



Stadt Lauchhammer STADTUMBAUSTRATEGIE 2030

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	3
	Erfordernis der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie	
2	AUSGANGSSITUATION	5
	2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen	5
	2.2 Einwohnerentwicklung	7
	2.3 Siedlungscharakteristik und Stadtumbaugebiet	13
	2.4 Bisherige Rückbaumaßnahmen	17
	2.5 Bisherige Aufwertungsmaßnahmen	19
3	MISSTÄNDE UND DEFIZITE	21
	3.1 Gesamtstädtische Problemlage	21
	3.2 Wohnbebauung	23
	3.3 Denkmale und stadtbildprägende Gebäude	25
	3.4 Öffentlicher Raum	26
	3.5 Soziale Infrastruktur und Gewerbe	28
4	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	30
	4.1 Bevölkerungsprognose	30
	4.2 Wohnraumprognose	33
	4.3 Rückbauprognose	35
5	STADUMBAUGEBIET 2015	38
	5.1 Allgemeine Grundlagen	38
	5.2 Inhaltliche Grundlagen	40
	5.3 Wohnungen und zentrale Funktionen	44
6	HANDLUNGSFELDER	47
	6.1 Allgemeine Voraussetzungen	47
	6.2 Innenstadtstärkung	47
	6.3 Stadtentwicklung	48
	6.4 Bildung und Betreuung	49
	6.5 Stadt- und Ortsteile	50
7	ZIELE UND STRATEGIEN	51
	7.1 Grundlagen der Entwicklungsziele	51
	7.2 Ziele der Stadt und Zielerreichung	52
8	FINANZIERUNG	55
	Städtebauliche Kalkulation	
9	MAßNAHMEN, KOSTEN, PRIORITÄT	58
	Tabellarische und grafische Darstellungen	
10	ANLAGEN	65
	Verzeichnisse, Quellen	

Stadt Lauchhammer
Liebenwerdaer Straße 69
01979 Lauchhammer
Tel. 03574 – 488 0 Fax: 03574 – 488 650
E-Mail: bauverwaltung@lauchhammer.de

ews Stadt-sanierungsgesellschaft mbH Berlin
Grünberger Straße 26 in 10245 Berlin
Tel. 030 – 2938110 Fax. 030 – 29381120
E-Mail: info@ews-stadtsanierung.de

Stand: August 2015

1 VORBEMERKUNGEN

Erfordernis der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie

Im INSEK Lauchhammer 2030 (Fortschreibung 2015) heißt es: "Die Stadt Lauchhammer steht vor besonderen Aufgaben in der Stadtentwicklung. Neben den allgemeinen Umstrukturierungen, die ostdeutsche Städte in Folge der politischen Wende durchlaufen, sind in den kommenden Jahrzehnten drei grundsätzliche Aufgaben zu bewältigen". Dabei werden genannt:

- wirtschaftlicher Strukturwandel
- lokale Lösungen für neue gesamtgesellschaftliche Herausforderungen (Wissensgesellschaft, Energiewende, Klimawandel etc.)
- Steuerung der überdurchschnittlichen Schrumpfungsprozesse.

Alle drei Punkte sind für die Stadtentwicklung von Lauchhammer relevant, wobei letzterer ganz entscheidend die Sicherung der Lebensqualität in der Stadt Lauchhammer bestimmt und letztendlich alle Bereiche des städtischen Lebens berührt. Die Steuerung der demografisch bedingten Schrumpfungsprozesse, wie sie eine Vielzahl von Kommunen abseits prosperierender Ballungsräume zu bewältigen haben, ist in Lauchhammer unter besonderen Rahmenbedingungen zu bewerkstelligen. Mit einem weiteren **starken Rückgang der Einwohnerzahlen** um annähernd 100 Personen pro Jahr und einer aktuellen Quote des **Wohnungsleerstandes** von 27 Prozent (bezogen auf die Bestände der Stadtumbauakteure) besteht **akuter Handlungsbedarf zur Anpassung der Stadtstrukturen** allgemein und der Wohnsubstanz im Besonderen.

Die Stadtumbaustrategie ist als strategisches Planungsinstrument die Voraussetzung für eine zielgerichtete Steuerung der Stadtentwicklung von Lauchhammer, verbunden mit der gezielten funktionellen und gestalterischen Aufwertung von Stadtgebieten einschließlich des öffentlichen Raumes, für die eine langfristige Perspektive besteht, sowie von Wohnraumaufwertung und Wohnungsrückbau zur Leerstandsreduzierung. Gleichzeitig bildet die Stadtumbaustrategie die Voraussetzung zur Aufnahme der Stadt Lauchhammer in die zweite Förderperiode des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung "Stadtumbau-Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen".

Ein weiterer Grund für die Neubearbeitung der Stadtumbaustrategie resultiert aus der Profilierung der Zielsetzungen des Landes im Rahmen der Städtebauförderung.

Gemäß Pkt. 5.2.18 der aktuellen Städtebauförderrichtlinie (Q.1) hat „... die Gemeinde bei der Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme die Qualitätssicherung, insbesondere im Hinblick auf die Themenfelder Partizipation und Barrierefreiheit sowie Klimaschutz und Energieeinsparung...“ nachzuweisen.

Weiterhin verweist die Städtebauförderrichtlinie darauf, dass als übergeordnete Zielsetzungen des Zuwendungsbescheides eine anspruchsvolle Baukultur, die Bürgermitwirkung und die Nachhaltigkeit bei den einzelnen Vorhaben sicherzustellen sind.

Eine Überarbeitung der bisherigen Stadtumbaustrategie – die von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Lauchhammer im Februar 2004 beschlossen wurde – erfolgte mit Blick auf eine **stärkere Konzentration** der Fördermaßnahmen und ist in den Entwurf der neuen Stadtumbaukulisse eingeflossen.

Ein weiterer Grund der Präzisierung der Stadtumbaustrategie besteht in inhaltlich geänderten Anforderungen des Bundes an die inhaltliche Differenzierung der Gebietskulisse, die nur noch in die Kategorien „Aufwertungsgebiet“ und „Rückbaugebiet“ zu gliedern ist.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Region/Landkreis

Lauchhammer gehört zum südlich gelegenen und flächenmäßig kleinsten Landkreis Brandenburgs, dem Kreis Oberspreewald-Lausitz (OSL), dessen Kreisstadt Senftenberg mit 26.500 Einwohnern (2012) auch die größte Stadt des Kreises ist. Ihm gehören drei Ämter und acht amtsfreie Gemeinden, darunter die Stadt Lauchhammer, an.

Der Landkreis bildet zusammen mit den Landkreisen Elbe-Elster, Dahme-Spreewald, Spree-Neiße und der kreisfreien Stadt Cottbus die Planungsregion Lausitz-Spreewald. Im Süden grenzt der Landkreis an den sächsischen Landkreis Bautzen. Der Landkreis OSL mit der einst höchsten Siedlungsdichte (1996: 1.300 EW/km²) in Brandenburg verzeichnet den höchsten Rückgang mit einem Drittel weniger Einwohnern pro Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche (Q.2). Lauchhammer gehört zu den drei Städten des Landkreises mit über 10.000 Einwohnern.

Zentralität

In der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg ist Lauchhammer – in Funktionsteilung mit der Stadt Schwarzheide – Mittelzentrum mit den besonderen Aufgaben der Daseinsvorsorge und bei der infrastrukturellen Ausstattung für den Mittelbereich, bestehend aus den Städten Lauchhammer und Schwarzheide sowie den Ämtern Ruhland und Ortrand. Lauchhammer gewährleistet als Funktionsteil des Mittelzentrums erstrangig Versorgungsaufgaben im Gesundheitssektor mit der Klinikum Niederlausitz GmbH und im Bildungssektor mit Grund-, Förder- und weiterführenden Schulen sowie dem Berufsbildungszentrum BBZ. Des Weiteren bietet die Stadt überörtliche Angebote im Sport- und Freizeitbereich (Hallen-Freizeitbad, Grünwalder Lauch) sowie in der Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Stadtstruktur

Die Stadt Lauchhammer besteht aus den Stadtteilen Lauchhammer-Mitte, -West, -Ost und -Süd sowie den Ortsteilen Kostebrau, Grünwalde und Kleinleipisch (ehemals Lauchhammer-Nord). Die Stadt- und Ortsteile bilden einen territorial stark gegliederten Siedlungsraum, in dem sich städtische und gewerbliche Siedlungsflächen sowie ehemals bergbaulich bzw. industriell genutzte Flächen in räumlicher Nähe mischen, was zu teilweise deutlichen Wegedistanzen zwi-

schen den Siedlungskernen führt. Nur an einigen Stellen besteht ein direkter räumlicher Siedlungszusammenhang zwischen den Stadt- und Ortsteilen. Die Mehrzahl der Siedlungsfläche wird von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

Vereinzelt gibt es in den Ortskernen größere Gebäude mit bis zu drei Geschossen, wobei flächenhafter mehrgeschossiger Mietwohnungsbau nur in den Stadtteilen Mitte und Ost anzutreffen ist.

Wirtschaft

Lauchhammer ist neben den Städten Finsterwalde, Großräschen, Schwarzheide und Senftenberg Teil des Regionalen Wachstumskerns Westlausitz (RWK), der die stärkste Wirtschaftsregion im Land Brandenburg außerhalb des Berliner Metropolenraums darstellt. In den Schwerpunktbereichen Metall- und Kunststoffindustrie arbeiten heute über 5.000 Mitarbeiter/innen. Die starke industriell-gewerbliche Basis mit den Clustern Metall, Kunststoffchemie, Automotive, Biotechnologie/life sciences, Energiewirtschaft und Logistik zeichnet den RWK aus.

Mit der Entwicklung des Lausitzer Seenlands als Zukunftsperspektive sollen die Cluster Tourismus und Gesundheitswirtschaft intensiviert werden. Eine umfassende Infrastrukturausstattung für Straßen und Schienenverkehr zur Erreichbarkeit der Wirtschaftsstandorte sowie der Siedlungs- und Erholungsbereiche ist zu konstatieren.

Die Region ist – auch heute noch – stark geprägt als ein über Jahrhunderte reichender Standort der Braunkohlengewinnung und -verarbeitung im Lausitzer Revier sowie durch die Rekultivierung ehemaliger Bergbauflächen. Diese Areale prägen stark das Relief der Landschaft und umfassen weiter Teile des Stadtgebiets von Lauchhammer.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt aktuell bei 12,2 Prozent (Dezember 2014). Die Arbeitslosenzahlen sind seit mehreren Jahren jedoch rückläufig.

2 AUSGANGSSITUATION

2.2 Einwohnerentwicklung

Wie in vielen Städten und Gemeinden im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg ist auch in der Stadt Lauchhammer die Einwohnerentwicklung seit 1990 stark rückläufig. Die einst monofunktionale wirtschaftliche Ausrichtung auf die Braunkohlenwirtschaft und ihr Bedeutungsverlust nach 1990 mit allen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgeerscheinungen haben zu einem überdurchschnittlichen Einwohnerrückgang geführt.

Starke Schrumpfung

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet (Stadt einschließlich Ortsteile), betrug der Bevölkerungsrückgang in den Jahren von 1990 bis 2014 rund 38 Prozent von ca. 24.900 auf nunmehr rund 15.352 Einwohner. Basis für die Entwicklungslinien bis heute ist das Jahr 1990, welches u. a. mit wirtschaftlichen Umbrüchen im Osten Deutschlands verbunden war. Seit dieser Zeit ist für Lauchhammer ein konstanter Einwohnerverlust belegt (*siehe Abb. unten*), wobei dieser aber bereits vor dieser gesellschaftspolitischen Zäsur in der DDR-Zeit begann.

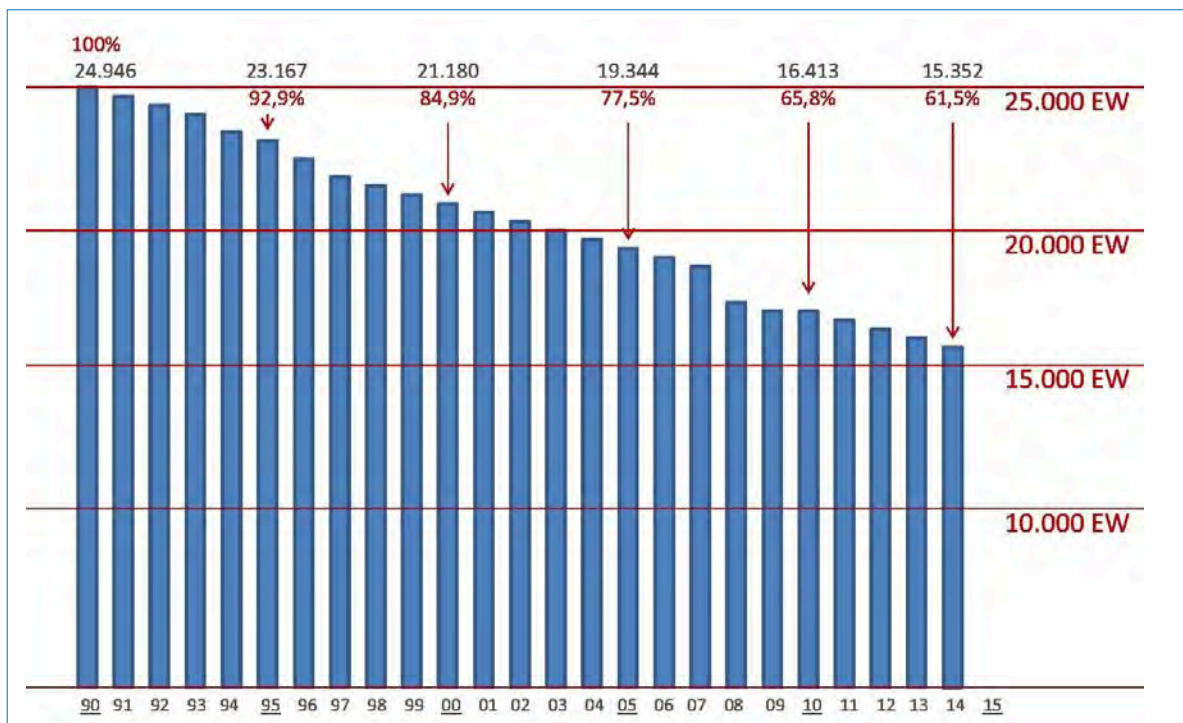


Abb. 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauchhammer 1990 bis 2014, Quelle: Stadt Lauchhammer, Daten Jan. 2015, ews

Mit den hohen Einwohnerverlusten begann eine Leerstands-entwicklung, insbesondere in unsanierten mehrgeschossigen Wohnbauten, die dazu führte, dass um die Jahrtausendwende zahlreiche Wohnblöcke vollständig leer standen und Wohnungsunternehmen Leerstandsquoten von über 30 % auswiesen, was deren wirtschaftliche Existenz gefährdete.

Gesamtstadt

Die konstant rückläufige Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl seit 1990 ist im Wanderungsverhalten, der Differenz zwischen Zuzügen und Wegzügen und im Sterbeüberschuss der Einwohner begründet.

Insbesondere das Weggehen jüngerer Bürger im Alter anstehender Haushalts- und Familiengründungen, die in der strukturschwachen Region aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur wenig persönliche Entwicklungschancen sahen bzw. andernorts Arbeit fanden, hat nachhaltige Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Damit trägt die durch die Binnenwanderung verursachte rückläufige Einwohnerentwicklung auch zu einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung bei.

Das über den gesamten Zeitraum Schwankungen unterlegende Migrationsaldo pendelt sich auf ein mittleres Maß von etwas mehr als 10 EW pro 1.000 EW jährlich ein. Das entspricht etwas mehr als ein Prozent Einwohnerrückgang pro Jahr.

Zum Bevölkerungsrückgang trägt auch die natürliche Einwohnerentwicklung bei, die sich aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen ergibt. Das veränderte generative Verhalten führt seit Jahren bei im Durchschnitt leicht sinkenden Geburtenraten zu einem permanenten Sterbeüberschuss. Dieser liegt während des gesamten Betrachtungszeitraumes seit 1990 allerdings relativ konstant bei 7,5 EW je 1.000 EW.

Die verwendeten Daten basieren im Wesentlichen auf zwei Quellen: den Daten des Landesamtes für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (Gesamteinwohner Stadt Lauchhammer, Kreis OSL) sowie den Daten der Stadtverwaltung Lauchhammer, die teilraumbezogene und altersspezifische Aussagen gestatten. Beide Datengrundlagen sind nicht deckungsgleich. So differieren die Einwohnerzahlen für die Gesamtstadt 2010 um ca. 550 EW (16.413 Stadt/16.956 LBV).

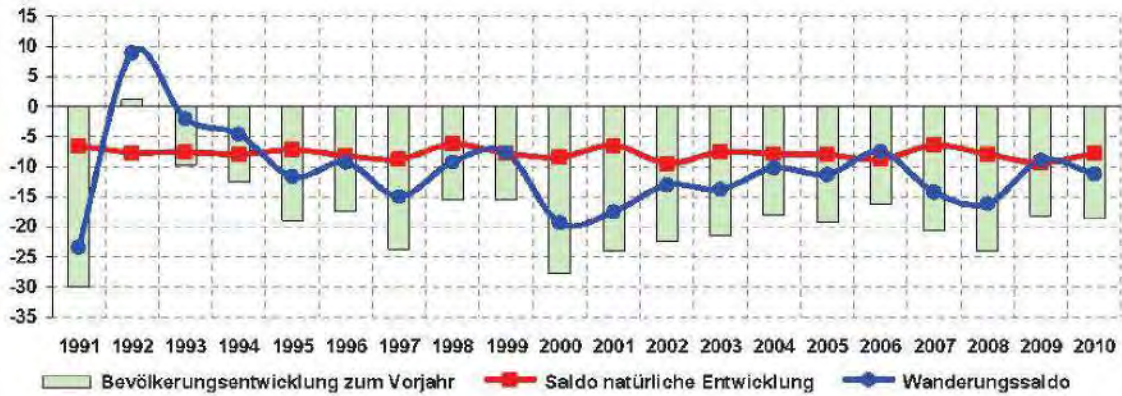


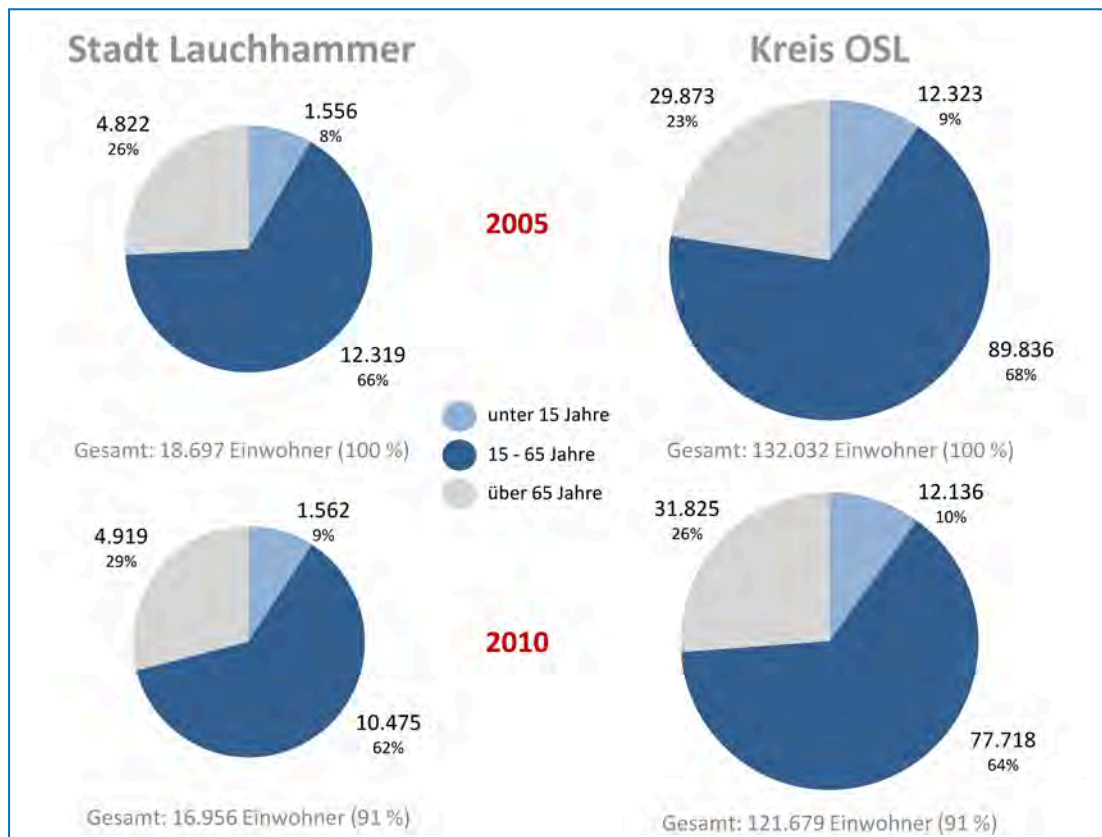
Abb. 2.2: Bevölkerungsentwicklung 1991 - 2010 je 1000 EW, Lauchhammer, Quelle: Kreisprofil OSL, LBV 2012 (Q.2)

Altersstruktur

Ein Vergleich der Altersstrukturdaten der Stadt Lauchhammer und des Landkreises OSL in den Jahren 2005 und 2010 zeigt die besondere Stellung der Stadt in der Aufteilung der Alterskohorten der unter 15-, der über 65-Jährigen und der Gruppe dazwischen.

Abb. 2.3: Altersstruktur der Bevölkerung 2005 und 2010 Stadt Lauchhammer und Landkreis OSL Quelle: LBV 2012

Der Anteil der Bewohner mit einem Alter von über 65 Jahren erhöhte sich im Vergleich der Jahre 2005 zu 2010 von 26 auf 29 Prozent (Landkreis OSL 23 auf 26 Prozent), während der Anteil der 18- bis 65-jährigen von 66 auf 62 Prozent (Landkreis OSL: 68 auf 64 Prozent) sank.



In Lauchhammer wohnt insgesamt eine ältere Bevölkerung als im Landkreis, wobei Abweichungen der Anteile der Altersgruppen zwischen zwei und drei Prozentpunkten auftreten.

Stadt- und Ortsteile

Die Einwohnerentwicklung für den Zeitraum der letzten Jahre stellt sich für die Stadt- und Ortsteile unterschiedlich dar. Einen überdurchschnittlichen Rückgang der Einwohnerzahlen im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung hatten zwei Stadtteile in mindestens zwei der angegebenen Zeitintervalle zu verzeichnen: Lauchhammer-Mitte und Lauchhammer-Süd (siehe Tab. 2.1).

31.12. des Jahres	LH-Mitte	LH-Ost	LH-West	LH-Süd	OT Kleinleipisch	OT Kostebrau	OT Grünewalde	Summe
2008	7.208	3.014	2.615	1.383	823	590	1.410	17.043
2010	6.862	2.943	2.551	1.312	793	577	1.373	16.411
2013	6.320	2.840	2.457	1.257	776	528	1.308	15.486
2014	*6.165	2.921	2.425	1.233	773	536	1.299	15.352
2008/2010	95,2 %	97,6 %	97,6 %	94,9 %	96,4 %	97,8 %	97,4 %	96,3 %
2008/2013	87,7 %	94,2 %	94,0 %	90,9 %	94,3 %	89,5 %	92,8 %	90,9 %
2008/2014	85,6 %	96,9 %	92,7 %	89,2 %	93,9 %	90,8 %	92,1 %	90,8 %

31.12. des Jahres	Neustadt I LH-Mitte	Neustadt II LH-Mitte	Neustadt III LH-Mitte	übrige LH-Mitte	Summe
2008	1.204	1.825	1.394	2.782	7.205
2010	1.117	1.739	1.329	2.674	6.859
2013	1.103	1.519	1.162	2.533	6.317
2014	1.119	1.448	1.112	2.481	*6.160
2008/2010	92,8 %	95,3 %	95,3 %	96,1 %	95,2 %
2008/2013	91,6 %	83,2 %	83,4 %	91,0 %	87,7 %
2008/2014	92,9 %	79,3 %	79,9 %	89,2 %	85,5 %

zu den vorstehenden Tabellen:
* statistische Ungenauigkeit von fünf Personen 6.160/6.165 EW

Innerhalb des Stadtteils Lauchhammer-Mitte verloren die Wohngebiete Neustadt II und Neustadt III in den Zeitintervallen 2008 bis 2013 sowie 2008 bis 2014 in überdurchschnittlichem Maße Einwohner (siehe Tab. 2.2). Diese Zahlen sind teilweise auch Ergebnis der geplanten Leerzüge von Wohngebäuden in Vorbereitung des Rückbaus durch die Wohnungsunternehmen in den Neustädten II und III.

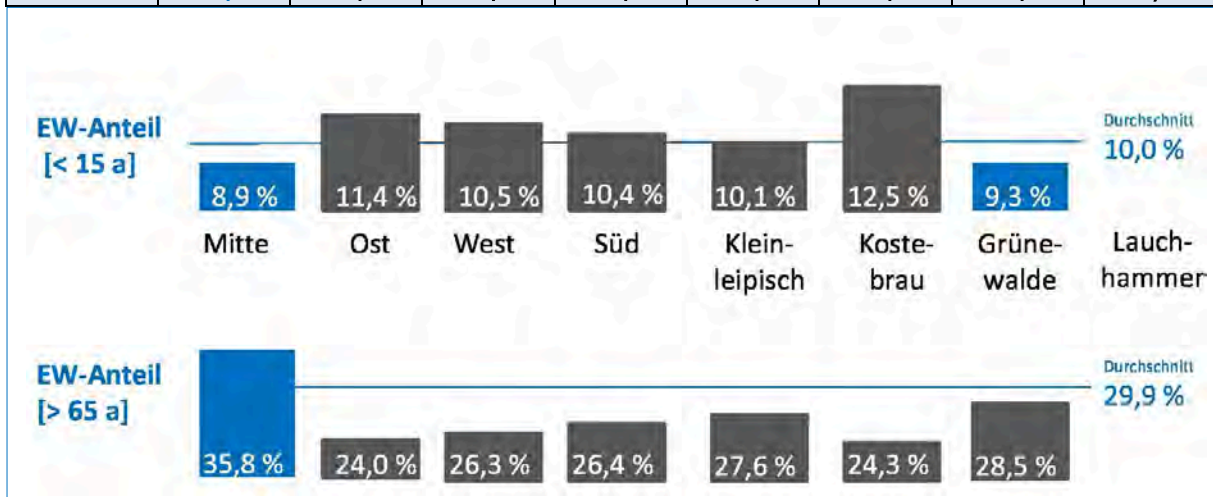
Auf Grundlage der Einwohnerdaten der Stadt Lauchhammer können grundsätzliche Aussagen zur Altersstruktur innerhalb der Teilräume der Stadt gemacht werden. Diese beziehen sich auf den letzten verfügbaren Datenstand Ende 2014.

Bei den Erhebungen zur teilräumlichen Altersstruktur fällt auf, dass – neben dem Ortsteil Grünewalde – der bevölke-

rungsstärkste Stadtteil Lauchhammer-Mitte, der stark vom Mietwohnungsbau geprägt und Standort der größten Grundschule, der Oberschule und mehrerer Kinderbetreuungsangebote ist, anteilig einen unterdurchschnittlichen Anteil der bis 15-Jährigen aufweist und die Stadtteile Ost, West und Süd leicht sowie Kostebrau deutlich über den städtischen Durchschnittswerten liegen. Mit 550 Kindern und Jugendlichen leben jedoch mit Abstand die meisten Personen dieser Altersgruppe in Lauchhammer-Mitte (36 % der 1.533 Personen).

Tab. 2.3 Einwohner nach Altersgruppen in 2014 in Lauchhammer nach Stadt-/Ortsteilen (Quelle: Stadt Lauchhammer)

31.12.2014	LH-Mitte	LH-Ost	LH-West	LH-Süd	OT Kleinleipisch	OT Kostebrau	OT Grünevalde	Summe
EW < 15a	550	335	254	128	78	67	121	1.533
EW 15<65a	3.408	1.885	1.534	779	482	339	808	9.235
EW > 65a	2.207	701	637	326	213	130	370	4.584
Summe/alle	6.165	2.921	2.425	1.233	773	536	1.299	15.352
Anteil <15	8,9 %	11,4 %	10,5 %	10,4 %	10,1 %	12,5 %	9,3 %	10,0 %
Anteil >65	35,8 %	24,0 %	26,3 %	26,4 %	27,6 %	24,3 %	28,5 %	29,9 %



Dabei fällt der überdurchschnittliche Anteil über 65-Jähriger in Lauchhammer-Mitte auf (35,8 %), der sich räumlich stark auf die Wohnungsbestände in der Neustadt II konzentriert (siehe dazu Tabelle 2.4). In den Wohngebäuden in der Neustadt II sind demnach 46,3 Prozent aller Bewohner über 65 Jahre alt, was im Vergleich der Teilbereiche von Lauchhammer-Mitte den Spitzenwert darstellt.

Tab. 2.4 Einwohner nach Altersgruppen in 2014 in Lauchhammer-Mitte nach Teilbereichen

31.12.2014	Neustadt I LH-Mitte	Neustadt II LH-Mitte	Neustadt III LH-Mitte	übrige LH-Mitte	Summe
EW < 15a	163	77	108	202	550
EW 15<65a	631	701	662	1.411	3.405
EW > 65a	325	670	342	868	2.205
Summe/alle	1.119	1.448	1.112	2.481	*6.160
Anteil <15	14,6 %	5,3 %	9,7 %	8,1 %	8,9 %
Anteil >65	29,0 %	46,3 %	30,8 %	35,0 %	35,8 %

Den derzeit geringsten Anteil an Einwohnern über 65 Jahre weist die Neustadt I auf, die gleichzeitig den höchsten Anteil der unter 15-jährigen Kinder und Jugendlichen verzeichnet.

In den letzten Jahren ist nach Aussagen der Stadt eine Zunahme von Rückkehrern nach Lauchhammer zu verzeichnen, insbesondere nach Beendigung ihres Arbeitslebens. Außerdem sind im letzten Jahr eine deutliche Zunahme an Flüchtlingen aus Krisengebieten sowie eine steigende Anzahl von Asylbewerbern festzustellen, wobei sich darunter ein Anteil von Familien mit Kindern befindet.

In welchem Umfang diese Prozesse die generelle Tendenz der Einwohnerentwicklung („weniger, älter, gemischer...“) beeinflussen, kann an dieser Stelle noch nicht eingeschätzt werden.

2 AUSGANGSSITUATION

2.3 Siedlungscharakteristik und Stadtumbaugebiet

Siedlungscharakteristik

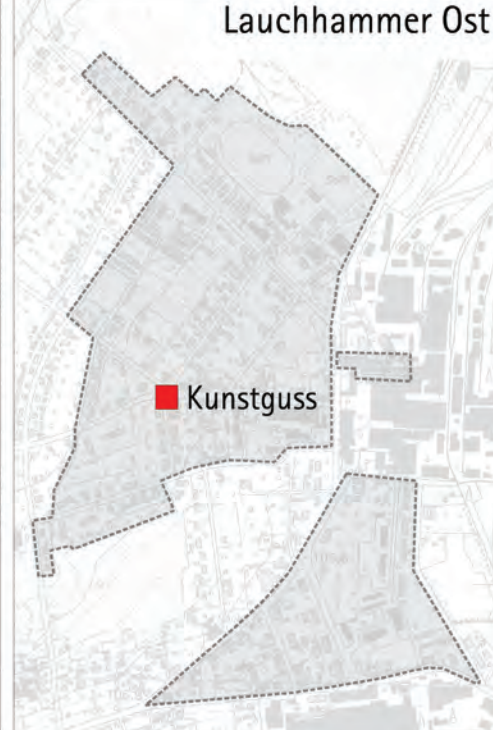
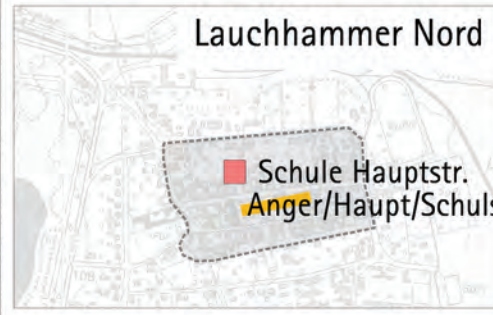
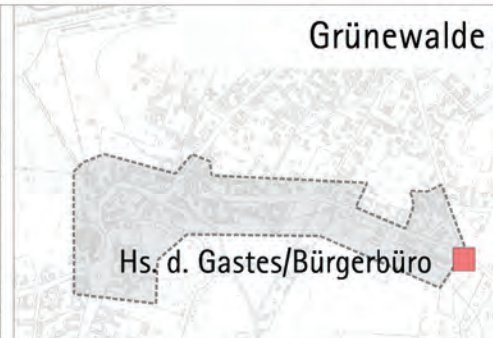
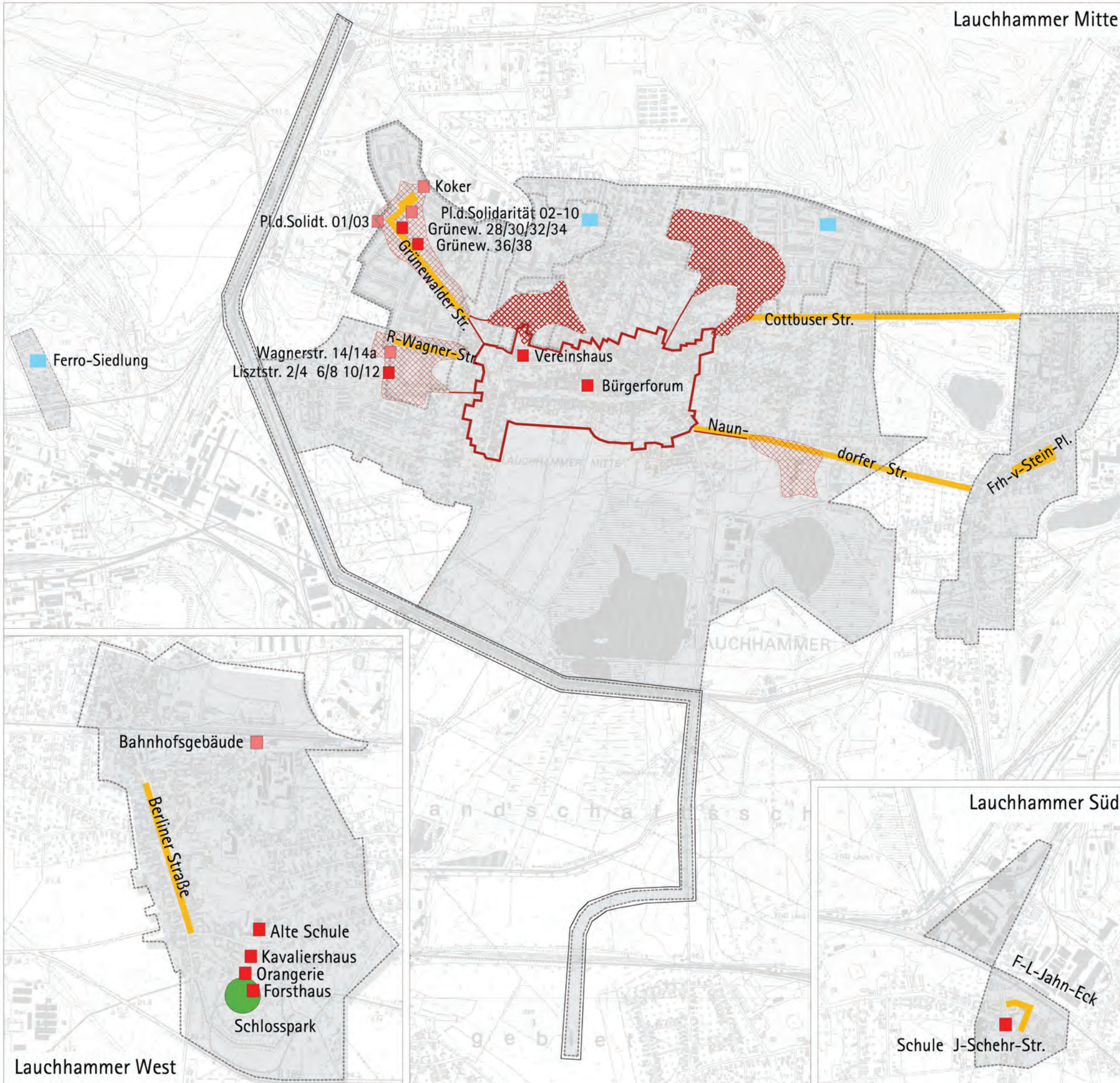
Die Stadt Lauchhammer verzeichnet aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung, die ihren Ursprung in sieben dörflichen Siedlungen hat und sowohl während der Gründerzeit als auch in den Jahren der DDR einen wirtschaftlichen Aufschwung, verbunden mit einer baulichen Entwicklung erlebte, eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Im Wesentlichen wird die Stadt geprägt von den überwiegend meist eingeschossigen Gebäuden der dörflichen Struktur, den meist zwei- ausnahmsweise dreigeschossigen Bauten der Gründerzeit, die teilweise auch die dörflichen Baustrukturen überformten, und dem mehrgeschossigen Wohnungsbau aus der DDR-Zeit mit drei- bzw. vier- und fünfgeschossigen Wohnblöcken. Damit besitzt die Stadt nur ausnahmsweise Gebäude mit einem Baualter von mehr als 100 Jahren, und der Anteil identitätsstiftender Bauten ist im Vergleich mit historisch über Jahrhunderte gewachsenen Städten eher begrenzt.

Deshalb ist für Lauchhammer wichtig, den vorhandenen, im Vergleich mit anderen etwa gleich großen Städten geringen Denkmalbestand zu sichern, zu erhalten und zu nutzen. Das betrifft neben einigen wichtigen Industriedenkmalen auch die bestandsgefährdeten Gebäude des Schlossparks in Lauchhammer-West, die sich im Stadtumbaugebiet (2014) befinden.

Im bisherigen Stadtumbaugebiet findet sich diese heterogene Bebauungsstruktur wieder, wobei die Maßnahmen des Stadtumbaus nur ausnahmsweise auf die dörfliche Bebauung (Schlossparkgebäude Lauchhammer-West), vereinzelt auf Gründerzeitbauten (Schul- und Mehrzweckbauten in den Ortskernen), aber überwiegend auf den Rückbau des Wohnungsbestandes aus der DDR-Zeit ausgerichtet waren.

Bisheriges Stadtumbaugebiet

Das Stadtumbaugebiet Lauchhammer umfasst bisher die beiden Sanierungsgebiete „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“ und „Neustadt I, II, III Lauchhammer-Mitte“ sowie angrenzende Siedlungsflächen und weitere Siedlungsbereiche überwiegend in den ehemaligen Ortskernen der heutigen Stadt.



Zeichenerklärung

- Baumaßnahmen**
- Sanierung, Priorität I
 - Sanierung, Priorität II
 - Aufwertungsgebiete Lauchhammer-Mitte

- Ordnungsmaßnahmen**
- Rückbau
 - Umzugsmanagement
Flächenerwerb
(nicht verortet)

- Erschließung und Freiflächen**
- Sanierung**
- Straßen, Wege, Plätze
 - Grünanlagen/Spielplätze

- Gebietskulissen**
- Grenze Fördergebiet
Stadtumbau
 - Sanierungsgebiet
Innenstadt Lauchhammer
 - Sanierungsgebiet
Neustadt I, II, III

**Stadt Lauchhammer
Stadtumbaustrategie 2020**

Aufwertungsmaßnahmen

Maßstab 1: 7.500 (DIN A3)
Maßstab 1: 10.000 (DIN A4)

Stand November 2009

ews Stadtansanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 in 10245 Berlin
Tel. 030/29 38 11 0 fax: 29 38 11 20
email: info@ews-stadtsanierung.de
Stadt Lauchhammer 01979 Lauchhammer
Liebenwerdaer Straße 69
Tel. 035 74 / 488 410 fax: / 488 650

Die wesentlichen städtischen Teilräume des Stadtumbaugebietes sind

- Stadtteil Lauchhammer-Mitte
 - Sanierungsgebiet Innenstadt Lauchhammer-Mitte
überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit der Hauptachse Dietrich-Heßmer-Platz/Wilhelm-Pieck-Straße mit einer Reihe von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen; gleichzeitig befindet sich hier der zentrale Umsteigeknotenpunkt für den städtischen Busverkehr
 - Sanierungsgebiet Neustadt I, II, III Lauchhammer-Mitte
mit der höchsten Konzentration an mehrgeschossigem Wohnungsbau, wobei die Neustadt I zwei- bis dreigeschossige, traditionell errichtete Wohnbauten, vorrangig aus den 1950er Jahren prägen, während die Neustadt II überwiegend aus viergeschossigen und die Neustadt III vorrangig aus fünfgeschossigen Wohnbauten in Block- und Plattenbauweise besteht
 - Siedlungsflächen angrenzend an die Sanierungsgebiete mit überwiegend privaten Einzelhausbeständen und großen landschaftsräumlichen Arealen um Kuh- und Wehlenteich sowie die damals geplante und zwischenzeitlich realisierte neue Straßentrasse für die weitgehende Umfahrung von Lauchhammer-Mitte.
- Stadtteil Lauchhammer-Ost
 - das Gebiet um den Freiherr-von-Stein-Platz mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung
 - das Teilgebiet mit der Kunstguss Lauchhammer GmbH und dem mit Unterstützung von Aufwertungsmitteln in der ehemaligen Schule eingerichteten Kunstgussmuseum
 - ein südlich davon gelegenes Teilgebiet mit ähnlicher Bebauung.
- Stadtteil Lauchhammer-West
 - ein Teilgebiet mit dem früheren Dorfkern von Mückenberg entlang der Berliner Straße, dem Bahnhofsgebäude von Lauchhammer im Norden sowie das Gebiet des ehemaligen Schlossparks mit den denkmalgeschützten Gebäuden von Alter Schule und Orangerie sowie Forst- und Kavalierhaus
 - das Gebiet der sogenannten Ferro-Siedlung, einer ehemaligen Werksiedlungsanlage.
- Stadtteil Lauchhammer-Süd
 - der Stadtbereich mit der Schule und ein überwiegend gewerblich genutztes Teilgebiet im Norden.
- Ortsteil Kleinleipisch (ehemals Lauchhammer-Nord)
 - das Gebiet um den Dorfanger mit ehemaliger Schule.

- Ortsteil Grünewalde
 - der Ortskern mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung.
- Ortsteil Kostebrau
 - der Ortskern mit dem Goetheplatz und überwiegend ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 570 Hektar. Grundlage für die Gebietsfestlegung waren das Stadtentwicklungskonzept von 2002 und das Wohnungspolitische und –wirtschaftliche Konzept von 2002. Diese Stadtumbaukulisse wurde im Februar 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

2 AUSGANGSSITUATION

2.4 Bisherige Rückbaumaßnahmen

Aufgrund der stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Lauchhammer zeichneten sich Anfang 2000 umfangreiche Leerstände sowohl im Wohnungsbestand als auch bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ab.

Wohnungsrückbau

Seit Aufnahme der Stadt Lauchhammer in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Ost“ und in Verbindung mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes „Neustadt I, II, III Lauchhammer-Mitte“ sowie der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wurden dem Wohnungsmarkt insgesamt 1.166 Wohnungen durch Gebäudeabriss entzogen, wobei die Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG den Großteil der Wohnungen rückbaute (siehe Tab. 2.5).

Lfd. Nr. – Maßnahme	WE	Anteil	Bemerkungen
WG „Am Lauch“ eG	- 497	42,7 %	hauptsächlich in Neustadt I
KWBG	- 402	34,4 %	hauptsächlich in Neustadt II
GWG eG	- 130	11,1 %	ausschließlich in Neustadt III
<i>Sonstige Eigentümer</i>	- 137	11,8 %	
Summe zurückgebaute Wohngebäude	- 1.166	100 %	Rückbau gesamt 2002- 2008

Der Rückbau von Wohnungen erfolgte bis 2008 verstärkt in den Neustädten I und II, vor allem bei der ältesten und unsanierten Bausubstanz mit vergleichsweise geringem Komfort (z. B. Ofenheizung) sowie teilweise vollständigem Leerstand oder hohen Leerstandsquoten (siehe Tab. 2.6).

Lfd. Nr. – Maßnahme	WE	Anteil	Bemerkungen
Neustadt I	- 441	37,8 %	hauptsächlich durch WG „Am Lauch“ eG
Neustadt II	-376	32,2 %	hauptsächlich durch KWBG
Neustadt III	- 130	11,2 %	ausschließlich durch GWG eG
<i>außerhalb der Neustädte I, II, III</i>	- 219	18,8 %	
Summe zurückgebaute Wohngebäude	- 1.166	100 %	Rückbau gesamt 2002 - 2008

Im Vergleich der Neustädte wurden in der Neustadt I die meisten Wohnungen zurückgebaut, vorrangig das Quartier im Nordwesten um die Werner-Seelenbinder-Straße und am westlichen Wohngebietsrand (Heinrich-Zille-Straße) sowie auch an Einzelstandorten (z. B. Erich-Weinert-Straße).

In der Neustadt II konzentrierte sich der Rückbau auf die am östlichen Siedlungsrand gelegenen Wohnblöcke an der Bertold-Brecht-Straße und Johannes-R.-Becher-Straße. In der

Neustadt III wurden Wohngebäude ausschließlich an der westlichen Wohnbietsgrenze entlang der Weinbergstraße abgetragen.

Der Rückbau der 1.166 WE wurde aus den Bund-Länder-Programmen „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ mit rund 800.000,00 Euro und „Stadtumbau-Ost“ mit ca. 2,0 Mio. Euro gefördert, so dass bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt etwa 2,8 Mio. Euro für den Rückbau von Wohnbauten eingesetzt wurden. Legt man eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 60 m²/WE zugrunde, ergeben sich damit Förderkosten von etwa 40,00 Euro/m² Wohnfläche.

Rückbau sozialer Infrastruktur

Innerhalb des Stadtumbauprozesses erfolgte neben dem Wohnungsrückbau die Anpassung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch den Rückbau funktionslos gewordener Gebäude. Vier der fünf Rückbaumaßnahmen, die ehemals öffentliche Nutzungen beherbergten und der Daseinsvorsorge dienten, liegen in Lauchhammer-Mitte. Betroffen sind vor allem Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, was der überdurchschnittlich rückläufigen Entwicklung dieser Altersgruppe in der Stadt und insbesondere in diesem Stadtteil geschuldet ist. Die Gesamtsumme für diese Maßnahmen belief sich insgesamt auf 284.700,00 Euro (siehe Tabelle 2.7).

<i>Tab. 2.7 zurückgebaute Gebäude mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</i>			
Lfd. Nr. - Rückbaumaßnahme	Programm	Fördersumme Euro*	Bemerkungen
1 - ehem. Kita „Ententeich“ [LH-Mitte]	<i>AUF</i>	<i>52.900</i>	Straße der Freundschaft 14
2 - ehem. Rathaus [LH-Mitte]	<i>RSI</i>	<i>78.500</i>	Weinbergstraße 15
3 - ehem .Realschule [LH-West]	<i>AUF</i>	<i>95.600</i>	Alter Markt 4
4 - ehem. Kindergarten [Mitte-Neustadt II]	<i>RSI</i>	<i>44.700</i>	Georg-Herwegh-Straße 12a
5 - ehem. Turnhalle [LH-Mitte-Innenstadt]	<i>RSI</i>	<i>13.000</i>	Alte Gartenstraße 24
<i>Summe Maßnahmen nach 2.7</i>		<i>284.700</i>	<i>Tatbestand Rückbau</i>

Im Einzelnen wurden das als Wohnheim gebaute und zwischenzeitlich als Rathaus genutzte Gebäude an der Weinbergstraße sowie zwei Kitas in Lauchhammer-Mitte abgerissen. Zudem baute man die Turnhalle der ehemaligen Schule in der Alten Gartenstraße, die zum Vereinshaus umgestaltet wurde, zurück.

Als Konsequenz der von der Stadt bereits vollzogenen Konzentrationsprozesse im Bereich der Kita- und Schullandschaft erfolgte auch der Teilrückbau der ehemaligen Realschule in Lauchhammer-West. Dabei ist der in DDR-Zeiten neben dem bestehenden Altbau errichtete Ergänzungsbau abgerissen - die Realschulfunktion verlagert - und der Altbau als Grundschulstandort eingerichtet worden.

2 AUSGANGSSITUATION

2.5 Bisherige Aufwertungsmaßnahmen

Mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Ost“ sind über die Teilprogramme „Aufwertung“ und „Rückführung städtischer Infrastruktur“, vor allem in der Innenstadt Lauchhammer-Mitte, aber auch in den Stadtteilen Ost und West, eine Reihe wichtiger Vorhaben realisiert worden, die der funktionellen Aufwertung der Stadt und der Beseitigung städtebaulicher Missstände in den städtischen Teilgebieten dienen.

<i>Tab. 2.8 Aufwertung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes</i>			
Lfd. Nr. – Maßnahme	Progr.	Fördersumme Euro	Lage (Bemerkungen)
1 – Vereinshaus "DomiZiel", Alte Gartenstr. 24	<i>RSI</i>	<i>1.040.200</i>	Lauchhammer-Mitte, Innenstadt (1. BA)
2 – Kunstgussmuseum, F.-v.-Löwendal-Str. 3	<i>AUF</i>	<i>71.400</i>	Lauchhammer-Ost
3 – Straßenraum Wilhelm-Pieck-Straße	<i>AUF</i>	<i>591.200</i>	Lauchhammer-Mitte, Innenstadt (3. BA)
4 – Freiraum Waldaus Garten, D.-Heßmer-Pl. 21	<i>AUF</i>	<i>93.000</i>	Lauchhammer-Mitte, Innenstadt
5 – Straßenraum Berliner Straße	<i>AUF</i>	<i>1.907.300</i>	Lauchhammer-West (1. 2. und 3. BA)
<i>Summe</i>		<i>3.703.100</i>	<i>Gebäude u. öffentlicher Raum</i>

Die oben aufgeführten Maßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum konzentrierten sich in den Aufwertungsschwerpunkten, die im besonderen Fokus der Stadtentwicklung standen und stehen: in der Innenstadt von Lauchhammer-Mitte und in den Siedlungsschwerpunkten Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West.

Aufwertung Gebäude

Vereinshaus „DomiZiel“, Alte Gartenstraße. Das denkmalgeschützte ehemalige Schulgebäude wurde in einem ersten Bauabschnitt im Inneren grundhaft saniert und für die neue Nutzung hergerichtet. In einem Bauabschnitt steht die denkmalgerechte Instandsetzung der baulichen Hülle noch aus.

Kunstgussmuseum. Der Klinkerbau der ehemaligen Berufsschule in Lauchhammer-Ost ist als Kunstgussmuseum umgestaltet worden. Neben einer Förderung der Maßnahme durch das Kulturministerium wurde die Sanierung der baulichen Hülle des Gebäudes über das Teilprogramm „Aufwertung“ aus dem Programm „Stadtumbau-Ost“ gefördert.

Aufwertung öffentlicher Raum

Freiraum Waldaus Garten. Das Grundstück war zuletzt unbebaut und wurde von großkronigen Bäumen überragt. Es wurde eine neue Fußwege-Verbindung von der Wilhelm-Pieck-Straße in Richtung Landschaftsraum und Kuhteich angelegt und mit einem Spielfeld und Aufenthaltsflächen für Jugendliche als öffentliche Grünfläche für die Innenstadt gestaltet.

Straßenraum Wilhelm–Pieck–Straße. Wegen der flächenintensiven Nebenanlagen musste der Verkehrsraum des ehemaligen Dorfgangers in mehrere Bauabschnitte unterteilt werden. Der südliche Teil wurde über die „Sanierungsmaßnahme Innenstadt Lauchhammer–Mitte“, der nördliche Abschnitt aus dem Programm „Stadtumbau–Ost“, Teilprogramm „Aufwertung“ gefördert.

Berliner Straße. Diese Straße ist ein herausragender, angerauger Stadtraum und wichtigste Verkehrsachse in Lauchhammer–West, die bisher in drei Bauabschnitten erneuert werden konnte. Da die Fahrbahn nicht in Rechtsträgerschaft der Stadt liegt, betraf die Umgestaltung die großflächigen Nebenanlagen. Ein geplanter vierter Bauabschnitt steht noch vor der Umsetzung.

Die Weiterführung bzw. der Abschluss der Maßnahmen (Nr. 1 und Nr. 5) soll die begonnenen teilräumlichen Stabilisierungs- und Aufwertungsprozesse fortzuführen und ist notwendig, um die Sanierungsziele für diese Fördervorhaben zu erreichen.

3 MISSTÄNDE UND DEFIZITE

3.1 Gesamtstädtische Problemlage

Die wesentlichen Probleme der Stadtentwicklung von Lauchhammer verbinden sich mit dem bisherigen gesamtstädtischen Schrumpfungsprozess, der sich im Planungszeitraum weiter fortsetzen wird. Aufgrund des Einwohnerrückgangs sind im gesamten Stadtgebiet leer stehende Gebäude vorhanden. In allen Stadt- und Ortsteilen tritt meist sehr perforiert Leerstand oder auch Teilleerstand in Gebäuden auf. Zudem sind zahlreiche Gebäude untergenutzt, d. h. in Häusern, die Platz für größere Familien oder zwei Haushalte geben könnten, lebt nur eine Einzelperson. Dabei handelt es sich oft um Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie um Wohnbauten mit Funktionsunterlagerung. Im Einfamilienhausbestand findet man Leerstand am ehesten bei Reihenhäusern.

Für den Stadtumbauprozess relevanter Wohnungsleerstand betrifft die mehrgeschossigen Wohnbauten, die sich in Lauchhammer-Mitte, in den Neustädten I, II, III und in Lauchhammer-Ost im Friedenseck konzentrieren.

Zum sich kontinuierlich vollziehenden Einwohnerrückgang – der über dem Durchschnitt des Landkreises Oberspreelausitz liegt –, kommt erschwerend die nicht kontinuierliche Fortführung des Wohnungsrückbaus seit dem Jahr 2008 hinzu.

Wohnungswirtschaft

Ursache für die Stagnation war, dass sich die stadumbaurelevanten Wohnungsunternehmen nicht auf abgestimmte Rückbauquoten verständigen konnten. Der fehlende Konsens, den die Stadt über verschiedene Initiativen herzustellen versuchte, verhinderte bisher die Aufnahme von Lauchhammer in das Programm „Stadtumbau-Ost“ der Förderperiode 2010 – 2016. Diese Nichtaufnahme beeinträchtigte auch den Stadterneuerungsprozess in der Stadt insgesamt, da Aufwertungsmaßnahmen ebenfalls nicht wie geplant realisiert werden konnten.

Die dramatischen Leerstände bei den stadumbaurelevanten Wohnungsunternehmen trugen in der Vergangenheit wesentlich dazu bei, dass diese nur begrenzt wirtschaftlich handlungsfähig waren. Beispielsweise befand sich die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWBG) fast zehn Jahre in Insolvenz.

Erst mit der Privatisierung der kommunalen Gesellschaft durch die Lauchhammer Bauverein Beteiligungs GmbH und Co. KG (Bauverein) und einem personellen Wechsel im Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG (WG A. L.) konnte die Stadt unter Einbeziehung der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Lauchhammer eG (GWG) mit den drei größten Akteuren am Wohnungsmarkt in Lauchhammer einen Rahmenvertrag zum Rückbau von Wohnungen bis zum Jahr 2020 abschließen.

Bezogen auf die Gesamtanzahl von Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau besteht ein relativ stark gegliederter Wohnungsmarkt, zu dem weitere kleinere private Vermieter (Focus Verwaltungs GmbH, GVG) und andere zählen. Diese sind in den Stadtumbauprozess der Stadt eingebunden, allerdings ohne schriftliche Vereinbarungen mit der Stadt. Diese kleineren privaten Wohnungsunternehmen, deren Bestände sich vorrangig in der Neustadt I sowie auch im Gebiet Friedenseck in Lauchhammer-Ost befinden, besitzen in den mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen 350 WE mit einer Leerstandsquote von 37,1 Prozent, die sich durch zeitnahe Sanierungen allerdings reduzieren wird. Der Leerstand der „großen“ Wohnungseigentümer liegt gegenwärtig bei 25,9 Prozent, unter Berücksichtigung aller stadumbaurelevanten Eigentümer beträgt die Leerstandsquote 26,7 Prozent.

3 MISSTÄNDE UND DEFIZITE

3.2 Wohnbebauung

Leerstandskonzentration

Räumliche Konzentrationen des Wohnungsleerstandes über mehrere Gebäude bzw. der Komplettleerstand von einzelnen Wohnblöcken sind für folgende Bereiche festzustellen:

- Neustadt I
 - denkmalgeschützte Gebäude in der Grünewalder Straße einschließlich Teile des Platzes der Solidarität
 - im Bereich Friedrich-Wolf-Straße/Richard-Wagner-Straße
 - im Bereich Am Waldstadion
- Neustadt II
 - nördlicher und westlicher Teilbereich
- Neustadt III
 - nördlicher Teilbereich.

Die extremsten Wohnungsleerstände sind im unsanierten Baubestand anzutreffen. In den letzten 25 Jahren nicht sanierte Gebäude befinden sich nur noch in der Neustadt I. Da dieser Baubestand früher in Teilen als Wohngebietszentrum gestaltet war, befinden sich in den Erdgeschossen teilweise Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Von den Gewerbeeinheiten (GE) in den Leerstandsgebäuden sind gegenwärtig noch zwei in Nutzung, die kurzfristig jedoch ebenfalls leerfallen werden. Damit stehen neben 216 Wohnungen auch ca. 1.200 m² Gewerbefläche leer. Dazu zählen nachfolgende denkmalgeschützte und stadtcharakteristische Gebäude:

Denkmale:	WE	GE
- Heinrich-Zille-Straße 2/4, Grünewalder Straße 29/31/33	35	2
- Platz der Solidarität 1/3, Werner-Seelenbinder-Straße 1	17	4
- Grünewalder Straße 28/30/32/34	20	2
- Grünewalder Straße 36/38	18	-
	<hr/>	<hr/>
	110	8
Stadtcharakteristische Gebäude:		
- Platz der Solidarität 2/4/6/8	20	2
- Richard-Wagner-Straße 6/8/10/12/14/14a	32	3
- Franz-Liszt-Straße 2/4	4	-
- Richard-Wagner-Straße 1/3/5	21	-
- Friedrich-Wolf-Straße 13/15, Thomas-Müntzer-Straße 14	18	-
- Am Waldstadion 21/23/25	27	-
	<hr/>	<hr/>
	106	5
	<hr/>	<hr/>
	216	13

Weiterhin gibt es zahlreiche Gebäude in der Neustadt I, die in der Vergangenheit saniert oder teilsaniert wurden, deren Standard aktuellen Wohnkomfortvorstellungen nicht mehr vollständig gerecht wird. Zu diesen Wohngebäuden sind die Blöcke

- Am Waldstadion
- Richard-Wagner-Straße

zu rechnen, was dazu beiträgt, dass diese Bestände nicht vollständig vermietet sind.

In den Neustädten II und III haben alle vorhandenen Wohnbauten Sanierungsmaßnahmen unterschiedlicher Intensität und Qualität erfahren.

Trotz aufwertender Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Anbau von Balkonen und in den letzten Jahren auch die Anordnung von Aufzügen, insbesondere in der Neustadt III, gibt es auch hier Wohnbauten, deren Erneuerungsstandard aktuellen Anforderungen nicht gerecht wird. Diese Gebäude finden sich in der Neustadt II vorrangig am nördlichen und westlichen Rand des Wohngebietes sowie in der Neustadt III im Norden des Gebietes.

Obwohl der denkmalgeschützte Baubestand im mehrgeschossigen Wohnungsbau im Gebiet Friedensstraße/Friedenseck in Lauchhammer-Ost in der Vergangenheit saniert wurde, gibt es insbesondere in den Gebäuden an der Friedensstraße strukturellen Leerstand. Durch die wesentlich von der Gründerzeit geprägte Bebauungsstruktur mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie Anteilen an Verwaltungs- und Gewerbebauten ist Lauchhammer-Ost insgesamt stärker vom Leerstand betroffen als die übrigen Stadtteile von Lauchhammer, mit Ausnahme von Lauchhammer-Mitte.

Neuansiedlung

Durch Grundwasserwiederanstieg und Ausdehnung von Hochwasserflutungsflächen besitzt die Stadt gegenwärtig kein rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet für die Ansiedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht nur, um akuten Absiedlungsanforderungen gerecht zu werden, ist es notwendig, in der Stadt neue Ansiedlungsbereiche auszuweisen.

3 MISSTÄNDE UND DEFIZITE

3.3 Denkmale und stadtbildprägende Gebäude

Für eine relativ junge Stadt wie Lauchhammer (Stadtrecht seit 1953), die sich im Zuge der gründerzeitlichen Industrialisierung und als Energiestandort in der DDR aus sieben ehemaligen Dörfern zu einer städtischen Kommune entwickelt hat, ist die identifikationsstiftende Wirkung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie von Stadt- und Freiräumen von besonderer Bedeutung.

Gebäude und Stadträume

Zur stadthistorischen Prägung der Stadt gehört die bauliche und die stadträumliche Gesamtentwicklung. Dazu zählen die den in der Vergangenheit prosperierenden Stadterweiterungsprozess bestimmende Industriebauten, aber vor allem die Gebäude und baulichen Anlagen sowie die Straßen und Plätze, die die Unverwechselbarkeit und die Einmaligkeit einer Stadt ausmachen.

Diese besonderen Einzelbauten und Stadträume sind aufgrund ihrer stadthistorischen und baukulturellen Bedeutung teilweise als Denkmale geschützt und konzentrieren sich in Lauchhammer-West, wo sich mit den Gebäuden des Schlossparks das baukulturelle Erbe der vorkapitalistischen Zeit erhalten hat. Bis auf die sanierte Kirche des Ensembles stehen die Gebäude leer und sind zum Teil bestandsgefährdet.

Im Stadtteil Lauchhammer-Ost gibt es neben dem Teilensemble Friedensstraße/Friedenseck weitere sanierte Denkmale, die jedoch untergenutzt sind, sowie ebenfalls bestandsgefährdete Bauten überwiegend mit industriellem Charakter.

Der Stadtteil Lauchhammer-Mitte, der neben einigen älteren Denkmalen mit der Neustadt I ein einmaliges Bauensemble aus der frühen Aufbauphase der DDR-Zeit besitzt, verfügt ebenfalls im Denkmalbestand über mehrere leerstehende und sanierungsbedürftige Baublöcke, deren Bauzustand sich zunehmend verschlechtert.

Für die leerstehenden Gebäude fehlen Nutzungen, und es bedarf der finanziellen Unterstützung für eine denkmalgerechte Instandsetzung.

In den übrigen Stadt- und Ortsteilen erreicht der Denkmalbestand nicht die Anzahl und Dichte wie in Lauchhammer-Mitte, -Ost und -West.

3 MISSTÄNDE UND DEFIZITE

3.4 Öffentlicher Raum

Als ein weiteres wesentliches Defizit stellt sich der öffentliche Raum dar, wobei insbesondere die städtischen Erschließungsanlagen mit Ausnahme einiger Teilbereiche einen insgesamt schlechten Bauzustand haben. Aufgrund der stark gegliederten Stadtstruktur besitzt die Kommune einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Straßen und Wegen, der gegenwärtig bei rund 9 m Straßennetzlänge pro Einwohner liegt.

Sammelstraßen

Da die wichtige Nord-Süd-Verbindung in den vergangenen Jahren durch die Stadt schrittweise ausgebaut wurde, konnte vor allem der innerstädtische Durchgangsverkehr in Lauchhammer-Mitte reduziert werden. Die damit auch für die Stadt verbundenen Kosten haben dazu beigetragen, dass wichtige Investitionen, insbesondere an den Hauptachsen zwischen den Stadtteilen Mitte sowie Ost und West nicht realisiert werden konnten. Von den stark belasteten und teilweise noch gepflasterten Verbindungsstraßen weisen die in Abschnitten bereits sanierte Berliner Straße in Lauchhammer-West und die in einem Teilabschnitt bereits erneuerte Cottbusser Straße Schäden im Straßenaufbau und in der Oberfläche auf. Das gleiche Schadensbild zeigt die Naundorfer Straße. Hinzu kommen teilweise unbefestigte und ungeordnete Nebenanlagen.

Abgesehen von diesen wichtigen Stadtteilverbindungen besteht an den Haupterschließungsstraßen in den Kernlagen der Stadtteile Ost, West, Süd sowie den Ortsteilen Kleinleipisch und Grünwalde ebenfalls grundhafter Sanierungsbedarf.

Anliegerstraßen

Neben den innerstädtischen Verbindungs- und Haupterschließungsstraßen verzeichnen zahlreiche Anliegerstraßen ebenfalls einen unbefriedigenden Bauzustand. Besonders nachteilig ist der schlechte Bauzustand der Anlieger- und Erschließungsstraßen an den Standorten des mehrgeschossigen Wohnungsbaus und insbesondere für die Teilgebiete, die langfristig erhalten werden sollen. Von den Gebieten des mehrgeschossigen Wohnungsbaus haben die bisher nicht grundhaft sanierten Straßen und öffentlichen Räume in der Neustadt I und im Friedenseck den schlechtesten Bauzustand, wobei insbesondere die Nebenanlagen starke Oberflächenschäden aufweisen.

Mangelhaft sind auch einzelne Erschließungsanlagen für wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie beispielsweise am Klinikum Niederlausitz in Lauchhammer-Ost.

Die überwiegend noch bauzeitlichen Straßen und Plätze sind bis zu 60 Jahre alt und haben nicht nur Schäden im Straßenaufbau und Oberflächenbelag, sondern es müssen auch Regenwasser sowie andere Netze und Anlagen der technischen Infrastruktur erneuert werden. Zudem erfolgten die in DDR-Zeit vorgenommenen Leitungsverlegungen aufgrund der damaligen eigentumsrechtlichen Bedingungen nicht im öffentlichen Raum, sondern verlaufen in großen Teilen auf heute privaten Grundflächen der Wohneigentümer.

Mit dem Ausbau des Bahnhofes durch die DB AG wird der einzige Bahnhaltepunkt der Stadt aufgewertet. Für eine bessere Erschließung und Zugänglichkeit ist neben dem bereits umgestalteten Bahnhofsvorplatz der Bereich nördlich der Bahntrasse herzurichten, um eine funktionsgerechte Nutzung des wichtigen Haltepunktes für den öffentlichen Verkehr zu ermöglichen.

3 MISSTÄNDE UND DEFIZITE

3.5 Soziale Infrastruktur und Gewerbe

Soziale Infrastruktur

Als städtebaulichen Missstand verzeichnet Lauchhammer nicht nur hohen Wohnungsleerstand und sanierungsbedürftige Bausubstanz, sondern die Stadt kennzeichnen auch deutliche Funktionsverluste, insbesondere bei der sozialen Infrastruktur.

Der Einwohnerrückgang, verbunden mit stark gesunkenen Geburtenraten, lässt vor allem Betreuungs- und Bildungsbauten leerfallen. Bisher hat die Stadt bereits mehrere Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen zurückgebaut, muss aber zukünftig – etwa ab 2020 – mit weiteren nicht mehr benötigten Kita- und Schulbauten rechnen. Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Kita- und Schullandschaft werden Einfluss auf das gesamte Stadtgebiet haben. Um den Umbauprozess nachhaltig zu gestalten, sind die Veränderungen mit einem Konzentrationsprozess zu verbinden, der sich vor allem auf Lauchhammer-Mitte orientieren wird. Vorrangig betroffen von den Umstrukturierungen werden jedoch die Stadtteile Lauchhammer-Mitte, -Ost und -West sein.

Ebenso werden zukünftig Einrichtungen der medizinischen Versorgung, für Kultur und Vereinsleben in den Stadt- und Ortsteilen nicht mehr ausgelastet und teilweise ebenfalls leerfallen.

Gewerbe

Im gesamten Stadtgebiet stehen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ebenfalls leer, und auch in der weitgehend sanierten Innenstadt von Lauchhammer-Mitte sind Leerstände bei privatem Gewerbe- und Einzelhandel vorhanden. Mit der Einordnung eines Einkaufszentrums an der Ortrander Straße in Lauchhammer-Mitte, das als wichtiger Funktionsverstärker und Frequenzbringer dienen soll, verbindet sich die Hoffnung auf eine Belebung des kleinteiligen Einzelhandels.

Einen wesentlichen städtebaulichen Missstand stellt die Brachfläche der ehemaligen Kaufhalle dar. Trotz mehrfacher Bemühungen der Stadt konnte bisher keine Nachnutzung, die zu einer Funktionsstärkung der Innenstadt beiträgt, erreicht werden.

Neben der Innenstadt von Lauchhammer-Mitte als Stadtzentrum weisen auch die Ortsteile Lauchhammer-Ost und -West Zentrumsfunktionen auf und verfügen über wichtige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für die Stadt. Auch in diesen städtischen Teilzentren sind Funktionsverluste im Stadtbild ablesbar. Ein wichtiger Standort in Lauchhammer-Ost ist das Klinikum Lauchhammer, das auch der überörtlichen Versorgung dient. Um den Standort zu stärken und die Erreichbarkeit qualitativ wesentlich zu verbessern, ist vor allem für die Krankentransporte die Erschließungsstraße zu sanieren.

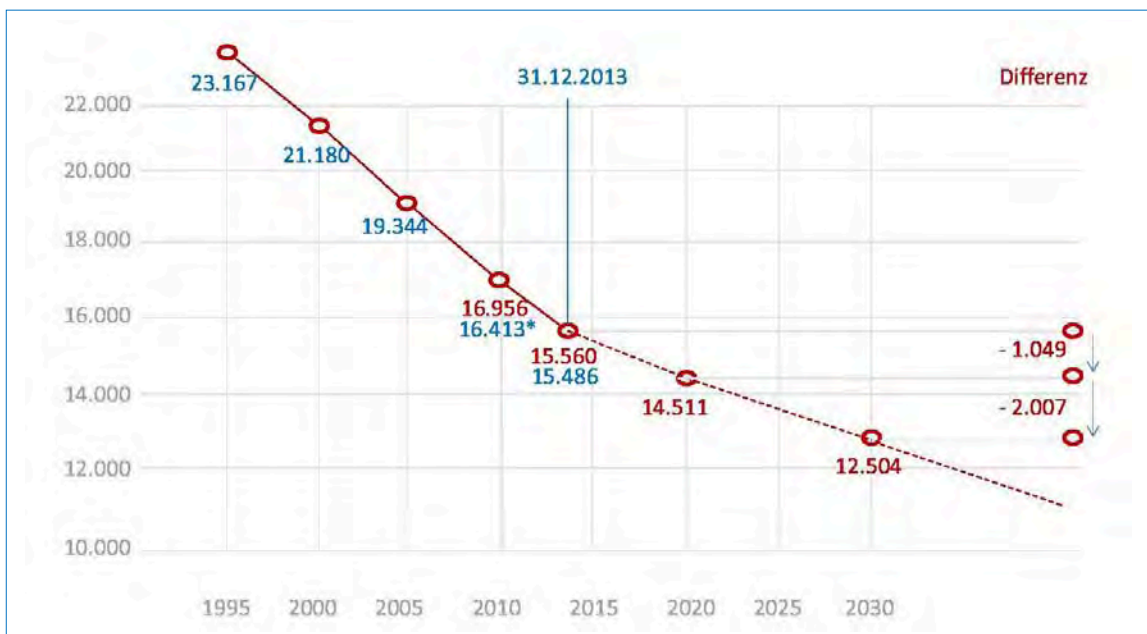
Mit dem weiteren Einwohnerrückgang sind sowohl im Stadtteil Mitte als auch im Stadtteil Ost und West weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie auch der Nahversorgung vakant.

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

4.1 Bevölkerungsprognose

Die aktuellen Zahlen zur perspektivischen Bevölkerungsentwicklung (LBV 2012) für die kommenden Jahre lassen deutlich werden, dass – bezogen auf die bisherigen Entwicklungen – von einer Trendumkehr nicht auszugehen ist. Sowohl die negativen Effekte der natürlichen Entwicklung als auch die Wanderungsbewegungen bestimmen den Rückgang der Einwohnerzahlen auch zukünftig, selbst wenn sich die Dynamik im Vergleich zu den letzten zwei Jahrzehnten leicht abschwächt. Im folgenden Diagramm sind die Prognosedaten des LBV (rot/gestrichelte Linie) und die bisherige Einwohnerentwicklung der Stadt Lauchhammer (blau) dargestellt.

Abb. 4.1: Bevölkerungsprognose 2030, Stadt Lauchhammer (Q.5), ews

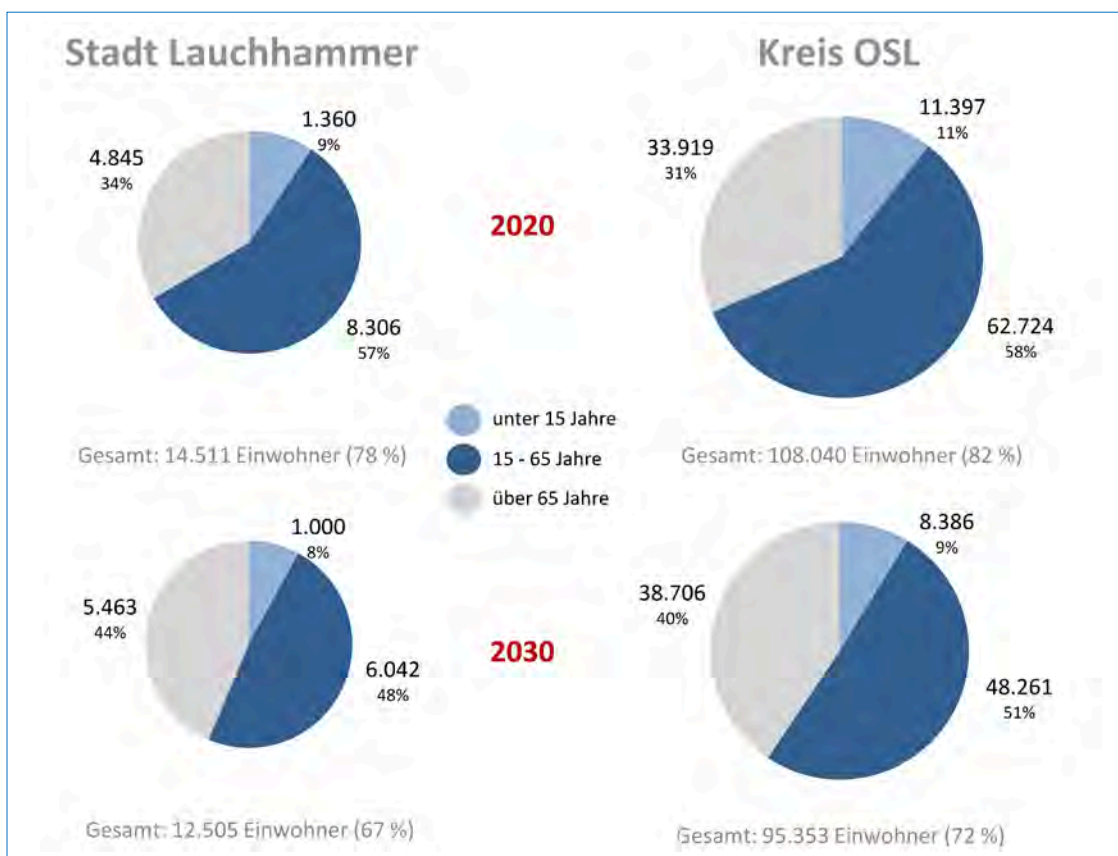
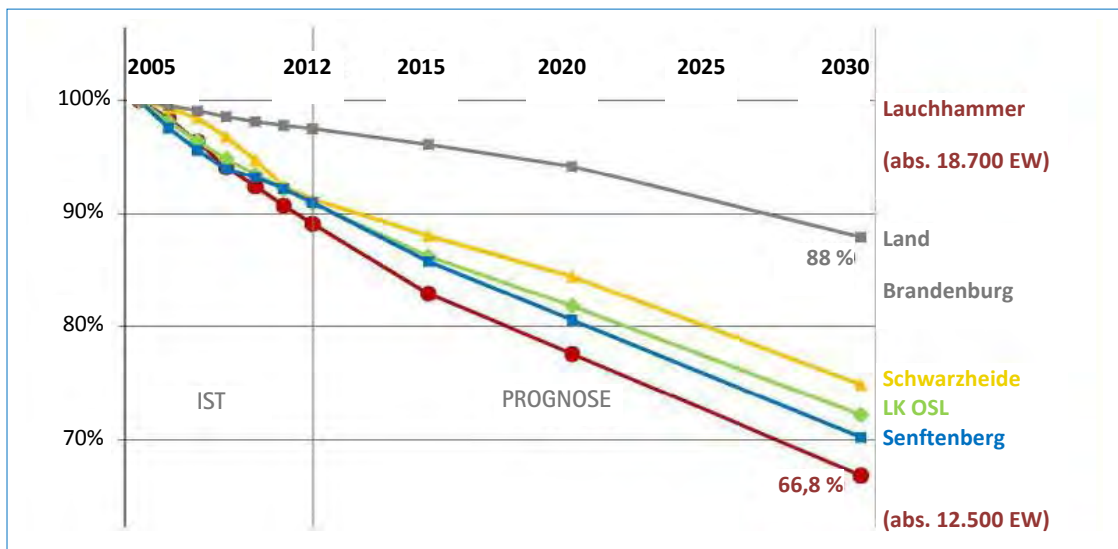


Tab. 4.1 Einwohnerentwicklung und Prognose (LBV 2012)			
Jahr, 31.12. d. J.	Einwohner nach LBV	prozentual/2013	Bemerkungen
2005	18.697	120,2 %	
2010	16.956	109,0 %	(Stadt LH: 16.411 !)
2013	15.560	100,0 %	Basiszahl
2020	14.511	93,3 %	Prognose LBV
2030	12.504	80,4 %	Prognose LBV
2013/2020	- 1.049		Prognose Veränderung
2020/2030	- 2.007		Prognose Veränderung
2013/2030	- 3.056		Prognose Veränderung

Abb. 4.2 oben:
Bevölkerungsprognose 2030
Lauchhammer im Vergleich

Abb. 4.3 unten:
Altersstrukturprognose
(Q.5), ews

Der Vergleich der Einwohnerprognosen für das Land Brandenburg, den Landkreis Oberspreewald-Lausitz (LK OSL) sowie für die Städte Senftenberg, Schwarzheide und Lauchhammer lässt erkennen, dass bei der allgemeinen rückläufigen Tendenz der Einwohner zwischen den Gebietskörperschaften deutliche Unterschiede bestehen und macht die kritische Situation Lauchhammers deutlich (siehe Abb. unten).



In der Alterstruktur-Prognose des LBV bestehen Parallelen zwischen Stadt und Landkreis Oberspreewald-Lausitz in den Jahren 2005 und 2010 (Abb. Seite 9) sowie für die Jahre 2020 und 2030 (Abb. Seite 37). Im Vergleich zum Landkreis ist und bleibt Lauchhammer eine durchschnittlich ältere Stadt (drei Prozentpunkte mehr über 65-jährige als im Durchschnitt des Landkreises). 2030 liegt der prognostizierte Anteil der 15- bis 65-Jährigen in Lauchhammer unter 50 Prozent an der Gesamteinwohnerschaft.

Geburtenentwicklung

Allgemeine Kennziffer bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die sogenannte Geburtenziffer, die bei 2,1 Kindern pro Frau die Reproduktion der Bevölkerung sichert und in Deutschland deutlich darunter bei 1,46 (2010 - 2015) liegt und prognostisch leicht ansteigt.

Tab. 4.2 Entwicklung der Geburten Lauchhammer 2004 – 31. 12. 2014 (Quelle Stadt Lauchhammer)

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Jahr
108	112	104	98	109	95	123	87	88	83	99	G
	19.344					16.413			15.486	15.352	EW
	5,79					7,49			5,36	6,45	G/T EW

Die Geburtenzahlen sind die absoluten Zahlen der in einer räumlichen Einheit Geborenen. Für Lauchhammer sind die Zahlen für Geburten (G) und Geburten pro tausend Einwohner (G/TEW) in einem Zeitraum ab 2004 in obiger Tabelle vermerkt. Deutschlandweit waren 2013 8,4 Geborene pro 1000 Einwohner festzustellen (Q.6).

Trotz der jährlich unterschiedlichen Quote der Geburten pro 1.000 EW liegen die Werte für Lauchhammer deutlich unter dem deutschlandweiten Durchschnitt.

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

4.2 Wohnraumprognose

Die Entwicklungen bei den Bevölkerungszahlen schlagen in ihrer Tendenz auf den Wohnungsmarkt durch. Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum wird weiter sinken, auch wenn Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung wichtiger Parameter wie Wohnformen, durchschnittliche Wohnungsgrößen etc. bestehen, die auf den mittel- und langfristigen Wohnraumbedarf Einfluss haben. Auch eine verstärkte Zuwanderung im Prognosezeitraum kann sich spürbar auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Der Wohnraumprognose Lauchhammer für den mittel- und langfristigen Zeitraum 2020 bzw. 2030 liegen die im vorangegangenen Kapitel zusammengefassten Daten zugrunde. In Anlehnung an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Haushalte annähernd in Relation zum Rückgang der Einwohnerzahl verringert.

<i>Tab. 4.3 Wohnraumentwicklung</i>					
Lfd.	Jahr	Einwohner*	WE	Veränderung WE	Bemerkungen
1	2000	21.180	10.401	- 1.166	Rückbau 2002 - 2008
2	2010	16.956	9.233	0	
3	2013	15.560	9.233	Basis 100 %	
4	2014	15.352	9.233	0	

** Landesamt für Bauen und Verkehr, Einwohnerprognose 2012 (Q.5)*

Haushaltsentwicklung Die Tendenz der Abnahme der mittleren Haushaltsgröße (u. a. durch Zunahme der Single-Haushalte) wird sich zwar weiter fortsetzen, aber aller Voraussicht nur in abgeschwächter Form. Der Prognose der Wohnungsentwicklung ist bis 2020 ein Haushaltsfaktor (HH-Faktor) von 2,0 und bis zum Jahr 2030 ein Faktor von 1,9 zugrunde gelegt.

In drei vergleichenden Varianten der Prognose wird mit einer Leerstands- bzw. Mobilitätsquote von 20 Prozent (Prognosen A0, B0), 10 Prozent (Prognosen A1, B1) bzw. 5 Prozent (Prognosen A2, B2) operiert, mit der verschiedene Entwicklungsszenarien des Wohnungsbestandes aufgezeigt werden. Auf dieser Basis ergeben sich folgende Eckwerte (Tab. 4.4):

<i>Tab. 4.4 Wohnraumprognose in Varianten</i>					
<i>Prognose in Varianten A0, A1, A2 für 2020 und B0, B1, B2 für 2030, (R = Reserve Leerstand/Mobilität)</i>					
<i>A0</i>	<i>2020</i>	<i>14.511</i>	<i>8.706</i>	<i>- 527</i>	<i>HH-Faktor 2,0, 20 % R</i>
<i>A1</i>			<i>7.981</i>	<i>-1.251</i>	<i>HH-Faktor 2,0, 10 % R</i>
<i>A2</i>			<i>7.618</i>	<i>- 1.615</i>	<i>HH-Faktor 2,0, 5 % R</i>
<i>B0</i>	<i>2030</i>	<i>12.504</i>	<i>7.897</i>	<i>- 1.336</i>	<i>HH-Faktor 1,9, 20 % R</i>
<i>B1</i>			<i>7.239</i>	<i>-1.994</i>	<i>HH-Faktor 1,9, 10 % R</i>
<i>B2</i>			<i>6.910</i>	<i>-2.323</i>	<i>HH-Faktor 1,9, 5 % R</i>
<i>* Quelle: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Land Bbg. 2010 - 2013 (Q.4)</i>					

Über die quantitative Betrachtung hinaus, die von einem starken Rückgang des Wohnraumbedarfes geprägt ist, lässt sich jedoch ein qualitativer Bedarf prognostizieren.

Ein Wohnungsbedarf besteht für besondere Wohnformen, der sich aus folgenden Entwicklungen begründet:

- geänderte Altersstruktur der Bevölkerung,
- sich wandelnde soziale Bedingungen.

Die Entwicklungen in Lauchhammer in den letzten Jahren zeigen, dass für barrierefreies Wohnen ein Bedarf besteht und dass generationenübergreifendes oder betreutes Wohnen sowie Leben in Wohngemeinschaften auf dem Wohnungsmarkt unterrepräsentiert ist. Diese aktuellen Vorstellungen vom Zusammenleben bzw. sich aus gesellschaftlichen Notwendigkeiten ergebenden Tendenzen, die sich in sogenannten neuen Wohnformen gegenüber dem "traditionellen" Wohnen widerspiegeln, lassen sich kaum quantifizieren. Für diesen Bedarf kann jedoch in den meisten Fällen auf den vorhandenen Wohnungsbestand zurückgegriffen werden, der diese Nachfrage nach Durchführung von Umbaumaßnahmen befriedigen kann.

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

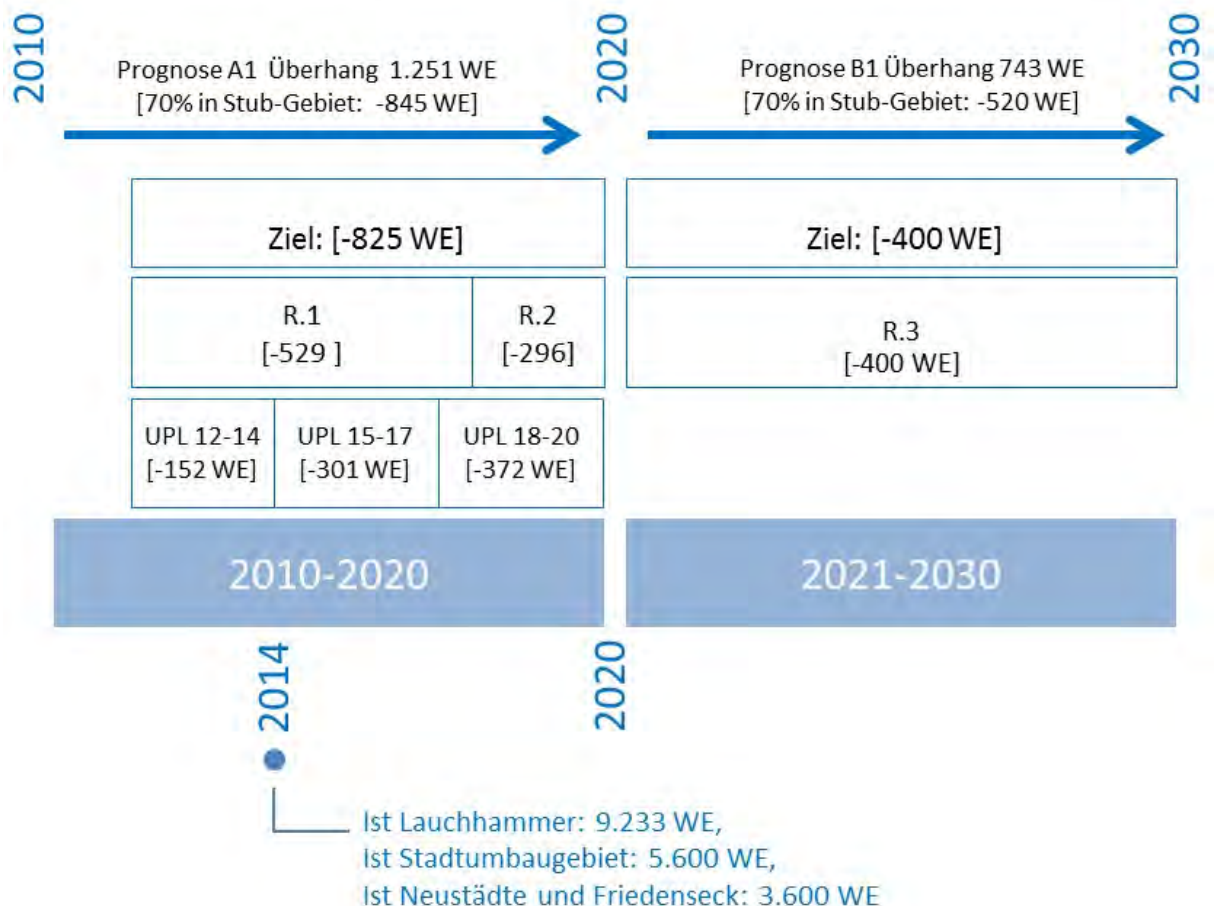
4.3 Rückbauprognose

Die Stadtumbaustrategie beschreibt ausgehend von der Wohnraumprognose den bis 2030 entstehenden Wohnungsmehrbestand, und in Abhängigkeit von der Leerstandsquote ermittelt sich das notwendige Rückbauvolumen.

Daraus folgt im Einzelnen:

- Unter der Annahme weiterhin hoher Wohnungsleerstände von 20 Prozent des Gesamtbestandes (zum Vergleich aktuell 26,7 % bei den Stadtumbauakteuren) kann für 2020 ein Wohnungsüberhang von 527 WE und für 2030 von 1.731 WE prognostiziert werden (A0, B0).
- Unter der Annahme gemäßigter Wohnungsleerstände von 10 Prozent des Gesamtbestandes ergibt sich ein Wohnungsüberhang für 2020 von 1.251 WE und für 2030 von 1.994 WE (A1, B.).
- Unter der Annahme von 5 Prozent Leerstand von Wohnungen über den Gesamtbestand kann für 2020 ein Überhang an Wohnungen von 1.615 WE und für 2030 von 2.323 WE prognostiziert werden (A2, B2).

Abb. 4.4: Schematische Darstellung des Rückbauvolumens bis 2030 bei Zugrundelegung der mittleren Variante (A1, B1) der Wohnraumprognose



Die Ermittlung des Rückbaubedarfs für den Zeitraum bis 2030 erfolgt unter Zugrundelegung der mittleren Berechnungsvariante (A1, B1).

Umsetzungsebene

Auf der Ebene der Umsetzung spielen die Fragen der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Unternehmen zur Durchführung der Maßnahmen, der Verfügbarkeit der Fördermittel, aber auch die Vorbereitung durch Bürgerinformation, Leerzug, Mietermanagement u. a. eine Rolle. Zur umfassenden Erfolgskontrolle ist ebenso ein Monitoring der Maßnahmen Bestandteil der Umsetzung.

Wie oben beschrieben wird auf Grundlage der bestehenden Rahmenvereinbarung der Stadtumbauakteure (Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG, Lauchhammer Bauverein und GWG eG) und darüber hinausgehenden eigenen Zielstellungen der Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG und des Lauchhammer Bauvereins für den quantitativen Rückbau von Wohnungen ein Rückbauvolumen von 825 WE bis 2020 geplant. Damit kann rechnerisch der Großteil der gegenwärtig 1.051 leeren Wohnungen der Stadtumbauakteure vom Wohnungsmarkt genommen werden (Tab. 4.5).

<i>Tab. 4.5 Wohnungsentwicklung und Leerstandsabbau der Stadtumbauakteure bis 2020</i>						
		WG A. L.	Bauverein	GWG	andere	Summe
	Wohnungen Gesamtbestand aktuell	1.258	1.312	1.018	350	3.938
	<i>Leerstand/Gesamtbestand aktuell</i>	<i>407 WE</i>	<i>302 WE</i>	<i>212 WE</i>	<i>130 WE</i>	<i>1.051 WE</i>
	<i>Leerstandsquote/Gesamtbestand</i>	<i>32,4 %</i>	<i>23,0 %</i>	<i>20,8 %</i>	<i>37,1 %</i>	<i>26,7 %</i>
R 1	<i>vereinbart, Umsetzungsplan 2015-17</i>	<i>- 61 WE</i>	<i>- 329 WE</i>	<i>- 112 WE</i>	<i>- 27 WE</i>	<i>- 529 WE</i>
R 2	<i>avisiert (tlw. unbenannt) für 2018-20</i>	<i>- 256 WE</i>	<i>- 0 WE</i>	<i>-40 WE</i>	<i>- 0 WE</i>	<i>- 296 WE</i>
R 1+2	<i>Rückbauziel bis 2020</i>	<i>- 317 WE</i>	<i>- 329 WE</i>	<i>- 152 WE</i>	<i>- 27 WE</i>	<i>- 825 WE</i>
	<i>Mittelfristiges Leerstandsziel 2020</i>	<i>7,2 %</i>	<i>rechn. 0%</i>	<i>2,7 %</i>	<i>rechn. 0 %</i>	

Ohne Berücksichtigung neu auftretenden Leerstands durch die weitere demografische Entwicklung haben bis auf die Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG dann alle Akteure rechnerisch die 5 %-Grenze zum strukturellen Wohnungsleerstand unterschritten.

Als Faustformel für den anstehenden Stadtumbau bis 2020 ist von einer Größenordnung von jährlich um die 130 Rückbauwohnungen auszugehen, die das o. g. Ziel erreichen lassen und quantitativ die nächste Stadtumbauphase beschreiben.

Tab. 4.6 Leerstandsabbau bis 2020 u. Rückbaupotenziale der Stadtumbauakteure in den Neustädten u. Friedenseck nach 2020

	WG A. L.	Bauverein	GWG	andere	Summe
Wohnungen insgesamt	1.258	1.312	1.018	350	3.938
<i>Rückbau bis 2020 stadtweit</i>	<i>317</i>	<i>329</i>	<i>152</i>	<i>27</i>	<i>825</i>
Wohnungen Neustädte und Friedenseck	1.063	1.283	962	294	3.602
Rückbauziel Neustädte und Friedenseck	47	317	152	27	543
<i>Rückbaupotenziale Neustädte und Friedenseck</i>	<i>132</i>	<i>72</i>	<i>366</i>	<i>0</i>	<i>570</i>
<i>Rückbaureserve Neustädte und Friedenseck</i>	<i>193</i>	<i>447</i>	<i>128</i>	<i>0</i>	<i>768</i>

Im Sinne der Vermeidung von Fehlinvestitionen sollen Vorhaben an Wohngebäuden, die über die Instandhaltung hinaus gehen, an den kurz-, mittel- und langfristig zum Rückbau vorgesehenen oder ggf. vom Rückbau betroffenen Gebäuden unterbleiben.

Da bis zum Jahr 2030 entsprechend der oben genannten Zielstellung 1.225 WE (R1+R2+R3) zum Abriss vorgesehen sind, die mehrheitlich in den Neustädten „verloren gehen“ verbleiben rechnerisch ungefähr 2.400 WE in diesen Gebieten, die bis 2030 als Wohnraum unterhalten und gepflegt werden müssen.

Rückbau städtischer Infrastruktur

Nach dem vollzogenen Umzug des Gymnasiums von Lauchhammer-Mitte nach Schwarzheide zum neuen "SeeCampus" als zentrale Bildungseinrichtung steht das Gebäude in der Gerhard-Hauptmann-Straße Lauchhammer leer. Es soll entsprechend der Stadtumbauplanung in den kommenden Jahren abgerissen werden.

In einem mittel- und langfristigen Zeitraum ist von der Notwendigkeit auszugehen, weitere Anpassungen bei den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorzunehmen, die auch den Abriss von Gebäuden einschließt. Dafür sind Kostenpositionen in der städtebaulichen Kalkulation vorgehalten.

Insbesondere die Anpassung der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der gesamten Schullandschaft wird zu weiteren Leerständen dieser Einrichtungen führen.

5 STADUMBAUGEBIET 2015

5.1 Allgemeine Grundlagen

Die Stadt hat aktuell das INSEK 2030 erarbeitet und für die zukünftige Stadtentwicklung teilweise neue Schwerpunktsetzungen vorgenommen. Ausgehend von dieser präzisierten Neuausrichtung der Stadtentwicklung ist eine Überarbeitung der bisherigen Stadtumbaustrategie erforderlich, die mit einer Neuformulierung der Gebietskulisse verbunden ist.

Gebietsreduzierung

Grundsätzlich wird der zukünftige Stadtumbauprozess von einer räumlich stärkeren Konzentration der Maßnahmen im Stadtgebiet geprägt. Sowohl vor dem Hintergrund der inhaltlichen Zielstellungen des Stadtumbaus als auch den möglichen Kosten und vor allem der Finanzierbarkeit von Vorhaben ist diese **Konzentration der Stadtumbaumaßnahmen** geboten. Daraus leitet sich eine wesentliche **Reduzierung der Kulisse** für den zukünftigen Stadtumbau in Lauchhammer ab.

Da die bisherigen Teilgebiete des Stadtumbaus im Stadtteil Lauchhammer-Süd und in den Ortsteilen Grünewalde, Kleinleipisch, Kostebrau, die im Wesentlichen die früheren Dorfkerne umfassten, im bisherigen Stadtumbauprozess bereits nachrangig waren, wurden diese für die zukünftige Kulisse nicht mehr berücksichtigt.

Ebenso sind die Flächen des Stadtumbaugebietes in den Stadtteilen Mitte, Ost und West erheblich reduziert worden. In Lauchhammer-Mitte fanden vor allem die ausgedehnten Grünflächen wie Kuh- und Wehlenteich keine Aufnahme in die Gebietskulisse.

Bergbaufolgeflächen

Das Stadtgebiet von Lauchhammer ist stark durchzogen von ehemaligen Kohlegewinnungsgebieten, die in der Vergangenheit bereits teilweise verfüllt wurden und in späterer Zeit zum Teil eine Besiedelung erfahren haben wie beispielsweise die Grubenteichsiedlung.

Mit der Verkleinerung der Stadtumbaukulisse fand auch Berücksichtigung, dass das Stadtumbaugebiet keine Flächen mit Gefährdungspotenzial durch Bergbaufolgeschäden einschließt. Die aktuelle Karte der LMBV zu den geotechnischen Sperrbereichen in der Stadt Lauchhammer belegt, dass die Stadtumbaukulisse frei von Kippenflächen ist.

5 STADUMBAUGEBIET 2015

5.2 Inhaltliche Grundlagen

Die neue Gebietskulisse begründet sich aus den nachfolgenden inhaltlichen Handlungsebenen:

1. Integration der **einwohnerstärksten Stadtteile** mit den **stadtumbaurelevanten Wohnungsbeständen** unter Berücksichtigung der
 - **Eigentümerstruktur** (größere Vermieter)
 - **Wohnform** (Mietwohnungen)
 - **Siedlungsform** (mehrgeschossiger Wohnungsbau)
2. Einbeziehung städtischer Bereiche, in denen sich insbesondere Funktionen der **sozialen und wohnungsnahen Infrastruktur** konzentrieren und wesentlichen Einfluss auf das städtische Nutzungsgefüge haben
3. Beachtung des **öffentlichen Raumes** mit Erschließungsanlagen und Freiflächen sowohl für die wichtigsten städtischen **Verkehrsverbindungen** zwischen den stadumbaurelevanten Teilgebieten als auch die **Anlieger- und Erschließungsstraßen** in den langfristig zu erhaltenden Wohnstandorten
4. Berücksichtigung von teilträumlichen Stadtbereichen, die gemäß INSEK 2030 als **Entwicklungspotenzialgebiete** identifiziert wurden und für die Identifikation der Stadt und deren überörtliche Wirkung von Bedeutung sind
5. Einbeziehung von Stadtteilgebieten, in denen sich **denkmalgeschützte und stadtcharakteristische Gebäude und bauliche Anlagen konzentrieren**, die das ortstypische Stadtbild von Lauchhammer prägen.

Gebietsreduzierung

Für die Abgrenzung des neuen Stadtumbaugebietes waren die

- Ausgangsbedingungen,
- bisher umgesetzte Vorhaben und Maßnahmen,
- bestehende Missstände und Defizite,
- Entwicklungsprognose

Grundlage für die angestrebte Komprimierung sowie die inhaltlich geforderte Differenzierung in Aufwertungs- und Rückbaugesamt. Daraus leitet sich ab, dass die Neustädte II und III innerhalb der Gebietskulisse die Rückbauschwerpunkte bilden und als Rückbaugesamte im Stadtumbauprozess zu bewerten sind.

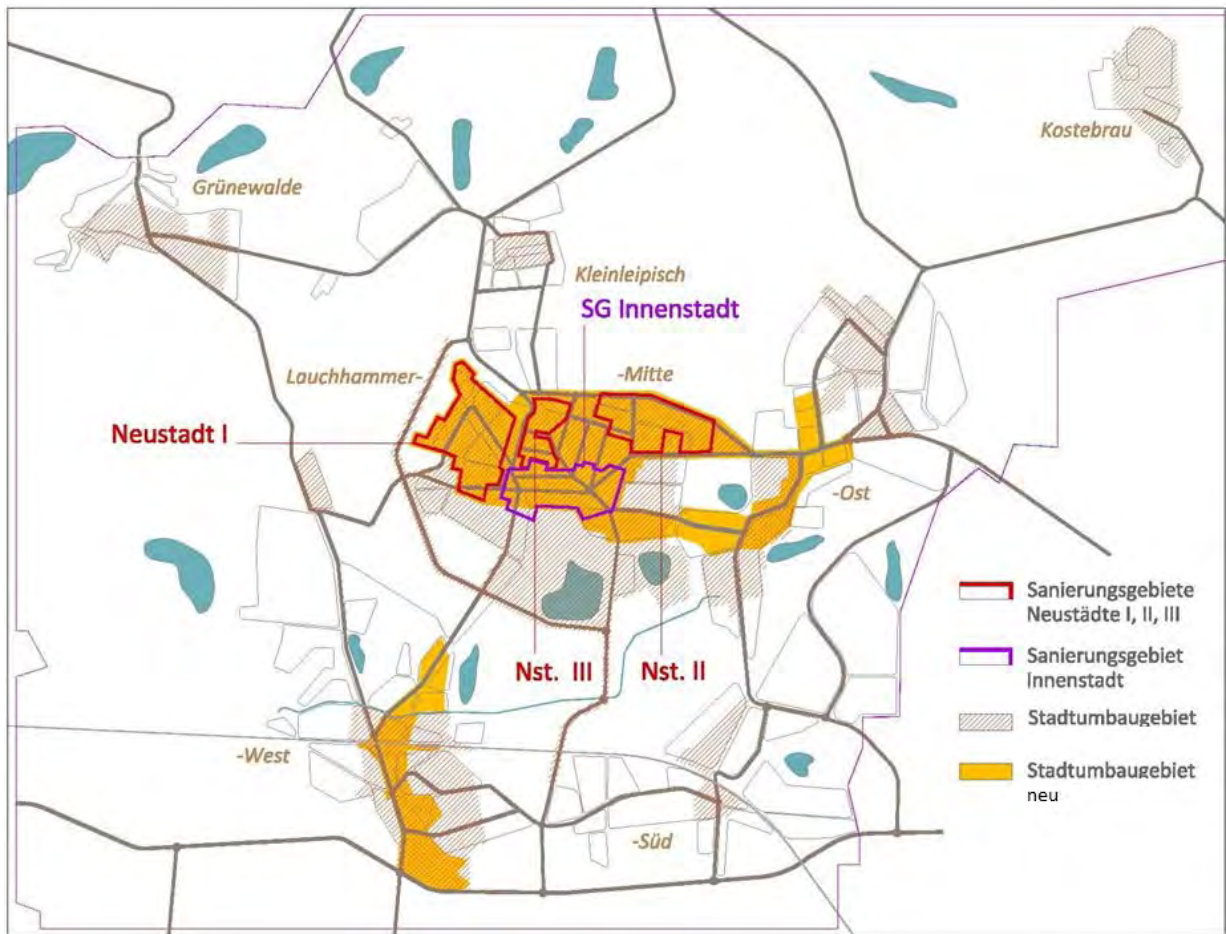


Abb. 5.1: Vorhandene Gebietskulisse sowie bisheriges und neues Stadtumbaugebiet, Darstellung ewS

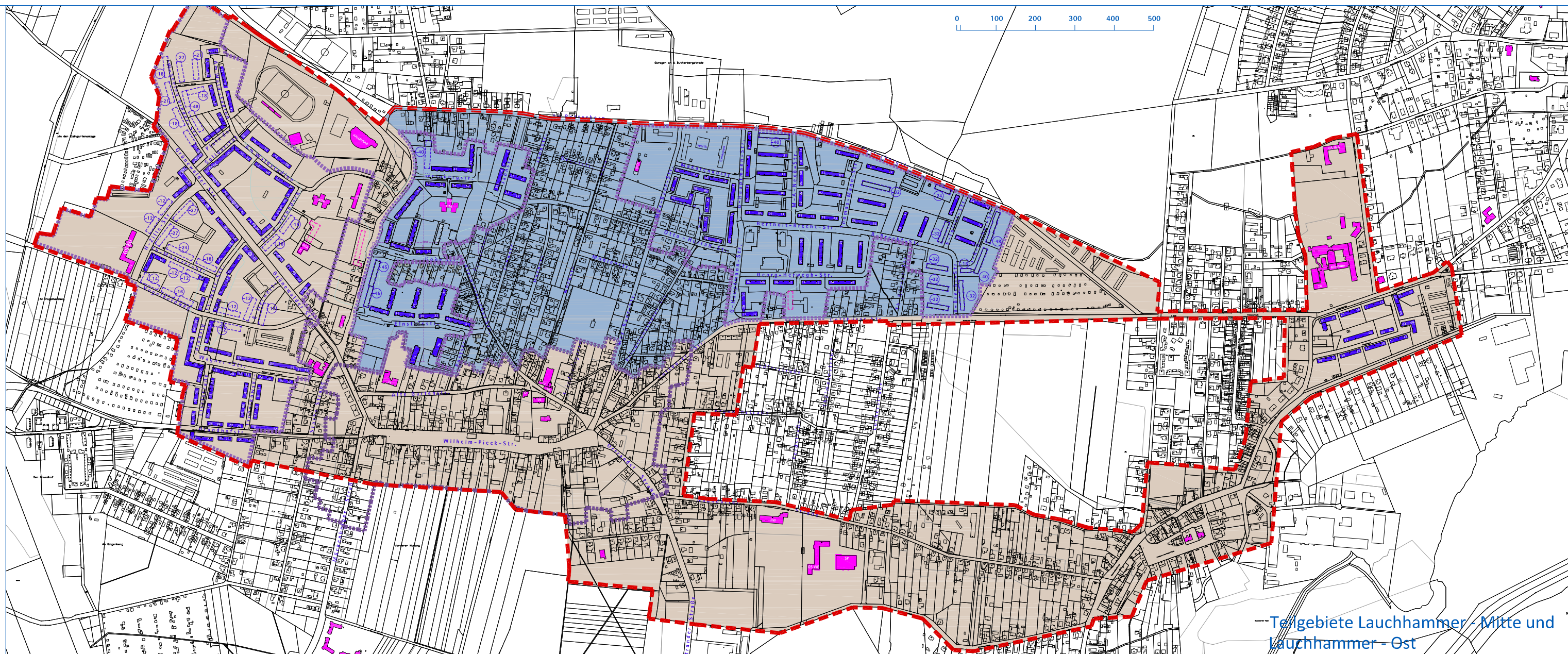
Im Wesentlichen umfasst die Kulisse

- das bestehende Sanierungsgebiet Innenstadt Lauchhammer-Mitte,
- das bestehende Sanierungsgebiet Neustadt I, II, III Lauchhammer-Mitte sowie
- kleinere, von den Gebieten eingeschlossene Wohnflächen.

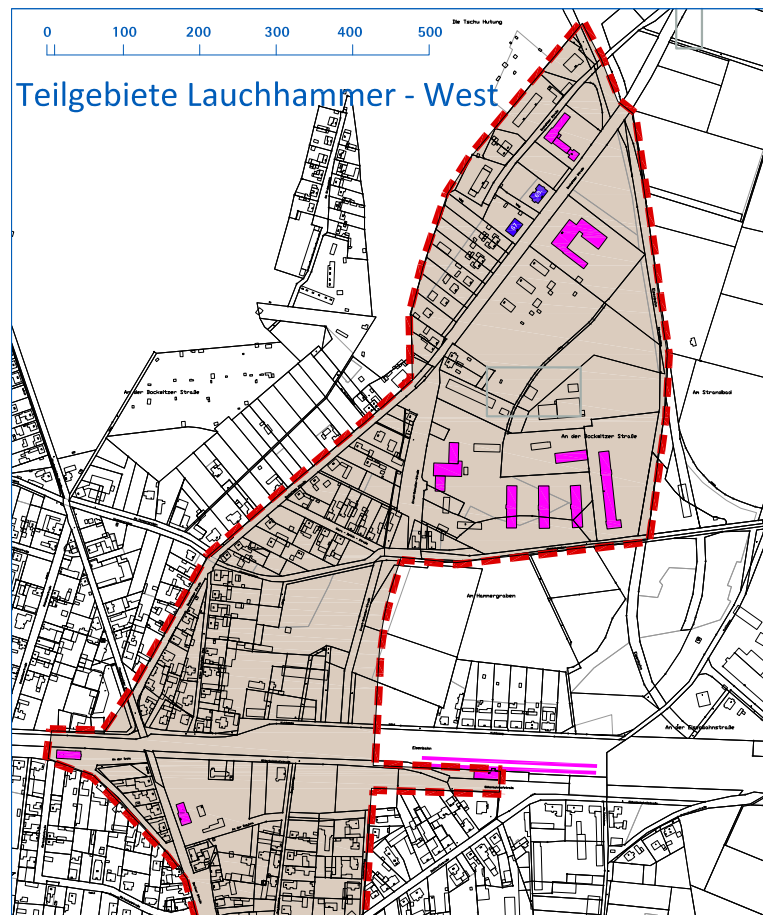
Weiterhin fanden

- ein Teilgebiet von Lauchhammer-Ost mit den denkmalgeschützten Wohnungsbeständen Friedensstraße/Friedenseck,
- ein Teilgebiet von Lauchhammer-West mit Bahnhofsgebiet und den denkmalgeschützten Schlossparkgebäuden sowie
- Gebietsstreifen mit den wichtigsten städtischen Verkehrsachsen zwischen Lauchhammer-Mitte sowie Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West

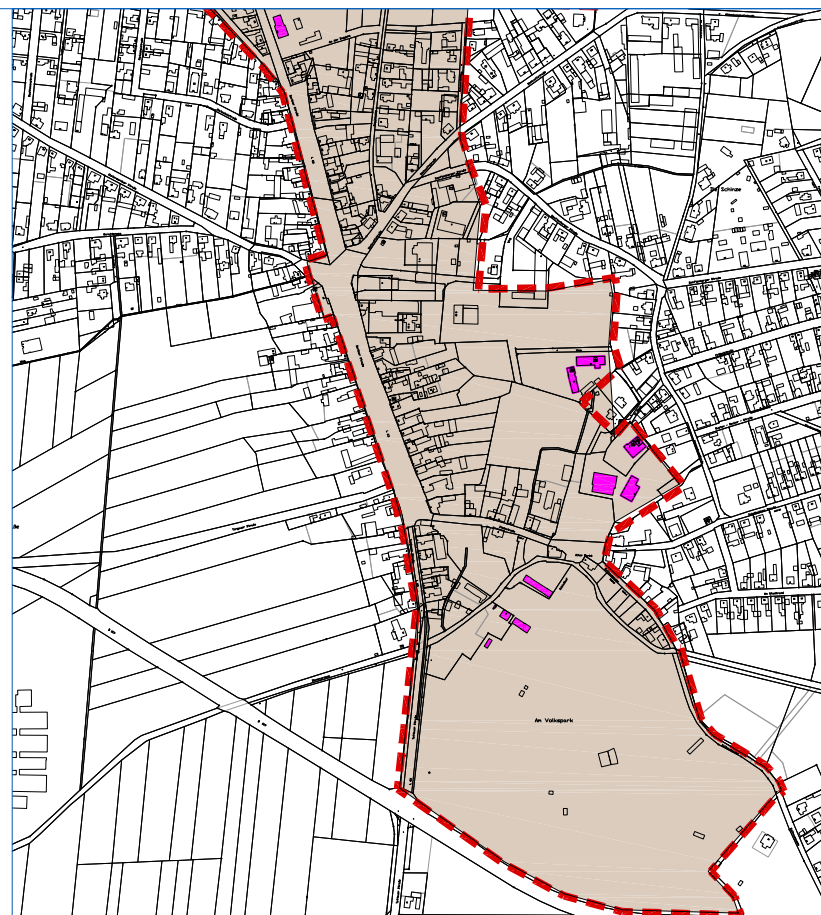
in der Gebietskulisse Berücksichtigung.








Teilgebiete Lauchhammer - Mitte und Lauchhammer - Ost



Teilgebiete Lauchhammer - West



Zeichenerklärung

-  Stadumbauegebiet
-  Sanierungsgebiete Neustadt I, Neustadt II, Neustadt III
-  Sanierungsgebiet Innenstadt, Lauchhammer-Mitte
-  Aufwertung
-  Rückbau

Stadt Lauchhammer
Stadumbauegebiet
 Teilgebiet Aufwertung / Rückbau

Maßstab M 1: 10.000 (A3) 1: 5.000 (A1) 31.07.2015
 EWS Stadtansanierungsgesellschaft mbH Berlin
 Grünberger Str. 26 C in 10245 Berlin Tel. 030 - 29 38 11 0
 info@ews-stadtsanierung.de

Stadt Lauchhammer in 01979 Lauchhammer
 Liebenwerdaer Str. 69 Tel. 03574 - 48 84 00
 bauverwaltung@lauchhammer.de

5 STADUMBAUGEBIET 2015

5.3 Wohnungen und zentrale Funktionen

Bebauung Das Stadtumbaugebiet erstreckt sich in den Stadtteilen Mitte, Ost und West im Wesentlichen über sieben Siedlungseinheiten mit unterschiedlicher **städtebaulicher Prägung** (Tab. 5.1).

Teilbereich	Bauzeit	städtebauliche Prägung
Innenstadt, LH-Mitte	differenziert heterogen	1-3geschossig mit eingestreuten zentralen Gebäuden und Funktionen
Neustadt I, LH-Mitte	1950/60er Jahre	2-3geschossig, traditionelle Bauweise, Raumfolgen, Hofbildung
Neustadt II, LH-Mitte	1970er Jahre	3-5geschossig, traditionelle oder Blockbauweise, Gebäudezeilen
Neustadt III, LH-Mitte	1980er Jahre	5geschossig, Plattenbauten, teilweise Hofbildung
Friedenseck, LH-Ost	1950/60er Jahre	3-6geschossig, traditionelle Bauweise, Hofbildung
LH-Ost	heterogen	1-2geschossig mit eingestreuten zentralen Gebäuden und Funktionen
LH-West	differenziert	1-2geschossig mit eingestreuten zentralen Gebäuden und Funktionen

Die Wohngebiete mit städtischer Dichte bilden die Neustädte I, II und III in Lauchhammer-Mitte sowie das Gebiet Friedenseck (FE) in Lauchhammer-Ost. Das sind die Siedlungsgebiete, die vom mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt sind und als kompakte Wohngebiete des Mietwohnungsbaus innerhalb weniger Jahre im städtebaulichen Leitbild ihrer Zeit angelegt wurden.

Während die Neustadt I mehrheitlich dreigeschossig bebaut wurde, die Neustädte II (viergeschossig) und III (fünfgeschossig) und das Friedenseck (drei- bis fünfgeschossig) dichte Stadtquartiere bilden, sind die übrigen Siedlungsteile von Lauchhammer durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt, gartenähnlich durchgrünt und eher gering verdichtet.

Über eine bauliche und funktionelle Dichte in der Stadt verfügen die ehemaligen Ortskerne von Bockwitz – heute Lauchhammer-Mitte –, von Alt-Lauchhammer – heute Lauchhammer-Ost und von Mückenberg – heute Lauchhammer-West. Hier konzentrieren sich auch eine Reihe von Gebäuden und baulichen Anlagen mit wichtigen gesamtstädtischen Funktionen.

Wohnfunktion Das Stadtumbaugebiet erfasst ca. 5.600 Wohnungen oder 60,7 Prozent aller 9.233 Wohnungen der Stadt Lauchhammer (2013/Q.5). 39 Prozent aller Wohnungen – nämlich 3.600 WE – befinden sich in den Neustädten I, II, III und im

Wohngebiet Friedenseck - in den verdichteten Wohngebieten des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus (siehe nachfolgende Abb. und Tab. 5.2 und 5.3).

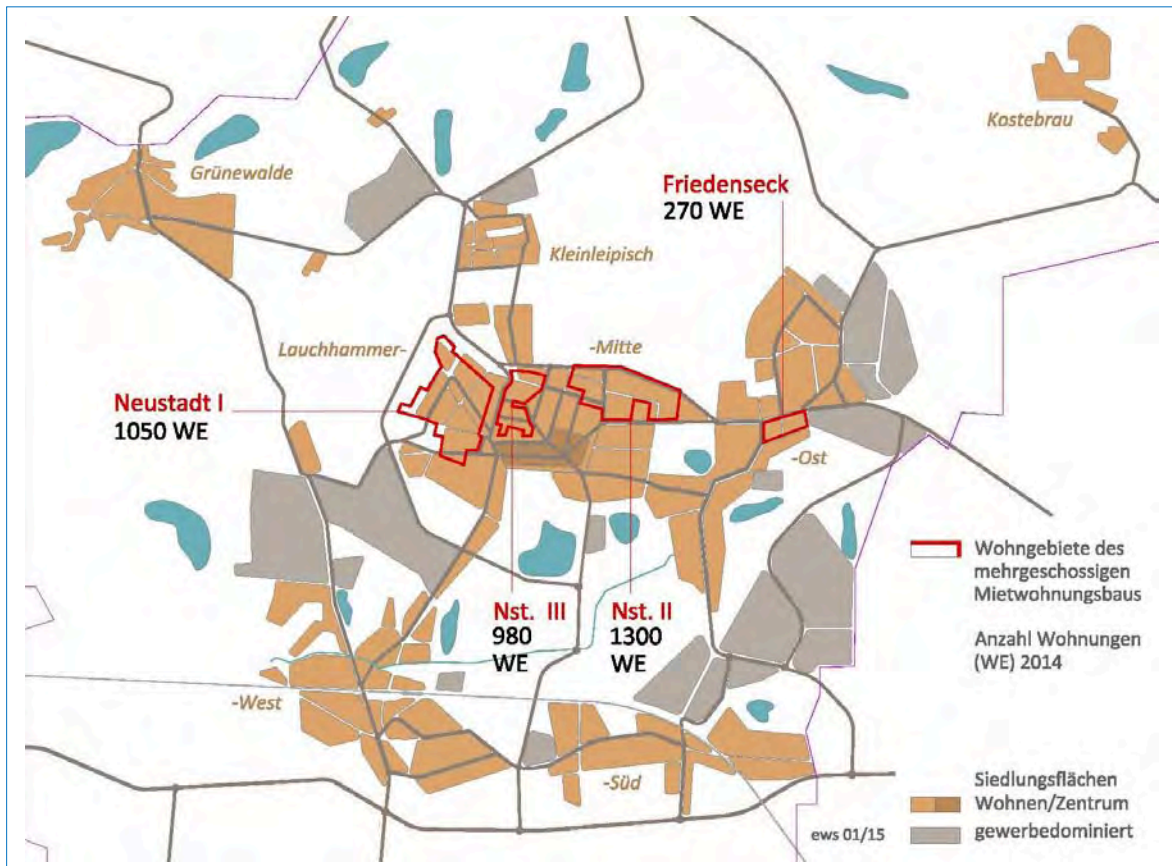


Abb. 5.2: Wohngebiete des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus mit Angabe der Wohnungen 2014, Darstellung ews

Wohngebiete	Neustädte + Friedenseck	weitere in Mitte	weitere in Ost	weitere in West	übrige	Gesamtstadt
Wohnungen [WE]	3.600	** 900	** 200	** 900	*** 3.633	9.233
Wohnungsanteil *	39,0 %	9,7 %	2,1 %	9,7 %	39,5 %	100 %

* an den Wohnungen in der Stadt Lauchhammer ** geschätzt *** rechnerisch

Wohngebiete	Neustadt I	Neustadt II	Neustadt III	Friedenseck	WE in anderen Quartieren**	STUB-Gebiet
Wohnungen [WE]	1.050	1.300	980	270	2.000	5.600
Wohnungsanteil *	18,8 %	23,2 %	17,5 %	4,8 %	35,7 %	100 %

* an den Wohnungen im Stadtumbaugebiet ** geschätzt

Wohnungseigentümer Von den 9.233 Wohnungen in Lauchhammer (Q.5) befinden sich 3.938 WE im Eigentum größerer Vermieter. Sie verwalten den Großteil des stadumbaurelevanten Wohnungsbestandes.

Die drei größten **Wohnungsunternehmen** sind die Wohnungsgenossenschaft „Am Lauch“ eG (WG A. L.), die Lauch-

hammer Bauverein Beteiligungs GmbH & Co. KG (Lauchhammer Bauverein), der den gesamten Wohnungsbestand der insolventen ehemaligen Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft erworben und aktuell große Teile der Bestände an die Foonix Beteiligungs GmbH & Co. KG verkauft hat, sowie die GWG Lauchhammer e.G., ebenfalls eine Genossenschaft.

Diese drei größten Wohnungsunternehmen in Lauchhammer verwalten insgesamt 3.588 Wohnungen, also etwas mehr als ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt.

Kenndaten	Anteil an allen WE	Wohnungen
9.233 WE		Gesamtbestand, 100%
3.938 WE	42,7 %	„große Vermieter“ (Wohnungen der stadumbaurelevanten Eigentümer)
3.602 WE	39,0 %	in den vier verdichteten Siedlungen Neustädte I-II-III/Friedenseck
3.588 WE	38,9 %	WE der drei größten Wohnungsunternehmen: WG A.L., Bauverein, GWG

Eigentümer	WG A. L.	Bauverein	GWG	Summe	andere	Gesamt
Wohnungen Gesamtbestand	1.258	1.312	1.018	3.588	350	3.938
Anteil	31,9 %	33,3 %	25,8 %		11,3 %	100 %
Wohnungen Neustädte/Friedenseck	1.063	1.283	962	3.308	294	3.602
Anteil	29,5 %	35,6 %	26,7 %		8,1 %	100 %

Wohnungsleerstand

Der aktuelle Wohnungsleerstand der „größten“ Eigentümer, die sich über einen Rahmenvertrag mit der Stadt Lauchhammer zur Teilnahme am Stadtumbau und über quantitative Ziele zum Rückbau verpflichtet haben, liegt bei 25,9 Prozent, der aller stadumbaurelevanten Eigentümer bei 26,7 Prozent.

Siedlungsflächen	WG A. L.	Bauverein	GWG	andere	Summe
Wohnungen Gesamtbestand	1.258	1.312	1.018	350	3.938
Wohnungen in Neustädten/Friedenseck	1.063	1.283	962	294	3.602
Leerstand/Gesamtbestand 2012	407	302	212	130	1051
Leerstandsquote/Gesamtbestand 2012	32,4 %	23,0 %	20,8 %	37,1 %	26,7 %

Zentrale Funktionen

Zur Spezifik Lauchhammers zählt die stark dezentrale Lage verschiedener übergeordneter städtischer Versorgungsfunktionen. So spielen als Träger wichtiger öffentlicher Funktionen neben der Innenstadt im Bereich um Dietrich-Heßmer-Platz, Wilhelm-Pieck- und Gartenstraße ebenso die Stadtteile Lauchhammer-Mitte, -West und -Ost eine herausgehobene Stellung, wie die Tabelle 5.7 zeigt.

<i>Tab. 5.7 Teilbereiche und ihre Ausstattung mit ausgewählten zentralen Funktionen</i>		
Stadtteil	Teilbereich	zentrale Einrichtungen im Bestand
Lauchhammer-Mitte	Innenstadt	Kulturhaus, Vereinshaus "DomiZiel", Geldinstitut, Kirche , Oberschule „Am Wehlenteich“, Gesundheitszentrum, Seniorenheim, Feuerwehr
	Neustadt I	Grundschule Europaschule, Hallen-Freizeitbad, Waldstadion
	Neustadt III	Förderschule (zwischen Neustadt I und III)
Lauchhammer-Ost		Grundschule Waldschule, Klinikum, Geldinstitut, Gesundheitszentrum, Kunstgussmuseum, Ostarena
Lauchhammer-West		Arbeitsamt, Gesundheitszentrum, Berufsbildungszentrum, Polizeiwache, Bahnhof, Grundschule Gartenschule, Schlosskirche, Schlosspark, Feuerwehr, Tankstelle

Dazu zählen in erster Linie die drei Grundschulstandorte, aber auch andere publikums-, verkehrs- und wahrnehmungsentensive Einrichtungen wie Bahnhof oder Hallen-Freizeitbad oder weitere zentrale Funktionen, die nicht in der Innenstadt oder in direkter Innenstadtnähe verortet sind.

6 HANDLUNGSFELDER

6.1 Allgemeine Voraussetzungen

Das aktualisierte INSEK 2030 formuliert die Ziele und Vorgaben für die zukünftige Stadtentwicklung. Aus den stadtbaurelevanten Teilzielen und den zentralen Vorhaben des INSEK 2030 leiten sich die Handlungsfelder für den Stadtumbauprozess ab.

<i>Tab. 6.1 INSEK-Teilziele, die in erster Linie den Stadtumbau betreffen</i>	
Teilziel 1	Innenstadt als stabiler Stadtkern mit dauerhaft gesicherten, gut erreichbaren und ausgestatteten Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur
Teilziel 2	Stärkung der Neustadt I durch Sanierung und Aufwertung, Stabilisierung der Wohngebietskerne der Neustädte II und III bei weiterem Rückbau, stärkere Vernetzung der Neustädte mit der Innenstadt
Teilziel 3	Identitätsstärkung über die Aufwertung der wahrnehmungsintensiven Bereiche und Mietwohnquartiere
Teilziel 4	Erhöhung der Entwicklungs- und Anpassungsfähigkeit der Kita-, Hort- und Schulstandorte, Qualitätssicherung der Bildungseinrichtungen durch gezielte Aufwertung
Teilziel 5	Ausbildung angepasster, zeitgemäßer Infrastrukturnetze, Ausbau der achsenbezogenen Stadtstrukturen durch Sanierung und/oder Rückbau von Straßen und sonstiger technischer Infrastruktur
<p>Zentrale Vorhaben INSEK 2030</p> <ul style="list-style-type: none">[1] Innenstadt stärken[2] Rückbau an den Siedlungsrändern[3] Bildungslandschaft anpassen[4] Soziale Integration fördern[5] Kooperationen vertiefen[6] Neue Landschaften[7] Lebenswerte Stadt- und Ortsteile	

Des Weiteren liegen den Handlungsfeldern die in der Stadtumbaustrategie dargelegten:

- Ausgangsbedingungen,
- Entwicklungsprognosen,
- Defizite und Misstände zugrunde.

6 H A N D L U N G S F E L D E R

6.2 Innenstadtstärkung

Nach den Aussagen aller Analysen, Voruntersuchungen und Prognosen hat für die Stadt Lauchhammer die Stärkung der Innenstadt vorrangige Priorität. Die über das Wohnen hinausgehenden funktionellen Siedlungskonzentrationen, die überwiegend kleinteilig in Stadt- und Ortsteilen aufgliedert sind, können nur durch einen Konzentrationsprozess qualitativ anspruchsvoll aufrecht erhalten werden.

Dabei stehen folgende Aufgaben für den Stadtumbau im Vordergrund:

- weitere Konzentration auf die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt von Lauchhammer-Mitte, dabei sind
 - die noch unsanierten, überwiegend leerstehenden Problemobjekte im Sanierungsgebiet Innenstadt Lauchhammer-Mitte zu erneuern,
 - kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur in Lauchhammer-Mitte einzuordnen.
- verstärkte Konzentration auf die Erhaltung und Sanierung der Neustadt I als denkmalgeschütztes und stadtcharakteristisches sowie die Stadt Lauchhammer prägendes Bauensemble aus der Zeit der Stadtrechtsverleihung durch
 - Sanierung der Gebäude und baulichen Anlagen,
 - Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
 - Aufwertung von Grün- und Freiflächen.
- Ausweisung von Neuansiedlungsgebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in Lauchhammer-Mitte auf erschlossenen Standorten
- Einordnung von städtischen und privaten Nutzungen in Denkmale und ortstypische Bestandsgebäude für deren nachhaltigen Bestand
- Erarbeitung eines Teilräumlichen Konzeptes für die Neustadt I als zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt der Stadt mit dem Ziel einer weitgehenden Bestandserhaltung und nachhaltigen Nutzung der Bausubstanz.

6 H A N D L U N G S F E L D E R

6.3 Stadtentwicklung

Mit dem weiteren Rückgang der Bevölkerung und dem in der Folge damit verbundenen Rückbau von Gebäuden und baulichen Anlagen kommt der stadträumlichen Entwicklung und der städtebaulichen Planung für die geordnete Umsetzung ein besonderer Stellenwert zu.

Dabei stehen folgende Aufgaben für den Stadtumbau im Vordergrund:

- Stabilisierung und Entwicklung der Wohnbebauung an den vorhandenen Siedlungsachsen in den bestehenden Siedlungsräumen und Ausweisung von neuen Ansiedlungsflächen in Lauchhammer-Mitte
- flächenzusammenhängender Rückbau von den Siedlungsrändern und Vermeidung von Perforierung in funktionierenden Siedlungs- und Wohngebieten, vorrangiger weiterer Rückbau in den Neustädten II und III
- Schaffung partieller Angebote für Freizeit und Erholung auf Rückbauflächen sowie Nutzungen wie „Weinberg“, „Streuobstwiese“, „Grüner Rand“
- punktuelle Aufwertung der langfristig zu erhaltenden Siedlungs- und Wohnbereiche für familien- und seniorenfreundliches Wohnen (Spielplätze, Seniorenaufenthaltsbereiche)
- Straßenstilllegungen und Reduzierung des Erschließungsnetzes nach Rückbau von Wohnbauten und Gebäuden sozialer Infrastruktur.

6 H A N D L U N G S F E L D E R

6.4 Bildung und Betreuung

Mit dem Einwohnerrückgang vollzieht sich ein noch dynamischerer Rückgang von Kindern und Jugendlichen und erfordert eine gravierende Neuordnung der Betreuungs- und Bildungslandschaft in der Stadt. Gleichzeitig wächst anteilig die Anzahl der Senioren/innen, für die verstärkt Betätigungs- und Betreuungsangebote vorzuhalten sind.

Dabei stehen folgende Aufgaben für den Stadtumbau im Vordergrund:

- Umbau der Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen verbunden mit der Reduzierung bisheriger Standorte
- Gestaltung eines KinderCampus in Lauchhammer-Mitte unter Nutzung von Bestandsbauten in fußläufiger Nähe zu den Sport- und Freizeitanlagen
- Stabilisierung und Einordnung von Kinderbetreuungseinrichtungen als wohnungsnahe Infrastruktur in die zu stabilisierenden Wohngebiete
- vorrangige Konzentration der Bildungseinrichtungen in Lauchhammer-Mitte bei guter Erreichbarkeit einschließlich Schulwegsicherung
- Qualifizierung und Aufwertung der Einrichtungen für Sport und Freizeitbetätigung, insbesondere in Lauchhammer-Mitte
- funktionelle Verbesserung und erforderliche Aufwertung der Kultur- und Sozialeinrichtungen, insbesondere in Lauchhammer-Mitte.

6 H A N D L U N G S F E L D E R

6.5 Stadt- und Ortsteile

Die Siedlungsstruktur von Lauchhammer mit der Vielzahl an Siedlungskernen (sieben Stadt- und Ortsteile) erfordert vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit von investiven Maßnahmen eine Prioritätensetzung sowie eine stadträumliche Konzentration. Dieser Konzentrationsprozess ist politisch nur mit einer nutzerfreundlichen Erreichbarkeit und der Gestaltung effektiver Erschließungsformen umsetzbar.

Dabei stehen folgende Aufgaben für den Stadtumbau im Vordergrund:

- neben der besonderen Stärkung von Lauchhammer-Mitte ist die Stabilisierung der Ortskerne von Lauchhammer-Ost- und -West zu sichern durch
 - die denkmalgerechte Sanierung der Schlossparkgebäude in Lauchhammer-West,
 - Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofs nach Umbau durch die DB AG,
 - die Aufwertung des öffentlichen Raumes der denkmalgerechten Wohnbebauung sowie des Zugangs zur wichtigsten Gesundheitseinrichtung der Stadt (Klinikum) in Lauchhammer-Ost
- Ausbau der wichtigsten Verbindungstrassen zwischen den einwohnerstärksten und funktionsdichtesten Stadtgebieten Lauchhammer-Mitte, Lauchhammer-Ost und -West
- schrittweise Umsetzung niedrighwelliger, barrierefreier Mobilität und Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Schaffung einer bürgernahen Kommunalverwaltung mit Errichtung eines funktionsgerechten Standortes in Lauchhammer-Mitte.

7 ZIELE UND STRATEGIEN

7.1 Grundlagen der Entwicklungsziele

Aus dem INSEK 2030, in dem die Stadt Lauchhammer zentrale Vorhaben und Handlungsfelder für die zukünftige Stadtentwicklung definiert hat, leiten sich die Entwicklungsziele ab.

Diese sind geprägt von den starken Wirkungen des demografischen Wandels in der Stadt Lauchhammer, der Rückbau-„Pause“ 2009 – 2014 und den damit verbundenen Problemen auf dem Wohnungsmarkt sowie den damit zusammenhängenden Anpassungsleistungen wohnungsnaher Infrastruktur und bei zentralen Einrichtungen und sonstigen Nutzungen.

Der Stadtumbau als bestimmende Aufgabe der Stadtentwicklung Lauchhammers in den nächsten Jahren berührt nahezu alle kommunalen Querschnittsthemen sowie städtebaulichen Entwicklungen.

Der vorrangigen Zielstellung, die Stadtentwicklung Lauchhammers noch konsequenter auf eine starke Zentrierung und Konzentration auszurichten, müssen Einzelinteressen weitgehend untergeordnet werden. Unter den stadträumlichen Ausgangsbedingungen der zergliederten Stadtstruktur ist einerseits der Rückbau von Siedlungsfläche mit Blick auf eine weitere Kompaktheit der Stadt auszurichten, und andererseits mit diesem Prozess gleichzeitig eine weite Funktionsverdichtung und funktionelle Konzentration zu verbinden.

Dies unterstreicht die Notwendigkeit, Entscheidungen zur Verortung von Rückbauobjekten sowie auch der Aufwertungsvorhaben nicht allein wohnungswirtschaftlichen Erwägungen zu unterziehen und ebenso öffentliche Interventionen gezielt nach den Gesamtwirkungen für die Kommune zu beurteilen und auszuwählen.

Ziel der Stadt ist es, notwendige Konzentrationsprozesse auch bei Wohnungsunternehmen zu unterstützen, wobei ein Erwerb von nachhaltigen Wohnungsbeständen in der Neustadt I gegenüber Randbebauungen in der Neustadt II ein erster zielführender Schritt sein sollte.

7 ZIELE UND STRATEGIEN

7.2 Ziele der Stadt und Zielerreichung

Für die Stadtentwicklung von Lauchhammer leiten sich folgende stadumbaurelevante Entwicklungsziele ab:

1. Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt in Lauchhammer-Mitte als Zentrum der Stadt und als wichtiger Wohnstandort mit teilweise überörtlichen Versorgungsfunktionen

Zur Zielerreichung ist die Umsetzung folgender Vorhaben erforderlich:

- Sanierung der verbleibenden denkmalgeschützten und ortstypischen Gebäude
- Entwicklung des freigelegten Standorts der ehemaligen Kaufhalle zur Funktionsstärkung
- Konzentration und Einordnung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur vorrangig durch Umnutzung von Bestandsbebauung
- Errichtung eines Bürgerhauses als bürgernahe Verwaltungsstandort
- Aufwertung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtung für alternative Nutzerangebote
- Ausweisung von Ansiedlungsflächen für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

2. Erhaltung und Aufwertung der Neustadt I sowie Sicherung der Siedlungskerne in den Neustädten II und III

Zur Zielerreichung ist die Umsetzung folgender Vorhaben erforderlich:

- Sicherung und Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen in der Neustadt I
- weitgehende Sanierung und Sicherung der noch unsanierten stadtcharakteristischen Gebäude in der Neustadt I
- nachfragegerechte und bedarfsorientierte Aufwertung von Wohnbeständen zur Gewinnung von Neumieter in der Neustadt I
- Instandsetzung der Straßen und Plätze einschließlich der Nebenanlagen in der Neustadt I
- Schaffung von Angeboten im Freiraum für ein familien- und generationengemischtes Wohnen in der Neustadt I
- Ausweisung von Ansiedlungsflächen für Neubebauung in der Neustadt I
- Stabilisierung der Kerngebiete Neustadt II und III

- Rückbau von Wohnungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Neustadt II und III

3. Stärkung und Neustrukturierung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur bei weiterer räumlicher Konzentration

Zur Zielerreichung ist die Umsetzung folgender Vorhaben erforderlich:

- Gestaltung eines Kitacampus im Bereich der Innenstadt Neustadt I und III zur Aufwertung der angrenzenden Wohnbebauung
- Neuordnung der Schullandschaft vor dem Hintergrund der Konzentration in Lauchhammer-Mitte
- Realisierung des 2. BA des Vereinshauses in Lauchhammer-Mitte
- funktionelle Aufwertung der Kultur- und Sozialeinrichtungen durch infrastrukturelle Vernetzung
- Aufwertung der Erschließungsanlagen zur Stärkung des Standortes des Klinikums Niederlausitz in Lauchhammer-Ost.

4. Sicherung der Kernbereiche der Stadt- und Ortsteile sowie punktuelle Aufwertung in den funktionsstarken Stadtteilen Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West

Zur Zielerreichung ist die Umsetzung folgender Vorhaben erforderlich:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes im denkmalgeschützten Wohngebiet Friedensstraße/Friedenseck in Lauchhammer-Ost
- Umgestaltung des nordseitigen Bahnhofsbereiches nach Umbau der Bahnsteiganlagen in Lauchhammer-West
- Erwerb, Sicherung und Sanierung der denkmalgeschützten Schlossparkgebäude in Lauchhammer-West

5. Funktionsgerechter Aus- und Umbau der wichtigen innerstädtischen Verkehrsstrassen zwischen dem einwohnerstärksten Stadtteil Lauchhammer-Mitte und den funktionsreichen Stadtteilen Lauchhammer-Ost und Lauchhammer-West

Zur Zielerreichung ist die Umsetzung folgender Vorhaben erforderlich:

- Fortführung des Ausbaus der Cottbuser Straße in Lauchhammer-Mitte
- Ausbau der Naundorfer Straße in Lauchhammer-Mitte

- Fortführung des Ausbaus der Berliner Straße in Lauchhammer-West.

6. Geordneter Rückbau von Wohngebäuden und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Zur Zielerreichung ist die Umsetzung folgender Vorhaben erforderlich:

- weiterer Rückbau von den Bebauungsändern des mehrgeschossigen Wohnungsbaus in der Neustadt II und III
- Rückbau von Wohngebäuden im Stadtgebiet zur Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Rückbau von leerstehenden und leerfallenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für die sich keine nachhaltige Nutzungsperspektive abzeichnet.

8 FINANZIERUNG

Städtebauliche Kalkulation

Die städtebauliche Kalkulation bildet für die Gesamtmaßnahme des Stadtumbaus in Lauchhammer die Gesamtaufwendungen, mögliche förderseitige Unterstützungen und den kommunalen Mitleistungsanteil (KMA) sowie den notwendigen Eigenanteil (EA) der Stadt für den Planungszeitraum ab.

Aus der städtebaulichen Kalkulation soll hervorgehen, dass die geplanten Vorhaben im vorgesehenen Zeitraum von Maßnahmenumfang zu realisieren und vom Finanzierungsaufkommen sowohl in Bezug auf die Bereitstellung von der Fördergeldern als auch der notwendigen kommunalen Komplementär- und Eigenanteile realistisch sind.

In der folgenden Tabelle 8.1 sind die Maßnahmen der Teilprogramme Aufwertung und RSI zusammenfassend nach Jahresscheiben dargestellt. Für die Beschreibung der Maßnahmen wurden nur die laufenden Abkürzungsnummern verwendet. Die ausführliche Auflistung der Einzelmaßnahmen findet sich in nachfolgenden Maßnahmentabellen.

<i>Tab. 8.1 Städtebauliche Kalkulation nach Jahresscheiben, Teilprogramme AUF und RSI</i>					
Jahr	Maßnahmen		Kosten €	Zuwendung €	KMA/EM €
2015	A 1 – A 3 anteilig		75.000	50.000	25.000
<i>Summe</i>			75.000	50.000	25.000
2016	A 1 – A 3 anteilig		60.000	40.000	20.000
	A 4/5 anteilig		240.000	160.000	80.000
	A 7 anteilig		120.000	80.000	40.000
	A 9		45.000	30.000	15.000
<i>Summe</i>			465.000	310.000	155.000
2017	A 1 – A 3 anteilig		45.000	30.000	15.000
	A 4/5 anteilig		90.000	60.000	30.000
	A 6 anteilig		240.000	160.000	80.000
	A 7 anteilig		60.000	40.000	20.000
	A 11 anteilig		120.000	80.000	40.000
	A 14 anteilig		540.000	261.000	279.000
	A 18 anteilig		60.000	40.000	20.000
	RSI 3		500.000	450.000	50.000
<i>Summe</i>			1.655.000	1.121.000	534.000

2018	A 1 – A 2 anteilig		45.000	30.000	15.000
	A 4/5 anteilig		300.000	200.000	100.000
	A 6 anteilig		210.000	140.000	70.000
	A 7 anteilig		90.000	60.000	30.000
	A 10 anteilig		60.000	40.000	20.000
	A 11 anteilig		300.000	200.000	100.000
	A 14 anteilig		480.000	285.000	195.000
	A 18 anteilig		60.000	40.000	20.000
	RSI 1 anteilig		300.000	200.000	100.000
<i>Summe</i>			1.845.000	1.195.000	650.000
2019	A 1 – A 3 anteilig		45.000	30.000	15.000
	A 4/5 anteilig		300.000	200.000	100.000
	A 7 anteilig		60.000	40.000	20.000
	A 10 anteilig		60.000	40.000	20.000
	A 12 anteilig		603.000	402.000	201.000
	A 13 anteilig		300.000	200.000	100.000
	A 14 anteilig		200.000	120.000	80.000
	RSI 1 anteilig		300.000	200.000	100.000
	RSI 2 anteilig		90.000	60.000	30.000
<i>Summe</i>			1.958.000	1.292.000	666.000
2020	A 1 – A 3 anteilig		45.000	30.000	15.000
	A 4/5 anteilig		210.000	140.000	70.000
	A 10 anteilig		30.000	20.000	10.000
	A 12 anteilig		600.000	400.000	200.000
	A 13 anteilig		552.000	368.000	184.000
	A 14 anteilig		600.000	360.000	240.000
	A 15 anteilig		105.000	40.000	65.000
	A 16 anteilig		150.000	100.000	50.000
	RSI 2 anteilig		210.000	189.000	21.000
<i>Summe</i>			2.502.000	1.647.000	855.000
2021	A 1 – A 3		774.000	516.000	258.000
-	A 4/5		600.000	400.000	200.000
2030	A 8		1.800.000	1.200.000	600.000
	A 12		1.674.000	1.116.000	558.000
	A 13		1.374.000	898.000	449.000
	A 14		1.480.000	900.000	580.000
	A 15		105.000	40.000	65.000
	A 17		90.000	81.000	9.000
	RSI 2		2.790.000	2.511.000	279.000
<i>Summe</i>			10.660.000	7.662.000	2.998.000

9 MAßNAHMEN, KOSTEN, PRIORITÄT Tabellarische und grafische Darstellungen

Nachfolgend sind die auf Grundlage der Stadtumbaustategie vorgesehenen Leistungen und Einzelvorhaben tabellarisch und grafisch dargestellt.

In der tabellarischen Übersicht in den Maßnahmenblättern sind die Vorhaben ausgewiesen nach

- Gesamtkosten,
- Förderung und Fördergegenstand
- Aufwendungen der Stadt nach kommunalem Mitleistungsanteil (KMA) und Bauherrenanteil (EA)
- Aufwendungen Dritter
- Umsetzungszeitraum.

Die Darstellung erfolgte nach den Teilprogrammen Aufwertung (AUF), Rückführung städtischer Infrastruktur (RSI) und Rückbau (R).

Gesamtkosten

Bei gegenwärtig ermittelten **Gesamtkosten** von annähernd **31,0 Mio. Euro** für Vorhaben, die im Rahmen des Bundes-Länder-Programms „Stadtumbau-Ost“ durch die Teilprogramme Aufwertung und RSI unterstützt werden, ergeben sich **Zuwendungen** von Bund und Land von **13,4 Mio. Euro**. Bezogen auf den Realisierungszeitraum müsste die **durchschnittliche** jährliche **Mittelbereitstellung** von **Bund und Land** ca. **890.00 Euro** betragen.

Der **kommunale Mitleistungsanteil** beträgt **5,3 Mio. Euro** und die nicht förderfähigen Kosten (**Bauherrenanteile**) der Stadt etwas mehr als **1,1 Mio. Euro**, womit die Beiträge Dritter insgesamt **12,2 Mio. Euro** erreichen.

Zur Umsetzung aller Aufwertungsmaßnahmen – außer dem Rückbau – ist im **Zeitraum bis 2030** bei ca. **18,7 Mio. Euro** Fördermittel (Bund, Land und Kommune) ein **jährliches Fördervolumen** aus dem Bundes-Länder-Programm „Stadtumbau-Ost“ von **durchschnittlich 1,25 Mio. Euro** notwendig.

Für die Kommune ergibt sich für den Planungszeitraum theoretisch ein **durchschnittlicher Aufwand** von rund **355.000,00 Euro pro Jahr** als kommunaler Mitleistungsanteil. Ergänzt werden die Aufwendungen durch notwendige Eigenmittel für nicht förderfähige Kosten, die über den gesamten

Zeitraum im Durchschnitt relativ gering ausfallen. Mit Blick auf die Haushaltssituation der Stadt ist eine derartige Größenordnung realistisch, auch wenn sich im realen Umsetzungsprozess und insbesondere im Zeitraum bis 2020 in einzelnen Jahren Aufwendungen teilweise erheblich über dem Durchschnittswert erforderlich machen.

Rückbau

Neben der Finanzierung der Aufwertungsmaßnahmen (AUF und RSI) sind für den Rückbau im Zeitraum bis 2030 5,1 Mio. Euro ermittelt worden. Das heißt, für den Rückbauzeitraum wären im Durchschnitt im Jahr 340.000,00 Euro Rückbaumittel für den Abriss des gesamten Rückbauvolumens erforderlich. Mit Blick auf die aktuelle Entwicklung zeigt sich, dass jährlich ebenfalls gravierende Abweichungen auftreten können.

Grafische Darstellungen

In den Karten sind die geplanten Maßnahmen soweit als möglich farblich dargestellt und zusätzlich mit den laufenden Maßnahmennummern gekennzeichnet. Die Karte „Aufwertungsmaßnahmen“ enthält die geplanten Sanierungsvorhaben und in der Karte „Rückbau“ sind neben den Abrissmaßnahmen die Neubaupotenziale ausgewiesen. In dieser Karte sind die Rückbauflächen, die die Stadt mit den drei großen Wohnungsunternehmen abgestimmt hat, ebenfalls dargestellt.

Prioritäten

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Stadtumbau Lauchhammer“ ist die Fortführung der Rückbaumaßnahmen R.1, die durch die Aufnahme in die Umsetzungspläne UPL 2012 - 2014 und UPL 2015 - 2017 in ihrer Finanzierung gesichert sind, prioritär. Der aufgestaute Wohnungsleerstand kann dadurch zügig abgebaut werden.

Die Prioritäten für die weiteren Einzelmaßnahmen sind in den Maßnahmentabellen ausgewiesen. Vorrangige Priorität haben Aufwertungsmaßnahmen, die unmittelbar der Stärkung der Innenstadt Lauchhammer-Mitte und insbesondere der Aufwertung der Neustadt I dienen.