

Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. Landkreis Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) Gebiet „Soziale Mitte“



Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Landkreis Görlitz



Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
„Soziale Mitte“
Entwicklungskonzept gemäß § 171e Abs. 3 BauGB



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

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

1	Vorbemerkungen.....	1
2	Rahmenbedingungen.....	1
2.1	Lage und Funktion.....	1
2.2	Gebietsabgrenzung „Soziale Mitte“	3
2.3	Gebietsauswahl in Abstimmung auf das INSEK 2035	5
2.4	Begründung der Programmwahl	7
2.5	Demografische Entwicklung	8
2.6	Beschäftigung und soziale Lage	12
3	Städtebauliche und funktionale Analyse.....	13
3.1	Städtebauliche Struktur des Gebietes.....	13
3.2	Freiflächen und Stadtgrün / grüne und blaue Infrastruktur	19
3.3	Erschließung und Verkehr.....	20
3.4	Nutzungen	22
4	Misstände und Potenziale	24
5	Fotodokumentation.....	26
5.1	Charakteristische Bebauung im Gebiet.....	26
5.2	Objekte mit Sanierungsbedarf.....	27
5.3	Erschließung und Verkehr	29
6	Beteiligung	30
6.1	Beteiligung im Rahmen der INSEK-Erarbeitung	30
6.2	Beteiligung im Rahmen der SEKO-Erarbeitung „Soziale Mitte“	34
7	Stadtteilkonzept	35
7.1	Funktionale Entwicklung.....	35
7.2	Städtebauliche Entwicklung	36
7.3	Energetische Stadtsanierung/Stadtklima	37
7.4	Städtische Mobilität	38
8	Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie.....	39
8.1	Einzelmaßnahmen	40
8.2	Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	48
8.3	Verknüpfung mit anderen Programmen	50
8.4	Umsetzungsstrategie für Maßnahmenschwerpunkte.....	53
8.5	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	62
8.6	Übergangsszenario und Verstetigung.....	66
8.7	Monitoring und Evaluierung.....	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Raumstruktur	1
Abbildung 2: Nahbereiche	1
Abbildung 3: Gebiet „Soziale Mitte“, Teilbereiche	3
Abbildung 4: Räumliches Leitbild Weißwasser / O. L.	5
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	8
Abbildung 6: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040.....	8
Abbildung 7: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040	9
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Abbildung 9: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040.....	10
Abbildung 10: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040	10
Abbildung 11: Beschäftigte am Arbeitsort / Einpendler	12
Abbildung 12: Beschäftigte am Wohnort / Auspendler	12
Abbildung 13: Empfänger Mindestsicherung je 100 EW	13
Abbildung 14: Kaufkraft pro Einwohner 2022	13
Abbildung 15: Städtebauliche Struktur / Strukturbereiche	14
Abbildung 16: Übersicht Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet	16
Abbildung 17: Auswertung Online-Umfrage (Auszug).....	31
Abbildung 18: Flyer-Einladung Bau- und Kulturfestival	32
Abbildung 19: Überlagerung EFRE- und SZP-Gebiet	51
Abbildung 20: Maßnahmenkomplexe im Gebiet „Soziale Mitte“	53
Abbildung 21: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt A: Bürgerbahnhof und Bahnhofsareal	55
Abbildung 22: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt B: Gelsdorf Quartier	57
Abbildung 23: Masterplan (Vorentwurf, Arbeitsstand, 11/2023).....	57
Abbildung 24: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt C: Achse der Moderne	59
Abbildung 25: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt D: Sport- und Freizeitachse	61
Abbildung 26: Kostenverteilung gem. KuF für das SZP-Gebiet „Soziale Mitte“	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Alterskohorten 1990 – 2022, Prognose 2040	9
Tabelle 2: Altersrelationen 2021, 2030 und 2040	9
Tabelle 3: Kulturdenkmale im Gebiet Soziale Mitte.....	17
Tabelle 4: Übersicht geplanter SZP-Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	49
Tabelle 5: ESF-Vorhaben im Gebiet „Soziale Mitte“	50
Tabelle 6: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich A – Bahnhof und Bahnhofsareal	54
Tabelle 7: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich B – Gelsdorf-Quartier	56
Tabelle 8: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich C – Achse der Moderne	58
Tabelle 9: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich D – Sport- und Freizeitachse	60

1 Vorbemerkungen

Die Geschichte Weißwassers ist auch eine Geschichte großer Transformationsprozesse. Vom Aufschwung der Glasproduktion und der Kohleförderung gingen enorme Wachstumsimpulse aus. Mehrfach erlebte die Stadt große Zuwanderungswellen. Innerhalb weniger Jahrzehnte wurde Weißwasser so zu einem urbanen Zentrum der Braunkohleregion.

Ebenso tiefgreifend und nachhaltig war der mit der Wiedervereinigung eingeleitete Schrumpfungsprozess. Infolge massiver De-Industrialisierung erlitt die Stadt die höchsten Einwohnerverluste sachsenweit, gepaart mit Überalterung, sozioökonomischen Verschiebungen und Imageverlusten. Diese Veränderungen trafen die Stadt unvermittelt. Noch in den 1980er Jahren hatte Bevölkerungswachstum das Handeln bestimmt.

Seit mehr als 30 Jahren begleitet die Stadt den Schrumpfungsprozess. Parallel dazu ringen die Stadt und ihre Akteure um die Aufrechterhaltung guter Wohn- und Lebensbedingungen.

Unterstützt wurde die Stadt Weißwasser in diesem Prozess durch mehrere Programme der Städtebauförderung. Schwerpunkte bildeten Rückbau- und Aufwertungsprogramme, in denen Maßnahmen zur quantitativen und qualitativen Bestandsentwicklung umgesetzt werden konnten. Neben den baulichen Handlungsbedarfen rückten im Zuge sozialer Verschiebungen verstärkt soziale Themen in den Fokus. Dem daraus resultierenden Handlungsbedarf wurde mit der Ausweisung von Fördergebieten der sozialen Stadtentwicklung sowie mit Mitteln aus dem EFRE und dem ESF Rechnung getragen. Förderschwerpunkte waren die Südstadt und die Innenstadt. Die dort vorhandenen multiplen Problemlagen führten dazu, dass es im Laufe der Zeit zu einer Überlagerung von Fördergebieten unterschiedlicher Ausrichtung kam.

Der Kohleausstieg, der im Lausitzer Revier bis 2038 vollzogen sein soll, stellt die Stadt vor neue Herausforderungen. Mit den Erfahrungen der Vergangenheit sieht die Stadt gute Chancen, dem erneuten Strukturwandel proaktiv zu begegnen und für eine Neuprofilierung der Stadt als modernen, urbanen und lebenswerten Standort zu nutzen.

Mit dem INSEK 2035 hat die Stadt den festen Willen dafür bekundet und eine breit aufgestellte Allianz für eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung begründet. Mit Blick in die Zukunft sollen in den kommenden Jahren verstärkt Vorhaben umgesetzt werden, durch die der Wohn- und Lebensstandort Weißwasser an Attraktivität gewinnt, in seiner Besonderheit gestärkt und für die Zukunft gefestigt wird.

In Vorbereitung auf diese neue Phase der Stadtentwicklung wurden alle bisherigen Gebiete der Städtebauförderung zum Ende des Jahres 2023 geschlossen und abgerechnet. Parallel dazu wurden aus dem INSEK neue Handlungsbedarfe und Förderschwerpunkte abgeleitet. Dieses sollen die Südstadt und die Stadtmitte sein. Während in der Südstadt die Anpassungsprozesse finalisiert werden sollen liegt der Fokus in der Stadtmitte darauf, diese als Mittel-, Dreh- und Angelpunkt der Stadt multifunktional zu stärken.

Dafür wird ein Ansatz formuliert, der die vorhandenen klassischen Zentrumsfunktionen durch kulturelle, soziale und soziokulturelle Angebote, die ausdrücklich auch nichtkommerziellen Charakter haben sollen, ergänzt. Dafür bieten sowohl Gebäude als auch ein großes Potenzial innerstädtischer Frei- und Brachflächen sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Viele Innenstädte, die in der Vergangenheit vornehmlich auf Handel, Dienstleistung und Gastronomie ausgerichtet waren, sehen sich zunehmend unter dem Druck, sich in Anbetracht sinkender Kaufkraft und eines veränderten Konsumverhaltens neu zu profilieren. Weißwasser hingegen möchte die in der Innenstadt vorhandenen Potenziale mit Blick auf neue Anforderungen an lebendige und lebenswerte Innenstädte neu bewerten, nachhaltig entwickeln und bewusst eine Innenstadt neuen Typs entwickeln, die als gemeinsames Wohnzimmer aller auch sozialintegrative Funktionen übernimmt und identitätsstiftend wirkt.

Eine Kombination von Mitteln aus der Strukturförderung sowie aus EFRE und ESF sollen gemeinsam mit Mitteln aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt eine abgestimmte, ganzheitliche Entwicklung, schnelle Umsetzungserfolge und spürbare Entwicklungsimpulse für die Gesamtstadt ermöglichen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Funktion

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 formuliert Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Stadt und der Region.

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. Erreichbarkeitsdefizite im Straßen- und Bahnverkehr sind in Bezug auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort Weißwasser nachteilig. Zugleich erfordern sie eine starke Orientierung auf die lokale Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge, was die Nachfrage vor Ort 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 gibt es Überschneidungen mit den Nahbereichen des Mittelzentrums Niesky sowie mit dem Grundzentrum Rothenburg. (Abbildung 2)

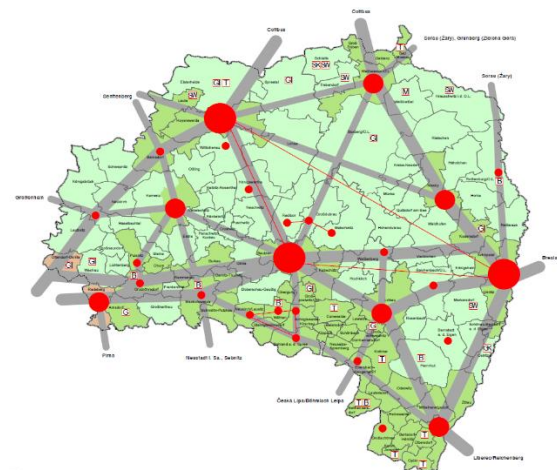


Abbildung 1: Raumstruktur
Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien,
2. Gesamtfortschreibung, 2023

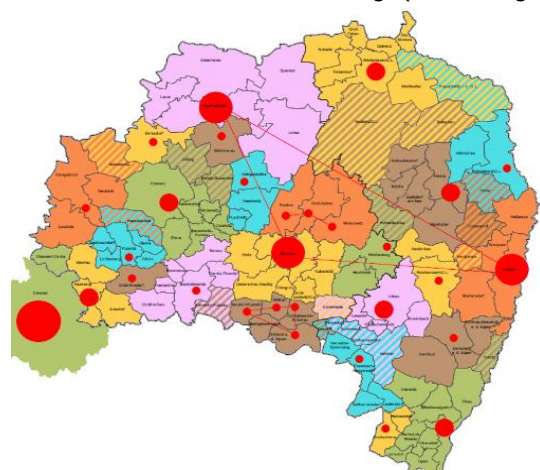


Abbildung 2: Nahbereiche
Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien,
2. Gesamtfortschreibung, 2023

Die Identität der Region und ihrer Bewohner ist maßgeblich durch die Lage im Lausitzer Braunkohlerevier und im sorbischen Siedlungsgebiet sowie durch die Nähe zu Polen geprägt. Aus allen drei Aspekten leiten sich besondere Handlungsbedarfe ab. Prioritär bleibt die Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels, der mit den Umbrüchen 1990 einsetzte und durch den Beschluss des Bundestages zum Kohleausstieg aktuell eine neue Stufe erreicht hat.

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.

Das Strukturstärkungsgesetz und das Investitionsgesetz Kohleregionen soll die betroffenen Regionen bei der Bewältigung des Strukturwandels unterstützen. In Weißwasser sind mehrere Projekte für eine Förderung angemeldet worden. Diese haben sowohl die Schaffung neuer Arbeitsplätze als auch die Sicherung des erforderlichen Fachkräftepotenzials zum Ziel. Neben der unmittelbaren Schaffung von Arbeitsplätzen stehen die berufliche Aus- und Weiterbildung sowie die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen im Fokus.

Der Stadt Weißwasser kommt als Zentrum des strukturschwachen Nordwestens der Region Oberlausitz-Niederschlesien wichtige Aufgaben hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung und der Fachkräftesicherung zu.

2.2 Gebietsabgrenzung „Soziale Mitte“

Das Gebiet „Soziale Mitte“ umfasst den Kernbereich der Innenstadt beiderseits der Muskauer Straße (B 156). Der überwiegende Teil des 170 Hektar großen Gebietes liegt nördlich der Bahnstrecke. Die Bundesstraße und die Bahntrasse gliedern das Gebiet in vier Teile. Insbesondere die Bahntrasse wirkt als starke Barriere. Fehlende Querungsmöglichkeiten beeinträchtigen die Funktionalität der Stadtmitte erheblich.

Das nordwestliche Teilgebiet umfasst das Bahnhofsareal mit Bahnhof und Bahnhofsvorplatz sowie ausgedehnte Brach- und Freiflächen unterschiedlicher Nutzung und städtebaulicher Qualität. Das rund 9 Hektar umfassende Gelände der ehem. Gelsdorfhütte und der Allbau-Ziegelei ist ein wichtiges Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungskörpers und die Ansiedlung neuer Nutzungen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft und Arbeit. Eine besondere städtebauliche und stadtklimatische Qualität stellen die umfangreichen Grünbestände und Standgewässer im Nordwesten des Teilgebietes dar. Die naturnahen Freizeit- und Erholungsangebote zwischen Jahnteich, Waldeisenbahn und ehemaligem Kohlestauplatz sind bereits heute ein wesentlicher Faktor der Nutzungsmischung in der Stadtmitte und bieten Anknüpfungspunkte für eine gezielte Weiterentwicklung niedrigschwelliger, sozialintegrativer Angebote.

Im nordöstlichen Teilgebiet liegen das Rathaus mit Marktplatz, eine Grundschule und weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Zudem gibt es Wohnstandorte unterschiedlicher Prägung. Im Telux-Gelände, dem früheren OSRAM Glasröhrenwerk, sind Teile der Landkreisverwaltung, Gewerbe und soziokulturelle Einrichtungen untergebracht. Im Norden schließt das Gebiet das Turnerheim ein. Im Osten reicht es bis an den Braunsteich heran.

Das südwestliche Teilgebiet ist baustrukturell durch großvolumige Sonderbauten gekennzeichnet. Mit Glaswerk und dem Fachmarktzentrum Saschowawiese sind die Funktionen Versorgung, Wirtschaft und Arbeit in der Stadtmitte verankert. Die von der sehr hohen Frequentierung dieses Teilgebietes ausgehenden Synergien können aufgrund einer fehlenden Bahnquerung in Richtung Bahnhof bisher kaum genutzt werden.

Das südöstliche Teilgebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung aus älteren Wohn- und Geschäftshäusern und Geschosswohnungsbauten der 1950er und 60er Jahre geprägt. Eine Einrichtung von gesamtstädtischer Bedeutung ist das Volkshaus, für das eine Wiedernutzung als multifunktionales Zentrum für Kultur und Freizeit sowie als architektonisches Zeugnis moderner Baukultur in Weißwasser angestrebt wird.

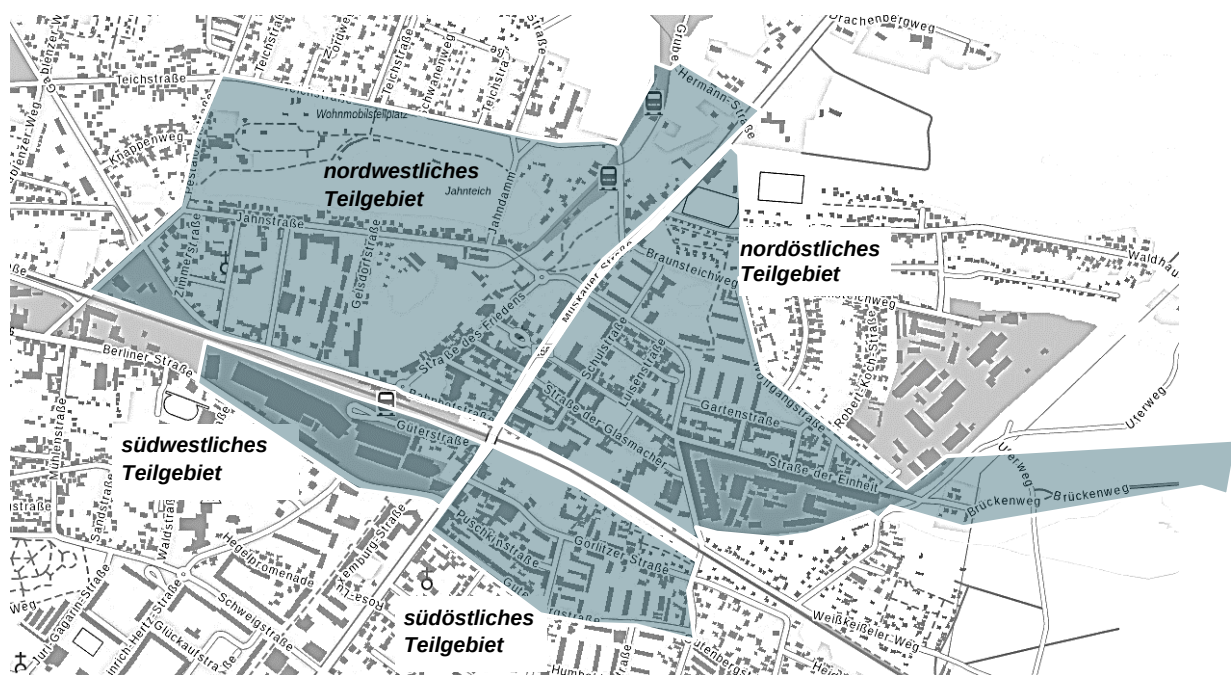


Abbildung 3: Gebiet „Soziale Mitte“, Teilbereiche

Quelle: Kartengrundlage rapis, eigene Darstellung, 2023

Bezug zu angrenzenden Quartieren

Die Innenstadt soll als lebendiges Zentrum, lebenswerter Wohnstandort und Soziale Mitte für alle entwickelt werden.

Dafür wurden neben gebietsbezogenen Aspekten auch Wechselbeziehungen zu angrenzenden Stadtteilen und Strukturbereichen betrachtet.

Damit die Innenstadt als soziale Stadtmitte für alle funktionieren kann, ist deren gute Anbindung an die umgebenden Wohnstandorte maßgeblich. Ein weiterer Faktor, der als Alleinstellungs- und Qualitätsmerkmal der Stadt Weißwasser gestärkt werden soll, ist die enge Verzahnung mit der umgebenden Landschaft.

Wohnstandorte

Im Süden reicht das Gebiet „Soziale Mitte“ unmittelbar an die Wohnquartiere der Südstadt mit über 8 000 Einwohnern heran.

Aufgrund der Trennung durch die Bahntrasse bestehen erhebliche Erreichbarkeitsdefizite. Die Bahnbrücke im Zuge der B 156 ist ein Nadelöhr. Bemühungen, die Brücke für Fußgänger und Radfahrer zu erweitern, konnten bislang nicht realisiert werden.

Im INSEK werden deshalb Vorschläge für zwei zusätzliche Bahnquerungen diskutiert. Vorgeschlagen werden direkte Verbindungen zwischen Bahnhof und Einkaufszentrum, was in der Verlängerung eine Verbindung vom Bereich Boulevard (Gebiet Südstadt) über Bahnhofsvorplatz und Straße des Friedens bis zur Waldeisenbahn bedeutet. Eine zweite Verbindung ist in Höhe Neufert-Bau und Volkshaus vorgesehen.

In einem nächsten Schritt sollen für beide Querungen Machbarkeitsstudien erarbeitet werden, in denen die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Vorhaben sowie ihre Effekte für die innerstädtische Verkehrsverknüpfung analysiert werden.

Natur und Landschaft

Zu den Standortvorteilen Weißwassers gehören Naturnähe und naturnahe Freizeitangebote.

Der Muskauer Faltenbogen mit seiner einzigartigen Landschaft und Geologie durchdringt das Stadtgebiet im Norden. Diese Verbindung aus Landschaft und Urbanität ist reizvoll und stellt ein wichtiges städtebauliches und funktionales Potenzial dar.

Der Jahnteich, der Braunsteich und weitere kleine Standgewässer sind sowohl lokalklimatisch relevant als auch in Bezug auf Freizeit und Erholung bedeutsam für die „Soziale Mitte“. Die Bedeutung dieser besonderen Stadträume wurde in der INSEK-Umfrage 2022 bestätigt. Der Braunsteich und die Braunsteichbrücke wurden mit großem Abstand als beliebtester Ort Weißwassers genannt. An zweiter Stelle rangiert der Jahnteich mit Jahnbad und Jahnpark.

2015 wurde der Muskauer Faltenbogen von der UNESCO als Global Geopark eingestuft. Dieser Status erlaubt eine abgestimmte nachhaltige Entwicklung der Landschaft und bietet vielfältige Ansätze nationaler und transnationaler Kooperationen. Der Landschaftsraum, sein Bezug zur Stadt und die Besonderheit der Grenzregion wirken identitätsstiftend und sollen in diesem Sinne für die Soziale Mitte genutzt werden.

2.3 Gebietsauswahl in Abstimmung auf das INSEK 2035¹

Das Kernziel des INSEK ist, die laufenden Transformationsprozesse proaktiv mit zukunftsorientierten Investitionen zu steuern und parallel dazu den Rahmen für eine aktive Beteiligungs- und Mitwirkungskultur zu schaffen. Das gesellschaftliche Miteinander und Teilhabechancen sollen gestärkt und so eine positive Identifikation mit der Stadt und ihren besonderen Entwicklungsbedingungen ermöglicht werden.

Das räumliche Leitbild des INSEK definiert zwei Entwicklungsschwerpunkte. Diese sind der urbane Innenstadtkern sowie der Bereich zwischen Tagebaukante und Südstadt, wobei der Innenstadtlage aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung und zeitlichen Einordnung von Schlüsselprojekten eine höhere Priorität eingeräumt wird. (Abbildung 4) → **Mit der Gebietsabgrenzung „Soziale Mitte“ soll ein Beitrag zur zügigen Umsetzung des INSEK 2035 geleistet werden.**

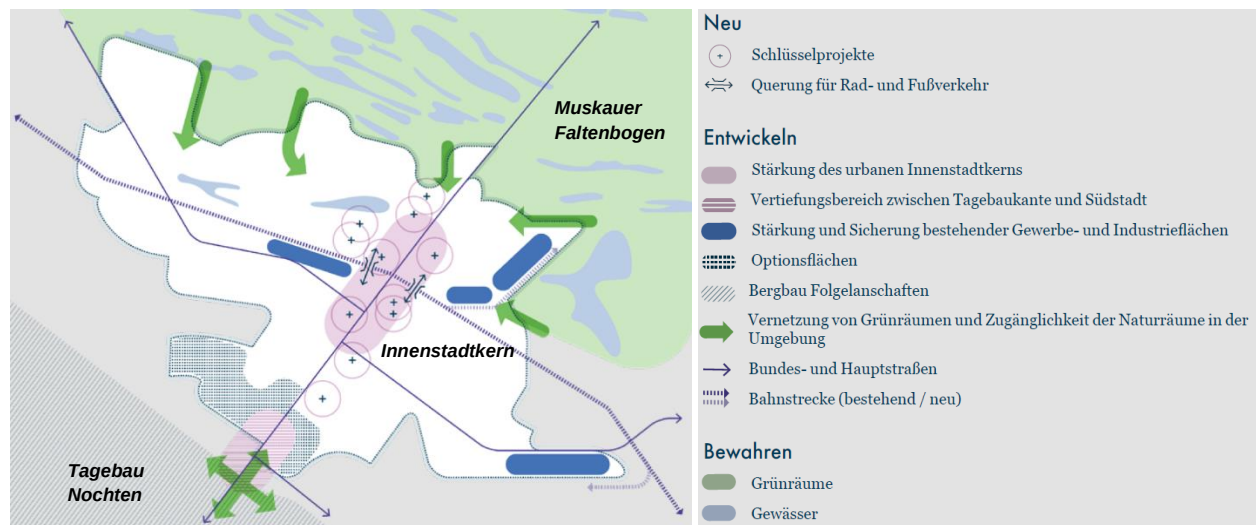


Abbildung 4: Räumliches Leitbild Weißwasser / O. L.

Quelle: INSEK Weißwasser 3035, Stand 03/2023

Der Gebietsumgriff „Soziale Mitte“ entspricht den Zielstellungen des INSEK. Die Innenstadt wird im INSEK als Schwerpunkt der künftigen Stadtentwicklung herausgearbeitet. Ziel ist es, den zentralen Kernbereich des schrumpfenden Siedlungskörpers als Wohn- und Lebensstandort zu erhalten und seine Urbanität und Multifunktionalität innerhalb des Stadtgefüges zu festigen.

Die Bedeutung der Innenstadtlage für die Gesamtstadt und das städtische Funktionsgefüge resultiert aus den verkehrstechnischen, siedlungsgeschichtlichen und baulichen Gegebenheiten. Die Stadtmitte soll als ein wichtiger Identifikationsort sowie als Drehscheibe und Verknüpfungspunkt innerhalb der Gesamtstadt gestärkt werden. Der Stadtmitte kommt bei der Umsetzung der im INSEK benannten Grundsätze der künftigen Stadtentwicklung eine Schlüsselfunktion zu:

- **Die Stadt als Magnet für Zuzügler** begreifen und aufstellen!
- **Fokus auf Innenstadtlage legen!**
- **Schlüsselprojekte** sorgen für neue Inhalte und Qualitäten, beleben ihr Umfeld und schaffen Synergien!
- **Neue attraktive, öffentliche Räume und Wegebeziehungen** sorgen für eine bessere Vernetzung und Erreichbarkeit und erhöhen die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte!
- **Möglichkeitsräume und Leerstände** mit innovativen Funktionen beleben!
- **Den außergewöhnlichen stadtumgebenen Landschaftsraum** und die städtischen **Grün- und Freizeiträume** besser an die Stadtmitte anbinden!

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

Mit der Innenstadtlage legt das INSEK den Fokus auf die Innenentwicklung. Bestandsentwicklung, bauliche Verdichtung und gezielte Funktionsanreicherungen sollen mit einer hohen Umwelt- und Aufenthaltsqualität in Einklang gebracht werden. Die Innenstadt soll zu einer Stadtmitte für alle Einwohner werden. Die Funktionalität soll auf einer breiten Nutzungsmischung mit einer deutlichen Orientierung auf soziale, kulturelle und gemeinwohlorientierte Angebote basieren.

Die vielfältigen Potenziale innerstädtischer Grün- und Freiflächen sollen gezielt weiterentwickelt werden, um einerseits die lokalklimatischen Bedingungen zu verbessern und zum anderen niedrigschwellige, in Teilen konsumfreie Möglichkeitsräume für Erholung, Freizeit, schöpferische Betätigung und soziale Interaktion in stadtzentraler Lage anbieten zu können.

Im Stadtentwicklungsprozess soll die Stadtmitte als Impulsgeber fungieren. Die zügige Umsetzung von Schlüsselprojekten, der abgestimmte Einsatz von Fördermitteln und die intensive Einbindung vieler Akteure und Bürger soll dazu beitragen, die im INSEK-Prozess erzeugte Aufbruchsstimmung zu erhalten und für die nachhaltige Belebung der Stadtmitte zu nutzen.

Die nachfolgende Übersicht setzt im INSEK benannte Handlungsfelder in Beziehung zu Entwicklungsansätzen im Gebiet „Soziale Mitte“:

Ziele gemäß INSEK 2035	Ansätze im Gebiet „Soziale Mitte“
Revitalisierung leer stehender Gebäude und Brachen , Ansiedlung publikumsintensiven Nutzungen, die die Innenstadtlage beleben	▪ Sanierung und Umnutzung Bahnhof Weißwasser als Bürgerbahnhof mit Bibliothek und Café, Touristinformation ▪ Entwicklung eines modernen Stadtquartiers auf den Brachen der Gelsdorfhütte und der ehemaligen Allbau-Ziegelei ▪ abschnittsweise Sanierung und Nachnutzung stadt- und baugeschichtlicher Gebäude, Volkshaus und Neufert-Bau
Stärkung einer nachhaltigen Mobilität , die die regionale Anbindung verbessert sowie vor Ort zu einem sicheren Fuß- und Radverkehr, einer besseren Organisation des Autoverkehrs, zur Überwindung der Bahntrasse und zu einer höheren Aufenthaltsqualität beiträgt	▪ Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für die Innenstadt mit dem Ziel, einen stadtverträglichen nachhaltigen Verkehr zu organisieren ▪ Umgestaltung und stadtklimatische Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes einschließlich Bahnhofstraße und Straße des Friedens ▪ Umgestaltung der Straße des Friedens zu einer verkehrsberuhigten Zone (Shared Space) ▪ Schaffung einer Mobilitätsschnittstelle im Bereich Bahnhof mit zentraler Bushaltestelle, Fahrradabstellplätzen und Pendlerparkplatz ▪ Schaffung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse für Fußgänger und Radverkehr
Vorhaben der grünen und blauen Infrastruktur , die die Grün- und Freiflächen in der Innenstadtlage in den Blick nehmen und hier auch angesichts des Klimawandels zu einer höheren Aufenthaltsqualität beitragen.	▪ Pflege-, Erhaltungs- und Anpassungsmaßnahmen an innerstädtischen Grün- und Freiflächen sowie an Gewässern ▪ klimagerechte Gestaltung des Wohnumfeldes, der Außenanlagen an öffentlichen Einrichtungen

2.4 Begründung der Programmwahl

Die Wahl des Städtebauförderprogramms basiert auf den im INSEK erfolgten Analysen zu Defiziten und Handlungsbedarfen und daraus abgeleiteten Zielstellungen für die Innenstadtentwicklung.

In Weißwasser soll eine soziale Stadtmitte für alle entstehen. Dazu sollen die klassischen Zentrumsfunktionen durch Einrichtungen und Angebote ergänzt werden, die die Integrationsfunktion der Stadtmitte stärken und eine positive Identifikation mit der Stadt Weißwasser befördern.

Anlass ist der überdurchschnittlich hohe Anteil an Einwohnern, die von Armut betroffen oder armutsgefährdet sind. Der Verlust von Arbeitsplätzen in der Region verursachte nicht nur eine der größten Abwanderungswellen in Sachsen. Für die Mehrzahl der verbliebenen Haushalte verschlechterte sich die Einkommenssituation. In der Folge weist Weißwasser eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, eine deutlich erhöhte SGB II-Quote und eine wachsende Zahl von Personen, die Anspruch auf Mindestsicherung im Alter haben, auf.

Niedrige Haushaltseinkommen beschränken die Teilhabemöglichkeiten der Menschen, behindern ihre soziale Integration und schmälern individuelle Bildungschancen. Zugleich verhindert die geringe Kaufkraft die Etablierung gehobener Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebote.

Um dieses Defizit auszugleichen und negative Entwicklungsspiralen aus geringer Teilhabe und sozialer Isolation zu durchbrechen, bedarf es zielgruppenspezifischer Angebote, wie sie beispielsweise im Rahmen von ESF entwickelt werden. Diese Angebote sind jedoch in der Regel direkt in den besonders benachteiligten Stadtteilen verortet.

Mit der Sozialen Mitte wird ein darüber hinaus gehendes Ziel mit gesamtstädtischem Bezug verfolgt. Als „Wohnzimmer“ der Stadt soll sie Raum, Möglichkeiten und Anlässe für Einwohner und Gäste bieten, zusammenzukommen, ein lebendiges Miteinander und den sozialen Austausch zu pflegen. In dem die Stadtmitte diese sozialintegrativen Funktionen bündelt, wirkt sie der räumlichen Trennung sozialer Gruppen und Segregationsprozessen in den Stadtteilen entgegen.

Entstehen soll eine Innenstadt, in der sowohl gehobene als auch niedrigschwellige und konsumfreie Angebote Grundlage einer lebendigen und identitätsstiftenden Nutzungsvielfalt sind.

In der Praxis bedeutet das, dass die klassischen Zentrenfunktionen Handel und Gastronomie nicht der Kern, sondern eine Facette des Angebotsspektrums sein werden. Anlässe, die Innenstadt zu besuchen, werden vielmehr in den Bereichen Freizeit, Erholung, Kultur und Soziokultur liegen.

In der Innenstadt werden dazu folgende Handlungsansätze gesehen:

- ➔ **Stärkung der Stadtmitte als attraktiven, vielfältigen Wohnstandort** mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot, als Basis einer guten sozialen Mischung in der Innenstadt
- ➔ **Weiterentwicklung eines niedrigschwelligen soziokulturellen und kulturellen Angebotes**, in Form öffentlicher Einrichtungen, informeller Treffpunkte sowie konsumfreier öffentlicher Räume zur Förderung von Teilhabechancen und sozialer Integration.
- ➔ **Weiterentwicklung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge**

Diese Zielstellungen entsprechen denen des Programms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier“. Auch wenn es sich um die Stadtmitte handelt, ist das abgegrenzte Quartier gut geeignet, die im Programm beschriebenen Zielstellungen für die Einwohner der Innenstadt und mit gesamtstädtischer Ausstrahlung umzusetzen. Im Zusammenwirken mit den ebenfalls auf eine nachhaltige soziale Stadtentwicklung ausgerichteten Programme des EFRE und des ESF Plus können größtmögliche Effekte und ein stadtweite Ausstrahlung der sozialen Mitte erreicht werden. Der Bürgerbahnhof als Schlüsselprojekt der Strukturförderung bildet einen symbolhaften Auftakt der Innenstadtentwicklung und ist zugleich geeignet, den mit der INSEK-Erarbeitung angestoßenen Mitwirkungsprozess unmittelbar fortzusetzen.

2.5 Demografische Entwicklung

Eine wesentliche Facette des Strukturwandels sind seine Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl und so- wie die Alters- und Sozialstruktur. Abwanderung und ausbleibende Geburten haben seit den 1990er Jahren zu einer nachhaltigen Veränderung demografischer Parameter geführt, die bis heute nachhallen und ohne neue Zuzugsimpulse auch in die Zukunft wirken werden.

Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2022 und Prognose 2040

Zum Ende des Jahres 2022 hatte Weißwasser 15 136 Einwohner, das waren rund 20 000 Einwohner we- niger als 1990.

Die größten Verluste hatte die Stadt in den ersten beiden Nachwendejahrzehnten zu verzeichnen. Bis 2011 ging die Bevölkerung um die Hälfte zurück, wodurch der Schwerpunkt in der Stadtentwicklung auf dem Rückbau von Wohnraum und öffentlicher Infrastruktur sowie der Anpassung von Einrichtungen und Ange- boten der Daseinsvorsorge lag.

Nach 2011 verlor der Bevölkerungsrückgang etwas an Dynamik. Zwischen 2011 und 2022 ging die Ein- wohnerzahl um weitere 2 750 zurück (-15 %).

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass der Bevölkerungsrückgang bis 2040 anhalten wird. Demzufolge wird die Einwohnerzahl von derzeit rund 15 000 auf etwa 11 400 zu- rückgehen (-25 %).

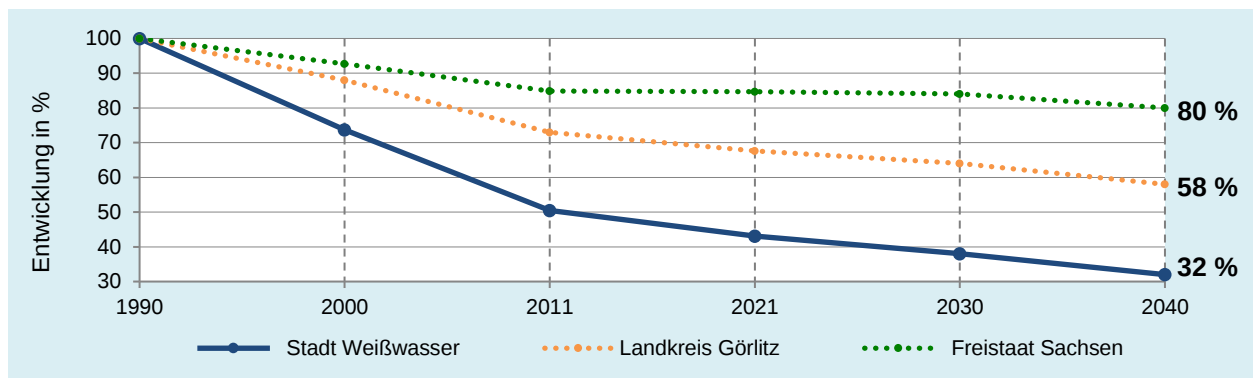


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Entwicklung der Altersstruktur

Im Zuge des Bevölkerungsrückganges kam es zu altersstrukturellen Verschiebungen zugunsten älterer Bevölkerungsteile. Die Zahl der über 65-Jährigen ist heute doppelt so hoch wie 1990, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg von unter 10 % auf gut ein Drittel der Gesamtbevölkerung an.

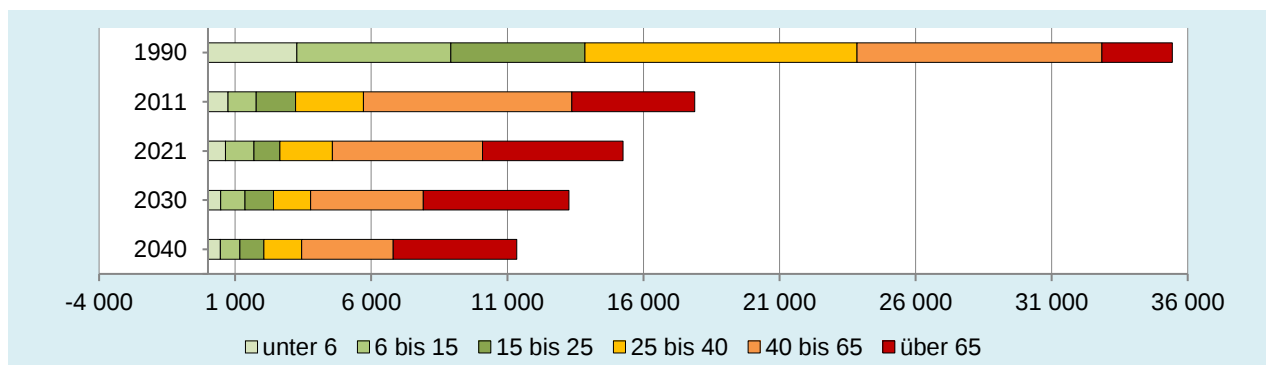


Abbildung 6: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Jüngere Alterskohorten nahmen hingegen sowohl zahlenmäßig als auch hinsichtlich ihres Anteils an der Gesamtbevölkerung ab.

In den vergangenen Jahren hat sich der Alterungsprozess verlangsamt. Für die Zukunft wird bei weiter rückläufigen Bevölkerungszahlen nach 2030 ein Rückgang bei allen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen sein.

	unter 6	6 bis 15	15 bis 25	25 bis 40	40 bis 65	über 65	gesamt
Entwicklung 1990 bis 2021							
1990	3 272	5 649	4 932	10 002	8 989	2 586	35 430
2011	734	1 036	1 446	2 498	7 653	4 520	17 887
2022	602	1 120	1 017	1 817	5 369	5 211	15 136
Prognose bis 2040							
2030	470	890	1 050	1 360	4 140	5 350	13 260
2040	460	710	880	1 390	3 370	4 540	11 350

Tabelle 1: Entwicklung der Alterskohorten 1990 – 2022, Prognose 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.

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 2: 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 noch bei rund 62. Bis 2030 ist eine Verdopplung zu erwarten. Dann werden 100 Personen im Erwerbsalter 122 Personen im Nichterwerbsalter gegenüberstehen.

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 hat der Altenquotient den bei weitem höheren Anteil. Bis 2030 wird der Gesamtquotient, getragen vom wachsenden Anteil älterer Einwohner, weiter ansteigen und danach auf hohem Niveau konstant bleiben.

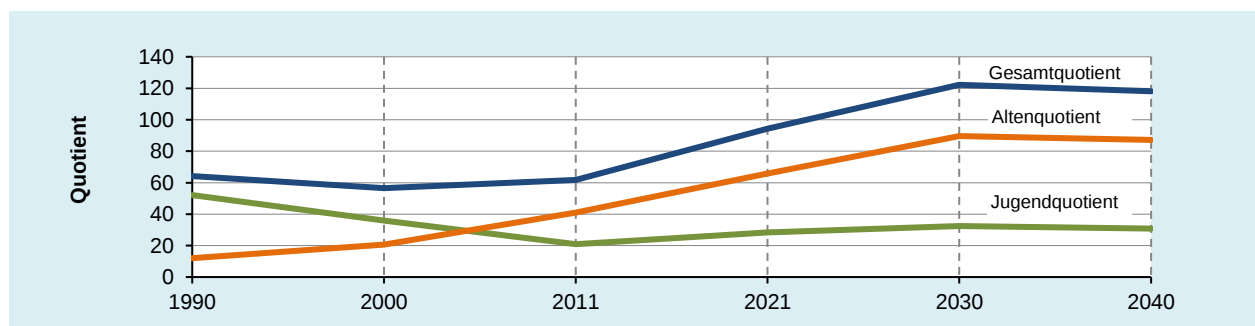


Abbildung 7: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Bevölkerung im Gebiet „Soziale Mitte“

Derzeit leben rund 3 400 Einwohner im Gebiet. Das ist rund ein Fünftel der Gesamtbevölkerung. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerung um rd. 360 Einwohner zurückgegangen. (-10 %). Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Bevölkerungsverlust im Gebiet Soziale Mitte deutlich stärker ausgefallen, wobei erst in den vergangenen drei Jahren eine zunehmende Divergenz festzustellen ist.

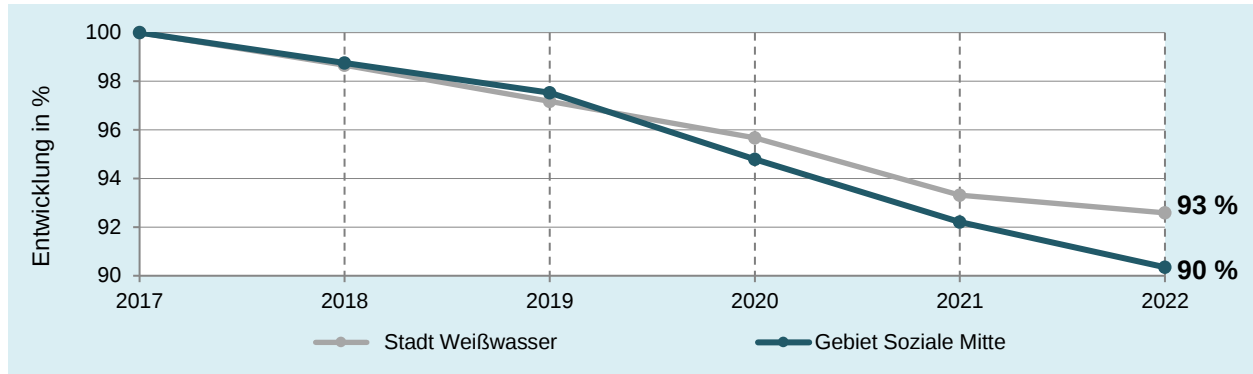


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Die Alterszusammensetzung entspricht in den jüngeren Alterskohorten bis 25 Jahre im Wesentlichen der gesamtstädtischen Altersstruktur. Der Anteil der Einwohner der mittleren Alterskohorten (25 bis 65 Jahre) liegt in der Sozialen Mitte nur geringfügig über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der Senioren ist hingegen deutlich geringer (-5 %-Punkte).

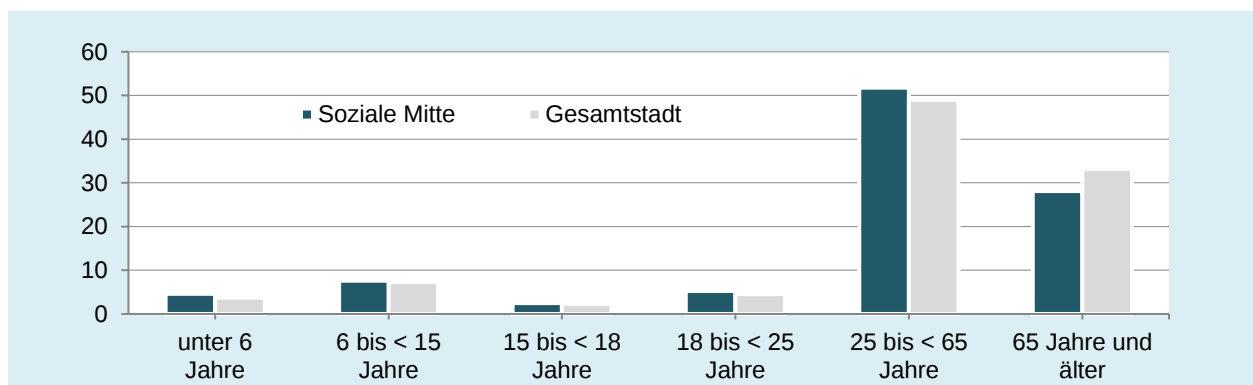


Abbildung 9: Vergleich des Anteils der Alterskohorten 1990 bis 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Die Altersrelationen sind in der Sozialen Mitte derzeit günstiger als in der Gesamtstadt. Die oben beschriebenen Abweichungen bei den Alterskohorten zeigen sich in den Jugend- und Altenquotienten.

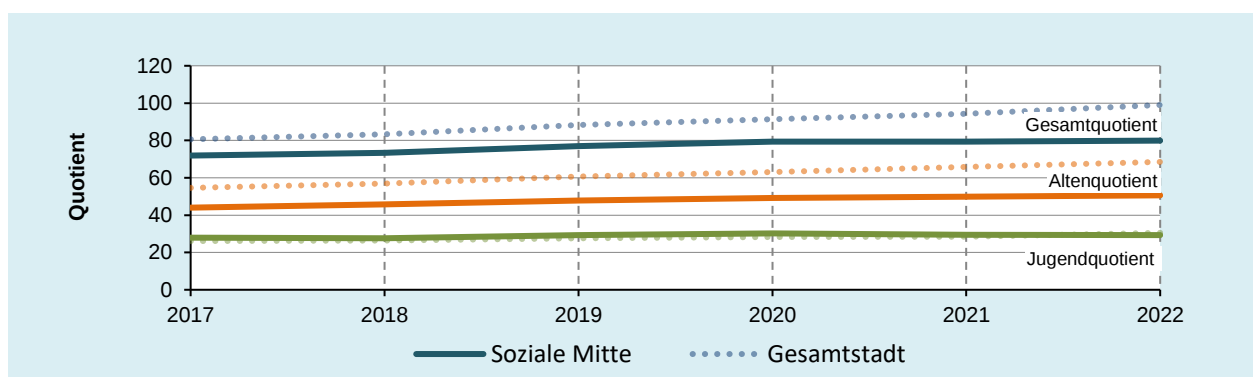


Abbildung 10: Jugend-, Alten und Gesamtquotient 1990 bis 2040

Quelle: StaLa Sachsen, 2023, eigene Darstellung

Der Jugendquotient liegt geringfügig über dem gesamtstädtischen Wert. Der Altenquotient liegt hingegen deutlich niedriger und trägt zu einem entsprechend geringeren Gesamtquotienten bei. Eine Ursache dürfte in dem Umstand liegen, dass in der Sozialen Mitte derzeit keine großen Einrichtungen des betreuten Wohnens oder der stationären Pflege angesiedelt sind.

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 bei 3,2 %.

Im Gebiet Soziale Mitte sind derzeit 147 Ausländer gemeldet. Mehr als die Hälfte der Ausländer sind EU-Ausländer, von denen 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 40 Personen gestiegen. Der Ausländeranteil stieg von 2,8 % auf nunmehr 4,3 %, und liegt damit leicht unter dem städtischen Durchschnitt (5,5 %).

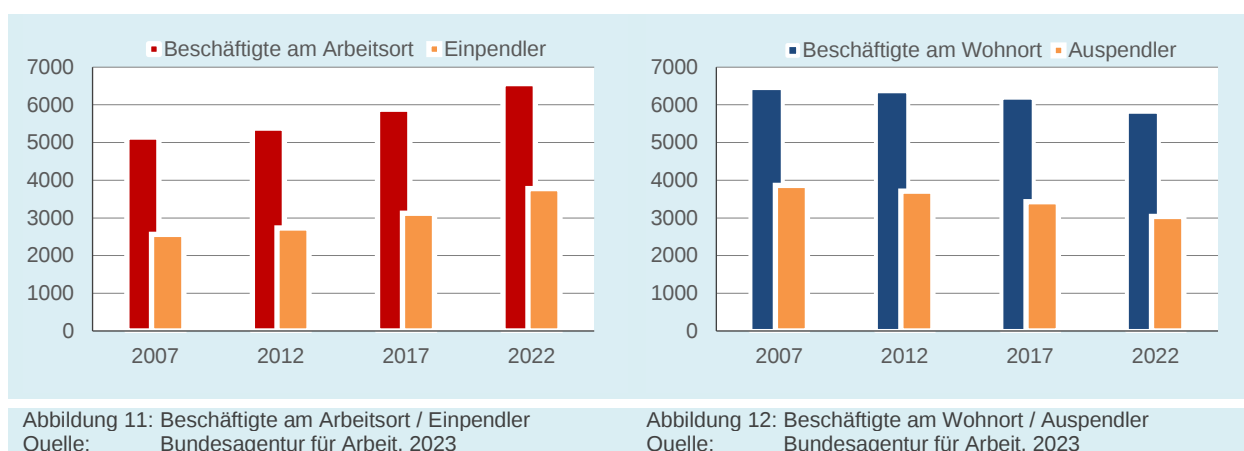
Das Geschlechterverhältnis ist in dieser Bevölkerungsgruppe relativ ausgeglichen. Insgesamt besteht ein leichter Frauenüberschuss. In der Gruppe der Doppelstaatler überwiegt hingegen der Männeranteil deutlich (66 %).

2.6 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 12). 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.



Geringfügig entlohnte Beschäftigung² 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. Ein Viertel der Leistungsberechtigten sind Kinder.

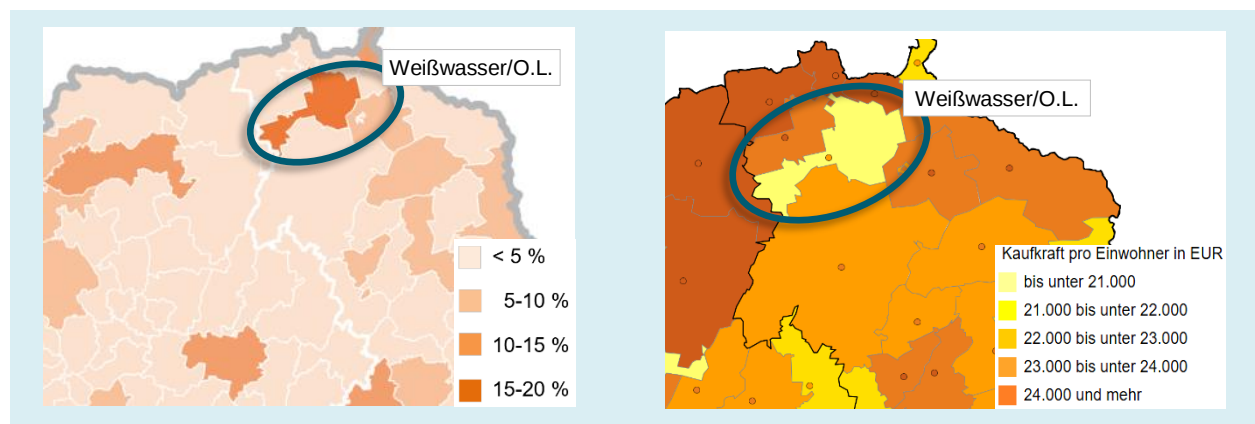
² Quelle: Arbeitsmarkt kommunal, Bundesagentur für Arbeit, 2023

Die Kaufkraft³ 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 13 / Abbildung 14).



3 Städtebauliche und funktionale Analyse

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes

Ältere Siedlungskerne, aus denen die Stadt hervorgegangen ist, sowie Nachverdichtungs- und Erweiterungsflächen unterschiedlicher Epochen mit ihren jeweiligen stilistischen Merkmalen prägen die städtebauliche Struktur der Kernstadt.

In der Innenstadt überlagern sich diese Strukturbereiche. Die daraus resultierende bauliche Vielfalt unterscheidet die Innenstadt sowohl von den eher kleinstädtisch ländlich geprägten Quartieren an den Siedlungsrändern als auch von den Plattenbaugebieten der Südstadt.

Stadtbildprägend sind zudem große innerstädtische Freiflächen und die Nähe zur freien Natur. Im Norden reichen die Wald- und Teichgebiete des Muskauer Faltenborgens bis unmittelbar an die Kernstadt heran. Im Osten liegt das Naherholungsgebiet Braunsteich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt.

³ Quelle: IHK WirtschaftsAtlas Sachsen, 2023; www.wirtschaftsatlas-sachsen.de

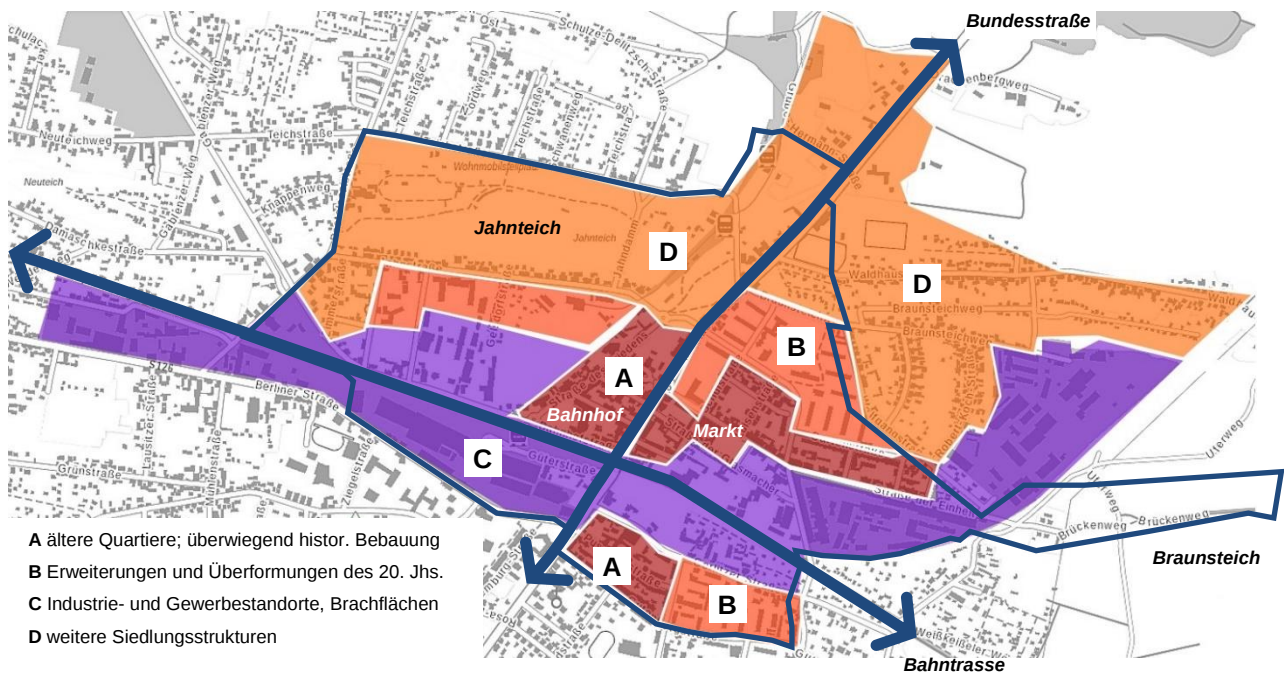


Abbildung 15: Städtebauliche Struktur / Strukturbereiche

Quelle: Kartengrundlage RAPIS, eigene Darstellung, 2023

Historische Bebauung

Die älteren Quartiere entstanden im 19. Jahrhundert und sind durch eine höhere Bebauungsdichte und kleinteilige Baustrukturen gekennzeichnet. Es überwiegen mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in überwiegend geschlossener Bauweise. In der Vergangenheit wurden diese Quartiere wiederholt überformt. Dabei wurden Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Vereinzelt sind Lücken geblieben, die als Freiflächen oder zur Deckung des gewachsenen Stellplatzbedarfes genutzt werden. Im Ergebnis finden sich heute Bauten des 19. Jahrhunderts, Gründerzeitbauten und Gebäude jüngeren Baualters nebeneinander.

Dominanten sind das Rathaus einschließlich Marktplatz und das Ensemble aus Bahnhof, alter Post und Wasserturm am Bahnhofsvorplatz. Die Kirche kommt hingegen aufgrund ihrer städtebaulichen Einordnung weniger stark zur Geltung.

In den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden in Weißwasser mehrere Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauten im Stil der neuen Sachlichkeit. Beispiele im Gebiet sind das Volkshaus und der sogenannte Neufert-Bau, ein ehemaliges Glaslager.



Muskauer Straße – Wohn- und Geschäftshäuser verschiedener Baualtersstufen



Straße des Friedens – Wohn- und Geschäftshäuser (um 1900)



Gartenstraße – Wohnbebauung in
Blockrandbebauung (um 1910)

Erweiterungen und Überformungen seit den 1950er Jahren

Mit der raschen Zunahme der Bevölkerung wuchs der Bedarf an Wohngebäuden und öffentlicher Infrastruktur. Ab den 1950er Jahren wurden reine Wohnstandorte errichtet. Parallel dazu entstanden öffentliche Gebäude, wie Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen.

Für die Schaffung innenstadtnaher Wohnbauflächen wurden entlang der Muskauer Straße und nördlich der Gartenstraße vorhandene Gebäude abgerissen und Geschosswohnungsbauten errichtet. Entlang der Muskauer Straße sind die Wohnungen durch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen unterlagert.

Südlich der Bahnlinie entstand zwischen Bahntrasse und Dichterviertel ebenfalls ein Wohnstandort aus Geschosswohnungsbauten. Der nördliche Teil dieses Standortes wurde in den Gebietsumgriff „Soziale Mitte“ aufgenommen.



Muskauer Straße – Wohngebäude mit Gewerbeunterlagerung



Gartenstraße - Geschosswohnungsbau

Weitere Siedlungsstrukturen

Den nördlichen Abschluss der Innenstadt bilden offene Baustrukturen mit Einfamilienhäusern, Villengrundstücken und solitär liegenden Sonderbauten. Die offene Bebauung und hohe Grünanteile formen den Siedlungsrand und bilden einen harmonischen Übergang zwischen Stadt und Landschaft.

Industrie- und Gewerbestandorte / Gewerbebrachen

Parallel zur Bahnstrecke Görlitz – Cottbus und entlang der früheren Verbindung in Richtung Bad Muskau / Leknica sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Es dominieren Gewerbe und Industriebauten der Gründerzeit und großvolumige Produktionshallen. Die Produktionsgebäude der ehemaligen Telux-Werke und das ehemalige Glaslager, der sogenannte Neufertbau, stehen als stilprägende Beispiele sächsischer Industriearchitektur unter Schutz.

Dort, wo die gewerblichen Nutzungen aufgegeben wurden sind innerörtliche Brach- und Freiflächen entstanden, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Zu nennen sind das Gelsdorfgelände, das Gelände der alten Ziegelei und das Schnitter-Areal (vormals Brauereigelände). Die Flächen wurden teilweise beräumt und im Rahmen von Bauleitplanungen für eine Nachnutzung vorbereitet.



Telux, ehem. Osram, Spezialglaswerk



ehem. Glaslager, sog. Neufertbau



Glaswerk

Kulturdenkmale

Die Denkmaldichte ist in den älteren Quartieren besonders hoch. Im Untersuchungsgebiet sind etwa 60 Einzeldenkmale erfasst. Dabei handelt es sich um Objekte verschiedener Baualtersstufen und Stilepochen.

Die Muskauer Waldeisenbahn steht als Sachgesamtheit unter Schutz.

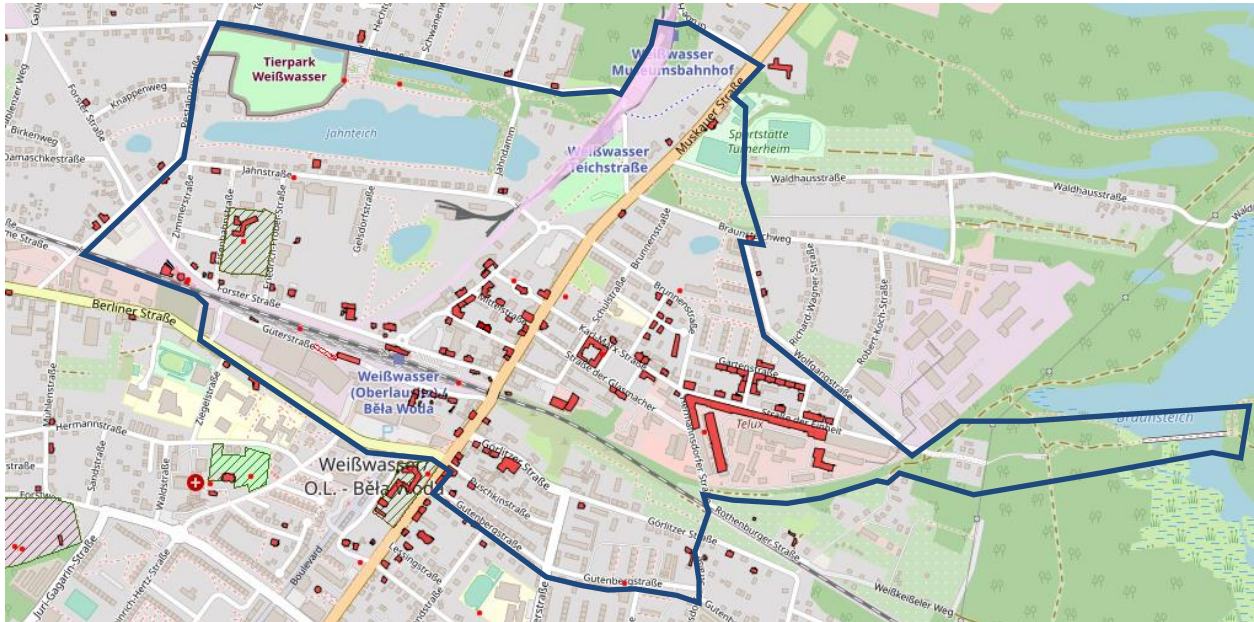


Abbildung 16: Übersicht Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet

Quelle: Landesamt f. Denkmalpflege Sachsen, 2021

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über wesentliche Baudenkmale.

Nr.	Bezeichnung	Anschrift	Kurzcharakteristik	Baualter
Öffentliche Gebäude (Auswahl)				
1	Rathaus	Marktplatz 1	als Rathaus und Amtsgericht erbauter vierflügliger Gebäudekomplex mit Innenhof	1911/1912
2	Bahnhof	Bahnhofstr. 19	Bahnhof mit Empfangsgebäude sowie baulichen und technischen Anlagen beiderseits der Gleise	1867 eröffnet
3	Mädchenschule (Bibliothek)	Straße des Friedens 14	repräsentativer Klinkerbau in Ecklage, Fassade mit neugotische Stilelementen	1903/1904
4	Volkshaus	Görlitzer Str. 8	fünfgeschossiges Hauptgebäude und Saalanbau; Klinkerfassade im Stil der Neuen Sachlichkeit	1928

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Nr.	Bezeichnung	Anschrift	Kurzcharakteristik	Baualter
Wohngebäude / Wohn- und Geschäftshäuser (Auswahl)				
5	Wohn- und Geschäftshaus	Bahnhofstr. 14	dreigeschossiges Gebäude in geschlossener Bebauung mit repräsentativer Fassadengestaltung	um 1905
6	Wohnhäuser	Gartenstraße	zwei- bis dreigeschossige Gebäude in geschlossener Bebauung, teilw. anspruchsvolle Fassaden	um 1910
7	Osram Werkswohnungen	Straße d. Einheit	drei baugleiche Wohngebäude sowie ein repräsentatives Mietshaus für Angestellte im Tudorstil	1890/1905
Gewerbebauten (Auswahl)				
8	ehem. Glaslager (Neufertbau)	Schmiedestraße	6-geschossiger Funktionsbau, Skelettbau mit Backsteinfassade, Bez. nach dem Architekten Ernst Neufert	1935 – 1937
9	Osram Werksgebäude	Straße d. Einheit	straßenbegleitender Backsteinbau mit markanter Ecklösung (Eingangsbereich)	ab 1900

Tabelle 3: Kulturdenkmale im Gebiet Soziale Mitte

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand 09/2021



Rathaus Weißwasser



Bahnhof, Empfangsgebäude



ehem. Mädchenschule (zzt. Bibliothek)



Wohn-/ Geschäftshaus Bahnhofstraße



Wohn-/ Geschäftshaus Muskauer Straße



Osram Werkswohnungen



Osram Werkswohnungen



ehem. Glaslager (Neufertbau)



Osram Werksgebäude

Bildquelle: SLUB/Deutsche Fotothek, 2023

Zusammenfassung Defizite und Handlungsbedarfe im Bereich Bau / Städtebau

Defizite

- teilweise lückenhafte städtebauliche Struktur mit gestalterischen Brüchen und architektonischen Fehlstellen
- Gebäude mit Sanierungsbedarf, darunter Objekte mit hohem denkmalpflegerischem und stadtschichtlichem Wert
- ungeordnete Brachflächen in gut erschlossener integrierter Lage beeinträchtigen das Stadtbild und wirken aufgrund fehlender Zugänglichkeit und Wegebeziehungen als Barrieren im Siedlungskörper

Handlungsbedarf

- Erhalt und maßvolle Nachverdichtung städtebaulicher Strukturen
- Entwicklung innerörtlicher Flächenpotenziale für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und Grün unter Beachtung erhöhter stadtklimatischer Anforderungen
- denkmalgerechte Sanierung und adäquate Nachnutzung von Baudenkmalen, insbesondere von Objekten, die in besonderem Maße mit der Stadt- und Architekturgeschichte verbunden sind und das Stadtbild prägen
- Erhalt und gezielte Entwicklung der bestehenden Übergänge zwischen Innenstadt und Naturräumen, insbesondere der Heide- und Teichlandschaft des Muskauer Faltenbogens

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 Siedlungsstruktur der Kernstadt ist infolge der bisherigen Rückbautätigkeit deutlich offener und durchgrünter als zuvor. Natürliche Grünbestände reichen bis unmittelbar an die Bebauung heran und finden ihre Fortsetzung in großzügig bemessenen Wohnhöfen und Straßenräumen.

Auch die Innenstadt profitiert vom engen Nebeneinander bebauter und unbebauter Bereiche. An den Siedlungsrändern sind offene Baustrukturen aus Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschend. Die Grundstücke bilden aufgrund ihrer Lage und geringer Versiegelungsgrade zusammenhängende und lokalklimatisch wirksame Strukturbereiche. Die ökologische Qualität, insbesondere Artenvielfalt und Strukturreichtum sind je nach Gestaltung und Größe unterschiedlich ausgeprägt.

Neue Freiräume unterschiedlicher ökologischer und grüngestalterischer Qualität sind auf ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen entstanden.

Für das Lokalklima und die Aufenthaltsqualität sind zudem die in der Innenstadt vorhandenen Standgewässer bedeutsam. Der Jahnsteich im Norden der Gebietskulisse ist bereits als Natur- und Erholungsgebiet ausgebaut und erfreut sich großer Beliebtheit. Der Braunsteich, der das Gebiet im Osten tangiert, gehört ebenfalls zu den innenstadtnahen Erholungs- und Freizeitarealen. 2022 wurden in einer Bürgerumfrage der Braunsteich mit der Braunsteichbrücke als beliebtester Ort in Weißwasser genannt. Ihre innenstadtnahe Lage gehört damit zu den herausragenden Standortvorteilen der Stadtmitte. Die Anbindung des Braunsteich an die Stadtmitte ist nicht barrierefrei. Die Braunsteichbrücke ist dringend sanierungsbedürftig.

Weitere Standgewässer sind der Alte Ziegeleiteich und der Käseteich. Der Ziegeleiteich wurde saniert und der Uferbereich gestaltet. Das weitere Umfeld ist ungestaltet (Brachfläche Allbau). Es gibt keine Anbindung an öffentliche Wege. Der Käseteich an der Brunnenstraße liegt in einem verwilderten Wäldchen. Der Teich und das umgebende Grün sind nicht zugänglich und kaum erlebbar.

Defizite und Handlungsbedarfe im Bereich Freiflächen und Stadtgrün / grüne u. blaue Infrastruktur

Defizite

- geringer gestalterischer und grünökologischer Wert innerörtlicher Freiflächen, insbesondere von Brachen
- eingeschränkte Erreichbarkeit des Braunsteiches aufgrund schlechter Zuwegung
- schlechter baulicher Zustand der Braunsteichbrücke
- geringer ökologischer Wert des Alten Ziegeleiteiches, Defizite im Umfeld einschließlich fehlender Wegebeziehungen
- eingeschränkte Erlebbarkeit des Käseteiches aufgrund starker Verwilderung und fehlender Zugänge

Handlungsbedarf

- abgestimmte ganzheitliche Maßnahmen zur besseren Nutzung der bestehenden Freiraumpotenziale
- Ertüchtigung und Vernetzung vereinzelt liegender Freiräume und Gewässer für eine bessere stadtklimatische Wirksamkeit

3.3 Erschließung und Verkehr

Im Gebiet ist ein stark abgestuftes Straßennetz vorhanden.

Hauptverkehrsachse mit den größten Verkehrsmengen ist die B 156 (Muskauer Straße/Bautzener Straße). Im Straßennetz übernimmt diese Strecke die Funktion eines innerörtlichen Hauptsammlers sowie regionale Verbindungsfunktionen. Zur Minderung der Trennwirkung sind punktuell Fußgängerampeln und Verkehrsinseln vorhanden.

Zu den stärker frequentierten Straßenzügen zählt auch die Berliner Straße an der südlichen Gebietsgrenze. Aufgrund ihrer Bedeutung für den überörtlichen Verkehr in Richtung Westen ist der Straßenzug als Staatsstraße klassifiziert. Innerorts übernimmt sie Bündelfunktion und nimmt u. a. den Quell- und Zielverkehr am Fachmarktzentrum Saschowawiese auf.

Alle anderen Straßen im Gebiet weisen deutlich geringere Verkehrsmengen auf. Daraus ergeben sich gute Ansätze, die öffentlichen Verkehrsräume für einen stadtverträglichen Verkehr umzugestalten und Flächen für zusätzliche Begrünungsmaßnahmen zu gewinnen. Schwerpunkte derartiger Maßnahmen sind die Friedensstraße, die Bahnhofstraße und der gesamte Bahnhofsvorplatz, der derzeit noch zu großen Teilen dem ruhenden Verkehr vorbehalten ist und entsprechend hohe Versiegelungsgrade aufweist.

Bus- und Bahnverkehr

Die Innenstadt ist über Bus und Bahn gut zu erreichen. Der Bahnhof und die zentrale Bushaltestelle bilden einen Verkehrsknoten und tragen zur Belebung des Bahnhofsareals bei. Um den Umstieg vom Auto in den ÖPNV zu erleichtern, wird der Bahnhofsvorplatz als Parkplatz genutzt. Dadurch ist er für höherwertige Nutzungen blockiert.

Die Bushaltestellen und ihre Zuwege sind nicht barrierefrei ausgestaltet.

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 Querung der Bahntrasse Hemmnisse, für einen höheren Anteil nichtmotorisierter Verkehrsarten.

Um die deutlich vorhandenen Potenziale für eine klimaverträgliche und stadtverträgliche Verkehrsgestaltung erschließen zu können, soll mit Unterstützung aus dem EFRE ein Mobilitätskonzept für die Innenstadt erstellt werden. Die darin gewonnenen Erkenntnisse sollen in der Stadtmitte umgesetzt und ggf. als Vorbild für eine stadtweite Umgestaltung öffentlicher Verkehrsräume genutzt werden.

Aus Sicht des Stadtkerns ist es von großer Bedeutung, dass die Einwohner der gesamten Stadt die zentralen Einrichtungen gut erreichen können bzw. dass die Einrichtungen gut und sicher miteinander verbunden sind.

Bahnquerung

Die relative Undurchlässigkeit der Bahntrasse ist ein ganz wesentliches Hemmnis für die Entwicklung eines Stadtkerns für alle Teile Weißwassers. Insofern kommt der Verbindung zwischen Bahnhofsareal und Südstadt eine erhöhte Bedeutung zu. Diese wird mit der geplanten Entwicklung neuer Innenstadtquartiere im Gelsdorfquartier weiter zunehmen. Das Defizit besteht hier im Zustand des Weges und der Unterführung, der schlechten Beleuchtung und des verwahrlosten Umfeldes.

Ruhender Verkehr

In der Stadtmitte stehen ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Neuordnungsbedarf wird im Bahnhofsareal gesehen. Für eine höherwertige Nutzung und klimatische Anpassung des Bahnhofsvorplatzes sind die dortigen Stellplätze zu verlagern.

Defizite und Handlungsbedarfe im Bereich Erschließung und Verkehr

Defizite

- der insgesamt guten Verkehrsanbindung der Stadtmitte mit Auto und Bahn stehen Defizite im Bereich Fußgänger- und Radverkehr gegenüber
- erhebliche Trennwirkung der Bahntrasse aufgrund unterdimensionierter bzw. fehlender Querungsmöglichkeiten
- ungenutzte Potenziale für einen stadtverträglichen Verkehr und bedarfsgerecht dimensionierte Straßenräume
- ungünstige Parkplatzsituation auf dem Bahnhofsvorplatz

Handlungsbedarf

- abgestimmte ganzheitliche Maßnahmen zur Gestaltung eines stadtverträglichen Verkehrs weg vom Auto
- bedarfsgerechte Gestaltung und Dimensionierung von Straßenräumen, Klimaanpassung öffentlicher Straßen- und Platzräume
- Ergänzung und Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes für eine bessere Anbindung umliegender Stadtteile und der Naturräume
- Überwindung der Trennwirkung der Bahntrasse durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten
- Neuordnung des Parkens am Verkehrsknoten Bahnhof Weißwasser
- Herstellung barrierearmer Verkehrswege einschließlich Bushaltestellen

3.4 Nutzungen

Nahtstellen zwischen den beschriebenen Teilbereichen der Stadtmitte sind die Muskauer Straße und die Bahnstrecke. Wobei die Muskauer Straße als Haupteinkaufs- und Hauptverkehrsstraße sowohl eine verbindende als auch eine trennende Wirkung hat. Die Bahntrasse hingegen ist eine starke städtebauliche Zäsur und hemmt mangels Querungsmöglichkeiten das funktionale Zusammenspiel der Quartiere beiderseits der Strecke.

Versorgung, Dienstleistung und Gastronomie

Nördlich der Bahntrasse dominiert eine kleinteilige, teils inhabergeführte Gewerbestruktur, wobei ein deutlicher Trend vom Handel in Richtung Dienstleistung, wie bspw. Versicherungsbüros, zu verzeichnen ist. Die ohnehin ungünstigen Rahmenbedingungen für den kleinstrukturierten Einzelhandel, die Pandemiejahre und die aktuelle Inflation haben dazu geführt, dass der Gewerbeleerstand zugenommen hat.

Südlich der Bahntrasse entfaltet das Fachmarktzentrum Saschowawiese eine Sogwirkung, die Kaufkraft aus den kleineren Einzelhandelsgeschäften bindet.

Mit Stand 2023 sind im Gebiet Soziale Mitte 200 Ladeneinheiten vorhanden, von denen 72 Einheiten leer stehen. Das entspricht einem Leerstand von 35 %. Der Leerstand ist über das gesamte Gebiet verteilt.

Wohnen

Als Wohnstandort spielt die Innenstadt eine wachsende Rolle. In den Teilgebieten der Sozialen Mitte sind unterschiedliche Wohnformen sowohl im Bereich Mietwohnungen als auch bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden. Diese bieten einen guten Ansatz für ein vielfältiges Wohnungsangebot und eine gute soziale Durchmischung.

Der Mietwohnungsbestand ist im Wesentlichen den beiden Großvermietern, der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WBG) und der Wohnungsbaugenossenschaft (WGW) zuzuordnen. Nach Angaben beider Wohnungsunternehmen liegt der Leerstand seit längerer Zeit im Bereich zwischen 14 % und 18 %. Mit den bisher realisierten Rückbaumaßnahmen konnte ein weiteres Anwachsen des Leerstandes verhindert werden.

Vermietungshemmnisse sind insbesondere in Gebäuden ohne Balkon und ohne Aufzug sowie generell ab der 3. Etage aufwärts zu verzeichnen.

Ein Teil des Leerstandes befindet sich in Gebäuden, die für den weiteren Rückbau vorgesehen sind. In diesen Objekten werden frei gezogene Wohnungen über einen längeren Zeitraum nicht neu belegt. Im Gebiet betrifft das derzeit die Geschosswohnungsbauten der WBG mbH an der Gartenstraße, für die eine umfassende Sanierung einschließlich dem Rückbau der beiden oberen Etagen vorgesehen ist.

Der Zustand der Gebäude und Wohnungen im Kernbestand ist gut bis sehr gut, wobei der Sanierungsstandard je nach Sanierungszeitraum unterschiedlich ist. Der Anteil sanierter Wohnungen liegt bei beiden Unternehmen deutlich über 90 %. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wurden Barrieren beseitigt, teilweise konnten Aufzüge angebaut und barrierefreie Zugänge in die Keller- bzw. Erdgeschossenebenen realisiert werden.

Sport, Freizeit und Kultur

Ein großes Plus und wichtiger Anknüpfungspunkt für die Neuausrichtung der Sozialen Mitte sind vielfältige Freizeitangebote. Der Schwerpunkt liegt im Norden des Fördergebietes. Der Jahnteich und der Jahnpark verfügen mit Tierpark und Freibad über familienbezogene Angebote, die durch einen Caravan-Stellplatz gut ergänzt werden.

Nach Osten schließen sich der Bahnhof der Waldeisenbahn, eine der Hauptattraktionen Weißwassers und der ehemalige Kohlestauplatz, auf dem sich ein weitläufiger Spielplatz sowie Aufenthaltsbereiche befinden, an.

Ein weiterer Schwerpunkt sind die Sportanlagen und das Turnerheim östlich der Bundesstraße. Das Turnerheim ist stark sanierungsbedürftig. Als Traditionseinrichtung spielt das Turnerheim wie insgesamt der Sport in Weißwasser eine bedeutende Rolle. Er ist Identifikationsfaktor sowohl für Aktive wie auch für begeisterte Fans und gelegentliche Zuschauer. Der Sport verbindet soziale Schichten und alle Generationen und bietet Sportlern und ehrenamtlich Engagierten ein breites Betätigungsfeld. Die Verortung des Sports in der Sozialen Mitte trägt zu deren stadtweiten Wahrnehmung als gemeinsame Mitte bei.

Insgesamt ist bereits heute ein vielfältiges Angebot für verschiedene Alters- und Interessengruppen vorhanden, dass durch gezielte Maßnahmen weiterentwickelt werden kann. Darüber hinaus soll eine verbesserte Anbindung der Einrichtungen zu einer stärkeren Integration der Angebote in die Stadtmitte beitragen.

Defizite und Handlungsbedarfe im Bereich Sport, Kultur und Freizeit

Defizite

- erhöhter Gewerbeleerstand bei Ladeneinheiten (35 %)
- bislang ungünstige Rahmenbedingungen für die Etablierung hochwertiger Angebote
- hoher Wohnungsleerstand in den oberen Etagen mehrgeschossiger Mietwohnobjekte
- teilweise noch bestehender Sanierungs- und Anpassungsbedarf im Mietwohnungsbestand
- dringender Sanierungsbedarf am Turnerheim
- teilweise ungenügende Anbindung der Angebote an das Fuß- und Radwegenetz

Handlungsbedarf

- Maßnahmen zur Verbesserung der Stadtortfaktoren für Handel, Dienstleistung und Gastronomie
- Erweiterung des innerstädtischen Funktionsspektrums durch niedrigschwellige soziale und soziokulturelle Angebote
- Erhalt und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Angebote im Bereich Sport, Freizeit und Kultur
- Verbesserung der Anbindung und Nutzung von Synergien zwischen den Angeboten und Einrichtungen
- Anpassung des Wohnungsbestandes durch Teilrückbau und Sanierung sowie Bereitstellung von Bauflächen im Zuge der Revitalisierung von Brachflächen in gut erschlossenen Lagen

4 Missstände und Potenziale

Missstände	Potenziale
Bevölkerung / Sozialdaten	
- anhaltend hohe Bevölkerungsverluste und zunehmende Überalterung bis 2040 prognostiziert - zunehmender Fachkräftemangel infolge Alterung und überproportionalem Fortzug junger Menschen - sehr hohe SGB II-Quote und Zunahme Älterer mit geringen Einkommen und Anspruch auf Transferleistungen - verminderte Teilhabechancen und Gefahr der Vereinsamung mangels finanzieller Ressourcen	- Chancen für eine Abmilderung der demografischen Entwicklung infolge einer gezielten Ansiedlungspolitik für Arbeitsplätze und Fachkräfte - hohe Beschäftigungsquoten und verbesserte Rahmenbedingungen für den Zuzug von Fachkräften - gute Ansätze und umfangreiche Erfahrungen in der Armutsbekämpfung und beim Aufbau zielgruppenorientierter sozialer Angebote - vielfältige niedrigschwellige und konsumarme Freizeitangebote in der Stadtmitte und im Umfeld
Städtebauliche Struktur / Bausubstanz	
- Lücken und strukturelle Brüche in den baulichen Ensembles, große innerstädtische Brachen - teilweise schlechter Bauzustand stadtbildprägender und kulturhistorisch bedeutsamer Bauten - Sanierungsdefizite im Gebäudebestand sowohl bei Wohngebäuden als auch bei öffentlichen Bauten - Gestaltungsdefizite an einigen öffentlichen Plätzen und Freiflächen und geringe Aufenthaltsqualität	- vorhandene Flächenpotenziale für eine klimaverträgliche Weiterentwicklung der Stadtmitte - Leitbauten mit hohem architektur- und stadtschichtlichem Wert
Stadtgrün / Freiflächen / grüne und blaue Infrastruktur	
- geringe gestalterische und grünökologische Qualität innerstädtischer Freiflächen - eingeschränkte stadtklimatische Wirkung der Grün- und Freiflächen aufgrund fehlender Vernetzung - Defizite an Fuß- und Radwegen in die Natur, u. a. Richtung Braunsteich	- Freiflächen und die Nähe zur Natur bieten gute Voraussetzungen für Klimamaßnahmen - Jahrteich und andere Standgewässer mit guter Erlebbarkeit im Stadtgebiet - fußläufige Erreichbarkeit von Natur- und Naherholungsräumen im Umfeld des Stadtkerns - außergewöhnliche Verbindung von Urbanität und Naturnähe sowie gute weiche Standortfaktoren
Erschließung und Verkehr	
- Trennwirkung der Bundesstraße aufgrund hoher Verkehrsaufkommen - Trennwirkung der Bahntrasse aufgrund fehlender bzw. zu gering dimensionierter Querungen - teilweise überdimensionierte Verkehrsflächen für fließenden und ruhenden Autoverkehr	- gute Erreichbarkeit der Stadtmitte aus anderen Teilen der Stadt und der Region (mit PKW) - Bahnanschluss/Bahnhof in stadtzentraler Lage, einschl. Verknüpfung mit ÖPNV und Individualverkehr

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Missstände	Potenziale
Nutzungen / Funktionen	
👉 Funktionsverluste infolge Nachfragerückgang und geringer Kaufkraft 👉 Geschäfts- und Gewerbeaufgaben aufgrund fehlender Nachfolge	➤ Zentralität durch Konzentration öffentlicher Einrichtungen sowie Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ➤ Nutzungsmischung ➤ Bedeutung in der Gesamtstadt / Erreichbarkeit ➤ Versorgung ➤ öffentliche Einrichtungen und Angebote
Wohnen	
👉 hohe Leerstandquoten trotz Rückbaumaßnahmen infolge anhaltender Bevölkerungsverluste 👉 erhöhter Leerstand bzw. Vermietungsschwierigkeiten bei Wohnungen in den oberen Etagen	➤ attraktiver Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen in stadtzentraler und überwiegend ruhiger Lage ➤ breites Spektrum an Mietwohnungen unterschiedlicher Größen und Standards

5 Fotodokumentation

5.1 Charakteristische Bebauung im Gebiet



Gebäude vor 1930 errichtet



Geschoßwohnungsbau der 1960er und 70er Jahre
Die ehemalige Mitteldeutsche Druckanstalt wurde zu Wohnzwecken umgenutzt.



Dieses ehemalige Gewerbeobjekt an der Thomas-Mann-Straße steht überwiegend leer.



Gebäude nach 1990 errichtet
Der Neubau ergänzt das bauliche Ensemble am Bahnhofsvorplatz und definiert die nordwestliche Platzkante.



Ersatzneubauten, wie dieses Wohn- und Geschäftshaus in der F.-Bodelschwingh-Straße (Bahnhofsa-real) greifen die Baulinien und Kubatur der früheren Bebauung auf.

Bildquelle: DIE STEG, 2023

5.2 Objekte mit Sanierungsbedarf



Wohnstandort Gartenstraße

Die Geschosswohnungsbauten der WBG mbH an der Gartenstraße weisen einen erhöhten Leerstand auf.



Die Gebäude sollen um zwei Etagen zurückgebaut und saniert werden.



Denkmalgeschützte Gebäude

Bei der Sanierung von Gebäuden privater Dritter soll der Fokus auf stadtbildprägende, denkmalgeschützte Objekte gelegt werden.



Beispiele sind die Wohn- und Geschäftshäuser an der Straße des Friedens (li.) und an der F.-Bodelschwingh-Straße (re.).



Öffentliche Gebäude

Das Volkshaus ist ein wichtiges architektonisches Zeugnis und nach einem Brand stark sanierungsbedürftig.



Das Turnerheim hat einen starken lokalen Bezug und bedarf dringend einer Sanierung

Bildquelle: die STEG, 2023

Freiflächen und Grün



Öffentliche Grünflächen

Der ehemalige Kohlestauplatz ist heute eine naturnah gestaltete Grünfläche mit Spielplatz.



Naturnahe Freiräume

Der Braunsteich mit Braunsteichbrücke ist ebenso wie der Jahnteich ein stadtnaher Natur- und Erholungsraum.



Der Käseteich liegt zwischen Brunnenstraße und Braunsteichweg und ist von strukturreichen Grünbeständen umgeben.



Flächenpotenziale grüne Infrastruktur

Das Gelände der ehemaligen Allbau-Ziegel ist ein innerstädtisches Freiraumpotenzial



Die Brachfläche der ehemaligen Schnitter-Brauerei soll zu einer multifunktional nutzbaren Grünoase werden.

Bildquelle: die STEG, 2023

5.3 Erschließung und Verkehr



Muskauer Straße (B 156)

Die Hauptverkehrsachse schneidet das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Fahrbahn befindet sich in gutem Zustand. Der Zustand der Gehwege ist unterschiedlich. Radwege sind nur abschnittsweise vorhanden.



Bahntrasse

Die Bahngleise sind eine deutliche Zäsur, die die Stadtteile beiderseits der Bahn trennen. Fehlende Querungsmöglichkeiten verstärken das Defizit.



Bahnhofsvorplatz

Der Platz soll neu geordnet und aufgewertet werden. Im Zusammenspiel mit dem Bürgerbahnhof soll er zu einem vielfältig nutzbaren öffentlichen Ort werden.



Straße des Friedens

Die Straße des Friedens soll umgestaltet und begrünt werden. Sie soll Teil der Mobilitätsachse zwischen Bahnhof und Waldeisenbahn werden.



Nebenstraßen

Viele Nebenstraßen, wie hier die Schmiedestraße, befinden sich in einem guten Zustand.



Ruhender Verkehr

Für die Verlagerung der Stellplätze auf dem Bahnhofsvorplatz soll an der Forster Straße ein neuer Standort entstehen.

Bildquelle: die STEG, 2023

6 Beteiligung

Das vorliegende SEKO „Soziale Mitte“ ist ein direktes Ergebnis des INSEK Weißwasser, das seit 2021 unter dem Titel *#weisswassermachen 2035* erarbeitet und im März 2023 vom Stadtrat bestätigt wurde.

6.1 Beteiligung im Rahmen der INSEK-Erarbeitung

Die INSEK-Erarbeitung erfolgte im intensiven Austausch und kritischem Diskurs zu räumlichen und thematischen Schwerpunkten. Einbezogen waren einzelne Akteurskreise und Zielgruppen sowie die Öffentlichkeit. Damit markiert das INSEK einen neuen Ansatz der strategischen Stadtentwicklungsplanung in Weißwasser. Unter fachlicher Anleitung und Moderation durch Fachplaner wurden Chancen und Möglichkeiten der künftigen Stadtentwicklung erörtert und eine gemeinsame Zukunftsvision erarbeitet.

Im Ergebnis dieses intensiven Erarbeitungsprozesses ist bei vielen Akteuren ein neues Bewusstsein für konkrete Gestaltungsmöglichkeiten und ihre Eigenwirksamkeit in der Stadtentwicklung entstanden. Um der daraus erwachsenen Mitwirkungsbereitschaft einen verbindlichen Rahmen zu geben, wurden Kommunikations- und Beteiligungsstrukturen verstetigt.

Unter *#weissermachen.de* wird bis heute fortlaufend über Projekte, Beteiligungsformate und Planungen berichtet und ihre Ergebnisse transparent gemacht. Die Stadtwerkstube ist als Ort und Plattform eine weitere inzwischen gut etablierte Institution für lokale Initiativen und Projekte.

Die Beteiligung erfolgte in allen Phasen des Beteiligungsprozesses und in verschiedenen Formaten:

Akteurs – Werkstatt

Eine Vielzahl von Akteuren, 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 Einwohner, 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 (Bildquelle: STEG)

Online-Umfrage

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

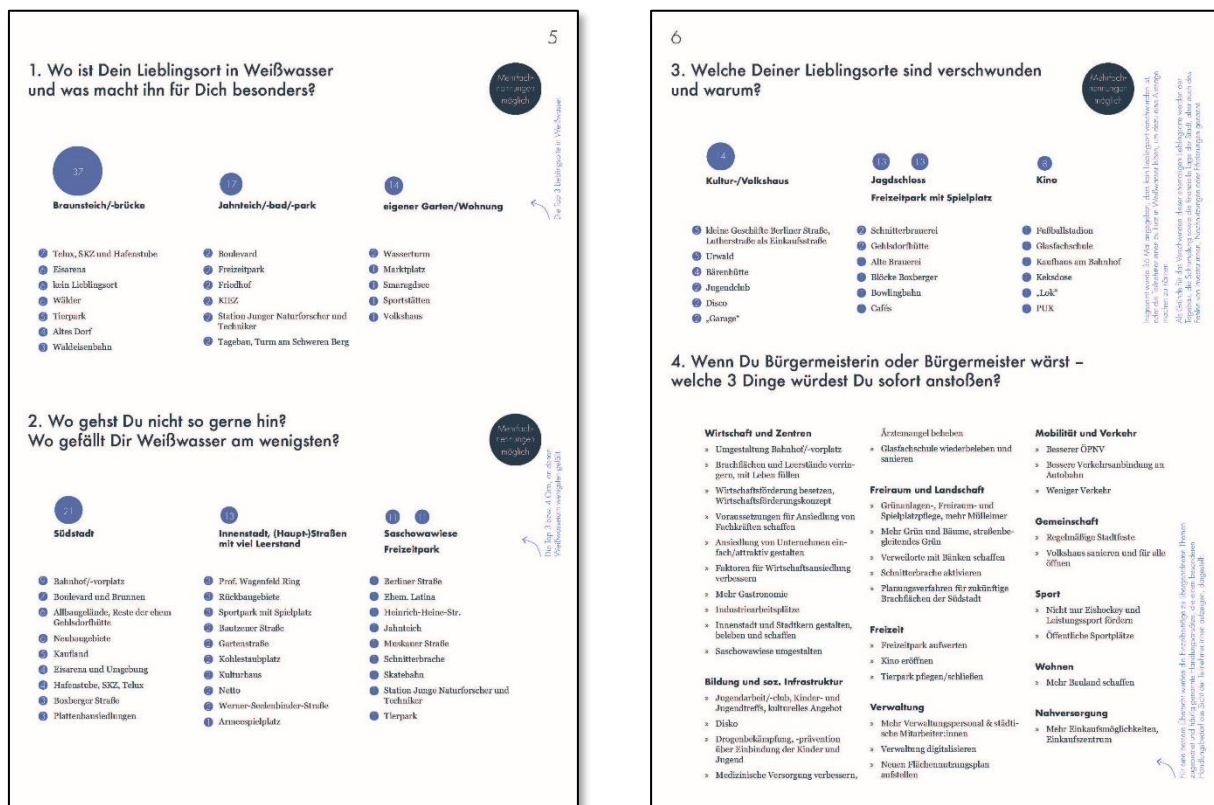


Abbildung 17: Auswertung Online-Umfrage (Auszug)

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.

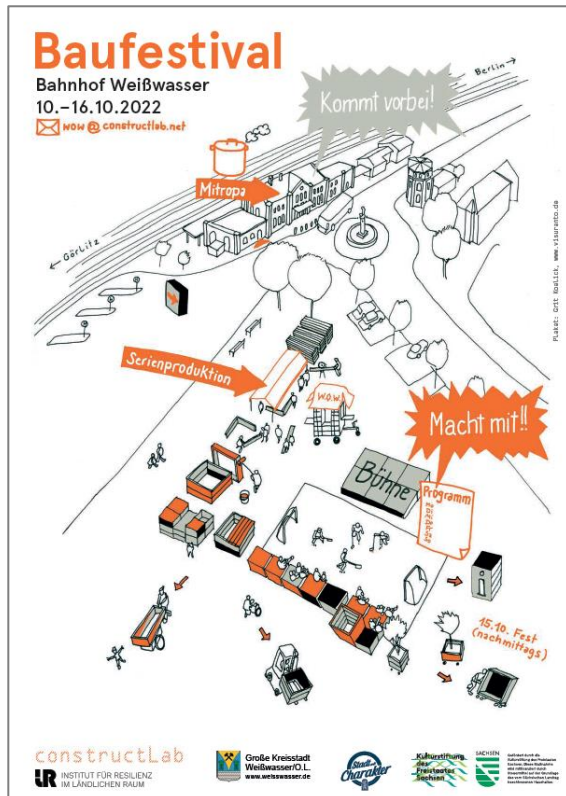


Abbildung 18: Flyer-Einladung Bau- und Kulturfestival



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

Den Auftakt der Umsetzungsphase bildet der Start der Baumaßnahmen am Bahnhofsgelände. Das Projekt konnte nach Bewilligung von Mitteln aus dem InvKG im Herbst 2023 starten. Die Fertigstellung des Bürgerbahnhofs ist für 2025 geplant.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erschließt vielfältige Synergien für die Gebietsentwicklung. Zudem tragen die Präsenz und die Bekanntheit des Projektes dazu bei, das Interesse der Öffentlichkeit an Themen der Stadtentwicklung wachzuhalten.

Ideenwerkstatt Bahnhofsvorplatz

In engem Zusammenhang mit der neuen Nutzung des Bahnhofes steht die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Dieser soll zu einem multifunktionalen öffentlichen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität werden.

Der Bahnhofsvorplatz und die Straße des Friedens wurden im INSEK als wichtige öffentliche Räume identifiziert. Ihre Umgestaltung soll mit Unterstützung von EFRE, ESF- und Städtebaufördermitteln realisiert werden. Wie genau dieser öffentliche Raum gestaltet und welche Nutzung hier angesiedelt werden sollen, wurde seit Mitte 2023 in einer Ideenwerkstatt gemeinsam mit Anliegern, Gewerbetreibenden und Einwohnern diskutiert. In einer Werkstattreihe wurden die Bedürfnisse, Bedenken und Ideen lokaler Akteure und Anrainer aufgenommen, Vorschläge diskutiert und Prioritäten ausgehandelt. Im Ergebnis soll ein gemeinsam verfasstes Papier stehen, welches in die Aufgabenstellung der Umgestaltung einfließen soll.

Gemeinsam mit dem Bahnhof Weißwasser, der ab Herbst 2023 mit Mitteln aus der Strukturförderung saniert und zu einem Bürgerbahnhof ausgebaut werden soll entsteht ein wichtiger Kristallisationspunkt einer gemeinwohlorientierten Innenstadt mit zahlreichen Angeboten und Räumen des sozialen Miteinanders in der Stadt.

Kommunaler Entwicklungsbeirat 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://www.weisswassermachen.de) dokumentiert. Sie fließen in laufende Projekte ein und unterstützen die Verwaltung und den Stadtrat bei relevanten Entscheidungen.

Der KEB bietet zudem Beteiligungsformate zur Einbindung der Öffentlichkeit. So wurde Ende 2023 ein **Nachhaltigkeitswettbewerb** gestartet. Ziel ist es, das Bewusstsein für Umwelt und Nachhaltigkeit in der Stadt zu stärken und die Bürger zu ermutigen, sich aktiv einzubringen. Gefragt sind Projektideen zu den Themen "Achtsamer Umgang mit Energie", "Nachhaltigkeit in der Stadt" und "Nachhaltige Begegnungen". Angesprochen sind Kitas und Schulen, Initiativen, Vereine, zivilgesellschaftliche Organisationen, kommunale Einrichtungen und Unternehmen sowie Einzelpersonen.

Die Entscheidung über die Prämierung der eingereichten Projekte wird durch eine Jury aus dem Kommunalen Entwicklungsbeirat anhand fester Kriterien getroffen.

6.2 Beteiligung im Rahmen der SEKO-Erarbeitung „Soziale Mitte“

Abstimmung der Verwaltungsfachämter

Der Erarbeitungsprozess des SEKO „Soziale Mitte“ wurde von einer ressortübergreifenden Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung begleitet. Schwerpunkt der Zusammenarbeit waren die Bedarfsanalyse, Maßnahmenplanung und Kostenkalkulation.

Die Federführung oblag dem Bauamt (Referat Bau und Stadtplanung, Sachgebiet Stadtplanung und Liegenschaften). Maßnahmen und deren Finanzierung wurden mit den jeweiligen Fachämtern und der Finanzverwaltung abgestimmt.

Verwaltungsinterne Abstimmungen gab es außerdem mit den für andere Fachplanungen und Entwicklungsvorhaben zuständigen Ämtern. Dies betraf die Abstimmung zu Strukturwandel und InterReg-Projekten, zu geplanten SJK-Vorhaben sowie mit der ESF-Koordinierungsstelle.

Beteiligung städtischer Gesellschaften und öffentlicher Träger

Als Träger öffentlicher Belange und Akteure im Stadtentwicklungsprozess wurden beteiligt:

- Wohnungsbaugesellschaft Weißwasser mbH (WBG)
- Wohnungsbaugenossenschaft Weißwasser e. G. (WGW)
- Stadtwerke Weißwasser GmbH (SWW)
- Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH (KVL)

7 Stadtteilkonzept

Ziel der Gesamtmaßnahme ist die Umsetzung der im INSEK 2035 für den Schwerpunktbereich Innenstadt-lage festgelegten Entwicklungsziele. Dazu sollen die Mittel der Städtebauförderung mit anderen Förderinstrumenten, u. a. mit Mitteln aus der Strukturförderung gemäß InvKG kombiniert werden. Große Schnittmengen gibt es darüber hinaus mit den Zielsetzungen nachhaltigen Stadtentwicklung der aktuellen EFRE-Förderperiode.

Im Zusammenwirken aller Förderinstrumente soll es gelingen, einen Prozess in Gang zu setzen, der entgegen den bisherigen von Rückbau und Demontage geprägten Stadtentwicklung einem progressiven und zukunftsorientierten Entwicklungsansatz verfolgt.

In diesem Prozess fungiert die Stadtmitte als Impulsgeber und nimmt als zentraler Dreh- und Angelpunkt der Kernstadt zugleich eine wichtige Brückenfunktion wahr.

Entscheidend für den Erfolg der Gesamtmaßnahme wird unter anderem sein, die Trennwirkung des Bahndammes zu überwinden und niedrigschwellige Angebote und öffentliche Orte für die Gemeinschaft zu schaffen.

7.1 Funktionale Entwicklung

- **Das Funktionsspektrum der Sozialen Mitte wird erweitert.** Damit soll einerseits der Bedeutungsverlust des kleinteiligen Einzelhandels kompensiert und andererseits die Konzentration verschiedenartiger Angebote erhöht werden. Die Anlässe, die Innenstadt aufzusuchen, werden vielfältiger. Ihre sozialintegrative Funktion wird gestärkt.
- **Die Vernetzung der vereinzelter Funktionsbereiche der Sozialen Mitte wird intensiviert.** Damit verbessert sich deren Zusammenwirken. Hauptaufgaben sind die Verknüpfung innerhalb der Innenstadt, wie Marktplatz, Bahnhofsvorplatz, Volkshaus und die Verbindung der Innenstadt mit den umliegenden Quartieren insbesondere in Richtung Einkaufszentrum Saschowawiese und Boulevard, zu den Wohnstandorten und Naturerlebnissräumen (Muskauer Faltenbogen / Braunsteich).
- **Die Sozialen Mitte wird als zentraler Wohnstandort gestärkt.** Der Gebäudebestand und die Vielfalt innerstädtischer Wohnformen soll erhalten und durch Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Wohnumfeld weiterentwickelt werden.
- **Die Sozialen Mitte wird als Standort für Handel, Dienstleistung, Gastronomie stabilisiert.** Das bestehende Angebot wird gesichert und ergänzt. Die Aufwertung der öffentlichen Straßenräume kann einen Betrag dazu leisten, die Standortbedingungen für Einzelhandel und Gastronomie zu verbessern.
- **Die Sozialen Mitte spiegelt den Anspruch einer familienfreundlichen Kommune wieder.** Das bereits vorhandene Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur wird bedarfsgerecht weiterentwickelt. Familienbezogene Einrichtungen und Freizeitangebote sollen aufgewertet und deren sichere Erreichbarkeit verbessert werden.
- **Die Sozialen Mitte ist das emotionale Zentrum der Stadt.** Die Soziale Mitte bietet vielfältige öffentliche Orte des Aufenthalts, der gemeinsamen Freizeitgestaltung, für Kunst und Kultur und ermöglicht neue Formen des zwanglosen wie des organisierten Zusammenkommens.

7.2 Städtebauliche Entwicklung

- **Die bauliche Dichte in der Sozialen Mitte wird deutlich erhöht.** Der Siedlungskörper wird durch eine planvolle Nachverdichtung weiterentwickelt. Es entsteht eine innenstadttypische Baustruktur in zeitgemäßer und moderner Formensprache.
- **Die Soziale Mitte ist integraler Bestandteil der Kernstadt,** von der sie sich durch eine hohe bauliche Dichte, städtebauliche Qualität und zentrentypische Nutzungskonzentration abhebt. Die Übergänge zu den angrenzenden Quartieren werden mit Bezug auf dortige Baustrukturen sowie bestehende bzw. neu zu schaffende Wegebeziehungen ausgestaltet.
- **Die vorhandene Bebauung spiegelt wichtige Abschnitte der Stadtentwicklung wider** und ist damit auch Teil der Stadtidentität. Der Erhalt und die Sanierung von Bestandsgebäuden hat daher weiterhin Priorität. Dabei sollen die Gebäude an moderne Standards und erhöhte energetische Anforderungen angepasst werden. Die Geschosswohnungsbauten an der Gartenstraße sollen durch Teilrückbau und Sanierung aufgewertet und der Leerstand reduziert werden. Besonderer Wert wird auf den Erhalt und die adäquate Nutzung der Baudenkmale, insbesondere der Moderne gelegt (Volkshaus, Neufertbau).
- **Straßen und Plätze sind wichtige Elemente des Stadtbildes.** Die Anforderungen an die Gestaltung dieser öffentlichen Räume sind entsprechend hoch. Eine abgestimmte Gestaltung, z. B. mit wiederkehrenden Materialien, Farben oder Stadtmöbeln kann die gewünschte Verbindung zwischen den Quartieren zusätzlich unterstützen. Dabei sollen die Straßen klimagerecht umgestaltet werden.
- **Die Grünpotenziale der Sozialen Mitte gewinnen an Bedeutung.** Die Grünflächen sollen erhalten und durch lineare Grünelemente, wie z. B. Straßenbäume miteinander und mit naturnahen Beständen vernetzt werden.

7.3 Energetische Stadtsanierung/Stadtklima

- **Die Planung der Gesamtmaßnahme sowie der Einzelvorhaben erfolgt auch unter den Aspekten Klimaschutz und Klimaanpassung.** Die Wohn- und Lebensqualität in der Stadtmitte 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.
- **Bauvorhaben werden unter dem Aspekt der Energieeinsparung und CO₂-Minderung geplant.** Schwerpunkte sind die energetische Sanierung des Gebäudebestandes (Gebäudehüllen und Haustechnik), die Errichtung energieeffizienter Neubauten, die verstärkte Nutzung von Fernwärme und der Aufbau von Nahwärmenetzen sowie die Erschließung alternativer Energiequellen.
- **Die Entwicklung einer multifunktionalen Stadtmitte wird zur Verkehrsvermeidung beitragen.** Durch die Stärkung der Nahversorgung werden Fahranlässe und damit insbesondere der motorisierte Individualverkehr reduziert. Dazu werden auch der Ausbau bzw. die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes und Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen.
- **Die Nachnutzung stadtzentraler Brachen ist eine flächensparende Möglichkeit, Bauland zu erschließen.** Die enge Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Freizeit in einer kompakten, multifunktionalen Stadt trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Umwelteinflüsse bei. Zugleich wird die Effizienz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gesteigert.
- **Die stadtklimatischen Bedingungen werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme verbessert.** Insbesondere durch die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Freiflächen und Innenhöfe als strukturreiche und stadökologisch wirksame Freiräume, die Ergänzung linearer Begrünungselemente in Form von Straßenbegleitgrün und die Reduzierung versiegelter Flächen bzw. deren Versiegelungsgrade durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge wird das Lokalklima positiv beeinflusst.
- **Die Vernetzung des Gebietes mit benachbarten Großgrünbeständen verbessert deren stadtklimatische Wirksamkeit.** Dies betrifft insbesondere die Anbindung an die Grün- und Waldflächen des Muskauer Faltenbogens.

7.4 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 Innenstadtlage aus den umliegenden Quartieren, wobei der nichtmotorisierte Verkehr im Vordergrund steht.
- **Die Verkehrssicherheit in der Sozialen Mitte 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 erschießenden Wohnumfeld zu erledigen. Als Initialmaßnahme soll die Straße des Friedens zu einer multimodalen Mobilitätsachse umgestaltet werden.
- **Der Anteil umweltfreundlicher Verkehrsarten wird erhöht.** Neben den bereits genannten Maßnahmen kommt dem weiteren Ausbau des Bahnhofsumfeldes als Verknüpfungspunkt verschiedener Verkehrsarten und als „Tor zu Innenstadtlage“ eine wichtige Rolle zu. Zielstellung ist eine autoarme Innenstadt.
- **Die Soziale Mitte wird barrierearm.** Neue Stadtquartiere werden barrierearm bzw. -frei konzipiert. Das Gleiche gilt für öffentliche Einrichtungen. Im privaten Gebäudebestand werden Maßnahmen zum Abbau von Barrieren auch weiterhin unterstützt.

8 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie

Maßnahmen der Städtebauförderung

Um die Zielstellungen der Gesamtmaßnahmen zu erreichen, soll in den kommenden 10 bis 15 Jahren eine Reihe öffentlicher und privater Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

Die für eine Umsetzung im Programm SZP geplanten Maßnahmen werden in Kapitel 8.1 kurz beschrieben.

Maßnahmenschwerpunkte und Kombination von Förderinstrumenten

Innerhalb des Stadtkerns sind mehrere Schwerpunktbereiche abgegrenzt, die mit abgestimmten Maßnahmenbündeln als Impulsgeber der Gebietsentwicklung wirken sollen. In Kapitel 8.3 werden diese Schwerpunktbereiche dargestellt und die Kombination bzw. Kumulation von Förderinstrumenten investiver und nicht investiver Maßnahmen beschrieben.

Klimamaßnahmen

Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung haben eine besonders hohe Priorität. Hierzu gehören alle Vorhaben, die zur Energieeinsparung, CO₂-Minderung und zur grünökologischen Aufwertung der Stadtmitte beitragen. Aussagen dazu enthält Kapitel 8.2.

Zeit- und Kostenplanung

Die zeitliche Einordnung und kostenseitige Untersetzung aller Maßnahmen ist der Gesamtübersicht in Kapitel 8.4 zu entnehmen.

8.1 Einzelmaßnahmen

Vorbereitung

Die angestrebte Umsetzungsbeteiligung relevanter Akteure und der Öffentlichkeit setzt eine deutliche Präsenz des Stadtentwicklungsprozesses und seiner Einzelvorhaben voraus. Mit dem veranschlagten Budget soll eine öffentlichkeitswirksame Dokumentation wichtiger Meilensteine sowie die Kennzeichnung von Objekten entsprechend der Publikationsvorschriften erfolgen.

Grunderwerb

Zwei als Schwerpunktmaßnahmen eingestufte Vorhaben erfordern den Erwerb von Grundstücken:

Forster Straße (in Verbindung mit Neubau Parkplatz im Bahnhofsumfeld)

Voraussetzung für eine funktionale und gestalterische Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes ist die Verlagerung des ruhenden Verkehrs. Dieser belegt bisher einen großen Teil der Platzfläche. Als Alternative sollen entlang der Forster Straße neue Stellplätze für Pendler und Innenstadtbesucher entstehen. Zu diesem Zweck ist der Erwerb einer Teilfläche des Bahngrundstückes zwischen Forster Straße und Gleisanlagen von der DB Immobilien vorgesehen.

Görlitzer Straße / östlich Schnitter-Areal (in Verbindung mit Erweiterung Schnitter-Areal)

Die Brachfläche der ehemaligen Schnitter-Brauerei ist ein Baustein der geplanten „Achse der Moderne“, die den Brückenschlag zwischen Standorten beiderseits der Bahnanlagen, insbesondere zwischen Neufertbau und Volkshaus, herstellen soll. Die Brachfläche soll zu einem urbanen öffentlichen Aufenthaltsraum mit hoher grüngestalterischer und stadtklimatischer Qualität umgestaltet werden. Mit dem geplanten Grunderwerb des benachbarten Flurstücks wird eine Erweiterung des Schnitter-Areals nach Osten und die Verlängerung von Wegebeziehungen ermöglicht.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen umfassen die Freilegung gemeindeeigener Grundstücke und den Rückbau privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Rückbau privater baulicher Anlagen

Standortentwicklung Gelsdorf Quartier

Die komplexe städtebaulich-funktionale Neuordnung der Brachflächen der ehemaligen Gelsdorfhütte (wohnverträgliches Gewerbe) und der Allbau-Ziegelei (innerstädtisches Wohnen) setzen den Rückbau von Gebäuden und Anlagen sowie Maßnahmen zur Altlastenbehandlung voraus.

Im Bereich der ehemaligen Gelsdorfhütte sind diesbezügliche Maßnahmen Bestandteil des beantragten Strukturwandel-Projektes.

Für die Entwicklung des östlichen Teilbereiches (Gelände der ehemaligen Allbau-Ziegelei) sind der Rückbau von Garagen und Kleingärten erforderlich. Diese Maßnahmen sollen mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Damit die Stadtmitte als Zentrum des sozialen Lebens fungieren kann, sind deren sichere Erreichbarkeit und ein stadtverträglicher Verkehr innerhalb der Stadtmitte notwendig. Das setzt eine abgestimmte Maßnahmenplanung voraus. Im EFRE-Gebietskonzept ist deshalb die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für die Innenstadt vorgesehen.

Das Mobilitätskonzept Innenstadt stellt darauf ab, Verkehrsflüsse neu zu ordnen und Potenziale zur Reduzierung der Verkehrsflächen in Verbindung mit einer umfangreichen Begrünung aufzuzeigen.

Der Autoverkehr soll zugunsten einer besseren Aufenthaltsqualität und mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer reduziert und in Teilen besser organisiert werden.

Daraus ergeben sich neue Möglichkeiten, öffentlicher Verkehrsräume als attraktive Aufenthaltsbereiche und lineare Elemente der innerstädtischen Grünvernetzung zu gestalten.

Straßen

Bei zwei der in dieser Kategorie vorgesehenen Maßnahmen handelt es sich um EFRE-Maßnahmen im Gebiet „Soziale Mitte“. Vorgesehen sind die Schaffung einer attraktiven Fuß- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof Weißwasser und Bahnhof Waldeisenbahn und die klimagerechte Umgestaltung der Bahnhofstraße. Die Umsetzung beider Maßnahmen ist über die Bewilligung der beantragten EFRE-Mittel weitgehend gesichert und soll durch die Kumulierung mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden. Aus der Umsetzung dieser Maßnahmen sollen Erfahrungen für ähnliche Vorhaben an anderen Stellen im Stadtgebiet gewonnen werden.

Eine weitere Maßnahme im Bereich Straßen ist die Fortführung der Sanierung der Gutenbergstraße.

Mobilitätsachse zwischen Bahnhof Weißwasser und Bahnhof Waldeisenbahn

Zwischen beiden Bahnhöfen soll eine direkte und verkehrssichere Verbindung entstehen. Dazu sind Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, der Abbau von Barrieren und die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums vorgesehen.

Einbezogen werden der Bahnhofsvorplatz, die Straße des Friedens bis Kreisverkehr Jahnstraße und die in der Verlängerung bestehende Fußwegverbindung bis zum Bahnhof an der Teichstraße sowie angrenzende Freiflächen.

Neben der Verbindung der genannten Bahnhöfe dient diese Achse der Verkehrsvernetzung im Gebiet. Mit der geplanten gestalterischen Aufwertung des Straßenraums und angrenzender Freiflächen erfährt dieser Teil der Innenstadt eine deutliche Aufwertung. Die Förderung CO₂-armer Verkehrsarten und die grünökologische Aufwertung des gesamten Bereiches werden sich günstig auf das Lokalklima auswirken.

Die weitere Konkretisierung und Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen des oben erwähnten Mobilitätskonzeptes Innenstadt. Im Zuge dessen sollen auch alternative oder zusätzliche Verbindungen bspw. über den Jahndamm und den Kohlestauplatz geprüft werden.

Bahnhofstraße – Klimaanpassung

Die Bahnhofstraße übernimmt als direkte Verbindung zwischen Muskauer Straße (B 156) und Bahnhofsvorplatz wichtige Verkehrs- und Aufenthaltsfunktionen. Um diesen besser gerecht zu werden, ist eine Neuordnung der Verkehrsflächen zugunsten von Fußgängern und Radfahrern geplant. Im Zuge dessen sollen der Anteil versiegelter Flächen reduziert und grüngestalterische Maßnahmen umgesetzt werden. Ziel ist es die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Bahnhofstraße für die lineare Grünvernetzung zu ertüchtigen.

Die Maßnahme wird im Ergebnis des Mobilitätskonzeptes Innenstadt (EFRE-Vorhaben) und einer ebenfalls im EFRE geplanten Freiraumkonzeption konkretisiert. Im Zuge dessen werden auch die Öffentlichkeit sowie Anlieger des Bahnhofsareals in den Planungsprozess eingebunden.

Mit einer konfliktarmen Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer, dem barrierefreien Umbau, der Begrünung und Aufwertung wird sich dieses Vorhaben auf mehrere Defizitbereiche im Zentrum positiv auswirken: Minderung von Überhitzungstendenzen, Aufwertung grüner Infrastruktur, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Qualifizierung des öffentlichen Raums nach klimatischen und barrierefreien Zielen, wirtschaftliche Stärkung durch touristische Attraktivität.

Gutenbergstraße – Straßensanierung

Die in den vergangenen Jahren bereits begonnene Sanierung der Gutenbergstraße soll im Abschnitt zwischen Lutherstraße und Humboldtstraße fortgesetzt werden. Der Abschnitt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östlich der Lutherstraße“.

Rad- und Fußwege

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 Innenstadt an umliegende Stadtquartiere und die umgebenden Naturräume verbessert werden.

Brückenweg / Braunsteichbrücke

Für eine bessere Anbindung des Braunsteiches als beliebten innenstadtnahen Ort für Erholung und Freizeit soll der vorhandene Waldweg saniert und in Abstimmung mit dem Sachsenforst naturverträglich befestigt werden. Angestrebt wird eine barrierefreie Erschließung für Fußgänger und Radfahrer. Um Fahrverkehr auszuschließen, soll eine Schranke installiert werden.

Die Sanierung der Braunsteichbrücke ist ein Projekt der grenzüberschreitenden Geopark-Region Muskauer Faltenbogen und ist für eine Interreg-Förderung angemeldet. Zur Finanzierung des Eigenanteils ist eine Kumulation mit Städtebaufördermitteln vorgesehen. Die Brücke ist eine der längsten Holzbrücken Deutschlands und bedarf dringend einer grundlegenden Sanierung. Die Brücke selbst ist als beeindruckendes Bauwerk selbst Ziel für Ausflüge in die unmittelbare Umgebung. Zudem bildet sie einen Zugang zur Geopark-Region und zu Erholungs- und Freizeiteinrichtungen am gegenüberliegenden Ufer des Braunsteiches.

Barriereabbau im öffentlichen Verkehrsraum

Bei allen Vorhaben wird auf eine Reduzierung bzw. vollständige Beseitigung von Barrieren geachtet. Einen Schwerpunkt bilden die Bushaltestellen im Fördergebiet. Diese sollen in den kommenden Jahren schrittweise barrierefrei umgebaut und im Zuge dessen auch barrierefreie Anschlüsse an das Wegenetz hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob an ausgewählten Standorten das für die Region entwickelte Modell der „Lausitz Haltestelle“ installiert werden kann. Dabei handelt es sich um ein modular aufgebautes Haltestellensystem, das durch die Entwicklungsgesellschaft Niederschlesische Oberlausitz mbH (ENO) in Zusammenarbeit mit Kommunen, Verkehrsunternehmen und Fachfirmen entwickelt wurde.

ruhender Verkehr

Parkplatz Forster Straße

Die geplante Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes erfordert die Schaffung von Ausweichflächen für den ruhenden Verkehr. Diese sollen unmittelbar westlich vom Bahnhof parallel zur Forster Straße entstehen. Auf einer noch zu erwerbenden Fläche (s. Grunderwerb) ist die Anlage öffentlicher Stellplätze vorgesehen. Perspektivisch sollen diese mithilfe begrünter Rankgerüste verschattet und gestalterisch besser in das Umfeld integriert werden. Die Rankgerüste sollen so konzipiert werden, dass sie auch als Unterkonstruktion für Solarpanelle verwendet werden können.

zusätzliche Bahnquerungen

Die Zielstellung, die innere Verkehrserschließung in der Innenstadt zu optimieren steht in engem Zusammenhang mit der Überwindung der Barrierewirkung der Bahntrasse. Die vorhandene Brücke im Zuge der B 156 ist eng und unattraktiv. Für eine Verbesserung der Abläufe und funktionalen Zusammenhänge der Innenstadt, werden im INSEK 2035 zwei zusätzliche Bahnquerungen vorgeschlagen. Östlich der Bundesstraße soll eine Verbindung zwischen Neufertbau und Volkshaus entstehen. Im Westen ist eine Verbindung zwischen dem Bahnhofsareal und dem Einkaufszentrum Saschowawiese / Boulevard vorgesehen. Für diese beiden Querungen sollen in einem ersten Schritt Machbarkeitsstudien erarbeitet werden.

Querung im Bereich Neufertbau – Volkshaus (Achse der Moderne)

Die Verbindung zwischen Neufertbau und Volkshaus wird mit Bezug zur architektonischen Bedeutung beider Gebäude als „Achse der Moderne“ bezeichnet. Geplant ist eine Querung für Fußgänger und Radfahrer.

Eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie soll unter anderem prüfen, ob eine einfache Querung der Bahnleise oder eine kreuzungsfreie Lösung mittels Brückenbauwerk realisiert werden soll.

Die mit der Bahnquerung entstehende direkte Verbindung von Neufertbau und Volkshaus und die Einbeziehung des Schnitter-Areals als öffentlichen Freiraum ist Voraussetzung für das Zusammenspiel der Standorte und die Erschließung von Synergien.

Darüber hinaus werden durch diese Bahnquerung die nördlich der Bahn gelegenen Quartiere zwischen Rathaus, Marktplatz und Grundschule besser erreichbar.

Querung Saschowawiese – Bahnhof

Das Fachmarktzentrum Saschowawiese deckt einen großen Teil des Bedarfs an Waren und Dienstleistungen und bietet damit einen wichtigen Anlass, die Innenstadt aufzusuchen. Auf der anderen Seite der Bahntrasse liegen auf gleicher Höhe der Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz. Bislang fehlt eine direkte Verbindung zu diesem zentralen Stadtraum und Verkehrsverknüpfungspunkt. Um Synergien für die Innenstadt zu erschließen und zugleich eine bessere Erreichbarkeit der Standorte beiderseits der Bahntrasse zu ermöglichen, wird dringender Bedarf für eine weitere Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer gesehen.

In Verlängerung dieser neuen Bahnquerung besteht Richtung Norden Anschluss an die oben beschriebene Mobilitätsachse und nach Süden über den Boulevard in die Südstadt. Mit der Bahnquerung wird eine attraktive Anbindung der südlichen Einwohnerschwerpunkte an die nördlichen Quartiere der Innenstadt gewährleistet. Ziel ist es, die sichere Erreichbarkeit der Innenstadt deutlich zu verbessern und diese damit in ihrer Funktionalität insbesondere als vernetzendes Element zwischen den umliegenden Stadtquartieren zu stärken.

Plätze und Grünanlagen

Die Innenstadt soll zu einem zentralen Ort mit einer Fülle unterschiedlicher Angebot für Begegnung, Beteiligung und niedrigschwelligen sozialen und soziokulturellen Angeboten werden. Damit das gelingen kann, sind öffentliche Räume so zu gestalten, dass sie eine angenehme Aufenthaltsqualität bieten und einen geeigneten Rahmen für organisierte oder nicht organisierte Betätigung, Begegnung und soziale Interaktion sowie für eigene Initiativen und Projekte bietet.

Öffentliche Grün- und Freianlagen sind für die weitere Entwicklung der Innenstadt in zweierlei Hinsicht von Bedeutung. Zum einen sind sie relevant für die klimatischen Bedingungen in diesem zentralen Stadtbereich und zum anderen sind sie wichtige Freiräume, in denen sich das öffentliche Leben abspielt.

Beide Aspekte werden auch im EFRE-Gebietskonzept herausgestellt und mit entsprechenden Zielstellungen untersetzt. Für eine abgestimmte Gesamtstrategie ist die Erstellung eines Freiflächenkonzeptes geplant. Dieses bildet die Grundlage für abgestimmte Maßnahmen die sowohl den Einzelstandort und seine grüngestalterische und ökologische Aufwertung als auch dessen Einbindung in eine vernetzte innerstädtische Grünstruktur und darüber hinaus ihre klimawirksame Anbindung an natürliche Grünbestände im Umfeld der Innenstadt in den Blick nehmen.

Bahnhofsvorplatz und Straße des Friedens

Beiden Bereichen kommt eine Schlüsselfunktion zu. Mit umfassenden Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen der Platzbereich von seiner bisherigen Verkehrsfunktion entlastet und zu einem hochwertigen öffentlichen vielfältig nutzbaren Aufenthaltsbereich werden.

Das Vorhaben ist als Schlüsselmaßnahme im EFRE-GIHK enthalten und soll mit Mitteln der Städtebauförderung kumuliert werden.

Schnitter-Areal / Erweiterung Schnitter-Areal

Die Umgestaltung der Gewerbebrache zu einer öffentlichen Grünanlage ist ebenfalls im EFRE-GIHK verankert und eine Kumulation mit Mitteln der Städtebauförderung geplant.

Zusätzlich wird angestrebt, das im Osten angrenzende Grundstück zu erwerben und in die Grünanlage zu integrieren.

Kirchenumfeld

Die Kirche und das benachbarte Gemeindeamt gehören zu den älteren Bauwerken im Gebiet. Das Kirchengelände liegt zwischen der Straße des Friedens und der Muskauer Straße und ist von beiden Seiten zugänglich. Die Freifläche um die Kirche ist relativ klein. Grünflächen, Grünbestände sowie die Wege sind sanierungsbedürftig.

Alter Ziegeleiteich

Die Entwicklung des Gelsdorfquartiers sieht vor, den Kernbereich der Allbau-Brachfläche als öffentlich zugängliche Grünfläche naturnah zu gestalten und bestehende Wegebeziehung zu ergänzen.

In der Vergangenheit wurden bereits Maßnahmen am Gewässer und im unmittelbaren Uferbereich durchgeführt. Gegenstand waren die Befestigung des Untergrundes, die Gestaltung des Ufers und erste Anpflanzungen. Die hergestellten Wege haben bislang noch keinen Anschluss an das öffentliche Wegenetz.

Aufgrund dieser fehlenden Anbindungen wirkt die Brache bisher als großflächige Barriere. Das Fußgänger-aufkommen ist erheblich, insbesondere zwischen Bahnhof / zentraler Bushaltestelle und der Berufsschule bzw. der Volkshochschule an der Jahnstraße. Mit der nun geplanten Fortführung der Grünflächengestaltung sollen direkte Wegebeziehungen hergestellt und die Zugänglichkeit für Spaziergänger verbessert werden. In Nachbarschaft zum geplanten Gewerbestandort auf dem Gelände der ehemaligen Gelsdorfhütte kann diese Freifläche auch für die Pausengestaltung durch die dortigen Mitarbeiter genutzt werden.

Baumaßnahmen

Dieser Maßnahmenkomplex umfasst Maßnahmen an privaten Gebäuden sowie an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gebäude privater Dritter

Um die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken, sind Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen am Gebäude- und Wohnungsbestand notwendig.

Wohnstandort Gartenstraße

Die städtische Wohnungsgesellschaft ist Eigentümerin mehrere Geschosswohnungsbauten zwischen Gartenstraße und Brunnenstraße. Es handelt sich um viergeschossige Zeilen mit jeweils vier Aufgängen. Die Vermietbarkeit der oberen beiden Etagen ist seit mehreren Jahren schwierig und konnte auch mit zusätzlichen Anreizen, wie Mietnachlässen nicht verringert werden.

Die Folge sind wachsende Leerstände, die sich ungünstig auf die Wohnqualität und die Wirtschaftlichkeit der Objekte auswirken. Der Anbau von Aufzügen ist aufgrund der Gebäudegrundrisse kaum möglich und in Anbetracht der geringen Geschosshöhe wirtschaftlich nicht darstellbar. Die WBG mbH plant deshalb einen geschossweisen Rückbau.

Für die anschließend geplante Sanierung der Gebäudehülle, der Haustechnik und den Anbau von Balkonen sollen Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden. Ziel ist, weiterhin stabile Mieten anbieten und so eine gute soziale Mischung in der Innenstadt auf Basis eines differenzierten Wohnungsangebotes gewährleisten zu können.

Die Vorplanungen für diese komplexen Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen sind bereits weit fortgeschritten. Es ist vorgesehen die Vorhaben jeweils innerhalb eines Jahres umzusetzen. Baubeginn soll 2024 sein.

Sanierungsvorhaben an weiteren Objekten im Fördergebiet

Mit Unterstützung aus der Städtebauförderung sollen Anreize für die Sanierung von Wohngebäuden geschaffen werden. Für die Sanierung der Gebäudehüllen (Dach und Fassade) sollen Zuschüsse in Höhe von 25 % der förderfähigen Kosten gewährt werden.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Öffentliche Einrichtungen gehören zum Funktionsspektrum der Innenstadt. An einigen Objekten sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich, die mit Unterstützung der Städtebauförderung realisiert werden sollen. Im Blick stehen Maßnahmen an Gebäuden und Freianlagen, die dem Erhalt bzw. der Angebotserweiterung dienen.

Tierpark

Der Tierpark gehört zu den naturnahen Freizeit- und Erholungseinrichtungen am Jahnteich. Als niedrigschwellige familienbezogene Einrichtung genießt der Tierpark eine große Beliebtheit bei Besuchern aller Generationen. Der Tierparkverein bietet zudem Möglichkeiten, sich in verschiedener Form für diese Einrichtung zu engagieren.

Im Zuge des Angebotsausbaus ist die Anlage eines Kreativspielplatzes geplant. Dieser soll den Kindern auf spielerische Weise Wissen zur Natur vermitteln und zum kreativen Bauen mit Naturmaterialien anregen.

Das Vorhaben leitet sich aus der Tierparkkonzeption von 2017 ab. Diese Konzeption wurde für den Tierpark Weißwasser in Trägerschaft der Tierparkgesellschaft Weißwasser e. V. als langfristiges Planungsinstrument für die Entwicklung der Einrichtung mit einem Planungshorizont bis 2028 erarbeitet.

In die konkrete Ausgestaltung des Spielplatzes sollen die Besucher, insbesondere die Kinder einbezogen werden. Die Umsetzung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen, deren Fertigstellung mit einem kleinen Festakt gefeiert werden soll.

Es handelt sich dabei um eine EFRE-Maßnahme, die mit Mitteln der Städtebauförderung kumuliert werden soll. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt ab 2024.

Verwaltungsbau Straße des Friedens (derzeit Stadtbibliothek)

Das Konzept zur Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes sieht vor, dass die Stadtbibliothek von ihrem bisherigen Standort an der Straße des Friedens in den künftigen Bürgerbahnhof umzieht.

Das bisher genutzte Gebäude soll dann für eine Nachnutzung durch Teile der Stadtverwaltung hergerichtet und im Zuge dessen auch ein Außenaufzug angebaut werden. Mit dieser Maßnahme wird den sehr beengten räumlichen Platzverhältnissen im Rathaus Abhilfe verschafft.

Die Herstellung des barrierefreien Zugangs erfolgt in enger Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Weißwasser sowie mit den relevanten Interessengruppen. In Vorbereitung der Maßnahme wurde im Rahmen eines TÜV Gutachtens bereits 2021 die technische Realisierbarkeit des Vorhabens geprüft.

Der Anbau des Aufzuges ist eine EFRE-Maßnahme. Die EFRE-Fördermittel sollen mit Mitteln der Städtebauförderung kumuliert werden.

Bauliche Maßnahmen am Bestandsgebäude sollen mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden. Die Maßnahme soll unmittelbar nach dem Auszug der Stadtbibliothek im Jahr 2025 beginnen.

Kita Ulja

Für das pädagogische Konzept der Kita sind Bewegungs- und Spielangebote im Freien ein ganz wesentlicher Faktor. Das großzügige Außengelände mit teilweise sehr altem Baumbestand soll in Gänze hergerichtet und unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange saniert werden. Den Schwerpunkt bilden Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und klimatischen Anpassung des Grünbestandes. Mit einer Fläche von rund 15.000 m² bietet das Grundstück ausreichend Platz, um separate Bereiche für unterschiedliche Angebote einzurichten. Die parkähnliche Anlage sorgt für ein angenehmes Lokalklima. Darüber hinaus ist der Standort im Zusammenwirken mit den umliegenden Grün- und Freiflächen für das Stadtklima relevant.

Turnerheim

Der Sport spielt in Weißwasser eine bedeutende Rolle. Trotz Bevölkerungsrückgang und zunehmender Alterung konnte sich eine einzigartige Vereinslandschaft erhalten. Derzeit sind 35 Sportvereine mit rund 3 200 Mitgliedern in Weißwasser aktiv.

Das Turnerheim mit seinen Sportanlagen zählt zu den regional und überregional wichtigsten Sportstätten. Er ist Sitz mehrerer Vereine, die ein breites Spektrum an Sportarten anbieten.

Allein der SV Grün-Weiß Weißwasser e. V. vereint 15 Sportarten unter seinem Dach. Im Turnerheim betreibt der Verein erfolgreich sein Nachwuchstalenzentrum im Ringkampf sowie die Sparten Billard, Schach und Fitness.

Der KSV 90 – Weißwasser e. V. betreibt hier erfolgreich sein Nachwuchstalenzentrum im Fechtsport.

Der Fußballverein VfB Weißwasser e. V. hat hier ebenfalls seinen Sitz. Ihm stehen am Standort zwei Spielfelder für insgesamt 11 Teams zur Verfügung (Welpenliga, Junioren, Männer sowie ein Behindertenteam).

Im Turnerheim finden die regelmäßigen Kraft-Trainingseinheiten der Polizei Weißwasser, der Bogenschützen und der Radfahrer statt. Es ist auch die Trainingsstätte des Ju-Jutsu Teams Yawara e. V.

Am Gebäude besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Im Zuge dessen sollen die Haustechnik erneuert und die Kapazitäten der Umkleide- und Sanitärräume erweitert werden.

Ziel ist der dauerhafte Erhalt dieser traditionsreichen und mit der Weißwasseraner Identität als Sportstadt eng verbundene Sportstätte. Das Gebäude wurde 1933 als Turnhalle mit Trainings- und Vereinsräumen, Büros und Vereinslokal errichtet. Aufgrund seiner bau-, sozial- und ortsgeschichtlichen Bedeutung steht der Gebäudekomplex unter Denkmalschutz.

Die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, die damit einhergehende Herstellung einer betriebswirtschaftlichen, klimagerechten Betreibung sichert nicht nur den langfristigen Fortbestand dieser erfolgreichen Sportstätte, sondern auch das vielseitige Breitensportangebot als wichtigen Anker in der Stadtgesellschaft.

Turnhalle Brunnenstraße

Nach der Schließung des Schulstandortes wird die ehemalige Schulsporthalle weiterhin für den Breiten-sport genutzt. Um den Bedarf an Hallenstunden für die zahlreichen in Weißwasser aktiven Vereine zu decken, sind die Hallenkapazitäten der Turnhalle unverzichtbar.

Um eine Nutzung der Halle auch in Zukunft sichern zu können sind mittelfristig bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie an den Umkleide- und Sanitärräumen erforderlich.

Sonstige Maßnahmen

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

Für die gesamte Programmlaufzeit sind Kosten für die Programmbegleitung, für die Einrichtung eines Gebietsmanagements sowie eines Verfügungsfonds aufgeführt.

Als Teil der programmbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit ist die regelmäßige Teilnahme am bundesweiten Tag der Städtebauförderung geplant.

Die oben beschriebenen Machbarkeitsstudien für zusätzliche Bahnquerungen im Bereich Bahnhof / Saschowawiese und Achse der Moderne sind ebenfalls als sonstige Maßnahmen eingruppiert.

8.2 Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Städte und die Stadtbevölkerung sind wichtige Akteure bei der Umsetzung von Klimazielen. Bis zu 80 % der weltweiten Energieproduktion und drei Viertel der globalen CO₂-Emissionen entfallen auf Städte.⁴ Zugleich sind Städte höchst anfällig für die Folgen des Klimawandels. Um diesen zu begegnen sind langfristige Strategien für Klimaschutz und Klimaanpassung notwendig. Dabei handelt es sich um Querschnittsaufgaben, die nahezu alle Bereiche städtischer Entscheidungen und des lokalen Handelns berühren.

Die Stadt Weißwasser sieht in der Entwicklung der Sozialen Stadtmitte die Chance, Ziele der sozialen Stadtentwicklung mit Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu verbinden. Wesentliche Elemente der sozialen Stadtentwicklung in Weißwasser ist die Schaffung qualitativ hochwertiger öffentlicher Freiräume sowie eine gute Verkehrsvernetzung, die den motorisierten Verkehr zugunsten des Fußgänger- und Radverkehrs reduziert. Dieser strategische Ansatz der Sozialen Mitte bringt positive Effekte für die Entwicklung eines gesunden Stadtklimas und die Reduzierung von CO₂-Emissionen mit sich.

Darüber hinaus werden Maßnahmen am Gebäudebestand, die Errichtung energieeffizienter Neubauten und die geplante Ausweitung der Fernwärmeversorgung dazu beitragen, die Energiebilanz des Gebietes zu verbessern und lokale CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Im stadtweiten Maßstab sind die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz ebenfalls verankert.

Einrichtung eines kommunalen Energiemanagements

- zusätzliche fachliche und personelle Ressourcen für eine kontinuierliche Erfassung und Steuerung von Energie-Verbrauchsdaten an kommunalen Liegenschaften
- Erschließung von Energieeinspar- und CO₂-Minderungspotenzialen
- Verankerung der Thematik in der Verwaltung

Für die Umsetzung des Vorhabens wurde ein Antrag gem. Kommunalrichtlinie gestellt.

Erarbeitung einer kommunalen Wärmeplanung

Die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption für die Stadt Weißwasser befindet sich in Vorbereitung. Der Beginn hat sich aufgrund von Seiten des Bundes noch zu klärender Vorgaben und Rahmenbedingungen verzögert.

Berührungspunkte zu geplanten Maßnahmen im SZP-Gebiet Soziale Mitte ergeben sich im Bereich der Fernwärmeversorgung. Der Erhalt und die Ausweitung der Fernwärmeversorgung wird eine strategische Zielstellung der Wärmeplanung sein. Bei einem perspektivischen Energieträgerwechsel von Braunkohle auf CO₂-arme Alternativen ergeben sich große CO₂-Einsparpotenziale.

Kommunaler Entwicklungsberater (KEB)

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. Die Ergebnisse der Arbeit werden unter [weisswassermachen.de](https://www.weisswassermachen.de) dokumentiert. Sie fließen in laufende Projekte ein und unterstützen die Verwaltung und den Stadtrat bei relevanten Entscheidungen.

Der KEB ist eine wirksame Schnittstelle zwischen Verwaltung, Akteuren und Bürgern und trägt dazu bei Nachhaltigkeitsaspekte und Verständnis für die Eigenwirksamkeit jedes Einzelnen zu stärken. (s. auch Kap. 6, Beteiligung)

⁴ Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ), Positionspapier Nachhaltige Stadtentwicklung, 2023

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Wirkeffekte geplanter SZP-Maßnahmen im Hinblick auf verschiedene Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Über die hier aufgezeigten Maßnahmen hinaus werden weitere Vorhaben im SZP-Gebiet, die ohne Städtebauförderung realisiert werden zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung beitragen, wie z. B. Maßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Erhaltungs-, Pflege und Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Freiflächen einschl. Außenanlagen öffentlicher Gebäude sowie Maßnahmen der Wohnungsunternehmen im Wohnumfeld.

	Energieeinsparung	CO ₂ -Minderung	Verkehrsvermeidung	klimafreundliche Mobilität	Förderung der Innenentwicklung	Bodenentsiegelung	Flächenrecycling	Erhöhung des Grünanteils	Verbesserung der Grünvernetzung	Verbesserung des Lokalklimas
Gebäude / Städtebau										
Sanierung privater Gebäude energetische Sanierung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik	X	X			X					
Ausbau der Fernwärmeversorgung im Bahnhofs-Areal Anschluss Bürgerbahnhof und weiterer Objekte im Umfeld	X	X								
Verkehr / Mobilität										
Mobilitätsachse Bahnhof Weißwasser bis Waldeisenbahn barrierefreie und sichere Fuß- und Radwegverbindung										
Bahnhofstraße – Klimaanpassung (Umgestaltung Verkehrsraum) Reduzierung Autoverkehr, Erhöhung Grünanteil		X	X	X		X		X	X	X
Bahnhofsvorplatz, Straße des Friedens – Klimaanpassung analog Bahnhofstraße		X	X	X		X		X	X	X
Zusätzliche Bahnquerungen für Fußgänger und Radfahrer Machbarkeitsstudien für zwei Standorte			X	X						
Grün- und Freianlagen										
Schnitter-Areal – Grüne Infrastruktur auf Gewerbebrache grünökologisch und stadtklimatisch wirksame Grünfläche						X	X	X	X	X
Kita Ulja – Sanierung Außenanlagen Pflege, Erhalt und Ergänzung des Grünbestandes								X	X	X
Kirchenumfeld – Umgestaltung Grün- und Freianlagen Sanierung und Aufwertung (grünökologisch / stadtklimatisch)						X			X	X
Ziegeleiteich – Aufwertung grüne und blaue Infrastruktur öffentlicher Freiraum im Kern des neuen Quartiers Innenstadt II					X		X	X	X	X

Tabelle 4: Übersicht der Wirkeffekte geplanter SZP-Maßnahmen im Hinblick auf verschiedene Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

8.3 Verknüpfung mit anderen Programmen

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

Zugleich erlaubt die Kombination verschiedener Fördermöglichkeiten eine erhöhte Umsetzungsdynamik und öffentliche Präsenz. Das wird dazu beitragen, die Akteursbeteiligung aus dem INSEK-Prozess in eine aktive Umsetzungsbeteiligung zu überführen.

Ziel soll sein, gesellschaftliche Teilhabe, soziales Miteinander und die Identifikation mit der eigenen Stadt bereits im Planungsprozess zu fördern. Die Kombination mit EFRE und ESF sichert eine breite Akteursbeteiligung und einen vielfältigen Zugang zu Themen der Stadtentwicklung. Um Synergien bestmöglich nutzen zu können, wird eine enge Zusammenarbeit zwischen den Umsetzungsstrukturen und Netzwerken aller im Gebiet wirkenden Programme angestrebt.

Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung – EFRE 2021 – 2027

Mit Bescheid vom 11.09.2023 wurde die von der Stadt Weißwasser für das EFRE-Gebiet „Stadtmitte“ beantragten Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in voller Höhe bewilligt.

Die Bewilligung erfolgte auf der Grundlage eines 2022/23 erarbeiteten integrierten Handlungskonzeptes. Die Gebietskulisse wurde gemäß INSEK 2025 gewählt. Es soll die dort formulierten Zielstellungen für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadtlage innerhalb eines weiter schrumpfenden Siedlungskörpers unterstützen.

Das Maßnahmenbündel des EFRE-Gebietskonzeptes unterstützt die Weiterentwicklung der „Stadtmitte“ unter sozialintegrativen, ökologischen und stadtklimatischen Aspekten. Die Gebietsabgrenzung und die Maßnahmenplanung erfolgten mit der Absicht, EFRE mit einem Programm der Städtebauförderung zu kombinieren (Abbildung 19).

Für eine zügige und gesicherte Umsetzung ist für Schlüsselmaßnahmen eine Kumulierung der EFRE-Mittel mit Mitteln der Städtebauförderung beabsichtigt.

Nachhaltige soziale Stadtentwicklung – ESF plus 2021 – 2027

Die Zielstellungen des EFRE und des Programms Sozialer Zusammenhalt (SZP) werden im Wesentlichen durch investive Maßnahmen umgesetzt. Zur Belebung der Quartiere werden nichtinvestive Vorhaben der sozialen Stadtentwicklung, wie sie in Weißwasser bereits seit in den vergangenen Förderperioden für sozial benachteiligte Zielgruppen angeboten werden, belebt.

Für die aktuelle ESF-Förderperiode wurde 2023 ein Handlungskonzept erarbeitet. Im Zuge dessen fanden Abstimmungen zwischen der ESF-Arbeitsgruppe und den Steuergruppen der EFRE- und der Städtebauförderung statt.

Ziel ist es, aus der Kombination investiver und nicht investiver Vorhaben, Synergien für die nachhaltige Belebung und sozialintegrative Ausrichtung der Innenstadt zu erschließen.

	Einrichtung	Lage
1	Kindertagesstätte „Zwergenland – Eine Kita für alle“	Brunnenstraße 8
2	Friedrich-Froboeß-Grundschule	Schulstraße 10
3	Ausbildungsgesellschaft Rodig GmbH	Straße der Einheit 2
4	Mobile Jugendarbeit und Soziokultur e. V.	Straße der Einheit 20

Tabelle 5: ESF-Vorhaben im Gebiet „Soziale Mitte“

Quelle: Stadtverwaltung Weißwasser, 2023

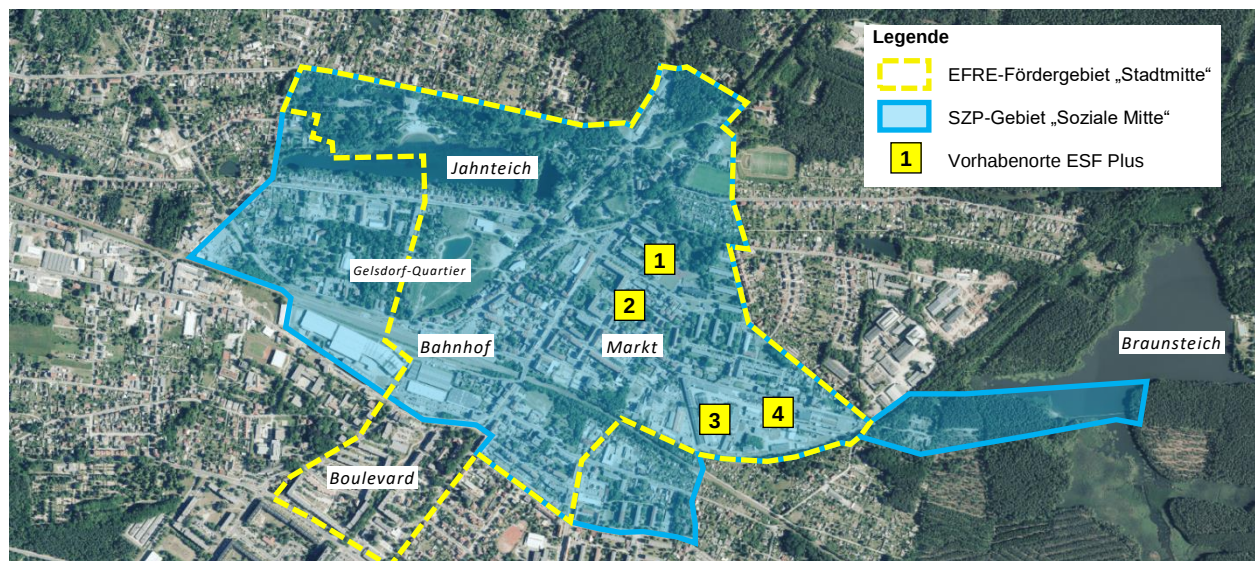


Abbildung 19: Überlagerung EFRE- und SZP-Gebiet

Quelle: Geoportal, eigene Darstellung

Strukturförderung

In Weißwasser sind mehrere Projekte für eine Förderung gemäß Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) vorgesehen. Die Projekte sollen dazu beitragen, den infolge des Kohleausstiegs anstehende Strukturwandel zu bewältigen. Die Stadt Weißwasser hat Projekte angemeldet, die als Initial und Impulsgeber eines größeren Entwicklungszusammenhangs fungieren können. Im Gebiet „Stadtkern“ sind die Entwicklung der Gewerbebrache der ehemaligen Gelsdorfhütte und der Umbau des Bahnhofs Weißwasser zu einem Bürgerbahnhof für eine Förderung angemeldet. Eine Kumulation der Strukturförderung mit Mitteln der Städtebauförderung ist ausgeschlossen. Allerdings sollen flankierende Maßnahmen dazu beitragen, die Wirksamkeit der Strukturförderung im Gebiet und ihre Ausstrahlung auf die Gesamtstadt zu erhöhen.

Gelsdorfgelände: Der westliche Teil des Entwicklungsgebietes Innenstadt II, eines neuen innovativen Stadtquartiers mit einer innenstadttypischen Mischung aus Wohnen und Arbeit, soll mithilfe der Strukturförderung für die Ansiedlung wohnverträglicher Gewerbe entwickelt werden. Unter anderem ist hier die Ansiedlung der BAFA geplant.

Das Quartier Innenstadt II umfasst neben dem Gelsdorfgelände auch das Areal der ehemaligen Allbau-Ziegelei. Dieser Teil der Brachfläche soll für innerstädtisches Wohnen und öffentliche Grünanlagen genutzt werden. Das Quartier soll klimafreundlich und teilweise energieautark konzipiert werden. Ordnungsmaßnahmen sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen und Wegebeziehungen sollen über SZP gefördert werden.

Bürgerbahnhof: Sanierung und Umbau des historischen Empfangsgebäudes für Bürger und Gäste der Stadt, mit Stadtinformation, Bibliothek und Lese-Café sowie als zentrale Anlaufstelle für Begegnung, Beteiligung, Bürgerdialog und Austausch. Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, der Bahnhofstraße sowie der Anlage der Mobilitätsachse Richtung Bahnhof Waldeisenbahn. Diese Maßnahmen sind für eine Förderung in EFRE und SZP vorgesehen.

Weitere Förderprogramme und Fachförderungen

Interreg: Der Braunsteich liegt in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern und gehört zu den beliebtesten Orten in Weißwasser. Eine besondere Attraktion ist die Holzbrücke, die mit mehr als 200 Metern Länge das Stadtgebiet mit den Erholungs- und Ausflugszielen am Ostufer des Sees verbindet. Die seit Jahren ausstehende Sanierung der Brücke soll ab 2024 mit Mitteln aus Interreg realisiert werden.

Der Braunsteich und die Braunsteichbrücke stehen für die besondere Wohn- und Lebensqualität im Stadtkern von Weißwasser. Das enge Nebeneinander von Innenstadt und Natur ist ein Alleinstellungsmerkmal und ein idealer Rahmen für niedrigschwellige, naturnahe und weitgehend konsumfreie Betätigung, Erholung und soziales Miteinander. Aus diesem Grund wird eine Kumulierung mit SZP-Mitteln angestrebt.

Bundesprogramm Sport, Jugend und Kultur (SJK): Sport gehört sowohl als Leistungs- wie auch als Breitensport zur Identität Weißwassers und zum Selbstverständnis der Weißwasseraner. Es gibt ein überdurchschnittliches Angebot an Sportvereinen und Sportinfrastruktur. Schwerpunkte sind der Oberlausitzer Sportpark (OSP) im Süden und das Stadion mit Turnerheim im Norden der Kernstadt.

Das Turnerheim liegt im Gebiet Soziale Mitte. Es ist eine der ältesten und traditionsreichsten Sportstätten der Stadt und dient dem aktiven Vereinssport wie auch dem Vereinsleben der örtlichen Sportvereine. Das denkmalgeschützte Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig. Für die notwendigen baulichen Maßnahmen wurden 2023 Mittel im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Jugend, Kultur und Sport“ (SJK) beantragt. Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation des Bundes werden derzeit keine Anträge im SJK-Programm bewilligt.

Die Bereitstellung einer guten Sportinfrastruktur in stadtzentraler Lage ist ein zentrales Anliegen der Stadt Weißwasser und soll auch in Zukunft gefördert werden. Aufgrund seiner Bedeutung und der Dringlichkeit ist die Sanierung des Turnerheims nunmehr im Rahmen der Städtebauförderung geplant. Als Teil der stadtspezifischen Daseinsvorsorge mit sozialintegrativer Funktion fügt sich das Vorhaben schlüssig in die SZP-Gesamtmaßnahme.

8.4 Umsetzungsstrategie für Maßnahmenschwerpunkte

Die abgestimmte Gebietsentwicklung sieht jede Maßnahme im Kontext der Gesamtentwicklung. Diese umfasst die Weiterentwicklung des Vorhandenen ebenso wie die Etablierung neuer Einrichtungen und Angebote. Maßnahmen, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen sind zu Maßnahmenbündeln zusammengefasst.

- | | |
|----------|---|
| A | Bahnhof und Bahnhofsvorplatz einschließlich Verknüpfung mit dem EKZ Saschowawiese |
| B | Neues Gelsdorf Quartier auf den Brachflächen der ehemaligen Gelsdorfhütte und der Allbau-Ziegelei |
| C | Achse der Moderne, Verknüpfung Neufertbau, Schnitter-Areal und Volkshaus |
| D | Sport- und Freizeitachse zwischen Jahnpark und Turnerheim |

Nachfolgend werden Maßnahmenbündel noch einmal gesondert beschrieben, wobei auch relevante Maßnahmen einbezogen werden, die in anderen Programmen gefördert werden sollen. Damit soll eine Einordnung der geplanten SZP-Maßnahmen in die laufende Gebiets- bzw. Stadtentwicklung gewährleistet werden. Die dargestellten Vorhaben knüpfen an bisherige Maßnahmen an bzw. erweitern diese. Dadurch wird die Wirkung aller Investitionen gesteigert.

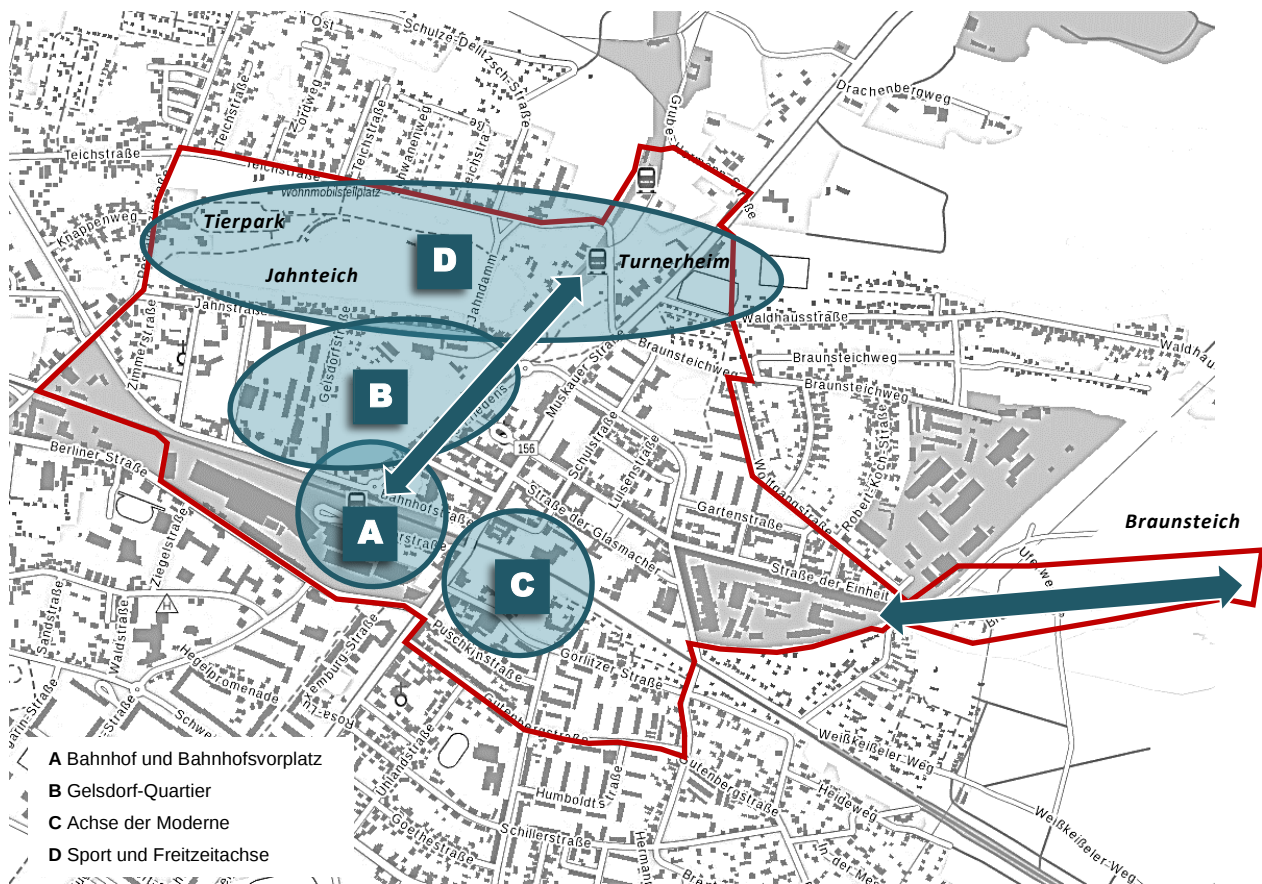


Abbildung 20: Maßnahmenkomplexe im Gebiet „Soziale Mitte“

Quelle: ALK Weißwasser, eigene Darstellung, 2023

Maßnahmenswerpunkt A: Bahnhof und Bahnhofsbereich

Als zentraler Verkehrsverknüpfungspunkt gehören der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld zu den stärker frequentierten Orten der Innenstadt. Der vorgelagerte Bahnhofsvorplatz ist eine wichtige öffentliche Freifläche. Das Umfeld ist durch eine Funktionsmischung aus Handel, Gewerbe und Wohnen geprägt. Die Funktionalität des Bahnhofsbereichs und das Zusammenspiel der vorhandenen Nutzungen sind durch städtebauliche Defizite, Gewerbeleerstände und eine geringe Aufenthaltsqualität gestört.

Mit einem Bündel aus Maßnahmen sollen die vorhandenen Entwicklungsansätze und Potenziale weiterentwickelt werden. Dabei greifen Strukturförderung, EFRE-Mittel und Städtebauförderung ineinander und verstärken sich in ihrer Wirkung. (* Nummer der SZP-Maßnahme gemäß Kosten- und Finanzierungsplanung (KuF)

Tabelle 6)

Nr.	Einzelmaßnahmen	SZP	EFRE	andere	Anmerkungen
A	Bürgerbahnhof und Bahnhofsbereich				
A1	Bürgerbahnhof Sanierung und Umbau zum Bürgerbahnhof / Bibliothek			X	Strukturförderung
A2	Bahnhofsvorplatz/Straße d. Friedens (45)* Klimaanpassung (Entsiegelung und Begrünung)	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
A3	Bahnhofstraße (36) Klimaanpassung (Entsiegelung und Begrünung)	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
A4	Parkplatz Forster Straße (20 / 55) Grunderwerb / Neuanlage Parkplatz mit Verschattung	X			-----
A5	Bahnquerung Bahnhof / Saschowawiese (902) Machbarkeitsstudie für neue Fuß- u. Radwegbrücke	X			-----
A6	Ausbau Fernwärmeversorgung (42) Anschluss Bürgerbahnhof / weitere Objekte im Umfeld	X			-----
A7	Mobilitätsachse von Bahnhof bis Waleisenbahn (35) Barrierefreie, sichere Fuß- und Radwegverbindung	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
A8	Konzeptionelle Grundlagen Mobilitätskonzept Innenstadt (i. V. m. Bahnhofsvorpl.) Freiraumkonzept Innenstadt (i. V. m. Schnitter-Areal)	X	X		Kumulation EFRE-Mittel

* Nummer der SZP-Maßnahme gemäß Kosten- und Finanzierungsplanung (KuF)

Tabelle 6: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich A – Bahnhof und Bahnhofsbereich

Das wichtigste Projekt und wirksamer Auftakt einer abgestimmten Gebietsentwicklung ist der Umbau des ehemaligen Empfangsgebäudes zu einem Bürgerbahnhof. Der Kauf der Immobilie durch die Stadt Weißwasser und die Bewilligung von Mitteln gemäß Kohleinvestitionsgesetz ermöglichen jetzt die Umsetzung des Vorhabens, für das es seit den 1990er Jahren schon viele Ideen gab, die nun auch in das neue Nutzungskonzept eingeflossen sind. Hauptnutzung wird die städtische Bibliothek sein. Ergänzt wird diese durch ein Café und weitere Angebote für Austausch, Begegnung und Beteiligung. Der Bahnhof wird zu einem zentralen Anlaufpunkt in der neuen Sozialen Mitte.

Für den vorgelagerten Bahnhofsvorplatz sind ebenfalls komplexe Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, mit deren Hilfe die öffentliche Nutzung des Platzes in Korrespondenz zum Bürgerbahnhof gestärkt wird. Im Zusammenhang damit ist eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs an einen neuen Standort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof an der Forster Straße notwendig.

Im Bahnhofsbereich sind mehrere Klimamaßnahmen angesiedelt, die darauf abzielen verkehrsbedingte Beeinträchtigungen zu mindern und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Das betrifft die klimagerechte Gestaltung der Bahnhofstraße und der Straße des Friedens. Letztere ist darüber hinaus Teil der Mobilitätsachse zwischen Bahnhof Weißwasser und dem Bahnhof der Waleisenbahn an der Teichstraße.

Konzeptionelle Grundlagen sind ein Mobilitätskonzept und ein Freiraumkonzept für die Innenstadt. Beide Planungen sind EFRE-Projekte. Sie sichern den ganzheitlichen Planungsansatz für einen größeren Gebietszusammenhang und bieten zugleich den Rahmen für die Einbindung der Innentadtakteure und der Öffentlichkeit.

Eine der zentralen Fragestellungen des Mobilitätskonzeptes werden die Trennwirkung der Bahn bzw. Maßnahmen zu deren Minderung sein. Im INSEK werden zwei Standorte für zusätzliche Bahnquerungen vorgeschlagen. Einer der beiden Standorte soll das Bahnhofsareal mit dem Einkaufszentrum Saschowawiese und darüber hinaus mit dem Boulevard und der Südstadt verbinden. Im Rahmen SZP ist die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie vorgesehen.

Eine zusätzliche Bahnquerung wird zu einer besseren Erreichbarkeit und nachhaltigen Belebung des Bahnhofsareals beitragen. Das Gleiche gilt für die Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Gelsdorf-Quartiers für neue Wohnungen und Arbeitsplätze (siehe Maßnahmenschwerpunkt B).

Die Wärmeversorgung des Wohnstandortes soll über Fernwärme ggf. in Kombination mit thermischer Energie aus dem Ziegelei- und dem Jahnteich erfolgen. Dieses und die Wärmeversorgung des künftigen Bürgerbahnhofs sind Anlass für eine Erweiterung des Fernwärmeversorgungsgebietes. Neben den genannten Abnehmern soll perspektivisch im Zuge notwendiger Heizungserneuerungen weitere Objekte im Bahnhofsareal an die zentrale Wärmeversorgung angeschlossen werden.

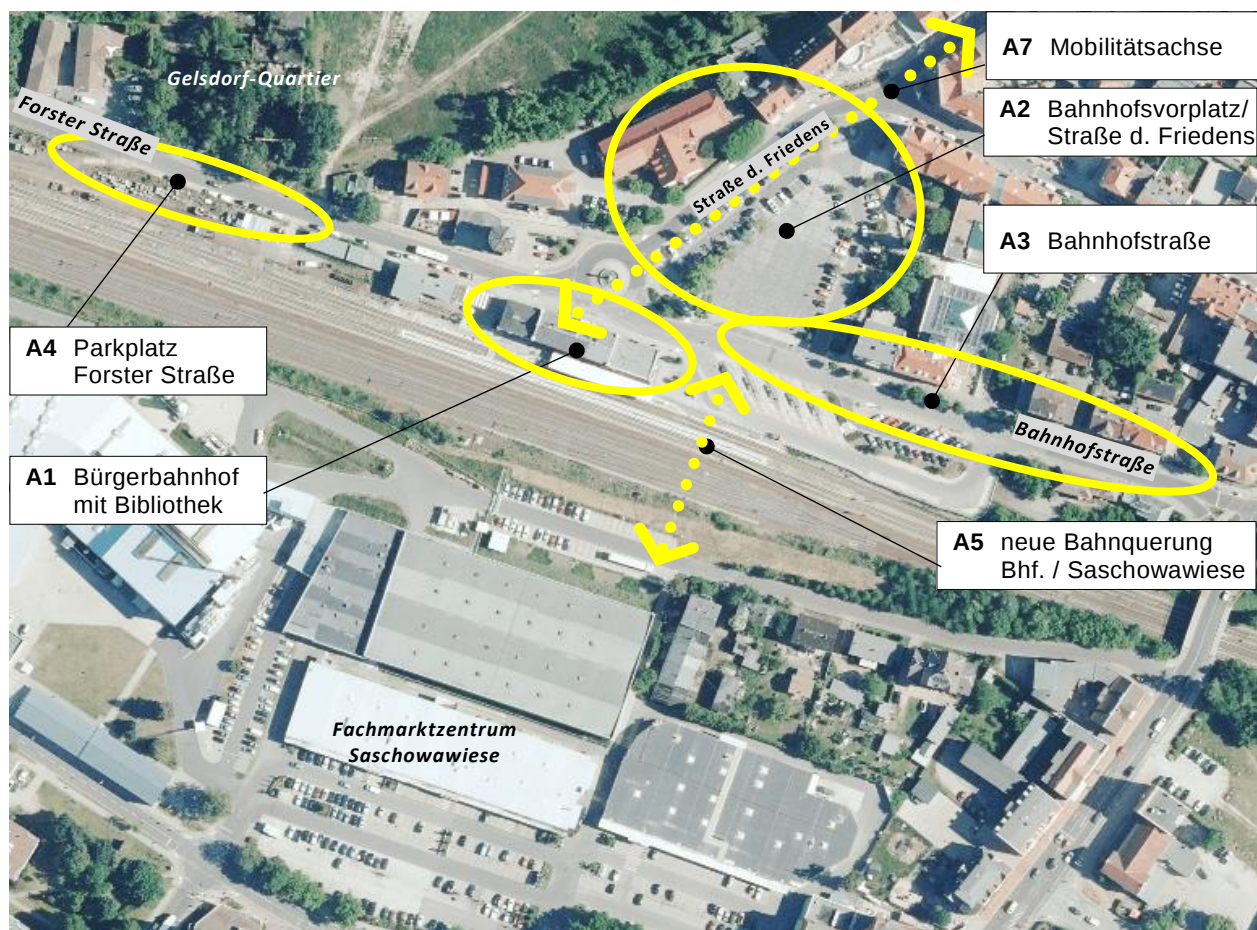


Abbildung 21: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt A: Bürgerbahnhof und Bahnhofsareal

Quelle: Geoportal, eigene Darstellung

Maßnahmenswerpunkt B: Gelsdorf-Quartier

Die Brachflächen der Gelsdorfhütte und der Allbau-Ziegelei beeinträchtigen aufgrund ihrer Lage, Größe und des Zustandes das Stadtbild. Zugleich handelt es sich um ein großes Flächenpotenzial für eine städtebauliche Weiterentwicklung und Funktionsanreicherungen in der Stadtmitte.

Das rund 6 Hektar umfassende und gut erschlossene Areal soll vollständig neu geordnet und einer Nachnutzung als moderner Gewerbestandort (Gelsdorf-Gelände) und innerstädtisches Wohnquartier (Allbau-Ziegelei) zugeführt werden.

Derzeit wird ein Masterplan erarbeitet, der die Entwicklung beider Standorte aufeinander abstimmt und in Beziehung zum städtischen Umfeld setzt.

Die Entwicklung des Gewerbestandes, für den u. a. der Neubau einer BAFA-Geschäftsstelle vorgesehen ist, soll mit Unterstützung von Strukturmitteln gemäß RL InvKG erfolgen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Allbau-Ziegelei ist ein modernes Wohnquartier geplant, in dessen Mitte ein großzügiger öffentlicher Freiraum liegt. Rund um den bereits sanierten Ziegeleiteich sollen naturnah gestaltete Grünflächen mit Verweilplätzen und Spazierwegen entstehen, die zugleich Wegebeziehungen zu den umliegenden Quartieren herstellen. So entstehen neue Verbindungen zwischen Bahnhofsareal und Jahnstraße, die u. a. das Berufsschulzentrum und die Volkshochschule besser an das Bahnhofsareal anbinden.

Zur Vorbereitung dieser Maßnahme sind auf dem Gelände Ordnungsmaßnahmen geplant. Garagen und Kleingärten sollen beraumt und abgerissen werden.

Die in diesem Maßnahmenswerpunkt geplanten Vorhaben werden auch Gegenstand des Mobilitätskonzeptes und des Freiraumkonzeptes sein (siehe Maßnahmenswerpunkt A: Bahnhof und Bahnhofsareal).

Nr.	Einzelmaßnahmen	SZP	EFRE	andere	Anmerkungen
B	Wohn- und Gewerbestandort Gelsdorf-Quartier				
B1	Masterplan für gesamten Standort Entwicklung eines Wohn- und Gewerbestandes	X		X	-----
B2	Teilgebiet Gelsdorfgelände Entwicklung eines Gewerbestandes (u. a. BAFA)			X	RL InvKG
B3	Teilgebiet Allbau-Ziegelei (30)* Ordnungsmaßnahmen	X			-----
B4	Freiraumgestaltung Alter Ziegeleiteich (49) öffentliche Grünanlage einschl. Wegebeziehungen	X			-----

* Nummer der SZP-Maßnahme gemäß Kosten- und Finanzierungsplanung (KuF)

Tabelle 7: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich B – Gelsdorf-Quartier

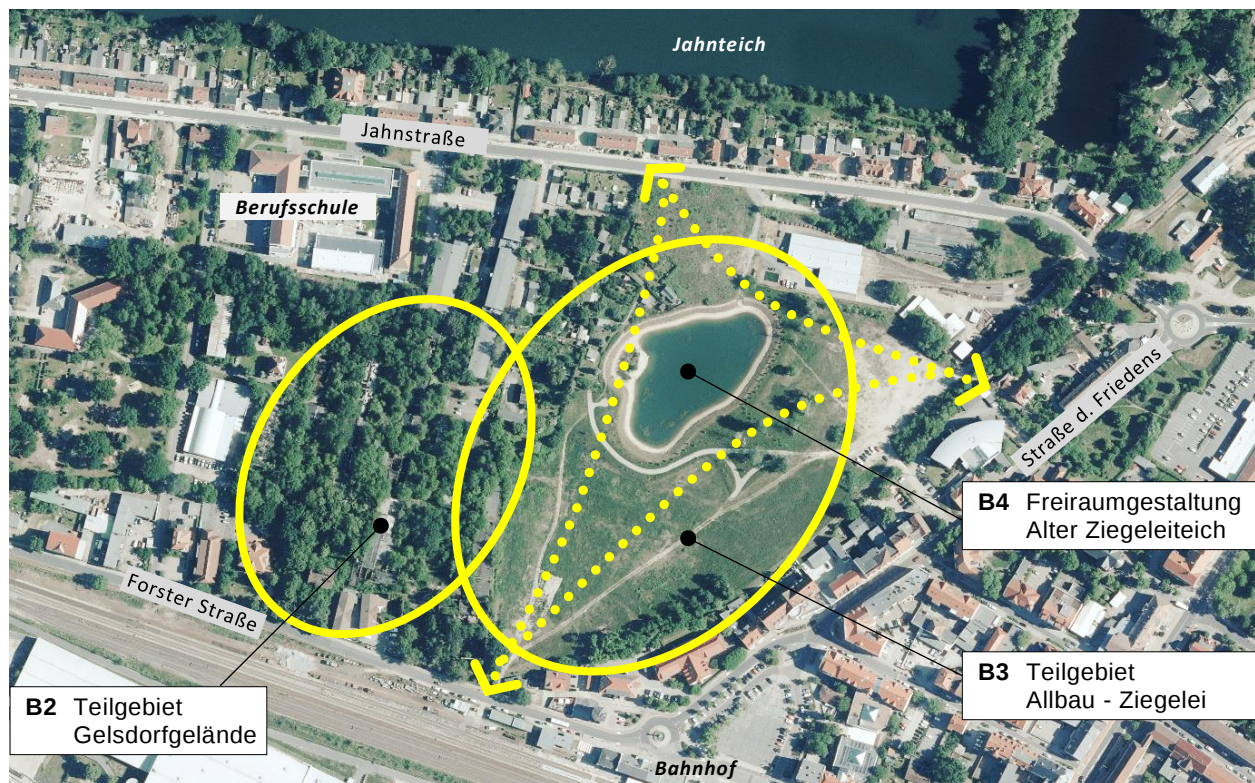


Abbildung 22: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt B: Gelsdorf Quartier

Quelle: Geoportal Sachsen, eigene Darstellung



Abbildung 23: Masterplan (Vorentwurf, Arbeitsstand, 11/2023)

Quelle: Geoportal Sachsen, eigene Darstellung

Maßnahmenschwerpunkt C: Achse der Moderne

Der Neufertbau und das Volkshaus gehören zum baukulturellen Erbe der Moderne in Weißwasser. Ihre weitere Nutzung und die Schaffung einer Verbindung zwischen beiden Gebäuden ist eines der zentralen Themen im INSEK, das als solches auch in das EFRE-GIHK „Stadtmitte“ aufgenommen wurde.

Die Achse der Moderne soll in Form einer zusätzlichen Bahnquerung eine direkte Verbindung zwischen beiden Gebäuden herstellen und damit die Grundlage für die Erschließung möglicher Synergien liefern.

Diese Verbindung schneidet das Gelände der ehemaligen Schnitter-Brauerei, das seit vielen Jahren brachliegt und aufgrund fehlender Nutzung und Gestaltung eine Fehlstelle darstellt.

Die Gewerbebrache soll grünökologisch aufgewertet und zu einer öffentlichen Grünanlage qualifiziert werden. Die Maßnahmen auf der heute größtenteils geschotterten Fläche werden die Biodiversität erhöhen und eine klimatische Wirkung bei sommerlicher Hitze durch die Minderung der Temperatur auch für das Umfeld erreichen. Es soll ein attraktiver, urbaner, nicht kommerzieller Aufenthaltsraum entstehen, der Angebote insbesondere für jüngere Generationen enthält. Als Ideen aus der bisherigen Beteiligung wurden z. B. ein Überseecontainer mit temporären Atelierarbeitsplätzen, Pop-up-Café, Ausleihstation für Sportgeräte (Minigolf, Boule, Basketball) und Bauhütte genannt.

Um die genannten Nutzungen unterbringen und die klimatischen Effekte einer innerstädtischen Grünanlage erhöhen zu können, soll das Gelände auf das östlich angrenzende Grundstück erweitert werden. Voraussetzung ist der Erwerb der Fläche durch die Stadt Weißwasser.

Alle genannten Maßnahmen werden ebenfalls Gegenstand der zu erarbeitenden Gesamtkonzeptionen zur Entwicklung der Mobilität und der Freiraumpotenziale sein.

Nr.	Einzelmaßnahmen	SZP	EFRE	andere	Anmerkungen
C	Achse der Moderne				
C1	Achse der Moderne (902)*, neue Bahnquerung zw. Neufertbau u. Volkshaus inkl. Machbarkeitsstudie	X			-----
C2	Neufertbau (64) Sanierung und Nachnutzung für Kunst und Kultur			X	Denkmalschutz u. a.
C3	Volkshaus (70) Sanierung / Wiedernutzung als Kulturzentrum, Teil A (Museum / Standesamt)	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
C4	Schnitter-Areal (46) grüne Infrastruktur auf Gewerbebrache	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
C5	Erweiterung Schnitter-Areal (25 / 47) Grunderwerb und Gestaltl. einer öffentl. Grünfläche	X			-----

* Nummer der SZP-Maßnahme gemäß Kosten- und Finanzierungsplanung (KuF)

Tabelle 8: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich C – Achse der Moderne

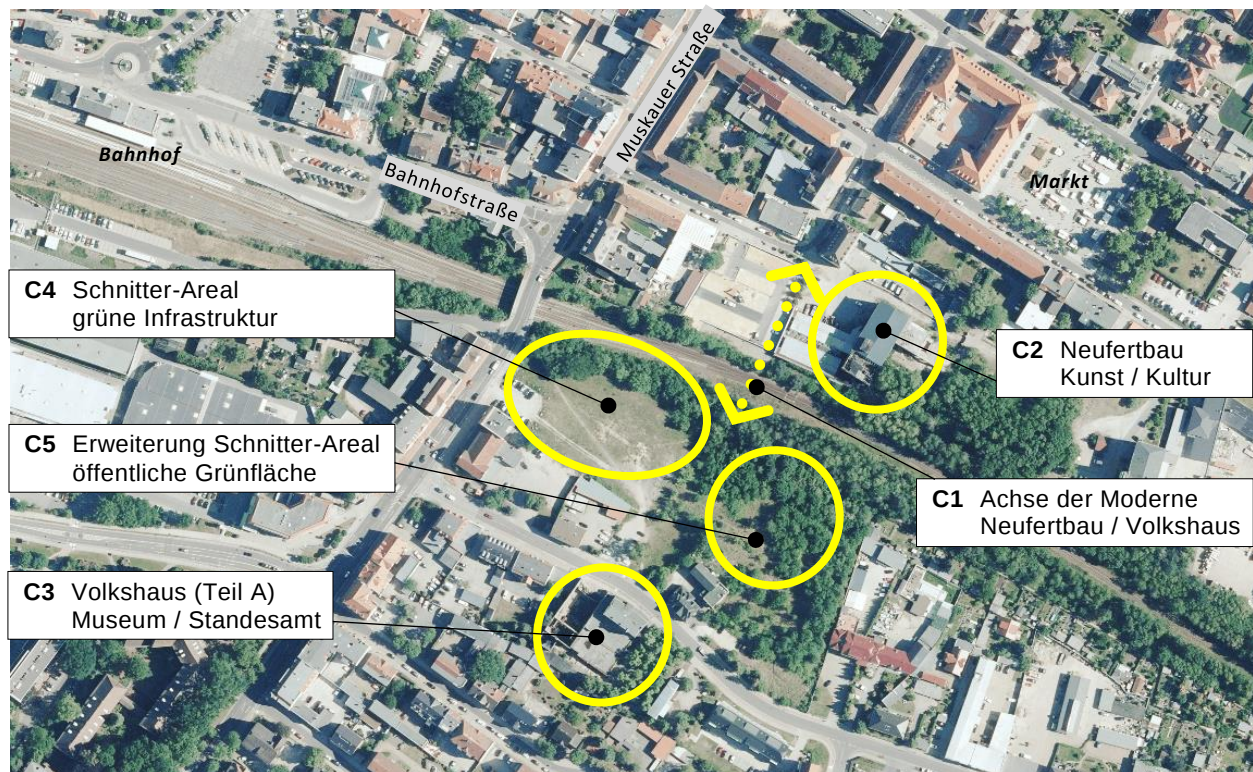


Abbildung 24: Übersicht Maßnahmenswerpunkt C: Achse der Moderne

Quelle: Geoportal, eigene Darstellung

Maßnahmenswerpunkt D: Sport- und Freizeitachse

Im Norden der Gebietskulisse gibt es eine Konzentration von Sport- und Freizeitangeboten. Diese sollen als Bestandteil der Nutzungsmischung in der Sozialen Stadtmitte weiter ausgebaut und durch eine bessere Anbindung stärker in die Stadtmitte integriert werden.

Der Jahnteich und der Jahnpark waren bereits in den vergangenen Jahren ein Maßnahmenswerpunkt der EFRE-Förderung. Dadurch konnte dieser innerstädtische Grün- und Freizeitbereich deutlich aufgewertet werden. Die Parkanlage wurde grundhaft erneuert und über Fuß-/Radwege mit der Umgebung vernetzt. Die Anlagen der Waldeisenbahn wurden weiter saniert und aufgewertet. Das im Grünzug liegende Naturbad wurde für Menschen mit Behinderungen umgebaut und die Funktionsräume erneuert.

In der neuen Förderperiode EFRE 2021 – 2027 sollen diese Anstrengungen zu einem Abschluss gebracht werden. Im Einzelnen geplant sind die Verbesserung des Angebotes am Bahnhof der Waldeisenbahn einschließlich dem Abbau von Barrieren sowie die Anlage eines Kreativspielplatzes am Tierpark. Für die Realisierung dieser beiden Maßnahmen ist eine Kumulierung mit Mitteln der Städtebauförderung vorgesehen.

Eine weitere Maßnahme ist die Sanierung des Turnerheims am Stadion des 20. Jahrestages. Die Sportanlagen sind zentraler Bestandteil der Sportinfrastruktur, insbesondere des Breitensports. Die Sportanlagen und das Turnerheim runden das Angebot im Maßnahmenswerpunkt ab.

In der EFRE-Förderperiode 2014 – 2020 wurde eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Turnerheim und Tierpark angelegt, die die Vernetzung der Einrichtungen und ihre sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer unterstützt. Mit der geplanten Mobilitätsachse soll nunmehr die Anbindung dieses Teilgebietes an das Bahnhofsareal und den dortigen Verkehrsknoten verbessert werden.

Nr.	Einzelmaßnahmen	SZP	EFRE	andere	Anmerkungen
D	Sport- und Freizeitachse				
D1	Waldeisenbahn (37)* Aufwertung Umfeld am Bahnhof Teichstraße	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
D2	Tierpark (71) Kreativspielplatz mit Naturmaterial	X	X		Kumulation EFRE-Mittel
D3	Turnerheim (75) Sanierung als Sport- und Vereinshaus	X			----
D4	Mobilitätsachse von Bhn. bis Waldeisenbahn (35) Barrierefreie, sichere Fuß- und Radwegverbindung	X	X		Kumulation EFRE-Mittel

* Nummer der SZP-Maßnahme gemäß Kosten- und Finanzierungsplanung (KuF)

Tabelle 9: geplante Maßnahmen im Schwerpunktbereich D – Sport- und Freizeitachse

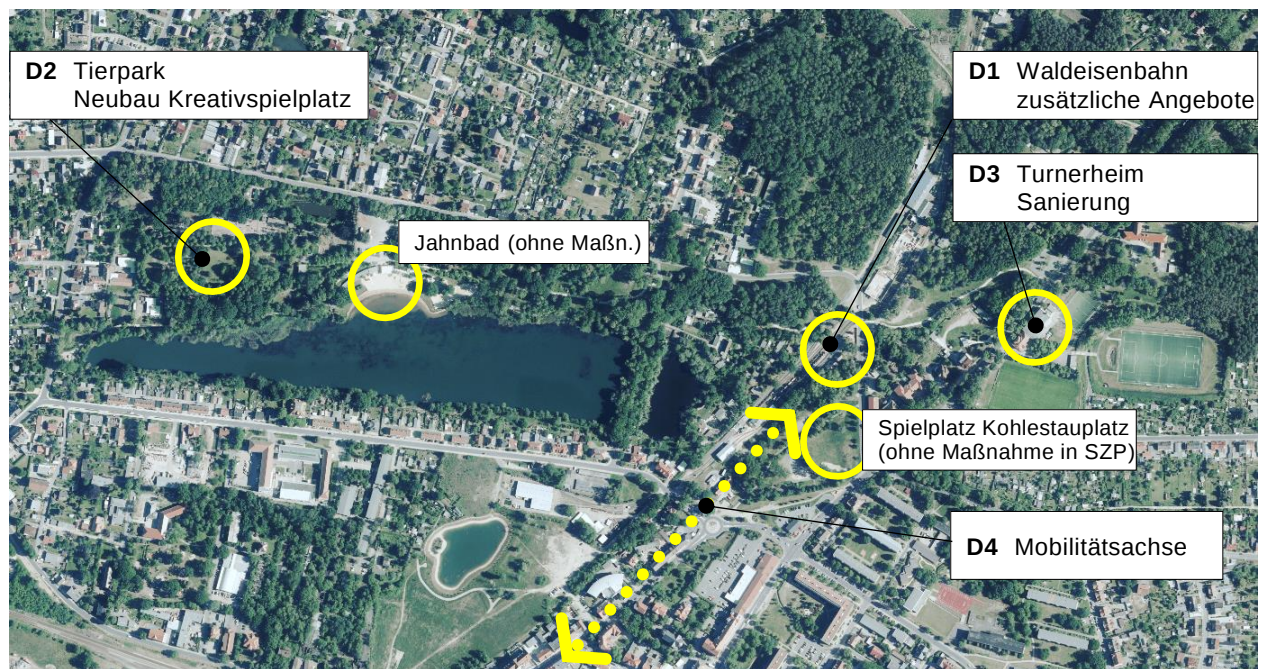


Abbildung 25: Übersicht Maßnahmenschwerpunkt D: Sport- und Freizeitachse

Quelle: Geoportal, eigene Darstellung

8.5 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.

Maßnahmen, die der Kofinanzierung von EFRE-Maßnahmen im Gebiet „Soziale Mitte“ dienen sowie Klimamaßnahmen sind entsprechend gekennzeichnet.

Die Planungsreife einzelner Vorhaben erlaubt deren zeitnahe Umsetzung. Für das Antragsjahr und das Folgejahr sind Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 3,05 Mio. Euro geplant für die Finanzhilfen in Höhe von 2,03 Mio. Euro beantragt werden.

2026 und 2027 sollen jeweils rd. 3,0 Mio. EUR umgesetzt werden. In den Folgejahren sinkt der jährliche Finanzbedarf kontinuierlich ab. Der Abschluss der Gesamtmaßnahmen ist für das Jahr 2038 geplant (Programmlaufzeit 15 Jahre).

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

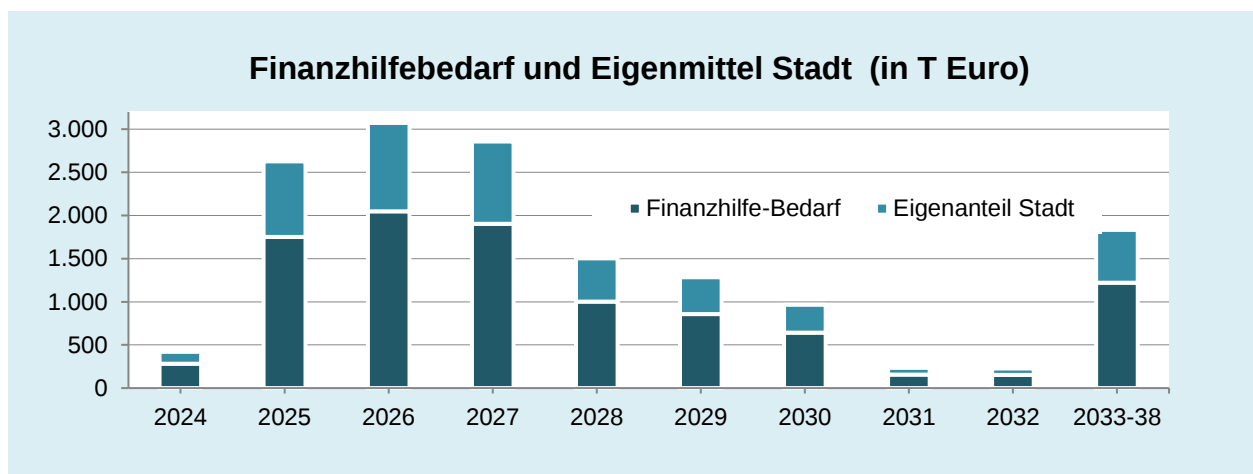


Abbildung 26: Kostenverteilung gem. KuF für das SZP-Gebiet „Soziale Mitte“

Quelle: KuF, Stand 01/2024

Maßnahmen	Klimamaßn	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro			Förderrahmen in T Euro					
			Kosten gesamt	zuwen- dungsfähig	Förder- rahmen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
1. Vorbereitung			20,000	20,000	20,000	Förderrahmen					
1.2 Weitere Vorbereitung			20,000	20,000	20,000						
100 Öffentlichkeitsarbeit		Flyer, Sanierungsschilder	20,000	20,000	20,000	1,000	2,000	1,000	2,000	2,000	13,000
2. Grunderwerb			410,000	410,000	410,000	Förderrahmen					
2.1 Erschließung			40,000	40,000	40,000						
20 Forster Straße (Teil Fl.St. 268/33); rd. 2.000 m² Grundstücksstreifen zwischen Forster Str. u. Bahntrasse		i. Verbindg. mit Maßnahme 55 (Parkplatz Forster Straße)	40,000	40,000	40,000		40,000				
2.2 Gemeinbedarf			370,000	370,000	370,000						
25 Görlitzer Straße (Fl.St. 280/1); 8.928 m² Fläche östlich Schnitter-Areal für Erweiterung		i. Verbindg. mit Maßnahme 47 (Erweiterung Schnitter-Areal)	370,000	370,000	370,000						370,000
3. Ordnungsmaßnahmen			9.120,000	6.693,500	6.693,500	Förderrahmen					
3.4 Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken			500,000	500,000	500,000						
30 Gelsdorf Quartier (ehem. Allbau-Ziegelei); Rückbau Garagen und Kleingärten für neue Grünanlage		i. Verbindg. m. Maßnahmen 49 (Quartiersentwicklung)	500,000	500,000	500,000		160,000	170,000	170,000		
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			3.735,000	2.509,750	2.509,750						
35 Mobilitätsachse von Bhf. bis Waldeisenbahn; barrierefreie, sichere Fuß- und Radwegverbindung	■	kumulierter Anteil EFRE	250,000	56,250	56,250			33,750	22,500		
36 Bahnhofstraße; Klimaanpassung (Entsiegelung, Begrünung)	■	kumulierter Anteil EFRE	150,000	33,750	33,750			11,250	22,500		
37 Waldeisenbahn; Aufwertung Bahnhof Teichstraße (Barriereabbau, Neuordnung)		kumulierter Anteil EFRE	350,000	78,750	78,750			11,250	67,500		
38 Gutenbergstraße; Sanierung Straße Abschnitt zwischen Lutherstraße und Humboldtstraße		Sanierungsgebiet (100 % Förd.)	650,000	650,000	650,000		540,000	110,000			
39 Brückenweg; Ausbau als Fuß- und Radweg Richtung Braunsteich		Instandsetzung Weg, Beschilde- rung, Beleuchtung	60,000	60,000	60,000				60,000		
40 Braunsteichbrücke; Sanierung Holzbrücke, Länge ca. 200 m		Kumulation mit Interreg-Mitteln vorgesehen	805,000	161,000	161,000		20,000	141,000			
41 Barriereabbau im öffentlichen Straßenraum; Schwer- punkt Bushaltestellen einschl. Wegeanbindung		Anpassungen an Borden, Wegen (Modell Lausitz-Haltestellen)	1.100,000	1.100,000	1.100,000		110,000	110,000	110,000	110,000	660,000

Maßnahmen	Klimamaßn	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro			Förderrahmen in T Euro					
			Kosten gesamt	zuwen- dungsfähig	Förder- rahmen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
42 Ausbau Fernwärmeversorgung; Bahnhofsbereich, Bürgerbahnhof und andere Objekte im Umfeld		Zuleitung ab SWW über Straße d. Friedens od. Innenstadt II	370,000	370,000	370,000		370,000				
Plätze, Grünanlagen			4.600,000	3.398,750	3.398,750						
45 Bahnhofsvorplatz, Straße des Friedens; Freiraumkonzept zzgl. Umsetzung Klimaanpassung	■	kumulierter Anteil EFRE	780,000	175,500	175,500	18,000	24,750	108,000	24,750		
46 Schnitter-Areal; grüne Infrastruktur auf Gewerbebrache (Grünanlage), einschl. Freiraumkonzept	■	kumulierter Anteil EFRE	770,000	173,250	173,250	15,750		22,500	112,500	22,500	
47 Erweiterung Schnitter-Areal; grüne Infrastruktur und Wegebeziehungen	■	i. V. m. Maßnahme 25 (Grunderwerb)	1.000,000	1.000,000	1.000,000						1.000,000
48 Kirchengrundstück; Freiraumgestaltung und Wegebeziehungen	■	Grün, Wege, Beleuchtung, Möblierung	800,000	800,000	800,000					800,000	
49 Alter Ziegeleiteich; Aufwertung weiteres Umfeld, Ergänzung öfftl. Wege	■	Ergänzung fehlender Fuß- und Radwegverbindungen	1.250,000	1.250,000	1.250,000		150,000	550,000	550,000		
3.8 öffentliche Parkierungsflächen			285,000	285,000	285,000						
55 Parkplatz Forster Straße; Anlage von Stellplätzen an der Forster Straße ggf. mit Verschattung (PV-Module)		i. V. m. Maßnahme 20 (Grunderwerb)	285,000	285,000	285,000			140,000	145,000		
4 Baumaßnahmen			18.276,000	9.842,350	6.347,350	Förderrahmen					
4.1 Erneuerung von Gebäuden			18.276,000	9.842,350	6.347,350						
4.1.1 Gebäude privater Dritter			9.710,000	4.660,000	1.165,000	Ansatz pauschal 25% der zuwendungsfähigen Ausgaben					
60 Gartenstraße 17-23 (WBG)	■	Sanierung nach Teilrückbau	2.000,000	800,000	200,000	200,000					
61 Gartenstraße 9-15 (WBG)	■	Sanierung nach Teilrückbau	2.100,000	850,000	212,500			212,500			
62 Gartenstraße 1-7	■	Sanierung nach Teilrückbau	2.200,000	900,000	225,000					225,000	
63 Gartenstraße 12, 14, 16	■	Sanierung nach Teilrückbau	2.200,000	900,000	225,000		225,000				
64 Neufert-Bau, Sanierung und Umnutzung	■	Verladehalle und Infostelle	210,000	210,000	52,500				52,500		
65 Quartier westlich der Bundesstraße	■	pauschal	350,000	350,000	87,500			20,000		20,000	47,500
66 Quartier östlich der Bundesstraße	■	pauschal	350,000	350,000	87,500				20,000		67,500
67 Quartier südlich der Bahntrasse	■	pauschal	300,000	300,000	75,000		20,000			20,000	35,000

Maßnahmen	Klimamaßn	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro			Förderrahmen in T Euro					
			Kosten gesamt	zuwen- dungsfähig	Förder- rahmen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			8.566,000	5.182,350	5.182,350	Förderrahmen					
70 Volkshaus; Sanierung / Wiedernutzbarmachung als Kulturzentrum, Teilbereich A (Museum, Standesamt)	■	kumulierter Anteil EFRE; zzgl. 50T f. Machbarkeitsstudie (o. Kumul.)	3.916,000	919,850	919,850	50,000	90,000	225,000	337,500	202,500	14,850
71 Tierpark Weißwasser; Kreativspielplatz		kumulierter Anteil EFRE	200,000	45,000	45,000	11,250	11,250	11,250	11,250		
72 Verwaltungsbau; Straße des Friedens 14 (Bibo); Anbau Aufzug		kumulierter Anteil EFRE	300,000	67,500	67,500		11,250	56,250			
73 Verwaltungsbau; Sanierung und Umbau für Nachnutzung durch Verwaltung (Bauamt)			600,000	600,000	600,000		400,000	200,000			
74 Kita Ulja; Gestaltung Außenanlagen	■	Sanierung gesamte Außenanlagen, Grünmaßnahmen u. a.	500,000	500,000	500,000						500,000
75 Turnerheim; energetische Sanierung und Umbau	■	umfassende Sanierung	2.200,000	2.200,000	2.200,000		350,000	800,000	1.050,000		
76 Turnhalle Brunnenstraße; Sanierung	■	ggf. Ersatzneubau erforderlich	850,000	850,000	850,000						850,000
6 Sonstige Maßnahmen			1.587,877	1.587,877	1.550,377	Förderrahmen					
900 Vergütung Sanierungsträger /-beauftragte			525,000	525,000	525,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	350,000
901 Quartiersmanagement		Ansatz 20 h / Wo.	800,000	800,000	800,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	500,000
902 Wettbewerbe und Gutachten		Machbarkeitsstudien Bahnbrücken	80,000	80,000	80,000			40,000			40,000
903 Evaluation		Evaluation / Fortschreibung SEKO	15,000	15,000	15,000						15,000
904 Gebietsabrechnung			20,000	20,000	20,000						20,000
905 Verfügungsfonds			75,000	75,000	37,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	25,000
906 Tag der Städtebauförderung		mehrmalige Teilnahme geplant	20,000	20,000	20,000		5,000			5,000	10,000
907 Fördergebietskonzept		SEKO "Soziale Mitte"	27,877	27,877	27,877	27,877					
908 INSEK Weißwasser 2035		(Teil)Fortschreibung INSEK	25,000	25,000	25,000						25,000
Gesamtkosten Programm SZP			29.413,877	18.553,727	15.021,227						
= Finanzhilfe-Bedarf (66,66 %)					10.014,151	280,918	1.751,167	2.047,500	1.903,667	1.002,333	3.028,565
= Eigenanteil Gemeinde (33,33 %)					5.007,076	140,459	875,583	1.023,750	951,833	501,167	1.514,285

8.6 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 Gebiet 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.

Kofinanzierung/Kumulierung

Die Stadt Weißwasser wurde im EU-Förderzeitraums 2014 – 2020 in den Programmen der Integrierten Stadtentwicklung (ISE) und der Nachhaltige soziale Stadtentwicklung (ESF) gefördert.

Aktuell ist die Fortsetzung beider Förderprogramme in der neuen Förderperiode 2021 – 2027 durch die Stadt vorgesehen. Bei einer Gebietsüberlagerung mit der geplanten SZP-Gebietskulisse soll eine Kofinanzierung der EFRE-Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen.

Sofern eine Kumulierungsmöglichkeit besteht, wird diese insbesondere für die Fördertatbestände „Stadt Begrünung“, „Energieeffizienz öffentlicher Gebäude“, „Verbesserung der Sicherheit im öffentlichen Raum“ sowie „Steigerung der Attraktivität als lebenswerter Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsort“ angestrebt.

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 in grundlegenden Fragen der Stadtentwicklung, bei der Prioritätensetzung bis hin zur konkreten Ausgestaltung von Einzelmaßnahmen.

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

Räumliche Rahmenbedingungen Der Bürgerbahnhof wird nach seiner Eröffnung im Jahr 2025 der zentrale Anlaufpunkt für Beteiligung und Mitwirkung sein.

Strukturelle Rahmenbedingungen Im SZP ist die Einsetzung eines Quartiersmanagements vorgesehen. Die Stadt Weißwasser konnte in der Vergangenheit bereits umfangreiche Erfahrungen in diesem Bereich sammeln. Das Quartiersmanagement ist die zentrale Koordinierungsstelle. Es fungiert als Brücke zwischen allen an der Quartiersentwicklung Beteiligten und kann Impulsgeber und Begleiter kleinteiliger investiver und nicht investiver Maßnahmen sein. Das Quartiersmanagement unterstützt die Bildung und Festigung dauerhafter Arbeits- und Kommunikationsstrukturen als Basis einer langfristigen Verstetigung der Quartiersentwicklung.

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

8.7 Monitoring und Evaluierung

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

			Vergleichs- jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
SZP-Gebiet „Soziale Mitte“			2022	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
A Bevölkerung										
1	Bevölkerung	absolut								
		2022=100%								
2	über 65-Jährige	absolut								
		Anteil in %								
3	unter 20-Jährige	absolut								
		Anteil in %								
4	Frauen	absolut								
		Anteil in %								
5	Ausländer	absolut								
		Anteil in %								
B Städtebau / Gebäudebestand										
6	Hauptgebäudebestand	absolut								
		2022=100%								
7	unsanierte Hauptgebäude	absolut								
		Anteil in %								
C Öffentlicher Raum / Mobilität										
8	unsanierte/fehlende Straße, Wege, Plätze	absolut								
		2022=100%								
9	unsanierte/fehlende öff. Grünflächen/Spielplätze	absolut								
		Anteil in %								

- Fortsetzung -

			Vergleichs- jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
SZP-Gebiet „Soziale Mitte“			2022	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
D Handel / Dienstleistungen										
10	Gewerbeeinheiten*	absolut								
		2022=100%								
11	- davon Einzelhandel	absolut								
		2022=100%								
12	- davon Gastronomie	absolut								
		2022=100%								
13	Gewerbeleerstand *	absolut								
		Anteil in %								
14	- davon Einzelhandel	absolut								
		2022=100%								
15	- davon Gastronomie	absolut								
		2020=100%								

* **nur** Erdgeschossnutzung durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und med. Versorgung

Anlage

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