

# Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. Landkreis Görlitz

## Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) Gebiet „Südstadt“



Januar 2024

die **STEG**



# Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Landkreis Görlitz



Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)  
„Südstadt“

Entwicklungskonzept gemäß § 171b BauGB



---

Auftraggeber: Große Kreisstadt Weißwasser / O. L.  
Marktplatz  
02943 Weißwasser

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Standort Dresden  
Bodenbacher Straße 97  
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 11305

Bearbeitung: Katrin Geißler  
Lydia Niese  
Rico Linke  
Cornelia Gillis  
Kathrin Fasold

Endbericht: Januar 2024  
Beschluss Stadtrat am 26.03.2024



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen.....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen.....</b>                                          | <b>6</b>  |
| 2.1      | Gebietsabgrenzung „Südstadt“ .....                                     | 7         |
| 2.2      | Gebietsauswahl in Abstimmung auf das INSEK 2035 .....                  | 8         |
| 2.3      | Begründung der Programmwahl .....                                      | 10        |
| 2.4      | Demografische Entwicklung .....                                        | 12        |
| 2.5      | Beschäftigung und soziale Lage .....                                   | 16        |
| <b>3</b> | <b>Städtebauliche und funktionale Analyse.....</b>                     | <b>18</b> |
| 3.1      | Städtebauliche Struktur des Gebietes.....                              | 18        |
| 3.2      | Freiflächen und Stadtgrün / grüne und blaue Infrastruktur .....        | 21        |
| 3.3      | Erschließung und Verkehr.....                                          | 22        |
| 3.4      | Nutzungen .....                                                        | 23        |
| <b>4</b> | <b>Misstände und Potenziale .....</b>                                  | <b>26</b> |
| <b>5</b> | <b>Beteiligung .....</b>                                               | <b>27</b> |
| 5.1      | Beteiligung im Rahmen der INSEK-Erarbeitung .....                      | 27        |
| 5.2      | Beteiligung im Rahmen der SEKO-Erarbeitung .....                       | 30        |
| <b>6</b> | <b>Stadtteilkonzept .....</b>                                          | <b>31</b> |
| 6.1      | Funktionale Entwicklung.....                                           | 31        |
| 6.2      | Städtebauliche Entwicklung .....                                       | 32        |
| 6.3      | Energetische Stadtsanierung/Stadtklima .....                           | 33        |
| 6.4      | Städtische Mobilität .....                                             | 34        |
| <b>7</b> | <b>Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie.....</b>                   | <b>35</b> |
| 7.1      | Einzelmaßnahmen .....                                                  | 36        |
| 7.2      | Übersicht von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ..... | 40        |
| 7.3      | Verknüpfung mit anderen Programmen .....                               | 41        |
| 7.4      | Übergangsszenario und Verstetigung.....                                | 44        |
| 7.5      | Monitoring und Evaluierung.....                                        | 46        |
| 7.6      | Kosten- und Finanzierungsübersicht.....                                | 48        |
|          | <b>Anlage – Planteil .....</b>                                         | <b>54</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Raumstruktur .....                                                  | 6  |
| Abbildung 2: Nahbereiche .....                                                   | 6  |
| Abbildung 3: Räumliches Leitbild Weißwasser / O. L. ....                         | 8  |
| Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich .....                          | 12 |
| Abbildung 5: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040 .....        | 13 |
| Abbildung 6: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040 .....               | 13 |
| Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich .....                          | 14 |
| Abbildung 8: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040 .....               | 14 |
| Abbildung 9: Beschäftigte am Arbeitsort / Einpendler .....                       | 16 |
| Abbildung 10: Beschäftigte am Wohnort / Auspendler .....                         | 16 |
| Abbildung 11: Empfänger Mindestsicherung je 100 EW .....                         | 17 |
| Abbildung 12: Kaufkraft pro Einwohner 2022 .....                                 | 17 |
| Abbildung 13: Städtebauliche Struktur / Strukturbereiche .....                   | 18 |
| Abbildung 14: Luftbild Südstadt (Ausschnitt) 1997 und 2022 .....                 | 19 |
| Abbildung 15: Übersicht Kulturdenkmale im Gebiet „Südstadt“ .....                | 20 |
| Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2022 .....              | 23 |
| Abbildung 17: Wohnungsleerstände nach Merkmalen (Anzahl WE) .....                | 24 |
| Abbildung 18: Auswertung Online-Umfrage (Auszug) .....                           | 28 |
| Abbildung 19: Flyer-Einladung Bau- und Kulturfestival .....                      | 29 |
| Abbildung 26: Kostenverteilung gem. KuF für das SZP-Gebiet „Soziale Mitte“ ..... | 48 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Handlungsfeldziele gemäß INSEK 2035 und Handlungsansätze im Gebiet „Südstadt“ ..... | 9  |
| Tabelle 2: Entwicklung der Alterskohorten 1990 – 2022, Prognose 2040 .....                     | 12 |
| Tabelle 3: Altersrelationen 2021, 2030 und 2040 .....                                          | 13 |
| Tabelle 4: Wohnungsbestand/Leerstand WBG mbH, Stand 08/2023 .....                              | 23 |
| Tabelle 5: Rückbauobjekte im Gebiet „Südstadt“ .....                                           | 38 |
| Tabelle 6: Klimamaßnahmen im Gebiet „Südstadt“ .....                                           | 40 |
| Tabelle 7: ESF-Vorhaben im Gebiet „Südstadt“ .....                                             | 43 |

# 1 Vorbemerkungen

Die Stadt Weißwasser ist infolge der strukturellen Umbrüche der 1990er-Jahre von einem bis heute andauernden Schrumpfungsprozess betroffen. Der Verlust von Arbeitsplätzen und die grundlegende Neuorientierung vieler Menschen verursachten eine Abwanderungswelle, in deren Folge die Stadt Weißwasser innerhalb kurzer Zeit massiv an Einwohnern 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 in besonderem Maße betroffen.

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

Bis 2022 wurden in der Südstadt rund 3 000 Wohnungen vom Markt genommen und die Südstadt um mehrere Quartiere von außen nach innen zurückgebaut. Trotz dieser enormen Anstrengungen liegen die Leerstandsquote noch immer bei fast 20 % und damit weit über dem städtischen Durchschnitt.

Dem weiteren Anpassungsbedarf stehen Rückbaupotenziale gegenüber, die von Seiten der Wohnungsunternehmen für Teil- und Kompletrückbauten vorgesehen sind. Mit deren Umsetzung soll der Rückbauprozess in Süd vorerst abgeschlossen werden.

Im Zuge dieser Rückbauvorhaben werden Anpassungsmaßnahmen an der städtischen Infrastruktur notwendig. Diese betreffen sowohl Erschließungsanlagen als auch Leitungsinfrastruktur.

Parallel dazu löst der Ausstieg aus der Kohleverstromung einen erneuten tiefgreifenden Strukturwandel aus, der ohne entschlossene gegensteuernde 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 Zukunftsperspektiven 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 Zielstellung kommt der Südstadt mit ihrem vielfältigen Wohnungsangebot und zahlreichen Einrichtungen für Freizeit, Bildung und Daseinsvorsorge auch in Zukunft eine zentrale Rolle zu.

Mit der Schließung der bisherigen Fördergebietskulissen und der Neuausweisung nur eines Gebietes für die gesamte Südstadt, trägt die Stadt Weißwasser dem Anliegen Rechnung, ihre Kräfte zu bündeln und auf wesentliche Zielstellungen zu fokussieren.

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.

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

## 2 Rahmenbedingungen

Weißwasser weist hinsichtlich Lage, Anbindung und Funktion einige Besonderheiten auf, die die Stadtentwicklung und die Stadt-Umland-Beziehungen maßgeblich beeinflussen. Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien greift diese auf und benennt Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Stadt in der Region.

### Region (Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien)

Weißwasser liegt im Nordosten Sachsens an den Landesgrenzen zu Brandenburg und Polen. Die Funktionalität der Region ist aufgrund der geringen Siedlungsdichte und relativen Entfernung zu anderen Zentren und Agglomerationsräumen eingeschränkt. Den regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen kommt deshalb eine erhöhte Bedeutung zu. Die ungünstigen Raum-Zeit-Relationen im Straßen- und Bahnverkehr sind in Bezug auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort Weißwasser nachteilig. Zugleich bedingen sie eine starke Orientierung auf die eigene Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge, was die wohnortnahe Versorgung in Weißwasser befördert (Abbildung 1).

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 und 3)

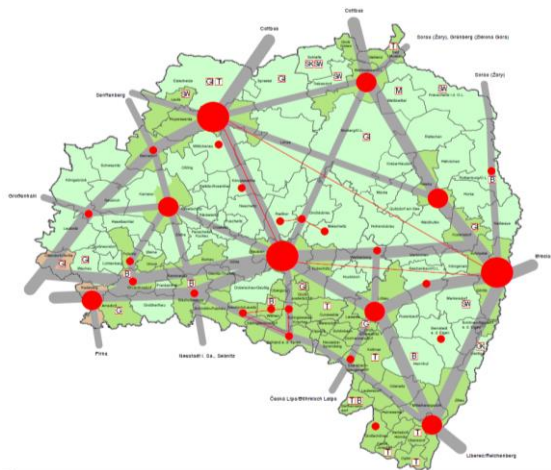


Abbildung 1: Raumstruktur  
Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, 2023

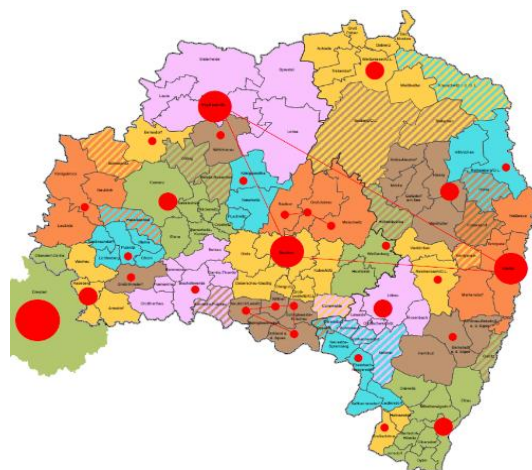


Abbildung 2: Nahbereiche  
Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, 2023

Die Identität der Region und ihrer Bewohner ist maßgeblich durch die Lage im Lausitzer Braunkohlerevier und im sorbischen Siedlungsgebiet geprägt. Aus beiden Aspekten leiten sich besondere Handlungsbedarfe ab. Derzeit bilden der aktive Bergbau und die Kohleverstromung die wirtschaftliche Basis für die gesamte Region. Parallel dazu entstehen Bergbaufolgelandschaften. So auch unmittelbar westlich von Weißwasser, wo im noch aktiven Tagebau Nochten bereits Rekultivierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Der Beschluss zum Kohleausstieg bedeutet einen erneuten Strukturwandel, auf den sich die Region und die Stadt Weißwasser aktiv vorbereiten. Für das Lausitzer Revier ist der Kohleausstieg auf das Jahr 2038 festgelegt, wobei die Option eines früheren Ausstiegs wiederholt geprüft werden soll. Die jetzige Bundesregierung verfolgt das Ziel, den vollständigen Kohleausstieg idealerweise auf das Jahr 2030 vorzuziehen.

Das Strukturstärkungsgesetz und das Investitionsgesetz Kohleregionen soll die betroffenen Regionen bei der Bewältigung des Strukturwandels helfen. In Weißwasser sind mehrere Projekte für eine Förderung angemeldet worden. Diese haben die Schaffung neuer Arbeitsplätze, den Ausbau der beruflichen Aus- und Weiterbildung sowie die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen zum Ziel.

## 2.1 Gebietsabgrenzung „Südstadt“

Die Gebietsabgrenzung folgt der Zielstellung, den Siedlungskörper an aktuelle und prognostizierte Einwohnerzahlen anzupassen. Dazu gehören der Rückbau dauerhaft nicht benötigter Wohnungen, die Anpassung der technischen und Verkehrsinfrastruktur sowie Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen, die eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen zum Ziel haben.

Die Südstadt ist der Einwohnerschwerpunkt der Stadt Weißwasser. Aufgrund seiner Lage fungiert der Stadtteil als Schnittstelle zwischen Innenstadt und wiedergewonnenen Naturräumen südlich der Stadt. Bei diesen Freiräumen handelt es sich um weiträumige Rückbauflächen, die inzwischen bewaldet sind sowie um die ausgeräumten Kohlefelder des Tagebaus Nochten, auf denen bereits eine neue Kulturlandschaft entsteht.

Der Gebietsumgriff wurde so gewählt, dass sowohl die vorhandenen Rückbaupotenziale für weitere Regulierungsmaßnahmen genutzt werden können als auch weiterhin notwendige Aufwertungsmaßnahmen am dauerhaft zu erhaltenden Mietwohnungsbestand ermöglicht werden.

Die darüber hinaus großzügige Gebietsabgrenzung soll sicherstellen, dass der neu formulierte Siedlungsrand städtebaulich abgerundet und mit entsprechenden Maßnahmen in die umgebende Landschaft integriert werden kann.

Mit einer Fläche von rund 310 Hektar ist das Gebiet sehr groß. Diese Ausdehnung ist dem Anliegen geschuldet, die Verbindung zwischen Stadt und Natur, die zu den markanten und vorteilhaften Merkmalen Weißwassers gehören, zu intensivieren. Im Blick stehen sowohl Maßnahmen zu Ergänzung und attraktiven Gestaltung von Fuß- und Radwegverbindungen als auch eine intensive Vernetzung innerörtlicher und natürlicher Grünbestände zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen.

Der Gebietsumgriff schließt die Plattenbaustandorte beiderseits der Muskauer Straße (B 156) sowie das sogenannte Dichterviertel ein. Im Südwesten reicht das Gebiet bis an die Tagebaukante, die gemäß räumlichen Leitbild der Stadt Weißwasser perspektivisch zu einem Naherholungsgebiet entwickelt werden soll.

Im Gebiet liegt zudem der Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark (OSP), der für die Gesamtstadt und darüber hinaus von Bedeutung ist und den Sport als wesentlichen Faktor des Stadtlebens im Gebiet verankert.

Weitere öffentliche Einrichtungen mit gesamtstädtischer Funktion sind die Schwimmhalle, mehrere Kitas und Schulen, die Station Junger Techniker und Naturforscher am südlichen Stadtrand sowie der Feuerwehr- und DRK-Stützpunkt. Diese Einrichtungen ergänzen die Wohnfunktion und tragen zu einer Belebung der Südstadt bei.

Mit der Intention, den engen funktionalen Zusammenhang zwischen Südstadt und Stadtmitte zu intensivieren, reicht das Gebiet bis an das geplante SZP-Gebiet „Soziale Mitte“ heran. Im INSEK 2035 wird die Neuausrichtung der Innenstadt als soziale Mitte als Kernziel benannt. Damit setzt die Stadt Weißwasser in der Umsetzung des INSEK 2035 einen zweiten Entwicklungsschwerpunkt. Die Gesamtmaßnahmen „Südstadt“ und „Soziale Mitte“ sind als korrespondierende Standorte zu verstehen. Ziel ist eine enge funktionale, städtebauliche und verkehrliche Verzahnung beider Standorte, die eine wechselseitige Belebung ermöglichen.

Darüber hinaus wurden in die Gebietskulisse Standorte aufgenommen, die für Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung vorgesehen sind. Zu nennen sind mehrere Garagenstandorte, der Friedhof Weißwasser und der Freizeitpark Weißwasser am südlichen Stadtrand.

## 2.2 Gebietsauswahl in Abstimmung auf das INSEK 2035<sup>1</sup>

Das Kernziel des INSEK ist, die anstehenden Transformationsprozesse proaktiv mit zukunftsorientierten Investitionen zu steuern.

Als wesentliche Prämisse für alle 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.

Das Leitbild des INSEK verortet den urbanen Innenstadtkern im Umfeld der Hauptverkehrsachsen B 156 und Bahntrasse. (Abbildung 3).

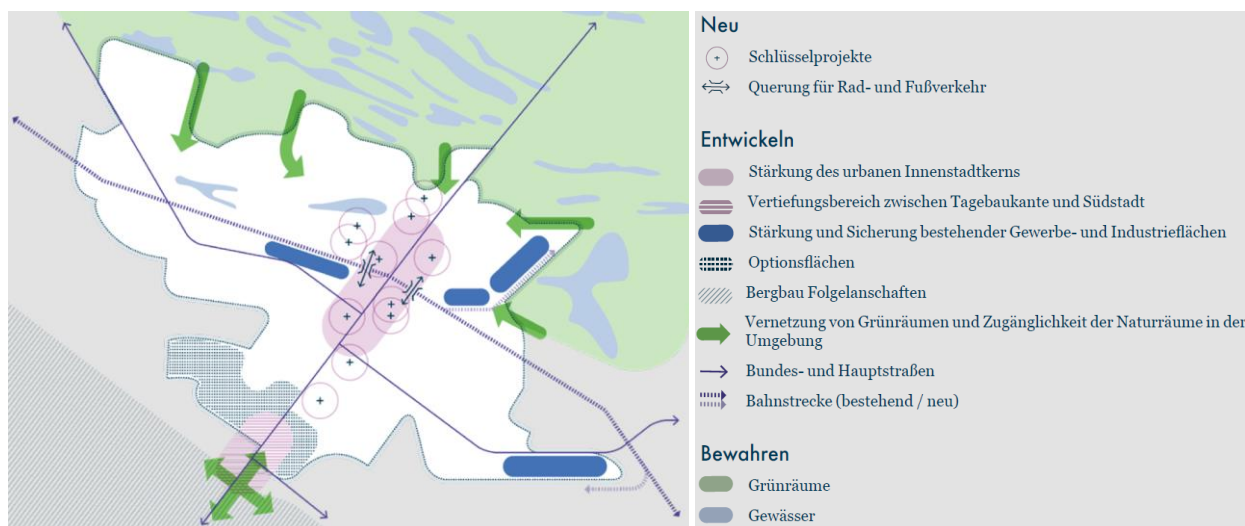


Abbildung 3: Räumliches Leitbild Weißwasser/O.L.

Quelle: INSEK Weißwasser 3035, Stand 03/2023

Die für diesen Bereich formulierten Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze wurden unmittelbar im Anschluss an die INSEK-Erarbeitung in gebietsbezogenen Entwicklungskonzepten weiter untersetzt. Für den nördlichen Teil der Innenstadtlage ist eine Stärkung sozialer und sozialintegrativer Funktionen vorgesehen. Zu diesem Zweck sollen Mittel des EFRE, des ESF Plus sowie aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt kombiniert werden. Für die Umsetzung von Schlüsselmaßnahmen (Bürgerbahnhof, Gelsdorf-gelände) stehen Mittel aus der Strukturförderung (RL InvKG) zur Verfügung, sodass eine zeitnahe Umsetzung erfolgen kann.

Multifunktionale Entwicklungsansätze weist auch die Südstadt auf. Laut INSEK kommt dem Bereich zwischen Innenstadt und Tagebaukante als Wohn- und Lebensstandort eine wichtige Bedeutung zu. Schwerpunkt ist die Wohnfunktion, die durch eine Reihe von öffentlichen Funktionen in den Bereichen Versorgung, Bildung, Freizeit und soziale Infrastruktur ergänzt wird. Die Wirkung dieser Einrichtungen ist sowohl quartiersbezogen als auch von gesamtstädtischer Bedeutung. So hat beispielsweise der Sport eine weit über die Stadt hinausreichende und internationale Wirkung. Städtebaulich und funktional bildet der Bereich Boulevard mit öffentlichen Freiflächen und Angeboten die Schnittstelle zwischen Stadtmitte und Südstadt.

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

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

Für das Gebiet „Südstadt“ sind vor allem die Handlungsfelder B (Grünflächen, Gesundheit und Sport) und C (Wohnen, Soziales und Bildung) relevant.

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

| Ziele gemäß INSEK 2035                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Handlungsansätze im Gebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Handlungsfeld B: Grünflächen, Gesundheit und Sport</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtische Freiräume klimagerecht, vernetzt und attraktiv um- und neugestalten</li> <li>▪ Natur- und Landschaftsräume sowie die Bergbaufolgelandschaft mit der Stadt vernetzen und nutzbar machen</li> <li>▪ Kleingärten zukunftsfähig machen</li> <li>▪ Stadt mit einer breiten medizin. Versorgung sowie Angeboten die ein selbstbestimmtes Altern ermöglichen</li> <li>▪ aktives und gesundes Leben fördern</li> <li>▪ Tradition und Vielfalt des Sports sichtbar machen</li> </ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld einschließlich der Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche</li> <li>▪ Aufwertungsmaßnahmen an städtischen Freiflächen und neu entstehenden Rückbauflächen</li> <li>▪ Intensivierung einer wirksamen Vernetzung innerstädtischer und natürlicher Grünbestände</li> <li>▪ Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung der Wochenendsiedlung am Kiefernweg</li> <li>▪ Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten Daseinsvorsorge</li> <li>▪ Erhalt und stärkere Verankerung der Sportinfrastruktur im Wohngebiet einschließlich einfacher Sportgelegenheiten</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| <b>Handlungsfeld C Wohnen, Soziales und Bildung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt mit vielfältigen Wohnangeboten, die auch für Zuzügler attraktiv sind</li> <li>▪ Förderung neuer, innovativer Wohnformen- und Wohnqualitäten u. a. für Auszubildende im Kontext des Bildungsstandortes Weißwasser</li> <li>▪ Stadt mit guten Teilhabemöglichkeiten für alle gesellschaftlichen Gruppen für ein selbstbestimmtes und inklusives Leben</li> <li>▪ Stadt mit einer breiten sehr gut aufgestellten formellen und informellen Bildungslandschaft</li> <li>▪ wichtiger überregionaler Ausbildungsstandort für Fachkräftesicherung und Fachkräftegewinnung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung des Leerstandes und daraus resultierender negativer Auswirkungen auf die Bewirtschaftung des Bestandes, die Wohnqualität und das Stadtbild</li> <li>▪ Erhalt eines vielfältigen Wohnungsangebotes in Miete und Eigentum als Basis einer guten sozialen Mischung</li> <li>▪ Etablierung neuer, innovativer Wohnformen für junge und ältere Generationen</li> <li>▪ Schaffung guter Rahmenbedingungen und attraktiver Orte für Begegnung, Betätigung und soziales Miteinander in den Wohngebieten (in Verbindung mit ESF)</li> <li>▪ Umsetzung von Strukturprojekten im Bereich Aus- und Weiterbildung sowie informeller Bildungsangebote</li> <li>▪ Umsetzung von Begleitmaßnahmen für eine starke Verankerung regionaler Bildungsangebote im Gebiet</li> </ul> |

Tabelle 1: Handlungsfeldziele gemäß INSEK 2035 und Handlungsansätze im Gebiet „Südstadt“

## 2.3 Begründung der Programmwahl

In den vergangenen Jahrzehnten wurden umfassende Anpassungsmaßnahmen im Bereich Wohnen und öffentliche Infrastruktur durchgeführt. Maßnahmenswerpunkt war die Südstadt, die einen besonders hohen strukturellen Leerstand aufwies. Bis 2015 wurden mit Unterstützung der Städtebauförderung mehr als 4 000 Wohnungen vom Markt genommen. Der Rückbau erfolgte überwiegend flächenhaft. Bis auf wenige Ausnahmen konnte der Rückbau konsequent von außen nach innen erfolgen. Damit ist es gelungen, den Wohnungsüberhang einzudämmen. In der Gesamtstadt stehen derzeit rund 11 % aller Wohnungen leer. Im Gebiet Südstadt liegt der Leerstand aufgrund der Wohnungsstruktur und Standortdefizite bei nahezu 20 %, das sind rd. 980 Wohnungen.

Mit Blick auf die amtlichen Bevölkerungsprognosen muss von einem weiteren Überangebot an Wohnungen ausgegangen werden. Im Gebiet „Südstadt“ haben die Wohnungsunternehmen dafür Rückbaupotenziale vorgehalten, die in den kommenden Jahren für Regulierungsmaßnahmen am Wohnungsmarkt genutzt werden sollen. Damit soll der in den 1990er-Jahren in der Südstadt begonnene Schrumpfungsprozess abgeschlossen werden.

**Handlungsbedarf:** Reduzierung des Wohnungsangebotes durch den Rückbau/Teilrückbau dauerhaft nicht benötigter Wohngebäude in den Großwohngebieten der Südstadt

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

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

Ein Schwerpunktgebiet ist die Südstadt mit einem umfangreichen Angebot an Mietwohnungen unterschiedlicher Größen, Zuschnitten und Ausstattungsstandards, das eine differenzierte Nachfrage abdeckt. Die Sanierung und Modernisierung des dauerhaft zu erhaltenden Wohnungsbestandes soll fortgeführt werden. Im Blick stehen dabei auch Maßnahmen zur Energieeinsparung (Strom/Wärme) und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung.

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.

**Handlungsbedarf:** Sanierung und nachfragegerechte Entwicklung dauerhaft zu erhaltender Wohnungsbestände. Funktionale, gestalterische und klimagerechte Gestaltung des Wohnumfeldes und öffentlicher Freiräume einschließlich öffentlicher Straßen und Wege.

Sanierung und energetische Ertüchtigung öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

**Programm:** Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP); Programmteil Aufwertung

Im Zusammenhang mit dem Rückbau von Wohnungen besteht die Notwendigkeit, städtische Infrastruktur anzupassen. Betroffen sind alle leitungsgebundenen Medien. Netze, Querschnitte sowie Verteil- und Regeleinrichtungen sind für einen einwandfreien technischen Betrieb an reduzierte Abnahmestellen und geringere Abnahmemengen anzupassen.

Die Rückführung der sozialen Infrastruktur ist in der Südstadt bereits weitgehend abgeschlossen. Die ehemalige Schulsporthalle an der Werner-Seelenbinder-Straße soll mittelfristig ebenfalls abgebrochen werden.

**Handlungsbedarf:** Anpassung städtischer Infrastruktur, insbesondere im Bereich öffentlicher Leitungsnetze. Rückbau dauerhaft nicht benötigter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

**Programm:** 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.**

## 2.4 Demografische Entwicklung

### Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2022 und Prognose 2040

Zum Ende des Jahres 2022 hatte Weißwasser 15 136 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, was den Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf dem Rückbau von Wohnraum und Infrastruktur sowie die Anpassung von Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge begründete.

Nach 2011 verlor der Bevölkerungsrückgang etwas an Dynamik. Zwischen 2011 und 2022 ging die Einwohnerzahl um weitere 2 800 zurück (-15 %).

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass der Bevölkerungsrückgang sich bis 2040 in der bisherigen Stärke fortsetzen wird. Das bedeutet, die Einwohnerzahl wird von derzeit rund 15 000 auf etwa 11 400 zurückgehen (-25 %).

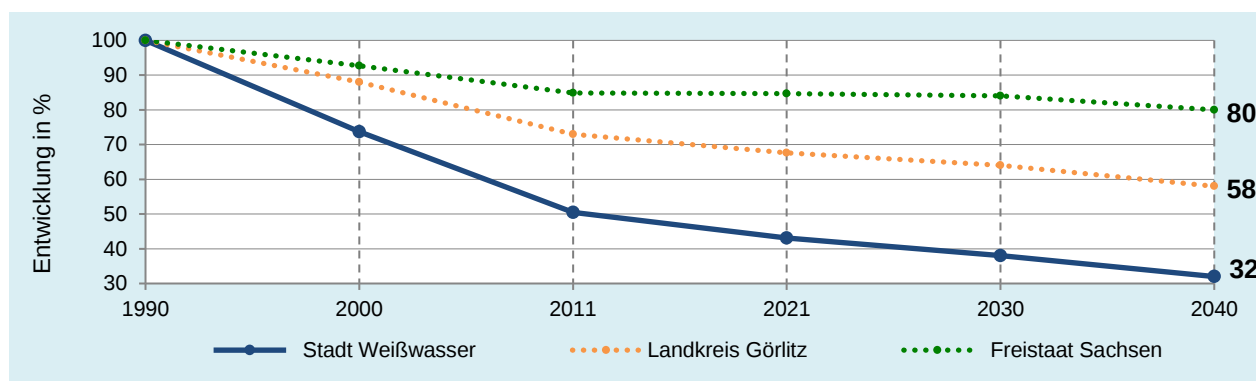


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, 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 7,5 % zurück.

|                                  | unter 6 | 6 bis 15 | 15 bis 25 | 25 bis 40 | 40 bis 65 | über 65 | gesamt        |
|----------------------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------------|
| <b>Entwicklung 1990 bis 2021</b> |         |          |           |           |           |         |               |
| <b>1990</b>                      | 3 272   | 5 649    | 4 932     | 10 002    | 8 989     | 2 586   | <b>35 430</b> |
| <b>2011</b>                      | 734     | 1 036    | 1 446     | 2 498     | 7 653     | 4 520   | <b>17 887</b> |
| <b>2021</b>                      | 642     | 1 052    | 953       | 1 930     | 5 506     | 5 172   | <b>15 255</b> |
| <b>Prognose bis 2040</b>         |         |          |           |           |           |         |               |
| <b>2030</b>                      | 470     | 890      | 1 050     | 1 360     | 4 140     | 5 350   | <b>13 260</b> |
| <b>2040</b>                      | 460     | 710      | 880       | 1 390     | 3 370     | 4 540   | <b>11 350</b> |

Tabelle 2: Entwicklung der Alterskohorten 1990 – 2022, Prognose 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungszusammensetzung stabilisiert. Der Anteil an jungen Menschen bis 25 Jahre hat leicht zugenommen und lag 2021 bei über 20 %. Der Anteil der über 65-Jährigen ist ebenfalls stabil 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.

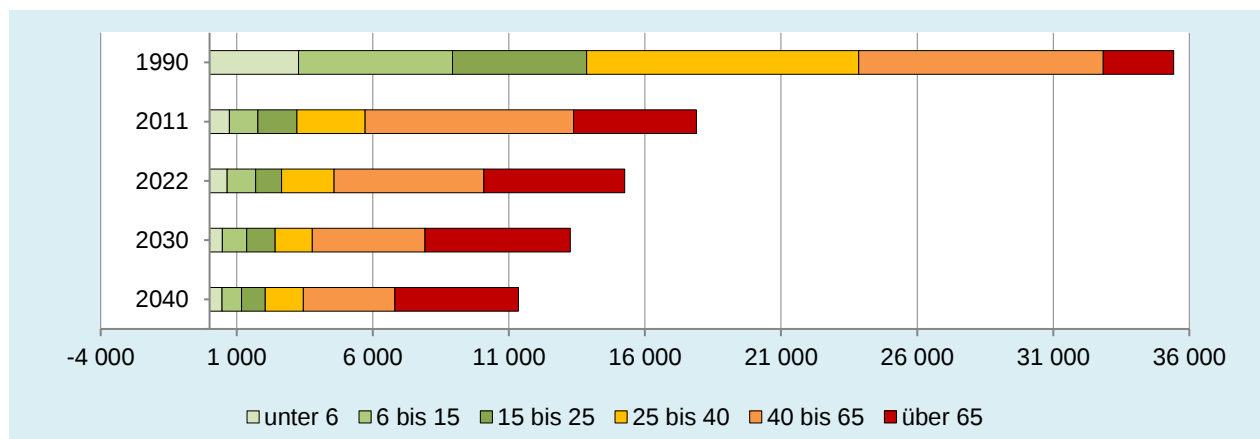


Abbildung 5: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040

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 zwischen 20 und 65 Jahren 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 3: Altersrelationen 2021, 2030 und 2040

Quelle: StaLa, eigene Berechnungen, 2023

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.

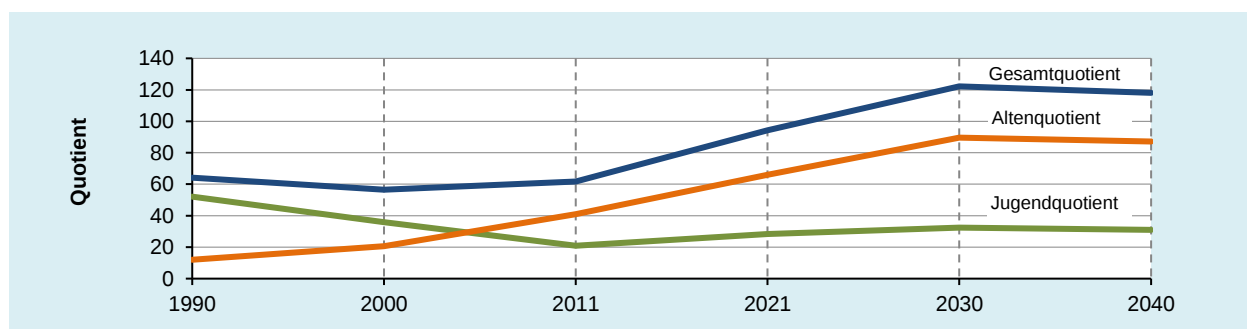


Abbildung 6: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

### Bevölkerung im Gebiet „Südstadt“

Derzeit leben rund 8 200 Einwohner im Gebiet. Das ist mehr als die Hälfte der Gesamtbevölkerung. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerung um rd. 830 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.

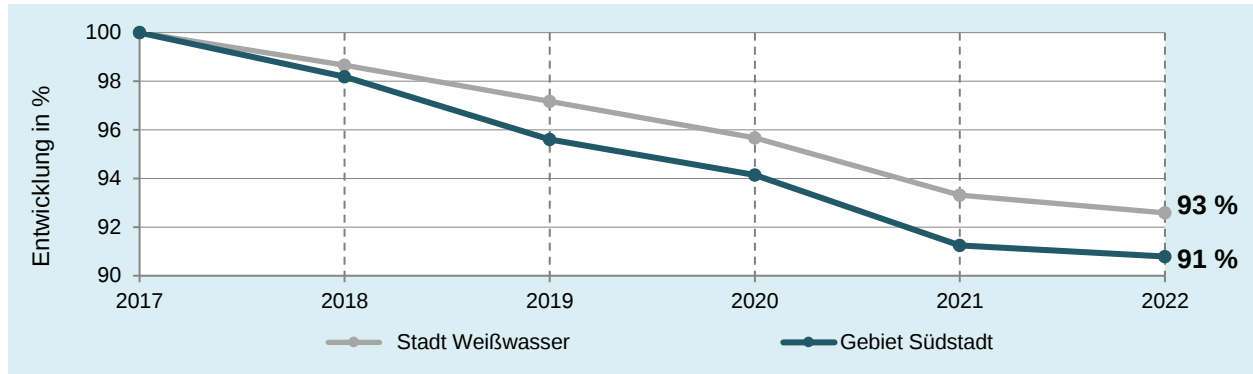


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, 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 im 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, die zu diesem Zeitpunkt jünger als 20 Jahre bzw. älter als 65 Jahre waren, bei 1:1. In der Gesamtstadt wurde diese Marke erst rund zwei Jahre später erreicht.

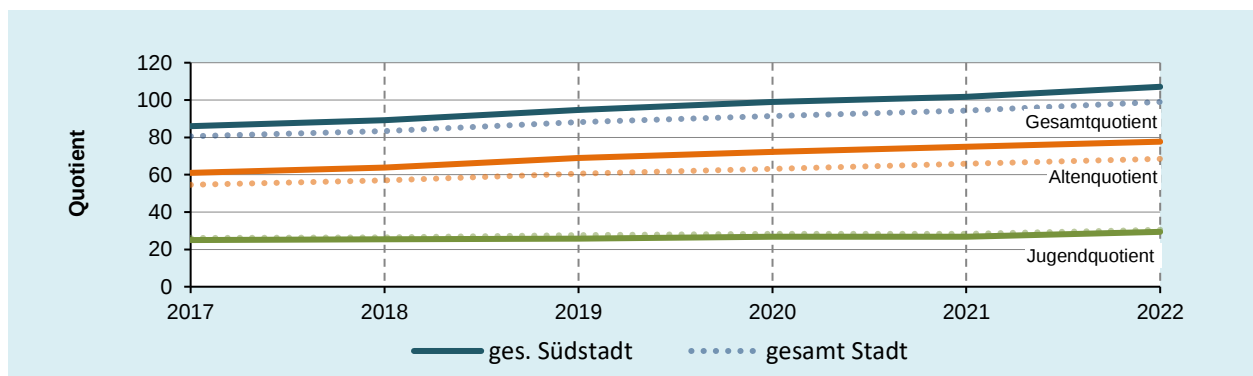


Abbildung 8: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, 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. Genauere Angaben zu Herkunftsländern, zur Aufenthaltsdauer und zum Aufenthaltsstatus liegen nicht vor.

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 (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

**Die Situation am Arbeitsmarkt** ist von einem Anstieg der Beschäftigungsverhältnisse bei gleichzeitigem Rückgang der Einwohner, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, gekennzeichnet.

Abbildung 4 zeigt den kontinuierlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in den vergangenen fünfzehn Jahren. 2022 waren in Weißwasser über 6 500 Beschäftigungsverhältnisse gemeldet (+ 27 %). Im selben Zeitraum stieg die Zahl der Einpendler um 47 % auf 3 800 an. Mehr als die Hälfte aller in Weißwasser gemeldeten Arbeitsplätze werden von Einpendlern besetzt.

Eine Ursache für den hohen Einpendleranteil liegt im Rückgang der Einwohner, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen (Abbildung 10). Der Rückgang der Beschäftigten korreliert mit der Zunahme der über 65-Jährigen. Viele Beschäftigte haben in den vergangenen Jahren das Rentenalter erreicht. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen. 2022 war rund ein Drittel der Beschäftigten älter als 55 Jahre. Mit dem Rückgang der Beschäftigten ist auch die Zahl der Auspendler gesunken.

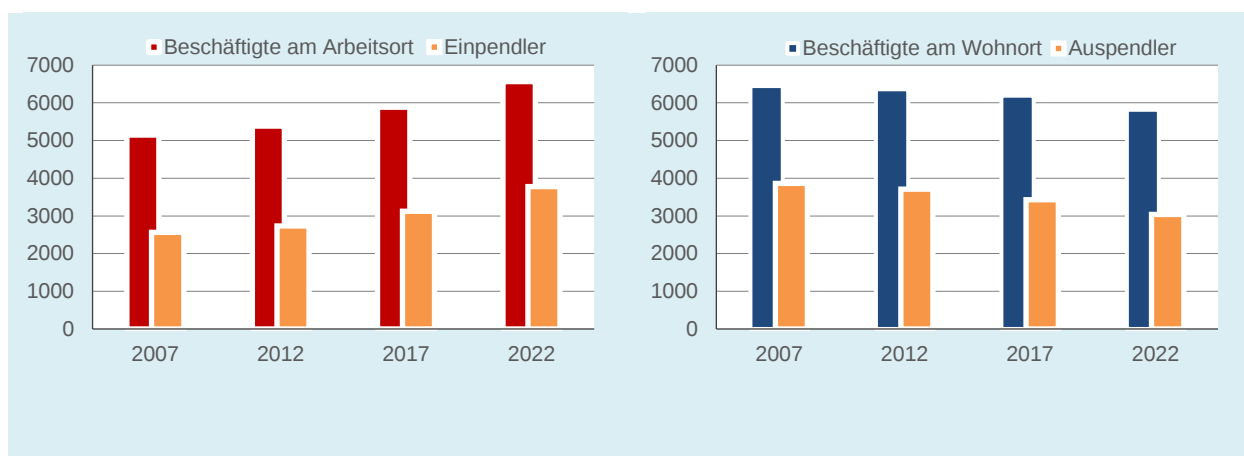


Abbildung 9: Beschäftigte am Arbeitsort/Einpendler  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

Abbildung 10: Beschäftigte am Wohnort/Auspender  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023

**Geringfügig entlohnte Beschäftigung<sup>2</sup>** Im Jahr 2021 ging 583 Personen ausschließlich einer geringfügig entlohten 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 der Regelaltersgrenze in die Gruppe der SGB XII-Empfänger (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

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

Im Jahr 2022 waren 826 Einwohner arbeitslos gemeldet. Das entspricht einer Quote von 12,4 % (Sachsen 5,6 %). Bei mehr als der Hälfte handelt es sich um Langzeitarbeitslose. Mehr als ein Drittel aller Arbeitslosen 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 %).

<sup>2</sup> Quelle: Arbeitsmarkt kommunal, Bundesagentur für Arbeit, 2023

**Die Kaufkraft<sup>3</sup>** 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.

Wesentliche soziale Parameter weichen deutlich vom sächsischen Durchschnittswerten ab. Auch innerhalb der Region weist Weißwasser die mit Abstand ungünstigsten Sozialdaten auf (Abbildung 11 und Abbildung 12).

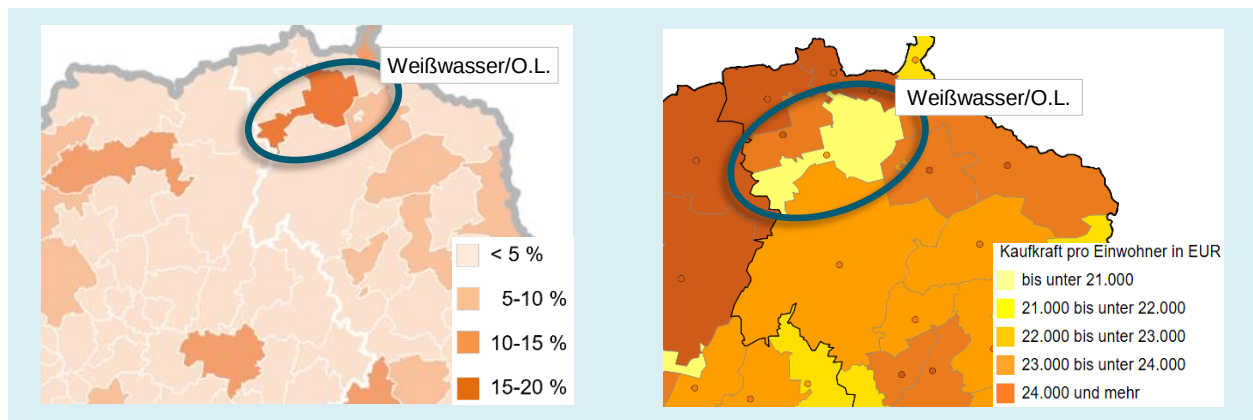


Abbildung 11: Empfänger Mindestsicherung je 100 EW  
Quelle: StaLa, 2023

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

<sup>3</sup> Quelle: IHK WirtschaftsAtlas Sachsen, 2023; [www.wirtschaftsatlas-sachsen.de](http://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de)

## 3 Städtebauliche und funktionale Analyse

### 3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes

Die Südstadt umfasst mehrere städtebauliche Strukturbereiche mit jeweils eigenen Merkmalen. Die Baudichte nimmt von Norden nach Süden ab. Grob ist das Gebiet in drei Zonen gegliedert.

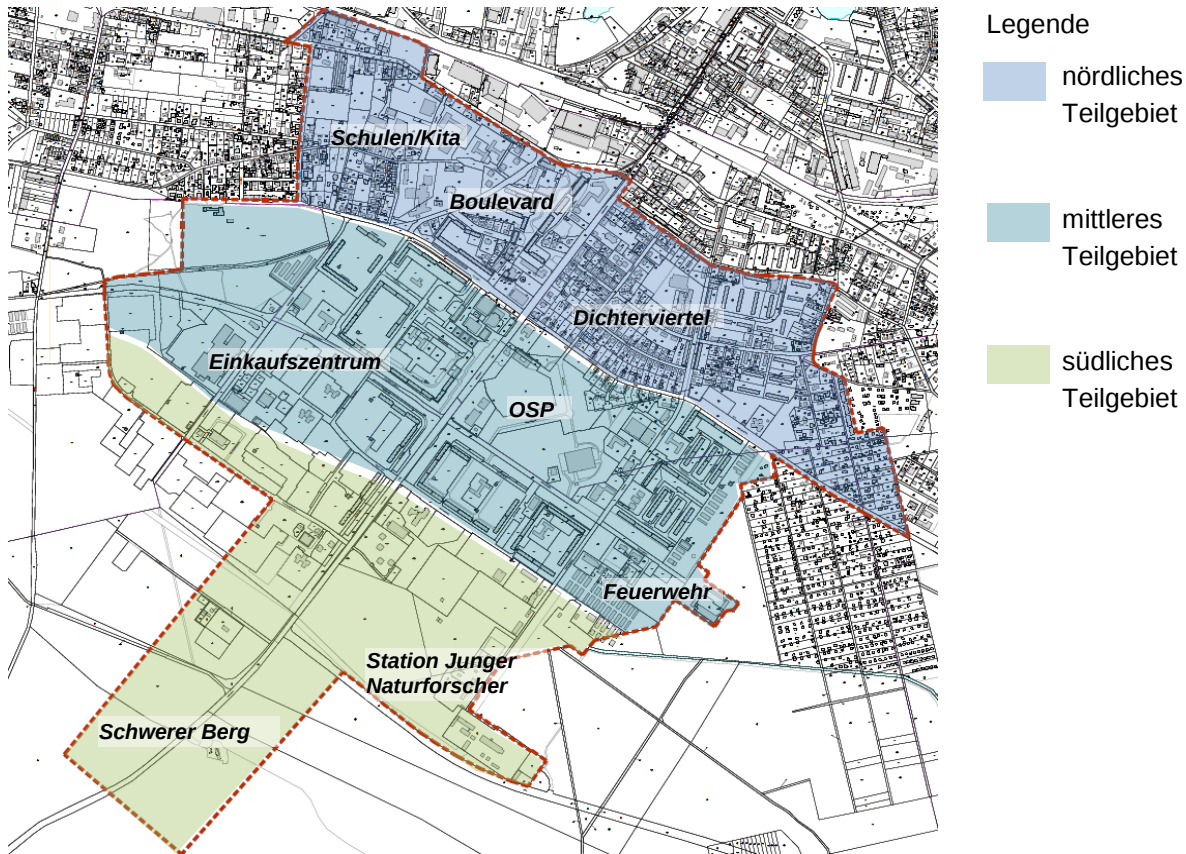


Abbildung 13: Städtebauliche Struktur/Strukturbereiche

Quelle: Grundkarte mit eigenen Ergänzungen, die STEG, 2023

**Im Norden befindet sich eine Zone dichter Bebauung**, deren Zentrum der Plattenbaustandort Boulevard bildet. Der Boulevard wurde in den 1970er-Jahren als Gesamtlösung konzipiert. Die Plattenbauten sind an einer nach Südwesten ansteigenden Hauptachse ausgerichtet. Die Bezeichnung Boulevard weist auf die ursprünglich vorhandenen Handel-, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschosszone der Wohngebäude hin. Infolge des anhaltenden Rückzugs des Einzelhandels erfolgt eine schrittweise Neuausrichtung des Boulevards in Richtung Dienstleistung, gesundheitsnahe Angebote und Flächen für den Gemeinbedarf, wie bspw. Wohngebietstreffe. Die Hauptachse des Boulevards läuft nach Norden bis zum Fachmarktzentrum Saschowawiese, der die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und mittleren Bedarfs abdeckt. Eine darüber hinaus führende Verlängerung der Achse bis in die Bahnhofsvorstadt fehlt. Laut INSEK 2035 gehört die direkte Verbindung der zentralen Funktionsbereiche Boulevard/Saschowawiese und Bahnhof/Bahnhofsareal über eine zusätzliche Bahnquerung zu den vordringlichen Maßnahmen.

Im Norden ist der Gebäudekomplex der ehemaligen Glasfachschule in das Ensemble integriert. Im Süden und damit am oberen Ende der Hauptachse setzen der Wasserturm und die Schwimmhalle bauliche Akzente.

Das Quartier nordwestlich des Boulevard 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.

Südwestlich des Boulevard schließt das sogenannte Dichterviertel an, ein überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bebauung geprägtes Quartier, in das eine Kirche und ein Schulstandort eingebettet sind. Westlich der Lutherstraße dominieren Geschosswohnungsbauten in Zeilenstruktur. Entlang der Lutherstraße ist die Wohnfunktion durch Handel und Gewerbe unterlagert. Den Abschluss bildet ein Bereich, der sehr locker mit Eigenheimen und Wochenendhäusern bebaut ist.

**Die mittlere der drei Zonen** umfasst Plattenbaustandorte, in die Funktions- und Sonderbauten sowie der Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark (OSP) mit Eissporthalle und anderen Sportanlagen integriert sind. Bisherige Rückbaumaßnahmen haben die vormals dichtere Struktur deutlich aufgelockert. Nordwestlich der Muskauer Straße erfolgte im Zuge bisheriger Anpassungsmaßnahmen ein fast vollständiger Rückbau der Wohngebäude. Auf den Rückbauflächen wurde Mischwald angepflanzt (Abbildung 14).



Abbildung 14: Luftbild Südstadt (Ausschnitt), Aufnahmen aus den Jahren 1997 (li.) und 2022 (re.)

Quelle: rapis, 2023

**Im Süden** schließt die Südstadt mit einem weitläufigen Bereich großer Freiflächen, in die Solitärbauten eingestreut sind, ab. Im INSEK wird diesem Bereich im Hinblick auf die weitere Ausformung der Naturqualitäten im städtischen Umfeld, ihrer Erholungs- und Aufenthaltsfunktion beigemessen. Dazu sind die noch ausstehenden Rückbaumaßnahmen abzuschließen und Verbindungen zwischen Siedlungskörper und Umfeld zu qualifizieren.

### Kulturdenkmale

In der Südstadt sind nur wenige Denkmale verzeichnet. Diese 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. Drei weitere Anlagen 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-Liebnecht-Str. 1) Villa (um 1990) mit Nebengebäude sowie Parkanlage mit künstlicher Ruine, dazu Marmorstele
- **Friedhof Weißwasser** (Forstweg 43) Gesamtanlage aus den 1920er-Jahren einschließlich Kapelle, einzelne Grabanlagen und Ehrenmale

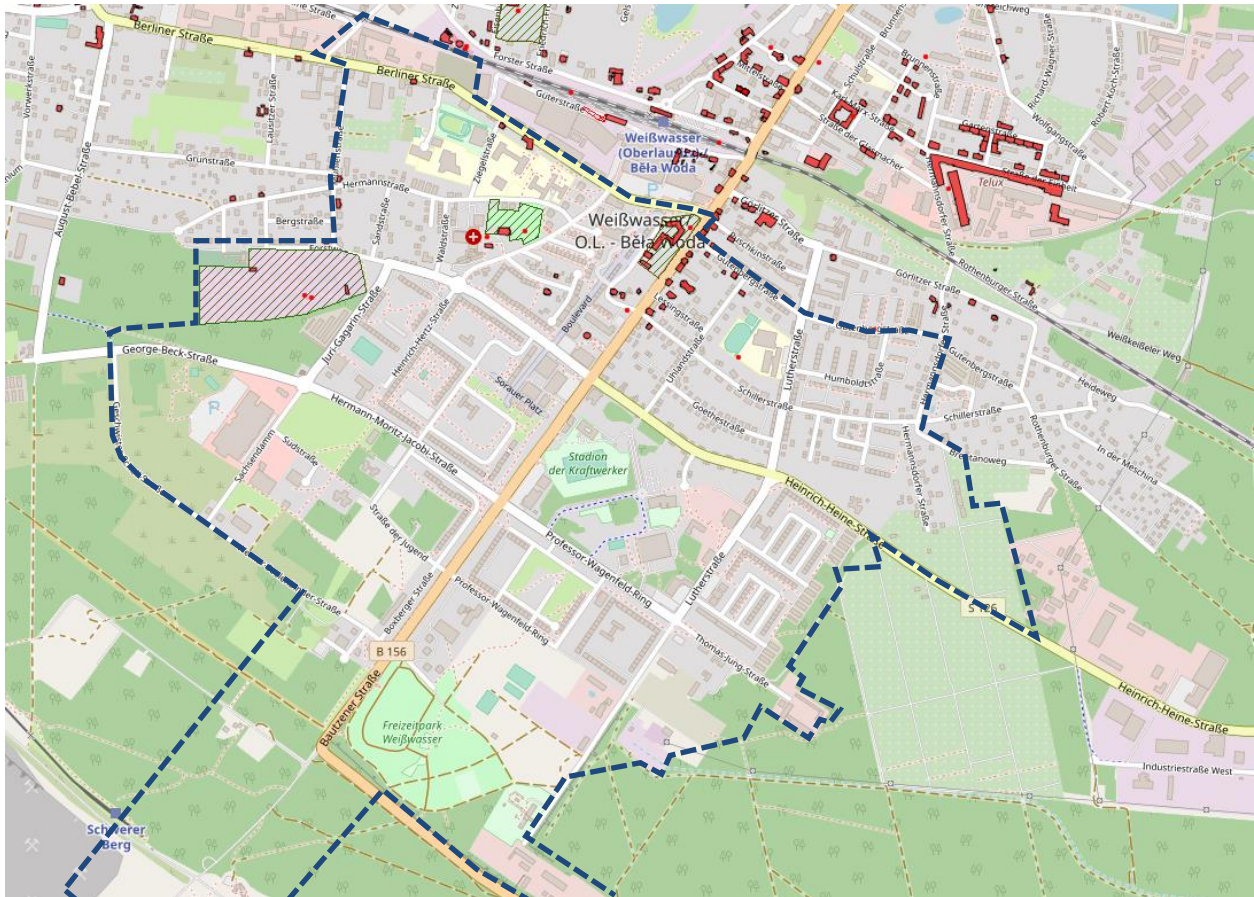


Abbildung 15: Übersicht Kulturdenkmale im Gebiet „Südstadt“

Quelle: Landesamt f. Denkmalpflege Sachsen, 2023

### 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, Feuerwehr, Ärztehaus, Station Junger Techniker und Naturforscher
- 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 beispielsweise an der Bertholt-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
- teilweise noch fehlende 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 nicht-motorisierter 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 Angebote 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.

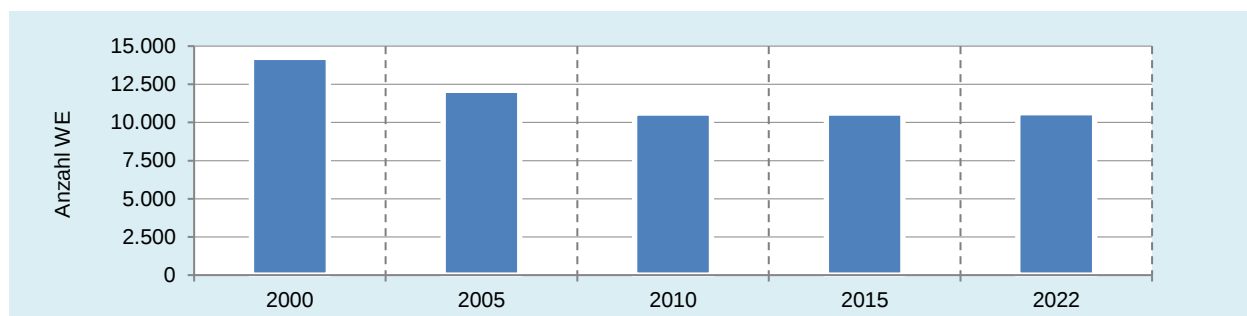


Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2022

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 4: 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 zu erwartenden weiteren Alterung 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 17)

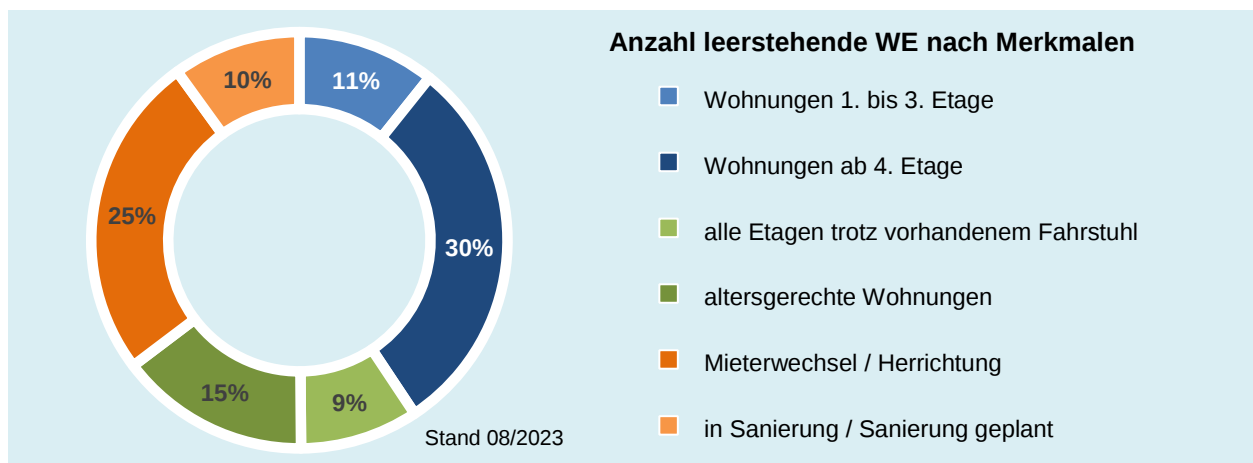


Abbildung 17: Wohnungsleerstände nach Merkmalen (Anzahl WE)

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. Erdgeschossesebenen. 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 Wohngebietstreffe 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 Leerstand (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
- erhebliche bauliche Defizite an der Station Junger Techniker und Naturforscher
- erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf aufgrund der ungünstigen Sozialstruktur

## 4 Missstände und Potenziale

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

## 5 Beteiligung

Das vorliegende SEKO „Südstadt“ bildet die konzeptionelle Grundlage für die Begleitung der aktuellen und im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg zu erwartenden Transformationsprozesse. Abgeleitet aus dem INSEK-Prozess wurden die Schwerpunkte der Gebietsentwicklung im Bereich „Südstadt“ gemeinsam mit den Akteuren und Aufgabenträgern überprüft und in ein Gesamtkonzept überführt.

Der Beteiligungsprozess hat mit der Erarbeitung des INSEK 2035 begonnen und wurde nahtlos in die Umsetzungsphase überführt.

### 5.1 Beteiligung im Rahmen der INSEK-Erarbeitung

Die INSEK-Erarbeitung erfolgte 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](http://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.

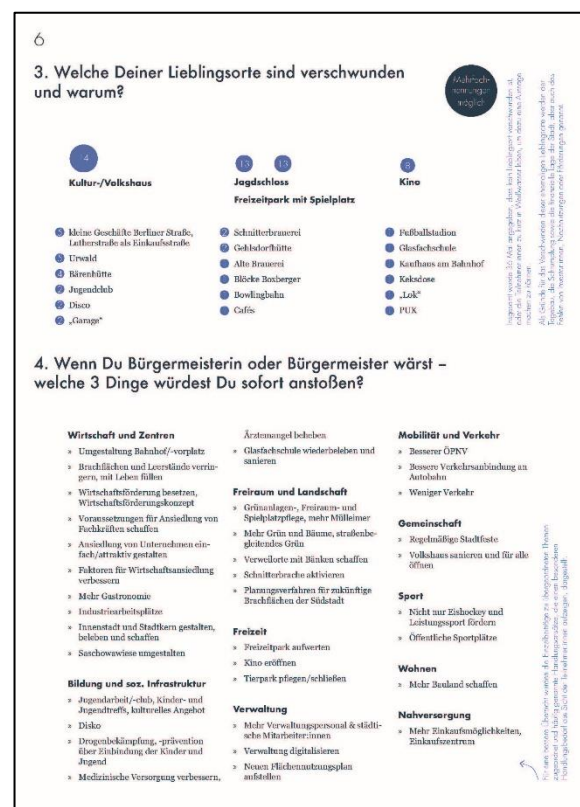


Abbildung 18: Auswertung Online-Umfrage (Auszug)

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.

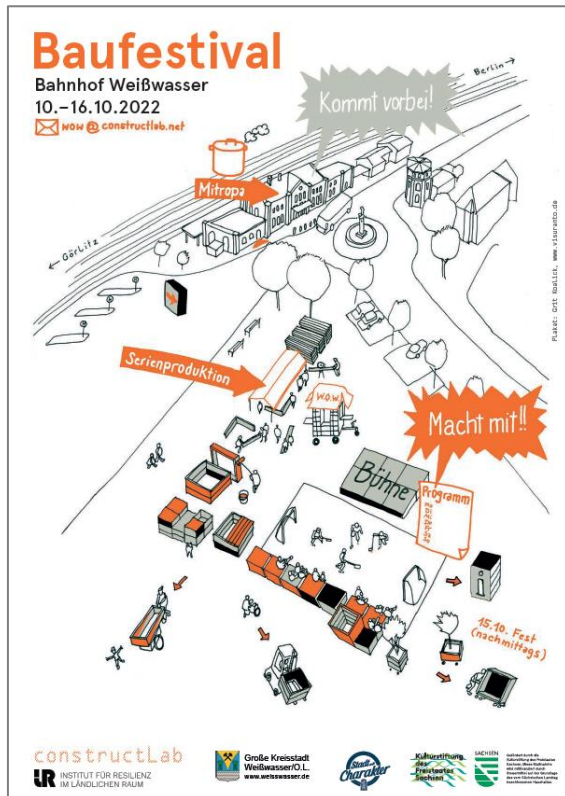


Abbildung 19: Flyer-Einladung Bau- und Kulturfestival

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).

### Kommunaler Entwicklungsberater 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](https://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

Die SEKO-Erarbeitung wurde durch einen intensiven Abstimmungsprozess der Verwaltungsfachämter begleitet. Gegenstand waren im Gebiet geplante städtische Maßnahmen und ihre Abstimmung auf geplante Maßnahmen der Städtebauförderung.

Abstimmungen gab es darüber hinaus zu parallellaufenden Planungen:

### 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 einfließen sollen

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.

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

## 6 Stadtteilkonzept

Ziel der Gesamtmaßnahme ist die Umsetzung der im INSEK 2035 für den Bereich Südstadt festgelegten Entwicklungsziele. Dazu sollen die Mittel der Städtebauförderung mit anderen Förderinstrumenten, wie der Strukturförderung gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG), mit nichtinvestiven Vorhaben des ESF Plus und Fachförderprogrammen kombiniert werden.

Die Aufwertung der Südstadt ist eng an die Entwicklung der unmittelbar angrenzenden Stadtmitte gekoppelt. Die Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum und die Stärkung seiner vielfältigen sozialintegrativen und identitätsstiftenden Wirksamkeit wird sich auf den gesamten Wohn- und Lebensstandort positiv auswirken. Die zwischen Innenstadt und Stadtmitte bestehenden vielfältigen städtebaulichen und funktionalen Zusammenhänge und Wechselbeziehungen sollen gestärkt und insbesondere durch die Beseitigung derzeit noch vorhandener Erreichbarkeitsdefizite gestärkt werden.

Die Erarbeitung von Gebietskonzepten für die „Soziale Mitte“ und „Südstadt“ erfolgten parallel und in enger wechselseitiger Bezugnahme.

### 6.1 Funktionale 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 niedrighschwellige 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.

## 6.2 Städtebauliche 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, Glasfachscheule sind Beispiele für stadtbildprägende Sonderbauten, die zugleich einen individuellen Symbolwert haben. Eine dauerhafte adäquate Nutzung garantiert ihren Erhalt.
- **Straßen, Wege, Plätze sowie Frei- und Grünanlagen 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.

## 6.3 Energetische Stadtsanierung/Stadtklima

- **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<sub>2</sub>-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 stad ökologisch 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.

## 6.4 Städtische 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 erscheidenden Wohnumfeld zu erledigen.
- **Der Zugang zum ÖPNV wird verbessert.** Eine direkte Verbindung zwischen Südstadt und Bahnhofsbereich 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 in 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<sub>2</sub>-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 in 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 aber auch die Organisation von Beteiligungsmöglichkeiten.

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

Auf der Ebene des Quartiersmanagements sollen zudem Abstimmungen mit Koordinierungsstellen anderer Gebiete, wie dem geplanten SZP-Gebiet „Soziale Mitte“ sowie mit den Managements der EFRE- und ESF-Gebiete stattfinden.

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 2031 ist der Rückbau von Garagenzeilen an insgesamt sechs Standorten vorgesehen. Die gewonnenen Freiflächen sollen entsiegelt und mithilfe von Grünordnungsmaßnahmen in die umgebenden Freiräume integriert werden.

Die damit verbundene Flächenentsiegelung und grünökologische Aufwertung leistet einen Betrag zur Erhöhung der Biodiversität und zur Verbesserung des Lokalklimas.

#### Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Der Maßnahmenkomplex umfasst Maßnahmen an öffentlichen Straßen sowie am örtlichen Fuß- und Radwegenetz. Ziel aller Vorhaben ist es, den öffentlichen Verkehrsraum aufzuwerten und einen stadtverträglichen Verkehr zu ermöglichen.

##### Straßen

Schwerpunkt ist die Sanierung von Straßen und Gehwegen. An folgenden Straßenabschnitten sind Maßnahmen geplant:

**Straße der Jugend** für die Abwicklung des Autoverkehrs wird die südliche Spange der Straße nicht mehr benötigt. Die Straße soll deshalb auf einer Länge von rund 220 m zu einem Fuß- und Radweg zurückgebaut werden.

**Mühlenstraße** die Ortsverbindungsstraße soll zwischen Berliner Straße und Forstweg in zwei Bauabschnitten auf einer Länge von rd. 500 m saniert werden.

**Goethestraße** die Anliegerstraße soll auf der gesamten Länge saniert werden (rd. 320 m)

**Uhlandstraße** der südliche Abschnitt der Anliegerstraße zwischen Schillerstraße und Heinrich-Heine-Straße ist für eine Sanierung vorgesehen.

**Berthold-Brecht-Straße / Hanns-Eisler-Straße** nach erfolgtem Rückbau soll die nicht mehr benötigte Stichstraße am Wohnblock Hanns-Eisler-Straße 23-30 zurückgebaut und die umlaufende Ringschließung beider Wohnquartiere saniert werden.

#### Fuß- und Radwege

Zur Förderung eines stadtverträglichen Verkehrs sind Maßnahmen an Fuß- und Radwegen geplant. Diese dienen der Erhöhung der Verkehrssicherheit, dem Abbau von Barrieren und der gestalterischen Aufwertung öffentlicher Verkehrsräume. Insgesamt sollen sowohl die innere Verkehrsvernetzung als auch die Anbindung der Südstadt an die Stadtmitte und die umgebenden Naturräume verbessert werden.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der WEP-Förderung vorgesehen:

**Weg an den Garagen H.-Eisler- und B.-Brecht-Straße** der vorhandene Weg soll als direkte Fuß- und Radwegverbindung zwischen Thomas-Jung-Straße im Süden und Heinrich-Heine-Straße im Norden ausgebaut werden. Dazu ist der marode Belag zu erneuern und Barrieren abzubauen.

**Verbindung Innenstadt – Tagebau** eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Tagebaukante soll dafür sorgen, dass die neu entstehende Kulturlandschaft am Tagebau Nochten einschließlich Turm am Schweren Berg sowie dem dort gelegenen Bahnhof der Waldeisenbahn besser an die Stadt angebunden wird. Bereits vorhandene Abschnitte entlang der Bundesstraße sollen ergänzt und Anbindungen an das weiterführende Wegenetz hergestellt werden.

#### Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Im Zuge der weiteren Erschließung von Flächen am Standort OSP soll eine öffentliche Toilette errichtet werden.

#### 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:

**Berthold-Brecht-Straße** Neuordnung und Aufwertung der Freiflächen im Quartiersinnern unter Einbeziehung der Rückbaufläche Berthold-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 geplant).

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

## Baumaßnahmen

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 15 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.

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

## Sonstige Maßnahmen

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

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

## 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 und der Wohnungsbaugenossenschaft.

| Nr.   | Objekt                       | Eigentümer | Rückbau | Teilrückb. | Anzahl WE | Wfl. in m <sup>2</sup> | Umsetzung |
|-------|------------------------------|------------|---------|------------|-----------|------------------------|-----------|
| 60    | Karl-Liebknecht-Straße 10-15 | WGW eG     |         | X          | 51        | 3 409,1                | 2025      |
| 61    | Karl-Liebknecht-Straße 16-19 | WGW eG     |         | X          | 12        | 727,3                  | 2025      |
| 62    | Lutherstraße 50-56           | WBG mbH    |         | X          | 20        | 1 156,2                | 2027      |
| 63    | Hanns-Eisler-Straße 25-32    | WBG mbH    | X       |            | 80        | 4 556,6                | 2024      |
| 64    | Boxberger Straße 9-12        | WGW eG     | X       |            | 48        | 3 181,8                | 2027      |
| 65    | Boxberger Straße 35-42       | WBG mbH    | X       |            | 80        | 4 686,5                | 2025      |
| Summe |                              |            |         |            | 291       | 17 717,5               |           |

Tabelle 5: Rückbauobjekte im Gebiet „Südstadt“

Quelle: WBG mbH, WGW eG, 2023

Die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen kann aufgrund des guten Vorbereitungsstandes zügig beginnen. Die WBG mbH plant den Komplettrückbau des Wohnblocks Hanns-Eisler-Straße noch 2024 zu realisieren. Die Maßnahme entspricht der 2022 erfolgten Entnahme des mittleren Wohnblocks im benachbarten Quartier Berthold-Brecht-Straße.

2025 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 2027 soll der Rückbau im Gebiet Südstadt abgeschlossen sein. Bis dahin werden insgesamt 291 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 17 000 m<sup>2</sup> zurückgebaut. Im Zuge sich anschließender Grundrissanpassungen nach Teilrückbau werden insgesamt weitere 25 Wohnungen vom Markt genommen.

## Maßnahmen im Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur

### technische Infrastruktur

Im Zuge des Schrumpfungsprozesses werden Anpassungsmaßnahmen an der technischen Infrastruktur erforderlich. 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 zuständig ist.

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

### soziale Infrastruktur

Für die ehemalige Turnhalle an der Werner-Seelenbinder-Straße wird kein Bedarf mehr gesehen. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Mittelfristig ist der Rückbau der Halle vorgesehen. Die Rückbaufläche soll in die Wald- und Freiflächen des neu definierten Stadtrandes integriert werden.

## 7.2 Übersicht von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Der bisherige Schrumpfungsprozess hat in der Südstadt von Weißwasser bereits zu einer erheblichen Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen beigetragen. Auch wenn diese Effekte nicht zu den originären Zielstellungen der Rückbaumaßnahmen gehörten, haben sich die Rahmenbedingungen für ein angenehmes Stadtklima infolge der Flächenentsiegelung und Waldmehrung nachhaltig verbessert. Neben dem flächenhaften Rückbau tragen auch Teilrückbauten und die bauliche Entdichtung der Quartiere zu einer verbesserten Belüftung bei.

Auch die im WEP geplanten Maßnahmen wurden auf ihre Relevanz für Klimaschutz und Klimaanpassung überprüft und bewertet (siehe nachfolgende Übersicht):

|                                                          | Energieeinsparung | CO <sub>2</sub> -Minderung | Verkehrsvermeidung | klimafreundliche Mobilität | Förderung der Innenentwicklung | Bodenentsiegelung | Flächenrecycling | Erhöhung des Grünanteils | Verbesserung der Grünvernetzung | Verbesserung des Lokalklimas |
|----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Gebäude</b>                                           |                   |                            |                    |                            |                                |                   |                  |                          |                                 |                              |
| Rückbau / Teilrückbau Garagenstandorte                   |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| Rückbau Wohngebäude – Hanns-Eisler-Straße                |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| Rückbau Wohngebäude – Boxberger Straße 9-12              |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| Rückbau Wohngebäude – Boxberger Straße 35-42             |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| Gebäudesanierung – energetische Sanierung                | X                 | X                          |                    |                            |                                |                   |                  |                          |                                 |                              |
| <b>Grün- und Freianlagen</b>                             |                   |                            |                    |                            |                                |                   |                  |                          |                                 |                              |
| Wohnhöfe – Wohnumfeldgestaltung Berthold-Brecht-Straße   |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| Wohnhöfe – Wohnumfeldgestaltung Hanns-Eisler-Straße      |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| Wohnhöfe – Wohnumfeldgestaltung Karl-Liebnecht-Straße    |                   |                            |                    |                            |                                | X                 | X                | X                        | X                               | X                            |
| <b>Verkehr / Mobilität</b>                               |                   |                            |                    |                            |                                |                   |                  |                          |                                 |                              |
| Straße der Jugend – Teilrückbau zu einem Fuß- und Radweg |                   |                            |                    | X                          |                                | X                 |                  | X                        | X                               | X                            |
| Hanns-Eisler-Straße – Rückbau Stichstraße                |                   |                            | X                  |                            |                                | X                 |                  | X                        | X                               | X                            |
| Weg am Garagenpark H.-Eisler-/B.-Brecht-Straße – Ausbau  |                   |                            | X                  | X                          |                                |                   |                  |                          |                                 |                              |
| Verbindung Tagebau / Innenstadt – Ausbau Fuß- und Radweg |                   |                            | X                  | X                          |                                |                   |                  |                          |                                 |                              |

Tabelle 6: Klimamaßnahmen im geplanten WEP-Gebiet „Südstadt“

### 7.3 Verknüpfung mit anderen Programmen

Der integrierte Ansatz des Gebietskonzeptes umfasst auch die Berücksichtigung von weiteren Förderprogrammen und Fachförderungen. Durch die Kombination von Maßnahmen soll die Wirksamkeit aller eingesetzten Finanzhilfen und Eigenmittel verstärkt und nachhaltig gesichert werden.

Die Entwicklung Weißwasser zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort für die Wohnbevölkerung und Zuzügler ist Kernziel des INSEK 2035. Dazu beitragen werden Maßnahmen am Wohnungsbestand und im Wohnumfeld, aber auch eine Fülle von Maßnahmen zur Aufrechterhaltung einer wohnortnahen und modernen öffentlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge einschließlich einer Bildungsinfrastruktur die aktiv zur Fachkräftesicherung beitragen kann.

#### Strukturförderung gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG)

Die wirtschaftliche Neuausrichtung der Region 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. Der Ausbau der Bildungslandschaft, beginnend bei der schulischen und außerschulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen bis hin zu passgenauen Aus- und Weiterbildungsangeboten, gehört zum Fundament des wirtschaftlichen Strukturwandels.

In Weißwasser sind mehrere Projekte unterschiedlicher Träger für eine Förderung gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) vorgesehen. Im Gebiet „Südstadt“ liegen drei Projekte, die den Ausbau hochwertiger formeller und informeller Bildungsangebote zum Ziel haben.

#### Nachnutzung der ehemaligen Ingenieurfachschule

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 für die Stadt und ihre Geschichte bedeutsamen Gebäudeensembles. Die Schule wird zudem zu einer nachhaltigen Belebung der Stadt beitragen und das Image der Stadt Weißwasser als innovativer Bildungsstandort für junge Menschen verbessern.

Projektträger ist die Stadt Weißwasser.

#### INBUS Akademie

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

Die Station Junger Techniker und Naturforscher in Weißwasser führt die Tradition dieser informellen 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 den Zukunftsort der Station Weißwasser in seiner 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.

Zur Maßnahme gehören der Abriss alter DDR-Bauten, ein innovativer und nachhaltiger Forschungsbaukörper, Einrichten von verschiedenen Werkstätten mit modernen MINT-Geräten, die Gestaltung des Außenbereichs und Übernachtungsmöglichkeiten.

Projektträger ist der Station Weißwasser e. V.

### **Nachhaltige Stadtentwicklung EFRE 2021-2027**

Im Bereich Saschowawiese/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 geplanten konzeptionellen Grundlagen zu den Themen Mobilität und Freiraumentwicklung.

Das Mobilitätskonzept wird mit dem Ziel einer stadtverträglichen Verkehrsgestaltung erarbeitet. Ein zentrales Thema wird die Verbesserung der inneren Verkehrsvernetzung, hier insbesondere der Verbindung zwischen Stadtmitte und Südstadt, sein. Vom Abbau bestehender Erreichbarkeitsdefizite profitieren sowohl die Stadtmitte als auch die Südstadt, für deren Bewohner die stadtzentralen Angebote besser zu erreichen sind.

Das Freiraumkonzept wird mit dem Ziel erarbeitet, die zahlreichen innerstädtischen Grün- und Freiflächen mit ihren unterschiedlichen Lagemerkmalen und Qualitäten ganzheitlich zu betrachten und Maßnahmen für deren Weiterentwicklung zu festzulegen. Durch eine 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 im Stadtgebiet übertragen werden.

### **Nachhaltige soziale Stadtentwicklung – ESF Plus 2021 – 2027**

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

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

Die Stadt Weißwasser hat bereits in der vorangegangenen ESF-Förderperiode mehrere Vorhaben umgesetzt und möchte den begonnenen Prozess in der laufenden Förderperiode gern fortführen. Zum Ende des Jahres 2023 beantragte die Stadt Weißwasser auf der Grundlage eines gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzeptes (GIHK) deshalb erneut Mittel aus dem ESF Plus.

Im Gebiet Südstadt bestehen Überschneidungen mit der ESF-Gebietskulisse. Mit insgesamt 12 Vorhaben-orten ist die Südstadt Schwerpunkt für die Durchführung von ESF-Maßnahmen. Träger der Maßnahmen sind Kitas, Schulen, Vereine und Sozialverbände.

Es handelt sich um Vorhaben der informellen Kinder- und Jugendarbeit sowie um Beratungs- und Teilhabeangebote für verschiedene Zielgruppen und individuelle Problemlagen.

|    | Einrichtung / Träger                         | Lage                     |
|----|----------------------------------------------|--------------------------|
| 1  | Weißwasseraner Tafel                         | Uhlandstraße 13          |
| 2  | Bruno-Bürger-Oberschule                      | Uhlandstraße 22          |
| 3  | Landau-Gymnasium Weißwasser                  | Ziegelstraße 2           |
| 4  | Astrid-Lindgren-Schule                       | Hermannstraße 22         |
| 5  | Brüder-Grimm-Schule                          | Ziegelstraße 1           |
| 6  | Arbeits- und Berufsförderung Weißwasser GmbH | Heinrich-Hertz-Straße 1  |
| 7  | AWO-Kita Waldwichtel                         | Straße der Jugend 36     |
| 8  | Kita Regenbogen                              | Martin-Schulz-Straße 1   |
| 9  | DRK Kinderhaus Sonnenschein                  | Hermannstraße 22         |
| 10 | Korczak Haus                                 | Straße der Jugend 35     |
| 11 | Station Junge Techniker und Naturforscher    | Prof.-Wagenfeld-Ring 130 |
| 12 | Schlupfwinkel e.V.                           | Sorauer Platz 2          |

Tabelle 7: ESF-Vorhaben im Gebiet „Südstadt“

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2023

## 7.4 Übergangsszenario und Verstetigung

### Übergangsszenario

Im Zuge der INSEK-Erarbeitung erfolgte 2022 eine Überprüfung der bisherigen Fördergebietskulissen hinsichtlich ihrer Zielübereinstimmung mit der im INSEK formulierten neuen Stadtentwicklungsstrategie.

Im Ergebnis wurde beschlossen, alle bisherigen Fördergebiete zum Ende des Jahres 2023 zu schließen und abzurechnen. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, um aus dem INSEK räumliche und inhaltliche Schwerpunkte abzuleiten und für diese auf der Grundlage gebietsbezogener Entwicklungskonzepte neue Fördergebietskulissen festzulegen und Neuanträge für die Aufnahme in die jeweils geeigneten Programme der Städtebauförderung zu stellen.

Zugleich wurde eine Entflechtung der zahlreichen Gebietsüberlagerungen erreicht: Dadurch wird ein fokussiertes, zielorientiertes Handeln und ein abgestimmtes Agieren aller an der Stadtentwicklung Beteiligten ermöglicht.

Zukünftig soll es demnach nur noch zwei Gebiete der Städtebauförderung geben. Diese sind die „Soziale Mitte“ im Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) und „Südstadt“ im Programm WEP mit den Programnteilen Aufwertung, Rückbau Wohnen und Rückführung städtische Infrastruktur.

Zwischen beiden Gebieten bestehen vielfältige, sich positiv verstärkende Wechselbeziehungen, die im Rahmen der Gebietsentwicklungen gezielt genutzt werden sollen.

Überlagerungen bestehen mit EFRE- und ESF-Gebietskulissen. Diese wurden bewusst gewählt, um die Wirkung der Städtebauförderung durch ergänzende bzw. kumulierte Maßnahmen zu verstärken, die Entwicklungsprozesse zu beschleunigen und Investitionen nachhaltig zu sichern. Zusätzliche Entwicklungsimpulse gehen von Strukturförderprojekten, die in beiden Gebieten geplant sind, aus.

Das Vorgehen wurde seit September 2022 mit der SAB abgestimmt. Die Gebietsabrechnung erfolgte vor der Neuantragstellung im Januar 2024.

### Verstetigung

Die Neuausrichtung der Stadtentwicklungsstrategie Weißwasser ist eng verbunden mit dem Wunsch, Bürger und Akteure zukünftig 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 Unterstützung.

### Strukturelle Rahmenbedingungen

Im Programm WEP sind im Programnteil 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 auslaufende 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-<br>jahr | Fortschreibung<br>jeweils zum 31.12. |      |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| LZP-Gebiet                             |                                                     |             | 2022                | 2022                                 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| <b>A Bevölkerung</b>                   |                                                     |             |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| 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>B Städtebau / Gebäudebestand</b>    |                                                     |             |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| 6                                      | Hauptgebäudebestand                                 | absolut     |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
|                                        |                                                     | 2020=100%   |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| 7                                      | unsanierte Hauptgebäude                             | absolut     |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
|                                        |                                                     | Anteil in % |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| <b>C Öffentlicher Raum / Mobilität</b> |                                                     |             |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| 8                                      | unsanierte/fehlende<br>Straße, Wege, Plätze         | absolut     |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
|                                        |                                                     | 2020=100%   |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| 9                                      | unsanierte/fehlende<br>öff. Grünflächen/Spielplätze | absolut     |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
|                                        |                                                     | Anteil in % |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |

- Fortsetzung -

|                                    |                          |             | Vergleichs-<br>jahr | Fortschreibung<br>jeweils zum 31.12. |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------|--------------------------|-------------|---------------------|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| LZP-Gebiet                         |                          |             | 2022                | 2023                                 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| <b>D Handel / Dienstleistungen</b> |                          |             |                     |                                      |      |      |      |      |      |      |
| 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 15 Jahren (2024 bis 2038).

Die Gliederung der KuF entspricht der Systematik der Städtebauförderung.

In Summe aller Programmteile zeigt sich eine Kostenverteilung mit Schwerpunkten in den Jahren 2025 bis 2028.

Im Antragsjahr ist neben den laufenden Kosten, die dem Programmteil Aufwertung unter Sonstige Maßnahmen zugeordnet sind eine Maßnahme im Programmteil Rückbau Wohnen mit einem Finanzhilfebedarf von rd. 500 T Euro geplant. Weitere Rückbaumaßnahmen folgen in den Jahren 2025 und 2027.

Zeitlich nachgeordnet folgen Maßnahmen zur Rückführung der städtischen Infrastruktur, die bis 2028 vorerst abgeschlossen sein sollen. Mittelfristig ist im ebenfalls im Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur der Abbruch der Turnhalle an der Werner-Seelenbinder-Straße vorgesehen.

Im Programmteil Aufwertung sind Maßnahmen im gesamten, bis 2038 geplanten Durchführungszeitraum vorgesehen. Den Schwerpunkt bilden auch hier die Programmjahre 2025 bis 2028. Im Programmteil Aufwertung ist eine Vielzahl von Maßnahmen im Bereich der Gebäudesanierung sowie Straßenbaumaßnahmen vorgesehen. Größere Investitionsvolumen sind für die Sanierung der Schwimmhalle und den Ausbau der Fuß- und Radwegverbindung zwischen Südstadt und Tagebaukante vorgesehen.

Die Schwimmhalle soll mit einem Gesamtvolumen von 2 Mio. Euro in den Jahren 2025 und 2026 saniert und energetisch ertüchtigt werden.

Die Verbindung zur Tagebaukante soll über mehrer Abschnitte zwischen 2028 und 2033 mit einem Gesamtvolumen von 1 Mio. Euro ausgebaut werden.

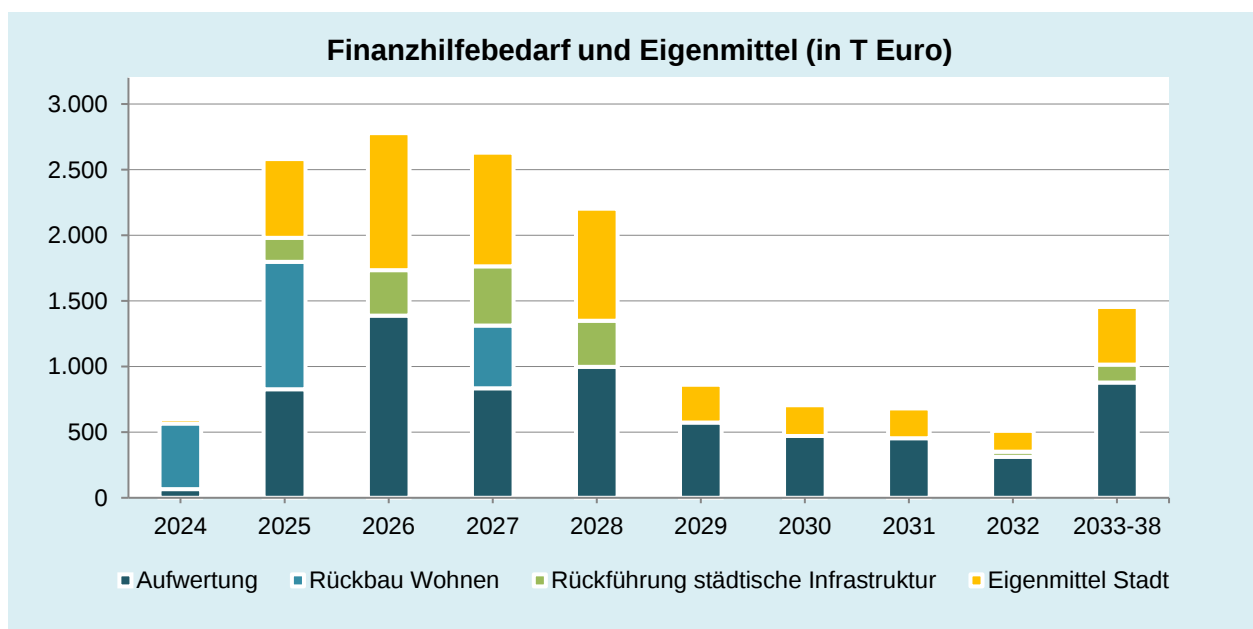


Abbildung 20: Kostenverteilung gem. KuF für das SZP-Gebiet „Soziale Mitte“

Quelle: KuF, Stand 01/2024

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 |                  |                    |      | Förderrahmen     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|     |                                                                                              |           |           |                                                         | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024 | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 3031    | 2032    | 2033ff. |
| 1   | Vorbereitung                                                                                 |           |           |                                                         | 30,000             | 30,000           | 30,000             |      |                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 1.2 | weitere Vorbereitung                                                                         |           |           |                                                         | 30,000             | 30,000           | 30,000             |      | Förderrahmen     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 100 | Öffentlichkeitsarbeit                                                                        |           |           |                                                         | 30,000             | 30,000           | 30,000             | 100  | 2,000            | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 12,000  |
| 3   | Ordnungsmaßnahmen                                                                            |           |           |                                                         | 5.391,500          | 5.391,500        | 4.649,000          |      |                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 3.4 | Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken                                                  |           |           |                                                         | 401,500            | 401,500          | 401,500            |      | Förderrahmen     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 10  | Garagenstandort Juri-Gagarin-Straße; Teilrückbau                                             |           | ■         | Fl.St. 54                                               | 13,000             | 13,000           | 13,000             | 100  |                  |         | 13,000  |         |         |         |         |         |         |         |
| 11  | Garagenstandort W.-Seelenbinder-Str. 70; Rückbau                                             |           | ■         | Fl.St. 1127/1                                           | 11,500             | 11,500           | 11,500             | 100  |                  |         |         | 11,500  |         |         |         |         |         |         |
| 12  | Garagenstandort Prof.-Wagenfeld-Ring; Teilrückbau                                            |           | ■         | Fl.St. 1148/3, 1074 und 1075                            | 138,500            | 138,500          | 138,500            | 100  |                  |         |         |         |         |         |         | 138,500 |         |         |
| 13  | Garagen Heinrich-Heine-Straße; Teilrückbau                                                   |           | ■         | Fl.St. 400/56 und 1154/3                                | 100,000            | 100,000          | 100,000            | 100  |                  |         |         |         | 100,000 |         |         |         |         |         |
| 14  | Garagen Hermannstraße; Rückbau                                                               |           | ■         | Fl.St. 561/3                                            | 72,000             | 72,000           | 72,000             | 100  |                  |         |         |         |         | 72,000  |         |         |         |         |
| 15  | Garagen Kiefernweg; Rückbau                                                                  |           | ■         | Fl.St. 149/6                                            | 66,500             | 66,500           | 66,500             | 100  |                  |         |         |         |         |         | 66,500  |         |         |         |
|     |                                                                                              |           |           |                                                         |                    |                  |                    |      |                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 3.6 | Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen                                            |           |           |                                                         | 3.690,000          | 3.690,000        | 2.947,500          |      | Förderrahmen     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 20  | Straße der Jugend; Teilrückbau; Reduzierung Verkehrsflächen                                  |           | ■         | Erhalt Fuß- und Radweg, L=230 m (wassergebundene Decke) | 150,000            | 150,000          | 150,000            | 100  |                  |         |         |         |         |         |         | 30,000  | 120,000 |         |
| 21  | Hanns-Eisler-Straße; Entsiegelung Verkehrsfläche und Integration in Wohnumfeld               |           | ■         | betrifft Zufahrt zu Nr. 25-32; i. V. m. Maßnahme 40     | 50,000             | 50,000           | 50,000             | 100  |                  | 50,000  |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 22  | Mühlenstraße 1. BA (Berliner Str. bis Grünstraße);                                           |           |           | KAG 75%, L= 300 m                                       | 490,000            | 490,000          | 367,500            | 75   |                  |         |         | 100,000 | 267,500 |         |         |         |         |         |
| 23  | Mühlenstraße 2. BA (Grünstraße bis Forstweg); Sanierung Ortsverbindungsstraße                |           |           | KAG 75%, L= 200 m                                       | 320,000            | 320,000          | 240,000            | 75   |                  |         |         |         |         | 240,000 |         |         |         |         |
| 24  | Goethestraße; Sanierung Anliegerstraße                                                       |           |           | 25 % KAG                                                | 600,000            | 600,000          | 150,000            | 25   |                  |         |         |         |         |         |         | 150,000 |         |         |
| 25  | Uhlandstraße; Sanierung Anliegerstraße Abschnitt zw. Schillerstraße u. Heinrich-Heine-Straße |           |           | 50 % KAG                                                | 180,000            | 180,000          | 90,000             | 50   |                  |         |         |         |         |         | 90,000  |         |         |         |
| 26  | Bertolt-Brecht-Straße; Sanierung Anliegerstraße                                              |           |           | 100 % (Sanierungsgebiet)                                | 250,000            | 250,000          | 250,000            | 100  |                  | 50,000  | 200,000 |         |         |         |         |         |         |         |
| 27  | Hanns-Eisler-Straße; Sanierung Anliegerstraße                                                |           |           | 100 % (Sanierungsgebiet)                                | 250,000            | 250,000          | 250,000            | 100  |                  |         | 50,000  | 200,000 |         |         |         |         |         |         |
| 30  | Weg hinter Garagen Eisler-/Brechtstraße; Ausbau Fuß- und Radwegverbindung                    |           | ■         | 100 % (Sanierungsgebiet)                                | 200,000            | 200,000          | 200,000            | 100  |                  | 70,000  |         | 70,000  | 60,000  |         |         |         |         |         |
| 31  | Verbindung Innenstadt Tagebau; attraktive Fuß- und Radwegverbindung                          |           | ■         | Ableitung aus Mobilitätskonzept (EFRE), L= 1.600 m      | 1.000,000          | 1.000,000        | 1.000,000          | 100  |                  |         |         |         | 100,000 | 180,000 | 180,000 | 180,000 | 180,000 | 180,000 |
| 32  | Oberlausitzer Sport- und Freizeitpark (OSP); Errichtung einer öffentlichen Toilette          |           |           | aus SZP FSA 2022 übernommen                             | 200,000            | 200,000          | 200,000            | 100  |                  | 200,000 |         |         |         |         |         |         |         |         |
|     |                                                                                              |           |           |                                                         |                    |                  |                    |      |                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|     | Plätze, Grünanlagen                                                                          |           |           |                                                         | 1.300,000          | 1.300,000        | 1.300,000          |      |                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 40  | Wohnhöfe, Wohnumfeldgestaltung; ökologische, stadtklimatische Aufwertung, Klimaanpassung     |           | ■         | Handlungsbedarf nach Rückbau; B.-Brecht-Str. 25-32      | 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 |                  |                    |      | Förderrahmen                                                                          |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|-------|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|       |                                                         |           |           |                                                  | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024                                                                      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029    | 2030    | 3031    | 2032    | 2033ff.   |
| 4     | Baumaßnahmen                                            |           |           |                                                  | 10.400,000         | 10.400,000       | 4.400,000          |      |                                                                                       |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 4.1   | Erneuerung von Gebäuden                                 |           |           |                                                  | 10.400,000         | 10.400,000       | 4.400,000          |      |                                                                                       |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 4.1.1 | Gebäude privater Dritter                                |           |           |                                                  | 8.000,000          | 8.000,000        | 2.000,000          |      | Förderrahmen (Ansatz pauschal 25 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (7.2.4.2 RLStBauE)) |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 50    | Quartier westlich B156 u. südlich Schweigstr./Fortsweg  |           | ■         | pauschal                                         | 1.000,000          | 1.000,000        | 250,000            | 25   |                                                                                       | 50,000    |           | 50,000    |           | 50,000  |         | 50,000  |         | 50,000    |
| 51    | Quartier westlich B156 u. nördlich Schweigstr./Fortsweg |           | ■         | pauschal                                         | 1.000,000          | 1.000,000        | 250,000            | 25   |                                                                                       |           |           |           |           |         | 100,000 |         |         | 150,000   |
| 52    | Quartier östl. B156 u. nördl. Heinr.-Heine-Straße       |           | ■         | pauschal                                         | 1.000,000          | 1.000,000        | 250,000            | 25   |                                                                                       | 50,000    |           | 50,000    |           | 50,000  |         | 50,000  |         | 50,000    |
| 53    | Quartier östl. B156 u. südl. Heinr.-Heine-Straße        |           | ■         | pauschal                                         | 1.000,000          | 1.000,000        | 250,000            | 25   |                                                                                       |           |           |           |           |         |         |         | 100,000 | 150,000   |
| 54    | Humboldtstraße 31 - 39; energetische Sanierung          |           | ■         | umfassende Sanierung Gebäudehülle, Anbau Balkone | 2.000,000          | 2.000,000        | 500,000            | 25   |                                                                                       |           |           | 500,000   |           |         |         |         |         |           |
| 55    | Gutenbergstraße 34 - 42; energetische Sanierung         |           | ■         | umfassende Sanierung Gebäudehülle, Anbau Balkone | 2.000,000          | 2.000,000        | 500,000            | 25   |                                                                                       |           |           |           | 500,000   |         |         |         |         |           |
|       |                                                         |           |           |                                                  |                    |                  |                    |      |                                                                                       |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 4.2   | Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen                   |           |           |                                                  | 2.400,000          | 2.400,000        | 2.400,000          |      | Förderrahmen                                                                          |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 61    | Begleitmaßnahmen INBUS-Akademie                         |           |           | noch zu klären                                   | 400,000            | 400,000          | 400,000            | 100  |                                                                                       |           |           |           | 400,000   |         |         |         |         |           |
| 64    | Schwimmbhalle; Sanierung; Energieeffizienzmaßnahmen     |           | ■         | umfassende Maßnahme                              | 2.000,000          | 2.000,000        | 2.000,000          | 100  |                                                                                       | 500,000   | 1.500,000 |           |           |         |         |         |         |           |
|       |                                                         |           |           |                                                  |                    |                  |                    |      |                                                                                       |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 6     | Sonstige Maßnahmen                                      |           |           |                                                  | 1.154,900          | 1.154,900        | 1.124,900          |      | Förderrahmen                                                                          |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
| 900   | Vergütung für Sanierungsträger / -auftragte             |           |           |                                                  | 525,000            | 525,000          | 525,000            | 100  | 35,000                                                                                | 35,000    | 35,000    | 35,000    | 35,000    | 35,000  | 35,000  | 35,000  | 35,000  | 210,000   |
| 901   | Quartiersmanagement                                     |           |           | ggf. über ESF (Koordinierungsstelle)             | 450,000            | 450,000          | 450,000            | 100  | 30,000                                                                                | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 30,000  | 30,000  | 30,000  | 30,000  | 180,000   |
| 902   | Wettbewerbe / Machbarkeitsstudien                       |           |           | Entwicklung Kleingartenanlage Kiefernweg         | 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                                         |           |           |                                                  | 60,000             | 60,000           | 30,000             | 50   | 2,000                                                                                 | 2,000     | 2,000     | 2,000     | 2,000     | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 2,000   | 12,000    |
| 906   | Tag der Städtebauförderung                              |           |           |                                                  | 10,000             | 10,000           | 10,000             | 100  |                                                                                       |           |           | 2,500     |           |         |         | 2,500   |         | 5,000     |
| 907   | Fördergebietskonzept                                    |           |           |                                                  | 29,900             | 29,900           | 29,900             | 100  | 29,900                                                                                |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|       |                                                         |           |           |                                                  |                    |                  |                    |      |                                                                                       |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|       | Summen WEP Programmteil "Aufwertung"                    |           |           |                                                  | 16.976,400         | 16.976,400       | 10.203,900         |      | 98,900                                                                                | 1.239,000 | 2.082,000 | 1.253,000 | 1.496,500 | 861,000 | 705,500 | 680,000 | 469,000 | 1.319,000 |
|       | = Finanzhilfe-Bedarf (66,66 %)                          |           |           |                                                  |                    |                  | 6.802,600          |      | 65,933                                                                                | 826,000   | 1.388,000 | 835,333   | 997,667   | 574,000 | 470,333 | 453,333 | 312,667 | 879,333   |
|       | = Eigenanteil Gemeinde (33,33 %)                        |           |           |                                                  |                    |                  | 3.401,300          |      | 32,967                                                                                | 413,000   | 694,000   | 417,667   | 498,833   | 287,000 | 235,167 | 226,667 | 156,333 | 439,667   |

Legende Maßnahmenträger

|   |     |   |     |   |     |   |     |   |       |
|---|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|-------|
| ■ | WBG | ■ | WGW | ■ | SWW | ■ | KVL | ■ | Stadt |
|---|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|-------|

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Programmteil Rückbau Wohnen

| Nr.   | Maßnahmen im Programmteil "Rückbau"                               | Priorität |   | Anmerkungen                                 | Ausgaben in T Euro |                  |                    |      | Förderrahmen     |         |       |         |       |       |       |       |       |         |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-----------|---|---------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------|------------------|---------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|       |                                                                   |           |   |                                             | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024 | 2025    | 2026  | 2027    | 2028  | 2029  | 2030  | 3031  | 2032  | 2033ff. |
| 4.3   | Stadtumbaumaßnahmen                                               |           |   |                                             | 8.650,000          | 1.948,916        | 1.948,917          |      |                  |         |       |         |       |       |       |       |       |         |
| 4.3.1 | Rückbau Wohngebäude (mit 110 Euro je m² zurückgebaute Wohnfläche) |           |   |                                             | 8.650,000          | 1.948,916        | 1.948,917          |      | Förderrahmer     | 970,513 | 0,000 | 477,182 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |         |
| 60    | Karl-Liebknecht-Straße 10 - 15                                    |           |   | Teilrückbau<br>51 WE / 3.409,09 m²          | 2.500,000          | 375,000          | 375,000            | 100  |                  | 375,000 |       |         |       |       |       |       |       |         |
| 61    | Karl-Liebknecht-Straße 16 - 19                                    |           |   | Teilrückbau<br>12 WE / 727,27 m²            | 3.500,000          | 80,000           | 80,000             | 100  |                  | 80,000  |       |         |       |       |       |       |       |         |
| 62    | Lutherstraße 50 - 56                                              |           |   | Teilrückbau<br>20 WE / 1.156,20 m²          | 350,000            | 127,182          | 127,182            | 100  |                  |         |       | 127,182 |       |       |       |       |       |         |
| 63    | Hanns-Eisler-Straße 25 - 32                                       |           | ■ | Komplettrückbau<br>80 WE / 4.556,56 m² Wfl. | 550,000            | 501,222          | 501,222            | 100  | 501,222          |         |       |         |       |       |       |       |       |         |
| 64    | Boxberger Straße 9 - 12                                           |           | ■ | Komplettrückbau<br>48 WE / 3.181,82 m²      | 1.200,000          | 350,000          | 350,000            | 100  |                  |         |       | 350,000 |       |       |       |       |       |         |
| 65    | Boxberger Straße 35-42                                            |           | ■ | Komplettrückbau<br>80 WE / 4.686,48 m²      | 550,000            | 515,513          | 515,513            | 100  |                  | 515,513 |       |         |       |       |       |       |       |         |
|       |                                                                   |           |   |                                             |                    |                  |                    |      |                  |         |       |         |       |       |       |       |       |         |
|       | Summen WEP Programmteil "Rückbau"                                 |           |   |                                             | 8.650,000          | 1.948,916        | 1.948,917          |      | 501,222          | 970,513 |       | 477,182 |       |       |       |       |       |         |
|       | = Finanzhilfe-Bedarf (100 %)                                      |           |   |                                             |                    |                  | 1.948,917          |      | 501,222          | 970,513 |       | 477,182 |       |       |       |       |       |         |
|       | = Eigenanteil Stadt Weißwasser (0 %)                              |           |   |                                             |                    |                  | 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<br>"Rückführung städtische Infrastruktur"                          | Priorität |   | Anmerkungen                                               | Ausgaben in T Euro |                     |                       |         | Förderrahmen        |         |         |         |         |       |       |       |        |         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------|---------------------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|--------|---------|
|       |                                                                                              |           |   |                                                           | Kosten gesamt      | Kostenanteil<br>WEP | davon<br>Förderrahmen | in<br>% | Antragsjahr<br>2024 | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029  | 2030  | 3031  | 2032   | 2033ff. |
| 4.3   | Stadtumbaumaßnahmen                                                                          |           |   |                                                           | 2.950,000          | 2.950,000           | 2.950,000             |         |                     |         |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 4.3.4 | Rückbau technische Infrastruktur                                                             |           |   |                                                           | 2.800,000          | 2.800,000           | 2.800,000             |         | Förderrahmen        |         |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 70    | Fernwärmeleitung;<br>Rückbau am Eichendorffweg                                               |           |   | ca. 380 lfm?                                              | 250,000            | 250,000             | 250,000               | 100     |                     |         | 250,000 |         |         |       |       |       |        |         |
| 71    | Austausch Kabeloberverteiler;<br>KOV am Eichendorffweg                                       |           |   | lt. Zuarbeit SWW 03.11.                                   | 15,000             | 15,000              | 15,000                | 100     |                     |         | 15,000  |         |         |       |       |       |        |         |
| 72    | Boxberger Straße 9-12;<br>Rückbau Fernwärme / Umbindung                                      |           |   | lt. Zuarbeit SWW 03.11.                                   | 100,000            | 100,000             | 100,000               | 100     |                     |         |         | 100,000 |         |       |       |       |        |         |
| 73    | Boxberger Straße 35-42;<br>Rückbau Fernwärme                                                 |           |   | lt. Zuarbeit SWW 03.11.                                   | 10,000             | 10,000              | 10,000                | 100     |                     | 10,000  |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 74    | Werner-Seelenbinder-Str. 71, 72, 70a;<br>neuer FW-Anschl. Im Vorfeld der M aßn.76 erforderl. |           |   | lt. Zuarbeit SWW 03.11.                                   | 50,000             | 50,000              | 50,000                | 100     |                     |         | 50,000  |         |         |       |       |       |        |         |
| 75    | Anpassung Trafostation in der U5<br>wegen reduziertem Bedarf                                 |           |   | lt. Zuarbeit SWW 03.11.                                   | 250,000            | 250,000             | 250,000               | 100     |                     | 250,000 |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 76    | Anpassung FW und Strom für Süd; Rückbau im<br>Kollektor, Neuerschließung d. Abnahmestellen   |           |   | lt. Zuarbeit SWW 03.11.                                   | 800,000            | 800,000             | 800,000               | 100     |                     |         |         | 400,000 | 400,000 |       |       |       |        |         |
| 77    | Hanns-Eisler-Straße;<br>Rückbau Trink-, Ab- und Regenwasser                                  |           |   | lt. Zuarbeit KVL 16.11.                                   | 10,000             | 10,000              | 10,000                | 100     |                     | 10,000  |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 78    | Boxberger Straße 9-12;<br>Rückbau Trink-, Ab- und Regenwasser                                |           |   | lt. Zuarbeit KVL 16.11.                                   | 5,000              | 5,000               | 5,000                 | 100     |                     |         |         |         | 5,000   |       |       |       |        |         |
| 79    | Boxberger Straße 35-42;<br>Rückbau Trink-, Ab- und Regenwasser                               |           |   | lt. Zuarbeit KVL 16.11.                                   | 30,000             | 30,000              | 30,000                | 100     |                     |         | 30,000  |         |         |       |       |       |        |         |
| 80    | Straße der Jugend;<br>Rückbau Medien i. V. m. Teilrückbau Straße                             |           |   | lt. Zuarbeit KVL 16.11.                                   | 80,000             | 80,000              | 80,000                | 100     |                     |         |         |         |         |       |       |       | 80,000 |         |
| 81    | Freizeitpark Weißwasser; Anpassung Hauptsammler<br>SW / RW i. V. m. Rückbau WG "Süd"         |           |   | lt. Zuarbeit KVL 16.11.                                   | 1.200,000          | 1.200,000           | 1.200,000             | 100     |                     | 100,000 | 400,000 | 400,000 | 300,000 |       |       |       |        |         |
|       |                                                                                              |           |   |                                                           |                    |                     |                       |         |                     |         |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 4.3.5 | Rückbau soziale Infrastruktur                                                                |           |   |                                                           | 150,000            | 150,000             | 150,000               |         | Förderrahmen        |         |         |         |         |       |       |       |        |         |
| 90    | Turnhalle Werner-Seelenbinder-Straße                                                         |           | ■ | Gebäuderückbau, Rückführung soz.<br>Infra 90% Finanzhilfe | 150,000            | 150,000             | 150,000               | 100     |                     |         |         |         |         |       |       |       |        | 150,000 |
|       |                                                                                              |           |   |                                                           |                    |                     |                       |         |                     |         |         |         |         |       |       |       |        |         |
|       | Summen WEP Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"                               |           |   |                                                           | 2.950,000          | 2.950,000           | 2.950,000             |         | 0,000               | 370,000 | 745,000 | 900,000 | 705,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 80,000 | 150,000 |
|       | = Finanzhilfe-Bedarf 4.3.4 (50 %)                                                            |           |   |                                                           | -                  | -                   | 1.400,000             |         | 0,000               | 185,000 | 372,500 | 450,000 | 352,500 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 40,000 | 0,000   |
|       | = Eigenanteil Leitungsträger (50 %)                                                          |           |   |                                                           | -                  | -                   | 1.400,000             |         | 0,000               | 185,000 | 372,500 | 450,000 | 352,500 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 40,000 | 0,000   |
|       | = Finanzhilfe-Bedarf 4.3.5 (90 %)                                                            |           |   |                                                           | -                  | -                   | 135,000               |         | 0,000               | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000  | 135,000 |
|       | = Eigenanteil Stadt Weißwasser (10 %)                                                        |           |   |                                                           | -                  | -                   | 15,000                |         | 0,000               | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000  | 15,000  |

Legende Maßnahmenträger

■

 WBG

■

 WGW

■

 SWW

■

 KVL

■

 Stadt

Gesamtübersicht Kosten, Finanzhilfebedarf und Eigenmittel im Programm WEP nach Programmteilen

| Nr. | Maßnahmen im Programmteil "Aufwertung"                           | Priorität | Klima-Maß | Anmerkungen | Ausgaben in T Euro |                  |                    |      | Förderrahmen     |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|-----|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|--------------------|------------------|--------------------|------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|     |                                                                  |           |           |             | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024 | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029    | 2030    | 3031    | 2032    | 2033ff.   |
|     | Gesamtkosten WEP                                                 |           |           |             | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024 | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029    | 2030    | 3031    | 2032    | 2033ff.   |
|     | Gesamtkosten Programmteil "Aufwertung"                           |           |           |             | 16.976,400         | 16.976,400       | 10.203,900         |      | 98,900           | 1.239,000 | 2.082,000 | 1.253,000 | 1.496,500 | 861,000 | 705,500 | 680,000 | 469,000 | 1.319,000 |
|     | Gesamtkosten Programmteil "Rückbau"                              |           |           |             | 8.650,000          | 1.948,916        | 1.948,917          |      | 501,222          | 970,513   | 0,000     | 477,182   | 0,000     | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000     |
|     | Gesamtkosten Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur" |           |           |             | 2.950,000          | 2.950,000        | 2.950,000          |      | 0,000            | 370,000   | 745,000   | 900,000   | 705,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 80,000  | 150,000   |
|     | Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung                |           |           |             |                    |                  | 15.102,82          |      |                  |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|     |                                                                  |           |           |             |                    |                  |                    |      |                  |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|     | Finanzhilfebedarf                                                |           |           |             | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024 | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029    | 2030    | 3031    | 2032    | 2033ff.   |
|     | FH-Bedarf "Aufwertung"                                           |           |           |             | -                  | -                | 6.802,600          |      | 65,933           | 826,000   | 1.388,000 | 835,333   | 997,667   | 574,000 | 470,333 | 453,333 | 312,667 | 879,333   |
|     | FH-Bedarf Programmteil "Rückbau"                                 |           |           |             | -                  | -                | 1.948,917          |      | 501,222          | 970,513   | 0,000     | 477,182   | 0,000     | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 0,000     |
|     | FH-Bedarf Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur"    |           |           |             | -                  | -                | 1.535,000          |      | 0,000            | 185,000   | 372,500   | 450,000   | 352,500   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 40,000  | 135,000   |
|     | Finanzhilfe-Bedarf gesamt                                        |           |           |             |                    |                  | 10.286,52          |      |                  |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|     |                                                                  |           |           |             |                    |                  |                    |      |                  |           |           |           |           |         |         |         |         |           |
|     | Eigenmittel                                                      |           |           |             | Kosten gesamt      | Kostenanteil WEP | davon Förderrahmen | in % | Antragsjahr 2024 | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029    | 2030    | 3031    | 2032    | 2033ff.   |
|     | Eigenmittel Programmteil "Aufwertung"                            |           |           |             | -                  | -                | 3.401,300          |      | 32,967           | 413,000   | 694,000   | 417,667   | 498,833   | 287,000 | 235,167 | 226,667 | 156,333 | 439,667   |
|     | 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"  |           |           |             | -                  | -                | 1.415,000          |      | 0,000            | 185,000   | 372,500   | 450,000   | 352,500   | 0,000   | 0,000   | 0,000   | 40,000  | 15,000    |
|     | Eigenmittel gesamt (Stadt + Leitungsträger)                      |           |           |             |                    |                  | 4.816,30           |      |                  |           |           |           |           |         |         |         |         |           |

## Anlage – Planteil

|               |                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Plan 1</b> | Übersicht abgeschlossene Gebiete der Städtebauförderung        |
| <b>Plan 2</b> | Bestehende und geplante Gebiete der EU- und Städtebauförderung |
| <b>Plan 3</b> | Abgrenzung                                                     |
| <b>Plan 4</b> | Stadtteilstruktur                                              |
| <b>Plan 5</b> | Missstände und Potenziale                                      |
| <b>Plan 6</b> | Maßnahmen                                                      |