch der regionalen Entwicklungsperspektiven die Folgen des demographischen Wandels überdurchschnittlich stark ausprägen. Dies wird auch in allen Prognosen für die Stadt Hoyerswerda vorausberechnet.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Neustadt, bedeutet hier Stadtteilentwicklung aber immer auch gesamtstädtische Entwicklung. Die im Rahmen der erfolgten Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung immer wieder geforderte Diskussion zur Weiterentwicklung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele wurde daher aufgenommen und in den nächsten Monaten mit allen Akteuren der Stadtentwicklung sowie der Bürgerschaft fortgeführt. Aus diesem Prozess sind dann aber auch Ergebnisse zu erwarten, die eine besondere Relevanz für die weitere strategische Ausrichtung der Stadtteilstrategie sowie die Konkretisierung des Stadtumbauprozesses (z.B. auch Maßnahmeplanung, Verfahrensweise Rückbauprozess u.ä.) haben werden.

Aufgrund der dargestellten besonderen Problemlagen in der Neustadt sind alle verfügbaren Instrumente zur Bewältigung dieser zu identifizieren und anzuwenden. Es geht insbesondere auch darum, durch zentrale Lenkung der Stadtteilentwicklungsprozesse die Bemühungen der verschiedenen Akteure zu bündeln und die Erfolgchancen für einen nachhaltig erfolgreichen Stadtumbau zu erhöhen.

Im Nachfolgenden sollen einzelne Optionen zum weiteren Stadtumbauprozess vorgestellt werden, die abhängig auch von der weiteren Entwicklung im Beteiligungsprozess als mögliche Instrumente auch in Hoyerswerda zum Einsatz kommen könnten.

Entwicklung einer integrierten Entwicklungsstrategie für die Neustadt

Die vielfältigen Problemlagen sind nicht mit sektoralen oder auf einzelne Förderprogramme ausgerichtete Planungen zu lösen. Vielmehr bedarf es eines interdisziplinären Ansatzes unter Berücksichtigung der vielfältigen, die Stadtteilentwicklung beeinflussenden Fachthemen.

Neben den städtebaulichen Herausforderungen zur Anpassung des Wohnstandortes an die veränderte Nachfrage (quantitativ und qualitativ) im Verbund mit dem Erhalt der stadtplanerisch-architektonischen Besonderheiten der Neustadt, ist insbesondere der soziale Kontext von zunehmender Bedeutung. Die erhebliche soziale Benachteiligung des Gebietes, die Überalterung der Bewohnerschaft sowie die zunehmende Rolle als Wohnstandort von Migranten erfordern eine Vielzahl zusätzlicher Themen, die in die Stadtteilkonzeption einfließen sollten.

Auch die Bearbeitungsstrukturen eines integriert angelegten Handlungskonzeptes für einen gesamten Stadtteil sind dieser thematischen Breite anzupassen. Neben den „klassischen“ Stadtumbauakteuren Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Medienträger sind auch die Bildungs- und Sozialträger einzubinden, ebenso die Interessenvertreter der Bürgerschaft, Vereine und Initiativen, vor Ort befindliche Einrichtungen der Kinderbetreuung und Bildung, der Altenpflege und Gesundheitsvorsorge. Letztlich geht es dabei auch um Vernetzung, Etablierung von Strukturen der Kooperation und Aktivierung für die Stadtteilarbeit.



5 Umsetzungsstrategie

Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für die Neustadt

Hoyerswerda-Neustadt hat große Umwälzungen hinter sich – und die nächsten kündigen sich aufgrund der demographischen Zwangsläufigkeit der Einwohnerentwicklung an. Vor dieser Problemlage bedarf es einer Perspektive, einer Vision von der künftigen Neustadt, die die Bemühungen der verschiedenen Akteure zu einem Vermaß und Engagement ebenso entfacht, wie eine gewisse Duldungsfähigkeit entwickeln lässt.

Ein städtebauliches Leitbild oder Rahmenplan ist eine solche bildhafte Vorstellung von zukünftigen Zuständen – eine idealtypische Vorstellung für das Zusammenleben. Es bündelt Ziele und gibt einen Überblick über die Gesamtvorstellung. Eine derartige Rahmenplanung setzt sich zusammen aus statistischen Zielgrößen, aus baulich-räumlichen Vorstellungen und aus einem ideellen Bild. Es geht damit deutlich über die räumliche Abgrenzung angestrebter Flächennutzungen hinaus und vermittelt Grundvorstellungen zu stadträumlichen Qualitäten und funktionalen Aufgaben von Teilflächen.

Die Funktion einer städtebaulichen Rahmenplanung liegt in der Motivationsfunktion (Identifikation, Attraktivität) ebenso wie in der Orientierungsfunktion (Koordinierung, Kompassfunktion). Des Weiteren dient der Rahmenplan auch der Legitimation, übernimmt Aufgaben zur Aufklärung und ermöglicht die Rechtfertigung von Einzelentscheidungen durch Bezug auf das Gesamtziel.

Städtebauliche Rahmenpläne entstehen im Spannungsfeld zwischen Wunsch und Machbarkeit. Es richtet die Problemlösungsstrategien an einem klaren Bild von der Zukunft aus.

Wichtig für die Tragfähigkeit und damit den Erfolg einer solchen räumlichen Vision ist der offene Erarbeitungsprozess unter Einbindung aller Akteure und der breiten Öffentlichkeit. Ein kooperatives Verfahren (z.B. öffentliche Ideenwerkstatt) lässt hierbei geeignete Ergebnisse erwarten, die als Konsens für die nächsten Jahre tragfähig sein müssen.

Für den Erarbeitungsprozess eines städtebaulichen Rahmenplans für die Neustadt sind folgende Aspekte besonders relevant:

- Definition der perspektivischen Schlüsselnutzungen im Stadtteil
- Berücksichtigung einer realistischen Definition der künftigen Nutzungen
- Definition von räumlichen Gestaltungsspielräumen
- Erarbeitung konkreter Gestaltungsentwürfe für Umstrukturierungsbereiche

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Kernelement einer langfristig angelegten Stadtentwicklungsstrategie. Durch offensive Kommunikation eines derartigen städtebaulichen Leitbildes, auch schon in der Erarbeitungsphase, kann es zudem Beiträge für die Verbesserung der Außenwahrnehmung erbringen: Hoyerswerda als Bürgerstadt (Beteiligungsstrukturen), Hoyerswerda als (positiv belegte) Stadtumbau- und Schrumpfung als Chance (Gestaltungsspielräume) etc.

Aktivierende Akteursbeteiligung und offensive Öffentlichkeitsarbeit

Wichtig für den weiteren Stadtentwicklungsprozess ist die Stärkung der Akzeptanz des notwendigen Stadtumbaus. Hierfür kann nur, wie an verschiedenen Stellen im Konzept bereits dargestellt, eine breitere und aktivere Akteursbeteiligung mit dem Ziel der Konsensbildung erfolgreich sein. Dafür gilt es zum einen, die subjektiven Elemente der Wahrnehmung zu reduzieren (allgemeinverständliche Vermittlung von Fakten, kleinteilige Informationsformate, Öffentlichkeitsinformation, Internetplattform) und gleichzeitig die Zielsetzungen in den Vordergrund zu stellen bzw. auf den städtebaulichen Rahmenplan/



5 Umsetzungsstrategie

die Vision von der künftigen Neustadt abzustellen. Die Grundlage dafür ist jedoch eine Vertrauensbasis zwischen den verschiedenen Akteuren, die durch einen offenen und frühzeitigen Austausch von Informationen sowie eine aktive Beteiligung der Bewohner bzw. entsprechender Interessenvertreter (Initiativen, Bürgergremien, Mietervertretungen) in Planungsprozesse befördert werden kann.

Dabei ist es gerade wichtig, alle Bevölkerungsgruppen in den Stadtumbauprozess einzubeziehen – nur die Breite der Interessen und Meinungen kann den Weg aus einer „Betroffenenbeteiligung“ bringen und konstruktive Ergebnisse erwarten lassen. Nachhaltig erfolgreich wird dies jedoch nur sein, wenn es gelingt, die Bürgerbeteiligung als Arbeitsprozess zu etablieren, also eine ständige Beteiligungsplattform bereitzustellen und regelmäßige Formate der Bürgerbeteiligung zu entwickeln.

Zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements für Fragen der Stadtteilentwicklung bedarf es auch der Möglichkeit der aktiven Gestaltung des Prozesses durch Vorbereitung und Umsetzung konkreter stadtteilbezogener Projekte (Stadtteilkultur/ -leben, identitätsfördernde Maßnahmen, Kleinmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes). Zur Unterstützung derartiger Aktivitäten lokaler Akteure (insbesondere Vereine, Bewohnergruppen/ -initiativen) ist die Etablierung eines Stadtteifonds zielführend.

Von besonderer Bedeutung für die öffentliche Wahrnehmung (lokal, regional und u.U. auch überregional) ist die aktive Öffentlichkeitsarbeit, die den offensiven Umgang mit den spezifischen Problemen von Hoyerswerda in den Vordergrund stellt. Denn: Schrumpfung ist kein Makel – Schrumpfung ist nicht selbstverschuldet! (siehe auch abschließender Absatz zum Städtebaulichen Rahmenplan). Geeignete ortsfeste Informationsplattformen (z.B. Lausitz-Tower oder Orange Box) sind dahingehend zu entwickeln, dass sie zum einen die besondere Siedlungs- und Baugeschichte der Neustadt erlebbar machen und andererseits auch die Hintergründe der städtebaulichen Herausforderung beleuchten.

Insofern kann eine professionelle Imagebildung oder auch Konzeptentwicklung für die Marke Hoyerswerda auch hilfreich sein, die Akzeptanz der Stadtumbauprozesse positiv zu beeinflussen. Die Eigenwahrnehmung der Neustädter zu stärken und damit auch die Wohnzufriedenheit zu erhöhen ist ein weiterer Aspekt einer offensiven Öffentlichkeitsarbeit. Weiterhin kann es durch Vermittlung konkreter Informationen und eines verbesserten Bildes/ Images von der Neustadt gelingen neue Nutzergruppen für diesen Stadtteil und seine Angebote anzusprechen.

Alternative Modellprojekte zur (Um-)Nutzung von Wohnblöcken/ Rückbauflächen

Hoyerswerda ist einzigartig – in seinen Problemlagen, aber auch in seinen Chancen und Potenzialen. Die Dimension des erfolgten und zu erwartenden Anpassungsprozesses sind ebenso besondere Anknüpfungspunkte für Modellvorhaben oder Forschungsprojekte, wie die besondere Siedlungsgeschichte der Stadt mit ihrer nicht unbeachtlichen Bedeutung aus städtebaulich-architektonischer Sicht bzw. als erlebbarer Zeuge von Bautechnologien des DDR-Geschosswohnungsbaus.

Die bereits vorliegenden Erfahrungen aus bisherigen Projekten und Aktionen (u.a. Superumbau 2003, Die dritte Stadt 2007, Malplatte 2009, AusZeit 2012) sollten dabei Berücksichtigung finden und mit Partnern aus Kunst und Wissenschaft weitere kreative Ansätze entwickelt und umgesetzt werden. Wichtig dabei wäre, verstärkt nachhaltige Nutzung leerfallender Plattenbauten zu erproben und zu etablieren. Gerade derartige Ansätze der (Nach-)Nutzung leerfallender Plattenbauten können die Außenwahrnehmung von Hoyerswerda ändern helfen und helfen, neue aktive Bevölkerungsgruppen für die Stadt zu interessieren – als Aktionsort, als Arbeitsort, als Wohnort.

Insofern sind kontinuierlich Möglichkeiten zu prüfen, an Modellvorhaben des Bundes teilzunehmen und frühzeitig beim zuständigen Landesministeriums (i.d.R. SMI) zu werben. Unter anderem die vom Bun-



5 Umsetzungsstrategie

desministerium ausgelobten Nationalen Projekte des Städtebaus stellen hierbei aufgrund der stadtschichtlichen Besonderheiten von Hoyerswerda und der städtebaulichen und bautechnischen Bedeutung der Neustadt eine attraktive Möglichkeit dar:

„Nationale Projekte des Städtebaus sind national und international wahrnehmbare, größere städtebauliche Projekte mit deutlichen Impulsen für die jeweilige Gemeinde oder Stadt, die Region und die Stadtentwicklungspolitik in Deutschland insgesamt. Sie zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch ("Premiumqualität") hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes, der baukulturellen Aspekte und von Beteiligungsprozessen aus, verfolgen die baupolitischen Ziele des Bundes und weisen Innovationspotenzial auf.

Nationale Projekte des Städtebaus sind Projekte, mit denen in der Regel Aufgaben und Probleme von erheblicher finanzieller Dimension oder besonderer städtebaulicher Bedeutung und Wahrnehmung gelöst werden. Mit einem überdurchschnittlich hohen Fördervolumen soll eine schnellere und ggf. breitere Intervention und Problembearbeitung möglich sein.“ (www.bbsr.bund.de)

Jährlich stehen Volumina von etwa 50 Mio. EURO für die Förderung von wenigen Projekten zur Verfügung - 2016 lief der Projektauftrag der vierten Phase (Projektbeginn März 2017). Die Fortsetzung des Programms ist derzeit jedoch offen.

Als weiterer, eher für kleinere Modellprojekte oder Beteiligungsformate geeigneter Baustein kann der "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) gelten. Mit dem Forschungsprogramm fördert der Bund in Form von Forschungsfeldern, Studien, Initiativen und Modellvorhaben innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer unterstützt werden.

Stadtumbausatzung und weitere Möglichkeiten zur Stadtumbausteuerung

Grundsätzlich sollte sich der Stadtumbauprozess über konzeptionelle Steuerung und konsensuales Handeln aller Akteure umsetzen lassen. Jedoch gibt es vielfältigere Steuerungsmöglichkeiten. Die Umsetzungsoptionen für die Stadtumbaustategie einer Kommune reichen von kommunikativen Instrumenten (Informationsangebote, moralische Appelle) über kooperative Instrumente (städtebauliche Verträge) und ökonomische Anreize (finanzieller Unterstützung durch Förderprogramme) bis hin zu Zwangsinstrumenten (Städtebauliche Gebote, Enteignung). Als letzter Ausweg steht schließlich das hoheitliche Instrumentarium die Stadtumbausatzung (§ 171d Abs. 1 BauGB) zur Verfügung.

Der Paragraph 171d des Baugesetzbuches eröffnet Kommunen die Möglichkeit auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes über ein förmlich festgesetztes Stadtumbaugebiet eine Satzung zu legen und darüber eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von Vorhaben im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) zu begründen.

Eine Stadtumbausatzung hat das Ziel den Ablauf des Stadtumbauprozesses abzusichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden.



5 Umsetzungsstrategie



Abbildung 30 – Steuerungsinstrumente für den Stadtumbau

Kooperative Ansätze sollten beim Stadtumbau aber immer im Vordergrund stehen. Jedoch entstehen beim Stadtumbau vermehrt divergierenden Interessenlagen, weil es sich zumeist um eine Verteilung von Verlusten handelt, was zur Folge hat, dass konsensuale Lösungen in der Regel deutlich schwieriger zu erreichen sind als in Wachstumszeiten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Themenbereich Klima/ Energie bekommt durch das Klimaschutzprogramm der Bundesrepublik bundesweite Aufmerksamkeit, wird aber auch verstärkt auf der lokalen Ebene an Bedeutung gewinnen. Für Hoyerswerda bieten sich hierbei verschiedene Anknüpfungspunkte und künftige Aufgaben an, die auch im engen Kontext zu den stadtteilbezogenen Entwicklungszielen und konkreten Stadtumbaumaßnahmen stehen:

- Entwicklung alternativer Energieversorgungsoptionen zur Fernwärme
- Sicherung einer nachfragegerechten Energieversorgung zu bezahlbaren Preisen
- Sicherung des nachhaltig wirtschaftlichen Betriebes der öffentlichen Einrichtungen (Stabilisierung der Betriebskosten)
- Prüfung und Umsetzung gebäudebezogener Energiesparmaßnahmen
- Beeinflussung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen zum klimagerechten Verhalten
- Energieeinsparoptionen durch SmartMetering
- Nachnutzung randlich gelegener Rückbauflächen für die alternative Energieerzeugung.

Zu prüfen wäre in diesem Kontext die Erarbeitung eines Stadtteilkonzeptes Klima und Energie (gefördert über KfW-Programm 432), dass in die integrierte Stadtteilentwicklungsstrategie eingeordnet werden kann.



5 Umsetzungsstrategie

5.4. Erfordernisse zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Der Themenbereich Klima/ Energie bekommt durch das Klimaschutzprogramm der Bundesrepublik bundesweite Aufmerksamkeit, wird aber auch verstärkt auf der lokalen Ebene an Bedeutung gewinnen. Für Hoyerswerda bieten sich hierbei verschiedene Anknüpfungspunkte und künftige Aufgaben an, die auch im engen Kontext zu den stadtteilbezogenen Entwicklungszielen und konkreten Stadtumbaumaßnahmen stehen:

- Entwicklung alternativer Energieversorgungsoptionen zur Fernwärme
- Sicherung einer nachfragegerechten Energieversorgung zu bezahlbaren Preisen
- Sicherung des nachhaltig wirtschaftlichen Betriebes der öffentlichen Einrichtungen (Stabilisierung der Betriebskosten)
- Prüfung und Umsetzung gebäudebezogener Energiesparmaßnahmen
- Beeinflussung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen zum klimagerechten Verhalten
- Energieeinsparoptionen durch SmartMetering
- Nachnutzung randlich gelegener Rückbauflächen für die alternative Energieerzeugung.

Zu prüfen wäre in diesem Kontext die Erarbeitung eines Stadtteilkonzeptes Klima und Energie (gefördert über KfW-Programm 432), dass in die integrierte Stadtteilentwicklungsstrategie eingeordnet werden kann.

Die Stadt Hoyerswerda ist sich der wachsenden Herausforderungen des Klimawandels bewusst, welche sowohl den Klimaschutz (Reduktion von Treibhausgasemissionen) als auch die Klimaanpassung (Umgang mit den bereits spürbaren und zukünftigen Folgen) betreffen. Die Fortführung der erfolgreichen Stadtumbaumaßnahmen im Fördergebiet "Stadtumbaugebiet Hoyerswerda" im Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebendige Quartiere gestalten (WEP)" erfordert eine zukunftsorientierte Ausrichtung unter Berücksichtigung dieser Thematiken.

Ziel des Klimaschutzes im Städtebau ist es, die Emissionen von Treibhausgasen zu reduzieren, um ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren. Dies soll vor allem durch eine höhere Energieeffizienz von Infrastruktur und Gebäuden sowie durch die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen erreicht werden.

Das Sächsische Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (SMIL) äußert sich auf der Website „Klimaschutz und Anpassung“ wie folgt: *„Aufgrund der Komplexität des Themenfeldes und der Wechselwirkungen mit anderen Elementen der Stadtentwicklung bedarf es weitergehender integrierter Konzepte und Planungen.“*

Nicht mehr abwendbare Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen erfordern Maßnahmen zur Klimaanpassung, also von Maßnahmen, die sich an den aktuellen oder erwarteten Auswirkungen des Klimawandels ausrichten (Bundes-Klimaanpassungsgesetz KAnG).

Ziel des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (KAnG) ist es, *„zum Schutz von Leben und Gesundheit, von Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie von Natur und Ökosystemen negative Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die drohenden Schäden, zu vermeiden oder, soweit sie nicht vermieden werden können, weitestgehend zu reduzieren. Die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den auch in Zukunft fortschreitenden klimatischen Veränderungen soll zur Bewahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse gesteigert werden und es sollen Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung geleistet werden. Die Zunahme sozialer Ungleichheiten durch die negativen Auswirkungen des Klimawandels soll verhindert werden.“*



Klimaanpassungsmaßnahmen können auch lokal durchgeführt werden und wirken. Sie sind fokussiert auf die Anpassung der städtischen Strukturen an bereits spürbare und zukünftige Folgen des Klimawandels (wie z. B. Hitzeperioden, Starkregenereignisse, Trockenheit). Hierbei spielt die Grüne und Blaue Infrastruktur eine zentrale Rolle zur Regulierung des Stadtklimas und zur Verbesserung des Wassermanagements.

Das Gesamtstädtische und regionale Entwicklungs- und Handlungskonzept (GeREHK) bestimmt den Rahmen für die gesamte Stadt Hoyerswerda und hat unter anderem die nachhaltige Stadtentwicklung zum Ziel. Von entscheidender Bedeutung in Bezug auf Klimaschutz sind hierbei die Handlungsfelder, die auf eine Verbesserung der Lebensqualität und auf Umwelt- und Naturbildung abzielen sowie klimaresiliente Strukturen fördern.

Die komplexe Thematik „Klimaschutz“ bedarf einer gesamtstädtischen Strategie, welche in einem Konzept „Kommunale Strategie „Klimaschutz und Klimaanpassung“ gesamtstädtisch, und nicht nur lokal für das Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ erarbeitet werden soll (GeREHK- Aufgabenübersicht zum Leitthema „Vitale Umwelt, Gesundheit & Sport“).

Entwicklungsziele des GeREHK werden für die Neustadt im „Konzeptionellen Stadtteilplan (KSP) Neustadt 2040“ konkretisiert. Da sich die Betrachtungsfläche des KSP im Bereich der Neustadt überwiegend mit dem Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ überschneidet, können Aussagen und Entwicklungsziele auf diesen Bereich angewandt.

Der KSP Neustadt 2040 betont die Bedeutung der grünen Infrastruktur zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur ökologischen Verbesserung. Es wird deutlich, wie wichtig nicht nur eine Erhöhung des Grünanteils ist, um die Lebensqualität zu steigern und die Natur zu verbessern, sondern auch, wie ökologisch wertvoll diese gestaltet werden. Die Ideen, mehr Grün zu schaffen und die Qualität dieser Flächen zu erhöhen, um das Mikroklima zu verbessern, sind auch Programm für Projekte und Maßnahmen des WEP im Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“.

Im Rahmen des **Regionalen KlimaInformationSystems ReKIS** wurden durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Klimainformationen in Form eines **Klima-Steckbriefes** für Hoyerswerda entwickelt. **ReKIS** ist die zentrale Plattform zur Bereitstellung von Daten und aufbereiteten Klimainformationen für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

ReKIS KOMMUNAL ist auf die Anforderungen von kommunalen Akteuren und Verwaltungen ausgerichtet, es werden vor allem lokale Gegebenheiten berücksichtigt.

Zusammenfassend wird zum Klimawandel in Hoyerswerda prognostiziert:

- starke Zunahme von heißen Tagen/ sommerlicher Hitze
- Dauerfrost wird immer weniger wahrscheinlich, Kälteperioden werden abnehmen
- der Jahresniederschlag ändert sich in der Zukunft nur geringfügig, allerdings wird es Veränderungen innerhalb der Jahreszeiten geben
- im Sommer nimmt der Niederschlag ab und im Winter zu

Als wichtige Maßnahmen sind in dieser Prognose zusammenfassend benannt:

- der Winterdienst bleibt weiterhin notwendig
- Erstellung eines Hitzeaktionsplanes
- Schutz der älteren Menschen, Berufstätigen und kleinen Kinder vor Hitze
- Anpassung der Bauleitplanung und des Gebäudebestandes an Hitze
- Anpassung der Bauleitplanung an Wechsel von Starkregen und Trockenheit
- Kanalisation entsprechend dimensionieren
- Wasserrückhalt in der Fläche erhöhen
- Böden entsiegeln

Seit 2021 werden, soweit bekannt, die im Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ durchgeführten Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung dokumentiert, unabhängig von Eigentumsverhältnissen, Art und Umfang der Maßnahme, Finanzierungsquellen und Kosten. Die erfassten und zukünftigen Maßnahmen werden in folgende relevante Klimaanpassungsthemen zusammengefasst:



1 Grün-Blaue-Infrastruktur

Blaue und grüne Infrastrukturen sind gestaltete Grünräume und ein lokales ökologisches Regenwassermanagement, mit welchen Siedlungsflächen widerstandsfähiger gegen die Folgen des Klimawandels werden sollen. (Quelle: <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/klimaschutz-und-anpassung-8179.html>)

Ziele des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung von Stadtumbaumaßnahmen im Bereich „Grün-Blaue-Infrastruktur“ sind:

- Reduzierung von Wärmeinseleffekten
- Erhöhung Versickerungsleistung
- CO₂-Reduzierung
- Erhöhung Biodiversität

Maßnahmen/ Maßnahmegruppen zur Zielerreichung sind:

- Anlage und Sanierung von Lebensstätten bestimmter Arten, wie z.B. Fledermäuse, Vögel, Insekten, Amphibien, Pflanzen zum Erhalt bzw. Entwicklung biologische Vielfalt
- biodiversitätsfördernde Anlage, Aufwertung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Schaffung Grüner Korridore als vernetzte Freiräume zur Verbesserung des Luftaustauschs und der ökologischen Durchgängigkeit
- Entsiegelung zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen und Erhöhung des Grünanteils zur Hitzeminderung und Verbesserung des Mikroklimas
- Umwandlung von Quartiersgrün durch Besatz mit heimischen, trockenresistenten Baum- und Pflanzenarten

2 Gebäudesanierung und Energieeinsparung

Der Gebäudebereich ist mit etwa 40 Prozent der Bereich, in dem die meisten CO₂-Emissionen in Deutschland verursacht werden. Insofern sind Gebäude in Deutschland ein Schlüssel auf dem Weg zur Klimaneutralität und Energiesicherheit.

(Quelle: <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/klimaschutz-und-anpassung-8179.html>)

Ziele des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung von Stadtumbaumaßnahmen im Bereich „Gebäudesanierung und Energieeinsparung“ sind:

- CO₂-Reduzierung
- Minderung von Endenergieverbrauch

Maßnahmen/ Maßnahmegruppen zur Zielerreichung sind:

- Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs und von Emissionen, Ressourcenschonung und Reduzierung von Wärmeverlusten, Senkung des CO₂-Ausstoßes (Erhöhung der Energieeffizienz)
- Senkung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere von CO₂ (z.B. durch die Erhöhung der Anzahl von mit erneuerbaren Energiequellen zur Wärme- und Stromgewinnung betriebenen Anlagen)
- perspektivischer Verzicht auf die Nutzung fossiler Energieträger/ auf Verbrennung von Kohle zur Strom- u. Wärmeerzeugung zur Reduktion von CO₂-Emissionen
- Erhöhung der Energieeffizienz bei Trinkwasserförderung, -aufbereitung und -verteilung und somit Reduzierung der CO₂-Emissionen; Sicherung der Wasserressourcen und Versorgungssicherheit
- Gasversorgungsanlagen: Steigerung der Energieeffizienz und des Energiebedarfs für den Gastransport (indirekte CO₂-Reduktion)

3 Mobilität

Der Verkehr hat eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz. Mit einem breiten Mobilitätsangebot gilt es, insbesondere den motorisierten Individualverkehr in den Städten zu reduzieren. Aus der Umsetzung der Verkehrswende im urbanen Raum ergeben sich viele Synergien mit dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung. Eine klimagerechte Mobilität reduziert die Lärmemissionen, trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei und dient damit dem Schutz der menschlichen



Gesundheit. Darüber hinaus ist die Verkehrsplanung für eine – mit Blick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels – optimierte Flächenverteilung wesentlich.

(Quelle: <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/klimaschutz-und-anpassung-8179.html>)

Ziele des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung von Stadtumbaumaßnahmen im Bereich „Mobilität“ sind:

- CO₂-Reduzierung im Verkehrssektor
- Minderung von Endenergieverbrauch

Maßnahmen/ Maßnahmegruppen zur Zielerreichung sind:

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Verkehrssektor durch E-Mobilität
- Reduktion der Treibhausgasemissionen, vor allem von CO₂, durch gesenkten Stromverbrauch von Straßenbeleuchtung- und Lichtsignalanlagen
- Erhöhung der Biodiversität durch Verringerung der Lichtverschmutzung
- Erleichterung des Umstiegs vom motorisierten Individualverkehr auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel
- Attraktivierung des ÖPNV durch verbesserte Liniengestaltung und Fahrplanoptimierung

4 Bewusstseinsbildung/ Bildungsmaßnahmen/ Vernetzung

Klimaschutz ist ein dringendes und wichtiges Thema- dies ist auch den Bürgern der Stadt Hoyerswerda bekannt. Ziel von Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung ist die Sensibilisierung dafür, sich im eigenen Alltag klimagerecht und umweltbewahrend zu verhalten. Vor allem Kindern und Jugendlichen können nützliche Anregungen und Tipps für klimafreundliches Alltagshandeln helfen, die Wirkungen ihres Alltagshandelns dauerhaft näher zu bringen.

Ziele des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung von Stadtumbaumaßnahmen im Bereich „Bewusstseinsbildung/ Bildungsmaßnahmen/ Vernetzung“ sind:

- CO₂-Reduzierung (langfristig)
- Erhöhung Biodiversität

Maßnahmen/ Maßnahmegruppen zur Zielerreichung sind:

- Information und Motivation von Eigentümern und Bürgern über die Vorteile klimagerechten Bauens und Wohnens
- Durch Wissensvermittlung können Veränderungen von Verhalten und Strukturen gefördert werden. Dies kann langfristig zu einer Erhöhung der Akzeptanz zur Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen führen. Die Wirkungen von Bildungsmaßnahmen finden in verschiedenen zeitlichen Ebenen statt, stellen keine messbare Größe dar, sind aber dennoch signifikant z.B. für eine langfristig eintretende Reduzierung von CO₂-Emissionen und den Schutz von Umwelt, Flora und Fauna.

Die in der beschlossenen SEKO-Maßnahmeliste enthaltenen Maßnahmen wurden bei SEKO-Erstellung nicht explizit unter dem Aspekt des Klimaschutzes betrachtet und dargestellt. Dennoch sind eine Vielzahl der umgesetzten und zukünftigen Maßnahmen geeignet, um Ziele und Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu erreichen. In der nachfolgenden Tabelle wurden deshalb die Themengebiete, Ziele, geeignete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele im Kontext der beschlossenen Maßnahmeliste und des GeREHK betrachtet und dargestellt. Es wird deutlich, dass die in der Maßnahmeliste enthaltenen Maßnahmen nicht nur den Zielen des Stadtumbaus entsprechen, sondern gleichzeitig auch Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erreicht werden können. Ziele zu Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen für den Radverkehr wurden bereits in der Neufassung der Maßnahmenliste zum Radverkehrskonzept beschlossen (BV0034a-I-24 vom 29.10.2024). Für den Zeithorizont 2026 – 2031 werden ergänzend folgende zusätzliche Maßnahmen in die SEKO-Maßnahmeliste aufgenommen:

- Komplexsanierung Verwaltungsarchiv Dillinger Straße 6
- Bildungsmaßnahmen Kitas und Schulen zum Thema Umweltschutz, Klimaschutz und anpassung

Mit den aufgeführten Maßnahmen wird in der Stadt Hoyerswerda ein wesentlicher Beitrag zu den Erfordernissen in Sachen Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet.

Themen- gebiet	Ziele Klimatische Wirkung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung						geeignete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele für Klimaschutz und Klimaanpassung	Beispiele	Zuordnung zu den in der SEKO- Maßnahmeliste ausgewiesenen Einzelmaßnahmen Gesamtmaßnahme "Stadtumbaugebiet Hoyerswerda"		Fördergegenstand Städtebauförderung						Zuordnung GeREHK Leitthema							Zuordnung GeREHK Zukunftsfeld				
	1 Reduzierung Wärmeineleffekt	2 Erhöhung Versickerungsleistung	3 CO ₂ -Reduzierung	4 Minderung von Endenergieverbrauch	5 Schutz vor Extremwetterereignissen	6 Erhöhung Biodiversität			lfd. Nr. SEKO	Maßnahmebezeichnung SEKO	1 Straßen, Wege, Plätze	2 Grün- u. Freiflächen	3 öffentl. Gebäude	4 private Gebäude	5 Nichtinvestive Maßn.	6 kein Fördergegenstand Städtebauförderung	3.3.1. Lebendige Urbanität	3.3.2. Zukunftsorientierte Wertschöpfung & Forschung	3.3.3 Ein starkes soziales Rückgrat	3.3.4. Vitale Umwelt, Gesundheit & Sport	3.3.5. Nachhaltige Energie & Mobilität	3.3.6 Einzigartige Identität, Kultur & Tourismus	3.3.7 Querschnittsaufgaben	Wohnen und Quartier	Bildung	Energie	Kultur und Freizeit	Gesundheit
Grün- Blau- Infra- struktur						X	Anlage und Sanierung von Lebensstätten bestimmter Arten, wie z.B. Fledermäuse, Vögel, Insekten, Amphibien, Pflanzen zum Erhalt bzw. Entwicklung biologische Vielfalt	Nisthilfen, Bienenhotels, Artenschutztürme	33	Ausbau/ Erhalt innerstädtische Grünverbindungen		X							X				X				X	
	X	X	X			X	biodiversitätsfördernde Anlage, Aufwertung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Schaffung Grüner Korridore als vernetzte Freiräume zur Verbesserung des Luftaustauschs und der ökologischen Durchgängigkeit	Pflanzaktionen, Essbare Stadt Aufforstung Schaffung/Aufwertung Grünanlagen Piko-Parks	33	Ausbau/ Erhalt innerstädtische Grünverbindungen		X							X				X				X	
									41	Umsetzungsmaßnahmen Freiraumkonzept		X							X				X				X	
									62	Aufwertung Grünzug WK III (ehem. Kaufhalle/ Gaststätte)		X							X				X				X	
									65	Spiel- und Freizeitfläche Altstadtpark		X						X				X	X			X		
									69	Gestaltung Wohnhöfe, Schaffung von Spielplätzen		X			X				X									
	X	X	X			X	Umbau Quartiersgrün- Besatz mit heimischen, trockenresistenten Baum- und Pflanzenarten	Verwendung klimaresilienter Gehölze und Pflanzen	33	Ausbau/ Erhalt innerstädtische Grünverbindungen					X			X				X				X		
	X	X					Entsiegelung zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen und Erhöhung des Grünanteils zur Hitzeminderung und Verbesserung des Mikroklimas	Rückbau von Wohngebäuden und nicht mehr benötigten Infrastrukturanlagen	58-60	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes Erhebungsbezirk EHB 1 bis EHB 3				X		X						X						
64									Brachen- und Ruinenbeseitigung	X		X	X			X								X				
Gebäude- sanierung und Energie- ein- sparung			X	X			Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs und von Emissionen, Ressourcenschonung und Reduzierung von Wärmeverlusten, Senkung des CO ₂ -Ausstoßes	energetische Gebäudesanierungen Kitas, Schulen, Gemeinbedarfseinrichtungen	4	Anpassung Kita-Standorte			X	X				X						X				
									11	Sanierung Jugendclubhaus "OSSI"			X					X					X	X				
									12	Standortverlegung / Sanierung Vereinsgebäude VbFF			X				X					X						
			X	X			perspektivischer Verzicht auf die Nutzung fossiler Energieträger/ auf Verbrennung von Kohle zur Strom- u. Wärmezeugung zur Reduktion von CO ₂ -Emissionen	Transformation Fernwärmeversorgung (Studie und Umsetzung); Netzoptimierungsmaßn.	16	Netzanpassung Fernwärmeversorgungsanlagen	X		X	X		X			X					X				
									17	Netzoptimierung Trinkwasserversorgungsanlagen	X		X	X			X				X							
			X	X			Senkung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere von CO ₂ durch Erhöhung der Anzahl von mit erneuerbaren Energiequellen zur Wärme- und Stromgewinnung betriebenen Anlagen	Photovoltaikanlagen; Solaranlagen Wärmepumpen	18	Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen						X			X					X				
			X				Gasversorgungsanlagen: Steigerung der Energieeffizienz und des Energiebedarfs für den Gastransport (indirekte CO ₂ -Reduktion)	Netzoptimierungen Gasversorgungsnetz	20	rückbaubedingte Anpassung Gasversorgungsanlagen	X		X	X			X						X		X			
Gebäude- sanierung und Energie- ein- sparung			X	X			Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs und von Emissionen, Ressourcenschonung und Reduzierung von Wärmeverlusten, Senkung des CO ₂ -Ausstoßes	energetische Gebäudesanierungen Wohngebäude, Sportanlagen, öffentliche Gebäude	31	energetische Sanierung/ Erneuerung Sportboden VBH-Arena			X					X							X			
									61	modellhafte Anpassung des Wohnungsbestandes an zielgruppenspezifische Ansprüche				X		X			X					X				
									neu	neu: Komplexsanierung Verwaltungsarchiv			X						X									

Themen- gebiet	Ziele Klimatische Wirkung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung						geeignete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele für Klimaschutz und Klimaanpassung	Beispiele	Zuordnung zu den in der SEKO- Maßnahmeliste ausgewiesenen Einzelmaßnahmen Gesamtmaßnahme "Stadtumbaugebiet Hoyerswerda"		Fördergegenstand Städtebauförderung						Zuordnung GeREHK Leitthema							Zuordnung GeREHK Zukunftsfeld					
	1 Reduzierung Wärmeineleffekt	2 Erhöhung Versickerungsleistung	3 CO ₂ -Reduzierung	4 Minderung von Endenergieverbrauch	5 Schutz vor Extremwetterereignissen	6 Erhöhung Biodiversität			lfd. Nr. SEKO	Maßnahmebezeichnung SEKO	1 Straßen, Wege, Plätze	2 Grün- u. Freiflächen	3 öffentl. Gebäude	4 private Gebäude	5 Nichtinvestive Maßn.	6 kein Fördergegenstand Städtebauförderung	3.3.1. Lebendige Urbanität	3.3.2. Zukunftsorientierte Wertschöpfung & Forschung	3.3.3 Ein starkes soziales Rückgrat	3.3.4. Vitale Umwelt, Gesundheit & Sport	3.3.5. Nachhaltige Energie & Mobilität	3.3.6 Einzigartige Identität, Kultur & Tourismus	3.3.7 Querschnittsaufgaben	Wohnen und Quartier	Bildung	Energie	Kultur und Freizeit	Gesundheit	
Mobilität			X				Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Verkehrssektor durch E-Mobilität	Erhöhung Anzahl E-Ladesäulen; E-Busse	35	Errichtung von Elektroladesäulen						X					X								
				X		X	Reduktion der Treibhausgasemissionen, vor allem von CO ₂ , durch gesenkten Stromverbrauch von Straßenbeleuchtungsanlagen; Erhöhung der Biodiversität durch Verringerung der Lichtverschmutzung	schrittweiser Umbau Straßenbeleuchtung von Natrium-Dampf-Lampen auf LED-Technik, Umrüstung von Lichtsignalanlagen auf LED, Vorrangschaltung für Busse im Stadtlinienverkehr an Lichtsignalanlagen; Vorrangschaltung für Radfahrer in 2. Priorität (nach ÖPNV)	37	Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altstadt und Neustadt bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum	X								X							X			
			X				Digitalisierung im Stadtverkehr	digitale Fahrplan-informationen; Digitalisierung Stellplätze	47	Fortschreibung Verkehrskonzept	X								X							X			
			X				Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl zugunsten des Umweltverbundes (Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel)	Fahrradboxen, Carsharing, Mobilitätsstationen; Bike+Ride-Angebote; Alternative Bedienformen im ÖPNV (Bürgerbus); Parkraumbewirtschaftung	34	Errichtung temporär nutzbarer Fahrradgaragen im Bereich Zentrum Neustadt	X								X							X			
									37	Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altstadt und Neustadt bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum	X	X				X			X							X			
Bewusstseinsbildung/ Bildungsmaßnahmen Vernetzung			X	X	X	X	Förderung von Veränderungen von Verhalten und Strukturen durch Wissensvermittlung und Erhöhung der Akzeptanz zur Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen	Pflanzaktionen mit Kita-Kindern, Teilnahme am "World-CleanUp-Day"; Projekt "Naturhelden" Lindenschule, Klimaschule Leon-Foucault-Gymnasium	neu	Bildungsmaßnahmen Kitas und Schulen zum Thema Umweltschutz, Klimaschutz und anpassung					X	X		X							X				

Gesamtmaßnahmeliste Stadtumbauprozess Neustadt

(einschl. verbindender Maßnahmen zur Altstadt)

Die Maßnahmeplanung stellt eine Zusammenstellung der bestehenden investiven und nicht investiven Bedarfe zur Weiterentwicklung der Hoyerswerdaer Neustadt mit einem Zeithorizont bis 2030 dar.

In die Erarbeitung der Maßnahmeplanung sind

- die Abwägungsergebnisse aus der Fortschreibung 2016 des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“,
- Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm des Leitbildes Hoyerswerda 2030 – für eine solidarische, selbstbewusste und weltoffene Heimatstadt,
- die Meldungen der Akteure des Stadtumbaus entsprechend Anschreiben vom 09.05.2017 sowie den städtischen Fachbereichen
- und die Maßnahme aus bestätigten Konzepten (beispielsweise der Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplanes 2017 – 2021 und der Standortanalyse für die Grundschulen) eingeflossen.

Die Maßnahmeliste gliedert sich nach Handlungsschwerpunkten (Maßnahmebündel). Die Handlungsschwerpunkte, wie sie sich aus den Gebietszielen ergeben, spiegeln sich in der Struktur der Gesamtmaßnahmeliste wieder, so dass der Bezug zwischen Maßnahme und Beitrag zu den Gebietszielen nachvollziehbar wird:

- Öffentlicher Raum
- Wohnumfeldaufwertung
- Wohnraumanpassung
- Anpassung soziale Infrastruktur
- Anpassung technische Infrastruktur
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen
- vorbereitende und begleitende Maßnahmen

In der Struktur der Maßnahmeliste spiegelt sich deutlich ihr umsetzungsorientierter Ansatz wieder – sie soll das fortschreibungsfähige Schlüsselinstrument für einen kontinuierlichen Anpassungsprozess der gesamten Neustadt an die sich verändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen sein. Als strategische Zusammenstellung der grundsätzlich bestehenden Entwicklungsbedarfe ist die Maßnahmeliste regelmäßig zu aktualisieren und neu zu priorisieren. Diese Aufgabe ist insbesondere in der jährliche Haushaltsplanung und der darauf basierenden Fördermittelbeantragung zu führen. Insofern sind folgende erläuternden Hinweise wesentlich:

- Die laufende Nummerierung der Maßnahmeplanung stellt keine Priorität dar.
- In der derzeitigen Finanzplanung ist eine Einordnung aller erforderlichen Eigenanteile bzw. Fördermittelbedarfe nicht sichergestellt.
- Entsprechend der Prioritätensetzung durch den Stadtrat sind die notwendigen kommunalen Eigenanteile schrittweise in den städtischen Haushalt einzuordnen.
- Die Prioritätensetzung wird jährlich im Rahmen der Haushaltsplanung festzulegen sein.
- Gemeinsam mit dem Stadtrat wird über die Einordnung weiterer einzelner Maßnahmen, sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu entscheiden sein.
- Die Realisierung der in der Maßnahmeplanung enthaltenen städtischen Vorhaben, bzw. Vorhaben an denen sich die Stadt zu beteiligen hat, steht unter dem Vorbehalt einer gesetzmäßigen Haushaltswirtschaft.

Städtebauliches Entwicklungskonzept "Stadtumbau Hoyerswerda"

Gesamtmaßnahmeliste Stadtumbauprozess Neustadt (einschl. verbindender Maßnahmen zur Altstadt)

Stand:
14.02.2018

lfd. Nr.	Maßnahmebezeichnung	Maßnahmebündel	Maßnahmeträger	geschätzte Gesamtkosten (in EURO)	mögliches Förderinstrument	Kalkulation förderfähige Kosten (in EURO)	Fördersatz	förderfähige Kosten nach geplantem Durchführungszeitraum			Bemerkungen	förderrechtliche Hinweise
								kurzfristig 2017-2021 (in EURO)	mittelfristig 2022-2025 (in EURO)	langfristig 2026-2030 (in EURO)		
1	Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Zusegymnasiums zur Oberschule	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	12.495.000	Stadtumbau	11.265.000	Mischförderung gemäß VwVStBauE und VwV Investkraft	11.265.000			Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Zusegymnasiums zur Oberschule mit Ergänzungsbauten	Begonnene Maßnahme
2	Errichtung Dreifeldsporthalle an der neuen Oberschule	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	5.350.000	Stadtumbau	5.250.000	kann bis 100%	5.250.000				Begonnene Maßnahme
3	Abbruch Obdachlosenunterkunft G.-v.-Scharnhorst-Str. 66	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	120.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	120.000	100%, bis max. 50 €/qm		120.000			Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
4	Anpassung Kita-Standorte	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt/ Erbauungsnehmer	7.000.000	Fachförderung + Stadtumbau	3.500.000	50%	500.000	2.000.000	1.000.000	Umsetzung gesamtstädtisches Konzept (Entwurf vorliegend, derzeit ohne Kostenschätzung)	ohne Kostenschätzung - 14 Einrichtungen im Gebiet
5	Fassadengestaltung Turnhalle L.-Foucault-Gymnasium	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	20.000	Stadtumbau	20.000	Einzelfallprüfung		20.000			Prüfung Maßnahmeart
6	Fortführung der Sanierung der Grundschule "Lindenschule"	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	1.700.000	Fachförderung + Stadtumbau	1.020.000	60%			1.020.000	Weiterführung der Investitionen im Innenbereich sowie bei den Außenanlagen	Antrag auf förderrechtl. Zustimmung
7	Rückbau Oberschule am Planetarium	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	260.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	260.000	100%, bis max. 50 €/qm		260.000			Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
8	Rückbau Turnhalle der Oberschule am Planetarium	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	126.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	126.000	100%, bis max. 50 €/qm		126.000			Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
9	Rückbau ehem. Turnhalle 9. Grundschule	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	100.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	126.000	100%, bis max. 50 €/qm	100.000				Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
10	Sicherung der Erschließung des denkmalgeschützten Planetariums	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	120.000	Stadtumbau	120.000	60%		120.000			
11	Sanierung Jugendclubhaus "OSSI"	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	1.500.000	Stadtumbau	900.000	60%		900.000		Erarbeitung eines Konzeptes für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen lfd. Nr. 41 (derzeit ohne Kostenschätzung)	Antrag auf förderrechtl. Zustimmung
12	Standortverlegung / Sanierung Vereinsgebäude VbFF	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	750.000	Stadtumbau	450.000	60%			450.000	Erarbeitung eines Konzeptes für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen lfd. Nr. 41 (derzeit ohne Kostenschätzung)	
13	Turnhalle R.-Schumann-Str.	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	342.000	Stadtumbau	342.000	kann bis 100%		342.000		Sanierung Glasfassade, Außenanstrich u.w.	Fördersatz siehe Turnhalle Oberschule
14	Standortverlegung / Sanierung Obdachlosenunterkunft	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	350.000	Stadtumbau	210.000	60%		210.000		Erarbeitung eines Konzeptes für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen lfd. Nr. 41 (derzeit ohne Kostenschätzung)	
15	Umnutzung ehem. Volkshochschule WK III	Anpassung soziale Infrastruktur	Wohnungswirtschaft	500.000	Stadtumbau	125.000	KEB (unrentierl. Anteil)	125.000				
16	Netzanpassung Fernwärmeversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	100.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	20.000	50%		20.000	30.000		
17	Netzoptimierung Trinkwasserversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	250.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	25.000	50%		50.000	75.000	Nennweitenreduzierung	
18	Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	100.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	50.000	50%		20.000	30.000		
19	Rückbau Ver- und Entsorgungsanlagen im Hausanschlussbereich	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	1.200.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	600.000	50%	175.000	200.000	225.000	Demontage Hausanschlüsse und Netztrennung	
20	rückbaubedingte Anpassung Gas- und Trinkwasserversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	600.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	300.000	50%	75.000	100.000	125.000	Netztrennung, Teilrückbau Abwasserentsorgungsanlagen, Stilllegung Versorgungsleitungen	
21	Caravan-Stellplatz am Gondelteich	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	100.000	GRW Infra	85.000	85%	85.000				
22	Errichtung Freilufthalle im Jahnsporthaus	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	200.000	Fachförderung	120.000	entsprechende Fachförderung		120.000			Neubau nur bedingt föfa
23	Herrichtung Gästewohnungen	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Wohnungswirtschaft	300.000	Stadtumbau	100.000	KEB (unrentierl. Anteil)	100.000				
24	Jahnsporthaus	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	1.177.700	Fachförderung + Stadtumbau	706.620	Einzelprüfung	706.620				
25	Modernisierung Lausitzbad	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	SWH	4.500.000	Stadtumbau/ GRW Infra	2.000.000	Einzelprüfung	1.200.000	800.000			Ermittlung unrentierlicher Kosten, ggf. SiB-Prüfung
26	Schaffung von Begegnungsstätten	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Dritte	300.000	Stadtumbau	300.000	Einzelprüfung		150.000	150.000		
27	Freiächchengestaltung für Freizeit, Sport und Spiel am Scheibensee	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	900.000	§ 4 - Mitteln aus dem Verwaltungsabkommen Braunkohlesanierung / GRW Infra	675.000	65%	675.000			Realisierung Badestrand und Medienserschließung	außerhalb Fördergebiet, Prüfung Finanzierungsinstrument, Förderansatz (KEB)
28	Sportforum/ FKO Umnutzung zu Freizeitfläche	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	250.000	Zukunft Stadtgrün	250.000			50.000	200.000	Umsetzung entsprechend der zu erarbeitenden Umsetzungsstrategie lfd. Nr. 43, ohne Kostenschätzung	
29	Umnutzung Feuerwehrgebäude WK III zu Jugendzentrum	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	120.000	Stadtumbau	72.000	60%		72.000			
30	Umsetzung Zookonzept	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	ZooKultur	1.880.000	Stadtumbau	1.880.000	Einzelprüfung		1.880.000		Wirtschaftshof/ Afrikasavanne und -haus	Förderinstrumente prüfen (Stadtumbau ?)
31	energetische Sanierung/ Erneuerung Sportboden VBH-Arena	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	305.000	Fachförderung + Stadtumbau	183.000	kann bis 100%	59.000	130.000			
32	Anbau VBH-Arena	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	1.000.000	Fachförderung + Stadtumbau	600.000	kann bis 100%	300.000	300.000			
33	Ausbau/ Erhalt innerstädtische Grünverbindungen	Öffentlicher Raum	Stadt	180.000	Zukunft Stadtgrün	180.000	100%		180.000		Aufwertung der Grünräume in den Wohnkomplexen	
34	Errichtung temporär nutzbarer Fahrradgaragen im Bereich Zentrum Neustadt	Öffentlicher Raum	Stadt	150.000	GRW Infra	127.500	85%	127.500				
35	Errichtung von Elektroladesäulen	Öffentlicher Raum	VBH	40.000	Fachförderung + Stadtumbau	20.000		20.000				
36	Erweiterung der Grünen Mitte	Öffentlicher Raum	Stadt	350.000	Zukunft Stadtgrün	350.000	100%		350.000		Verbindung des Grünraumes zwischen Neustadt und Altstadt einschließlich der Kinder- und Jugendfarm	
37	Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altstadt und Neustadt bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum	Öffentlicher Raum	Stadt	355.000	Zukunft Stadtgrün	355.000	100%			355.000		
38	Sanierung Lausitzer Platz	Öffentlicher Raum	Stadt	550.100	Stadtumbau	329.600	100%, bis max. 160 €/qm	329.600				
39	Schaffung zusätzlicher Querungsstellen an Haupterschließungsstraßen	Öffentlicher Raum	Stadt	80.000	Fachförderung + Stadtumbau	80.000	100%		40.000	40.000	Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer an Querungsstellen	
40	Umsetzung Konzept "Fließende Welle" im Bereich Schloß/ Zoo	Öffentlicher Raum	ZooKultur	303.100	Zukunft Stadtgrün	303.100	100%			303.100		Förderinstrumente prüfen (Stadtumbau ?)
41	Umsetzungsmaßnahmen Freiraumkonzept	Öffentlicher Raum	Stadt	800.000	Zukunft Stadtgrün	800.000	Einzelprüfung		350.000	450.000		
42	Umsetzungsmaßnahmen gesamtstädtische Kleingartenstrategie	Öffentlicher Raum	Stadt	250.000	Zukunft Stadtgrün	250.000			100.000	150.000		

Ifd. Nr.	Maßnahmebezeichnung	Maßnahmebündel	Maßnahmeträger	geschätzte Gesamtkosten (in EURO)	mögliches Förderinstrument	Kalkulation förderfähige Kosten (in EURO)	Fördersatz	förderfähige Kosten nach geplantem Durchführungszeitraum			Bemerkungen	förderrechtliche Hinweise
								kurzfristig 2017-2021 (in EURO)	mittelfristig 2022-2025 (in EURO)	langfristig 2026-2030 (in EURO)		
43	Erarbeitung - Konzept für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	15.000	anteilig	15.000				ggf. anteilige Finanzierung des fördergebietstrelevanten Anteils
44	Erarbeitung Umsetzungsstrategie Freiraumkonzept (einschl. FKO)	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	50.000	Zukunft Stadtgrün	50.000	100%	50.000			Aktualisierung Freiraumkonzept für Rückbaubereiche, Konkretisierung Umsetzungsschritte, Kosten-/Zeitplan	
45	Fortschreibung INSEK	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	60.000	Stadtumbau	20.000	Einzelprüfung	20.000			Fortschreibung und Ergänzung von Fachteilen INSEK 2008	
46	Fortschreibung SEKo	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	30.000	100%	15.000	15.000			
47	Fortschreibung Verkehrskonzept	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	60.000	Stadtumbau	20.000	Einzelprüfung	20.000				
48	Informationsplattformen für Stadtentwicklung (Lausitz-Tower, Orange Box)	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	30.000	100%		30.000			
49	Inklusionskonzept	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	30.000	100%		30.000		Gestaltung öffentlicher Raum mit Zielsetzung Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen	
50	öffentliches Werkstattverfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Neustadt	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	15.000	Stadtumbau	15.000	100%	15.000				
51	Öffentlichkeitsarbeit	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	15.000	Stadtumbau	15.000	100%	5.000	5.000	5.000		
52	Quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	60.000	KfW 432/ Stadtumbau	51.000	85%		51.000		Fokus: Klimaanpassung, Mobilität, Energieeffizienz kommunaler Liegenschaften, Energieversorgung	
53	Quartiersfonds	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	80.000	Stadtumbau	200.000	50%	40.000	80.000	80.000	Stärkung Bürgerkultur durch Teilhabe-Projekte	
54	Quartiersmanager	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	300.000	Stadtumbau	300.000	100%	60.000	120.000	120.000		
55	Stadtumbaumanagement	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	90.000	Stadtumbau	90.000	100%	40.000	30.000	20.000		
56	Stadtwerkstatt	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	120.000	Stadtumbau	120.000	100%	40.000	40.000	40.000	Fortführung der Bürgerbeteiligungsprozesses zur städtebaulichen Entwicklung	
57	Umsetzung Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept (GIHK)	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	870.000	ESF Nachhaltige soziale Stadtentwicklung	870.000	100%	870.000				
58	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes EHB 1	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	200.000	Stadtumbau/ Rückbau	200.000	100%; bis 70 €/qm Wfl.	200.000				
59	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes EHB 2	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	18.400.000	Stadtumbau/ Rückbau	16.560.000	100%; bis 70 €/qm Wfl.	620.000	5.860.000	10.080.000		
60	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes EHB 3	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	3.200.000	Stadtumbau/ Rückbau	2.940.000	100%; bis 70 €/qm Wfl.		1.260.000	1.680.000		
61	modellhafte Anpassung des Wohnungsbestandes an zielgruppenspezifische Ansprüche	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	1.000.000	Stadtumbau	200.000	KEB (unrentierl. Anteil)	150.000	100.000		Objekte für betreutes Wohnen, in Kooperation mit Leistungsträgern Wohnformen entwickeln	
62	Aufwertung Grünzug WK III (ehem. Kaufhalle/ Gaststätte)	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	225.000	Fachförderung + Stadtumbau	225.000	100%	225.000				
63	barrieregerechte Anpassung direktes Wohnumfeld	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	270.000	Fachförderung + Stadtumbau	270.000	KEB (unrentierl. Anteil)	150.000	120.000		Hauseingangsbereiche, Erschließungswege	Prüfung Förderfähigkeit
64	Brachen- und Ruinenbeseitigung	Wohnumfeldaufwertung	Stadt	200.000	Fachförderung + Stadtumbau	200.000	100%	50.000	100.000	50.000		
65	Spiel- und Freizeitfläche Altstadtpark	Wohnumfeldaufwertung	Stadt	200.000	Stadtumbau/ Zukunft Stadtgrün	200.000	100%	200.000				
66	Errichtung Rollatorenboxen/ Fahrradgaragen vor Wohngebäuden	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	140.000	Fachförderung + Stadtumbau	140.000	KEB (unrentierl. Anteil)	100.000	40.000			Prüfung Förderfähigkeit
67	Etablierung Mietergärten	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	50.000	Zukunft Stadtgrün	50.000		25.000	25.000			
68	Gestaltung Außenanlagen ehem. Volkshochschule WK III	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	100.000	Stadtumbau	100.000	100%; wenn öffentl. zugängl.	100.000				
69	Gestaltung Wohnhöfe, Schaffung von Spielplätzen	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	300.000	Stadtumbau	300.000	100%	150.000	150.000		Gestaltung Wohnhöfe, Schaffung von Spielplätzen	
70	Umgestaltung des Wohnumfeldes D.-Bonhoeffer-Str. 1-7; Schaffung Parkmöglichkeiten öffentl. Einrichtungen	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	560.000	Stadtumbau	560.000	100%	560.000				
71	Neugestaltung Areal ehemalige Kaufhalle Stadtzentrum	Wohnumfeldaufwertung	Stadt	300.000	Fachförderung + Stadtumbau	300.000	100%	100.000	200.000		Erwerb (?) Rückbau/ Umgestaltung, ohne Kostenschätzung	Förderung Erwerb prüfen
G E S A M T				74.598.900		58.876.820		24.906.720	17.266.000	16.678.100		

Städtebauliches Entwicklungskonzept "Stadtumbau Hoyerswerda"

Gesamtmaßnahmenliste Stadtumbauprozess Neustadt (einschl. verbindender Maßnahmen zur Altstadt)

Stand:
05.02.2021

lfd. Nr.	Maßnahmebezeichnung	Maßnahmebündel	Maßnahmeträger	geschätzte Gesamtkosten (in EURO)	mögliches Förderinstrument	Kalkulation förderfähige Kosten (in EURO)	Fördersatz	förderfähige Kosten nach geplantem Durchführungszeitraum			Bemerkungen	förderrechtliche Hinweise
								kurzfristig 2017-2021 (in EURO)	mittelfristig 2022-2025 (in EURO)	langfristig 2026-2030 (in EURO)		
1	Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Zusegymnasiums zur Oberschule	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	12.495.000	Stadtumbau	11.265.000	Mischförderung gemäß VwVStBauE und VwV Investkraft	11.265.000			Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Zusegymnasiums zur Oberschule mit Ergänzungsbauten	Begonnene Maßnahme
2	Errichtung Dreifeldsporthalle an der neuen Oberschule	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	5.350.000	Stadtumbau	5.250.000	kann bis 100%	5.250.000				Begonnene Maßnahme
3	Abbruch Obdachlosenunterkunft G.-v.-Scharnhorst-Str. 66	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	120.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	120.000	100%, bis max. 50 €/qm		120.000			Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
4	Anpassung Kita-Standorte	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt/ Erbbaurechtsnehmer	7.000.000	Fachförderung + Stadtumbau	3.500.000	50%	500.000	2.000.000	1.000.000	Umsetzung gesamtstädtisches Konzept (Entwurf vorliegend, derzeit ohne Kostenschätzung)	ohne Kostenschätzung - 14 Einrichtungen im Gebiet
5	Fassadengestaltung Turnhalle L.-Foucault-Gymnasium	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	20.000	Stadtumbau	20.000	Einzelfallprüfung		20.000			Prüfung Maßnahmeart
6	Fortführung der Sanierung der Grundschule "Lindenschule"	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	1.700.000	Fachförderung + Stadtumbau	1.020.000	60%			1.020.000	Weiterführung der Investitionen im Innenbereich sowie bei den Außenanlagen	Antrag auf förderrechtl. Zustimmung
7	Rückbau Oberschule am Planetarium	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	260.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	260.000	100%, bis max. 50 €/qm		260.000			Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
8	Rückbau Turnhalle der Oberschule am Planetarium	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	126.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	126.000	100%, bis max. 50 €/qm		126.000			Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
9	Rückbau ehem. Turnhalle 9. Grundschule	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	100.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	126.000	100%, bis max. 50 €/qm	100.000				Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
10	Sicherung der Erschließung des denkmalgeschützten Planetariums	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	200.000	Stadtumbau	120.000	60%		120.000			
11	Sanierung Jugendclubhaus "OSSI"	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	1.500.000	Stadtumbau	900.000	60%		900.000		Erarbeitung eines Konzeptes für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen lfd. Nr. 41 (derzeit ohne Kostenschätzung)	Antrag auf förderrechtl. Zustimmung
12	Standortverlegung / Sanierung Vereinsgebäude VbFF	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	750.000	Stadtumbau	450.000	60%			450.000	Erarbeitung eines Konzeptes für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen lfd. Nr. 41 (derzeit ohne Kostenschätzung)	
13	Turnhalle R.-Schumann-Str.	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	342.000	Stadtumbau	342.000	kann bis 100%		342.000		Sanierung Glasfassade, Außenanstrich u.w.	Fördersatz siehe Turnhalle Oberschule
14	Standortverlegung / Sanierung Obdachlosenunterkunft	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	350.000	Stadtumbau	210.000	60%		210.000		Erarbeitung eines Konzeptes für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen lfd. Nr. 41 (derzeit ohne Kostenschätzung)	
15	Umnutzung ehem. Volkshochschule WK III	Anpassung soziale Infrastruktur	Wohnungswirtschaft	500.000	Stadtumbau	125.000	KEB (unrentierl. Anteil)	125.000				
16	Netzanpassung Fernwärmeversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	100.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	50.000	50%		20.000	30.000		
17	Netzoptimierung Trinkwasserversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	250.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	125.000	50%		50.000	75.000	Nennweitenreduzierung	
18	Rückbau u. Netzoptimierung Stromversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	100.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	50.000	50%		20.000	30.000		
19	Rückbau Ver- und Entsorgungsanlagen im Hausanschlussbereich	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	1.200.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	600.000	50%	175.000	200.000	225.000	Demontage Hausanschlüsse und Netztrennung	
20	rückbaubedingte Anpassung Gas- und Trinkwasserversorgungsanlagen	Anpassung technische Infrastruktur	VBH	600.000	Stadtumbau/ Anpassung techn. Infrastruktur	300.000	50%	75.000	100.000	125.000	Netztrennung, Teilrückbau Abwasserentsorgungsanlagen, Stilllegung Versorgungsleitungen	
21	Caravan-Stellplatz am Gondelteich	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	100.000	GRW Infra	85.000	85%	85.000				
22	Errichtung Freilufthalle im Jahnsporthaus	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	200.000	Fachförderung	120.000	entspr. Fachförderung		120.000			Neubau nur bedingt föfa
23	Herrichtung Gästewohnungen	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Wohnungswirtschaft	300.000	Stadtumbau	100.000	KEB (unrentierl. Anteil)	100.000				
24	Jahnsporthaus	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	1.177.700	Fachförderung + Stadtumbau	706.620	Einzelprüfung	706.620				
25	Modernisierung Lausitzbad	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	SWH / Lausitzbad	18.345.000	Stadtumbau/ GRW Infra/ 1. RL STEP Revier	14.670.000	Einzelprüfung	1.345.000	13.325.000			Ermittlung unrentierlicher Kosten, ggf. SiB-Prüfung
26	Schaffung von Begegnungsräumen	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Dritte	300.000	Stadtumbau	300.000	Einzelprüfung		150.000	150.000		
27	Freiächergestaltung für Freizeit, Sport und Spiel am Scheibsee	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	900.000	§ 4 - Mitteln aus dem Verwaltungsabkommen Braunkohlesanierung / GRW Infra	675.000	75%	675.000			Realisierung Badestrand und Medienserschließung	außerhalb Fördergebiet, Prüfung Finanzierungsinstrument, Förderansatz (KEB)
28	Sportforum/ FKO Umnutzung zu Freizeitfläche	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	250.000	Zukunft Stadtgrün	250.000			50.000	200.000	Umsetzung entsprechend der zu erarbeitenden Umsetzungsstrategie lfd. Nr. 43, ohne Kostenschätzung	
29	Umnutzung Feuerwehrgebäude WK III zu Jugendzentrum	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	120.000	Stadtumbau	72.000	60%		72.000			
30	Umsetzung Zookonzept	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	ZooKultur	1.880.000	Stadtumbau	1.880.000	Einzelprüfung		1.880.000		Wirtschaftshof/ Afrikasavanne und -haus	Förderinstrumente prüfen (Stadtumbau ?)
31	energetische Sanierung/ Erneuerung Sportboden VBH-Arena	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	305.000	Fachförderung + Stadtumbau	183.000	kann bis 100%	53.000	130.000			
32	Anbau VBH-Arena	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stadt	1.000.000	Fachförderung + Stadtumbau	600.000	kann bis 100%	300.000	300.000			
33	Ausbau/ Erhalt innerstädtische Grünverbindungen	Öffentlicher Raum	Stadt	180.000	Zukunft Stadtgrün	180.000	100%		180.000		Aufwertung der Grünräume in den Wohnkomplexen	
34	Errichtung temporär nutzbarer Fahrradgaragen im Bereich Zentrum Neustadt	Öffentlicher Raum	Stadt	150.000	GRW Infra	127.500	85%	127.500				
35	Errichtung von Elektroladesäulen	Öffentlicher Raum	VBH	40.000	Fachförderung + Stadtumbau	20.000		20.000				
36	Erweiterung der Grünen Mitte	Öffentlicher Raum	Stadt	350.000	Zukunft Stadtgrün	350.000	100%		350.000		Verbindung des Grünraumes zwischen Neustadt und Altstadt einschließlich der Kinder- und Jugendfarm	
37	Fuß- und Radwegverbindung zwischen Altstadt und Neustadt bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum	Öffentlicher Raum	Stadt	355.000	Zukunft Stadtgrün	355.000	100%			355.000		
38	Sanierung Lausitzer Platz	Öffentlicher Raum	Stadt	550.100	Stadtumbau	329.600	100%, bis max. 160 €/qm	329.600				
39	Schaffung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten an Haupterschließungsstraßen	Öffentlicher Raum	Stadt	80.000	Fachförderung + Stadtumbau	80.000	100%		40.000	40.000	Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer an Querungsmöglichkeiten	
40	Umsetzung Konzept "Fließende Welle" im Bereich Schloß/ Zoo	Öffentlicher Raum	ZooKultur	303.100	Zukunft Stadtgrün	303.100	100%			303.100		Förderinstrumente prüfen (Stadtumbau ?)
41	Umsetzungsmaßnahmen Freiraumkonzept	Öffentlicher Raum	Stadt	800.000	Zukunft Stadtgrün	800.000	Einzelprüfung		350.000	450.000		
42	Umsetzungsmaßnahmen gesamtstädtische Kleingartenstrategie	Öffentlicher Raum	Stadt	250.000	Zukunft Stadtgrün	250.000			100.000	150.000		

lfd. Nr.	Maßnahmebezeichnung	Maßnahmebündel	Maßnahmeträger	geschätzte Gesamtkosten (in EURO)	mögliches Förderinstrument	Kalkulation förderfähige Kosten (in EURO)	Fördersatz	förderfähige Kosten nach geplantem Durchführungszeitraum			Bemerkungen	förderrechtliche Hinweise
								kurzfristig 2017-2021 (in EURO)	mittelfristig 2022-2025 (in EURO)	langfristig 2026-2030 (in EURO)		
43	Erarbeitung - Konzept für die Unterbringung der sozialen Einrichtungen	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	15.000	anteilig	15.000				ggf. anteilige Finanzierung des fördergebietstrelevanten Anteils
44	Erarbeitung Umsetzungsstrategie Freiraumkonzept (einschl. FKO)	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	50.000	Zukunft Stadtgrün	50.000	100%	50.000			Aktualisierung Freiraumkonzept für Rückbaubereiche, Konkretisierung Umsetzungsschritte, Kosten-/Zeitplan	
45	Fortschreibung INSEK	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	60.000	Stadtumbau	20.000	Einzelprüfung	20.000			Fortschreibung und Ergänzung von Fachteilen INSEK 2008	
46	Fortschreibung SEKo	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	30.000	100%	15.000	15.000			
47	Fortschreibung Verkehrskonzept	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	60.000	Stadtumbau	20.000	Einzelprüfung	20.000				
48	Informationsplattformen für Stadtentwicklung (Lausitz-Tower, Orange Box)	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	30.000	100%		30.000			
49	Inklusionskonzept	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	30.000	Stadtumbau	30.000	100%		30.000		Gestaltung öffentlicher Raum mit Zielsetzung Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen	
50	öffentliches Werkstattverfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Neustadt	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	15.000	Stadtumbau	15.000	100%	15.000				
51	Öffentlichkeitsarbeit	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	15.000	Stadtumbau	15.000	100%	5.000	5.000	5.000		
52	Quartiersbezogenes Klimaschutzkonzept	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	60.000	KfW 432/ Stadtumbau	51.000	85%		51.000		Fokus: Klimaanpassung, Mobilität, Energieeffizienz kommunaler Liegenschaften, Energieversorgung	
53	Quartiersfonds	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	480.000	Stadtumbau	200.000	50%	40.000	80.000	80.000	Stärkung Bürgerkultur durch Teilhabe-Projekte	
54	Quartiersmanager	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	360.000	Stadtumbau	300.000	100%	60.000	120.000	120.000		
55	Stadtumbaumanagement	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	90.000	Stadtumbau	90.000	100%	40.000	30.000	20.000		
56	Stadtwerkstatt	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	120.000	Stadtumbau	120.000	100%	40.000	40.000	40.000	Fortführung der Bürgerbeteiligungsprozesses zur städtebaulichen Entwicklung	
57	Umsetzung Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept (GIHK)	vorbereitende und begleitende Maßnahmen	Stadt	870.000	ESF Nachhaltige soziale Stadtentwicklung	870.000	100%	870.000				
58	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes EHB 1	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	200.000	Stadtumbau/ Rückbau	200.000	100%; bis 70 €/qm Wfl.	200.000				
59	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes EHB 2	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	18.400.000	Stadtumbau/ Rückbau	16.560.000	100%; bis 70 €/qm Wfl.	620.000	5.860.000	10.080.000		
60	Kapazitätsanpassung des Wohnungsbestandes EHB 3	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	3.200.000	Stadtumbau/ Rückbau	2.940.000	100%; bis 70 €/qm Wfl.		1.260.000	1.680.000		
61	modellhafte Anpassung des Wohnungsbestandes an zielgruppenspezifische Ansprüche	Wohnraumanpassung	Wohnungswirtschaft	1.000.000	Stadtumbau	250.000	KEB (unrentierl. Anteil)	150.000	100.000		Objekte für betreutes Wohnen, in Kooperation mit Leistungsträgern Wohnformen entwickeln	
62	Aufwertung Grünzug WK III (ehem. Kaufhalle/ Gaststätte)	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	225.000	Fachförderung + Stadtumbau	225.000	100%	225.000				
63	barrieregerechte Anpassung direktes Wohnumfeld	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	270.000	Fachförderung + Stadtumbau	270.000	KEB (unrentierl. Anteil)	150.000	120.000		Hauseingangsbereiche, Erschließungswege	Prüfung Förderfähigkeit
64	Brachen- und Ruinenbeseitigung	Wohnumfeldaufwertung	Stadt	200.000	Fachförderung + Stadtumbau	200.000	100%	50.000	100.000	50.000		
65	Spiel- und Freizeitfläche Altstadtpark	Wohnumfeldaufwertung	Stadt	200.000	Stadtumbau/ Zukunft Stadtgrün	200.000	100%	200.000				
66	Errichtung Rollatorenboxen/ Fahrradgaragen vor Wohngebäuden	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	140.000	Fachförderung + Stadtumbau	140.000	KEB (unrentierl. Anteil)	100.000	40.000			Prüfung Förderfähigkeit
67	Etablierung Mietergärten	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	50.000	Zukunft Stadtgrün	50.000		25.000	25.000			
68	Gestaltung Außenanlagen ehem. Volkshochschule WK III	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	100.000	Stadtumbau	100.000	100%, wenn öffentl. zugängl.	100.000				
69	Gestaltung Wohnhöfe, Schaffung von Spielplätzen	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	300.000	Stadtumbau	300.000	100%	150.000	150.000		Gestaltung Wohnhöfe, Schaffung von Spielplätzen	
70	Umgestaltung des Wohnumfeldes D.-Bonhoeffer-Str. 1-7; Schaffung Parkmöglichkeiten öffentl. Einrichtungen	Wohnumfeldaufwertung	Wohnungswirtschaft	560.000	Stadtumbau	560.000	100%	560.000				
71	Neugestaltung Areal ehemalige Kaufhalle Stadtzentrum	Wohnumfeldaufwertung	Stadt	300.000	Fachförderung + Stadtumbau	300.000	100%	100.000	200.000		Erwerb (?)/ Rückbau/ Umgestaltung, ohne Kostenschätzung	Förderung Erwerb prüfen
72	Rückbau Turnhalle L.-v.-Beethoven-Straße 32 (ehem. Notunterkunft Asylbewerber)	Anpassung soziale Infrastruktur	Landkreis Bautzen	120.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	120.000	100%	120.000	-	-		Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
73	Rückbau Raumcontainer Schöpsdorfer Straße 41	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt	31.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	31.000	100%	31.000	-	-	Container werden nicht mehr benötigt,schlechter baulicher Zustand, Denkmalumgebung der Kita erhält verbesserte und angemessene Qualität	Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
74	Maßnahmen zur Rückführung (Rückbau oder Umnutzung) sozialer Infrastruktur im Fördergebiet	Anpassung soziale Infrastruktur	Stadt/ soziale Träger	300.000	Stadtumbau/ Rückbau soz. Infrastruktur	300.000	100%	-	150.000	150.000	nicht adressscharf abgegrenzte Maßnahme zur Rückführung (Rückbau oder Umnutzung) sozialer Infrastruktur im Fördergebiet	Anteil Finanzhilfen Bund/ Land 90%
	G E S A M T			70.929.900		55.362.820		8.687.720	29.821.000	16.828.100		

Stadt Hoyerswerda

Anpassung Fördergebietskulisse **Stadtumbau**

-  bestehendes Gebiet
-  erweitertes Gebiet



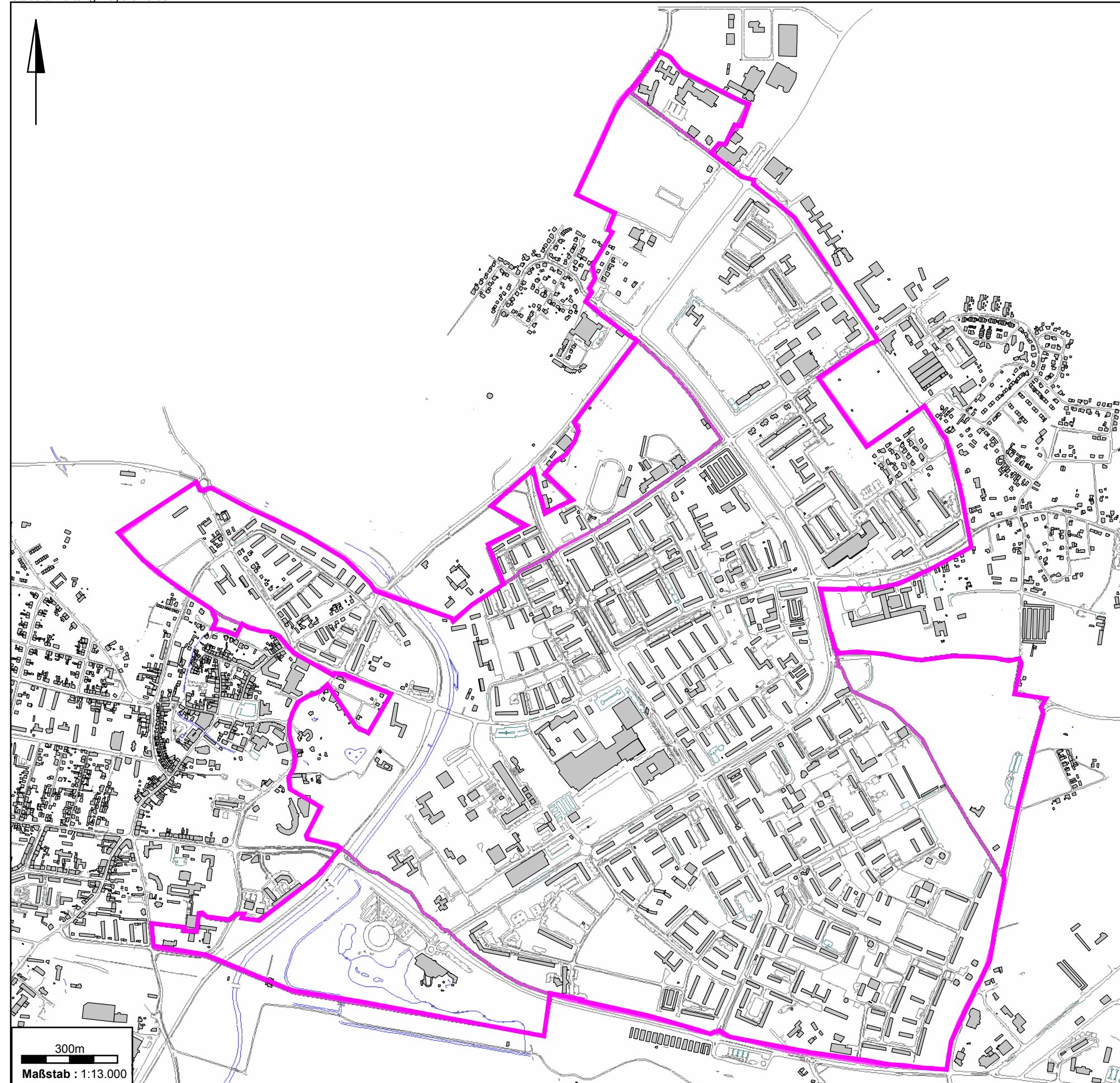
Stadt Hoyerswerda
Město Wojerecy

Fördergebiet
"Stadtumbaugebiet Hoyerswerda"
Wudobywanišćo
„městopřetwarski teritorij Wojerecy“

Fördergebietskulisse
Antrag 2019

 Beantragung Gebietsumring 2019

Maßstab 1 : 13.000



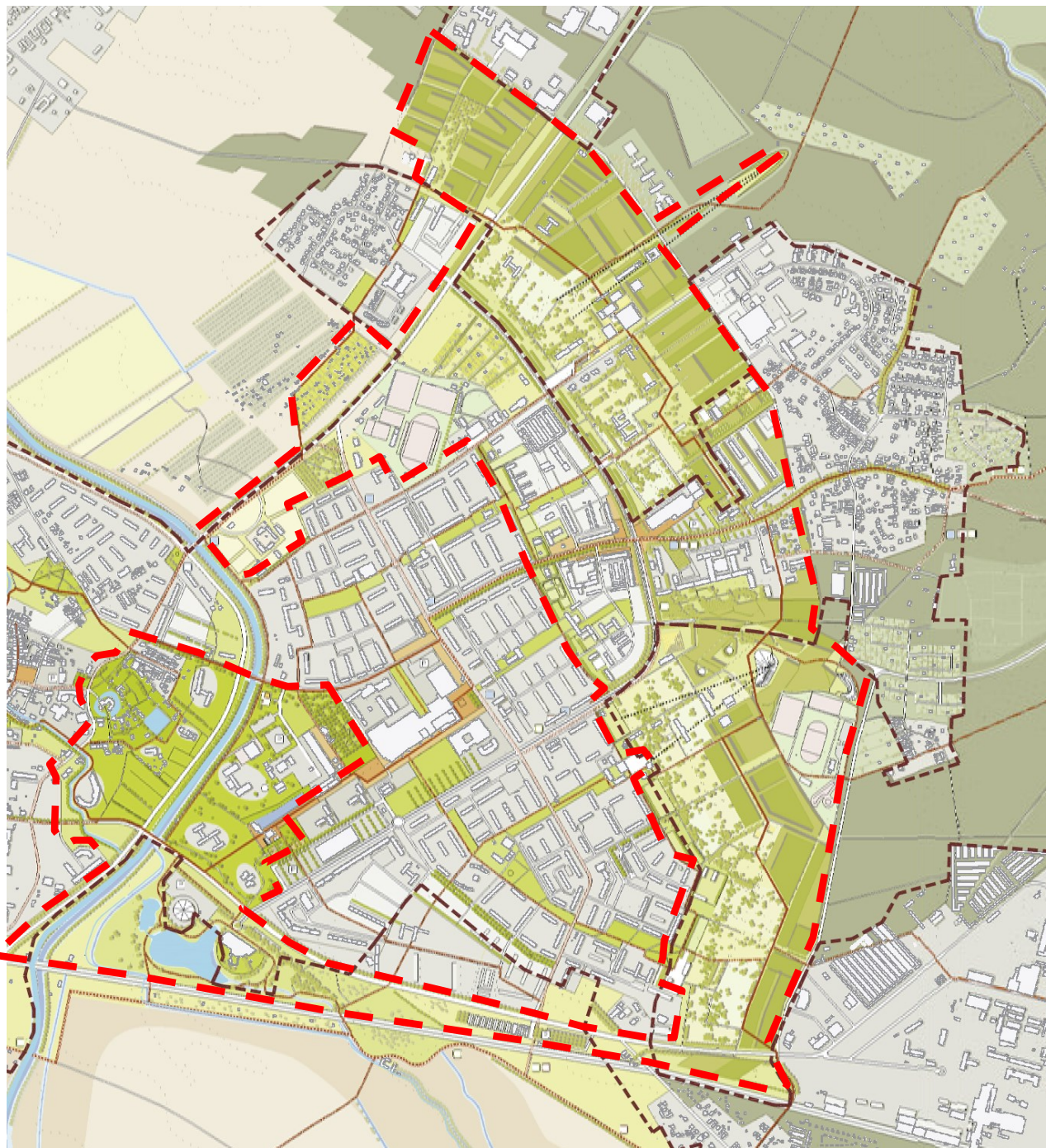
Herleitung Fördergebietskulisse „Zukunft Stadtgrün“

auf Basis des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes:
Leitkonzept zum unbebauten
Stadtraum (2008)

(TU Dresden: Neue Freiräume
Hoyerswerda – Städtebauliches
Leitkonzept zum - durch Rückbau
entstandenen - unbebauten Raum)

 mögliche Abgrenzung Förder-
gebiet Zukunft Stadtgrün (ZSP)

Anlage 3 - Städtebauliches Entwicklungskonzept
(SEKO) „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ –
Fortschreibung 2016 (Aktualisierung 2017)



Ableitungen zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers der Hoyerswerdaer Neustadt auf Basis demographischer Entwicklungsszenarien



Gutachterliche Stellungnahme

im Rahmen der Fortschreibung 2016 des
Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
„Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“

DSK

Impressum

Auftraggeber:



Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Str. 1
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer:



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
gesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnow-Straße 20
04317 Leipzig

Inhalt

Inhalt	1
Abbildungsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
1 Verständnis der Aufgabenstellung	4
2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt	5
2.1 Gesamtstädtische Entwicklung	5
2.2 Städtebauliche Strukturen	7
2.3 Wohnungsangebot/ -leerstand	9
2.4 Sozio-demographische Situation	11
2.5 Bedeutung und Potenziale des Stadtteiles	19
3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose	20
Trends (Entwicklung der wesentlichen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung)	20
Vergleich gesamtstädtischer Prognosen	23
Eckwerte und Ergebnis der gebietsbezogenen Bevölkerungsvorausberechnung	24
Ableitung künftiger Wohnungsbedarfe	26
4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes	30

Inhalt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 –Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt und Baugeschehen in der Neustadt	5
Abbildung 2 – Dynamik der Bevölkerungsentwicklung von Hoyerswerda	6
Abbildung 3 – Stadtmodell Hoyerswerda (Stand 1995)	7
Abbildung 4 – Generalbebauungsplan 1980	8
Abbildung 5 – Altersstruktur im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda	11
Abbildung 6 – Durchschnittsalter der einzelnen Wohnblöcke im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda	12
Abbildung 7 – Entwicklung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 1998	13
Abbildung 8 – Entwicklung der Wanderungen seit 1998	14
Abbildung 9 – Wanderungsprofil der Stadt Hoyerswerda (Bertelsmann Stiftung)	15
Abbildung 10 – Wanderungsbewegungen bis 2011	16
Abbildung 11 – Entwicklung des Gesamtsaldos der Bevölkerungsentwicklung	20
Abbildung 12 – Fortberechnung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	21
Abbildung 13 – Vergleich der Altersstruktur nach der Fortberechnung der aktuellen Bevölkerung	22
Abbildung 14 – Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2030 nach der Fortberechnung der aktuellen Bevölkerung	22
Abbildung 15 – Vergleich von Bevölkerungsprognosen für Hoyerswerda	23
Abbildung 16 – Fortberechnung der Bevölkerung des Stadtumbaugebietes bis 2030 („Inselvariante“)	25
Abbildung 17 – Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda	29
Abbildung 18 – Wohnungsbestand 2015 im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda (IST-Situation)	31
Abbildung 19 – Wohnungsbestand 2030 bei Umsetzung Bandstadtszenario (Studie 2050)	32
Abbildung 20 – Entwurf zum Wohnungsbestand 2030 entsprechend der ermittelten Wohnungsbedarfe	33
Abbildung 21 – Konsequenzen des SEKo-Entwurfes zum Wohnungsbestand 2030 für Wohnungsunternehmen	34
Abbildung 22 – Ableitung eines möglichen Siedlungskörpers entsprechend des SEKo-Entwurf zum Wohnungsbestand 2030	36
Abbildung 23 – Mögliche räumliche Abgrenzung von Förderschwerpunkten des Stadtumbaus	37

Inhalt

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Vergleich der stadtteilbezogenen Eckwerte der Bevölkerungsentwicklung	17
Tabelle 2 – Stadtteilbezogene Sozialdaten (Strukturdaten 2014)	18
Tabelle 3 – Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsvorausberechnungen und Konsequenzen für den Rückbaubedarf in der Neustadt	24
Tabelle 4 – Abgleich Bevölkerungsvorausberechnung Stadtumbaugebiet Hoyerswerda mit Prognosen StaLA für Gesamtstadt	26
Tabelle 5 – Ableitung von Haushaltsanzahl/-größen entsprechend Bevölkerungsvorausberechnung Stadtumbaugebiet	27
Tabelle 6 – Aufteilung über Bevölkerungsvorausberechnung Stadtumbaugebiet ermittelten Haushalte auf Wohnungsgrößen	28

1 Verständnis der Aufgabenstellung

Hoyerswerda-Neustadt hat große Umwälzungen hinter sich – und die nächsten stehen aufgrund der demographischen Zwangsläufigkeit der Einwohnerentwicklung an. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer nachhaltigen Perspektive für die künftige Neustadt, die die Bemühungen der verschiedenen Akteure zu einem Vermögen und Engagement ebenso wie eine gewisse Duldungsfähigkeit entwickeln lässt.

Ein städtebauliches Leitbild oder Rahmenplan ist eine solche bildhafte Vorstellung von zukünftigen Zuständen – eine idealtypische Vorstellung für das Zusammenleben. Es bündelt Ziele und gibt einen Überblick über die Gesamtvorstellung. Die Funktion einer städtebaulichen Rahmenplanung liegt in der Motivationsfunktion (Identifikation, Attraktivität) ebenso wie in der Orientierungsfunktion (Koordinierung, Kompassfunktion). Des Weiteren dient ein derartiger Rahmenplan auch der Legitimation, übernimmt Aufgaben zur Aufklärung und ermöglicht die Rechtfertigung von Einzelentscheidungen durch Bezug auf ein Gesamtziel. Der städtebauliche Rahmenplan wäre somit ein Kernelement einer langfristig angelegten Stadtentwicklungsstrategie.

Die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des bisherigen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) für das „Stadtumbaugebiet Hoyerswerda“ stößt aktuell aus verschiedenen Gründen bei den Akteuren an seine Grenzen. Die unterschiedlichen in die Diskussion eingebrachten Positionen bauen konfliktuell auf objektiv nachvollziehbaren Motiven, Perspektiven und Sachständen auf, so dass sich die öffentliche Diskussion zunehmend verhärtet und die Handlungsoptionen für die Stadtentwicklung langfristig einzuschränken droht. Insofern besteht eine wesentliche Aufgabe für die notwendige Fortführung des Stadtumbauprozesses in der:

- Stärkung der Akzeptanz des weiterhin notwendigen Stadtumbauprozesses in der Bürgerschaft
- Vereinbarung gemeinsam tragfähiger Entwicklungsziele zwischen allen Stadtumbauakteuren
- Etablierung einer offenen, kontinuierlich gelebten Beteiligungskultur.

Für diese Prozesse ist die Vermittlung von belastbaren Eckwerten der künftigen Entwicklung sowohl für die Qualifizierung aller Akteure, die offene Diskussion sowie für die Entscheidungsfindung von wesentlicher Bedeutung. Aus der bestehenden Bevölkerungsstruktur sind daher Ableitungen zu treffen, die die Grundlage für eine belastbare Weiterentwicklung der Neustadt als nachhaltig attraktiven Wohnstandort für verschiedene Bevölkerungsgruppen bilden können.

Insofern bildete die intensive Analyse der demographischen Entwicklung mit Fokus auf eine Ableitung der künftigen Wohnraumbedarfe einen wesentlichen Schwerpunkt dieser gutachterlichen Stellungnahme. Die Problemanalyse wurde aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Transparenz detailliert aufgeführt und visualisiert. Als Ergebnis steht eine fachlich begründete Vorausschau auf die Rahmenbedingungen der künftigen Stadtentwicklung, die für eine nachhaltig erfolgreiche Stadtteilstrategie Berücksichtigung finden müssen.

Weiterhin wird aus der Dimension der demographisch bedingten notwendigen mengenmäßigen Anpassung des Wohnungsbestandes, der städtebaulichen Bedeutung der einzelnen Wohngebiete sowie der funktionalen Aufgaben, die der künftige Siedlungskörper erbringen soll, ein räumlicher Rahmen für die Konzentration öffentlicher Investitionen/ Interventionen abgeleitet. Dieser Siedlungskörper „Neustadt 2030“ stellt dabei aber ein Zwischenergebnis dar, das vor allem für den weiteren Beteiligungsprozess eine hilfreiche Diskussionsgrundlage bilden kann. Die Weiterentwicklung einer räumlichen Perspektive zu einem konsensfähigen städtebaulichen Leitbild für die Neustadt, ist insbesondere auch deshalb wichtig, weil es für einen nachhaltigen Einsatz öffentlicher Mittel als Bewertungsgrundlage Verwendung finden kann und notwendige Entscheidungen so transparent und nachvollziehbar werden.

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

2.1 Gesamtstädtische Entwicklung

Der gezielte schrittweise Ausbau der Stadt Hoyerswerda in den Jahren 1955 bis zur gesellschaftlichen Wende 1989 steht bekanntermaßen in engem Zusammenhang mit der Gründung des Kombinates Schwarze Pumpe. Als Wohnstandort für die Arbeitskräfte dieses Industriestandortes erfuhr die Stadt Hoyerswerda aber auch die deutlichsten Bevölkerungsrückgänge nach der Einstellung der meisten Produktionslinien bzw. der Arbeitskräfteeinsparungen durch Umstellung auf moderne Produktionstechniken. Die dadurch hervorgerufene Bevölkerungsdynamik innerhalb der letzten 60 Jahre ist in Deutschland nahezu einzigartig

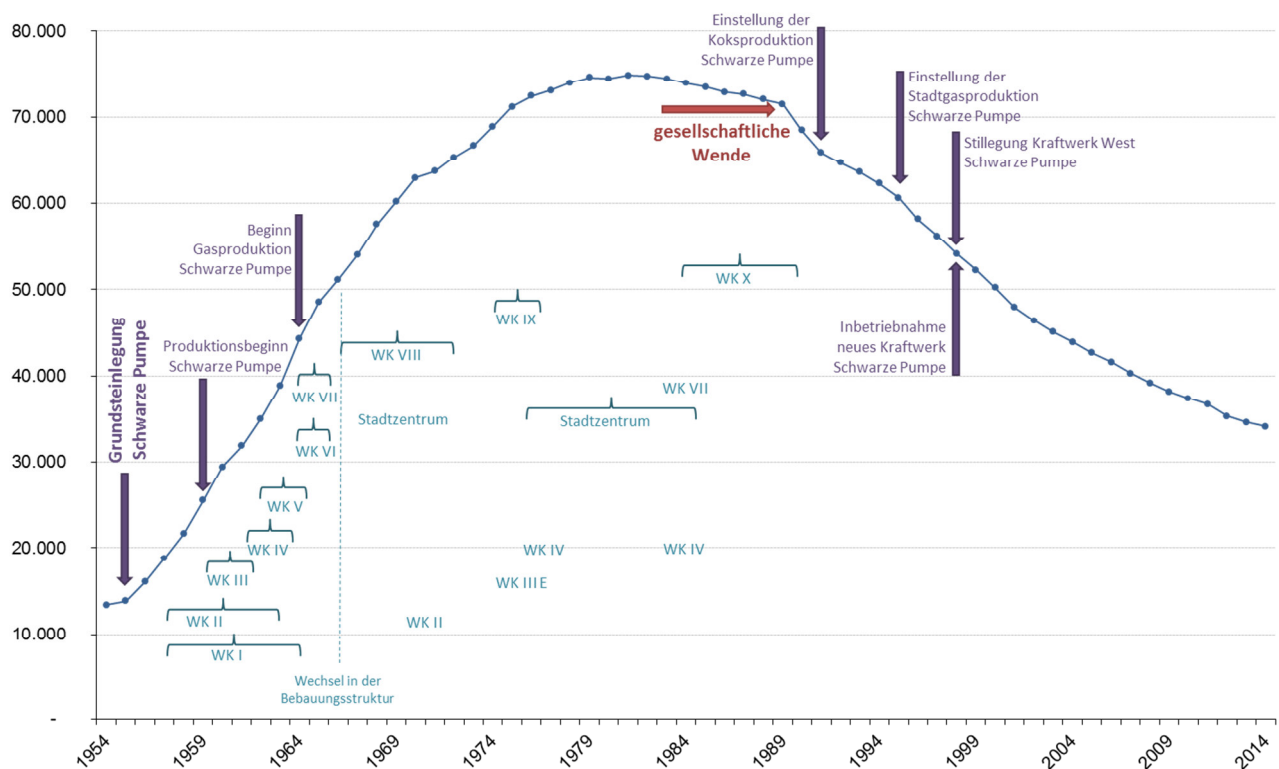


Abbildung 1 –Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt und Baugeschehen in der Neustadt

Im Einzelnen kann man diese Entwicklung grob in fünf Entwicklungsphasen einteilen. Die erste Phase (1955 bis etwa 1965) kann als Aufbauphase beschrieben werden. Die Zielsetzung der Errichtung einer sozialistischen Modellstadt lässt sich deutlich in den städtebaulichen Strukturen der in dieser Zeit errichteten Wohnkomplexe erkennen (WK I bis V). Die Dynamik der Zuwanderung ist extrem – im Durchschnitt erlebte die Stadt Hoyerswerda im Jahr einen Bevölkerungszuwachs von fast 3.500 Menschen. Allein 1964 gab es 5.500 Hoyerswerdaer mehr als im Jahr zuvor.

Der Bevölkerungszuwachs in den Jahren 1966 bis 1975 ist mit jährlich 2.100 immer noch erheblich, schwächt sich aber langsam ab und geht dann in die Stagnationsphase über, die bis zur gesellschaftlichen Wende 1989 anhält. Bereits in den letzten Jahren der DDR verzeichnete Hoyerswerda wie viele Städte Bevölkerungsverluste (etwa 500 Einwohner im Jahr).

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

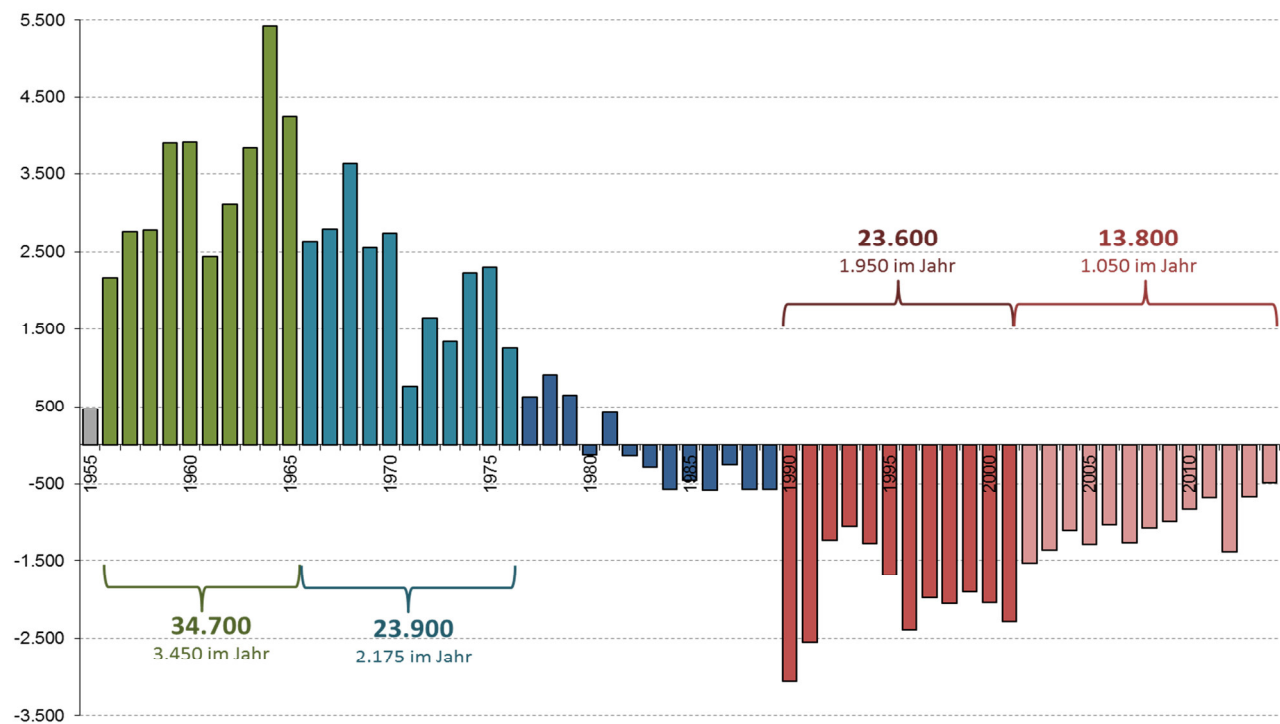


Abbildung 2 – Dynamik der Bevölkerungsentwicklung von Hoyerswerda

In den unmittelbaren Wendejahren 1989/ 90 wandern auch in Hoyerswerda viele Menschen in die westlichen Bundesländer aus – der Bevölkerungsverlust dieser beiden Jahre beträgt allein fast 6.000 Menschen. Zwar tritt kurzfristig eine Abmilderung dieser Abwanderungsbewegungen ein, mit den ersten Stilllegungen von Produktionslinien und der sich abzeichnenden negativen Perspektive für den Gesamtwirtschaftsstandort Schwarze Pumpe (und auch weiterer regionaler Betriebe der Grundstoffindustrie) setzt jedoch eine Phase der massiven, zumeist Arbeitsplatzbedingten Abwanderung ein. Das jährliche Abwanderungsniveau liegt bei fast 2.000 Einwohnern und hält bis etwa 2001 an. Danach nehmen die Bevölkerungsverluste schrittweise ab und lagen im Jahr 2014 bei etwa 500 Personen.

So hat die Stadt Hoyerswerda trotz der Erfolge im bisherigen Stadtumbauprozess weiterhin Probleme, primär verursacht durch den anhaltenden Bevölkerungsrückgang und der damit verbundenen Nachfrageschwächen in den verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen (Wohnen, soziale und technische Infrastruktur, Einzelhandel/ Dienstleistungen). Aufgrund der auch teilweise unterschiedlichen Entwicklung zur Altstadt besteht vorrangiger Handlungsbedarf, um die Neustadt als attraktiven und funktionsfähigen Stadtteil zu erhalten und nachhaltig zu stabilisieren. Die Identifikation und Vereinbarung prioritärer Handlungsansätze für die Neustadt gemeinsam mit den lokalen Akteuren des Stadtumbaues und unter Berücksichtigung der aktuellen Tendenzen der Stadtentwicklung sowie der Förderlandschaft stellt die Grundlage für eine erfolgreiche Fortführung des Stadtumbauprozesses dar und dient der Sicherung bereits getätigter privater und öffentlicher Investitionen.

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

2.2 Städtebauliche Strukturen

Die städtebaulichen Strukturen in der Neustadt spiegeln die einzelnen Etappen der Stadtentwicklung auch heute noch wieder. Aufgrund seiner Modellfunktion sowohl in städtebaulicher als auch bautechnologischer Hinsicht, finden sich in der Hoyerswerdaer Neustadt eine Vielzahl schützenswerter Einzelobjekte, Gebäudeensemble sowie ganzer Wohnquartiere. Insgesamt bildet die Neustadt von Hoyerswerda eine einzigartige Dokumentation des industriellen Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR. Dies betrifft insbesondere die frühen Wohnkomplexe: *„Im Erhebungsbezirk 1 (die Wohnkomplexe 1 bis 3) begann der Aufbau der Neustadt von Hoyerswerda. Die Errichtung erfolgte im Zeitraum 1957 bis 1964. Die Wohnkomplexe 1-3 weisen die Struktur einer modernen Planstadt mit Anknüpfungspunkten an Bauhaus-Tradition auf. Letzteres ist insbesondere im Wohnkomplex 1 ausgeprägt. ... Die WK 1-3 sind funktional nur auf Wohnen ausgerichtet und mit überwiegend 4-geschossigen Plattenbauten sowie mit 8- und 11-geschossigen, Hochhäusern bebaut. Hier entstanden entlang der Bautzener Allee die ersten 8-geschossigen Wohnhochhäuser der ehemaligen DDR.“* (Quelle: SEKo-Entwurf 2012)

Das extreme Wachstum der Bevölkerung und der dadurch rapide steigenden Wohnungsnachfrage führten unter anderem auch zu einer Änderung in den Baustrukturen. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gründerjahre traten in dieser Erweiterungsphase (1966 bis etwa 1975) hinter den bautechnischen Optimierungsansprüchen zurück. Dies spiegelt sich auch in den veränderten Bebauungsstrukturen der nun entstehenden Wohnkomplexe wieder (z.B. höhere Bebauungsdichte): *„Beim Erhebungsbezirk 3 (WK 8-10) handelt es sich um ein peripheres Gebiet der Neustadt, welches später an den ursprünglich geplanten Kern angehangen wurde. ... Es handelte sich um Plattenbaugebiete mit sehr hohem Verdichtungsgrad. Frühere Prinzipien der Stadtplanung hinsichtlich der Errichtung attraktiver Wohngebiete mit einem entsprechenden Wohnumfeld und abgewogenen sozialen und technischen Infrastrukturen wurden aufgegeben.“* (Quelle: SEKo-Entwurf 2012).



Abbildung 3 – Stadtmodell Hoyerswerda (Stand 1995)

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt



Abbildung 4 – Generalbebauungsplan 1980

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

2.3 Wohnungsangebot/ -leerstand

Entsprechend der differierenden Bebauungsstrukturen und daraus resultierender Wohnungsangebote sind für die einzelnen Wohnkomplexe teilweise sehr unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen. So konzentrierten sich in einzelnen Wohnkomplexen aufgrund der dort vorherrschenden Wohnungsangebote (unattraktive Grundrisse, Lage im Siedlungskörper, fehlende Balkone, unzureichende Freiraumausstattung) sehr frühzeitig die, durch die massive Abwanderung der Nachwendejahre hervorgerufenen Wohnungsleerstände. Da es sich dabei zum Teil um spät errichtete Wohngebiete handelte, wohnte dort zudem ein höherer Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen, die wiederum auch überproportional an der Abwanderung teilnahm, so dass sich hier auch zwei Aspekte überlagerten und zu einer besonderen Verschärfung der Leerstandssituation führten. Die randliche Lage dieser Gebiete ermöglichte jedoch schon frühzeitig und mit einer hohen Konsequenz die Umsetzung der Grundstrategie des Stadtumbaus in Hoyerswerda – dem flächenhaften Rückbau von Außen nach Innen.

Zur Kurzcharakteristik des Wohnungsangebotes in den einzelnen Wohnkomplexen und der Eckwerte ihrer Entwicklung werden auch hier die entsprechenden Ausschnitte des SEKo 2012 aufgeführt:

Im WK 1 überwiegen 2- und 3-Raum-Wohnungen. Im WK 2 sind hohe Anteile von 4-Raum-Wohnungen zu verzeichnen. Der WK 3 ist von einem hohen Anteil von 3-Raum-Wohnungen charakterisiert. Die Wohnblöcke sind überwiegend 4-geschossig mit Sockelgeschoss ausgebildet. Sie weisen keine Ausstattung mit Aufzügen (außer Hochhäuser an der Bautzener Allee) auf.

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 etwa zwei Drittel des Bestandes - hier wurde eine Reihe von Wohngebäuden jedoch nur teilsaniert. Der Rückbau im Erhebungsgebiet 1 wurde ab 2000 großflächig in Teilen des Neustadtzentrums sowie der WK 1e und 3e vollzogen. Punktuell erfolgte auch in den WK 2 und WK 3 Wohnungsrückbau. In den WK 1 und WK 2 erfolgten bis 1995 umfassende Wohneigentumsbildungen im Plattenbaubereich. Der Anteil beträgt ca. 16%.

Die Wohnkomplexe im Erhebungsbezirk 2 sind in ihrer Wohnungsstruktur durch 3-Raum-Wohnungen (Anteil 51%) geprägt. Die Komplexmodernisierung ist in den WK 4 und WK 5 nahezu abgeschlossen. Die letzten Modernisierungsabschnitte sahen 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. Zur Aufwertung des Stadtbildes erfolgte im WK 5 zudem die Abstufung und Segmentierung der 5-geschossigen Wohnblöcke entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (Virchowstraße) und die Segmentierung des Hochhauses Virchowstraße 59/60. Im Erhebungsgebiet 2 erfolgte neben dem Rückbau auch eine Nachfolgebebauung mit Altenwohnungen („Grüner Hain“ durch LebensRäume).

Im Erhebungsbezirk 3 wurde das Wohnraumangebot in den Plattenbauten von 3- und 4-Raum-Wohnungen bestimmt (Anteil 70%). Hier erfolgt bereits seit 1999 der großflächige Rückbau zum Abbau des entstandenen Leerstandes. Seither wurden deutlich mehr als zwei Drittel des ehemaligen Wohnungsbestandes zurückgebaut. Der WK 10 wurde seit 2005 nahezu vollständig abgerissen (Ausnahme das fünfgeschossige Würfelhaus Otto-Nagel-Straße 1).

Als Folgebebauungen wurden im Erhebungsgebiet 3 z.B. die Stadtvillen auf dem Rückbauareal der Liselotte-Herrmann-Straße oder auch die Abrundung der Siedlung am Grünewaldring, realisiert. Die Entwicklung der Rückbauareale als individuelle Wohn-/Mischgebiete im nordöstlichen Bereich der Lise-

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

lotte-Herrmann-Straße (u. a. im internationalen Wettbewerb noch benannt) wird nicht mehr verfolgt und ist als auch als Zielausrichtung aufgegeben. Hier erfolgten zwischenzeitlich Aufforstungen. Gleichwohl wurde eine Idee aus dem Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 wieder aufgegriffen. Der Wettbewerbsidee folgend wurden Einfamilienhäuser im Bereich der Merzdorfer Straße/ Ratzener Straße errichtet und so eine funktionale Siedlungsbrücke in den Ortslage Kühnicht gebildet.

Im Erhebungsbezirk 4 wurden in den zurückliegenden Jahren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zurückgebaut. So wurden die ehemalige Oberschule 6 "Jurij Gagarin" (zuletzt genutzt als Lessinggymnasium Haus II), das ehemalige Kinder- und Jugendheim in der Alten Berliner Straße (zuletzt genutzt als Obdachlosenheim) und der Speisesaal dieses Heimes (zeitweise Nutzung durch Kulturfabrik und Soziokulturelles Zentrum) abgebrochen. In der Spremberger Vorstadt (östlicher Elsterbogen) erfolgte ein recht großflächiger Rückbau. In jüngerer Vergangenheit wurden Wohnungsneubauten in der Form von Mehrfamilienhäusern auf dem Areal des östlichen Elsterbogens von privaten Investoren errichtet.

Aktuell umfasst das Wohnungsangebot im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda (Neustadt zzgl. Elsterbogen) insgesamt 13.200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Davon ist nahezu die Hälfte mit drei Wohnräumen ausgestattet, 29% sind 2-Raum-Wohnungen und jeweils nur etwa 11 bis 12% sind 1-Raum-Wohnungen bzw. haben 4 und mehr Räume.

Die Eigentumsstrukturen sind relativ klar: es gibt mit der städtischen Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda (6.500 WE) und der Wohnungsgenossenschaft LebensRäume (5.600 WE) nur zwei Großvermieter. Dazu kommen vor allem im WK 1 und 2 privates Einzeleigentum (überwiegend Selbstnutzer).

Bei den Wohnungsgrößen wird deutlich, dass die städtische Wohnungsgesellschaft im Bereich der kleineren Wohnungen höhere Anteile im eigenen Portfolio im aktuellen Stadtumbaugebiet hat (48% Ein- und Zweiraumwohnungen) während es bei den LebensRäumen höhere Anteile bei den größeren Wohnungen (drei und mehr Räume) gibt (68%).

Die Bestände der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda sind vor allem in den WK 3 und 4 sowie am Elsterbogen dominant (über 75% des jeweiligen Bestandes), während die LebensRäume in den WK's 8, 9 und 10 überwiegen (im ebenfalls eher randlich gelegenen WK 7 sind es zwei Drittel des Bestandes). Außer im WK 2 und dem Stadtzentrum (hier sind jeweils etwas über die Hälfte der Wohneinheiten im genossenschaftlichen Eigentum) sind die LebensRäume in den zentrumsnahen Wohnkomplexen eher unterrepräsentiert (unter einem Viertel).

Nach mündlichen Auskünften der Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote bei der Genossenschaft unter 2%, während sie bei der Wohnungsgesellschaft in den letzten Jahren wieder ansteigt und momentan 10% erreicht hat. Nach Abgleich mit den Haushaltsdaten ist momentan von einer Gesamt-leerstandsquote in der Neustadt zwischen 7 und 8% auszugehen.

Aktuelle gebäudebezogene Leerstandsdaten liegen nicht vor, so dass eine räumliche Differenzierung nicht möglich ist. Auf eigene Erhebungen (Sichtkartierungen) wurde aufgrund des Aufwandes und der bei Geschosswohnungsbau vergleichsweise hohen Fehlerquote bewusst verzichtet. Auch stellt der aktuelle Wohnungsleerstand letztlich nur eine Momentaufnahme dar, aus der nicht unmittelbar strategische Empfehlungen für die einzelne Mikrolage zu treffen sind, da die leerstandsbestimmenden Faktoren nicht immer nur in den einzelnen Wohnungen/ Wohnlagen begründet sind (z.B. auch Altersstruktur der Bewohnerschaft, Nachfrage im betreffenden Preissegment, Gesamtangebot der einzelnen Wohnungstypen im Kontext zur aktuellen Nachfrage relevant).

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

2.4 Sozio-demographische Situation

Die spezifische Siedlungsgeschichte der Stadt Hoyerswerda im Allgemeinen und der Neustadt im Besonderen spiegelt sich in der heute vorzufindenden Bevölkerungsstruktur wider. Die besondere Betroffenheit der Stadt von den wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 und die dadurch ausgelöste massive Abwanderungen führte eben nicht nur zu erheblichen Funktionsverlusten (technische und soziale Infrastruktur, Wohnungsleerstand) aufgrund abnehmender Nachfrage, sondern veränderte die Strukturen innerhalb der Bewohnerschaft mit den entsprechenden Auswirkungen auf die spezifischen Anforderungen an die Wohnumwelt an sich.

Die nachfolgende Zusammenfassung konzentriert sich auf die, für die Ableitung einer langfristigen Strategie für die Neustadt wesentlicher Eckwerte. Sie begrenzt sich dabei auf das bestehende Stadtbaugebiet Hoyerswerda, nimmt jedoch bei einzelnen Aspekten natürlich Bezug auf die Gesamtstadt.

In die Auswertung der Einwohnermeldedaten sowie der Strukturdaten der Stadt wurde das Jahr 2015 bewusst nicht einbezogen, da durch die beginnende Flüchtlingswelle und die zentralen Flüchtlingsunterkünfte in der Neustadt die langfristigen Trends deutlich überlagert wurden – insofern ist der nachfolgende Datenstand der Statistiken und Graphiken durchgehend der 31.12.2014.

Altersstruktur

Die bereits dargestellte besondere Siedlungsgeschichte der Neustadt sowie die Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung der letzten 25 Jahre haben insbesondere zu einer deutlichen Verschiebung in der Altersstruktur geführt. Aus der ehemals jüngsten Stadt der DDR ist eine der ältesten Städte Sachsen geworden.

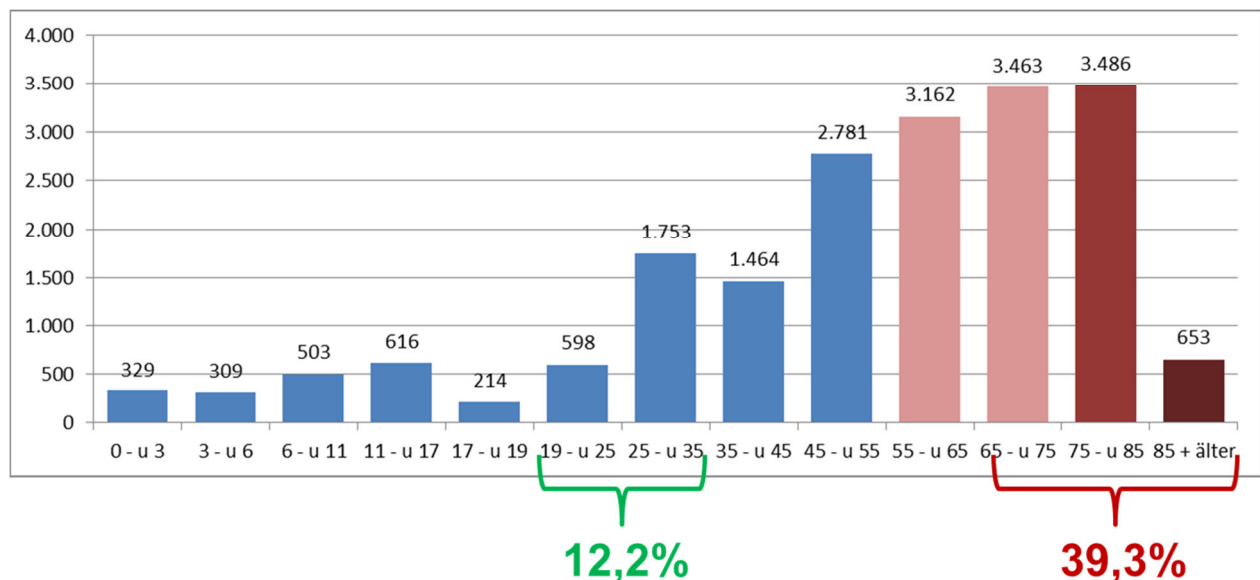


Abbildung 5 – Altersstruktur im Stadtbaugebiet Hoyerswerda

Die Gründergeneration ist durch die erfolgte Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten (v.a. auch der Familien mit Kindern) und deutlich einbrechender Geburtenzahlen (die sich nicht nur durch grundsätzlich sinkende Geburtenziffern ergab, sondern auch im abwanderungsbedingten Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter begründet ist) zur klar dominierenden Bevölkerungsgruppe geworden. Im

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

Jahr 2015 sind fast 40% der Bewohner des Stadtumbaugebietes bereits über 65 Jahre alt. Aufgrund der Jahrgangsstärken der jetzt 55 bis 65-Jährigen wird dieser Anteil in den nächsten Jahren steigen.

Der Anteil der Menschen im Familiengründungsalter (19 bis 35 Jahre) beträgt nur noch 12% und wird, sofern keine Zuwanderung in dieser Altersgruppe erfolgt (momentan weist jedoch gerade diese Altersgruppe die höchsten Abwanderungsraten aus!) in den nächsten Jahren weiter deutlich abnehmen.

Dabei ist durchaus eine räumliche Differenzierung zu erkennen, die sich zum einen aus dem spezifischen Wohnungsangebot der einzelnen Baublöcke ergibt (Wohnungsgröße, altersgerechter Ausbaustandard), zum anderen aber auch widerspiegelt, dass in einigen Teilbereichen die Erstbeziehergeneration noch sehr weitgehend erhalten geblieben ist (z.B. WK 3).

Grundsätzlich kann die Aussage getroffen werden, dass in den Randbereichen (WK 9, sowie am östlichen und südlichen Rand von WK 7 bzw. 6) eher jüngere Bevölkerungsschichten vorzufinden sind, aber z.B. auch im WK 2 und im Eingangsbereich zur Neustadt (Neustadtzentrum/ WK 5). Hingegen sind die höchsten Durchschnittsalter natürlich im Bereich der Wohnblöcke zu verzeichnen, die altengerecht umgebaut wurden (entlang Bautzener Straße), aber auch z.B. im nördlichen Elsterbogen, dem südlichen WK 3 oder dem nördlichen WK 5. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Anteils an über 65-Jährigen finden sich aber letztlich in allen Wohnkomplexe Bereiche/ Wohnblöcke mit einem überdurchschnittlichen Alter der Bewohnerschaft.

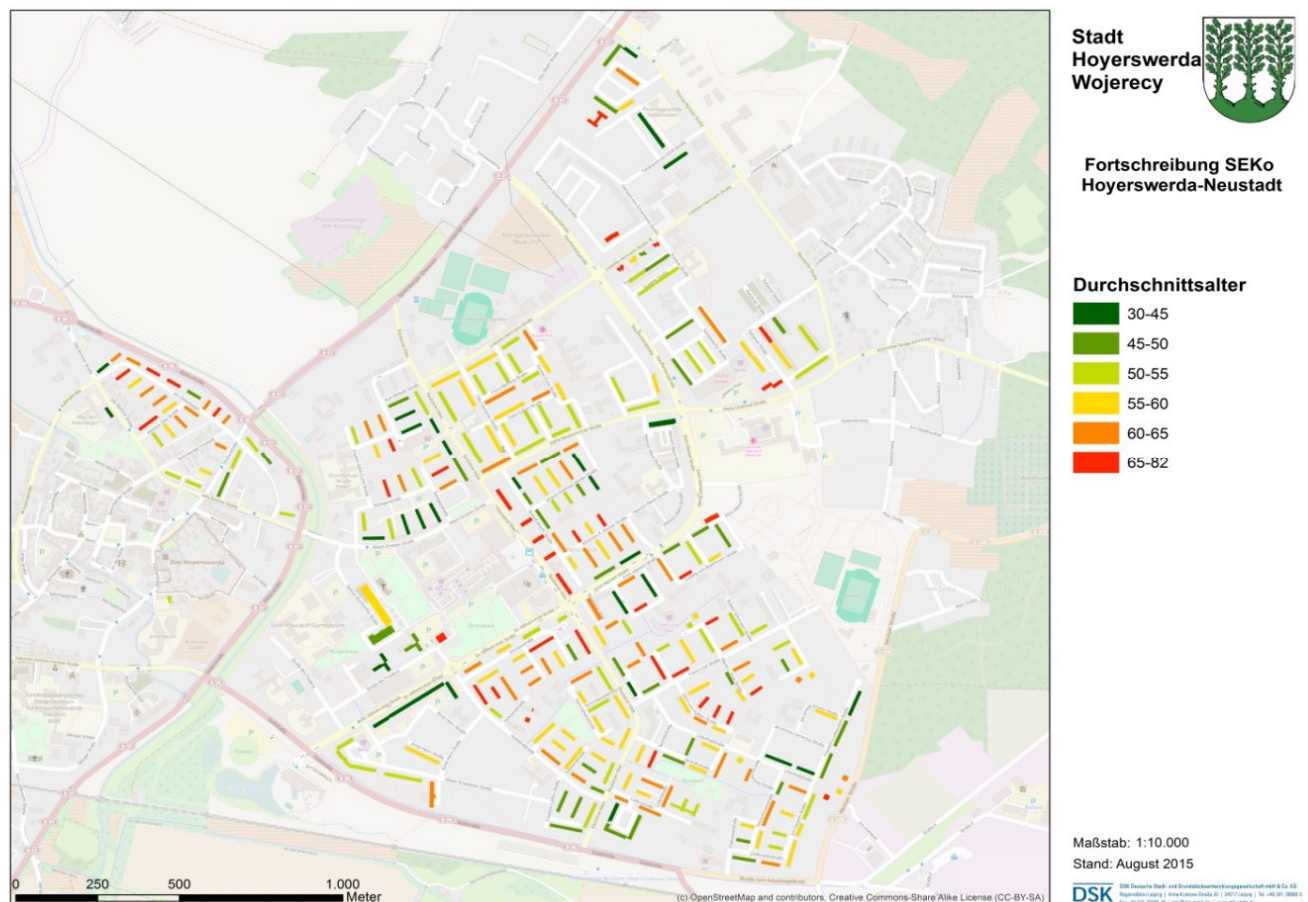


Abbildung 6 – Durchschnittsalter der einzelnen Wohnblöcke im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

Eckwerte der bisherigen Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung hängt von zwei grundsätzlichen Faktoren ab: dem Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und der Wanderung, also dem Saldo aus Zu- und Abwanderung. Aus der Betrachtung der Zahlen der letzten Jahre kann man jedoch nur bedingt Ableitungen für die zukünftige Entwicklung treffen.

So weist die Stadt Hoyerswerda seit 1998 vergleichsweise stabile Sterbezahlen aus (ca. 500 im Jahr). Diese scheinbare Stabilität kann man jedoch nicht als Trendlinie nutzen, da die Sterbefälle letztlich von der Altersstruktur der Bewohnerschaft abhängig ist. Aufgrund der bereits dargestellten Struktur im Stadtbaugebiet ist deshalb mit einer schrittweise steigenden Anzahl von Sterbefällen zu rechnen.

Gleichzeitig spiegelt der Trend sinkender Geburtenzahlen (von 344 im Jahr 1999 auf 182 im Jahr 2014) den abnehmenden Anteil der Bevölkerung im Familiengründungsalter wider. Weniger Frauen im gebärfähigen Alter können die Geburtenzahlen vorangegangener Jahrgänge natürlich nicht stabilisieren.

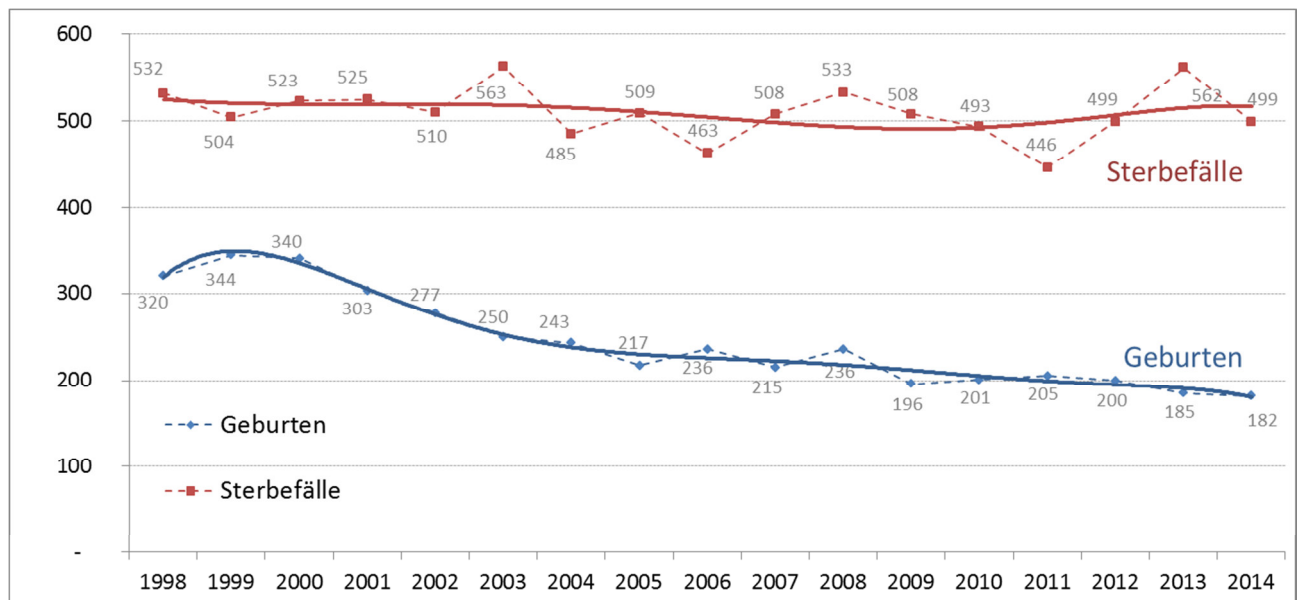


Abbildung 7 – Entwicklung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 1998

Insofern wird sich in den nächsten Jahren die Schere zwischen Geburten und Sterbefällen deutlich weiter öffnen und zu einem natürlichen (und damit zwangsläufigem) Rückgang der Einwohnerzahlen in der Stadt Hoyerswerda führen. Dieser Trend wird sich umso mehr verstärken, wenn es nicht gelingt die Abwanderung überwiegend junger Bevölkerungsschichten zu stoppen (was aufgrund teilweise notwendiger Bildungswanderungen und individueller Erwartungen der jungen Menschen an ihre Lebensumstände insgesamt nur bedingt möglich ist) oder Zuwanderung junger Menschen oder Familien signifikant zu erhöhen.

Die Wanderungszahlen für Hoyerswerda zeigen zumindest, dass die große Abwanderungswelle der endneunziger Jahre weitgehend gestoppt ist – statt jährlich 3.000 Menschen verlassen aktuell nur noch etwa 1.200 die Stadt. Der Trend hat sich in den letzten Jahren deutlich stabilisiert und scheint weiter abzunehmen.

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

Bei den Zuwanderungen ist eine derartige Dynamik nicht zu verzeichnen gewesen. Das Niveau der Jahre bis 2004 lag bei etwa 1.100 Menschen, die in die Stadt Hoyerswerda zogen, sank dann aber auf etwa 800 ab (2007). Seitdem jedoch steigen die Zuwanderungen kontinuierlich und liegen 2014 wieder bei über 1.000 Neubürgern.

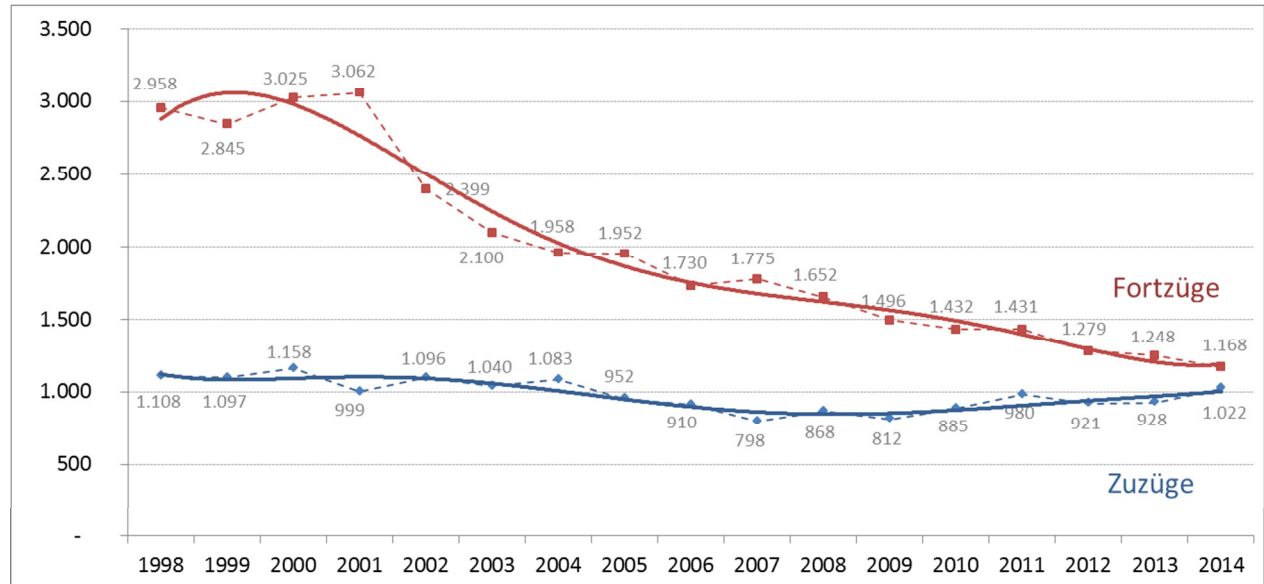


Abbildung 8 – Entwicklung der Wanderungen seit 1998

Abwanderung verändert aber auch immer die Altersstruktur und hat somit auch Auswirkungen auf die natürlichen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung. Für Gemeinden in peripheren Lagen wie Hoyerswerda sieht das Wanderungsprofil letztlich immer sehr ähnlich aus: insbesondere die Altersgruppe der 18 bis 30-Jährigen verlässt die Stadt, meistens auch die Region und zieht in die regionalen Großstädte Dresden und Leipzig sowie wirtschaftlich prosperierenden Regionen. Dieser Prozess hat sich in den letzten Jahren massiv verstärkt und wird zwischenzeitlich nicht mehr nur als Bildungs- oder Arbeitsplatzwanderung interpretiert. Vielmehr liegen die Ursachen in der individuellen Erwartung junger Menschen an moderne Lebensumstände begründet, die in dieser Altersgruppe überwiegend großstädtisch interpretiert werden. Aktuelle wissenschaftliche Arbeiten gehen noch weiter und deuten diese Prozesse als „Schwarmverhalten“ - Bevölkerungsgruppen konzentrieren sich in Räumen, in denen der Anteil Menschen mit gleichartigen Lebenserwartungen in hoher Zahl vorhanden sind und dadurch die dortigen Lebensverhältnisse mitbestimmt und vor allem soziale Interaktionen untereinander deutlich verbessert.

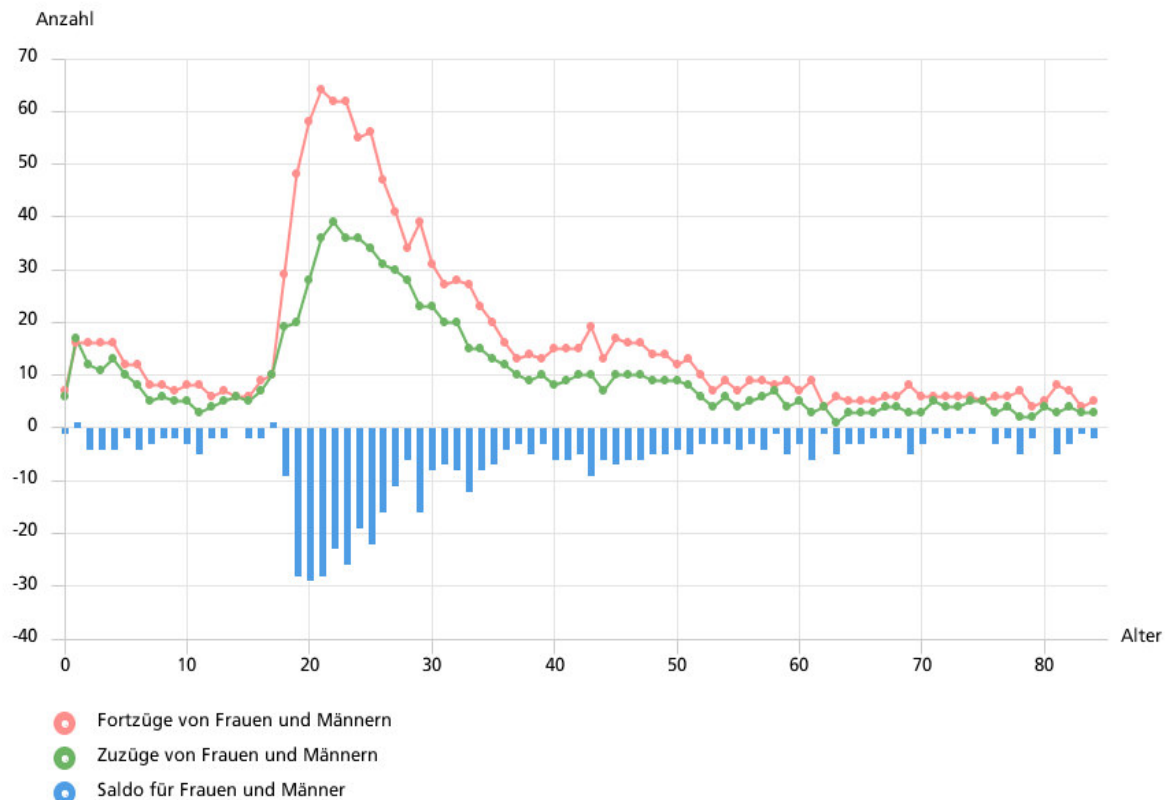
Die Konsequenzen aus derartigen Prozessen hätten auch erheblichen Einfluss auf die Stadt Hoyerswerda. Zwar kann die Stadt eine Infrastruktur weit über das für Städte dieser Größenordnungen übliche Maß hinaus anbieten, aber die zunehmend geringe Anzahl an jungen Menschen würde zwangsläufig ein Schwarmverhalten verstärken. Insofern ist dieser Aspekt sicher in einer (gesamstädtischen) Entwicklungsstrategie mit zu berücksichtigen.

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

Wegweiser Kommune

Wanderungsprofil 2009 - 2012 - Frauen & Männer

Hoyerswerda (im Landkreis Bautzen)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

| Bertelsmann Stiftung

Abbildung 9 – Wanderungsprofil der Stadt Hoyerswerda (Bertelsmann Stiftung)

Das räumliche Wanderungsprofil (vgl. Abb. 10 - aufbereitet wurden hier verfügbare Daten bis 2011) stützt die vorgenannten Thesen. Dabei wird es deutlich, dass die größten Wanderungsverluste (die dargestellten Zahlen stellen die durchschnittlichen jährlichen Wanderungssalden im benannten Zeitraum dar) noch gegenüber den westlichen Bundesländern zu verzeichnen sind. Jedoch haben sich diese gegenüber dem Zeitraum 1995 bis 2000 schon halbiert und sollten zwischenzeitlich wie in vielen weiteren sächsischen Kommunen weiter gesunken sein. Zugenommen hat sicher die Abwanderung in die sächsischen Großstädte Dresden und Leipzig. Gerade Leipzig weist in den letzten Jahren ein sehr dynamisches Wachstum auf, das insbesondere von den jungen Bevölkerungsschichten des gesamten mitteldeutschen Raumes getragen wird. Die Stadt Leipzig geht von einer mittel- bis langfristigen Stabilisierung dieser Entwicklung aus. Für die nächsten 15 Jahre soll danach die Einwohnerzahl Leipzigs auf etwa 720.000 steigen – mit den entsprechenden Konsequenzen für die Quellräume diese Zuwanderung.

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

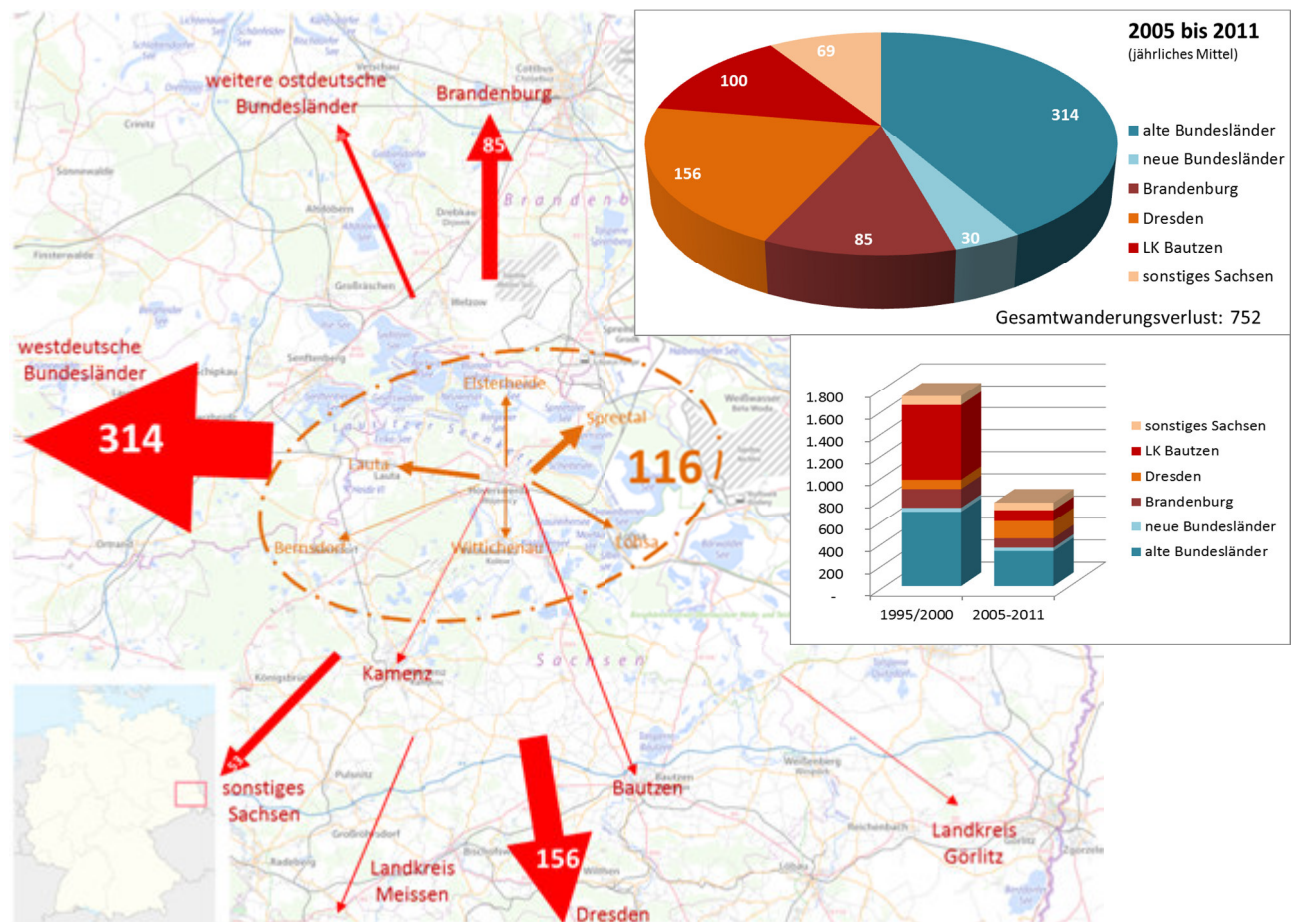


Abbildung 10 – Wanderungsbewegungen bis 2011

Von den dargestellten Entwicklungen ist das Stadtumbaugebiet im besonderen Maße betroffen. Aus den Strukturdaten der Stadt Hoyerswerda ist ablesbar, dass sowohl der natürliche Saldo als auch die Abwanderung im besonderen Maße die Wohnkomplexe der Neustadt betrifft. So verlor die Neustadt in im Zeitraum 2011 bis 2014 (auch hier wurde das Jahr 2015 aus den vorgenannten Gründen nicht in die Analyse einbezogen) jährlich allein fast 250 Menschen aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (weniger Geburten als Sterbefälle). Das sind 80% der Gesamtverluste der Stadt Hoyerswerda in diesem Bereich (bei einem Einwohneranteil der Neustadt von 56%!).

Hinzu kommen weitere 216 Neustädter im Jahr, die die Stadt Hoyerswerda verlassen – 71% der Gesamtabwanderung Hoyerswerdas. Als weiteren Faktor des Einwohnerverlustes der Neustadt kommen noch die Umzüge in andere Stadtteile (79 pro Jahr).

Insgesamt verlor die Neustadt im vorgenannten Zeitraum jährlich etwa 540 Einwohner. Damit hat die Neustadt im Vergleich zu 2010 10,3% seiner Einwohner verloren (Altstadt -0,6%, Ortsteile -4,7%).

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

Mittel 2011 bis 2014	Bevölkerung	nat. Saldo	Wanderungssaldo	Umzugssaldo	nat. Quote	Wanderungsquote	Umzugsquote
Altstadt	9.133	- 47	- 40	79	- 5,2	- 4,4	8,6
Neustadt	19.258	- 246	- 216	- 79	- 12,7	- 11,2	- 4,1
- WK I	2.040	- 17	- 25	- 12	- 8,1	- 12,0	- 5,6
- WK II	1.912	- 9	- 19	- 10	- 4,8	- 9,7	- 5,0
- WK III	1.815	- 22	- 13	- 32	- 12,3	- 6,9	- 17,6
- WK IV	1.799	- 20	- 25	- 5	- 11,3	- 13,9	- 2,8
- WK V	3.554	- 40	- 54	- 49	- 11,3	- 15,3	- 13,6
- WK VI	2.145	- 8	- 32	- 2	- 3,8	- 14,7	- 0,7
- WK VII	1.279	- 10	- 16	- 4	- 7,6	- 12,3	- 2,7
- WK VIII	2.209	- 18	- 20	- 20	- 8,0	- 8,9	- 8,8
- WK IX	1.272	- 53	- 4	- 24	- 41,5	- 3,3	- 18,5
- WK X	200	- 39	- 1	- 67	- 193,8	- 2,5	- 333,8
- Zentrum	1.033	- 10	- 11	- 8	- 9,7	- 10,2	- 7,3
Kühnicht	862	- 3	- 11	- 2	- 3,8	- 12,2	- 2,0
Grünwaldring	347	- 1	- 8	- 3	- 3,6	- 21,6	- 8,6
OT Bröthen/ Michalken	1.390	- 2	- 6	- 2	- 1,6	- 4,5	- 1,6
OT Knappenrode	704	- 3	- 3	- 10	- 4,6	- 4,3	- 13,8
OT Zeißig	912	- 4	- 11	- 4	- 4,7	- 12,3	- 4,7
OT Schwarzkollm	820	- 2	- 11	- 2	- 2,1	- 13,7	- 1,8
OT Dörghausen	695	-	- 6	- 7	-	- 8,3	- 9,4
	34.121	- 306	- 306	-	- 9,0	- 9,0	-

Tabelle 1 – Vergleich der stadtteilbezogenen Eckwerte der Bevölkerungsentwicklung (Mittel 2011 bis 2014)

soziale Problemlagen

In der Neustadt von Hoyerswerda sind bereits heute verstärkte soziale Problemlagen festzustellen. Neben dem schon erwähnten hohem Anteil älterer Bevölkerung und der daraus resultierenden spezifischen Bedarfe an die Anpassung des Wohnraums, des öffentlichen Raumes und der sozialen Infrastruktur kommt es zur Konzentration sozialer Problemlagen. Diese betrifft zum einen den Anteil der Transferhilfeempfänger im Stadtteil sowie die zentrale und dezentrale Unterbringung von Migranten in der Neustadt. Für beide Bevölkerungsgruppen ergeben sich erhebliche Bedarfe der sozialen und gesellschaftlichen Integration.

In Reaktion auf diese Problemlagen hat die Stadt Hoyerswerda im Rahmen des Programmes Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ein gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept erarbeiten lassen, das, diese Bedarfe berücksichtigend, konkrete, mit den Sozial- und Bildungsträgern abgestimmte Projekte in den Bereichen Arbeit, Beschäftigung und Soziokultur beschreibt und zur Förderung über den europäischen Sozialfonds vorbereitet.

In der Analyse der Strukturdaten der Stadt wird diese soziale Benachteiligung des Gebietes deutlich. In allen Kennziffern liegen die Wohnkomplexe der Neustadt deutlich hinter den anderen Stadtteilen zurück: die Arbeitslosenquote ist zweieinhalb mal so hoch wie in der Altstadt, fast jeder 5 Neustädter empfängt Leistungen nach SGB II (Altstadt nur 8,3%).

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

2014	Arbeitslose	Anteil an Erwerbsfähigen	SGB II - Bedarfsgemeinschaften	Anteil an Haushalten	SGB II - Personen in Bedarfsgemeinschaften	SGB II - Anteil von Hilfsbedürftigen
Altstadt	393	6,9%	466	9,6%	757	8,3%
Neustadt	1.763	17,0%	2.332	19,3%	3.830	19,5%
- WK I	94	8,8%	112	8,3%	165	8,1%
- WK II	107	10,3%	143	14,7%	330	17,3%
- WK III	166	22,0%	214	19,2%	394	21,7%
- WK IV	172	18,1%	223	18,7%	356	19,8%
- WK V	401	20,3%	550	22,9%	841	23,7%
- WK VI	192	16,6%	254	19,3%	429	20,0%
- WK VII	135	19,9%	170	20,2%	260	20,3%
- WK VIII	253	21,4%	346	23,7%	476	21,5%
- WK IX	113	18,6%	149	23,1%	269	21,1%
- WK X/ Grünewaldring	13	3,7%	13	6,7%	22	4,0%
- Zentrum	117	19,1%	158	27,0%	288	27,9%
Ortsteile	172	4,9%	146	5,7%	249	4,6%
Kühnicht	15	2,6%	8	1,9%	14	1,6%
OT Bröthen/ Michalken	41	4,5%	38	6,0%	59	4,2%
OT Knappenrode	43	9,6%	47	12,7%	88	12,5%
OT Zeißig	24	4,1%	19	4,3%	31	3,4%
OT Schwarzkollm	32	5,7%	24	6,6%	42	5,1%
OT Dörghausen	17	3,7%	10	3,0%	15	2,2%
	2.328	11,8%	2.944	15,1%	4.836	14,2%

Tabelle 2 – Stadtteilbezogene Sozialdaten (Strukturdaten 2014)

Zu berücksichtigen bei dieser Interpretation ist jedoch, dass ein hoher Anteil der Bewohner (und damit auch der Haushalte) der nicht mehr erwerbstätigen Bevölkerung zuzuordnen ist, für die das SGB II entsprechend nicht zutrifft. Dies bedeutet, dass der Anteil der Bedarfsgemeinschaften oder auch der Transferleistungsempfänger deutlich höher liegt. Das gebietsbezogene integrierte Handlungskonzept (GIHK) geht für die Wohnkomplexe in der Neustadt daher von teilweise 35 bis 45% Transferleistungsempfängern unter den Erwerbsfähigen aus. Dabei differiert diese Quote innerhalb der Neustadt stark: während der WK 3 und das Neustadtzentrum den Spitzenwert von über 44% erreichen, ist dies im WK 1 mit 15,4% der geringste Wert. Insgesamt müssen jedoch weite Bereiche der Neustadt als aktuelle soziale Problemgebiete eingestuft werden.

Geht man dabei davon aus, dass große Gruppen der über 75-Jährigen weitgehend ihr gesamtes Arbeitsleben in der Grundstoffindustrie arbeiten konnten und entsprechend hohe Renten zur Verfügung haben, wird sich dieses Niveau keinesfalls halten lassen. Schon die Jahrgänge ab 1940 weisen vielfach bereits gebrochene Arbeitsbiographien mit entsprechenden Rentenabzügen auf. Insofern wird zum einen das Rentenniveau in der Neustadt schrittweise sinken und zum anderen aufgrund des hohen aktuellen Anteils an Transferleistungsempfängern auch verstärkt zu Unterstützungsbedarf im Alter kommen.

Zusammenfassend kann man die soziale Problemlage der Neustadt wie folgt charakterisieren:

- überproportionaler Anteil Transferleistungsempfänger
- perspektivisch deutlich sinkende Haushaltseinkommen
- zunehmender Anteil Bewohner mit Migrationshintergrund.

2 Eckwerte der Stadtteilentwicklung Hoyerswerda-Neustadt

2.5 Bedeutung und Potenziale des Stadtteiles

Das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda umfasst nahezu die gesamte Neustadt und bezieht daher allein aufgrund seines Anteils an der Stadtfläche und Bevölkerung eine hohe Bedeutung für die Stadt. Trotz der hohen Einwohnerverluste gerade in der Neustadt leben noch heute weit über die Hälfte der Hoyerswerdaer im Stadtumbaugebiet (57%). Die zeitliche Analyse zeigt aber, dass dieser Einwohneranteil über die Jahre deutlich gesunken ist – 1996 waren noch über 76% Neustädter.

Seine Bedeutung für die Gesamtstadt ergibt sich aber insbesondere aus den Funktionen, die in der Neustadt angesiedelt sind. Diese gehen weit über eine stadtteilbezogene Bedeutung hinaus und bestimmen die Lebensqualität in ganz Hoyerswerda und sichern auch deren zentrale Rolle in der Region.

Dazu ist im besonderen Maße das Lausitz-Center im Zentrum Neustadt zu nennen. Das Einzelhandelskonzept hat die Bedeutung dieses zentralen Versorgungsbereiches klar beschrieben. Die bedeutende Rolle der Stadt Hoyerswerda als Einkaufszentrum der Region wird im besonderen Maße durch das Lausitz-Center getragen. Ähnliche Aussagen lassen sich auch für die Gesundheitsinfrastruktur (Lausitzer Seenland Klinikum) und die zentralen Kultureinrichtungen in der Neustadt (Lausitzhalle, Lausitzbad) treffen, deren Bedeutung sich nicht primär auf den Stadtteil beziehen, in dem sie liegen, sondern räumlich auch auf die Gesamtstadt und den weiteren Einzugsbereich der Stadt ausgerichtet sind.

Mit all den genannten Einrichtungen besitzt Hoyerswerda Alleinstellungsmerkmale in der Region, die zur Sicherung der Attraktivität und der Lebensqualität der Stadt erhalten und in ihrem Betrieb nachhaltig gesichert werden sollten.

Aber auch als Wohnstandort besitzt die Neustadt eine Vielzahl an Qualitäten, die sie nachhaltig für viele Nachfragegruppen interessant macht. Durch die enge räumliche Verknüpfung von Wohnblöcken und Versorgungsbereichen (Einzelhandel und Dienstleistungen) sowie die Einbettung von Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist sie gerade auch für entfernungsensible Bevölkerungsgruppen wie Senioren, Behinderte und Familien (v.a. mit kleineren Kindern) attraktiv. Mit der zunehmenden Erweiterung und Aufwertung öffentlicher Freizeit- und Erholungsflächen werden ebenfalls im Besonderen diese Bevölkerungsgruppen angesprochen.

Die wesentlichen Argumente für einen attraktiven Wohnstandort sind jedoch in den Wohnungsangeboten und deren Ausrichtung auf die spezifischen Nutzungsanforderungen der verschiedenen Nachfragergruppen begründet. Dazu zählt aufgrund der vorhandenen Altersstruktur sicher die qualitative Anpassung des Wohnungsangebots an die Anforderungen älterer Menschen.

In der weiteren Entwicklung der Neustadt stellen letztlich auch die Rückbauflächen Potenziale für die Zukunft dar. Die Nutzung dieser Flächen für die Bildung von Wohneigentum (i.d.R. selbstgenutzte Eigenheime) wurde an einzelnen Standorten schon erfolgreich umgesetzt. Hier sind stadträumlich geeignete Flächen in realistischen Größenordnungen entwickelbar.

Eine weitere wesentliche Qualität der Neustadt besteht in der landschaftlichen Anbindung z.B. in Richtung Scheibe-See.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Aufgrund der besonderen demographischen Problemlage (sehr unausgeglichene Altersstruktur) und der daher, wie bereits dargestellt, zwangsläufigen Prozesse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, muss sich bei der Entwicklung einer umsetzbaren Stadtteilentwicklungsstrategie sehr ernsthaft und realistisch mit der künftigen Nachfrage am Wohnungsmarkt auseinandergesetzt werden.

Nur durch die Quantifizierung der zu erwartenden Problemsituation im Betrachtungszeitraum bis 2030 können Art und Umfang der einzuleitenden (und fortzuführenden) Prozesse bestimmt werden. Zur Vermeidung ungesteuerter und möglicherweise für den gesamten Stadtumbauprozess in der Neustadt schädlicher Entwicklungen muss ein konsensfähiger, für alle tragbarer, aber auch der Problemsituation angemessener Handlungsrahmen entwickelt werden. Der Stadt Hoyerswerda kommt hierbei zum Ausgleich der verschiedenen Interessenlagen und Berücksichtigung der verschiedenen stadtentwicklungsrelevanten Belange eine steuernde Aufgabe zu.

Trends (Entwicklung der wesentlichen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung)

Mit der Stabilisierung des Wanderungssaldos (Rückgang der Abwanderungszahlen) bei gleichzeitig zunehmend negativem Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen in den letzten Jahren, kam es zu einer Umkehr zwischen den zwei grundsätzlichen Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.

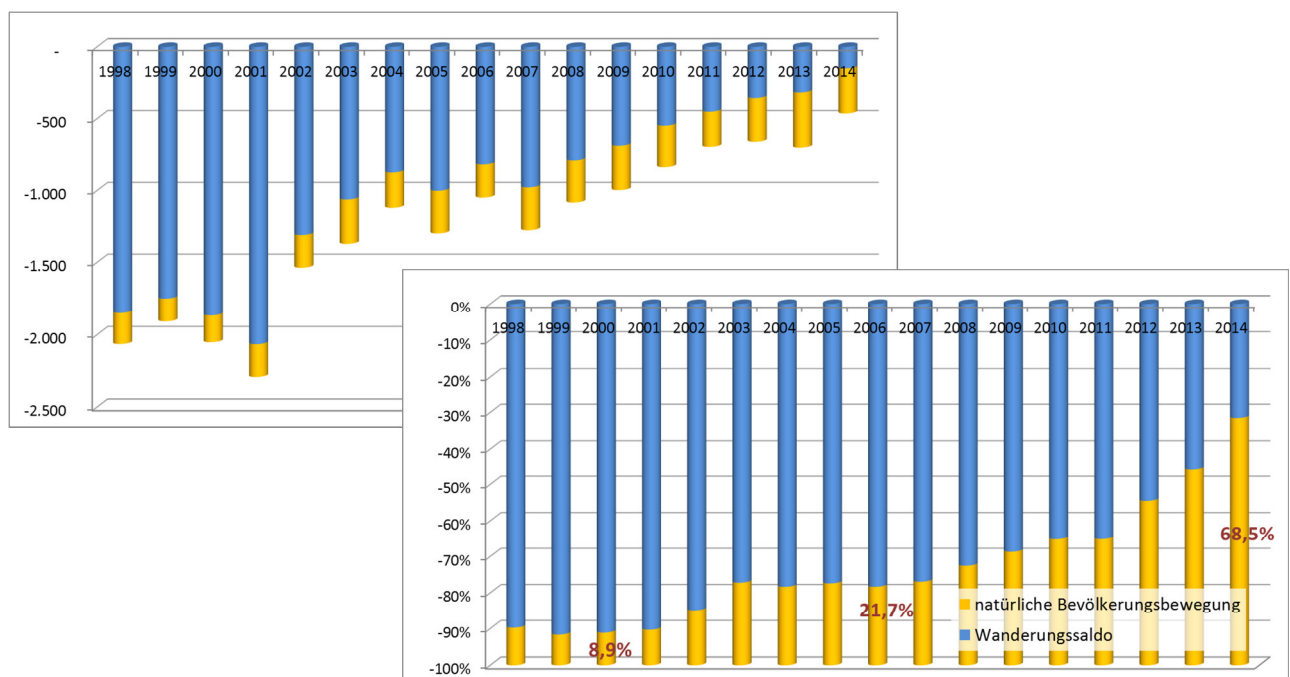


Abbildung 11 – Entwicklung des Gesamtsaldos der Bevölkerungsentwicklung (absolute Werte und Anteile)

Beim Vergleich der Entwicklung der Anteile der beiden Determinanten wird deutlich, dass schon heute der Saldo von Sterbefällen zu Geburten den wesentlichen Einfluss auf die gesamtstädtische Einwohnerzahl hat. Es kam letztlich zu einer Bedeutungsumkehrung, die, wenn es zu keinen wesentlichen Veränderungen in den wanderungsbestimmenden Faktoren kommt, sich eher in den nächsten Jahren verstärken wird.

Denn wenn man die aktuelle Altersstruktur mit den vorhandenen allgemeinen Kennziffern des Statistischen Bundesamt fortberechnet (jahrgangsbezogene Geburten und Sterbezahlen) wird die Bedeutung des natürlichen Saldos in der Stadt Hoyerswerda (und der Neustadt im Besonderen) in jedem Fall in

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

den nächsten Jahren noch dominanter in Erscheinung treten. Der hohe Anteil der Gründerjahrgänge (v.a. der Jahrgangsstufen 1934 bis 1944) wird zwangsläufig zu einem Anstieg der Sterbefälle in der Stadt führen (Maximum etwa 2025 mit ca. 700). Gleichzeitig ist aufgrund der geringen Stärke der Jahrgänge der Familienwachstumsphase (Geburtenausfälle der Nachwendejahre, Abwanderung von Familien ab Mitte der 90er Jahre) mit sinkenden Geburtenzahlen zu rechnen, so dass der negative Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen weiter zunehmen und im Jahr 2020 etwa -470 und 2030 -540 Einwohnern im Jahr liegen (aktuell: -320) wird.

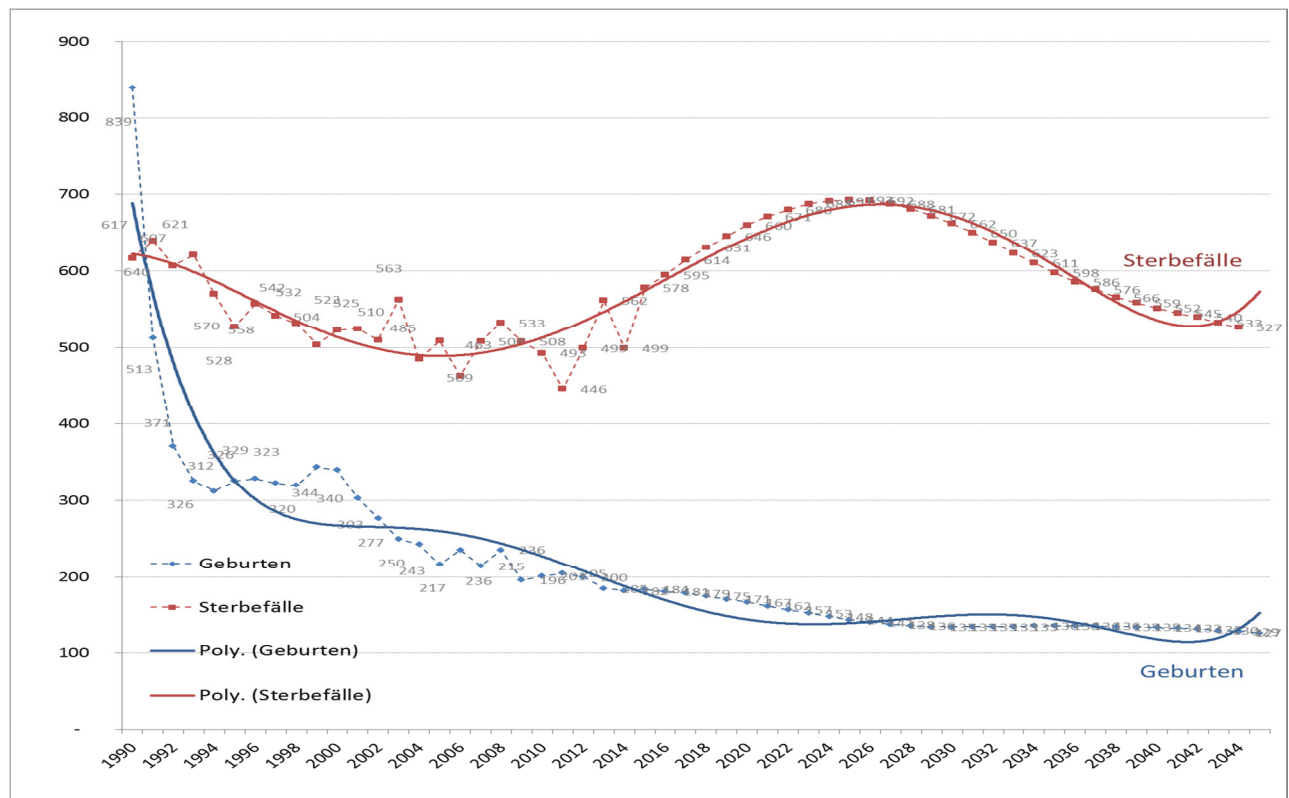


Abbildung 12 –Fortberechnung der Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

Wanderungsbewegungen hängen hingegen stark von gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen ab (wirtschaftliche Entwicklung der Region, Bildungswanderung jüngerer Menschen). Hinzu kommen die in den letzten Jahren verstärkt wahrnehmbaren globalen Wanderungen (Asylbewerber, Flüchtlinge), die aber ganz wesentlich auch von gesetzlichen Regelungen (Asylrecht, Zuwanderungsgesetz) bestimmt werden. Auch die Auswirkungen der entsprechenden Durchführungsbestimmungen (Residenzpflicht von Flüchtlingen) sind derzeit noch nicht absehbar, bieten aber auch Handlungsansätze gerade in peripheren Regionen.

Gleichzeitig ist es natürlich der Stadt Hoyerswerda möglich, durch aktive Stadtentwicklungsprozesse (Sicherung zentraler Funktionen für die Region, Etablierung als attraktiver Wohnstandort) oder erfolgreiches Stadtmarketing (Imagewandel) aktiv Einfluss auf Wanderungsbewegungen zu nehmen. Auch ist denkbar, dass durch sehr erfolgreiche Wirtschaftsförderungen und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes in der Region Zuwanderung generiert werden kann.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Aber dabei sollte immer in realistischen Dimensionen gedacht werden: eine jährliche Zuwanderung, die die zuvor dargestellte zwangsläufige natürliche Bevölkerungsabnahme ausgleicht oder gar übertrifft (und damit zu Wachstum führen würde), ist in den notwendigen Zeiträumen nicht zu realisieren.

Ohne Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen, sondern durch reine Fortberechnung entlang der aktuellen Altersstruktur werden sich auch deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung 2030 ergeben. Die Altersgruppen von 55 bis 85 Jahren werden deutlich verlieren, da sie aktuell sehr stark besetzt sind (Gründergeneration und „Gründerkinder“). Zunehmen hingegen wird die Anzahl der Hochaltrigen (über 85-Jahre), die noch der Gründergeneration zuzurechnen wäre.

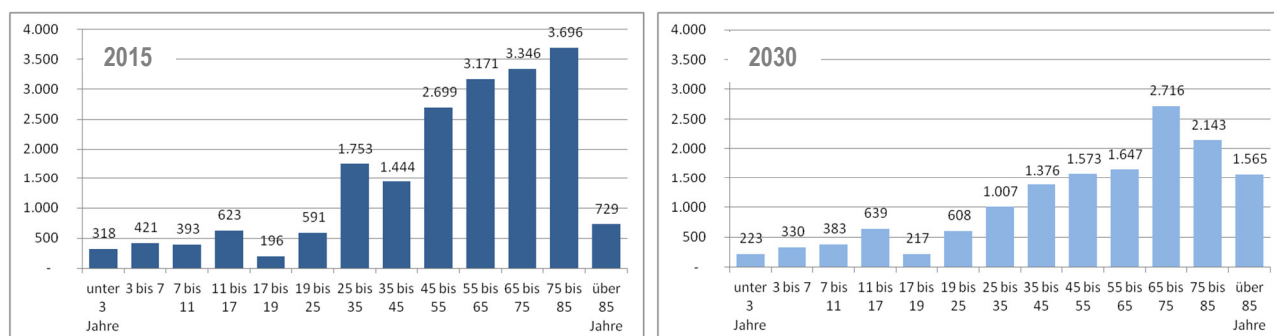


Abbildung 13 – Vergleich der Altersstruktur nach der Fortberechnung der aktuellen Bevölkerung

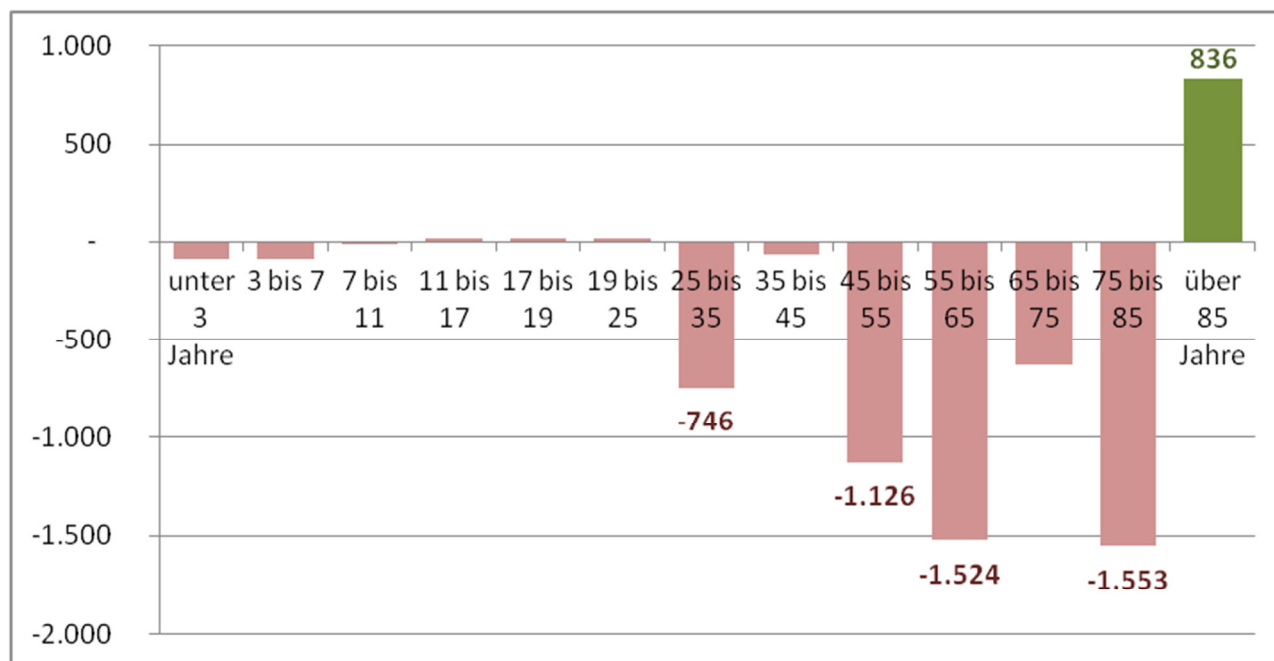


Abbildung 14 – Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2030 nach der Fortberechnung der aktuellen Bevölkerung

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Vergleich gesamtstädtischer Prognosen

Für die Gesamtstadt Hoyerswerda existieren verschiedenen Bevölkerungsprognosen, die im konkreten Ergebnis differieren, in ihrer grundsätzlich überdurchschnittlich negativen Entwicklungstrends übereinstimmen. Die Prognoseergebnisse für das Jahr 2030 schwanken zwischen 21.200 (Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden in der Studie 2050) und den 27.145 aus der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen (StaLA).

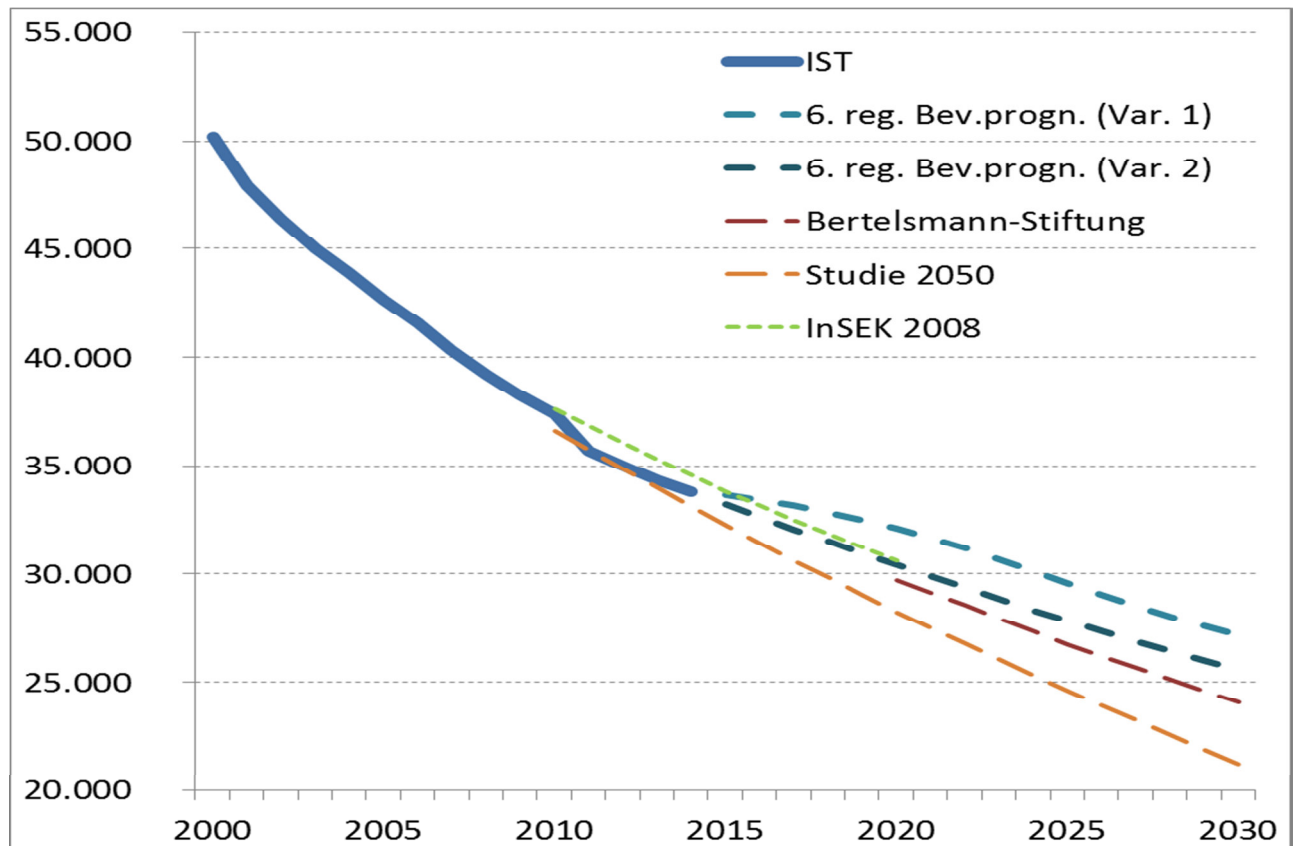


Abbildung 15 – Vergleich von Bevölkerungsprognosen für Hoyerswerda

Die Konsequenzen dieser Prognoseunterschiede treten dann deutlich zu Tage, wenn sie konkrete Berechnungsgrundlage für die Abschätzung eines möglichen Rückbaubedarfes werden. So hat das Statistische Landesamt Sachsen in diesem Jahr die Prognoseansätze ihrer nunmehr 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung deutlich positiver gestaltet. Der direkte Vergleich lässt sich nur bis zum Jahr 2025 vornehmen und ergäbe für Hoyerswerda ein Plus von 2.200 Einwohnern gegenüber der vorangegangenen Berechnung. Rechnet man dies in Wohneinheiten um, wird die Dimension deutlich – es wären letztlich 1.300 Wohneinheiten weniger zurückzubauen. Ähnliches ergibt sich durch die Bandbreite der aktuellen Prognosen (Statistisches Landesamt und Bertelsmann-Stiftung) diese schwanken etwa 6% um einen Mittelwert: ein mehr oder weniger von 900 Wohneinheiten!

Es wird also deutlich, dass unterschiedliche Prognoseansätze auch zu sehr verschiedenen Ergebnissen führen und man sich im Detail mit den einzelnen Berechnungen auseinandersetzen muss. Insofern ist die Dokumentation der Herangehensweise und der Berechnungsgrundlagen für das Verständnis und die Akzeptanz solcher Bevölkerungsvorausberechnungen von wesentlicher Bedeutung.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Jahr	5. reg. Bev.progn.	6. reg. Bev.progn. (Var. 1)	6. reg. Bev.progn. (Var. 2)	Bertelsmann-Stiftung	Studie 2050	InSEK 2008	Jahr	5. reg. Bev.progn.	6. reg. Bev.progn. (Var. 1)	6. reg. Bev.progn. (Var. 2)	Bertelsmann-Stiftung	Studie 2050	InSEK 2008
2015	33.632	33.642	33.231		32.240	33.800	2015	33.632	33.642	33.231		32.240	33.800
2020	30.319	32.117	30.429	29.730	28.230	30.600	2020	30.319	32.117	30.429	29.730	28.230	30.600
2025	27.349	29.558	27.810	26.740	24.579		2025	27.349	29.558	27.810	26.740	24.579	
2030		27.145	25.585	24.080	21.200		2030		27.145	25.585	24.080	21.200	

2.200 weniger Einwohnerverlust + 8% ➡ über 1.300 WE in Neustadt

Differenz über 3.000 Abweichung +/- 6% ➡ +/- 900 WE in Neustadt

Tabelle 3 – Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsvorausberechnungen und Konsequenzen für den Rückbaubedarf in der Neustadt

Eckwerte und Ergebnis der gebietsbezogenen Bevölkerungsvorausberechnung

Zur qualifizierten Quantifizierung des Wohnungsbedarfes im Jahr 2030 bedarf es einer, auf das Stadtumbaugebiet bezogenen Bevölkerungsvorausberechnung. Aus den vorhergehenden Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen wird deutlich, dass dabei zwei wesentliche Schritte notwendig sind: die Fortberechnung der aktuellen Bevölkerung der Neustadt sowie das Treffen von Annahmen zum künftigen Wanderungsprozess in Hoyerswerda.

Die statistische Fortberechnung der Einwohnerstruktur kann auch als „Inselvariante“ angesehen werden – sie berücksichtigt ausschließlich die altersstrukturell bedingte Entwicklung der IST-Bevölkerung, schließt also einen Bevölkerungsaustausch (Wanderung) komplett aus. Für jedes Altersjahr werden nach den vom statistischen Bundesamt für die ostdeutschen Bundesländer herausgegebenen Kennziffern die Sterbefälle sowie die Geburten ermittelt und als Grundlage für die Berechnung des Folgejahres genommen. So erfolgt schrittweise eine Fortberechnung der einzelnen Geburtsjahrgänge.

Im Ergebnis dieser Berechnungsmethodik ergibt sich für das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda ein Rückgang der Bevölkerungszahl von 19.380 im Jahr 2015 auf etwa 14.400 im Jahr 2030 – ein Minus von über 25%.

Bei der Auswertung der Ergebnisse wird deutlich, dass die sterbebedingte Abnahme der Geburtsjahrgänge vor 1945 auf weniger als ein Viertel einen dominierenden Einfluss auf die natürliche Weiterentwicklung der Bewohnerschaft hat (96% der Gesamtabnahme). Weiterhin wird die geringe Jahrgangsstärke der Nachwendejahre zu einer Verringerung der Geburten im Stadtumbaugebiet führen.

Die Ergebnisse dieser vorgenommenen Fortberechnung der aktuellen Bewohnerschaft entlang der Kennziffern der natürlichen Entwicklung stellt die Basis für die weiteren Bearbeitungsschritte dar.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

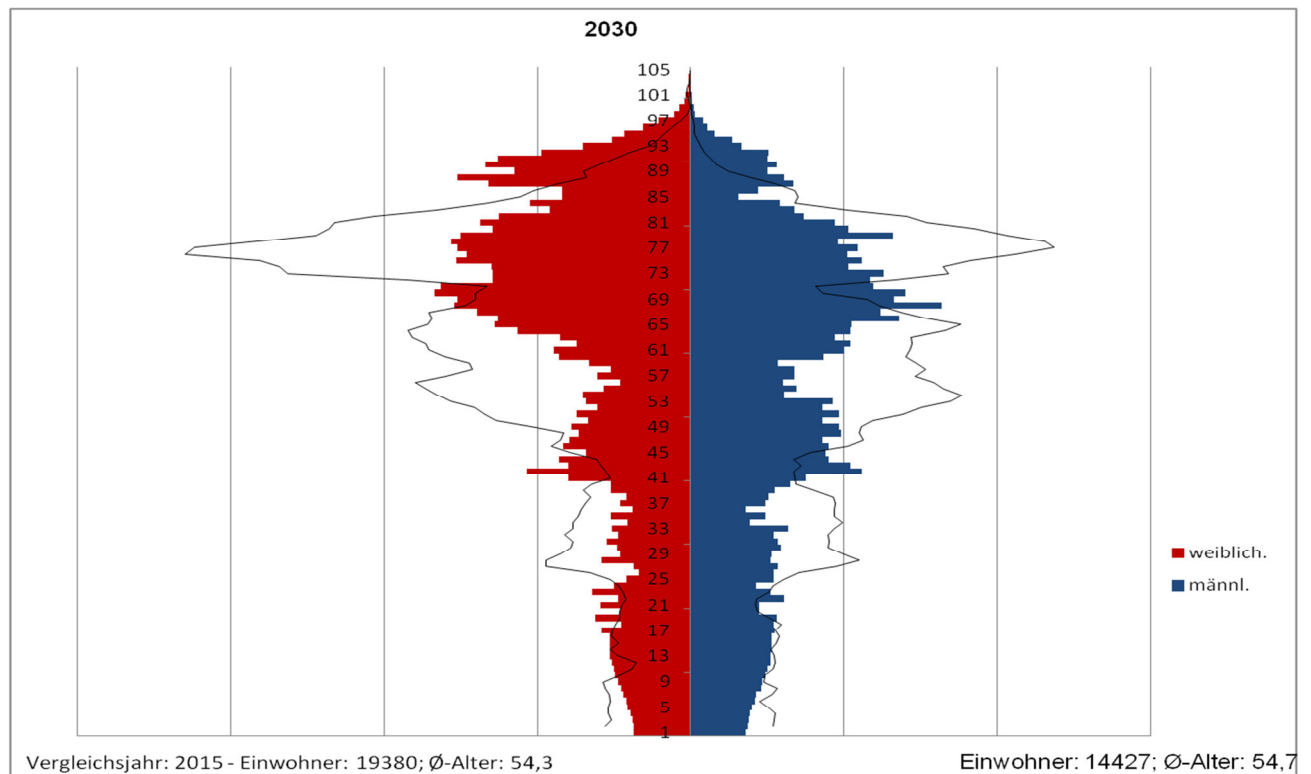


Abbildung 16 –Fortberechnung der Bevölkerung des Stadtumbaugebietes bis 2030 („Inselvariante“)

Bei den Wanderungsbewegungen muss aktuell von einem jährlichen Verlust von etwa 1,5% der Bevölkerung ausgegangen werden, d.h. dass das aktuelle Stadtumbaugebiet im Saldo aktuell etwa 300 Personen im Jahr durch Abwanderung aus Hoyerswerda bzw. durch Umzüge innerhalb der Stadt verliert.

Wie jedoch bereits dargestellt ist aufgrund der festgestellten Wanderungstendenzen mit einer Verringerung der Wanderungsverluste zu rechnen. Gleichzeitig wird in den nachfolgenden Prognoseansätzen auch schon eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbauprozesses angenommen, der eine Stabilisierung des Wohnstandortes Neustadt bewirkt und die Umzugsdynamik innerhalb der Stadt verringert. Insofern wurde eine Variante gerechnet, die schrittweise eine Verringerung der Wanderungsverluste von 1,4 auf 0,9% vorsieht. Dabei werden diese Wanderungsverluste entsprechend des bereits erläuterten Wanderungsprofils der Bertelsmann-Stiftung für die Stadt Hoyerswerda auf die einzelnen Jahrgänge verteilt und nehmen so wiederum Einfluss auf die Fortberechnung der natürlichen Weiterentwicklung der Bewohnerschaft.

Unter diesen Eckwerten ergibt sich ein schrittweises Absinken der jährlichen Bevölkerungsverluste durch Wanderung und Umzüge auf knapp über 100 Personen. Durch Aufsummierung dieser Wanderungsverluste und die sich ergebenden Veränderungen der natürlich bedingten Bevölkerungsentwicklung wird die Einwohnerzahl des Stadtumbaugebietes Hoyerswerda auf 11.265 Personen sinken- ein Minus von deutlich über 40%.

Nach der erläuterten Methodik ergäbe sich bis 2030 ein natürlich bedingter Einwohnerrückgang von ca. 5.000 Menschen (61% des Gesamtrückgangs) sowie weiterer 3.150 durch Abwanderung.

Zur Verifizierung der eigenen Berechnungen erfolgte zudem der Vergleich mit den Ergebnissen des Statistischen Landesamtes im Rahmen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Als

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Vergleichswert dabei wurde die Variante 2 gewählt, die von einer geringeren Geburtenzahl ausgeht, die eher dem in Hoyerswerda vorgefundenen unterdurchschnittlichen Wert entspricht.

Als Kalkulationsansätze wurden für die nicht separat berechneten Stadtteile (Altstadt und die Ortsteile in Summe) die Mittelwerte der Jahre 2011 bis 2014 gewählt. Danach ergäbe sich für die Altstadt ein sehr moderater Rückgang auf 9.130 Einwohnern (-1,5%) und für die Ortsteile ein Gesamtverlust an Einwohnern um 14% bis 2030. In Summe der drei Hoyerswerdaer Gebietseinheiten ergäbe sich dabei eine Gesamtbevölkerung von 25.270 – dieser Wert liegt nur sehr geringfügig unter den vorgenannten Berechnungen des Statistischen Landesamtes.

	IST	Kalkulations- ansatz	Kalkulation DSK	Prognose STALA
	2015	Mittelwert der Jahre 2011 bis 2014	2030	2030
Altstadt	9.266	-0,1%	9.130	
Neustadt	19.275	Gebietsbezogene Prognose	11.265	
Ortsteile	5.670	-1,1%	4.875	
	34.211		25.270	25.585

Tabelle 4 – Abgleich Bevölkerungsvorausberechnung Stadtumbaugebiet Hoyerswerda mit Prognosen StaLA für Gesamtstadt

Ableitung künftiger Wohnungsbedarfe

Die vorgestellten Ergebnisse der gebietsbezogenen Bevölkerungsvorausberechnung für das Stadtumbaugebiet Hoyerswerda können auch für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfes fortgeführt werden. Wesentlich für die Bestimmung der Handlungsnotwendigkeit bei der quantitativen Anpassung des Wohnungsangebotes ist letztlich weniger die Einwohner- als die Haushaltszahl.

Für die Gesamtaberschätzung wäre eine mittlere Haushaltsgröße und deren Übertragung auf die prognostizierte Einwohnerzahl hinreichend. Jedoch sind die Ansprüche der einzelnen Altersgruppen an die Wohnungsgröße von großer Bedeutung. Aufgrund des hohen Anteils an Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Stadtumbaugebiet und den für diese Bevölkerungsgruppen geltenden Vorgaben bezüglich der zulässigen Wohnungsgröße muss eine differenzierte Zuordnung der einzelnen Haushalte auf bestimmte Wohnungsgrößen möglich sein. In Anbetracht der zu erwartenden Entwicklung des Rentenniveaus wird die Bedeutung der Bezahlbarkeit von Wohnen weiter zunehmen. Dies wird künftig viel häufiger bei schrumpfenden Haushalten (Kinder verlassen die elterliche Wohnung) zu Wohnungswechseln führen als heute.

Insofern erfolgte zur Abschätzung des Gesamtwohnungsbedarfes sowie der Konkretisierung der künftigen Nachfrage nach einzelnen Wohnungsgrößen eine Berechnung auf Basis der vorgestellten gebietsbezogenen Bevölkerungsvorausberechnung sowie vorhandener Kennziffern des Statistischen Bundesamtes zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den verschiedenen Altersgruppen. So erfolgt also die Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfes aus der prognostizierten Altersstruktur.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

2030				Verteilung Haushaltsgrößen			
Alter	Anzahl Personen	mittl. Haushalts-Größe	Anzahl Haushalte	1- Personen Haushalte	2- Personen Haushalte	3- Personen Haushalte	4um- Personen Haushalte
Unter 20	1.142	1,44	793	604	101	53	35
20 - 24	383	1,48	259	176	56	18	10
25 - 29	240	1,73	139	74	40	16	9
30 - 34	90	2,14	42	17	11	8	7
35 - 39	46	2,55	18	6	3	4	5
40 - 44	526	2,68	196	57	37	39	63
45 - 49	588	2,55	230	68	53	46	63
50 - 54	588	2,31	255	80	80	48	47
55 - 59	538	2,02	266	90	113	39	24
60 - 64	907	1,81	501	182	256	45	18
65 - 69	1.366	1,7	803	310	444	39	11
70 - 74	1.225	1,62	756	317	415	20	4
75 - 79	1.237	1,53	808	399	394	13	2
80 - 84	846	1,43	591	349	232	8	2
85 und älter	1.545	1,28	1.207	888	300	16	-
GESAMT	11.265	1,64	6.865	3.617	2.535	411	300

Tabelle 5 – Ableitung von Haushaltsanzahl/-größen entsprechend Bevölkerungsvorausberechnung Stadtumbaugebiet

Danach ergäbe sich ein Wohnungsbedarf von fast 6.900 Wohnungen im Jahr 2030. Unter Hinzurechnung einer, für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve von 5% ergibt sich ein Gesamtbedarf an Wohnungen von 7.200 im Jahr 2030.

Diese Haushaltsgrößenstruktur bedarf der Zuordnung der einzelnen Wohnungsgrößen. Hierfür gibt es jedoch keine detaillierten Vergleichswerte, so dass sich nur über allgemeine Angaben der Statistischen Ämter dieser Problematik angenähert werden konnte.

So wurde für jede Haushaltsgröße eine anteilige Aufteilung auf Wohnungsgrößen vorgenommen, wobei dem vorgestellten Ansatz der verstärkten Bedeutung der Bezahlbarkeit von Wohnraum Rechnung getragen wurde. Da dieses auf die Altersstruktur aufbauende Verfahren sehr detaillierte Aussagen zu den verschiedenen Altersgruppen ermöglicht, können auch qualitative Aussagen (wie z.B. Bedarf nach altengerechtem Wohnraum) aus der nachfolgenden Tabelle abgeleitet werden.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

2030		Aufteilung auf Wohnungsgrößen					
Alter	Personen	mittl. Haushalts- Größe	Anzahl Haushalte (zzgl. 5%ige Fluktuationsreserve)	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4um-Raum- Whg.
Unter 20	1.142	1,44	833	127	360	293	53
20 - 24	383	1,48	272	37	116	101	18
25 - 29	240	1,73	146	15	56	59	16
30 - 34	90	2,14	44	4	13	19	8
35 - 39	46	2,55	19	1	4	8	5
40 - 44	526	2,68	206	12	45	86	63
45 - 49	588	2,55	242	14	58	103	66
50 - 54	588	2,31	267	17	76	117	58
55 - 59	538	2,02	280	19	95	124	42
60 - 64	907	1,81	526	38	203	231	54
65 - 69	1.366	1,70	843	65	349	362	67
70 - 74	1.225	1,62	793	67	341	333	53
75 - 79	1.237	1,53	849	84	375	343	47
80 - 84	846	1,43	621	73	281	239	28
85 und älter	1.545	1,28	1.265	187	592	449	36
GESAMT	11.265	1,64	7.206	760	2.964	2.867	616

Tabelle 6 – Aufteilung über Bevölkerungsvorausberechnung Stadtumbaugebiet ermittelten Haushalte auf Wohnungsgrößen

Der prognostizierte Rückgang der Einwohnerzahl sowie die altersstrukturellen Veränderungen in der Bewohnerschaft werden also insbesondere Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Aufgrund der dargestellten Altersstruktur wird deutlich, dass die altersbedingten Wohnungsaufgaben bei weitem nicht durch Haushaltsneugründungen ersetzt werden können. Mit Blick auf die sehr gering besetzte Altersgruppe der 17- und 18-Jährigen und die sehr starke Gruppe der 65 bis 75-Jährigen wird deutlich, dass sich dieses Verhältnis in den Jahren nach 2030 noch weiter verstärken wird.

Bei einer Wohnbedarfsanalyse sind natürlich auch die sozialen Trends zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Absicherung bezahlbaren Wohnraums für Transferleistungsempfänger, deren Anteil wie bereits dargestellt in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen wird.

Ein weiterer Aspekt ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsschichten. Dies betrifft unter anderem den altengerechten Umbau von Wohnungen/ Wohnblöcken. Dazu gehören aber auch die Anpassung des öffentlichen Raumes und die wohnungsnaher Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes sowie der Gesundheitsvorsorge.

Inwieweit die Zunahme des Anteils von Bewohner mit Migrationshintergrund ebenfalls Relevanz für eine Prognose des künftigen Wohnbedarfes erhält, hängt wesentlich vom Erfolg der Integration dieser Bevölkerungsgruppen ab. Mit der neu geschaffenen Residenzpflicht besteht zumindest die Grundlage für intensivere Bemühungen für das Heimischwerden der Migranten und deren längerfristigen Verbleib.

Im Abgleich zwischen dem ermittelten Wohnungsbedarf für das Jahr 2030 und dem aktuellem Wohnungsangebot wird deutlich, dass es zu einem erheblichen Überhang an Wohnungen kommen würde, wenn der Prozess des kontinuierlichen Rückbaus nicht benötigten Wohnraums nicht fortgesetzt werden würde. Dies würde sich in den wieder deutlich zunehmenden Leerstandszahlen widerspiegeln, verbunden mit den bekannten Folgeproblemen. Bis 2030 würden mit Einberechnung einer fünfprozentigen Fluktuationsreserve fast 6.000 Wohnungen leerstehen – 45% des Bestandes von 2015! Insbesondere bei den größeren Wohnungen wird fehlende Nachfrage zu überdurchschnittlichen Leerständen führen: bei den 3-Raum-Wohnungen von 54% und bei den 4-und-mehr-Raum-Wohnungen gar 62%.

3 Demographische Entwicklung und Wohnbedarfsprognose

Dabei stellt das ermittelte Überangebot von 6.000 Wohnungen nur eine theoretische Rückbaugröße dar. Eine nachhaltige Rückbaustrategie muss natürlich an den aktuellen Entwicklungstrends ausrichtbar und korrigierbar bleiben. Auch muss es möglich bleiben, an ausgesuchten Objekten alternative Nutzungsformen zu etablieren bzw. an wichtigen städtebaulichen Bereichen oder bei denkmalpflegerisch bedeutsamen Objekten über geeignete Sicherungsmaßnahmen nachzudenken.

Die ermittelte Dimension des Überangebotes an Wohnraum im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda ist jedoch geeignet, in der öffentlichen Diskussion die Notwendigkeit der Fortführung des Rückbaus insbesondere in der Neustadt vermittelbar zu machen. Die notwendige Auseinandersetzung mit den realistisch zu erwartenden Entwicklungen muss bei dieser Größenordnung der Problemlage der Ansatzpunkt für die Erarbeitung eines räumlichen Bildes von der „verbleibenden“ Neustadt führen.

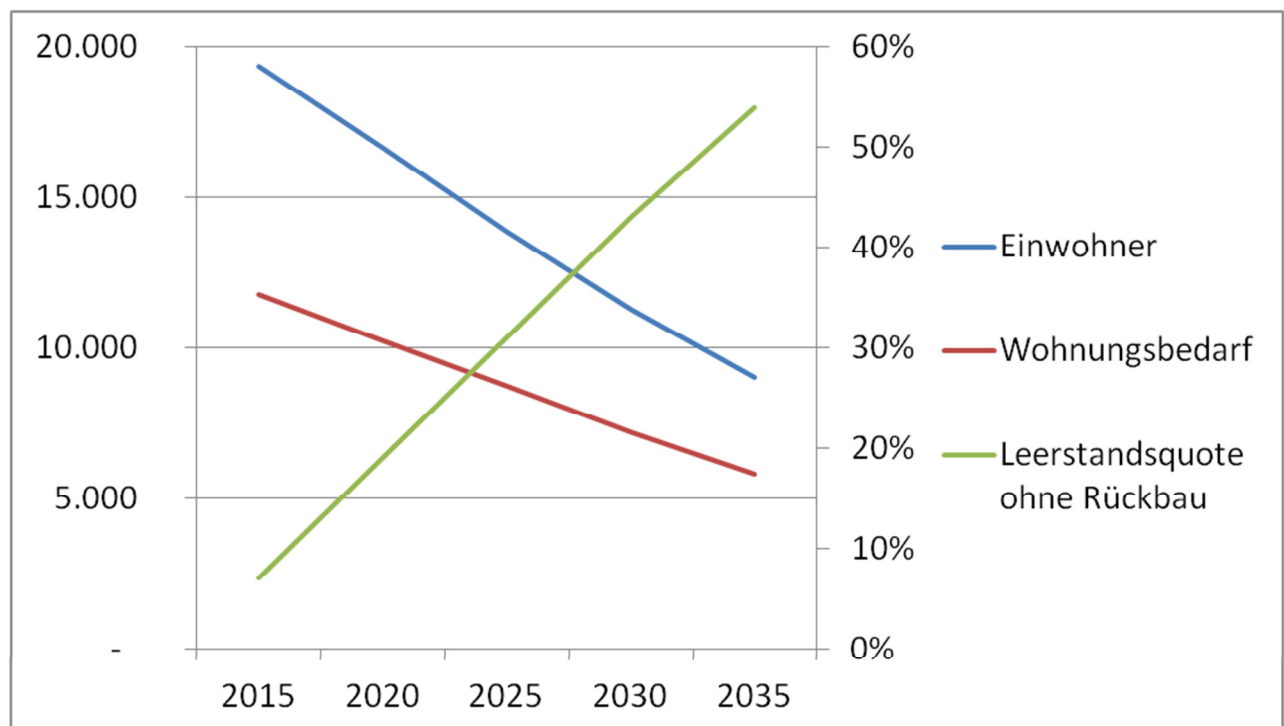


Abbildung 17 – Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda

Die bereits erläuterte räumliche Differenzierung in der Altersstruktur der Bewohnerschaft der einzelnen Wohnblöcke wird ohne lenkende Maßnahmen zu einer flächig dispersen Verteilung des Wohnungsleerstandes führen. Eine Konzentration des Leerstandes wird jedoch dann erfolgen, wenn die verbleibende Bevölkerung von rein unternehmerisch getroffenen Entscheidungen gelenkt wird (aufwertende Investition in den Gebäudebestand, Mietpreisgestaltung), wobei hierbei nicht zwingend von einer Berücksichtigung städtebaulicher und/ oder stadtfunktionaler Aspekte ausgegangen werden kann. Insofern besteht Bedarf für die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes bzw. Leitbildes für die Neustadt, als Handlungs- und Entscheidungsrahmen für alle Beteiligten.

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

Im Rahmen des Prozesses zur Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde insbesondere im Zusammenhang mit der Ableitung konkreter Städtebaufördermaßnahmen deutlich, dass weitere Schritte notwendig sind, einen nachhaltigen Einsatz öffentlicher Mittel (Bund, Land und Kommune) sicherzustellen. Für die notwendige Entwicklung einer langfristigen Strategie für die Neustadt, bedarf es konkreter Grundlagen (Wohnbedarfsprognose – Ableitung Rückbaubedarfe) um die Diskussion mit den Wohnungsmarktakeuren, aber auch der Bürgerschaft führen zu können.

Der Entwurf eines möglichen Siedlungskörpers Neustadt 2030 soll als Grundlage für die weitere Diskussion zur räumlich-zeitlichen Konkretisierung der Rückbaustrategie und für die Maßnahmeidentifizierung im Bereich der gestaltenden Aufwertung dienen.

Aus dem Vergleich des auf Basis der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda ermittelten Wohnbedarfes 2030 (ca. 7.200 Wohnungen) und dem heutigen Wohnungsbestand (ca. 13.200 Wohnungen) ergibt sich ein, trotz der bisherigen Rückbauaktivitäten, erheblicher weiterer Bedarf an einer mengenmäßigen Anpassung des Wohnungsangebotes. Dabei kann die rechnerisch ermittelte Größe nur als Orientierung dienen und ist über die Jahre sicherlich regelmäßig zu überprüfen und anzupassen.

Dabei wird der prognostizierte Anstieg des Leerstandes zwangsläufig eintreten, da er überwiegend aus altersbedingten Wohnungsaufgaben resultiert, die aufgrund der deutlich geringeren Jahrgangsstärken der 20 bis 30-Jährigen nicht ansatzweise durch Wohnungsneugründungen ersetzt werden können. Anders als Wanderungsbewegungen lassen sich diese altersstrukturell bedingten Entwicklungen nicht beeinflussen, da, aber wie bereits dargestellt, in den nächsten Jahren der natürlich bedingte Bevölkerungsverlust deutlich steigen wird, weil die Altersgruppe ab 75 Jahre, den mit Abstand größten Bevölkerungsanteil stellt. Ein gleichzeitiger jährlicher Ausgleich der jetzigen Wanderungsverluste (ca. 300) sowie der künftigen Differenz zwischen Geburten und Sterbefälle (450 bis 550) ist völlig unrealistisch, so dass eine grundsätzliche Infragestellung des weiteren Einwohnerverlustes keine Grundlage des aktuellen und des künftigen Handelns der Akteure darstellen darf.

Vielmehr muss sich für die Entwicklung eines den Problemlagen angemessenen Handlungskonzeptes eine Vereinbarung der Akteure auf eine, den künftigen Planungen zu Grunde zu legende Größenordnung des Rückbaus vereinbart werden. Aufgrund der Dimension des theoretischen Überangebotes an Wohnungen im Jahr 2030 (ca. 45% des heutigen Bestandes!) muss es auch zur Sicherung der weiteren Funktionsfähigkeit des verbleibenden Siedlungskörpers frühzeitig zu einer räumlichen Abgrenzung dieses Bereiches kommen.

Nur mit einer klaren räumlichen Ausrichtung der anstehenden Aufwertungsmaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentlicher Raum), der weiteren rückbaubedingten Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der qualitativen Anpassungsnotwendigkeiten beim Wohnungsbestand (weitere Schaffung altengerechter Wohnungen, Entwicklung zielgruppenorientierter Wohnangebote) auf diese, als Kernbereich 2030 eingestuften Quartiere können öffentliche und private Fehlinvestitionen vermieden werden. Weiterhin entspricht die Ausweisung eines voraussichtlichen Siedlungskörpers 2030 den Forderungen der Bürgerschaft nach Berechenbarkeit des Stadtumbauprozesses und ermöglicht jedem Bürger frühzeitig, entsprechend seiner persönlichen Situation Entscheidungen zu treffen.

Nach den städtebaulichen Grundprinzipien sollte bei der Ableitung eines möglichen künftigen Siedlungskörpers 2030 eine Konzentration des Stadtraumes auf einen zentralen Kern berücksichtigt werden und der Rückbauprozess weiterhin von Außen nach Innen erfolgen. Nur unter diesen Ansätzen können Teilziele wie die Stabilisierung der Betriebskosten durch nachfragegerechte Optimierung der Versor-

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

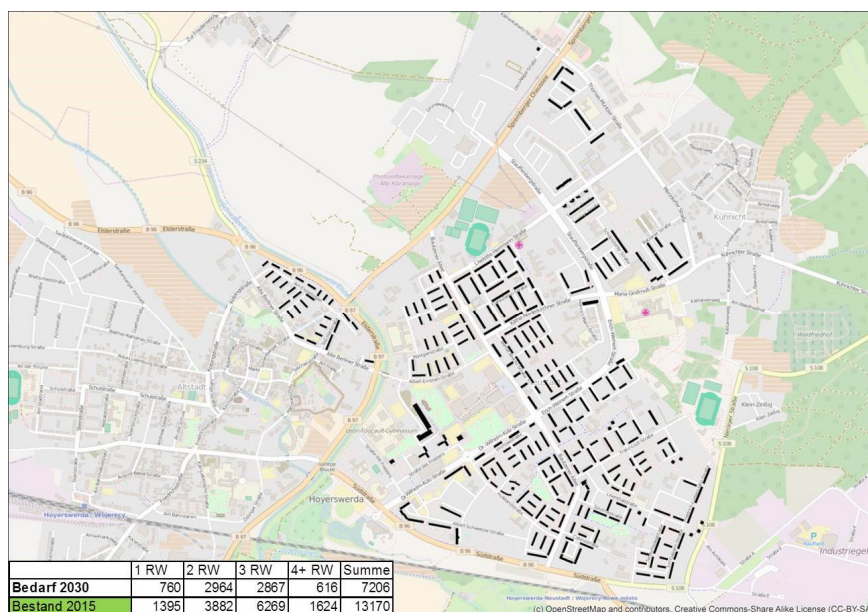
gungsnetze oder auch die besondere Qualität der Wohnquartiere, die sich aus kompakten Strukturen und Zentrumsnähe für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen ergeben, gesichert werden.

Im Kontext der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmens für die weitere Siedlungsentwicklung in der Neustadt sollen an diese Stelle auch die Ausführungen des SEKo 2013 explizit aufgeführt werden, das entsprechend konkrete textliche Darstellungen mit ähnlicher Zielsetzung vorgenommen hatte:

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.

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 Stadttinneren 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.

Nachfolgend soll aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Transparenz, die Ableitung einer möglichen Variante zur Abgrenzung eines Siedlungskörpers vorgestellt werden, die auf Basis der bestehenden Konzepte und Studien entstanden ist, sowie mit den wesentlichen Akteuren im Rahmen der AG Stadtentwicklung, mit dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung des städtischen Wohnungsunternehmens und natürlich dem Stadtrat diskutiert wurde. Diese Variante berücksichtigt eine Reihe fachlicher Aspekte, ist jedoch nicht als abschließendes räumliches Leitbild oder gar Rahmenplanung zu verstehen. Hierfür bedarf es weiterer Abstimmungen mit den Akteuren und der Bürgerschaft, um ein konsensfähiges räumliches Leitbild als künftige Grundlage des Handelns aller Akteure zu erreichen.



Auf der Basis des Wohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau des Stadtumbaugebietes Hoyerswerda und unter Verwendung der, aus der erläuterten Bevölkerungsvorausberechnung hergeleiteten und bereits dargestellten künftigen Wohnungsnachfrage 2030 erfolgte eine schrittweise Überprüfung möglicher Rückbauoptionen entlang der in den übergeordneten Planungen (INSEK, FNP) sowie im SEKo 2013 dargestellten Eckwerte zur räumlichen Entwicklung der Neustadt.

Abbildung 18 –Wohnungsbestand 2015 im Stadtumbaugebiet Hoyerswerda (IST-Situation)

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

In Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsunternehmen (Geschäftsführung, Aufsichtsrat, erweitert um Vertreter der Stadtratsfraktionen) wurde vereinbart für den Entwurf eines möglichen räumlichen Entwicklungsszenarios das Bandstadtszenario aus der Forschungsstudie „Hoyerswerda 2050“ als Grundlage der weiteren Überlegungen zu verwenden.

Bei den vorgenommenen Analysen ging es um drei wesentliche Aspekte:

- Orientierung am theoretischen Gesamtrückbaubedarf (ca. 6.000 WE)
- Absicherung der ermittelten Nachfrage 2030 bzgl. der verschiedenen Wohnungsgrößen
- Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs zwischen den Wohnquartieren sowie zu den zu erhaltenden zentralen Einrichtungen.

Die Forschungsstudie „Hoyerswerda 2050“ hatte in ihren Szenarien die angenommenen Gebäuderückbauten objektkonkret und zeitlich gestaffelt graphisch dargestellt. Diese räumliche Darstellung wurde auf den Wohnungsbestand 2015 übertragen und ermittelt, welche Wohnblöcke 2030 nach der Variante Bandstadt erhalten blieben.

Es ergibt sich ein Gesamtwohnungsbestand 2030 von etwa 7.500 Wohneinheiten, so dass das erste Ziel (Orientierung an Gesamtrückbaugröße) erreicht würde. Bei der Betrachtung der Wohnungsgrößenstruktur in den verbleibenden Wohngebäuden wird jedoch deutlich, dass bei den kleineren Wohnungen (insbesondere den 2-Raum-Wohnungen) ein deutliches Unterangebot entstände (etwa 950 WE). Entsprechend ist für die größeren Wohnungen ein deutliches Überangebot zu konstatieren (allein 880 WE 3-Raum-Wohnungen, weitere 370 WE 4 und mehr-Raum-Wohnungen).

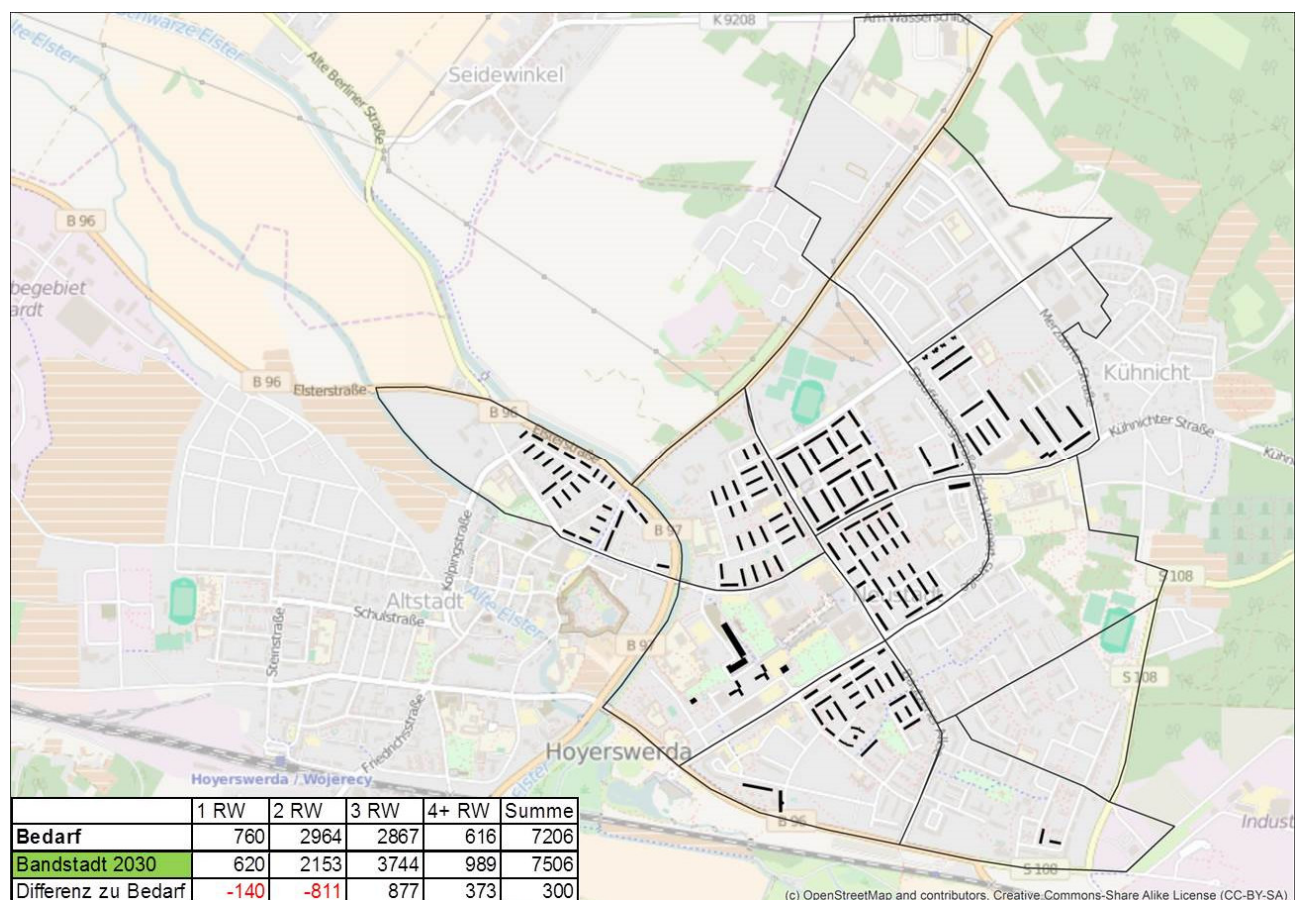


Abbildung 19 –Wohnungsbestand 2030 bei Umsetzung Bandstadtszenario (Studie 2050)

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

Aufgrund der zu erwartenden Altersstruktur, der zunehmend preisbedingten Sensibilität gegenüber der Wohnfläche sowie der allgemeinen gesellschaftlichen Tendenzen zur Singularisierung der Lebensformen sollte jedoch davon auszugehen sein, dass der Bedarf im Segment der 2-Raum-Wohnungen von besonderer Bedeutung werden wird. Insofern war das Bandstadtszenario entsprechend um Räume zu ergänzen, in denen der erhöhte Anteil von Wohnungen in diesem Größensegment es ermöglicht, den ermittelten Bedarf im Jahr 2030 an 2-Raum-Wohnungen abzusichern. Gleichzeitig sollte sichergestellt werden, dass diese hinzugenommenen Bereiche städtebaulich sinnvoll an den Gesamtsiedlungskörper des Bandstadtszenarios angebunden wird.

Als ein solcher zusammenhängender Bereich konnte das Quartier Bautzener Allee/ Hufelandstraße/ Friedrich-Löffler-Straße (WK 5) identifiziert werden. Als städtebauliche Anbindung wäre der Erhalt der Wohngebäude beiderseits der Bautzener Allee bis zur Kreuzung Dr.-Wilhelm-Külz-Straße/ Erich-Weinert-Straße zu empfehlen. Weitere Wohnblöcke mit größerer Anzahl an 2-Raum-Wohnungen wurden ebenfalls in die Darstellung des perspektivischen Siedlungskörpers einbezogen (z.B. Albert-Schweitzer-Straße 30 bis 36, zwei Blöcke an der Ludwig-van-Beethoven-Straße).

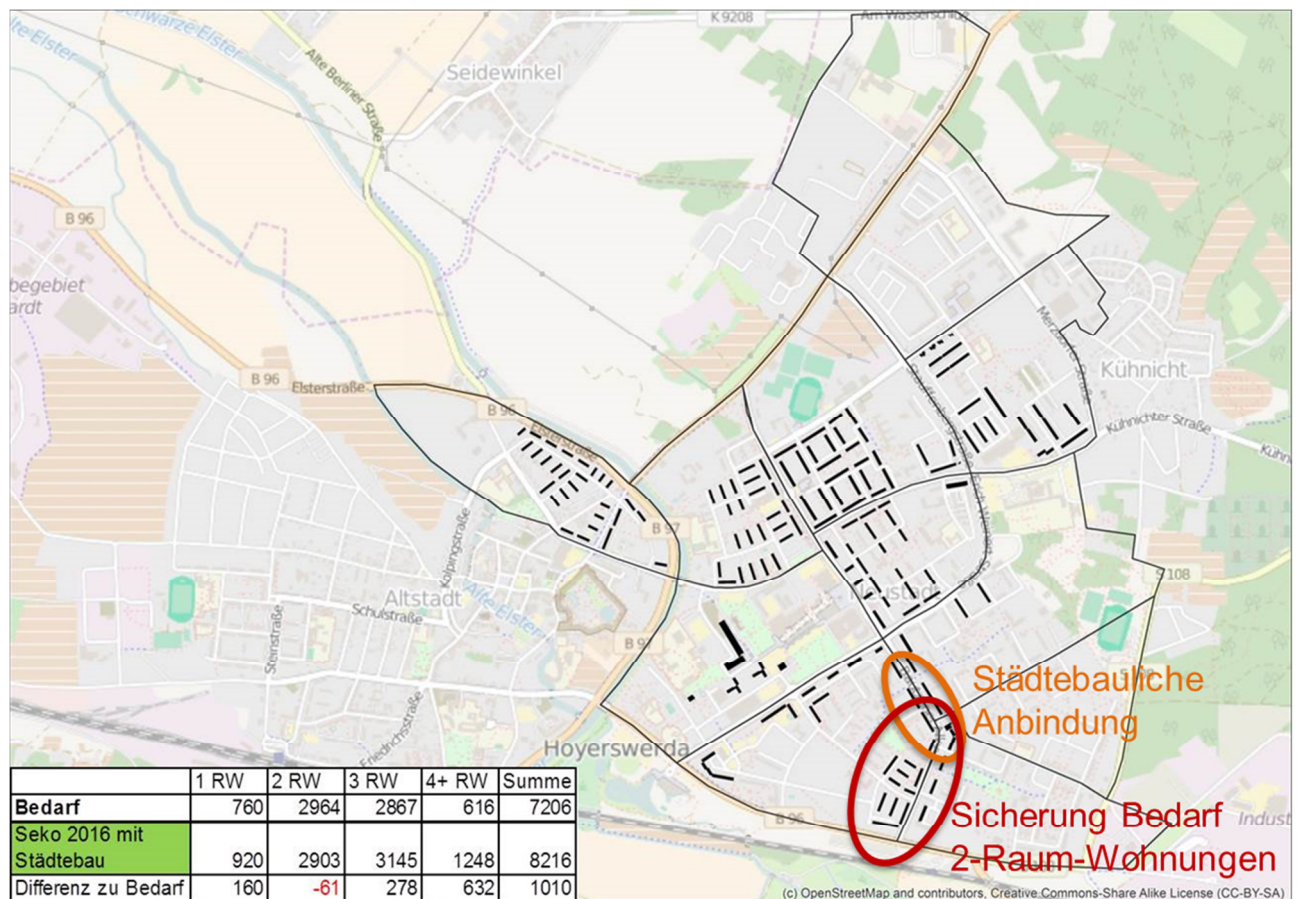


Abbildung 20 –Entwurf zum Wohnungsbestand 2030 entsprechend der ermittelten Wohnungsbedarfe

Weiterhin wurden zur Verringerung des Überangebotes an 3-Raum-Wohnungen die Innenbereiche des WK 5 (zwischen Bautzener Allee und Hufelandstraße) flächenhaft sowie einzelne Blöcke im WK 3 (Johann-Gottfried-Herder-Straße/ Johannes-R.-Becher-Straße) als Entdichtung der Blockinnenbereiche aus dem Entwurf des künftigen Siedlungskörpers herausgenommen.

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

Gleichzeitig wurden in der Studie als Solitär verbleibende Blöcke (wie Albert-Schweitzer-Straße 1 bis 8, Bereich Juri-Gagarin-Straße/ Tereschkowsastraße) entsprechend der vorgesehenen Entwicklung der angrenzenden Bereiche ebenfalls nicht mehr in den Entwurf des Siedlungskörpers einbezogen.

Als Ergebnis ergäbe sich mit diesem Entwurf eine weitgehende Absicherung bei den kleineren Wohnungen, sowie eine deutliche Reduzierung des Überangebotes im Bereich der 3-Raum-Wohnungen. Nachteilig hingegen ist zu vermerken, dass es doppelt so viele große Wohnungen (4 und mehr Räume) gibt als in der Bedarfsprognose ermittelt. Hier könnte, sofern baulich möglich, durch Grundrissänderung eine Reduzierung des Überangebotes in diesem Größensegment angestrebt werden.

Insofern verbleibt bei der dargestellten Variante eine vergleichsweise hohe Flexibilität auf Veränderungen adäquat zu reagieren. Diese Flexibilität stellt letztlich auch den Anknüpfungspunkt für die Weiterentwicklung des Entwurfes dar. Die vorgestellte Variante stellt letztlich nur die Grundlage für die weitere Abstimmung mit den Akteuren (insbesondere Wohnungsunternehmen und Versorgungswirtschaft) sowie für die Diskussion mit der Bürgerschaft (wobei hier die Trennung zwischen persönlicher Betroffenheit und langfristig städtebaulichen Zielsetzungen deutlich werden muss) dar.

Der Entwurf des Siedlungskörpers macht jedoch auch deutlich, dass aufgrund der aktuellen räumlichen Eigentumsverteilung die Betroffenheit der einzelnen Unternehmen sehr unterschiedlich ist. Hier sind Möglichkeiten zu finden, die diese Ungleichverteilung der Lasten zwischen den beiden wesentlichen Unternehmen auszugleichen sucht.

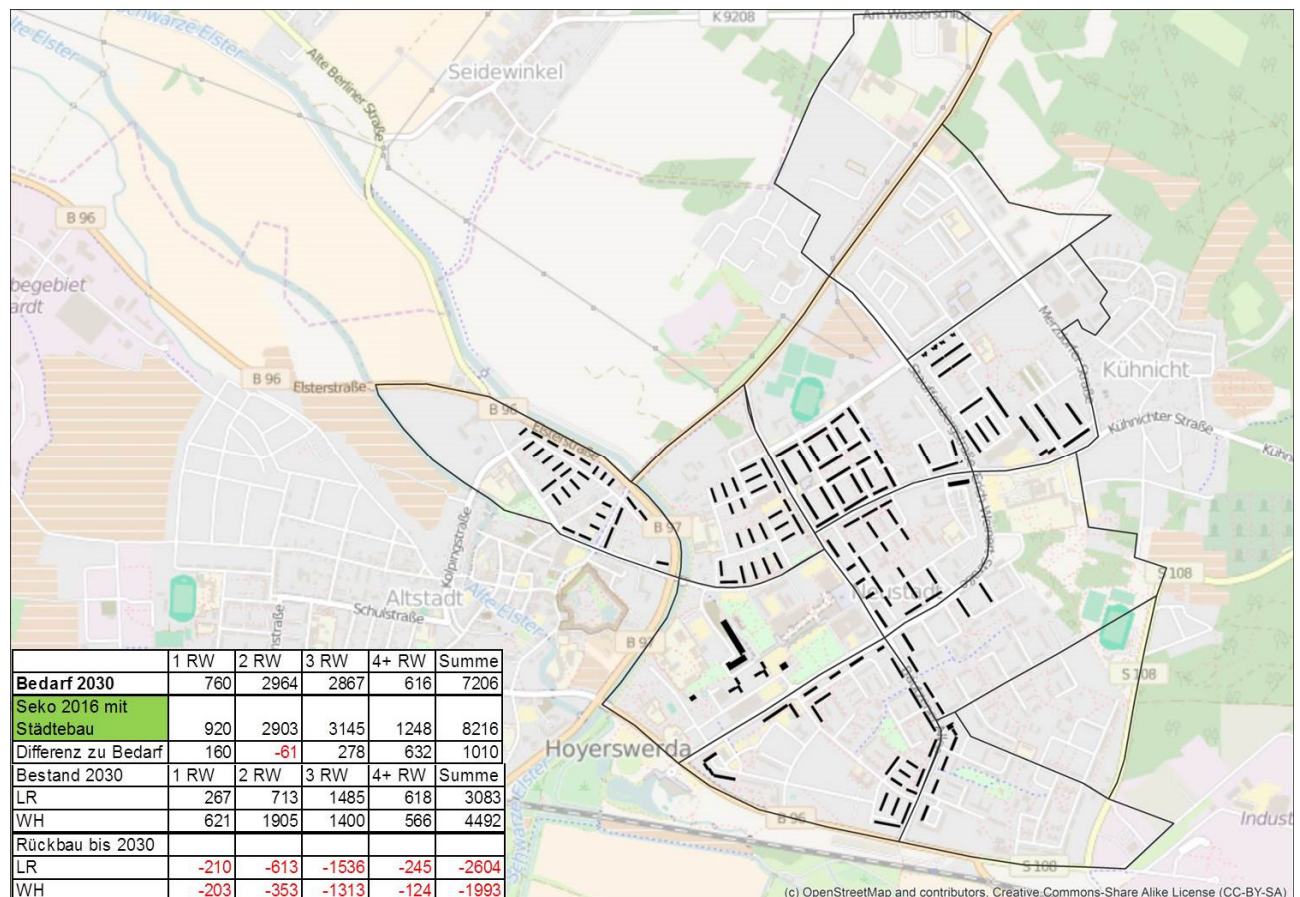


Abbildung 21 – Konsequenzen des SEKo-Entwurfes zum Wohnungsbestand 2030 für Wohnungsunternehmen

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

Als weitere Schritte werden nach einer Vereinbarung auf die verbleibenden Wohngebiete 2030 die Aufgaben stehen den künftigen Siedlungskörper in seiner Gestalt und Funktion weiter zu konkretisieren:

- Profilierung der einzelnen Quartiere (Vielfalt in den Mikrolagen sichern und erhöhen)
- Nachnutzungsoptionen für die Rückbaubereiche (Vorbereitung Bauleitplanung)
- Aufwertungsoptionen in den Wohnquartieren (Fortführung Stadtumbauprozess)
- Zeitliche und räumliche Konkretisierung des Rückbaus (Wohnungsunternehmen)

Ziel sollte daher die Erarbeitung eines städtebaulichen/ stadtfunktionalen Leitbildes bzw. Rahmenplanes sein, um einen konkreten Maßnahmenplan ableiten und priorisieren zu können. Für die nachfolgende Umsetzung und die Akzeptanz notwendiger Maßnahmen sollte die Bewohnerschaft aktiv an diesem Prozess mitwirken. Entsprechende Bearbeitungsstrukturen sind mit allen Akteuren abzustimmen.

Die Konsequenzen des dargestellten Entwurfes einer räumlichen Abgrenzung für den künftigen Siedlungskörper der Neustadt 2030 lassen sich für die Stadt Hoyerswerda wie folgt zusammenfassen:

- Konzentration der Maßnahmen zur Wohngebietsaufwertung auf die zu erhaltenden Wohnquartiere
-> Auswirkungen auf kommunale Investitionsplanung
- Zügiger Beginn „erlebbarer“ Aufwertungsmaßnahmen als öffentliches Signal
-> Auswirkungen auf kommunale Investitionsplanung
- Sicherung von Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen an nachhaltigen Standorten
-> Auswirkungen auf kommunale Investitionsplanung
- Konzentration laufender Unterhaltsaufwendungen in den nachhaltigen Quartieren
-> Akzeptanz unterschiedlicher Standards
- Prüfung von Rechtsinstrumenten zur Steuerung des Stadtumbauprozesses (Stadtumbausatzung)
- Prüfung von Möglichkeiten zur differenzierten Kostentragung von Mehraufwänden (technische Infrastruktur).

Natürlich in besonderem Maße betroffen sind die Wohnungsunternehmen, die als Eigentümer der zu erhaltenden sowie zurückzubauenden Wohngebäude wesentliche Lasten des Stadtumbaus tragen:

- Rückbauförderung erfolgt auch künftig nur entsprechend des beschlossenen Rückbauszenarios
- Investitionslenkung der Wohnungsunternehmen in die nachhaltigen Wohnquartiere
- Umschuldung auf Basis der langfristigen Rückbaustrategie (Sicherheit für Kreditgeber)
- Notwendiger Lastenausgleich zwischen den beiden Wohnungsunternehmen
- Strategieentwicklung für künftige Öffentlichkeitsarbeit/ Mieterinformation (Umzugsmanagement)
- Optimierung der Betreuung/ Service für Rückbaubetroffene (Serviceangebote, Kostenübernahme).

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

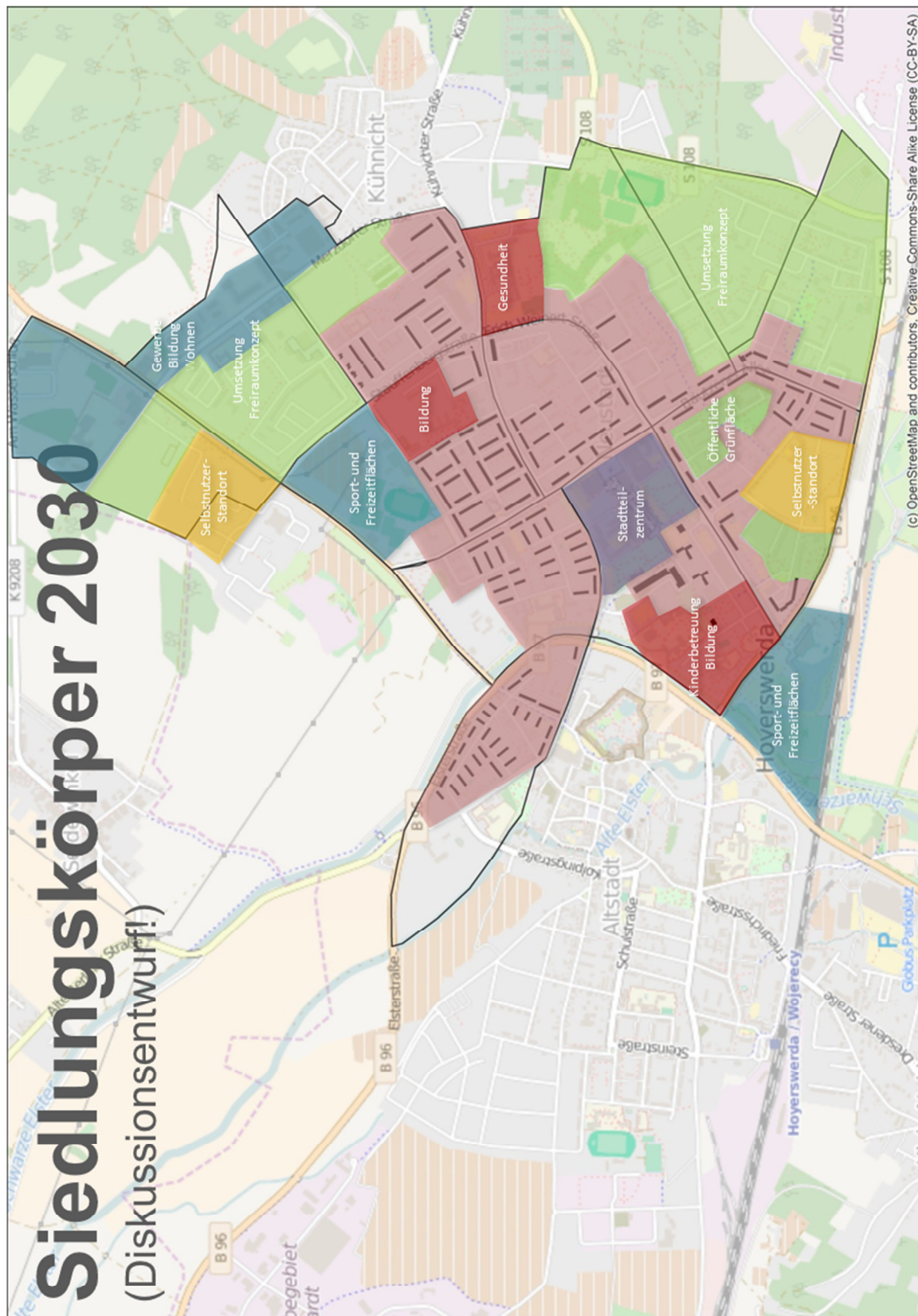


Abbildung 22 –Ableitung eines möglichen Siedlungskörpers entsprechend des SEKo-Entwurf zum Wohnungsbestand 2030

4 Eckwerte für die Ableitung eines städtebaulichen Leitbildes

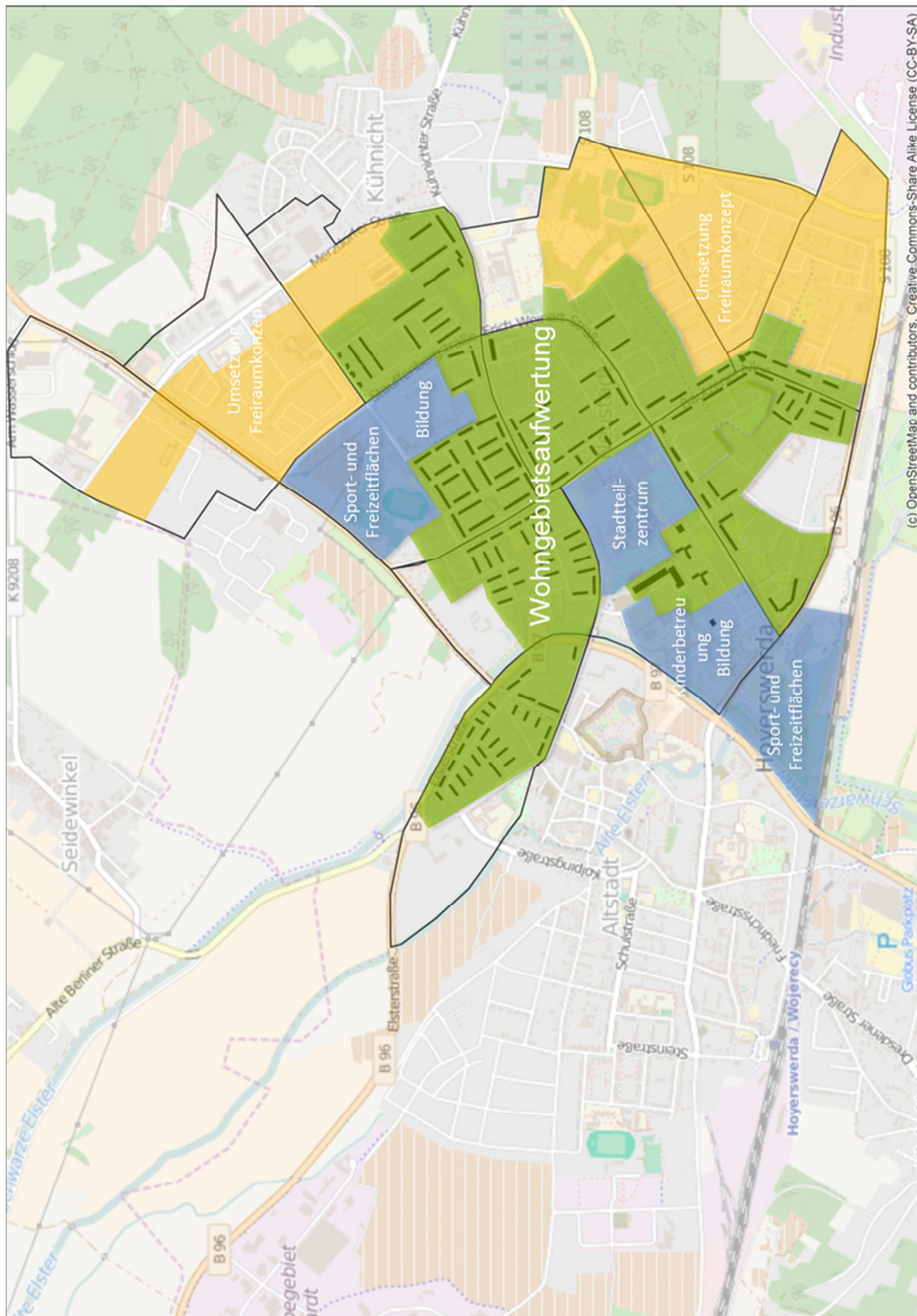
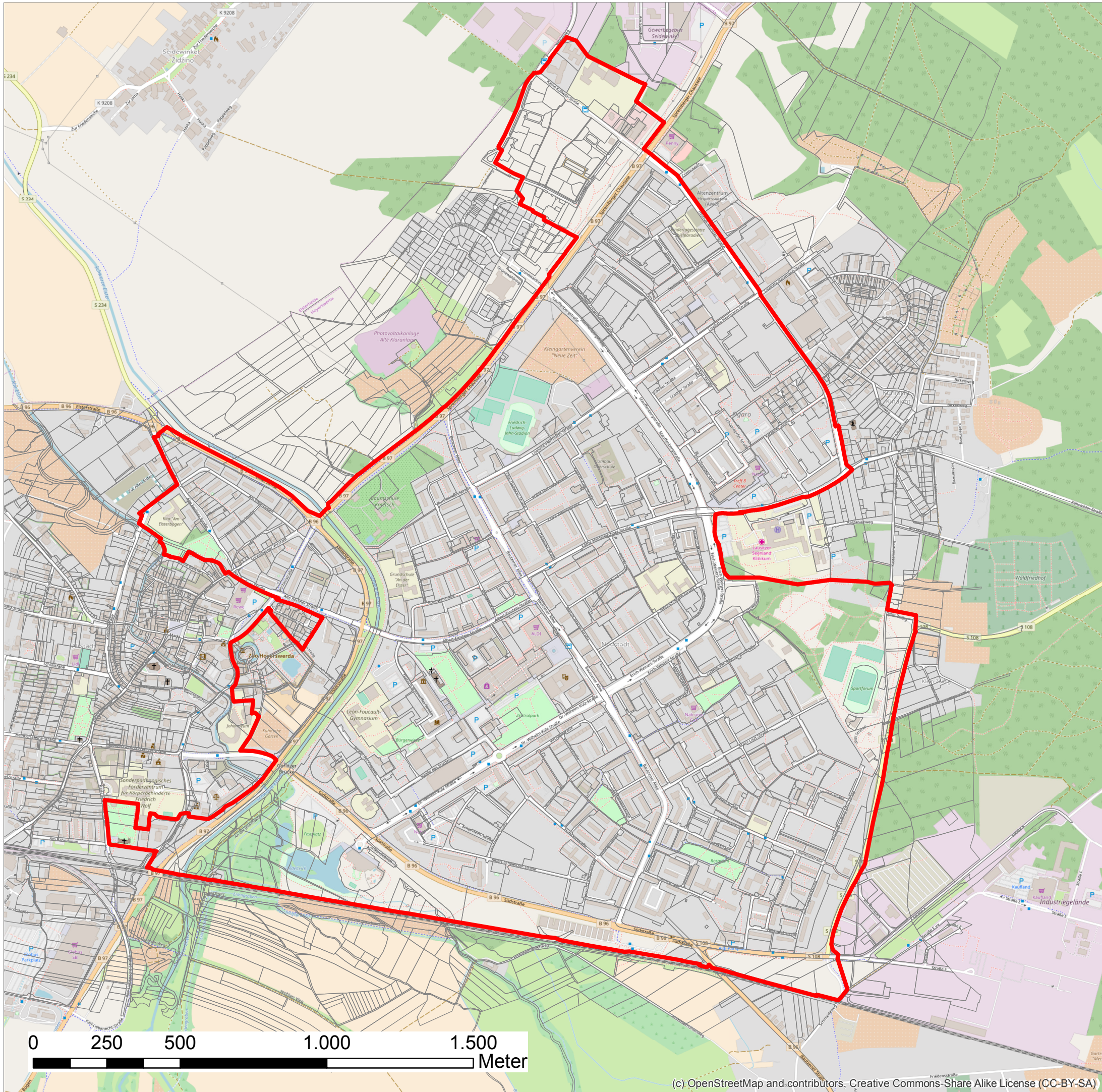


Abbildung 23 –Mögliche räumliche Abgrenzung von Förderschwerpunkten des Stadtumbaus



Stadt Hoyerswerda

Město Wojerecy



Fördergebiet
"Stadtumbaugebiet Hoyerswerda"

Wudobywanišćo
„městopřetwarski teritorij Wojerecy“

 Beantragung Gebietsänderung 2018
"Stadtumbaugebiet Hoyerswerda"

Maßstab 1:13.000

Stand: Februar 2018



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Leipzig | Anna-Kuhnow-Straße 20 | 04317 Leipzig | Tel. +49.341.30983.0
Fax +49.341.30983.48 | info@dsk-gmbh.de | www.dsk-gmbh.de