

# Sängerstadt Finsterwalde

Aktualisierung der Stadtumbaustrategie mit der Perspektive 2030



Bericht

Stand | 24. April 2015

# Aktualisierung der Stadtumbaustrategie mit der Perspektive 2030 der Sängerstadt Finsterwalde

Auftraggeber: Stadt Finsterwalde  
Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde

Auftragnehmer: complan  
Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
Tel. +49 (0331) 20 15 10  
Fax +49 (0331) 20 15 111  
info@complangmbh.de  
www.complangmbh.de

Ansprechpartner Matthias von Popowski mathias.vonpopowski@complangmbh.de  
Beate Bahr beate.bahr@complangmbh.de

Stand: 24. April 2015

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Anlass und Ziel	5
2	Aktuelle Rahmenbedingungen	7
2.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	7
2.2	Altersstruktur	9
2.3	Wohnungsmarkt	10
2.4	Wohnungsbedarfsprognose bis 2030	13
2.5	Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt	17
3	Situation in den Stadtumbaugebieten	19
3.1	Bilanz Stadtumbau I	19
3.1.1	Bestandserhaltungsgebiete	19
3.1.2	Bestandserhaltungsgebiete mit Entwicklungsbedarf	19
3.1.3	Bestandserhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf	19
3.2	Umsetzungsstand in den Stadtumbaugebieten	22
3.2.1	Konsolidierte Gebiete	22
3.2.2	Beobachtungsgebiete	23
3.2.3	Umstrukturierungsgebiete	24
3.3	Fazit	25
4	Strategie 2030	27
4.1	Gesamtstädtische Strategie Wohnen	27
4.2	Ziele und Aufgaben	29
4.2.1	Konsolidierungsgebiet (Altstadt/ Bahnhofsvorstadt)	29
4.2.2	Beobachtungsgebiete (Friedenstraße/ Bürgerheide und Langer Hacken)	30
4.2.3	Umstrukturierungsgebiet (Wohnkomplex Süd)	31
4.3	Handlungsstrategie Wohnpark Finsterwalde 2030	33
5	Ausblick bis 2030	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	7
Abbildung 2 Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	8
Abbildung 3 Altersstruktur im Vergleich 2006 und 2014.....	9
Abbildung 4 Wohnkennzahlen für die Stadt Finsterwalde (Mai 2011).....	10
Abbildung 5 Anzahl der Gebäude und Wohnungen in Finsterwalde nach Baualter.....	11
Abbildung 6 Wohnungsleerstandsquote in % und Haushaltsgrößen in den Stadtumbau-Monitoringgebieten 2013.....	12
Abbildung 7 Anteil der Haushalte in der Stadt Finsterwalde (absolut).....	13
Abbildung 8 Varianten zum zukünftigen Wanderungssaldo.....	14
Abbildung 9 Entwicklung der Bevölkerungszahlen bis 2028 in Varianten.....	15
Abbildung 10 Entwicklung der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen.....	16
Abbildung 11 Ermittlung des Wohnraumüberhangs bis zum Jahr 2028.....	16
Abbildung 12 Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt.....	17
Abbildung 13 Stadtumbaugebiete in der Stadt Finsterwalde 2010/2015.....	25
Abbildung 14 Gebietskulissen im Stadtumbau.....	26
Abbildung 15 Übersicht der Zentralen Vorhaben im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 (Stand 2015).....	28

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Annahmen zum Wanderungsverhalten in Varianten.....	14
Tabelle 2 Rückbauvolumen der Wohnungsunternehmen durch Abriss / Teilabriss.....	35

# 1 Ausgangslage, Anlass und Ziel

Die Stadt Finsterwalde nahm seit dem Jahr 2002 am Bund-Länder Programm „Stadtumbau Ost I - Für lebenswerte Städte und Gemeinden“ teil. Zum Start des Programms lag der gesamtstädtische Wohnungsleerstand in Finsterwalde trotz deutlicher Bevölkerungsverluste seit 1990 bei lediglich rd. 13%. Damit wurde den Wohnungsunternehmen keine Entlastung von Altschulden gemäß Altschuldenhilfegesetzes (AHG) gewährt, das als Bedingung einen Wohnungsleerstand von mindestens 15% erforderte<sup>1</sup>. Die höchsten Wohnungsleerstände sind zudem bis heute vor allem in historischen Gebäudebeständen u.a. in der Altstadt zu finden, da hier aufgrund noch unsanierter Bausubstanz, schwieriger Eigentumssituationen und einer Vielzahl an Akteuren eine ungleich größere Herausforderung der Stadtsanierung besteht als in relativ homogenen Wohnsiedlungen. Zugleich wiesen die Wohnsiedlungen der 1920/30er Jahre sowie die in industrieller Bauweise errichteten Wohnquartiere der 1960er bis 80er Jahre eher unterdurchschnittliche Leerstände auf. Infolge dieser Ausgangslage bestand bei den Wohnungsunternehmen zu Beginn des Stadtumbauprozesses wenig Handlungserfordernisse, Wohnungsbestände vom Markt zu nehmen.

*Ausgangslage 2002  
STUB I*

Der Schwerpunkt im Stadtumbaukonzept 2002 lag daher in der Bündelung von Aufwertungsmaßnahmen im historischen Bestand und in Gründerzeitquartieren zur Ergänzung der Programme Stadtsanierung und Zukunft im Stadtteil (ZiS) sowie in der Qualifizierung von gesicherten Standorten der sozialen Infrastruktur.

Der stetig anhaltende Bevölkerungsrückgang verbunden mit neuen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt u.a. in Altbauten führte auch in Finsterwalde zu einem Wohnraumüberhang und einer Verschiebung von Leerständen. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost I wurden bis zum Jahr 2012 rd. 350 Wohnungen vom Markt genommen. Der Rückbau konzentrierte sich mit einem Volumen von rd. 250 Wohnungen auf das Wohnquartier Schacksdorfer Straße. Weitere vereinzelte Rückbauvorhaben wurden in den Gebieten Altstadt, WK Süd und im sonstigen Stadtgebiet vorgenommen. Damit konnte die Wohnungsleerstandsquote stabilisiert werden, ohne jedoch eine deutliche Verringerung zu erreichen.

*Rückbau bis 2012  
rd. 350 Wohneinheiten*

Die im Jahr 2010 erfolgte Antragstellung zur Aufnahme in das Stadtumbauprogramm II wurde zunächst aufgrund des langen Zeithorizonts der vorgesehenen Abrissmaßnahmen sowie der unzureichenden objektscharfen Konkretisierung abgelehnt.

*Antragstellung 2010  
STUB II*

Die weiterhin rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Finsterwalde verbunden mit veränderten Wohnbedürfnissen und -ansprüchen erfordern auch zukünftig eine gezielte Qualifizierung sowie die Reduzierung von Wohnungsbeständen. Die Ausgangslage erscheint auf dem

*Antragstellung 2014  
STUB II*

---

<sup>1</sup> Die Regelung zur Altschuldenentlastung lief Ende 2013 aus.

Wohnungsmarkt derzeit mit einer Leerstandsquote von 12,6 % noch stabil, mit dem zukünftig erwarteten weiteren Bevölkerungsrückgang ergeben sich jedoch unmittelbare Anpassungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt. Die rückläufigen Einwohnerzahlen wurden bisher durch die Verkleinerung der Haushalte abgedeckt, so dass sich der Rückgang noch nicht direkt in der Leerstandsquote widerspiegelt. Die Betrachtung einzelner Quartiere in Finsterwalde mit kleinen Haushalten und einem hohen Anteil an älteren Bewohnern weist auf den perspektivischen Handlungsbedarf hin.

#### *Ziele*

Dieser notwendige Modernisierungsprozess soll die Stadt Finsterwalde als Wohnstandort mit einem differenzierten Angebot stärken. Ziel der Stadt ist es, die gewachsenen Stadtstrukturen zu bewahren, weiter zu entwickeln, neue Nutzungen zu finden sowie den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.

Mit Aufnahme in das Stadtumbau II-Programm kann der Stadtumbauprozess in Finsterwalde fortgesetzt werden, um die Stadt und besonders die Wohnquartiere langfristig zu stärken.

## 2 Aktuelle Rahmenbedingungen

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Aktuell weist Finsterwalde eine Einwohnerzahl von 17.062 Einwohnern<sup>2</sup> (Stand: 31.12.2014) auf. Davon entfallen auf die zwei Ortsteile Sorno und Pechhütte knapp 600 Einwohner (3,6%). Dabei variieren die amtlichen Statistiken von denen des Einwohnermeldeamtes. Die im Mai 2011 per Zensus festgestellte Einwohnerzahl für Finsterwalde (16.970) liegt um 62 Personen unter den amtlich gemeldeten Einwohnern zum Ende des Jahres 2011 (17.032).<sup>3</sup>

17.062 Einwohner  
(Stand 2014)

Finsterwalde ist seit 1990 durch einen stetigen Einwohnerrückgang gekennzeichnet. Die Bevölkerung hat sich von einst 23.250 (1990) um rd. 28% auf nunmehr rd. 17.000 im Jahr 2014 reduziert. Der jährliche Bevölkerungsrückgang variiert seit dem Jahr 1995 zwischen 100 und 500 und liegt bei durchschnittlich 280 Personen jährlich (1,7% p.a.). Seit dem Jahr 2010 ist ein verlangsamter Rückgang der Einwohnerzahlen auf rd. durchschnittlich 150 p.a. (0,9% p.a.) zu beobachten.<sup>4</sup>

Stetiger  
Einwohnerrückgang

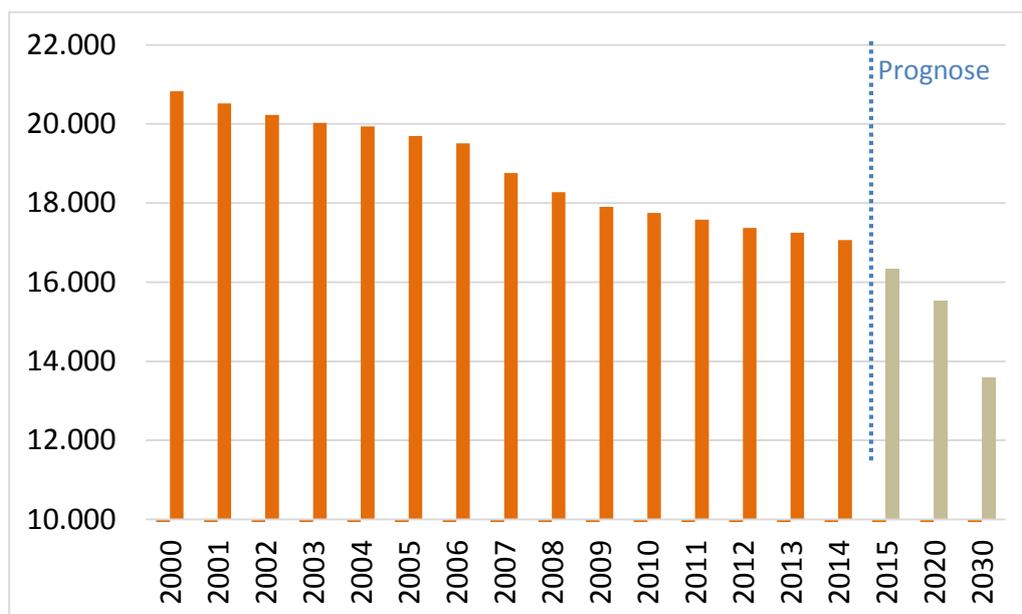


Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Finsterwalde; Prognose vom LBV

Die Bevölkerungsprognose des LBV (Stand 2012 auf Basis der Daten von 2010) sagt bis zum Jahr 2030 einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang voraus. Ausgehend vom Jahr 2010 wird eine Verringerung der Bevölkerung auf etwa 13.600 Einwohner bis zum 2030 erwartet. Aus Sicht der Stadt Finsterwalde bildet die derzeit gültige Landesprognose die etwas

Bevölkerungsprognose  
2020/30

<sup>2</sup> Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Finsterwalde

<sup>3</sup> Einwohnermeldeamt der Stadt Finsterwalde bzw. Zensus 2011

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2014

positivere Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre nicht ausreichend ab. Aktuell wird die Landesprognose überarbeitet, die neue Prognose soll bis zum Ende des Jahres 2015 vorliegen.

### **Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung**

#### *Negatives natürliches Saldo und Wanderungsverluste*

Der Bevölkerungsrückgang liegt zum einen in den Abwanderungsbewegungen begründet und resultiert zum anderen weit stärker aus einem negativen Saldo von Geburten und Sterbefällen.

Insbesondere überregionale Abwanderungen in die alten Bundesländer bewirkten in der ersten Hälfte der 1990er Jahre einen starken Bevölkerungsrückgang. Von 1994 bis 2014 wanderten im Durchschnitt etwa 164 Personen mehr pro Jahr aus Finsterwalde ab als zu. Seit den 2010er Jahren sind leicht positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die vor allem aus Zuzügen aus dem Umland resultieren. Weiterhin reduzierten sich die Einwohnerzahlen durch anhaltend niedrige Geburtenzahlen und der damit einhergehenden negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Innerhalb der letzten 20 Jahre stehen durchschnittlich 130 Geburten pro Jahr fast doppelt so viele Sterbefälle von rd. 250 pro Jahr gegenüber.

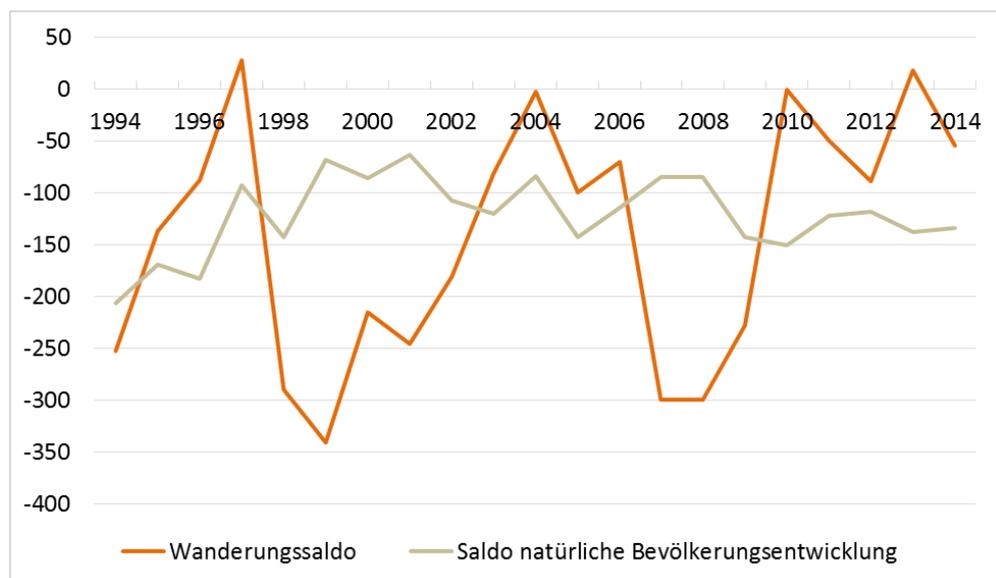


Abbildung 2 Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Finsterwalde

## 2.2 Altersstruktur

Die größten Alterskohorten bilden im Jahr 2014 die Personengruppen zwischen 45 und 59 Jahre sowie zwischen 60 und 74 Jahre mit insgesamt 45 % Anteil an der Gesamtbevölkerung. Zusammen mit der Betrachtung der Altersgruppe der über 75-Jährigen wird ein deutliches Übergewicht an älteren Personen verzeichnet. In Finsterwalde sind etwa 60 % der Gesamtbevölkerung 45 Jahre und älter. Die kleinsten Alterskohorten hingegen bilden die Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre mit 11 % sowie die jüngeren Personen (15 bis 29 Jahre) mit 13 %.

*Altersgruppe der über 45-Jährigen am stärksten vertreten*

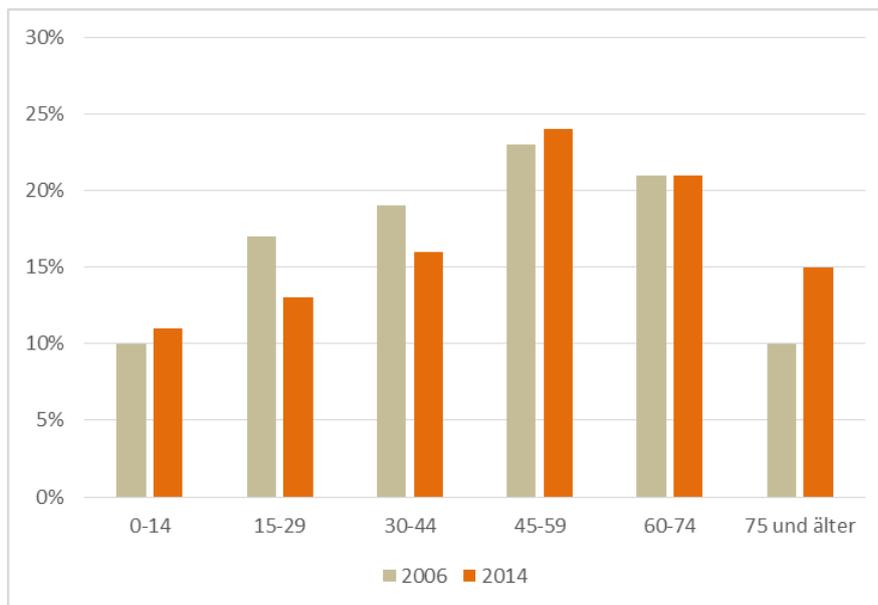


Abbildung 3 Altersstruktur im Vergleich 2006 und 2014

Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Finsterwalde

Bei Betrachtung der Altersstrukturentwicklung seit 2006 zeichnet sich eine Verschiebung zugunsten der älteren Personengruppen ab. Vor allem die Altersgruppen der 15 bis 29 -Jährigen und 30 bis 44-Jährigen reduzierte sich zwischen 2006 und 2014 um bis zu vier Prozentpunkte. Eine deutliche Zunahme wird bei den über 75-Jährigen beobachtet. Lag der Anteil im Jahr 2006 noch bei 10 %, wurde Ende im Jahr 2014 schon ein 15-prozentiger Anteil festgestellt. Diese Entwicklungen der vergangenen Jahre werden sich zukünftig fortsetzen.

Mit der dargestellten Bevölkerungsentwicklung sind auf dem Wohnungsmarkt entsprechende Verschiebungen und Änderungen hinsichtlich der nachgefragten Wohnungsgrößen und Wohnformen erforderlich.

## 2.3 Wohnungsmarkt

### **Wohnungsbestand**

*Wohnstandorte mit unterschiedlichen Qualitäten*

Die Stadt Finsterwalde verfügt über verschiedene Wohnstandorte aus unterschiedlichen Epochen und entsprechenden bauhistorischen Charakteristika. In der Stadt sind insgesamt rd. 3.700 Gebäude mit Wohnraum mit fast 10.400 Wohnungen vorzufinden. Fast die Hälfte der Gebäude mit Wohnraum<sup>5</sup> in Finsterwalde zählt zu den historischen Beständen, die überwiegend um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet wurden. Diese Gebäude prägen das Stadtbild im innerstädtischen Bereich bis zur Bahnhofsvorstadt. Mehr als ein Drittel der Gebäude ist zu DDR-Zeiten zwischen 1949 und 1990 entstanden. Diese Gebäudebestände konzentrieren sich auf die Gebiete Wohnkomplex Süd, Langer Hacken sowie am abseits gelegenen Flugplatz. Rd. 18% der Wohngebäude wurden nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 gebaut.

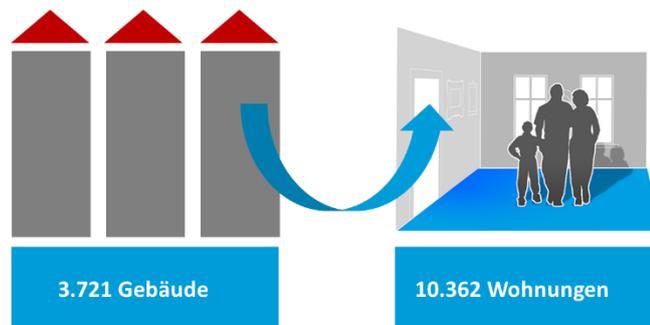


Abbildung 4 Wohnkennzahlen für die Stadt Finsterwalde (Mai 2011)

Quelle: Eigene Darstellung, Zahlen aus Zensus 2011 Gebäude und Wohnen

*Industriell errichtete Wohnungen in der Mehrzahl*

Betrachtet man nicht die Gebäude, sondern die Anzahl der Wohnungen, dominieren die in industrieller Bauweise errichteten Bestände aus DDR-Zeiten den Wohnungsmarkt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Finsterwalde (rd. 5.500 / 53%) stammen aus dieser Zeit, die stadträumlich die zwei innerstädtischen Gebiete Wohnkomplex Süd und Langer Hacken prägen. Im Rahmen des Bund-Länder Programms der Städtebauförderung Stadtumbau I wurde das am östlichen Stadtrand gelegene Wohngebiet Schacksdorfer Straße (245 Wohnungen) sowie einige Einzelgebäude in Finsterwalde zurückgebaut.

---

<sup>5</sup> Zahlen aus Zensus 2011 Gebäude und Wohnen

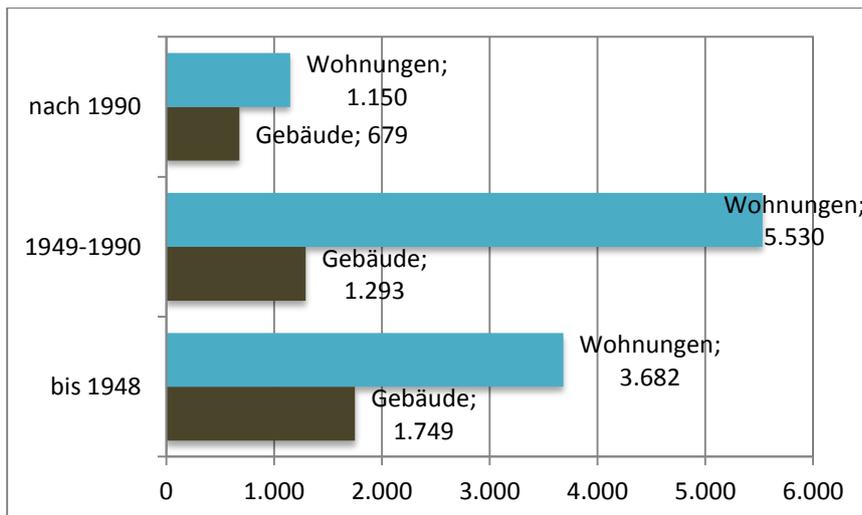


Abbildung 5 Anzahl der Gebäude und Wohnungen in Finsterwalde nach Baulalter  
Quelle: Eigene Darstellung, Zahlen aus Zensus 2011 Gebäude und Wohnen

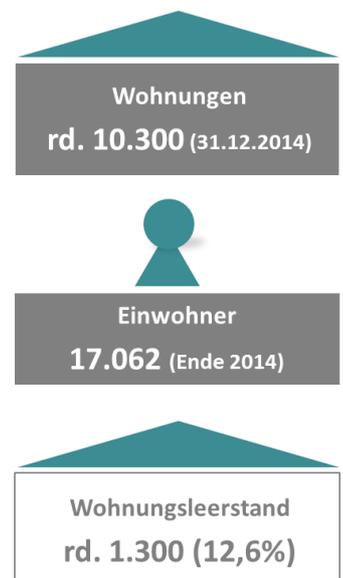
### Leerstand

Insgesamt sind bis zum Jahr 2012 rd. 360 Wohnungen vom Wohnungsmarkt genommen worden. Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand liegt aktuell bei rd. 12,6 % (Stand 31.12.2014) und konnte durch die Rückbaumaßnahmen seit 2004 (12,4 %) stabilisiert werden. Der Leerstand umfasst rd. 1.300 Wohnungen, die nicht vermietet sind. Davon sind rd. 20 % der Wohnungen unbewohnbar. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass infolge der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Wohnungsbedarf langsam weiter schrumpft.

Der Wohnungsleerstand stellt sich in den einzelnen Wohnquartieren in Finsterwalde sehr unterschiedlich dar. Die geringsten Leerstandszahlen finden sich aktuell in den Quartieren Märchenhaus, Friedensstraße und Langer Hacken, wobei in den letzteren beiden ein hoher Anteil älterer Bewohner und sehr kleine Haushaltsgrößen zu beobachten sind. Trotz der aktuell guten Situation kann es daher auch hier zukünftig zu höheren Leerständen kommen.

Nach wie vor hoch ist mit rd. 20 % der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Innenstadt, der vor allem auf sanierungsbedingte und /oder eigentumsrechtliche Gründe zurückzuführen ist. Hier zeigt sich, dass weiterhin Anstrengungen erforderlich sind, um den Stadtkern zu stärken. Die deutlich jüngere Altersstruktur im Stadtkern und in der Bahnhofsvorstadt sowie die Haushaltsgrößen belegen, dass diese Standorte sich bei Familien und Kindern größerer Beliebtheit erfreuen.

Weitaus höher als im Sanierungsgebiet war bisher auch der Leerstand im Quartier Bergmühle, der jedoch auf den unsanierten Zustand der Wohnungsbestände zurückzuführen war. Mit einem neuen Eigentümer und der Sanierung des Komplexes seit 2013 konnten die ersten fertig gestellten Wohnungen bereits vermietet werden.



*Differenzierte Leerstandsanzahlen in den Wohngebieten*

Durchschnittliche Leerstandsquoten finden sich wiederum sowohl in der Bahnhofsvorstadt als auch im Wohnkomplex Süd (WK Süd). Dem WK Süd kommt aufgrund seiner Größe und Anzahl an Wohnungen eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zu. Hier leben rd. 23 % der Finsterwalder Einwohner. Knapp ein Viertel der Wohnungsbestände der Stadt sind im WK Süd konzentriert. Die geringen Haushaltsgrößen und hohe Alterungsraten weisen auf einen zukünftigen Handlungsbedarf hin. Daher strebt die Stadt gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen die Umstrukturierung dieses Quartiers an, die sowohl die Aufwertung als auch eine Reduzierung der Wohnbestände umfasst. Die Stadt Finsterwalde hat im Jahr 2014 einen Antrag zur Aufnahme in das Stadtumbauprogramm II gestellt, um eine finanzielle Unterstützung dieser umfangreichen Aufgaben zu erhalten.

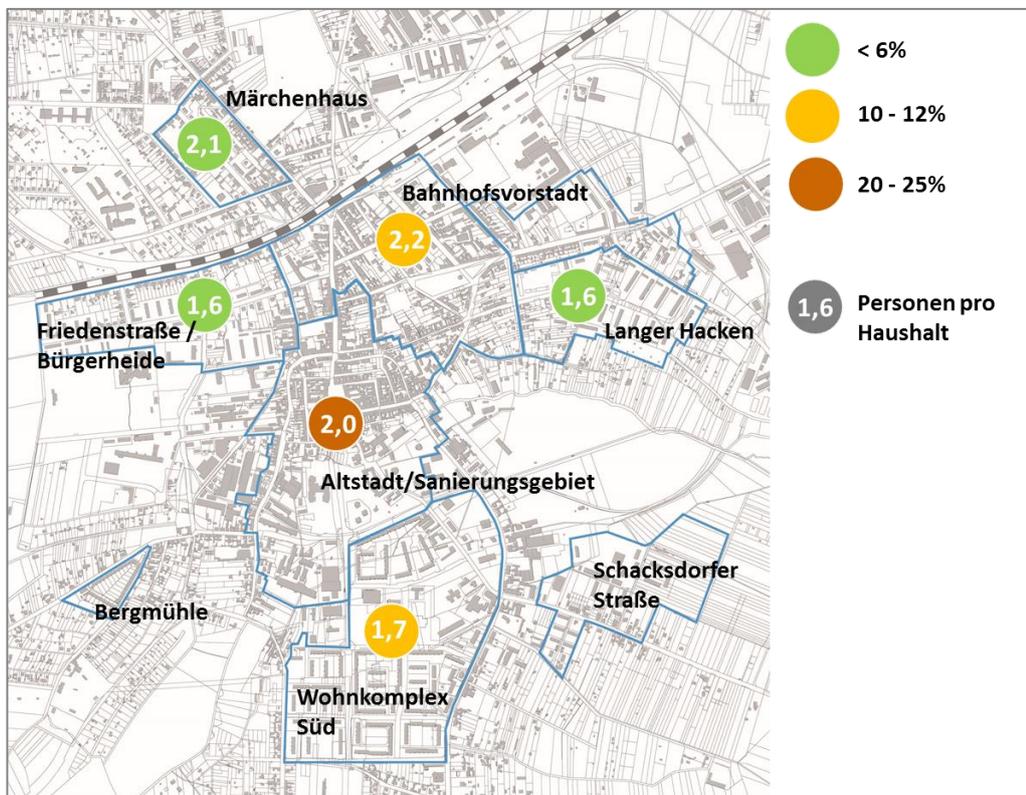


Abbildung 6 Wohnungsleerstandsquote in % und Haushaltsgrößen in den Stadtumbau- Monitoringgebieten 2013

Quelle: Stadtumbaumonitoringbericht 2013, Eigene Darstellung

*Senioren- und altersgerechte Wohnangebote*

Besondere Wohnangebote für Senioren bestehen in der Stadt Finsterwalde mit zwei Altenpflegeheimen sowie einem Angebot für betreutes Wohnen. Zwei dieser Einrichtungen befinden sich unmittelbar und fußläufig zum Stadtkern. Ein weiterer großer Standort liegt im Norden der Stadt unweit des Klinikums. Zukünftig ist in diesem Bereich mit einer zunehmenden Nachfrage zu rechnen, wobei unterschiedliche Ansätze und Konzepte die gängigen Pflegeeinrichtungen ergänzen können. Dazu sind Mehrgenerationenwohnprojekte ebenso geeignet wie Pflege-Wohngemeinschaften, die sich in bestehende Gebäudestrukturen integrieren lassen.

## 2.4 Wohnungsbedarfsprognose bis 2030

### **Ausgangssituation**

Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnraumbedarfe dienen zwei wesentliche Einflussfaktoren: zum einen die Bevölkerungsentwicklung (s.o.) und zum anderen die Entwicklung der Haushaltsgrößen.

Auf Basis des aktuellen Bevölkerungsstandes sowie der Altersstruktur in der Stadt Finsterwalde haben wir mit Hilfe eines Rechentools<sup>6</sup> eine vereinfachte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erstellt, um daraus den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuleiten. Die Anzahl der Haushalte liegt demnach derzeit bei rd. 9.000, von denen mehr als die Hälfte (5.000, 56%) zu den älteren 1 bis 2 Personen-Haushalte zählen. Die Anzahl der jungen Haushalte (1-2 Personen) sowie die Familien-Haushalte (mehr als 3 Personen) liegen mit rd. 1.900 bzw. 2.100 nahezu gleichauf. Die rechnerisch ermittelte Haushaltsgröße liegt im Status Quo bei rd. 1,9 Personen je Haushalt.

*Einflussgrößen für  
Bedarfsprognose*

*Durchschnittliche  
Haushaltsgröße*

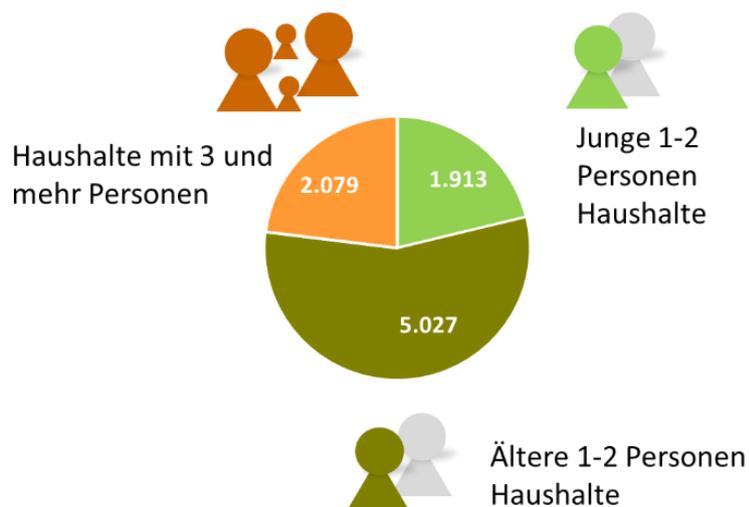


Abbildung 7 Anteil der Haushalte in der Stadt Finsterwalde (absolut)

Quelle: Rechenmodell des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

<sup>6</sup> Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

**Annahme 1**  
**Wanderungssaldo in**  
**drei Varianten**

**Annahmen zur Wohnungsbedarfsprognose**

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird durch das Wanderungsverhalten sowie die natürliche Entwicklung bestimmt. Letzteres lässt sich auf Grundlage der bestehenden Altersstrukturen relativ gut für die Zukunft bestimmen. Hier ist jährlich auch zukünftig von 100 bis 150 mehr Sterbefällen als Geburten auszugehen. Das Wanderungssaldo unterliegt in Finsterwalde jedoch erheblichen Schwankungen (vgl. Abbildung 2), so dass für die Prognose drei Varianten zum zukünftigen Wanderungssaldo angenommen werden.

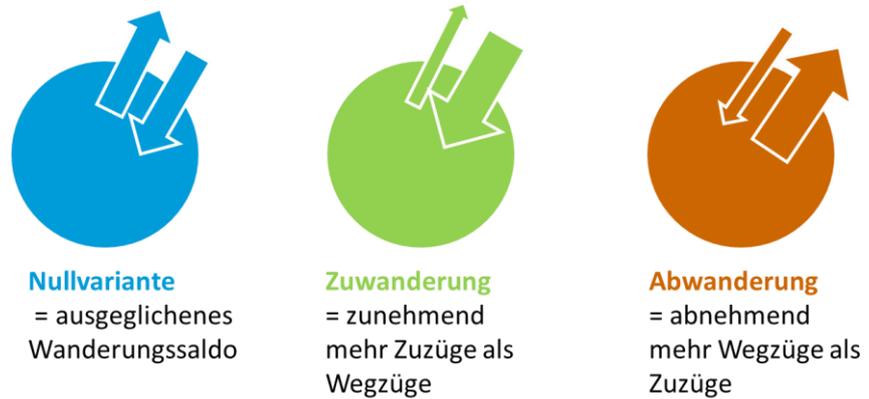


Abbildung 8 Varianten zum zukünftigen Wanderungssaldo  
 Quelle: Eigene Darstellung

Das Wanderungssaldo, also die Differenz von Zuzügen und Wegzügen ist in drei Varianten dargestellt (vgl. Abb und Tabelle):

- Die Nullvariante geht von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo für die nächsten Jahre aus.
- Die Variante Zuwanderung geht davon aus, dass zunächst ein ausgeglichener Saldo vorliegt und ab 2019 jährlich rd. 25 Wanderungsgewinne vorliegen bzw. ab 2024 jährlich 50 Personen mehr nach Finsterwalde ziehen als weg.
- In der Variante Abwanderung sinken die Wanderungsverluste entsprechend.

Varianten	2014-2018	2019-2023	2024-2028
<b>Nullvariante</b>	0	0	0
<b>Zuwanderung p.a.</b>	0	25	50
<b>Abwanderung p.a.</b>	-50	-25	0

Tabelle 1 Annahmen zum Wanderungsverhalten in Varianten

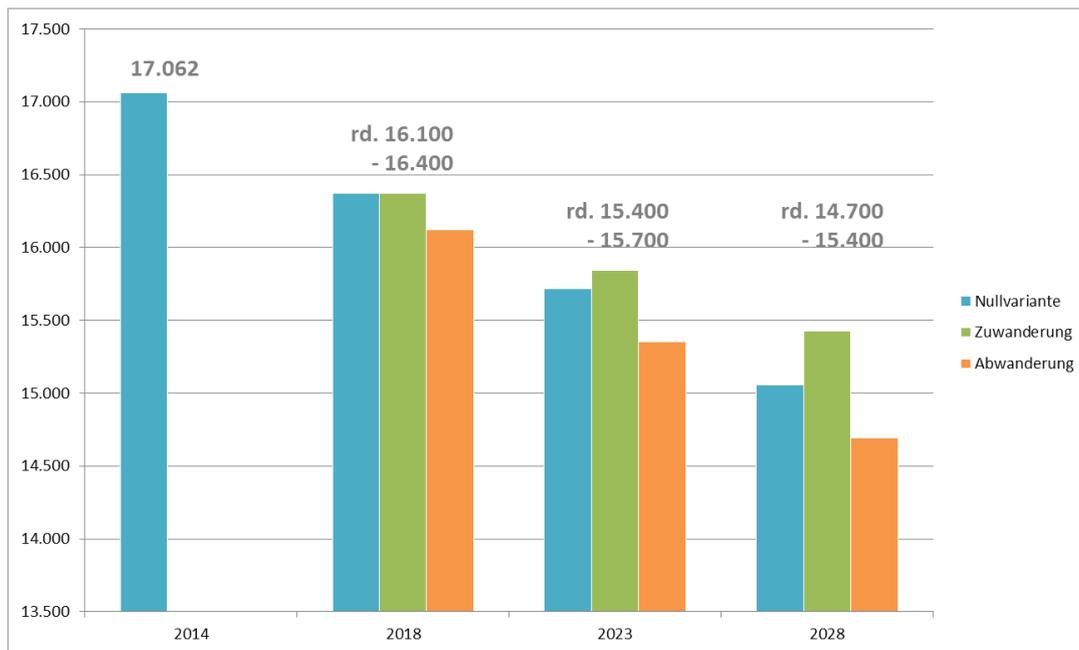


Abbildung 9 Entwicklung der Bevölkerungszahlen bis 2028 in Varianten  
 Quelle: Eigene Darstellung, Zahlen auf Grundlage des Rechenmodells des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

Ausgehend von den drei Varianten bezüglich des Wanderungssaldos liegt die ermittelte Bevölkerungsvorausschätzung für das Jahr 2028 zwischen 14.700 und 15.400 Personen. Das entspricht einem Rückgang zwischen 1.700 bis 2.400 Personen und macht etwa 10 bis 14 % der Stadtbevölkerung aus. Diese Zahlen übertreffen die Landesprognosen aus dem Jahr 2010, die für das Jahr 2030 eine Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Finsterwalde von rd. 13.600 Personen angeben. Die Stadt Finsterwalde geht davon aus, dass die neue Bevölkerungsprognose des Landes eine Korrektur der Zahlen beinhaltet.

Des Weiteren deuten der bisherige Trend, die bestehende Altersstruktur sowie allgemeine Individualisierungstendenzen darauf hin, dass die Anzahl der Personen, die in einem Haushalt zusammenlebt, weiter abnehmen wird. Lebten in Finsterwalde Mitte der 1990er Jahre noch durchschnittlich 2,5 Personen in einem Haushalt, sind es aktuell weniger als zwei Personen. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass der Anteil älterer Menschen deutlich zunimmt. Zugleich nimmt der Anteil alleinerziehender Eltern sowie allein lebender, vor allem älterer Menschen zu. Durch diese Entwicklung wird der Bevölkerungsrückgang etwas abgemildert, da die Anzahl der Haushalte weniger stark zurückgeht als die Bevölkerung insgesamt. Zugleich bedeuten diese Veränderungen in der Haushaltsstruktur, dass insbesondere 1- und 2-Raum-Wohnungen nachgefragt werden und die Zielgruppen für große Wohnungen anteilig schrumpfen.

Die Haushaltsgröße liegt aktuell bei rd. 1,9 Einwohnern pro Haushalt und wird in den kommenden Jahren weiter abnehmen. Wir gehen in dem Rechenmodell davon aus, dass im Jahr 2018 im Durchschnitt nur noch

*Annahme 2  
 Abnahme der Haushaltsgrößen*

1,84 Personen in einem Haushalt leben, 2023 rd. 1,78 und im Jahr 2028 rd. 1,72 (vgl. Abb.) Dies entspricht in etwa den bundesweiten Prognosen.

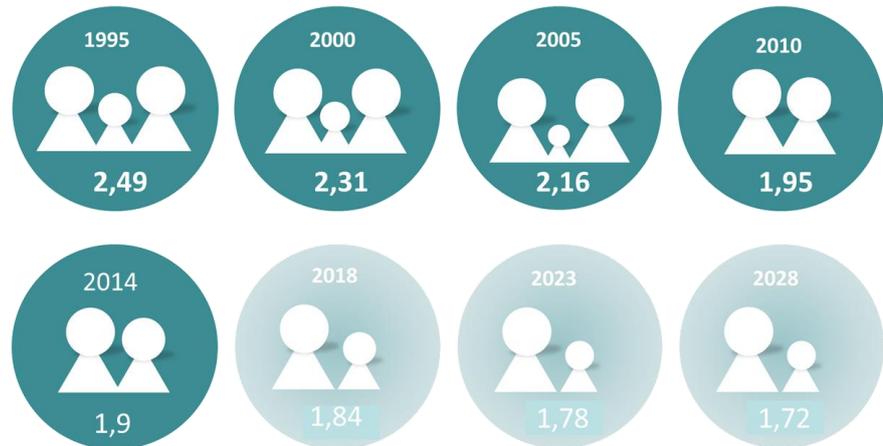


Abbildung 10 Entwicklung der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen  
 Quellen: Eigene Darstellung, Zahlen aus dem Einwohnermeldeamt der Stadt Finsterwalde sowie Stadtumbaumonitoring

### Wohnungsbedarf bis 2028

Der zukünftige Wohnungsbedarf errechnet sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl nach Varianten dividiert durch die angenommene Haushaltsgröße. Auf Grundlage der Nullvariante im Wanderungssaldo und der oben dargestellten abnehmenden Haushaltsgrößen ergibt sich ein Rückgang der Haushalte und damit ein zusätzlicher Wohnungsüberhang bis 2028 um weitere rd. 230 Wohnungen. Ausgehend von einem aktuellen Wohnraumüberhang von rd. 290 Wohnungen (2014), summiert sich diese Zahl bis 2018 auf rd. 370, bis 2023 auf rd. 440 und bis 2028 auf rd. 520 (vgl. Abb).

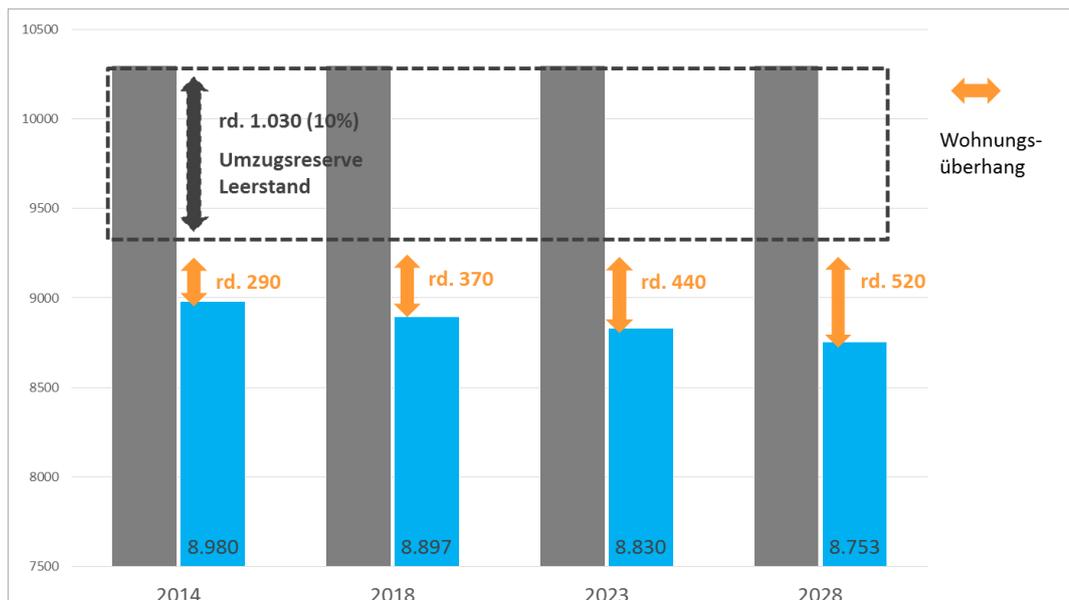


Abbildung 11 Ermittlung des Wohnraumüberhangs bis zum Jahr 2028

Quellen: Eigene Darstellung, Anzahl der Haushalte auf Grundlage des Rechenmodells des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

Dabei wird eine gleichbleibende Umzugsreserve bzw. ein tolerierbarer Leerstand von rd. 1.030 Wohnungen (10 % des Wohnungsbestandes) angenommen.

Nicht berücksichtigt bei der Wohnungsbedarfsprognose bleiben die Neubauaktivitäten, die in der Stadt Finsterwalde in den Jahren 2009 bis 2013 im Durchschnitt unter 10 Wohnungen jährlich lagen. Für die rechnerische Ermittlung der Wohnraumbedarfe wurde angenommen, dass über die Jahre die gleiche Anzahl an Wohnungen vom Markt genommen wird. Dies erfolgt u.a. durch Abrissvorhaben baufälliger Gebäudesubstanz oder durch Zusammenlegung von Wohneinheiten.

## 2.5 Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktentwicklung unterliegt neben den Bevölkerungs- und Haushaltsdaten weiteren Faktoren, die mehr oder weniger großen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum haben. Das Angebot an Wohnraum hat immer auch einen Einfluss auf die Nachfrage und auf das Wanderungsverhalten der Bewohner.

*Angebots- und Nachfragefaktoren*

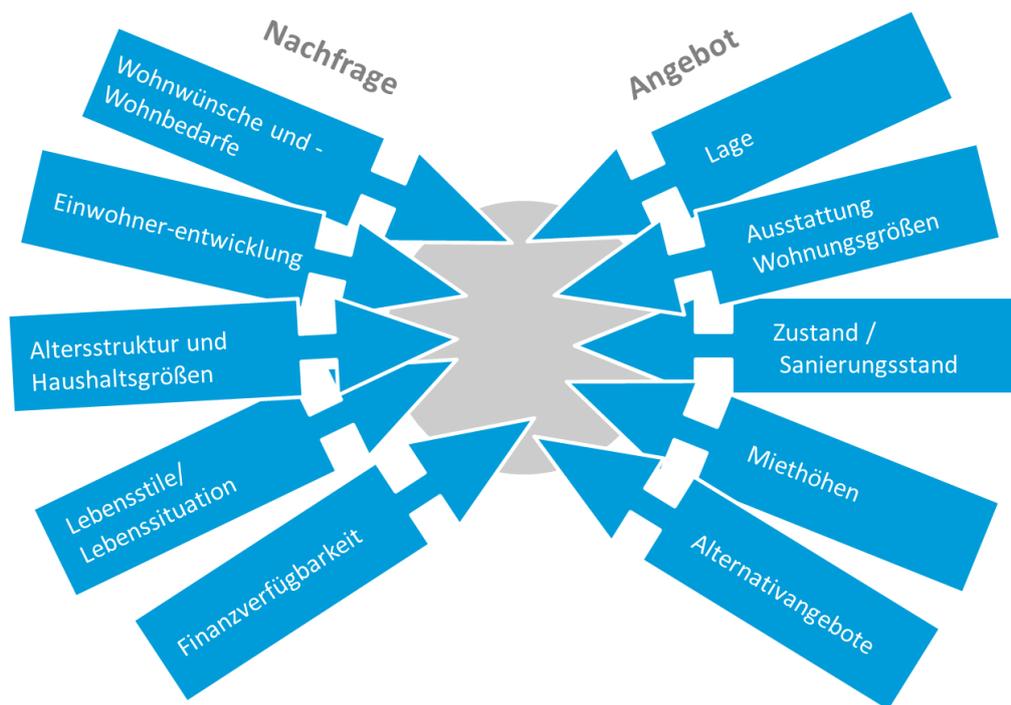


Abbildung 12 Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt

Quelle: Eigene Darstellung

Neben Haushalts- und Altersstrukturen sind auch die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner sowie Lebensstile, Wohnwünsche und -bedarfe von Bedeutung. Verfügt der Wohnungsmarkt über eine ausreichende Anzahl an Wohnungen, hat der Wohnungssuchende die Wahl und die Ansprüche steigen. Zugleich sind die finanziellen Handlungsspielräume

*Individuelle Ansprüche und Bedarfe*

der Wohnungseigentümer begrenzt, da nur die ortsüblichen Mieten aufgerufen werden können. Dennoch sind als wesentliche Auswahlkriterien neben Lage und Mietpreis die Ausstattung, der Wohnungsgrundriss und der Zustand der Wohnungen und Gebäude zu nennen. Zudem spielen die Wohnumfelder, die Zusammensetzung der Nachbarschaften und die Erreichbarkeit sozialer Infrastruktureinrichtungen eine wichtige Rolle.

Insgesamt hat die Stadt Finsterwalde einen rechnerischen Wohnungsüberhang zu verzeichnen und dennoch ist die laufende Erneuerung und Qualifizierung der Wohnungsbestände und der Wohnumfelder erforderlich. Die Verschiebungen der Haushaltsstrukturen ebenso wie geänderte Wohnansprüche führen zu neuen Anforderungen an den Wohnungsmarkt, der trotz rückläufiger Nachfrage angepasst und erneuert werden muss.

## 3 Situation in den Stadtumbaugebieten

### 3.1 Bilanz Stadtumbau I

#### Zielsetzungen

Mit der Teilnahme am bundesweiten Stadtumbau-Wettbewerb und der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes wurde die Stadt Finsterwalde im Jahr 2002 in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Für lebenswerte Städte und Gemeinden“ mit folgenden Zielstellungen aufgenommen:

- ≡ Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen vor allem historischen Bestand mit dem Ziel der Zentrenstärkung,
- ≡ Qualifizierung und Reduzierung des Wohnungsbestandes,
- ≡ Technische Infrastruktur – kostengünstige Versorgung aus intakten Netzen,
- ≡ Bedarfsbezogene Anpassung der sozialen Infrastruktur.

Insgesamt wurden neun Stadtumbaugebiete drei unterschiedlichen Kategorien definiert:

#### 3.1.1 Bestandserhaltungsgebiete

Zu den Bestandserhaltungsgebieten zählen die Wohngebiete Schillerstraße/ Märchenhaus, Glasmacherkarree, Friedenstraße/ Bürgerheide mit einer eher hohen Dichte in vorwiegend gewachsenen Strukturen. Zu den prioritären Maßnahmen zählten der Ausbau alten- und behindertengerechter Wohnungen, Wohnumfeldverbesserungen, Aufwertung des öffentlichen Raums und Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungs- und Infrastrukturangebote.

*Stadtumbaustrategie  
2002*

*Schillerstraße/ Mär-  
chenhaus, Glasmach-  
erkarree, Frieden-  
straße/ Bürgerheide*

#### 3.1.2 Bestandserhaltungsgebiete mit Entwicklungsbedarf

Hierbei lagen die Schwerpunkte in der Umstrukturierung und Qualifizierung. Zu diesen Gebieten zählen die Bergmühle, die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt. Vorrangige Ziele und Maßnahmen waren die grundlegende Sanierung unbewohnbarer Wohnungen mit Zusammenlegungen von Wohnungen sowie Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Wohnungen zur Leerstandsreduzierung. Zur Vermeidung weiterer Abwanderungen in Nachbarkommunen galt es ferner, selbstgenutztes Wohneigentum auf innerstädtischen Flächen mit guter Lage, Erreichbarkeit und angemessenen Standortqualitäten zu fördern.

*Bergmühle, Altstadt,  
Bahnhofsvorstadt*

#### 3.1.3 Bestandserhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf

Hierbei lagen die Schwerpunkte in der Leerstands-beseitigung, dem Rückbau und der Qualifizierung. Diese Gebiete sind der Wohnkomplex Süd, Langer Hacken, Schacksdorfer Straße. Weiterhin zählten die Aufwertung der Wohnstandorte und die Differenzierung der Wohnangebo-

*Wohnkomplex Süd,  
Langer Hacken,  
Schacksdorfer Straße*

te für bestimmte Zielgruppen (Junge Menschen, Senioren etc.) zu den zentralen Zielstellungen.

### **Zielerreichung und Stand der Umsetzung**

#### *Ergebnisse im Teilprogramm Aufwertung*

##### *Teilprogramm Aufwertung*

Im Rahmen des Teilprogramms Aufwertung wurden sowohl nicht-investive Maßnahmen wie vorbereitende Untersuchungen und Konzepte als auch Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen an sozialen Einrichtungen, an Gebäuden und im öffentlichen Raum durchgeführt.

Mit Durchführung von Abbruch- und Ordnungsmaßnahmen wurden Grundstücke zur Wiedernutzung für Frei- und Grünflächen hergerichtet. Somit wurde ein Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt geleistet.

Ebenso konnten in den innenstadtnahen Quartieren durch Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen an der Trinitatiskirche, am Wohnhaus in der Langen Straße 38 und am „Mahnmal für Opfer für Krieg und Gewaltherrschaft“ einzelne Maßnahmen umgesetzt werden, die wichtige Schritte zur Stärkung der städtebaulichen Struktur und zur Funktionsstärkung der Innenstadt darstellen.

Im Zuge von Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen an einer Kinderkrippe und einer Kita inklusive Außenanlagen wurden soziale Einrichtungen an aktuelle Bedarfe angepasst und gesichert.

#### *Rückbaubilanz*

##### *Teilprogramm Rückbau*

Aufgrund der noch moderaten Leerstandsquote im Programmstartjahr 2002 erfolgten zunächst teilräumliche Untersuchungen und Konzepte zur Eruierung konkreter Rückbauobjekte sowie die Durchführung von Rückbaumaßnahmen an vereinzelt Objekten. Insofern konnten in den Jahren 2002-2010 nur Maßnahmen in recht geringem Umfang und an verschiedenen Standorten zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes durchgeführt werden.

In den Jahren 2010/11 erfolgten dann großflächige Rückbaumaßnahmen im Umstrukturierungsgebiet „Schacksdorfer Straße“, wodurch Leerstände reduziert und auf diese Weise der Wohnungsmarkt in der gesamten Stadt stabilisiert und an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden konnte.

#### *Modellvorhaben im Programm Anpassung der Infrastrukturen*

##### *Teilprogramm Rückführung städtische Infrastrukturen*

Im Jahr 2009 wurde im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der alternativen energetischen Versorgung des Schul- und Sportcampus erarbeitet. Wesentliche Ergebnisse der Studie sind die Benennung von Maßnahmen wie der Anschluss von denkmalgeschützten Gebäuden an eine KWK<sup>7</sup>-basierte Nahwärmeversorgung, der Bau einer thermischen Solaranlage und die Errichtung von PV<sup>8</sup>-Anlagen auf der Schule, der Turnhalle und der Schwimmhalle.

---

<sup>7</sup> KWK = Kraft-Wärme-Kopplung

<sup>8</sup> PV = Photovoltaik

Somit liegt der Stadt eine gute konzeptionelle Grundlage zum Ausbau zukünftiger alternativer Energieversorgung vor, aus der schon erste Maßnahmen umgesetzt wurden. Unter anderem wurde der Fernwärmeanschluss für das Campusgelände gelegt und die PV-Anlage an der Turnhalle installiert. Ausgehend von diesem ExWoSt-Projekt wurden erste wichtige Leistungen in Form eines Pilotprojektes erbracht, die technischen Infrastrukturen an die aktuellen Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen.

#### *Teilprogramm Rückführung soziale Infrastrukturen*

Ein zentrales Projekt, das aus dem ExWoSt-Modellvorhaben abgeleitet ist, stellt die energetische Sanierung der ehemaligen inneren Abteilung des Krankenhauses und dessen Umbau als Schulgebäude zur Nutzung durch das Sängerstädtgymnasium dar. Der denkmalgeschützte Bau wurde mit Einrichtung moderner Unterrichtsräume, einer Bibliothek und einem Speisesaal den aktuellen Anforderungen an ein modernes Schulgebäude umgebaut. Mit Umsetzung dieser Maßnahme sowie dem Grunderwerb und notwendigen Rückbau des ehemaligen Jugendwerkhofes in der Bergheider Straße 23 konnte ein wichtiger Beitrag zur Anpassung sozialer Infrastruktureinrichtungen geleistet werden.

#### **Zusammenfassende Bewertung**

In dem vorläufigen Abschlussbericht zur Gesamtmaßnahme Stadtumbau (STUB I) Finsterwalde, Stand Januar 2015, wurden die Ergebnisse im Detail aufbereitet.

Nach Bilanzierung der umgesetzten Maßnahmen und deren Effekte kann ein wesentlicher Beitrag zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums Finsterwalde konstatiert werden. Vor allem die Innenstadt profitierte von vielfältigen Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen. So konnte an vielen Stellen die städtebauliche Struktur gestärkt, soziale und bildungsbezogene Einrichtungen den aktuellen Anforderungen entsprechend auf modernen Stand gebracht sowie Frei- und Grünflächen neu gestaltet werden.

Ein weiterer Schwerpunkt lag in den Rückbaumaßnahmen, insbesondere in den Wohngebieten industrieller Bauart. Großflächige Rückbaumaßnahmen wie im Teilgebiet „Schacksdorfer Straße“ aber auch vereinzelte Rückbaumaßnahmen trugen erheblich zur gesamtstädtischen Stabilisierung des Wohnungsmarktes, zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie zur Förderung der kompakten Siedlungsstruktur bei.

Trotzdem bleibt die Konsolidierung des Wohnungsbestands angesichts des prognostizierten Bevölkerungsverlustes eine Herausforderung für die Stadt. Finsterwalde wird zukünftig weiter schrumpfen und von steigenden Leerstandsquoten betroffen sein. Vor diesem Hintergrund bemüht sich die Stadt Finsterwalde um die Programmaufnahme in das Stadtumbauprogramm II (STUB II), um insbesondere im Teilprogramm Rückbau notwendige Anpassungsmaßnahmen realisieren zu können.

*Positive Effekte auf Funktionsstärkung durch Maßnahmen im STUB I*

## 3.2 Umsetzungsstand in den Stadtumbaugebieten

### Vorbemerkung

Im Ergebnis der Fortschreibung und Aktualisierung der Stadtumbaustategie im Jahr 2010 wurde auch eine Neuordnung der Stadtumbaugebiete inkl. einer Präzisierung der teilbereichsbezogenen Ziele vorgenommen. Der aktuelle Sachstand und die sich daraus zukünftig ergebenden Konsequenzen stellen sich wie folgt dar.

### 3.2.1 Konsolidierte Gebiete

#### *Altstadt (Sanierungsgebiet)*

In der Altstadt bzw. im Sanierungsgebiet hat sich die Bevölkerungszahl in der Vergangenheit tendenziell positiver entwickelt als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Aktuell leben hier rd. 1.300 Menschen in 700 Wohnungen. Durch umfangreiche private und öffentliche Investitionen in den Gebäudebestand im Rahmen der – 2015 auslaufenden – Sanierung konnten immer wieder auch neue, jüngere Bevölkerungsgruppen und Zuzügler gewonnen werden. Aktuell liegt die Haushaltsgröße hier bei 2,0 Einwohner je Wohnung und damit etwas über dem Stadtmittel; das Durchschnittsalter ist mit 46 Jahren eher gering.

Auch die Altstadt wird zukünftig voraussichtlich Einwohner durch den negativen Saldo der natürlichen Entwicklung verlieren. Durch andere Maßnahmen, u.a. Unterstützungsleistungen für Zuzügler im Rahmen des ASZ-Programms und die Konzentration energetischer Maßnahmen im Rahmen des KfW-Programms, sowie die weitere Bündelung der kommunalen Aktivitäten und Investitionen ist es das Ziel, den negativen natürlichen Saldo durch Wanderungsgewinne auszugleichen und die Einwohnerzahl so stabil zu halten.

Der Leerstand ist immer noch vergleichsweise hoch (rd. 22 % bzw. rd. 160 Wohnungen), vor allem bedingt durch den relativ hohen Anteil unbewohnbarer Wohnungen. Ziel der Stadt ist es, die Sanierung bisher unbewohnbarer Wohnungen voranzutreiben, wobei hier aufgrund der Kleinteiligkeit der Eigentümerstruktur individuelle Lösungen erforderlich werden.

Auch zukünftig sollte die Altstadt im Stadtumbau als Konsolidierungsgebiet weiter geführt werden.

#### *Bahnhofsvorstadt*

Die Situation in der Bahnhofsvorstadt hat sich in den vergangenen Jahren ähnlich dargestellt wie in der Altstadt. Auch hier hat sich die Bevölkerungszahl positiver entwickelt als im gesamtstädtischen Durchschnitt; aktuell leben hier rd. 1.500 Menschen in etwa 800 Wohnungen. Die zentrale Lage, gute Infrastruktur und attraktive Wohnstandorte sorgen immer wieder für Zuzug. Die Haushaltsgröße liegt hier mit 2,2 Einwohner

*Gute Ausgangssituation bei soziodemographischen Daten*

*Hoher sanierungsbedingter Leerstand*

*Stabile Bevölkerungsstruktur*

je Wohnung deutlich über dem Stadtmittel; das Durchschnittsalter ist mit 47 Jahren ebenso wie der Wohnungsleerstand mit rd. 11 % unterdurchschnittlich.

Ähnlich wie die Altstadt steht auch die Bahnhofsvorstadt im Fokus der gesamtstädtischen Entwicklung. Mit investiven Maßnahmen z.B. an der Berliner Straße und zukünftig ggf. am Bahnhof, dem ASZ-Programm und der Konzentration energetischer Maßnahmen im Rahmen des KfW-Programms soll die Bahnhofsvorstadt nachhaltig stabilisiert und gestärkt werden.

Die Bahnhofsvorstadt sollte im Stadtumbau als Konsolidierungsgebiet weiter geführt werden.

### **3.2.2 Beobachtungsgebiete**

#### *Glasmacherkarree*

Das Glasmacherkarree zeichnet sich durch eine auf den ersten Blick recht stabile Entwicklung aus. Hier leben rd. 600 Menschen in knapp 500 Wohnungen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit rechnerisch 1,3 Einwohner je Wohnung allerdings deutlich unter dem Stadtmittel; das Durchschnittsalter ist mit 52 Jahren hoch. Der Wohnungsleerstand liegt – seit vielen Jahren konstant – bei etwa 12 % auf dem gesamtstädtischen Niveau. Stadtumbaurelevante Eingriffe in den kleinteiligen Wohnungsbestand oder in das Wohnumfeld haben bisher nicht stattgefunden und sind auch zukünftig nicht geplant.

Das Glasmacherkarree sollte nicht weiter als Stadtumbaugebiet geführt werden. Im Rahmen des Stadtumbaumonitorings können besondere Entwicklungstendenzen (Einwohnerzahl, Altersstruktur, Leerstand) laufend überprüft und erkannt werden, so dass darauf ggf. reagiert werden kann.

#### *Bergmühle*

Der viele Jahre nahezu leerstehende Wohnungsbestand an der Bergmühle (rd. 110 WE) wurde an einen privaten Investor veräußert, der diese Wohnungen saniert, teilweise zusammenlegt und schrittweise wieder an den Markt bringt. Stadtumbaurelevante Eingriffe in den Wohnungsbestand oder in das Wohnumfeld sind zukünftig nicht geplant.

Die Bergmühle sollte daher nicht weiter als Stadtumbaugebiet geführt werden.

#### *Märchenhaus/ Schillerstraße*

Der Bereich Märchenhaus / Schillerstraße stellt sich außerordentlich stabil dar. Hier leben rd. 800 Menschen in rd. 450 Wohnungen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2,1 Einwohner je Wohnung über dem Stadtmittel; ebenso wie das Durchschnittsalter mit 51 Jahren. Der Wohnungsleerstand liegt konstant bei rd. 5 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau. Stadtumbaurelevante Eingriffe in den Woh-

*Gewachsener Wohnungsbestand*

*Kein stadtumbaubedingter Handlungsbedarf*

*Stabiles Wohnquartier*

nungsbestand oder in das Wohnumfeld haben bisher nicht stattgefunden und sind auch zukünftig nicht geplant.

*Kein stadumbaube-  
dingter Handlungsbe-  
darf*

Der Bereich Märchenhaus/ Schillerstraße sollte nicht weiter als Stad-  
tumbauegebiet geführt werden. Im Stadumbaumonitoring können be-  
sondere Entwicklungstendenzen (Einwohnerzahl, Altersstruktur, Leer-  
stand) laufend überprüft und erkannt werden, so dass bei Bedarf darauf  
reagiert werden kann.

*Friedensstraße/ Bürgerheide*

*Attraktiver Wohn-  
standort mit städte-  
baulicher Bedeutung*

Der Bereich Friedensstraße/ Bürgerheide ist ein attraktiver Wohnstand-  
ort mit einer hohen städtebaulichen Bedeutung und einer hohen Sanie-  
rungsquote des Wohnungsbestandes. Hier leben rd. 1.100 Menschen in  
etwa 700 Wohnungen; der Leerstand ist auch aufgrund der hohen Quali-  
tät der Wohnungsangebote und des Wohnstandortes insgesamt mit  
rd. 5 % (noch) gering.

*Handlungsbedarf  
aufgrund soziodemo-  
graphischer Struktu-  
ren*

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit rechnerisch 1,6 Einwoh-  
ner je Wohnung deutlich unter dem Stadtmittel; das Durchschnittsalter  
ist mit 57 Jahren ausgesprochen hoch. Insofern ist hier tendenziell von  
steigenden Wohnungsleerständen auszugehen. Im Stadtbau ist es  
das Ziel, diesen Wohnstandort dauerhaft zu stabilisieren, u. a. durch  
gezielte Eingriffe, weitere Modernisierung und Anpassungen im Woh-  
nungsbestand.

Der Bereich Friedensstraße / Bürgerheide sollte als Beobachtungsgebiet  
weiter im Stadtbau geführt werden.

*Langer Hacken*

*Stadumbaubedingter  
Handlungsbedarf  
aufgrund demogra-  
phischer Rahmenda-  
ten*

Ähnlich wie im Bereich Friedensstraße / Bürgerheide stellt sich die Situa-  
tion im Langen Hacken dar. Hier leben rd. 1.050 Menschen in gut 700  
Wohnungen. Der Leerstand ist hier mit rd. 6 % ebenfalls gering. Die  
durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit ebenfalls rechnerisch 1,6  
Einwohner je Wohnung deutlich unter dem Stadtmittel; das Durch-  
schnittsalter ist mit 57 Jahren sehr hoch. Zukünftig ist hier demografisch  
bedingt von steigenden Wohnungsleerständen auszugehen. Im Rahmen  
des Stadtbbaus sind gezielte Eingriffe in den Wohnungsbestand, Mo-  
dernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Investitionen zur  
Standortaufwertung insgesamt erforderlich.

Der Bereich Langer Hacken sollte als Beobachtungsgebiet weiter im  
Stadtbau geführt werden.

### **3.2.3 Umstrukturierungsgebiete**

*Schacksdorfer Straße*

*Rückbau erfolgt*

Der industriell entstandene Wohnungsbestand an der Schacksdorfer  
Straße (245 WE) wurde 2010 bis 2012 vollständig zurückgebaut, so dass  
der Bereich im Stadtbau keine Rolle mehr spielt.

### *Wohnkomplex Süd*

Die Herausforderungen in dem mit Abstand größten Wohngebiet der Stadt (rd. 3.900 Einwohner, rd. 2.650 Wohnungen) haben sich in den vergangenen Jahren deutlich herausgestellt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit rechnerisch 1,7 Einwohner je Wohnung etwas unter dem Stadtmittel; das Durchschnittsalter ist mit 54 Jahren überdurchschnittlich hoch. Der Wohnungsleerstand erreicht mit 330 Wohnungen nahezu 13 %. Durch die altersstrukturelle Entwicklung und die im besten Fall durchschnittliche Wohnstandortqualität, die kaum Neubürger in das Quartier bringt, werden die Haushaltsgrößen und Einwohnerzahlen weiter zurückgehen.

Die Wohnungsunternehmen sind sich dieser Herausforderung bewusst, und haben in einer gemeinsamen Vereinbarung ihre Überlegungen für die zukünftige Entwicklung des Wohnkomplexes Süd skizziert. Diese sehen u.a. die Reduzierung des Wohnungsbestandes, die Qualifizierung des Wohnstandortes und des Wohnumfeldes vor (s.u.).

Der Wohnkomplex Süd – zukünftig Wohnpark Finsterwalde - sollte auch zukünftig als Umstrukturierungsgebiet im Stadtumbau geführt werden.

*Tendenziell schwierige Rahmenbedingungen*

*Perspektive Wohnpark Finsterwalde*

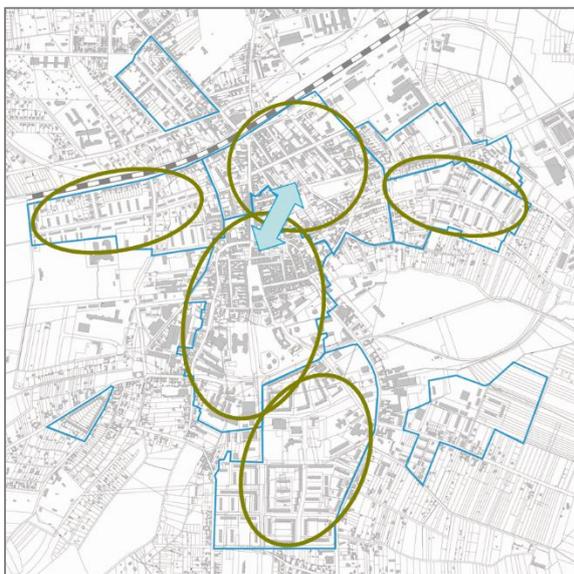
### 3.3 Fazit

Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungen sowie der zukünftigen Herausforderungen wird eine Konzentration der Stadtumbaugebietskulissen empfohlen.

Die bisherigen Stadtumbaugebiete Glasmacherkarree, Bergmühle, Märchenhaus / Schillerstraße und Schacksdorfer Straße werden nicht weiter als Gebietskulissen geführt.

Die Herausforderungen in den anderen Gebieten machen es erforderlich, den Stadtumbau in diesen Gebieten fortzuführen.

*Neuausrichtung der Stadtumbaukulisse und der Stadtumbauquartiere*



*Abbildung 13 Stadtumbaugebiete in der Stadt Finsterwalde 2010/2015*

*Quelle: Eigene Darstellung*

Dabei sollten die Altstadt (Sanierungsgebiet) und die Bahnhofsvorstadt aufgrund der ähnlichen Strukturen zukünftig gemeinsam betrachtet werden. Als weitere Stadtumbaugebiete werden die Friedensstraße/ Bürgerheide, der Lange Hacken und der Wohnkomplex Süd (zukünftig Wohnpark Finsterwalde) ausgewiesen. Der bebaute Innenbereich der Stadt Finsterwalde wird zudem als Gebietskulisse für den Stadtumbau insgesamt ausgewiesen; hier ist die Umsetzung ausgewählter Einzelmaßnahmen möglich.

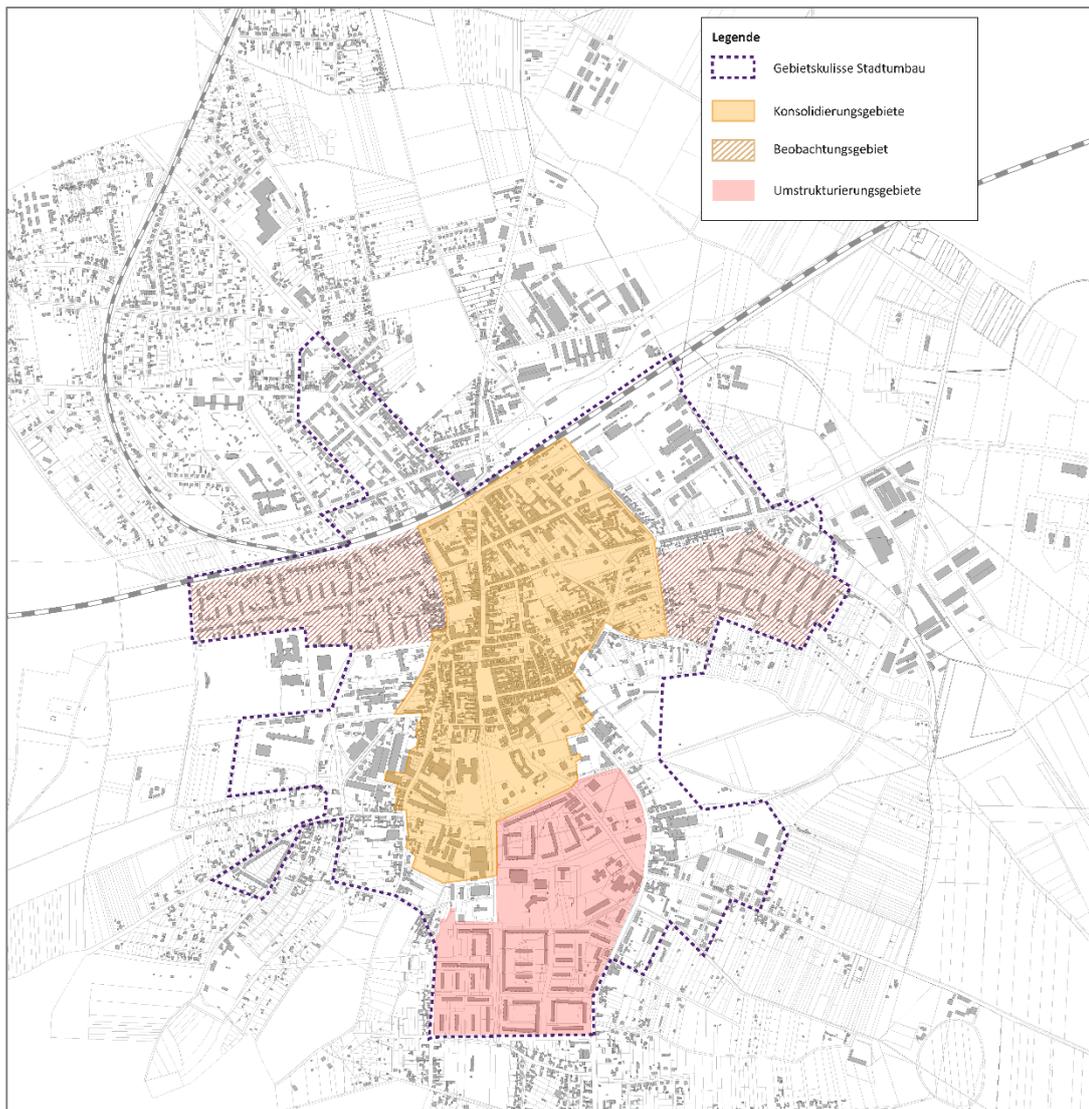


Abbildung 14 Gebietskulissen im Stadtumbau  
Quelle: Eigene Darstellung

## 4 Strategie 2030

### 4.1 Gesamtstädtische Strategie Wohnen

Im aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK-Fortschreibung, Stand 2015) der Stadt Finsterwalde sind die folgenden gesamtstädtischen Zielsetzungen zum Themenfeld Wohnen und Stadtumbau benannt:

- ≡ Weitere Aufwertung und Belebung des Stadtkerns und Erhalt der Siedlungsstrukturen
- ≡ Fortführung der Stadtsanierung und Baulückenschließungen
- ≡ Nachfrageorientierter Stadtumbau einschließlich Rückbau/ Teilrückbau und Wohnumfeldaufwertung
- ≡ Qualifizierung und bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnungsbestandes (barrierefreie, seniorenrechtliche, familienfreundliche, bezahlbare Angebote)
- ≡ Schrittweiser Ausbau und Ergänzung von Durchwegungen und Verbindung vorhandener Grünstrukturen

Im INSEK der Stadt Finsterwalde sind insgesamt sechs Zentrale Vorhaben benannt, die den Schwerpunkt der zukünftigen Aufgaben setzen. Das Thema Wohnen findet sich dabei als Teilbereich im Zentralen Vorhaben 1 wieder und stellt den Aufgabenschwerpunkt des Zentralen Vorhabens 2 dar.

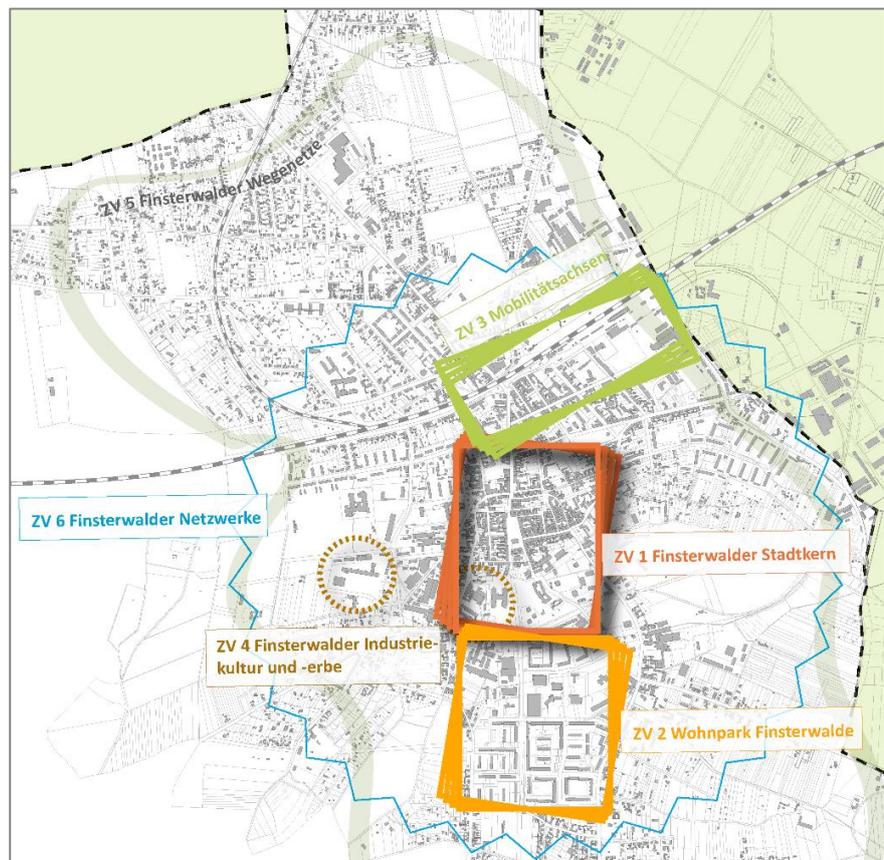
Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen lebendigen historischen Stadtkern, dessen funktionale Stärkung und bauliche Aufwertung zu den Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung zählt. In der Vergangenheit wurden rd. 180 private Gebäude saniert, Neubauvorhaben realisiert sowie zahlreiche Straße und Plätze aufgewertet. Der zentrale Stadtkern von Finsterwalde ist heute wieder ein lebendiger Ort zum Wohnen, Arbeiten und Versorgen. Entgegen dem stadtweiten Trend ist hier eine stabile Bevölkerungszahl mit einer deutlich jüngeren Altersstruktur zu verzeichnen. Die bisher erfolgreich umgesetzten Maßnahmen sind nun in die Rand- und Übergangsbereiche des Stadtkerns zu erweitern, wobei sowohl die Aufwertung von Straßenräumen, die Sicherung und Sanierung historischer Bausubstanz als auch die Neubebauung von Baulücken zu den Aufgaben zählen. In diesem Zusammenhang kommt neben anderen Stadtfunktionen auch dem Wohnen eine zentrale Rolle zu. Im aktuellen INSEK ist der Erhalt und die Stärkung des historischen Altstadt-kerns als *Zentrales Vorhaben 1 – Finsterwalder Stadtkern* definiert und mit Maßnahmen untersetzt.

*Ziele (INSEK)*

*Zentrales Vorhaben 1  
Finsterwalder Stadt-  
kern*

*Zentrales Vorhaben 2  
Wohnpark Finsterwalde*

Ein zweiter räumlicher Schwerpunktbereich wurde mit dem *Zentralen Vorhaben 2 – Wohnpark Finsterwalde* gesetzt. Das südlich an den Stadtkern angrenzende Wohngebiet soll unter Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur zum Wohnpark Finsterwalde umgestaltet und aufgewertet werden. Das als Wohnkomplex Süd bezeichnete Gebiet umfasst etwa ein Viertel der Wohnungsbestände der Stadt, in denen knapp 23 % (rd. 3.900) der Bewohner der Stadt Finsterwalde leben. Aus der innerstädtischen Lage, den wohnortnahen Versorgungsangeboten und der städtebaulichen Struktur ergeben sich besondere Potentiale zur Weiterentwicklung dieses Gebietes.



*Abbildung 15 Übersicht der Zentralen Vorhaben im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 (Stand 2015)*

*Quelle: Eigene Darstellung*

## 4.2 Ziele und Aufgaben

Für die Stadtumbaugebiete lassen sich aus den übergeordneten gesamtstädtischen Zielen differenzierte Zielsetzungen ableiten und mit Maßnahmen und Aufgaben untersetzen. Dabei stellen sich je nach Gebiet die Zuständigkeiten und Akteure unterschiedlich dar. Im Folgenden sind diese Aufgaben und maßgeblichen Akteure für das Konsolidierungsgebiet sowie die Beobachtungsgebiete dargestellt. Der Aufgabenschwerpunkt im Rahmen des Stadtumbaus liegt jedoch auf dem Umstrukturierungsgebiet Wohnkomplex Süd - zukünftig Wohnpark Finsterwalde- und ist im folgenden Kapitel vertiefend erläutert.

### 4.2.1 Konsolidierungsgebiet (Altstadt/ Bahnhofsvorstadt)

Das Konsolidierungsgebiet Altstadt/ Bahnhofsvorstadt umfasst die bisher zweigeteilten Stadtumbaugebiete Altstadt/Sanierungsgebiet und Bahnhofsvorstadt/nördliche Innenstadt. In beiden Gebieten zusammen leben rd. 2.700 Bewohner in etwa 1.500 Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt mit 16% überdurchschnittlich hoch und konzentriert sich vor allem im Sanierungsgebiet. Die hohen Leerstandszahlen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ (rd. 160 Wohnungen) sind überwiegend auf sanierungsbedingte Ursachen zurückzuführen. In beiden Gebieten konnten die Leerstandsquoten seit dem Jahr 2003 reduziert werden.

Das Gebiet ist geprägt durch eine Vielzahl unterschiedlicher urbaner Räume und Gebäudetypen und umfasst neben dem Wohnen vielfältige Stadtfunktionen. Ebenso differenziert wie der bauliche Bestand sind die Eigentümer- und Akteurskonstellationen, woraus sich wiederum unterschiedliche Instrumente und Handlungsbedarfe ableiten. In diesem zentralen Stadtbereich überlagern sich die Gebietskulissen der Städtebauförderprogramme „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“, „Aktive Stadtzentren“ und „Stadtumbau“ sowie ergänzend die Aktivitäten der energetischen Sanierung im Rahmen des KfW-Programms.

Im Bereich der Bahnhofsvorstadt besteht ein Handlungsbedarf zur Aufwertung der Freiflächen. Insbesondere die Flächen rund um den Bahnhof sind hier funktional und gestalterisch anzupassen.

#### **Ziele**

- ≡ Erhalt, Sanierung, Sicherung und energetische Modernisierung (historischer) Gebäude
- ≡ Etablierung neuer Wohnangebote
- ≡ Mobilisierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden und Flächen
- ≡ Gestaltung der Übergangsbereiche nach Norden (Berliner Straße, Bahnhof) und nach Süden (Tuchfabrik, WK Süd)
- ≡ Erschließung und Mobilisierung neuer Zielgruppen

### **Akteure**

u.a. Einzeleigentümer, WGF Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH, Sanierungsträger

### **Aufgaben**

Zu den wesentlichen Zukunftsaufgaben zur Qualifizierung der Wohnbestände zählen neben der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes die Schaffung seniorengerechter und barrierefreier Wohnangebote. Die Stadt übernimmt dabei Vermarktungs-, Beratungs- und Koordinierungsaufgaben zur Mobilisierung privater Investitionen und kann durch Abriss, Teilabriss und bauvorbereitende Maßnahmen unterstützend wirken.

- > Sanierung /Instandsetzung und energetische Modernisierung historischer Gebäude
- > Sicherung stadtbildprägender Bausubstanz
- > Vorbereitung innerstädtischer Baulücken zur Neubebauung (Abriss, Teilabriss und Altlastenbeseitigung)
- > Neubau von Mehrgenerationenwohnen, betreuten Wohnen, altersgerechtes Wohnen an der Finspangatan
- > Gestalterische und funktionale Aufwertung von Freiflächen insbesondere am Bahnhof

#### **4.2.2 Beobachtungsgebiete (Friedenstraße/ Bürgerheide und Langer Hacken)**

Die Beobachtungsgebiete Friedenstraße/ Bürgerheide sowie Langer Hacken haben jeweils rd. 1.100 Bewohner in etwa 700 Wohnungen. Die geringen Leerstandsquoten weisen mit 4 % bzw. 6 % (Gesamtstadt 12,6 %) darauf hin, dass beide Wohngebiete sehr beliebt sind. Baulich sind die Gebiete durch Zeilenbauten geprägt. Während die Bauten im Gebiet Friedenstraße/ Bürgerheide überwiegend in den 1920er und 1930er Jahren errichtet wurden und teilweise unter Denkmalschutz stehen, stellt das Gebiet Langer Hacken eine typische DDR-Wohnsiedlung dar, deren Zeilenbauten vorwiegend in den 1960er Jahren entstanden.

Als weitere Gemeinsamkeit ist ein hoher Anteil älterer Bewohner in Verbindung mit einer rechnerisch geringen Personenzahl pro Haushalt (1,6 Personen pro Wohnung) zu verzeichnen. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 41 % (Friedenstraße/ Bürgerheide) bzw. 38 % (Langer Hacken) und liegt damit deutlich über dem Anteil aller Stadtumbauegebiete von 28%. Diese Alters- und Haushaltstrukturen weisen auf einen möglichen künftigen Handlungsdruck hin. Die kurzfristigen absehbaren Aufgaben liegen vor allem darin, die Wohnungsbestände mit kleinteiligen Maßnahmen an die vorhandene Mieterschaft anzupassen.

## **Ziele**

- ≡ Erhalt und Anpassung der Wohngebiete an geänderte Anforderungen und Bedarfe

## **Akteure**

WoGE Wohnungsgenossenschaft e.G., WGF Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH

## **Aufgaben**

- ≡ Fortführung der Anpassung der Grundrisse und Ausstattung (Barrierefreiheit)
- ≡ Kooperationen (Pflege, Versorgung etc.)
- ≡ Fortsetzung Außenanlagengestaltung
- ≡ (Teil)Rückbau im Einzelfall

### **4.2.3 Umstrukturierungsgebiet (Wohnkomplex Süd)**

Der Wohnkomplex Süd Wohngebiet ist ein homogener, überwiegend industriell gefertigter und zwischen 1964 bis 1990 errichteter Wohnstandort, der etwa gleich starke Bestände der kommunalen Wohnungsgesellschaft (WGF) ebenso umfasst wie der Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde (WoGe). Das Wohngebiet ist eingebettet zwischen dem Stadtkern im Norden und Einfamilienhausgebieten, die sich im Süden anschließen. Der Wohnkomplex Süd ist in drei großen Etappen von Süd nach Nord entstanden. Die jüngsten Bauten aus den 1980er Jahren liegen gegenüber dem Schloß und Schloßpark und wirken wie eine städtebauliche Barriere. Die Gebäude weisen unterschiedliche Sanierungsstände auf. Die Außenanlagen sind überwiegend gepflegt, werden jedoch in Teilen durch die Bewohner sehr wenig genutzt. Hier besteht in einigen Innenhöfen Handlungsbedarf, die Außenanlagen aufzuwerten, um damit dem Wohnquartier eine neue Qualität zu bieten.

Insgesamt befinden sich im WK Süd etwa ein Viertel der Wohnungsbestände der Stadt. Seit dem Jahr 2003 hat die Bevölkerung um rd. 21 % abgenommen. Der Rückgang liegt damit deutlich höher als im Gesamtstadtvergleich (-13%). Fast ein Drittel der Bewohner ist älter als 65 Jahre, was mit geringen Haushaltsgrößen (1,7 Personen / Wohnung) einhergeht. Durch die stetige Abnahme der Haushaltsgrößen wird die Anzahl der leerstehenden Wohnungen teilweise ausgeglichen. Mit rd. 330 Wohnungen stehen etwa 13% der Wohnungen im Gebiet leer. Die meisten Leerstände finden sich in 1-Raum-(16%) sowie 3-Raumwohnungen (13%). Dem WK Süd kommt aufgrund seiner Lage und Größe eine besondere Bedeutung für die Stadt zu. Zugleich sind die unternehmensbezogenen Handlungsspielräume der Eigentümer aufgrund der Vermietungsstände, laufender Zweckbindungen sowie der Belastung durch Kredite und Darlehen begrenzt. Dennoch ergeben sich aus der innenstadtnahen Lage, den wohnortnahen Versorgungsangeboten und der

städtebaulichen Struktur besondere Potentiale zur Weiterentwicklung des Gebietes.

In einer gemeinsamen Absichtserklärung haben die beiden Wohnungsunternehmen WGF und WoGe vereinbart, den WK Süd unter dem Titel „Wohnpark Finsterwalde“ weiter zu entwickeln und neu zu gestalten. Langfristig sind Abbruchmaßnahmen, Eingriffe in den Wohnungsbestand und in die Wohnungsstruktur vereinbart mit dem Ziel, den Standort insgesamt dauerhaft zu stabilisieren und in seiner Grundstruktur zu sichern. Geplant ist eine Umgestaltung des Wohngebietes in eine parkähnliche Struktur und zugleich die Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Teilrückbau, Rückbau und Umnutzung. Langfristig soll der Wohnungsbestand im WK Süd um bis zu 1.100 Wohnungen reduziert werden, was rd. 40 % des Bestandes ausmacht.

### **Ziele**

- ≡ Erhalt und Entwicklung des Wohngebietes unter Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur zu einem Wohnpark
- ≡ Anpassung des Wohngebietes an geänderte Anforderungen, Wohnwünsche und -bedarfe
- ≡ Reduzierung des Wohnungsbestandes und Aufwertung der Wohnninnenhöfe
- ≡ Schaffung differenzierter Angebote zur Erschließung neuer Zielgruppen

### **Akteure**

WGF Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH, WoGE Wohnungsgenossenschaft e.G.

### **Aufgaben**

- > Umgestaltung und Umbau der Gebäude einschließlich Grundrissänderungen, Rückbau und Teilrückbau
- > Neuanlage eines Quartiersplatzes
- > Neugestaltung der Wegeführungen und Wohnninnenhöfe im Gebiet
- > Ergänzung von Mietergärten und Abstellanlagen
- > Prüfung zielgruppenspezifischer Angebote z.B. Haustürservice, Kooperation mit Pflegedienstleistern, Senioren-WGs
- > Prüfung zu Umnutzungsmöglichkeiten von Gebäuden

### 4.3 Handlungsstrategie Wohnpark Finsterwalde 2030

Die umfassenden Aufgaben der Umgestaltung des Wohnkomplexes Süd zum Wohnpark Finsterwalde erfordern eine räumliche Bündelung der Maßnahmen, eine Prioritätensetzung sowie ein abgestimmtes Vorgehen der beiden Wohnungsunternehmen als Hauptakteure. Der Umgestaltungsprozess wird sich über Jahre hinziehen und ist daher schrittweise, unter Beteiligung der Bewohnerschaft und räumlich konzentriert anzugehen. Mit der gemeinsamen Vereinbarung der WGF, WoGe und der Stadt Finsterwalde sind die Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen geschaffen. Nachfolgend sind die Maßnahmen für die einzelnen Wohnblöcke entsprechend der beabsichtigten zeitlichen Umsetzung beschrieben.

#### **Starterprojekt „Neue Mitte“**

(Saarland- Brandenburger, Hessen-, Westfalenstraße)

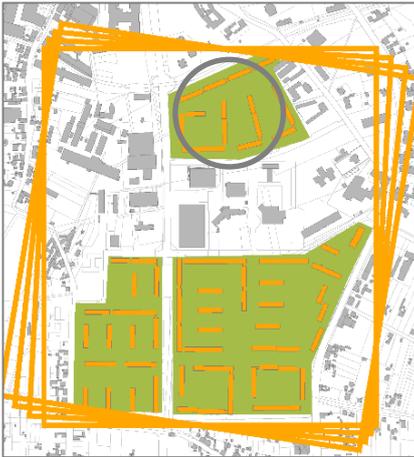
Priorität: Hoch  
Umsetzung 2014-2020  
Zielgruppen: Senioren / Bewohner 50+

Als Starterprojekt ist die Umgestaltung der Gebietsmitte vorgesehen. Dieser Prozess wurde mit der Sanierung und Grundrissänderungen sowie dem Einbau von Aufzügen am Wohnblock Saarlandstraße bereits begonnen. In der Westfalenstraße sind im Jahr 2014 erste Abrissmaßnahmen (50 WE) erfolgt. Mit dem vorgesehenen Abriss der drei Zeilenbauten (120 WE, 2017-18) im Sachsenring werden die Voraussetzungen geschaffen, um im Innenhof einen Quartiersplatz anzulegen. Die beiden Wohnungsunternehmen haben eine gemeinsame Gestaltung dieser Quartiersmitte vereinbart. Im Vorfeld sollen die Bewohner mit einer Ideensammlung am Umgestaltungsprozess beteiligt werden. An der Hessenstraße, der Brandenburger Straße und Westfalenstraße wird der Wohnungsbestand im Quartier in den Jahren 2017/18 durch Teilabbrüche um weitere rd. 50 WE weiter reduziert. Langfristig sind zusätzliche Zeilendurchbrüche geplant, um eine insgesamt aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen und das geplante Wegenetz umzusetzen.

In Vorbereitung auf die Umsetzung der vorgesehenen Abrissmaßnahmen sind durch die Wohnungsunternehmen die Vermietungsaktivitäten zu konzentrieren, Ersatzwohnungen bereit zu stellen sowie die geplanten Investitionen entsprechend einzuplanen.

Als Zielgruppen sind die bereits dort wohnenden Senioren bzw. älteren Bewohner und deren Wünsche zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen neue Mieter angeworben werden. Der Quartiersplatz dient zukünftig als Kommunikations- und Treffpunkt für die anliegenden Bewohner sowie das gesamte Gebiet. Bei der Gestaltung des Quartiersplatzes sind die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner zu berücksichtigen.





### **Wohnen am Schloßpark**

(Brandenburger, Mecklenburger, Geschwister-Scholl-Straße, Holsteinerstraße)

Priorität: Hoch  
 Umsetzung: 2015-2025  
 Zielgruppen: Junge Berufstätige, Familien mit Kindern, Senioren

Der an Schloß und Schloßpark angrenzende Wohnbereich gehört zu den am meisten nachgefragten Wohnungen im Wohnkomplex Süd. Die Lage sowie die gestalteten und gepflegten Wohnhöfe tragen dazu bei, dass hier derzeit kein Handlungsdruck für die Wohnungsunternehmen besteht. Zugleich entfaltet der Wohnblock an der Mecklenburger Straße eine städtebauliche Barrierewirkung im Übergang vom Stadtkern in den zukünftigen Wohnpark Süd. Durch die Aufwertung der Fassaden (2015-19) sowie eine Auflockerung durch Teilrückbau (30 WE, 2020-25) soll dieser Bereich zukunftsfähig gemacht werden. Durch den Anbau von Aufzügen und Grundrissänderungen (2018-22) soll die Einrichtung von Senioren-WGs/ Pflege-WGs erleichtert werden.

### **Westlicher Südkomplex**

(Brandenburger, Anhalter, Bayern-, Hainstraße, Eppelborner Ecke)

Priorität: Mittel  
 Umsetzung: 2020-2025  
 Zielgruppen: Familien mit Kindern

Der westliche Bereich des Wohnkomplexes Süd soll langfristig für die Zielgruppe Familien mit Kindern entwickelt werden. Kleinteilige Maßnahmen am Gebäudebestand sollen zur Erhöhung des Wohnkomforts beitragen. Denkbar sind zudem in diesem Bereich der teilweise Umbau der Gebäude zu kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit Gartenanteilen, um neue Zielgruppen zu erschließen.

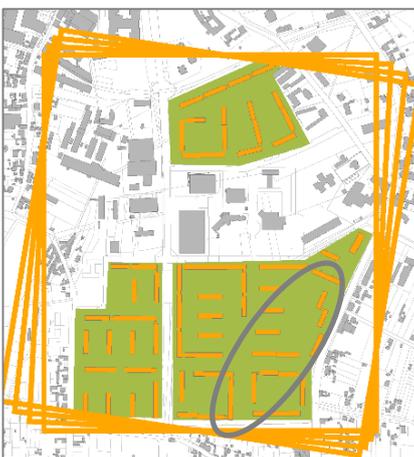


### **Östlicher Südkomplex**

(Saarland-, Bayern-, Westfalen- und Rosa-Luxemburg Straße)

Priorität: Niedrig  
 Umsetzung: 2023-2026  
 Zielgruppen: Familien, Senioren

Im östlichen Wohngebiet zwischen Westfalenstraße und Rosa-Luxemburg Straße ist eine Reduzierung der Wohnungsbestände durch Rückbau und Teilrückbau von 90 WE in den Jahren 2023 bis 2026 vorgesehen. Außer vereinzelt Fassadengestaltungen und erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen sind zunächst keine weiteren Maßnahmen geplant.



## 5 Ausblick bis 2030

Die beiden größten Wohnungsunternehmen sowie die Stadt Finsterwalde haben im Herbst 2014 eine gemeinsame Absichtserklärung zur Umsetzung der Entwicklungsstudie „Wohnpark Finsterwalde“ (Stand 29.9.2014) vereinbart. Darin sind die Entwicklungsperspektiven für das größte Wohngebiet der Stadt - den Wohnkomplex Süd- präzisiert und Rückbauvorhaben bis 2020 benannt und verortet.

Bis zum Jahr 2020 beabsichtigt die Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde e.G. in einem ersten Schritt den Rückbau bzw. den Teilrückbau von ca. 170 Wohneinheiten (WE). Die WGF Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH hat im Jahr 2014 ihre Bestände bereits um 50 Wohneinheiten in der Westfalenstraße reduziert. Zudem beziffern beide Unternehmen ihre Rückbaubedarfe bis 2030 auf 120 bzw. 140 Wohneinheiten vorwiegend als Teilrückbauten. In der Summe der vorgesehen Reduzierungen der Wohnungsbestände durch Rückbau und Teilrückbau stehen damit rd. 480 Wohnungen dem errechneten Wohnungsüberhang von 520 Wohnungen (vgl. Kap. 2.4) gegenüber. In der langfristigen Perspektive ist darüber hinaus u.a. die Reduzierung des Wohnungsbestandes (Teilrückbau / Rückbau / Umnutzung) um insgesamt bis zu ca. 1.100 Wohnungen (40 % des Bestandes) vorgesehen.

<b>Wohnungsunternehmen</b>	<b>Bis 2020</b>	<b>2020-2030</b>	<b>Summe</b>
WGF Wohnungsgesellschaft Finsterwalde mbH	50	120	170
WoGE Wohnungsgenossenschaft e.G.	170	140	310
<b>Gesamtsumme</b>	<b>220</b>	<b>260</b>	<b>480</b>
Wohnungsüberhang * bis 2018 / **bis 2028	370*	o.A.	520**

*Tabelle 2 Rückbauvolumen der Wohnungsunternehmen durch Abriss / Teilabriss*

Gleichzeitig wird mit der räumlichen Schwerpunktsetzung von Investitionen eine gemeinsame Strategie verfolgt, um den Wohnkomplex Süd langfristig aufzuwerten und nachhaltig zu sichern. Aus der Quartiersmitte heraus wird der Umbau des Wohngebietes zum Wohnpark Finsterwalde verfolgt, der mit unterschiedlichen Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers beitragen soll. Als Ziel gilt es, die Bewohner als treue Mieter zu halten und darüber hinaus schrittweise neue Zielgruppen zu erschließen.