Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.
Landkreis Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
Gebiet „Südstadt“









28. Januar 2025

die STEG

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Landkreis Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
„Südstadt“

Entwicklungskonzept gemäß § 171b BauGB

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Auftraggeber:	Große Kreisstadt Weißwasser/O. L. Marktplatz 02943 Weißwasser
Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Standort Dresden Bodenbacher Straße 97 01277 Dresden
Auftragsnummer STEG:	11 656
Bearbeitung:	Katrin Geißler Karoline Behrens Rico Linke Cornelia Gillis Kathrin Fasold

Endbericht:	28. Januar 2025 (Beschluss Stadtrat am 29.01.2025)

Bildquellen Titelseite: Stadt Weißwasser

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkungen 1
2 Rahmenbedingungen 2
2.1 Lage und Funktion 2
2.2 Gebietsabgrenzung „Südstadt“ 3
2.3 Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie – INSEK 2035 5
2.4 Demografische Entwicklung 6
2.5 Beschäftigung und soziale Lage 9
3 Städtebauliche und funktionale Analyse 11
3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes 11
3.2 Freiflächen und Stadtgrün / grüne und blaue Infrastruktur 14
3.3 Erschließung und Verkehr 15
3.4 Nutzungen 16
4 Missstände und Potenziale 19
5 Beteiligung 20
5.1 Beteiligung im Rahmen der INSEK-Erarbeitung 20
5.2 Beteiligung im Rahmen der SEKO-Erarbeitung 23
6 Stadtteilkonzept 24
6.1 Gebietsziele im Kontext gesamtstädtischer Entwicklungsziele 24
6.2 Begründung der Programmwahl in Abstimmung auf die Gebietsziele 26
6.3 Leitlinien der Gebietsentwicklung 28
7 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie 30
7.1 Einzelmaßnahmen 31
7.2 Übersicht von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 36
7.3 Verknüpfung mit anderen Programmen 37
7.4 Verstetigung 41
7.5 Monitoring und Evaluierung 42
7.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht 44

Anlage

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Planteil

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Raumstruktur 2
Abbildung 2: Nahbereiche 2
Abbildung 3: Untersuchungsgebiet / abgegrenztes Fördergebiet „Südstadt“ 3
Abbildung 4: Lagebezüge zu weiteren Gebieten 4
Abbildung 5: Räumliches Leitbild Weißwasser/O.L. 5
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 6
Abbildung 7: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040 6
Abbildung 8: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040 7
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Stadt / Gebiet 7
Abbildung 10: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040 8
Abbildung 11: Empfänger Mindestsicherung je 100 EW 9
Abbildung 12: Kaufkraft pro Einwohner 2022 9
Abbildung 13: Beschäftigte am Arbeitsort/Einpendler 9
Abbildung 14: Beschäftigte am Wohnort/Auspendler 9
Abbildung 15: Städtebauliche Struktur/Strukturbereiche 12
Abbildung 16: Luftbild Südstadt (Ausschnitt), Aufnahmen aus den Jahren 1997 (li.) und 2022 (re.) 12
Abbildung 17: Übersicht Kulturdenkmale im Gebiet „Südstadt“ 13
Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2022 16
Abbildung 19: Wohnungsleerstände nach Merkmalen (Anzahl WE) 17
Abbildung 20: Auswertung Online-Umfrage (Auszug) 21
Abbildung 21: Flyer-Einladung Bau- und Kulturfestival 22
Abbildung 22: Quartiere für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter 33
Abbildung 23: Kostenverteilung gem. KuF für das WEP-Gebiet „Südstadt“ 44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersrelationen 2021, 2030 und 2040 7
Tabelle 2: Wohnungsbestand/Leerstand WBG mbH, Stand 08/2023 16
Tabelle 3: Handlungsfeldziele gemäß INSEK 2035 / Handlungsansätze im Gebiet „Südstadt“ 25
Tabelle 4: Rückbauobjekte im Gebiet „Südstadt“ 35
Tabelle 5: Klimamaßnahmen im geplanten WEP-Gebiet „Südstadt“. 36
Tabelle 6: ESF-Vorhaben im Gebiet „Südstadt“ 39
Tabelle 7: Übersicht Maßnahmen im Gebiet „Südstadt“ mit Bezug zu den Gebietszielen 40

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Weißwasser ist infolge der strukturellen Umbrüche der 1990er-Jahre von einem bis heute andauenden Schrumpfungsprozess betroffen. Der Verlust von Arbeitsplätzen und die grundlegende Neuorientierung vieler Menschen verursachten eine Abwanderungswelle, in deren Folge die Stadt Weißwasser innerhalb kurzer Zeit mehr als die Hälfte ihrer Einwohner verlor.

Begleiterscheinungen waren ein wachsender Wohnungsleerstand und ein ebenso schnell wachsender Überhang an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Hinzu kamen massive Veränderungen in der Alters- und Sozialstruktur. Die damit einhergehenden Imageverluste wirkten sich nachhaltig auf die Stadtgesellschaft und das städtische Miteinander aus.

Die Südstadt war als Einwohnerschwerpunkt und aufgrund der mietstrukturellen Prägung von den oben beschriebenen Entwicklungen besonders stark betroffen.

In den vergangenen Jahrzehnten konnten mit Unterstützung der Städtebauförderung gegensteuernde Maßnahmen umgesetzt und den sozialen Problemlagen mit neuen Angeboten begegnet werden.

Die Südstadt wurde von außen nach innen um mehrere Quartiere zurückgebaut. Insgesamt wurden fast 4 000 Wohnungen vom Markt genommen. Trotz dieser enormen Anstrengungen liegt die Leerstandquote noch immer bei fast 20 % und damit weit über dem städtischen Durchschnitt.

Dem daraus abzuleitenden Anpassungsbedarf stehen Rückbaupotenziale gegenüber, die von Seiten der Wohnungsunternehmen für Teil- und Komplettrückbau vorgesehen sind. Mit diesen Maßnahmen und den damit verbundenen Anpassungsmaßnahmen an der öffentlichen Infrastruktur soll der Rückbauprozess in Süd abgeschlossen werden.

Der Beschluss zum Ausstieg aus der Kohleverstromung hat einen erneuten tiefgreifenden Strukturwandel ausgelöst, der ohne entschlossene Maßnahmen die bestehenden Defizite und die negativen Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels verstärken wird.

Ein Umstieg von Bergbau und Kohleverstromung auf neue zukunftsfeste Branchen kann nur gelingen, wenn die Menschen in der Region diese Perspektive mittragen und als Arbeitskräfte in der Region zur Verfügung stehen. Erneute Abwanderungswellen müssen im Interesse einer nachhaltigen wirtschaftlichen Neuausrichtung der Region unbedingt verhindert werden.

Alle Anstrengungen richten sich deshalb darauf, den Menschen in Weißwasser und der Region positive Zukunftsaussichten zu vermitteln. Dazu gehören alle Maßnahmen, die Weißwasser zu einem lebenswerten Wohnstandort, einem zukunftsfesten Wirtschafts- und chancenreichen Bildungsstandort machen.

Das INSEK 2035 zeigt dafür notwendige Leitlinien und Handlungsansätze auf. Für die Umsetzung der im INSEK benannten Zielstellungen kommt der Südstadt mit ihrem vielfältigen Wohnungsangebot und zahlreichen Einrichtungen für Freizeit, Bildung und Daseinsvorsorge auch in Zukunft eine zentrale Rolle zu.

Unterstützt wird die Gesamtmaßnahme „Südstadt“ durch Strukturwandelprojekte. Die Revitalisierung der ehemaligen Glasfachschule als regionalen Bildungsstandort, der Aufbau einer internationalen Sport- und Bildungsakademie und der Ausbau der Station Junger Techniker und Naturforscher zu einem hochkarätigen außerschulischen Lernort, werden zu Impulsgebern der Stadtentwicklung. Ihre Verankerung in der Südstadt bringt Synergieeffekte für die Gebietsentwicklung mit sich.

Entscheidende Synergien liegen in einer besseren Vernetzung der Südstadt mit dem Stadtzentrum. Die Zentrumsentwicklung ist auf gemeinwohlorientierte und sozialintegrative Angebote ausgerichtet. Als „Soziale Mitte“ wird sie zum Wohnzimmer der Stadt von dem die Bewohner der Südstadt in besonderem Maße partizipieren. Wechselwirkungen zwischen Stadtmitte und Südstadt und die Erschließung gebietsübergreifender Potenziale sind Kern der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie.

Dem hohen Handlungsbedarf im sozialen Bereich wird mit einer Vielzahl an zielgruppenspezifischen ESF-Vorhaben entsprochen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Funktion

Weißwasser weist hinsichtlich Lage, Anbindung und Funktion Besonderheiten auf, die die Stadtentwicklung maßgeblich beeinflussen.

Die Stadt liegt im Nordosten Sachsens an den Landesgrenzen zu Brandenburg und Polen. Die Region ist durch eine geringe Siedlungsdichte gekennzeichnet. Die Entfernung zu den nächsten Städten und Agglomerationsräumen ist groß. Den regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Straßen/Schiene) kommt deshalb eine erhöhte Bedeutung zu. (Abbildung 1)

Randlage und schlechte Erreichbarkeit sind ungünstige Voraussetzungen für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Weißwasser. Gleichzeitig gibt es aufgrund fehlender Konkurrenzstandorte eine starke Orientierung auf örtliche Angebote mit positiven Effekten für die lokale Nachfrage.

Im Zentrale-Orte-System übernimmt Weißwasser die Funktion eines Mittelzentrums. Zum Nahbereich der Stadt gehören alle Umlandkommunen. In Boxberg, Rietschen und Krauschwitz bestehen Überschneidungen mit den Nahbereichen des Mittelzentrums Niesky sowie mit dem Grundzentrum Rothenburg. (Abbildung 2)

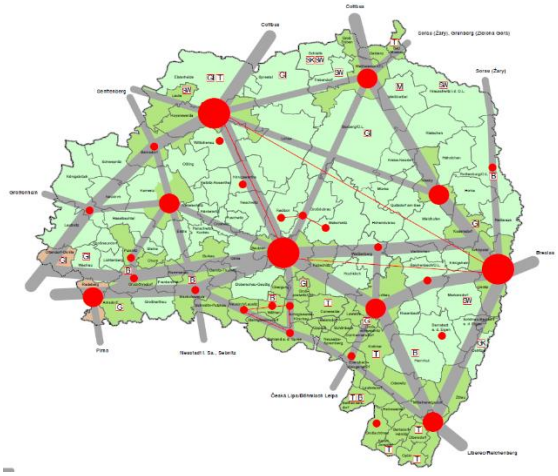


Abbildung 1: Raumstruktur
Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, 2023

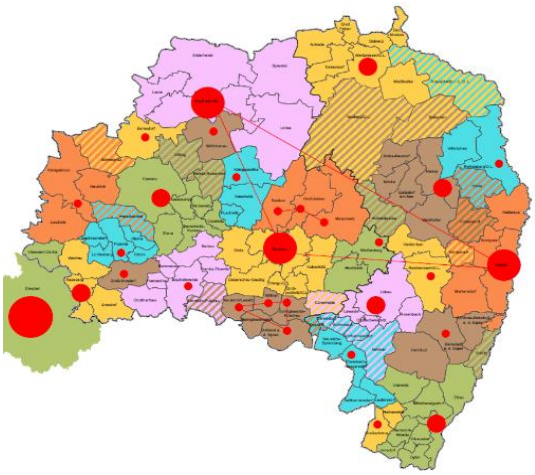


Abbildung 2: Nahbereiche
Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, 2023

Die Identität der Region und ihrer Bewohner ist maßgeblich durch die Lage im Lausitzer Braunkohlerevier und im sorbischen Siedlungsgebiet geprägt.

Derzeit bilden der aktive Bergbau und die Kohleverstromung die wirtschaftliche Basis der Region. Parallel dazu entstehen Bergbaufolgelandschaften. Die Erschließung neuer und die Rekultivierung ausgekohlter Tagebaue verursachen einen steten Wandel, der nach 1990 infolge der wirtschaftlichen Umbrüche eine hohe Dynamik bekam und hohe Verluste an Einwohnern, Wirtschaftskraft und Ansehen mit sich brachte.

Der Beschluss zum Kohleausstieg bis zum Jahr 2038 bedeutet einen erneuten Strukturwandel, auf den sich die Region und die Stadt Weißwasser aktiv vorbereiten.

Das Strukturstärkungsgesetz und das Investitionsgesetz Kohleregionen sollen den betroffenen Regionen bei der Bewältigung des Strukturwandels helfen. In Weißwasser wurden Schlüsselprojekte für eine Förderung angemeldet. Deren Ziele sind die Schaffung neuer Arbeitsplätze, der Ausbau der beruflichen Aus- und Weiterbildung sowie der Erhalt der Daseinsvorsorge und attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen.

Im geplanten Fördergebiet „Südstadt“ ist eine Verknüpfung von Strukturwandelprojekten und Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung geplant, um damit die Effizienz der eingesetzten Mittel zu erhöhen und spürbare Effekte für die Wohn- und Lebensqualität in der Südstadt zu erreichen.

2.2 Gebietsabgrenzung „Südstadt“

Das Gebiet „Südstadt“ umfasst den Kernbereich des südlich der Bahnstrecke Berlin-Cotttbus-Weißwasser-Görlitz gelegenen Teil der Stadt Weißwasser.

2023 wurde in Vorbereitung eines Städtebauförderantrages für das Programmjahr 2024 ein weiter gefasster Bereich betrachtet. Das 130 Hektar große Untersuchungsgebiet schloss sowohl die Kernbereiche der Südstadt als auch die Rückbaugebiete bis zur südwestlichen Stadtgrenze ein. Hintergrund war die Absicht, die weitläufigen Rückbauflächen unter stadtklimatischen und ökologischen Gesichtspunkten aufzuwerten und eine stärkere Vernetzung zwischen Stadtquartieren und umgebenden Freiräumen zu erreichen.

Im Zuge der weiteren Maßnahmenplanung erfolgte eine Fokussierung auf städtebaulich-funktionale Vorhaben im Kernbereich der Südstadt sowie am Übergang zur Stadtmitte. Damit wird dem Hauptziel des INSEK 2035 entsprochen, wonach die Entwicklung der Innenstadtlagen höchste Priorität hat.

Im Zuge dessen wurde das nunmehr für eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm vorgesehenen Gebiet deutlich enger gefasst. Die Fläche wurde um die Hälfte auf jetzt 155 Hektar reduziert. (s. Abb. 3)

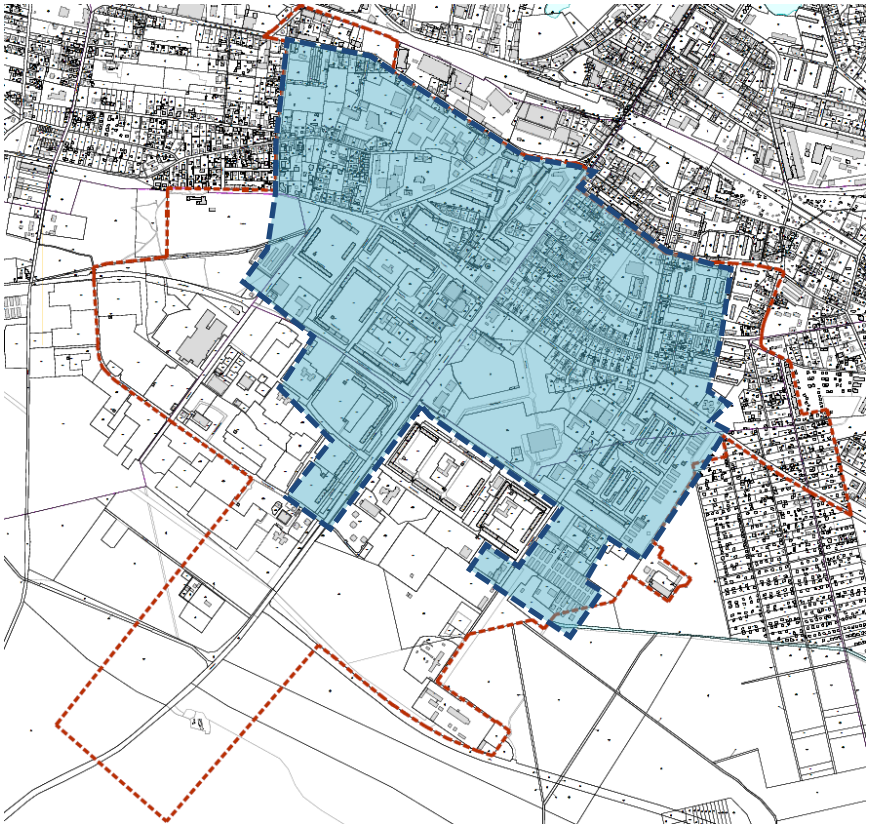


Abbildung 3: Untersuchungsgebiet / abgegrenztes Fördergebiet „Südstadt“
Quelle: Grundkarte mit eigener Ergänzung, die STEG 2024

Gebietsumgriff

Im Norden schließt das Gebiet „Südstadt“ an das SZP-Gebiet „Soziale Mitte“ an, das 2024 in das Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) aufgenommen wurde und zusätzlich aus dem EFRE gefördert wird. Die gemeinsame Grenze verläuft entlang der Berliner Straße und der Gutenbergstraße. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, eine engere Verbindung zwischen Südstadt und Stadtmitte herzustellen.

Im Westen reicht die Gebietskulisse bis an die Mühlenstraße heran, die eine wichtige Verkehrsader im Gebiet und zugleich überörtliche Verbindung ist. Im Osten schließt der Gebietsumgriff die Wohnstandorte Humboldtstraße / Eichendorffweg sowie die Plattenbaustandorte Bertolt-Brecht- / Hanns-Eisler-Straße ein.

Die südliche Gebietsgrenze ist so gefasst, dass Rückbau- und Anpassungsmaßnahmen in den Randlagen des neu definierten Siedlungskörpers zum Abschluss gebracht werden können.

Bezug zu aktuellen Fördergebieten / zum Sanierungsgebiet

Das SEKO „Südstadt“ verfolgt einen integrierten Ansatz. Ziel ist es, durch eine abgestimmte Maßnahmenplanung eine Bündelung von Mitteln zu erreichen und so die Wirksamkeit der Einzelmaßnahmen im Sinne der Gebietsziele sowie der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zu sichern.

Strukturwandelprojekte: Schlüsselmaßnahmen der Gebietsentwicklung sind als Strukturwandelprojekte angemeldet. Im Gebiet sind das die Nachnutzung der Glasfachschule als regionales Aus- und Weiterbildungszentrum und die Errichtung der Internationalen Bildungs- und Sportakademie (INBUS-Akademie).

Weitere Strukturwandelprojekte mit Relevanz für die Südstadt sind die Sanierung des Bahnhofs Weißwasser als Bürgerbahnhof, der Neubau der Station Junge Techniker und Naturforscher sowie der Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Cottbus-Weißwasser-Görlitz.

EFRE-Gebiet „Stadtmitte“: Im Bereich Boulevard besteht eine Überlagerung mit dem EFRE-Gebiet „Stadtmitte“. 2024 wurde für das EFRE-Gebiet ein Mobilitäts- und Freiraumkonzept erarbeitet. Ziel sind die Gestaltung einer stadtverträglichen Mobilität einschließlich zusätzlicher Bahnquerungen sowie die Aufwertung und Nutzbarmachung öffentlicher Freiräume. Im Bereich Südstadt bildet die Achse Sorauer Platz – Wasserturm – Boulevard einschließlich deren Verlängerung bis zum Bahnhof Weißwasser einen Untersuchungsschwerpunkt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens flossen in das SEKO ein. Im Überlagerungsbereich sind keine investiven EFRE-Maßnahmen geplant.

ESF Plus-Gebiet Weißwasser 2021–2027: Weißwasser weist ungünstige sozioökonomische Rahmenbedingungen auf. Die Südstadt gehört aufgrund der Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur zu den besonders benachteiligten Stadtteilen. 2024 wurde gemeinsam mit Sozialpartnern und lokalen Akteuren ein Gebietskonzept erarbeitet, indem vielfältige Angebote in den Bereichen informelle Kinder- und Jugendbildung sowie soziale Integration verankert sind und Grundlage für die Förderung der Stadt Weißwasser in der aktuellen Förderperiode ist.

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen, sind an einigen Vorhabenorten baulich-investive Maßnahmen geplant. Dazu sollen Mittel aus der Städtebau- und aus der Strukturförderung (InvKG) eingesetzt werden.

Im Westen der Gebietskulisse liegt das 2021 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Östlich der Lutherstraße“, das derzeit nicht Teil einer Fördergebietskulisse ist.

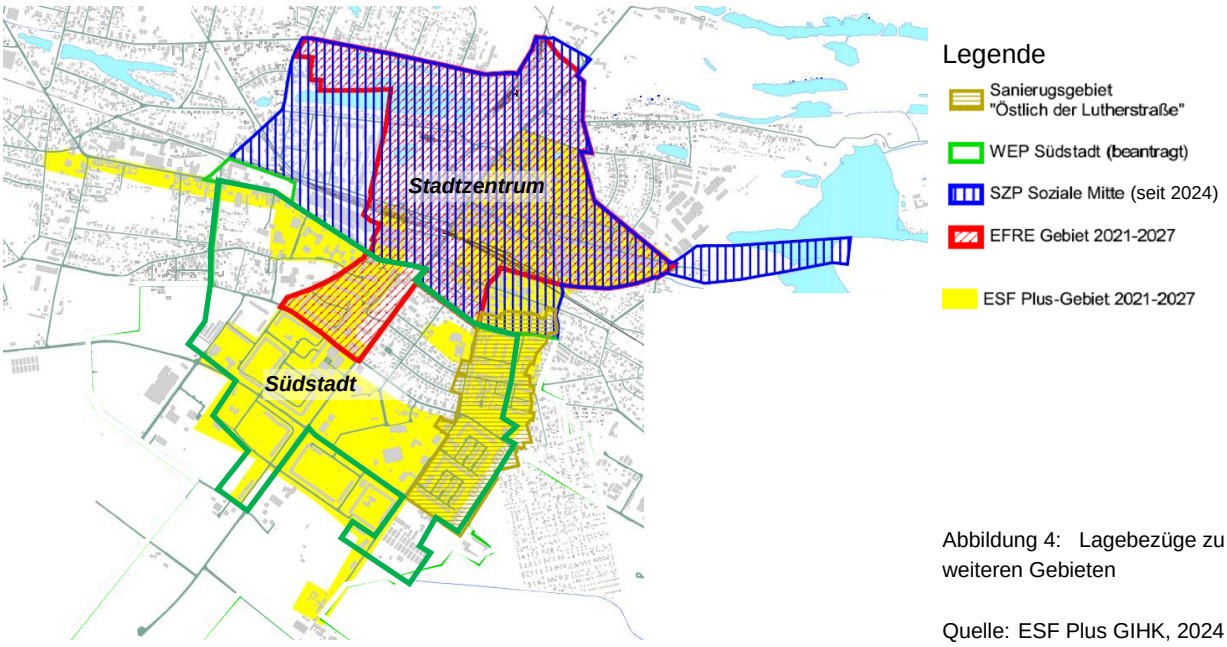


Abbildung 4: Lagebezüge zu weiteren Gebieten

Quelle: ESF Plus GIHK, 2024

2.3 Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie – INSEK 2035[1]

Das Kernziel des INSEK ist es, den erneuten Strukturwandel proaktiv mit zukunftsorientierten Investitionen zu steuern. Im Ergebnis der Situationsanalyse und eines umfangreichen Beteiligungsprozesses definiert das INSEK zwei Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf. Diese sind:

- die urbane Innenstadtlage
- die Tagebaukante am Schweren Berg

Während für die Innenstadtlage dringender Handlungsbedarf besteht, wird für die Entwicklung der Tagebaukante ein längerer Zeithorizont gesehen.

Als Innenstadtlage definiert das INSEK das nördlich der Bahntrasse liegende Stadtzentrum sowie die Verdichtungsbereiche südlich der Bahn. Mit diesem Vertiefungsbereich rückt das Kernziel des INSEK – die Innenentwicklung – in den Vordergrund. Im Interesse einer schnellen Umsetzung der im INSEK formulierten Ziele, wurden bereits 2023 für die beiderseits der Bahn gelegenen Teilgebiete Entwicklungskonzepte erarbeitet.

Innenentwicklung: Als Prämisse aller Stadtentwicklungsvorhaben sieht das INSEK eine konsequente Innenentwicklung. Als räumlicher Schwerpunkt wird die Innenstadt herausgearbeitet. Diese soll zu einer multifunktionalen Stadtmitte und Impulsgeber einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden. Schwerpunkte sind das Stadtzentrum mit Markt und Bahnhofsareal sowie die multifunktionalen Kernbereiche der Südstadt.

Vernetzung von Südstadt und Stadtmitte: Zwischen der Südstadt und der Stadtmitte bestehen enge Wechselbeziehungen. Die Bewohner der Südstadt profitieren von der Nähe zum Stadtzentrum und den dort vorhandenen Einrichtungen und Angeboten. Im Umkehrschluss ist die Südstadt von maßgeblicher Bedeutung für eine stärkere Belebung der Stadtmitte.

Ein wesentlicher Baustein der Stadtentwicklungsstrategie ist der Ausbau der räumlichen, verkehrlichen und städtebaulichen Verzahnung der Stadtmitte mit der Südstadt. (Abbildung 5)

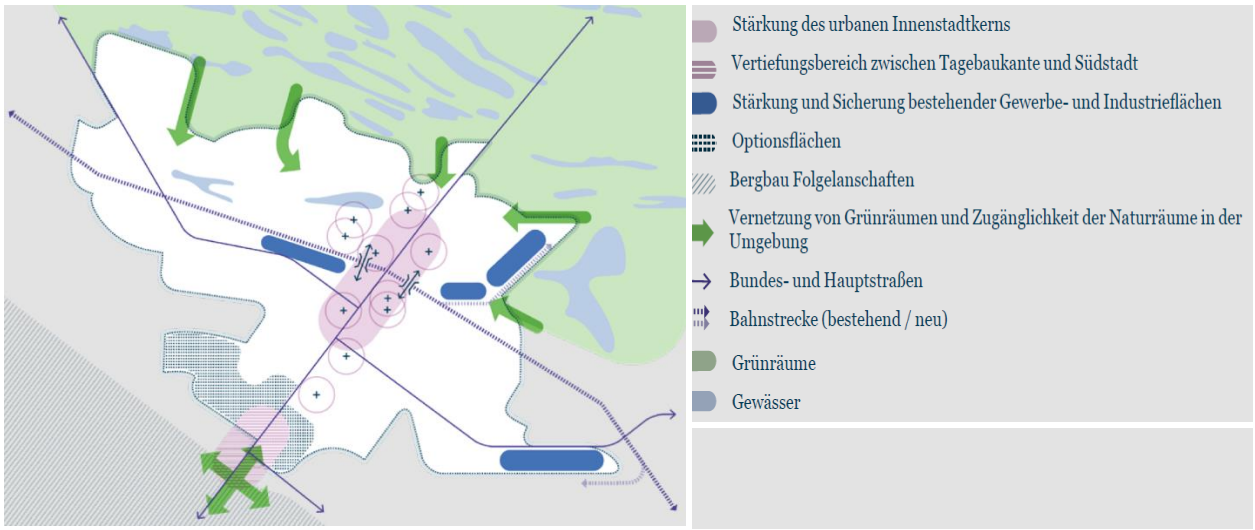


Abbildung 5: Räumliches Leitbild Weißwasser/O.L. Quelle: INSEK Weißwasser 3035, Stand 03/2023

Beteiligung und Gemeinwohlorientierung: Die Stadtentwicklungsstrategie setzt auf eine stärkere Einbindung aller an der Stadtentwicklung Beteiligten sowie auf eine Stärkung gemeinwohlorientierte Vorhaben. Hierfür wird in Weißwasser in Anbetracht der sozioökonomischen Verhältnisse und der hohen Betroffenheit vieler Haushalte ein dringender Bedarf gesehen. Räumlicher Schwerpunkt ist auch hier die Innenstadtlage beiderseits der Bahntrasse. (s. Abb. 4; Abgrenzung ESF-Gebiet)

[1] #weisswassermachen Innovation mit Charakter, INSEK 2035 der Stadt Weißwasser/O.L., Gesamtfortschreibung, Stand 03/2023

2.4 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2022 und Prognose 2040

Zum Ende des Jahres 2023 hatte Weißwasser 15 361 Einwohner, das waren 30 000 weniger als 1990.

Die größten Verluste hatte die Stadt in den ersten beiden Nachwendejahrzehnten zu verzeichnen. Bis 2011 ging die Bevölkerung um die Hälfte zurück.

Erst zu Beginn der 2010er-Jahre verlor der Bevölkerungsrückgang an Dynamik. Zwischen 2011 und 2023 ging die Einwohnerzahl um weitere 2 800 zurück (-15 %).

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen weiteren Bevölkerungsrückgang in der seit 2020 zu beobachteten Stärke. Das bedeutet, die Einwohnerzahl wird bis zum Jahr 2040 von derzeit rund 15 400 auf etwa 11 400 zurückgehen (-26 %).

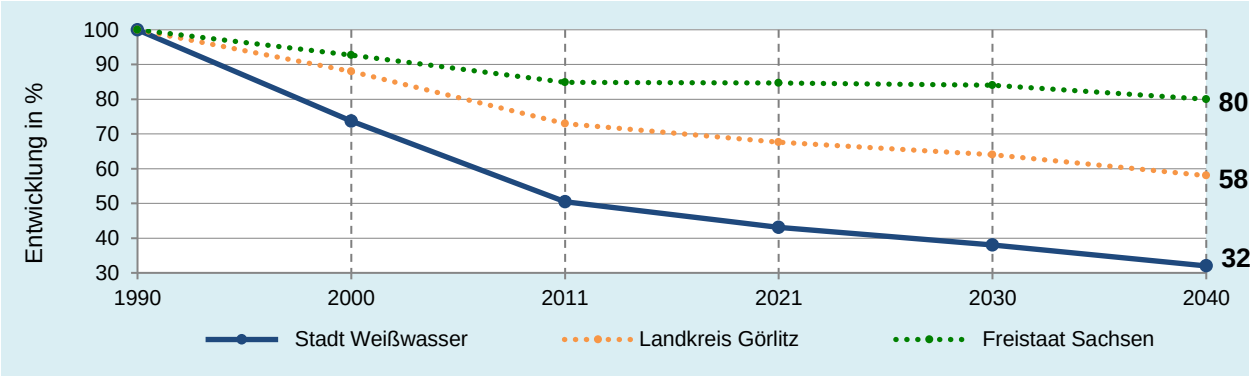


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Quelle: StaLa Sachsen, 2024, eigene Darstellung

Entwicklung der Altersstruktur

Der Bevölkerungsrückgang der ersten Nachwendejahre führte zu einer relativen Zunahme der älteren Bevölkerungsteile. Der Anteil der Senioren stieg von 15 % im Jahr 1990 auf rund 26 % im Jahr 2021. Im gleichen Zeitraum ging der Anteil der unter 25-Jährigen um rd. 8 % zurück.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungszusammensetzung stabilisiert. Der Anteil an jungen Menschen bis 25 Jahre hat leicht zugenommen und lag 2022 bei über 20 %. Der Anteil der über 65-Jährigen ist ebenfalls stabil und liegt bei rund einem Viertel der Einwohner.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung wird es sowohl bei den jüngeren als auch bei den älteren Jahrgängen leichte Zuwächse geben. Die mittleren Jahrgänge schmelzen hingegen weiter ab.

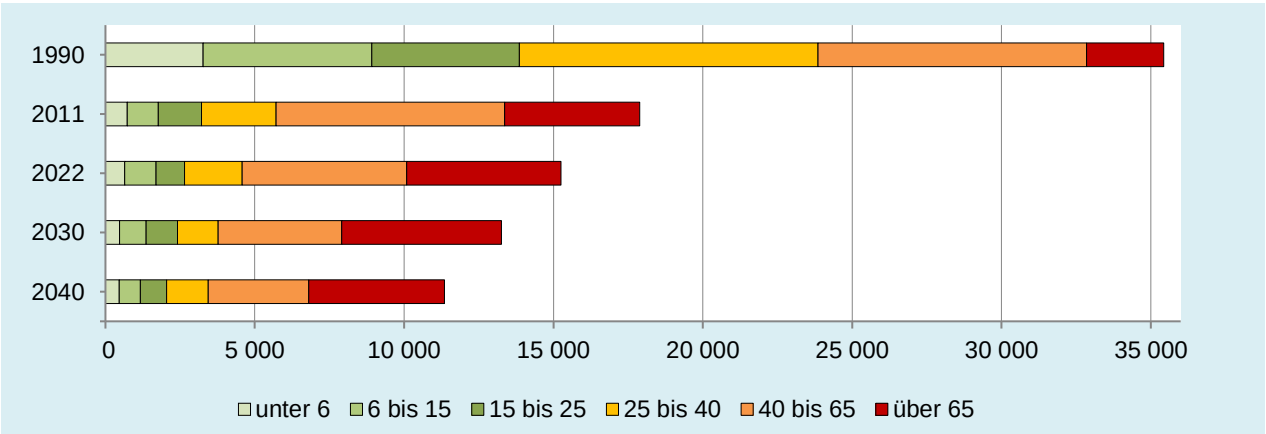


Abbildung 7: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040 Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Die Verschiebung der Alterszusammensetzung wird auch an der Entwicklung des Jugend- bzw. des Altenquotienten ersichtlich. Für die Ermittlung dieser Kenngrößen wird die Zahl der Jungen (bis 20 Jahre) und die der Alten (über 65 Jahre) in Beziehung zu je 100 Personen im Erwerbsalter (20 und 65 Jahre) gesetzt. Für Weißwasser ergibt sich daraus folgendes Bild:

Jahr	Jugendquotient	Altenquotient	Gesamtquotient
2011	20,9	40,9	**61,8**
2021	28,4	65,9	94,3
2030	32,5	89,6	**122,2**
2040	30,9	87,2	118,1

Tabelle 1: Altersrelationen 2021, 2030 und 2040 Quelle: StaLa, eigene Berechnungen, 2024

Die Summe von Jugend- und Altenquotient (Gesamtquotient) gibt an, wie viele Personen im Nichterwerbsalter auf je 100 Personen im Erwerbsalter entfallen. Im Jahr 2011 lag dieser Wert bei rund 62. Bis 2030 ist eine Verdopplung zu erwarten. Dann stehen 100 Personen im Erwerbsalter 122 Personen im Nichterwerbsalter gegenüber.

Ein weiteres Merkmal der zunehmenden Überalterung ist die veränderte Zusammensetzung des Gesamtquotienten. Bis in die 1990er-Jahre wurde der Gesamtquotient weit überwiegend vom Jugendquotienten bestimmt. Inzwischen macht der Altenquotient den bei weitem höheren Anteil aus. Bis 2030 wird der Gesamtquotient, getragen vom wachsenden Anteil älterer Einwohner, weiter ansteigen und danach auf hohem Niveau konstant bleiben.

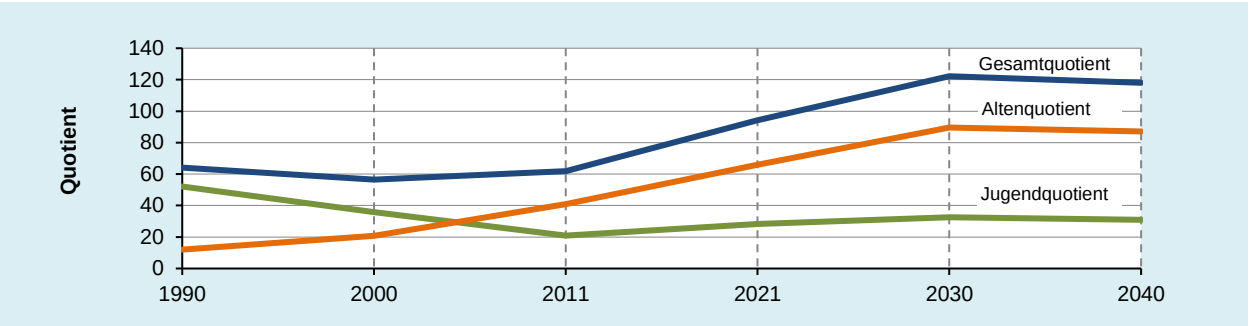


Abbildung 8: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040 Quelle: StaLa Sachsen, 2024, eigene Darstellung

Bevölkerung im Gebiet „Südstadt“

Derzeit leben rund 6 200 Einwohner im Gebiet. Das sind rd. 40 % der Gesamtbevölkerung. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerung um rd. 630 Einwohner zurückgegangen (-10 %). Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Bevölkerungsverlust in der Südstadt zunächst stärker ausgefallen. Seit 2019 verläuft die Schrumpfung parallel zur gesamtstädtischen Entwicklung.

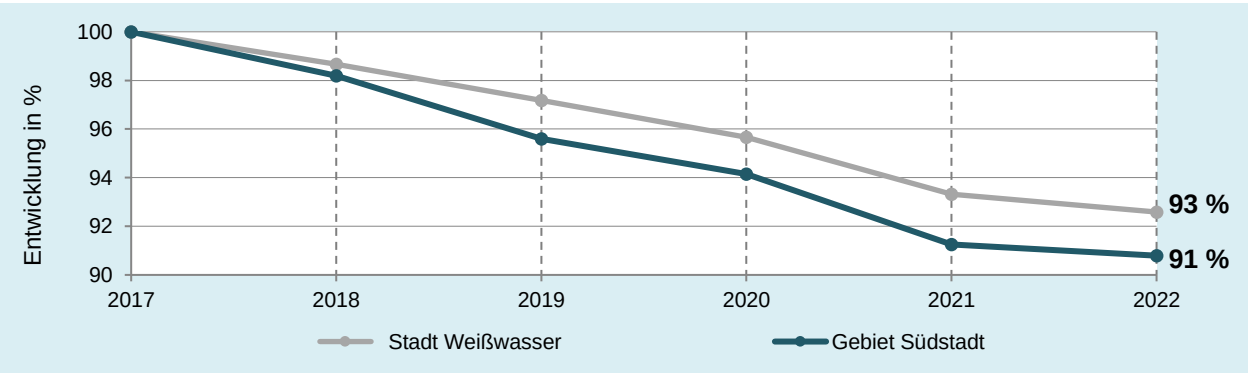


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich Stadt / Gebiet Quelle: StaLa Sachsen, 2024, eigene Darstellung

Die Alterszusammensetzung ist in der Südstadt infolge der insgesamt stärkeren Schrumpfung etwas ungünstiger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter (20 bis 65 Jahre) liegt bei 48 % und damit 2 %-Punkte unter dem Durchschnitt, im Gegenzug liegt der Anteil der Senioren mit fast 38 % gut 3 %-Punkte über dem gesamtstädtischen Wert.

Die Altersrelationen sind in der Südstadt ungünstiger als in der Gesamtstadt. Die oben beschriebenen Abweichungen bei den Alterskohorten zeigen sich im Altenquotienten und folgerichtig auch im Gesamtquotienten. Der Jugendquotient liegt im städtischen Durchschnitt.

Bereits 2020 war in der Südstadt der Punkt erreicht, an dem das Verhältnis von Personen im Erwerbsalter zu Personen im Nichterwerbsalter bei 1:1 lag. In der Gesamtstadt wurde diese Marke erst zwei Jahre später erreicht.

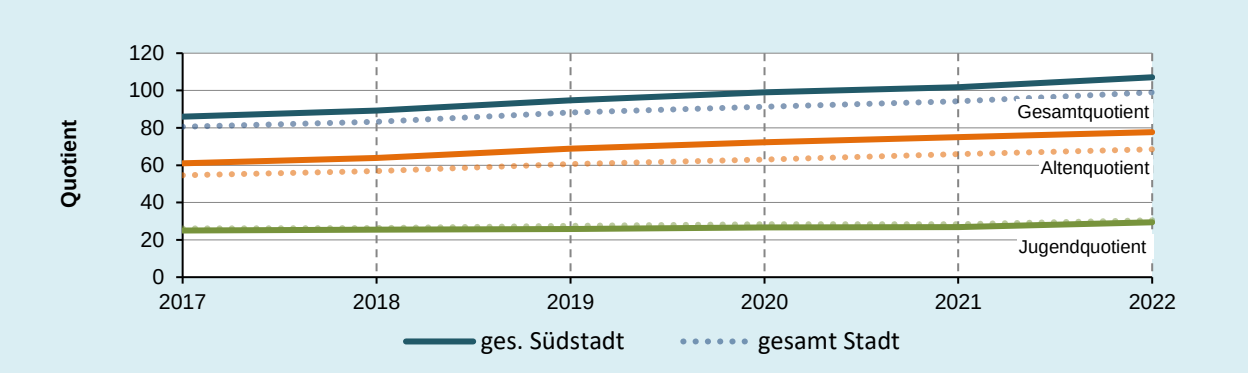


Abbildung 10: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040 Quelle: StaLa Sachsen, 2024, eigene Darstellung

Sozialdaten und Ausländeranteil

2022 lebten 831 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Weißwasser, das sind 310 Personen mehr als 2017. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung macht diese Bevölkerungsgruppe einen Anteil von 5,5 % aus. 2017 lag der Anteil etwas niedriger bei 3,2 %.

Aufgrund des Mietwohnungsangebotes leben etwa drei Viertel der in Weißwasser gemeldeten Ausländer in der Südstadt. Im Jahr 2022 waren das 607 Personen.

Etwa ein Drittel der in der Südstadt gemeldeten Ausländer sind EU-Ausländer, von denen etwa jeder zweite über eine doppelte Staatsbürgerschaft verfügt.

Seit 2017 ist die Zahl der Ausländer im Gebiet um 250 Personen gestiegen. Der Ausländeranteil stieg von 3,9 % auf nunmehr 7,4 % und liegt damit über dem städtischen Durchschnitt von 5,5 %.

Zu den Herkunftsländern, zur Aufenthaltsdauer und zum Aufenthaltsstatus dieser Personen liegen keine Angaben vor. Mit dem Zuzug von Ausländern ist in den vergangenen fünf Jahren der Frauenanteil in dieser Personengruppe gestiegen und der Anteil der EU-Ausländer und Doppelstaatler gesunken. Das könnte darauf hindeuten, dass der Zuwachs mehrheitlich auf Flüchtlinge aus der Ukraine zurückzuführen ist.

2.5 Beschäftigung und soziale Lage

Deindustrialisierung und Überalterung haben eine nachhaltige Verschlechterung der soziökonomischen Rahmenbedingungen bewirkt. Wesentliche soziale Parameter weichen deutlich vom sächsischen Durchschnitt ab. Auch innerhalb der Region weist Weißwasser die mit Abstand ungünstigsten Sozialdaten auf (Abbildung 11 und Abbildung 12).

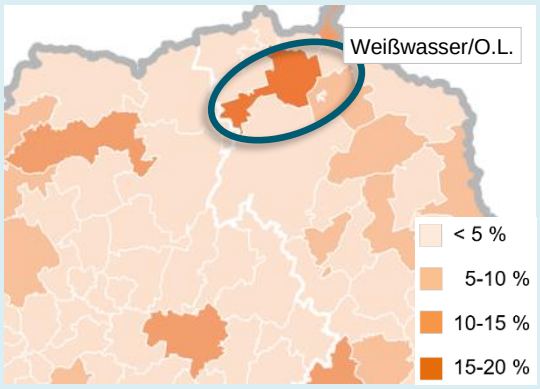


Abbildung 11: Empfänger Mindestsicherung je 100 EW
Quelle: StaLa, 2023

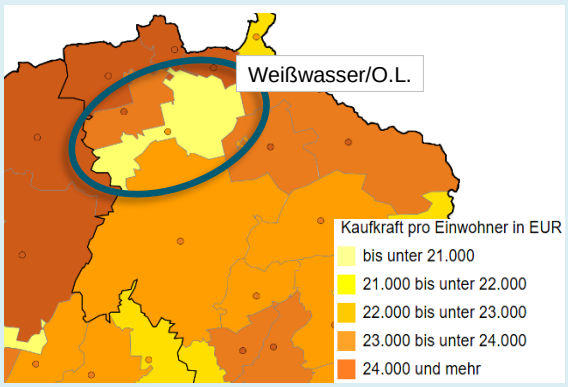


Abbildung 12: Kaufkraft pro Einwohner 2022
Quelle: IHK-Wirtschaftsatlas Sachsen, 2023

Die Situation am Arbeitsmarkt ist von einem Anstieg der Beschäftigungsverhältnisse bei gleichzeitigem Rückgang sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gekennzeichnet.

In den vergangenen fünfzehn Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse stark gestiegen (+ 27 %). Im selben Zeitraum stieg die Zahl der Einpendler um 47 % an. Mehr als die Hälfte aller in Weißwasser gemeldeten Arbeitsplätze wurden 2023 von Einpendlern besetzt. (Abbildung 13)

Im selben Zeitraum sank infolge der Überalterung die Zahl der Einwohner, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen. 2023 war rund ein Drittel der Beschäftigten älter als 55 Jahre. Mit dem Rückgang der Beschäftigten ist auch die Zahl der Auspendler gesunken. (Abbildung 14)

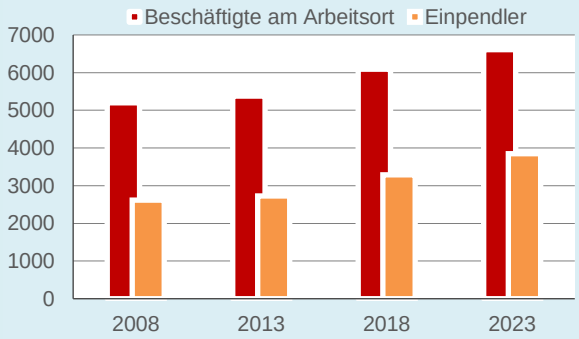


Abbildung 13: Beschäftigte am Arbeitsort/Einpendler
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2024

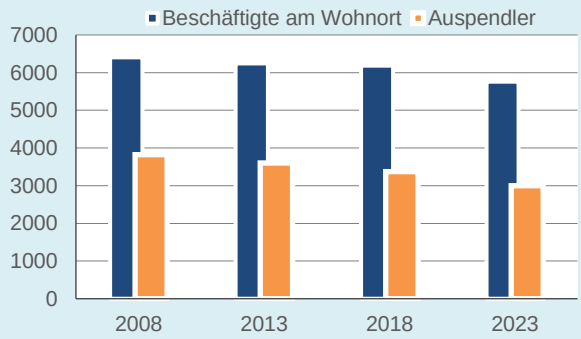


Abbildung 14: Beschäftigte am Wohnort/Auspendler
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2024

Geringfügig entlohnte Beschäftigung[2] Im Jahr 2021 ging 583 Personen ausschließlich einer geringfügig entlohnten Beschäftigung nach. Das sind rund 10 % aller Beschäftigungsverhältnisse. Tendenziell ist eine Zunahme dieser Form der Beschäftigung festzustellen. Eine Ursache dürfte in der wachsenden Zahl von Senioren mit geringen Rentenbezügen liegen. Die Mehrzahl der SGB II-Empfänger wechselt mit Erreichen

[2] Quelle: Arbeitsmarkt kommunal, Bundesagentur für Arbeit, 2023

der Regelaltersgrenze in die Gruppe der SGB XII-Empfänger (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) und ist auf Zuverdienste angewiesen.

Die Arbeitslosenzahlen sind infolge wachsender Beschäftigung sowie der demografischen Entwicklung seit mehreren Jahren rückläufig, liegen aber nach wie vor deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren 886 Einwohner arbeitslos gemeldet. Das entspricht einer Quote von 13,3 % (Sachsen 6,2 %). Die Hälfte der Arbeitslosen sind Langzeitarbeitslose, mehr als ein Drittel ist 55 Jahre und älter, was eine Vermittlung in der Regel ebenfalls erschwert. Bei den unter 25-Jährigen beträgt die Arbeitslosigkeit 10,6 % (Sachsen 5,6 %).

Die SGB II-Quote lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 15,6 % (Sachsen 6,8 %). Seit mehreren Jahren hat Weißwasser den landesweit höchsten Anteil an Einwohnern, die Mindestsicherung nach SGB II erhalten. Im ersten Quartal 2022 waren in Weißwasser 1 130 Bedarfsgemeinschaften gemeldet. Insgesamt waren zu diesem Zeitpunkt 1 820 Personen leistungsberechtigt, davon 437 Kinder (24 %).

Die Kaufkraft[3] ist infolge der oben beschriebenen sozialen Rahmenbedingungen niedrig. 2022 lag der Kaufkraftindex in Weißwasser bei 81 % des bundesdeutschen Durchschnitts (Sachsen 89 %).

Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ist die Abweichung noch größer. 2022 lag diese in Weißwasser bei nur 84 % des bundesdeutschen Durchschnitts (Sachsen 91,4 %). Im Durchschnitt stehen den Einwohnern monatlich etwa 520 Euro für Konsumausgaben zur Verfügung (Sachsen 570 Euro). Da es sich bei diesen Angaben um Durchschnittswerte handelt, ist die Situation für die ärmeren Haushalte noch deutlich ungünstiger.

Die ungünstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen wirken sich sowohl auf die individuelle Lebenssituation vieler Einwohner als auch auf das gesellschaftliche Miteinander aus. Zudem beeinflussen sie die Nachfrage nach Waren, Dienstleistungen sowie im Bereich Wohnen. Der Bedarf an sozialen und sozialintegrativen Angeboten ist entsprechend hoch. Die Stadt und Sozialträger nutzen für die Angebotsentwicklung zusätzliche Mittel u. a. aus dem ESF und dem EFRE.

[3] Quelle: IHK Wirtschaftsatlas Sachsen, 2023; www.wirtschaftsatlas-sachsen.de

3 Städtebauliche und funktionale Analyse

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes

Die Südstadt ist ein typisches Stadterweiterungsgebiet des 20. Jahrhunderts. Im Zuge stetigen Wachstums wurden seit den 1930er-Jahren mehrfach neue Quartiere erschlossen und im jeweils zeitgemäßen Stil bebaut. Diese Erweiterungsgebiete sind bis heute als homogene Strukturbereiche im Stadtgrundriss ablesbar.

Zu den ältesten Erweiterungsgebieten der Südstadt gehört das Dichterviertel. Stilprägend sind ein kleinteiliges Straßenraster und eine offene Bebauung mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern.

In den 50er- und 60er-Jahren des 20. Jhd. folgten weitere Wohnstandorte. Östlich des Dichterviertels wurden Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise errichtet. Es handelt sich überwiegend um reine Wohngebäude. Teilweise wird die Wohnnutzung durch kleinteilige Ladenzonen unterlagert. In diesem Zeitraum entstanden weitere öffentliche Bauten, so auch die Glasfachschule, die heute zu den stadtbildprägenden Gebäudeensembles zählt und zugleich ein prägnanter Zeuge der jüngeren Stadtgeschichte ist.

Ab den 1970er-Jahren wurde dem enorm wachsenden Wohnungsbedarf durch die Errichtung von Großwohngebieten in Plattenbauweise entsprochen. Die großmaßstäblichen Quartiere aus bis zu 11-geschossigen Plattenbauten wurden durch ebenfalls in Typenbauweise errichtete öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kitas sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen ergänzt.

Im Norden entstand der Plattenbaustandort Boulevard. Dessen Bebauung ist an einer nach Südwesten ansteigenden Hauptachse ausgerichtet. Die Bezeichnung Boulevard weist auf die ursprünglich vorhandenen Handels-, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschosszonen hin. Eine Konzentration öffentlicher Einrichtungen entstand zudem am Sorauer Platz, der zusammen mit dem Boulevard das moderne Zentrum der Südstadt bildete.

Ebenfalls in dieser Zeit entstand der Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark (OSP). Das Areal ist durch die Eissporthalle, Sportanlagen und Freiflächen gekennzeichnet. Der Eissport gehört zum Markenkern der Stadt Weißwasser und hat eine überregionale Ausstrahlung. Eine weitere Sport- und Freizeiteinrichtung von gesamtstädtischer Bedeutung ist die Schwimmhalle an der Bautzner/Schweigstraße. Beide Standorte unterstreichen die multifunktionale Ausrichtung der Südstadt.

Das Quartier nordwestlich des Boulevards ist durch eine offene Bebauung geprägt. Es dominieren Sonderbauten, wie Schulen, Kitas und das Kreiskrankenhaus Weißwasser. Mehrere Punkthäuser in Plattenbauweise stellen den städtebaulichen Bezug zum Boulevard her. Der Charakter ist durch den Geländeanstieg und einen hohen, teilweise parkähnlichen Grünbestand geprägt. Siehe Abbildung 15.

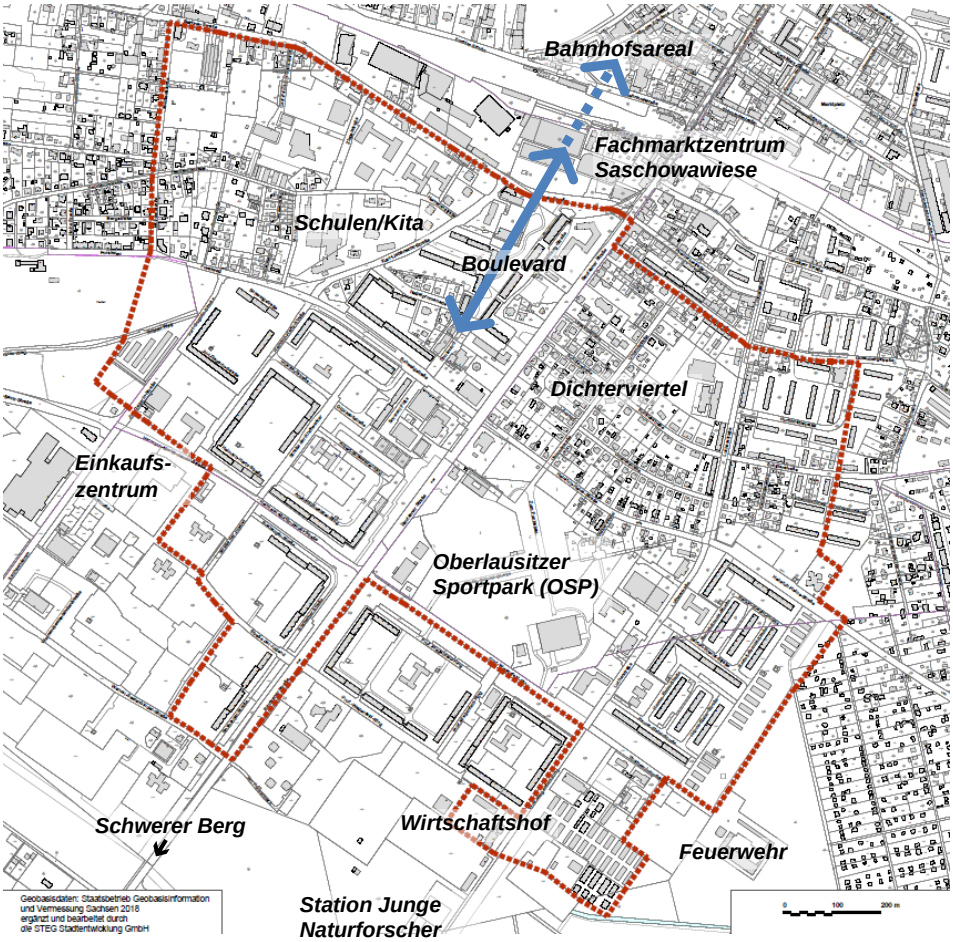


Abbildung 15: Städtebauliche Struktur/Strukturbereiche Quelle: Grundkarte mit eigenen Ergänzungen, die STEG, 2024

Nach 1990 war die Südstadt ein Schwerpunkt des Stadtumbauprozesses. Die bis in die Wendejahre hinein fertiggestellten Wohnquartiere der Südstadt wurden in Größenordnungen zurückgebaut. Der Schrumpfungsprozess wurde so gesteuert, dass die Quartiere weitgehend von außen nach innen zurückgebaut wurden. Der Rückbau umfasste Wohngebäude, öffentliche Einrichtungen und die technische Infrastruktur. Die Rückbauflächen wurde Mischwald angepflanzt.

Auch die erhalten gebliebenen Quartiere der Südstadt erlebten starke Veränderungen, wie steigende Wohnungsleerstände, Funktionsverluste öffentlicher Einrichtungen und wachsende Gewerbeleerstände.

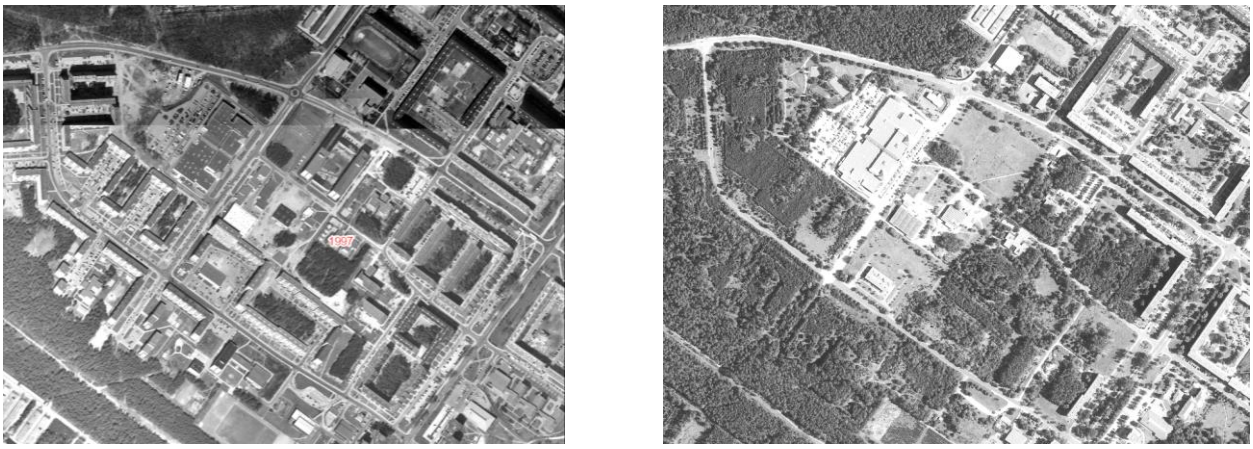


Abbildung 16: Luftbild Südstadt (Ausschnitt), Aufnahmen aus den Jahren 1997 (li.) und 2022 (re.) Quelle: rapis, 2023

Kulturdenkmale

Die wenigen Kulturdenkmale der Südstadt liegen in den älteren Siedlungsteilen im Norden der Gebietskulisse.

Unter Schutz stehen gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser, villenartige Wohngebäude und die Kath. Pfarrkirche an der Muskauer Straße. Nachfolgende Objekte stehen als Sachgesamtheit unter Schutz:

- **Ingenieurschule für Glastechnik** (Berliner Straße 1) Schulanlage der 1950er-Jahre mit mehrflügeligem Hauptgebäude, einzelnstehender Villa und eingeschossigem Funktionsbau sowie Gartenanlage
- **Schweig-Villa** (Karl-Liebknecht-Str. 1) Villa (um 1890) mit Nebengebäude sowie Parkanlage mit künstlicher Ruine, dazu Marmorstele

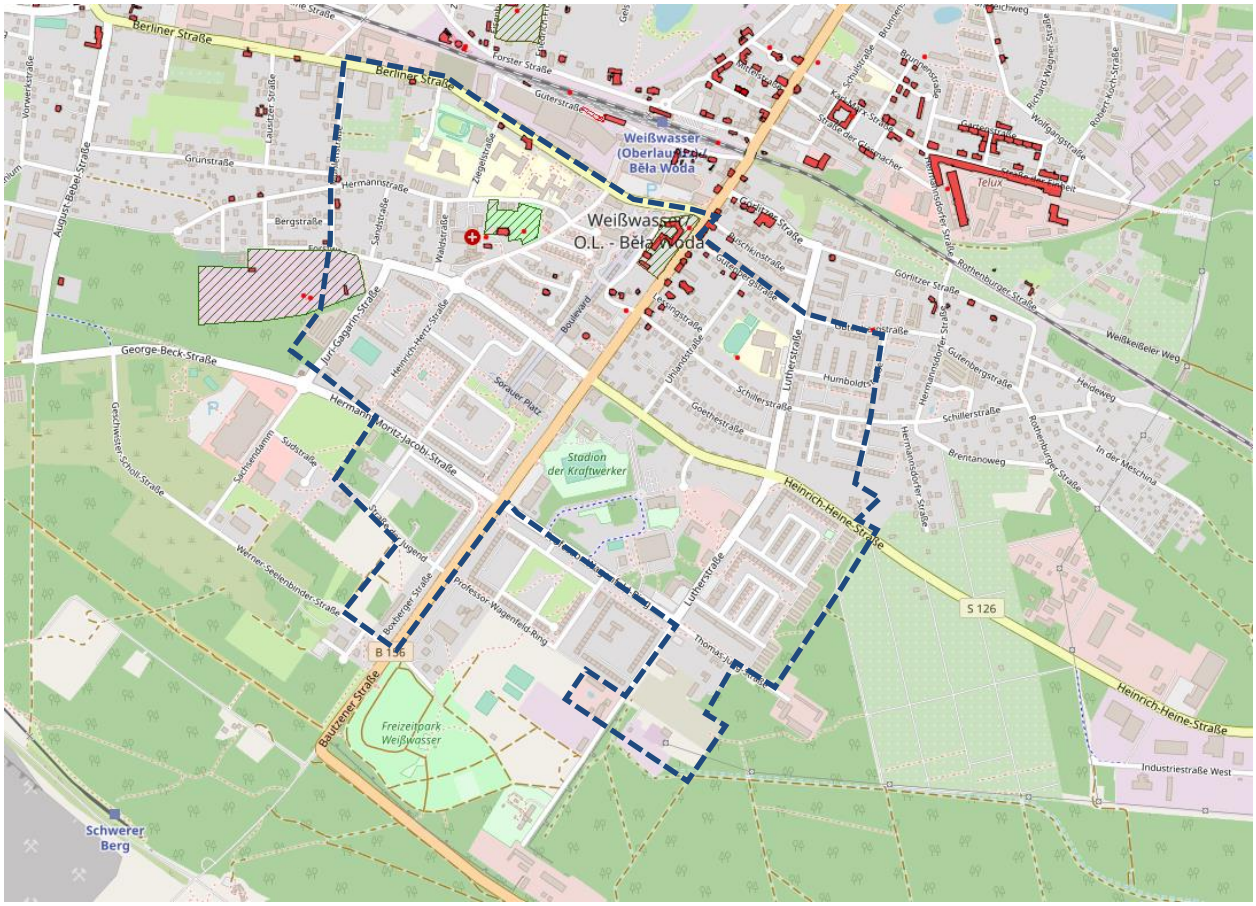


Abbildung 17: Übersicht Kulturdenkmale im Gebiet „Südstadt“ Quelle: Landesamt f. Denkmalpflege Sachsen, 2024

Defizite/Handlungsbedarf im Bereich städtebauliche Struktur/Bausubstanz

- noch nicht abgeschlossene Rückbauvorhaben am südlichen Siedlungsrand
- dadurch rudimentäre/lückenhafte Siedlungsstrukturen einschließlich eines teilweise noch nicht definierten Siedlungsrandes
- teilweise noch unsanierte Bausubstanz in Plattenbaugebieten
- dringender Sanierungsbedarf an öffentlichen Einrichtungen, u. a. Schwimmhalle und Korczak-Haus
- fehlende Nutzung und schlechter Bauzustand des stadtbildprägenden Gebäudeensembles der ehemaligen Glasfachschule

3.2 Freiflächen und Stadtgrün / grüne und blaue Infrastruktur

Zu den herausragenden Merkmalen Weißwassers gehört die Lage inmitten weitläufiger Naturräume. Ausgedehnte Waldflächen, die Teichlandschaft des Muskauer Faltenbogens und die Bergbaufolgelandschaft bieten eine abwechslungsreiche Kulisse, die aus allen Teilen der Kernstadt über kurze Distanzen gut zu erreichen ist. Die Vernetzung dieser Naturräume mit innerstädtischen Freiraumpotenzialen ist ebenso wie die Anbindung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz ausbaufähig.

Infolge der bisherigen Rückbautätigkeit ist der Siedlungskörper im Süden geschrumpft. In den Randbereichen haben sich die angrenzenden Waldflächen ausgebreitet. Missstände bestehen dort, wo Rückbauflächen noch als solche erkennbar und neue Siedlungsränder nicht klar definiert sind.

Dort, wo Wohnhöfe im Zuge von Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen neu- und umgestaltet wurden, hat das Wohnumfeld einen hohen Wohn- und Nutzwert. Großgrün sorgt für ein angenehmes Lokalklima und absorbiert Schall und Staub.

Im Unterschied dazu haben einige der großflächigen Innenhöfe in den großmaßstäblichen Quartieren, wie sie an der Bertolt-Brecht- und Hanns-Eisler-Straße zu finden sind, eine geringe Aufenthaltsqualität mit deutlicher Überhitzungsgefahr und geringem Lärmschutz.

Defizite/Handlungsbedarfe im Bereich Stadtgrün/grüne und blaue Infrastruktur

- teilweise noch geringe grüngestalterische und stadtklimatische Qualität der Rückbauflächen innerhalb der Siedlungslage
- teilweise noch fehlende grünstrukturelle und stadtklimatische Aufwertung der Rückbauflächen am Siedlungsrand
- noch fehlende Grünverbindung zwischen innerstädtischen Freiräumen und umgebender Natur
- unzureichende Anbindung der umliegenden Erholungsräume, u. a. der Bergbaufolgelandschaft am Tagebau Nochten (Schwerer Berg)
- geringe Grün- und Aufenthaltsqualität einiger Wohnhöfe

3.3 Erschließung und Verkehr

Im Gebiet ist ein stark abgestuftes Straßennetz vorhanden. Der Sanierungsstand öffentlicher Straßen und Gehwege ist sehr unterschiedlich.

Rückgrat und Hauptsammler ist die Bautzener Straße (B 156). Die Straße weist aufgrund ihrer örtlichen und überörtlichen Verbindungsfunktion eine erhöhte Verkehrsbelastung auf. Für eine sichere Querung sind punktuell Fußgängerampeln und Verkehrsinseln vorhanden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zudem auf der Verbindung Forstweg/Mühlenstraße zu verzeichnen, über die örtlicher und überörtlicher Verkehr zwischen der B 156 und der S 126 (Berliner Straße) abfließt.

Die Verkehrsmengen auf den untergeordneten Straßen haben sich im Zuge des bisherigen Schrumpfungsprozesses deutlich reduziert. Straßenabschnitte, die der Erschließung inzwischen zurückgebauter Wohnblöcke oder Quartiere dienten, sind für die Verkehrsabwicklung heute nicht mehr notwendig. Punktuell wurden Straßenkörper reduziert oder zurückgebaut. Weitere Rückbaupotenziale sind im Gebiet vorhanden.

Bus- und Bahnverkehr

Die Südstadt ist gut an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Ein großes Defizit besteht jedoch darin, dass der zentrale Verkehrsknoten von Bus, Bahn und Individualverkehr am Bahnhof Weißwasser jenseits der Bahntrasse liegt. Die Bahnbrücke im Zug der B 156 ist eine Engstelle und sorgt für Umwege. Die Attraktivität des ÖPNV-Angebotes wird dadurch geschmälert.

Wege

Die kompakte Siedlungsstruktur und innenstadtnahe Einwohnerschwerpunkte sind gute Voraussetzungen, um alltägliche Wege zu Fuß oder mit dem Rad zu erledigen. Bislang sind fehlende Radwege, Barrieren und die eingeschränkte Querungsmöglichkeit der Bahntrasse Hemmnisse für einen höheren Anteil nichtmotorisierter Verkehrsarten im Alltagsverkehr.

Um die deutlich vorhandenen Potenziale für eine klimafreundliche und stadtverträgliche Verkehrsgestaltung erschließen zu können, soll ein Mobilitätskonzept für die Innenstadt erstellt werden. Die Konzeption wird auch mit der Zielstellung erarbeitet, die Einwohnerschwerpunkte, insbesondere die Südstadt, besser an den zentralen Innenstadtkern anzubinden und so dessen Frequentierung zu erhöhen.

Aus Sicht der Südstadt ist eine gute Anbindung ein maßgeblicher Standortfaktor.

Ruhender Verkehr

In der Südstadt stehen Parkplätze in den Wohngebieten und an öffentlichen Einrichtungen in ausreichender Anzahl und guter Erreichbarkeit zur Verfügung.

In der Südstadt befinden sich mehrere Garagenkomplexe unterschiedlicher Größe. Die Nachfrage nach Garagen ist aktuell noch sehr hoch. Für etwa 60 % des Garagenbestandes bestehen Pachtverhältnisse, 40 % sind vermietet. Der bauliche Zustand der Garagen ist sehr schlecht. Während bei Pachtgaragen die Instandhaltungsaufwendungen durch den Pächter zu erbringen sind, obliegen diese bei Mietgaragen der Stadt als Eigentümer. Die Einnahmen aus Miete und Pacht sind gering und decken den Investitionsbedarf nicht ab. Die Stadt hat deshalb ein großes Interesse daran, die Garagenanlagen schrittweise aufzugeben und zurückzubauen.

Defizite/Handlungsbedarfe im Bereich Erschließung und Verkehr

- teilweise überdimensioniertes Straßennetz in den Rückbaugebieten
- Sanierungsbedarf an einigen Haupt- und Nebenstraßen
- fehlende Abschnitte im Fuß- und Radwegenetz
- eingeschränkte Erreichbarkeit der Stadtmitte und des dortigen Verkehrsknotens infolge Bahntrasse
- mehrere Garagenkomplexe mit erheblichem Sanierungsstau und geringer Wirtschaftlichkeit

3.4 Nutzungen

Hauptfunktion ist das Wohnen. Innerhalb der Gesamtstadt ist die Südstadt mit einem Bevölkerungsanteil von 50 % der wichtigste Einwohnerschwerpunkt. Im Gebiet befinden sich zudem mehrere Standorte des Einzelhandels sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur.

Eine Einrichtung von besonderer Bedeutung für die Stadt und regionales Alleinstellungsmerkmal ist der Oberlausitzer Sportpark (OSP) im Zentrum des Gebietes. Aber auch die Schwimmhalle sowie zahlreiche Sport- und Spielgelegenheiten im Wohnumfeld bereichern das Angebot in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen.

Diese Nutzungsmischung ist Basis einer funktionalen Vielfalt und eines lebendigen Wohnstandortes. Die Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie zu Angeboten im Sport- und Freizeitbereich gehören zu den Vorteilen der Südstadt. Ein weiteres Plus ist die Nähe zur Natur. Die umliegenden Wälder und die neue Qualität der Tagebaufolgelandschaft erhöhen den Wohnwert der Südstadt ebenfalls.

Wohnen

Die für die Masse zuziehender Facharbeiter und ihrer Familien seit den 1960er-Jahren errichteten Wohngebiete der Südstadt stellen bis heute das Gros des Wohnungsbestandes dar. Die größten Vermieter sind die Wohnungsbaugesellschaft Weißwasser mbH (WBG) und die Wohnungsbaugenossenschaft Weißwasser eG (WGW).

Im Rahmen von Städtebauförderprogrammen erfolgte seit den 1990er-Jahren eine umfassende quantitative und qualitative Anpassung des Mietwohnungsbestandes. Der Gesamtbestand an Wohnungen ist bis 2022 um ein Viertel zurückgegangen. Rückbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand und der Neubau von überwiegend selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern haben zu einer strukturellen Anpassung des Wohnungsbestandes beigetragen.

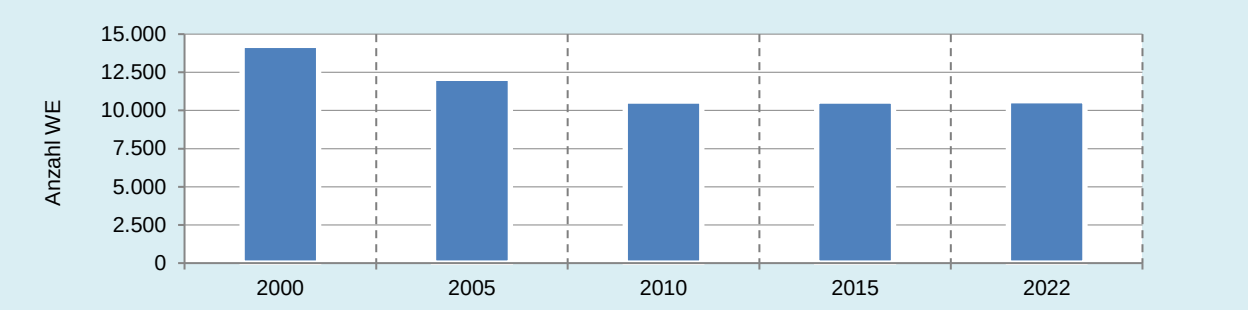


Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2022 Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Trotz Reduzierung des Wohnungsbestandes ist der Leerstand, insbesondere in den oberen Etagen der Geschosswohnungsbauten noch immer sehr hoch. Die Zahlen der WBG mbH verdeutlichen die Situation:

	Gesamtbestand		sanierter Kernbestand		potenzielle Rückbauobjekte	
	WE-Bestand	davon leer	WE-Bestand	davon leer	WE-Bestand	davon leer
Anzahl WE	3 184	573	2 909	391	275	182
Anteil in %	100	18,0	91,4	13,4	8,6	66,2
Wohnfläche in m²	181 770	30 740	167 065	21 100	14 700	9 640

Tabelle 2: Wohnungsbestand/Leerstand WBG mbH, Stand 08/2023 Quelle: WBG mbH Weißwasser, 2023

Bei einem Gesamtbestand von knapp 3 200 Wohnungen stehen 573 WE leer (Stand 08/2023). Das entspricht einem Anteil von 18 %. Im sanierten Kernbestand der WBG beträgt die Leerstandsquote 13,4 %. In den weitgehend unsanierten Objekten, die perspektivisch zurückgebaut werden sollen, sind infolge von Freizügen bereits zwei Drittel der Wohnungen nicht mehr belegt.

Im sanierten Kernbestand sind etwa zwei Drittel des Leerstandes auf mangelnde Nachfrage zurückzuführen. Überdurchschnittlich häufig stehen Wohnungen in den oberen Etagen leer. Jedoch weisen auch Gebäude, die mit einem Aufzug ausgestattet, wurden Leerstände auf. Im Bereich altersgerechter Wohnungen übersteigt das Angebot derzeit ebenfalls die Nachfrage, jedoch kann im Zuge der weiteren Überalterung von einer zunehmenden Nachfrage ausgegangen werden.

Ein Drittel der nicht belegten Wohnungen steht umzugsbedingt leer oder wird in Vorbereitung anstehender Sanierungen derzeit nicht angeboten. (siehe Abbildung 19)

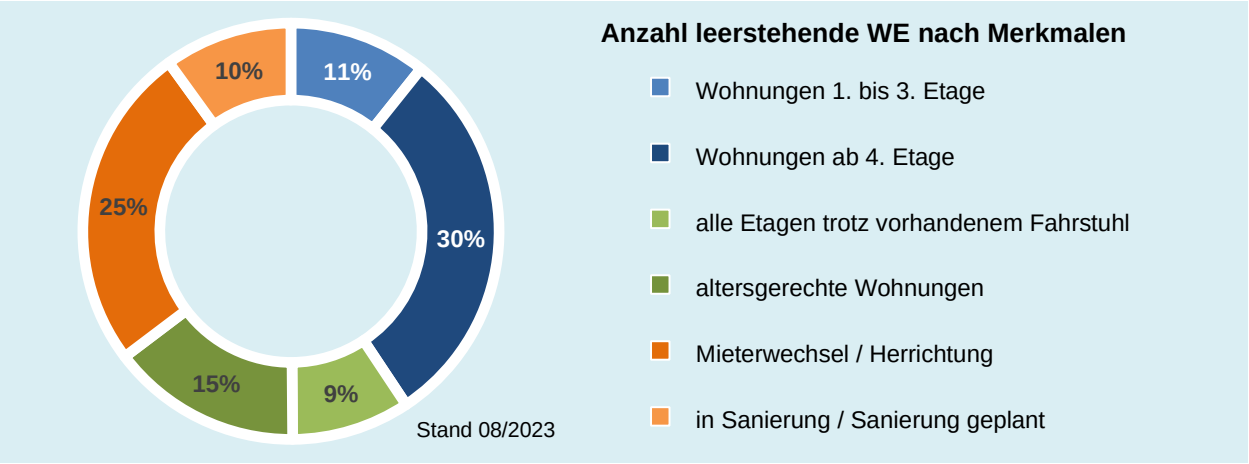


Abbildung 19: Wohnungsleerstände nach Merkmalen (Anzahl WE) Quelle: WBG mbH, eigene Darstellung, 2023

Die Situation der Wohnungsbaugenossenschaft Weißwasser eG ist ähnlich gelagert. Nach umfangreichen Rückbaumaßnahmen verfügt die WGW im Stadtgebiet heute noch über rd. 2 700 Wohnungen. Der überwiegende Teil des Bestandes wurde saniert. Im Zuge dessen wurde der Wohnwert durch Innen- und Außenaufzüge, verglaste Loggien und den Anbau von Balkonen verbessert. Hinzu kamen Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen und die Schaffung barrierefreier Zugänge zu den Keller- bzw. Erdgeschossebenen. Im Wohnumfeld wurden Grünmaßnahmen umgesetzt, Spielplätze hergerichtet und Aufenthaltsbereiche geschaffen. An mehreren Standorten wurden oberirdische Fahrradgaragen errichtet, die das barrierefreie und sichere Abstellen von Fahrrädern und Rollatoren ermöglichen.

Die Bestände der Wohnungsbaugesellschaft und der Wohnungsbaugenossenschaft sind in den Wohnquartieren der Südstadt eng verzahnt. Maßnahmenplanungen an Gebäuden, technischen Anlagen und Freiflächen erfolgen in enger Abstimmung. In der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung arbeiten beide Großvermieter, die Versorgungsunternehmen und die Stadtverwaltung zusammen. Es erfolgen strategische Planungen sowie Abstimmungen zur zeitlichen Koordination von Einzelmaßnahmen.

Versorgung und Dienstleistung

Im gesamten Gebiet sind Versorgungseinrichtungen vorhanden. Schwerpunkte des großflächigen Einzelhandels sind das Kaufland an der westlichen Peripherie und das Fachmarktzentrum Saschowawiese (in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gebietskulisse). Beide Standorte bieten eine Palette an Geschäften, Dienstleistungen und Bistros. Weitere Angebote mit einer relativen Konzentration sind am Sorauer Platz, am Boulevard und an der Lutherstraße vorhanden.

Insgesamt ist eine sehr gute Versorgung mit Waren des täglichen wie auch des mittleren Bedarfs gegeben. Die Handelseinrichtungen sind innerhalb des Gebietes gut zu erreichen.

Allerdings sind insbesondere bei kleinen Geschäftseinheiten wachsende Leerstände zu verzeichnen. 2023 hat die Stadt im Gebiet 58 leer stehende Ladeneinheiten erfasst, das sind 34 % des Bestandes.

Sport, Freizeit und Soziales

Die Ausstattung mit Sport- und einfachen Freizeitangeboten ist sehr gut. Organisierte Sportangebote sind im Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark (OSP) konzentriert. Für Sport und Freizeit stehen außerdem die Schwimmhalle an der Sorauer Straße sowie Sport- und Spielplätze in den Wohngebieten zur Verfügung. Für eine individuelle sportliche Betätigung gibt es zudem eine Vielzahl an Sportgelegenheit. Dazu zählen Wege, die zum Joggen, Walken und Skaten genutzt werden können sowie große Freiflächen, u. a. im Freizeitpark am südlichen Ortsausgang.

Für Begegnung und soziales Miteinander sind Wohngebietstreffs und soziale Beratungsstellen vorhanden. Das Angebot hat sich durch die gezielte Unterstützung verschiedener Träger im Rahmen des ESF deutlich verbessert. So ist unter anderem an der Juri-Gagarin-Straße ein Bürgergarten angelegt worden. Der Bedarf an sozialer Beratung und sozialintegrativen Angeboten ist aufgrund der ungünstigen Sozialstruktur in Weißwasser ein wichtiger Baustein des Gemeinwesens. Neben stadtzentralen Angeboten in der Stadtmitte sollen wohnortnahe Angebote in den Quartieren der Südstadt erhalten bleiben. Diese bieten den Bürgern einen niedrigschwelligen Zugang und fungieren darüber hinaus als Trittsteine zu weiterführenden spezifischen Beratungs- und Hilfsangeboten. Aufgrund des Stellenwertes der sozialen Arbeit wurde 2023 ein Antrag für die neue Förderperiode des ESF Plus gestellt. Die dort geplanten Vorhaben ergänzen die im WEP vorgesehenen Maßnahmen und tragen zu einer positiven Gesamtentwicklung der Südstadt als lebenswerten Wohnstandort bei.

Defizite/Handlungsbedarfe im Bereich Nutzung

- hoher Wohnungsleerstand (rd. 20 %) vorrangig in Plattenbauten und in oberen Etagen
- teilweise noch unsanierte Gebäudebestände
- hohe Leerstände bei kleinen Gewerbeeinheiten (Läden) dadurch Funktionsverluste in den Erdgeschosszonen
- Sanierungsbedarf einschließlich der energetischen Ertüchtigung öffentlicher Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Schwimmhalle, Eisarena
- erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf aufgrund der ungünstigen Sozialstruktur

4 Missstände und Potenziale

Missstände	Potenziale
Städtebauliche Struktur / Bausubstanz	
Lücken und strukturelle Brüche in den baulichen Ensembles, noch ungestaltete Rückbauflächen	vorhandene Flächenpotenziale für eine klimaverträgliche Weiterentwicklung des Gebietes
noch unsanierte Gebäude, die nicht für einen Rückbau vorgesehen sind	insgesamt guter Sanierungsstand der Gebäude
teilweise schlechter Bauzustand stadtbildprägender und kulturhistorisch bedeutsamer Bauten (ehemalige Glasfachschule)	unterschiedliche Strukturbereiche mit jeweils eigenen Standortmerkmalen als Basis eines vielfältigen Wohnstandortes
Stadtgrün / Freiflächen / grüne und blaue Infrastruktur	
geringe gestalterische und grünökologische Qualität innerstädtischer Freiflächen	großzügige Freiräume bieten gute Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Klimamaßnahmen
eingeschränkte stadtklimatische Wirkung der Grün- und Freiflächen aufgrund fehlender Vernetzung	fußläufige Erreichbarkeit von Natur- und Naherholungsräumen im Umfeld der Südstadt
Defizite an Fuß- und Radwegen in die Natur, u. a. Richtung Tagebaukante	
Erschließung und Verkehr	
Trennwirkung der Bundesstraße aufgrund hoher Verkehrsaufkommen	ruhige, wenig frequentierte Nebenstraßen und verkehrsarme Innenhöfe
teilweise überdimensionierte Verkehrsflächen für fließenden und ruhenden Autoverkehr	ausreichende Zahl an Stellplätzen in Wohnungsnähe und an öffentlichen Einrichtungen
Erreichbarkeitsdefizite der nördlich der Bahn liegenden Einrichtungen einschl. des Verkehrsverknüpfungspunktes am Bahnhof	
Nutzungen / Funktionen	
bisherige Funktionsverluste und weiter Anpassungsbedarf in allen Bereichen	belebter Wohnstandort aufgrund einer hohen Nutzungsvielfalt
Wohnen	
hoher Wohnungsleerstand trotz Rückbaumaßnahmen infolge anhaltender Bevölkerungsverluste	attraktiver Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen in innenstadtnaher, überwiegend ruhiger Lage
erhöhter Leerstand bzw. Vermietungsschwierigkeiten bei Wohnungen in den oberen Etagen	breites Spektrum an Mietwohnungen unterschiedlicher Größen und Standards
Versorgung und Dienstleistung	
erhöhte Leerstände bei kleinen Ladeneinheiten	gute wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen
Funktionsverluste in den Erdgeschosszonen	
Sport, Freizeit und Soziales	
erheblicher Sanierungsbedarf an Sport- und Freizeiteinrichtungen	gute Ausstattung und vielfältiges Sport- und Freizeitangebot für organisierte und individuelle Betätigung
erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf aufgrund der ungünstigen Sozialstruktur im Gebiet	gute wohnortnahe soziale Infrastruktur und spezifische Angebote für soziale Problemlagen

5 Beteiligung

Die Abgrenzung des Gebietes „Südstadt“ folgt unmittelbar aus den Ergebnissen der im INSEK 2035 für Weißwasser formulierten Stadtentwicklungsstrategie, die eine Fokussierung auf die urbanen Innenstadtlagen beiderseits der Bahntrasse vorsieht.

Für die Umsetzung dieses Ziel wurden parallel zur INSEK-Erarbeitung Gebiete sowohl im Stadtzentrum als auch in der Südstadt abgegrenzt und eine Förderung im EFRE (Gebiet „Stadtmitte“) im SZP (Gebiet „Soziale Mitte“) und im WEP (Gebiet „Südstadt“) beantragt.

Nachfolgend werden die wesentlichsten Beteiligungsformate des INSEK-Prozesses und der SEKO-Erarbeitung, zusammenfassend dargestellt.

5.1 Beteiligung im Rahmen der INSEK-Erarbeitung

Die INSEK-Erarbeitung erfolgte zwischen 2021 und 2023 im regen Austausch und kritischem Diskurs zu räumlichen und thematischen Schwerpunkten. Angesprochen waren sowohl einzelne Akteurskreise und Zielgruppen als auch die gesamte Öffentlichkeit. Dazu wurden unterschiedliche Beteiligungsformate angeboten:

Akteurs-Werkstatt

Eine Vielzahl von Akteuren und Bürgern und Vertreter der Stadtverwaltung diskutierten unter Moderation des beauftragten Planungsbüros die Ausgangslage in Weißwasser und brachten ihre Erfahrungen und Vorstellungen in die SWOT-Analyse ein.

Fachämter-Werkstatt

Vertreter der städtischen Fachämter blickten gemeinsam auf die Ergebnisse der SWOT-Analyse. Es wurden Ziele und Leitlinien der künftigen Stadtentwicklung erörtert sowie allgemeine Zukunftstrends und ihre Relevanz für den Standort Weißwasser diskutiert. Aus den Ergebnissen konnten Handlungsbedarfe abgeleitet werden.

Think-Tank-Treffen

Zur Herausarbeitung der grundlegenden strategischen Ausrichtung diskutierten die Teilnehmenden das erarbeitete übergeordnete Leitbild sowie Leitziele, die sich Weißwasser setzen soll: „Weißwasser ist/hat im Jahr 2035…“ lautete hier die Aussage, für die Zukunftsaussagen definiert werden sollten. Zudem wurden für ein kooperatives und experimentierfreudiges Weißwasser wichtige Handlungsbedarfe und innovative Ansätze gesammelt. Erste Maßnahmenideen für das GIHK wurden benannt.

Öffentliche Foren

Es trafen sich ca. 50 interessierte Bürger und Bürgerinnen, um gemeinsam die Zukunftsvision für die Stadt zu diskutieren und zu überlegen, mit welchen Ideen ein attraktives und zukunftsfähiges Weißwasser gestaltet werden kann. Im Rahmen der Veranstaltung konnte eine Vielzahl an konkreten Maßnahmen für die Quadranten und insbesondere die Innenstadtlage gesammelt werden.





Öffentliches Forum (Quelle: STEG)

Online-Umfrage

Insgesamt 121 Personen haben an der interaktiven Umfrage auf der Webseite www.weisswassermachen.de teilgenommen und wertvolle Hinweise für die Entwicklung der Zukunftsvision für Weißwasser geliefert. Ausgehend von den Qualitäten und Besonderheiten der Stadt wurden konkrete Zielvorstellungen und wichtige Stellschrauben für die Entwicklung gesammelt.



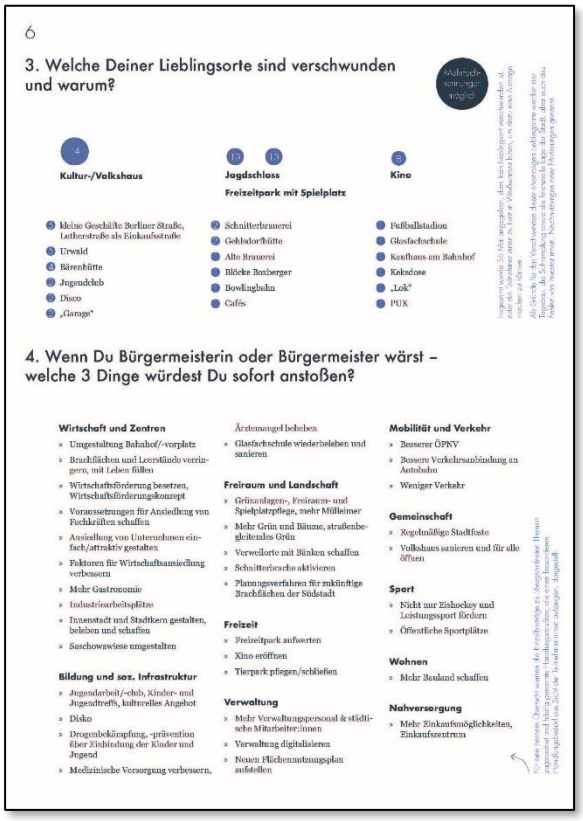


Abbildung 20: Auswertung Online-Umfrage (Auszug) Quelle: INSEK Weißwasser 2035

Bau- und Kulturfestival

Die Ergebnisse des INSEK-Prozesses – Handlungsschwerpunkte und nächste Schritte hin zu einer positiven Zukunftsvision für die Stadt – wurden im Rahmen des Bau- und Kulturfestivals auf dem Bahnhofsvorplatz den Bürgern vorgestellt und diskutiert.

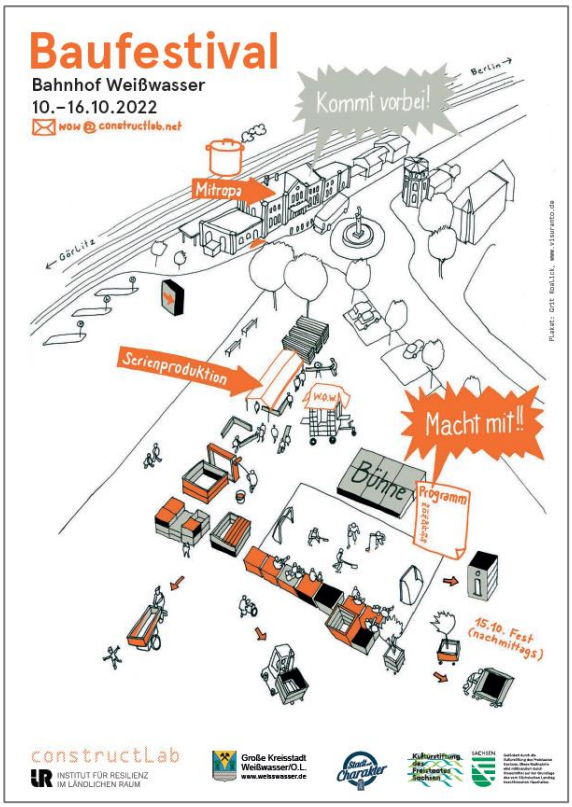




Abbildung 21: Flyer-Einladung Bau- und Kulturfestival Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2023

Verstetigung der INSEK-Beteiligungsformate

Das INSEK Weißwasser wurde unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit und mit dem Anspruch eines unmittelbar anschließenden Umsetzungsprozesses erarbeitet. Zu diesem Zweck werden Informations- und Mitwirkungsformate fortgeführt:

#weisswassermachen

Das online-Angebot fungiert weiterhin als zentrale Informations- und Kommunikationsplattform im Stadtentwicklungsprozess. Projektstände, Hinweise auf Veranstaltungen und Beteiligungsformate sowie deren Ergebnisse werden veröffentlicht. Mit diesem niedrigschwelligen Angebot wird Stadtentwicklung in Weißwasser zu einer öffentlichen Angelegenheit und transparenten Prozess.

Umsetzung erster Entwicklungsmaßnahmen

Mit der INSEK-Umsetzung wurde unmittelbar begonnen. In einem ersten Schritt wurden Schlüsselmaßnahmen identifiziert und als Strukturwandelprojekte angemeldet. Im Bereich „Südstadt“ betrifft das die Revitalisierung der ehemaligen Ingenieurschule für Glastechnik zu einer überregionalen Aus- und Weiterbildungsstätte für zukunftsorientierte Berufsbilder, den Ausbau der Station junge Naturforscher zu einer MINT-Bildungswerkstatt und den Aufbau einer internationalen Bildungs- und Sportakademie (INBUS-Akademie).

AG Stadterneuerung Weißwasser

Die Steuerung des Stadtumbauprozesses erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Wohnungsunternehmen und den Stadtwerken Weißwasser. Als festes Abstimmungsgremium wurde die AG Stadterneuerung gebildet, in der seit 2023 auch die Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz, als Träger der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vertreten ist.

Kommunaler Entwicklungsberat Weißwasser (KEB)

Die Stadt Weißwasser bietet aufgrund ihrer Kompaktheit und großzügigen Freiräume einzigartige Bedingungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine gelingende sozial-ökologische Transformation.

Seit 2022 ist Weißwasser Teil eines Modellprojektes, in dem Kommunale Entwicklungsbeiräte Nachhaltigkeitsthemen für ihre Stadt diskutieren und Lösungsansätze und Projekte erarbeiten. Der KEB Weißwasser knüpft unmittelbar an das INSEK und das Energie- und Klimaschutzkonzept an. Kernthemen sind:

- umweltschonende Mobilität im ländlichen Raum und für eine alternde Bevölkerung
- gemeinwohlorientiertes Handeln für mehr Lebensqualität und ein friedliches Zusammenleben

Die Ergebnisse der Arbeit werden unter *weisswassermachen.de* dokumentiert. Sie fließen in laufende Projekte ein und Unterstützen die Verwaltung und den Stadtrat bei relevanten Entscheidungen.

Ziel des KEB ist außerdem, das Bewusstsein für Umwelt und Nachhaltigkeit in der Öffentlichkeit zu stärken und die Einwohner für Nachhaltigkeitsthemen, Eigenverantwortung und eigene Handlungsoptionen zu sensibilisieren.

5.2 Beteiligung im Rahmen der SEKO-Erarbeitung

In den SEKO-Prozess eingebunden waren die Verwaltungsfachämter und die AG Stadterneuerung sowie Träger weiterer Entwicklungsvorhaben. Abstimmungen gab es darüber hinaus zu parallellaufenden Planungen:

AG Stadterneuerung

In die SEKO-Erarbeitung direkt eingebunden waren zudem die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBG), die Wohnungsbaugenossenschaft Weißwasser (WGW) und die kommunalen Versorgungsunternehmen (Stadtwerke Weißwasser und Lausitzer Versorgungsgesellschaft).

Gegenstand waren die strategischen Zielstellungen der Gebietsentwicklung und ihre Abstimmung auf Vorhaben der Maßnahmenträger einschließlich ihrer zeitlichen Einordnung als auch kostenseitigen Untersetzung. Der Austausch fand im Rahmen der AG Stadterneuerung und in individuellen Gesprächen statt.

EFRE-GIHK „Stadtmitte“, 2023 und SEKO „Soziale Mitte“, 2024

Abstimmung zu thematischen Bezügen wie einer abgestimmten Freiraumentwicklung und eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes, in das die Belange der Südstadt eingeflossen sind

Abstimmungen zu wechselseitigen Auswirkungen der Entwicklungsziele für die Stadtmitte und die Südstadt im Hinblick auf eine gegenseitige Belebung

ESF-GIHK Weißwasser, 2023

Abstimmung zu Bedarfen, Vorhabenorten und Trägern sozialer und sozialintegrativer Angebote für eine Verbesserung der Bildungs- und Teilhabechancen im Gebiet

Abstimmung zu Investitionsbedarfen an den Vorhabenorten und deren Umsetzung im Rahmen InvKG und Städtebauförderung

6 Stadtteilkonzept

6.1 Gebietsziele im Kontext gesamtstädtischer Entwicklungsziele

Das INSEK formuliert Ziele und Maßnahmen und ordnet diese sechs Handlungsfeldern zu:

A Wirtschaft und Gewerbe: Industriell geprägte Innovationsstadt

B Grünflächen, Gesundheit und Sport: Attraktive Natur- und Sportstadt für ein aktives Leben im Grünen

C Wohnen, Soziales und Bildung: Lebenswerte Nachbarschafts- und (Aus-)Bildungsstadt

D Mobilität, Energie, Digitalisierung: Zukunftsorientierte Energie- u. Digitalstadt mit praktischer Mobilität

E Kultur und Tourismus: Lebendige Kultur- und Erlebnisstadt mit einzigartiger Tradition

F Bürgerbeteiligung und Teilhabe: Kooperative und weltoffene Experimentierstadt

Die nachfolgende Übersicht stellt die im INSEK formulierten Handlungsfeldziele den im Gebiet „Südstadt“ vorhandenen Handlungsansätzen gegenüber.

Ziele gemäß INSEK 2035 (mit Bezug zur „Südstadt“)	Handlungsansätze im Gebiet „Südstadt“
Handlungsfeld A: Wirtschaft und Gewerbe	
▪ Stadt mit einer attraktiven Innenstadtlage mit vielfältigen Angeboten […] ▪ Attraktiver Wohn- und Arbeitsort für Fachkräfte, der über gute und sichere Arbeitsplätze sowie weiche Standortfaktoren […]	▪ Aufwertung des Wohnstandortes „Südstadt“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und attraktiven Umfeld ▪ Erhalt der funktionalen Vielfalt aus Wohnen, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur ▪ Schaffung zukunftsfester Aus- und Weiterbildungsangebote (Glasfachschule, INBUS-Akademie)
Handlungsfeld B: Grünflächen, Gesundheit und Sport	
▪ städtische Freiräume klimagerecht, vernetzt und attraktiv um- und neugestalten ▪ Natur- und Landschaftsräume sowie die Bergbaufolgelandschaft mit der Stadt vernetzen und nutzbar machen ▪ Stadt mit einer breiten medizin. Versorgung sowie Angeboten, die ein selbstbestimmtes Altern ermöglichen ▪ aktives und gesundes Leben fördern ▪ Tradition und Vielfalt des Sports sichtbar machen	▪ Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum einschließlich der Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche ▪ Intensivierung einer wirksamen Vernetzung innerstädtischer und natürlicher Grünbestände ▪ Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten Daseinsvorsorge ▪ Erhalt der Sport- und Freizeitinfrastruktur einschließlich einfacher Sportgelegenheiten

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Ziele gemäß INSEK 2035 (mit Bezug zur „Südstadt“)	Handlungsansätze im Gebiet „Südstadt“
Handlungsfeld C Wohnen, Soziales und Bildung	
▪ Stadt mit vielfältigen Wohnangeboten, die auch für Zuzügler attraktiv sind ▪ Förderung neuer, innovativer Wohnformen und Wohnqualitäten u. a. für Auszubildende im Kontext des Bildungsstandortes Weißwasser ▪ Stadt mit guten Teilhabemöglichkeiten für alle gesellschaftlichen Gruppen für ein selbstbestimmtes und inklusives Leben ▪ Stadt mit einer breiten sehr gut aufgestellten formellen und informellen Bildungslandschaft ▪ wichtiger überregionaler Ausbildungsstandort für Fachkräftesicherung und Fachkräftegewinnung	▪ Reduzierung des Leerstandes und daraus resultierender negativer Auswirkungen auf die Bewirtschaftung des Bestandes, die Wohnqualität und das Stadtbild ▪ Erhalt eines vielfältigen Wohnungsangebotes in Miete und Eigentum als Basis einer guten sozialen Mischung ▪ Etablierung neuer, innovativer Wohnformen für junge und ältere Generationen ▪ Schaffung guter Rahmenbedingungen und attraktiver Orte für Begegnung, Betätigung und soziales Miteinander in den Wohngebieten (in Verbindung mit ESF) ▪ Umsetzung von Strukturprojekten im Bereich Aus- und Weiterbildung sowie informeller Bildungsangebote ▪ Umsetzung von Begleitmaßnahmen für eine starke Verankerung regionaler Bildungsangebote im Gebiet
Handlungsfeld D: Mobilität, Energie und Digitalisierung	
▪ nachhaltige und resiliente Versorgung mit Energie und Wärme unter Beachtung von Ressourcen- und Klimaschutz ▪ Flächendeckend sichere Angebote des ÖPNV sowie des Rad- und Fußverkehrs, Reduzierung des Autoverkehrs ▪ Ausbau der Ladeinfrastruktur zur Förderung der Elektromobilität ▪ Umgestaltung von Verkehrsflächen zu attraktiven Aufenthaltsräumen	▪ Anpassung der technischen Infrastruktur, insbesondere Rückführung nicht benötigter Leitung und Anpassungsmaßnahmen am Verteilnetz für einen effizienten und störungsfreien Netzbetrieb ▪ Instandsetzung und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes, Umsetzung der im Mobilitätskonzept verankerten Maßnahmen ▪ Anpassung von Straßen und Rückbaumaßnahmen nicht benötigter Verkehrsflächen im Zuge der Wohnumfeldgestaltung an Rückbauobjekten
Handlungsfeld E: Kultur und Tourismus	
▪ fokussierte Innenentwicklung für eine gestärkte und vitalisierte Innenstadtlage mit einladenden Angeboten und hochwertigen öffentlichen Räumen ▪ baukulturelles Erbe erhalten und mit neuen Nutzungen beleben ▪ aktive und kreative Freizeitangebote, die auf dem Vorhandenen aufbauen und lokale Akteure einbeziehen	▪ Fortsetzung und Abschluss des Rückbauprozesses von außen nach innen ▪ Sanierung und Nachnutzung der ehemaligen Glasfachschule als regionales Aus- und Weiterbildungszentrum ▪ bauliche Maßnahmen an öffentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Schulen, Freizeiteinrichtungen und Wohngebietstreffs

Tabelle 3: Handlungsfeldziele gemäß INSEK 2035 / Handlungsansätze im Gebiet „Südstadt“

6.2 Begründung der Programmwahl in Abstimmung auf die Gebietsziele

Aus den im Kapitel 6.1 aufgeführten Handlungsansätzen kristallisieren sich drei Schwerpunkte heraus

Aufwertung des Wohnstandortes einschließlich einer vielfältigen Funktionsmischung für einen lebendigen und lebenswerten Stadtteil in Nachbarschaft zum Stadtzentrum

Das INSEK formuliert das Ziel, Weißwasser als attraktiven und modernen Wohn- und Lebensstandort weiterzuentwickeln und ein vielfältiges Angebot an Wohnformen vorzuhalten.

Schwerpunktgebiet ist die Südstadt mit ihrem umfangreichen Angebot an Mietwohnungen unterschiedlicher Größen, Zuschnitte und Ausstattungsstandards. Die Sanierung und die Modernisierung des dauerhaft zu erhaltenden Wohnungsbestandes sollen fortgeführt werden. Im Zuge dessen werden die Energieeffizienz und die CO_2-Bilanz der Gebäude verbessert. Das breit gefächerte Wohnungsangebot soll als Basis einer guten sozialen Mischung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch überwiegend selbstgenutztes Wohneigentum in innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Um die Sanierung und energetische Ertüchtigung dieser Gebäude zu unterstützen, sollen auch für private Eigentümer finanzielle Anreize geschaffen werden.

Nicht zuletzt werden Maßnahmen im Wohnumfeld sowie an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen zur Attraktivitätssteigerung der Südstadt beitragen. Die funktionale und grüngestalterische Aufwertung von Wohnhöfen soll fortgeführt werden. Schwerpunkte sind Flächen, die nach Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen einer Neuordnung bedürfen. Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Straßen sollen schrittweise fortgesetzt werden. Potenziale für eine Reduzierung von Straßenquerschnitten bzw. zum Rückbau nicht mehr benötigter Erschließungsstraßen sollen genutzt werden, um die städtebauliche und stadtklimatische Qualität im öffentlichen Raum zu verbessern.

Defizit: Unsanierter Gebäudebestand in den Bereichen Wohnen (Mieter/Selbstnutzer) und öffentliche Einrichtungen, Defizite in der städtebaulichen und grünökologischen Gestaltung sowie im Nutzwert öffentlicher Freiräume, teilweise schlechter Zustand und/oder Überdimensionierung öffentlicher Verkehrsräume

Handlungsbedarf: Sanierung und nachfragegerechte Entwicklung dauerhaft zu erhaltender Wohnungsbestände. Sanierung und energetische Ertüchtigung öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Funktionale, gestalterische und klimagerechte Gestaltung des Wohnumfeldes und öffentlicher Freiräume einschließlich öffentlicher Straßen und Wege.

Programmwahl: Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP); Programmteil Aufwertung

Anpassung des Wohnungsangebotes an aktuelle und künftige Bedarfe

In der Gesamtstadt stehen derzeit rund 12 % aller Wohnungen leer. Im Gebiet Südstadt liegt die Leerstandsquote aufgrund der Wohnungsstruktur und weiterer Standortdefizite weiterhin deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Derzeit stehen rd. 900 Wohnungen leer, was einem Anteil von 20 % entspricht.

Mit Blick auf die amtlichen Bevölkerungsprognose ist von einem weiter zunehmenden Wohnungsüberhang auszugehen. Die Wohnungsunternehmen haben Rückbaupotenziale für Regulierungsmaßnahmen vorgehalten. Vorgesehen sind der komplette bzw. teilweise Rückbau von Plattenbauten einschließlich der Anpassung/Zusammenlegung von Wohnungen.

Defizit: strukturelle Leerstände; überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten vorrangig in den oberen Etagen von Plattenbauten

Handlungsbedarf: Reduzierung des Wohnungsleerstandes durch den Rückbau/Teilrückbau dauerhaft nicht benötigter Wohngebäude in den Großwohngebieten der Südstadt. Anpassung von Wohnungsgrundrissen. Rückbau von außen nach innen. Definition eines neuen Siedlungsrandes.

Programmwahl: Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP); Programmteil Rückbau Wohnen

Entwicklung einer bedarfsgerechten, wirtschaftlichen und resilienten Infrastruktur in den Bereichen Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit dem Rückbau von Wohnungen besteht die Notwendigkeit, städtische Infrastruktur anzupassen. Betroffen sind alle leitungsgebundenen Medien. Die Anpassung und der Rückbau nicht benötigter Stränge ist dringend notwendig, um einen reibungslosen und störungsfreien Netzbetrieb zu gewährleisten.

Netze, Querschnitte sowie Verteil- und Regeleinrichtungen sind für einen einwandfreien technischen Betrieb an reduzierte Abnahmestellen und geringere Abnahmemengen anzupassen.

Defizite: sanierungsbedürftige, teilweise überdimensionierte Medienversorgung insbesondere in den Bereichen Fernwärme, Strom, Trinkwasser und Abwasser

Handlungsbedarf: Anpassung städtischer Infrastruktur im Bereich öffentlicher Leitungsnetze

Programmwahl: Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP), Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur

Fazit

Die Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen ist ein Kernziel des INSEK, für das im Gebiet Südstadt wichtige Handlungsansätze vorhanden sind. Bestehende Defizite und zu deren Beseitigung notwendige Maßnahmen stimmen mit Fördergegenständen des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) überein.

Das Ziel des Programmes ist es, Städte, die von erheblichen Transformationsprozessen betroffen sind, frühzeitig in die Lage zu versetzen, sich auf Strukturveränderungen und deren städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Diese Zielstellung deckt sich mit der im INSEK verankerten Zielstellung, dem erneuten Strukturwandel proaktiv zu begegnen und sich bietende Chancen für eine Neuprofilierung konsequent zu nutzen.

Um die gewaltigen Aufgaben bewältigen zu können, sollen Investitionsvorhaben mit Unterstützung aus der Strukturförderung, dem EFRE und der Städtebauförderung umgesetzt werden. Ergänzt werden diese durch wohnungsnahe nicht-investive Vorhaben u. a. aus dem ESF.

6.3 Leitlinien der Gebietsentwicklung

Leitlinien der funktionalen Entwicklung

- **Das Funktionsspektrum der Südstadt soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.** Es bildet auch in Zukunft die Basis eines lebendigen und belebten Wohnstandortes, der sich durch die Nähe zu öffentlichen Versorgungs-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen auszeichnet.
- **Die Südstadt wird als innenstadtnaher Wohnstandort gestärkt.** Der Gebäudebestand und die Vielfalt der Wohnformen soll erhalten und durch Sanierungsmaßnahmen, Geschossreduzierungen und Maßnahmen im Wohnumfeld aufgewertet werden. Neue Wohnformen für Senioren, Auszubildende, generationenübergreifende Wohnprojekte und Tiny-House-Modelle sollen das Angebot ergänzen.
- **Die Südstadt profitiert von der Nähe zur Stadtmitte.** Die Neuausrichtung der Stadtmitte als „Wohnzimmer für alle“ stärkt auch den benachbarten Wohnstandort. Eine abgestimmte Mobilitäts- und Freiraumentwicklung unterstützt die enge Verflechtung zwischen Südstadt und Sozialer Mitte.
- **Die Südstadt bietet gute Teilhabechancen und lebendige Nachbarschaften.** Die Rahmenbedingungen für persönliche Begegnungen, soziales Miteinander und sinnstiftende individuelle und gemeinschaftliche Betätigung werden gefestigt. Grundlage sind ein Netz aus Einrichtungen der Daseinsvorsorge, eine niedrigschwellige Angebotsstruktur und öffentliche Räume für Begegnung und Aktivitäten.
- **Die Vernetzung der Südstadt mit den umliegenden Naturräumen wird intensiviert.** Das enge Nebeneinander von urbanen und naturnahen Räumen wird als eine der Besonderheiten Weißwassers durch gezielte Maßnahmen der Grünvernetzung und neue Wegebeziehungen ausgebaut und als weicher Standortfaktor offensiv kommuniziert.

Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung

- **Der Rückbau der Südstadt wird abgeschlossen.** Letzte Rückbaumaßnahmen schließen den Schrumpfungsprozess ab. Der Siedlungsrand wird definiert und durch Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung eingebettet.
- **Die Plattenbaustandorte werden aufgewertet.** Großmaßstäbliche Baustrukturen werden durch geschossweisen Rückbau oder die Herausnahme einzelner Aufgänge angepasst. Sanierungsmaßnahmen und die Gestaltung des Wohnumfeldes verbessern das Stadtbild.
- **Die städtebaulichen Strukturen und Qualitäten der verschiedenen Viertel bleiben erhalten.** Plattenbaustandorte, Punkthäuser, Zeilenbauten und Einfamilienhausgebiete – die Prägung der Quartiere steht für eine gewachsene Stadtstruktur und soll auch weiterhin erhalten bleiben.
- **Areale mit städtebaulichen und funktionalen Defiziten werden nach Möglichkeit ganzheitlich betrachtet.** Die baulich-funktionale Neuordnung dieser Bereiche umfasst Rückbaumaßnahmen sowie eine abgestimmte bauliche und grüngestalterische Nachnutzung.
- **Leitbauten setzen städtebauliche Akzente und symbolisieren städtische Identität.** Wasserturm, Kirche, Glasfachschule sind Beispiele für stadtbildprägende Sonderbauten, die zugleich einen individuellen Symbolwert haben. Eine dauerhafte adäquate Nutzung garantiert ihren Erhalt.
- **Straßen, Wege, Plätze sowie Frei- und Grünanalgen komplettieren die Stadtstruktur.** Eine stadtverträgliche Mobilität und ganzheitliche Entwicklung von Freiräumen ist Grundlage für öffentliche Räume mit hohem gestalterischem Anspruch, Aufenthaltsqualität und Nutzwert für die Bewohner.

Leitlinien der energetischen Stadtsanierung und für stadtklimatische Anpassungen

- **Die Planung der Gesamtmaßnahme sowie der Einzelvorhaben erfolgt auch unter den Aspekten Klimaschutz und Klimaanpassung.** Die Wohn- und Lebensqualität in der Südstadt kann nur gewährleistet werden, wenn die Auswirkungen der prognostizierten Klimaveränderungen durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen gemildert werden. Klimaschutz, Klimaanpassung und Hitzeresilienz sind Querschnittsaufgaben, die viele Bereiche der Stadtentwicklung berühren.
- **Sanierungsmaßnahmen werden unter dem Aspekt der Energieeinsparung und CO_2-Minderung geplant.** Schwerpunkte sind die energetische Sanierung des Gebäudebestandes (Gebäudehüllen und Haustechnik), die Errichtung energieeffizienter Neubauten, der Erhalt der Fernwärmeversorgung und die Erschließung alternativer Energiequellen.
- **Die stadtklimatischen Bedingungen werden verbessert.** Die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Freiflächen und Innenhöfe als strukturreiche und stadtökologisch wirksame Freiräume, die Ergänzung linearer Begrünungselemente in Form von Straßenbegleitgrün verbessert das Lokalklima und wirkt sommerlicher Überhitzung entgegen. Rückbauflächen sollen entsiegelt und für die Anlage strukturreicher Grünbestände genutzt werden.
- **Die Südstadt wird durchgrünt.** Eine intensive Eingrünung des Stadtrandes und die Mehrung von Großgrünbeständen in den Quartieren intensiviert den grünen Charakter der Südstadt.

Leitlinien für die Verbesserung der städtischen Mobilität

- **Die Gesamtmaßnahme wird dazu beitragen, Weißwasser als Stadt der kurzen Wege weiter zu profilieren.** Dazu gehören eine verbesserte Vernetzung innerhalb des Gebietes sowie eine verbesserte Erreichbarkeit der Stadtmitte, wobei der nicht motorisierte Verkehr im Vordergrund steht.
- **Die Verkehrssicherheit in der Südstadt wird erhöht.** Verschiedene Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, zusätzliche Querungshilfen und außerhalb befahrener Straßen geführte Wege schaffen Anreize, auf das Auto zu verzichten und stattdessen Besorgungen im fußläufig bzw. per Rad zu erschließenden Wohnumfeld zu erledigen.
- **Der Zugang zum ÖPNV wird verbessert.** Eine direkte Verbindung zwischen Südstadt und Bahnhofsareal schließt die Südstadt besser an den zentralen Knotenpunkt von Bus und Bahn an.
- **Der Anteil umweltfreundlicher Verkehrsarten wird erhöht.** Der Erhalt einer wohnortnahen Versorgung, die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, zur Stadtmitte und in die Natur bieten beste Voraussetzung für den Umstieg vom Auto aufs Rad.
- **Die Südstadt wird barrierearm.** Im Zuge von Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld, an öffentlichen Freiflächen und im Straßenraum werden Barrieren abgebaut. Die Teilhabe von Menschen mit Mobilitätsbeschränkungen wird befördert.

7 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie

Maßnahmen der Städtebauförderung

Um die Zielstellungen der Gesamtmaßnahme zu erreichen, sollen mithilfe der Städtebauförderung eine Reihe von Einzelvorhaben umgesetzt werden. Die in WEP geplanten Maßnahmen werden im Kapitel 7.1 kurz beschrieben.

Klimamaßnahmen

Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung haben eine besonders hohe Priorität. Hierzu gehören alle Vorhaben, die zur Energieeinsparung, CO_2-Minderung und zur grünökologischen Aufwertung des Stadtkerns beitragen. Aussagen dazu enthält Kapitel 7.2.

Verknüpfung mit anderen Programmen

Die Ziele der Gesamtmaßnahme „Südstadt“ werden durch das Zusammenspiel von Maßnahmen der Städtebauförderung und Maßnahmen anderer Programme erreicht. Die Wirksamkeit der Einzelmaßnahmen wird durch ihre Wechselwirkung mit anderen Maßnahmen und daraus entstehende Synergien erhöht und die Effekte für die Gebietsentwicklung vergrößert. Im Abschnitt 7.3 werden wesentliche Programme und Maßnahmen benannt.

Zeit- und Kostenplanung

Die zeitliche Einordnung und kostenseitige Untersetzung aller Maßnahmen ist der Gesamtübersicht im Kapitel 7.4 zu entnehmen.

7.1 Einzelmaßnahmen

Vorbereitung

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme soll durch eine kontinuierliche **Öffentlichkeitsarbeit** begleitet werden. Ziel ist es, den Entwicklungsprozess transparent zu gestalten. Dazu zählen Informationen zu geplanten und abgeschlossenen Vorhaben sowie die Organisation von Beteiligungsprozessen.

Die Ergebnisse und Meilensteine der Gesamtmaßnahme sollen öffentlich gemacht werden. Dazu ist u. a. die mehrmalige Teilnahme am bundesweiten **Tag der Städtebauförderung** vorgesehen.

Die Stärkung von Bürgernähe, Mitwirkung und Eigenverantwortung sollen durch die Einrichtung eines **Quartiersmanagements** und eines **Verfügungsfonds** unterstützt werden. Das Quartiersmanagement wird als Schnittstelle zwischen Stadt und Gebietsakteuren sowie der Öffentlichkeit wirken.

Um den integrativen Ansatz der Gebietsentwicklung auch in der Umsetzungsphase zu sichern, sind auf Ebene des Quartiersmanagements kontinuierliche Abstimmungen mit Koordinierungsstellen anderer Gebiete, wie dem SZP-Gebiet „Soziale Mitte“ sowie mit den Managements der EFRE- und ESF-Gebiete geplant.

Alle diese Aktivitäten werden dazu beitragen, den mit der INSEK-Erarbeitung begonnenen Prozess fortzuführen und in einen Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess der Umsetzungsphase zu überführen.

Grunderwerb

Für die Umsetzung von WEP-Maßnahmen sind im Gebiet „Südstadt“ keine Grunderwerbe erforderlich.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen umfassen die Freilegung gemeindeeigener Grundstücke sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken

Die Garagenstandorte in der Südstadt sollen reduziert werden. Aufgrund ihrer hohen Auslastung kann dies nur schrittweise ggf. in Verbindung mit Lenkungsmaßnahmen erfolgen. Bis 2033 ist der Rückbau von Garagenzeilen an drei Standorten vorgesehen. Der Standort Hermannstraße wird vollständig zurückgebaut. An den Standorten an der Heinrich-Heine-Straße und am Prof.-Wagenfeld-Ring soll ein Teilrückbau erfolgen. Die gewonnenen Freiflächen sollen entsiegelt und mithilfe von Grünordnungsmaßnahmen in die umgebenden Freiräume integriert werden.

Die damit verbundene Flächenentsiegelung und grünökologische Aufwertung leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität und zur Verbesserung des Lokalklimas. Gleichzeitig wird eine Aufwertung des Stadtbildes erreicht.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

In diesem Fördertatbestand sind Maßnahmen an öffentlichen Straßen sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld von Geschoßwohnungsbauten vorgesehen.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der WEP-Förderung vorgesehen:

<u>Straßen</u>

Die Mühlenstraße gehört zu den stärker befahrenen Straßen im Gebiet. Als Verbindung zwischen Bundesstraße und Berliner Straße nimmt sie sowohl kleinräumige Verkehrsströme als auch überörtlichen Verkehr

auf. Die stark sanierungsbedürftige Straße soll im Abschnitt zwischen Berliner Straße und Forstweg grundhaft saniert und stadt- und klimaverträglich umgestaltet werden.

Im Zuge dessen ist eine Anpassung der im Straßenkörper verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Erneuerung der Hausanschlüsse vorgesehen. Die Realisierung ist in zwei Bauabschnitten (1. BA: Berliner Straße bis Hermannstraße / 2. BA: Hermannstraße bis Forstweg) im Zeitraum 2027 und 2029 geplant.

Wohnumfeldgestaltung

Der Wohnwert einzelner Quartiere bemisst sich auch an der Qualität und Funktionalität des unmittelbaren Wohnumfeldes. Um diese als öffentliche Freiräume für die Bewohner attraktiv zu gestalten sind Maßnahmen an Erschließungsanlagen einschließlich Barriereabbau, die Schaffung von Aufenthaltsbereichen sowie grüngestalterische Maßnahmen vorgesehen. Handlungsschwerpunkte sind Wohnhöfe, die nach Rückbaumaßnahmen einer grundlegenden Neuordnung bedürfen:

Bertolt-Brecht-Straße Neuordnung und Aufwertung der Freiflächen im Quartiersinnern unter Einbeziehung der Rückbaufläche Bertolt-Brecht-Straße 23 bis 30 (Rückbau 2022 erfolgt).

Hanns-Eisler-Straße Neuordnung und Aufwertung der Freiflächen im Quartiersinnern unter Einbeziehung der Rückbaufläche Hanns-Eisler-Straße 25 bis 32 (Rückbau 2024 erfolgt).

Karl-Liebknecht-Straße Neuordnung und Aufwertung des Wohnumfeldes nach Rückbau bzw. Teilrückbau des Wohnblöcke Karl-Liebknecht-Straße 10–15 und 16–19.

Maßnahmenträger sind die Wohnungsunternehmen. Die Vorhaben liegen im Sanierungsgebiet „Östlich der Lutherstraße“.

Baumaßnahmen

Im Gebiet sind Maßnahmen an Wohngebäuden privater Dritter sowie an städtischen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen geplant.

Gebäude privater Dritter

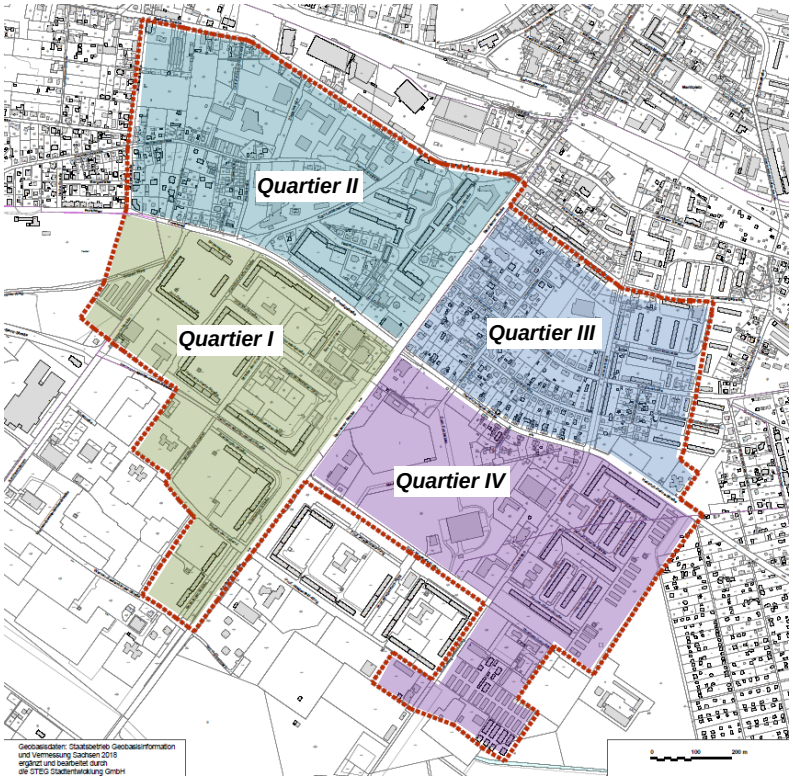
Zur Stärkung des Wohnstandortes Südstadt sollen die Sanierung und Anpassung des Wohnungsbestandes fortgeführt werden. Nach Abschluss von Rückbaumaßnahmen an der Karl-Liebknecht-Straße im Jahr 2025 plant die Wohnungsbaugenossenschaft die Sanierung und Aufwertung weiterer Bestandsgebäude.

Humboldtstraße 31–39 umfassende Sanierung, energetische Ertüchtigung sowie Balkonanbau

Gutenbergstraße 34–42 umfassende Sanierung, energetische Ertüchtigung sowie Balkonanbau

Sanierungsvorhaben an weiteren Objekten im Fördergebiet

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht an einzelnen Objekten nach wie vor Sanierungsbedarf, der sich für den geplanten Durchführungszeitraum von 10 Jahren jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht objektkonkret benennen lässt. Der Sanierungsbedarf wurde deshalb im Rahmen einer Vororterfassung, soweit das durch die äußere Inaugenscheinnahme möglich ist, abgeschätzt. Im Rahmen der Budgetplanung sind Mittel für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter vorgesehen. Hierfür wurden vier Quartiere gebildet (siehe Abb. 22, folgende Seite)



Quartier I
westlich B156 u.
südlich Schweigstr./Forstweg

Quartier II
westlich B156 u.
nördlich Schweigstr./Forstweg

Quartier III
östl. B156 u.
nördlich Heinrich-Heine-Straße

Quartier IV
östlich B156 u.
südlich Heinrich-Heine-Straße

Abbildung 22: Quartiere für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter

Sämtliche Sanierungsvorhaben sind unter dem Aspekt der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und technischen Gebäudeausrüstung zu planen.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Der Erhalt öffentlicher Einrichtungen ist für die multifunktionale Ausrichtung der Südstadt und die Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner von außerordentlicher Wichtigkeit. Wichtige Impulse werden von den geplanten Strukturprojekte Glasfachschule und INBUS-Akademie ausgehen.

Im Rahmen der Städtebauförderung sind folgende Maßnahmen geplant:

Begleitmaßnahmen INBUS-Akademie: Am Standort Weißwasser ist der Aufbau einer internationalen Bildungs- und Sportakademie geplant. Es handelt sich um ein bilinguales Bildungsangebot, dass den Sport- und Bildungsstandort Weißwasser stärken und für Zuzügler attraktiver machen soll.

Im WEP sind begleitende Maßnahmen vorgesehen, die das geplante Angebot der INBUS-Akademie für den Vereinssport öffnen, sodass sowohl der Leistungs- als auch der Breitensport von diesem Projekt profitieren. Der Sport wird als Alleinstellungsmerkmal und identitätsstiftender Faktor weiter gestärkt und auf ein neues Niveau gehoben. Die Begleitmaßnahme ist abhängig von der Strukturwandel-Förderung der Gesamtmaßnahme „INBUS-Akademie“.

Schwimmhalle: Die Schwimmhalle bedarf einer grundhaften Sanierung. Diese umfasst die bauliche Hülle sowie die gesamte Technik. Die Schwimmhalle einschließlich Sauna ist für Schulen, Vereine und für die Nutzung durch Jedermann von großer Bedeutung. Alternativen sind im Umfeld nicht vorhanden. Die Schwimmhalle bietet niedrigschwellige Möglichkeiten, sich individuell oder in Gruppen zu betätigen und soziale Kontakte zu pflegen. Die geplanten Vorhaben sichern den Weiterbetrieb der Halle und können zu einem deutlich effizienteren Betrieb beitragen. Damit kann der öffentliche Haushalt langfristig entlastet bzw. der Eintrittspreis stabil gehalten werden.

Korczak-Haus: Das Gebäude soll mit Mitteln aus dem WEP saniert und energetisch verbessert werden. Das Flachdach ist für die Installation einer PV-Anlage geeignet. Diese soll dazu beitragen, die Betriebskosten des Objektes zu verringern. Das Gebäude ist als Haus der Begegnung und Beratung für viele Einwohner der Südstadt ein wichtiger Anlaufpunkt. Die Sanierung verbessert die Arbeitsbedingung der Angebotsträger und soll einladender auf die Zielgruppen der Angebote wirken. Im Gebäude sind ESF-Vorhaben angesiedelt.

Stadtpavillons: Der Sorauer Platz soll als Schwerpunkt verschiedener öffentlicher Angebote und als öffentlicher Treffpunkt gestärkt werden. Neben kleinteiligen Maßnahmen im Außenbereich (nicht Gegenstand der Förderung) sollen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Sanierung an den Pavillons I und II deren dauerhafte Nutzung als Stadtteiltreffs sichern. Derzeit sind in den Pavillons der Stadtverein Weißwasser e. V. und der Generationentreff SpinnNetz ansässig. Beide Objekte sind ESF-Vorhabenorte.

Wirtschaftshof: Der städtische Bauhof nutzt den Wirtschaftshof am Prof.-Wagenfeld-Ring als Material- und Gerätelager. Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Handlungsbedarf besteht insbesondere an der Gebäudehülle. Im Zuge der Dachsanierung ist die Installation einer PV-Anlage zur Eigenstromversorgung geplant.

Weitere Maßnahmen ohne kostenseitige Untersetzung

In die Maßnahmenplanung wurden aufgrund der Dringlichkeit und Bedeutung für die Gebietsentwicklung die beiden Schulstandorte Geschwister-Scholl-Grundschule und Bruno-Bürgel-Oberschule aufgenommen. An beiden Standorten sind verschiedene Maßnahmen geplant, die das Lernen und Lehren nachhaltig verbessern werden. Für die Umsetzung werden Mittel aus der Fachförderung (SchulInfra) beantragt. Sofern keine Mittel zu Verfügung gestellt werden können, soll eine Förderung über die Städtebauförderung geprüft werden.

Geschwister-Scholl GS.

Die Maßnahme umfasst die Innensanierung (Maler- und Bodenarbeiten), die Umstellung der Beleuchtung auf LED, die Installation einer PV-Anlage und Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz.

Bruno-Bürgel-OS:

Geplant sind die komplette brandschutztechnische Ertüchtigung einschließlich Brandmeldeanlage sowie der Anbau einer Fluchttreppe. Maßnahmen an der Gebäudehülle umfassen das Dach einschließlich PV-Anlage, die Erneuerung der Fenster einschließlich Wärmeschutz. Am Anbau ist die gesamte Fassade zu erneuern. Der Innenausbau umfasst Maler- und Bodenarbeiten, die Umstellung der Beleuchtung (LED) sowie die Einrichtung einer modernen Lernumgebung (LernWelten).

Sonstige Maßnahmen

In diese Kategorie sind die Erstellung des Gebietskonzeptes, dessen Evaluation sowie die Programmbegleitung und Gebietsabrechnung eingeordnet.

Für die gesamte Programmlaufzeit sind Kosten für die Einrichtung eines Gebietsmanagements sowie eines Verfügungsfonds aufgeführt. Als Teil der programmbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit ist die mehrmalige Teilnahme am bundesweiten Tag der Städtebauförderung geplant.

Als sonstige Maßnahme ist zudem die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Umwidmung eines Teils der Kleingartenanlage „Kiefernweg“ in eine Tiny-House-Siedlung vorgesehen.

Alle oben aufgeführten Maßnahmen einschließlich Vorbereitung und sonstige Maßnahmen sollen im Programmteil Aufwertung umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen in den Programmteilen Rückbau Wohnen und Rückführung städtische Infrastruktur geplant (siehe folgende Abschnitte).

Maßnahmen im Programmteil Rückbau Wohnen

Um den Wohnungsüberhang weiter abzubauen, sind mehrere Maßnahmen zum vollständigen oder teilweisen Rückbau von dauerhaft nicht benötigten Wohngebäuden geplant. Die Vorhaben betreffen den Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsgesellschaft (WBG) und der Wohnungsbaugenossenschaft (WGW).

Nr.	Objekt	Eigentümer	Rückbau	Teilrückb.	Anzahl WE	Wfl. in m²	Umsetzung
70	Karl-Liebknecht-Straße 10-15	WGW eG		X	51	3 409,1	2026
71	Karl-Liebknecht-Straße 16-19	WGW eG		X	12	727,3	2026
72	Lutherstraße 50-56	WBG mbH		X	20	1 156,2	2027
73	Hanns-Eisler-Straße 17-24	WGW eG	*	*	*	*	*
74	Boxberger Straße 9-12	WGW eG	X		48	3 181,8	2030
75	Boxberger Straße 17-22	WGW eG	*	*	*	*	*
76	Boxberger Straße 23-27	WGW eG	X		60	3.590,0	2028
77	Boxberger Straße 35-42	WBG mbH	X		80	4 686,5	2025
				Summe	**271**	**16 750,9**	

Tabelle 4: Rückbauobjekte im Gebiet „Südstadt“ Quelle: WBG mbH, WGW eG, 2024

* aktuell noch Prüfung der konkreten Maßnahme

Die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen kann aufgrund des guten Vorbereitungsstandes zügig beginnen. Die WBG mbH plant, den Komplettrückbau des Wohnblocks Boxberger Straße 35-42 noch im Antragsjahr 2025 zu realisieren.

2026 plant die WGW eG die Anpassung ihres Gebäudebestandes an der Karl-Liebknecht-Straße abzuschließen. Nachdem 2023 die Baumaßnahmen am benachbarten Wohnblock abgeschlossen wurden, sollen nunmehr die Blöcke Karl-Liebknecht-Straße 10–15 und 16–19 in ähnlicher Weise zurückgebaut und saniert werden.

Bis 2030 soll der Rückbau im Gebiet Südstadt abgeschlossen sein. Bis dahin werden insgesamt 271 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 17 000 m² zurückgebaut (offene Maßnahmen Nr. 73 und Nr. 75 nicht einberechnet). Im Zuge sich anschließender Grundrissanpassungen nach Teilrückbau werden insgesamt weitere 25 Wohnungen vom Markt genommen.

Maßnahmen im Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur

technische Infrastruktur

Maßnahmen an der technischen Infrastruktur umfassen den Rückbau dauerhaft nicht benötigter Leitungen, die Anpassung von Leitungsquerschnitten sowie der Verteil- und Regelungstechnik.

In Abstimmung auf den bisherigen und geplanten Gebäuderückbau wurden die notwendigen Maßnahmen an den Leitungsnetzen der Stadtwerke Weißwasser GmbH (SWW) im Bereich Strom, Gas und Fernwärme abgestimmt und zeitlich eingeordnet.

Gleiches gilt für die Bereiche Wasser und Abwasser, für die seit 2023 die Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH (KVL) zuständig ist.

In der AG Stadtentwicklung werden sämtliche Vorhaben zwischen Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen sowie den Aufgabenträgern im Bereich technische Infrastruktur abgestimmt und in der Umsetzung koordiniert.

7.2 Übersicht von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Der bisherige Schrumpfungsprozess hat in der Südstadt bereits zu einer erheblichen Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen beigetragen. Auch wenn diese Effekte nicht zu den originären Zielstellungen der Rückbaumaßnahmen gehörten, haben Flächenentsiegelung und Waldmehrung das Lokalklima nachhaltig verbessert. In den Kerngebieten konnte durch den Rückbau einzelner Aufgänge, durch geschossweisen Rückbau und die Entnahme einzelner Blöcke eine Auflockerung der Baustrukturen und die Verbesserung deren Belüftung erreicht werden.

Die im WEP geplanten Maßnahmen wurden auf ihre Relevanz für Klimaschutz und Klimaanpassung überprüft und bewertet (siehe nachfolgende Übersicht). In der KuF sind Klimamaßnahmen grün gekennzeichnet (■).

	Energieeinsparung	CO_2-Minderung	Verkehrsvermeidung	klimafreundliche Mobilität	Förderung der Innenentwicklung	Bodenentsiegelung	Flächenrecycling	Erhöhung des Grünanteils	Verbesserung der Grünvernetzung	Verbesserung des Lokalklimas
Gebäude										
Rückbau / Teilrückbau Garagenstandorte						X	X	X	X	X
Rückbau Wohngebäude – Boxberger Straße 9-12					X	X	X	X	X	X
Rückbau Wohngebäude – Boxberger Straße 23-27					X	X	X	X	X	X
Rückbau Wohngebäude – Boxberger Straße 35-42					X	X	X	X	X	X
Gebäudesanierung – energetische Sanierung Wohngebäude	X	X								
Gebäudesanierung – energetische Sanierung öffentliche Gebäude	X	X								
Grün- und Freianlagen										
Wohnhöfe – Wohnumfeldgestaltung Bertolt-Brecht-Straße						X	X	X	X	X
Wohnhöfe – Wohnumfeldgestaltung Hanns-Eisler-Straße						X	X	X	X	X
Wohnhöfe – Wohnumfeldgestaltung Karl-Liebknecht-Straße						X	X	X	X	X
Umsetzung Freiraumkonzept (EFRE)								X	X	X
Mobilität										
Umsetzung Mobilitätskonzept (EFRE)			X	X						

Tabelle 5: Klimamaßnahmen im geplanten WEP-Gebiet „Südstadt“.

7.3 Verknüpfung mit anderen Programmen

Der integrierte Ansatz des Gebietskonzeptes schließt die Berücksichtigung weiterer Förderprogramme ein. Im Rahmen der SEKO-Erarbeitung fanden entsprechende Austausche statt. Die Ergebnisse von Beteiligungsprozessen, bspw. im EFRE und ESF flossen in die Situationsanalyse und Maßnahmenplanung ein. Großes Gewicht sowohl für die gesamtstädtische wie auch für die Gebietsentwicklung haben Strukturwandelprojekte, von denen mehrere im Gebiet „Südstadt“ bzw. in dessen Einzugsbereich liegen. Eine abgestimmte Entwicklungsplanung erhöht die Wirksamkeit aller eingesetzten Finanzhilfen und Eigenmittel.

Strukturförderung gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG)

Der anstehende Strukturwandel kann nur gelingen, wenn die dafür notwendigen Fachkräfte in der Region verfügbar sind. Das stellt den Standort Weißwasser nach 30 Jahren Schrumpfung und demografischem Wandel vor große Herausforderungen. Zur Sicherung des zukünftigen Fachkräftebedarfs wurden mehrere Projekte in den Bereichen Aus- und Weiterbildung zur Förderung über InvKG angemeldet.

In der Südstadt liegen vier Projekte, die den Ausbau hochwertiger formeller und informeller Bildungsangebote zum Ziel haben.

Nachnutzung der ehemaligen Ingenieurfachschule (Projektträger: Stadt Weißwasser/O.L.)

Das Projekt umfasst die Sanierung und Nachnutzung der ehemaligen Ingenieurfachschule zu einem überregionalen Ausbildungszentrum für die Fort- und Weiterbildung sowie Umschulung von Fachkräften für neue, zukunftsorientierte Branchen und Berufsfelder.

Neben dem Kernziel, eine Berufsbildende Einrichtung in der Stadt zu etablieren, sichert das Vorhaben den Erhalt und die denkmalgerechte Sanierung des stadtgeschichtlich bedeutsamen Gebäudeensembles. Die Schule wird zudem zu einer nachhaltigen Belebung der Südstadt beitragen und das Image der Stadt Weißwasser als innovativer Bildungsstandort für junge Menschen verbessern.

INBUS Akademie (Projektträger: Stadt Weißwasser/O.L.)

Das Projekt sieht den Aufbau einer internationalen Bildungs- und Sportakademie am Standort Weißwasser vor. Bilinguales Lernen und das sportliche Profil ergänzen die regionale Schullandschaft um ein spezielles Angebot, das sowohl für ausländische Familien als auch für Kinder und Jugendliche, die eine sportliche Laufbahn anstreben, interessant ist.

Die Akademie wird vielfältige Synergien in den Bereichen Bildung und Sport entfalten und sich nachhaltig positiv auf den Standort Weißwasser auswirken.

Im WEP sind begleitende Maßnahmen vorgesehen, die das geplante Angebot der INBUS-Akademie für den Vereinssport öffnen, sodass sowohl der Leistungs- als auch der Breitensport profitieren. Der Sport wird als Alleinstellungsmerkmal und identitätsstiftender Faktor weiter gestärkt und auf ein neues Niveau gehoben.

Zukunftsstation Weißwasser (Projektträger: Station Weißwasser e. V.)

Die Station Junger Techniker und Naturforscher in Weißwasser führt die Tradition außerschulischer Bildungsangebote aus DDR-Zeiten erfolgreich fort. Mit Blick auf das große Interesse und den Beitrag, den ein qualifiziertes Angebot für die Bildung und Fachkräftesicherung leisten kann, soll das Angebot mit Unterstützung von Strukturmitteln ausgebaut werden.

Ein neu zu errichtender Gebäudekomplex in nachhaltiger Bauweise soll die Station Weißwasser in ihrer inhaltlichen Neuaufstellung baulich untersetzen. Der Komplex soll als Ort zum außerschulischen kooperativen Lernen, Forschen, Experimentieren und Projektumsetzung für Kinder und Jugendliche dienen. Dabei

sieht das Konzept eine Verzahnung der Themenfelder Naturschutz, Naturwissenschaften, Technik, internationale Jugendarbeit und Kunst vor. Dies geschieht in Kooperation mit lokalen Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Die Maßnahme umfasst die Errichtung eines Neubaus mit verschiedenen Werkstätten, ausgestattet mit modernen MINT-Geräten, die Gestaltung des Außenbereichs sowie Übernachtungsmöglichkeiten.

Die Zukunftsstation liegt in direkter Nachbarschaft zur abgegrenzten Gebietskulisse und wird auf diese ausstrahlen. Es bestehen enge Kooperationen mit Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen im Gebiet „Südstadt“.

Um- und Ausbau Kita Sonnenschein (Projektträger: Stadt Weißwasser/O.L.)

Außerdem zur Förderung eingereicht wurde die Finalisierung energetischer Maßnahmen an der Kita Sonnenschein. Damit wird künftigen Bedarfen an hochwertigen Betreuungsplätzen und neuen Anforderungen an inklusive Betreuungsformen entsprochen.

Weitere Strukturwandelprojekte mit Bedeutung für die Gesamtstadt (in Realisierung)

Die nachfolgend aufgeführten Projekte befinden sich bereits in der Umsetzung. Sie sind die ersten Meilensteine des Strukturwandels mit einer positiven Signalwirkung für die Bevölkerung und Akteure in Weißwasser. Die Maßnahmenorte liegen außerhalb der Gebietskulisse „Südstadt“. Die mit diesen Vorhaben verbundene Verbesserungen für den gesamten Standort Weißwasser werden sich auch auf die Südstadt positiv auswirken.

Bahnhof Weißwasser:

Sanierung und Umnutzung zu einem Bürgerbahnhof mit Bibliothek, öffentlichen Begegnungs- und Ausstellungsräumen und weiteren öffentlichen Nutzungen für Reisende, Einwohner und Gäste. Träger ist die Stadt Weißwasser.

Volkshochschule Weißwasser:

Um- und Ausbaumaßnahmen für zusätzliche Angebote zum Erwerb beruflicher und persönlicher Kompetenzen im Zusammenhang mit der beruflichen Neuorientierung von Beschäftigten des Bergbaus. Träger ist die Stadt Weißwasser.

Servicecenter Landkreis Görlitz:

Einrichtung eines modernen und leistungsstarken Servicezentrums des Landkreises für Bevölkerung und Wirtschaft.

Fab-Labor im TELUX-Gelände:

Errichtung einer Innovationswerkstatt, in der Kindern und Jugendlichen Kenntnisse und Praktiken in Zukunftstechnologien und innovativen Fertigungstechniken vermittelt werden.

Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2021–2027

Im Bereich Boulevard besteht eine Gebietsüberlagerung des EFRE-Gebietes „Stadtmitte“ mit dem geplanten WEP-Gebiet „Südstadt“.

Im Überlappungsbereich beider Fördergebietskulissen sind im EFRE keine investiven Maßnahmen geplant. Relevant für die Gebietsentwicklung in der „Südstadt“ sind die über EFRE erarbeiteten konzeptionellen Grundlagen zu den Themen Mobilität und Freiraumentwicklung.

Das Mobilitätskonzept wird seit 2024 mit dem Ziel einer stadtverträglichen Verkehrsgestaltung erarbeitet. Ein zentrales Thema ist die Verbesserung der inneren Verkehrsvernetzung, hier insbesondere der Verbindung zwischen Stadtmitte und Südstadt. Vom Abbau bestehender Erreichbarkeitsdefizite profitieren sowohl die Stadtmitte als auch die Südstadt.

Das Freiraumkonzept wird mit dem Ziel erarbeitet, die zahlreichen innerstädtischen Grün- und Freiflächen mit ihren unterschiedlichen Lagemerkmalen und Qualitäten ganzheitlich zu betrachten. Durch ihre grünökologische Aufwertung und wirksame Vernetzung sollen die Einzelstandorte zu einer Gesamtstruktur verbunden und in ihrer lokalklimatischen Wirkung gestärkt werden. Im Gebiet „Südstadt“ betrifft das zunächst den Bereich Boulevard. Positive Erkenntnisse aus der Umsetzung sollen auf andere Standorte übertragen werden.

Nachhaltige soziale Stadtentwicklung – ESF Plus 2021–2027

Strukturwandel und Schrumpfung zeigen sich auch in ungünstigen sozioökonomischen Verhältnissen. Der Anteil sozial Benachteiligter ist in Weißwasser im Vergleich zum sächsischen Durchschnitt sehr hoch.

Handlungsbedarf besteht bei der Armutsbekämpfung, bei der Verbesserung von Bildungs- und Teilhabechancen sowie im Bereich individueller Beratung und Unterstützung.

Die Stadt Weißwasser konnte in der Vergangenheit mit Unterstützung aus dem ESF zahlreiche Vorhaben umsetzen und wirksame Netzwerke knüpfen. 2024 wurde die weitere Förderung in der aktuellen ESF Plus-Förderperiode 2021–2027 bestätigt. Grundlage bildet das Gebietsbezogene integrierte Handlungskonzept (GIHK).

Im Gebiet Südstadt bestehen Überschneidungen mit der ESF-Gebietskulisse. Mit insgesamt 6 Vorhabenorten ist die Südstadt Schwerpunkt für die Durchführung von ESF-Maßnahmen. Träger der Maßnahmen sind Vereine und Sozialverbände.

Zur Verbesserung der baulichen Rahmenbedingungen sind an einigen der Vorhabenorte Maßnahmen geplant. Für deren Umsetzung sollen Mittel gemäß InvKG und aus dem Programm WEP genutzt werden.

	Vorhabenort	Lage	investive Maßnahmen geplant	
			InvKG	WEP
1	Generationentreff SpinnNetz	Sorauer Platz 1	----	X
2	Station Junge Techniker und Naturforscher	Prof.-Wagenfeld-Ring 130	X	
3	Pro Auxilio Hilfe zur Hilfe e. V.	Sorauer Platz 2	----	X
4	Tafel Weißwasser	Uhlandstraße 13	----	----
5	Arbeits- und Berufsförderung Weißwasser GmbH	Heinrich-Hertz-Str. 1	----	----
6	Korczak Haus	Straße der Jugend 35	----	X

Tabelle 6: ESF-Vorhaben im Gebiet „Südstadt“ Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2023

Die Tabelle der nachfolgenden Seite gibt einen Überblick über wichtige Maßnahmen mit Relevanz für das Gebiet Südstadt und die für deren Umsetzung geplanten Programme.

Ziele / Maßnahmen	Programm				
	WEP	EFRE	ESF	InvKG	andere
Aufwertung des Wohnumfeldes und Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier					
Freiraumkonzept (2024)		X			
Quartiersmanagement Südstadt	X		X		ZiZ[1]
Einrichtung eines Verfügungsfonds	X				
ESF-Vorhaben mit Schwerpunkt Begegnung, Beratung			X		
Aufwertung und Klimaanpassung Wohnhöfe					
Rückbau Garagenstandorte	X				
Umsetzung Freiraumkonzept	X				X
Sicherung der Funktionsmischung / Stärkung eines modernen Bildungs- und Sportstandortes					
Sanierung Schwimmhalle	X				
Sanierung Korczak-Haus	X				
Sanierung Stadt Pavillon Stadtverein	X				
Sanierung Stadtpavillon Generationentreff SpinnNetz	X				
Sanierung und Nachnutzung ehem. Glasfachschule				X	
Aufbau INBUS-Akademie / Öffnung für Breitensport	X			X	
Neubau Zukunftsstation Weißwasser				X	
ESF-Vorhaben mit Schwerpunkt informelle Bildung			X		
Energetische Sanierung Kita Sonnenschein				X	
Sanierung Geschwister-Scholl-Grundschule	(X)				SchulInfra
Sanierung Bruno-Bürgel-Oberschule	(X)				SchulInfra
Förderung einer stadtverträglichen Mobilität und Vernetzung mit der Sozialen Mitte					
Mobilitätskonzept (2024)		X			
Errichtung zusätzlicher Bahnquerungen					
Aufwertung, klimagerechte Umgestaltung Mühlenstraße	X				
Umsetzung Mobilitätskonzept		X			X
Anpassung des Wohnungsangebotes an aktuelle und künftige Bedarfe					
Rückbau Wohngebäude (Komplettrückbau)	X				
Teilrückbau u. Sanierung Wohngebäude	X				
Sanierungsmaßnahmen am Mietwohnungsbestand	X				
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden privater Dritter	X				
Entwicklung einer bedarfsgerechten, wirtschaftlichen und resilienten städtischen Infrastruktur					
Rückbau Fernwärmeleitungen einschl. Netzanpassungen	X				
Rückbau Gasleitungen	X				
Anpassung Leitungsnetz Wasser / Abwasser	X				
Anpassung Stromversorgung (Netz / Trafostationen)	X				

Tabelle 7: Übersicht Maßnahmen im Gebiet „Südstadt“ mit Bezug zu den Gebietszielen

7.4 Verstetigung

Verstetigung

Die Neuausrichtung der Stadtentwicklungsstrategie Weißwasser ist eng verbunden mit dem Wunsch, Bürger und Akteure besser und verbindlicher in Fragen der Stadtentwicklung einzubeziehen. Dieser Ansatz sichert einen möglichst breiten Konsens.

Für die praktische Umsetzung einer kontinuierlichen Beteiligung und bürgernahen Stadtentwicklung bedarf es struktureller und räumlicher Rahmenbedingungen sowie einer entsprechenden finanziellen Untersetzung.

Strukturelle Rahmenbedingungen

Im Programm WEP sind im Programmteil Aufwertung die Einrichtung eines Quartiersmanagements und eines Verfügungsfonds vorgesehen. Dem Quartiersmanagement kommt in Stadtteilen mit sozialen Problemlagen, wie die Südstadt eines ist, eine besondere Bedeutung zu. Es bietet einen zentralen Anlaufpunkt, ist Schnittstelle zwischen Einwohnern, Akteuren und Stadtverwaltung und kann als Impulsgeber für die Gebietsentwicklung wirken.

Um die Kontinuität in der Betreuung der Südstadt zu sichern, wurde für das auslaufenden SSP-Gebiet „Südost“ ein Gebietsmanagement über das Programm ZiZ installiert, das noch bis August 2025 tätig sein wird. Damit gibt es eine angemessene Übergangszeit, in der sich das neue Quartiersmanagement im WEP-Gebiet „Südstadt“ etablieren kann.

Räumliche Rahmenbedingungen

Die personelle Verankerung der Gebietsentwicklung in einem Vorortbüro macht den Prozess für die Betroffenen greifbarer und ermöglicht ihre Einbindung. Für das Gebietsmanagement wird ein Vorortbüro im Gebiet eingerichtet.

Finanzielle Rahmenbedingungen

Die Einrichtung eines Verfügungsfonds stattet die Quartiersakteure mit einem Finanzbudget aus, das die unbürokratische Unterstützung kleinteiliger investiver und nicht investiver Vorhaben im Gebiet ermöglicht. Verfügungsfonds haben sich als Instrument zur Stärkung von praktischer Mitwirkung und Eigenverantwortung bewährt. Sie ermöglichen eine unkomplizierte Umsetzung von Ideen in die Praxis. In den Verfügungsfondsgremien werden die entsprechenden Entscheidungsprozesse und Diskurse zu Verfügungsfondsmaßnahmen geführt und demokratisch entschieden.

Über das Gebiet „Südstadt“ hinaus soll eine Zusammenarbeit mit anderen Quartieren und Fachbereichen erfolgen. Es wird die Bildung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe der Quartiersmanagements und Koordinierungsstellen der Städtebauförderung (WEP Südstadt / SZP Soziale Mitte) und EFRE/ESF angeregt. Thematische Schnittstellen, Erfahrungsaustausche und gemeinsame Netzwerke können den Stadtentwicklungsprozess und die Einbindung vieler Akteure sowie eine passgenaue Zielgruppenansprache unterstützen.

7.5 Monitoring und Evaluierung

Im Rahmen der Gebietsentwicklung sowie der jährlichen Fortschreibung der Ziele, der Einzelmaßnahmen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen der Städtebauförderung kann durch die Stadtverwaltung ein Monitoring zu wesentlichen Indikatoren der Stadtentwicklung erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang ist eine regelmäßige Erfolgskontrolle durchzuführen, die auch die Umsetzung der Projekte bilanziert. Dabei ist in Kooperation mit den Akteuren eine Evaluation der geleisteten Arbeit vorzunehmen, bei der die Wirksamkeit und die Zielerreichung der Maßnahmen und Instrumente geprüft werden soll. Für die Wirkungskontrolle kann zu Beginn des Prozesses ein auf Indikatoren gestütztes Analysesystem erarbeitet werden, das auf quantitativ und qualitativ messbaren Kriterien, im Wesentlichen als Vorher-Nachher-Vergleich, aufbaut.

			Vergleichs-jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
LZP-Gebiet			2024	2025	2026	2027	2028	2029	20230	2031
A	**Bevölkerung**									
1	Bevölkerung	absolut								
		2020=100%								
2	über 65-Jährige	absolut								
		Anteil in %								
3	unter 15-Jährige	absolut								
		Anteil in %								
4	Frauen	absolut								
		Anteil in %								
5	Ausländer	absolut								
		Anteil in %								
B	**Städtebau / Gebäudebestand**									
6	Hauptgebäudebestand	absolut								
		2020=100%								
7	unsanierte Hauptgebäude	absolut								
		Anteil in %								
C	**Öffentlicher Raum / Mobilität**									
8	unsanierte/fehlende Straße, Wege, Plätze	absolut								
		2020=100%								
9	unsanierte/fehlende öff. Grünflächen/Spielplätze	absolut								
		Anteil in %								

- Fortsetzung –

			Vergleichs-jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
LZP-Gebiet			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
D	**Handel / Dienstleistungen**									
10	Gewerbeeinheiten*	absolut								
		2022=100%								
11	- davon Einzelhandel	absolut								
		2022=100%								
12	- davon Dienstleistungen	absolut								
		2022=100%								
13	- davon Gastronomie	absolut								
		2022=100%								
14	- davon med. Versorgung	absolut								
		2022=100%								
15	Gewerbeleerstand *	absolut								
		Anteil in %								
16	- davon Einzelhandel	absolut								
		2022=100%								
17	- davon Dienstleistungen	absolut								
		2022=100%								
18	- davon Gastronomie	absolut								
		2022=100%								
19	- davon med. Versorgung	absolut								
		2022=100%								

7.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenschätzung und zeitlichen Einordnung für einen Durchführungszeitraum von 10 Jahren (2025 bis 2034).

Die Gliederung der KuF entspricht der Systematik der Städtebauförderung.

In Summe aller Programmteile zeigt sich eine Kostenverteilung mit Schwerpunkten in den Jahren 2026 bis 2029.

Im **Antragsjahr** sind neben der Öffentlichkeitsarbeit und der Förderung des Fördergebietskonzeptes auch Maßnahmen zur Erneuerung Gebäude privater Dritter in den Quartieren I und III vorgesehen. Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen soll eine Dachsanierung des Wirtschaftshofes erfolgen. Weiterhin ist eine Maßnahme im Programmteil Rückbau Wohnen mit einem Finanzhilfebedarf von rd. 500 TEuro geplant.

Rückbaumaßnahmen sind im Zeitraum 2025 bis 2030 vorgesehen. Maßnahmen zur Rückführung der städtischen Infrastruktur sollen bis 2033 abgeschlossen sein.

Im Programmteil Aufwertung sind Maßnahmen im gesamten, bis 2034 geplanten Durchführungszeitraum vorgesehen. Den Schwerpunkt bilden auch hier die Programmjahre 2026 bis 2029. Im Programmteil Aufwertung ist eine Vielzahl von Maßnahmen im Bereich der Gebäudesanierung sowie Straßenbaumaßnahmen vorgesehen. Größere Investitionsvolumen sind die Sanierung der Schwimmhalle und die energetische Sanierung des Korczak-Hauses.

Die Schwimmhalle soll mit einem Gesamtvolumen von 3 Mio. Euro in den Jahren 2026 und 2027 saniert und energetisch ertüchtigt werden.

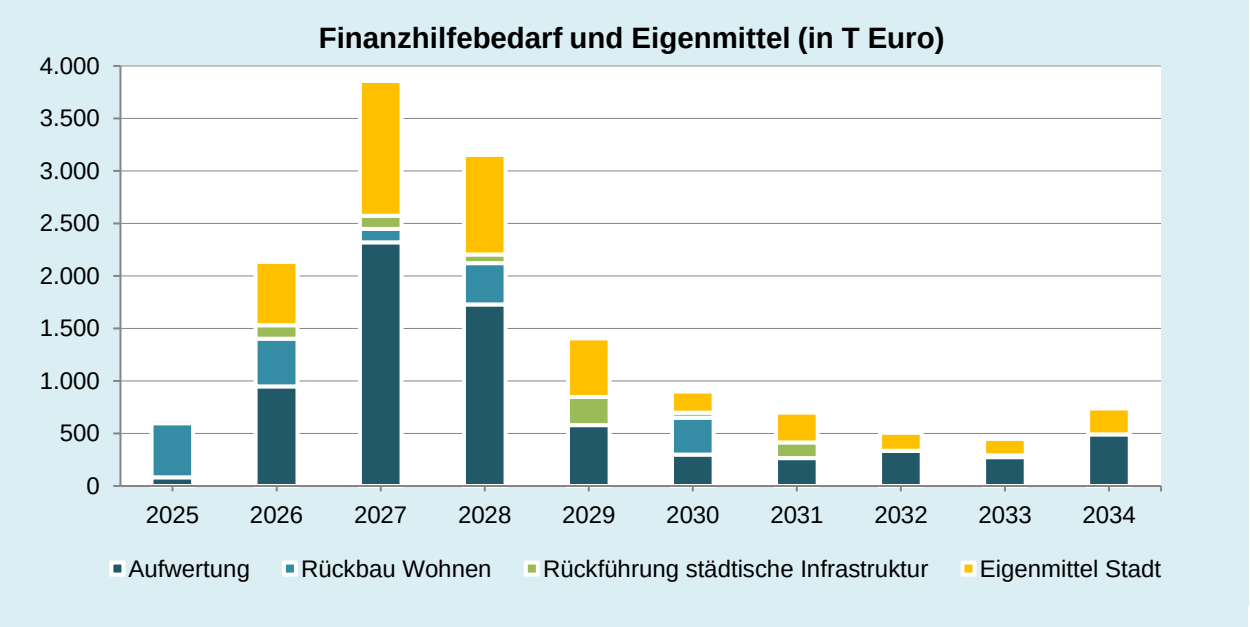


Abbildung 23: Kostenverteilung gem. KuF für das WEP-Gebiet „Südstadt“ Quelle: KuF, Stand 01/2025

Die Maßnahmenplanung sowie deren Finanzierbarkeit waren Gegenstand eines intensiven Abstimmungsprozesses innerhalb der Verwaltung sowie mit den Maßnahmenträgern, insbesondere der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft, der Wohnungsbaugenossenschaft sowie mit den Versorgungsunternehmen, Stadtwerken Weißwasser und der Kommunalen Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH.

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Programmteil Aufwertung

Nr.	Maßnahmen im Programmteil "Aufwertung"	Priorität	Klima-Maß	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
					Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	**Vorbereitung**				**55,000**	**55,000**	**55,000**											
1.2	**weitere Vorbereitung**				**55,000**	**55,000**	**55,000**		Förderrahmen									
100	Öffentlichkeitsarbeit				55,000	55,000	55,000	100	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	10,000
3	**Ordnungsmaßnahmen**				**3.570,500**	**3.570,500**	**3.080,500**											
3.4	**Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken**				**310,500**	**310,500**	**310,500**		Förderrahmen									
10	Garagenstandort Prof.-Wagenfeld-Ring; Teilrückbau		■	Fl.St. 1148/3, 1074 und 1075	138,500	138,500	138,500	100			50,000	50,000	38,500					
11	Garagen Heinrich-Heine-Straße; Teilrückbau		■	Fl.St. 400/56 und 1154/3	100,000	100,000	100,000	100									100,000	
12	Garagen Hermannstraße; Rückbau		■	Fl.St. 561/3	72,000	72,000	72,000						72,000					
3.6	**Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**				**1.960,000**	**1.960,000**	**1.470,000**		Förderrahmen									
20	Mühlenstraße 1. BA (Berliner Str. bis Grünstraße);			KAG 75%, L= 300 m	490,000	490,000	367,500	75			100,000	267,500						
21	1. BA Mühlenstraße (Berliner Str. bis Hermannstr.)			lt. Zuarbeit KVL 13.01.	640,000	640,000	480,000	75			52,500	427,500						
22	Mühlenstraße 2. BA (Grünstraße bis Forstweg); Sanierung Ortsverbindungsstraße			KAG 75%, L= 200 m	320,000	320,000	240,000	75					240,000					
23	2. BA Mühlenstraße (Hermannstraße Forstweg) Anpassung der Ver- und Entsorgungsleitungen			lt. Zuarbeit KVL 13.01.	480,000	480,000	360,000	75			41,250		318,750					
24	Mühlenstraße Erneuerung Hausanschlüsse			lt. Zuarbeit SWW 13.01.	30,000	30,000	22,500	75				7,500	15,000					
	Plätze, Grünanlagen				**1.300,000**	**1.300,000**	**1.300,000**											
40	Wohnhöfe, Wohnumfeldgestaltung; ökologische, stadtklimatische Aufwertung, Klimaanpassung		■	Handlungsbedarf nach Rückbau; B.-Brecht-Str. 23-30	400,000	400,000	400,000	100		200,000		200,000						
41	Wohnhöfe, Wohnumfeldgestaltung; ökologische, stadtklimatische Aufwertung, Klimaanpassung		■	Handlungsbedarf nach Rückbau; H.-Eisler-Str. 25-32	400,000	400,000	400,000	100						200,000				200,000
42	Wohnumfeldgestaltung; barrierearme Zugänge, Fahrradhäuser, Wegebau		■	Handlungsbedarf K.-Liebknecht-Str.	500,000	500,000	500,000	100			200,000				200,000			100,000

- Fortsetzung -

Legende Maßnahmenträger

WBG | WGW | SWW | KVL | Stadt

- Fortsetzung –

Nr.	Maßnahmen im Programmteil "Aufwertung"	Priorität	Klima-Maß	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
					Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4	**Baumaßnahmen**				**15.517,500**	**12.517,500**	**6.742,500**											
4.1	**Erneuerung von Gebäuden**				**15.517,500**	**12.517,500**	**6.742,500**											
4.1.1	**Gebäude privater Dritter**				**7.700,000**	**7.700,000**	**1.925,000**		Förderrahmen (Ansatz pauschal 25 % der zuwendunggsfähigen Ausgaben (7.2.4.2 RLStBauE)									
50	Quartier I: westlich B156 u. südlich Schweigstr./Fortsweg		■	pauschal	750,000	750,000	187,500	25	37,500		37,500		37,500		37,500			37,500
51	Quartier II: westlich B156 u. nördlich Schweigstr./Fortsweg		■	pauschal	750,000	750,000	187,500	25						87,500				100,000
52	Quartier III: östl. B156 u. nördl. Heinr.-Heine-Straße		■	pauschal	750,000	750,000	187,500	25	37,500		37,500		37,500		37,500			37,500
53	Quartier IV: östl. B156 u. südl. Heinr.-Heine-Straße		■	pauschal	750,000	750,000	187,500	25								87,500		100,000
54	Humboldtstraße 31 - 39; energetische Sanierung		■	umfassende Sanierung Gebäudehülle, Anbau Balkone	2.600,000	2.600,000	650,000	25			650,000							
55	Gutenbergstraße 34 - 42; energetische Sanierung		■	umfassende Sanierung Gebäudehülle, Anbau Balkone	2.100,000	2.100,000	525,000	25				525,000						
4.2	**Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**				**7.817,500**	**4.817,500**	**4.817,500**		Förderrahmen									
60	Begleitmaßnahmen INBUS-Akademie			Maßnahme abhängig von Strukturwandel-Förderung	50,000	50,000	50,000	100						50,000				
61	Schwimmhalle; Sanierung; Energieeffizienzmaßnahmen		■	umfassende Maßnahme	3.000,000	3.000,000	3.000,000	100		1.000,000	2.000,000							
62	Energetische Sanierung KorczakHaus		■	einschließlich PV	1.200,000	1.200,000	1.200,000	100			200,000	1.000,000						
63	Sanierung Stadtpavillon Stadtverein		■	einschließlich PV	300,000	300,000	300,000	100								300,000		
64	Sanierung Stadtpavillon Generationstreff SpinnNetz		■	einschließlich PV	200,000	200,000	200,000	100									200,000	
65	Dachsanierung Wirtschaftshof		■	einschließlich PV	67,500	67,500	67,500	100	7,500	60,000								
66	Geschwister-Scholl-Grundschule; Sanierung; Energieeffizienzmaßnahmen		■	einschließlich PV, Zunächst Prüfung Fachförderung	500,000													
67	Brundo-Bürgel-Oberschule; Sanierung; Energieeffizienzmaßnahmen		■	einschließlich PV, Zunächst Prüfung Fachförderung	2.500,000													
6	**Sonstige Maßnahmen**				**1.137,900**	**1.137,900**	**1.108,900**		Förderrahmen									
900	Vergütung für Sanierungsträger / -bauftragte				315,000	315,000	315,000	100		35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
901	Quartiersmanagement			ggf. über ESF (Koordinierungsstelle)	640,000	640,000	640,000	100		70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	80,000
902	Wettbewerbe / Machbarkeitsstudien				50,000	50,000	50,000	100		50,000								
903	Evaluation / Fortschreibung SEKO				10,000	10,000	10,000	100							10,000			
904	Gebietsabrechnung				20,000	20,000	20,000	100										20,000
905	Verfügungsfonds				58,000	58,000	29,000	50		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	13,000
906	Tag der Städtebauförderung				10,000	10,000	10,000	100				2,500				2,500		5,000
907	Fördergebietskonzept				34,900	34,900	34,900	100	34,900									
	Summen WEP Programmteil "Aufwertung"				**20.280,900**	**17.280,900**	**10.986,900**		122,400	1.422,000	3.480,750	2.592,000	871,250	449,500	397,000	502,000	412,000	738,000
	= Finanzhilfe-Bedarf (66,66 %)						7.324,600		81,600	948,000	2.320,500	1.728,000	580,833	299,667	264,667	334,667	274,667	492,000
	= Eigenanteil Gemeinde (33,33 %)						3.662,300		40,800	474,000	1.160,250	864,000	290,417	149,833	132,333	167,333	137,333	246,000

Legende Maßnahmenträger

WBG | WGW | SWW | KVL | Stadt

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Programmteil Rückbau Wohnen

Nr.	Maßnahmen im Programmteil "Rückbau"	Priorität		Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
					Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4.3	**Stadtumbaumaßnahmen**				**8.277,000**	**1.842,595**	**1.842,595**											
4.3.1	**Rückbau Wohngebäude** (mit 110 Euro je m² zurückgebauter Wohnfläche)				**8.277,000**	**1.842,595**	**1.842,595**		Förderrahmen									
70	Karl-Liebknecht-Straße 10 - 15			Teilrückbau 51 WE / 3.409,09 m²	2.750,000	375,000	375,000	100		375,000								
71	Karl-Liebknecht-Straße 16 - 19			Teilrückbau 12 WE / 727,27 m²	3.750,000	80,000	80,000	100		80,000								
72	Lutherstraße 50 - 56			Teilrückbau 20 WE / 1.156,20 m²	350,000	127,182	127,182	100			127,182							
73	Hanns-Eisler-Straße 17 - 24			Prüfung konkrete Umsetzung der Maßnahme	k. A.													
74	Boxberger Straße 9 - 12		■	Komplettrückbau 48 WE / 3.181,82 m²	390,000	350,000	350,000	100						350,000				
75	Boxberger Straße 17-22			Prüfung konkrete Umsetzung der Maßnahme	k. A.													
76	Boxberger Straße 23-27		■	Komplettrückbau 60 WE / 3.590 m²	487,000	394,900	394,900	100				394,900						
77	Boxberger Straße 35-42		■	Komplettrückbau 80 WE / 4.686,48 m²	550,000	515,513	515,513	100	515,513									
	Summen WEP Programmteil "Rückbau"				**8.277,000**	**1.842,595**	**1.842,595**		515,513	455,000	127,182	394,900	0,000	350,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	= Finanzhilfe-Bedarf (100 %)						1.842,595		515,513	455,000	127,182	394,900	0,000	350,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	= Eigenanteil Stadt Weißwasser (0 %)						0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Legende Maßnahmenträger

	WBG		WGW		SWW		KVL		Stadt

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur

Nr.	Maßnahmen im Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"	Priorität		Anmerkungen	Ausgaben in T Euro				Förderahmen									
					Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4.3	**Stadtumbaumaßnahmen**				**1.656,000**	**1.656,000**	**1.648,000**											
4.3.4	**Rückbau technische Infrastruktur**				**1.656,000**	**1.656,000**	**1.648,000**		Förderrahmen									
80	Fernwärmeleitung; Rückbau am Eichendorffweg			ca. 380 lfm	250,000	250,000	250,000	100			250,000							
81	Austausch Kabeloberverteiler; KOV am Eichendorffweg			lt. Zuarbeit SWW 13.01.	16,000	16,000	8,000	100		8,000								
82	Boxberger Straße 9-12; Rückbau Fernwärme / Umbindung/Rückbau Trafo			lt. Zuarbeit SWW 13.01.	300,000	300,000	300,000	100							300,000			
83	Boxberger Straße 35-42; Rückbau Fernwärme/Rückbau Trafo			aufgrund Rückbau i.V. mit Maßnahme 77	250,000	250,000	250,000	100		250,000								
84	Boxberger Straße 23-27; Rückbau Fernwärme Anpassung Trafostation und MS-Netz für Südstadt			aufgrund Rückbau i.V. mit Maßnahme 76	350,000	350,000	350,000	100				150,000	100,000	100,000				
85	Hanns-Eisler-Straße 17 - 24; Rückbau Gas/Fernwärme			i.V. mit Maßnahme 73, Vorabprüfung notwendig	k. A.													
86	Abwasserpumpwerk Süd Anpassung der Ver- und Entsorgungsleitungen			Anpassung aufgrund Rückbau	450,000	450,000	450,000	100				15,000	435,000					
87	Boxberger Straße Anpassung der Ver- und Entsorgungsleitungen			Anpassung aufgrund Rückbau	40,000	40,000	40,000	100								4,000	36,000	
	Summen WEP Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"				**1.656,000**	**1.656,000**	**1.648,000**		0,000	258,000	250,000	165,000	535,000	100,000	300,000	4,000	36,000	0,000
	= Finanzhilfe-Bedarf 4.3.4 (50 %)				-	-	824,000		0,000	129,000	125,000	82,500	267,500	50,000	150,000	2,000	18,000	0,000
	= Eigenanteil Leitungsträger (50 %)				-	-	824,000		0,000	129,000	125,000	82,500	267,500	50,000	150,000	2,000	18,000	0,000

Legende Maßnahmenträger

WBG | WGW | SWW | KVL | Stadt

Gesamtübersicht Kosten, Finanzhilfebedarf und Eigenmittel im Programm WEP nach Programmteilen

	Gesamtkosten WEP	Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Gesamtkosten Programmteil "Aufwertung"	20.280,900	17.280,900	10.986,900		122,400	1.422,000	3.480,750	2.592,000	871,250	449,500	397,000	502,000	412,000	738,000
	Gesamtkosten Programmteil "Rückbau"	8.277,000	1.842,595	1.842,595		515,513	455,000	127,182	394,900	0,000	350,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Gesamtkosten Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"	1.656,000	1.656,000	1.648,000		0,000	258,000	250,000	165,000	535,000	100,000	300,000	4,000	36,000	0,000
	Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung			**14.477,49**											

	Finanzhilfebedarf	Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	FH-Bedarf "Aufwertung"	-	-	7.324,600		81,600	948,000	2.320,500	1.728,000	580,833	299,667	264,667	334,667	274,667	492,000
	FH-Bedarf Programmteil "Rückbau"	-	-	1.842,595		515,513	455,000	127,182	394,900	0,000	350,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	FH-Bedarf Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"	-	-	824,000		0,000	129,000	125,000	82,500	267,500	50,000	150,000	2,000	18,000	0,000
	Finanzhilfe-Bedarf gesamt			**9.991,19**											

	Eigenmittel	Kosten gesamt	Kostenanteil WEP	davon Förderrahmen	in %	Antragsjahr 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	3031	2032	2034
	Eigenmittel Programmteil "Aufwertung"	-	-	3.662,300		40,800	474,000	1.160,250	864,000	290,417	149,833	132,333	167,333	137,333	246,000
	Eigenmittel Programmteil "Rückbau"	-	-	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	Eigenmittel Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"	-	-	824,000		0,000	129,000	125,000	82,500	267,500	50,000	150,000	2,000	18,000	0,000
	Eigenmittel gesamt (Stadt + Leitungsträger)			**4.486,30**											

Anlage 1: Fotodokumentation

Öffentliche Einrichtungen



Korczak-Haus Weißwasser

In dem Gebäude sind verschiedene Träger der Sozialarbeit und Jugendhilfe sowie die ev. Kirchgemeinde untergebracht.

Das Korczak-Haus ist Vorhabenort im ESF Plus.

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.



Pavillons am Sorauer Platz

Der Sorauer Platz ist ein wichtiger öffentlicher Platz in der Südstadt.

In den eingeschossigen Pavillons an der südlichen Platzseite haben der Stadtverein Weißwasser e. V. und der Generationentreff SpinnNetz ihr Domizil.

Beide Pavillons sind Vorhabenorte im ESF Plus.

Mittelfristig sind Sanierungsmaßnahmen an beiden Gebäuden geplant.



Schwimmhalle Weißwasser

Die Schwimmhalle gehört zu den Schlüsseleinrichtungen im Gebiet.

Für einen sicheren und effizienten Betrieb sind Sanierungsmaßnahmen am Gebäude und an der Haustechnik geplant.



Schwimmhalle Weißwasser

Der Betrieb des Bades wird durch ehrenamtlich engagierte Bürger unterstützt, die bspw. die Organisation des Saunabetriebes übernehmen.

Teil- und Komplettrückbau Wohngebäude



Karl-Liebknecht-Straße 10 – 19

Für Teilrückbau und Sanierung vorgesehener Wohnblock der WGW eG



Karl-Liebknecht-Straße

Beispiel einer abgeschlossenen Maßnahme

Teilrückbau einschließlich Grundrissanpassungen und Sanierung, Fertigstellung 2023



Boxberger Straße 9 - 42

Die Wohnblöcke befinden sich in Randlage der Südstadt. Zur weiteren Regulierung des Wohnungsangebotes ist ein vollständiger Rückbau der Blöcke mit insgesamt bis zu 260 Wohnungen vorgesehen.

Eigentümer sind die WBG mbH und WGW eG.



Hegelpromenade

Quartiere in integrierten Lagen wurden in der Vergangenheit saniert und u. a. durch den Anbau von Balkon aufgewertet.

Die konsequente Innenentwicklung bleibt auch in Zukunft Hauptprämisse der Stadtentwicklung Weißwasser.

Sanierungsbedarf



Humboldtstraße

Das Quartier an der Humboldtstraße zeichnet sich durch einen hohen Wohnwert und die Nähe zur Innenstadt aus.

Der Wohnungsbestand wurde in den vergangenen Jahren weitgehend saniert. Im Rahmen WEP ist die Sanierung des Wohnblocks Humboldtstraße 31-39 geplant.

Eigentümer ist die WGW eG.



Gutenbergstraße

An der Gutenbergstraße befindet sich ein weiterer Wohnblock gleicher Bauart, der ebenfalls saniert werden soll.

Das Gebäude gehört ebenfalls zum Bestand der WGW eG.



weiterer Gebäudebestand

Der Bestand an überwiegend selbstgenutzten Wohngebäuden zeigt, sofern das durch eine äußere Inaugenscheinnahme zu beurteilen ist, gute bis sehr gute Bauzustände.

Für noch ausstehende Maßnahmen ist die Bereitstellung von Mitteln zur Weitergabe an private Gebäudeeigentümer vorgesehen.



Wirtschaftshof

Die vom städtischen Bauhof genutzte Halle ist insgesamt sanierungsbedürftig. Akuter Handlungsbedarf besteht am Dach.

Im Zuge der Dacherneuerung ist die Installation einer PV-Anlage zur Eigenstromversorgung geplant.

Beteiligung und Miteinander im Quartier





Beteiligungen

Die Verbesserung der Mobilität und des Freiraumqualität verbinden die Gebiete Südstadt und Soziale Mitte (SZP).

In die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen waren 2024 viele Bürger eingebunden.

Mitmachaktionen

Ein Beispiel mit langer Tradition und guter Beteiligung ist die jährliche Aktion „Weißwasser räumt auf“.





Projekte

Die ansässigen Vereine und Kitas, und Schulen organisieren Projekte, Aktionen und Veranstaltungen, wie Bastelwerkstätten, Ferienangebote, Tauschtage etc.

Diese Vorhaben bieten gute Mitmachmöglichkeiten, mobilisieren ehrenamtliches Engagement sowie Begegnungen und Austausch im Stadtteil.

Kooperationen

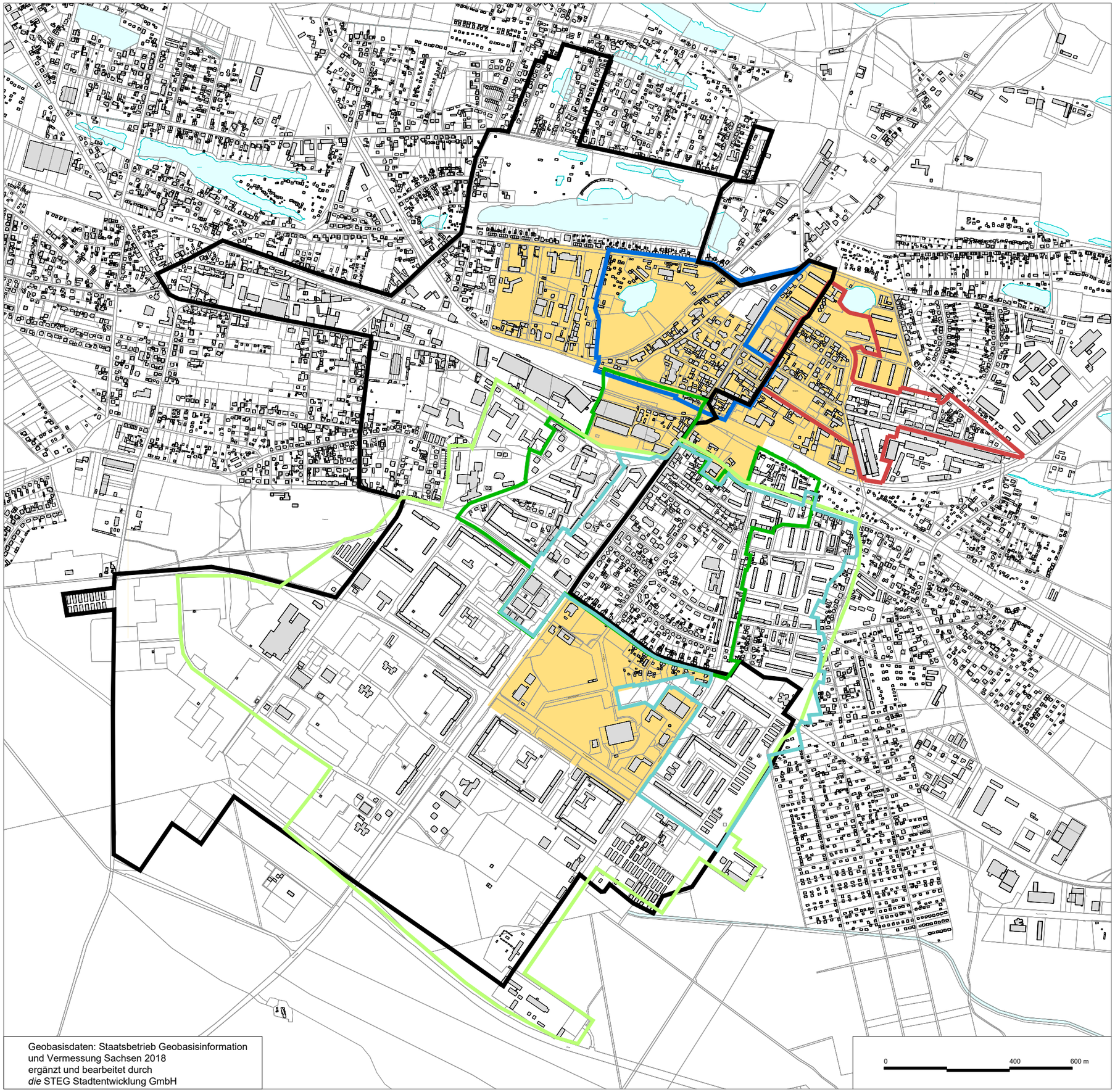
Es gibt vielfältige Kooperationen bspw. zwischen Schulen, Kitas und Vereinen.

Der Schlupfwinkel e. V. führt in Kooperation mit Kindereinrichtungen Projekttage durch und nutzt dafür u. a. die Räume des Generationentreff SpinnNetz am Sorauer Platz.

Quelle: Stadt Weißwasser, die STEG

Anlage 2: Planteil

Plan 1	Übersicht abgeschlossene Gebiete der Städtebauförderung
Plan 2	Bestehende und geplante Gebiete der EU- und Städtebauförderung
Plan 3	Abgrenzung
Plan 4	Stadtteilstruktur
Plan 5	Missstände und Potenziale
Plan 6	Umsetzungsstrategie
Plan 7	Maßnahmeplan (entsprechend Neuantrag)



Übersicht abgeschlossene Gebiete der Städtebauförderung

- SSP/SZP "Südost" (2016 - 2023)
- SUO-RW/RI und WEP-RW/RI "Anpassungsgebiet Nord-Süd" (2014 - 2023)
- SUO-A/WEP "Innenstadt" (2012 - 2023)
- SSP "Boulevard/Görlitzer Straße" (2000 - 2021)
- SEP "Straße des Friedens" (1994 - 2019)
- SEP "Straße der Einheit" (1994 - 2018)
- SUO-A/R "Weißwasser" (2002 - 2015)

Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebendige Quartiere gestalten

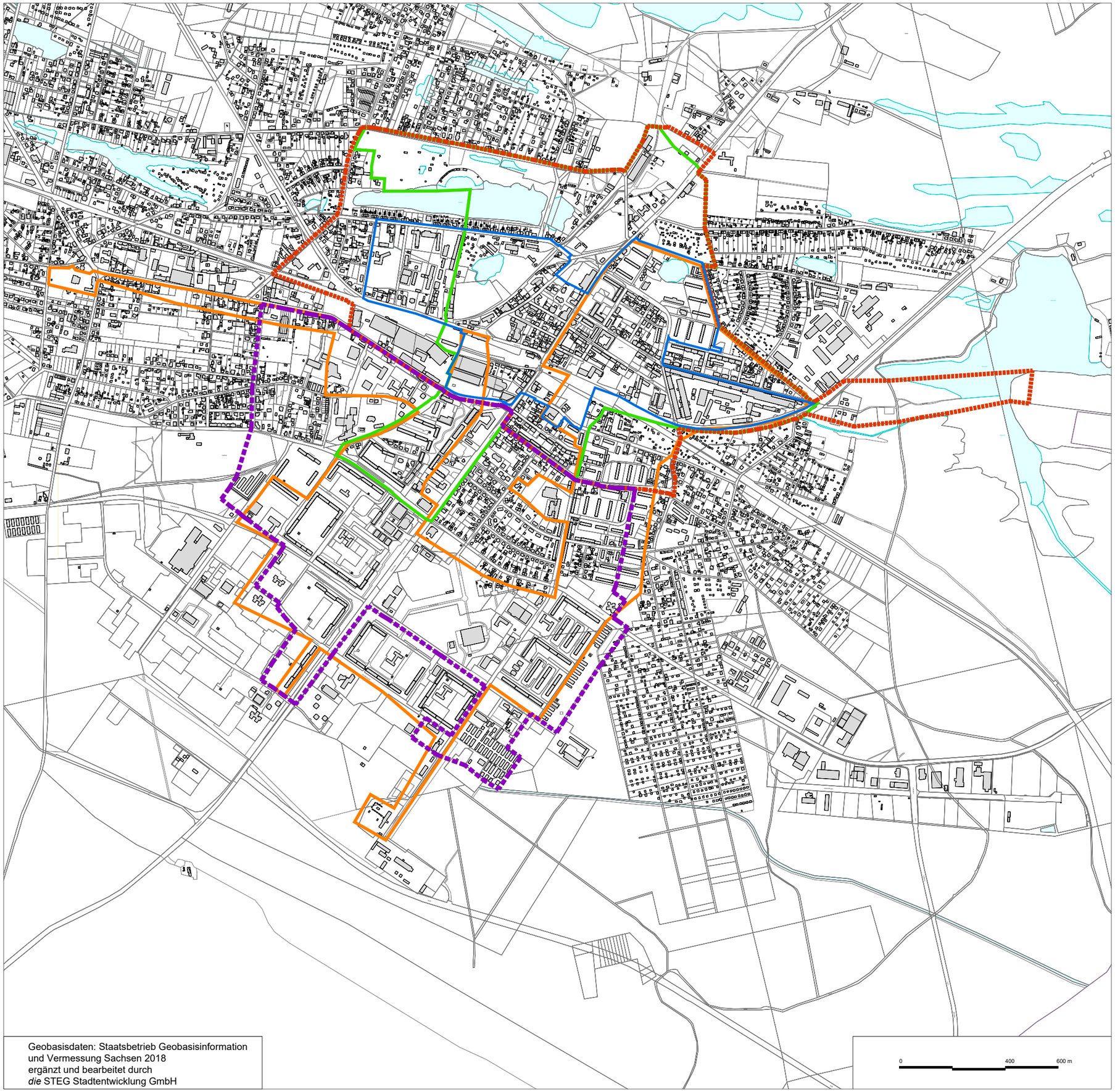
N

Maßstab 1 : 11 000 *(bei Ausdruck A3)*

11656	27.01.2025 Geißler/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Übersicht aktuelle und geplante Fördergebiete



Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2018
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

<u>aktuell bestehende Fördergebiete</u>

nachhaltige Stadtentwicklung
EFRE 2021 - 2027
Gebiet "Stadtmitte"

nachhaltige soziale Stadtentwicklung
ESF Plus 2021 - 2027

SZP-Fördergebiet
"Soziale Mitte"

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren
ZIZ 2022 - 2025

Richtlinie InvKG
Fördergebiet "Lausitzer Revier"
(gesamtes Stadtgebiet)

<u>geplantes Fördergebiet</u>

WEP-Fördergebiet
"Südstadt"
Fläche ca. 154,2 ha

Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

**Wachstum und nachhaltige Erneuerung -
Lebendige Quartiere gestalten**

N

Maßstab 1 : 14 000 *(bei Ausdruck A3)*

11656	27.01.2025 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Abgrenzung

Gebiet "Südstadt"
Fläche ca. 154,2 ha

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2018
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 100 200 m

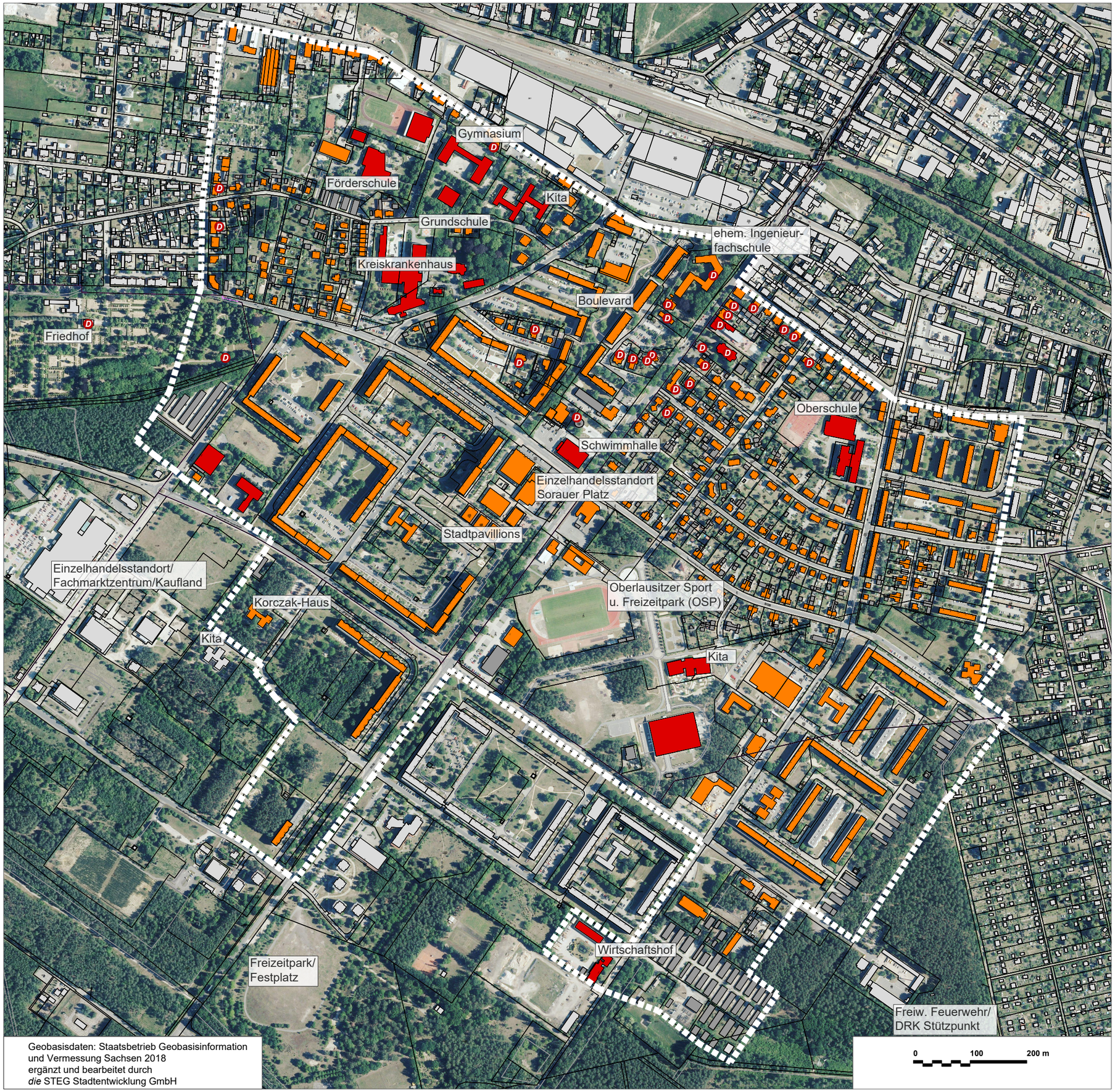
Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung -
Lebendige Quartiere gestalten

N

11656	27.01.2025 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2018
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Siedlungsstruktur

Gebiet "Südstadt"
Fläche ca. 154,2 ha

Hauptgebäude

öffentliche Gebäude

Nebengebäude

Gebäude außerhalb des
Untersuchungsgebietes

D ausgewiesene Einzeldenkmale
(gemäß §2 SächsDSchG)

Große Kreisstadt
Weißwasser/O.L.

**Wachstum und nachhaltige Erneuerung -
Lebendige Quartiere gestalten**

N

11656	27.01.2025 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Missstände und Potenziale

Gebiet "Südstadt" (WEP)
Fläche ca. 154,2 ha

Gebäude

- Bausubstanz mit umfassenden Mängeln
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- Bausubstanz ohne Mängel
- Nebengebäude/nicht einsehbar/Sonstiges
- Nutzungsanpassung

Straßen/Wege/Plätze

- funktionale/gestalterische Defizite an öffentlichen Straßen und Plätzen
- Trennwirkung Bundesstraße
- fehlende Anbindung Fuß- und Radweg
- Fuß- und Radwegverbindung mit Sanierungsbedarf

Freiflächen/grüne und blaue Infrastruktur

- Defizite im Wohnumfeld
- hoher Versieglungsgrad
- Flächenpotenzial Grün- und Freiflächen
- ungeordnete Bereiche/Quartiere (Brachflächen mit Entwicklungspotenzial)
- fehlende Definition Siedlungsrand

Gymnasium
Förderschule
Kita
Grundschule
Kreiskrankenhaus
ehem. Ingenieur-fachschule
Friedhof
Boulevard
Grundschule
Oberschule
Schwimmhalle
Einzelhandelsstandort Sorauer Platz
Stadtpavillions
Einzelhandelsstandort/ Fachmarktzentrum/Kaufland
Korczak-Haus
Kita
Oberlausitzer Sport u. Freizeitpark (OSP)
Kita
Wirtschaftshof
Freizeitpark/ Festplatz
Freiw. Feuerwehr/ DRK Stützpunkt

0 100 200 m

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

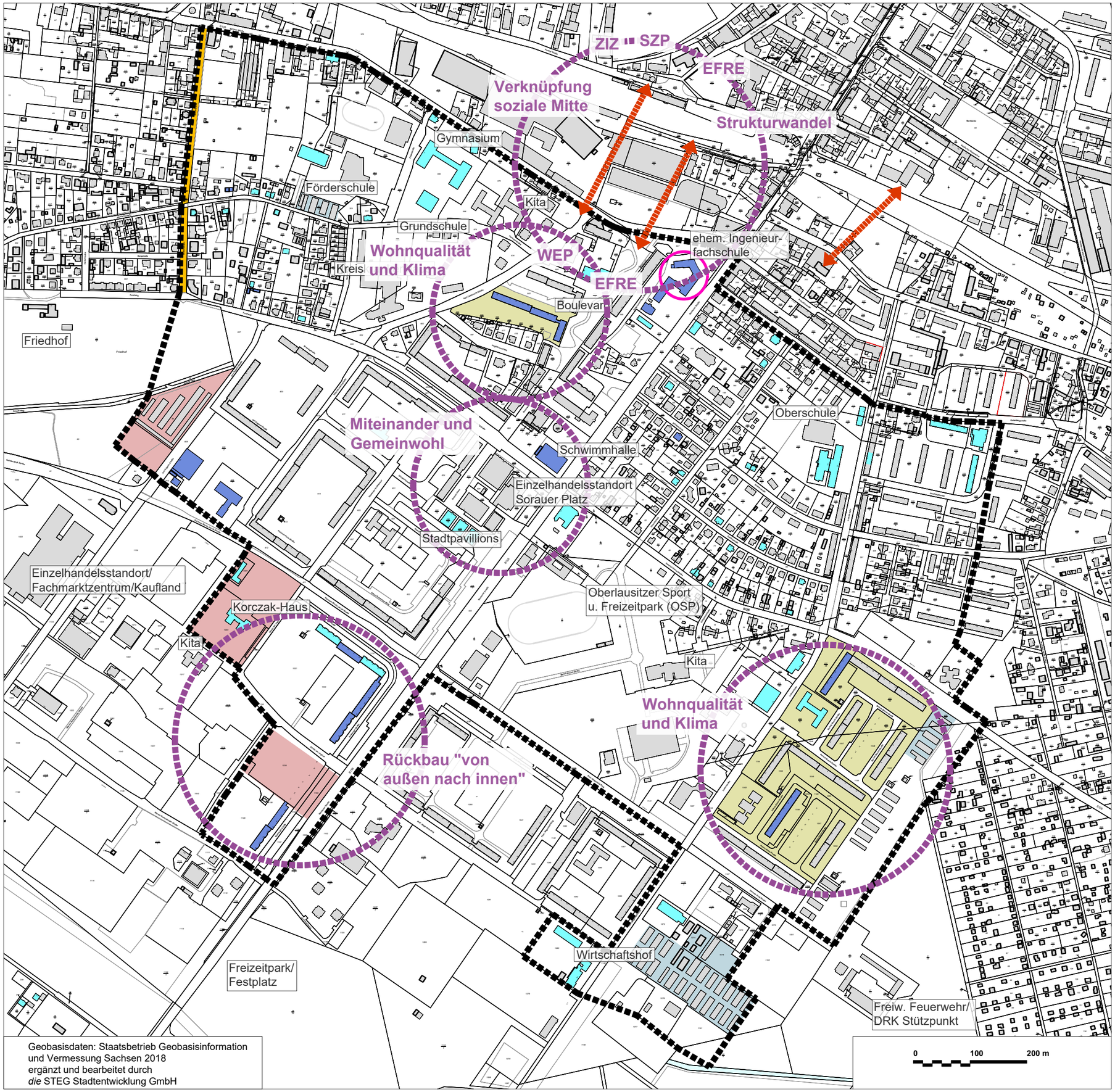
Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebendige Quartiere gestalten

N

11656	27.01.2025 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Umsetzungstrategie

Gebiet "Südstadt" (WEP)
Fläche ca. 154,2 ha

Gebäude

- Sanierungsbedarf mit hoher Priorität (Gebäude mit substanziellen Mängeln)
- Sanierungsbedarf mit geringer Priorität (Gebäude mit teilweisen Mängeln)
- ohne Veränderung/Nebengebäude
- Neuordnung/Nachverdichtung
- Nutzungsanpassung

Freiflächen

- funktionale und gestalterische Aufwertung Grün- und Freiflächen
- Freilegung versiegelter Flächen
- Verknüpfung Fuß- und Radverkehr

Erschließung

- Sanierung Gehwege/Straßen/Plätze

Schwerpunkte

- Handlungsschwerpunkte (räumliche Konzentration von Defiziten und Potenzialen)

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebendige Quartiere gestalten

N

11656	27.01.2025 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Maßnahmeplan

der zu fördernden Einzelmaßnahmen im Programm WEP (2025)

Gebiet "Südstadt"
Fläche ca. 154,2 ha

vorgesehene und in diesem Programm zu fördernde Einzelmaßnahmen

für das Antragsjahr vorgesehene einschließlich begonnener Einzelmaßnahmen

bisher durchgeführte und abgeschlossene Einzelmaßnahmen

mit privaten Mitteln abgeschlossene Einzelmaßnahmen

I 50
II 51
III 52
IV 53

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 100 200 m

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebendige Quartiere gestalten

N

11656	27.01.2025 Behrens/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de