



GROSSE KREISSTADT OSCHATZ

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)

2018

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadtverwaltung Oschatz
Stadtbauamt
Neumarkt 1
04758 Oschatz

Ansprechpartner:

Herr Voigt
Amtsleiter Stadtbauamt
Tel.: (034 35) 970 260

Auftragnehmer

PLA.NET Sachsen GmbH
Stadtplanung · Regionalentwicklung · Landschaftsökologie
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (034 362) 316 50
Fax: (034 362) 316 47
E-Mail: info@planernetzwerk.de



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Schilke
Dipl.-Ing. Anne Weber
Frank Speer, M. Sc.

Mügeln OT Kemmlitz, 10.09.2018

Inhalt

1.	AKTEURE, ORGANISATIONSSTRUKTUR UND ARBEITSWEISE.....	11
2.	GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION	13
2.1	Übergeordnete räumliche Planungen	13
2.2	Leitbild für die Große Kreisstadt Oschatz	14
2.3	Besonderheiten der Stadtentwicklung.....	15
2.3.1	Lage im Raum.....	15
2.3.2	Naturräumliche Gliederung	16
2.3.3	Historische Siedlungsgeschichte	16
2.3.4	Aktueller Stand zum Flächennutzungsplan.....	17
3.	DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	18
3.1	Bevölkerungsentwicklung seit 1990, Analyse und Prognose	18
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung in der Großen Kreisstadt Oschatz	18
3.1.2	Durchschnittsalter.....	19
3.1.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	19
3.1.4	Räumliche Bevölkerungsentwicklung	20
3.1.5	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur seit 1990	22
3.2	Bevölkerungsprognose bis 2030	25
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2030.....	25
3.2.2	Prognose der Bevölkerungsstruktur bis 2030	26
3.3	Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachteile.....	28
4.	FACHTEILE	30
4.1	Grundlagen der Fachteile	30
4.1.1	Stadträumliche Gliederung der Stadt Oschatz.....	31
4.1.1.1	Stadtraum A – „Stadtkern/Oschatzer Innenstadt“	32
4.1.1.2	Stadtraum B – „Zentrumsnahe Bereiche entlang von Ausfallstraßen“	33
4.1.1.3	Stadtraum C – „Geschosswohnungsbau“	35
4.1.1.4	Stadtraum D – „Eigenheimstandorte“	37
4.1.1.5	Stadtraum E – „Dörfliche Gebiete“	39
4.1.1.6	Stadtraum F – „Gewerbe- und sonstige Bereiche“	40
4.1.2	Städtebauförderung.....	41
4.1.3	Kulturdenkmale.....	42
4.1.4	Bebauungsplangebiete	42

4.2	Wohnen	44
4.2.1	Bestandsanalyse Wohnraum	44
4.2.1.1	Baualter des Wohnraums	44
4.2.1.2	Baukörper und Wohnungsgrößen	45
4.2.1.3	Eigentümerstruktur	47
4.2.1.4	Wohnraumleerstand	49
4.2.1.5	Aufnahme Innenstadt.....	50
4.2.2	Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes und der Haushalte	54
4.2.2.1	Entwicklung des Wohnungsmarktes	54
4.2.2.2	Entwicklung und Prognose der Haushaltszahlen.....	55
4.2.2.3	Entwicklung des Wohnraumleerstandes.....	56
4.2.2.4	Prognose zur unbeeinflussten Wohnraumentwicklung	59
4.2.2.5	Zukünftige Steuerung des Wohnungsbestandes.....	60
4.2.3	Zielansatz für die langfristige Gestaltung des Wohnungsmarktes.....	63
4.3	Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen	66
4.3.1	Garagenhöfe	66
4.3.2	Kleingartenanlagen	67
4.3.3	Brachen	68
4.3.4	Situation und Analyse der Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen.....	99
4.3.5	Zielsetzungen für Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen	100
4.4	Bildung, Erziehung und Betreuung	101
4.4.1	Schulische Bildung.....	101
4.4.2	Sporthallen.....	104
4.4.3	Berufsbildung.....	106
4.4.4	Kinderbetreuung.....	107
4.4.5	Situation und Analyse der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen	110
4.4.6	Zielsetzungen für Bildung, Erziehung und Betreuung.....	112
4.5	Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus	114
4.5.1	Arbeitsmarkt	114
4.5.2	Wirtschaft, Handel und Gewerbe	118
4.5.3	Tourismus und Gastgewerbe	120
4.5.4	Situation und Analyse von Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus.....	121
4.5.5	Zielsetzungen für Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus	122
4.6	Verkehr und technische Infrastruktur	123
4.6.1	Verkehr	123
4.6.2	Technische Infrastruktur.....	129
4.6.3	Situation und Analyse von Verkehr und technischer Infrastruktur	131
4.6.4	Zielsetzungen für Verkehr und technische Infrastruktur	132
4.7	Umwelt- und Klimaschutz	133
4.7.1	Lärm- und Schadstoffbelastung	133
4.7.2	Hochwasserschutz	134
4.7.3	Klimaschutz	135
4.7.4	Situation und Analyse von Umwelt- und Klimaschutz	136
4.7.5	Zielsetzungen für Umwelt- und Klimaschutz	137
4.8	Kultur, Freizeit und Sport	138
4.8.1	Kulturelle Angebote	138
4.8.2	Freizeit und Sport.....	139
4.8.3	Situation und Analyse Kultur, Freizeit und Sport	140
4.8.4	Zielsetzung für Kultur, Freizeit und Sport	140

4.9	Soziales	141
4.9.1	Gesundheit und Pflege	141
4.9.2	Soziale Hilfeleistungen	142
4.9.3	Situation und Analyse Gesundheit, Pflege und Soziales	144
4.9.4	Zielsetzungen für Gesundheit, Pflege und Soziales	145
4.10	Finanzen	147
4.10.1	Finanzen	147
4.10.2	Situation und Analyse Finanzen	148
4.10.3	Zielsetzung Finanzen	148
5.	GESAMTKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE	149
5.1	Ableitung der zukünftigen gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie	149
5.1.1	Allgemeine Analyse des gesamtstädtischen Raumes	149
5.1.2	Gesamtstädtische Handlungsziele	150
5.1.3	Gesamtstädtische Handlungsempfehlungen	151
5.1.4	Gesamtstädtische Strukturierung der Kategorisierung	152
5.2	Zusammengefasste Analysen der Oschatzer Stadträume	153
5.2.1	Stadtkern / Oschatzer Innenstadt	153
5.2.1.1	Analyse der Oschatzer Innenstadt	153
5.2.1.2	Handlungsziele für die Oschatzer Innenstadt	153
5.2.1.3	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung	154
5.2.2	Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen	155
5.2.2.1	Analyse der zentrumsnahen Bereiche entlang der Ausfallstraßen	155
5.2.2.2	Handlungsziele für die zentrumsnahen Bereiche entlang der Ausfallstraßen	156
5.2.2.3	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung	156
5.2.3	Geschosswohnungsbau	157
5.2.3.1	Analyse Geschosswohnungsbau	157
5.2.3.2	Handlungsziele für Geschosswohnungsbau	158
5.2.3.3	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung	158
5.2.4	Eigenheimstandorte	159
5.2.4.1	Analyse der Eigenheimgebiete	159
5.2.4.2	Handlungsziele für die Eigenheimgebiete	159
5.2.4.3	Eigenheimstandorte, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung	159
5.2.5	Dörfliche Gebiete	160
5.2.5.1	Analyse der Dörflichen Gebiete	160
5.2.5.2	Handlungsziele für die Dörflichen Gebiete	160
5.2.5.3	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung	160
5.2.6	Gewerbe- und sonstige Bereiche	161
5.2.6.1	Analyse der Gewerbe- und sonstigen Bereiche	161
5.2.6.2	Handlungsziele für Gewerbe- und sonstigen Bereiche	161
5.2.6.3	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung	161
6.	ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT	162
7.	ERFOLGSKONTROLLE INSEK	163
QUELLEN	165
ANLAGEN	168

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Stadt Oschatz, Lage im Landkreis Nordsachsen.....	15
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz 1990 bis 2015	18
Abbildung 3:	Bevölkerungsrückgang im Vergleich 1990 bis 2015	18
Abbildung 4:	Absolute natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz	20
Abbildung 5:	Wanderungssaldo für die Stadt Oschatz.....	21
Abbildung 6:	Zuzüge/Wegzüge über die Grenzen der Gemeinde, des Landkreises und des Freistaates	21
Abbildung 7:	Wanderungssaldo nach Kohorten für die Stadt Oschatz	22
Abbildung 8:	Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Oschatz	22
Abbildung 9:	Anteil der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter (15 bis 45 Jahre) an der Gesamtbevölkerung der Stadt Oschatz	23
Abbildung 10:	Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung für die Stadt Oschatz (linke Säule), den Landkreis Nordsachsen (mittlere Säule) und den Freistaat Sachsen (rechte Säule)	24
Abbildung 11:	Bevölkerungsprognose für die Stadt Oschatz: Variante 1 und 2	25
Abbildung 12:	Entwicklung im Vergleich: Stadt Oschatz, Landkreis Nordsachsen, Freistaat	25
Abbildung 13:	Prognosevarianten zur Altersstruktur der Stadt Oschatz	26
Abbildung 14:	Vergleich Bevölkerungsprognose; Stadt Oschatz (links), Landkreis Nordsachsen (mittig) und den Freistaat (rechts)	26
Abbildung 15:	Stadträumliche Gliederung der Stadt Oschatz.....	31
Abbildung 16:	Bereich Stadtkern/Oschatzer Innenstadt	32
Abbildung 17:	Neumarkt mit Rathaus	32
Abbildung 18:	Altmarkt	32
Abbildung 19:	Zentrumsnahe Bereiche entlang von Ausfallstraßen.....	33
Abbildung 20:	Kreuzungsbereich Dresdener Straße/ Eichstätt-Promenade (Teilbereich B2).....	35
Abbildung 21:	Heinrich-Mann-Straße (Teilbereich B3)	34
Abbildung 22:	Bereiche des Geschosswohnungsbaus	35
Abbildung 23:	Karl-Liebknecht-Straße (Teilbereich C1)	37
Abbildung 24:	Straße der Einheit (Teilbereich C3)	36
Abbildung 25:	Bereiche mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung	37
Abbildung 26:	Merkwitzer Straße (Teilbereich D1).....	38
Abbildung 27:	Dr.-Siegert-Weg (Teilbereich D3).....	38
Abbildung 28:	Bereiche mit überwiegend dörflicher Bebauungsstruktur	39
Abbildung 29:	Thalheim, Am Grund.....	39
Abbildung 30:	Thalheim, Zum Weißen Stein.....	39
Abbildung 31:	Bereiche mit Gewerbe und sonstiger Nutzung.....	40
Abbildung 32:	Altgewerbestandort an der Döllnitz	40
Abbildung 33:	Wellerswalder Straße (Glasseidenwerk).....	40
Abbildung 34:	Programmszenario Stadtumbau Ost (SUO) in der Stadt Oschatz	41
Abbildung 35:	Oschatz West, Eigentümerstruktur.....	48
Abbildung 36:	Oschatz Am Wasserturm, Eigentümerstruktur.....	48
Abbildung 37:	Innenstadt Oschatz, Aufnahmeszenario	51
Abbildung 38:	Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Wohngebäuden seit 2006.....	58
Abbildung 39:	Pendelverhalten über Gemeindegrenzen der Stadt Oschatz	115
Abbildung 40:	Entwicklung der Pendlerzahlen über die Gemeindegrenze der Stadt Oschatz	115
Abbildung 41:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	116
Abbildung 42:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Vergleich; Oschatz, LK Nordsachsen, Freistaat Sachsen ..	117
Abbildung 43:	Empfänger von Leistungen nach SGB II, Entwicklung.....	117
Abbildung 44:	Anteile Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Arbeits- bzw. Wohnort Oschatz	118
Abbildung 45:	Anzahl durchschnittlicher Übernachtungen und durchschnittliche Bettenauslastung	120

Abbildung 46: Überörtliches Verkehrsnetz, Stadt Oschatz	123
Abbildung 47: Lärmkartierung (DEN/24-Stunden-Zyklus) der Bundesstraße B 6	124
Abbildung 48: Liniennetzplan des MDV; Landkreis Nordsachsen, Bereich Oschatz (Stand 11/2017)	125
Abbildung 49: Liniennetzplan in der Stadt Oschatz (Stand 11/2017)	126
Abbildung 50: Radwegenetz SachsenNetz Rad (SNR 2014), Ausschnitt	127
Abbildung 51: Leitungsgebundene Breitbandverfügbarkeit ≥ 30 Mbit/s und geplante Ausbaubereiche entsprechend dem Leistungsbild zur Umsetzungsvergabe (Stand 12/2017)	129
Abbildung 52: Überschwemmungsbereiche im Ereignisfall HQ100 (Stand 2006)	134
Abbildung 53: Pro-Kopf-Steueraufkommen und -Verschuldung (Oschatz, Landkreis Nordsachsen, Freistaat SN).....	147
Abbildung 54: Gewerbesteueraufkommen und Gesamtsteueraufkommen	148

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zeitlicher Rahmenplan zur Fortschreibung des InSEK Oschatz 2017	12
Tabelle 2:	Auflistungen der wesentlichen übergeordneten räumlichen Planungen	13
Tabelle 3:	Durchschnittsalter der Bevölkerung der Stadt Oschatz	19
Tabelle 4:	Geburten- und Sterberate für die Stadt Oschatz 1990 bis 2015	19
Tabelle 5:	Zuzugs- und Wegzugsrate für die Stadt Oschatz 1990 bis 2015.....	20
Tabelle 6:	Frauenanteil bei den 18-35-Jährigen und in der Gesamtbevölkerung.....	23
Tabelle 7:	Kernaussagen zur Bevölkerungsentwicklung zu den Fachteilen des InSEK.....	28
Tabelle 8:	Bebauungspläne (WA).....	43
Tabelle 9:	Verteilung des Wohnungsbestandes in Gebäuden mit Wohnraum am 09.05.2011 (nach Baujahr)	45
Tabelle 10:	Anzahl Wohngebäude nach baulicher Ausführung am 09.05.2011	45
Tabelle 11:	Anzahl Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten am 09.05.2011.....	46
Tabelle 12:	Anzahl der Räume* je Wohnung in Wohngebäuden am 09.05.2011	46
Tabelle 13:	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnflächen am 09.05.2011	46
Tabelle 14:	Anzahl Wohngebäude nach Eigentümer am 09.05.2011	47
Tabelle 15:	Allgemeine Übersicht der Akteure auf dem Oschatzer Wohnungsmarkt* (Stand 12/2016)	47
Tabelle 16:	Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegrößen am 09.05.2011.....	49
Tabelle 17:	Leerstand in Ortsteilen, Wohneigentumsquote am 09.05.2011.....	49
Tabelle 18:	Objektübersicht	51
Tabelle 19:	Ergebnisübersicht zur Begehung Innenstadt.....	51
Tabelle 20:	Teilbegehung Innenstadt Oschatz, Ergebnisübersicht	53
Tabelle 21:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Oschatz seit 2011.....	54
Tabelle 22:	Entwicklung der Wohnungsgrößen (nach Anzahl Räume)	54
Tabelle 23:	Entwicklung der Haushaltszahlen für die Stadt Oschatz (auf Basis der Daten für den Landkreis Nordsachsen ¹)	55
Tabelle 24:	Mögliche Entwicklung der Haushalte, in denen ausschließlich 65-Jährige und Ältere leben, in Abhängigkeit von der Bevölkerungsprognose und der Haushaltsgröße HHG ₆₅₊ =1,805 (Bezug Zensus 2011).....	56
Tabelle 25:	Leerstehende Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit vom Alter	57
Tabelle 26 :	Ermittlung des Wohnungsleerstandes in Wohngebäuden auf Basis der Entwicklung der Haushaltsanzahl zwischen 2005 und 2015.....	58
Tabelle 27:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarf für die Stadt Oschatz auf Basis der prognostizierten Haushaltsgröße für den Landkreis; OHNE steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt (konstante Wohnraumzahl 8.183 aus dem Jahr 2015)	59
Tabelle 28:	Mögliche Bevölkerungsentwicklungen inkl. möglicher steuernder Eingriffe in den Wohnungsmarkt und daraus resultierender Rückbaubedarf für die Stadt Oschatz	61
Tabelle 29:	Prognostizierte Sollvariante bei geplantem angepasstem Wohnungsrückbau für das Szenario 3, Prognosevariante 1 in den Intervallen 2015-2020, 2021-2025 und 2026-2030.....	62
Tabelle 30:	Zuordnung des Rückbauvolumens zu Stadträumen.....	62
Tabelle 31:	Handlungsansatz zur Gestaltung des Wohnungsmarktes entsprechend der Zielsetzung.....	63
Tabelle 32:	Überblick Garagenstandorte in der Stadt Oschatz.....	66
Tabelle 33:	Überblick Kleingartenanlagen in der Stadt Oschatz (Stand: Juni 2016)	67
Tabelle 34:	Übersicht der Brachen in der Stadt Oschatz	68
Tabelle 35:	Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen, Allgemeine SWOT-Analyse.....	99
Tabelle 36:	Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen, Handlungsansätze zur Gestaltung	100
Tabelle 37:	Übersicht Grundschulstandorte	101
Tabelle 38:	Übersicht Mittelschulstandorte	102
Tabelle 39:	Übersicht Gymnasien	103
Tabelle 40:	Übersicht Förderschulen	103
Tabelle 41:	Übersicht, Sporthallen in der Stadt Oschatz (Stand: Juni 2018).....	104
Tabelle 42:	Übersicht Berufsbildung	106
Tabelle 43:	Übersicht Kindertagesstätten.....	107
Tabelle 44:	Übersicht Horte	109
Tabelle 45:	Auslastung und Prognose für die Kindertagesstätten und Horte.....	110

Tabelle 46: Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung, allgemeine SWOT-Analyse	111
Tabelle 47: Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung	112
Tabelle 48: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/Wohnort	114
Tabelle 49: Wichtige Wirtschaftsunternehmen in der Stadt Oschatz.....	119
Tabelle 50: Großflächiger Einzelhandel	119
Tabelle 51: Touristische Eckdaten für die Stadt Oschatz	120
Tabelle 52: Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus, allgemeine SWOT-Analyse.....	121
Tabelle 53: Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung	122
Tabelle 54: Übergeordnete Straßenverbindungen	124
Tabelle 55: Übersicht zum regionalen Busverkehr (Stand 11/2017)	125
Tabelle 56: Übersicht zum lokalen Busverkehr (Stand 11/2017)	126
Tabelle 57: Übersicht zum Bahnverkehr (Stand 11/2017)	126
Tabelle 58: Übersicht Radrouten (Stand 11/2017)	127
Tabelle 59: Hauptziele, Hauptrouten und Potenzialrouten nach SachsenNetz Rad	128
Tabelle 60: Verkehr und technische Infrastruktur, allgemeine SWOT-Analyse	131
Tabelle 61: Verkehr und Technische Infrastruktur, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung.....	132
Tabelle 62: Anlagen nach IE-Richtlinie (Stand 12/2017)	133
Tabelle 63: Bestehendes Maßnahmenpaket zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung	135
Tabelle 64: Umwelt- und Klimaschutz, allgemeine SWOT-Analyse	136
Tabelle 65: Umwelt- und Klimaschutz, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung.....	137
Tabelle 66: Kulturelle Einrichtungen	138
Tabelle 67: Sport- und Freizeiteinrichtungen	139
Tabelle 68: Kultur, Freizeit und Sport, allgemeine SWOT-Analyse	140
Tabelle 69: Kultur, Freizeit und Sport, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung.....	140
Tabelle 70: Übersicht Mobile und Ambulante Dienstleister	141
Tabelle 71: Übersicht Altenpflege- / Seniorenheime und Betreutes Wohnen.....	142
Tabelle 72: Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Nordsachsen (SGB XII)	143
Tabelle 73: Allgemeines Wohngeld.....	143
Tabelle 74: Gesundheit, Pflege und Soziales, allgemeine SWOT-Analyse	145
Tabelle 75: Gesundheit, Pflege und Soziales, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung	146
Tabelle 76: Realsteuervergleich Stadt Oschatz 2010-2016 (Stand 31.12. des Jahres).....	147
Tabelle 77: Finanzen, allgemeine SWOT-Analyse	148
Tabelle 78: Finanzen, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung.....	148
Tabelle 79: Gesamtstadt, SWOT-Analyse.....	149
Tabelle 80: Handlungsziele für die Stadt Oschatz	150
Tabelle 81: Handlungsempfehlungen für die Stadt Oschatz.....	151
Tabelle 82: Konsolidierte Gebiete.....	152
Tabelle 83: Stadtkern/Oschatzer Innenstadt, SWOT-Analyse.....	153
Tabelle 84: Stadtkern/Oschatzer Innenstadt, Handlungsziele	153
Tabelle 85: Stadtkern, Handlungsempfehlungen.....	154
Tabelle 86: Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen, SWOT-Analyse	155
Tabelle 87: Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen, Handlungsziele	156
Tabelle 88: Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen, Handlungsempfehlungen	156
Tabelle 89: Geschosswohnungsbau, SWOT-Analyse	157
Tabelle 90: Geschosswohnungsbau, Handlungsziele.....	158
Tabelle 91: Geschosswohnungsbau, Handlungsempfehlungen.....	158
Tabelle 92: Eigenheimstandorte, SWOT-Analyse.....	159
Tabelle 93: Eigenheimstandorte, Handlungsziele	159
Tabelle 94: Eigenheimstandorte, Handlungsempfehlungen.....	159
Tabelle 95: Dörfliche Gebiete, SWOT-Analyse	160
Tabelle 96: Dörfliche Gebiete, Handlungsziele	160
Tabelle 97: Dörfliche Gebiete, Handlungsempfehlungen	160
Tabelle 98: Gewerbe- und sonstigen Bereiche, SWOT-Analyse.....	161
Tabelle 99: Gewerbe- und sonstigen Bereiche, Handlungsziele	161
Tabelle 100: Gewerbe- und sonstigen Bereiche, Handlungsempfehlungen	161
Tabelle 101: Sicherstellung Erfolgskontrolle – Indikatoren und Aktualisierungsturnus	163
Tabelle 102: Übersicht Wirkungsbeobachtung (Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 1).....	164

Planverzeichnis

Stadträumliche Gliederung:

- Stadträume

Innenstadt Bestandsaufnahme:

- Gebäudenutzung
- Sanierungsstand
- Wohnobjekte, Anzahl Wohneinheiten
- Wohnungsleerstand
- Wohnungsleerstand in unsanierten und ruinösen Objekten
- Wohnungsleerstand in sanierten und teilsanierten Objekten
- Gewerbeobjekte, Anzahl Gewerbeeinheiten
- Gewerbeleerstand
- Gewerbeleerstand in unsanierten und ruinösen Objekten
- Gewerbeleerstand in sanierten und teilsanierten Objekten
- Zentraler Versorgungsbereich, Empfehlung zur Anpassung
- Gewerbeleerstand in korrigierter Hauptlage
- Gewerbeleerstand außerhalb korrigierter Hauptlage

Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen:

- Garagenanlagen, Eigentümerstruktur
- Garagenanlagen, Planung
- Kleingartenanlagen, Eigentümer / Verwaltung
- Kleingartenanlagen, Planung
- Brachen, Übersicht

Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie

- Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie

1. AKTEURE, ORGANISATIONSSTRUKTUR UND ARBEITSWEISE

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) berücksichtigt weitgehend die konzeptionellen Aussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) der Großen Kreisstadt Oschatz aus dem Jahre 2008.

Zu Beginn der Fortschreibung sind die wesentlichen Strukturdaten aktualisiert, Prognosedaten fortgeschrieben sowie die konzeptionellen Aussagen vor dem Hintergrund der tatsächlichen Entwicklung seit dem Jahr 2008 in der Stadt Oschatz überprüft worden.

Die Ergebnisse der Grundlaganalyse und der Evaluierung des bisherigen SEKo wurden mit den Spitzen der Stadtverwaltung, relevanten Vertretern der kommunalen Gremien, der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren diskutiert und die weiter Vorgehensweise abgestimmt.

Gemeinsam mit den Akteuren wurde vereinbart, die Fortschreibung des InSEK insbesondere durch eine temporär einberufene Arbeitsgruppe „Wohnen“, zusammengesetzt aus Vertretern der Stadtverwaltung, lokalen Akteuren des Wohnungsmarktes sowie Vertretern des Stadtrates, zu flankieren.

Folgende Personen wurden in die Arbeitsgruppe „Wohnen“ berufen.

Herr Bringewald	Kämmerer, Stadt Oschatz
Herr Voigt	Leiter Bauamt, Stadt Oschatz
Herr Stein	Mitarbeiter Bauamt, Stadt Oschatz
Herr Schurig	Stadtrat Stadt Oschatz
Herr Mühlberg	Stadtrat Stadt Oschatz
Frau Mende	Stadträtin Stadt Oschatz
Herr Schurich	Stadtrat Stadt Oschatz
Herr Etzold	Geschäftsführer Oschatzer Wohnstätten GmbH
Herr Petzold	Vorstand Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG
Herr Rolke	Geschäftsführer Rolke Immobilien GmbH

Die Dokumentation der Akteursbeteiligung findet sich im Anhang.

Die zeitliche Umsetzung des Konzeptes erfolgte entsprechend der unten stehenden Liste mit Start im Januar 2017 und Fertigstellung im Januar 2018.

Tabelle 1: Zeitlicher Rahmenplan zur Fortschreibung des INSEK Oschatz 2017

Termine	Teilnehmer
Auftaktberatung 18.01.2017 – Rathaus Oschatz	Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Stein, Bauamt Herr Schilke, Planungsbüro Pla.Net Frau Weber, Planungsbüro Pla.Net
Abstimmungstermin, allgemein 28.03.2017 – Rathaus Oschatz	Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Stein, Bauamt Herr Schilke, Planungsbüro Pla.Net Herr Speer, Planungsbüro Pla.Net Frau Weber, Planungsbüro Pla.Net
Vorberatung Hauptausschuss 06.04.2017 – Rathaus Oschatz	Hauptausschuss der Stadt Oschatz (nichtöffentlicher Teil) Herr Speer, Planungsbüro Pla.Net
Beratung im Stadtrat 20.04.2017 – Rathaus Oschatz	Stadtrat der Stadt Oschatz (öffentlicher Teil) Herr Speer, Planungsbüro Pla.Net
Abstimmungstermin, allgemein 16.05.2017 – Rathaus Oschatz	Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Stein, Bauamt Herr Schilke, Planungsbüro Pla.Net Frau Weber, Planungsbüro Pla.Net
Impulsreferat „Klimaschutzmanagement“ 23.05.2017 – Rathaus Oschatz	<i>öffentliche Veranstaltung</i> Referent: Herr Willeke, Klimaschutzmanager Stadt Uebigau-Wahrenbrück Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Schilke, Planungsbüro Pla.Net
Abstimmungstermin 02.06.2017 – Oschatzer Wohnstätten GmbH	Herr Etzold, Geschäftsführer Oschatzer Wohnstätten GmbH Herr Schmidt, Prokurist Oschatzer Wohnstätten GmbH Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Stein, Bauamt Herr Speer, Planungsbüro Pla.Net Frau Weber, Planungsbüro Pla.Net
Treffen Arbeitsgruppe Wohnen (1) 13.06.2017 – Rathaus Oschatz	(siehe Protokoll im Anhang)
Treffen Arbeitsgruppe Wohnen (2) 19.09.2017 – Rathaus Oschatz	(siehe Protokoll im Anhang)
Abstimmungstermin, allgemein 20.10.2017 – Rathaus Oschatz	Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Stein, Bauamt Herr Schilke, Planungsbüro Pla.Net Frau Weber, Planungsbüro Pla.Net
Treffen Arbeitsgruppe Wohnen (3) 14.11.2017 – Rathaus Oschatz	(siehe Protokoll im Anhang)
Abstimmungstermin, allgemein 12.12.2017 – Rathaus Oschatz	Herr Voigt, Bauamtsleiter Herr Stein, Bauamt Herr Speer, Planungsbüro Pla.Net Frau Weber, Planungsbüro Pla.Net
Vorberatung im Stadtrat Oschatz (nichtöffentlich) 22.05.2018 – Rathaus Oschatz	Stadtrat der Stadt Oschatz Vorstellung durch Herrn Schilke, Planungsbüro Pla.Net
Vorstellung im Stadtrat Oschatz (öffentlich) 13.09.2018 – Rathaus Oschatz	Stadtrat der Stadt Oschatz Vorstellung durch Herrn Schilke, Planungsbüro Pla.Net

Quelle: eigene Darstellung

2. GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION

2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

Nachfolgend sind für die Stadt Oschatz relevante übergeordnete Planungen mit ihren wesentlichen Informationen in Bezug auf die Stadt aufgeführt.

Tabelle 2: Auflistungen der wesentlichen übergeordneten räumlichen Planungen

Landesentwicklungsplan LEP 2013
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zugehörigkeit zur Raumkategorie Ländlicher Raum. Diesem gehören hauptsächlich Gemeinden an, die ländlich geprägt und damit gering verdichtet sind, aber auch einzelne städtisch geprägte Gemeinden, die für die Funktion dieser Raumkategorie unabdingbar sind. Die Stadt Oschatz gehört zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. ▪ <i>Grundsatz G 1.2.4:</i> Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. ▪ <i>Alt: z2.3.2 und z2.5.9</i>
Regionalplan Westsachsen 2008
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zugehörigkeit zur Gebietskategorie Ländlicher Raum. ▪ Ausweisung als Zentraler Ort mit der Zentralität eines Mittelzentrums als Ergänzungsstandort im Ländlichen Raum. ▪ Gemäß Z 2.3.1 sind zur Versorgung der Verflechtungsbereiche in den Zentralen Orten die Daseinsgrundfunktionen zu sichern und zu stärken. Dem Mittelzentralen Verflechtungsbereich von Oschatz werden die Städte Oschatz, Dahlen und Mügeln sowie die Gemeinden Cavertitz, Liebschützberg, Wermsdorf und Naundorf zugeordnet. ▪ Gemäß Z 2.3.2 – 2.3.5 sind die zentralörtlichen Funktionen, insbesondere im Hinblick auf erforderliche Einrichtungen zu bündeln und Standortvoraussetzungen für bedarfsgerechten Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung zu schaffen vorrangig im Versorgungs- und Siedlungskern des Zentralen Ortes sowie diesen zum Ziel- und Verknüpfungspunkt des ÖPNV zu entwickeln. ▪ Gemäß G 2.3.6 ist die Entwicklung des Mittelzentrums Oschatz so auszurichten, dass es vom Oberzentrum Leipzig ausgehende Entwicklungsimpulse in den schwächer strukturierten Raum vermitteln kann. ▪ Bestandteil der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse außerhalb der Überregionalen Verbindungsachsen: Torgau – Dahlen – Oschatz – Döbeln sowie Grimma – Oschatz. ▪ Gemäß Z 2.6.3 Konzentration der Siedlungsentwicklung und Bündelung von Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsleitungen an diesen Achsen. Bestandteil der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen: <i>Leipzig – Wurzen – Dahlen – Oschatz – (Riesa – Dresden)</i> sowie der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse außerhalb der Überregionalen Verbindungsachsen: <i>Torgau – Dahlen – Oschatz – Döbeln</i> und <i>Grimma – Oschatz</i>.
LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) „Sächsisches Zweistromland Ostelbien“
<p>Die Stadt Oschatz ist Teil der Förderregion Sächsisches Zweistromland Ostelbien. Die Stadt selbst ist aufgrund ihrer Größe jedoch nicht Bestandteil der investiven Förderkulisse. Förderfähig sind lediglich die Ortsteile Fliegerhorst, Leuben, Limbach, Lonnewitz, Mannschatz, Merkwitz, Rechau, Schmorkau, Thalheim und Zöschau, sowie die Ortslagen Striesa, Altoschatz und Zschöllau.</p> <p style="text-align: center;">Leitbild der LEADER-Region: „Lebenswert – Kulturgut – Naturvoll: Die enkeltaugliche Vital-Region“</p> <p>Strategische Entwicklungsziele der LAG:</p> <p>Leben auf dem Lande/Daseinsvorsorge: Die Lebensqualität in unserer ländlichen Region wird entsprechend den Bedürfnissen sowie unter aktiver Einbindung der Ideen und des Engagements der Bevölkerung gestaltet. Dazu entwickeln wir bedarfsgerechte und für die weniger mobile Bevölkerung zugängliche Lösungen der Daseinsvorsorge, der Bildung sowie gesellschaftlich kulturellen Teilhabe.</p> <p>Regionale Wertschöpfung: Gesicherte Arbeitsplätze und Perspektiven für Beschäftigung und Einkommen der Menschen ist Grundlage für ihr Verbleiben in der Region. Kooperationen zwischen Unternehmen und Partnern erschließen neue Synergien und Kompetenzen für Innovationen. Die so gesteigerte Wettbewerbsfähigkeit trägt dazu bei, insbesondere junge Menschen und Frauen in unserer Region zu halten.</p> <p>Nachhaltiges Ressourcenmanagement: Wir bewahren das gewachsene und charakteristische kulturlandschaftliche Erbe durch eine standortgerechte, nachhaltige Bewirtschaftung im Einklang mit Natur und Umwelt. Wir nutzen das Engagement der lokalen Bevölkerung für dezentrale Energielösungen und den Klimaschutz. Die Bewahrung der Kulturlandschaft und Perspektiven für das Landleben gehen dabei Hand in Hand.</p>

Quelle: LEP Sachsen 2013, Regionalplan Westsachsen 2008, LES „Sächsisches Zweistromland-Ostelbien“ 2017

2.2 Leitbild für die Große Kreisstadt Oschatz

Das nachfolgende Leitbild wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) im Jahre 2002 von den Akteuren erarbeitet und ist unverändert gültig:

Präambel:

Die Menschen einer Stadt prägen deren individuellen Charakter und ihre Eigenart. Ihre Bedürfnisse und Empfindungen spiegeln sich im Ausdruck ihres täglichen Umfeldes und im Zusammenwirken im Stadtorganismus wider. Stadtentwicklung ist weit mehr als Vorstellungen zur Nutzung sowie zu existenziellen Anforderungen für ein Leben in der Stadt. Stadtentwicklung beinhaltet auch Stadtgestaltung und „sich wohlfühlen“ in der Stadt.

Im Zusammenwirken bilden Leitlinien richtungsweisende Grundlagen für weiterführende Planungen. Unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten und Veränderungen sollen innerhalb der einzelnen Themen zum Ausdruck kommen. Leitlinien können und sollen anhand weiterer Untersuchungen (Umwelt, Verkehr, Kultur etc.) weiter präzisiert und verfeinert werden, beschränken sich keineswegs auf einzelne Sektoren der Stadtentwicklung. Im Laufe der Stadtentwicklung können neue Leitlinien aufgrund veränderter Bewertungskriterien hinzugefügt, bestehende verändert werden oder andere verschwinden.

Leitlinien¹:

<i>Oschatz als Mittelzentrum: Eine lebendige und multifunktionale Stadt im ländlichen Umfeld</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Gastliches Oschatz - Versorgungszentrum für die Bevölkerung von Stadt sowie Umland • Oschatz als wirtschaftliche Agglomeration im ländlichen Raum mit vielfältigen Beschäftigungs- und Erwerbsmöglichkeiten • Oschatz als regionaler Standort von Verwaltung, Bildung und Kultur
<i>Die Bevölkerung – Städtische Zukunft braucht „Jung“ und „Alt“</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Oschatz als lebendige Stadt im ländlichen Raum • Kinder und Jugend als wichtige Investition in die Zukunft • ‚Alt‘ und ‚Jung‘ gestalten ihre Stadt: „Einmischen“ und bürgerliches Engagement
<i>Städtisches Wohnen – Angebotsvielfalt zwischen Altstadt und Wohnen im Grünen</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines ausgewogenen und für alle Nachfragegruppen attraktiven Wohnungsmarktes • Vielfalt und Qualität für unterschiedlichste Wohnwünsche • Stadt der kurzen Wege – Innenstadtentwicklung mit hoher Priorität • Förderung innerstädtischer Wohnangebote zur Miete sowie im Wohneigentum • Wohnungsmarktentwicklung als Lasten- und Interessenausgleich zwischen den Akteuren • Oschatz – als „Wohnstandort für junge Familien in der Stadt“ • Vitale Innenstadt – Alternatives Wohnen in bestehenden Strukturen • Wohnungsneubau an Vorrangstandorten • Erhalt ortsbildprägender Strukturen in den ländlichen Ortsteilen
<i>Gewerbeflächen – Zukunftsfähige Wirtschaft und nachhaltige Standortentwicklung</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächenentwicklung im Bestand – bedarfsorientierte Gewerbeflächenerschließung • Differenzierte Standortentwicklung - Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen • Interkommunale Zusammenarbeit bei Entwicklung und Vermarktung • Stärkung des Produzierenden Gewerbes – vorrangige Förderung ortsansässiger Unternehmen • Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerk und Existenzgründer • Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Nutzungsmischungen im Siedlungsbestand
<i>Verkehr</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung unfreiwilliger Mobilität durch Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung • Vermeidung verkehrsbedingter Umweltbelastungen für Mensch und Natur • Sicherheit und attraktive Angebote für alle nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer in der Stadt • Sicherstellung und Aufwertung von ÖPNV-Angeboten in der Stadt-Land-Beziehung • Bündelung des motorisierten Verkehrs auf Hauptverkehrsstraßen.

¹ Vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept Oschatz (SEKo); 2008

2.3 Besonderheiten der Stadtentwicklung

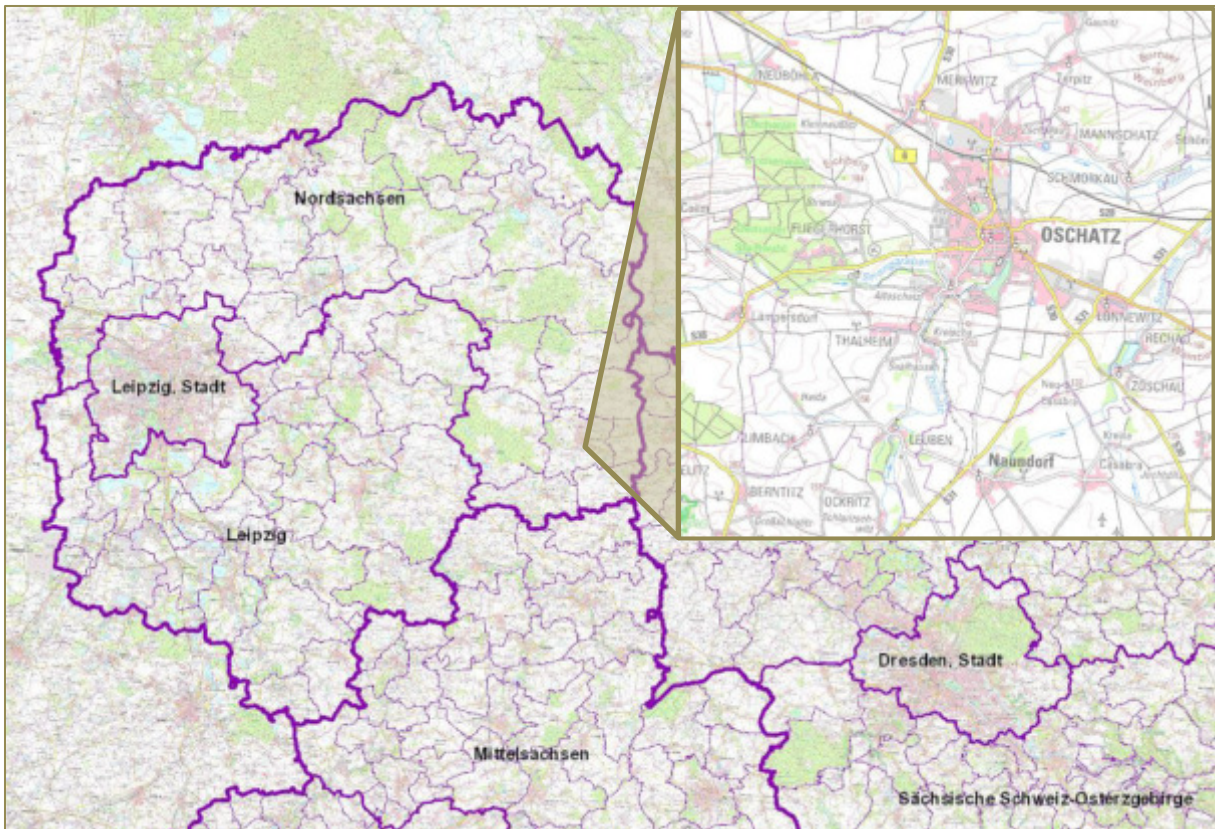
2.3.1 Lage im Raum

Die Stadt Oschatz befindet sich im Landkreis Nordsachsen (ehem. Landkreis Torgau-Oschatz) des Regierungsbezirkes Leipzig an der östlichen Grenze zum Regierungsbezirk Dresden.

Zur Stadt, welche im Süden des Landkreises gelegen ist, gehören außer der Stadt Oschatz mit den Ortslagen Altoschatz, Zschöllau und Striesa die Ortsteile Fliegerhorst, Leuben, Limbach, Lonnewitz, Mannschatz, Merkwitz, Rechau, Schmorkau, Thalheim und Zöschau.

Das Planungsgebiet wird von fünf Städten und Gemeinden umgeben. Nordwestlich grenzt die Stadt Dahlen, nordöstlich die Gemeinde Liebschützberg, südöstlich die Gemeinde Naundorf, südwestlich die Stadt Mügeln und westlich die Gemeinde Wermsdorf an die Stadt Oschatz.

Abbildung 1: Stadt Oschatz, Lage im Landkreis Nordsachsen



Quelle: Raumplanungsinformationssystem Sachsen RAPIS, 2017 (Ausschnitt)

Um Oschatz befinden sich in einem Radius von 10 km im Nordosten die Stadt Strehla (9 km), im Osten die Stadt Riesa (10 km), im Süden die Stadt Mügeln (7 km) und im Nordwesten die Stadt Dahlen (9 km). Oschatz liegt zwischen den beiden Oberzentren Dresden und Leipzig, die Entfernungen betragen etwa 54 km nach Dresden und etwa 57 km nach Leipzig.

Die Gesamtfläche der Stadt Oschatz beträgt ca. 5.544 ha.

2.3.2 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Oschatz ist dem Nordsächsischen Hügelland zugehörig, welches eine Abflachung des Sächsischen Mittelgebirges zur Norddeutschen Ebene darstellt. Das Gelände, das sich teilweise flachwellig, teils hügelig gestaltet, ist Ausdruck dafür.

Kleinräumig befindet sich Oschatz inmitten des Oschatzer Hügellandes, das ein flachwelliges Relief aufweist. Der Löß ist in diesem Gebiet geringmächtig eingestreut und liegt als Sandlöß vor, welcher die älteren Gesteine bedeckt. Dieses Lockersediment wird häufig durch den welligen Felsuntergrund durchragt, welchem oftmals kleinere Kuppen aufgesetzt sind. Die Kuppen werden häufig sichtbar, da die in ihnen anthropogen angelegten Steinbrüche und Kiesgruben durch Gehölze begrenzt sind.

Die Döllnitz, einer der Hauptfließgewässer des Hügellandes, fließt in einem breiten Tal der Elbe zu und hat die Oberfläche in weitgeschwungene Höhenrücken und Riedel zerlegt. Gliedernde Elemente bilden zudem die Nebentälchen der Döllnitz. Nördlich schließt an das Oschatzer Hügelland das Endmoränengebiet der Dahleener Heide an. Von diesem Gebiet ausgehend greift eine in Richtung Süden geneigte Sanderfläche in das Hügelland über. Westlich von Oschatz überragt der Collmberg mit 313 m_N das Oschatzer Hügelland.

2.3.3 Historische Siedlungsgeschichte

Nach dem Ende der Eiszeiten besiedelten schon früh Menschen das Gebiet. Funde aus der Jungsteinzeit und eine bronzezeitliche Siedlung sind Belege dafür.

Im 1. Jahrhundert nach Christi siedelte der germanische Stamm der Hermuden im Oschatzer Gebiet. In der Zeit der Völkerwanderung nahmen slawische Sorben das Land in Besitz. Der Stadtname von Oschatz geht auf das altsorbische Osec zurück. Die Sorben nutzten das fruchtbare Land zu Ackerbau und Viehzucht. Wehranlagen wurden errichtet, so die Schwedenschanzen in Altoschatz. Diese Anlagen waren Zentrum der sorbischen Siedlungen, die aus lockeren Dorfweilern aufgebaut waren.

Im Mittelalter führten durch Oschatz verschiedene Fernverbindungen. Diese waren der Auslöser für die Entwicklung einer Kaufmannssiedlung im 11. Jahrhundert an der Stelle des heutigen Altmarktes. Dieser Kern erhielt später Marktrecht. Im 12. Jahrhundert erteilte Markgraf Dietrich dem Ort das Stadtrecht. Oschatz entwickelte sich bereits im 13. Jahrhundert zu einer Bürgerstadt. Von 1297 ist erstmalig die namentliche Nennung eines Bürgermeisters überliefert. Die günstige Lage an der Hohen Straße und der Elbzugang nach Strehla führten dazu, dass die Stadt im Hochmittelalter zu einer bedeutenden Stätte des Fernhandels wurde. Zu den bedeutenden Rechten gehörten damals das Meilenrecht, die Einnahme von Wagengeld und die Zollgerechtigkeit.

Seine Glanzzeit erlebte Oschatz im 16. Jahrhundert, in der die Stadt mit ca. 3500 Einwohnern zu den bedeutendsten Städten Kursachsens zählte. Auf das blühende Wirtschaftsleben weisen u.a. 14 Innungsgründungen vom 14. bis 16. Jahrhundert hin, darunter als bedeutendstes Handwerk in der Stadt die Tuchmacher (1391).

Infolge eines Stadtbrands (1616), der Pest 1637 und des Dreißigjährigen Krieges erhielt der Ort durch den erheblichen Verlust seiner Einwohner einen Rückschlag in der Entwicklung. Oschatz hat sich erst in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, nach dem Ende des Siebenjährigen Krieges, davon erholt.

Mit zwei Maschinenspinnereien, die von Pferden angetrieben wurden, begann 1831 die Industrialisierung der Stadt. Die Tuchmacher gingen drei Jahre später ebenfalls zur maschinellen Fertigung ihrer Ware über. Oschatz entwickelte sich mehr und mehr zu einem Industriestandort, wobei der Waagenbau, die Filzherstellung und -verarbeitung sowie die Wollproduktion die bestimmenden Zweige darstellten. Der Charakter einer Mittelstadt verstärkte sich mehr und mehr, was auch in der Erweiterung der Stadt zum Ausdruck kam. In der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts mit einsetzender Industrialisierung und damit einhergehenden hohen Bedarfs an Bauflächen wurden die Mauern der Städte entweder geschleift oder die Siedlungen breiteten sich darüber aus. Industriegebiete entstanden in Oschatz zuerst in der Döllnitzau, in der Wasser jederzeit verfügbar war. Einen weiteren Anstoß erhielt die wirtschaftliche Entwicklung durch die Ferneisenbahn Leipzig-Dresden. Die Nähe des Bahnhofes war Schwerpunkt weiterer Industrieansiedlungen.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wird auch die landwirtschaftliche Produktion zunehmend intensiviert. Der Einsatz von Landtechnik und mineralische Düngemittel führten zu höheren Erträgen auch auf Grenzertragsböden und Entwässerung von Auebereichen. Besonders in der Zeit der DDR wurden die Schläge

für eine industriemäßige Produktion in der Landwirtschaft vergrößert. Eine große Anzahl Feldgehölze verschwand, weite Teile der Gewässerauen wurden entwässert.

Als Folge des I. Weltkrieges brachen die ausländischen Absatzmärkte zusammen und somit stagnierte die Entwicklung von Oschatz zur Industriestadt. Mittelständische Gewerbe, Beamenschaft und verschiedene Bildungseinrichtungen machten einen gediegenen Wohlstand möglich und prägten das Bild der Stadt. Ein steigender Fremdenverkehr konnte Oschatz als Garten-, Blumen- und Rosenstadt registrieren.

Während des zweiten Weltkrieges blieb die Stadt von Zerstörungen verschont, so ist der historische Kern bewahrt worden. Nach 1945 wurde Oschatz durch den Bau neuer Wohnhäuser bzw. -gebiete vergrößert. Typisch dafür sind die Plattenbausiedlungen im Westen der Stadt. Der Erhalt der alten Bausubstanz spielte eine nebensächliche Rolle, so dass in den vergangenen Jahren große Aufwendungen zum Erhalt von Nöten waren.

Seit 1990 werden insbesondere im städtischen Kernbereich verstärkt Flächen zur Wohneigentumsbildung nachgenutzt, beispielsweise am Blumenberg, am Cunnersdorfer Weg oder im Ortsteil Fliegerhorst.

2.3.4 Aktueller Stand zum Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Oschatz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid RP Leipzig vom 22.10.2001; Bekanntmachung am 30.11.2001). Im Jahr 2003 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und am 14.01.2005 rechtskräftig erklärt.

Im Mai 2010 wurde durch die Stadt Oschatz die 2. Änderung des FNP beschlossen.

Gegenwärtig ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Oschatz mit Wirkung seit 11.05.2011 rechtskräftig.

3. DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990, Analyse und Prognose

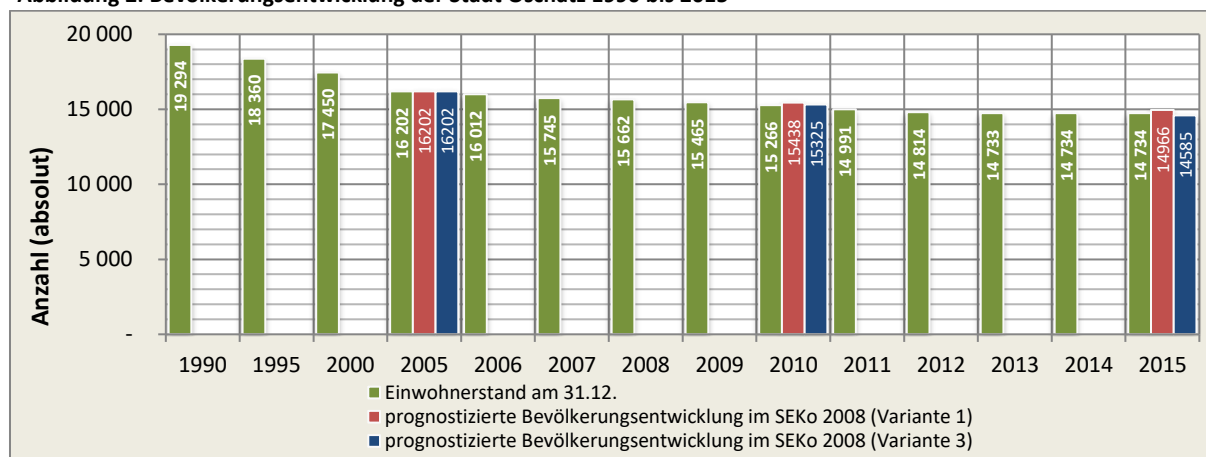
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in der Großen Kreisstadt Oschatz

Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung (1990 – 2015/16) für die Stadt Oschatz basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes für den Freistaat Sachsen, dem Demografiemonitor Sachsen, sowie Zuarbeiten durch die Stadtverwaltung in Oschatz.

Die Bevölkerungsdaten beziehen sich i.d.R. auf einen finalen Stand mit 31.12.2015, Daten für 2016 liegen noch nicht vor.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz ist seit 1990, folgend dem allgemeinen Trend im Freistaat Sachsen, durch Einwohnerverluste gekennzeichnet. Zum Stichtag 31.12.2015 lebten 14.734 Einwohner (StaLa) in der Stadt. Dies bedeutet einen Verlust von 23,6% gegenüber dem Wert von 1990. Absolut wird ein Einwohnerrückgang seit 1990 von -4.560 verzeichnet (siehe Abbildung 2). Seit 2013 hat sich die Bevölkerungszahl kaum verändert, eine Trendumkehr ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz 1990 bis 2015

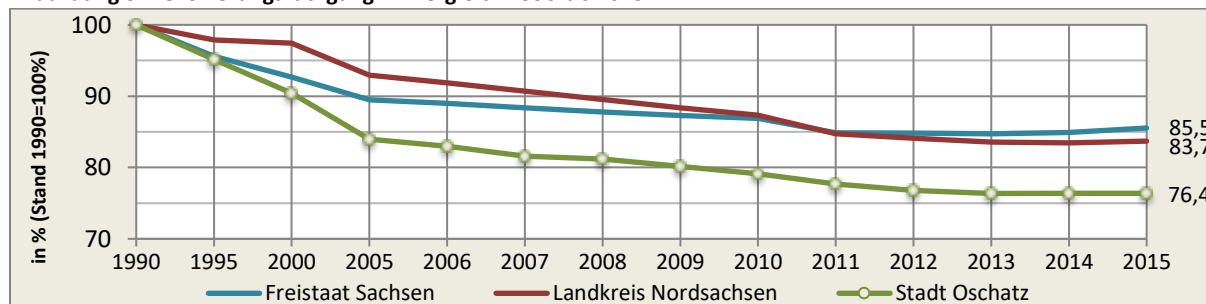


Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 1990 – 2015 zum Freistaat Sachsen und zum Landkreis Nordsachsen zeigt, dass der Bevölkerungsrückgang der Stadt Oschatz zwar dem allgemeinen Trend folgt, sich aber deutlich stärker als im Landkreis bzw. im Freistaat vollzog (siehe

Abbildung 3). Mit -14,5 % sind die Einwohnerverluste des Freistaates Sachsen deutlich geringer als die der Stadt Oschatz, deren Rückgang fast den doppelten Wert (-23,6%) erreicht. Auch der Rückgang im Landkreis verlief weit weniger deutlich, er beträgt im gleichen Zeitraum vergleichsweise nur 16,3% und ist damit leicht negativer als im Freistaat.

Abbildung 3: Bevölkerungsrückgang im Vergleich 1990 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Diese weniger negativ zu verzeichnenden Werte für den Landkreis sind wahrscheinlich vor allem auf die starken räumlichen Verflechtungen im Süden und Westen des Landkreises mit dem Oberzentrum Leipzig zurückzuführen.

Der Bevölkerungsrückgang in der unmittelbaren Nachwendezeit ist primär auf die negative räumliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Dies hängt eng mit dem in der Nachwendezeit stattgefundenen Zusammenbruch der wirtschaftlichen Strukturen und der damit verbundenen Abwanderung von Bevölkerungsteilen zusammen. Zeitgleich kam es in Ostdeutschland durch die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und die sich daraus ergebenden persönlichen Unsicherheiten zu einem erheblichen Geburtenrückgang (Nachwendeknick), der als maßgeblicher sekundärer Einflussfaktor zu sehen ist.

3.1.2 Durchschnittsalter

Seit dem Jahr 1990 ist eine deutliche Alterung der Oschatzer Bevölkerung festzustellen. Das Durchschnittsalter ist kontinuierlich gestiegen. Es lag 1990 noch bei 37,5 Jahren und damit sogar unter dem sächsischen Mittelwert von 39,4 Jahren. Ende 2015 war die Bevölkerung in Oschatz im Durchschnitt 48,9 Jahre alt und lag damit deutlich über dem für den Freistaat Sachsen angegebenen Wert von 46,6 Jahren und dem für den Landkreis Nordsachsen von 47,5 Jahren (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Durchschnittsalter der Bevölkerung der Stadt Oschatz

	Durchschnittsalter 1990 - 2015 (in Jahren)			
	1990	2000	2010	2015
Stadt Oschatz	37,5	42,5	47,4	48,9
Landkreis Nordsachsen	37,7	41,5	46,2	47,5
Freistaat Sachsen	39,4	42,9	46,2	46,6

Quelle: Demografiemonitor Sachsen, 2016

3.1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die große jährliche Schwankungsbreite der Geburten- und Sterberate auf der sehr kleinräumigen regionalen Betrachtungsebene des Gebietes der Stadt Oschatz sind nur bedingt für einen möglichen Vergleich mit der Landes- und Landkreisebene geeignet. Daher bietet es sich an, einen Durchschnittswert der letzten zehn Jahre als Vergleichswert heranzuziehen (siehe Tabelle 4).

Der anhaltend starke Geburtenrückgang seit 1990 hat sich in den letzten Jahren bei ca. 7,8 Geburten pro 1.000 Einwohnern eingependelt. Damit liegt die durchschnittliche Geburtenrate der letzten 10 Jahre in der Stadt Oschatz im Mittel zwischen den Werten für den Landkreis (7,3) und den Freistaat (8,3).

Wie auch die Geburtenrate ist die Sterberate auf kommunaler Ebene von großer jährlicher Schwankung betroffen. Das starke Wachstum der Rate in den 1990er Jahren hat sich in den 2000er Jahren eingependelt. Sie liegt durchschnittlich bei 13,4 Fällen pro 1.000 Einwohnern und damit über dem Schnitt für den Landkreis (12,0) und den Freistaat (12,2). Aus den Zahlen wird deutlich, dass die Entwicklung der Sterberate im Landkreis Nordsachsen in etwa die Entwicklung des Freistaates abbildet, während die Sterberate für die Stadt Oschatz etwas höher liegt (siehe Tabelle 4). Hieraus lässt sich schließen, dass der Anteil Älterer in der Bevölkerung durchschnittlich höher ist als im Landkreis und im Freistaat, wie in Kapitel 3.1.5 näher ausgeführt wird.

Tabelle 4: Geburten- und Sterberate für die Stadt Oschatz 1990 bis 2015

	Geburten- und Sterberate (Fälle pro 1000 EW)				
	1990	2000	2010	2015	Schnitt 2005-2015
Geburtenrate Stadt Oschatz	11,8	8,1	8,5	8,7	7,8
Geburtenrate LK Nordsachsen	11,2	7,4	7,2	7,7	7,3
Geburtenrate Freistaat Sachsen	10,4	7,5	8,4	9,0	8,3
Sterberate Stadt Oschatz	11,5	11,4	15,4	14,5	13,4
Sterberate LK Nordsachsen	13,4	10,7	12,5	13,4	12,0
Sterberate Freistaat Sachsen	14,1	11,4	12,2	13,4	12,2

Quelle: Demografiemonitor Sachsen, 2016

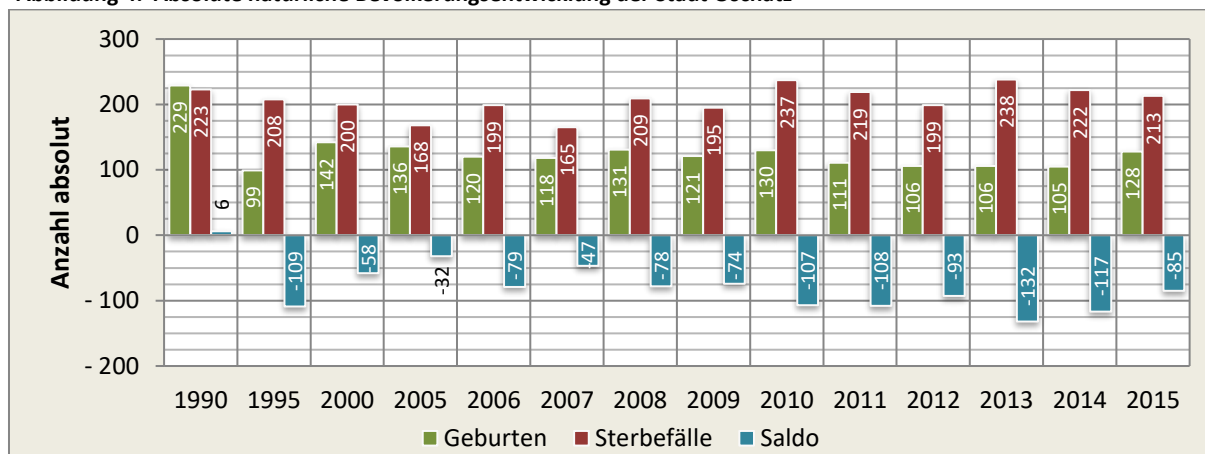
Es muss gefolgert werden, dass die Entwicklung innerhalb des Landkreises – bedingt durch die räumliche Nähe des südlichen Teiles zur Stadt Leipzig – sehr inhomogen erfolgt. Die Stadt Oschatz liegt hierbei abseits des Gunstraumes, sowohl im Landkreis Nordsachsen als auch im Freistaat selbst.

Betrachtet man die absoluten Zahlen zu Geburten und Sterbefällen in der Stadt Oschatz, so wird deutlich, dass eine Trendwende des negativen natürlichen Bevölkerungswachstums vorerst nicht zu erwarten ist. Die Sterbefälle schwanken in den letzten zehn Jahren zwischen 165 und 238 pro Jahr wohingegen die Geburten

zwischen 105 bis 131 pro Jahr liegen (siehe Abbildung 4). Die Sterbefälle überwiegen damit um den Faktor 1,5 bis 2 (steigend) die Geburten. Dies resultiert in einem schwankenden natürlichen Saldo von -47 (2007) bis -132 (2013) für die letzten zehn Jahre.

Eine Änderung dieser natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Oschatz ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Die Sterbefälle werden auch in den kommenden Jahren die Geburten überwiegen und eine mittelfristige relative Zunahme der Sterbefälle gemessen an den Geburten ist aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung zu erwarten.

Abbildung 4: Absolute natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oschatz



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

3.1.4 Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist neben dem natürlichen Saldo das zweite Kriterium für die Einwohnerentwicklung der Stadt Oschatz. Ähnlich wie auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung unterliegt die räumliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Kleinräumigkeit des betrachteten Gebietes großen jährlichen Schwankungen und es ist kein schlüssiges Bild auf Basis einzelner Jahreswerte zu erhalten. Die durchschnittliche räumliche Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre weist – analog zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung – einen negativen Saldo von -4,1 Einwohnern pro Jahr auf. Sie ist damit auf ähnlichem Niveau wie der Landkreis (-4,0 EW/Jahr) allerdings weicht das Saldo deutlich von den Werten des Freistaates, welcher insgesamt sogar eine leicht positive Entwicklung (+1,2 EW/Jahr) durchläuft, ab.

Auch hier zeigt sich, dass sich die Stadt Oschatz in einer Ungunstlage befindet. Besonders deutlich wird dies, wenn man die Werte mit dem sächsischen Schnitt vergleicht, der maßgeblich durch die starken Zuzugsraten in die Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz geprägt ist. Ihr Wanderungsgewinn resultiert zu einem großen Teil aus den Wegzügen der peripheren Regionen (siehe Abbildung 5). Die Stadt Oschatz kann dabei allerdings nicht von möglichen Ausstrahlungseffekten der Oberzentren Dresden oder Leipzig profitieren.

Tabelle 5: Zuzugs- und Wegzugsrate für die Stadt Oschatz 1990 bis 2015

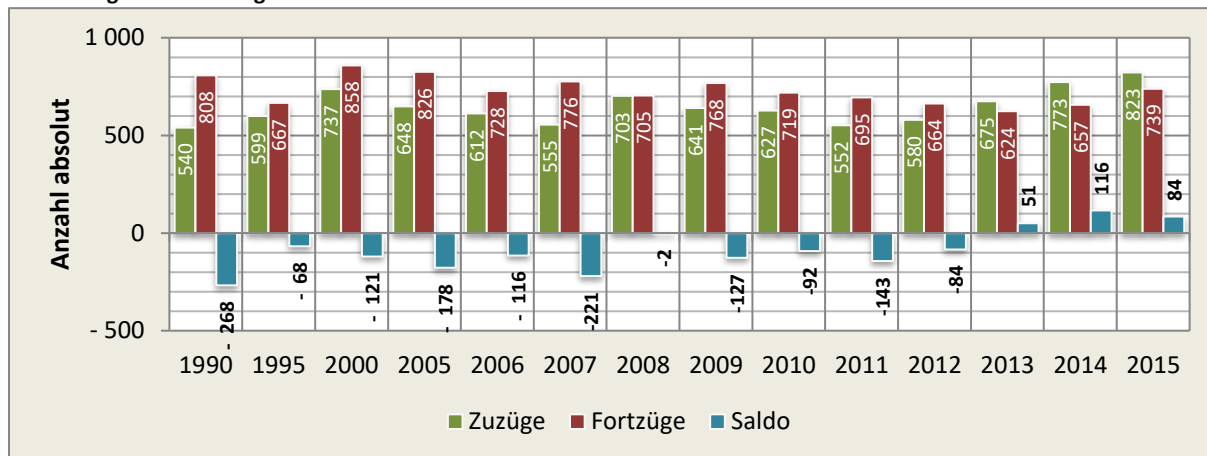
	Zu- und Wegzugsrate (Fälle pro 1000 EW)				
	1990	2000	2010	2015	Schnitt 2005-2015
Zuzugsrate Stadt Oschatz	27,8	42,0	40,8	55,9	42,6
Zuzugsrate Landkreis Nordsachsen	16,2	27,7	23,2	38,7	26,8
Zuzugsrate Freistaat Sachsen	9,0	14,6	16,2	28,8	18,2
Wegzugsrate Stadt Oschatz	41,7	48,9	46,8	50,2	46,7
Wegzugsrate Landkreis Nordsachsen	39,8	32,7	29,7	30,2	30,8
Wegzugsrate Freistaat Sachsen	33,5	18,4	17,1	17,3	17,0

Quelle: Demografiemonitor Sachsen, 2016

Interessant ist auch die Betrachtung der relativen Höhe der Wanderungsraten, so sind sowohl die Zu- als auch die Wegzugsraten für die Stadt Oschatz etwa 1,5-fach erhöht gegenüber den Vergleichswerten auf Landkreisebene und sogar mehr als doppelt so hoch gegenüber den Werten auf Landesebene, dies spricht für eine hohe Mobilität der Oschatzer Bevölkerung.

Die absoluten Zahlen der räumlichen Bevölkerungsentwicklung zeigen dabei für die letzten Jahre (seit 2013) eine Trendumkehr, es überwiegen die Zuzüge. Insbesondere die Verflechtungen mit dem Leipziger Raum sorgen hier für vermehrte Baulandnachfragen und Zuzüge aus der Stadt Leipzig.

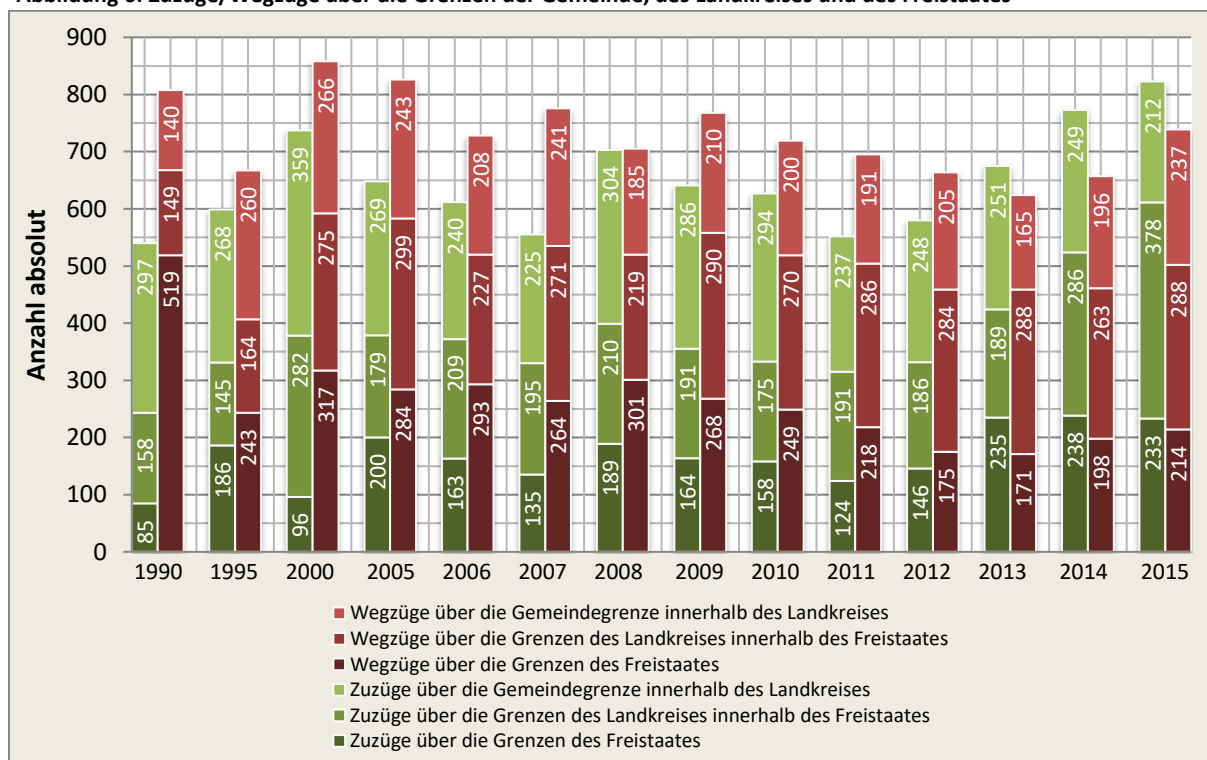
Abbildung 5: Wanderungssaldo für die Stadt Oschatz



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Betrachtet man die Zu- und Wegzüge in den letzten 10 Jahren detaillierter nach Herkunft und Zielort wird deutlich, dass bis 2013 sowohl die Zu- als auch die Wegzüge relativ ausgewogen in ihren Anteilen (jeweils um 1/3) lagen.

Abbildung 6: Zuzüge/Wegzüge über die Grenzen der Gemeinde, des Landkreises und des Freistaates



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2016

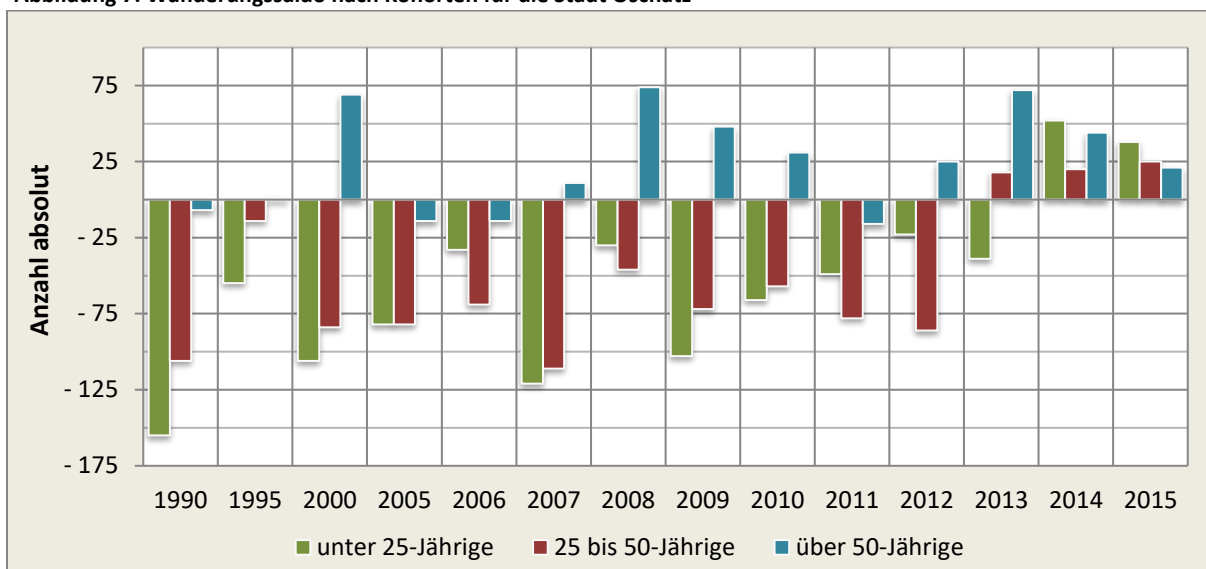
Ein leichter Überschuss bestand in den letzten Jahren bei Abwanderungen über die Landkreisgrenze (siehe Abbildung 6), bis Mitte der 2000er Jahre dominierte hier noch leicht die Abwanderung über die Grenzen des Freistaates. Bei den Zuwanderungen dominierten in der Vergangenheit die Zuzüge aus dem Landkreis. Diese stammen sehr wahrscheinlich aus den ländlicher geprägten Regionen des Landkreises und zum Großteil aus der Altersgruppe der über 50-Jährigen (siehe Abbildung 7). Diese Bevölkerungsgruppe sucht die räumliche Nähe zu sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Infrastrukturen, welche das Mittelzentrum Oschatz vorhält.

Seit 2014 steigen die Zuzüge innerhalb des Freistaates aus anderen Landkreisen sprunghaft auf über 45% an. Es kann angenommen werden, dass dies in Teilen einerseits auf die Flüchtlingsverteilung innerhalb Sachsens,

andererseits auf die relativ hohe Fluktuation der Leiharbeiterzahlen bei der Firma Frankenstolz zurückzuführen ist.

Betrachtet man nun die Wanderungsdaten geordnet nach Kohorten, so fällt auf, dass die Wanderungsverluste der letzten Jahre (bis 2013) vor allem durch Abwanderung der Gruppen der unter 25-jährigen und der 25- bis 50-Jährigen entstehen. Die Erklärung hierfür deckt sich mit der allgemeinen räumlichen Wanderungsbewegung: die Verlagerung des Lebensmittelpunktes zum Ausbildungs- und Arbeitsort ist für diese Gruppen entscheidend. Dem gegenüber steht das teilweise hohe positive Wanderungssaldo der Gruppe der über 50-Jährigen, dies ist mit der Suche nach räumlicher Nähe zu sozialer und medizinischer Versorgung zu begründen (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Wanderungssaldo nach Kohorten für die Stadt Oschatz



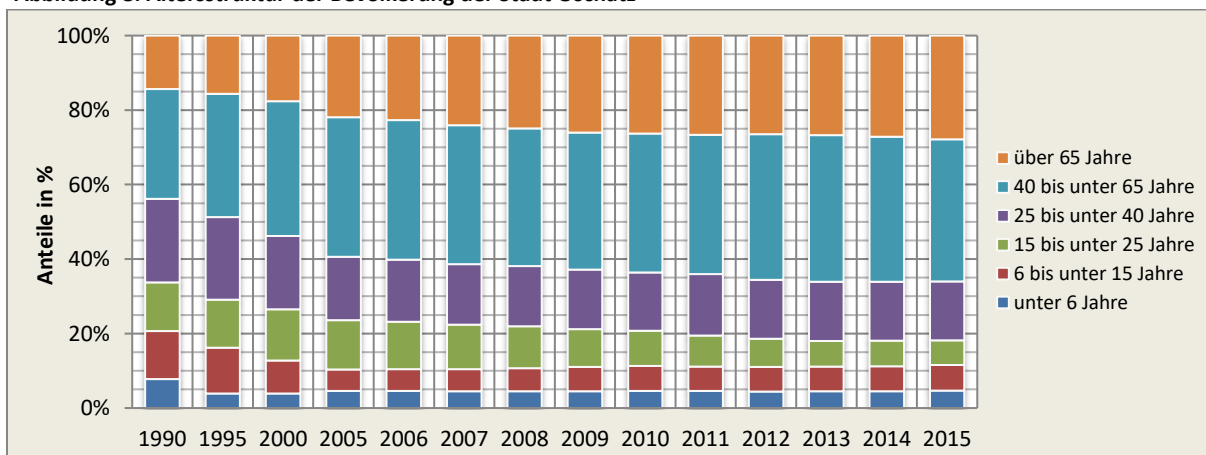
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Seit 2013 scheint das kohortenspezifische Wanderungsverhalten erheblich durch das Wanderungsverhalten von Flüchtlingen beeinflusst, so dass objektiv ein Zugewinn in allen Altersgruppen zu verzeichnen ist. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung stellte sich jedoch heraus, dass der Anteil Flüchtlinge mit Wohnsitz Oschatz allein nicht für die Trendumkehr im Wanderungsverhalten verantwortlich sein kann, da ihre Anzahl zu gering ist. Schlussfolgernd scheint für einen Teil der Bevölkerung aller Altersgruppen die Region Oschatz als Wohn- und Lebensmittelpunkt an Bedeutung zu gewinnen. Auch die

3.1.5 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur seit 1990

Die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung als Ergebnis aus politischer Wende und daraus folgendem verändertem natürlichen und räumlichen Wanderungsverhalten stellen heute und auch zukünftig die größten Herausforderungen an die Stadt Oschatz.

Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Oschatz

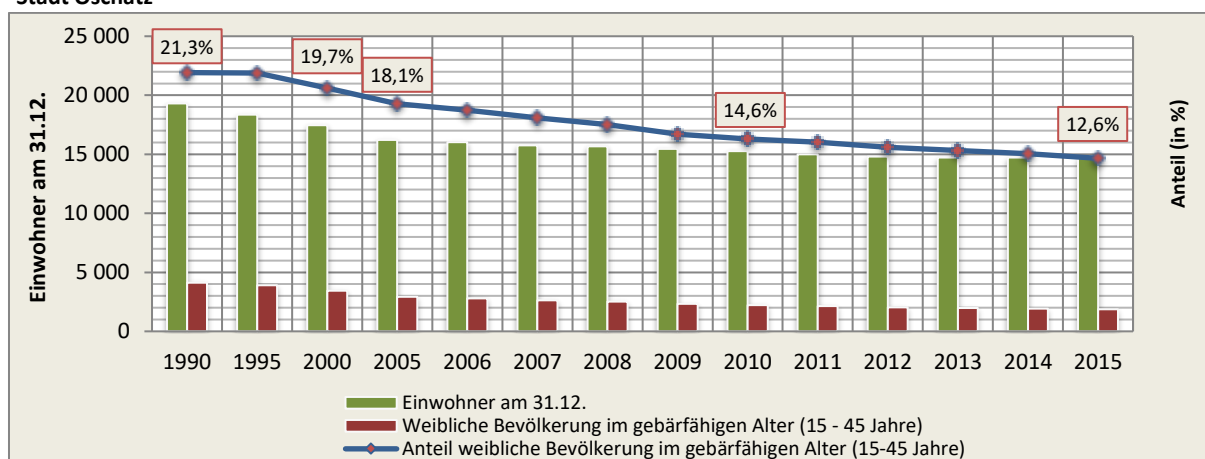


Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung (unter 15-Jährige) an der Gesamtbevölkerung hat bis in die frühen 2000er Jahre dramatisch abgenommen. Während diese Bevölkerungsgruppe 1990 noch fast 21% der Bevölkerung ausmachte, betrug der Anteil im Jahr 2015 nur noch rund 12 % der Gesamtbevölkerung, was einen Rückgang um fast 50 % bedeutet (siehe Abbildung 8).

Im gleichen Zeitraum hat der Anteil der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) von 14,3 % im Jahre 1990 auf 27,8 % im Jahre 2015 zugenommen. Das bedeutet, dass im Jahr 2015 mehr als ein Viertel der Bevölkerung der Stadt Oschatz – und damit doppelt so viel wie 1990 – über 65 Jahre alt war. Aufgrund des anhaltend positiven Wanderungssaldos der Gruppe der über 50-Jährigen und des gleichzeitig stagnierenden natürlichen Bevölkerungswachstums wird sich dieser Trend auch weiterhin fortsetzen.

Abbildung 9: Anteil der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter (15 bis 45 Jahre) an der Gesamtbevölkerung der Stadt Oschatz



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Im Jahr 1990 machte die Gruppe der weiblichen Bevölkerung zwischen 15 und 45 Jahren noch 21,3 % der Gesamtbevölkerung aus. Im Jahr 2015 lag ihr Anteil noch bei 12,6 % und damit ebenfalls fast 50% unter dem Wert von 1990 (siehe Abbildung 9). Besonders problematisch stellt sich in diesem Zusammenhang die vermehrte Abwanderung junger Frauen im gebärfähigen Alter dar, da diese die künftige natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ beeinflussen (siehe Tabelle 6). Das Geschlechterungleichgewicht dieser Altersgruppe liegt leicht unterhalb des Schnittes für den Landkreis und für den Freistaat, deren Werte allerdings grundsätzlich eine ähnliche Tendenz aufweisen.

Tabelle 6: Frauenanteil bei den 18-35-Jährigen und in der Gesamtbevölkerung

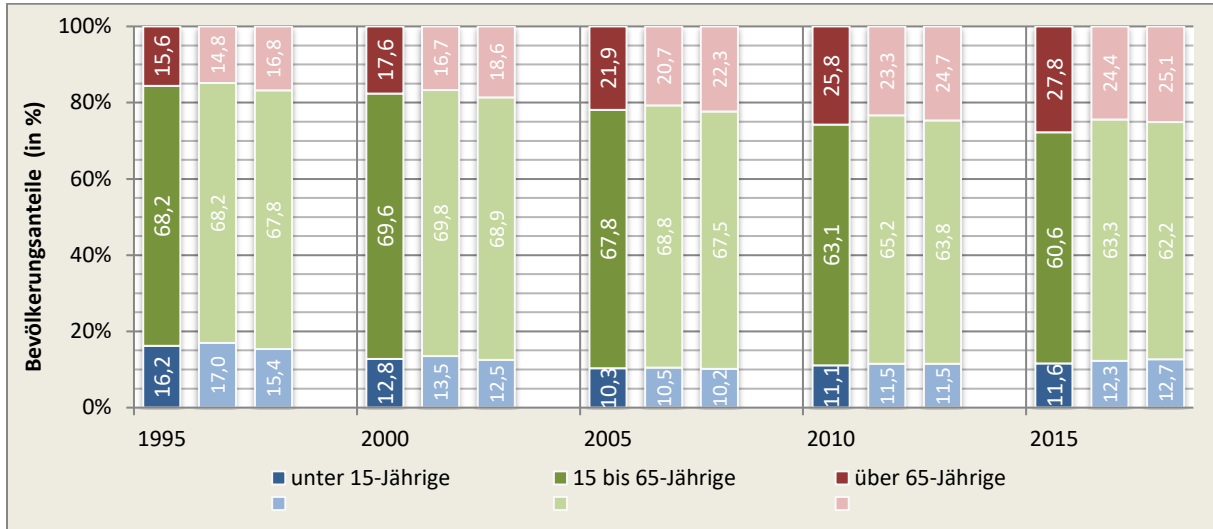
	1990	2000	2010	2015	Schnitt 2011-2015
Frauenanteil bei den 18-35-Jährigen					
Stadt Oschatz	51,0	48,1	46,3	44,9	45,7
Landkreis Nordsachsen	48,5	47,4	46,7	46,3	46,6
Freistaat Sachsen	49,3	47,6	47,3	46,9	47,3
Frauenanteil in der Gesamtbevölkerung					
Stadt Oschatz	52,9	51,5	51,5	51,2	51,3
Landkreis Nordsachsen	52,1	50,8	50,5	50,4	50,6
Freistaat Sachsen	52,9	51,5	51,0	50,8	51,0

Quelle: Demografiemonitor Sachsen, 2016

Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Oschatz mit den Durchschnittswerten des Landkreises Nordsachsen und des Freistaates Sachsen ist festzustellen, dass die Entwicklung der Anteile der Kinder und Jugendlichen (unter 15-Jährige) als auch der Anteile der 15- bis 65-Jährigen bis 2015 leicht unterhalb der Werte für den Landkreis und den Freistaat erfolgt ist.

Parallel dazu hat sich der prozentuale Anteil der über 65-Jährigen von 1990 bis 2015 in der Stadt Oschatz stark erhöht und seit 1995 fast verdoppelt. Im Vergleich zum Landkreis und zum Freistaat hat sich der Wert leicht überdurchschnittlich entwickelt.

Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung für die Stadt Oschatz (linke Säule), den Landkreis Nordsachsen (mittlere Säule) und den Freistaat Sachsen (rechte Säule)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Es zeigt sich, dass der Alterungsprozess in Oschatz etwas schneller vorangeht als im Landkreis und im Freistaat. Diese im Ansatz zu erkennende Entwicklung wird auch in den entsprechenden Bevölkerungsprognosen abgebildet (siehe 3.2.1.).

3.2 Bevölkerungsprognose bis 2030

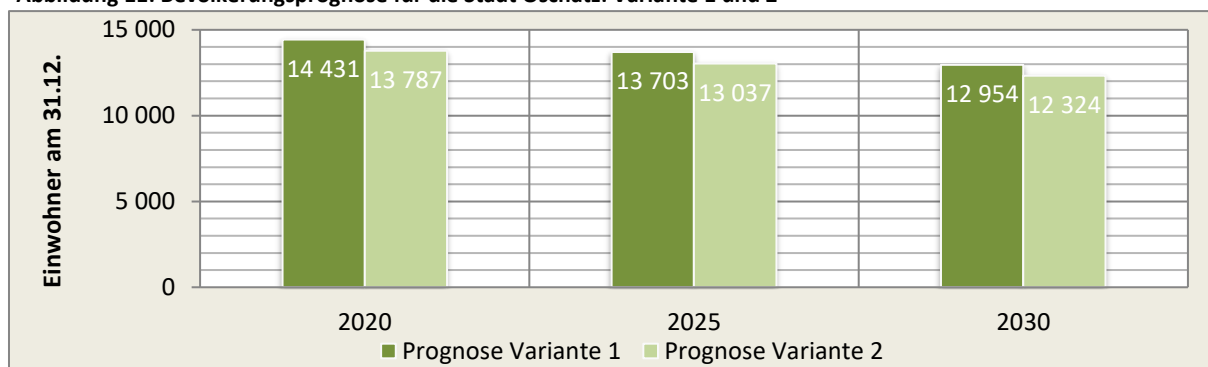
Die Daten zur modellierten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Oschatz stammen aus der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen². Diese wurde am 19.04.2016 veröffentlicht und spiegelt in Teilen eine angepasste Entwicklung (entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt angenommenen Zuwanderung) wieder.

Die Bevölkerungsvorausberechnung wird mit einer oberen (Variante 1) und einer unteren (Variante 2) Entwicklung beschrieben. In Variante 1 ist dabei modellhaft die Zuwanderung der jüngsten Zeit berücksichtigt. Variante 2 basiert auf einer koordinierten Vorausberechnung (13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2015³)

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen zeichnet für die Stadt Oschatz einen anhaltend negativen Bevölkerungstrend. Demnach werden im Jahr 2020 ca. 14.400 (13.800) Menschen, und im Jahr 2030 ca. 13.000 (12.300) Menschen in Oschatz leben. (siehe Abbildung 11).

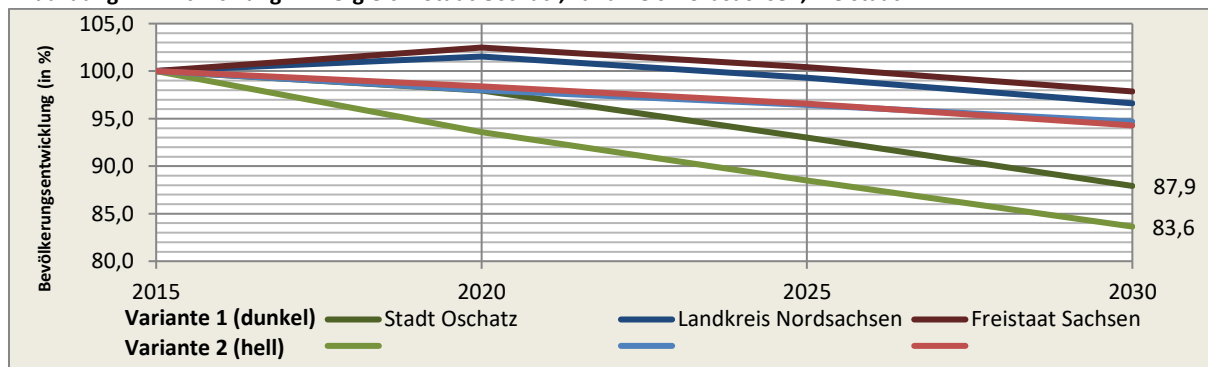
Abbildung 11: Bevölkerungsprognose für die Stadt Oschatz: Variante 1 und 2



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Vergleicht man die Bevölkerungsprognose für die Stadt Oschatz mit den Prognosen für den Landkreis Nordsachsen und den Freistaat Sachsen, so wird deutlich, dass der Bevölkerungstrend sich deutlich negativer entwickelt als im Landkreis und im Freistaat, deren prognostizierte Entwicklung annähernd gleich verläuft. Grund hierfür ist die anhaltende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung welche durch die Zuwanderung Älterer zusätzlich unterstützt wird (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklung im Vergleich: Stadt Oschatz, Landkreis Nordsachsen, Freistaat



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Im Jahr 2030 werden demnach nur noch ca. 88 % (Variante 1) bzw. 84 % (Variante 2) des Bevölkerungsstandes von 2015 erwartet. Aufgrund der geringen Geburtenrate und der hohen Sterberate ist jedoch trotz eines möglicherweise anhaltenden (leicht) positiven Wanderungstrends eine Trendwende nicht zu erwarten.

² Vgl. Internetauftritt des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen: Bevölkerungsvorausberechnung <https://www.statistik.sachsen.de/html/40866.htm> [Zugriff am 16.01.2018]

³ Vgl. Internetauftritt des Statistischen Bundesamtes: Aktualisierung der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/AktualisierungBevoelkerungsvorausberechnung.html;jsessionid=8D17E673DF7DB9D74C9E759C1A2B3A0A.InternetLive1> [Zugriff am 16.01.2018]

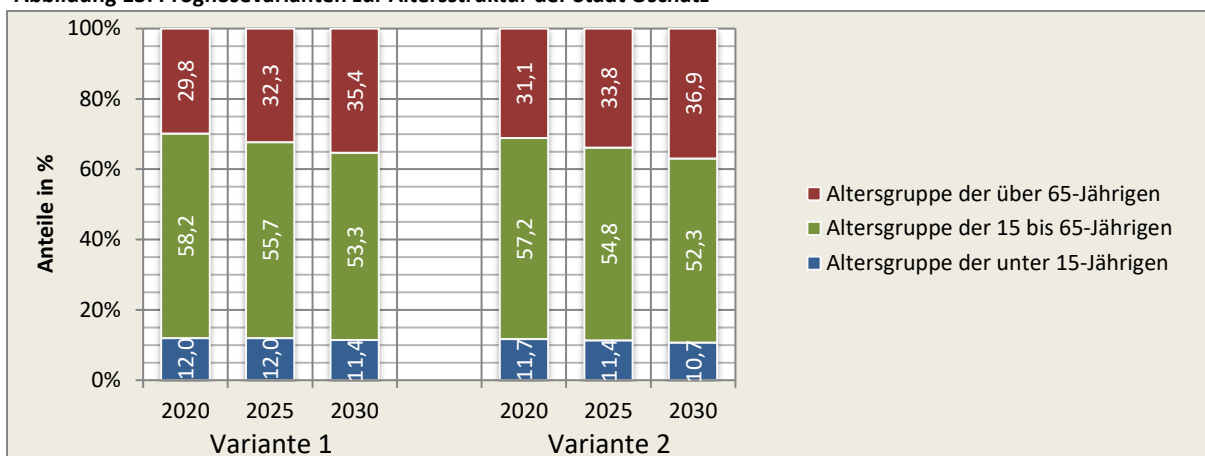
Die unterdurchschnittliche Prognose im Vergleich zum Landkreis resultiert sehr wahrscheinlich aus der räumlichen Lage der Stadt Oschatz. Die Gunsträume des Landkreises sind zugleich die Randbereiche des Landkreises mit relativer Nähe zur Stadt Leipzig bzw. verkehrlich günstigeren Anbindungen nach Leipzig.

3.2.2 Prognose der Bevölkerungsstruktur bis 2030

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen von 2016 prognostiziert für die Stadt Oschatz eine anhaltende Alterung der Gesellschaft (siehe Abbildung 13).

Dabei pegeln sich die Werte für die Gruppe der unter 20-jährigen auf einem stabilen Niveau von ca. 11% ein. Die Gruppe der 20-65-Jährigen – die gesellschaftlichen Leistungsträger – hingegen wird weiterhin schrumpfen und Anteile im Wesentlichen an die Gruppe der über 65-Jährigen verlieren. Die Erklärung hierfür ist der künftige Eintritt ins Rentenalter der heute bereits ansässigen Bevölkerung, die sich nichtmehr in der Familiengründungsphase befinden, sowie der anhaltende Zuzug an über 50-Jährigen in die Region.

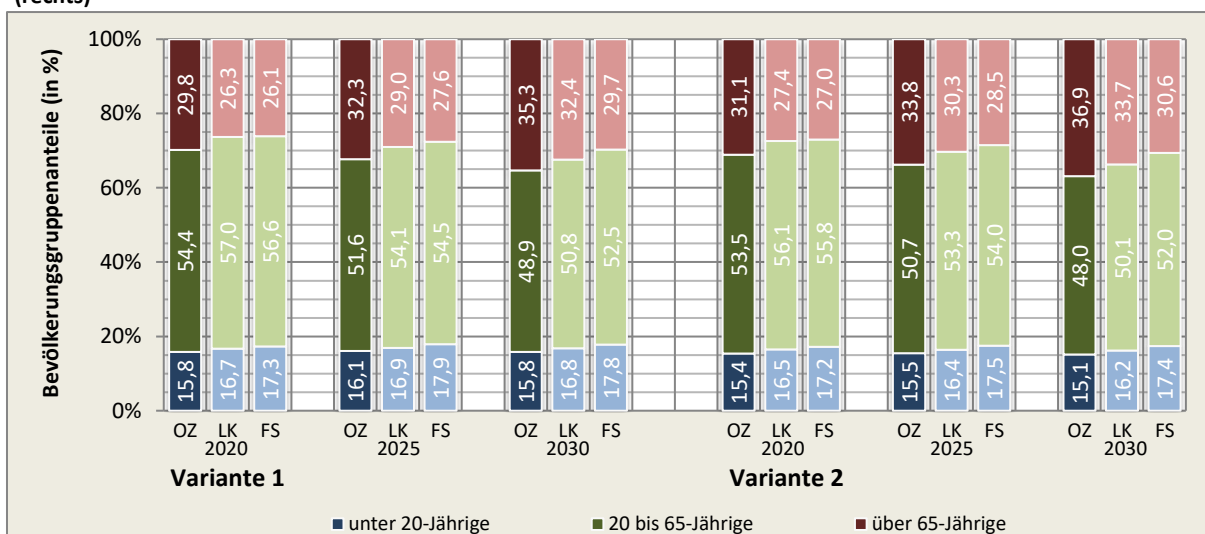
Abbildung 13: Prognosevarianten zur Altersstruktur der Stadt Oschatz



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2016

Im Vergleich zum Landkreis und zum Freistaat wird deutlich, dass die Entwicklung (nach beiden Prognosevarianten) negativer verlaufen wird. Vor allem die Gruppe der über 65-Jährigen wird in Oschatz überdurchschnittlich stark wachsen und ihr Anteil auf über 1/3 ansteigen (2030: Variante 1: 35,3% bzw. Variante 2: 36,9%). Gleichzeitig wird der Anteil der 20 bis 65-Jährigen auf unter 50% fallen und damit deutlich unter den Schnitten für den Landkreis und den Freistaat liegen.

Abbildung 14: Vergleich Bevölkerungsprognose; Stadt Oschatz (links), Landkreis Nordsachsen (mittig) und den Freistaat (rechts)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Demografiemonitor Sachsen, eigene Berechnungen

Auch die Altersgruppe der unter 20-Jährigen liegt konstant unterhalb des Durchschnitts für den Landkreis und den Freistaat. Die prognostizierte Entwicklung und die erkennbare Alterung der Gesellschaft wird in der Stadt Oschatz somit deutlich negativer verlaufen als im Landkreis und im Freistaat.

Die beiden jüngeren Altersgruppen verlieren ihre Anteile im Wesentlichen an die über 65-Jährigen, deren Bevölkerungsanteil zukünftig weiter (stark) steigend verlaufen wird. Damit wird die Stadt Oschatz zukünftig einen – im sachsenweiten Vergleich – sehr hohen Altenquotienten (Verhältnis der über 65-Jährigen zu den 15 bis 64-Jährigen) sachsenweit aufweisen. Bezogen auf die 20 bis 64-Jährigen wird dieser Quotient im Jahr 2030 für Oschatz 72-77 betragen und damit ca. 16 Punkte über dem sächsischen Vergleichswert von 56-59 liegen (siehe Abbildung 14). Zum Vergleich sei hier ebenfalls der Wert für die Stadt Leipzig angegeben, dieser wird im Bereich 37-38 liegen.

3.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachteile

Insgesamt ist von einem weiteren Bevölkerungsrückgang sowie einem fortschreitenden Alterungsprozess der Gesellschaft in den nächsten Jahren auszugehen. Die demographische Entwicklung wird die Stadtentwicklung, aufgrund ihrer weitreichenden und umfassenden Auswirkungen auf die einzelnen Fachbereiche, maßgeblich beeinflussen. Aktuell und auch in den Prognosen verläuft die demographische Entwicklung der Stadt Oschatz, trotz Stagnation in der jüngeren Vergangenheit insgesamt etwas negativer als im Landkreis Nordsachsen und im Freistaat.

Insbesondere wird der Wohnungsmarkt durch eine geringere Wohnungsnachfrage nachhaltig geprägt werden. Die Ansprüche an den Wohnungsmarkt werden sich im Zuge des steigenden Anteils älterer Bürger verändern und maßgeblich die Nachfrage nach betreuten und barrierefreien Wohnformen erhöhen. Ebenso wird das Kriterium der Lage von Wohnungen u.a. im Kontext der Erreichbarkeit von sozialen und medizinischen Einrichtungen an Bedeutung gewinnen.

Mittel- bis langfristig werden sich die Kaufkraft und die Steuereinnahmen durch den wachsenden Anteil der Senioren verändern. Dies wiederum wird sich in der Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (insbesondere im Bereich Handel und Dienstleistungen) auswirken.

Tabelle 7: Kernaussagen zur Bevölkerungsentwicklung zu den Fachteilen des InSEK

Kernaussagen und direkte Folgen und Auswirkungen	Betroffene Fachteile
<p>Der Demographische Wandel in der Region (allgemeiner Bevölkerungsrückgang, bei wachsender Überalterung und steigender Lebenserwartung) wird sich fortsetzen und auch zukünftig weiter verstärken. Die Gesellschaft wird insgesamt vielfältiger aufgrund der steigenden Zahl alternativer Lebensentwürfe und Formen des Zusammenlebens.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnungsanzahl übersteigt quantitativ derzeit und auch zukünftig die Nachfrage. • Fortschreitende Konzentration auf bestimmte attraktive Wohnstandorte und Destabilisierung des Wohnungsmarktes in bestimmten Lagen. • Die Änderung des Nachfrageverhaltens für soziale und kulturelle Infrastrukturen geht mit der Änderung der Bevölkerungsstruktur einher. • Änderung des Nachfrageverhaltens und steigender Bedarf an speziellen ÖPNV-Angeboten für dörfliche und abgelegene Ortsteile und Ortslagen. • Steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen, nach Betreutem Wohnen und Pflegedienstleistungen. • Sinkende Auslastung von Versorgungsinfrastrukturen. • Mögliche Segregationstendenzen aufgrund der unterschiedlich ausgeprägten Bevölkerungsentwicklungen in den verschiedenen Ortsteilen/-lagen und Stadträumen. 	<p>4.2 Wohnen 4.5 Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus 4.6 Verkehr und technische Infrastruktur 4.8 Kultur, Freizeit und Sport 4.9 Soziales 4.10 Finanzen</p>
<p>Der Anteil der gesellschaftlichen Leistungsträger (die 15 bis 65-Jährigen) wird weiter sinken. Insbesondere die Gruppe der Über-65-Jährigen wird diesbezüglich weiter wachsen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Arbeits- und Fachkräftemangel können immer schwerer durch lokale Arbeitnehmer ausgeglichen werden. • Die regionale Kaufkraft erfährt eine zunehmende Schwächung aufgrund des Rückgangs potentieller Arbeitnehmer und damit sinkender durchschnittlicher Haushaltseinkommen. • Infolge langfristig prognostizierter sinkender Kleinkind- und Schülerzahlen reduziert sich die Nachfrage nach Betreuungs- und Bildungsinfrastrukturen, während die Nachfrage in sozialen und medizinischen Bereichen infolge des wachsenden Anteils älterer Einwohner steigen wird. 	<p>4.2 Wohnen 4.5 Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus 4.6 Verkehr und technische Infrastruktur 4.8 Kultur, Freizeit und Sport 4.9 Soziales 4.10 Finanzen</p>
<p>Der Anteil junger Frauen (=potentielle Mütter) verläuft derzeit auf einem historisch tiefen Niveau, mit geringfügig fallender Tendenz. Infolge dessen wird langfristig ein weiterer Rückgang der Geburten erwartet.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl von Familienneugründungen wird auf einem konstanten Niveau verbleiben damit einhergehend werden auch die aktuellen Geburtenzahlen auf einem konstanten Niveau verbleiben. Der zusätzliche Bedarf an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder wird mit aktuell bestehenden und geplanten Einrichtungen gedeckt. • Die vielfältigen Bedürfnisse junger Familien erfordern einerseits ein breites Spektrum an sozialen und kulturellen Angeboten. Andererseits wird die mangelnde Auslastung der Angebote sich zunehmend als k.o. Kriterium für den Erhalt dessen herauskristallisieren. 	<p>4.2 Wohnen 4.3 Bildung, Erziehung und Betreuung 4.6 Verkehr und technische Infrastruktur 4.8 Kultur, Freizeit und Sport 4.9 Soziales</p>

(Fortsetzung nächste Seite)

Insgesamt profitiert die Stadt in jüngster Zeit in allen Altersklassen von Wanderungsgewinnen, speziell aus anderen Landkreisen des Freistaates.

<ul style="list-style-type: none"> • Die Nachfrage nach individuellem Mietwohnraum und Wohneigentum besteht weiterhin. • Der quantitative Wegzug von Arbeitskräften kann in Teilen durch Zuzug ausgeglichen werden. • Die Nachfrage nach Betreuten Wohnformen und/oder Pflegeeinrichtungen und Pflegedienstleistungen wird weiter steigen. • Der Zuzug trägt zur Stabilisierung vorhandener Infrastrukturen wie bspw. ÖPNV, Versorgungsinfrastrukturen, Dienstleister bei. 	<p>4.2 Wohnen</p> <p>4.3 Bildung, Erziehung und Betreuung</p> <p>4.5 Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus</p> <p>4.6 Verkehr und technische Infrastruktur</p> <p>4.8 Kultur, Freizeit und Sport</p> <p>4.9 Soziales</p> <p>4.10 Finanzen</p>
--	--

Quelle: eigene Darstellung

4. FACHTEILE

4.1 Grundlagen der Fachteile

Die Grundlage für die Entwicklung der Stadt und die Städtebaulichen Strukturen bilden verschiedene Rahmenbedingungen welche hier kurz aufgezeigt werden. Ergänzend zu den beschriebenen demographischen Datengrundlagen sei auch an dieser Stelle die Notwendigkeit der Berücksichtigung statistischer Daten verwiesen. Insbesondere für den Fachteil Wohnen wird auf bestimmte Datengrundlagen eingegangen, deren Erhebung ausschließlich als Momentaufnahmen am Zensustag besteht und deren weitere Entwicklung nur angenommen werden kann. In anderen Fällen basieren die aktualisierten Daten i.d.R. auf fortgeschriebenen Entwicklungen der Zensusaufnahmen.

Bestimmte statistische Daten sind daher auch nur bedingt vergleichbar, da die Fortschreibungsdaten für die Jahre vor 2011 auf Erhebungsdaten aus 1995 resultieren (hierbei insbesondere die Gebäude- und Wohnungsdaten).

Die Aktualität der Zensusdaten lässt sich daher prinzipiell in Frage stellen, sie liefern jedoch ein näherungsweise Bild der aktuellen Situation und die einzige Möglichkeit bestimmte Entwicklungen zu zeigen formulieren und zu formulieren. Und sie erklären weiterhin zum Teil die Brüche die in einigen zeitlichen Entwicklungen erkennbar sind.

Die fehlenden Fortschreibungsdaten für bestimmte Daten (bspw. Wohnungsleerstand) sorgen deshalb auch für den notwendigen Rückgriff auf die Momentaufnahme des Zensus.

Die Vergleichbarkeit der Prognosedaten im SEKo 2008 und der theoretischen, auf den Zensusdaten von 2011 basierenden Daten ist daher aus genannten Gründen nur bedingt herstellbar, auch weil der rechnerische Ansatz und diverse aktuelle Annahmen zur demographischen Entwicklung sich teilweise sehr stark unterscheiden.

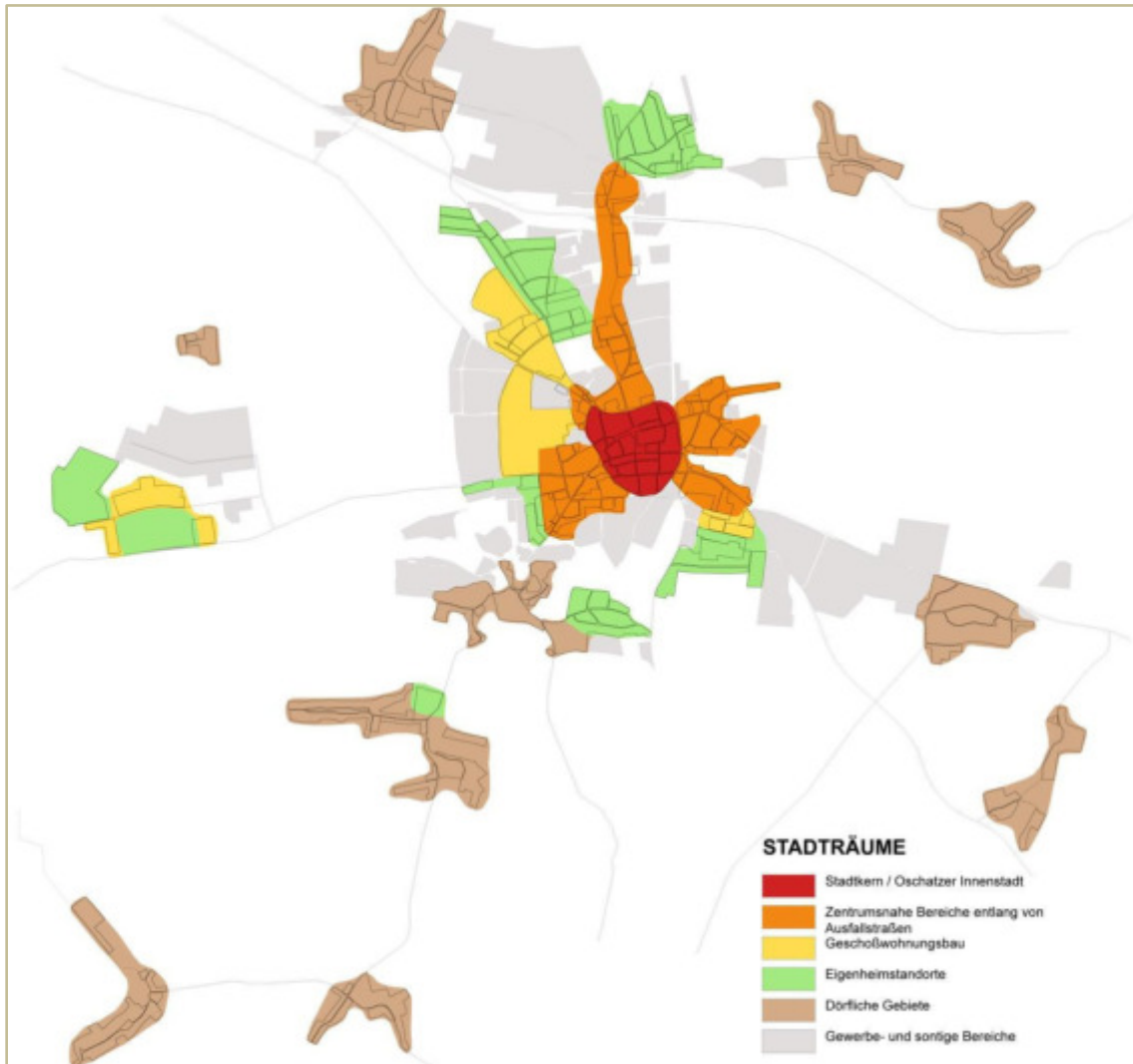
Die maßgeblichen Umsetzungsträger werden in den Fachteilen genannt, als Umsetzungszeiträume bzw. Zielvorgaben werden graphisch mit den Markierungen für 2020, 2025 bzw. 2030 definiert. Die Umsetzungsprioritäten werden mit 1 oder 2 definiert und beschreiben die Relevanz der Umsetzung, teilweise sind diese auch als untergeordnet zu notwendigerweise vorangehenden Maßnahmen zu betrachten.

4.1.1 Stadträumliche Gliederung der Stadt Oschatz

Die Stadt Oschatz zeichnet sich durch eine hohe stadtstrukturelle Diversifizierung aus. Insbesondere in den Bereichen außerhalb der historischen Altstadt sind sowohl die vorhandenen Bebauungsstrukturen als auch deren Nutzung sehr differenziert zu betrachten.

Die Überlagerung der Siedlungsflächen der Stadt Oschatz mit einem jeweils dominierenden städtebaulichen Grundcharakter lässt eine weitere Definition von spezifischen Handlungszielen und Handlungsansätzen zu. Dennoch soll hier darauf hingewiesen werden, dass der stadträumlich prägende Charakter kein ausschließliches Kriterium widerspiegelt, so können in kleineren Teilbereichen durchaus auch andere Bauformen vorhanden sein.

Abbildung 15: Stadträumliche Gliederung der Stadt Oschatz



Quelle: eigene Darstellung, 2017

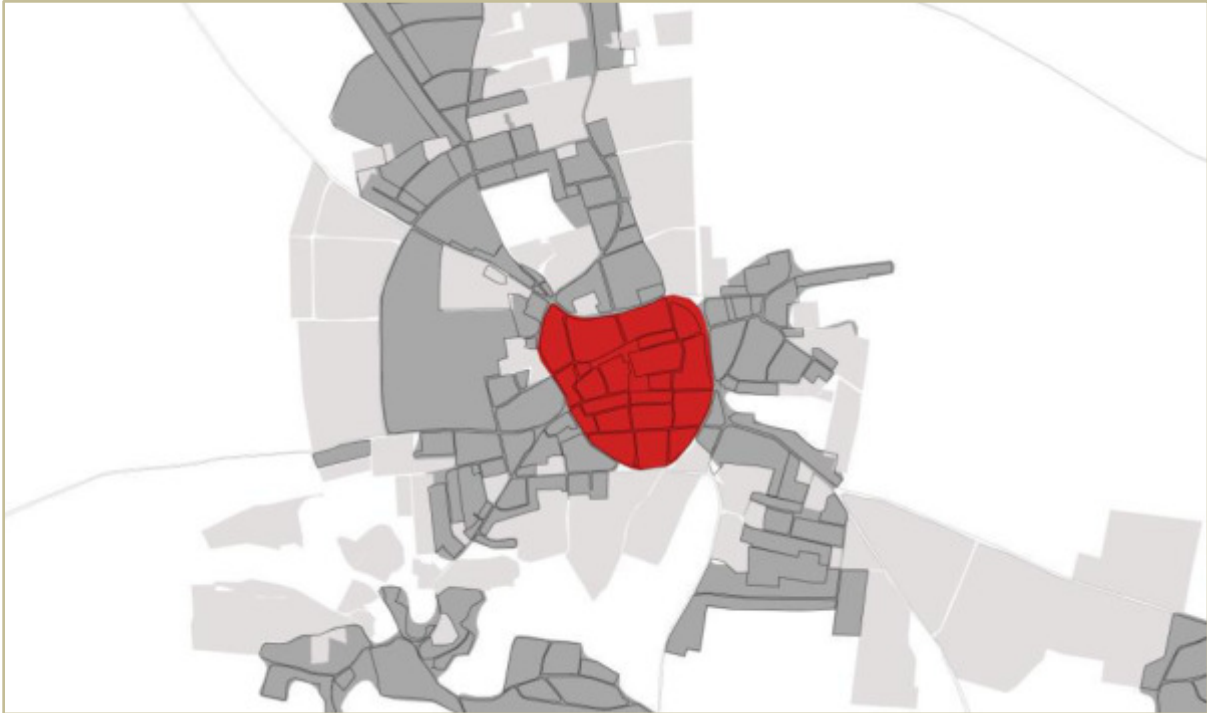
Im Folgenden werden die einzelnen stadträumlichen Bereiche näher vorgestellt. Sie dienen als Grundlage für die weiteren Analysen und die Betrachtungsebenen der Fachteile.

➔ **Plan: Stadträume**

4.1.1.1 Stadtraum A – „Stadtkern/Oschatzer Innenstadt“

Die Oschatzer Altstadt innerhalb des Straßenringes Promenade/Dresdner Straße/An der Mauer/Am Brühl/Freiherr-vom-Stein-Promenade/Friedrich-Naumann-Promenade bildet den zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Oschatz.

Abbildung 16: Bereich Stadtkern/Oschatzer Innenstadt



Quellen: eigene Darstellung

Dieser historische Stadtkern ist geprägt von einer hohen Bebauungsdichte, zentral in geschlossener Straßenrandbebauung, in den Randbereichen aufgelockert und ergänzt durch gründerzeitliche Gebäude. Der Bestand zeichnet sich durch eine große Anzahl an Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden und Strukturen aus.

Abbildung 17: Neumarkt mit Rathaus



Fotos: Pla.Net, 2018

Abbildung 18: Altmarkt



Die ursprüngliche Gebäudenutzung wird durch Nutzungsteilung (Wohnen und Gewerbe) dominiert. Die oberen Etagen werden zu Wohnzwecken genutzt während das Erdgeschoss überwiegend dem Geschäftsbereich vorbehalten ist. Die Gewerbeeinheiten werden vor allem durch den kleinteiligen Einzelhandel genutzt. Diese Nutzungsteilung existiert vielfach bis heute.

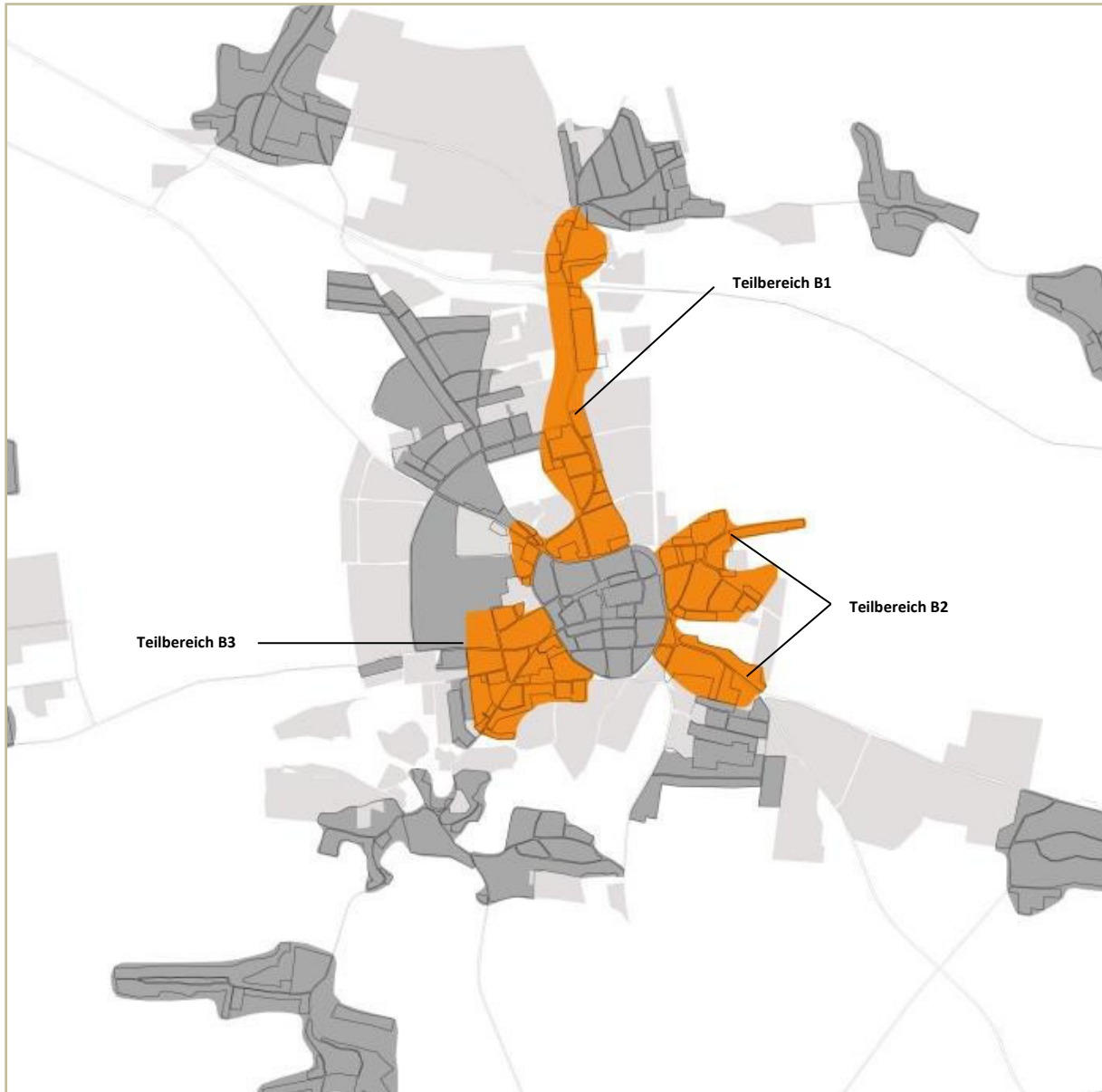
Des Weiteren befinden sich im Stadtzentrum Rathaus und Amtsgericht, Stadthalle, Kirchen und Museen. Der Grünanteil ist im gesamten Bereich eher unbedeutend, lediglich im Umfeld der ehemaligen Stadtmauer und in größeren Hinterhöfen sind Grün- und Freiflächen zu finden.

4.1.1.2 Stadtraum B – „Zentrumsnahe Bereiche entlang von Ausfallstraßen“

Die städtischen Bereiche entlang der Ausfallstraßen (Bahnhofstraße, Riesaer Straße, Dresdner Straße, Heinrich-Mann-Straße, Wermisdorfer Straße, Leipziger Straße) werden durch verschiedene Bebauungsformen geprägt und bilden den Übergang zwischen dem homogenen stadtzentralen Bereich und den Stadträndern.

In Teilbereichen finden sich verschiedene Nutzungsformen. Prägend ist die reine Wohnbebauung, unterbrochen von Kleingartenanlagen, öffentlichen Nutzungen und Gewerbeeinheiten.

Abbildung 19: Zentrumsnahe Bereiche entlang von Ausfallstraßen



Quelle: eigene Darstellung, 2017

Die städtischen Bereiche entlang der Ausfallstraßen (Bahnhofstraße, Riesaer Straße, Dresdner Straße, Heinrich-Mann-Straße, Wermisdorfer Straße, Leipziger Straße) werden durch verschiedene Bebauungsformen geprägt und bilden den Übergang zwischen dem homogenen stadtzentralen Bereich und den Stadträndern.

In Teilbereichen finden sich verschiedene Nutzungsformen. Prägend ist die reine Wohnbebauung, unterbrochen von Kleingartenanlagen, öffentlichen Nutzungen und Gewerbeeinheiten.

Teilbereich B1 Bahnhofstraße/Leipziger Straße

Im Teilbereich B1 (Raum Bahnhofstraße/Leipziger Straße) dominiert eine offene Wohnbebauung mit unterschiedlichem Baualter. So sind einerseits gründerzeitliche Einzelbebauungen und Einfamilienhäuser, aber auch freistehende Stadtvillen mit umgebenden Grünflächen zu finden. Daneben finden sich auch größere Gewerbeeinheiten sowie Versorgungs- und Bildungseinrichtungen. Die Lage ist durch einen – im Vergleich zum Stadtzentrum – relativ hohen Grünanteil geprägt.

Teilbereich B2 Riesaer Straße/Dresdner Straße

Im Teilbereich B2 (Raum Riesaer Straße/Dresdner Straße) finden sich im nördlichen Bereich verschiedene Baualter und Bebauungsstrukturen wieder, so sind im Bereich der Riesaer Straße ein historisches Vorwerk, kleinteilige Wohnbebauung aber auch Geschosswohnungsbau, Gewerbeeinheiten, Verwaltung (Agentur für Arbeit Oschatz) und Kleingartenanlagen zu finden. Im Süden wird die Bebauung durch die offenen Strukturen entlang der Dresdner Straße geprägt. Auch hier finden sich sehr unterschiedliche Bauformen wieder. Hervorzuheben ist bspw. im Bereich der Eichstädt-Promenade eine historische Randbebauung mit Stadtscheunen.

**Abbildung 20: Kreuzungsbereich Dresdener Straße/
Eichstädt-Promenade (Teilbereich B2)**



Fotos: Pla.Net, 2018

Abbildung 21: Heinrich-Mann-Straße (Teilbereich B3)



Teilbereich B3 Wermsdorfer Straße/Heinrich-Mann-Straße

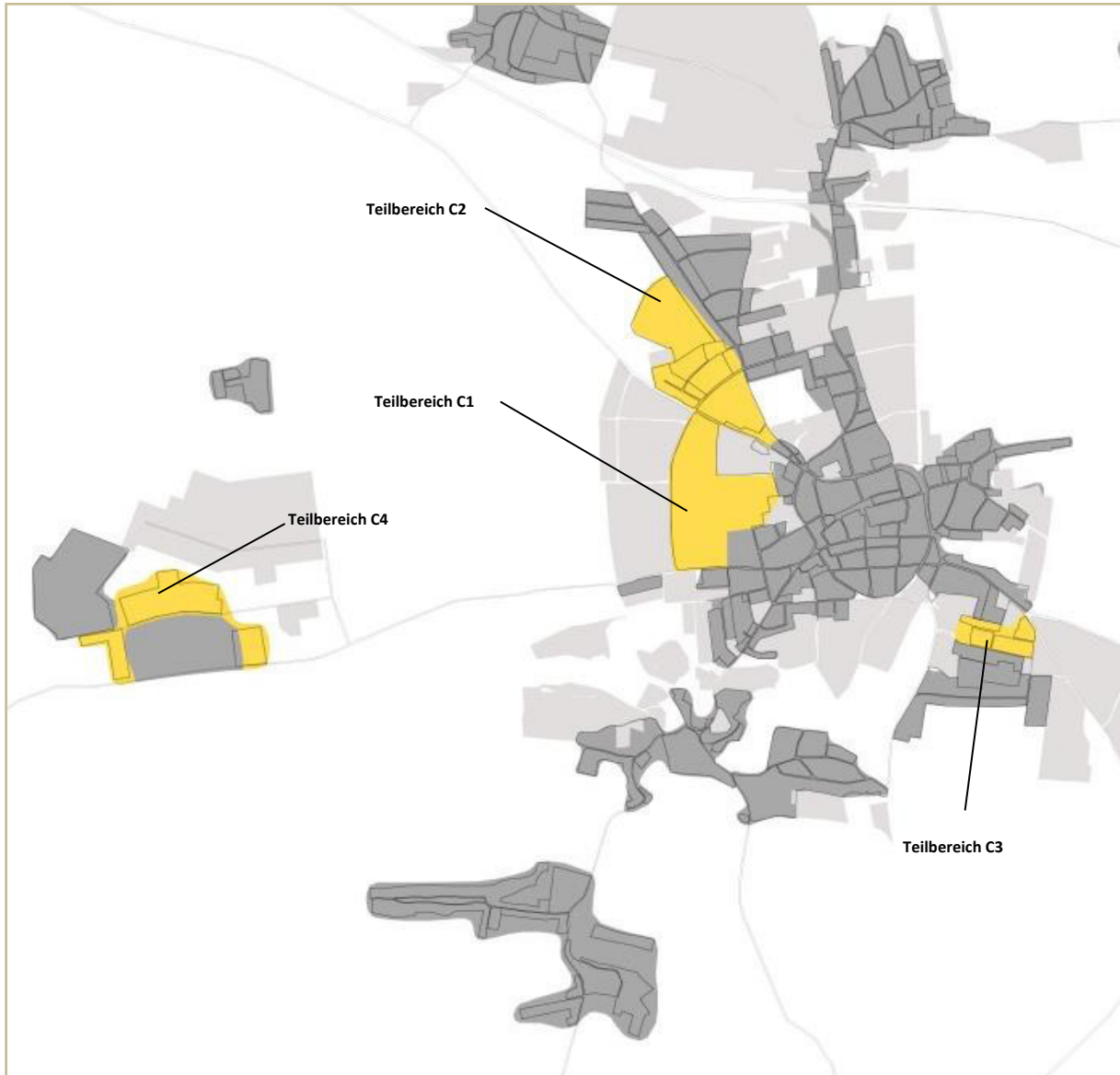
Im Teilbereich B3 finden sich insbesondere im zentrumsnahen Bereich freistehende gründerzeitliche Wohngebäude. Im nördlichen und westlichen Bereich schließen sich kleinteilige Geschosswohnungsbauten, sowie vereinzelt größere Geschosswohnungsbauten in zweiter Reihe an. Wie im Teilbereich B1, so ist auch im Teilbereich B3 der Grünanteil entsprechend hoch. Die Anzahl anderweitig genutzter Flächen ist jedoch relativ gering, so sind kleinere Gewerbeeinheiten entlang der Heinrich-Mann-Straße zu finden.

4.1.1.3 Stadtraum C – „Geschosswohnungsbau“

Die Stadtteilbereiche werden durch hohe Konzentration an Wohnbebauung geprägt. Parallele Nutzungen sind untergeordnet und beschränken sich auf Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen.

Außenanlagen und Zwischenbereiche sind überwiegend als Grün- und Verkehrsflächen angelegt.

Abbildung 22: Bereiche des Geschosswohnungsbaus



Quelle: eigene Darstellung, 2017

Die einzelnen Bereiche unterscheiden sich, neben ihrer Lage, maßgeblich in ihrer Bauform / ihrem Baualter bzw. ihrer Bebauungsdichte.

Teilbereich C1 Oschatz West

Der Teilbereich um die Venissieuxer Straße, Dr.-Külz-Straße und Am langen Rain wird durch industriellen Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre geprägt. Vereinzelt Objekte des ursprünglichen Bestandes wurden in der Vergangenheit bereits rückgebaut. Im Bereich findet sich ein Grundschulstandort mit Hort und einer Kindertagesstätte.

Die Außenbereiche werden durch konzentrierte Verkehrsflächen (Zuwege, Parkplatz- und Garagenflächen) und einfache Grünanlagen und geprägt.

Teilbereich C2 Lessingstraße/Goethestraße/Wilhelm-Pieck-Straße

Der Bereich um Wilhelm-Pieck-Straße, Friedensstraße und Goethestraße wird durch Geschosswohnungsbau der 1960er und durch industriellen Wohnungsbau der 1970er Jahre geprägt. Im Nordwesten schließt sich ein Bereich mit modernem sozialem Wohnungsbau der Nachwendezeit an, in den auch eine Pflegeeinrichtung

integriert ist. Die Strukturen sind hier deutlich kleinteiliger und offener gegenüber Teilbereich C1. Der Bereich schließt sich direkt an den Teilbereich C1 an, lediglich die Bundesstraße B6 wirkt trennend.

Abbildung 23: Karl-Liebknecht-Straße (Teilbereich C1)



Abbildung 24: Straße der Einheit (Teilbereich C3)



Fotos: Pla.Net, 2018

Teilbereich C3 Am Wasserturm

Dieser Teilbereich wird geprägt durch genossenschaftlichen Wohnungsbestand in relativ dichter Bebauung der 1950er und 60er Jahre. Dabei handelt es sich um 3 geschossige Wohngebäude, die in industrieller Blockbauweise errichtet wurden. Die Wohnungen sind nach 1990 vollständig saniert worden. Die Außenbereiche werden durch einfache Grünanlagen ergänzt.

Teilbereich C4 Fliegerhorst

Der Fliegerhorst beschreibt den heute als Wohnraum genutzten ehemaligen Kasernenstandort. Dieser ist außerhalb der Stadt Oschatz gelegen und zeichnet sich durch seine Nähe zum Oschatzer Stadtwald und seine großzügigen Grünanlagen aus.

4.1.1.4 Stadtraum D – „Eigenheimstandorte“

Die rückwärtigen Bereiche der Ausfallstraßen aber auch Teilbereiche der dörflichen Ortsteile werden durch Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen beschrieben. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihres Baualters aber auch aufgrund ihrer Baudichte und ihrer Zentralität deutlich voneinander.

Abbildung 25: Bereiche mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung



Quelle: eigene Darstellung, 2017

Die Ein- und Zweifamilienhausgebiete lassen sich in sieben Teilbereiche unterteilen. Diese sind hauptsächlich aufgrund ihrer Lage zueinander zu unterscheiden.

Prägend für diesen Stadtraumtyp sind die hohen Selbstnutzerquoten, welche nur wenige Ausnahmen beinhalten, so sind Bereiche entlang der Merkwitzer Straße genossenschaftlicher Wohnungsbestand. Ebenso charakteristisch ist die fast ausschließliche Wohnnutzung.

Teilbereich D1 Merkwitzer Straße / Zur Krone

Einerseits ist das Gebiet geprägt durch straßenbegleitende kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbestände entlang der Merkwitzer Straße, welche schon zu DDR-Zeiten gebaut wurden. Andererseits wurde insbesondere im östlichen Teil seit Ende der 1990er Jahre die Struktur durch neuere Bebauung ergänzt.

Teilbereich D2 Zschöllau

Ähnlich wie Teilbereich 1 ist auch in Zschöllau im westlichen Bereich eine ältere, kleinteilige Mehrfamilienhausbebauung zu finden. Im östlichen Teil findet sich moderne Einfamilienhausbebauung.

Abbildung 26: Merkwitzer Straße (Teilbereich D1)



Fotos: Pla.Net, 2018

Abbildung 27: Dr.-Siegert-Weg (Teilbereich D3)



Teilbereich D3 Blumenberg

Südlich des Geschosswohnungsbaustandortes „Am Wasserturm“ schließt sich der Einfamilienhausstandort „Blumenberg“ an. Dieser wurde in Teilen bereits vor 1990 errichtet und nach 1990 ergänzt.

Teilbereich D4 Kleinforst

Südlich des Stadtparks und der Döllnitzau befindet sich der Eigenheimstandort „Kleinforst“, welcher bereits zu DDR Zeiten gebaut wurde und in den Nachwendejahren punktuell eine Nachverdichtung erfuhr.

Teilbereich D5 Cunnersdorfer Weg/Am Holländer

Der Standort Cunnersdorfer Weg umfasst die Einfamilienhäuser im Bereich Wermsdorfer Straße und Am Holländer sowie die Flächennachnutzung zur Schaffung von Wohneigentum im südlichen rückwärtigen Bereich (Cunnersdorfer Weg).

Teilbereich D6 Thalheim

Der Teilbereich D6 Thalheim liegt außerhalb der Stadt im Ortsteil Thalheim zwischen den Ortslagen Thalheim, Saalhausen und Kreischa.

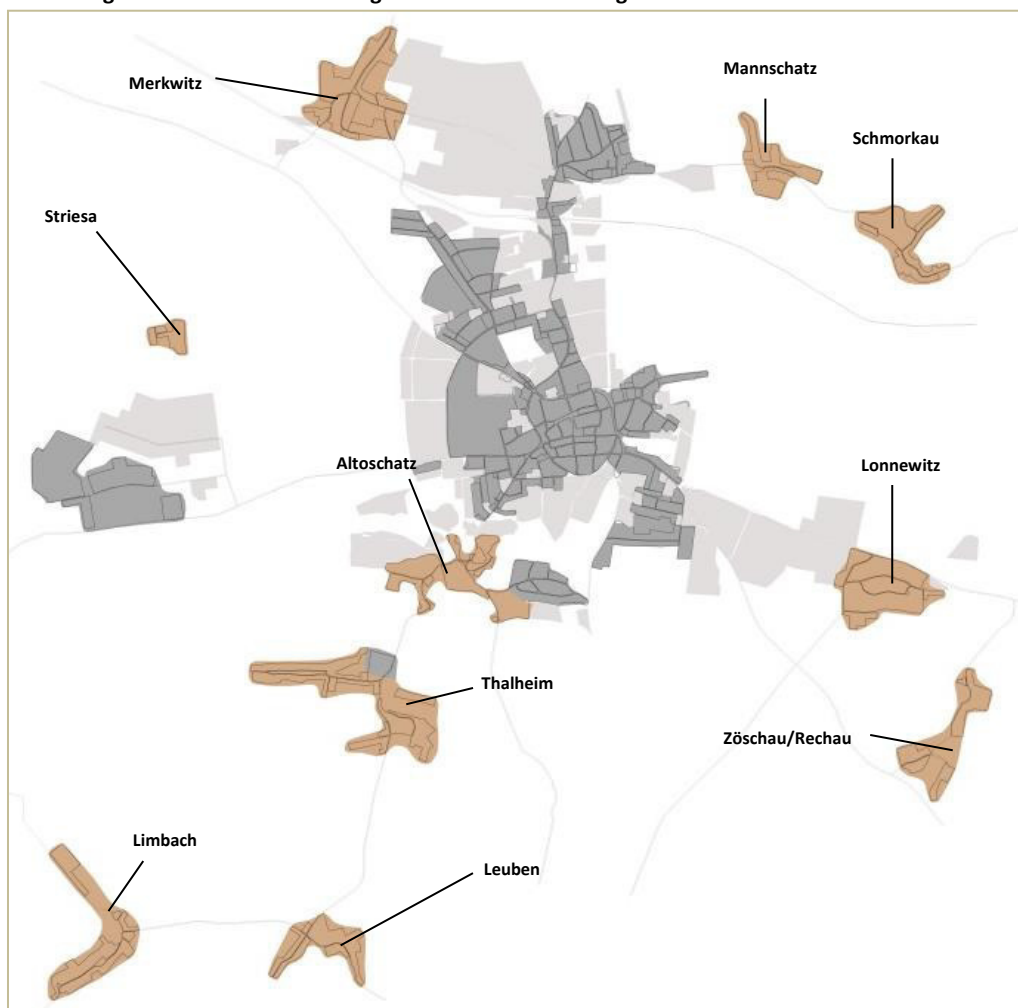
Teilbereich D7 Am Fliegerhorst

Der Teilbereich Fliegerhorst beschreibt ein bestehendes Gebiet im westlichen Teil und einen in Teilen erschlossenen Bereich südlich des Geschosswohnungsstandortes Fliegerhorst. In diesem Teilbereich sind aktuell (2017) noch Baulandreserven vorhanden.

4.1.1.5 Stadtraum E – „Dörfliche Gebiete“

Die dörflichen Ortsteile umfassen die historisch gewachsenen Ortschaften innerhalb der Kommune. Zu diesen zählen neben den Ortslagen Altoschatz und Striesa die Ortsteile Merkwitz, Mannschatz, Schmorkau, Lonnewitz, Zöschau, Rechau, Thalheim, Leuben und Limbach.

Abbildung 28: Bereiche mit überwiegend dörflicher Bebauungsstruktur



Quelle: eigene Darstellung, 2017

Die Bebauung ist geprägt durch typische dörfliche Strukturen mit entsprechender Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung ergänzt durch einzelne Neubebauungen. Die genannten Ortsteile und Ortslagen zeichnen sich insgesamt durch eine dezentrale Lage aus.

Abbildung 29: Thalheim, Am Grund



Fotos: Pla.Net, 2018

Abbildung 30: Thalheim, Zum Weißen Stein



4.1.1.6 Stadtraum F – „Gewerbe- und sonstige Bereiche“

Dieser Kategorie wurden u.a. Gewerbegebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie großflächiger Einzelhandel zugeordnet. Größere zusammenhängende Gebiete dieser Kategorie befinden sich nördlich der Bahnstrecke Leipzig – Dresden, zwischen Bahnhofstrasse und der Döllnitz, im Bereich Oschatz West, beiderseits der Ausfallstraße B 6 Richtung Riesa, nördlich der Wohnbebauung im Fliegerhorst sowie südlich des Stadtkerns im Bereich des LAGO-Geländes und des Freizeitbades „Platsch“.

Abbildung 31: Bereiche mit Gewerbe und sonstiger Nutzung



Quelle: eigene Darstellung, 2017

Dieser Kategorie wurden u.a. Gewerbegebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie großflächiger Einzelhandel zugeordnet. Größere zusammenhängende Gebiete dieser Kategorie befinden sich nördlich der Bahnstrecke Leipzig – Dresden, zwischen Bahnhofstrasse und der Döllnitz, im Bereich Oschatz West, beiderseits der Ausfallstraße B 6 Richtung Riesa, nördlich der Wohnbebauung im Fliegerhorst sowie südlich des Stadtkerns im Bereich des LAGO-Geländes und des Freizeitbades „Platsch“.

Abbildung 32: Altgewerbestandort an der Döllnitz



Fotos: Pla.Net, 2018

Abbildung 33: Wellerswalder Straße (Glasseidenwerk)

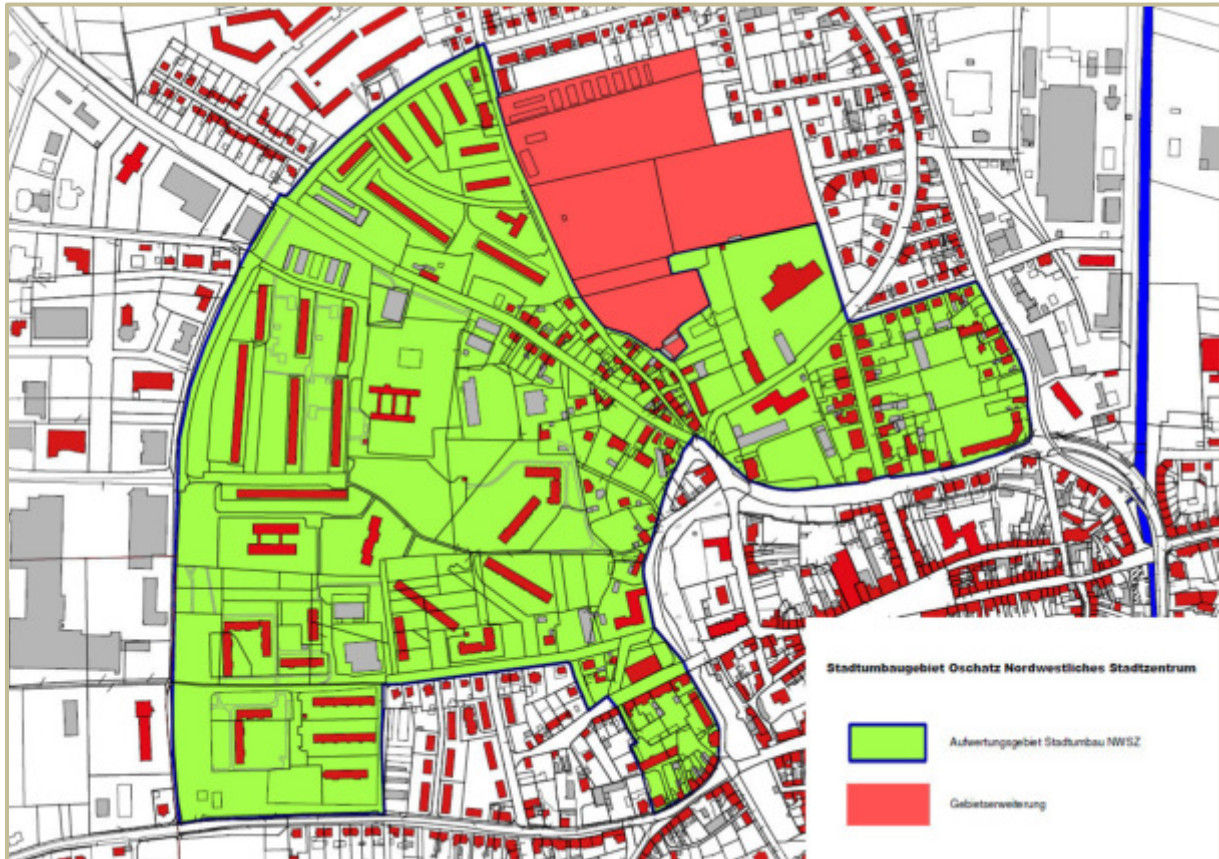


4.1.2 Städtebauförderung

Die Stadt Oschatz hat in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger „die STEG“ Stadtentwicklung GmbH für das Innenstadtbereich zwei Förderszenarien erarbeitet. Für beide Szenarien ist die Laufzeit von 2012 bis 2020 vorgesehen.

Die aktualisierte Förderkulisse (Stand 07/2018) stellt sich wie folgt dar.

Abbildung 34: Programmszenario Stadtbau Ost (SUO) in der Stadt Oschatz



Quelle: Bauamt Stadt Oschatz;

4.1.3 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG sind „... von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.“

In Oschatz besitzt insbesondere der Stadtkern, d.h. der Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauern, herausragende kulturhistorische Werte. Darüber hinaus verteilen sich weitere Kulturdenkmale in den Stadterweiterungsbereichen und den ländlichen Ortsteilen.

In der Anlage ist die Liste der Kulturdenkmale in Oschatz dem InSEK beigefügt.

→ Anlage: Liste der Kulturdenkmale in Oschatz

Die Sanierung und Nachnutzung von Baudenkmalen, insbesondere im Innenstadtbereich, beschreibt eine der größten Herausforderungen für die Stadt Oschatz. So sind aktuell zwar nur noch wenige Objekte dringend sanierungswürdig bzw. vom Verfall bedroht; gerade Objekte deren ehemalige Nutzung nicht Wohnzwecken diene bzw. deren Wohnnutzung nur noch unzureichend mit heutigen Wohnansprüchen in Einklang zu bringen sind lassen sich nur mit erheblichem Mehraufwand nachnutzen und erhalten.

In solchen Fällen ist eine wirtschaftlich sinnvolle Objektnachnutzung bei Erhalt gegenüber einer anderweitigen Flächennutzung kritisch abzuwägen.

4.1.4 Bebauungsplangebiete

Aktuell bestehen mehrere Bebauungspläne für die Stadt Oschatz. Diese sind über den Internetauftritt der Stadt unter www.oschatz.org einsehbar.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für privates Wohneigentum kann gegenwärtig durch die Stadt Oschatz noch bedient werden. So stehen aktuell (2018), noch ca. 5 freie Bauplätze zur Verfügung. Für 2018 sind weitere Erschließungen (Teilerschließung im Bereich „Fliegerhorst“, 21 Bauplätze und Erschließung „Altstadtblick“, 9 Bauplätze) geplant.

Das größte Flächenpotential befindet sich im „Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst“ (621-41-02-01).

Das Angebot an zentrumsnahen Bauplätzen ist daher auf deutlich weniger Bauflächen beschränkt, und konzentriert sich im Wesentlichen auf den „Cunnersdorfer Weg“ (621-41-42) bzw. „Altstadtblick“.

Die langfristige Beobachtung der Baulandnachfrage im Zentrum bzw. in zentrumsnahen Bereichen ist daher erforderlich.

Tabelle 8: Bebauungspläne (WA)

B-Plan	Name	Gemark.	Gebietsart nach BauNVO	Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Gesamtfläche [m ²]	Auslastung [%]	Geplante WE	Realisierte WE	Differenz (WE)	Auslastung [%]	Erschliessung	
621-41-92-02	Wohnungsbau Oschatz Nord/West 1. BA	Oschatz	WA	20.06.1991	26.03.1992	09.07.1992	22.200	100,0	172	172	0	100,0	erschlossen	
621-41-93-02	Wohnungsbau Oschatz Nord/West 2. BA	Oschatz	WA	10.09.1992	25.03.1993	02.09.1993	30.300	100,0	152	152	0	100,0	erschlossen	
621-41-93-04	Abrundungssatzung Zöschau	Zöschau	WA	-	05.08.1993	25.11.1993	14.000	100,0	6	6	0	100,0	erschlossen	
621-41-93-05	Abrundungssatzung Lonnewitz	Lonnewitz	WA	-	05.08.1993	25.11.1993	700	100,0	1	1	0	100,0	erschlossen	
621-41-94-02	Wohnungsbaustandort Thalheim	Thalheim	WA	17.12.1992	17.02.1994	24.03.1994	25.000	100,0	38	38	0	100,0	erschlossen	
621-41-94-02	Wohnungsbaustandort Thalheim vereinf. Ä.	Thalheim	WA	20.06.1996	11.09.1996	27.10.1996	27.000	100,0	38	38	0	100,0	erschlossen	
621-41-95-01	Siedlung Zur Krone	Oschatz	WA	18.04.1996	25.06.1992/ 04.07.1996	20.01.1994/ 28.07.1996	23.697	100,0	25	25	0	100,0	erschlossen	
621-41-97-04	Wohngebiet Oschatz Nord/West 3. BA	Oschatz	WA	16.12.1993	11.09.1996	18.05.1997	38.700	80,0	3	3	0	100,0	erschlossen	
621-41-97-05	Abrundungssatzung Merkwitz Lindenstraße	Merkwitz	WA	-	11.09.1996	05.01.1997	2.400	100,0	2	2	0	100,0	erschlossen	
621-41-98-01	Einfamilienhausstandort II Fliegerhorst 1.Ä.	Oschatz	WA	24.02.2005	23.06.2005	22.07.2005	60.000	100,0	39	36	3	100,0	erschlossen	
621-41-99-01	Eigenheimstandort Zur Krone II	Oschatz	WA	24.07.1997	25.06.1998	07.03.1999	18.400	94,3	18	17	1	94,4	erschlossen	
621-41-01-01	Mischgebiet Nossener Straße	Oschatz	WA	03.09.1998	27.04.2000	30.03.2001	15.800	93,5	13	13	0	100,0	erschlossen	
621-41-01-02	Ergänzungssatzung Thalheim Limbacher Weg	Thalheim	WA	23.09.1998	10.05.2001	29.09.2001	2.700	100,0	3	3	0	100,0	erschlossen	
621-41-02-01	Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst	Oschatz	WA	23.02.1995	15.03.2001	25.01.2001	698.000	85,0	382	338	4/21 (44) ⁴	88,5	teilerschlossen	
621-41-02-03	Wohnungsbau 2. BA Oschatz Nord/West Än.	Oschatz	WA	09.08.2001	14.02.2002	28.03.2002	42.245	94,8	168	160	8	95,2	erschlossen	
621-41-03-02	Eigenheimstandort Blumenberg	Oschatz	WA	01.10.1991	16.10.2003	19.12.2003	230.000	100,0	23	21	2	100,0	erschlossen	
621-41-05-01	Flurweg Altoschatz	Altoschatz	WA	08.11.2001	20.01.2005	28.01.2005	4.000	100,0	2	1	1	100,0	erschlossen	
621-41-06-01	Wohnbauland Nordstraße	Oschatz	WA	19.02.2004	15.06.2006	30.06.2006	10.500	71,8	9	8	1	88,9	erschlossen	
621-41-03-12	Altstadtblick	Oschatz	WA	15.03.2012	16.05.2013	11.09.2013	9.026	0,0	9	0	(9)	0,0	Nicht erschlossen	
621-41-04-13	Ergänzungssatzung Leubener Straße	Thalheim	WA	18.04.2013	13.02.2014	12.03.2014	1.500	66,0	2	1	1	50,0	erschlossen	
621-41-42	Eigenheimstandort Cunnersdorfer Weg	Oschatz	WA	05.02.2015	03.03.2016	13.04.2016	12.960	0,0	12	3	9	25,0	erschlossen	
							Summe	1.289 ha	-	1.117	1.038	30	92,7	

Quelle: Stadt Oschatz (2017); RAPIS-Onlineportal (2017); eigene Darstellung

⁴ Aktuell (Stand 31.12.2017) bestehen 4 freie Bauplätze, weitere unbebaute Flächen sind noch nicht erschlossen. Die geplante (Teil-)Erschließung (2018) ermöglicht weitere 21 Bauplätze.

4.2 Wohnen

4.2.1 Bestandsanalyse Wohnraum

Die Wohnungs- und Haushaltsbefragung im Zuge des Zensus (09.05.2011) lässt konkrete Rückschlüsse zur Situation des Oschatzer Wohnungsmarktes im Bestand zu. Die Fortschreibung der Daten bis 2015/2016 (thematisch bedingt unterschiedliche Aktualitäten) zeigt Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit auf und lässt Rückschlüsse auf eine mittelfristige künftige Entwicklung zu.

Zu beachten ist, dass die statistischen Erhebungen im Rahmen des Zensus aber auch in der Folge zwischen „Gebäuden mit Wohnraum“ und „Wohngebäuden“ unterscheiden. Als Unterscheidungsmerkmal dient hier die nutzflächenbezogene überwiegende Nutzung, wobei in im Falle von Wohngebäuden die überwiegende Nutzung durch Wohnen erfolgt, während „Gebäude mit Wohnraum“ sämtliche Gebäude in denen mindestens eine Wohneinheit vorhanden ist (deren Gesamtnutzfläche aber überwiegend für anderes genutzt wird) berücksichtigen.

Der Wohnungsbestand (8.725 Wohnungen) in der Stadt Oschatz war zum Zeitpunkt des Zensus auf 3.262 Gebäude verteilt. Davon waren 8.290 Wohnungen in 3.081 Wohngebäuden zu finden. Die Fortschreibung der Daten bis 2016 zeigt hier nur geringe Änderungen, so waren am 31.12.2016 8.191 Wohnungen in 3.116 Wohngebäuden vorhanden.

4.2.1.1 Baualter des Wohnraums

In Tabelle 9 ist der zum Zeitpunkt des Zensus 2011 beschriebene Wohnungsmarkt abgebildet, dieser wird in bestimmten (jedoch nicht allen hier aufgenommenen) Aspekten fortgeschrieben. Trotz seiner zwischenzeitlich leicht veralteten Daten lässt er grundsätzliche Rückschlüsse zum aktuellen Wohnungsbestand in der Stadt Oschatz zu. Anteilig am gesamten Wohnraum entfallen ca. 25% auf den altbaulichen Wohnungsbestand (vor 1918), welcher gleichzeitig fast 1/3 des Gebäudebestandes ausmacht. Einen Großteil davon machen insbesondere die zentralstädtische Altstadtbebauung, die dörflichen Ortsteile sowie die gründerzeitlichen Bereiche in Oschatz aus.

Über 40% des Wohnraumes befinden sich in Beständen, welche zwischen 1948 und 1990 errichtet wurden. Diese finden sich insbesondere in den Altneubaubeständen „Am Wasserturm“ und im Bereich Heinrich-Mann-Straße sowie den Plattenbaustandorten „Oschatz-West“ und „Goethestraße“. Der Gesamtwohnraum in diesem Bereich ist – bedingt durch die Konstruktionsweisen – einer deutlich geringeren Gebäudeanzahl zuzuordnen. Insgesamt beträgt die durchschnittliche Wohnungsanzahl fast 4 WE pro Gebäude, wohingegen sie in allen anderen Epochen etwas mehr als 2 WE pro Gebäude beträgt. Die relativ geringe Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude in der Hochphase des industriellen Geschosswohnungsbaus ist vor allem auf die gleichzeitige kleinräumige private Bautätigkeit (613 der 918 Wohngebäude mit 661 der 3.572 WE) zurückzuführen. Berücksichtigt man diese nicht, ergibt sich eine durchschnittliche Wohnungszahl von 8,6 WE je Gebäude/Aufgang.

Nach der politischen Wende (wie auch zwischen 1919 und 1948) beschränkte sich die Bautätigkeit mit Ausnahmen wieder auf kleinere Objekte, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. Als Ausnahme dazu sind die zusammenhängende Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Objekten in der Lessingstraße bzw. die Nachverdichtung zwischen Langem Rain und Wermisdorfer Straße zu nennen, welche Mitte der 1990er Jahre realisiert wurden.

Es lässt sich außerdem sehen, dass historische Wohnungsbestand zu ca. 10% auch in Mischnutzung zu finden ist, dieser Zustand lässt sich auch in der Nachwendezeit erkennen. Insbesondere die dörflichen Wohnstrukturen, die altstädtische Bebauung und die Integration gewerblicher Nutzungen in Neubauten der Nachwendezeit weisen dabei keine überwiegenden Wohnnutzungen mehr aus. In der Zwischenkriegszeit und auch zu Zeiten der DDR wurde die Schaffung von Wohnraum nahezu vollständig in reinen Wohnobjekten umgesetzt.

Betrachtet man den Leerstand bezogen auf das Baualter, so fällt auf, dass insbesondere in den sehr alten Wohnraumbeständen (Baujahr vor 1918) und den jüngeren Wohnobjekten der Vorwendezeit (1979-1990) mit ca. 15% die höchsten Leerstandsquoten zu finden sind, während gerade in den Neubauten der Nachwendezeit (i.d.R. privates Wohneigentum) kein Leerstand zu finden ist. Bezogen auf den gesamten Wohnungsleerstand sind 80% des leerstehenden Wohnraumes in diesen zwei Wohnungsbeständen zu finden.

Tabelle 9: Verteilung des Wohnungsbestandes in Gebäuden mit Wohnraum am 09.05.2011 (nach Baujahr)

		Gesamt	bis 1918	1919 – 1948	1949 – 1990		1991 – 2011	
					'48 – '78	'79 – '90		
Gebäude mit Wohnraum (GB)	Gebäudeanzahl	3 262	1 042	670	936	524	412	614
	Gebäudeverteilung [%]	100,0	31,9	20,5	28,7	16,0	12,6	18,8
Wohngebäude	Gebäudeanzahl	3 081	936	652	918	512	406	575
	Anteil an GB [%]	94,5	89,8	97,3	98,1	97,7	98,5	93,6
	Gebäudeverteilung [%]	100	30,4	21,2	29,8	16,6	13,2	18,7
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWR)	Wohnungen	8 725	2 287	1 313	3 606	2 188	1 418	1 519
	Wohnraumverteilung [%]	100,0	26,2	15,0	41,3	25,1	16,3	17,4
	Wohnungen/Geb. [Ø]	2,7	2,2	2,0	3,9	4,2	3,4	2,5
Wohnungen in Wohngebäuden	Wohnungen	8 290	2 068	1 280	3 572	2 163	1 409	1 370
	Anteil an GWR [%]	95,0	90,4	97,5	99,1	98,9	99,4	90,2
	Wohnraumverteilung [%]	100,0	24,9	15,4	43,1	26,1	17,0	16,5
	Wohnungen/Gebäude [Ø]	2,7	2,2	2,0	3,9	4,2	3,5	2,4
	Leerstand Wohnraum ¹⁾	819	317	151	342	140	202	9
	Anteil am WR [%]	9,9	15,3	11,8	9,6	6,5	14,3	0,7
	Leerstandsverteilung [%]	100,0	38,7	18,4	41,8	17,1	24,7	1,1

¹⁾ Eine Aussage zum Leerstand im gesamten Wohnungsbestand ist nicht möglich, da im Rahmen der GWZ lediglich der Leerstand im reinen Wohngebäudebestand aufgenommen wurde.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Die Aufschlüsselung nach Gebäudegrößen (gemessen an der Anzahl Wohnungen je Gebäude) lässt zusätzlich Rückschlüsse über die Lage der leerstehenden Wohneinheiten zu. Demnach konzentriert sich der Leerstand insbesondere in den größeren Wohnblöcken (49,5% des gesamten Leerstandes in Gebäuden mit 7-12 Wohneinheiten) und Mehrfamilienhäusern (27,6% des gesamten Leerstandes in Gebäuden mit 3-6 Wohneinheiten). Bezüglich des Baualters nach Tabelle 9 wird außerdem deutlich, dass der relative Leerstand kleiner Wohnobjekte (1-2 Wohneinheiten) sich insbesondere im älteren Wohnungsbestand (Baujahr bis 1948) konzentriert (siehe auch 4.2.1.5). Etwas überraschend ist die relativ geringe Leerstandsquote in sehr großen Wohnobjekten (13+ WE).

4.2.1.2 Baukörper und Wohnungsgrößen

Bei Betrachtung der Baukörperstruktur fällt auf, dass der Großteil (55%) der Wohnbebauung der Stadt Oschatz als freistehende Gebäude ausgeführt ist. Dies betrifft in überwiegenderem Maße die ländlichen Ortsteile, aber auch die Eigenheimstandorte und die gründerzeitlichen Strukturen. Eine Besonderheit ist bei der Ausführung als gereichte Bebauung zu erkennen. In dieser Gruppe finden sich weniger als ein Viertel aller Gebäude, gleichzeitig aber fast 50% aller Wohnungen. Grund hierfür sind die typischen mit mehreren Aufgängen ausgeführten Geschosswohnungsbauten (Am Wasserturm, Oschatz-West, Goethestraße, Lessingstraße), welche eine hohe Wohnraumdichte bedingen (siehe Tabelle 10).

Tabelle 10: Anzahl Wohngebäude nach baulicher Ausführung am 09.05.2011

	Gesamt	Freistehend	Doppelhaus	Gereichtes Haus*	Andere
Gebäudeanzahl	3 081	1 698	623	692	68
Anteil [%]	100,0	55,1	20,2	22,5	2,2
Wohnungsanzahl	8 290	3 272	1 139	3 658	221
Anteil [%]	100,0	39,5	13,7	44,1	2,7

* Gereichtes Haus: Gebäude, das mit mindestens zwei anderen Gebäuden aneinander gebaut ist, unabhängig davon, ob es sich dabei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt. Die Gebäude müssen nicht baugleich sein, sie können seitlich/in der Höhe versetzt sein. Reiheneckhäuser zählen auch hierzu.
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Unter Berücksichtigung der Wohneinheiten je Gebäude lassen sich wiederum Rückschlüsse über die Anzahl und Verteilung der unterschiedlichen Baukörper ziehen. Demnach befinden sich in Oschatz ca. ein Drittel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, davon fast ein Viertel in Einfamilienhäusern.

Etwas weniger als ein Viertel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten. In großen Geschosswohnungsbauten (12% des gesamten Wohngebäudebestandes) befinden sich fast 50% aller Wohnungen.

Tabelle 11: Anzahl Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten am 09.05.2011

	Gesamt	1 WE	2 WE	3-6 WE	7-12 WE	13+ WE
Gebäudeanzahl	3 081	1 866	421	422	327	45
Anteil [%]	100,0	60,6	13,7	13,7	10,6	1,5
Wohnungsanzahl	8 290	1866	826	1 815	2 915	868
Anteil [%]	100,0	22,5	10,0	21,9	35,2	10,5

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Bei Betrachtung der Wohnraumgrößen wird deutlich, dass der gesamte verfügbare Wohnraum zu ca. 2/3 in 3- und 4-Raumwohnungen zu finden ist. Etwa ein Viertel aller Wohnungen besitzt 5 oder mehr Räume. Gleichzeitig ist erkennbar, dass gerade der Mietwohnungsbereich überwiegend durch die 3- und 4-Raumwohnungen abgedeckt wird, während die größeren Wohnungen überwiegend als Wohneigentum nicht auf dem Markt verfügbar sind. Betrachtet man demgegenüber den vorhandenen Wohnungsleerstand wird weiterhin deutlich, dass dieser sich insbesondere im Bereich der 3- und 4-Raumwohnungen konzentriert (über 75% des gesamten Leerstandes), während gerade größere Wohneinheiten – berücksichtigt man die Fluktuationsreserve – praktisch nicht von Leerstand betroffen sind und entsprechend am Markt nachgefragt sind.

Tabelle 12: Anzahl der Räume* je Wohnung in Wohngebäuden am 09.05.2011

	Gesamt	1 und 2	3 und 4	5 und 6	7 und mehr
Wohnungsanzahl	8 290	728	5 309	1 794	459
bew. Wohneigentum	2 573	39	871	1 245	418
bew. Mietwohnung	4 898	610	3 821	451	16
Anteil [%]	100,0	8,8	64,0	21,6	5,5
Leerstand	819	79	617	98	25
Anteil am Leerstand [%]	100,0	9,6	75,3	5,5	3,1
Anteil am Wohnraum [%]	9,9	10,9	11,6	5,5	5,4

* Entgegen der üblichen Zählung, ist die Küche als Raum mit aufgeführt. Daraus folgt, dass die Anzahl der 1- und 2-Raumwohnungen, lässt man die Küche als abtrennbaren Raum außen vor, deutlich größer ist.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Wenn man sich – auch in Verbindung mit Tabelle 12 – die Verteilung des Wohnraums in Bezug zu den vorhandenen Wohnflächen anschaut, so wird deutlich, dass ein Drittel aller verfügbaren Wohnungen weniger als 60 m², ein Drittel zwischen 60 und 80 m² und ein Drittel mehr als 80 m² Wohnfläche aufweisen und sich der Leerstand besonders im Bereich der kleineren Wohneinheiten konzentriert (fast 50 % in Wohneinheiten, welche kleiner als 60 m² sind).

Tabelle 13: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnflächen am 09.05.2011

	Gesamt	<40 m ²	40 m ² bis <60 m ²	60 m ² bis <80 m ²	80 m ² bis <100 m ²	100 m ² bis <120 m ²	>120 m ²
Wohnungsanzahl	8 290	500	2 396	2 737	1 089	754	814
Anteil [%]	100,0	6,0	28,9	33,0	13,1	9,1	9,0
Leerstand	819	51	348	276	76	61	7
Anteil am Leerstand [%]	100,0	6,2	42,5	33,7	9,3	7,4	0,9
Anteil an Wohnungen [%]	9,9	10,2	14,5	10,1	7,0	8,1	0,9

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Berechnungen

4.2.1.3 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur der Wohnbebauung ist geprägt durch einen überwiegenden Anteil von privatem Eigentum (80%), in denen sich jedoch nur die Hälfte des gesamten Wohnraums wiederfindet. Neben diesen existieren noch Eigentumsgemeinschaften, welche knapp 5% der Wohngebäude mit ca. 13% des Wohnraums verwalten; Genossenschaften welche ebenfalls knapp 5% des Gebäude- und 11% des Wohnungsbestandes verwalten sowie ein kommunales Wohnungsunternehmen welches knapp 8% der Wohngebäude aber fast ein Viertel des Wohnungsbestandes verwaltet.

Tabelle 14: Anzahl Wohngebäude nach Eigentümer am 09.05.2011

	Gesamt	Privatpersonen	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	Wohnungsgenossenschaften	Kommunale Wohnungsunternehmen	Privatwirtschaftl. Wohnungsunternehmen	Sonstige
Gebäudeanzahl	3 081	2 476	174	146	237	27	21
Anteil [%]	100,0	80,4	5,6	4,7	7,7	0,9	0,7
Wohnungsanzahl	8 290	4 143	1 094	956	1 837	158	96
Anteil [%]	100,0	50,0	13,2	11,5	22,2	1,9	1,2

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

In Oschatz gibt es mehrere regional und überregional agierende Wohnungsgenossenschaften, Gesellschaften und Verwaltungen. Daneben treten auch kleinere und private Akteure im Bereich der Vermietung auf. Die zehn relevantesten Akteure auf dem Oschatzer Wohnungsmarkt wurden im Rahmen der Aktualisierung des INSEK berücksichtigt und zu ihrem Bestand schriftlich befragt. Hintergrund war die Vorbereitung einer Arbeitsgruppe zum Thema „Wohnen“ mit dem Ziel detaillierte Handlungserfordernisse für die künftige Entwicklung des Oschatzer Wohnungsmarktes zu definieren. Von den 10 angeschriebenen haben sich lediglich zwei Unternehmen zurückgemeldet und aktuelle Zahlen zu ihren Wohnungsbeständen zugearbeitet.

Tabelle 15: Allgemeine Übersicht der Akteure auf dem Oschatzer Wohnungsmarkt* (Stand 12/2016)

	Wohnungen		Davon:		Mieteralter (ø)
	Gesamt	Anteil [%]	Saniert (1990)	Leerstehend	
Stadt Oschatz	8 183	100,0	-	-	48,9
Oschatzer Wohnstätten GmbH	1 776	21,7	~1 500	102	59,0
Wohnungsgen. Oschatz/Mügelin e.G.	660	8,1	660	29	k. A.
Andere / ohne Rückmeldung	5 747	70,2	-	-	-

Befragt wurden: GWG Gemeinnützige WoGe Oschatz e.G., Harlander Gbr Schreinerei Treppenbau, Haus- und Grundbesitzerverein Nordsachsen e.V., Jäger Immobilien, Joachim Rolke Immobilien GmbH Oschatz, Kay Schwarz, Krieger Architekten und Ingenieure GmbH, Michaels Immobilien Oschatz, Oschatzer Wohnstätten GmbH, Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin e.G., Zuarbeit erfolgte durch die in Tabelle 8 gelisteten Akteure
Quelle: Befragungsdaten, eigene Darstellung, 2017

Der Wohnungsbestand der größten Wohnungsunternehmen umfasst maßgeblich 2- und 3- Raumwohnungen. Die Gebäude der Oschatzer Wohnstätten GmbH und der Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin wurden vorwiegend zwischen 1949 und 1990 errichtet und konzentrieren sich maßgeblich auf die Wohngebiete Oschatz-West und Am Wasserturm.

Die *Oschatzer Wohnstätten GmbH* verwaltet insgesamt 1 776 Wohnungen (Stand 08/2017), davon stehen 240 WE leer. Von den leerstehenden WE sind jedoch nur 102 WE in der aktiven Vermietung. Etwa 1500 WE wurden seit 1994/1995 vollständig saniert, 230 Wohnungen besitzen einen barrierefreien baulichen Zustand. Weitere 59 barrierefreie Wohnungen sind derzeit in der Umsetzung bzw. sollen bis 2020 fertig gestellt werden. Das Durchschnittsalter aller Mieter wird mit ca. 59 Jahre angenommen (siehe Anlage D).

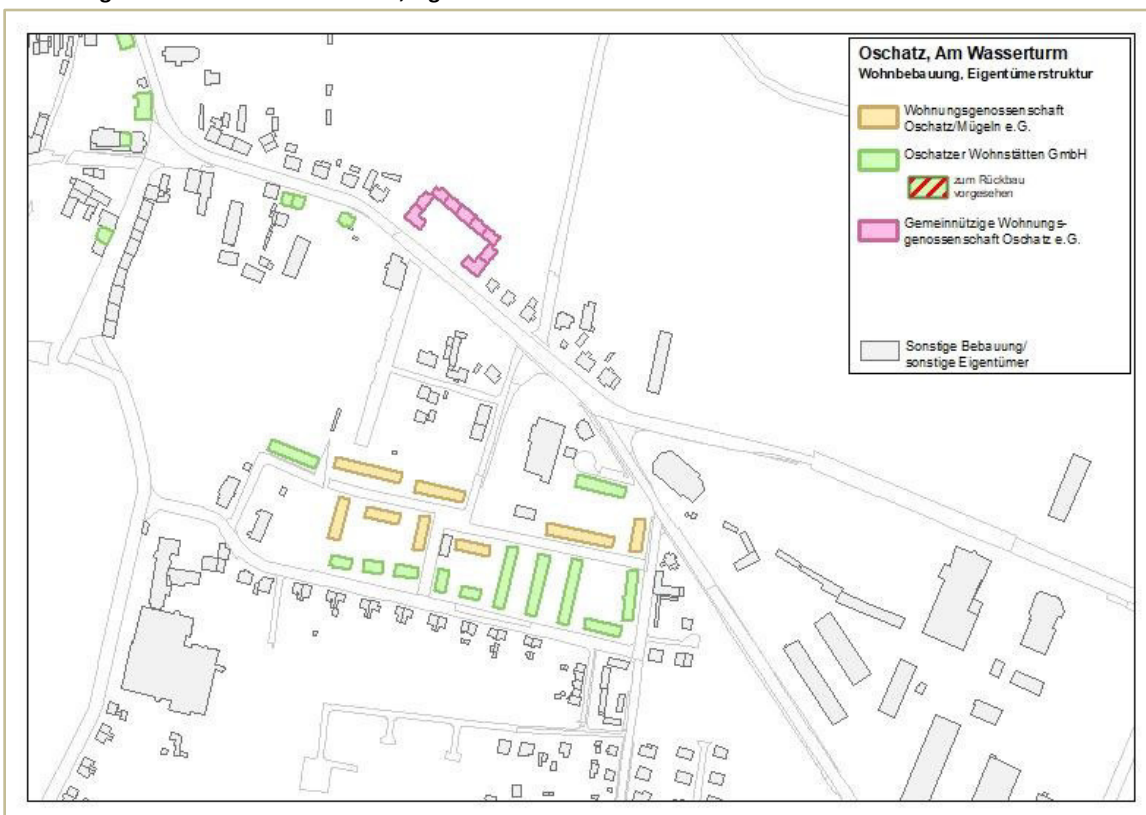
Die *Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin e.G.* verwaltet 660 Wohneinheiten in Oschatz, alle Gebäude wurden seit 1990 saniert. Der Leerstand ist mit unter 5% des Gesamtbestandes verhältnismäßig niedrig und nicht marktrelevant. Zum Mieteralter konnten mit moderatem Aufwand seitens der Genossenschaft keine Angaben gemacht werden. Es wurde jedoch auf Nachfrage bestätigt, dass in bestimmten Bereichen des Bestandes das durchschnittliche Mieteralter als „sehr hoch“ eingeschätzt wird und damit zumindest mittelfristig eine Leerstandsproblematik auftreten wird.

Abbildung 35: Oschatz West, Eigentümerstruktur



Quelle: eigene Darstellung, Ergebnisse der Akteursbefragung, 2017

Abbildung 36: Oschatz Am Wasserturm, Eigentümerstruktur



Quelle: eigene Darstellung, Ergebnisse der Akteursbefragung, 2017

Gemeinsam verwalten die Oschatzer Wohnstätten und die Wohnungsgenossenschaft ca. 1/3 des gesamten Wohnraumbestandes und ca. 3/4 des Mietwohnungsbestandes der Stadt Oschatz.

Die Wohnungsbestände in den Objekten der Wohnstätten GmbH konzentrieren sich insbesondere im Bereich kleinerer 1- bis 2-Raumwohnungen (über 50% des alleinverwalteten Bestandes). Nur etwa 6% des Wohnungsbestandes werden durch große 4- und 5-Raumwohnungen abgedeckt. Etwa 85 % des gesamten Wohnungsbestandes (auch in Eigentümergemeinschaften) befinden sich in saniertem Zustand (frühestens 1994 saniert). In 200 Wohnungen des Bestandes ist sowohl die Wohnung als auch der Wohnungszugang barrierefrei gestaltet. 870 Wohneinheiten (über 50 %) verfügen über einen Balkon oder Terrasse bzw. über eine Möglichkeit zur Gartennutzung.

Der Leerstand konzentriert sich vornehmlich in den unsanierten Objekten (zu 1/3 leerstehend). Ein konkreter Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Leerstand lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht erkennen. Im Ergebnis der Arbeitsrunden wurde jedoch angemerkt, dass insbesondere größere Wohnungen aktuell nachgefragt werden und nur in eingeschränktem Maß verfügbar sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich der Leerstand vornehmlich im Bereich der kleineren Wohneinheiten konzentriert.

4.2.1.4 Wohnraumleerstand

Die Leerstandsbetrachtung innerhalb der Stadt Oschatz ist Voraussetzung für eine fundierte Handlungsempfehlung zur Steuerung des Oschatzer Wohnungsmarktes. Hierbei stellt sich insbesondere die Frage nach dem quantitativen als auch dem qualitativen Wohnungsleerstand.

Während die qualitativen Rückschlüsse näherungsweise aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2011 zu entnehmen sind (da nur als Momentaufnahme verfügbar) basieren die quantitativen Rückschlüsse auf einer Fortschreibung der Zensusdaten unter Berücksichtigung der Bauab- und Zugänge.

Zum Zeitpunkt des Zensus (und damit grundlegend für alle weiteren Angaben) stellt sich die Leerstandsituation in Oschatz wie folgt dar:

Tabelle 16: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegrößen am 09.05.2011

	Gesamt	Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude			
		1-2 WE	3-6 WE	7-12 WE	13+ WE
Wohnungsanzahl in Wohngebäuden	8 290	2 692	1 815	2 915	868
Leerstehender Wohnraum in Wohngebäuden	819	140	226	405	48
Anteil Leerstand in WG/GG ¹⁾ [%]	100,0	17,1	27,6	49,5	5,9
Anteil am Wohnraum in Wohngebäuden [%]	9,9	5,2	12,5	13,9	5,5
Anteil am Gesamtwohnraum in Wohngebäuden ²⁾ [%]	9,9	1,7	2,7	4,9	0,6

¹⁾ WG/GG = Wohngebäudeanteil nach Gebäudegröße/Wohnungsanzahl gemessen am Gesamtbestand

²⁾ Gesamtwohnraum in Wohngebäuden = Leerstandsanteil nach Gebäudegröße/Wohnungsanzahl gemessen am Gesamtwohnraum (GWR) in Wohngebäuden
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Die Verteilung des Wohnungsleerstandes bezogen auf das städtische Gesamtgebiet ist jedoch nicht gleichförmig. Insbesondere die dörflichen Ortsteile und die dort vorhandenen Wohnformen, die Anteile an Mietwohnraum und damit auch die Wohnraumleerstände weichen deutlich von denen der Stadt Oschatz ab.

Tabelle 17: Leerstand in Ortsteilen, Wohneigentumsquote am 09.05.2011

	Oschatz, Stadt	Fliegerhorst	Leuben	Limbach	Lonnwitz	Mannschatz	Merkwitz	Oschatz	Rechau	Schmorkau	Thalheim	Zöschau
Wohngebäude	3 082	123	64	65	103	50	139	2 241	31	68	172	26
WG in Wohngebäuden	8 290	472	73	74	153	61	182	6 892	33	87	230	32
WG je Wohngebäude [Ø]	2,7	3,8	1,1	1,1	1,5	1,2	1,3	3,1	1,1	1,3	1,3	1,2
Leerstand [%]	9,9	0,8	8,2	1,4	6,5	3,3	9,3	11,0	3,0	3,4	5,7	12,5
Wohneigentumsquote [%]	34,5	22,0	91,0	84,9	68,5	86,4	75,8	28,9	90,6	76,2	84,8	85,7
Stadträuml. Einordnung*	A-E	C/D	E	E	E	E	E	A-E	E	E	E	E

*Beschreibung stadträumliche Einteilung siehe Kap. 4.1.1.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Deutlich zu erkennen ist, dass sich der Wohnungsleerstand 2011 vor allem in der Kernstadt konzentriert. In diesem ist zugleich die Eigentumsquote am niedrigsten. Mit Ausnahme des Standortes Fliegerhorst beschreiben die dörflichen Ortsteile eine relativ homogene Wohnsituation, in der überwiegend selbst genutztes Wohneigentum vorhanden ist und auch genutzt wird. Zugleich sind der Anteil der Wohnbebauung und auch der Anteil des Leerstandes im enthaltenen überwiegend selbstgenutzten Wohnraum im Vergleich zur Kernstadt relativ gering.

Im Ortsteil Fliegerhorst befinden sich zwei teilträumlich zu trennende Bereiche, im westlichen Bereich ein Eigenheimstandort und zentral ein ehemaliger Kasernenstandort, dessen Wohnform einer modernen kleinteiligen Geschossbebauung entspricht und welcher nicht durch Wohneigentum dominiert wird. Insofern ist dieser statistisch eher dem städtischen Kernbereich zuzuordnen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zensusaufnahme auch die aktuelle Situation der Stadt Oschatz widerspiegelt. Demnach konzentriert sich der Wohnungsleerstand vor allem im Bereich der Kernstadt, weniger in den dörflichen Ortsteilen. Dies wurde auch in den Gesprächen der AG „Wohnen“ deutlich.

Im Bereich der Kernstadt wiederum finden sich, räumlich getrennt, sehr verschiedene Bebauungsstrukturen mit unterschiedlichen stadträumlichen Funktionsschwerpunkten und entsprechend zu differenzierenden Wohnstandorten.

4.2.1.5 Aufnahme Innenstadt

Die aktuelle Leerstandssituation in der Stadt Oschatz kann aufgrund der statistischen Ausgangslage nur als durchschnittlich und gebietsübergreifend beschrieben werden. Die Situation stellt sich jedoch in Abhängigkeit von der Lage der betrachteten Ortsteile und der städtebaulichen Situation einzelner Quartiere innerhalb der Stadt deutlich differenzierter dar. Neben diesen Aspekten muss außerdem berücksichtigt werden, dass leerstehender Wohnraum nicht gleichbedeutend mit marktkonformem Wohnraum ist, so dass insbesondere auch der Sanierungsstand und die modernen Anforderungen an Mietwohnraum eine erhebliche Rolle bei der Bewertung des vorhandenen Leerstands spielen. Gerade letzteres ist statistisch aber kaum erfassbar.

Die Betrachtung der Leerstandssituation am Wohnungsmarkt, aber auch in Bezug auf die Gewerbeflächen, verlangt eine Unterscheidung und Beschreibung unterschiedlicher Quartiere. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnsituationen und damit auch das Verhalten am Wohnungsmarkt in Bezug auf die unterschiedlichen Quartiere sehr stark unterscheiden.

Um den Bereich der Altstadt näher bewerten zu können, wurde in Teilbereichen eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Beispielhaft wurden Straßenzüge ausgewählt und eine Begehung durchgeführt. Erfasst wurden dabei nach äußerer Inaugenscheinnahme Gebäudealter, Sanierungsstand, Nutzung und Belegungsgrad für die folgenden Straßenzüge:

- An der Klosterkirche / Brüderstraße / Altmarkt / Strehlaer Straße (Friedrich-Naumann-Promenade bis Dresdener Straße)
- Altoschatzer Straße / Neumarkt / Hospitalstraße (Freiherr-von-Stein-Promenade bis Dresdener Straße)
- Rosmarinstraße (Altoschatzer Straße bis Brauhausgasse)
- Seminarstraße (Neumarkt bis Freiherr-vom-Stein-Promenade).

Ziel der Bestandsaufnahme war die Erfassung des innerstädtischen Leerstandes im Bereich „Wohnen“ und „Gewerbe“ sowie die Möglichkeit Rückschlüsse auf Tendenzen der Leerstandsentwicklung in der Innenstadt und der Gesamtstadt zu ziehen.

Das Ergebnis soll, auch in Bezug zum Handelskonzept Oschatz (2008) unter Betrachtung der gewerblichen Nutzungen Rückschlüsse zur aktuellen Situation im Bereich des Handels im Stadtzentrum geben.

Die räumliche Aufnahmesituation ist wie folgt zu verorten:

Abbildung 37: Innenstadt Oschatz, Aufnahmeszenario



Quelle: Eigene Daten- und Kartengrundlagen

Insgesamt wurden 225 Objekte in der Innenstadt aufgenommen. Die meisten dieser Gebäude wurden und werden ausschließlich bzw. überwiegend zum Wohnen genutzt.

➔ **Pläne: Innenstadt Bestandsaufnahme**

Tabelle 18: Objektübersicht

	Gesamt	W	üW	G	üG	ÖN	S
Gebäude/Objekte	225	73	121	11	11	5	4
Enthaltene Wohneinheiten	502	138	342	-	22	-	-
Enthaltene Gewerbeeinheiten	196	-	147	18	31	-	-

W=Wohnen, üW=überwiegend Wohnen, G=Gewerbe, üG=überwiegend Gewerbe, ÖN=Öffentliche Nutzung, S=Sonstige Nutzung

Quelle: Eigene Darstellung

In der folgenden Übersicht sind die Ergebnisse der Begehung zusammengefasst:

Tabelle 19: Ergebnisübersicht zur Begehung Innenstadt

	Ergebnisse
Allgemein	Von den 225 aufgenommenen Objekten waren 153 vollsaniert, 31 in Teilen saniert (Dach/Fenster/Fassade) und 41 unsaniert. Insgesamt verfügen die 225 Objekte über 502 Wohneinheiten (davon 60 leerstehend) und 196 Gewerbeeinheiten (davon 58 leerstehend). 5 Objekte unterliegen einer öffentlichen Nutzung (Verwaltung, Kirchen), 4 weitere Objekte werden anderweitig genutzt (Garagen/-höfe).
Allgemeine Problematik	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzlich zu den Zwangspunkten am Objekt besteht zunehmend auch die Gefahr, dass Immobilien ohne weiterführendes Interesse durch die Eigentümer als Spekulationsobjekte fungieren oder deren weitere Nutzung und Nutzbarmachung an schwierigen Eigentumsverhältnissen und fehlendem Interesse scheitert.

(Fortsetzung nächste Seite)

<p>Wohnsituation in der Innenstadt</p>	<p>Von den 502 aufgenommenen Wohneinheiten waren 60 leerstehend, dies entspricht ca. 12% und liegt damit im gesamtstädtischen Mittel. Betrachtet man die Wohnungsleerstände jedoch auf Basis des Sanierungsgrades der Objekte, so zeigt sich, dass der Leerstand überwiegend in unsanierten (56%) und teilsanierten Objekten (22%) zu finden ist. Der Leerstand in vollsanierten Objekten ist mit 4% sehr viel geringer und deutet auf einen direkten Zusammenhang zwischen Wohnungsbesatz und Wohnungszustand hin. Die Lage der Objekte (direkte Marktlagen oder aber Nebenstraße/Gasse) ist dabei nicht vordergründig von Bedeutung.</p> <p>Dieser Zusammenhang wird sich insoweit weiterhin verstärken, als dass der allgemeine Druck auf den Mietwohnungsmarkt in der Stadt Oschatz eher abnehmen wird und besondere Wohnbedürfnisse (bspw. altersgerechtes Wohnen) und Anforderungen bspw. an die Wohnumgebungen weiter in den Vordergrund rücken werden.</p>
<p>Wohnen Problematik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfach genügen gerade die leerstehenden Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich nicht mehr heutigen Wohnansprüchen bzw. sind nur sehr schwer an moderne Wohnansprüche anzupassen. So sind in der bestehenden Altbausubstanz die entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnungsschnitte sehr beschränkt. Zusätzliche Zwangspunkte wie Raumhöhen/Fensteröffnungen, fehlender Rückraum und mögliche Auflagen durch den Denkmalschutz erschweren die Bestandssituation. • Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der derzeit leerstehenden Wohneinheiten in der Innenstadt nicht marktkonform und daher auch langfristig ohne entsprechende Investitionen und Wohnraumanpassungen nicht vermietbar sind. Aus- und Umbaumöglichkeiten zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse sind oftmals deutlich kostenintensiver (da auflagenbeschränkt oder durch bauliche Zwänge nicht als Standardlösung ausführbar) als vergleichbare Um- und Neubauten. • Die Attraktivität von Erdgeschosswohnungen bzw. von Wohneinheiten mit Erdgeschossanteil ist vor allem in der engen altstädtischen Bebauung und insbesondere in den von Durchgangs-, Park- und Fußgängerverkehr betroffenen Objekten nur schwer zu erhöhen und kann oftmals nur durch ergänzenden Wohnraum in höheren Geschossen erreicht werden. • Die Ergänzungsflächen (Hof/Garten/PKW-Stellplatzmöglichkeit) sind speziell im innerstädtischen Bereich stark beschränkt.
<p>Gewerbesituation in der Innenstadt</p>	<p>Von den 196 aufgenommenen Gewerbeeinheiten waren 58 leerstehend. Dies entspricht ca. 30%. Ähnlich wie bei den betrachteten Wohnobjekten ist auch bei den Gewerbeeinheiten ein möglicher Zusammenhang zwischen dem Sanierungsstand und dem Leerstand zu sehen. So stehen nur ca. 25% der vollsanierten Einheiten, aber über 50% der unsanierten Einheiten leer.</p> <p>Aufgrund der hohen Bedeutung der Geschäftslage wurde in Anlehnung an das Handelsnetzkonzept der Stadt Oschatz (2009) auch eine Lagebetrachtung der Objekte durchgeführt. Es zeigte sich, dass der Leerstand im „Zentralen Versorgungsbereich“ sich insbesondere in der abseitigen Lage der Hospitalstraße (zw. Brauhausgasse und Dresdner Straße) sowie in der „Ergänzungslage“ Strehlaer Straße konzentriert. Berücksichtigt man diese Bereiche unter der Annahme, dass sie als Hauptgeschäftslage (Zentraler Versorgungsbereich) nicht relevant sind, so ergibt sich eine starke Korrelation zwischen Leerstand und Lage.</p> <p>In dem nun reduzierten „Zentralen Versorgungsbereich“ (Lage 1; korrigierte Hauptlage) sind derzeit 19 der 106 aufgenommenen Gewerbeeinheiten ungenutzt. Dies entspricht einem Leerstand von 18%. In der außerhalb liegenden Bereichen (Lage 2) sind dagegen derzeit 39 von 90 Gewerbeeinheiten und damit ca. 43% leerstehend.</p> <p>Betrachtet man nun den Sanierungsstand noch einmal, so wird deutlich, dass selbst teilsanierte (30%) oder unsanierte Objekte (21%) in der Lage 1 eine entsprechende Auslastung vorweisen können, während der Leerstand in der Lage 2 für teilsanierte Objekte (56%) und unsanierte Objekte (100%) beträgt und damit deutlich abweicht.</p>
<p>Gewerbe Problematik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Gewerbeleerstand ist insbesondere in den Straßen abseits von Alt- und Neumarkt relativ hoch. Die bereits bestehenden Leerstände sowie teilweise vorhandene Sanierungsrückstände bewirken, insbesondere gebündelt, einen weiteren Attraktivitätsverlust. • Die oftmals vorhandene Koppelung von Gewerbeeinheit und Wohneinheit bzw. die unzureichende Trennung innerhalb der Objekte erschwert eine Nachnutzung der Gewerbeeinheiten. • Die Gestaltung der Gewerbeeinheiten (Fläche, Auslagefläche, Zugang, rückwärtiger Bereich, Liefermöglichkeiten) entspricht vielfach nicht den modernen Anforderungen. Die benötigten Umbauten wiederum sind nur schwierig zu realisieren, da die Kosten entsprechend hoch sind und mögliche Auflagen des Denkmalschutzes hemmend wirken können. • Der Lagenachteil (und damit der Anteil leerstehender potentieller Gewerbeeinheiten) der Nebenstraßen lässt sich langfristig wahrscheinlich nicht beheben. Potential bieten mögliche Umnutzungen (vergrößerte Wohneinheiten). • Die Verbindungsfunktion zwischen Neumarkt und Rosmarinpassage durch einen Fußgängertunnel ist wenig attraktiv und sehr unscheinbar im Stadtbild. Die Rosmarinpassage nimmt ihre Magnetfunktion (Gegenpol zum Discounter im Bereich des Altmarktes/Thomas Müntzer Haus) gegenwärtig nicht wahr. Einerseits fehlt die entsprechende frequenzbringende Verkaufseinheit und des Weiteren ist die stadträumliche Anbindung abträglich.

Quelle: Eigene Darstellung

Anmerkungen: Die Innenstadtbegehung diente in erster Linie der Veranschaulichung des innerstädtischen Wohnraumleerstandes bzw. einer Aufnahme des Sanierungsstandes im Innenstadtbereich der Stadt Oschatz. Die Übertragung der Ergebnisse auf angrenzende Straßenzüge innerhalb der Altstadt ermöglicht einen Überblick über die allgemeine innerstädtische Situation. Sie lässt jedoch keinen Rückschluss auf andere Stadträume zu. Der mögliche Zusammenhang zwischen Sanierungsstand und Auslastung ist ebenfalls nur bedingt auf andere Lagen übertragbar. Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus besteht ein erkennbarer Zusammenhang zwischen Sanierungsstand (und entsprechenden Miet- und Wohnnebenkosten) und der Nachfrage. So bilden insbesondere bezuschusste Haushalte eine größere Nachfragegruppe im Bereich einzelner Objekte, so dass eine vergleichbare Korrelation zwischen Sanierungsstand und Auslastung, vergleichbar der Innenstadt, nicht erkennbar sein würde.

Tabelle 20: Teilbegehung Innenstadt Oschatz, Ergebnisübersicht

Nutzung		Vollsaniert								Teilsaniert						Unsaniert/Baufällig							
		Objekte	Objektleerstand				Einheiten in Objekten	Einheiten leer	Objekte	Objektleerstand				Einheiten in Objekten	Einheiten leer	Objekte	Objektleerstand				Einheiten in Objekten	Einheiten leer	
0%	>0% bis 20%		>20% bis 50%	>50% bis 100%	0%	>0% bis 20%				>20% bis 50%	>50% bis 100%	0%	>0% bis 20%				>20% bis 50%	>50% bis 100%					
WOHNEN		205	137	125	4	7	1	395	17	29	20	0	5	4	50	11	39	16	0	2	21	57	32
	W	73	41	38	2	1	-	88	3	13	8	-	2	3	25	6	19	9	-	1	9	25	11
	üW	121	87	79	1	6	1	287	13	14	10	-	3	1	23	5	20	7	-	1	12	32	21
	üG	11	9	8	1	-	-	20	1	2	2	-	-	-	2	0	0	-	-	-	-	0	0
GEWERBE		143	106	80	0	6	20	156	39	16	8	0	0	8	19	8	21	10	0	0	11	21	11
	G	11	10	8	-	-	2	17	6	0	-	-	-	-	0	0	1	1	-	-	-	1	0
	üG	11	9	7	-	2	-	27	7	2	2	-	-	-	4	0	0	-	-	-	-	0	0
	üW	121	87	65	-	4	18	112	26	14	6	-	-	8	15	8	20	9	-	-	11	20	11
ÖFF		5	5							0							0						
	ÖN	5	5	5	-	-	-			0	-	-	-	-			0	-	-	-	-		
Son.		4	1							2							1						
	S	4	1	1	-	-	-			2	2	-	-	-			1	1	-	-	-		
		Gesamt (Einheiten)	Leerstand (absolut)	Leerstand [%]	Vollsaniert (Einheiten)	Vollsaniert, Leerstand (absolut)	Vollsaniert, Leerstand [%]	Teilsaniert (Einheiten)	Teilsaniert, Leerstand (absolut)	Teilsaniert, Leerstand [%]	Unsaniert (Einheiten)	Unsaniert, Leerstand (absolut)	Unsaniert, Leerstand [%]										
WOHNEN		502	60	11,9	395	17	4,3	50	11	22,0	57	32	56,1										
GEWERBE		196	58	29,6	156	39	25,0	19	8	42,1	21	11	52,4										
Lage 1		106	19	17,9	83	13	15,7	10	3	30,0	13	3	23,1										
Lage 2		90	39	43,3	73	26	35,6	9	5	55,6	8	8	100,0										

Quelle: Begehung der Innenstadt Oschatz am 08.08. und 09.08.2017

4.2.2 Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes und der Haushalte

Anhand der statistischen Daten, welche die bisherige Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011) und 2016 (aktuellste verfügbare statistische Daten) widerspiegeln, lässt sich ein die künftige Entwicklung in verschiedenen Bereichen des Wohnungsmarktes prognostizieren.

Grundlage hierfür ist auch die Annahme, dass die künftige Entwicklung vergleichbar ablaufen wird. Die Änderung der politischen, sozialen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann hier maßgeblich zu Abweichungen führen.

4.2.2.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes in der Stadt Oschatz ist seit Jahren mit einem leicht positiven Saldo unterlegt. Dieses resultiert hauptsächlich aus dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Wohnungsangebot in Objekten mit mehr als 2 Wohnungen dagegen ist insgesamt rückläufig und vor allem durch die Rückbaumaßnahmen im Bereich des Geschosswohnungsbaus in den vergangenen Jahren geprägt.

Die Stadt Oschatz hat entsprechend der Stadtentwicklungskonzeption von 2008/2009 eine Vielzahl von abgestimmten Maßnahmen umgesetzt und somit aktiv in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Die Wohnungsmarktsituation insbesondere die Leerstandsentwicklung wurde dadurch positiv gesteuert. Der konzentrierte Rückbau im Geschosswohnungsbau verringert indirekt die Leerstandsproblematik in den anderen Stadträumen und stärkt zugleich das Stadtbild.

Tabelle 21: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Oschatz seit 2011

Stand	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)	1 Wohnung			2 Wohnungen			3 und mehr Wohnungen		
				Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)
31.12.2011	3 075	8 151	6 071	1 887	1 887	2 070	420	840	693	767	5 410	3 301
31.12.2012	3 084	8 156	6 085	1 896	1 896	2 083	420	840	694	767	5 406	3 301
31.12.2013	3 095	8 175	6 098	1 907	1 907	2 098	420	840	694	767	5 414	3 299
31.12.2014	3 101	8 173	6 102	1 913	1 913	2 109	422	844	698	765	5 402	3 289
31.12.2015	3 108	8 183	6 117	1 919	1 919	2 119	423	846	701	765	5 404	3 290
31.12.2016	3 116	8 191	6 130	1 926	1 926	2 131	425	850	704	764	5 401	3 288

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Das jährliche Wohnungssaldo für die Stadt Oschatz beträgt, in Anlehnung an die Entwicklung zwischen 2011 und 2015, +8 Wohnungen, welche sich vornehmlich auf den Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser beschränken.

Tabelle 22: Entwicklung der Wohnungsgrößen (nach Anzahl Räume)

Anzahl Wohneinheiten								
	Gesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7+ Räume
31.12.2011	8 568	137	657	2 538	2 877	1 220	645	494
31.12.2012	8 574	135	656	2 542	2 872	1 224	647	498
31.12.2013	8 593	135	656	2 602	2 822	1 227	651	500
31.12.2014	8 591	135	656	2 594	2 820	1 230	654	502
31.12.2015	8 605	135	657	2 597	2 824	1 230	659	503
31.12.2016	8 613	135	656	2 597	2 822	1 233	667	503
Entwicklung	+0,5%	-1,5%	-	-2,3%	-1,9%	+1,0%	+3,5%	+1,8%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Berechnungen

Zu beachten ist, dass die Statistischen Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nur Wohnungen in Wohngebäuden listet, diese machen ca. 95% des gesamten Wohnungsbestandes aus. Aus statistischen

Gründen lässt sich im Weiteren auch nur mit diesem Wohnungsbestand arbeiten, da bspw. Leerstände im Bereich des Wohnungsmarktes für Wohnungen in Nichtwohngebäuden nicht geführt werden und auch die durchschnittlichen Haushaltsgrößen nur für Wohnungen in Wohngebäuden ermittelbar sind.

Neben den genannten Wohnungen in Wohngebäuden existiert in Oschatz laut Statistik auch ein Wohnheim mit 14 Wohnungen.

Aufgrund der veränderten Wohnraumnachfrage verschieben sich seit Mitte der 1990er Jahre die Verhältnisse des angebotenen Wohnraumes. So betrug der Anteil des Wohnraums in Ein- und Zweifamilienhäusern 2011 33,5%. 2015 lag er schon bei 33,9 %. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil auch zukünftig weiter steigen wird, da der Bedarf für selbstgenutzten Wohnraum anhalten wird und gleichzeitig der Bedarf an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau eher sinken wird. Dieser sinkende Bedarf resultiert vor allem aus dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang.

Als Folge der veränderten Wohnnachfrage ändert sich auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung kontinuierlich. Diese steigt weiterhin. Betrug sie 2011 noch 74,5 m² so lag sie 2015 schon bei 74,8m².

4.2.2.2 Entwicklung und Prognose der Haushaltszahlen

Betrachtet man die (grob aus der prognostizierten Entwicklung des Landkreises abgeleitete) Entwicklung der Haushaltszahlen und die Verteilung der Haushaltsgrößen für die angenommene zukünftige Entwicklung (Szenario 3, Variante 1) so wird deutlich, dass vor allem der Bedarf an Wohnraum für größere Haushalte (3 und mehr Personen) zurückgehen wird. Dieser wird bis 2030 etwa um den Betrag von 350 Wohneinheiten sinken. Allgemein wird somit zukünftig der Gesamtwohnraumbedarf sinken. Angesichts des Bevölkerungsrückganges mit parallel stattfindendem Alterungsprozess der Bevölkerung liegt die Vermutung nahe, dass verstärkt kleinere Wohneinheiten nachgefragt werden.

Tabelle 23: Entwicklung der Haushaltszahlen für die Stadt Oschatz (auf Basis der Daten für den Landkreis Nordsachsen¹)

	Entwicklung		Szenario 3, Variante 1 (grün)			Szenario 3, Variante 2		
	2011 ²⁾	2015	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Anteil der Haushaltsgrößen im LK								
Haushalte mit 1 Person (in %)	37,3	36,8	37,1	37,5	37,8	37,1	37,5	37,8
Haushalte mit 2 Personen (in %)	38,5	38,3	39,3	40,1	41,0	39,3	40,1	41,0
Haushalte mit 3 Personen (in %)	14,3	15,7	14,8	13,9	13,1	14,8	13,9	13,1
Haushalte mit 4+ Personen (in %)	9,9	9,2	8,8	8,4	8,1	8,8	8,4	8,1
Gesamtbevölkerung in Oschatz	15 164	14 734	14 431	13 703	12 954	13 787	13 037	12 324
Anzahl aller Haushalte in Oschatz	7 511	7 431	7 407	7 201	6 973	7 076	6 851	6 634
Haushalte mit 1 Person	38,6	2 735	2 748	2 700	2 636	2 625	2 569	2 508
Haushalte mit 2 Personen	38,1	2 846	2 911	2 888	2 859	2 781	2 747	2 720
Haushalte mit 3 Personen	14,2	1 167	1 096	1 001	913	1 047	952	869
Haushalte mit 4+ Personen	9,0	684	652	605	565	623	575	537

¹⁾ Es kann davon ausgegangen werden, dass Haushaltsgrößenverteilung in der Stadt Oschatz stärker in Richtung der 1- und 2-Personenhaushalte tendiert als dies die zugrundeliegenden Zahlen für den Landkreis Nordsachsen abbilden.

²⁾ Angaben für 2011 beziehen sich auf den Zensustag 09.05.2011

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Demografiemonitor Sachsen, eigene Berechnungen und Annahmen

Abweichend davon wird allerdings auch zukünftig der Wohnflächenbedarf je Einwohner weiter steigen, so dass nicht prinzipiell von einer Nachfrageverschiebung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ausgegangen werden kann.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen kann auch keinen Einblick auf die Nachfrage des tatsächlichen Wohnraumbedarfs bzw. Wohntyps (Mieter oder Selbstnutzer) geben. Auch ist das Nachfrageverhalten für Mietwohnraum kaum prognostizierbar, da es von vielen sozialen, ökonomischen und psychologischen Faktoren beeinflusst wird. So kann der Singlehaushalt, obgleich der statistische Bedarf nicht erkennbar ist, durchaus die Vierraumwohnung bevorzugen, während beispielsweise ein wirtschaftlich schlechter gestellter Haushalt auch eine Dreiraumwohnung nachfragen kann. Insofern beschreibt die Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße nur eine grobe Orientierung der tatsächlichen Nachfragesituation.

Die Entwicklung der Anzahl von Haushalten lässt sich anhand der Zensusdaten besonders gut für die Haushalte, in denen ausschließlich Personen im Alter von 65 Jahren oder älter wohnen, analysieren. Für diese Personengruppe ergab der Zensus 2011 einen Anteil von 28,6% an allen Haushalten. Unter der Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße für diese Gruppe auch zukünftig konstant bleibt (2015: HHG₆₅₊=1,805 Pers./HH) lassen sich aufgrund der Bevölkerungsprognose und der Haushaltsprognose (siehe Tabelle 27) Rückschlüsse über die künftige Anzahl der Haushalte in dieser Altersgruppe ziehen.

Aufgrund des steigenden Anteils der Gruppe der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird sich, trotz der zu erwartenden sinkenden Gesamthaushaltszahl, die Anzahl der Haushalte die von über 65-Jährigen geführt werden weiter erhöhen (siehe Tabelle 24).

Tabelle 24: Mögliche Entwicklung der Haushalte, in denen ausschließlich 65-Jährige und Ältere leben, in Abhängigkeit von der Bevölkerungsprognose und der Haushaltsgröße HHG₆₅₊=1,805 (Bezug Zensus 2011)

	Entwicklung		Szenario 3, Variante 1 (grün)			Szenario 3, Variante 2		
	2011 ¹⁾	2015	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Gesamtbevölkerung (GB)	15 164	14 734	14 431	13 703	12 954	13 787	13 037	12 324
Anzahl aller Pers. im Alter 65+ (P65+)	3 883	4 096	4 300	4 426	4 573	4 288	4 407	4 548
Anteil der Gruppe P65+ an der GB (%)	25,9	27,8	29,8	32,3	35,3	31,1	33,8	36,9
Anzahl aller Haushalte (HH)	7 511	7 431	7 407	7 201	6 973	7 076	6 851	6 634
Anzahl Haushalte im Alter 65+ (HH65+)	2 151	2 269	2 382	2 452	2 533	2 375	2 441	2 519
Anteil der Gruppe HH65+ an HH (%)	28,6	30,5	32,2	34,1	36,3	33,6	35,6	38,0
Anteil der 1-Personenhaushalte an der Gruppe der HH65+ (56,9%)	1 224	1 291	1 355	1 395	1 441	1 351	1 389	1 433
Anteil der 2-Personenhaushalte an der Gruppe der HH65+ (42,8%)	920	971	1 019	1 049	1 084	1 017	1 045	1 078

¹⁾ Angaben für 2011 beziehen sich auf den Zensustag 09.05.2011

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Demografiemonitor Sachsen, eigene Berechnungen und Annahmen

Berücksichtigt man das für die allgemeine Wohnraumentwicklung zugrundeliegende Szenario 3, Variante 1, so wird die Anzahl der Haushalte dieser Bevölkerungsgruppe von 2.269 (2015) auf 2.533 (2030) steigen. Damit steigt der künftige Bedarf um mehr als 250 entsprechende Wohneinheiten. Von diesen werden etwa 150 Wohneinheiten für eine Person sowie 100 Wohneinheiten für zwei Personen nachgefragt.

Allgemein wird demnach sowohl die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten als auch die Nachfrage nach entsprechend barrierefreien Wohneinheiten und Formen betreuten Wohnens weiter stark steigen. Dies resultiert auch aus einem weiteren Merkmal des demographischen Wandels: der Zunahme der durchschnittlichen Lebenserwartung und einer damit einhergehenden längeren Aufenthaltsdauer im eigenen Haushalt.

4.2.2.3 Entwicklung des Wohnraumleerstandes

Trotz eines leicht positiven, wachsenden Wanderungssaldos werden für die Stadt Oschatz auch zukünftig schrumpfende Einwohnerzahlen und damit auch schrumpfende Haushaltszahlen und steigende Leerstände die Entwicklung prägen. Kurzzeitig wird sich die Wohnraumsituation aufgrund der tendenziell weiterhin sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und dem dadurch (relativ) steigenden Wohnraumbedarf kaum verändern. Langfristig wird jedoch die sinkende Bevölkerungszahl und die sich einpendelnde Haushaltsgröße eine fallende Nachfrage nach Mietwohnraum nach sich ziehen.

Die Zensusdaten des Jahres 2011 lassen Rückschlüsse zum Wohnbestand, zum Leerstand und zur entsprechenden Haushaltsgröße zu. Diese und die entsprechenden Fortschreibungsdaten für das Jahr 2015 bilden die Grundlage für die Analyse der bisherigen Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Aus der Wohnraumentwicklung der letzten Jahre ist ersichtlich, dass der Bedarf nach Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern gedeckt ist. Die Neubautätigkeiten konzentrieren sich (mit Ausnahme einzelner größerer Objekte) überwiegend auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor. Der Leerstand konzentriert sich vor allem in älteren Objekten mit Baujahr vor 1919 sowie im Geschosswohnungsbau der 80er Jahre.

Tabelle 25: Leerstehende Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit vom Alter

Leerstehende Wohneinheiten in Wohngebäuden, Baujahre (Stichtag 09.05.2011)						
	Gesamt	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1978	Baujahr 1979 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2011
Wohneinheiten in Wohngebäuden	8 290	2 068	1 280	2 163	1 409	1 370
Leerstehende WE in WG	819	317	151	140	202	9
Leerstand (in %)	9,9	15,3	11,8	6,5	14,3	0,7
Leerstand (Anteil am Gesamtleerst.)	100,0	38,7	18,4	17,1	24,7	1,1

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Berechnungen

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden im Saldo 35 Wohnungen neu geschaffen. Dieses resultiert vor allem aus dem Bau von selbstgenutztem Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf Grund der stetigen Neubautendenz im diesem Bereich konzentrieren sich die aktuellen und künftigen Leerstände vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie in älteren Objekten und Objekten mit Sanierungsstau (siehe Tabelle 25).

Bei den leerstehenden älteren Objekten handelt es sich vor allem um Objekte in ländlichen Ortsteilen bzw. um Gebäude im Innenstadtbereich in ungünstigen Lagen oder/und in vernachlässigtem Zustand. Der Leerstand im Geschosswohnungsbau der 1980er Jahre konzentriert sich vor allem in unsanierten und lagebedingt unattraktiven Gebäuden.

Während die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum auch zukünftig anhalten wird, wird die Nachfrage nach Mietwohnungen in gleichem Maße zurückgehen. Gleichzeitig werden sich die Ansprüche an die zur Verfügung stehenden Mietwohnungen ändern.

Aufgrund der weiter zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird zudem der Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen zunehmen. Auch die Nachfrage nach altersgerechten und betreuten Wohnformen wird zukünftig weiter steigen. Diese Nachfrage wird vor allem in den innenstadtnahen Bereichen mit guter Versorgungslage verstärkt auftreten. Für die Stadt Oschatz als Mittelzentrum mit ihrer entsprechenden Versorgungsfunktion besteht hier die Chance, sich auch zukünftig als Zuzugsort gegenüber dem Umland zu profilieren.

Ein Risikofaktor bezüglich der künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes stellt die perspektivische Entwicklung der Warmmieten aufgrund steigender Nebenkosten in Objekten mit überdurchschnittlichem Leerstand dar. Die entsprechende Vermietbarkeit von Wohnungen mit hohen Nebenkosten, welche bspw. durch einen unzureichenden Sanierungsstand verursacht werden, wird weiter zurückgehen.

Auf Grundlage der statistischen Daten der Wohnraumerhebung des Mikrozensus (2011) und der Befragungsdaten zum aktuellen Wohnungsbestand in der Stadt Oschatz ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand vor allem in den Stadträumen mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbauten problematisch konzentriert. Zu untersuchen sind hierbei vor allem die Bereiche Oschatz-West und Am Wasserturm.

Zukünftig werden sich die vorhandenen Leerstände verstärken und dies vor allem in den bereits betroffenen Gebieten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei derzeitiger Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktsituation eine Trendumkehr stattfindet. Eine Balance im Wohnungsmarkt kann langfristig nur mit teileräumlich verorteten Eingriffen in den bestehenden Wohnungsmarkt erreicht werden. Hier sei auf bereits bestehende Pläne zum Rückbau von 135 Wohneinheiten in Oschatz-West seitens der Oschatzer Wohnstätten GmbH verwiesen.

Die Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 2011 bieten eine fundierte Auswertungsgrundlage für die aktuelle Wohnungssituation innerhalb der Stadt. Demnach standen für 7.471 Haushalte 8.290 Wohnungen (in Wohngebäuden) zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,9%. Berücksichtigt man eine Fluktuationsreserve von 3% bestand zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung ein Wohnungsüberhang von 6,9%. Unter Berücksichtigung einer modifizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße bleibt der Wohnungsüberhang von ca. 10% auch in den kommenden Jahren erhalten. Der durchschnittliche jährliche Wohnbausaldo beträgt seit 2011 ca. 8 Wohnungen. Einem größeren Rückbauprojekt im Jahre 2015 (ein Gebäude mit 37 WE, gewertet als gesteuerte Maßnahme) stehen lediglich Neubauten im Bereich von EFH/ZFH gegenüber (siehe Tabelle 26 und Tabelle 27)

Aus statistischen Gründen können nur Wohnungen in Wohngebäuden bei der Betrachtung berücksichtigt werden. Der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden ist für Oschatz mit ca. 94% zu beziffern (2015: 8.725 Wohnungen insgesamt gegenüber 8.183 in Wohngebäuden). Da der Anteil der Haushalte, welche in Wohngebäuden leben bei ca. 99,5% liegt besteht Grund zur Annahme, dass der Wohnungsleerstand im Bereich von Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Gebäude, deren Nutzfläche für Wohnzwecke geringer als 50% ist).

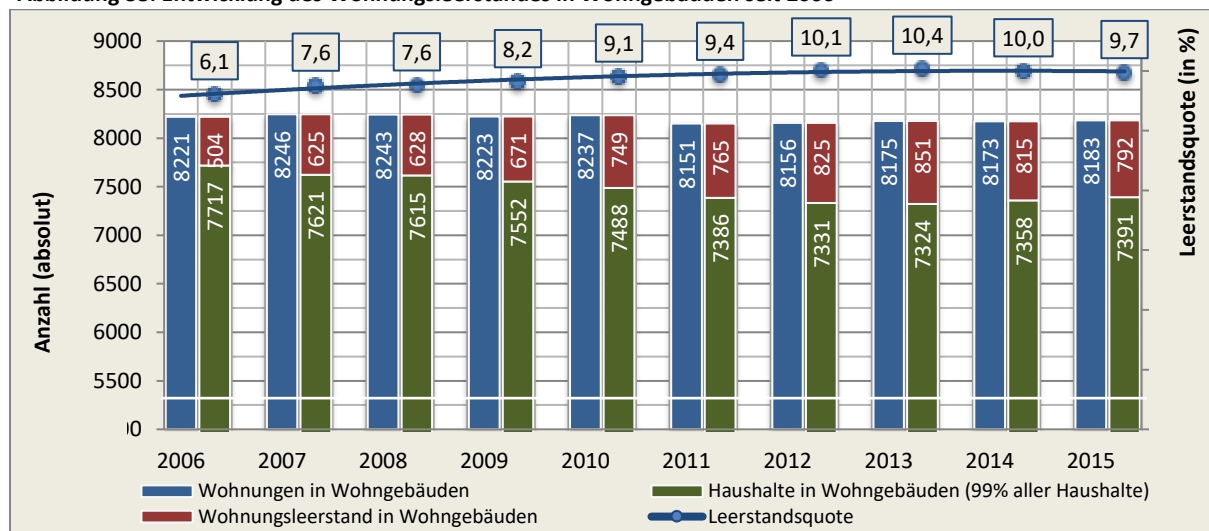
Tabelle 26 : Ermittlung des Wohnungsleerstandes in Wohngebäuden auf Basis der Entwicklung der Haushaltsanzahl zwischen 2005 und 2015

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011 ⁴⁾	2012	2013	2014	2015
Einwohner	16 012	15 745	15 662	15 465	15 266	14 991	14 814	14 733	14 734	14 734
Anzahl Wohnungen	8 221	8 246	8 243	8 223	8 237	8 151	8 156	8 175	8 173	8 183
Haushaltsgröße ¹⁾	2,064	2,055	2,046	2,037	2,028	2,019	2,010	2,001	1,992	1,983
Anzahl HH	7 758	7 662	7 655	7 592	7 528	7 425	7 370	7 363	7 397	7 431
HH in WG (99,5%) ²⁾	7 717	7 621	7 615	7 552	7 488	7 386	7 331	7 324	7 358	7 391
Wohnungsleerstand	504	625	628	671	749	765	825	851	815	792
Leerstand (%)	6,1	7,6	7,6	8,2	9,1	9,4	10,1	10,4	10,0	9,7
Reserve (3%) ³⁾	247	247	247	247	247	245	245	245	245	245
Überhang	258	377	381	424	502	521	580	606	570	547
Überhang (%)	3,1	4,6	4,6	5,2	6,1	6,4	7,1	7,4	7,0	6,7

¹⁾ Die zu Grunde liegende Haushaltsgröße basiert auf der Zensuserhebung 2011 und der Annahme einer durchschnittlichen leichten Senkung sowohl in der nahen Vergangenheit als auch in der näheren Zukunft, und wird mit einer durchschnittlichen Veränderung von -0,009 pro Jahr angenommen (Prognose).
²⁾ Die Anzahl der Haushalte in Wohngebäuden beträgt für die Stadt Oschatz ca. 99,5%, d.h. ca. 0,5% aller in Oschatz gemeldeten Haushalte leben in Wohnungen welche sich nicht in Wohngebäuden befinden (statistische Unterscheidung zw. zwei Gebäudetypen, über Wohnungen in Nichtwohngebäuden können keine detaillierten Aussagen gemacht werden, da für diese keine Leerstandszahlen existieren)
³⁾ Die Fluktuationsreserve (auch Leerstandsreserve) beschreibt 3% des gesamten Wohnungsbestandes, welcher als kurzzeitiger Leerstand für Umzüge und Sanierungsmaßnahmen nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Aufgrund des abweichenden, geringeren Wohnraumbedarfs ist die notwendige Fluktuationsreserve (gemessen am tatsächlichen Wohnungsbedarf) etwas geringer. Die notwendige Fluktuationsreserve liegt etwas darunter (2015: Notwendige Fluktuationsreserve 223 WE).
⁴⁾ Die Zahlen für 2011 entsprechen den statistischen Daten für den 31.12.2011 (basierend auf der Fortschreibung der Zensusdaten 2011), sie stimmen nicht mit den Daten des Zensus am 09.05.2011 überein.
 Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Eigene Berechnungen

Im Folgenden sei die bisherige Entwicklung unter der Annahme einer jährlich veränderlichen, aber durchschnittlich schwankungsfreien, Haushaltsgröße aufgezeigt. Auf Grund der Zensuserhebung und der damit einhergehenden Aktualisierung der Fortschreibungsbasis ist für das Jahr 2011 ein leichter Bruch, insbesondere im absoluten Wohnungsbestand, zu beobachten.

Abbildung 38: Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Wohngebäuden seit 2006



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; Eigene Berechnungen/Darstellung

Anmerkung: Im Vergleich zum SEKo 2008 ergeben sich rückwirkend geringere Leerstandszahlen, dies hängt insbesondere mit der rückwirkend korrigierten/veränderten Haushaltsgröße sowie dem statistisch erfassten Bezugstag (Zensustag 09.05.2011), auf dessen Zahlen Bezug genommen wurde, zusammen. Diese verändern die mutmaßlichen Leerstandszahlen vor dem Zensustag deutlich, inwiefern diese tatsächlich bestanden haben ist

aus heutiger Sicht nur schwer zu beschreiben und bedürfte einer präzisen Analyse aller Anbieter am Wohnungsmarkt.

Zu beachten ist außerdem, dass die berücksichtigte Haushaltsentwicklung und die daraus resultierende Wohnraumbelastung und der entsprechende Leerstand nur für Wohnungen in Wohngebäuden angegeben werden können. Zur Belastung der Wohnungen in anderen Gebäuden kann nur eine unzureichende Aussage getroffen werden, da für diese keine Zensusanalyse und damit keine grundlegende Aussage zum Leerstand und zur Belastung erfasst wurde.

Resultierend aus der erfassten Wohnungsbelegung in Wohngebäuden ergibt sich, dass ca. 0,5% aller Haushalte in Nichtwohngebäuden leben. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Angabe keine tatsächliche Belegung widerspiegelt, da sich im Zensusjahr ca. 40 Haushalte ca. 540 Wohnungen in Nichtwohngebäuden belegen. Dies würde aber in einer unrealistischen Leerstandsquote von über 90% in Nichtwohngebäuden resultieren.

Die Definition für Nichtwohngebäude erfolgt über die vorhandene Nutzfläche, in diesen Gebäuden ist der Anteil der Wohn- an der Gesamtnutzfläche geringer als 50%. Dies betrifft vor allem kleine Gebäude mit Gewerbeeinheiten im altstädtischen Kern und Gebäude in den ländlichen Ortsteilen mit angegliederten Nutzungen.

Die weitere Betrachtung des Wohnungsleerstandes und der Wohnraumentwicklung erfolgt ausschließlich für die Entwicklung im Bereich der Wohngebäude.

Wie in Abbildung 38 zu sehen, verläuft die Leerstandsentwicklung in Wohngebäuden seit 2006 leicht steigend mit einer geringfügig fallenden Tendenz seit 2013. Diese resultiert aus der (im statistischen Mittel) fallenden Haushaltsgröße und einer sich daraus ergebenden steigenden Haushaltszahl bei gleichzeitig konstanter Bevölkerungszahl. Die kurzzeitig fallende Leerstandskurve beschreibt keinen einsetzenden Trend, da von einer zukünftig weiterhin stagnierenden Bevölkerungszahl nicht ausgegangen wird.

4.2.2.4 Prognose zur unbeeinflussten Wohnraumentwicklung

Basierend auf der bisherigen Wohnungsmarktentwicklung erfolgt unter der Annahme einer anhaltenden gleichförmigen Wohnraumentwicklung und den statistischen Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 eine Modellierung der zukünftigen Wohnraumsituation der Stadt Oschatz.

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs und der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Wohnraumanzahl in Wohngebäuden auch bei gleichzeitig geringer Wohnraumentnahme (durch vereinzelte Rückbauten und Umnutzungen) auch zukünftig steigen.

Tabelle 27: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarf für die Stadt Oschatz auf Basis der prognostizierten Haushaltsgröße für den Landkreis; OHNE steuernden Eingriff in den Wohnungsmarkt (konstante Wohnraumzahl 8.183 aus dem Jahr 2015)

	Basis	Szenario 1: HHG 1,983 stagnierend; „Status Quo“						Szenario 2: HHG steigend; HHG ₂₀₃₀ =2,118					
		Variante 1			Variante 2			Variante 1			Variante 2		
Jahr	2015	2020	2025	2030 ⁴⁾	2020	2025	2030 ⁴⁾	2020	2025	2030 ⁴⁾	2020	2025	2030 ⁴⁾
Einwohner	14 734	14431	13703	12954	13787	13037	12324	14431	13703	12954	13787	13037	12324
Haushaltsgröße ¹⁾	1,983	1,983	1,983	1,983	1,983	1,983	1,983	2,028	2,073	2,118	2,028	2,073	2,118
Haushalte	7 391	7 239	6 874	6 498	6 916	6 540	6 182	7 078	6 575	6 084	6 762	6 256	5 788
Wohnungen	8 183	8 223	8 263	8 303	8 223	8 263	8 303	8 223	8 263	8 303	8 223	8 263	8 303
Wohnungssaldo	+8	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Wohnungsleerstand ²⁾	792	984	1 389	1 805	1 307	1 723	2 121	1 145	1 688	2 219	1 461	2 007	2 515
Leerstand (%)	9,7	12,0	16,8	21,7	15,9	20,9	25,5	13,9	20,4	26,7	17,8	24,3	30,3
Fluktuationsres. (3%) ³⁾	245	411	413	415	411	413	415	411	413	415	411	413	415
Wohnungsbedarf	(7 636)	7 650	7 287	6 913	7 327	6 953	6 597	7 489	6 988	6 499	7 174	6 669	6 203
Wohnungsüberhang	547	573	976	1 390	896	1 310	1 706	734	1 275	1 804	1 049	1 594	2 100
Wohnungsüberhang(%)	6,7	7,0	11,8	16,7	10,9	15,9	20,5	8,9	15,4	21,7	12,8	19,3	25,3

Jahr	Szenario 3: HHG fallend; HHG ₂₀₃₀ =1,848						
	Basis	Variante 1			Variante 2		
	2015	2020	2025	2030 ⁴⁾	2020	2025	2030 ⁴⁾
Einwohner	14 734	14431	13708	12954	13787	13037	12324
Haushaltsgröße ¹⁾	1,983	1,938	1,893	1,848	1,938	1,893	1,848
Haushalte	7 391	7 407	7 201	6 973	7 076	6 851	6 634
Wohnungen	8 183	8 223	8 263	8 303	8 223	8 263	8 303
Wohnungssaldo	+8	40	40	40	40	40	40
Wohnungsl Leerstand ²⁾	792	816	1 062	1 330	1 147	1 412	1 669
Leerstand (%)	9,7	9,9	12,9	16,0	13,9	17,1	20,1
Fluktuationsres. (3%) ³⁾	245	411	413	415	411	413	415
Wohnungsbedarf	(7 636)	7 818	7 614	7 388	7 488	7 264	7 049
Wohnungsüberhang	547	405	649	915	735	999	1 254
Wohnungsüberhang(%)	6,7	4,9	7,9	11,0	8,9	12,1	15,1

¹⁾ Grundlage für die Ermittlung der HHG bildet der Zensus von 2011 (Wohnungszählung, Leerstandszählung und Bevölkerungszählung als Grundlage zur Ermittlung der Haushaltsgröße), die durchschnittliche Abweichung der Werte vom Landkreis wurden auf das Ausgangsjahr 2015 übertragen.

²⁾ Der Wohnungsl Leerstand ergibt sich als Summe aus Fluktuationsreserve und Wohnungsübergang.

³⁾ Die angenommene Fluktuationsreserve beträgt 3% des gesamten Wohnungsbestandes.

⁴⁾ Die Prognosedaten für 2030 basieren auf der Annahme einer stetigen Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße entsprechend der bisherigen Entwicklung, prognostizierte Haushaltsgrößen für 2030 werden durch das StaLa noch nicht angegeben

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Eigene Berechnungen und Annahmen

Im Saldo beträgt die Wohnraumzunahme für die Stadt Oschatz seit 2011 32 Wohneinheiten. Darin enthalten ist neben der Zunahme im Bereich der EFH und ZFH auch die Entnahme zweier Gebäude mit je 6 WE. Insgesamt kann die Entwicklung seit 2011 aber als unbeeinflusst betrachtet werden. Bei anhaltender Entwicklung resultiert dies in einer Wohnraumzunahme bis 2030 um 120 WE (2015: 8.183 WE; 2030: 8.303 WE).

Diese Wohnraumzunahme bedeutet, unabhängig von anderen Gesichtspunkten der Wohnraumgestaltung, bei gleichzeitig schrumpfender Bevölkerung eine zukünftig stetig steigende Zahl an Wohnungsüberhängen. Auch die tendenziell weiter fallenden durchschnittlichen Haushaltsgrößenzahlen können den entstehenden Überhang nur bedingt abfedern.

Basierend auf der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen von 2016 ergeben sich 6 mögliche Varianten der Haushaltsentwicklung und einer daraus zu erwartenden Wohnungsnachfrage. Da sowohl die statistische Haushaltsgröße als auch die Bevölkerungsentwicklung lediglich Prognosewerte sind, sollten die sich ergebenden Haushaltszahlen und Wohnungsüberhänge nur als grobe Orientierung gelten. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung sehr wahrscheinlich zwischen den Varianten 1 und 2 des Szenarios 3 stattfindet, siehe Tabelle 27.

Es wird deutlich, dass ohne steuernde Eingriffe in den bestehenden Wohnungsmarkt und ohne grundsätzliche Veränderung der Parameter eine sehr ungünstige Entwicklung des Wohnungsmarktes eintreten wird. Die Leerstände werden sich gegenüber dem Basisjahr 2015 weiter erhöhen. Für das Jahr 2030 ist demnach ein Wohnungsl Leerstand von ca. 16% (Szenario 3, Variante 1) bzw. 20% (Szenario 3, Variante 2) zu erwarten.

Dies trifft insbesondere auf bestehenden Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu. Gerade jüngere Zuzügler in der Familiengründungsphase fragen hier vorrangig und verstärkt Bauland bzw. selbstgenutztes Wohneigentum nach. Dieses wiederum steht in starker Konkurrenz zu den bereits leerstehenden bzw. potentiell von Leerstand bedrohten Wohnungsbeständen.

4.2.2.5 Zukünftige Steuerung des Wohnungsbestandes

Aufgrund des zu erwartenden steigenden Wohnungsüberhanges in Zukunft sind gerade in den stadtteil-räumlichen Bereichen mit vorherrschendem Geschosswohnungsbau steuernde Eingriffe notwendig. Die Dringlichkeit zur Einflussnahme ist vor allem auch mit der bereits bestehenden Leerstandskonzentration in diesen Gebieten zu begründen.

Unter der Annahme, den Leerstand auf 8% des Wohnungsbestandes zu beschränken (davon 3% Fluktuationsreserve) ergeben sich auf Basis der ungestörten Wohnraumentwicklung bestimmte Rückbaupotentiale. Diese hängen maßgeblich von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, der veranschlagten Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und nicht zuletzt von der konstanten unbeeinflussten Wohnraumentwicklung ab.

Es wird deutlich, dass bereits minimale Änderungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße erhebliche Änderungen im Wohnraumbedarf und dem damit zusammenhängenden Rückbaupotential mit sich bringen. Aufgrund des zu erwartenden weiteren Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist davon auszugehen, dass das Szenario 3 die wahrscheinlichste Entwicklung abbildet.

Die sechs beschriebenen Entwicklungsvarianten weichen in Abhängigkeit von der gewählten Haushaltsgrößenentwicklungen und der gewählten Bevölkerungsprognose erheblich voneinander ab. Im ungünstigsten Fall (Szenario 2, Prognosevariante 2) wird eine fast dreimal so große Rückbaunotwendigkeit beschrieben wie im günstigsten Fall (Szenario 3, Prognosevariante 1). Grund hierfür ist der, wenn auch unwahrscheinliche, zukünftige Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße und dem damit verbundenen weiter steigenden Wohnungsüberhang.

Tabelle 28: Mögliche Bevölkerungsentwicklungen inkl. möglicher steuernder Eingriffe in den Wohnungsmarkt und daraus resultierender Rückbaubedarf für die Stadt Oschatz

	Szenario 1 (HHG ₂₀₃₀ =1,983; Status Quo)						Szenario 2 (HHG steigend, HHG ₂₀₃₀ =2,118)					
	Variante 1			Variante 2			Variante 1			Variante 2		
	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
Haushalte	7 239	6 874	6 498	6 916	6 540	6 182	7 078	6 575	6 084	6 762	6 256	5 788
Statistisches Änderungssaldo	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Angepasster Wohnungsbestand	8 223	7 876	7 481	8 223	7 526	7 119	8 223	7 702	7 158	8 223	7 360	6 812
Wohnungsbedarf mit FR	7 463	7 086	6 699	7 130	6 742	6 373	7 297	6 779	6 272	6 972	6 449	5 967
Wohnungsbedarf mit ÜH	7 836	7 441	7 034	7 486	7 079	6 692	7 662	7 118	6 586	7 320	6 772	6 265
Leerstand (geplant, 8%)	597	567	536	570	539	510	584	542	502	558	516	477
Überhang im Intervall (5%)	373	354	335	356	337	319	365	339	314	349	322	298
Notw. Rückbau im Intervall	387	435	447	737	447	427	561	584	572	903	588	546
Rückbauvolumen (bis 2030)	1 269			1 611			1 717			2 038		
Rückbau pro Jahr (ab 2018)	129	87	89	246	89	85	187	117	114	301	118	109
Bestand (% , Bezug 2015)	95,8	90,9	86,0	91,5	86,5	81,8	93,6	87,0	80,5	89,5	82,8	76,6

	Szenario 3 (HHG sinkend; HHG ₂₀₃₀ =1,848)					
	Variante 1			Variante 2		
	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030	2015 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
Haushalte	7 407	7 201	6 973	7 076	6 851	6 634
Statistisches Änderungssaldo	40	40	40	40	40	40
Angepasster Wohnungsbestand	8 223	8 058	7 834	8 223	7 700	7 456
Wohnungsbedarf mit FR	7 636	7 423	7 188	7 295	7 062	6 839
Wohnungsbedarf mit ÜH	8 018	7 794	7 548	7 660	7 416	7 181
Leerstand (geplant, 8%)	611	594	575	584	565	547
Überhang im Intervall (5%)	382	371	359	365	353	342
Notw. Rückbau im Intervall	205	263	287	563	285	275
Rückbauvolumen (bis 2030)	755			1 122		
Rückbau pro Jahr (ab 2018)	68	53	57	188	57	55
Bestand (% , Bezug 2015)	98,0	95,3	92,2	93,6	90,6	87,8

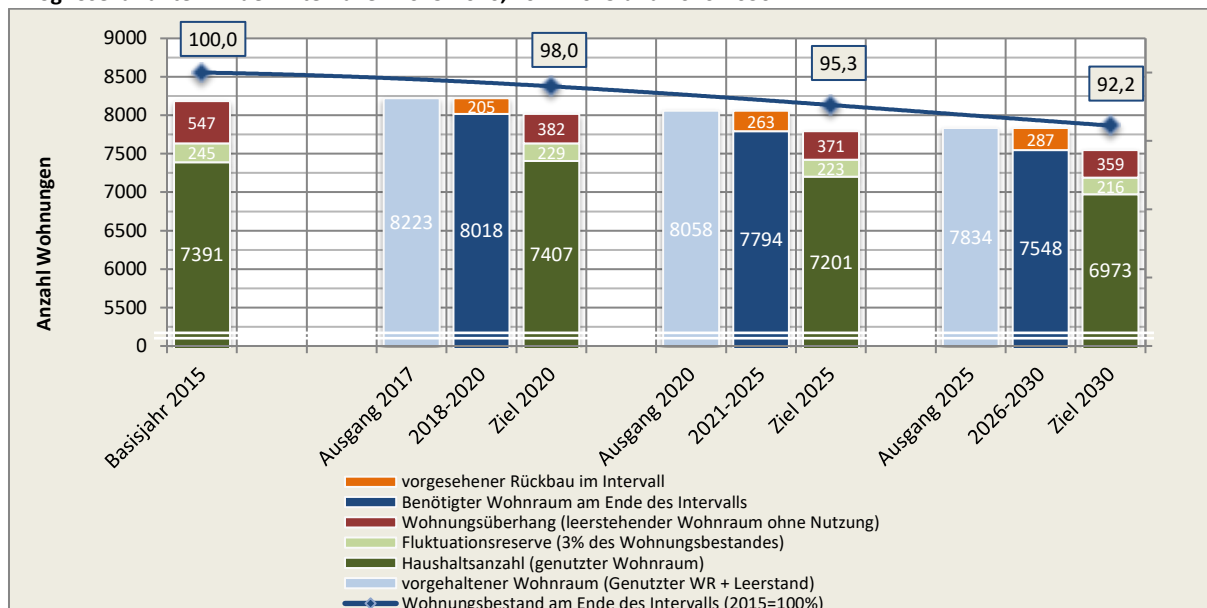
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Eigene Berechnungen und Annahmen; Geringe Abweichungen können durch Rundungen entstehen

Das wahrscheinlich eintretende Szenario 3 bietet hier mit der Variante 1 der Bevölkerungsprognose die beste Grundlage um steuernde Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu untermauern. Innerhalb dieses Szenarios ist die Prognosevariante 1, welche durch stärkeren Zuzug geprägt ist, zu favorisieren. Die Stadt Oschatz profitiert im Verhältnis stärker vom Zuzug aus dem Ausland und aus anderen Bundesländern als das Umland. Zugleich ist der Zuzug aus dem Landkreis und auch aus den ländlichen Ortsteilen in die Stadt stärker ausgeprägt als der Wegzug.

Innerhalb des Szenarios 3, Variante 1 wird bei sinkender Haushaltsgröße (-0,009 Pers./Jahr, entsprechend Tabelle 28) von 6.973 Haushalten (HHG₂₀₃₀=1,848) und einem entsprechenden Wohnraumbedarf von 7.548 WE im Jahr 2030 ausgegangen.

Zum Erreichen des Zielleerstandes wäre entsprechend ein Rückbau von ca. 750 WE bis 2030 notwendig. Die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen würde den Wohnungsbestand auf ein Niveau von ca. 92% des Bestandes von 2015 reduzieren. Perspektivisch wird mit der anvisierten Leerstandsquote von 8% der Wohnungsmarkt stabilisiert und das stadträumliche Erscheinungsbild positiv beeinflusst.

Tabelle 29: Prognostizierte Sollvariante bei geplantem angepasstem Wohnungsrückbau für das Szenario 3, Prognosevariante 1 in den Intervallen 2015-2020, 2021-2025 und 2026-2030



Quelle: Eigene Berechnungen/Darstellung

Die Notwendigkeit und die entsprechenden Ansätze zur Angleichung des Wohnungsbestandes wurden bereits im SEKo 2008 beschrieben und dargelegt. Die Zusammenarbeit mit den größeren Wohnungsverwaltungen ermöglicht die gezielte Auswahl konkreter Objekte für die Rückbaumaßnahmen.

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird das prognostizierte Rückbauvolumen auf gesamtstädtischer Ebene entsprechend den Umsetzungszeiträumen kurz-, mittel- und langfristig Stadträumen zugeordnet.

Tabelle 30: Zuordnung des Rückbauvolumens zu Stadträumen

Umsetzungszeitraum	Rückbauvolumen	Prioritärer Stadtraum zur Umsetzung
Kurzfristig (2018-2020)	205 WE	▪ Oschatz-West (C1)
Mittelfristig (2021-2025)	263 WE	▪ Oschatz-West (C1) ▪ Zschöllau (D2) ▪ Merkwitzer Straße/Zur Krone (D1)
Langfristig (2026-2030)	287 WE	▪ Oschatz-West (C1) ▪ Am Wasserturm (C3) ▪ Riesaer Straße/Dresdner Straße (B2)

Quelle: Eigene Darstellung

Im Rahmen der Arbeitsgruppengespräche und auch auf Basis bestehender Planungen stehen für einen gesteuerten Rückbau bereits zwei Objekte der Oschatzer Wohnstätten in Oschatz-West mit insgesamt ca. 120 Wohneinheiten zur kurz-/mittelfristigen Entnahme aus dem Bestand fest. Dabei handelt es sich um die Objekte Am langen Rain 10-10c sowie Clara-Zetkin-Straße 10-22.

Es ist anzumerken, dass aufgrund der Fehleranfälligkeit der prognostizierten Haushalts- und Wohnungszahlen eine angemessene Kontrolle der Entwicklung des Wohnungsmarktes als auch der Bevölkerungsentwicklung zu empfehlen ist (Monitoring). Sollte eine abweichende Entwicklungstendenz erkennbar werden, und sollten vor allem bisher nicht berücksichtigte und nicht vorhersehbare Faktoren, maßgeblich die Entwicklungstendenz der Stadt Oschatz beeinflussen, so ist eine Anpassung vorzunehmen.

4.2.3 Zielansatz für die langfristige Gestaltung des Wohnungsmarktes

Aus der bisher vorliegenden Entwicklung zum Bestand und zur Nutzung des Wohnraumes ist erkennbar, dass zukünftig ein weiterhin anhaltender Nachfragerückgang im Bereich des Mietwohnungsbedarfes stattfinden wird. Zum einen wird dies durch gesellschaftliche und demographische Veränderungen bedingt, zum anderen verschiebt sich die Nachfrage auch zum selbstgenutzten Wohneigentum.











Auch das Nachfragespektrum nach angebotenen Mietwohnungen wird sich zukünftig weiter auffächern, aktuell kann das Angebot diese Nachfragen nur bedingt erfüllen, so werden insbesondere individuelle größere Wohneinheiten, verschiedenste Formen des Betreuten Wohnens, Anforderungen an die Barrierefreiheit oder auch zentrale Wohnlagen zukünftig verstärkt in das Blickfeld potentieller Mieter rücken.

Nebeneffekt dieser Entwicklungen werden die verstärkt nachlassende Nachfrage nach dezentralen und verkehrlich belasteten Wohneinheiten aber auch die Vermietbarkeit von oberen Etagen (4+; ohne Aufzug) und sehr kleinen Wohneinheiten sein. Im Zuge der langfristigen Gestaltung einer kompakten Stadt sind insbesondere die zentralen Bereiche für eine Umstrukturierung und Anpassung des Wohnungsbestandes und der Wohnbauflächen vorzusehen. Ergänzend zur Anpassung des Wohnungsbestandes sind auch Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung vorzusehen.

Umsetzungsträger der Maßnahmen sind insbesondere bei der Angebotsgestaltung die Eigentümer größerer und zusammenhängender Wohnungsbestände; die Wohnungsgenossenschaften, das kommunale Wohnungsunternehmen aber auch privatwirtschaftliche Unternehmen. Die Sicherstellung von Bauland und die Umsetzung wohnumfeldrelevanter Ziele werden durch die Stadt gesteuert. In geringerem Maße tragen auch Privatpersonen zur Erreichung der Ziele bei.

Tabelle 31: Handlungsansatz zur Gestaltung des Wohnungsmarktes entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Stadtraum A - Stadtkern/Oschatzer Innenstadt					
Reduktion des Wohnraumleerstandes	1	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und Aufwertung der vorhandenen leerstehenden Wohnbausubstanz um Vermietbarkeit zu gewährleisten Punktuell stadträumlich vertretbarer Rückbau und Entnahme nicht marktkonformen Wohnraumes 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Reduktion Anzahl Wohnungen durch Zusammenlegung von Wohneinheiten in kleineren Objekten 			
Anpassung des Wohnraumbestandes an die Erfordernisse des demographischen Wandels	1	<ul style="list-style-type: none"> Umgestaltung und Sanierung von Wohnungsgrundrissen und Zuwegungen nach Bedürfnissen älterer Bürger (Barrierefreiheit) 	□	■	■
Anpassung des Wohnraumbestandes an die veränderte Wohnraumnachfrage	1	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenlegung sehr kleiner Wohneinheiten (insbesondere Ein- und Zweiraumwohnungen), bzw. Umstrukturierung von Gebäudegrundrissen zur Schaffung attraktiveren Wohnraumes (insbesondere für Familien), Angliederung ungenutzter Neben- und Gewerberäume berücksichtigen Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Gebäudesubstanz (Abwägung Denkmalschutz vs. Lageattraktivität vs. Städtebau) 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung einzelner großer Wohneinheiten (Vier- und Fünfraumwohnungen) im Bestand um Nischen am Wohnungsmarkt besser bedienen zu können Möglichkeiten schaffen um den nicht nachfragegerechten Wohnungsbestand in Altbauten zu ersetzen (bspw. Ersatzneubauten) um leerstehende Objekte langfristig wieder zu beleben Angebotserweiterung im Mietwohnungsbereich der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (gezielter Neubau an integrierten Standorten) 			
Erhalt und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes	1	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von wohnortnahen attraktiven Grün- und Freiflächen 	□	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Gestaltung einzelner ausgewählter Baulücken und Freiflächen Rückbau und „Entkernung“ von verbauten Hinterhöfen Stärkung von Wegeverbindungen zu Grün-/Freiflächen sowie Freizeitnutzungen 			

Stadtraum B - Zentrumsnahe Bereiche entlang von Ausfallstraßen			
Reduktion des Wohnraumleerstandes	1	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und Aufwertung der vorhandenen leerstehenden Wohnbausubstanz um Vermietbarkeit zu gewährleisten sowie vertretbare gewerbliche, soziale o.ä. Nutzungen zu integrieren 	
	2	<ul style="list-style-type: none"> Reduktion durch Zusammenlegung von Wohneinheiten in rückwärtig gelegenen und attraktiveren Objekten Rückbau und Entnahme nicht marktkonformen Wohnraumes, insbesondere in straßenbegleitenden und verkehrlich stark belasteten Objekten 	
Anpassung des Wohnraumbestandes an die Erfordernisse des demographischen Wandels	1	<ul style="list-style-type: none"> Umgestaltung und Sanierung von Wohnungsgrundrissen und Zuwegungen nach Bedürfnissen älterer Bürger (Barrierefreiheit) 	
	2	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung zusätzlicher Angebote (Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen) in zentrumsnahen Bereichen (Neubau als Nachnutzung von Brachen und anderen Flächen) 	
Anpassung des Wohnraumbestandes an die veränderte Wohnraumnachfrage	1	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenlegung sehr kleiner Wohneinheiten (insbesondere Ein- und Zweiraumwohnungen), bzw. Umstrukturierung von Gebäudegrundrissen zur Schaffung attraktiveren Wohnraumes Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Gebäudesubstanz (Abwägung Denkmalschutz vs. Lageattraktivität) Schaffung einzelner großer Wohneinheiten (Vier- und Fünfraumwohnungen) im Bestand um Nischen am Wohnungsmarkt besser bedienen zu können und große aber zentrale Wohneinheiten anbieten zu können 	
	2	<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeiten schaffen, um den nicht nachfragegerechten Wohnungsbestand in Altbauten zu ersetzen (bspw. Ersatzneubauten) um leerstehende Objekte/Grundstücke langfristig wieder zu beleben Langfristige Angebotserweiterung im Mietwohnungsbereich der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (gezielter Neubau an integrierten Standorten) 	
Erhalt und Schaffung von integrierten modernen Wohnbaustandorten	1	<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung bestehender zentraler und integrierter Flächen zur Schaffung von innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhausstandorten 	
Erhalt und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes	1	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von wohnortnahen attraktiven Grün- und Freiflächen 	
	2	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung und Gestaltung von lärmindernden Strukturen entlang der Hauptstraßen (insbesondere Bundesstraße B6) Stärkung von Wegebeziehungen zur Altstadt 	
Stadtraum C - Geschosswohnungsbau			
Reduktion des Wohnraumleerstandes	1	<ul style="list-style-type: none"> Großflächiger Rückbau und Entnahme nicht marktkonformen Wohnraumes zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes 	
	2	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und Aufwertung der vorhandenen leerstehenden Wohnbausubstanz um Vermietbarkeit zu gewährleisten Reduktion durch Zusammenlegung von Wohneinheiten 	
Anpassung des Wohnraumbestandes an die Erfordernisse des demographischen Wandels	1	<ul style="list-style-type: none"> Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Wohnbausubstanz (Priorisierung konzentrierter Rückbau im Geschosswohnungsbau) Umgestaltung und Sanierung von Wohnungsgrundrissen und Zuwegungen nach Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen, bspw. Barrierefreiheit für älterer Bürger, Erstwohnung für Lehrlinge 	
Anpassung des Wohnraumbestandes an die veränderte Wohnraumnachfrage	1	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenlegung sehr kleiner Wohneinheiten (insbesondere Ein- und Zweiraumwohnungen) Schaffung einzelner großer Wohneinheiten (Vier- und Fünfraumwohnungen) im Bestand um Nischen am Wohnungsmarkt besser bedienen zu können Erhalt besonders integrierter Standorte 	
Erhalt und Schaffung von integrierten modernen Wohnbaustandorten	2	<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung bestehender zentraler und integrierter Flächen zur Schaffung von innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhausstandorten (Verkauf der Rückbauflächen) 	
Erhalt und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes	1	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von wohnortnahen attraktiven Grün- und Freiflächen (Gestaltung von Spielplätzen, Hundewiesen, Sitzecken usw.) 	

	2	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung und Gestaltung von lärmindernden Strukturen entlang der Hauptstraßen (insbesondere Bundesstraße B6, Wermsdorfer Straße) • Stärkung von Wegebeziehungen zur Altstadt, insbesondere im Bezug zu langfristig zu erhaltenden Objekten 	
Stadtraum D - Eigenheimstandorte			
Erhalt und Schaffung von integrierten modernen Wohnbaustandorten	1	• Ergänzung und Überprüfung des bestehenden Flächenpotentials	☐ ■ ■
	2	• Nachnutzung bestehender zentraler und integrierter Flächen zur Schaffung von innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhausstandorten	
Erhalt und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes	1	• Schaffung von wohnortnahen attraktiven Grün- und Freiflächen (Gestaltung von Spielplätzen, Hundewiesen, Sitzecken usw.)	☐ ■ ■
	2	• Errichtung und Gestaltung von lärmindernden Strukturen entlang der Hauptstraßen (insbesondere Bundesstraße B6, Wermsdorfer Straße)	
Stadtraum E - Dörfliche Gebiete			
Reduktion des Wohnraumleerstandes	2	• Rückbau und Entnahme nicht marktkonformen Wohnraumes	■ ■ ■
Anpassung des Wohnraumbestandes an die Erfordernisse des demographischen Wandels	1	• Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Wohnbausubstanz (Priorisierung Rückbau im dezentralen Geschosswohnungsbau)	☐ ■ ■
	2	• Umgestaltung und Sanierung von Wohnungsgrundrissen und Zuwegungen nach Bedürfnissen älterer Bürger (Barrierefreiheit)	
Anpassung des Wohnraumbestandes an die veränderte Wohnraumnachfrage	2	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenlegung sehr kleiner Wohneinheiten (insbesondere Ein- und Zweiraumwohnungen), bzw. Umstrukturierung von Gebäudegrundrissen zur Schaffung attraktiveren Wohnraumes, Angliederung ungenutzter Neben- und Gewerberäume berücksichtigen • Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Gebäudesubstanz (Abwägung Denkmalschutz vs. Lageattraktivität) 	☐ ■ ■
Erhalt und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes	1	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung und Aufwertung der vorhandenen leerstehenden dörflichen Wohnbausubstanz • Keine Ausweisung weiterer Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser 	☐ ■ ■
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Reduktion durch Zusammenlegung von Wohneinheiten in kleineren Objekten • Rückbau und Entnahme nicht marktkonformen Wohnraumes 	
Stadtraum F - Sonstige Bereiche			
Erhalt und Schaffung von integrierten modernen Wohnbaustandorten	1	• Nachnutzung bestehender zentraler und integrierter Flächen zur Schaffung von innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhausstandorten entsprechend des tatsächlichen Bedarfs	☐ ■ ■
Erhalt und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes	1	• Schaffung von wohnortnahen attraktiven Grün- und Freiflächen (Gestaltung von Spielplätzen, Hundewiesen, Sitzecken usw.)	☐ ■ ■
	2	• Errichtung und Gestaltung von lärmindernden Strukturen entlang der Hauptstraßen (insbesondere Bundesstraße B6, Wermsdorfer Straße)	

Quelle: Eigene Darstellung

4.3 Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen

Bestandteil der zukünftigen stadträumlichen Entwicklungsperspektiven sollen auch die zukünftigen Entwicklungsziele und die Flächenpotentiale der vorhandenen Garagenhöfe und Kleingartenanlagen in der Stadt Oschatz sein.

4.3.1 Garagenhöfe

Im Zuge des konzentrierten Geschosswohnungsbaus seit Beginn der 1960er Jahre wurden auch in der Stadt Oschatz vermehrt wohnortnahe innerstädtische Flächen als Garagenstandorte entwickelt. Die Anlage dieser Flächen orientierte sich an den zur Bauzeit vorherrschenden Verkehrs- und Nachfrageverhältnissen.

Die bestehenden Anlagen werden mehrheitlich von der Stadt selbst, dem kommunalen Wohnungsunternehmen (Oschatzer Wohnstätten GmbH) sowie den Genossenschaften (Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin eG und GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG) betrieben. Darüber hinaus gibt es kleinere Standorte in Privatbesitz.

Tabelle 32: Überblick Garagenstandorte in der Stadt Oschatz

Nr	Anlage	Stellplätze	Miete / Pacht	Eigentümer	Planungen (falls vorhanden)
1	Motocross-Gelände	79	20 / 59	Stadt / Privat	Erhalt des Standortes
2	Am Wasserturm / Burgstraße I	18	7 / 11	Stadt	Erhalt des Standortes
3	Am Wasserturm / Burgstraße II	12	12 / 0	Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin eG	Erhalt des Standortes
4	Am Wasserturm / Bauhof	12	1 / 0	1 Stadt / 11 Privat	Erhalt des Standortes
5	Vennisieuxer Straße / Wermisdorfer Straße	20	20 / 0	Stadt Oschatz	Abriss und Entwicklung als Grünfläche
6	Lazerstraße I	3	1 / 2	Stadt Oschatz	Erhalt des Standortes
7	Lazerstraße II	~5		Privat	Erhalt des Standortes
8	Riesaer Straße I	14	14 / 0	Stadt Oschatz	Erhalt des Standortes
9	Riesaer Straße II	23	0 / 0	Privat	Erhalt des Standortes
10	Riesaer Straße III	10	0 / 0	Privat	Erhalt des Standortes
11	Eichstädtpromenade - Scheunen	5	-	Stadt	Erhalt des Standortes
12	Goethestraße	~50		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Erhalt des Standortes, Sanierung bei Bedarf
13	Arthur-Moritz-Weg	~55		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Grünfläche bzw. PKW-Stellplätze; Verkauf an die Stadt Oschatz geplant
14	Kreishaer Weg	~40		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Eigenheimstandort
15	Merkwitzer Straße	~130		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Erschließung und Verkauf der Flächen als Eigenheimstandort
16	Friedensstraße	~40		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Erhalt des Standortes, Sanierung bei Bedarf
17	Karl-Liebnecht-Straße	~80		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Erhalt des Standortes, Sanierung bei Bedarf
18	Am Langen Rain	~140		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Grünfläche / Wohnbebauung
19	Am Stadtgut	~110		Oschatzer Wohnstätten GmbH	Verkauf als Eigenheimstandort (Ausnahme für Abstandsflächen notwendig)
20	Gelbrichtstraße	~30		GWG	-
21	Heinrich-Mann-Straße	~30		privat	Erhalt des Standortes

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz; Oschatzer Wohnstätten GmbH, 2017

Die Darstellung der Garagenanlagen mit ihren Eigentumsverhältnissen sowie bereits geplanten Umnutzungen sind in zwei Plänen dargestellt.

- ➔ **Plan: Garagenanlagen, Eigentümerstruktur**
- ➔ **Plan: Garagenanlagen, Planung**

4.3.2 Kleingartenanlagen

Die Stadt Oschatz verfügt über ein breites Spektrum an Kleingartenanlagen im gesamten Stadtgebiet. Verwaltet werden diese durch die Stadt Oschatz selbst oder aber durch die entsprechenden Vereine als Mitglieder im Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V., ein kleiner Anteil wird durch die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Dresden e.V. bewirtschaftet.

Die Anlagen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Größe signifikant, während einige Anlagen/Vereine über mehr als einhundert Gärten verfügen sind die kleinsten Anlagen mit nur 10 bis 20 Gärten belegt. Auch die Lage der Anlagen unterscheidet sich sehr stark, so finden sich sehr stadtzentrale Anlagen („Waagenfabrik“), aber auch sehr dezentrale Anlagen (Lonnewitz B6). Hinsichtlich ihrer Nutzung bzw. ihres Leerstandes im Jahr 2016 unterscheiden sich die Anlagen nicht sehr stark; 20 der 27 Anlagen sind zu über 90% ausgelastet, 14 davon gar zu 100%.

Tabelle 33: Überblick Kleingartenanlagen in der Stadt Oschatz (Stand: Juni 2016)

Nr	Anlage	Eigentümer	Anzahl Gärten bzgl. Eigentümer	Gesamtanzahl Gärten	Planungen entsprechend Stadtratsbeschluss 05/68 AZ 6 vom 26.05.2005 / aktuelles Entwicklungsziel (abweichend)	Auslast. (%) / Leerstand (Anzahl)
1	Am Anglerparadies (RV)	Stadt / Privat	82 / 19	101	Erhalt als KGA	97,0 / 3
2	Am Stranggraben (RV)	Stadt Oschatz	15	15	Erhalt als KGA	100,0 / 0
3	Goldene Höhe (RV)	Stadt Oschatz	45	45	Erhalt als KGA	95,6 / 2
4	Oschatz Süd (Erich Billert) (RV)	Stadt / Privat	89 / 169	258	Erhalt als KGA	86,7 / 42
5	Oschatz Nord (RV)	Stadt / Privat	148 / 68	216	Fläche östlich der Bahnhofstraße als Grünfläche entw. / Erhalt	89,4 / 23
6	Am Bahndamm (RV)	Stadt Oschatz	26	26	Erhalt als KGA	96,2 / 1
7	Gänsegrube (RV)	Stadt Oschatz	36	36	tw. Erhalt als KGA / Umnutzung	(72,4 / 16)
8	Goldene Aue (RV)	Stadt / Privat	34 / 22	56	Erhalt als KGA	96,5 / 2
9	Waagenfabrik (RV)	Privat	108	108	Erhalt als KGA	82,4 / 16
10	Am Sportplatz Merkwitz (RV)	Stadt Oschatz	46	46	Erhalt als KGA / Umnutzung	52,2 / 22
11	Frischer Wind Zschöllau (RV)	Stadt Oschatz	35	35	Erhalt als KGA / Umnutzung	71,4 / 10
12	Am Eulensteg (RV)	Stadt Oschatz	30	30	Erhalt als KGA	100,0 / 0
13	Am Holländer	Stadt Oschatz	26	26	Umnutzung als Wohngebiet	100,0 / 0
14	Am Cunnersdorfer Weg	Stadt Oschatz	23	23	Umnutzung als Wohngebiet	100,0 / 0
15	Motocross / Wermsdorfer Str.	Stadt Oschatz	28	28	Umnutzung / Erhalt	100,0 / 0
16	Am Wiesengrund	Stadt Oschatz	33	33	Erhalt als KGA	97,0 / 1
17	Zur Erholung	Stadt Oschatz	10	10	Erhalt als KGA	100,0 / 0
18	Am Kirschberg	Stadt Oschatz	61	61	Erhalt als KGA	100,0 / 0
19	Heinrich-Mann-Straße (rechts.)	Stadt Oschatz	30	30	Erhalt als KGA	100,0 / 0
20	Kiesweg	Stadt Oschatz	10	10	Umnutzung als Wohngebiet	100,0 / 0
21	Parkstraße / Kleinforst	Stadt Oschatz	21	21	Umnutzung als Wohngebiet	100,0 / 0
22	Oststraße	Stadt Oschatz	32	32	Umnutzung als Wohngebiet	96,9 / 1
23	Pestalozziweg	Stadt Oschatz	13	13	Erhalt als KGA	100,0 / 0
24	Neubauersiedlung	Stadt Oschatz	16	16	Erhalt als KGA	100,0 / 0
25	Krone (Kirschberg)	Stadt Oschatz	11	11	Erhalt als KGA	100,0 / 0
26	Lonnewitz (B6)	Stadt Oschatz	26	26	Umnutzung als Grünfläche	100,0 / 0
27	Biberweg	Privat	~15	~15	Erhalt als KGA	100,0 / 0
28	Schillerstraße	Stadt Oschatz	13	13	Erhalt als KGA	100,0 / 0
29	Bahn-Anlagen	Bahn-Landwirtschaft Bezirk Dresden e.V.	90	90	Umnutzung	73,3 / 24
				1 430		88,8 / 162

* RV = Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz; Konzept zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen im Landkreis Nordsachsen, 2015

Die Darstellung der Kleingartenanlagen mit ihren Eigentumsverhältnissen, dem vorhandene Nutzungsgrad sowie bereits geplanten Umnutzungen sind in zwei Plänen dargestellt.

- ➔ **Plan: Kleingartenanlagen, Eigentümer / Verwaltung**
- ➔ **Plan: Kleingartenanlagen, Planung**

4.3.3 Brachen

Brachflächen kommt als Flächenpotential in räumlichen Planungen eine hohe Bedeutung zu. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oschatz will mit diesem Fachteil eine Grundlage liefern für eine ganzheitliche Strategie für den Umgang mit Brachflächen. Der Fachteil Brachen verfolgt als grundlegendes Ziel, die Revitalisierung von Brachflächen voranzubringen, wobei alle Brachflächentypen und alle Nachnutzungen baulicher Art oder als Freiraum berücksichtigt werden.

Der Fachteil Brachen ist zugleich Zuwendungsvoraussetzung für die Strukturfondsperiode 2014 – 2020. Nach den Zuwendungsvoraussetzungen ab 2015 zur Brachflächenrevitalisierung⁵ muss die Brache, deren Entwicklung zur Förderung beantragt wird, in einem Fachteil Brachen zum integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzept enthalten sein. Der Antrag zur Förderung muss sich auf den Fachteil Brachen beziehen und mit den Inhalten im Einklang stehen (folglich Schreiben des SMI vom 03.09.2014).

Tabelle 34: Übersicht der Brachen in der Stadt Oschatz

Objekt	Gemarkung	Flurstücknummer	Eigentumsverhältnisse	Größe (m ²)
1	Altoschatz	590/3	Privat	1 060
2	Altoschatz	607/3	Privat	1 970
3	Lonnewitz	10/5	Privat	3 450
4	Lonnewitz	38	Privat	5 450
5	Lonnewitz	124/53, 125/1	Stadt Oschatz	27 190
6	Mannschatz	9	Privat	1 210
7	Mannschatz	58/7	Privat	4 560
8	Mannschatz	174/7	Privat	10 760
9	Merkwitz	173/7	Stadt Oschatz	8 630
10	Merkwitz	173/10, 178/13	Landkreis Nordsachsen	2 530
11	Merkwitz	173/11	Stadt Oschatz	10 550
12	Merkwitz	173/13	Privat	6 450
13	Oschatz	126	Privat	370
14	Oschatz	222, 223/1	Privat	530
15	Oschatz	460	Privat	600
16	Oschatz	593/2	Privat	3 470
17	Oschatz	854/1	Privat	190
18*				
19	Oschatz	951	Privat	1 200
20	Oschatz	1477/3	Stadt Oschatz	17 110
21	Oschatz	1681	Privat	1 020
22	Oschatz	1856	Privat	1 030
23	Oschatz	2001/1	Privat	2 320
24	Oschatz	2911/4	Privat	7 300
25	Oschatz	2626/3	Privat	2 000
26	Oschatz	2670/163	Privat	30 210
27	Oschatz	2670/52, 2671/2, 2671/12	Privat	11 300
28	Zschöllau	14, 15/14	Privat	10 310
29	Zschöllau	151/3	Privat	1 260
Gesamtfläche				ca. 174 000

* im Zuge der Bearbeitung gestrichenes Objekt

Quelle: Stadtverwaltung Oschatz, Eigene Darstellung, 2017

⁵ Vgl. RL Brachflächenrevitalisierung (Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen) vom 12.05.2015




Im Fachteil Brachen wurden gegenwärtig ungenutzte Flächen betrachtet, die ehemals als Wohnraum, gewerblich oder militärisch genutzt wurden, sowie technische Stützpunkte. Außerdem werden städtebaulich bedeutsame Einzelobjekte aufgeführt.

Nicht betrachtet wurden:


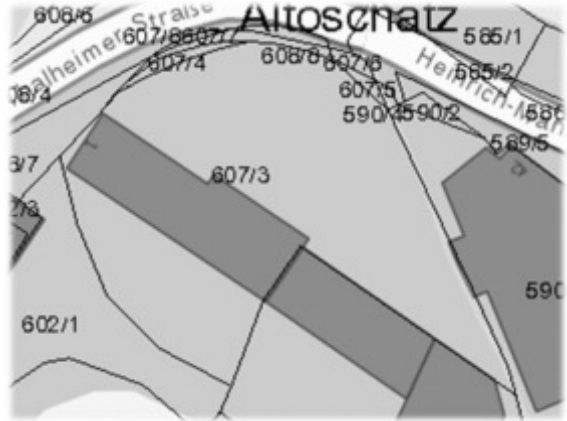

- Freie Grundstücke in Gebieten, die aufgrund von Bebauungsplänen zur gewerblichen Nutzung oder zum Wohnen vorgesehen sind
- Freie Grundstücke in sonstigen Baugebieten der Stadt und in den dörflichen Ortslagen
- Leerstehende Höfe in den dörflichen Ortslagen
- Ungenutzte Parzellen in Kleingartenanlagen oder Wochenendhaussiedlungen

Insgesamt werden für die Stadt Oschatz 29 brachgefallene Objekte betrachtet. Die Lage der Objekte wurde in Plan veranschaulicht.

➔ **Plan: Brachen, Übersicht**


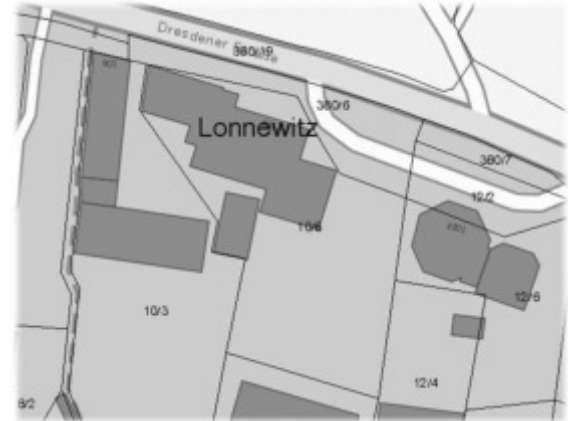

Nr.: 1		Gasthof Altoschatz	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Oschatz		
Straße, Hausnr.:	Heinrich-Mann-Straße 42		
Gemarkung:	Altoschatz		
Flurstück:	590/3		
Eigentümer:	Privat		
Fläche:	1.060 m ²		
			

Flächennutzung	
Vornutzung:	Ehemaliger Gasthof, ruinös
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau und Grün
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	

Nr.:	2	Rittergut Altoschatz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Oschatz Thalheimer Straße 1	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Altoschatz 607/3 Privat 1.970 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnen
Zwischennutzung:	Keine, leerstehend, ruinös
Vorgesehene Nachnutzung:	Sanierung
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08973851
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-

Bemerkungen: Rittergut Altoschatz
 Herrenhaus eines Rittergutes; alte Ortslage Altoschatz, Putzbau mit Mansarddach, durch seine Lage straßenbildprägend, als ehemaliges Rittergut von ortshistorischer Bedeutung; erbaut 1826-27 (Herrenhaus), Umbau bez. 1902




Nr.:	3	Alte Gaststätte Lonnewitz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Lonnewitz Dresdner Straße 108	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Lonnewitz 10/5 Privat 3.450 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Raststätte an der B6
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 09300535
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	




HO-Raststätte Lonnewitz (ehem.)
 Selbstbedienungsgaststätte; errichtet als Gaststätte der staatlichen Handelsorganisation (HO) der DDR; Schalenkonstruktion als hyperbolisches Paraboloid, neben dem Ruderzentrum Dresden-Blasewitz wohl der einzige erhaltene Bau des bedeutenden Architekten-Ingenieurs Ulrich Müther in Sachsen dessen experimentelle Objekte Besonderheiten der DDR-Architektur darstellen, von besonderer baugeschichtlicher Bedeutung (Datierung 1969)

Nr.: 4		Gehöft in Lonnewitz	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Lonnewitz		
Straße, Hausnr.:	Thomas-Münzer-Straße 20		
Gemarkung:	Lonnewitz		
Flurstück:	38		
Eigentümer:	Privat		
Fläche:	5.450 m ²		
			




Flächennutzung	
Vornutzung:	Landtechnikhalle
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	

Nr.:	5	Ehemalige GUS-Kaserne Lonnewitz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Lonnewitz Ulanenweg (?)	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Lonnewitz 124/53, 125/1 Stadt Oschatz 27.190 m ²	
		



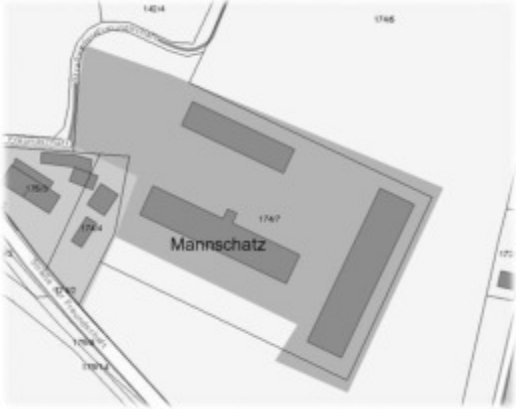
Flächennutzung	
Vornutzung:	Garagenkomplex, ehemalige GUS -Kaserne
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Abbruch/Begrünung, spätere Überplanung
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	?
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	6	Rittergut Mannschatz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Mannschatz Straße der Zukunft 6	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Mannschatz 9 Privat 1.210 m ²	
		




Flächennutzung	
Vornutzung:	Herrenhaus, ruinös
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Keine
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08973497
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen: Rittergut Mannschatz Herrenhaus eines ehemaligen Rittergutes; stattlicher Putzbau mit Mansarddach, architektonisch qualitätvolles Gebäude, baugeschichtlicher Wert, als ehemaliges Herrenhaus von besonderer ortshistorischer Bedeutung (erbaut um 1800, später überformt)	

Nr.: 7 Schweinestallanlage Mannschatz	
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Mannschatz Feldstraße
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Mannschatz 58/7 Privat 4.560 m ²
	
	

Flächennutzung	
Vornutzung:	Schweinestall
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Abbruch, Zwischennutzung als Ackerland, später Überplanung
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	

Nr.:	8	Rinderstallanlage Mannschatz	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Mannschatz		
Straße, Hausnr.:	Straße der Freundschaft		
Gemarkung:	Mannschatz		
Flurstück:	174/7		
Eigentümer:	Privat		
Fläche:	10.760 m ²		
			

Flächennutzung	
Vornutzung:	Rinderstall
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Abbruch und Acker
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	

Nr.:	9	Turnhalle Wohnheim Merkwitz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Merkwitz Wellerswalder Weg 20	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Merkwitz 173/7 Stadt Oschatz 8.630 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Turnhalle
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau, Umnutzung der Fläche als Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	10	Wohnheimgebäude 1 Merkwitz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Merkwitz Wellerswalder Weg 22	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Merkwitz 173/10, 178/13 Landkreis Nordsachsen 2.530 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnheim
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau, Umnutzung der Fläche als Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.: 11		Barackengebäude Merkwitz	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Merkwitz		
Straße, Hausnr.:	Wellerswalder Weg 14		
Gemarkung:	Merkwitz		
Flurstück:	173/11		
Eigentümer:	Stadt Oschatz		
Fläche:	10.550 m ²		


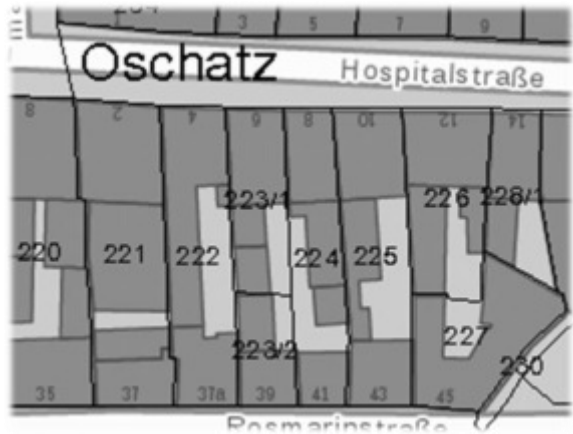

Flächennutzung	
Vornutzung:	Polytechnisches Zentrum
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau, Umnutzung der Fläche als Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	12	Wohnheimgebäude 2 Merkwitz
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Merkwitz Wellerswalder Weg 18	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Merkwitz 173/13 Privat 6.450 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Lehrlingswohnheim Glasseidenwerk
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau, Umnutzung der Fläche als Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	13	Wohnhaus Breite Straße 48
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Oschatz Breite Straße 48	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Oschatz 126 Privat 370 m ²	
		




Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnhaus
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08973789
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen: Wohnhaus Wohnhaus in halboffener Bebauung; Putzbau mit Korbbogenportal, weitgehend original erhaltenes, zeittypisches Gebäude, baugeschichtlich von Bedeutung (um 1815)	

Nr.:	14	Wohnhaus Hospitalstraße 4-6
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Oschatz Hospitalstraße 4-6	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Oschatz 222, 223/1 Privat 530 m ²	
		



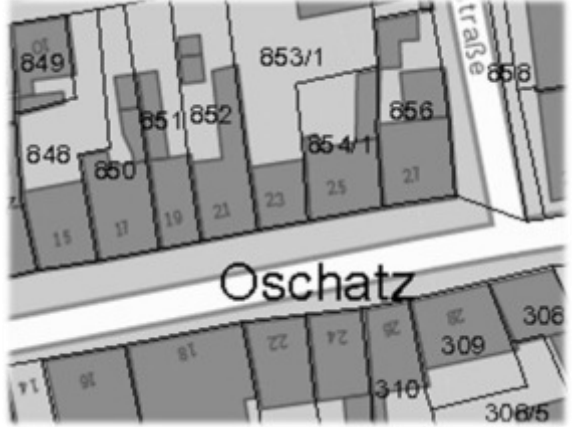
Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnhaus
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Ladenpassage
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08972742 (Hospitalstr. 4)
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen: Wohn- und Geschäftshaus (Hospitalstr. 4) Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung; weitestgehend original erhaltenes Gebäude, zeittypischer Putzbau mit originalen Ladeneinbauten, Reformstil-Architektur, baugeschichtlich von Bedeutung, (um 1905)	

Nr.:	15	Wohnhaus Miltitzplatz 16
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Oschatz Miltitzplatz 16	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Oschatz 460 Privat 600 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnhaus
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Keine
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	16	Firmengelände Wettinstraße 1
Ortschaft:	Oschatz	
Ortsteil:	Oschatz	
Straße, Hausnr.:	Wettinstraße 1	
Gemarkung:	Oschatz	
Flurstück:	593/2	
Eigentümer:	Privat	
Fläche:	3.470 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Betriebshof Baubetrieb
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	

Nr.:	17	Wohnhaus Strehlaer Straße 25	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Oschatz		
Straße, Hausnr.:	Strehlaer Straße 25		
Gemarkung:	Oschatz		
Flurstück:	854/1		
Eigentümer:	Privat		
Fläche:	190 m ²		
			



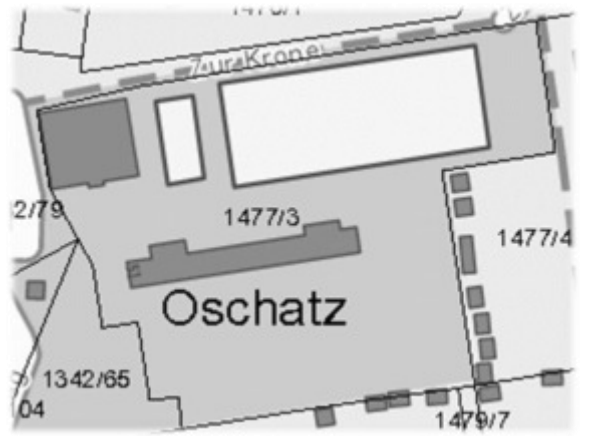
Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnen
Zwischennutzung:	Keine, leerstehend, ruinös
Vorgesehene Nachnutzung:	Wohnen
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08972865
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
<p>Bemerkungen: Reliefplatte an einem Wohnhaus Reliefplatte mit Motiv eines Stieres, singulär in Oschatz, als Kennzeichen wohl eines ehemaligen Fleischers von ortsgeschichtlicher Bedeutung</p>	

Nr.:	18	(Entfällt)
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:		
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:		



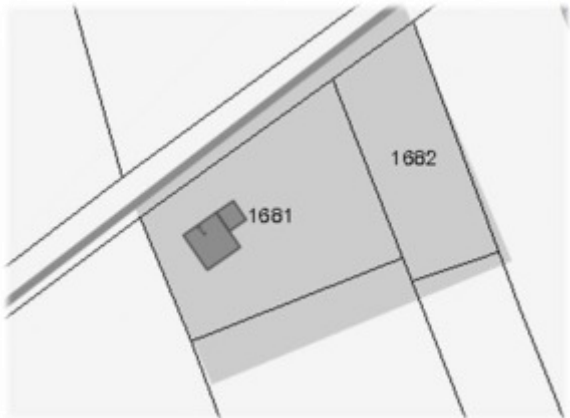
Flächennutzung	
Vornutzung: Zwischennutzung: Vorgesehene Nachnutzung:	
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal: Altlastenverdachtsfläche: Salka-Nr.: KWIS.net-Nr.:	- - - -
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen: Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	19	Wohnhaus Vorwerksgasse
Ortschaft:	Oschatz	
Ortsteil:	Oschatz	
Straße, Hausnr.:	Vorwerksgasse 2	
Gemarkung:	Oschatz	
Flurstück:	951	
Eigentümer:	Privat	
Fläche:	1.200 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Keine
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	20	Schulgebäude „Collmblick“	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Oschatz		
Straße, Hausnr.:	Zur Krone 51		
Gemarkung:	Oschatz		
Flurstück:	1477/3		
Eigentümer:	Stadt Oschatz		
Fläche:	17.110 m ²		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Schule
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau, Überplanung als EFH-Standort
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	21	Einzelstehende Wohnruine	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Oschatz		
Straße, Hausnr.:	Schönnewitzer Weg 1		
Gemarkung:	Oschatz		
Flurstück:	1681		
Eigentümer:	privat		
Fläche:	1.020 m ²		
			




Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnen
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau / Acker- und Wiesenfläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	

Nr.:	22	Wohnhaus Riesaer Straße 28	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Oschatz		
Straße, Hausnr.:	Riesaer Straße 28		
Gemarkung:	Oschatz		
Flurstück:	1856		
Eigentümer:	privat		
Fläche:	1.030 m ²		
			

Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnen
Zwischennutzung:	Wohnen
Vorgesehene Nachnutzung:	Wohnen
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08974763
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
<p>Bemerkungen: Wohnhaus eines Stadtgutes Putzfassade mit Mansarddach, als Gebäude eines ehemaligen Stadtgutes mit markanter Kubatur von ortshistorischer und sozialgeschichtlicher Bedeutung (18. Jh. Und später)</p>	

Nr.:	23	Baracken Riesaer Straße
Ortschaft:	Oschatz	
Ortsteil:	Oschatz	
Straße, Hausnr.:	Riesaer Straße	
Gemarkung:	Oschatz	
Flurstück:	2001/1	
Eigentümer:	privat	
Fläche:	2.320 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Unbekannt
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau / Baulücke
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	
Bemerkungen:	



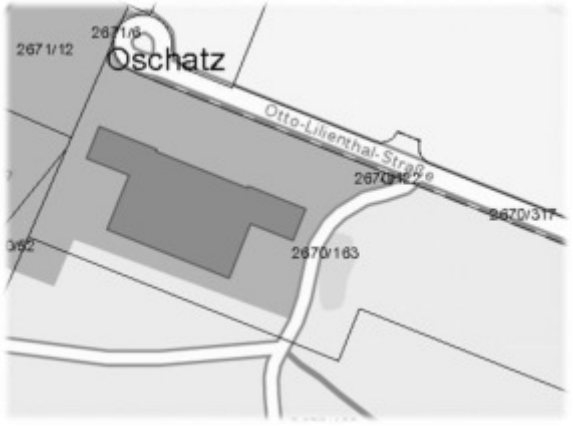
Nr.:	24	Gehöft Striesa
Ortschaft:	Oschatz	
Ortsteil:	Oschatz	
Straße, Hausnr.:	Striesaer Straße 10	
Gemarkung:	Oschatz	
Flurstück:	2911/4	
Eigentümer:	Privat	
Fläche:	7.300 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Stall und Scheune
Zwischennutzung:	Keine, ruinös
Vorgesehene Nachnutzung:	Sanierung, Umnutzung als Wohn- und Gewerbestandort
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 09305856
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-

Bemerkungen: Freigut Striesa (Sachgesamtheit)
mit folgenden Einzeldenkmalen: ehemaliges Herrenhaus und Gutspark (Gartendenkmal) sowie mit folgenden Sachgesamtheitsteilen: vier Wirtschaftsgebäude, ehemalige Brennerei des Freigutes und Reste der Gartenmauer; alte Ortslage Striesa, Herrenhaus ein stattlicher Putzbau mit Mansarddach und geschweiftem Giebel, ortshistorisch bedeutend; erbaut 1783 (Herrenhaus), 19. Jh. Wirtschaftsgebäude

Nr.:	25	Gehöft am Wüsten Schloß	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Oschatz		
Straße, Hausnr.:	Am Wüsten Schloß 1		
Gemarkung:	Oschatz		
Flurstück:	2626/3		
Eigentümer:	Privat		
Fläche:	2.000 m ²		
			




Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnen
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Rückbau
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.: 26		Großer Hangar im Fliegerhorst	
Ortschaft:	Oschatz		
Ortsteil:	Fliegerhorst		
Straße, Hausnr.:	Otto-Lilienthal-Straße		
Gemarkung:	Oschatz		
Flurstück:	2670/163		
Eigentümer:	Privat		
Fläche:	30.210 m ²		
			

Flächennutzung	
Vornutzung:	Großer Hangar des Fliegerhorstes Oschatz
Zwischennutzung:	Paintballhalle
Vorgesehene Nachnutzung:	Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr. 08973831
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-

Bemerkungen: Fliegerhorst Oschatz, Großer Hangar




Hangar einer ehemaligen Kaserne; als Flugzeughalle des ehemaligen Militärflughafens von ortsgeschichtlicher und militärhistorischer Bedeutung

Nr.:	27	Garagenanlage im Fliegerhorst
Ortschaft: Ortsteil: Straße, Hausnr.:	Oschatz Fliegerhorst Otto-Lilienthal-Straße 23	
Gemarkung: Flurstück: Eigentümer: Fläche:	Oschatz 2670/52, 2671/2, 2671/12 Privat 11.300 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Garagen; Fliegerhorst Oschatz
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Obj.-Nr.: 08973832
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-

Bemerkungen: Fliegerhorst Oschatz; Garagen

Wagenhalle einer ehemaligen Kaserne; als Wagenhalle der Flugplatzfeuerwehr des ehemaligen Militärflughafens von ortsgeschichtlicher und militärhistorischer Bedeutung

Nr.:	28	Betriebsgelände Betonwerk
Ortschaft:	Oschatz	
Ortsteil:	Oschatz	
Straße, Hausnr.:	Hubertusburger Straße 4	
Gemarkung:	Zschöllau	
Flurstück:	14, 15/14	
Eigentümer:	Privat	
Fläche:	10.310 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Betonwerk
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Gewerbefläche
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	-
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	-
Bemerkungen:	

Nr.:	29	Villa Zschöllau
Ortschaft:	Oschatz	
Ortsteil:	Oschatz	
Straße, Hausnr.:	Mannschatzer Straße 32	
Gemarkung:	Zschöllau	
Flurstück:	151/3	
Eigentümer:	Privat	
Fläche:	1.260 m ²	
		

Flächennutzung	
Vornutzung:	Wohnhaus
Zwischennutzung:	Keine
Vorgesehene Nachnutzung:	Wohnhaus
Raumbezogene Dokumentation	
Denkmal:	Objekt-Nr.: 08973806
Altlastenverdachtsfläche:	-
Salka-Nr.:	-
KWIS.net-Nr.:	-
Planung zur Nachnutzung	
Maßnahmen:	-
Kostenschätzung:	

Bemerkungen: Villa Zschöllau
 Villa mit Einfriedung und Gerbereiegebäude im Hof; alte Ortslage Zschöllau, Putzbauten, sehr gut erhaltene Anlage in zeittypischer Formensprache, als ehemalige Gerberei von ortshistorischer und handwerksgeschichtlicher Bedeutung

4.3.4 Situation und Analyse der Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen

Die Analyse der Garagenanlagen erfolgt auf Grundlage der Betrachtung ihrer Lage im städtischen Raum, ihrer Funktionalität, gegenwärtigen und perspektivischen Nutzung bzw. Auslastung sowie ihrer Wirkung für den umgebenden Raum.

Tabelle 35: Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen, Allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein von Garage und/oder Kleingartenparzelle als Attraktivitätsfaktor bei der Neuvermietung von Wohnraum ▪ Ergänzende Parkmöglichkeiten zum öffentlichen Raum in abgegrenzten Bereichen ▪ Möglichkeit zur kurzfristigen und kleinteiligen Bewirtschaftung von freien Kleingartenparzellen für Jedermann und somit (begrenzte) Möglichkeit zur Eigenversorgung ▪ Kleingarten als „Ausgleichsbereich“ für Mietwohnraum insbesondere ohne Balkon oder Außenbereichmitnutzung ▪ Ungenutzte/nicht mehr nutzbare Anlagen und Anlagenteile - als bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich - stellen Potentialflächen dar ▪ Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen, Entfernung von Altlasten und Revitalisierungsmaßnahmen erzeugen arealübergreifende positive Effekte ▪ Aufwertung des Stadtbildes durch stadträumlich verträglichere Nachnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagebeziehung von Garagenstandorten zum zugehörigen Wohnraum oftmals ungünstig und damit für tägliche Nutzung bzw. zur Nutzung als Unterstellmöglichkeit für PKW wenig attraktiv ▪ Garagenbestände sind teilweise nicht für moderne Fahrzeuge geeignet (zu geringe Einfahrbreiten, zu geringe Länge) ▪ Großflächige Garagenanlagen werden als unattraktives Wohnumfeld wahrgenommen und konkurrieren mit möglichen Freiraumgestaltungen ▪ Dezentrale Lage und Kleinteiligkeit (geringe Größen) vieler Kleingartenanlagen ▪ Erreichbarkeit teilweise schwierig für wenig mobile Gruppen, oftmals keine/zu wenige Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld der Kleingartenanlagen ▪ z.T. kostenintensive Sanierungsmaßnahmen für bestehende Brachen notwendig ▪ private Objekte bieten nur geringe Eingriffsmöglichkeiten seitens der Stadt Oschatz ▪ erschwerte Zugriffs-/Handlungsmöglichkeiten bei denkmalgeschützten Objekte ▪ Nachnutzung von Brachen im Bestand schwierig, da oftmals baulich ungeeignet oder bereits zu stark von Verfall betroffen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentration auf integrierte wohnortnahe Standorte und Anpassung an aktuelle Garagenanforderungen ▪ Entnahme unattraktiver/nicht nutzbarer Standorte zugunsten einer gezielten Flächennachnutzung zur Aufwertung des Bereiches ▪ Nachnutzung der bereits erschlossenen Flächen für andere/nachgefragte Nutzungsformen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Zugriffsmöglichkeiten auf private Garagen/-anlagen (Bsp.: Motocross-Gelände) ▪ Nachnutzung der Flächen abhängig von Ausnahmen zur Abstandsflächenregelung (Bsp.: Am Stadtgut) ▪ Dezentrale Lage und Kleinteiligkeit (geringe Größen) vieler KGA stellen Vereinscharakter in Frage, Eigentumsverhältnisse und Nutzungsverhältnisse innerhalb bestehender Anlagen oft nicht einheitlich (kommunales Eigentum/Privateigentum, Pacht/Miete) ▪ Anhaltender demographischer Wandel sorgt für kurzfristig hohe Fluktuationen bei Pächtern und Besitzern von Kleingärten ▪ Geringe Nachfrage zu Nachnutzungen von dezentralen Brachflächen

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

Entsprechend einem Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2005 (Beschlussvorlage 05/68 AZ 6) sowie aktuellen stadtinternen Abstimmungen gibt es seitens der Stadtverwaltung bereits Pläne zur Reduktion des Bestandes an Kleingärten. Diese resultierten vor allem aus der Annahme, dass die demographische Entwicklung auch die Nachfrage und damit die Bewirtschaftung der Kleingartenflächen beeinflussen würde. Auch die Lage einiger Anlagen im Überschwemmungsbereich (HQ₁₀₀) sind Gründe Flächen aus der Kleingartennutzung herauszunehmen.

Der Leerstand in 2016 – unter Berücksichtigung, dass einige der 2005 zur Umnutzung vorgesehenen Anlagen bereits nicht mehr existent sind – beträgt ca. 11%. Es ist außerdem ersichtlich, dass der Leerstand nicht gleichmäßig verteilt ist. Dennoch ist die Auslastung der Kleingartenanlagen zum Betrachtungszeitpunkt

insgesamt als positiv zu bewerten. Hier besteht möglicherweise auch ein Zusammenhang zum allgemein wachsenden Interesse jüngerer Personengruppen am eigenen Garten, welches dem ursprünglich erwarteten Leerstandproblem entgegenwirkt. Genauere Hintergründe lassen sich jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nur vermuten.

Die im Facheil Brachen aufgenommenen Flächen weisen insgesamt eine Fläche von ca. 18 ha auf, dies entspricht 0,3 % der Gesamtfläche der Stadt Oschatz (5.544 ha). Die aufgenommenen Brachen liegen zu 20% in kommunaler und zu 80% in privater Hand. Die innerstädtischen Brachen prägen oftmals aufgrund ihrer Größe und des baulichen Zustandes das Umfeld und beeinflussen so dessen Entwicklung.

4.3.5 Zielsetzungen für Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen

Die Zielformulierung und die daraus folgenden Handlungsempfehlungen sind auf die Integration des Bestandes und die zukünftige Nutzung der entsprechenden Flächen ausgerichtet. Für beinahe alle Standorte liegen für einen langfristigen Zeitraum erste Vorstellungen bis hin zu konkreten Planungen vor.

Die Zielformulierung und die daraus folgenden Handlungsempfehlungen sind auf die Integration des Bestandes und die zukünftige Nutzung der entsprechenden Flächen ausgerichtet.

Umsetzungsträger zur Realisierung der Ziele sind die Stadt Oschatz als steuernder Partner, sowie die Eigentümer der entsprechenden Flächen, insbesondere das kommunale Wohnungsunternehmen, die Wohnungsgenossenschaften, privatwirtschaftliche Unternehmen und Privatpersonen. Die Steuerung im Bereich der Kleingartenanlagen erfolgt durch die entsprechenden Vereine bzw. durch die Stadt, in Abhängigkeit von den entsprechenden Eigentumsstrukturen.

Tabelle 36: Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und Brachen, Handlungsansätze zur Gestaltung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Reduzierung des Leerstandes in bestehenden Garagenanlagen und Kleingartenanlagen	1	<ul style="list-style-type: none"> Vermietung (statt Verpachtung) als Vertragsbasis um langfristig Handlungsmöglichkeiten zu wahren Stilllegung bestehender Klein- und Kleinstanlagen und Konzentration auf zu erhaltende Standorte 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung von Neuparzellierungen (bspw. Zusammenlegungen) von KGA zur Angebotserweiterung Langfristig Analyse der Privatparzellen in Mischanlagen zur Prüfung der Handlungsfähigkeit in KGA <p>Mögliche Vermarktung der städtischen Bestände in Verbindung mit Wohnraumvermietung durch die Stadt bzw. Oschatzer Wohnstätten GmbH</p>			
Konzentration des Bestandes auf städtebaulich integrierte Standorte von Garagenstandorten und Kleingartenanlagen	1	<ul style="list-style-type: none"> Gezielter Erhalt und Vermarktung einzelner langfristig gesicherter Standorte 	□	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Reduktion des Gesamtbestandes, Umwidmung und Nachnutzung der Flächen als Wohnbaustandorte, Freiflächen, usw. 			
Sanierung und Ertüchtigung bestehender und langfristig zu erhaltender Garagenstandorte	1	<ul style="list-style-type: none"> Austausch vorhandener Garagenbauten und Ersatz durch Fertigteilgaragen, Anpassung an moderne Fahrzeugmaße 	□	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung der Zuwegungen und Begrünung von Randflächen 			
Nachnutzung der bestehenden Flächen und Objekte	1	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung von Kulturdenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden insbesondere in integrierten Lagen, mögliche Nachnutzung als Wohnraum im Einzelfall Rückbau von Gebäuden und Anlagen ohne Nachnutzungsmöglichkeiten 	□	□	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Teilweise Integration der Objekte/Flächen in angrenzende Nutzungen und Nutzungsaussichten 			

Quelle: Eigene Darstellung

4.4 Bildung, Erziehung und Betreuung

Die Grundlage der bisherigen Belegungsdaten und auch der zukünftigen Standortentwicklung bilden die Schulnetzplanung des Landkreises⁶ sowie die Schulkonzeption für die Stadt Oschatz⁷.

Des Weiteren fließen die bereits bestehenden Planungen der Stadt Oschatz bezüglich der Gestaltung, der Stärkung und des Aus- und Umbaus von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen mit in den Fachtteil ein.

4.4.1 Schulische Bildung

Im Bereich schulischer Bildung werden alle Schulformen (Grundschulen, Mittelschulen, Gymnasien, Förderschulen) berücksichtigt. Für die Stadt Oschatz als Mittelzentrum ergibt sich aus der Bildungsfunktion ein besonderer raumbedeutsamer Status für die Stadt und das weitere Umland, so ist sie Standort dreier Grundschulen, einer Mittelschule sowie eines Gymnasiums und zweier Förderschulen. In Oschatz besteht die Möglichkeit nach der Mittelschule das berufliche Gymnasium zu besuchen. Dazu sind weitere Ausführungen im Kap. 0 enthalten.

Grundschulstandorte

Folgend werden die entsprechenden Einrichtungen in Trägerschaft der Stadt Oschatz sowie ihre Auslastungen (Stand 2016) dargestellt (siehe Tabelle 37).

Tabelle 37: Übersicht Grundschulstandorte

Einrichtung	Standort	Belegung 2016/ Zügigkeit	Prognose Schülerzahlen Einschulungen		
			2020	2025	2030
Grundschule „Zum Bücherwurm“	Bahnhofstraße 3	207 / 2	43	38	35
	Der Standort Bücherwurm ist mit Abschluss der Neubaumaßnahme Hort ein konsolidierter, leistungsfähiger Schulstandort. Der Standort ist langfristig sicher.				
Grundschule „Collmblick“	Zur Krone 51	88 / 1	18	16	15
	Der Standort wurde bereits im Schulkonzept zur Schließung bestätigt. Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor.				
Grundschule „Magister Hering“	Fröbelweg 2	168 / 2	32	28	26
	Das Gebäude ist ursprünglich als Kindertagesstätte errichtet. Es gibt im Bestand erheblichen Sanierungsbedarf im Bereich der technischen Anlagen. Das Bestandsgebäude ist für einen zweizügigen Grundschulstandort mit Hort nicht geeignet. Der Schulstandort im Kitagebäude ist als nicht gesichert eingestuft. Eine Grundschule in diesem Stadtbereich ist jedoch als gesichert einzustufen.				

Quelle: Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (Stand 06/2017), eigene Darstellung

Während die Standorte „Zum Bücherwurm“ und „Magister Hering“ langfristig gesichert scheinen sind die Prognoseauslastungen für den Standort „Collmblick“ als Einzelstandort langfristig zu gering. Eine Zusammenlegung mit dem Standort „Magister Hering“ wird hier angestrebt um langfristig zwei zweizügige Grundschulstandorte in Oschatz zu erhalten.

Am Standort „Bücherwurm“ wurde in 2017 der Neubau des Hortgebäudes fertiggestellt. Dieser bildet zusammen mit dem bestehenden Grund- und Mittelstandort, den ergänzenden Sportanlagen im rückwärtigen Raum einen stadtzentralen konsolidierten Schulkomplex.

Aufgrund der nicht DIN-gerechten vorhandenen Einfeldsporthalle am Standort und des dringenden Sanierungsbedarfes des Ausweichstandortes „Döllnitzhalle“ ist für 2020 im ergänzenden Umfeld Planung und Bau einer modernen Zweifeldsporthalle geplant.

Der Grundschulbetrieb der „Magister-Hering-Grundschule“ wurde in einem ehemaligen KiTa-Gebäude realisiert. Dieses ist aktuell nur unzureichend für die Beherbergung einer zweizügigen Grundschule nutzbar. Die geplante Zusammenlegung mit dem Standort „Collmblick“ ist im bestehenden Gebäude nicht zu realisieren. Der Ersatzneubau am Standort Karl-Liebknecht-Straße wird Abhilfe sowohl für die baulichen Mängel als auch das unzureichende Platzangebot für eine zweizügige Grundschule schaffen und bei Abschluss der Arbeiten zur Zusammenlegung der Grundschulstandorte „Collmblick“ und „Magister Hering“ führen. Damit werden sowohl

⁶ Vgl. Schulnetzplan des Landkreises Nordsachsen (Stand 12/2012)

⁷ Vgl. Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (Stand 06/2017)

die kritische Auslastung am Standort Collmblick, sowie dessen relative Überdimensionierung (ehemaliger Mittelschulstandort) überwunden. Langfristig werden mit den geplanten Maßnahmen zwei gesicherte und zentrale Grundschulstandorte in der Stadt geschaffen.

In der Bedarfsplanung der Schulnetzplanung für den Landkreis wurde 2012 für die Stadt Oschatz mittelfristig von drei Grundschulstandorten ausgegangen. Entsprechend der Beschlussfassung zur „Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011“ der Stadt Oschatz wird auf die Bedarfsplanung laut Schulnetzplan zurückgegriffen und diese in Teilen angepasst und konkretisiert. Langfristig war bereits 2011 die Auslastung des Grundschulstandortes „Collmblick“ in Frage gestellt und deren Zusammenlegung mit dem Standort „Magister Hering“ empfohlen worden.

Nachfolgend auszugsweise dargestellt ist die Beschlussvorlage zur Annahme der Schulkonzeption als Erläuterung zur Anpassung der Grundschulstandorte.

Antrag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt bestätigt das Konzept der Bevölkerungs- und Standortentwicklung der Grundschulen, Kindertagesstätten und Sporthallen als Fortschreibung des Schulkonzeptes 2011.

Der Stadtrat beschließt auf Grundlage dessen die Etablierung des Grundschulstandortes Magister-Hering Grundschule als zweizügigen Standort mit Ausrichtung auf den Neubau einer zweizügigen Grundschule mit integriertem Hort am Standort West und beauftragt die Verwaltung die Planung des Neubaus voranzubringen.

Begründung:

„[...]“

Dieses Konzept beinhaltet auf der Grundlage einer aktuellen Prüfung der demografischen Entwicklung neben der Betrachtung der Grundschulstandorte, Aussagen zu den Standorten der Kindertagesstätten und Sporthallen in Oschatz mit Vorschlägen zum Umgang mit Entwicklungstendenzen.

Das Hauptaugenmerk liegt in der erneuten Beurteilung der Grundschulsituation im Vergleich des im Jahr 2011 erstellten Schulkonzeptes. Das Konzept kommt erneut zu dem Ergebnis, dass in der Zukunft für Oschatz zwei zweizügige Grundschulstandorte ausreichend sind. Mit Beendigung des Neubaus Hort Grashüpfer ist ein Standort etabliert. Zum zweiten Standort in Oschatz West favorisiert das Konzept im Gegensatz zu dem von 2011 den Neubau einer Grundschule mit integriertem Hort. Das Schulkonzept 2011 sah vor, nur die Grundschule neu zu bauen und den Hort im jetzigen Gebäude der Magister-Hering Grundschule zu belassen. Durch die Schaffung eines wirtschaftlichen Gesamtkomplexes könnten für die Schule und Hort zahlreiche Synergieeffekte auch hinsichtlich des Raumkonzeptes Anwendung finden. Das jetzige Gebäude der Magister Hering Grundschule könnte einer anderen Nachnutzung zugeführt werden.“

(Auszug aus der Beschlussvorlage Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011, Stand 06/2017)

Mittelschulstandorte

Die Stadt Oschatz verfügt über einen Mittelschulstandort, die Robert-Härtwig-Schule. Deren Schüler stammen überwiegend aus den Grundschulstandorten der Stadt Oschatz, maßgeblich aber auch aus den Grundschulbezirken Dahlen, Liebschützberg, Calbitz und Naundorf.

Nach der 9. Klassenstufe verlassen (Stand 2012) 8,6% der Schüler die Mittelschule mit dem Hauptschulabschluss.

Tabelle 38: Übersicht Mittelschulstandorte

Einrichtung	Standort	Belegung 2017 / 2018	Prognose Schülerzahlen 5. Klasse		
			2019/2020	2024/2025	2029/2030
Robert-Härtwig-Schule	Bahnhofstraße 5	511	93	87	73
	Die Schule erzielt achtbare Ergebnisse in den Abschlussklassen, besonders dahingehend, dass alle Schüler ihre Abschlüsse erreichen, auch in den Hauptschulklassen. Eine externe Evaluation der Schule durch das sächsische Bildungsinstitut ist erfolgt. Räumlich ist die Schule mit 23 Klassen an ihrer Belastungsgrenze angelangt.				

Quelle: Schulnetzplanung des Landkreises Nordsachsen (Stand 12/2012), Stadt Oschatz (Stand 08/2018), eigene Darstellung

Der Mittelschulstandort lag 2012/13 an seiner Auslastungsgrenze. Die prognostizierten Schülerzahlen im 5. Schuljahr werden mittelfristig eine Vierzügigkeit und langfristig eine Dreizügigkeit garantieren.

Das Schulgebäude ist seit 2012 komplett saniert.

Weiterführende Schulen

In der Stadt Oschatz befindet sich das Thomas-Mann-Gymnasium für die Stadt und das Oschatzer Umland. Die Schüler des Gymnasiums kommen aus den Grundschulen der Stadt Oschatz, sowie den umliegenden Grundschulbezirken Calbitz, Cavertitz, Dahlen, Hof, Mügeln, Neusornzig, Schönnewitz und Wermsdorf. Auch aus der Grundschule „Apfelbaum“ Schweta (freie Trägerschaft) wechselt ein Teil der Grundschüler auf das Gymnasium.

Tabelle 39: Übersicht Gymnasien

Einrichtung	Standort	Belegung 2012 / 2013	Prognose Schülerzahlen 5. Klasse		
			2019/2020	2024/2025	2029/2030
Thomas-Mann-Gymnasium	Breitscheid-Str. 1	622	93	84	68
Der Einzugsbereich des im Mittelzentrum Oschatz liegenden Thomas-Mann-Gymnasiums erstreckt sich auf die Region Oschatz. Das Gebäude wurde von der Großen Kreisstadt Oschatz saniert. Damit verfügt die Region Oschatz über die bedarfsgerechte Kapazität zur Führung eines Gymnasiums. Zum 01.01.2010 übernahm der Landkreis Nordsachsen per Zweckvereinbarung die Schulträgerschaft.					

Quelle: Schulnetzplanung des Landkreises Nordsachsen (Stand 12/2012), eigene Darstellung

Der gymnasiale Standort ist langfristig auch aufgrund des raumordnerischen Status „Mittelzentrum“ der Stadt Oschatz und der damit verbundenen Umlandfunktion zu sichern. Die Prognose der Schülerzahlen lässt dabei eine Reduktion von 4 auf 3 Züge gegen Mitte der 2020er Jahre zu.

Das Schulgebäude wurde seit 1998 schrittweise saniert.

Förderschulen

In der Stadt Oschatz befinden sich auch zwei Förderschulen. Diese unterscheiden sich durch ihre spezielle Ausrichtung, eine Lernförderschule (Rosenthalschule) und eine Schule für geistig Behinderte. Beide Schulen übernehmen auch für umliegende Gemeinden eine Bildungsfunktion.

Tabelle 40: Übersicht Förderschulen

Einrichtung	Standort	Belegung 2012 / 2013	Prognose Schülerzahlen Einschulung / 2. Schuljahr		
			2019/2020	2024/2025	2029/2030
Rosenthalschule – Schule zur Lernförderung (Förderschule L)	H.-M.-Straße 37b	113	7 / 13	6 / 12	5 / 10
Die Rosenthalschule Oschatz ist eine Schule mit einem offenen Ganztagsangebot, bei dem den Schülern die Möglichkeit zum Besuch von Arbeitsgemeinschaften aufgezeigt wird. Der Sportunterricht wird für die Klassen 1 bis 4 in der Außenstelle des BSZ Oschatz in der Berufsschulstraße absolviert. Diese Sportstätte ist fußläufig erreichbar. Die oberen Klassen 5 bis 9 werden per Busshuttle in die Sporthalle des BSZ Oschatz, Erich-Billert-Weg gebracht. Im Gebäude befindet sich das Betreuungsangebot. Dabei werden zwei Klassenräume und der Speiseraum gemeinsam mit der Schule genutzt, was durch das Landesjugendamt per Betriebserlaubnis bestätigt wurde.					
Schule für geistig Behinderte (Förderschule G)	Burgstraße 3	61	9	8	7
Zu Beginn des Schuljahres 2008/09 konnte am Standort Burgstraße in Oschatz die neue Schule für geistig Behinderte in Betrieb genommen werden. Es handelt sich dabei um das Gebäude der ehemaligen Poliklinik/Gynäkologischen Abteilung des Kreiskrankenhauses Oschatz. Bei Bedarf wird das Therapiebad des nebenliegenden Krankenhauses „Collm-Klinik“ mit genutzt. Im nahegelegenen Freizeitbad „Platsch“ findet der Schwimmunterricht statt. Möglichkeiten der Entspannung und basalen Stimulation bietet der Snoezelenraum, besonders für die schwerstmehrfachbehinderten Schüler. Die Gymnastikhalle und das großzügig gestaltete Außengelände bieten Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Während der drei Werkstufenjahre lernen die Schüler im Fach Arbeit und Beruf wöchentlich in den Werkstätten der Lebenshilfe Oschatz und des Christlichen Sozialwerkes in Wermsdorf. Außerdem finden in zwei Betrieben der Region regelmäßig Gruppen- bzw. Einzelpraktika statt. Der Schulalltag wird mehrmals wöchentlich durch acht verschiedene Ganztagsangebote aufgelockert. Die Lebenshilfe Oschatz nimmt Kinder aus einem weiteren räumlichen Umfeld auf. Daher blieben die Schülerzahlen in den vergangenen Jahren etwa konstant um 60, was auch zukünftig zu erwarten sein wird.					

Quelle: Schulnetzplanung des Landkreises Nordsachsen (Stand 12/2012), eigene Darstellung

Die Prognosen für die Förderschulen (sowohl G als auch L) sehen, wie auch für alle anderen Schultypen, sinkende Schülerzahlen vor. Dennoch werden die zwei Schulen aufgrund ihrer überörtlichen und spezifischen Versorgungsfunktion auch langfristig als Schulstandorte erhalten bleiben. Für diese Schultypen bestehen außerdem keine Regelungen zu Mindestklassengrößen, Mindestschülerzahlen oder Klassenteilern auf Basis des

Sächsischen Schulgesetzes⁸, so dass der Landkreis Nordsachsen nach Auswertung der Auslastungsdaten aller Förderschulen im Landkreis aus 2012 den damals aktuellen Schlüssel als Basis für die zukünftigen Klassenbildungen heranzog. Langfristig besteht hier zumindest Korrekturbedarf, da die angegebenen Richtwerte zur Klassenbildung (10 für Förderschule L, 7 für Förderschule G), insbesondere aber zur Mindestschülerzahl (10 für Förderschule L, 6 für Förderschule G) unterschritten werden könnten.

4.4.2 Sporthallen

Die bestehenden städtischen Sporthallen in Oschatz werden durch die Schulen und Vereine in hoher Auslastung genutzt:

Tabelle 41: Übersicht, Sporthallen in der Stadt Oschatz (Stand: Juni 2018)

Standort	Nutzer	Größe	Bemerkungen
Rosenthalhalle	Thomas-Mann-Gymnasium / Vereine	Dreifeldhalle	
Döllnitzhalle	Robert-Härtwig-Schule / Vereine	Kleine Zweifeldhalle	nicht normgerecht
Kleine Halle Gymnasium	Thomas-Mann-Gymnasium / Vereine	Kleine Einfeldhalle	nicht Betreiber LRA
Sporthalle Collmblick	Grundschule, Hort / KiTa / Vereine	Einfeldhalle	
Sporthalle West	Grundschule, Hort, Oberschule / Vereine	Einfeldhalle	
Sporthalle Oberschule	Oberschule, Grundschule, Hort / Vereine	Einfeldhalle	nicht normgerecht
Kegelbahn Wellerswalder Weg	Vereine/ private Vermietung	4 Bahnen	

Quelle: Stadt Oschatz, 2018

Besonderheit: „Schulstandort Bahnhofstraße“

Am Schulstandort Bahnhofstraße befindet sich die Oberschule „Robert-Härtwig-Schule“ mit anliegender Sporthalle (1-Feldhalle) sowie die Grundschule „Zum Bücherwurm“. Zurzeit besuchen 511 Schüler die Oberschule und 208 Schüler die Grundschule.

Die Grundschule „Zum Bücherwurm“ besitzt keine eigene Turnhalle und nutzt die Halle der Oberschule. Die Sporthalle unterschreitet die Vorgaben einer Einfeldhalle mit den Mindestmaßen nach DIN von 15x27m Spielfeldgröße. Die Grundschüler nehmen teilweise in zwei Klassen am Sportunterricht teil. Die Bedingungen sind für den Sportunterricht dementsprechend eingeschränkt.

Neben dem Schulsport wird die Halle am Nachmittag durch ortsansässige Sportvereine genutzt.

Ausweichstandort: Auf Grund der Kapazitätsüberschreitung am Schulstandort findet der Sportunterricht der Oberschule ab Klassenstufe 7 in der als Sporeinrichtung genutzten Döllnitzhalle statt. (10 Gehminuten vom aktuellen Standort). Diese Halle wurde 1991 als provisorische Verkaufshalle errichtet.

Für die Nutzung als Schulsportanlage wurde 1995 ein Sozialtrakt mit Sanitäreinrichtungen hinzugefügt. Durch gestiegene Schülerzahlen ist die Halle derzeit zu 100 % vom Schulsport ausgelastet.

Die Sporeinrichtung Döllnitzhalle zeigt in allen Bereichen Sanierungsbedarf. Auf Grund der baulichen Anforderungen an Sporttechnologie und Sicherheitsbestimmungen ist eine Sanierung als Standardsportanlage nicht wirtschaftlich darstellbar.

Entwicklung Schulkomplex: Der Schulstandort mit Grundschule „Bücherwurm“ und der „Robert-Härtwig-Oberschule“ ist ein langfristig gesicherter Schulstandort.

Mit dem Abschluss des Hortneubaus und der Fertigstellung der weiträumigen Außenanlagen für Grundschule und Hort sind alle wesentlichen baulichen Maßnahmen zur Standortsicherung der Schulgebäude erfolgt.

Die bereits vorhandene Außensportanlage mit Kunstrasenplatz und Leichtathletikanlage, sowie die Nähe zum Stadion und die zentrale Lage im Stadtgebiet bieten bereits bewehrte Rahmenbedingungen für die Außensportanlagen.

Mit einem Neubau einer Zweifeldsporthalle wird der Schulstandort komplettiert. Die Ausführung als Zweifeldhalle begründet sich in den Vorgaben der Schulbauempfehlung für Oberschule und Grundschule.

⁸ Vgl. Sächsisches Schulgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2004 (SächsGVBl. S. 298)

Gleichzeitig ergänzt eine Sporthalle in zentraler städtischer Lage und im Zusammenhang mit den verfügbaren Außensportanlagen hervorragend die Infrastruktur für Sportvereine im außerschulischen Betrieb.

Standort: Das Grundstück „Rotes Vorwerk“ bietet Platz für eine Zweifeldsporthalle. Die Halle komplettiert den Schulstandort und ermöglicht durch kurze Wege optimale Voraussetzungen für den Schulsport bzw. Ablauf des Schulalltages. Der Standort „Rotes Vorwerk“ schließt an das Grundstück der Oberschule „Robert-Hartwig-Schule“, sowie an die Grundschule „Zum Bücherwurm“ an. Mit dem Neubau eines Hortgebäudes entstehen weiträumige Freiflächen, die dem Grundstück der Halle zugeordnet werden.

Zeitraum der Realisierung: Bei realisierbarem Erwerb des Grundstückes „Rotes Vorwerk“ kann ein Neubau mit Planungsbeginn ab 2020 erfolgen. Zwischenzeitlich sind die baulichen Maßnahmen am Standort (Abschluss Hort, Fertigstellung Fassadensanierung Oberschule, Außenanlagen Oberschule) abzuschließen.

Im Ergebnis der Umsetzung aller Maßnahmen am Standort kann die große Kreisstadt Oschatz auf einen modernen funktionellen und langfristig gesicherten Schulstandort verweisen.

Besonderheit Kegelbahn Wellerswalder Weg

Die Kegelhalle, außerhalb des Stadtkerns im Norden gelegen, wurde Ende der siebziger Jahre als Betriebssportanlage des damaligen VEB Glasseidenwerk Oschatz gebaut. Anfang der neunziger Jahre ging sie in städtisches Eigentum über und wird seither von der Stadt Oschatz betrieben.

Zurzeit nutzen zwei Vereine die Kegelhalle für Trainingszwecke. Als einzige Kegelhalle mit 4 Bahnen im Altkreis Oschatz werden auf ihr zahlreiche überregionale Wettkämpfe ausgetragen.

Die Gesamtanlage, einschließlich der Gebäudesubstanz, ist stark sanierungsbedürftig, was sich in sehr hohen Betriebskosten widerspiegelt. Eine Sanierung der Kegelhalle am derzeitigen Standort ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Aus diesem Grund entschied der Stadtrat der Stadt Oschatz eine neue Kegelbahn in die Sanierung der Multifunktionalen Freizeiteinrichtung (Platschbad) mit einzubinden.

Den Kegelsportlern wird mit diesem Ersatzbau eine moderne und normgerechte Trainings- und Wettkampfstätte zu Verfügung gestellt. Die zentrale Lage in der Stadt ermöglicht zukünftig auch Bürgern und Besuchern der Stadt leichter, diese Sportanlage im Freizeitbereich zu nutzen und der Vielfalt der städtischen Sportanlagen in der Stadt wird weiter Rechnung getragen.

4.4.3 Berufsbildung

Die Stadt Oschatz verfügt über eines von fünf Berufsschulzentren im Landkreis Nordsachsen. Neben diesem öffentlich getragenen Berufsausbildungszentrum gibt es zwei weitere Ausbildungszentren in freier Trägerschaft, welche insbesondere auf soziale, medizinische und pflegetechnische Berufsausbildung und Weiterbildung spezialisiert sind.

Tabelle 42: Übersicht Berufsbildung

Einrichtung	Standort	Belegung 2012 / 2013	Ausbildungsform
Berufliches Schulzentrum Oschatz (BSZ)	Am Zeugamt 4	414	Berufsbildende Schule, Berufsschule, Berufsfachschule, Berufliches Gymnasium
	Oschatz ist für den Beruf Kaufmann im Groß- und Außenhandel als Basisstandort (Überprüfung 2013) und für die Berufe Kaufmann im Einzelhandel, Verkäufer, Maler/Lackierer und Bauten- und Objektbeschichter als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Seit der Einrichtung der Schulart des Beruflichen Gymnasiums im Freistaat Sachsen wird am BSZ Oschatz die studienqualifizierende Fachrichtung Wirtschaftswissenschaft angeboten. Ab dem Schuljahr 2011/12 erfolgte der Ersatz der bisherigen zweiten Fachrichtung durch die neue Fachrichtung Ernährungswissenschaft, die sich seitdem gut etabliert hat. Als regionales Kompetenzzentrum sichert das BSZ Oschatz ein breites Bildungsangebot und passt das Ausbildungsprofil kontinuierlich dem öffentlichen Bedürfnis an. Mit der Einrichtung der Berufsfachschule für Sozialwesen hat das BSZ Oschatz beispielsweise auf den gestiegenen Bedarf an sozial-pädagogischen sowie sozialpflegerisch ausgebildeten Fachkräften reagiert. Mit Angeboten der Berufsvorbereitung und der berufsbildenden Förderschule besteht für Schüler außerdem die Möglichkeit, einen bis dahin noch nicht erzielten Hauptschulabschluss zu erlangen.		
Privates Bildungszentrum für soziale und medizinische Berufe Oschatz GmbH	Mühlberger Str. 33	k. A.	Berufsbildende Schule / Berufsfachschule
	Das Private Bildungszentrum für soziale und medizinische Berufe Oschatz gGmbH ist mit fachlicher und organisatorischer Unterstützung aus der ehemaligen Betriebsakademie Gesundheits- und Sozialwesen Oschatz hervorgegangen. Hauptziel ist die Aus-, Fort- und Weiterbildung im sozialen und medizinischen Bereich mit den Schwerpunkten der besseren Betreuung von alten, kranken und behinderten Menschen. (Quelle: http://pbz.twyschkony.de/?page_id=31 , Zugriff am 15.11.2017)		
Sozialpflegeschulen Heimerer gGmbH Oschatz	Riesaer Straße 23	35 (2017)	Berufsfachschule
	Der Standort Oschatz bietet die Möglichkeit zur Ausbildung als Altenpfleger/in und Umschulungen zum/zur Altenpfleger/in sowie zum/zur Steuerfachangestellten an. (Quelle: https://www.heimerer.de/standorte/oschatz.html , Zugriff am 15.11.2017)		

Quelle: Schulnetzplanung des Landkreises Nordsachsen (Stand 12/2012), eigene Darstellung

Der Standort des Berufsschulzentrums ist – auch aufgrund der Abstimmung des Bildungsangebotes der Berufsschulzentren innerhalb des Landkreises – langfristig gesichert. Trotz insgesamt rückläufiger Schülerzahlen der Ausbildungszentren hat der Standort Oschatz eine bedeutende Umlandfunktion. Die Unterschreitung der durch den Freistaat vorgesehenen Schülerzahl von ca. 1.000 Schülern pro BSZ wird durch verstärkte Zusammenarbeiten mit den Innungen, der Kreishandwerkerschaft, den Unternehmen und Betrieben sowie der Wirtschaftsförderung und der Kreisverwaltung kompensiert und bildet somit auch Grundlage für eine qualitativ hochwertige Ausbildung.⁹ Die weitere Schärfung und Profilierung der Ausbildungsangebote wird angestrebt.

Mit Stand 2012 ist eine Reduktion der Standorte im Landkreis nicht vorgesehen.

⁹ Vgl. Schulnetzplan des Landkreises Nordsachsen (2012); S. 425 f.

4.4.4 Kinderbetreuung

Im Bereich Kinderbetreuung werden die Kindertagesstätten und Horte in der Stadt betrachtet. Innerhalb der Kindertagesstätten wird nochmals auf die Unterscheidung zwischen dem Krippen- und dem Kindergartenangebot eingegangen.

Kitas und Krippen

Die Stadt Oschatz kann am Standort acht Kindertagesstätten und eine Tagesmutter vorweisen. Drei KiTas werden durch freie Träger unterhalten. Alle Kindertagesstätten bieten Angebote im Bereich der Kleinkindbetreuung (Krippe) und Kindergartenplätze.

Die Kleinkindbetreuung bezieht sich auf die Altersstufen 0 bis 3 (in der Regel ab ~1 Jahr und bis unter 3 Jahren), die größeren Kinder der Altersstufen 3 bis 6 (in der Regel über 3 Jahre bis zur Einschulung) werden den Kindergärten zugeordnet. Eine komplexere Trennung der Anlagen erfolgt nicht, so dass beide zusammen als KiTa fungieren.

Sowohl die städtischen als auch die freien KiTas sowie die Tagesmutter bilden in Summe ihrer Kapazitäten ein auch den zukünftigen Prognosen entsprechendes nachfragegerechtes Angebot für die Stadt Oschatz. Eine weitergehende Untersuchung der Standorte ist in der Schulkonzeption für die Stadt Oschatz zu finden.¹⁰

Tabelle 43: Übersicht Kindertagesstätten

Einrichtung (Träger)	Standort	Kapazität Kinder / Kleinkinder	Auslastung		
			April 2017		
Kommunale Trägerschaft					
KiTa „Am Holländer“ (Stadt Oschatz)	Am Holländer 2	35 / 24	34 / 20		
	In unserer kleinen und individuell eingerichteten Kindereinrichtung sind wir eine große Familie. Alle Kinder kennen sich und spielen miteinander. So auch das gut ausgebildete Fachpersonal, das sich individuell jedem Kind zuwendet. Das großzügige Außengelände und unsere Naturkinderküche ist für unsere Kinder das ideale Lern-, Tobe- und Entdeckungsfeld im Kindergartenalltag. Wir finden es spannend, in unserem naturbelassenen Garten den Eichhörnchen zuzusehen, in der Naturecke kleine Tiere zu beobachten, selbst geerntetes Obst und Gemüse zu verarbeiten bzw. die Johannisbeeren vom Strauch zu naschen.				
KiTa „Kinderwelt“ (Stadt Oschatz)	Nordstraße 11	54 / 35	47 / 31		
	Die KiTa Kinderwelt arbeitet seit 2008 als zertifizierte Kneipp-Kindertagesstätte im Norden von Oschatz. Auf spielerische Weise möchten wir den Kindern eine gesunde Lebensweise vermitteln.				
KiTa „Kunterbunt“ (Stadt Oschatz)	Dresdner Str. 32	59 / 30	57 / 25		
	Sie finden in unserer integrativen Einrichtung eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Sicherheit [...] gibt. Wir haben eine didaktisch vorbereitete Umgebung geschaffen, ohne Reizüberflutung und die Aufforderungscharakter zum Handeln besitzt. Unsere pädagogische Arbeit lehnt sich an das Montessorikonzept, welches auf die Bedürfnisse und den „Lernhunger“ des Kindes ausgerichtet ist. [sic!]				
KiTa „Spatzennest“ (Stadt Oschatz)	Fröbelweg 1	170 / 65	148 / 57		
	In unserer integrativen und weltoffenen Kindertagesstätte „Spatzennest“ begleiten zugewandte Erzieherinnen die Kinder auf der Forschungsreise durch die Wunder der Welt. Dabei achten wir auf das individuelle Wohlbefinden jedes einzelnen Kindes, in einer Umgebung, die zum Experimentieren und Entdecken einlädt. Im Mittelpunkt der professionellen Arbeit steht das gemeinsame spielerische, kreative und aktive Lernen der Kinder. Dadurch wird besonders die persönliche Eigeninitiative und Selbstständigkeit entwickelt und das Selbstbewusstsein sowie die Ich-Kompetenz der Kinder positiv bestärkt.				
KiTa „Zwergenberg“ (Stadt Oschatz)	Am Zschöllauer Berg 26	37 (12)			
	Unsere Einrichtung ist klein, aber fein. In einer familiären Atmosphäre erfahren unsere Kinder Geborgenheit und individuelle Förderung. Ein großer Garten bietet viele Möglichkeiten, sich auszutoben und täglich die Natur mit allen Sinnen zu erfahren und genießen.				

(Fortsetzung auf nächster Seite)

¹⁰ Vgl. Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (2017)

Freie Trägerschaft					
KiTa „Haus Bummi“ (Lebenshilfe e.V.)	Wilhelm-Pieck-Str. 1a	52 / 25	60 / 18		
	Wir haben eine Kapazität von 77 Plätzen, davon können 25 Krippenkinder sowie 16 Kinder mit zusätzlichem Förderbedarf betreut werden. Außerdem ist in einer Heilpädagogischen Tagesgruppe Platz für 8 Kinder schwerstmehrfach Behinderungen. <i>[sic!]</i>				
KiTa „Schlumpfhäusen“ (ASB KV Torgau-Oschatz e.V.)	Dresdner Str. 32a	25 / 15	22 / 13		
	Unsere ASB Kindertagesstätte orientiert sich an folgendem Leitbild: „Jedes Kind ist einmalig und aus diesem Grund etwas Besonderes“. Hier fühlen sich Kinder, Eltern und Pädagogen wohl, weil wir eine offene, wertschätzende und bildungsanregende Atmosphäre leben. Jeden Tag kann jedes Kind die Welt aktiv entdecken und Lebenskompetenzen entwickeln.				
KiTa „Unter dem Regenbogen“ (Ev.-luth. St.-Aegidien- Kirchgem. Oschatz)	Rudolph-Breitscheid-Str. 2a	49 / 17	41 / 15		
	[...] In unserer Kindertagesstätte führen wir die Kinder an christliche Werte und biblische Geschichten durch die unterschiedlichsten Angebote im Tageslauf heran. Andachten, Morgenkreise, Singen und Gebet in ruhiger Atmosphäre zum Tagesbeginn, zum Essen oder zum Abschluss eines schönen Ereignisses sind für uns wichtig. Christliche Feste werden zum Teil auch gemeinsam mit den Kirchengemeinden vorbereitet und ausgestellt.				
„Sonnenschein für Klitzeklein“ Tagesmutter Frau Marina Winkler	Am Stadtwald 35	- / 5	- / 1		
	In meiner Kindertagespflege betreue ich bis zu 5 Kinder im Alter von 1-3 Jahren. Für die Kinder stehen ein großes Spielzimmer, ein separater Schlafraum sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Zum Spielen an der frischen Luft ist ein Garten mit großer Spielwiese vorhanden. Gleich hinter unserem Haus können wir in den Stadtwald laufen. (Quelle: http://www.sonnenschein-klitzeklein.de , Zugriff am 16.11.2017)				

Quelle: Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (2017); Internetauftritt der Stadt Oschatz (https://www.oschatz.org/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=854939&waid=437 am 13.11.2017), eigene Darstellung

Derzeit weisen alle Einrichtungen, abgesehen von den KiTas „Am Holländer“, „Schlumpfhäusen“ und „Zwergenbergl“, einen zeitgemäßen Sanierungsstand auf. Der anstehende Sanierungsbedarf der drei genannten Einrichtungen steht, auch aufgrund ihrer relativ geringen Größe, einem geplanten Neubau und einer kapazitiven Zusammenlegung gegenüber. In der Schulkonzeption wurden hierfür bereits Standortüberlegungen an der Grenzstraße¹¹ vorgenommen und argumentativ mit folgendem Fazit begründet:

Fazit:

„Die Erfahrung zeigt, dass größere Einrichtungen eine effektivere und qualitativ hochwertigere Umsetzung des Sächsischen Bildungsplanes ermöglichen können. Das höhere Budget für Sachaufwand, sowie breitere personelle Aufstellungen gewährleisten ein vielseitiges pädagogisches Programm und die fachgemäße Unterstützung für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf.“

(Quelle: Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (2017), S. 35)

Als Zielplanung wird dabei von einer Kapazität für 150 Kinder und Kleinkinder ausgegangen. Die drei betroffenen KiTa-Gebäude würden im Anschluss anderen Nutzungen zugeführt werden.

¹¹ Vgl. Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (2017), S. 35 ff

Horte

Die nachmittägliche Betreuung für Kinder im Grundschulalter (Klasse 1 bis 4 bzw. Altersstufe ~6 bis ~10) findet im Hort statt. Es wird davon ausgegangen, dass annähernd 100 % aller Schulkinder der Grundschulstufe gleichzeitig auch das Betreuungsangebot der angegliederten Horte wahrnehmen.

Aktuell verfügt die Stadt Oschatz über drei Horte die sich an den entsprechenden Grundschulstandorten orientieren. Während die Horte „Collmblick“ und „Oschatzer Heringe“ direkt in den Grundschulgebäuden integriert sind, wurde in 2017 ein abgetrenntes Hortgebäude („Grashüpfer“) im Außengelände der Grundschule „Bücherwurm“ errichtet.

Träger der Horte, wie auch der Grundschulen ist die Stadt Oschatz.

Tabelle 44: Übersicht Horte

Einrichtung (Träger)	Standort	Kapazität Kinder	Auslastung		
			April 2017		
Hort „Grashüpfer“ (Stadt Oschatz)	Bahnhofstraße 3	180	191		
	Der Hort liegt im Zentrum von Oschatz und gliedert sich an die Grundschule „Zum Bücherwurm“ an. Die Einrichtung wurde 2017 neu errichtet. Der Außenbereich umfasst ein weiträumiges Gelände mit Wiese und Spielgeräten.				
Hort „Collmblick“ (Stadt Oschatz)	Zur Krone 51	95	83		
	Der Hort befindet sich in separaten Räumen der Grundschule "Collmblick". Schule und Hort arbeiten gemeinsam auf der Grundlage eines Ganztagskonzeptes eng zusammen. Zur Horteinrichtung gehören ein vielseitig gestaltetes Außengelände, ein Sportplatz mit Fußballfeld und ein Verkehrsgarten.				
Hort „Oschatzer Heringe“ (Stadt Oschatz)	Fröbelweg 2	160	153		
	Die Einrichtung befindet sich in ruhiger Lage mit großem Außengelände. Der Hort ist im Gebäude der "Magister-Hering-Grundschule" integriert.				

Quelle: Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (2017); Internetauftritt der Stadt Oschatz (https://www.oschatz.org/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=854939&waid=437 am 13.11.2017), eigene Darstellung

Die mittelfristige Schließung des Grundschulstandortes „Collmblick“ betrifft auch den dazugehörigen Hort, die Zusammenlegung am Standort der „Oschatzer Heringe“ ist geplant. Zeitlich ist dies nach dem Umzug der aktuellen Grundschule am Standort Fröbelweg 2 in den geplanten Neubau in der Karl-Liebknecht-Straße vorgesehen.

4.4.5 Situation und Analyse der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen

Die stetig steigende Nachfrage nach Fachkräften des Handwerks hebt die Bedeutung des Ausbildungsortes auf Ebene des Landkreises weiter hervor. Dennoch ist mit einer Abnahme der Schülerzahl zu rechnen. Als Ursache dafür sind verschiedene Gründe anzuführen. Einerseits der demographisch bedingte Rückgang potentieller Schülerzahlen sowie zum anderen die allgemein steigende Tendenz zur Erreichung der Hochschulreife und dem Absolvieren eines nachgelagerten Studiums.

Der Schulnetzplan des Landkreises geht von einem Erhalt der Berufsschulzentren im Landkreis Nordsachsen aus, auch wenn deren Gesamtschülerzahlen nicht mehr den Empfehlungen der Bildungsagentur entsprechen. Ziel ist das Bildungsangebot in der Fläche langfristig zu erhalten.

Derzeit befinden sich die Oschatzer KiTas an ihrer Auslastungsgrenze. Baulich bedarf es einer Sanierung dreier Objekte, von denen zwei in kommunaler Trägerschaft sind. Das dritte Objekt ist im Eigentum der Stadt Oschatz, aber an einen anderen Träger verpachtet. Der in der Schulkonzeption bereits diskutierte Ersatzneubau würde einen konzentrierten Standort darstellen und die drei kleineren Einrichtungen ablösen. Langfristig ist die Sicherung der bestehenden Betreuungsangebote – gerade auch in ihrer pädagogischen Vielfalt – ein wichtiger Standortfaktor bei der Wohnstandortwahl junger Familien (oder Alleinerziehender) mit Kindern, insbesondere dann, wenn zugleich die Möglichkeit oder Notwendigkeit einer Vereinbarkeit von Familie und Arbeit gesucht wird.

Tabelle 45: Auslastung und Prognose für die Kindertagesstätten und Horte

	Kapazitäten			Ausl. 04/2017	Prognosen		
	Gesamt	Komm.	Freie		2020	2025	2030
KiTa - Gesamt	697¹⁾	509	188	618	525	427	401
Kinderkrippe (0 bis <3 Jahre)	228	166	62	191	188	164	162
Kindergarten (3 bis ~6 Jahre)	469 ²⁾	343	126	427	337	263	240
Hort (~6 bis 10 Jahre)	435	435	-	427	433	406	336

¹⁾ Die Fortschreibung der Schulkonzeption geht von 692 Plätzen aus, nach

Angabe der Einrichtungen ergeben sich in Summe 697 Plätze.

²⁾ Die Fortschreibung der Schulkonzeption geht von 464 Kindergartenplätzen aus, nach Angabe der Einrichtungen ergeben sich in Summe 469 Plätze.

Quelle: Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011 (Stand 06/2017), eigene Darstellung

Die Prognose (entsprechend aus der Schulkonzeption übernommen) geht von langfristig sinkenden Kinderzahlen und damit auch entsprechend sinkenden Auslastungen aus. Um die effiziente Auslastung und Betreuung, aber auch die Abwägung eines guten Betreuungsschlüssels langfristig zu gewähren steht in Zukunft die mögliche Entnahme einer oder zweier KiTas aus dem Betrieb zur Debatte.

Die Horteinrichtungen der Stadt Oschatz, angeschlossen an die Grundschulen, sind aktuell ebenfalls von einer Vollbelegung gekennzeichnet, langfristig werden auch hier die Zahlen zurückgehen. Die Zusammenlegung der Horte „Collmblick“ und „Oschatzer Heringe“, in Folge der Zusammenlegung der entsprechenden Grundschulen, bietet die Möglichkeit die Hortkinder auf die beiden langfristig verbleibenden Horteinrichtungen aufzuteilen. Im Ergebnis verbessert sich der Betreuungsschlüssel der Hortkinder, eine intensivere Kinderbetreuung wird ermöglicht und die Qualität der Horteinrichtungen steigt.

Tabelle 46: Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ räumlich homogen verteilte Bildungs- und Betreuungsstandorte innerhalb der Stadt Oschatz und damit fußläufig für weite Bevölkerungsteile erreichbar ▪ Es besteht kein grundsätzlicher Sanierungsstau der Gebäude und Anlagen (Sanierungsbedarf besteht laut Bildungskonzept für drei Grundschulen) ▪ Die aktuell laufende Konzentration und Reduktion der Grundschulstandorte bietet langfristig eine Stabilität in der Bildungsinfrastruktur und somit gesicherte Handlungsmöglichkeiten (Gestaltung, Sanierung, Umbau) ▪ Der durchgängig verfügbare Bildungsweg (Grundschule bis Gymnasium/Berufsschule) am Wohnort bietet einen erheblichen Standortvorteil gegenüber dem weiteren Umland ▪ Dezentralisierung und Fokussierung der Ausbildungsrichtungen im Landkreis führen zu überregional bedeutsamem Lehrstandort im Landkreis ▪ Die Ergänzung durch freie Träger im Bereich medizinisch-pflegerischer Berufsfelder bietet ein breiteres Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten ▪ breite Auswahl pädagogischer Betreuungsprofile der Kitas aufgrund unterschiedlicher Konzeptionierungen und Trägerschaften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuell ist die Grundschule „Magister Hering“ in einem ursprünglichen KiTa-Gebäude untergebracht, damit entspricht die aktuelle Gebäudesituation nicht den notwendigen Voraussetzungen für eine zweizügige Grundschule (Planungen für Ausweichgebäude Karl-Liebknecht-Straße existieren) ▪ Die Reduktion auf bestimmte Ausbildungsrichtungen schwächt den Standort (in Bezug auf die nichtangebotenen Ausbildungsberufe) gegenüber anderen Ausbildungsstandorten im Landkreis (insbesondere andere BSZ) ▪ Standorte der Kitas konzentrieren sich auf den städtischen Kern, lediglich im OT Fliegerhorst befindet sich ein dezentrales Angebot
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Erhalt der Bildungsstandorte (insbesondere Mittelschule, Gymnasium, BSZ) auf Basis der langfristigen Ausweisung der Stadt als Mittelzentrum bietet einen raumbedeutsamen Vorteil insbesondere bei der Gewinnung künftiger Zuzügler ▪ Die Zentralität der Bildungsstandorte unterstützt langfristig eine hohe räumliche Attraktivität der innenstadtnahen Bereiche als Wohn- und Lebensraum für junge Menschen und Familien mit Kindern ▪ Die Stärkung des kombinierten Schulstandortes (Mittelschule/Grundschule) im Bereich Bahnhofstraße/Härtwigstraße mit den angrenzenden Sportanlagen und der Möglichkeit diesen durch eine Sporthalle zu ergänzen kann zu einer stadträumlichen Stabilisierung nördlich der Innenstadt und langfristig (auch aufgrund der Nähe zum Grundschulstandort Oschatz-West) zu einem Standortvorteil und Impulsgeber für die weitere Entwicklung angrenzender Stadträume werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die anhaltende Attraktivität zur Bewohnung dezentraler städtischer Bereiche kann insgesamt und insbesondere bei stärkerer Konzentration und Reduktion der Grundschulstandorte vor dieser problematischen Verkehrssituationen erzeugen ▪ Zukünftige Einsparungen im ÖPNV-Netz (insbesondere in den ländlichen Räumen der Nachbarkommunen) kann die Erreichbarkeit und somit Attraktivität der Bildungseinrichtungen einschränken ▪ Langfristig positive Änderungen der Geburtenstatistik könnten die zwei verbleibenden Grundschulstandorte an die Auslastungsgrenze bringen ▪ Es besteht die Gefahr, dass bestimmte Ausbildungsklassen (BSZ) aufgrund zu geringer Klassenstärken zukünftig nicht mehr aufgestellt werden und das Ausbildungsspektrum reduziert wird ▪ Langfristig besteht die Gefahr, dass einzelne KiTa-Standorte aus der Nutzung entnommen und/oder zusammengelegt werden müssen, weil die Auslastung zu gering ist

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.4.6 Zielsetzungen für Bildung, Erziehung und Betreuung

Für die Stadt Oschatz als Wohn- und Lebensmittelpunkt sind besonders die Stärkung und der Erhalt des Bildungsstandortes wichtig. Dieser hat unmittelbaren Einfluss auf die aktuelle und künftige Attraktivität als Wohnstandort für junge Familien und kann demographisch bedingte negative Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung entschärfen – und durch lokale und raumbedeutsame Relevanz (insbesondere aufgrund der Funktion als Mittelschul- und Gymnasialstandort) stärken.

Umsetzungsträger zur Realisierung der Ziele sind die Stadt Oschatz als Träger der Kindertagesstätten, der Grundschulen und der Mittelschule, der Landkreis als Träger des Gymnasiums und des Berufsschulzentrums. Des Weiteren sind die Sozialverbände als Träger weiterer KiTa-Standorte, gemeinnützige Gesellschaften als Träger alternativer Aus- und Weiterbildungsangebote, die Handwerkskammern und die Ausbildungsbetriebe der Region als Akteursgruppen zu sehen.


Tabelle 47: Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Priorität besitzt Erhalt und Stärkung des Bildungsstandortes Oschatz mit seinen Grund- und Mittelschulen sowie dem Gymnasium	1	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahme am neuen Grundschulstandort Karl-Liebknecht-Straße Sicherstellung der Umsetzung des Bedarfsneubaus „Sporthalle“ am gemeinsamen Schulstandort Bahnhofstraße zur langfristigen Sicherstellung der Vereinbarkeit des Schulstandortes und als Ersatz des Provisoriums „Döllnitzhalle“ 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung der Außenanlagen nach Umsetzung der Baumaßnahmen an den Standorten Karl-Liebknecht-Straße und Bahnhofstraße 			
Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Schulwegen, insbesondere für Grundschulen	2	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung Belange Rad-/Fußverkehr im Zuge verkehrlicher Maßnahmen an den Hauptkreuzungsbereichen insbesondere an der Bahnhofstraße, im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Leipziger Straße, sowie zukünftig im Bereich Leipziger Straße/Friedensstraße 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erhalt und Stärkung von Oschatz als Berufsausbildungsstandort	1	<ul style="list-style-type: none"> Beobachtung der zukünftigen Entwicklung des ÖPNV-Angebotes als maßgeblicher Faktor der Erreichbarkeit für die Ausbildungseinrichtungen, insbesondere für nichtvolljährige Auszubildende 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2	<ul style="list-style-type: none"> Weiterführende Integration der ausbildungsbeteiligten Infrastrukturen (Handwerkskammern, Ausbildungsbetriebe, Wirtschaftsförderung, Kreisverwaltung u.w. entsprechend Schulnetzplan¹²) 			
Aktives Begegnen gegenüber dem Fachkräftemangel in der Region und stärkeres Herausstellen der Attraktivität handwerklicher Berufe	1	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Zusammenarbeit mit den Mittelschulen und Gymnasien in der näheren Region (Oschatz, Mügeln, Wermisdorf, Riesa) als Basis für die Zusammenarbeit mit künftigen Auszubildenden 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2	<ul style="list-style-type: none"> Weiterführende Integration der ausbildungsbeteiligten Infrastrukturen (Handwerkskammern, Ausbildungsbetriebe, Wirtschaftsförderung, Kreisverwaltung u.w. entsprechend Schulnetzplan¹³) 			

(Fortsetzung auf nächster Seite)

¹² Vgl. Schulnetzplan des Landkreises Nordsachsen (2012), S. 425. f

¹³ Vgl. Schulnetzplan des Landkreises Nordsachsen (2012), S. 425. f

Erhalt und Stärkung der Qualität und Vielfalt des Betreuungsangebotes für Kinder und Kleinkinder in der Stadt Oschatz	1	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahme KiTa „Grenzstraße“ als kapazitiven Ersatzneubau für die sanierungsbedürftigen Standorte „Am Holländer“, „Schlumpfhausen“ und „Zwergenberg“ • Umsetzung der geplanten Zusammenlegung der Horte „Collmblick“ und „Oschatzer Heringe“ nach Inbetriebnahme des geplanten Grundschulstandortes „Karl-Liebknecht-Straße“ (Schließung des Standortes „Collmblick“) 	
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Außenanlagen nach Abschluss der Baumaßnahmen am Hort „Grashüpfer“ und nach möglicher Baumaßnahme „Sporthalle“ 	

Quelle: Eigene Darstellung

4.5 Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus

Im Folgenden Fachteil werden in Ansätzen die statistischen Auswertungsmöglichkeiten zur Arbeitsmarktgesamtsituation in der Stadt Oschatz, sowie anschließend die wichtigsten wirtschaftsstrukturellen Eigenschaften beschrieben.

4.5.1 Arbeitsmarkt

Die Lage mit den verkehrlich günstigen Bahnanschlüssen an die Oberzentren Leipzig und Dresden und dem gleichzeitig vorhandenen attraktiven Wohn- und Lebensumfeld bei vergleichsweise günstigen Lebenshaltungskosten verschaffen der Stadt Oschatz einen räumlichen Vorteil als Wohnstandort. Gleichzeitig befindet sie sich jedoch räumlich zwischen den großen Arbeitsmärkten der Städte Leipzig und Dresden.

Tabelle 48: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/Wohnort

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.)									Veränderung (Basis 2008); [abs. / %]
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Gesamt	6 139	5 951	5 952	6 039	6 317	6 407	6 515	6 571	+432 / +7,0%
Männer	2 746	2 630	2 636	2 682	2 851	2 928	2 908	2 978	+232 / +8,4%
Frauen	3 393	3 321	3 316	3 357	3 466	3 479	3 607	3 593	+200 / +5,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag 30.06.)									Veränderung (Basis 2008); [abs. / %]
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Gesamt	5 927	5 740	5 699	5 683	5 729	5 687	5 727	5 688	-239 / -4,0%
Männer	3 058	2 911	2 900	2 910	2 932	2 893	2 888	2 885	-173 / -5,7%
Frauen	2 869	2 829	2 799	2 773	2 797	2 794	2 839	2 803	-66 / -2,3%
Pendlersaldo (positive Werte deuten auf einen Einpendlerüberschuß hin)									
Gesamt	212	211	253	356	588	720	788	883	+671 / +317%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017, eigene Berechnungen

In der Übersicht wird deutlich, dass die Zahl der (besetzten) Arbeitsplätze in der Stadt Oschatz (gleichzusetzen mit der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort) einen stetigen, jährlichen Anstieg seit 2009 durchläuft (siehe Tabelle 48). Dies spricht für eine insgesamt positive Entwicklung des Oschatzer Arbeitsmarktes und dessen Angebot an verfügbaren Arbeitsplätzen. Im gleichen Zeitraum sank jedoch die Zahl der Beschäftigten am Wohnort Oschatz. Das heißt, die Bedienung des Arbeitsplatzangebotes in der Stadt Oschatz erfolgt zunehmend über Einpendler aus umliegenden Kommunen und zeigt so auch den wachsenden Bedeutungsüberschuss des Oschatzer Arbeitsmarktes für das Umland an.

Infolge des demografischen Wandels (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Alterung) sind auch Oschatzer Unternehmen/Einrichtungen zusehends mit der Problematik des wachsenden Fachkräftemangels konfrontiert.

Interessant ist auch die Tatsache, dass ein relativ großes Geschlechterungleichgewicht bei der Besetzung der in Oschatz verfügbaren Arbeitsplätze zugunsten der Frauen herrscht. Grund hierfür ist die verhältnismäßig hohe Anzahl an Arbeitsplätzen im sozialen und medizinischen Bereich, in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie Verwaltungen (bspw. Stadtverwaltung, Finanzamt).

Pendlerverhalten

Besonders interessant aus kommunalpolitischer Sicht und auch für die künftige Entwicklung des städtischen Raumes ist die Betrachtung der Pendlerzahlen unter Berücksichtigung der allgemeinen (bereits angesprochenen) Arbeitsmarktsituation in der Stadt.

Die wachsende Zahl an Einpendlern (Pendler, deren Wohnort nicht innerhalb der Gemeindegrenze liegt) bedeutet – aufgrund der schon beschriebenen wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen – eine positive wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Stadt. Gleichzeitig macht sie deutlich, dass die verfügbaren Arbeitskräfte in wachsendem Maße entweder nicht mehr im engeren Umfeld (Stadt Oschatz) zur Verfügung stehen, oder aber bevorzugt ihren Wohnort nicht (mehr) innerhalb der kommunalen Grenzen suchen. Beide Szenarien – insbesondere, da sie nicht grundsätzlich trennbar sind – deuten auf einen Handlungsbedarf hin.

Besonders deutlich wird dies bei Betrachtung des männlichen Pendlerstromes, dieser hat sich in den vergangenen zehn Jahren umgekehrt, während 2008 noch 312 (im Saldo) Anwohner in die umliegenden Kommunen ausgependelt sind, so hat sich dieses Verhältnis seit 2013 umgekehrt; es pendelten 28 (im Saldo) Einwohner nach Oschatz ein. Bei den Frauen zeigt sich ein ganz anders Bild: hier ist bereits 2008 ein erheblicher Einpendlerüberschuss vorhanden, welcher sich weiter verstärkt hat.

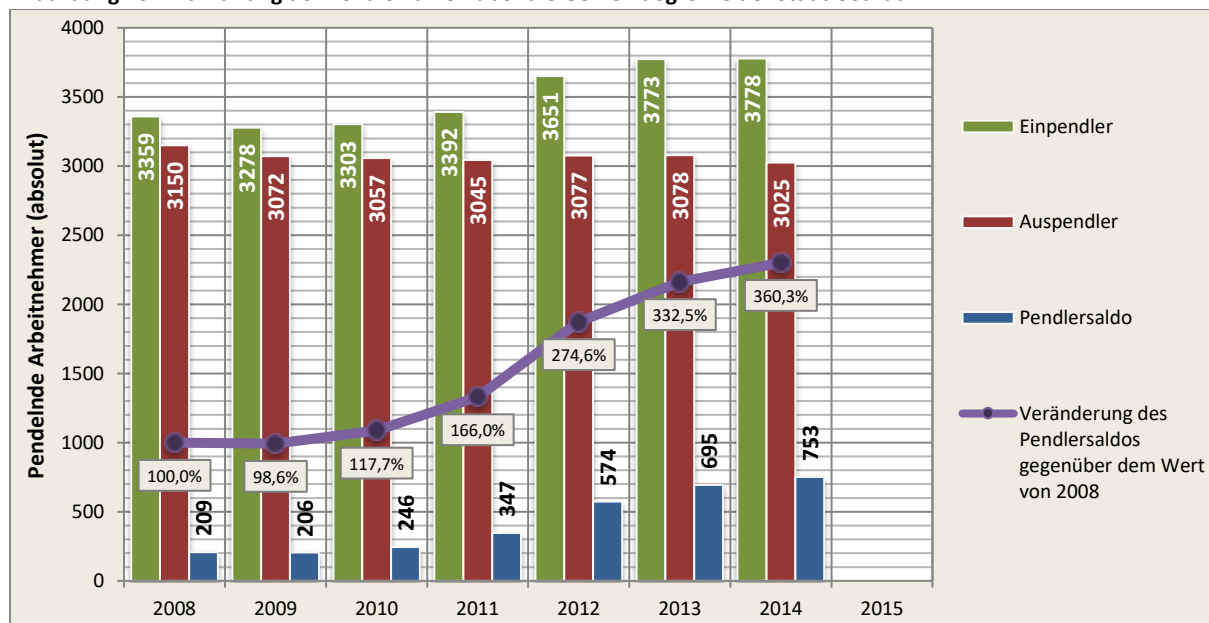
Abbildung 39: Pendelverhalten über Gemeindegrenzen der Stadt Oschatz

Pendelverhalten sozialversicherungspflichtig Beschäftigter* (Stichtag 30.06.)									Veränderung (Basis 2008); [abs. / %]
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Saldo	209	206	246	347	574	695	753	-	+544 / +260%
Männer	-312	-284	-267	-230	-82	28	8	-	+320 / -103%
Frauen	521	490	513	577	656	667	745	-	+224 / +42,9%
Ein	3 359	3 278	3 303	3 392	3 651	3 773	3 778	-	+419 / +12,5%
Männer	1 556	1 498	1 519	1 784	1 721	1 806	1 768	-	+212 / +13,6%
Frauen	1 803	1 780	1 569	1 823	1 930	1 967	2 010	-	+207 / +11,5%
Aus	3 150	3 072	3 057	3 045	3 077	3 078	3 025	-	-125 / -7,5%
Männer	1 868	1 782	1 786	1 799	1 803	1 778	1 760	-	-108 / -5,8%
Frauen	1 282	1 290	1 271	1 246	1 274	1 300	1 265	-	-17 / -1,3%

* Saldendifferenz zu Werten der Tabelle 48 ergeben sich aus unterschiedlichen statistischen Angaben durch StaLa; Werte sollten per Definition identisch sein
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017, eigene Berechnungen

Insgesamt betrachtet sind die Einpendlerzahlen deutlich gestiegen, während die Auspendlerzahlen leicht gefallen sind. Der Pendlersaldo erreichte 2014 den 3,5-fachen Wert von 2008 (siehe Abbildung 40) und wird bei anhaltender Entwicklung weiter steigen, da die Auspendlerzahlen im Vergleich zu den Einpendlerzahlen relativ konstant verlaufen.

Abbildung 40: Entwicklung der Pendlerzahlen über die Gemeindegrenze der Stadt Oschatz



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017, eigene Berechnungen

Die steigenden Einpendlerzahlen könnten (kurzfristig und in Teilen) auf mögliche Defizite bei der Beschaffung von attraktivem Wohnraum in der Stadt Oschatz hindeuten. Gleichzeitig besteht hier die Chance eine vorhandene Bindung der Arbeitnehmer an die Stadt zu nutzen um diese als möglichen neuen Lebensmittelpunkt zu vermarkten.

Auch sollte die offensichtlich steigende Nachfrage nach Arbeitnehmern in einem größer werdenden Umfeld als Risiko für den Wirtschaftsstandort Oschatz verstanden werden. Die räumliche Pendelbereitschaft wird sich nicht beliebig ausweiten lassen, so dass die mögliche Nachwuchsförderung und Bindung von Arbeitskräften im Vordergrund stehen muss. Auch besteht die Gefahr, künftige Neuansiedlungen aufgrund fehlender harter Standortfaktoren (insbesondere Arbeitskräfte) an andere Kommunen zu verlieren.

Die Bereitschaft der Arbeitnehmer nach Oschatz zu pendeln kann jedoch – in Kombination mit der guten verkehrstechnischen Anbindung an die Oberzentren Dresden und Leipzig als Chance und Möglichkeit gesehen werden, sich gerade aus diesen Räumen zukünftig verstärkt entsprechende Fachkräfte zu sichern und mit einem attraktiven Wohnstandort langfristig zu halten.

Arbeitslosigkeit

Entsprechend einer Definition durch die Bundesagentur für Arbeit spricht man von Arbeitslosigkeit:

„In einer ersten Annäherung an den Wortlaut ist arbeitslos, wer keine bezahlte Arbeit hat. Allerdings gelten nicht alle erwachsenen Menschen, die keiner Erwerbsarbeit nachgehen, als arbeitslos. So werden z.B. Schüler und Studenten, Frauen und Männer, die sich der Erziehung ihrer Kinder widmen, sowie Rentner und Pensionäre nicht als Arbeitslose angesehen. Von Arbeitslosigkeit spricht man umgangssprachlich erst dann, wenn sie unfreiwillig ist und die betroffenen Personen entsprechend bereit sind, Arbeit aufzunehmen bzw. ihre Arbeitskraft anbieten.“

Arbeitslose sind Personen, die wie beim Anspruch auf Arbeitslosengeld

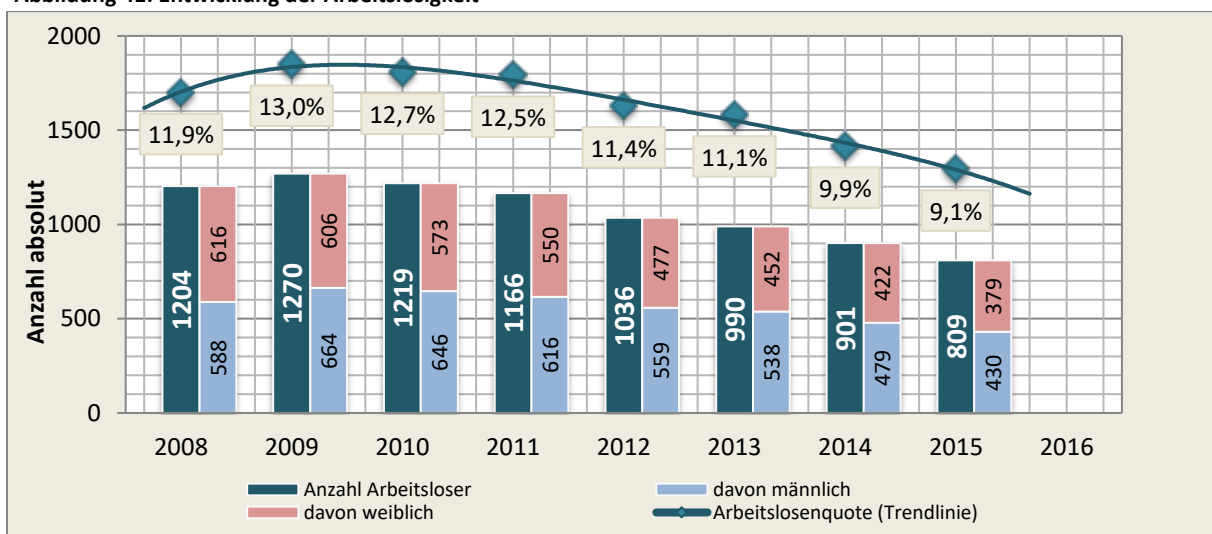
- vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen,
- eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen und dabei den Vermittlungsbemühungen der Agentur für Arbeit zur Verfügung stehen und
- sich bei der Agentur für Arbeit arbeitslos gemeldet haben.“

(Quelle: Internetauftritt der BfA; <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Grundlagen/Arbeitslosigkeit-Unterbeschaeftigung/Arbeitslosigkeit-Nav.html>, Zugriff am 20.11.2017)

Die Arbeitslosenquote ist ein guter Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung eines Raumes. Sie setzt sich aus dem Verhältnis der (offiziell; also bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten) Arbeitsuchenden und der Gesamtzahl der arbeitenden Bevölkerung (i.d.R. überschläglic die Gruppe der 15- bis 65-Jährigen) am jeweiligen Ort zusammen.

Die aktuell anhaltende positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland (2017) führte auch auf dem Arbeitsmarkt in der Stadt Oschatz zu einer positiven Entwicklung, so sank die Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren seit 2009 kontinuierlich auf zuletzt ca. 9,1% (Stand 2015).

Abbildung 41: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



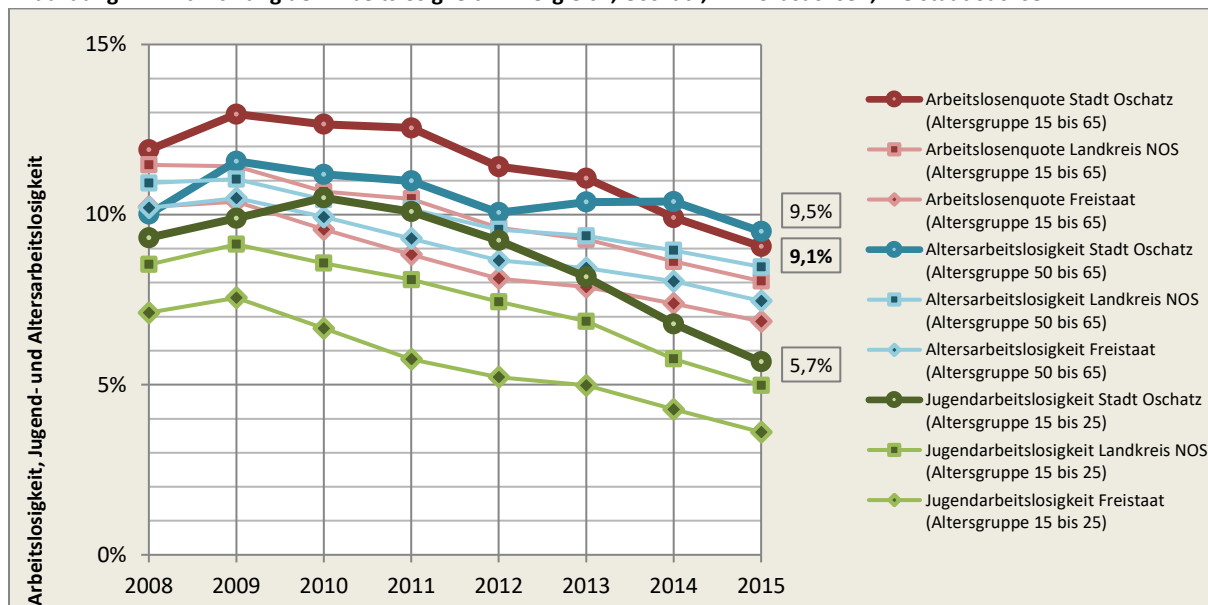
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Arbeitslosenstatistik der BfA, 2008-2017, eigene Berechnungen und Darstellung

Damit liegt sie im Vergleich zum Landkreis Nordsachsen (2015: 8,5%) und auch zum Freistaat (2015: 7,5%) nur leicht über dem Schnitt (siehe Abbildung 42).

Betrachtet man die Arbeitslosigkeit in Abhängigkeit vom Geschlecht so zeigt sich, dass (mit Ausnahme 2008) insbesondere Männer von Arbeitslosigkeit betroffen sind, das Verhältnis beträgt dabei etwa 53:47, dieses Verhältnis verändert sich im Laufe der Zeit kaum und findet sich auch in den Zahlen des Landkreises Nordsachsen und des Freistaates wieder.

Betrachtet man die Arbeitslosigkeit bestimmter Altersgruppen, so wird deutlich, dass insbesondere ältere Arbeitnehmer (Altersgruppe 50 bis 65) in Oschatz von Arbeitslosigkeit bzw. Langzeitarbeitslosigkeit (Arbeitssuche länger als ein Jahr) bedroht sind, wohingegen gerade junge Arbeitnehmer (15-25) besonders gut in den Arbeitsmarkt integriert sind, ihre Arbeitslosenquote liegt deutlich unter der Gesamtquote. Beide Entwicklungen sind auch in den Zahlen für den Landkreis Nordsachsen bzw. für den Freistaat erkennbar (siehe Abbildung 42).

Abbildung 42: Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Vergleich; Oschatz, LK Nordsachsen, Freistaat Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Arbeitslosenstatistik der BfA, 2008-2017, eigene Berechnungen und Darstellung

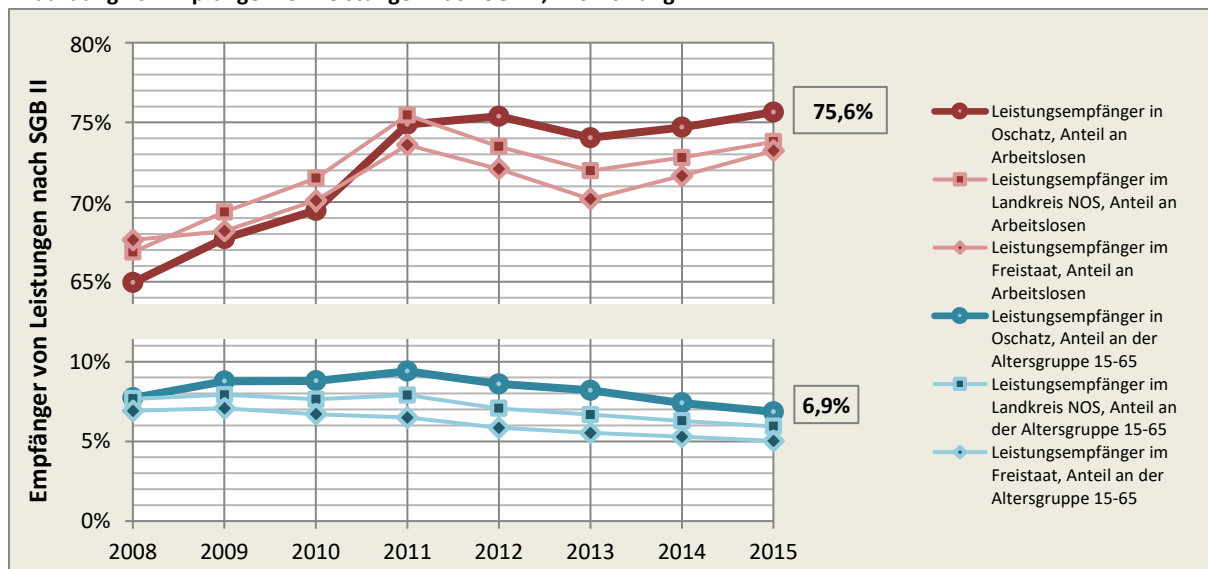
Betrachtet man die Arbeitslosigkeit bestimmter Altersgruppen, so wird deutlich, dass insbesondere ältere Arbeitnehmer (Altersgruppe 50 bis 65) in Oschatz von Arbeitslosigkeit bzw. Langzeitarbeitslosigkeit (Arbeitsuche länger als ein Jahr) bedroht sind, wohingegen gerade junge Arbeitnehmer (15-25) besonders gut in den Arbeitsmarkt integriert sind, ihre Arbeitslosenquote liegt deutlich unter der Gesamtquote. Beide Entwicklungen sind auch in den Zahlen für den Landkreis Nordsachsen bzw. für den Freistaat erkennbar.

Es muss hier jedoch erwähnt werden, dass die Zahl auch aufgrund ihres statistischen Zustandekommens nur ungenaue Aussagen, insbesondere zur Jugendarbeitslosigkeit zulässt, da gerade diese Gruppe insgesamt relativ wenige Arbeitsuchende aufweist aufgrund der (anhaltenden) Schulzeit bzw. Studienzeit, FSJ und anderer Überbrückungen. Im Falle der Altersarbeitslosigkeit erscheint der Wert wiederum durch Altersteilzeit- und Vorruhestandsmodelle positiver.

Leistungen nach Sozialgesetzbuch II

Die Leistungen nach Sozialgesetzbuch II (SGB II) werden auch als Arbeitslosengeld II bezeichnet und beschreiben die finanzielle Grundsicherung, welche i. d. R. unbefristet gewährt wird. Insbesondere Geringbeschäftigte und Langzeitarbeitslose nehmen diese Leistungen in Anspruch.

Abbildung 43: Empfänger von Leistungen nach SGB II, Entwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Arbeitslosenstatistik der BfA, 2008-2017, eigene Berechnungen und Darstellung

Entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist auch der Stand der Leistungsempfänger ALG II in den vergangenen Jahren rückläufig (siehe Abbildung 43).

Problematisch hingegen ist die Entwicklung beim Anteil der Leistungsempfänger in der Gruppe der Arbeitslosen, diese hat sich in den vergangenen Jahren gesteigert, so sind heute 3 von 4 Arbeitslosen Empfänger von ALG II, während es 2008 noch 2 von 3 Arbeitslosen waren. Interessant ist hierbei auch, dass sich dieses Verhältnis in der Stadt Oschatz ursprünglich positiver als im Landkreis und im Freistaat dargestellt hat.

Für einen Teil der aktuell verbliebenen Zahl Arbeitsloser deutet sich eine zunehmende erschwerte Arbeitsmarktaussicht – und damit einhergehend – die Gefahr einer anschließenden Altersarmut an.

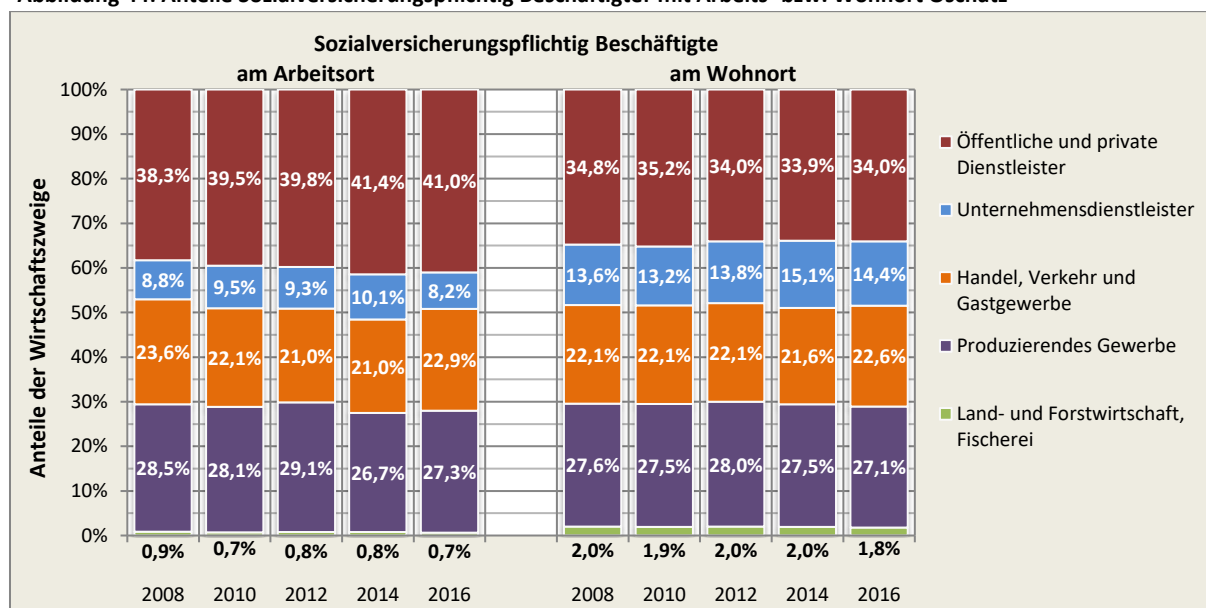
4.5.2 Wirtschaft, Handel und Gewerbe

Die Wirtschaftsstruktur lässt sich in vier Gruppen zusammenfassen; neben dem Dienstleistungssektor (öffentlich, privat und unternehmerisch), der Handelssektor (mit Verkehr und Gastgewerbe), der Gewerbesektor sowie der landwirtschaftliche Sektor (mit Fischerei und Forstwirtschaft).

Innerhalb der Stadt Oschatz wird die Wirtschaftsstruktur von Dienstleistern dominiert, die Hälfte aller Arbeitsplätze ist in diesem Bereich zu finden. Jeweils etwa 25% der Arbeitskräfte finden sich in den Sektoren Handel und Produktion, weniger als 1% in der Landwirtschaft. Eine Veränderung der sektoralen Ausprägungen ist, zumindest über die letzten 10 Jahre und abgesehen von geringen jährlichen Schwankungen, nicht erkennbar.

Ähnlich sieht auch die Arbeitnehmersituation aus. Erkennbar ist jedoch eine deutliche Verschiebung innerhalb des Dienstleistungssektors. Es lässt sich schließen, dass offenbar gerade im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor die bereits besprochenen Pendlerüberschüsse entstehen; d.h. die Angestellten und Arbeitnehmer in diesem Bereich sind Pendler.

Abbildung 44: Anteile Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Arbeits- bzw. Wohnort Oschatz



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Darstellung

Bedeutende Wirtschafts- und Gewerbebetriebe, großflächiger Einzelhandel

Innerhalb der Stadt sind mehrere mittlere und kleinere Industrie- und Gewerbeunternehmen ansässig, einige als Zweigstellen und Partner größerer Unternehmen. Die bedeutendsten (Anzahl Arbeitskräfte, Umsatz und Präsenz) werden kurz aufgelistet.

Tabelle 49: Wichtige Wirtschaftsunternehmen in der Stadt Oschatz

	Produkt
Dorow & Sohn KG	Großhandel für Heizung und Sanitär
Fan Frankenstolz Schlafkomfort H. Neumeyer GmbH & Co. KG, Werk Oschatz	Produktion von Matratzen, Kissen und Auflagen
P-D Glasseiden GmbH Oschatz	Produktion von Glasfasererzeugnissen; Gewebe und Schnittglas; Veredelung
GP Gala-Lusit Betonsteinwerke GmbH, Werk Oschatz	Produkte für den Garten- und Landschaftsbau; Betonpflaster, -platten, -stufen, -einfassungen
HB Getränke-Fachhandel GmbH	Getränkegroßhandel und -markt
Lube & Krings GmbH	Maschinen- und Stahlbau; Straßen-, Tief- und Rohrleistungsbau; Grabenverbau
Vosschemie Oschatz	Produktsysteme für die Karosserie-, Boots- und Yachtpflege; Industrieprodukte
Oschatzer Fleischwaren GmbH	Produktion und Verkauf von Fleischwaren
Fritz Peter & Söhne GmbH	Spedition und Transport, Containerdienste, Entsorgung
Schnelle GmbH	Lieferung, Montage und Wartung von industriellen Absauganlagen

Quelle: eigene Darstellung

Neben den genannten Firmen und Niederlassungen werden in Oschatz auch – der Größe der Stadt entsprechend – Vollsortimentmärkte (großflächiger Einzelhandel) mit verschiedenen Produktpaletten betrieben:

Tabelle 50: Großflächiger Einzelhandel

	Produkt
ALDI GmbH & Co. Beucha KG	Discounter, Lebensmittel, zwei Filialen
BayWa AG, Standort Oschatz	Landwirtschaftstechnik, Betriebsmittel, Service; Baustoffhandel; Energie
Deichmann SE	Discounter, Kleidung (Schuhe)
PENNY Markt GmbH	Discounter, Lebensmittel, zwei Filialen
Roller GmbH & Co. KG Markt Oschatz	Möbel- und Einrichtungsmarkt
Marktkauf Oschatz GmbH	Vollsortiment
OBI GmbH & Co. KG, Markt Oschatz	Garten- und Baumarkt
Diska SB Handelsgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH	Discounter, Lebensmittel
KiK Textilien u. Non-Food GmbH	Discounter, Kleidung
Lidl GmbH & Co. KG, Filiale Oschatz	Discounter, Lebensmittel
Dirk Rossmann GmbH	Drogeriemarkt
EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung & Co. KG	Discounter, Lebensmittel

Quelle: eigene Darstellung

Der spezialisierte Einzelhandel ist in der Stadt Oschatz insbesondere im Stadtzentrum entlang der zentralen Bereiche (Altmarkt, Neumarkt) zu finden. Die Festlegungen dazu erfolgten im Handelsnetzkonzept, demnach erfolgt in Teilen der zentralen Altstadt die Konzentration des Einzelhandels („Zentraler Versorgungsbereich“).

4.5.3 Tourismus und Gastgewerbe

Die Stadt Oschatz ist Mitglied im Tourismusverband Sächsisches Burgen und Heideland e.V.

Durch diesen wird sie als städtisches Ziel innerhalb des „Sächsischen Heidelandes“, am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Wermisdorfer Forst“ und als Endpunkt der Schmalspurbahn „Wilder Robert“ beworben.

Die Stadt bietet, insbesondere in der Altstadt, mehrere sehenswerte historische Objekte, wie bspw. die neogotische Kirche St. Aegidien, die Klosterkirche, das Neue Rathaus sowie die zwei Marktplätze im Zentrum. Daneben gibt es außerdem das „Stadt- und Waagemuseum“ und das ehemalige Gelände der 4. Sächsischen Landes- und Gartenschau - den „O-Schatz-Park“.

Neben der Anbindung an das „Sächsische Obstland“ über die Schmalspurbahn „Wilder Robert“ ist die Stadt auch über die Radrouten der „Döllnitztalradroute“ und der „Mulde-Elbe-Radroute“ mit der Region vernetzt.

Die Stadt Oschatz kann für die vergangenen Jahre stabile Übernachtungszahlen aufweisen. Die durchschnittliche Bettenauslastung liegt im Erhebungsmonat Juli bei ca. 30%, das Verhältnis aus Ankünften und Übernachtungen liegt bei konstant ~2 (d.h. 2 Übernachtungen pro Person), damit ergibt sich direkt eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2 Tagen in der Stadt bzw. der Region (siehe Tabelle 51).

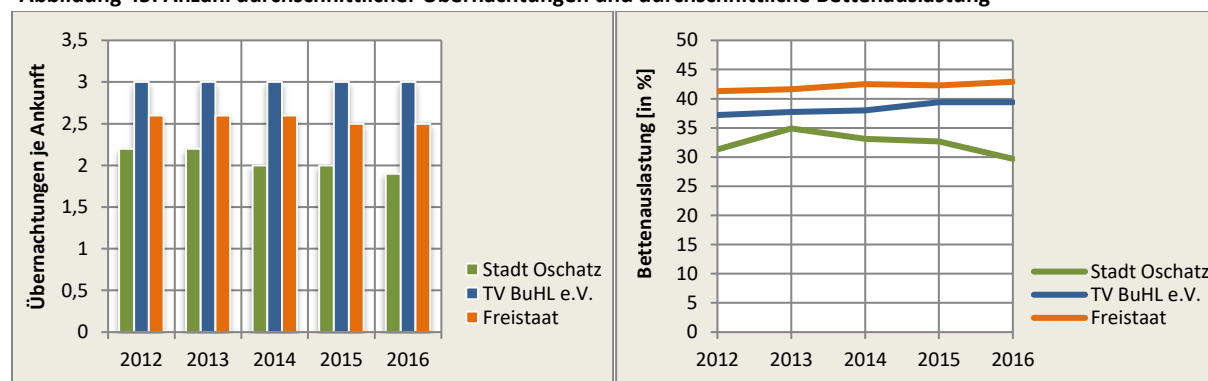
Tabelle 51: Touristische Eckdaten für die Stadt Oschatz

Auslastung Touristischer Beherbergungseinrichtungen in der Stadt Oschatz (Erhebungsmonat Juli)					
Jahr	Beherbergungseinr. / davon geöffnet	Anzahl Betten / angebotene Betten	Auslastung [in %]	Ankünfte / Übernachtungen	Aufenthaltsdauer [in T.]
2012	5 / 5	157 / 157	31,3	7 447 / 16 427	2,2
2013	5 / 5	157 / 155	34,9	8 130 / 17 755	2,2
2014	5 / 5	157 / 153	33,1	8 305 / 16 733	2,0
2015	4 / 4	143 / 143	32,7	7 689 / 15 653	2,0
2016	4 / 4	143 / 143	29,7	7 153 / 13 688	1,9

Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Die Stadt liegt dabei innerhalb des Tourismusverbandes unterhalb des Durchschnittes (siehe Abbildung 45). Allerdings werden die Zahlen des TV Sächsisches Burgen und Heideland e.V. insbesondere durch die koordinierten Beherbergungen in der Kurstadt Bad Dübener See erheblich nach oben korrigiert, so dass hier ein direkter Vergleich nur geringe Aussagekraft besitzt.

Abbildung 45: Anzahl durchschnittlicher Übernachtungen und durchschnittliche Bettenauslastung



Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Darstellung

Dennoch bestehen nach den aktuellen Zahlen Auslastungsdefizite, so dass hier Ansprüche an eine gesteigerte touristische Vermarktung und Vernetzung erkennbar sind.

4.5.4 Situation und Analyse von Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus

Die Situation der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes und der Zahl der Leistungsempfänger beschreiben eine insgesamt positive Entwicklung der Stadt Oschatz in den letzten Jahren. Dennoch bieten einige erkennbare Trends Anlass die künftige Entwicklung genauer regelmäßig zu beobachten.

So besteht die Möglichkeit, dass gezielte Anreize den Lebensmittelpunkt nach Oschatz zu verlagern oder ihn in Oschatz zu halten, die künftige wirtschaftliche Entwicklung positiv beeinflussen könnten. Die Pendlerzahlen und die Entwicklung der Arbeitsplätze zeigen bereits heute eine steigende Nachfrage nach Arbeits- und Fachkräften.

Im Gegenzug verfestigen sich die schwierigen Verhältnisse der von Arbeitslosigkeit betroffenen. So sank zwar die Zahl der Arbeitslosen in den letzten Jahren weiter ab, gleichzeitig stieg jedoch der Anteil derer die auf Unterstützung angewiesen sind. Besonders problematisch zeigt sich hier auch die Gesamtentwicklung der anhaltenden Arbeitslosigkeit (Langzeitarbeitslosigkeit) und der Arbeitslosigkeit bei älteren Arbeitnehmern.

Erkennbar ist, dass trotz steigender Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort und der Zunahme der Pendelbereitschaft nach Oschatz die vor Ort verfügbaren Arbeitskräfte offenbar nicht oder nur unzureichend integriert werden können. Sollte dieser Trend anhalten besteht die Gefahr einer sozialen Segregation gerade in städtischen Räumen mit gestütztem Mietwohnungsbestand.

Tabelle 52: Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Umlandbedeutung des Arbeitsmarktes; hohe und steigende Pendelbereitschaft der Arbeitnehmer ▪ Breites Angebot im Einzelhandel, mehrere Akteure mit überschneidenden Angeboten für Waren des täglichen Bedarfs ▪ Einschränkungen für Einzelhandel außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche stärken die Innenstadt ▪ Stabile Basis an produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorhanden ▪ Radwegenetz innerhalb der Stadt und Vernetzung mit Region vorhanden ▪ Oschatzer Altstadt in Verbindung mit der Schmalspurbahn „Wilder Robert“ besonders attraktiv für Besucher und Einheimische ▪ Bahnanbindung nach Dresden/Leipzig ermöglicht schnelle/unkomplizierte Erreichbarkeit der Stadt ▪ Stadt (mit allen Versorgungsfunktionen) im ländl. Raum sowie Freizeitangeboten ▪ Landschaftlich attraktives Umland mit dem Wermsdorfer Forst, Dahleener Heide und Obstland 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezahlung in bestimmten Wirtschafts- und Dienstleistungsbereichen oftmals auf dem Niveau des Mindestlohns ▪ Zunehmende Konzentration der festgelegten Versorgungsbereiche; periphere Teilbereiche verlieren Versorgungs-/Einkaufsfunktion (bspw. Hospitalstraße/Strehlaer Straße) ▪ Lage im Raum zwischen verschiedenen touristisch bereits stark vermarkteten und genutzten Angeboten (Großstädte Dresden und Leipzig, Dübener Heide und der Landschaftsraum Elbe) ▪ Saisonale Konkurrenz mit nahem und weiterem Umland
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von attraktivem Wohnraum bzw. Bauplätzen um Pendelwege zu minimieren ▪ Pendelbereitschaft öffnet Zugang von Arbeitssuchenden aus Dresden und Leipzig ▪ Standorterweiterungen, Neuansiedlungen innerhalb rechtskräftiger gewerblicher Bauflächen möglich ▪ Langfristig günstige Vermietungskosten für Unterkünfte ▪ E-Bike-Tourismus erweitert den Aktionsradius und vernetzt größere Räume sowie erweitert die touristische Zielgruppe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunehmender Fachkräftemangel und Schwierigkeiten Nachfolger zu finden ▪ Gefahr der Verfestigung der Langzeitarbeitslosigkeit ▪ Gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist kaum beeinflussbar ▪ Abwanderung von Arbeitskräften ▪ Änderung der politischen/sozialen Rahmenbedingungen ▪ sinkende Touristenzahlen in den Zielgruppen für die vorhandenen Angebote (Städtetourismus/Kultur/Rad) infolge des demografischen Wandels

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

Entsprechend der bereits beschriebenen Arbeitsmarktsituation stellt sich die allgemeine Situation der Wirtschaftsakteure in der Region dar. Individuelles Wachstum ist anhand der Angestelltenzahlen bzw. der vorhandenen Stellenausschreibungen erkennbar.

Ziel sollte der Erhalt und die Stärkung des Wirtschaftsstandortes bleiben. Gleichzeitig sollte die bestehende Trennung von konzentriertem überwiegend kleinteiligem Einzelhandel im Innenstadtbereich und großflächigem Einzelhandel im Stadtrandbereich im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums als Einkaufsort mit kurzen Wegen und als allgemein attraktiver Lebensraum sowie Besucherstandort nicht aufgeweicht werden (Umsetzung des Handelsnetzkonzeptes 2008).

4.5.5 Zielsetzungen für Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus

Umsetzungsträger zur Realisierung sind die Handelskammer, Industrie- und Gewerbeverbände und privatwirtschaftliche Unternehmen und Dienstleister. Auch die Bildungsträger in der Region (Stadt Oschatz und Landkreis Nordsachsen) sind hier als kooperierende Akteure zu sehen. Des Weiteren ist die Stadt Oschatz für die entsprechende Koordinierung der Gewerbestandorte im Stadtgebiet zuständig.

Tabelle 53: Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Priorität besitzt die Schaffung und der Erhalt eines attraktiven Lebensmittelpunktes als stärkender Faktor für den Arbeitsmarkt (Fachkräftebindung)	1	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung bzw. Erhalt von Anreizen für die Verlagerung des Wohnstandortes nach Oschatz bzw. die Sicherung des Lebensmittelpunktes in der Stadt (Vorhalten von Bauplätzen, Erhalt guter Bedingungen i.H. auf Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Ausbau ÖPNV-Netz inkl. städtischer Anbindung zum Bahnhof bzgl. Erreichbarkeit der Oberzentren sowie Radwegenetz zur Erschließung der Region) 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Vernetzung regionaler Unternehmen und Institutionen (IHK, Handwerkskammer) mit Mittelschule, Gymnasium und Berufsschule (bspw. i. H. auf Praktika, Vorstellung der Berufe auf regionalen Messen) Arbeitnehmerfreundliche Regelungen in Bezug auf Vereinbarkeit von Beruf und Familie Flexibilität der Arbeitszeiten i. B. auf Abstimmung zum ÖPNV 			
Aufnahme von (Berufs-) Schülern und Arbeitssuchenden in Arbeitsmarkt	1	<ul style="list-style-type: none"> Fachkräftemangel durch gezielten Einbezug älterer, qualifizierter Arbeitsloser mindern Geringqualifizierte Arbeitskräfte werden gezielt weitergebildet 	□	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Schüler frühzeitig mit Berufen in Berührung bringen, um eine Bindung zu regionalen Unternehmen aufzubauen 			
Konzentration des Einzelhandels auch zukünftig in der Innenstadt	1	<ul style="list-style-type: none"> Konsequente Umsetzung des Handelsnetzkonzeptes Zentrumrelevante Sortimente ausschließlich in der Innenstadt zulassen 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Anbindung Rosmarinpassage durch Ansiedlung eines Frequenzbringers (Gegenpol zum Discounter am Altmarkt) 			
Stärkung des Wirtschaftsstandortes Oschatz	1	<ul style="list-style-type: none"> Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen entsprechend des prognostizierten Bedarfes Forcierung des Breitbandausbaus als wichtiger Standortfaktor 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung und Nachnutzung von gewerblichen Brachen 			
Stärkung und Erhalt des Tourismus als relevanter Wirtschaftsfaktor in Oschatz	1	<ul style="list-style-type: none"> Ausbau des Radwegenetzes sowie der ergänzenden Infrastruktur für den Alltags- und touristischen Radverkehr 	□	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Stärkung touristischer Angebote (Vernetzung mit Akteuren im Umland) 			

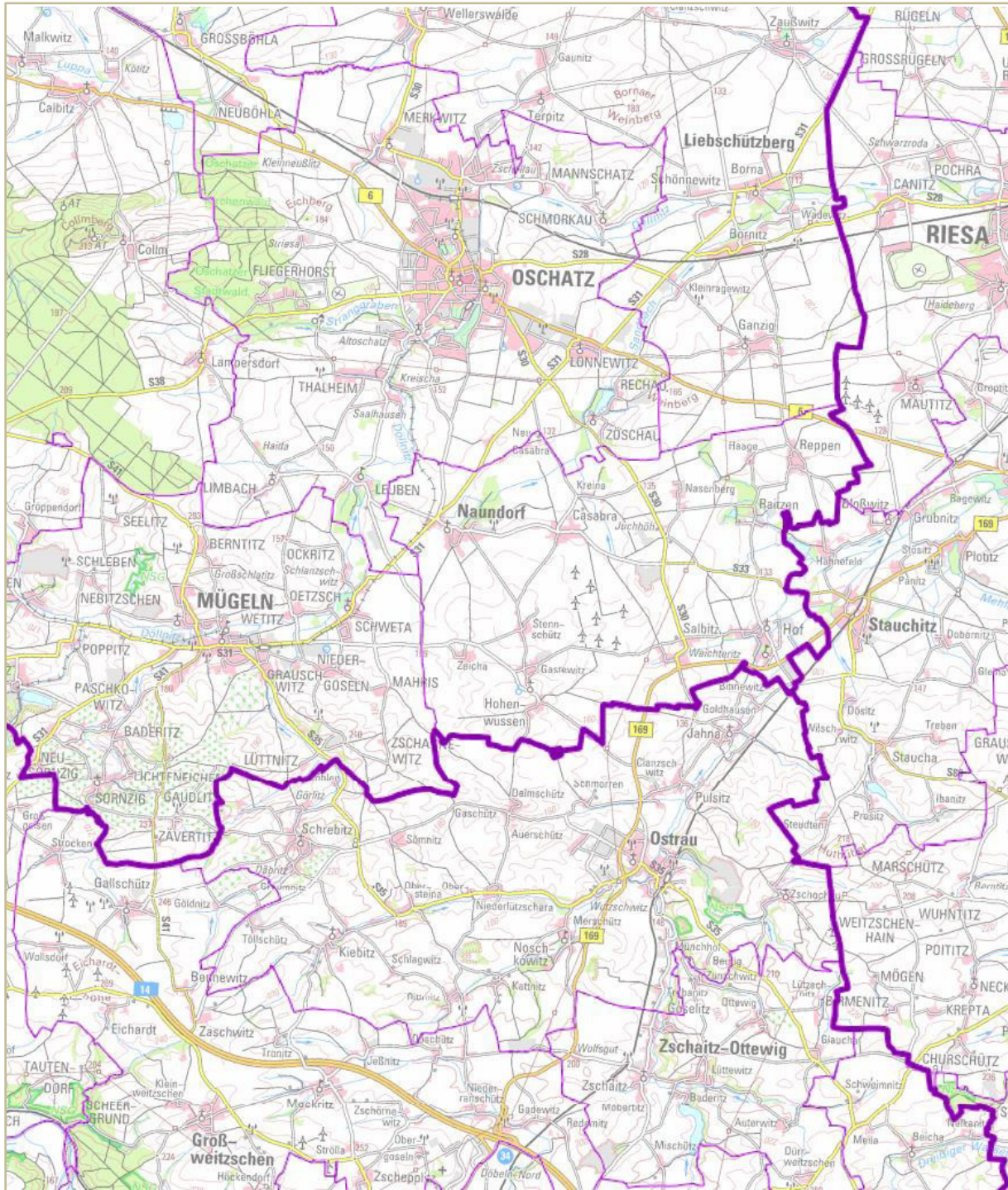
Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.6 Verkehr und technische Infrastruktur

4.6.1 Verkehr

Die Stadt Oschatz wird überregional durch die Bundesstraße 6 und die Eisenbahnanbindung Dresden – Leipzig in Ost-West-Richtung erschlossen. Mit der Anbindung über die Staatsstraße S31 bzw. S30 und die Bundesstraße B169 verfügt sie auch über einen weitläufigeren Zugang zum Autobahnnetz bzw. in Richtung Süden.

Abbildung 46: Überörtliches Verkehrsnetz, Stadt Oschatz



Quelle: RAPIS Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen; Auszug, 2017

Straßenverkehr

Die Stadt Oschatz ist über die Bundesstraße B 6 an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Die Bundesstraße 6 stellt die direkte Anbindung an die Stadt Leipzig (Westen) und die Landeshauptstadt Dresden (Osten) dar.

Tabelle 54: Übergeordnete Straßenverbindungen

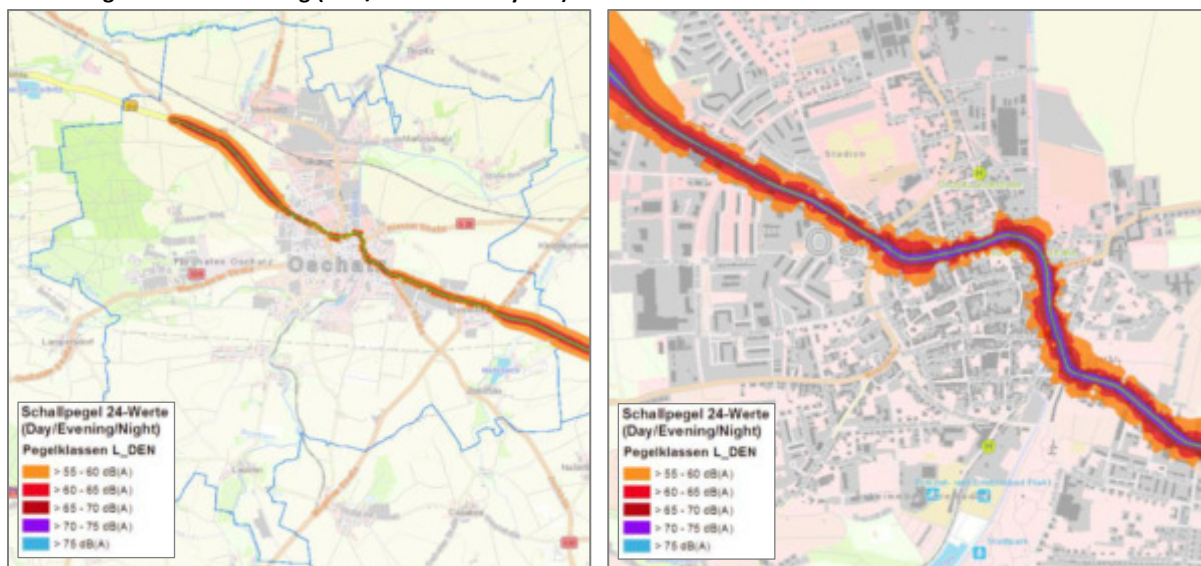
	Überregionale Verbindungen
B 6	... – Leipzig – Wurzen – Oschatz – Meißen – Dresden – ...
S 30	Salbitz – Oschatz (B6) – Merkwitz – Wellerswalde – ... – (Belgern)
S 31	... – (A14) AS Leisnig – Mügeln – Naundorf – Lonnewitz (B6) – Kleinragewitz – ... – (Strehla)
S 38	(Leipzig) – ... – (A14) AS Mutzschen – Mutzschen – Wermsdorf – Oschatz (B6)
	Regionale Verbindungen
K 8933	... – Terpitz – Zschöllau – Mannschatz – Schmorkau – ...
K 8937	Merkwitz (S 30) – Oschatz (B 6)
K 8940	(S 41) – Limbach – Leuben – Saalhausen – Thalheim – Altoschatz – Oschatz (S 38)
K 8941	Striesa – (S 38) – Oschatz – Altoschatz – Naundorf (S 31)
K 8942	Leuben – Naundorf – (S 31) – Casabra – ...

Quelle: eigene Darstellung

Einen direkten Anschluss an das Bundesautobahnnetz gibt es nicht. Die Zubringung zur BAB 14 erfolgt über die Staatsstraße S 38 nach Südwesten (Richtung Leipzig, ca. 21 km bis Anschlussstelle Mutzschen) bzw. über die Staatsstraße S 30 und Bundesstraße B 169 nach Südosten (Richtung Dresden, ca. 20 km bis Anschlussstelle Döbeln-Nord). Über die gleiche Strecke (S 30 und B 169) ist auch die BAB 4 in Richtung Chemnitz und Süddeutschland (ca. 42 km bis Anschlussstelle Hainichen) erreichbar.

Die Lage an der Bundesstraße B 6 bzw. die Streckenführung durch die Stadt Oschatz, entlang des Innenstadtbereiches bedeuten jedoch auch eine verstärkte Immissionsbelastung (Lärm und Staub) in den angrenzenden Bereichen, sowie eine stadträumlich zerschneidende Wirkung. Die Lärmkartierung des Freistaates Sachsen aus 2012 hat auch die B 6 im Bereich der Stadt Oschatz berücksichtigt.

Abbildung 47: Lärmkartierung (DEN/24-Stunden-Zyklus) der Bundesstraße B 6



Quelle: Interaktive Karte der Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen im Freistaat Sachsen, 2012 (Ausschnitt); Webmapservice des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (WMS), Zugriff am 29.11.2017

Dargestellt ist der 24-Stunden-Mittelwert der Lärmbelastung, wobei die verschiedenen Taganteile (Tag, Abend, Nacht) unterschiedlich gewertet werden¹⁴. Ab einer Lärmbelastung von über 65 dB(A) am Tag und einer anhaltenden/dauerhaften Belastungssituation wird dabei das Risiko für gesundheitliche Beeinträchtigungen signifikant erhöht.

¹⁴ Vgl. Hinweise für die Strategische Lärmkartierung

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/Merkblatt_Interpretation_Laermkarten.pdf

Es wird deutlich, dass gerade im eng bebauten Innenstadtbereich die Emissionen durch die straßenbegleitende Bebauung abgefangen werden und für die rückwärtigen Bereiche beruhigende Wirkung erzielt. Gleichzeitig bedeutet dies aber gerade für die Bereiche entlang der Bundesstraße eine erhebliche Minderung der Lageattraktivität.

Öffentlicher Personennahverkehr und Schienenverkehr

Der ÖPNV im Bereich der Stadt Oschatz setzt sich im Wesentlichen aus zwei Verkehrsträgern zusammen; dem Omnibusverkehr im Regionalbereich sowie dem Eisenbahnverkehr mit überörtlichen Anbindungen.

Abbildung 48: Liniennetzplan des MDV; Landkreis Nordsachsen, Bereich Oschatz (Stand 11/2017)



Quelle: Internetauftritt Mitteldeutscher Verkehrsverbund (MDV); (https://www.mdv.de/site/uploads/lnp_torgau_oschatz.pdf [Zugriff am 27.11.2017])

Der Omnibusverkehr ist insbesondere für die Bereitstellung der Schülerbeförderung verantwortlich, und deckt somit zeitlich und auch räumlich abgestimmt das Stadtgebiet bzw. die Anbindung der dörflichen Ortsteile ab. Ergänzend kommt die Funktion der Schmalspurbahn „Wilder Robert“, deren Anbindung nach Süden ebenfalls im Schülerverkehr eingesetzt wird, hinzu.

Der Betrieb der Omnibuslinien wird durch die Omnibusverkehrsgesellschaft „Heideland“ mbH (OHV) mit Sitz in Oschatz sichergestellt, lediglich die Linie 781 wird durch die Reiseverkehr Schulze OHG aus Torgau bedient.

Tabelle 55: Übersicht zum regionalen Busverkehr (Stand 11/2017)

Busunternehmen	Linie	Busroute
Omnibusverkehrsges. mbH „Heideland“ (OVH)	764	Torgau – Belgern – Oschatz
	781	Torgau – Dahle – Oschatz (Betrieb: Reiseverkehr Schulze OHG)
	801	Oschatz – Wermisdorf
	802	Oschatz – Lampertswalde – Außig
	803	Oschatz – Naundorf – Mügeln
	806	Oschatz – Ganzig – Hof
	807	Oschatz – Lampertswalde – Dahle
	810	Oschatz – Bornitz – Strehla
	811	Oschatz – Ganzig – Schönewitz
	813	Oschatz – Naundorf – Hof
	815	Oschatz – Zöschau – Zeicha – Mügeln
	818	Oschatz – Limbach – Mügeln
	819	Oschatz – Lupp – Dahle – Radegast

Quelle: Internetauftritt OVH <http://ov-heideland.de/startseite/> [Zugriff am 28.11.2017]

Abbildung 49: Liniennetzplan in der Stadt Oschatz (Stand 11/2017)



Quelle: Internetauftritt Mitteldeutscher Verkehrsverbund (MDV): https://www.mdv.de/site/uploads/sv_oschatz.pdf [Zugriff am 28.11.2017]

Im Bereich des Stadtverkehrs erfolgt der Betrieb zweier separater Linien, welche in Ergänzung zu den regionalen Buslinien stadtintern die nötige Erreichbarkeit gewährleisten. Dabei werden die verkehrsübergangstechnisch bedeutsamen Punkte Busbahnhof (Promenade) und Bahnhof (Bahnhofplatz) gesondert berücksichtigt. Die Fahrzeiten der Stadtbuslinien sind auf die Ankunftszeiten des RE50 ausgelegt.

Tabelle 56: Übersicht zum lokalen Busverkehr (Stand 11/2017)

Busunternehmen	Linie	Busroute
Omnibusverkehrsges. mbH „Heideland“ (OVH)	A	Betriebshof OVH – Busbahnhof – Bahnhof (Anschluss RE 50) – Merkwitz // Betriebshof OVH – Busbahnhof – Merkwitz – Zschöllauer Berg (halbstündlich versetzt)
	B	Busbahnhof – Kleinfurst – Blumenberg – Busbahnhof

Quelle: Internetauftritt OVH: <http://ov-heideland.de/startseite/> [Zugriff am 28.11.2017]

Abgesehen von der Ortslage Striesa werden durch den ÖPNV (Bus) alle dörflichen Ortsteile und Ortslagen erschlossen, sowie die Nachbarkommunen mit der Stadt Oschatz verbunden. Anschlüsse über die Landkreisgrenze in Richtung Riesa bestehen nicht, hier besteht die Möglichkeit zur Nutzung des Regionalexpress RE50.

Tabelle 57: Übersicht zum Bahnverkehr (Stand 11/2017)

Typ	Linie	KBS	Zugroute	Fahrtenanzahl
Regionalexpress	RE 50 „Saxonia“	500	Leipzig – Oschatz – Riesa – Dresden	Stündlich
S-Bahn	S4	501.4	Riesa – Oschatz – Leipzig – Torgau – Falkenberg – Hoyerswerda	versetzt zum RE 50, temporärer Anschluss
Schmalspurbahn	502 „Wilder Robert“	-	Oschatz – Thalheim – Naundorf – Schweta – Mügeln – Glossen	4-5 mal täglich im Schülerverkehr

Quelle: Internetauftritt Deutsche Bahn: www.kursbuch.bahn.de [Zugriff am 28.11.2017]

Die stündliche Anbindung der Stadt Oschatz an die Landeshauptstadt Dresden bzw. die Stadt Leipzig und die Fahrtzeiten von jeweils ca. 30 Minuten schaffen die Voraussetzung, die Stadt Oschatz als attraktiven Wohnstandort zu präsentieren.

Radverkehr

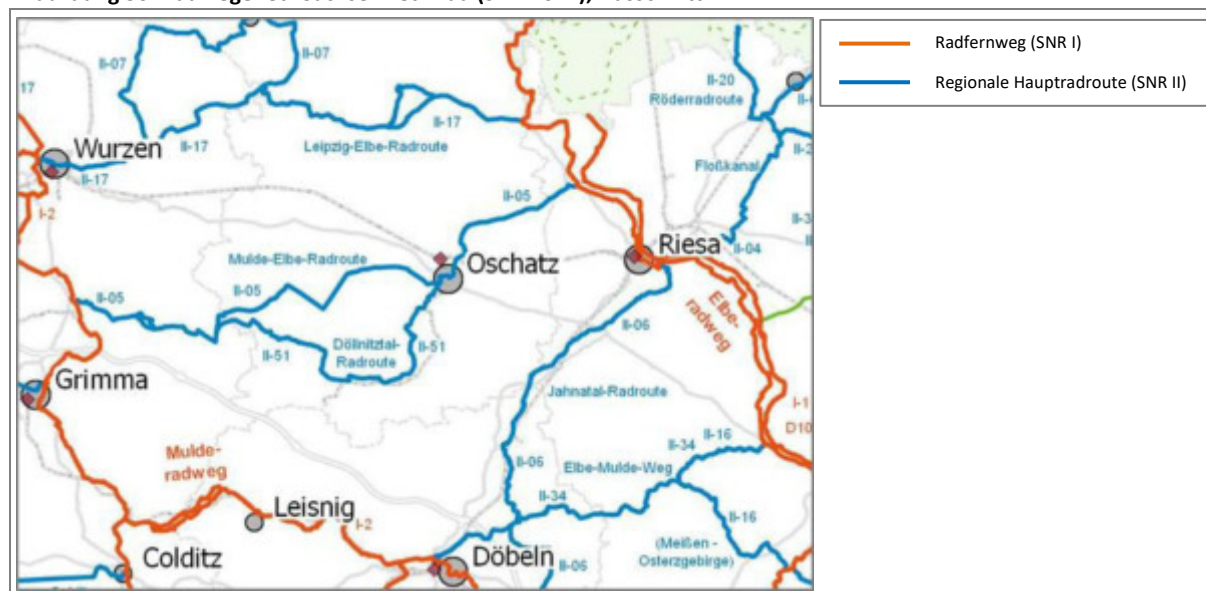
Entsprechend der Radverkehrskonzeption¹⁵ wird die Stadt Oschatz als Hauptziel innerhalb des Streckennetzes definiert. Aktuell bestehen Verbindungen zu den benachbarten Hauptzielen Grimma und Riesa. Zu den Hauptzielen Döbeln und Wurzen bestehen aktuell keine Anbindungen, diese werden jedoch als Perspektivverbindungen angegeben.

Tabelle 58: Übersicht Radrouten (Stand 11/2017)

	KN	Streckenführung
Döllnitztal-Radrouten	II 51	(Anschluss Mulde-Elbe-Radrouten) – Wernsdorf – Mügeln – Oschatz
Mulde-Elbe-Radrouten	II 05	Trebsen/Mulde – Wernsdorf – Oschatz – Strehla – (Anschluss Elberadweg)
Riesa-Oschatz-Radrouten (RIO)	-	Oschatz – Riesa – (Anschluss Elberadweg)

Quelle: Radwegenetz SachsenNetz Rad (SNR 2014)

Abbildung 50: Radwegenetz SachsenNetz Rad (SNR 2014), Ausschnitt



Quelle: SMWA, Radverkehrskonzeption 2014; Karte 3.4 Übersichtskarte „Zielnetz SachsenNetz Rad“ (Ausschnitt)

In der Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen werden für die Stadt Oschatz zwei bestehende und überregional bedeutsame Radwegeverbindungen verzeichnet. Die Mulde-Elbe-Radrouten schafft die Verbindung in Richtung Grimma/Leipzig (Westen) und über den Endpunkt der Route (Strehla) den Anschluss an den Elberadweg. Die Döllnitztal-Radrouten schafft die entsprechende Verbindung zwischen Oschatz und Mügeln (und weiter nach Wernsdorf). In Richtung Riesa besteht der RIO-Radweg.

Für die (alternativ zum RIO-Radweg) geführte kürzere Strecke nach Riesa besteht eine Empfehlung zur Aufnahme als SachsenNetz-Rad-Route. Diese resultiert aus der Radverkehrskonzeption des Landkreises. Die Radverkehrskonzeption des Landkreises Nordsachsen¹⁶ weist explizit auf das Entwicklungspotential dieser direkten Radwegeverbindungen zwischen Oschatz und Riesa (abweichend von der bestehenden und relativ längeren RIO-Radrouten) als mögliche Pendleralternative zwischen beiden Städten hin.

Aus städtischer Sicht dürfte jedoch besonders der regional eingeschränkte und innerstädtische Radverkehr bedeutsam sein. So wird die Stadt Oschatz durch eine stark zentralistische Gemeindestruktur, und damit auch durch vergleichsweise kurze Wegeverbindungen in die zentralen Versorgungsbereiche geprägt. Hier bietet es sich an, aus funktionaler Sicht, zur Erhöhung der Sicherheit und auch zur Stärkung der Gesamtattraktivität die Verbindungsfunktion in die dörflichen Ortsteile durch die Schaffung von separaten Radwegeverbindungen zu prüfen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der im SachsenNetz Rad aufgezeigten

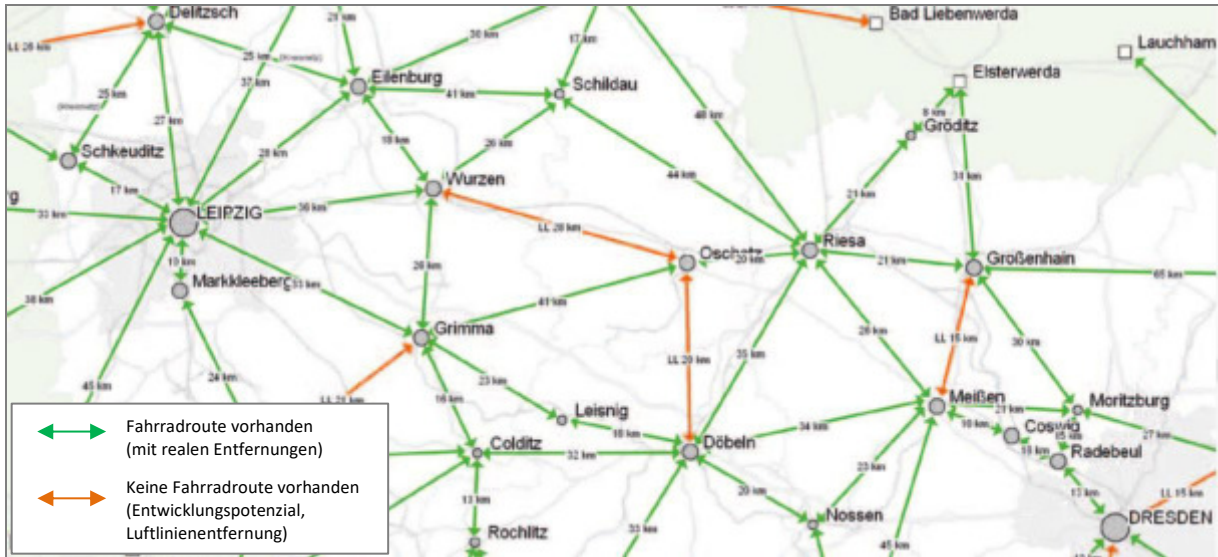
¹⁵ Vgl. Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen, 2014

¹⁶ Vgl. Radverkehrskonzeption Landkreis Nordsachsen, 2013; S. 57

Potentialverbindungen in Richtung Wurzen (B 6), in Richtung der Ortsteile Zöschau und Rechau (S 30), in Richtung Naundorf (K 8941, Potentialverbindung in Richtung Döbeln) sowie in Richtung der Ortsteile Leuben und Limbach (K8940).

Alternative Projektideen wurden bereits 2013 durch StadtLabor im Radverkehrskonzept Nordsachsen vorgeschlagen¹⁷. So wäre auch die mögliche Sperrung von parallel verlaufenden Straßen für den MIV ein interessantes Entwicklungspotential. Beispielhaft wurden hier gleich zwei Straßen in der Stadt Oschatz genannt, zum einen die K 8941 zwischen Altoschatz und Naundorf (aktuell eine „Abkürzung“ für Einheimische) sowie der Limbacher Weg zwischen Thalheim und Limbach.

Tabelle 59: Hauptziele, Hauptradrouten und Potenzialrouten nach SachsenNetz Rad



Quelle: Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014; Karte: In SachsenNetz Rad zu weisende Hauptziele (Ausschnitt)

Die Bedeutung der zunehmenden Elektromobilität im Radverkehr bietet des Weiteren die Möglichkeit die bereits vorhandene Situation der Stadt Oschatz (Mittelzentrum, Hauptknoten im SachsenNetz Rad, zentrale Bebauungsstruktur) weiter zu stärken und den möglichen Umstieg aufs Rad, insbesondere für Berufspendler und Kurzstreckenfahrer zu erleichtern. Die hierfür benötigte Infrastruktur (Ladesäule und sichere Fahrradabstellflächen) sollte an den Umsteigeknoten des ÖPNV und zentralen Orten berücksichtigt werden.

4.6.2 Technische Infrastruktur

Trinkwasser- und Abwasserversorgung

Die Stadt Oschatz ist Mitglied im regional agierenden Wasserverband Döbeln-Oschatz mit Sitz in Döbeln. Dieser ist für die Organisation der Wasserversorgung in der Stadt zuständig. Fachpartner ist die OEWA Wasser- und Abwasser GmbH. Beide sind in einem Kooperationsmodell als Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH (DOWW) für die Umsetzung der Versorgungsdienstleistungen zuständig.

Die Abwasserentsorgung und Klärung wird durch den Abwasserverband „Untere Döllnitz“ organisiert und betrieben.

Energieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung und Betreiber der entsprechenden Netze und Anlagen ist die envia Mitteldeutsche Energie AG.

Die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH agiert als regionaler Gasversorger in der Stadt Oschatz. Die MITGAS betreibt das Mittel- und Niederdrucknetz im Plangebiet.

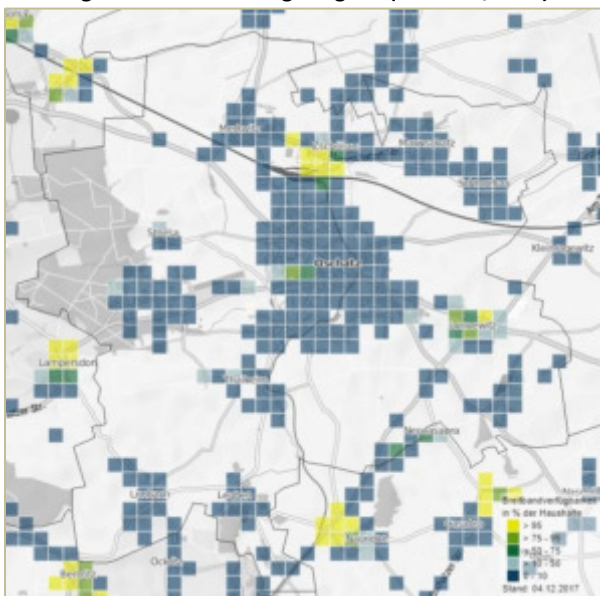
Telekommunikation

Größter Netzbetreiber in der Region ist die Deutsche Telekom AG.

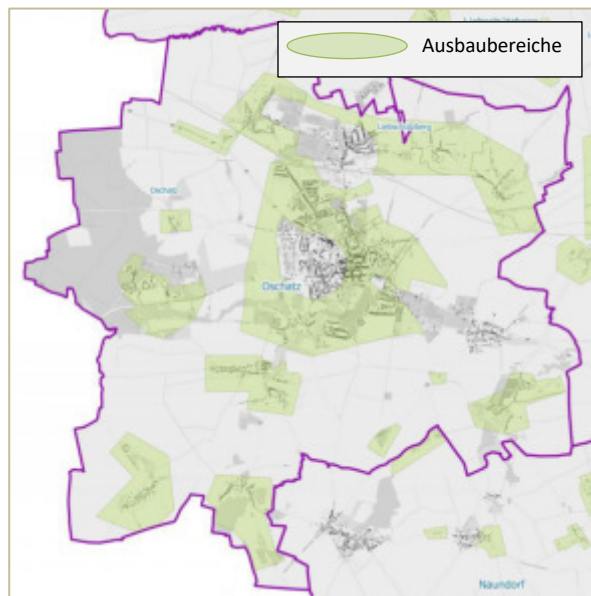
Aktuell besteht in der Stadt Oschatz eine Unterversorgung flächendeckender Breitbandverfügbarkeit. So sind einzelne Bereiche nördlich der Bahnanlagen gut versorgt (leitungsgebundene Verfügbarkeit 30Mbit/s: 95% oder besser), für weite Teile des Stadtgebietes und insbesondere die dörflichen Ortsteile und Ortslagen aber besteht nur eine Unterversorgung (weniger als 95% der Haushalte haben Zugang zu Bandbreiten ≥ 30 Mbit/s).

Um diesen Zustand zu ändern hat der Landkreis Nordsachsen im Rahmen der Digitalen Offensive in Sachsen (DiOS) den landkreisweiten Ausbau des Breitbandzugangs in Angriff genommen. Die Stadt Oschatz befindet sich (zusammen mit den Gemeinden Liebschützberg und Naundorf) im Cluster 5. Aktuell (12/2017) läuft das Vergabeverfahren zur Umsetzung der Ausbauarbeiten. Die Umsetzung mit dem Ziel, eine flächendeckende Verfügbarkeit in den Ausbaubereichen von 100 Mbit/s herzustellen, ist bis 2020 geplant.

Abbildung 51: Leitungsgebundene Breitbandverfügbarkeit ≥ 30 Mbit/s und geplante Ausbaubereiche entsprechend dem Leistungsbild zur Umsetzungsvergabe (Stand 12/2017)



Quelle: Internetauftritt Breitbandatlas des Bundes (<http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>); Zugriff am 13.12.2017



Quelle: Internetauftritt Breitbandbüro des Bundes – Verfahren: Förderung des Ausbaus von Breitbandkabelinfrastrukturen im Gebiet Oschatz u.a. (<https://www.breitbandausschreibungen.de/publicOverviewDetails/Ausschreibung-beginn/796>); Zugriff am 13.12.2017

Im Folgenden sei kurz auf die Leistungsbeschreibung zu den geplanten Ausbaugebieten verwiesen:

Leistungsbeschreibung (Auszug):

Das Projektgebiet des Cluster 5 (Stadt Oschatz, Gem. Liebschützberg, Gem. Naundorf) ist in zwei Lose eingeteilt [...]:

Ziel im Los 1 (Wohnbebauung) ist die Herstellung einer flächendeckenden Versorgung mit Breitbandinternetanschlüssen und entsprechenden Diensten mit Bandbreiten von mindestens 100 Mbit/s im Download für mehr als 80% der Anschlüsse im Losgebiet. Die restlichen Endkundenanschlüsse sind mit einer Datenübertragungsrate von mindestens 50 Mbit/s im Downstream zu versorgen. Für Los 1 ist die definierte Versorgungsqualität für ca. 6.441 private, ca. 658 gewerbliche und ca. 84 institutionelle Anschlussnehmer zu gewährleisten.

Ziel im Los 2 (Gewerbegebiet) ist die Herstellung einer flächendeckenden Versorgung mit Breitbandinternetanschlüssen und entsprechenden Diensten mit Bandbreiten von mindestens 1 Gbit/s im Download für alle gewerblichen Anschlussnehmer im Losgebiet. Darüber hinaus soll die technische Möglichkeit geschaffen werden, diese Mindestbandbreite auch symmetrisch erzielen zu können. Für das Gewerbegebietslos ist diese definierte Versorgungsqualität für ca. 114 gewerbliche Anschlussnehmer zu gewährleisten. Sofern sich darüber hinaus weitere (bspw. auch nichtgewerbliche) Anschlussnehmer im Gebietslos befinden, sind diese mit Bandbreiten von mindestens 100 Mbit/s im Download für mehr als 80% dieser Anschlussnehmer im Losgebiet zu versorgen. Die restlichen dieser Anschlussnehmer sind mit einer Datenübertragungsrate von mindestens 50 Mbit/s im Downstream zu versorgen. Für das Gewerbegebietslos ist diese definierte Versorgungsqualität für ca. 167 private und ca. 11 institutionelle Anschlussnehmer zu gewährleisten.

Quelle: Internetauftritt Breitbandbüro des Bundes (<https://www.breitbandausschreibungen.de/publicOverviewDetails/Ausschreibung-beginn/796>); Zugriff am 13.12.2017

Abfall

Die Abfallentsorgung im Bereich der Stadt Oschatz wird durch die Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH (A.TO) übernommen. Sie arbeitet als gemischtwirtschaftliches Unternehmen des Landkreises Nordsachsen (Träger) und der ALBA Sachsen GmbH (Dienstleister). Neben der Entsorgung wird auch der Recyclinghof im OT Rechau-Zöschau durch die A.TO betrieben.

Die thermische Verwertung des Restmülls erfolgt über Umladung und Transport nach Lauta durch die Thermische Abfallbehandlung Lauta GmbH & Co. oHG.

4.6.3 Situation und Analyse von Verkehr und technischer Infrastruktur

Die überregionale verkehrliche Erschließung der Stadt Oschatz erfolgt maßgeblich über die Bundesstraße B6. Die damit einhergehenden verkehrlichen Belastungen sind (mangels Umgehung) insbesondere entlang des Stadtzentrums zu spüren. Aus wirtschaftlicher Sicht bedeutet die relative Ferne zur nächstgelegenen Autobahn auch einen Standortnachteil, insbesondere da die B 6 nicht den Hauptautobahnzubringer darstellt und damit das entsprechende Verkehrsaufkommen auf den Staatsstraßen S 30 und S 38 entsprechend höher ist.

Die Verbindungen im ÖPNV realisieren eine zweckmäßige und ausreichende Anbindung aller Ortsteile, Bewohner der Ortslage Striesa sind hierbei jedoch auf individuelle Lösungen (MIV, Rad, Fuß) angewiesen. Die Taktung des Regionalexpress nach Leipzig und nach Dresden, sowie die im Omnibusverkehr berücksichtigten Ankunftszeiten bieten eine attraktive Pendlerlösung in diese beiden Regionen, ungünstiger ist dagegen die Anbindung nach Süden in Richtung Döbeln bzw. Chemnitz. Die aktuell bestehenden Verbindungsmöglichkeiten bieten hier nur eingeschränkt attraktive Fahrtzeiten.

Aus Sicht des Radverkehrs ist die Netzanbindung der Stadt Oschatz in Ost-West-Richtung aktuell sehr gut mit drei bestehenden Radrouten. Potential besteht hier insbesondere im Ausbau der (pendlertauglichen) Verbindung in Richtung Riesa, sowie der Ausbau des Radwegenetzes in Richtung Wurzen und in Richtung Döbeln.

Innerstädtisch ist besonders die Entwicklung des Schulstandortes Bahnhofstraße und dessen Nähe zur Bundesstraße B 6 zusammen mit der (auch aus Platzgründen fehlenden getrennten Radwegführung) zu beobachten.

Tabelle 60: Verkehr und technische Infrastruktur, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute ÖPNV-Anbindung zu den Oberzentren Leipzig und Dresden ▪ Radwegenetz, gute Anbindung der Erholungsräume (Wermsdorfer Forst und Dahleener Heide) ▪ Guter Ausbauzustand der Bundes- und Staatsstraßen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlauf der Bundesstraße 6 durch das Stadtzentrum ▪ Busverkehr oft mit Schülerverkehr gekoppelt (fehlende Angebote am Wochenende bzw. Ferienzeiten) ▪ Aktuelle Unterversorgung Breitband
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV durch Stärkung/Ausbau der Schnittstellen mit MIV ▪ Erweiterung des Radwegenetzes für den touristischen und Alltagsverkehr ▪ Zeitnaher Breitbandausbau als zukünftiger Standortvorteil 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausdünnung des ÖPNV Angebotes infolge Bevölkerungsrückgang mit daraus folgender Verschlechterung der Anbindung ländlicher Ortsteile ▪ Leerstand und baulicher Verfall entlang der stark befahrenen Ausfallstraßen

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.6.4 Zielsetzungen für Verkehr und technische Infrastruktur

Umsetzungsträger zur Realisierung sind die Stadt Oschatz als Träger der kommunalen Verkehrsinfrastruktur, ergänzend dazu der Bund sowie das Land als Träger der Bundes- bzw. Landesstraßen. Des Weiteren ist der Landkreis als Träger und Verbundpartner des ÖPNV sowie als Verantwortlicher für die Umsetzung des Breitbandausbaus Akteur.

Tabelle 61: Verkehr und Technische Infrastruktur, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Attraktive und barrierefreie Gestaltung des Überganges vom MIV zum ÖPNV	1	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung des Bahnhofsgebäudes sowie des Umfeldes • Schaffung von ausreichend Pendlerparkplätzen an zentralen Umstiegspunkten 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Beachtung Bedürfnisse der Radfahrer im Zuge der Gestaltung des innerstädtischen Verkehrsraumes 			
Sicherstellung der Erreichbarkeit aller Ortsteile über den ÖPNV	1	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Busliniennetzes, ggf. Schaffung alternativer Mobilitätsangebote 	■	■	■
Umsetzung des Ausbaus der Breitbandverfügbarkeit als wichtiger Standortfaktor	1	<ul style="list-style-type: none"> • Oschatz ist aktuell Teil des Breitbandausbaus des Landkreises Nordsachsen 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßiger Abgleich Breitbandstandards und Grad der Breitbandversorgung im Stadtgebiet sowie Ableitung von Handlungserfordernissen und Maßnahmen 			

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.7 Umwelt- und Klimaschutz

4.7.1 Lärm- und Schadstoffbelastung

Neben der Verkehrslärmbelastung (siehe 4.6.1) gibt es in der Stadt Oschatz und den dazugehörigen Ortsteilen einen registrierten genehmigungspflichtigen Anlagenbestand entsprechend dem BImSchG¹⁸. Neben den großen Industriebetrieben zählen hierzu auch Verwertungsanlagen und Mastbetriebe. Die Klassifizierung erfolgt entsprechend der 4. BImSchV nach der Art und Leistung des Anlagenbetriebs sowie der zu berücksichtigenden Emission.

Tabelle 62: Anlagen nach IE-Richtlinie (Stand 12/2017)

Anlage	Nutzung/Betrieb	Standort	Klassifizierung nach 4. BImSchV
Quickhof GmbH & Co.KG	Schweinemasthaltung	OT Lonnewitz	7.1.7.1EG
Agrargenossenschaft Naundorf-Niedergoseln, MVA Leuben	Milchviehanlage Leuben	OT Leuben	7.1.5V
Agrargenossenschaft Naundorf-Niedergoseln, MVA Leuben	Biogasanlage	OT Leuben	8.6.3.2V
A.TO - Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH Betriebshof Rechau-Zöschau	Kompostieranlage	OT Rechau	8.5.2V
A.TO - Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH Betriebshof Rechau-Zöschau	Altholzaufbereitungsanlage	OT Rechau	8.11.2.4V
A.TO - Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH Betriebshof Rechau-Zöschau	Betriebshof/ Kleinanliefererbereich	OT Rechau	8.12.1.2V
P - D Glasseiden GmbH Oschatz	Anlage zur Herstellung von Glasfasern	OT Oschatz	2.8.1EG
P - D Glasseiden GmbH Oschatz	Glasgitter-Imprägnieranlage	OT Oschatz	10.23V
Dorow & Sohn KG	Verbrauchslager Oschatz/ Lonnewitz	OT Lonnewitz	9.1.1.2V
Dorow & Sohn KG	Gasflaschenlager Dahlen	OT Lonnewitz	9.1.1.2V
Gala-Lusit Betonsteinwerke GmbH & Co. KG	Betonsteinfertigung (Henke I)	OT Merkwitz	2.14V
Gala-Lusit Betonsteinwerke GmbH & Co. KG	Betonsteinfertigung (Zenith)	OT Merkwitz	2.14V
Gala-Lusit Betonsteinwerke GmbH & Co. KG	Betonsteinfertigung (Henke II)	OT Merkwitz	2.14V
Tyczka Totalgaz GmbH	Flüssiggasumschlaganlage	OT Oschatz	9.1.1.1G

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbestand LfULG: Auszug aus dem Anlagenkataster des Landkreises Nordsachsen (WMS-Dienst)

¹⁸ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26.09.2002

4.7.2 Hochwasserschutz

Die Stadt Oschatz wird durch die Döllnitz, ein Gewässer I. Ordnung, durchflossen.

In den Auenbereichen, insbesondere nördlich der Altstadt und nördlich des Bahndammes, befinden sich ausgedehnte Flächen, welche im hundertjährigen Hochwasserfall überschwemmt werden. Diese sind jedoch weitgehend unbebaut.

Im Innenstadtbereich wären insbesondere die Bereiche zwischen Döllnitz und Brauhausgasse (ein ehemaliger Mühlgraben/Nebenarm) sowie der Bereich des O-Parks durch ein Hundertjähriges Hochwasser betroffen.

Abbildung 52: Überschwemmungsbereiche im Ereignisfall HQ100 (Stand 2006)



Quelle: Internetauftritt SMUL; WMS-Dienst <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasser-intensitaet&language=de&view=ikhq100> [Zugriff am 08.12.2017]

Entsprechend den Empfehlungen des bestehenden Hochwasserschutzkonzeptes¹⁹ für die Döllnitz, wird zum Schutz der Innenstadtbereiche u.a. die Sanierung/Anlage von Ufermauern, sowie die Ergänzung mit mobilen Spundwänden empfohlen.

Merkwitzer Wasser

Im Ortsteil Merkwitz durchfließt das Merkwitzer Wasser (Zufluß der Luppa) von Süden nach Norden das Siedlungsbereich. Aufgrund der aktuell bestehenden Hochwassergefährdung im Siedlungsbereich plant die Stadt auch für dieses Gewässer Hochwasserschutzmaßnahmen.

¹⁹ Vgl. LTV Sachsen: Hochwasserschutzkonzept Döllnitz; 2005

4.7.3 Klimaschutz

Die Stadt Oschatz plant zukünftig verstärkte Anstrengungen in Richtung einer kombinierten Anpassung des städtischen Lebensraumes unter den Aspekten der Modernisierung und der Klimateffizienz/Klimaanpassung öffentlicher und privater Objekte und Räume vorzunehmen.

Um sich dem Thema zu nähern lud die Stadt Oschatz den Klimaschutzmanager der Stadt Uebigau-Wahrenbrück ein. Am 23.05.2017 stellte Herr Daniel Willeke den anwesenden Stadtangestellten sowie Stadträten die Aufgaben und Arbeitsweise eines Klimaschutzmanagers sowie mögliche Themenfelder und Ziele eines derartigen Managements vor. Seine Ausführungen veranschaulichte er anhand konkreter Beispiele aus Uebigau-Wahrenbrück.

Seitens der Stadt wurden im Nachgang zu diesem Termin Projekte der Stadt Oschatz im Kontext Klimaschutz zusammengetragen, deren Umsetzung bereits erfolgt oder geplant ist. Bei vielen Projekten werden langfristig neben positiven Effekten für den Klimaschutz auch finanzielle Ersparnisse damit verbunden sein.

Tabelle 63: Bestehendes Maßnahmenpaket zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung

Zielansatz	Maßnahme	Umsetzung
Gaseinsparung	Warmwassererzeugung mittels Sonnenkollektoren in der Gärtnerei	In Betrieb
Stromeinsparung	schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED, Nachtabsenkung/-abschaltung	Fortlaufend
Kraftstoffeinsparung, CO₂-Reduzierung	Nutzung eines neu errichteten Brunnens auf dem Gärtnergelände	In Betrieb
	Bau weiterer Parkplätze am Bahnhof	2018
	Radwegebau 2017 - 2018 über 5 km	2018
	Elektroladestation für Autos in der Altoschatzer Straße	In Betrieb
	Elektroladestationen für Räder am Altmarkt und im Bahnhofsgebäude	2018
	geplante Anschaffung eines Hybridautos (Stadt)	2018
effizientere Wärmeerzeugung	Marodes Fernwärmenetz in Nahwärmenetze umbauen	Fortlaufend
	Umstellung der Beheizung des Schulcampus im Zuge Hortneubau	2018
	Solarfelder im Bereich Zuckerfabrik und künftig im Fliegerhorst	tw. in Betrieb
alternative Energiegewinnung	Biogasanlage Leuben	In Betrieb
Einsparung von Energie (allg.)	energieeffiziente Neubauten und Sanierungen von Gebäuden	Fortlaufend
	Wärme- und Stromerzeugung mittels BHKW's im Freizeitbad	seit 1998 in Betrieb

Quelle: Zuarbeit Stadt Oschatz, 2017

Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen sind auch unter Berücksichtigung des geplanten Eigenbedarfs und der Netzeinspeisung zu betrachten. Insbesondere aus kommunaler Sicht sollten hierbei die Kostenersparnis (mögliche Förderung Erneuerbarer Energien) und die entstehenden Kosten (bspw. steigende EEG-Umlagen) berücksichtigt werden.

Oschatzer Stadtwald

Der Oschatzer Stadtwald, westlich des Fliegerhorstes gelegen, ist Bestandteil des Wermsdorfer Forstes. Im Zuge der Ernennung des Wermsdorfer Forstes zum „Wald des Jahres 2018“ wird insbesondere das Thema Waldumbau mit dem Ziel der Resilienzsteigerung und der Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen als Schwerpunkt aufgegriffen.

Auch die Bereiche des Oschatzer Stadtwaldes sollten dabei berücksichtigt werden. Die relative Siedlungsnähe (OT Fliegerhorst) und die damit verbundenen Anforderungen bieten hierfür einen erweitertes Spektrum.

4.7.4 Situation und Analyse von Umwelt- und Klimaschutz

Tabelle 64: Umwelt- und Klimaschutz, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klima- und energieeffiziente Sanierung der kommunalen Gebäude und Flächen ist weitgehend abgeschlossen ▪ Vorbehalt von Flächen zur klimagerechten Energieerzeugung (Photovoltaik/Solarthermie) ▪ Vorhandene Ladesäule (Altoschatzer Straße) zur Unterstützung im Bereich des privaten Elektro-MIV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächeninanspruchnahme Photovoltaik/Solarthermie relativ hoch (soweit nicht in bestehende Anlagen/Gebäude integriert) ▪ Im Innenstadtbereich Regulierungszwänge für Photovoltaik/Solarthermie aufgrund bestehender Gestaltungssatzung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzen der Präsenz der „Wald des Jahres“-Thematik zum Anstoß einer integrierten Waldumbaumaßnahme des Stadtwaldes ▪ Ergänzung der Radwegeinfrastruktur mittels Ladestationen entlang Mulde-Elbe-Radroute kann deren Bedeutung stärken (Stadt stellt Flächen) ▪ Große Flachdachflächen, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus, bei der Belegung mit PV/ST berücksichtigen und deren Machbarkeit prüfen ▪ Waldumbau als Klimaanpassungsmaßnahme und auch als langfristiger Attraktivitätsfaktor innerhalb der Region 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Lücken im Hochwasserschutz der Innenstadt entlang der Döllnitz ▪ Steigende Finanzielle Unattraktivität zur Errichtung regenerativer Energiequellen.

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.7.5 Zielsetzungen für Umwelt- und Klimaschutz

Umsetzungsträger zur Realisierung sind die Stadt Oschatz als Träger der kommunalen Verkehrsinfrastruktur, ergänzend dazu der Bund sowie das Land als Träger der Bundesfern- bzw. Landesstraßen. Des Weiteren sind privatwirtschaftliche Unternehmen, Dienstleister und Privatpersonen als Akteure am Immobilienmarkt angesprochen. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgt durch die Landestalsperrenverwaltung (LTV) in Absprache mit der Stadt. Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik (PV) und Solarthermie (ST) auf kommunalen Immobilien werden durch die Stadt abgewogen, des Weiteren sind hierbei bevorzugt Privatwirtschaftliche Unternehmen und Privatpersonen Akteure. Der Aufbau und Betrieb von Ladestellen der E-Mobilität erfolgt durch privatwirtschaftliche Unternehmen und Dienstleister.

Tabelle 65: Umwelt- und Klimaschutz, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Lärmreduzierung entlang der B6 im innerstädtischen Bereich	2	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung der Verkehrs- und Verkehrslärmentwicklung entlang der B6 im Innenstadtbereich Überbauung/Nutzung angrenzender Flächen auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes für rückwärtige Bereiche 	■	■	■
Umsetzung der Maßnahmen zum langfristigen Schutz der Oschatzer Innenstadt vor Hochwasser (HQ₁₀₀)	1	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Verfolgung der Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzeptes für die Döllnitz, insbesondere im Bereich der Innenstadt Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im OT Merkwitz (Merkwitzer Wasser) 	□	■	□
Energie- und klimaeffizienter Betrieb städtischer Gebäude und Objekte	1	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung von Dach- und Freiflächen für Solarthermie und Photovoltaik, vorrangig für die Eigennutzung 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Gestaltungssatzung der Stadt Oschatz zur vereinfachten Umsetzung von PV/ST im Innenstadtbereich (bspw. rückwärtige Flächen) 			
Realisierung der geplanten Ladeinfrastruktur (E-Mobilität)	1	<ul style="list-style-type: none"> Aufbau und Betrieb der Ladepunkte (Bahnhof/Altmarkt/Altoschatzer Straße) 	■	□	□
Klimagerechte Umgestaltung und Ertüchtigung des Oschatzer Stadtwald	2	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptionierung und Zusammenarbeit mit zuständigem Revierleiter Revier Hubertusburg 	■	■	■

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.8 Kultur, Freizeit und Sport

4.8.1 Kulturelle Angebote

Das kulturelle Angebot in der Stadt Oschatz wird u.a. durch diverse Angebote im Bereich der Freizeitgestaltung, Veranstaltungen im Thomas-Müntzer-Haus, Konzerte durch die ev.-luth. St. Aegidien-Kirchgemeinde Oschatz, durch die ansässigen Museen sowie verschiedene Feste und Feierlichkeiten ausgerichtet durch die Stadt und Vereine, etc. geprägt.

Oschatz verfügt über ein reges Vereinsleben. Zahlreiche Bürger engagieren sich bspw. ehrenamtlich in Heimat- und Kulturvereinen.

Tabelle 66: Kulturelle Einrichtungen

Einrichtung	Merkmale / Selbstbeschreibung
Stadthalle „Thomas-Müntzer- Haus“	<ul style="list-style-type: none"> • Tagungs- und Veranstaltungszentrum • Betrieb durch Oschatzer Freizeitstätten GmbH <p>„Das Thomas-Müntzer-Haus ermöglicht durch seine Bauweise vielfältige Nutzungsvarianten. Neben kulturellen und sportlichen Veranstaltungen wie Konzerte, Diavorträgen und Unterhaltungsprogramme werden auch Tanzveranstaltungen und Festlichkeiten jeder Art in der Stadthalle von Oschatz angeboten. [...] Das Haus verfügt über fünf verschieden große Räume, den Großen Saal, den Kleinen Saal, die Galerie, den St. Aegidien Blick sowie den Altmarktblick und ist somit für alle Kapazitäten von 20 bis 435 Personen bestens geeignet. Das Foyer mit seinen 280m² ist der passende Empfang für die erfolgreiche Veranstaltung.“</p> <p><i>(Quelle: https://www.oschatz-erleben.com/stadthalle-thomas-muentzer-haus/; Zugriff am 30.11.2017)</i></p>
Stadt- und Waagenmuseum	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmuseum der Stadt Oschatz • Eigenbetrieb Oschatzer Kultureinrichtungen <p>„In den historischen Gebäuden der Amts- und Ratsfronfeste, welche direkt an die zum Teil noch gut erhaltene Stadtmauer angrenzen, befindet sich das Stadt- und Waagenmuseum. Es lädt den Besucher ein, in den verschiedenen Ausstellungsbereichen interessante Eindrücke von der jahrhundertealten Geschichte der Stadt zu gewinnen.“</p> <p><i>(Quelle: https://www.oschatz-erleben.com/stadt-waagenmuseum/; Zugriff am 30.11.2017)</i></p>
O-Schatz-Park	<ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage mit Tiergehege, Mehrzweckhalle und kleineren Freizeitanlagen • Betrieb durch Lebenshilfe e.V. RV Oschatz <p>„Aus dem ehemaligen Gelände der 4. Sächsischen Landesgartenschau 2006 entstand dieser eintrittsfreie Familienpark mit attraktiven Angeboten für große und kleine Besucher. Der Tierpark beheimatet zahlreiche Tierarten. Der Schatzpark, die Minigolfanlage, der Spielplatz oder die E-Kartbahn ist besonders bei den Jüngsten sehr beliebt. Das kulturelle Zentrum des O-Schatz-Parks ist das "O".“</p> <p><i>(Quelle: https://www.oschatz-erleben.com/oschatz-information/sehenswürdigkeiten/24-o-schatz-park/; Zugriff am 30.11.2017)</i></p>
Stadtbibliothek	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Bibliothek • Betrieb durch Oschatzer Freizeitstätten GmbH
Soziokulturelles Zentrum „E-Werk“ Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> • Kinder- und Jugendtreff, Begegnungsstätte, Veranstaltungsort • Betrieb durch Jugend-, Kultur- und Umweltzentrum e.V. <p>„Das Soziokulturelle Zentrum E-Werk Oschatz befindet sich im ehemaligen Elektrizitätswerk der Stadt Oschatz. Dieses betreiben wir als Jugend-, Kultur- und Umweltzentrum e.V. seit dem Jahr 2000. Wir verstehen uns als Treff- und Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren, die mit verschiedenen Angeboten ihre Freizeit miteinander verbringen können. Das gemeinsame MACHEN steht dabei im Vordergrund. Vom Anfängerkurs im Skateboarden für Kinder, einem Freizeittreff für Jugendliche, über Näh-, Töpfer oder Kunstangebote für Erwachsene bis hin zum integrativen Hochbeetgarten für Familien versuchen wir, ein möglichst breites Angebot für die Oschatzer Bevölkerung vorzuhalten.“</p> <p><i>(Quelle: https://de-de.facebook.com/pg/ewerkoschatz/about/?ref=page_internal, Zugriff am 30.11.2017)</i></p>
Jugendhaus Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Kinder- und Jugendarbeit, Spielmobilarbeit • Betrieb durch Sprungbrett e.V. Riesa (anerkannter Träger der Jugendhilfe)

Quellen: eigene Darstellung

4.8.2 Freizeit und Sport

Vielfältig ist das Angebot an sportlichen Aktivitäten und Freizeitmöglichkeiten in der Stadt Oschatz. Dabei wird ein Großteil über Vereinsstrukturen abgedeckt. Im sportlichen Bereich ist das Vereinsleben breit gefächert und eine Vielzahl an Bürgern verschiedenen Alter sind aktiv eingebunden. So sind bspw. Fußballer, Handballer, Fechter, Turner und auch die Flieger über einen Verein organisiert. Oschatz verfügt zudem über zwei Fitnessstudios.

Darüber hinaus bietet u.a. die Nähe zum Wermsdorfer Wald viele Anreize für Freizeitaktivitäten. Für eine Vielzahl von Einwohner gehört Rad fahren, Spaziergehen, Joggen, Nordic Walking zum Alltag.

Einrichtungen wie bspw. das Erlebnisbad „Platsch“ oder der Flugplatz in Oschatz zieht Besucher über die Stadtgrenze hinaus an.

Tabelle 67: Sport- und Freizeiteinrichtungen

Einrichtung	Merkmale
Erlebnisbad „Platsch“	<ul style="list-style-type: none"> Freizeitbad mit Bereichen für verschiedene Altersgruppen; Saunalandschaft Betrieb durch Oschatzer Freizeistätten GmbH
Skatepool Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> Skateranlage mit verschiedenen Elementen, Basketballplatz, Sprayerwand Betrieb durch Oschatzer Freizeistätten GmbH
Stadion Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> Spielstätte des FSV Oschatz (Fußball) Betrieb durch die Stadt Oschatz
Paintballhalle Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> Indoor-Areal in der Großer Hangar im OT Fliegerhorst Privat betrieben
Tennisplatz	<ul style="list-style-type: none"> Vereinsbetriebene Plätze am Schulstandort Bahnhofstraße Eigentum der Stadt Oschatz
Flugplatz Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> Vereins Flugplatz für Segelflugzeuge, Motor- und Motorsegelflugzeuge sowie Modellflugzeuge Möglichkeit der Segelflugausbildung Betrieb durch Flugplatz Oschatz e.V.
Europäisches Jugendcamp; Camping- und Caravanplatz	<ul style="list-style-type: none"> Mietbungalows für Gruppen- und Jugendreisen Stellplätze für Camping und Caravaning Betrieb durch Oschatzer Freizeistätten GmbH <p>„Das Europäische Jugendcamp Oschatz mit seinen 6 Bungalows liegt im O-Schatz-Park an der Hangwiese zwischen dem Skatepool, dem Freizeitbad Platsch und dem Rosensee. Das EJC bietet Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 44 Personen. Vom 1. April bis 31. Oktober stehen die sechs Bungalows für Schulklassen, Gruppen, Vereine und Privatpersonen zur Verfügung.“</p> <p><i>(Quelle: https://www.oschatz-erleben.com/europaeisches-jugendcamp/; Zugriff am 30.11.2017)</i></p>

Quellen: eigene Darstellung

4.8.3 Situation und Analyse Kultur, Freizeit und Sport

In der Stadt Oschatz sind 82 Vereine ansässig. Insbesondere sind diese im sportlichen Bereich (mehr als 12 Sportvereine, darunter Fußball, Handball, Tennis, Fechten und Laufsport), im kulturellen Bereich (u.a. Heimat, Karneval, Gospel, Umwelt) und in sonstigen Bereichen (Kleingarten, Kleintier, Soziale und Fördervereine) aktiv.

Tabelle 68: Kultur, Freizeit und Sport, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relativ breites kulturelles und sportliches Angebot, welches regional bis teilweise überregional bedeutsam ist ▪ Konzentration der Sportareale im rückwärtigen Bereich des Schulstandortes Bahnhofstraße – günstige Möglichkeit zur Verknüpfung von Räumlichkeiten und Veranstaltungen ▪ Thomas-Müntzer-Haus zentraler und integrierter Standort für öffentliche und private Veranstaltungen ▪ Nähe zu attraktivem Naturraum, welcher für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großer Hangar: Konkurrenzsituation im Bestand durch Nutzung als Paintballhalle, Ausweisung als Brache, Denkmalschutz ▪ Unterhalt und Ausbau der Sport- und Freizeiteinrichtungen kostenintensiv aber notwendig als weicher Standortfaktor
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktive weiche Standortfaktoren für alle Altersgruppen stärken die Bedeutung als Wohnstandort 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der Angebote im ländlichen Raum durch bestimmte Altersgruppen hängt eng am ÖPNV

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.8.4 Zielsetzung für Kultur, Freizeit und Sport

Umsetzungsträger zur Realisierung sind die Stadt Oschatz (Oschatzer Freizeitstätten GmbH) als Träger der bedeutsamen Räumlichkeiten, sowie die Vereine vor Ort. Die Umsetzung der regionalen und überregionalen Radverkehrskonzepte erfolgt durch das LASUV in Absprache mit der Stadt. Für die bestehende Wanderwegeinfrastruktur wird gegenwärtig ein vereinheitlichtes Beschilderungskonzept erarbeitet (LRA Nordsachsen).

Tabelle 69: Kultur, Freizeit und Sport, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Priorität besitzt der Erhalt und der Ausbau der Vielfalt kultureller und sportlicher Angebote	1	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung / Schaffung von Angeboten für verschiedene Altersgruppen bezogen auf die jeweiligen Interessenlagen • Erhalt der Räumlichkeiten für kulturelle Angebote (Jugendhäuser, Thomas-Müntzer-Haus, etc.) 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Schwimmbades in Oschatz 			
Sicherung des Betriebes der Sportstätten in seiner Vielfaltigkeit und seinem Umfang	1	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Ausbau der bestehenden Anlagen 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenarbeit mit den nutzenden Vereinen stärken 			
Ausbau der Rad- und Wegeinfrastruktur entsprechend den Erfordernissen	1	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Mulde-Elbe-Radroute inkl. Beschilderung sowie der Döllnitztal-Radroute • Ausbau und Aktualisierung der bestehenden Wanderwegebeschilderung 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung und Berücksichtigung der Belange des Alltagsradverkehrs im Zuge von Infrastrukturplanungen 			

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.9 Soziales

Getrennt betrachtet werden in diesem Fachteil die zwei Aspekte der Pflege und Betreuung, sowie die finanziellen Hilfeleistungen zur Selbsthilfe.

4.9.1 Gesundheit und Pflege

Gesundheit

Die Stadt Oschatz ist Standort der Collm-Klinik, betrieben als GmbH. Das Krankenhaus ist ein Haus der Grund- und Regelversorgung und sichert die wohnortnahe Krankenversorgung im Raum Oschatz.

Sie ist Arbeitsort für ca. 58 Ärzte und mehr als 120 Pflegekräfte²⁰. Insgesamt stehen in allen Abteilungen des Krankenhauses 190 Betten in den Fachabteilungen Innere Medizin, Chirurgie, Orthopädie, Gynäkologie und Anästhesie & Intensivmedizin zur Verfügung.

Neben dem Krankenhaus gibt es im Stadtzentrum ein gemeinschaftlich betriebenes Ärztezentrum („Diagnostikum“)

Insgesamt bieten mehr als 25 Haus- und Allgemeinärzte und Fachärzte – über die Stadt verteilt – entsprechende ärztliche Grundversorgung an.

Pflege

In der Stadt Oschatz sind mehrere mobile und ambulante Pflegedienstleister ansässig. Angeboten werden häusliche Krankenpflege, Tagespflege, Hauswirtschaftsleistungen, Fahrdienste und allgemeine Hilfsangebote zur Sicherstellung eines selbstbestimmten Tagesablaufes. Zielgruppen der Dienste sind insbesondere Ältere und Menschen mit Behinderung.

Tabelle 70: Übersicht Mobile und Ambulante Dienstleister

Dienst	Angebot	Trägerschaft
Sozialstation der Volkssolidarität	• Häusliche Krankenpflege, Tagespflege, Hauswirtschaftspflege	Volkssolidarität KV Oschatz e.V.
Ambulant betreutes Wohnen	• (mobile) Dienstleistung zur Sicherstellung eines selbstbestimmten Lebens Behinderter in eigenem Wohnraum	Lebenshilfe e.V. RV Oschatz
Pflegedienst Ihm	• Häusliche Krankenpflege, Tagespflege	Häusliche Krankenpflege Silvia Ihm
DRK Ambulante Pflege	• Häusliche Krankenpflege, Hauswirtschaftshilfe, Tagespflege, Fahrdienst	DRK, Kreisverband Torgau-Oschatz

Quelle: Eigene Darstellung

Neben den ortsansässigen Verbänden und Unternehmen agieren auch Unternehmen mit Sitz in benachbarten Kommunen in der Stadt Oschatz (Bsp.: Pflegedienst Drexler; Gemeinde Liebschützberg).

Die ambulanten und mobilen Angebote werden durch eine Vielzahl an stationären Angeboten ergänzt. Zu diesen zählen neben dem weitgehend selbstbestimmten Servicewohnen auch betreute Wohnformen und Pflegeheime.

Zielgruppen sind ebenfalls in erster Linie Ältere und körperlich/geistig eingeschränkte Personen, aber auch Kinder und Jugendliche aus schwierigem sozialem Umfeld.

²⁰ Vgl. Referenzbericht 2015 CollmKlinik Oschatz 2015 GmbH, S. 10ff

Tabelle 71: Übersicht Altenpflege- / Seniorenheime und Betreutes Wohnen, Servicewohnen

Einrichtung	Kapazität	Trägerschaft
Seniorenzentrum Oschatz	<ul style="list-style-type: none"> • 14 seniorengerechte Appartements, Wohnflächen zwischen 35 m² und 58 m² • 70 Pflegeplätze, Betreutes und selbständiges Wohnen 	VITARIS Pflege- und Altenheim gGmbH
Seniorenpflegeheim „Helene Schweitzer“	<ul style="list-style-type: none"> • 70 Pflegeplätze (Wohnen), 5 Kurzzeitpflegeplätze in • 57 Einzel- und 9 Doppelzimmer 	Evangelisches Diakoniewerk Oschatz-Torgau gGmbH
Wohnen mit Service „An der Döllnitz“	<ul style="list-style-type: none"> • 27 barrierefreie Wohnungen, 46m² bis 63m² Wohnfläche • Gemeinschaftsräume, diverse Serviceangebote 	Volkssolidarität KV Oschatz e.V.
Mehrfamilienhaus „Ulanenhof“	<ul style="list-style-type: none"> • 26 barrierefreie Wohnungen, 39m² bis 79m² Wohnfläche • Servicewohnen 	Häusliche Krankenpflege Silvia Ihm
Seniorenwohnparkanlage „Am Collm“	<ul style="list-style-type: none"> • Betreutes Wohnen • 51 seniorengerechte Appartements, Wohnfläche ca. 24m² 	S & I am Collm GmbH
Wohnpflegeheim Nord-West	<ul style="list-style-type: none"> • Gruppengegliederte Einrichtung und Wohnheim für Behinderte • 24 Wohnheimplätze und 12 Pflegeheimplätze in familienähnlichen Strukturen • Einzel- und Doppelbettzimmern, gemeinsamer Wohn- und Essbereich 	Lebenshilfe e.V. RV Oschatz
Wohnpflegeeinrichtung „Am Rosenhügel“	<ul style="list-style-type: none"> • 60 Wohnplätze für pflegebedürftige Menschen in familienähnlichen Strukturen 	Lebenshilfe e.V. RV Oschatz
Intensivpädagogische Wohnstätte	<ul style="list-style-type: none"> • 12 Betreuungsplätze für Menschen mit geistiger Behinderung und schwersten Verhaltensauffälligkeiten • Zusammenleben in zwei familienähnlichen Strukturen 	Lebenshilfe e.V. RV Oschatz
Wohnstätten	<ul style="list-style-type: none"> • 69 Betreuungsplätze an 4 Standorten für Menschen mit geistiger Behinderung und Verhaltensauffälligkeiten • Geregelter Tagesstruktur 	Lebenshilfe e.V. RV Oschatz
Familiäre Wohngruppe „Zuhause“	<ul style="list-style-type: none"> • Wohngruppe für bis zu 8 Kinder und Jugendliche • 4 Einzel- und 2 Doppelzimmer 	Wohngruppe „Zuhause“, Steffen Hartmann

Quelle: Eigene Darstellung

4.9.2 Soziale Hilfeleistungen

Der Empfang von Transferleistungen lässt sich in drei Gruppen aufteilen, während die Leistungen nach SGB II insbesondere zur Sicherung des Lebensunterhaltes bei Arbeitslosigkeit oder Geringverdienst in Anspruch genommen werden, werden Zahlungen nach SGB XII zur Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung geleistet. Beide Gruppen beinhalten prinzipiell deutlich mehr Leistungsbilder, dies würde jedoch den Rahmen des Fachteils übersteigen.

Die Zahlung von Wohngeld ist dagegen nicht an den Leistungsempfang nach SGB II oder SGB XII gebunden und erfolgt nachrangig. Die genannten Transferleistungen berücksichtigen ihrerseits bereits einen entsprechenden Mietkostenanteil.

Arbeitslosengeld II (Leistungen nach SGB II)

Wie im Fachteil 4.5.1 *Arbeitsmarkt* bereits beschrieben, erfuhren 2015 ca. ¾ aller Arbeitslos gemeldeten – ca. 600 Personen – eine Unterstützung nach Sozialgesetzbuch II. Die Gesamtzahl der Empfänger ist seit Jahren rückläufig und spiegelt die wirtschaftliche Gesamtsituation wieder.

Eine anhaltende positive Entwicklung ist insbesondere von der Reduktion der Landzeitarbeitslosigkeit abhängig. Der Anteil der Leistungsempfänger wird daher vorhersehbar auf einem Mindestniveau verbleiben.

Sozialhilfe (Leistungen nach SGB XII)

Eine gemeindespezifische Übersicht zur Anzahl der Leistungsempfänger wird durch das StLa nicht veröffentlicht. Für den gesamten Landkreis Nordsachsen wurden 2015 870 Bedarfsgemeinschaften registriert.

Tabelle 72: Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Nordsachsen (SGB XII)

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bedarfsgemeinschaften	730	656	651	686	684	801	831	870
<i>Außerhalb Einrichtungen</i>	101	94	104	129	151	177	193	237
<i>In Einrichtungen</i>	629	562	547	557	533	624	638	633

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Gemessen an der Einwohnerstärke der Stadt Oschatz (2015: 14.734) und des Landkreises Nordsachsen (2015: 197.605) entfallen auf die Stadt ca. 7,5% und damit 65 der 870 Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2015.

Unberücksichtigt bei dieser überschlüsslichen Annahme ist die Tatsache, dass ein Großteil der Bedarfsgemeinschaften in Einrichtungen untergebracht ist und damit keine Gleichverteilung innerhalb des Landkreises garantiert werden kann. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere auch Seniorenwohnheime.

Dennoch gibt der Richtwert einen Eindruck von der anzunehmenden Größenordnung an Bedarfsgemeinschaften.

Wohngeld

Das Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum, wenn die Höhe der Miete oder Belastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt.

Tabelle 73: Allgemeines Wohngeld

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Haushalte	400	485	481	460	428	374	323	254
Wohngeld (Ø in Euro)	82	116	120	111	105	102	100	91
Wohnfläche (Ø in m²)	53	53	52	52	52	53	51	51
Mietpreis (Ø in Euro/m²)	5,98	6,42	6,40	6,51	6,64	6,57	6,76	6,70
Miete	318	339	335	338	343	346	345	343
Monatl. Gesamteinkommen (Ø in Euro je HH)	672	730	698	697	704	704	715	748

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Innerhalb der Stadt Oschatz bezogen 2015 254 Haushalte einen Wohngeldzuschuss, dieser belief sich im Mittel auf 90 Euro. Gleichzeitig betrug das durchschnittliche monatliche Gesamteinkommen der wohngeldempfangenden Haushalte ca. 750 Euro.

Die Entwicklung zeigt für die vergangenen Jahre zwar insgesamt einen zahlenmäßigen Rückgang der Haushalte (um fast 50% seit 2009), jedoch stieg im gleichen Zeitraum der durchschnittliche Mietpreis um ca. 12%, während gleichzeitig die durchschnittliche Wohnfläche leicht zurückging.

4.9.3 Situation und Analyse Gesundheit, Pflege und Soziales

In der Gesamtübersicht zum aktuell bestehenden Angebot wird deutlich, dass sowohl ein quantitativ als auch qualitativ breites Spektrum möglicher Pflegeangebote in der Stadt Oschatz existiert:

<u>Übersicht zur Anzahl der Angebote für Ältere:</u>	
Servicewohnen/selbständiges Wohnen innerhalb eines Hauses	ca. 67 Wohnungen
Betreutes Wohnen/Pflege innerhalb eines Hauses	ca. 186 Plätze
Ambulante/Mobile Pflege	ca. 5 Anbieter
<u>Übersicht zur Anzahl der Angebote für Behinderte:</u>	
Betreutes Wohnen	ca. 117 Plätze
<u>Übersicht zur Anzahl der Angebote für Kinder und Jugendliche:</u>	
Betreutes Wohnen	8 Plätze

Zukünftig werden sich aufgrund des anhaltenden Demographischen Wandels in der Region die Nachfragezahlen nach vergleichbaren Angeboten weiter erhöhen. Für die aktuell bereits ausgelasteten Angebote, insbesondere im Bereich Servicewohnen und Betreutes Wohnen für Ältere, ist in den kommenden Jahren ein steigender Nachfragebedarf zu erwarten.

Die Anzahl der Haushalte mit Unterstützung nach SGB II ist entsprechend der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung aktuell rückläufig, konzentriert jedoch zunehmend von Langzeitarbeitslosigkeit betroffene Haushalte.

Zusammen mit der Gruppe der Wohngeldempfänger (ebenfalls rückläufig) bilden sie die Klientel für sozial gestützten Wohnraum. Dessen Kosten stiegen jedoch in den vergangenen Jahren immer weiter an. Zukünftig besteht hier insbesondere die Gefahr, dass aufgrund notwendiger Modernisierungen und der folgenden Modernisierungsumlagen sozialverträglicher Wohnraum zur Mangelware wird – trotz eines aktuell bestehenden Wohnungsüberangebotes.

Dies bedeutet zukünftig steigenden Druck auf einen stetig kleiner werdenden Teil an sozial stützbarem Wohnraum und bedarf einer langfristigen Beobachtung seitens der Wohnungsverwaltungen und der Stadt.

Der tendenzielle Anstieg der Anzahl Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII weist darauf hin, dass kein direkter Zusammenhang zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung besteht. Er könnte in Teilen auf eine zunehmende Altersarmut, insbesondere jedoch auf steigende Kosten (und damit die zunehmende Notwendigkeit zur Leistungsanspruchnahme) bei der langzeitlichen Unterbringung der Bedarfspersonen hindeuten.

Tabelle 74: Gesundheit, Pflege und Soziales, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regional bedeutsames Spektrum an Betreuungsmöglichkeiten für Bedürftige ▪ Räumlich verzweigtes, flächendeckendes und integriertes Netz an bestehenden Betreuungseinrichtungen und mobilen Betreuungsmöglichkeiten ▪ Die Anzahl der Empfängerhaushalte nach SGB II (mit/ohne Wohngeld) sinkt seit 2010 stetig. ▪ Die Verfügbarkeit von Wohnraum für gestützte Haushaltseinkommen ist aktuell in ausreichendem Maße gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bestehenden Betreuungseinrichtungen für Behinderte, Angebote für betreute Wohnformen und auch Angebote im Bereich Servicewohnen werden aktuell bereits ausgelastet; die bestehende Nachfrage nur unzureichend gedeckt. ▪ Die Anzahl der Empfänger nach SGB XII steigt stetig, insbesondere der Anteil außerhalb von Einrichtungen lebender Bedarfsgemeinschaften. ▪ Die Steigerung der Miet- und Mietnebenkosten verläuft nicht im gleichen Maß wie die Steigerung der Bezugssätze. ▪ Die Reduzierung des potenziellen stützbaeren/gestützten Mietwohnbestandes sorgt für eine unerwünschte Milieubildung in bestimmten, vergleichsweise günstigen, Wohnbeständen und einzelnen Wohnobjekten.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiedernutzbarmachung leerstehender größerer Objekte zur Deckung des Bedarfs an Betreuten Wohnformen/Wohngruppen sofern die Rahmenbedingungen passen. ▪ Die Neubewertung von Bezugssätzen (Wohngeld, Leistungen nach SGBII) könnte eine Entspannung bei der Milieubildung bewirken und eine insgesamt wünschenswerte gesellschaftliche Durchmischung an mehreren Wohnstandorten garantieren. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betreuungsschlüssel für Bedürftige kann aufgrund des zunehmenden Pflegekraftmangels (nationales Problem) nicht gehalten werden. ▪ Eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung kann die derzeitige positive Entwicklung bremsen bzw. ins Gegenteil verkehren. ▪ Die aktuell bestehende Wohnungssituation für Empfängerhaushalte beschränkt sich aufgrund von Sanierungsmaßnahmen und damit verbundenen Mietkostensteigerungen auf immer weniger Objekte. Entsprechend der aktuellen Bedingungen besteht mittelfristig die Gefahr eines Wohnungsmangels für zu stützende Haushalte. ▪ Im Zuge der Mietkostensteigerungen konzentriert sich bezahlbarer gestützter Wohnraum zunehmend auf un-/teilsanierten Plattenbau, was eine Milieubildung/ Segregation zur Folge hat ▪ Die Zahl der gestützten Haushalte nach SGB XII könnte aufgrund der allgemein älter werdenden Bevölkerung (Altersarmut) auch weiterhin steigen.

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.9.4 Zielsetzungen für Gesundheit, Pflege und Soziales

Das aktuell vielfältige Angebot an Pflegeeinrichtungen und betreuten Wohnformen für verschiedene Zielgruppen bedeutet einen überregional bedeutsamen Standortvorteil für die Stadt Oschatz. Hier besteht die Chance sich auch zukünftig als Ausbildungs- und Arbeitsstandort aber auch als Wohnstandort zu präsentieren.

Gleichzeitig bedeutet der Erhalt des Angebotes eine Stärkung des Lebensmittelpunktes Oschatz, die Möglichkeit im Bedarfsfall ein Angebot vor Ort zu nutzen kann auch als mögliches Abwanderungshindernis (insbesondere für Betroffene aber auch für Angehörige) interpretiert werden.

Die Wohnraumsituation der sozial gestützten Haushalte konzentriert sich im Wesentlichen auf Bereiche des unsanierten/teilsanierten Plattenbaus mit relativ geringen Kaltmieten. Im Zuge fortschreitender und notwendiger Sanierungsarbeiten wird eine Anpassung der Bedarfssätze erfolgen müssen, sollte die aktuelle Entwicklung der steigenden Mietkosten sich fortsetzen.

Alternativ bedeutet bereits heute die Konzentrierung des unsanierten Wohnungsbestandes auf wenige Objekte insbesondere in Oschatz West eine zunehmende unerwünschte Milieubildung. Stadträumliche und

gesellschaftliche Probleme sind logische Folgen der Entwicklung. An dieser Stelle bedarf es regulierender Eingriffe.

Umsetzungsträger zum Erhalt des Status „Mittelzentrum“ sind die Träger der Landes- und Regionalplanung. Die Ansiedlung von Ärzten wird durch die Landesärztekammer koordiniert. Als Ausbildungsträger sind insbesondere der Landkreis aber auch gemeinnützige Gesellschaften gefragt. Die Schaffung von entsprechenden Betreuungs- und Wohnraumangeboten erfolgt überwiegend durch Sozialverbände, Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftliche Unternehmen und Dienstleister.

Tabelle 75: Gesundheit, Pflege und Soziales, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Erhalt des Krankenhausstandortes und des Spektrums an fachärztlicher Betreuung in der Stadt Oschatz als Mittelzentrum mit entsprechender regionaler Bedeutung	1	<ul style="list-style-type: none"> Langfristige Sicherung des Status „Mittelzentrum“ bei der raumplanerischen Bewertung (Landesplanung/ Regionalplanung) Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und Lebensmittelpunktes als Anreiz zur Niederlassung und Ansiedlung von Ärzten und Pflegekräften 	■	■	■
Sicherstellung des Erhalts der bestehenden Angebote an Dienstleistungen im Gesundheits- und Pflegesektor	1	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des örtlichen Ausbildungsangebotes im Bereich Pflege und Betreuung durch freie und öffentliche Träger 	■	■	■
Ausbau der Angebote des Gesundheits- und Pflegesektors insbesondere im Bereich Wohnformen	1	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung der Mietwohnbestände an längeres und selbstständiges Leben im Alter (Barrierefreiheit, Servicewohnen o.ä.) 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Unterstützung bei der Suche und Bereitstellung von Immobilien und Grundstücken zum Ausbau/zur Erweiterung des bestehenden Angebotes 			
Erhalt des breiten Spektrums an bestehenden pflegerischen Dienstleistungs- und Betreuungsangeboten	1	<ul style="list-style-type: none"> Erhalten / Forcieren der Zusammenarbeit der Pflege- und Betreuungsdienste mit den bestehenden Aus- und Weiterbildungseinrichtungen insbesondere auch mit den privaten Bildungsträgern 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Hilfestellung bzw. Unterstützung durch kommunale Stellen bzgl. der Suche nach geeigneten Objekten zur Nutzung als Pflege-/ Betreuungseinrichtung 			
Langfristig Bereitstellung von ausreichend günstigem und damit auch stützbarem Wohnraum	1	<ul style="list-style-type: none"> Rückstellung und Reduktion von Sanierungsvorhaben auf Mindeststandards in einzelnen Objekten, Bestandserhaltung einzelner vorhandener Objekte Beobachtung der Entwicklung der Empfängerhaushalte 	■	■	■
Sicherstellung der sozialen Durchmischung in allen Stadtbereichen	1	<ul style="list-style-type: none"> Rückstellung und Reduktion von Sanierungsvorhaben auf Mindeststandards in einzelnen Objekten, Bestandserhaltung einzelner vorhandener Objekte 	■	■	■

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.10 Finanzen

4.10.1 Finanzen

Die Entwicklung der finanziellen Eckdaten lässt grob Rückschlüsse über die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Kommune zu, so bestätigen sie die bereits in den entsprechenden Konzepten beschriebenen Umsetzungen, Handlungsziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung.

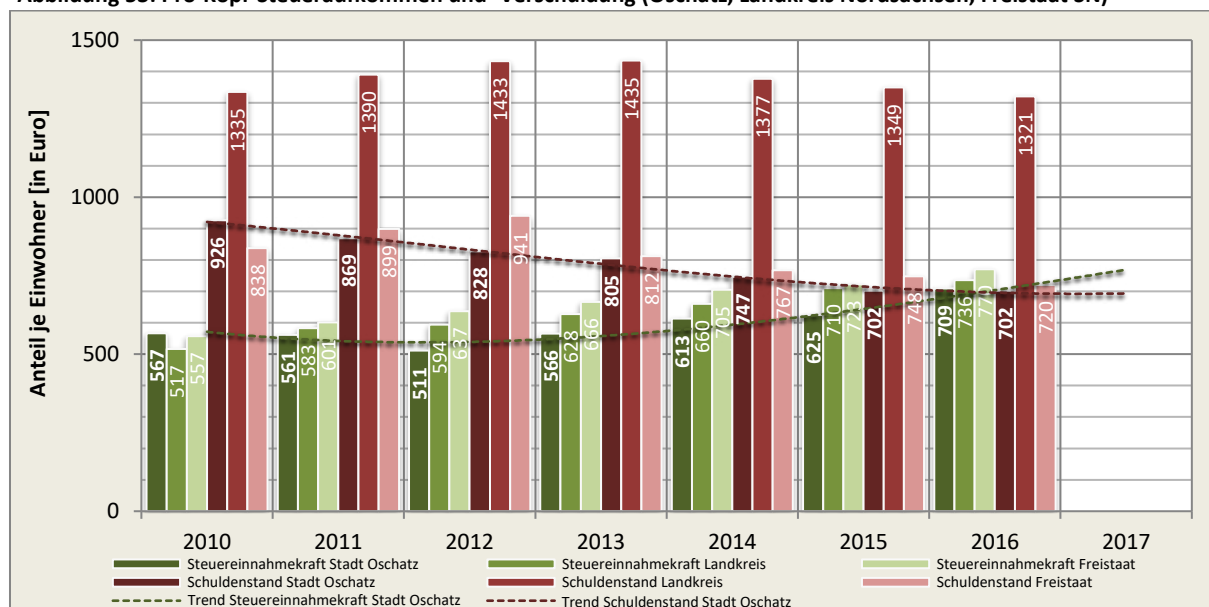
Tabelle 76: Realsteuervergleich Stadt Oschatz 2010-2016 (Stand 31.12. des Jahres)

Merkmal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hebesatz Grundsteuer A in %	300	300	300	300	300	300	300
Hebesatz Grundsteuer B in %	420	420	420	420	420	420	420
Hebesatz Gewerbesteuer in %	375	375	375	375	375	375	375
Istaufkommen Grundsteuer A in Tsd. €	71	71	82	75	73	73	72
Istaufkommen Grundsteuer B in Tsd. €	1 641	1 614	1 621	1 617	1 697	1 694	1 647
Istaufkommen Gewerbesteuer in Tsd. €	3 842	3 242	2 343	2 719	3 003	3 021	4 001
Steuereinnahmekraft in Tsd. €	8 741	8 497	7 610	8 346	9 051	9 191	10 439
Steuereinnahmekraft in € je EW	567	561	511	566	613	625	709
Schuldenstand in Tsd. €	14 267	13 138	12 325	11 883	11 020	10 325	10 339
Schuldenstand (komm. HH) in € je EW	926	869	828	805	747	702	702

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Für die Stadt Oschatz ist in den vergangenen Jahren bei unveränderten Hebesätzen eine insgesamt positive Entwicklung erkennbar. So haben sich die Steuereinnahmen, insbesondere der Anteil Gewerbesteuer, deutlich erhöht. Im gleichen Zeitraum konnte der kommunale Schuldenstand deutlich gesenkt werden.

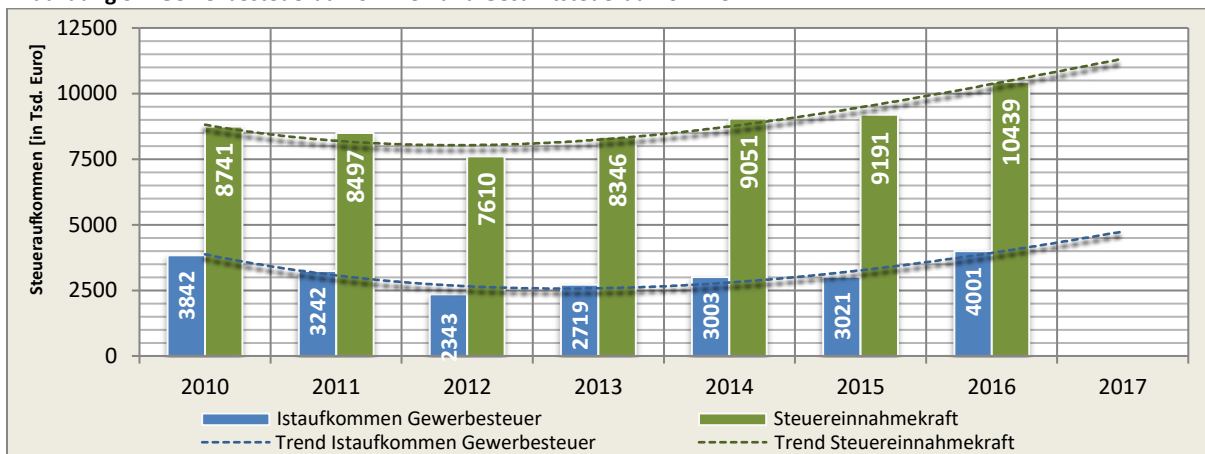
Abbildung 53: Pro-Kopf-Steueraufkommen und -Verschuldung (Oschatz, Landkreis Nordsachsen, Freistaat SN)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Eine Betrachtung der Tendenz des Pro-Kopf-Steueraufkommens und der Pro-Kopf-Steueraufkommens für die Stadt Oschatz zeigt (Strichlinien) zeigt, dass die wirtschaftliche Situation der Stadt sich aktuell sehr positiv entwickelt. Sie folgt damit der Entwicklung des Freistaates. Im Landkreis Nordsachsen dagegen liegt trotz vergleichbarer Entwicklung die Pro-Kopf-Verschuldung deutlich über beiden Niveaus.

Abbildung 54: Gewerbesteueraufkommen und Gesamsteueraufkommen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

4.10.2 Situation und Analyse Finanzen

Die insgesamt positive Entwicklung der Stadt lässt sich auch im Finanzsektor feststellen. Der sprunghafte Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen und die nachhaltige Schuldentilgung ermöglichen auch zukünftig handlungsfähige Haushalte aufzustellen.

Tabelle 77: Finanzen, allgemeine SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Abbau des Schuldenstandes durch gute wirtschaftliche Lage Steigende Steuereinnahmekraft der Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende kommunale Schulden werden auch in den kommenden Jahren nicht gänzlich abgebaut werden können
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Eine anhaltende positive Entwicklung des Steueraufkommens ermöglicht gezielte Ausrichtung der städtischen Entwicklung auf zukünftige Erfordernisse 	<ul style="list-style-type: none"> Änderung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung kann relativ kurzfristig auch Oschatz treffen Demographischer Wandel ist aktuell gebremst, wird sich aber mittelfristig erneut bemerkbar machen (Bevölkerungsrückgang und Rückgang potentieller Arbeitnehmer bedeuten auch sinkende kommunale Steuereinnahmen)

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

4.10.3 Zielsetzung Finanzen

Insbesondere der finanzielle Spielraum einer Kommune ist entscheidend für die Umsetzung von Vorhaben, die Reaktion auf anstehende Nachfragen sowie die Erfüllung notwendiger Aufgaben. Langfristiges Ziel ist die Sicherung des zur kommunalen Aufgabenbewältigung notwendigen Vermögenshaushaltes.

Tabelle 78: Finanzen, Handlungsansätze entsprechend der Zielsetzung

Zielformulierung	Priorität	Handlungsansatz	Umsetzung bis		
			2020	2025	2030
Gewährleistung einer dauerhaften Handlungsfähigkeit der Stadt	1	<ul style="list-style-type: none"> Die Gestaltung des Vermögenshaushaltes garantiert den zur kommunalen Aufgabenbewältigung notwendigen Handlungsspielraum. 	■	■	■
Umsetzung einer angepassten und bedarfsorientierten Stadtentwicklung auf Basis einer positiven Entwicklung der Steuereinnahmekraft	1	<ul style="list-style-type: none"> Beobachtung des Arbeitsmarktes der Stadt Oschatz (insbesondere Gewerbemeldungen und Anzahl Arbeitnehmer) als bedeutender Faktor der Steuereinnahmekraft 	■	■	■
	2	<ul style="list-style-type: none"> Einsatz von Fördermitteln zur Umsetzung von Projekten 			

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

5. GESAMTKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE

5.1 Ableitung der zukünftigen gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie

Die zukünftige Stadtentwicklung wird in Abhängigkeit von der stadträumlichen Funktion mit unterschiedlichen Aufgaben und entsprechend unterschiedlichen Zielsetzungen versehen sein. Dennoch lassen sich im Hinblick auf die Gesamtstadt verschiedene allgemein gültige Entwicklungsziele formulieren, welche nicht direkt zu verorten sind oder aber allgemein zutreffen.

Die zukunftsfähige Gestaltung der Stadt als Wohnort und Lebensmittelpunkt zwischen den Großräumen Leipzig und Dresden sollte weiterhin Handlungsmaxime bei der Entwicklung der Stadt Oschatz bleiben. Die attraktive Lage zwischen den beiden Großstädten und die verkehrlich günstige Erreichbarkeit bilden eine zukunftsfähige Basis der weiteren städtischen Entwicklung. Langfristig können die wirtschaftlich günstigeren Lebensverhältnisse in Verbindung mit den kurzen Anbindungen an die Wirtschaftsräume Leipzig und Dresden der Stadt Attraktivitätsvorteile gegenüber vergleichbaren Kommunen beschere. Voraussetzung dafür ist die Stärkung des vorhandenen Potentials.

5.1.1 Allgemeine Analyse des gesamtstädtischen Raumes

Für die Analyse der Gesamtstadt ist die grobe Einordnung der Stadt in ihr Umland als auch in Sachsen selbst betrachtet worden. Aufgrund der weiterhin anhaltenden Attraktivität der Städte Leipzig und Dresden ist es besonders wichtig, diese in der Betrachtung besonders zu berücksichtigen und eine Position diesen gegenüber zu definieren.

Tabelle 79: Gesamtstadt, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt attraktiver Wohnstandort aufgrund günstiger Mieten, günstiger Lagebeziehungen zu den sächsischen Wirtschaftszentren, der attraktiven naturräumlichen Lage ▪ Verfügbarkeit von notwendigen Infrastrukturen (Verwaltung, Versorgung, Dienstleistung, Bildung, Soziales) ist im Stadtbereich fußläufig gewährleistet ▪ Erhalt und Ausbau des Bildungsstandortes Oschatz als stärkender Faktor für das Umland und besonders die Stadt selbst (Schulzugang als maßgeblicher Standortfaktor für junge Familien und damit Gewährleistung einer nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Lagebeziehungen orientieren sich vor allem auf die Bahnanbindung und Bundesstraße B6 (West/Ost), die räumliche Anbindung nach Süden (Döbeln/Chemnitz) ist eher unterrepräsentiert ▪ Relative Konkurrenzsituation als Standort mit der Stadt Riesa
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigende Attraktivität als Wohnstandort aufgrund weiterhin steigender Lebenshaltungskosten in den Ballungsräumen (DD, L) ▪ Ausbau der B169 (zwischen B6 und A14) könnte die verkehrliche Anbindung der Stadt und damit den Einzugsbereich (Ein- und Auspendler) nach Süden stärken ▪ Aktive Neugestaltung der Innenstadtrandbereiche kann langfristig den Standort als Lebensmittelpunkt für breite Bevölkerungsschichten sichern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringer Einfluss auf zukünftigen Bahnbetrieb und damit auf die Anbindungsvoraussetzung nach Leipzig und Dresden ▪ Änderung des Pendlerverhaltens könnte bewirken, dass Oschatz als Wohnstandort für Städte wie L und DD nicht mehr attraktiv ist ▪ Wirtschaftliche Veränderungen auf nationaler Ebene können stärkere Abwanderung bewirken

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

Es bestätigt sich, dass aktuell und zukünftig der Demographische Wandel und dessen direkte und indirekte Folgen das größte Risiko darstellen. Während die direkten Folgen insbesondere allgemeine Veränderungen des Nachfrageverhaltens für soziale, kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen bewirken werden, wird eine der maßgeblichen indirekten Folgen die steigende Belastung des kommunalen Haushaltes sein.

5.1.2 Gesamtstädtische Handlungsziele

Um die Stadt Oschatz auch zukünftig als attraktiven Lebensmittelpunkt, als Wohn- und Arbeitsort, zu etablieren sollen hier prägnante und allgemeine Handlungsziele formuliert werden. Sie beziehen sich nur im Ausnahmefall auf einzelne Stadträume bzw. lassen sich in ihrer Aussage nicht einem abgrenzbaren stadträumlichen Bereich zuordnen.

Besonderes Augenmerk sollte hierbei auf die Stärkung als Auspendlerstandort gelegt werden. Oschatz bietet allgemein deutlich günstigere Lebensverhältnisse und ist somit insbesondere für Pendler in Richtung der Ballungszentren interessant.

Die aktuell bestehende Ausweisung als Mittelzentrum mit den daraus folgenden Standortausweisungen im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollten vorrangig gestärkt werden. Ihre regionale Bedeutung verschafft der Stadt Oschatz insbesondere gegenüber ihren Nachbarkommunen auch zukünftig einen bedeutsamen Lage- und Standortvorteil.

Tabelle 80: Handlungsziele für die Stadt Oschatz

Handlungsziele
<p><i>Wohnungsbau und Wohnumfeld</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortgesetzte quantitative und qualitative Anpassung des Mietwohnungsbestandes an aktuelle und zukünftige Nachfrageverhältnisse ▪ Konzentration der städtischen Entwicklung auf die Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes im langfristigen zu erhaltenden Wohnungsbestand ▪ Ausweisung neuer Bauflächen in stadtzentralen Bereichen forcieren ▪ Schaffung eines breitgefächerten Mietwohnungsbestandes innerhalb der Stadt als Ergänzung zum stetig steigenden Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum
<p><i>Soziales, Bildung und Betreuung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung des bestehenden Bildungskonzeptes ▪ Erhalt des Schulstandortes mit Mittelschule, Gymnasium und Berufsschulzentrum ▪ Erhalt des Krankenhausstandortes ▪ Erhalt von sozialverträglichen Anteilen im Mietwohnungsbereich
<p><i>Infrastruktur, Wirtschaft, Handel und Gewerbe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der bestehenden Bahnanbindung an die Zentren Dresden und Leipzig ▪ Stärkung der Verkehrsanbindungen nach Süden (A4 / B169) ▪ Stärkung der Innenstadt durch konsequente Umsetzung des Handelsnetzkonzeptes ▪ Stärkung des Wirtschaftsstandortes Oschatz als maßgeblicher regionaler Arbeitsmarkt
<p><i>Umwelt- und Ressourcenschutz, Klimaanpassung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktivierung des Umfeldes entlang der Bundesstraße B6 ▪ Stärkung des Hochwasserschutzes entlang der Döllnitz, ihrer Zuflüsse und anderer kommunaler Gewässer

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

5.1.3 Gesamtstädtische Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen berücksichtigen auch bereits geplante oder sich in Planung befindliche Maßnahmen die der Zielerreichung dienen.

Tabelle 81: Handlungsempfehlungen für die Stadt Oschatz

Handlungsempfehlungen auf gesamtstädtischer Ebene
<p><i>Wohnungsbau und Wohnumfeld</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristige und konzentrierte Entnahme in Beständen des Geschosswohnungsbaus zur Anpassung an bestehende und zukünftige Nachfrageverhältnisse, Konzentration auf zentrumsnahe und/oder stark verdichtete Bereiche ▪ Anpassung vorhandener Wohnungsbestände an die aktuellen und zukünftigen Nachfrageverhältnisse; Zusammenlegung sehr kleiner Wohneinheiten, Gestaltung individueller Grundrisse im Bestand, Schaffung von betreuten Wohnformen, Erhöhung der Anzahl barrierefreier Wohneinheiten im Bestand ▪ Ausweisung ergänzender, zentraler Wohnbauflächen im stadtzentralen Bereich für selbstgenutztes Wohneigentum, insbesondere als Nachnutzung ehemaliger Flächen des Geschosswohnungsbaus, von Kleingartenanlagen, Garagenhöfen und Brachen ▪ Mögliche Ersatzneubauten bei unattraktiven Objekten insbesondere in zentralen Bereichen in Erwägung ziehen ▪ Aufwertung und Ergänzung des bestehenden Wohnumfeldes, insbesondere an den langfristig bestehenden Standorten des Geschosswohnungsbaus durch Grünanlagen, Spielplätze, Sitzecken u. a. ▪ Konzentration der bestehenden Kleingartenanlagen auf wenige, integrierte Standorte; Entnahme insbesondere in Stadtrandbereichen und sehr kleinen Anlagen; Nachnutzung in stadtzentralen Lagen als ergänzende Wohnbauflächen ▪ Konzentration der bestehenden Garagenstandorte auf wenige, integrierte Standorte, insbesondere in direkter Lagenachbarschaft zum Wohnungsbestand (Geschosswohnungsbaus); Entnahme und Nachnutzung als ergänzende Wohnbauflächen in sonstigen Bereichen
<p><i>Soziales, Bildung und Betreuung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der bestehenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (insbesondere Bildung als Standortfaktor); Beobachtung von Sanierungs- und Ausstattungsstand, Attraktivierung des Wohnumfeldes als Anreiz zur Ansiedlung/Anstellung von Lehr- und Betreuungsfachkräften ▪ Erhalt und Stärkung bestehender Angebote (Kultur/Freizeit)
<p><i>Infrastruktur, Wirtschaft, Handel und Gewerbe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung des Handelsnetzkonzeptes unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der (begrenzten) Innenstadtbegehung ▪ Nachnutzung Brachen und bestehende Flächen der ausgewiesenen Gewerbeflächen
<p><i>Umwelt- und Ressourcenschutz, Klimaanpassung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes ▪ Beobachtung des Verkehrsaufkommens entlang der Bundesstraße B6 (Verkehr, Lärm), Gezielte Nutzungszuweisungen entlang der B6

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

5.1.4 Gesamtstädtische Strukturierung der Kategorisierung

Entsprechend der Konzentration und der Dringlichkeit der Handlungsbedarfe lässt sich das gesamtstädtische Gebiet mit einer dreistufigen Kategorisierung beschreiben. Diese Kategorisierung wirkt auch in Bezug auf die im Vorfeld definierten Stadträume kleinräumiger und detaillierter.

Die kleinräumige Betrachtungsebene beschreibt in Teilen einzelne Lagen mit entsprechendem Handlungsschwerpunkten.

Tabelle 82: Konsolidierte Gebiete

Konsolidierte Gebiete
Als konsolidierte Gebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die auf Grund ihrer Lagegunst und Akzeptanz sowohl über einen hohen Sanierungsstand verfügen als auch eine verhältnismäßig stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen können. In diesem Gebietstyp besteht mittel- bis langfristig nur ein relativ geringes Erfordernis diese stadträumlichen Bereiche durch Instrumente der Stadtentwicklung qualitativ zu stärken.
Konsolidierungswürdige Gebiete
Als konsolidierungswürdige Gebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die zum Einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsstiftende Qualitäten für die Gesamtgemeinde wahrnehmen, andererseits jedoch strukturelle Defizite aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen. In diesem Gebietstyp besteht ein erhöhter Bedarf bestehende Defizite gezielt zu reduzieren, ohne Maß und Art der dominierenden baulichen Nutzungen wesentlich zu verändern. In den konsolidierungswürdigen Gebieten werden sich Rückbaumaßnahmen auf kleinere Flächen und Einzelgebäude beschränken. Zugleich sind Aufwertungs- und Attraktivierungsmaßnahmen in Teilbereichen erforderlich.
Umstrukturierungsgebiete
Als Umstrukturierungsgebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die erhebliche städtebauliche Defizite aufweisen oder mittel- bis langfristig aufgrund prognostizierter Entwicklungen ohne den Einsatz erheblicher steuernder Maßnahmen aufweisen würden. In diesen Stadtbereichen sind mittel- bis langfristig gravierende Änderungen insbesondere am Maß und an der Art der dominierenden baulichen Nutzungen erforderlich. Als Folge sind mittel- und langfristig konzentrierte Rückbaumaßnahmen erforderlich. In Umstrukturierungsgebieten sind Maßnahmen zu konzentrieren, in denen durch Anpassung des Bedarfs an die prognostizierte Entwicklung wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde geleistet werden können.
Sonstige Gebiete
Als sonstige stadträumliche Gebiete werden Stadtbereiche bezeichnet, die den vorgenannten Gebietskategorien nicht entsprechen und in denen zudem kein unmittelbares Handlungserfordernis im Rahmen der Stadtentwicklung ersichtlich ist.

Quelle: Eigene Darstellung, 2017

Entsprechend dieser Kategorisierung und der Analyse der Fachteile und der stadträumlichen Gliederung ergibt sich für die Stadt Oschatz eine Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie.

➔ **Plan: Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie**

5.2 Zusammengefasste Analysen der Oschatzer Stadträume

Die in den Fachkapiteln analysierten Themen werden unter der einfürend vorgestellten stadträumlichen Gliederung zusammengefasst betrachtet. Überschneidungen und Ergänzungen werden deutlich und führen im Ergebnis zu stadträumlich differenzierten Entwicklungszielen.

Die Berücksichtigung der Fachteile in den einzelnen Stadträumen erfolgt in unterschiedlicher Wertigkeit und entsprechend ihrer Notwendigkeit.

5.2.1 Stadtkern / Oschatzer Innenstadt

Entsprechend der stadträumlichen Gliederung (siehe 0) erfolgt eine zusammengefasste Analyse der Oschatzer Innenstadt. Analyse der Oschatzer Innenstadt

Die Gesamtanalyse der Teilbereiche erfolgt unter Betrachtung aller beschriebenen Fachkapitel und eint damit eine gesamthematische Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Strukturen.

5.2.1.1 Analyse der Oschatzer Innenstadt

Tabelle 83: Stadtkern/Oschatzer Innenstadt, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale städtische Wohnlage ▪ Fußläufige Erreichbarkeit umfangreicher Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen ▪ Gute verkehrliche Anbindung und Erschließung ▪ Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden, teilweise Zufahrten zu Grundstücken vorhanden ▪ Hoher Sanierungsstand insbesondere des öffentlichen Raumes (bspw. Alt- und Neumarkt) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Teilbereichen kleinräumige Bebauungsstrukturen ▪ Wohnungszuschnitte mit mangelnder Nachfrage ▪ Unsanierte/leerstehende Objekte prägen Teilbereiche ▪ durch Nebengebäude verbaute Hinterhöfe oft nicht nutzbar ▪ wenig öffentliche und private Frei- und Grünräume in Teilbereichen ▪ mangelnde Zufahrtmöglichkeiten zu Grundstücken in Teilbereichen ▪ in nördlichen und östlichen Randbereichen entlang der B6 erhöhte Lärmbelastung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisierung von selbstgenutztem Eigentum in zentraler Lage (Wohnen/Gewerbe) ▪ Entwicklung von Frei-, Brachflächen zu öffentlichen kleinräumigen Grünflächen mit Aufenthaltscharakter ▪ Ausstattung mit moderner Infrastruktur (Ladedosen E-Mobilität für Autos und Fahrräder, W-LAN Hot Spot) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunehmender Leerstand in Objekten deren Grundriss, Ausstattung und Sanierungsstand nicht den aktuellen Bedürfnissen entsprechen ▪ Bürokratische Hürden bei der Anpassung des Gebäudebestandes (bspw. Denkmalschutz) ▪ vereinzelt fehlende Einflussnahme durch wechselnde Eigentumsverhältnisse und Spekulationsobjekte

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.1.2 Handlungsziele für die Oschatzer Innenstadt

Tabelle 84: Stadtkern/Oschatzer Innenstadt, Handlungsziele

Handlungsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt insgesamt ▪ Konzentration des Gewerbes auf den zentralen Versorgungsbereich²¹ ▪ Schaffung/Erhalt kleinteiliger Freiflächen zur Gestaltung des Wohn- und Aufenthaltsbereiches ▪ Erhalt der kompakten Bebauungsstruktur ▪ Stärkung des Lärmschutzes der Innenstadt

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

²¹ Vgl. Handelsnetzkonzept der Stadt Oschatz (2009); S.21 ff

5.2.1.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung

Tabelle 85: Stadtkern, Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen/Maßnahmen	Priorität	Umsetzung bis		
		2020	2025	2030
<ul style="list-style-type: none"> • Punktueller Rückbau an städtebaulich vertretbaren Standorten zur Schaffung einzelner Freiflächen (privat sowie öffentlich) 	1	■	■	■
<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung bestehender, nicht nachgefragter Wohn- und Geschäftseinheiten an moderne Bedürfnisse (Zusammenlegungen von WE, Umnutzung nicht nachgefragter GE zum Wohnen in Nebenstraßen) 	1	□	■	■
<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Ersatzneubauten als Möglichkeiten zur Nachnutzung 	1	□	■	■
<ul style="list-style-type: none"> • Angepasste Gebäudenutzung (Bestand) im Bereich der Bundesstraße B6 (im Bedarfsfall weniger Wohnnutzung/gezielte Nutzung als Büro/Gewerberäume); Lückenschlüsse gezielt auch als Abschirmung der Innenstadt gestalten; Gestaltung der Grün- und Freianlagen an Döllnitz und Kleinbahn auch unter dem Aspekt Lärmschutz vornehmen 	1	□	■	■
<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Auflockerung und Rückbau von verbauten Hinterhöfen 	2	□	■	■

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung; ergänzt, 2017

5.2.2 Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen

Entsprechend der stadträumlichen Gliederung erfolgt eine zusammengefasste Analyse der zentrumsnahen Bereiche entlang der Ausfallstraßen. Dieser Stadtraum ist in 3 Teilbereiche unterteilt und es wird bei Bedarf auf diese hingewiesen:

- Teilbereich B1: Bahnhofstraße/Leipziger Straße
- Teilbereich B2: Riesaer Straße/Dresdner Straße
- Teilbereich B3: Wermsdorfer Straße/Heinrich-Mann-Straße

5.2.2.1 Analyse der Zentrumsnahen Bereiche entlang der Ausfallstraßen

Die Gesamtanalyse der Teilbereiche erfolgt unter Betrachtung aller beschriebenen Fachkapitel und eint damit eine gesamthematische Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Strukturen.

Tabelle 86: Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ zentrumsnahe Lage ▪ Attraktive lockere gründerzeitliche Bebauung in Teilbereichen insbesondere Teilbereich B1, geschlossene gründerzeitliche Bebauung insbesondere im Teilbereich B3 und allgemein sehr heterogene Bebauungsstruktur ▪ Hoher (privater) Grünanteil ▪ Zentrale Lage im Hinblick auf ÖPNV-Anbindung (insbesondere im Teilbereich B1) ▪ Ruhige rückwärtige Wohnlagen abseits der Hauptverkehrsstraßen ▪ Teilweise bestehende Parkmöglichkeiten des MIV in Garagenanlagen ▪ Bestehende (genutzte) Kleingartenanlagen und Grünflächen in bestimmten Teilbereichen bieten Ausgleichsbereiche für bestehenden Wohnraum ohne Balkone oder Gartenmitbenutzung ▪ Betreuungs- und Bildungsstandorte, insbesondere der nördlich der Altstadt befindliche Schulstandort aus Grundschule/Mittelschule (Bahnhofstraße) bilden einen zentralen und zukunftsfähigen Schulkomplex ▪ Überwiegende Anzahl der Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich innerhalb dieses zentralen städtischen Teilbereiches ▪ Guter Sanierungsstand der sechs Betreuungseinrichtungen in diesem Stadtraum, lediglich in der KITA „Schlupfhausen“ ist ein Sanierungsstau festzuhalten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unsanierete und leerstehende Bausubstanz direkt an der Hauptverkehrsstraße (insbesondere in den Teilbereichen B2 und B3) ▪ Diffuse Bebauungsstruktur im zentrumsnahen Bereich (Nutzungsmix, insbesondere im Teilbereich B1) ▪ Verkehrs- und Lärmbelastung entlang der Ausfallstraßen (insbesondere entlang Bundesstraße B6 / Teilbereich B2) ▪ Teilweise veraltete und lageungünstige Garagenanlagen für MIV ▪ Dezentralität und überschaubare Anlagengröße einiger Kleingartenanlagen bewirkt Schwächung als Einzelstandort
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Punktueller Rückbau zur Aufwertung der Hauptstraßenzüge (insbesondere TB1 und TB3) ▪ Nutzung und Nachverdichtung von Baulücken, veralteten Garagenbeständen und ehemaligen Kleingartenanlagen zur Realisierung von privatem Wohneigentum in rückwärtigen Lagen ▪ Standortsicherung der größeren Bildungseinrichtungen (Mittelschule/Gymnasium/BSZ) in vorhandener Innenstadtlage bieten Standortvorteil im regionalen Kontext und Attraktivitätsvorteil innenstadtnaher Wohnlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunehmende Verkehrsbelastungen an den Ausfallstraßen ▪ Zunahme des Sanierungsstaus und Leerstands an den Ausfallstraßen (insbesondere TB2 und TB3) ▪ Nachnutzung bestehender KGA hängt sehr stark von einer positiven Entwicklung der Nachfrage jüngerer Generationen ab

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.2.2 Handlungsziele für die Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen

Tabelle 87: Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen, Handlungsziele

Handlungsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der rückwärtigen Bereiche als attraktive, innenstadtnahe Wohnstandorte ▪ Realisierung einer verträglichen Gemengelage aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe ▪ Nachnutzung von bestehenden und künftigen Brachflächen (bspw. geplanter Rückbau von Garagenstandorten) ▪ Integrierter Lärmschutz entlang der Ausfallstraßen ▪ Stärkung und Erhalt einzelner Garagenhöfe und Kleingartenanlagen ▪ Umwidmung und Nachnutzung einzelner bestehender und nicht mehr nachgefragter Garagenstandorte, Kleingartenanlagen und Brachen; Nachverdichtung ▪ Erhalt und Stärkung des bestehenden zentralen Betreuungs- und Bildungsangebotes

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.2.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung

Die Handlungsempfehlungen berücksichtigen auch bereits geplante oder sich in Planung befindliche Maßnahmen die der Zielerreichung dienen.

Tabelle 88: Zentrumsnahe Bereiche entlang der Ausfallstraßen, Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen/Maßnahmen	Priorität	Umsetzung bis		
		2020	2025	2030
• Gezielte Beseitigung/Sanierung ruinöser Bausubstanz	1	■	■	■
• Teilbereich B2: Gezielter Rückbau und Nachnutzung als Wohnbaustandorte einzelner Garagenstandorte (Am Stadtgut) und Kleingartenanlagen (Oststraße, Gänsegrube)	1	■	■	■
• Teilbereich B3: Gezielter Rückbau und Nachnutzung einzelner Garagenstandorte als Wohnbaustandorte (Am Langen Rain)	1	■	■	■
• Erhalt der KGA „Oschatz Nord“, „Biberweg“, „Goldene Aue“	1	■	■	■
• Erhalt der Garagenanlagen „Lazerstraße I und II“, „Heinrich-Mann-Straße“, „Riesaer Straße I, II und III“	1	■	■	■
• Sanierung der KiTas „Am Holländer“, „Zwergenberg“ und „Schlumpfhausen“	1	■	■	■
• Identifizierung von Baulücken und Schaffung kleinräumiger Baulandflächen zur Nachverdichtung, gezielte Abwägung im Hinblick auf Lagebeziehung zu den Ausfallstraßen	2	□	■	■
• Teilbereich B1: Gezielter Rückbau und Nachnutzung der Kleingartenanlagen (Bahnanlagen, Anlagen östlich der Bahnhofstraße)	2	□	■	■

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.3 Geschosswohnungsbau

Entsprechend der stadträumlichen Gliederung erfolgt eine zusammengefasste Analyse des durch Geschosswohnungsbau geprägten Stadtraumes. Dieser Stadtraum ist in 4 Teilbereiche unterteilt und es wird bei Bedarf auf diese hingewiesen:

Teilbereich C1: Oschatz West

Teilbereich C2: Lessingstraße/Goethestraße/Wilhelm-Pieck-Straße

Teilbereich C3: Am Wasserturm

Teilbereich C4: Fliegerhorst

5.2.3.1 Analyse Geschosswohnungsbau

Die Gesamtanalyse der Teilbereiche erfolgt unter Betrachtung aller beschriebenen Fachkapitel und eint damit eine gesamthematische Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Strukturen.

Tabelle 89: Geschosswohnungsbau, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstige und innenstadtnahe Wohnlagen (Teilbereiche C1, C2, C3) ▪ Fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen ist gewährleistet (Teilbereiche C1, C2, C3) ▪ Kompakte und integrierte Bebauungsstruktur, (Teilbereich C3) ▪ Aktuell geringer Leerstand (Teilbereich C3, C4) ▪ Ruhiges und naturnahes Wohnumfeld am Stadtwald (Teilbereich C4) ▪ Bestehende Garagenanlagen für MIV (Teilbereiche C1, C2, C3) ▪ Ergänzende Angebote an KiTas und Grundschule „Magister Hering“ in weniger stadtzentralen Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unsanierete Teilbereiche (Teilbereich C1) ▪ Eingeschränkter Handlungsspielraum in Objekten mit Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen (Teilbereich C1) ▪ Teilweise unattraktive und undefinierte Grün- und Freiräume (Teilbereiche C1, C2, C3) ▪ Dezentrale Lage des ehemaligen Kasernenstandortes und damit fehlende direkte Anbindung an Versorgungseinrichtungen (Teilbereich C4) ▪ Teilweise dezentrale Lage bestehender Garagenhöfe und allgemein negativer Einfluss auf Wohnumfeld ▪ Bestehende Kleingartenanlagen sind gerade in räumlicher Nähe zu Großwohngebieten Ausnahmen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeiten des gesteuerten und konzentrierten Rückbaus des Wohnungsbestandes (insbesondere Teilbereich C1) ▪ Schaffung von innenstadtnahen und zentralen Freiflächen zur Nachnutzung (Teilbereiche C1, C2, C3) ▪ Quartiersaufwertung durch gezielte Entnahme und Nachnutzung und Gestaltung der Freiflächen (Teilbereiche C1, C2, C3) ▪ Erhalt sozial- und altersdurchmischter Wohnsituationen ▪ Bei Neuvermietung mögliche Koppelung von Wohnraum und Garage und/oder Kleingarten als Anreiz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunehmende Schwierigkeiten Wohnungen in Objekten mit bestehendem Leerstand zu vermieten ▪ Steigender Leerstand durch weiterhin sinkende Haushaltszahlen, insbesondere in unsaniertem und unattraktivem Wohnraum ▪ Zukünftig steigender Leerstand durch hohe Überalterung im gesamten Bestand (Teilbereich C1, C2, C3) ▪ Attraktivitätsnachteil für nicht barrierefrei umbaubaren oder sanierbaren Wohnraum (insbesondere Teilbereich C3) ▪ Möglicherweise wachsender Attraktivitätsnachteil durch schrumpfende Haushaltszahlen bei gleichzeitigem Angebot von Mietwohnraum in zentraleren Lagen ▪ Konzentration sozial schwacher Schichten in einzelnen Objekten (Teilbereiche C1, C2, C3)

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.3.2 Handlungsziele für Geschosswohnungsbau

Tabelle 90: Geschosswohnungsbau, Handlungsziele

Handlungsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt eines Mindestbestandes an günstigem Mietwohnraum ▪ Gestaltung von Brach- und Freiflächen zur Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Nachnutzung von innenstadtnahen Brach- und Freiflächen (aus Rückbau) zur Schaffung neuer Wohnbauflächen (Wohneigentum) ▪ Erhalt kompakter Wohngebiete (Teilbereiche C2, C3, C4) unter Anpassung an aktuelle Wohnansprüche ▪ Vermarktung Kleingartenanlagen/Garagenstandorte in Verbindung mit Wohnen ▪ Entnahme von Einzelstandorten (Garagen) und Flächenumnutzung ▪ Erhalt der Kinderbetreuungsangebote in dezentraler Lage

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.3.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung

Die Handlungsempfehlungen berücksichtigen auch bereits geplante oder sich in Planung befindliche Maßnahmen die der Zielerreichung dienen.

Tabelle 91: Geschosswohnungsbau, Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen/Maßnahmen	Priorität	Umsetzung bis		
		2020	2025	2030
• Rückbau einzelner Objekte, insbesondere zur Auflockerung des Bestandes und zur Schaffung zusammenhängender Flächen zur gezielten Nachnutzung (Teilbereiche C1, C2)	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Soweit möglich, barrierefreie/altersgerechte Umsetzung von geplanten Sanierungsmaßnahmen	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Aufwertung des Wohnumfeldes durch Schaffung von Spielplätzen/Sitzecken/Hundewiese u. ä. (insbesondere Teilbereich C1, C2)	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Zusammenlegungen/Grundrissänderungen von Wohnraum um größeren/individuellen Wohnraum zu schaffen	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Prüfung der Umsetzung von erweiterten Wohnformen bei der Sanierung/Umgestaltung von Objekten (Betreutes Wohnen, Gemeinschaftswohnen u. ä.)	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Aufwertung der bestehenden Grün- und Freianlagen (Teilbereiche C1, C2, C3)	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• langfristige Umnutzung der bestehenden Kleingartenanlage an der Schillerstraße zum Mischgebiet (Teilbereich C2)	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.4 Eigenheimstandorte

Entsprechend der stadträumlichen Gliederung erfolgt eine zusammengefasste Analyse der Eigenheimgebiete. Dieser Stadtraum ist in 6 Teilbereiche unterteilt und es wird bei Bedarf auf diese hingewiesen.

- Teilbereich D1: Eigenheimstandort Merkwitzer Straße/Zur Krone
- Teilbereich D2: Eigenheimstandort Zschöllau
- Teilbereich D3: Eigenheimstandort Blumenberg
- Teilbereich D4: Eigenheimstandort Kleinforst
- Teilbereich D5: Eigenheimstandort Cunnersdorfer Weg/Am Holländer
- Teilbereich D6: Eigenheimstandort Thalheim
- Teilbereich D7: Eigenheimstandort Fliegerhorst

5.2.4.1 Analyse der Eigenheimgebiete

Die Gesamtanalyse der Teilbereiche erfolgt unter Betrachtung aller beschriebenen Fachkapitel und eint damit eine gesamthematische Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Strukturen.

Tabelle 92: Eigenheimstandorte, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisierung von selbstgenutztem Wohneigentum ▪ Größtenteils guter Sanierungsstand ▪ Geringe Leerstandsquote ▪ Hoher Anteil privater und gestalteter Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oftmals Bebauung in städtischen Randlagen ohne direkte Anbindung an Versorgungseinrichtungen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konstante Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum ist vorhanden ▪ Innerstädtische Nachverdichtung und Aufwertung durch Eigenheimstandorte möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zukünftige Nutzung bedingt vorhersehbar und kaum beeinflussbar (Interessenlage der Folgegenerationen unklar) ▪ Leerstände betreffen Objekte mit Sanierungsstau und in nicht nachgefragten Rand- oder verkehrungünstigen Lagen

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.4.2 Handlungsziele für die Eigenheimgebiete

Tabelle 93: Eigenheimstandorte, Handlungsziele

Handlungsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stabilisierung der Wohngebiete ▪ Ausweisung neuer Bauflächen auf stadtzentrale Bereiche beschränken; Nachnutzung von Baulücken und Brachflächen ▪ Erhalt der KiTa-Standorte in fußläufiger Erreichbarkeit nachgefragter Eigenheimstandorte

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.4.3 Eigenheimstandorte, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung

Die Handlungsempfehlungen berücksichtigen auch bereits geplante oder sich in Planung befindliche Maßnahmen die der Zielerreichung dienen.

Tabelle 94: Eigenheimstandorte, Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen/Maßnahmen	Priorität	Umsetzung bis		
		2020	2025	2030
• Teilbereich D1: Gezielter Rückbau der Garagenanlage und Nachnutzung als Wohnbaustandort (Merkwitzer Straße)	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Teilbereich D4: Gezielter Rückbau der Kleingartenanlagen (Am Kiesweg, Kleinforst/Parkstraße) und Nachnutzung als Wohnbaustandort	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Orientierung beim Bau von KiTas in Richtung bestehender und nachgefragter EH-Standorte	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Beobachtung und angepasster Eingriff in den Mehrfamilienhausbestand (Teilbereich D2)	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.5 Dörfliche Gebiete

Entsprechend der stadträumlichen Gliederung erfolgt eine zusammengefasste Analyse der dörflichen Gebiete. Dieser Stadtraum ist in 8 Teilbereiche unterteilt (Ortsteile Mannschatz, Schmorkau, Lonnewitz, Zöschau/Rechau, Thalheim, Leuben, Limbach, Merkwitz sowie Ortslagen Altoschatz, Striesa).

5.2.5.1 Analyse der Dörflichen Gebiete

Die Gesamtanalyse der Teilbereiche erfolgt unter Betrachtung aller beschriebenen Fachkapitel und eint damit eine gesamthematische Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Strukturen.

Tabelle 95: Dörfliche Gebiete, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größtenteils gewachsene historische Bebauung ▪ Dörflicher Wohncharakter in relativer Stadtnähe (Altoschatz, Merkwitz) ▪ Große Bandbreite an Wohnwünschen (Umbau, Sanierung, Neubau) realisierbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise sehr dezentrale Lagen ▪ Hohe Abhängigkeit vom ÖPNV für nichtmobile Personengruppen; Notwendigkeit des MIV ▪ Wohnen in Gemengelagen mit Agrarbetrieben/Handwerksbetrieben ▪ Versorgungseinrichtungen nicht fußläufig erreichbar
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach Wohnraum „auf dem Land“ steigt, insbesondere Nachnutzung bestehender Objekte durch junge Familien ▪ Generationenübergreifendes Wohnen ist lebbar aufgrund der Kleinräumigkeit und der baulichen Möglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende oder geringe Barrierefreiheit erschweren das Wohnen im Alter ▪ Zunehmende Abhängigkeit vom ÖPNV ▪ Fehlende Infrastruktur im direkten Umfeld (insbesondere Breitband)

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.5.2 Handlungsziele für die Dörflichen Gebiete

Tabelle 96: Dörfliche Gebiete, Handlungsziele

Handlungsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der vorhandenen dörflichen Strukturen ohne weitere Baulandausweisung außerhalb der Stadt ▪ Erhalt ortsbildprägender Objekte ▪ Sicherung des ÖPNV zur Erreichbarkeit sozialer und kultureller Infrastruktur im zentralen städtischen Bereich

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.5.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung

Tabelle 97: Dörfliche Gebiete, Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen/Maßnahmen	Priorität	Umsetzung bis		
		2020	2025	2030
• Gezielter Rückbau der Kleingartenanlagen in Merkwitz (Am Sportplatz) und Lonnewitz (An der B6)	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Gezielter Rückbau des Garagenstandortes Kreischeaer Weg und Nachnutzung als Wohnbaustandort	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Punktueller Rückbau nicht mehr nachgefragter Bausubstanz	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Reaktivierung der Brachflächen in den Ortslagen Altoschatz und Striesa	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Schaffung Radwegeverbindungen für Alltagsradverkehr und touristische Verbindungen (bspw. Mulde-Elbe-Radroute)	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.6 Gewerbe- und sonstige Bereiche

Entsprechend der stadträumlichen Gliederung erfolgt eine zusammengefasste Analyse der sonstigen großflächig bebauten Flächen. Dieser Stadtraum umfasst insbesondere die Gewerbeflächen, größere Verkehrsflächen sowie Kleingartenanlagen und größere Park- und Freiflächen.

5.2.6.1 Analyse der Gewerbe- und sonstigen Bereiche

Die Gesamtanalyse der Teilbereiche erfolgt unter Betrachtung aller beschriebenen Fachkapitel und eint damit eine gesamthematische Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Strukturen.

Tabelle 98: Gewerbe- und sonstigen Bereiche, SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Zusammenhänge Flächen entlang der Erschließungsstraßen und außerhalb des Stadtzentrums (Gewerbe) 	<ul style="list-style-type: none"> Große Bereiche sind brachliegend, insbesondere in Zschöllau
Chancen	Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> Zukünftig brachfallende Kleingartenanlagen in dezentralen Lagen und städtischen Randlagen (sinkende Nachfrage?)

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.6.2 Handlungsziele für Gewerbe- und sonstigen Bereiche

Tabelle 99: Gewerbe- und sonstigen Bereiche, Handlungsziele

Handlungsziele
<ul style="list-style-type: none"> Nachnutzung bestehender Brachen Erschließung bestehender Flächen Abrundung der Flächen zu angrenzender Wohnbebauung Erhalt Innenstadt als Gewerbe und Dienstleisterstandort

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

5.2.6.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung

Tabelle 100: Gewerbe- und sonstigen Bereiche, Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen/Maßnahmen	Priorität	Umsetzung bis		
		2020	2025	2030
<ul style="list-style-type: none"> Anpassung des Handelsnetzkonzeptes 	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Quelle: Ergebnisse der AG Wohnen, Eigene Darstellung, 2017

6. ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT

Die Kernaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Großen Kreisstadt Oschatz (InSEK) basieren auf den Erfordernissen des anhaltenden demographischen Wandels und dem hiermit verbundenen Nachfragerückgang, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbestandes sowie den prognostizierten Nachfrageverschiebungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur.

Die im Rahmen der Erarbeitung des InSEK auf Basis der Berechnungen des Statistischen Landesamtes erstellte Bevölkerungsprognose für die Große Kreisstadt Oschatz geht von einem Bevölkerungsrückgang um etwa 1.700 Einwohner auf etwa 13.000 Einwohner im Jahre 2030 aus.

Im Ergebnis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist von einem Ansteigen des Wohnungsleerstandes insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau in städtebaulich überwiegend monostrukturierten Bereichen auszugehen.

Darüber hinaus wird sich die Altersstruktur weiterhin zugunsten des Anteils der älteren Bevölkerung verändern. Insbesondere ihr Wohn- und Konsumverhalten werden die Stadt und die Region in den nächsten Jahren prägen. Zudem werden die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere für Kinder und Jugendliche, welche aktuell eine Grenzauslastung erfahren, zunehmend weniger nachgefragt werden. Im Ergebnis ist eine Konzentration auf weniger aber gleichzeitig attraktivere Einrichtungen anzustreben.

Im Rahmen der Erarbeitung des InSEK sind umfangreiche Abstimmungen mit Vertretern der kommunalen Gremien, der Stadtverwaltung Oschatz sowie mit relevanten Ansprechpartnern der örtlichen Wohnungswirtschaft durchgeführt worden. Es wurde ein effizientes System der Erfolgskontrolle etabliert um veränderte Gegebenheiten zeitnah zu erkennen und unter Einbeziehung der wesentlichen Akteure die erarbeiteten Entwicklungsziele entsprechend anzupassen.

Der Erhalt und die weitere Attraktivitätssteigerung der historischen Innenstadt und die angrenzenden überwiegend gründerzeitlich geprägte Stadterweiterung haben auch weiterhin oberste Priorität. Aus diesem Grunde werden neben den erforderlichen Rückbaumaßnahmen weitere Maßnahmen und Schritte unternommen um die vorgenannten stadträumlichen Bereiche weiter zu stärken und zu attraktivieren.

Zur Konkretisierung einzelner Entwicklungsziele wird die Erstellung spezifischer Konzepte empfohlen.

7. ERFOLGSKONTROLLE INSEK

Zur Sicherstellung einer effizienten Erfolgskontrolle ist es erforderlich relevante Indikatoren im regelmäßigen Turnus zu erfassen und diese mit der prognostizierten Entwicklung abzugleichen um auf veränderte Gegebenheiten zeitnah reagieren zu können und Entwicklungsziele und hieraus resultierende Maßnahmen entsprechend geänderter Rahmenbedingungen zeitnah anpassen zu können.

Die folgenden Kernindikatoren sind regelmäßig zu ermitteln und auszuwerten:

Tabelle 101: Sicherstellung Erfolgskontrolle – Indikatoren und Aktualisierungsturnus

Sektor	Indikator	Datenquelle*	Aktualisierung
Bevölkerung	Einwohnerzahl	StaLa	jährlich
	Altersstruktur	StaLa	jährlich
	Anzahl Haushalte	StaLa	jährlich
Wohnen	Wohnungen	StaLa	jährlich
	Leerstand	WU	jährlich
	Wohnungsrückbau	StaLa	jährlich
	Wohnungsneubau	StaLa	jährlich
Wirtschaft	Sozialverspflichtige Beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort	StaLa	jährlich
	Saldo Gewerbeanzeigen	StaLa	jährlich
	Gewerbesteuereinnahmen	StaLa	jährlich
Soziales	Bildungseinrichtungen mit Auslastung	SV Oschatz	jährlich
	Kindertagesstätten mit Auslastung	SV Oschatz	jährlich

* StaLa= Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, WU= Größere Wohnungsunternehmen in Oschatz, SV Oschatz = Stadtverwaltung Oschatz
Quelle: Eigene Darstellungen

Insbesondere die Entwicklung der tatsächlichen Einwohnerzahl als maßgebliche Größe bei der Prognostizierung sämtlicher Entwicklungen bedarf einer genauen Beobachtung.

Tabelle 102: Übersicht Wirkungsbeobachtung (Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 1)

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Einwohnerzahl (gesamt)	Soll			14 431					13 703					12 954
	Ist													
Anzahl der Haushalte (ges.)	Soll			7 407					7 201					6 973
	Ist													
Anteil Kinder/Jugend²² (%)	Soll			12,0					12,0					11,4
	Ist													
Anteil Senioren²³ (%)	Soll			29,8					32,3					35,4
	Ist													
Einwohner pro Haushalt	Soll			1,938					1,893					1,848
	Ist													
Wohnungen²⁴ (gesamt)	Soll			8 018					7 794					7 548
	Ist													
Wohnungsleerstand (%)	Soll			8,0					8,0					8,0
	Ist													
Wohnungsrückbau²⁵ (ges.)	Soll			205					263					287
	Ist													
Wohnungssaldo²⁶ (gesamt)	Soll	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Ist													

Quelle: Eigene Darstellungen

²² Anzahl der unter 15-jährigen an der Gesamtbevölkerung

²³ Anzahl der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung

²⁴ Anzahl der Wohnungen basiert auf der Annahme des konstanten Wohnungsbausaldos bzw. der gezielten Wohnraumentnahme entsprechend der Planung (Zeile „Wohnungsrückbau“)

²⁵ Wohnungsrückbau

²⁶ Angenommener Wohnungsbausaldo entsprechend der Entwicklung zwischen 2011 und 2015, konstante Entwicklung

QUELLEN

- Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)*
Staatsministerium des Innern (SMI), Hrsg.; Stand 12.08.2005
- Fortschreibung der Schulkonzeption von 2011*
Stadt Oschatz, Sozial- und Ordnungsamt; erarbeitet durch Auspurg, Borchowotz & Partner, Leipzig;
Stand 06/2017
- Handelsnetzkonzept der Großen Kreisstadt Oschatz 2009*
Stand 28.01.2009, erarbeitet durch PlanerNetzwerk PLA.NET, Kemmlitz
- Konzept zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen im Landkreis Nordsachsen*
Landratsamt Nordsachsen (Hrsg.); erarbeitet durch PlanerNetzwerk PLA.NET, Kemmlitz; 2015
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)*
Staatsministerium des Innern (SMI), Hrsg.; 2013
- Hochwasserschutzkonzept Döllnitz: Ortslagen Oschatz, Kreischa/Saalhausen, Leuben*
Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (Hrsg.); erarbeitet durch
Ingenieurbüro Klemm & Hensen, Leipzig; 2005
- LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) Sächsisches Zweistromland-Ostelbien 2014-2020*
3. Änderung – Stand 16.01.2017; erarbeitet durch PlanerNetzwerk PLA.NET, Kemmlitz
- Nahverkehrsplan Landkreis Nordsachsen 2011*
Landratsamt Nordsachsen, Straßenverkehrsamt (Hrsg.);
Stand 26.05.2011, erarbeitet durch PTV Planung Transport Verkehr AG
- Oschatz, Stadt: Kleinräumiges Gemeindeblatt; Zensus 2011 – Bevölkerung, Haushalte, Familien und deren
Wohnsituation am 9. Mai 2011*
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.); Redaktionsschluss: September 2014
- Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014*
Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (Hrsg.); 2014
- Regionalplan Westsachsen 2008*
Regionaler Planungsverband Westsachsen (Hrsg.), in Kraft getreten am 25.07.2008
- Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der Revitalisierung von
Brachflächen (RL Brachflächenrevitalisierung)*
Staatsministerium des Innern (SMI), Hrsg.; 12. Mai 2015
- Schulnetzplan des Landkreises Nordsachsen*
Landkreis Nordsachsen (Hrsg.); Beschluss des Kreistages vom 19.12.2012
- Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Oschatz (SEKo) 2008*
Stand 20.11.2008; erarbeitet durch PlanerNetzwerk PLA.NET, Kemmlitz

Internetauftritte

Abfallwirtschaft Torgau-Oschatz GmbH: Aussagen zum Betriebshof Rechau/Zöschau

<http://www.ato-online.de/cms/unternehmen/betriebshof-rechauzoschau/> [Stand: 03.01.2018]

Breitbandatlas des Bundes

<http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>;
[Stand: 13.12.2017]

Breitbandbüro des Bundes

<https://www.breitbandausschreibungen.de/publicOverviewDetails/Ausschreibung-beginn/796>;
[Stand: 13.12.2017]

Bundesagentur für Arbeit: Statistiken zur Arbeitslosigkeit

https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_4236/SiteGlobals/Forms/Themenauswahl/themenauswahl-Form.html?view=processForm&resourceId=210342&input_=&pageLocale=de®ionInd=d&year_mont h=201612&topicId=17328&topicId.GROUP=1&search=Suchen [Stand: 03.01.2018]

Demografiemonitor Sachsen: Datentabelle

<http://www.demografie.sachsen.de/monitor/html/atlas.html> [Stand: 03.01.2018]

Deutsche Bahn: Kursrouten durch Oschatz

http://kursbuch.bahn.de/hafas/kbview.exe/dn?st_name=oschatz&st_filter=&cat_name=&searchmode=station&mainframe=result&orig=sS&dosearch=1&oblig_st=1&submitButton=Suche+starten
[Stand: 03.01.2018]

Leipziger Volkszeitung: Regionalteil Oschatz

<http://www.lvz.de/Region/Oschatz>

MITNETZ Gas: Aussagen zur Gasversorgung in der Region

<https://www.mitnetz-gas.de/Gasnetz/Netzanschluss> [Stand: 03.01.2018]

MITNETZ Strom: Aussagen zur Stromversorgung in der Region

<https://www.mitnetz-strom.de/Stromnetz/Netzanschluss> [Stand: 03.01.2018]

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund: Aussagen zum Verbundgebiet

<https://www.mdv.de/ueber-uns/der-verkehrsverbund/> [Stand: 03.01.2018]

Omnibus-Verkehrsgesellschaft „Heideland“ (OHV): Linienverzeichnis

<http://ov-heideland.de/linienverzeichnis/> [Stand: 28.11.2017]

RAPIS Sachsen – Raumplanungsinformationssystem Sachsen: Bauleitplanung

<http://rz.ipm-gis.de/rapis/client/?app=bplan> [Stand: 03.01.2018]

RAPIS Sachsen – Raumplanungsinformationssystem Sachsen: Umwelt

<http://rz.ipm-gis.de/rapis/client/?app=umwelt> [Stand: 03.01.2018]

Regionaler Planungsverband Westsachsen (RPV Westsachsen): Gesamtfortschreibung Regionalplan Westsachsen 2008

<http://rpv-westsachsen.de/der-regionalplan/gesamtfortschreibung-regionalplan-westsachsen-2008/>
[Stand: 03.01.2018]

Stadt Oschatz: Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz, 2. Änderungsverfahren 2011

https://www.oschatz.org/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=870618&waid=743&modul_id=5&record_id=92170 [Stand: 03.01.2018]

Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile[Stand: 03.01.2018]

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: GENESIS-Online Datenbank

<http://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon> [Stand: 03.01.2018]

Wasserverband Döbeln-Oschatz

<https://www.wasserverband-doebeln-oschatz.de/wasserverband/> [Stand: 03.01.2018]

ZVNL Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig: Aufgaben des ZVNL

<https://www.zvnl.de/zvnl/aufgaben/> [Stand: 03.01.2018]

ANLAGEN

A. Datenblatt zur bisherigen und zukünftigen demographischen Entwicklung

B. Datenblatt zur bisherigen Entwicklung der Wohnungssituation

C. Datenblatt zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungssituation

D. Protokolle Arbeitsgruppe „Wohnen“

D1. Treffen am 23.05.2017

D2. Treffen am 20.09.2017

D3. Treffen am 14.11.2017

A. Datenblatt zur bisherigen und zukünftigen demographischen Entwicklung

Datenblatt 3.0 Fachteil Demografische Entwicklung Bevölkerungsentwicklung		Stadt Oschatz															Annahme: alle heutigen Ortsteile von 1990 an mitgerechnet					
		Bestandsentwicklung															Prognose Variante 1			Prognose Variante 2		
		1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2020	2025	2030	
Einwohnerzahl	absolut	19 294	18 360	17 450	16 202	16 012	15 745	15 662	15 465	15 266	14 991	14 814	14 733	14 734	14 734	14 431	13 703	12 954	13 787	13 037	12 324	
	1990=100%	100,0	95,2	90,4	84,0	83,0	81,6	81,2	80,2	79,1	77,7	76,8	76,4	76,4	76,4	74,8	71,0	67,1	71,5	67,6	63,9	
Vergleich Landkreis NOS	1990=100%	100,0	97,9	97,4	92,9	91,9	90,7	89,5	88,4	87,3	84,7	84,1	83,6	83,5	84,4	82,5	80,3	80,6	78,6	76,7		
	1990=100%	100,0	95,6	92,7	89,5	89,0	88,4	87,8	87,3	86,9	84,9	84,8	84,7	84,9	85,5	87,7	85,9	83,7	84,2	82,6	80,6	
Vergleich Sachsen	1990=100%	100,0	95,6	92,7	89,5	89,0	88,4	87,8	87,3	86,9	84,9	84,8	84,7	84,9	85,5	87,7	85,9	83,7	84,2	82,6	80,6	
	% zum Vorjahr		-4,84	-4,72	-6,47	-0,98	-1,4	-0,4	-1,0	-1,0	-1,4	-0,9	-0,4	0,0	0,0	-1,6	-3,8	-3,9	-4,9	-3,9	-3,7	
unter 6 Jahre	absolut	1 505	721	684	752	734	704	702	689	693	674	654	666	663	690	1 733	1 642	1 475	1 612	1 481	1 322	
	Anteil in %	7,8	3,9	3,9	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,4	4,5	4,5	4,7	12,0	12,0	11,4	11,7	11,4	10,7	
6 bis < 15 Jahre	absolut	2 478	2 250	1 545	924	939	926	962	994	1 004	958	981	974	987	1 011							
	Anteil in %	12,8	12,3	8,9	5,7	5,9	5,9	6,1	6,4	6,6	6,4	6,6	6,6	6,7	6,9							
15 bis < 25 Jahre	absolut	2 530	2 363	2 402	2 149	2 040	1 877	1 742	1 554	1 419	1 217	1 125	1 019	1 017	980	8 396	7 633	6 899	7 883	7 143	6 451	
	Anteil in %	13,1	12,9	13,8	13,3	12,7	11,9	11,1	10,0	9,3	8,1	7,6	6,9	6,9	6,7	58,2	55,7	53,3	57,2	54,8	52,3	
25 bis < 40 Jahre	absolut	4 332	4 072	3 437	2 759	2 663	2 536	2 509	2 435	2 340	2 410	2 335	2 334	2 324	2 329							
	Anteil in %	22,5	22,2	19,7	17,0	16,6	16,1	16,0	15,7	15,3	16,1	15,8	15,8	15,8	15,8							
40 bis < 65 Jahre	absolut	5 684	6 087	6 311	6 072	5 998	5 935	5 873	5 817	5 873	5 843	5 801	5 803	5 743	5 623							
	Anteil in %	29,5	33,2	36,2	37,5	37,5	37,1	36,7	36,3	36,7	36,5	39,2	39,4	39,0	38,2							
65 Jahre und älter	absolut	2 765	2 867	3 071	3 546	3 638	3 767	3 874	3 976	3 937	3 889	3 918	3 937	4 000	4 101	4 302	4 428	4 580	4 292	4 413	4 551	
	Anteil in %	14,3	15,6	17,6	21,9	22,7	23,9	24,7	25,7	25,8	26,4	26,7	27,1	27,8	29,8	29,8	32,3	35,4	31,1	33,8	36,9	
Anzahl junger Frauen	absolut	4 110	3 902	3 445	2 938	2 797	2 630	2 507	2 328	2 222	2 133	2 030	1 974	1 925	1 855							
Weibliche Bevölkerung im Alter von 15 - 45 J.	1990=100%	100,0	94,9	83,8	71,5	68,1	64,0	61,0	56,6	54,1	51,9	49,4	48,0	46,8	45,1							
Geburten	absolut	229	99	142	136	120	118	131	121	130	111	106	106	105	128							
	1990=100%	100,0	43,2	62,0	59,4	52,4	51,5	57,2	52,8	56,8	48,5	46,3	46,3	45,9	55,9							
Sterbefälle	absolut	223	208	200	168	199	165	209	195	237	219	199	238	222	213							
	1990=100%	100,0	93,3	89,7	75,3	89,2	74,0	93,7	87,4	106,3	98,2	89,2	106,7	99,6	95,5							
Saldo 1 (Geburten abzügl. Sterbefälle)	absolut	6	-109	-58	-32	-79	-47	-78	-74	-107	-108	-93	-132	-117	-85							
Fortzüge, davon	absolut	808	667	858	826	728	776	705	768	719	695	664	624	657	739							
unter 25 Jahre	absolut	444	302	378	371	309	346	321	332	300	271	237	237	218	264							
25 bis < 50 Jahre	absolut	319	267	373	358	321	347	313	334	327	326	330	298	334	381							
50 Jahre und älter	absolut	45	98	107	97	98	83	71	102	92	98	97	89	105	94							
innerhalb Kreis (nur für Teilgebiete)	absolut	140	260	266	243	208	241	185	210	200	191	205	165	196	237							
	Anteil in %	17,3	39,0	31,0	29,4	28,6	31,1	26,2	27,3	27,8	27,5	30,9	26,4	29,8	32,1							
über Kreisgrenzen	absolut	149	164	275	299	227	271	219	290	270	286	284	288	263	288							
innerhalb Freistaat	Anteil in %	18,4	24,6	32,1	36,2	31,2	34,9	31,1	37,8	37,6	41,2	42,8	46,2	40,0	39,0							
über Grenzen des Freistaats	absolut	519	243	317	284	293	264	301	268	249	218	175	171	198	214							
	Anteil in %	64,2	36,4	36,9	34,4	40,2	34,0	42,7	34,9	34,6	31,4	26,4	27,4	30,1	29,0							
Zuzüge, davon	absolut	540	599	737	648	612	555	703	641	627	552	580	675	773	823							
unter 25 Jahre	absolut	289	247	272	289	276	225	291	229	234	222	214	198	270	302							
25 bis < 50 Jahre	absolut	213	253	289	276	252	236	267	262	270	248	244	316	354	406							
50 Jahre und älter	absolut	38	99	176	83	84	94	145	150	123	82	122	161	149	115							
innerhalb Kreis (nur für Teilgebiete)	absolut	297	268	359	269	240	225	304	286	294	237	248	251	249	212							
	Anteil in %	55,0	44,7	48,7	41,5	39,2	40,5	43,2	44,6	46,9	42,9	42,8	37,2	32,2	25,8							
über Kreisgrenzen	absolut	158	145	282	179	209	195	210	191	175	191	186	189	286	378							
innerhalb Freistaat	Anteil in %	29,3	24,2	38,3	27,6	34,2	35,1	29,9	29,8	27,9	34,6	32,1	28,0	37,0	45,9							
über Grenzen des Freistaats	absolut	85	186	96	200	163	135	189	164	158	124	146	235	238	233							
	Anteil in %	15,7	31,1	13,0	30,9	26,6	24,3	26,9	25,6	22,5	22,5	24,8	34,8	30,8	28,3							
Saldo 2 (Zuzüge abz.)	absolut	- 268	- 68	- 121	- 178	- 116	-221	- 2	-127	-92	-143	-84	51	116	84							
Saldo 1 + 2	absolut	- 262	- 177	- 179	- 210	- 195	-268,0	-80	-201	-199	-251	-177	-81	-1	-1							

B. Datenblatt zur bisherigen Entwicklung der Wohnungssituation

Stadt Oschatz

Bisherige Entwicklungen des Wohnungsmarktes (Wohngebäude!)

HHGÄ (entspr. Prognose):	0,009
Wohnungssaldo seit 2011:	32
Fluktuationsreserve (%):	3,0

	ZENSUS 2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EW	15164	16012	15745	15662	15465	15266	14991	14814	14733	14734	14734
WOHNUNGEN in WOHNGB.	8290	8221	8246	8243	8223	8237	8151	8156	8175	8173	8183
WOHNUNGSSALDO (Vorjahr)	-	-	25	-3	-20	14	-86	5	19	-2	10
HHG	2,019	2,064	2,055	2,046	2,037	2,028	2,019	2,010	2,001	1,992	1,983
HAUSHALTE (100%)	7511	7758	7662	7655	7592	7528	7425	7370	7363	7397	7431
HH in WOHNGBÄUDEN	7471										
HH in WOHNGBÄUDEN (%)	99,5%	7717	7621	7615	7552	7488	7386	7331	7324	7358	7391
LEERSTAND	819	504	625	628	671	749	765	825	851	815	792
LEERSTAND (%)	9,9	6,1	7,6	7,6	8,2	9,1	9,4	10,1	10,4	10,0	9,7
FLUKRESERVE (tatsächlich)	3,0%	247	247	247	247	247	245	245	245	245	245
WOHNUNGSÜBERHANG	570	258	377	381	424	502	521	580	606	570	547
WÜH (%)	6,9	3,1	4,6	4,6	5,2	6,1	6,4	7,1	7,4	7,0	6,7

C. Datenblatt zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungssituation

Stadt Oschatz

Mögliche ungestörte und gelenkte Entwicklungen des Wohnungsmarktes

09.05.2011	Bev:	15164	Bev LK:	197102
	Haushalte:	7511	HH LK:	94277
	HHG:	2,019	HHG LK:	2,091
	Wohnr.:	8290		
	Leerstand:	819	Differenz:	0,072
	HHinWG:	7471	Prozentual:	0,966
	HHinWG (?):	0,995		

HHG LK 2015	1,9787
HHG OZ 2015	1,983
jährl. VÄ HHG [0,000 ... 0,011]	0,009
Wohnsaldo 11-15	32

JAHR	BASIS 2015	Mögliche Entwicklung 1: Status Quo HHG konstant						Mögliche Entwicklung 2: steigende HHG						Mögliche Entwicklung 3: sinkende HHG					
		BevProgn. Variante 1			BevProgn. Variante 2			BevProgn. Variante 1			BevProgn. Variante 2			BevProgn. Variante 1			BevProgn. Variante 2		
		2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030
EW	14734	14431	13703	12954	13787	13037	12324	14431	13703	12954	13787	13037	12324	14431	13703	12954	13787	13037	12324
HHG	1,983	1,983	1,983	1,983	1,983	1,983	1,983	2,028	2,073	2,118	2,028	2,073	2,118	1,938	1,893	1,848	1,938	1,893	1,848
HAUSHALTE	7391	7239	6874	6498	6916	6540	6182	7078	6575	6084	6762	6256	5788	7407	7201	6973	7076	6851	6634
WOHNUNGEN	8183	8223	8263	8303	8223	8263	8303	8223	8263	8303	8223	8263	8303	8223	8263	8303	8223	8263	8303
WOHNBAUSALDO (jährl.)	8	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
LEERSTAND	792	984	1389	1805	1307	1723	2121	1145	1688	2219	1461	2007	2515	816	1062	1330	1147	1412	1669
LEERSTAND (%)	9,7	12,0	16,8	21,7	15,9	20,9	25,5	13,9	20,4	26,7	17,8	24,3	30,3	9,9	12,9	16,0	13,9	17,1	20,1
FLUKRESERVE (3%)	245	411	413	415	411	413	415	411	413	415	411	413	415	411	413	415	411	413	415
WOHNUNGSBEDARF	7636	7650	7287	6913	7327	6953	6597	7489	6988	6499	7174	6669	6203	7818	7614	7388	7488	7264	7049
WOHNUNGSÜBERHANG	547	573	976	1390	896	1310	1706	734	1275	1804	1049	1594	2100	405	649	915	735	999	1254
WÜH (%)	6,7	7,0	11,8	16,7	10,9	15,9	20,5	8,9	15,4	21,7	12,8	19,3	25,3	4,9	7,9	11,0	8,9	12,1	15,1

JAHR	2015	Rückbauszenarien						Unwahrscheinlichste Entwicklung						Wahrscheinlichste Entwicklung					
		2015-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030			
WOHNBAUSALDO (jährl.)	8	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40			
Theor. WOHNUNGSBESTAND		8223	7876	7481	8223	7526	7119	8223	7702	7158	8223	7360	6812	8223	8058	7834			
WOHNUNGSBEDARF	7636	7463	7086	6699	7130	6742	6373	7297	6779	6272	6972	6449	5967	7636	7423	7188			
WOHNUNGSBEDARF MIT ÜH	8183	7836	7441	7034	7486	7079	6692	7662	7118	6586	7320	6772	6265	8018	7794	7548			
HAUSHALTE	7391	7239	6874	6498	6916	6540	6182	7078	6575	6084	6762	6256	5788	7407	7201	6973			
ÜH/SICHERHEIT (geplant, %)	5,0	373	354	335	356	337	319	365	339	314	349	322	298	382	371	359			
FLUKRESERVE (gepl., %)	3,0	224	213	201	214	202	191	219	203	188	209	193	179	229	223	216			
LEERSTAND (geplant)	8,0	597	567	536	570	539	510	584	542	502	558	516	477	611	594	575			
NOTWENDIGER RÜCKBAU		387	435	447	737	447	427	561	584	572	903	588	546	205	263	287			
GESAMTRÜCKBAU bis 2030				1269			1611			1717		2038			755	1122			
RÜCKBAU pro JAHR (ab 2018)		129	87	89	246	89	85	187	117	114	301	118	109	68	53	57			
WOHNUNGSBESTAND (%)	100,0	95,8	90,9	86,0	91,5	86,5	81,8	93,6	87,0	80,5	89,5	82,8	76,6	98,0	95,3	92,2			

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT OSCHATZ



Ergebnisprotokoll AG Wohnen (1. Treffen)

Datum: 23.05.2017

Uhrzeit: 17.00 Uhr bis 19.15 Uhr

Teilnehmer: siehe Anlage Teilnehmerliste

- Begrüßung durch Herrn Voigt (Amtsleiter Bauamt Stadt Oschatz)
 - Kurze Einführung durch Herr Schilke (Pla.Net) zur geplanten Tagesordnung
 - Vorstellung der demografischen Grundlagen, Auswertung der statistischen Wohnungsmarktdaten sowie Zuarbeiten seitens der WU/WV (siehe Anlage Präsentation) durch Herrn Speer (Pla.Net)
 - Vorstellung seitens der einzelnen WU/WV hinsichtlich Problemlagen, Handlungserfordernisse, geplanten Maßnahmen
 - Herr Etzold (Geschäftsführer Oschatzer Wohnstätten GmbH)
 - Umgestaltung des Wohnungsbestandes und Ausrichtung auf bestimmte Zielgruppen (bspw. WG für Familien, Azubi-WG, barrierearme WG für Senioren)
 - Stilllegung von Dachgeschoßwohnungen
 - Angebot größerer Wohnungen/Wohnungen mit großzügigen Grundrissen in beschränkter Stückzahl
 - Rückbau dauerhaft nicht mehr nachgefragter Objekte (bspw. Oschatz West 115 WE bis 2024)
 - weiteres Thema: Zukunft der Garagenhöfe (Umnutzung, Erhalt, etc.)
 - Herr Petzold (Vorstand Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG)
 - WG-Bestand im Fliegerhorst -> kein Handlungsbedarf
 - WG-Bestand Am Wasserturm -> Innensanierung bei Bedarf i.Z. Mieterwechsel, Anbau von Fahrstühlen nicht möglich
 - Oschatz West -> 5. und ggf. 4. OG wird nicht mehr vermietet und als Wohnraum vom Markt genommen
 - kein akuter Handlungsdruck bzgl. kompletter Rückbau von Wohngebäuden angesichts der Leerstandsquote von 3,5-4%
 - Interesse am Kauf von Wohnobjekten in der Innenstadt
 - Herr Rolke (Geschäftsführer Rolke Immobilien GmbH)
 - breites Spektrum an WG in verschiedenen Stadträumen nachgefragt, auch Hochwertiges
 - angesprochene Problematik der Nebenkosten bei Vermietung von Objekten mit Fahrstuhl
 - Vermarktungsstrategie wichtig (OWS GmbH gutes Bsp.)
 - kein gravierendes Leerstandproblem in den OT wahrnehmbar
-

-
- **Diskussionspunkte:**
 - Erhalt Anteil WG-Bestand für sozial Schwache -> Schwierigkeit: Miethöhe nur mit un-/ teilsaniertem Geschosswohnungsbau vereinbar -> stadträumliche Problem-bereiche
 - Struktureller Teilrückbau für bestehende Gebäudesubstanz wird durch alle Beteiligten als unwirtschaftlich und damit nicht als perspektivischer Lösungsansatz betrachtet
 - Denkmalschutz oftmals Hindernis im Zuge Sanierung, Rückbau -> Vertreter Denkmalschutz in AG Wohnen integrieren
 - Stärkung der Innenstadt -> Strategie im Umgang mit Privateigentümern gefragt

 - **Weitere Bearbeitungsschritte:**
 - Aufschlüsselung der Wohnungsmarktprognose bzgl. Nachfrage nach WG-Typen
 - Abgrenzung von Stadtbereichen anhand stadtstruktureller Kennzeichen, Erarbeitung einer SWOT-Analyse je Stadtbereich und Ableitung von Maßnahmen

 - Nächstes Treffen AG Wohnen am 19.09.2017 um 16 Uhr im Rathaus Oschatz
-

Gez.

Anne Weber, PLA.NET

Frank Speer, PLA.NET

Mügl'n, den 20.09.2017

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT OSCHATZ



Ergebnisprotokoll AG Wohnen (2. Treffen)

Datum: 20.09.2017

Uhrzeit: 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Teilnehmer: siehe Anlage Teilnehmerliste

- Begrüßung durch Herrn Voigt (Amtsleiter Bauamt Stadt Oschatz)
- Kurze Einführung durch Herr Schilke (Pla.Net) zur geplanten Tagesordnung
- Kurzer Rückblick auf den 1. Termin AG Wohnen (23.05.2017) durch Herrn Speer (Pla.Net), Darstellung möglicher Faktoren der künftigen Wohnraumnachfrage:
 - insgesamt sinkende Haushaltsanzahl, aber steigende Zahl an Haushalten, mit Personen die 65 Jahre und älter sind
 - Anzahl größerer Haushalte (4+ Personen) wird abnehmen, Anzahl kleinerer Haushalte (1-2 Personen) wird zunehmen
 - Eine tatsächliche Prognose zur Wohnraumnachfrage lässt sich daraus jedoch nicht herleiten, Abhängigkeiten insbesondere von nicht prognostizierbaren Faktoren sind zu hoch und zahlenmäßig nicht zu erfassen (soziale und wirtschaftliche Situation und Entwicklung, persönliche Vorzüge, andere Trends und Faktoren)
- Vorstellung der Innenstadtbegehung und -aufnahme durch Herrn Speer (Pla.Net),
 - Vorstellung der Gebietskulisse
 - Beschreibung der ausgewählten Objekte nach Nutzung, Sanierungsstand und Leerstand
 - Insbesondere unsanierte Wohneinheiten und abseitig gelegene Gewerbeeinheiten sind leerstehend oder ungenutzt; die starke Korrelation zwischen Sanierungsstand und Wohnbesatz zeigt, dass innerstädtischer Leerstand nicht auf ein Überangebot an Wohnraum zurückgeführt werden kann
 - Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept (2008) wird deutlich, dass die Randlagen (Strehlaer Straße, Hospitalstraße und Rosmarinpassage ihre Funktion im zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen können)
- Vorstellung der stadtstrukturellen Einteilung durch Frau Weber (Pla.Net), ergänzt durch SWOT-Analysen und Zielstellungen zu den jeweiligen Strukturen
 - Stadtgliederung in 5 Hauptstrukturen (Stadtkern, überwiegende Altbaustrukturen entlang von Ausfallstraßen, überwiegender Geschoßwohnungsbau verschiedener Bauweise, überwiegende EFH/ZFH-Gebiete, dörfliche Ortsteile)
- Vorstellung eines Handlungsansatzes zur Zielerreichung (Reduktion des Wohnungsbestandes auf dem Oschatzer Wohnungsmarkt um ca. 750 WE bis 2030) durch Frau Weber (Pla.Net)
 - Gezielte Wohnraumentnahme in OZ-West unter Berücksichtigung bereits geplanter und langfristig verfügbarer Objekte
 - Punktueller Rückbau in weiteren Stadtbereichen
 - Wohnungszusammenlegungen
 - Langfristig kann durch die OWS/WG Oschatz-Mügeln eine Entnahme von ca. 500 WE im gesamten Stadtgebiet erreicht werden
 - Empfehlung zum Einsatz eines `Kümmerers´ als Ansprechpartner und Vermittler

- Mittelfristig müssen auch andere Akteure auf dem Oschatzer Wohnungsmarkt bei Anpassung der Bestände eingebunden werden (bspw. GWG/Schwarz/Krieger/andere)

Aussagen und Stellungnahmen der Anwesenden:

- Herr Etzold (Geschäftsführer Oschatzer Wohnstätten GmbH)
 - gewerbliche Nutzung funktioniert in der Innenstadt nur in Marktnähe und für die Objekte im östlichen Bereich der Hospitalstraße wird über eine andere Nutzung nachgedacht
 - barrierefreie WE sind nachgefragt und aktuell nur unzureichend verfügbar (Wartelisten, Umsetzung aber in Gesamtstadt angestrebt)
 - Objekte unter Denkmalschutz stellen großes Risiko bei der stadträumlichen Gestaltung dar, insbesondere wenn sinnvolle Nachnutzung oder wirtschaftliche Sanierung nicht realisierbar sind, Rückbau sollte eine Option darstellen und nicht kategorisch ausgeschlossen werden
 - Neuausweisung von Bauland außerhalb der bestehenden Strukturen ist nicht erwünscht und notwendig
 - Rückkauf von WE in Objekten mit Privateigentum ist keine Option, langfristig zieht sich die OWS aus diesen Objekten zurück (mangelnde Handlungsfähigkeit)
 - Teilumbau/Teilrückbau wirtschaftlich nur sinnvoll mit entsprechendem Förderprogramm
- Herr Petzold (Vorstand Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin eG)
 - Stilllegung in Friedrich-Engels-Str. 16-24 begonnen (langfristig ca. 100 WE)
 - Rückkauf von Wohnungen in Objekten mit Eigentum wird teilweise realisiert, weitergehende Handlungsmöglichkeiten jedoch unabsehbar für derlei Objekte
 - Insbesondere GWG mit ihrem Gebäudebestand sollte unbedingt in Stadtentwicklungsprozess angesichts des Rückbaupotentials involviert werden
- Herr Mühlberg (Stadtrat)
 - bestätigt, dass im aktuellen Bestand der GWG aus planerischer Sicht in Teilen Rückbaupotential besteht
- Herr Bringewald (Kämmerer Stadt Oschatz)
 - hinterfragt Kümmerer, im Endeffekt sind messbare Ergebnisse für eine derartige Position nur schwer zu formulieren und rechtfertigen keine derartige Stelle
 - sieht die Gefahr der sozialen Segregation in bestimmten Gebieten und die Notwendigkeit der Steuerung
 - regelmäßige Treffen zum Monitoring der Entwicklung und Anpassung der Maßnahmen und Ziele als Alternative zum 'Kümmerer'
 - Maßnahmenformulierung erfolgt über städt. Räume nicht über Objekte
- **Weitere Bearbeitung:**
 - Zuarbeit Entwurfsfassung Fachkonzept Wohnen bis 07.11.17

Nächstes Treffen AG Wohnen am 14.11.2017 um 16 Uhr im Rathaus Oschatz

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT OSCHATZ



Ergebnisprotokoll AG Wohnen (3. Treffen)

Datum: 14.11.2017
Uhrzeit: 16.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Teilnehmer: siehe Anlage Teilnehmerliste
waren (Herr Schurig, Dietmar (Stadtrat) und Herr Rolke, Joachim (Rolke-Immobilien) ebenfalls anwesend)

- Begrüßung durch Herrn Voigt (Amtsleiter Bauamt Stadt Oschatz)
- Kurze Einführung durch Herrn Speer (Pla.Net) zur geplanten Tagesordnung

Herr Speer beschreibt kurz die schematische Erstellung der Fachkonzepte und deren Zusammenführung in das InSEK. Anschließend werden die Akteure zum Stand der Fortschreibung um Korrekturen und Ergänzungen gebeten.

Neben allgemeinen Korrekturen und Anmerkungen werden bestimmte Aspekte intensiver besprochen:

Aussagen und Stellungnahmen der Anwesenden:

- Herr Bringewald (Kämmerer Stadt Oschatz)
 - Belange des Denkmalschutzes sollten kritisch bewertet und die wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung nachdrücklich erwähnt werden
 - Die Gesamtanzahl prognostizierter Wohnungsleerstände sollte soweit möglich mit Rückbaumaßnahmen und Zuständigkeiten untersetzt werden. Sollte ein Wohnungsüberhang ohne Maßnahmenzuordnung verbleiben, sollte dies entsprechend vermerkt werden. Die Zielleerstandsquote von 8% hat Priorität.
 - Die Bezeichnung der räumlichen Teilbereiche sollte auf einer einheitlichen Deklination basieren.
- Herr Etzold (Geschäftsführer Oschatzer Wohnstätten GmbH)
 - merkt Korrektur der allgemeinen Daten zum Wohnungsbestand der OWS an
 - bestätigt die Aussage zur Erforderlichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzbarkeit denkmalgeschützter Objekte sofern ein Erhalt favorisiert wird
- Herr Voigt (Amtsleiter Bauamt Stadt Oschatz), Herr Stein (Bauamt, Stadt Oschatz)
 - Korrekturen der Aussagen zu den Kleingartenanlagen und Garagenhöfen werden seitens der Stadt nachgeliefert
 - Die Beschreibung der Brachen wird durch die Stadt Oschatz ergänzt
 - Die Beschreibung und die Ausweisung und Abgrenzung des Konsolidierungsstatus für die Innenstadt wird noch mit dem Sanierungsträger abgestimmt
 - Die Aussagen in den einzelnen Fachkonzepten werden verstärkt durch eine grafische Aufarbeitung durch Abbildungen oder Karten untersetzt

Weitere Bearbeitung:

- Abstimmung mit Stadt Oschatz zu einzelnen Fachkonzepten am 12.12.2017, 9.30 Uhr
- Zuarbeit Gesamtkonzept InSEK bis 19.01.2018
- Vorberatung im Stadtrat (nichtöffentlich) am 08.02.2018
- Möglicher Termin einer Nachbesprechung am 13.02.2018, 16.00 Uhr

Innenstadt Bestandsaufnahme Gebäudenutzung

- Wohnen (W)
- überwiegend Wohnen (üW)
- Gewerbe (G)
- überwiegend Gewerbe (üG)
- Öffentliches Gebäude (Ö)
- sonstige Nutzungen (S)
(Garagen, Lager)
- Bebauung ohne Bestandsaufnahme
- Innenstadtbereich - Stadtraum A



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSNABRÜCK

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gebäudenutzung



Maßstab: 1:2.500


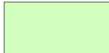

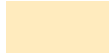
Stand: 18.01.2018

PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stadtplanung
Regionalentwicklung
Landschaftsökologie

Innenstadt Bestandsaufnahme Sanierungsstand

Eingeschätzter Gebäudezustand:

-  vollsaniert
-  teilsaniert
-  unsaniert
-  baufällig/ruinös
-  Bebauung ohne Bestandsaufnahme
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A



**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT OSNABRÜCK**

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Sanierungsstand



Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018

PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stadtplanung
Regionalentwicklung
Landschaftsökologie

Innenstadt Bestandsaufnahme Wohnobjekte Anzahl Wohneinheiten

Objekte mit

- 1 bis 2 Wohneinheiten
- 3 bis 8 Wohneinheiten
- mehr als 8 Wohneinheiten
- Objekte ohne Wohneinheiten

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

- Bebauung
- Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Wohnraum: reine Wohngebäude und Gebäude in denen mindestens eine WE vorhanden ist.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Wohnobjekte
Anzahl Wohneinheiten



Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018






PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie





Innenstadt Bestandsaufnahme Wohnungsleerstand

Objekte mit Wohnraum,

-  in denen mehr als 50% der Wohnungen leerstehen
-  in denen mehr als 20% bis <50% der Wohnungen leerstehen
-  in denen mehr als 0% bis 20% der Wohnungen leerstehen
-  in denen keine Wohnungen leerstehen
-  Gebäude ohne Wohnraum

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

-  Bebauung
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Wohnraum: reine Wohngebäude und Gebäude in denen mindestens eine WE vorhanden ist.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Wohnungsleerstand



Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018


PlanerNetzwerk
PLA.NET


Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie





Innenstadt Bestandsaufnahme Wohnungsleerstand in un- sanierten und ruinösen Objekten


Unsanierte und ruinöse Objekte mit Wohnraum,


 in denen mehr als 50% der Wohnungen leerstehen

 in denen mehr als 20% bis <50% der Wohnungen leerstehen

 in denen mehr als 0% bis 20% der Wohnungen leerstehen

 in denen keine Wohnungen leerstehen

 Gebäude ohne Wohnraum

 Sanierte und teilsanierte Objekte mit mindestens einer Wohneinheit

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

 Bebauung

 Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Wohnraum: reine Wohngebäude und Gebäude in denen mindestens eine WE vorhanden ist.

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT OSCHATZ**

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Wohnungsleerstand in un-
sanierten und ruinösen Objekten

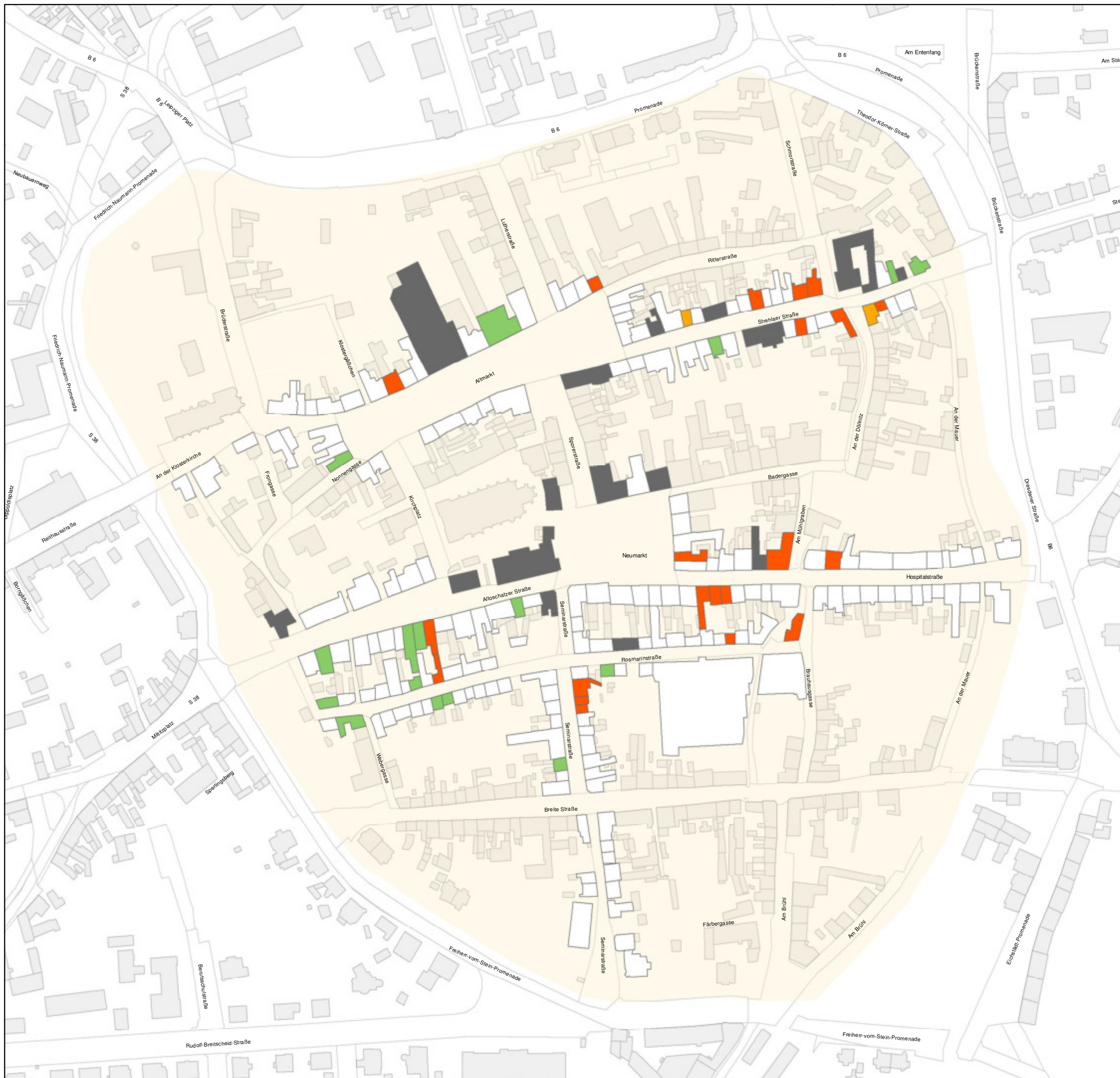


Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018







PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie





Innenstadt Bestandsaufnahme Wohnungsleerstand in sanierten und teilsanierten Objekten

Sanierte und teilsanierte Objekte mit Wohnraum,

-  in denen mehr als 50% der Wohnungen leerstehen
-  in denen mehr als 20% bis <50% der Wohnungen leerstehen
-  in denen mehr als 0% bis 20% der Wohnungen leerstehen
-  in denen keine Wohnungen leerstehen
-  Gebäude ohne Wohnraum
-  Unsanierte und ruinöse Objekte mit mindestens einer Wohneinheit

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

-  Bebauung
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Wohnraum: reine Wohngebäude und Gebäude in denen mindestens eine WE vorhanden ist.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Wohnungsleerstand in sanierten
und teilsanierten Objekten



Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018

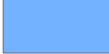



PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie

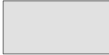



Innenstadt Bestandsaufnahme Gewerbeobjekte Anzahl Gewerbeeinheiten

Objekte mit

-  1 Gewerbeeinheit
-  2 bis 4 Gewerbeeinheiten
-  mehr als 4 Gewerbeeinheiten
-  Objekte ohne Gewerbeeinheiten

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

-  Bebauung
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Gewerbeeinheiten:
reine Gewerbeobjekte und Gebäude in denen mindestens eine GE vorhanden ist.
(Einzelhandel, Dienstleister, Büroeinheiten, Werkstätten und andere)

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gewerbeobjekte
Anzahl Gewerbeeinheiten



Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018


PlanerNetzwerk
PLA.NET


Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie





Innenstadt Bestandsaufnahme Gewerbeleerstand

Objekte mit Gewerbeeinheiten,

 in denen mehr als 50%
der Gewerbeeinheiten leerstehen

 in denen mehr als 0% bis 50%
der Gewerbeeinheiten leerstehen

 in denen keine
Gewerbeeinheiten leerstehen

 Gebäude ohne Gewerbeeinheiten

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

 Bebauung

 Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Gewerbeeinheiten:
reine Gewerbeobjekte und Gebäude in
denen mindestens eine GE vorhanden ist.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gewerbeleerstand



Maßstab: 1:2.500

PlanerNetzwerk
PLA.NET


Stand: 18.01.2018


Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie





Innenstadt Bestandsaufnahme Gewerbeleerstand in unsanierten und ruinösen Objekten


Unsanierte und Ruinöse Objekte
mit Gewerbeeinheiten,

 in denen mehr als 50%
der Gewerbeeinheiten leerstehen

 in denen mehr als 0% bis 50%
der Gewerbeeinheiten leerstehen

 in denen keine
Gewerbeeinheiten leerstehen

 Gebäude ohne Gewerbeeinheiten

 sanierte und teilsanierte Gebäude
mit Gewerbeeinheiten

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

 Bebauung

 Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Gewerbeeinheiten:
reine Gewerbeobjekte und Gebäude in
denen mindestens eine GE vorhanden ist.

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT OSCHATZ**

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gewerbeleerstand in unsanierten
und ruinösen Objekten

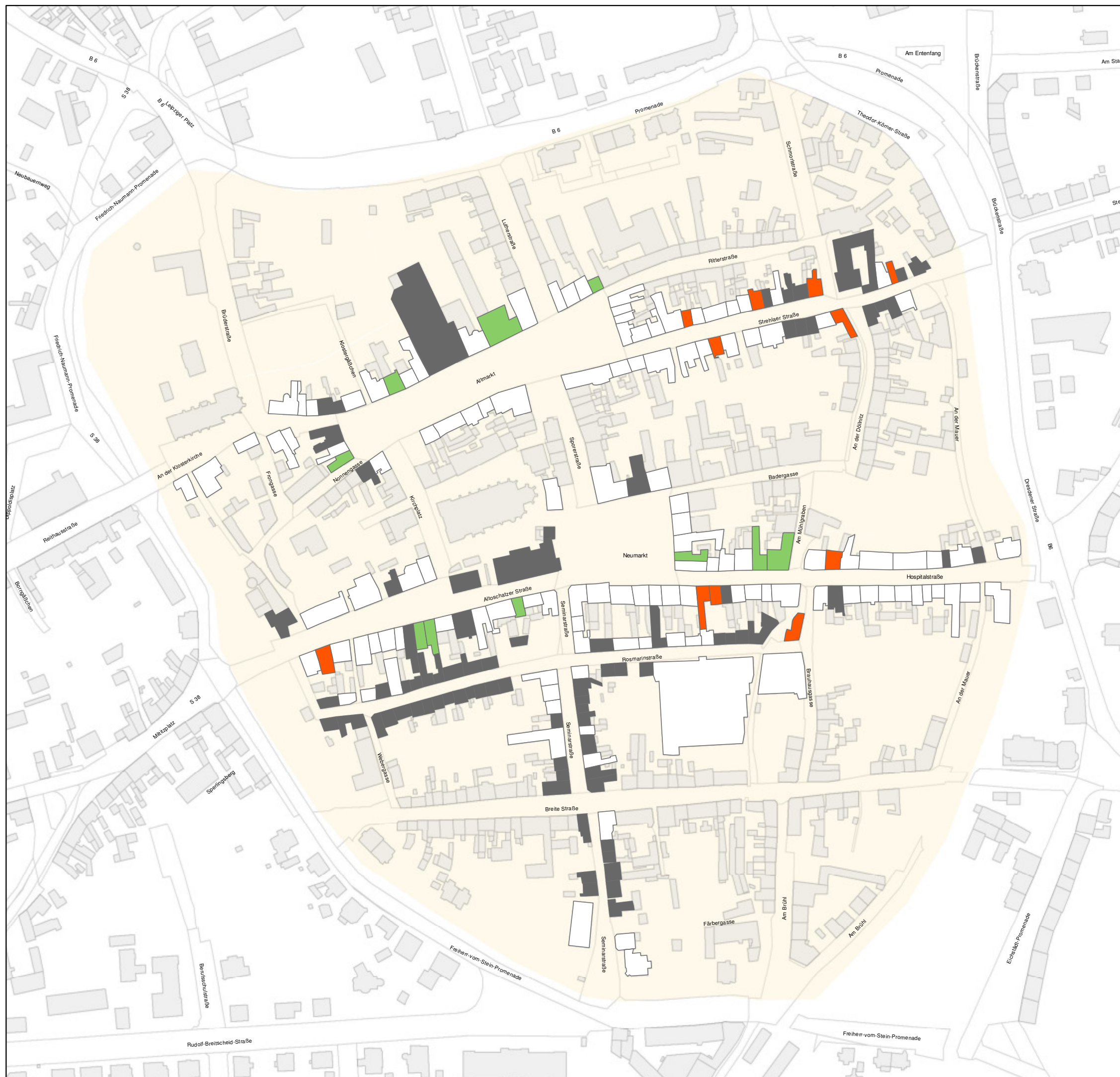


Maßstab: 1:2.500

PlanerNetzwerk
PLA.NET


Stand: 18.01.2018


Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie





Innenstadt Bestandsaufnahme Gewerbeleerstand in sanierten und teilsanierten Objekten


Sanierte und teilsanierte Objekte
mit Gewerbeeinheiten,

 in denen mehr als 50%
der Gewerbeeinheiten leerstehen

 in denen mehr als 0% bis 50%
der Gewerbeeinheiten leerstehen

 in denen keine
Gewerbeeinheiten leerstehen

 Gebäude ohne Gewerbeeinheiten

 Unsanierte und ruinöse Gebäude
mit Gewerbeeinheiten

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

 Bebauung

 Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Gewerbeeinheiten:
reine Gewerbeobjekte und Gebäude in
denen mindestens eine GE vorhanden ist.

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT OSCHATZ**

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gewerbeleerstand in sanierten
und teilsanierten Objekten

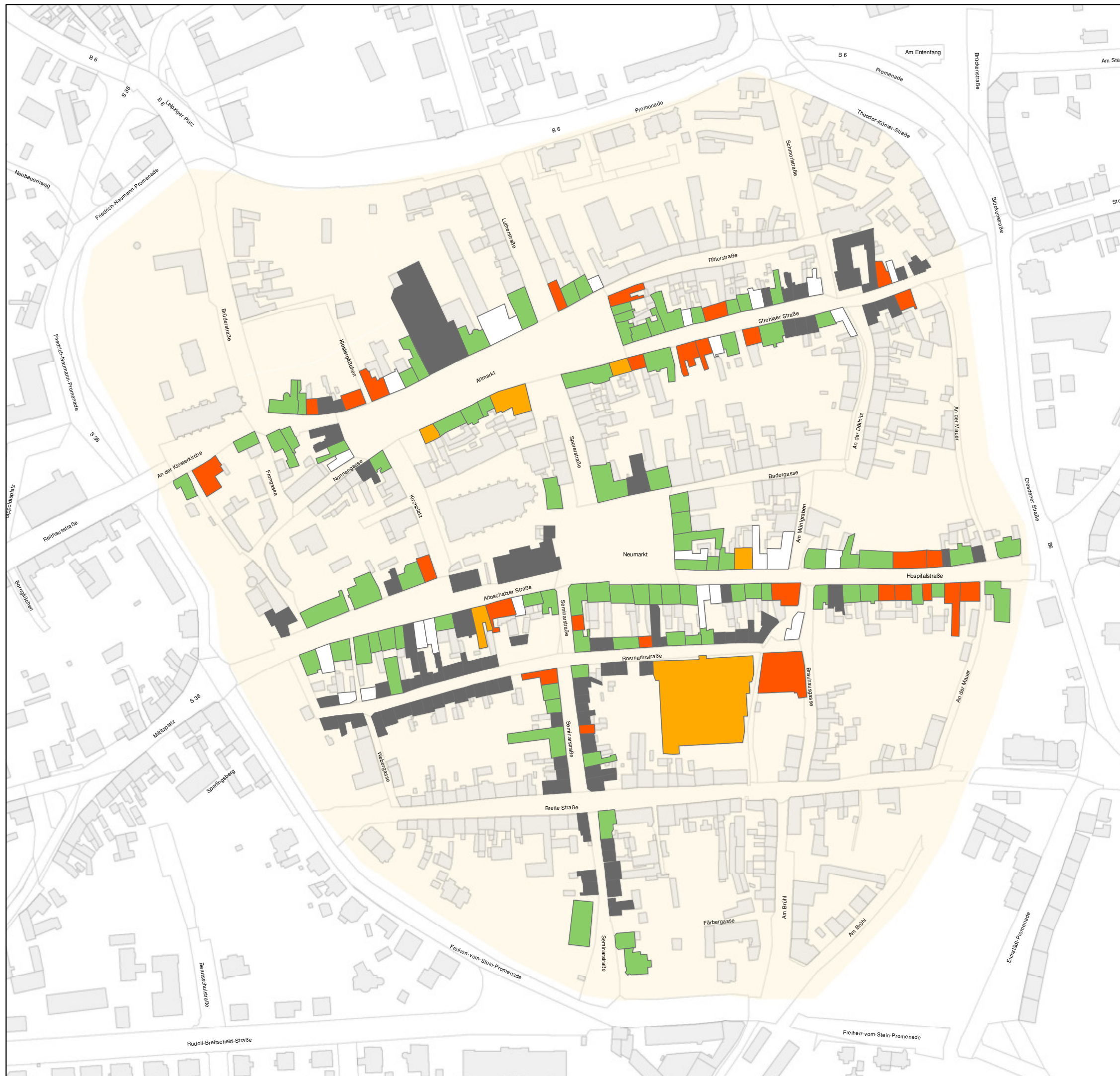


Maßstab: 1:2.500

PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stand: 18.01.2018

Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie



Innenstadt Bestandsaufnahme Zentraler Versorgungsbereich, Empfehlung zur Anpassung

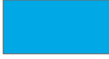

Zentraler Versorgungsbereich (Handelsnetzkonzept 2008)

-  Hauptlage
-  Ergänzungslage



Empfehlung

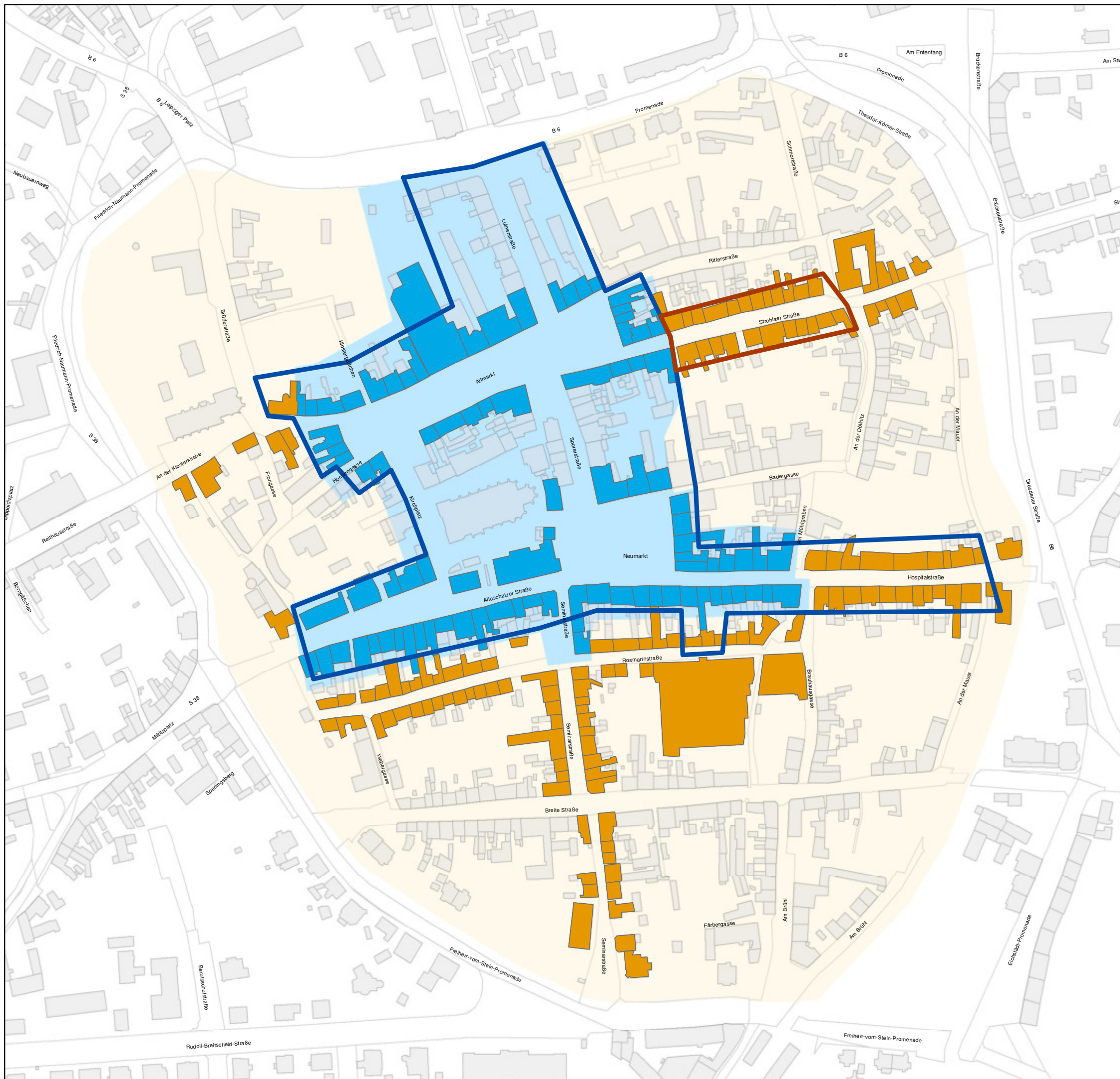
-  korrigierte Hauptlage

Bestandsaufnahme; Objekte

-  innerhalb der korrigierten Hauptlage
-  außerhalb der korrigierten Hauptlage

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

-  Bebauung
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Zentraler Versorgungsbereich,
Empfehlung zur Anpassung








Maßstab: 1:2.500



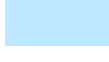
Stand: 18.01.2018

Innenstadt Bestandsaufnahme Gewerbeleerstand in korrigierter Hauptlage



Objekte mit Gewerbeeinheiten,

-  in denen mehr als 50% der Gewerbeeinheiten leerstehen
-  in denen mehr als 0% bis 50% der Gewerbeeinheiten leerstehen
-  in denen keine Gewerbeeinheiten leerstehen
-  Gebäude ohne Gewerbeeinheiten
-  Gebäude außerhalb der korrigierten Hauptlage

Zentraler Versorgungsbereich
(Handelsnetzkonzept 2008)

-  Hauptlage
-  Ergänzungslage
-  Empfehlung korrigierte Hauptlage

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

-  Bebauung
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Gewerbeeinheiten:
reine Gewerbeobjekte und Gebäude in denen mindestens eine GE vorhanden ist.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gewerbeleerstand in
korrigierter Hauptlage

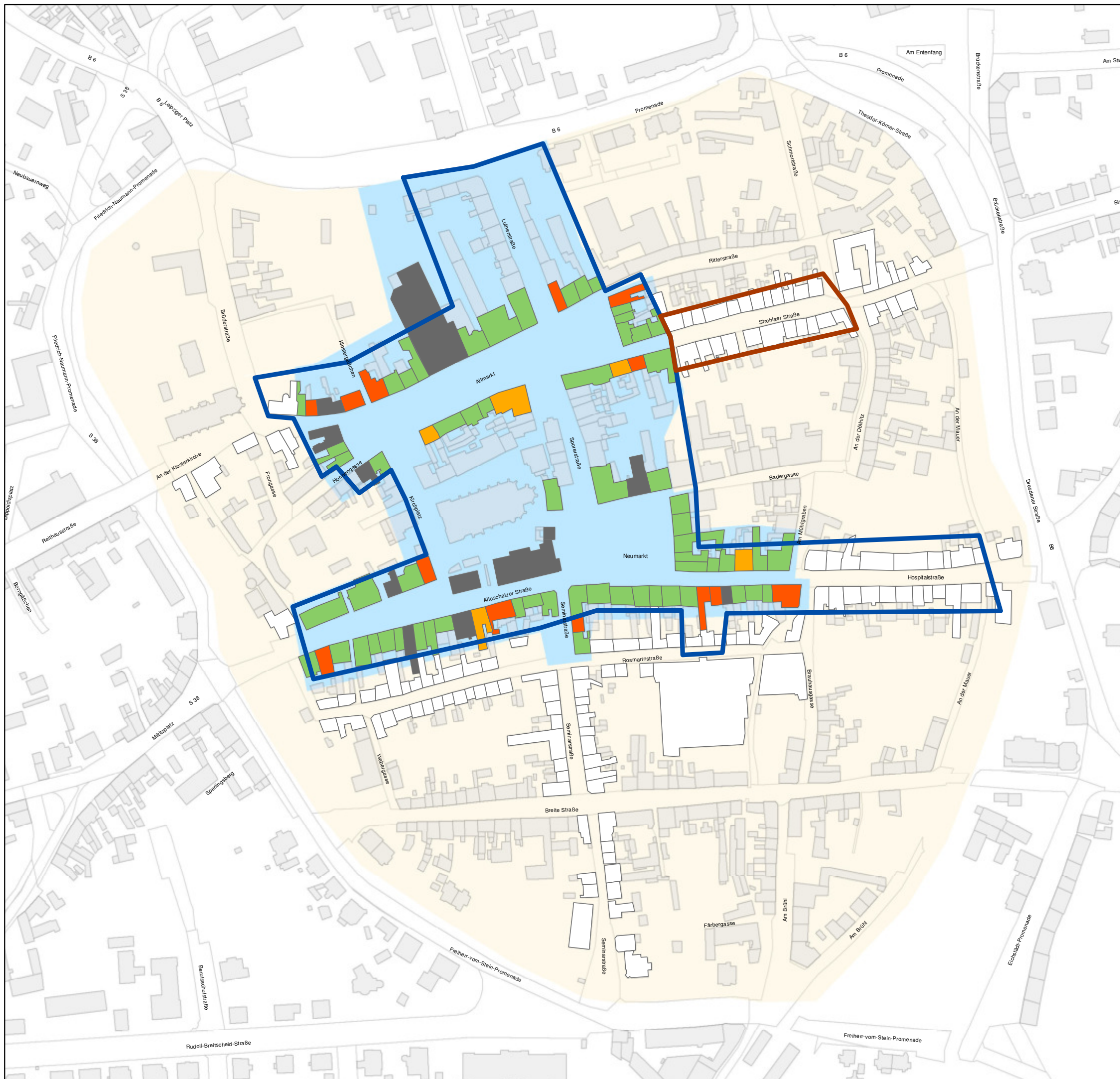


Maßstab: 1:2.500






PlanerNetzwerk
PLA.NET

Stand: 18.01.2018



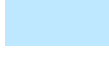
Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsökologie



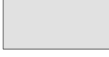

Innenstadt Bestandsaufnahme Gewerbeleerstand außerhalb korrigierter Hauptlage

- Objekte mit Gewerbeeinheiten,
-  in denen mehr als 50% der Gewerbeeinheiten leerstehen
 -  in denen mehr als 0% bis 50% der Gewerbeeinheiten leerstehen
 -  in denen keine Gewerbeeinheiten leerstehen
 -  Gebäude ohne Gewerbeeinheiten
 -  Gebäude innerhalb der korrigierten Hauptlage

Zentraler Versorgungsbereich
(Handelsnetzkonzept 2008)

-  Hauptlage
-  Ergänzungslage
-  Empfehlung korrigierte Hauptlage

Objekte außerhalb der Bestandsaufnahme

-  Bebauung
-  Innenstadtbereich - Stadtraum A

Objekte mit Gewerbeeinheiten:
reine Gewerbeobjekte und Gebäude in denen mindestens eine GE vorhanden ist.

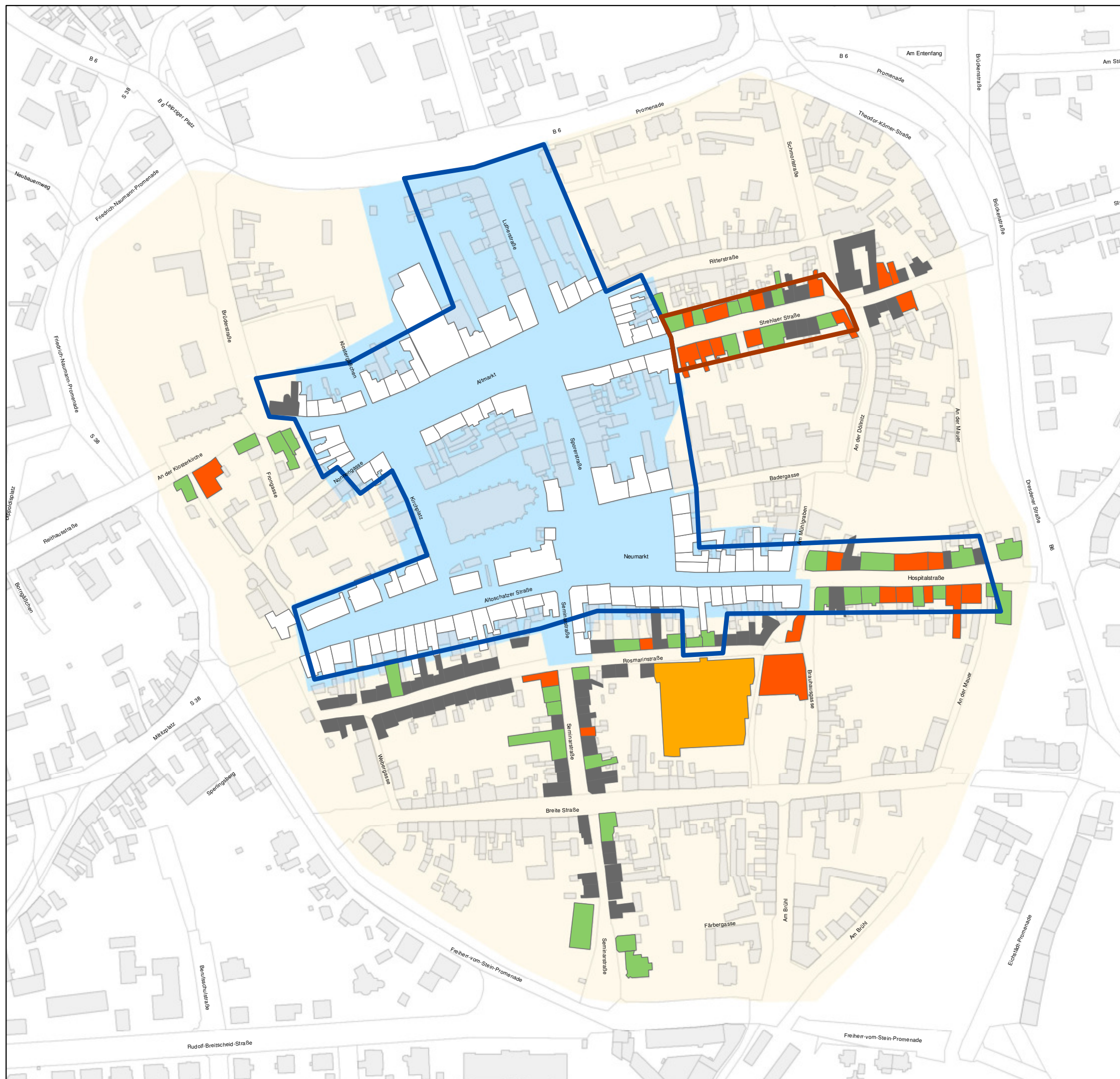
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

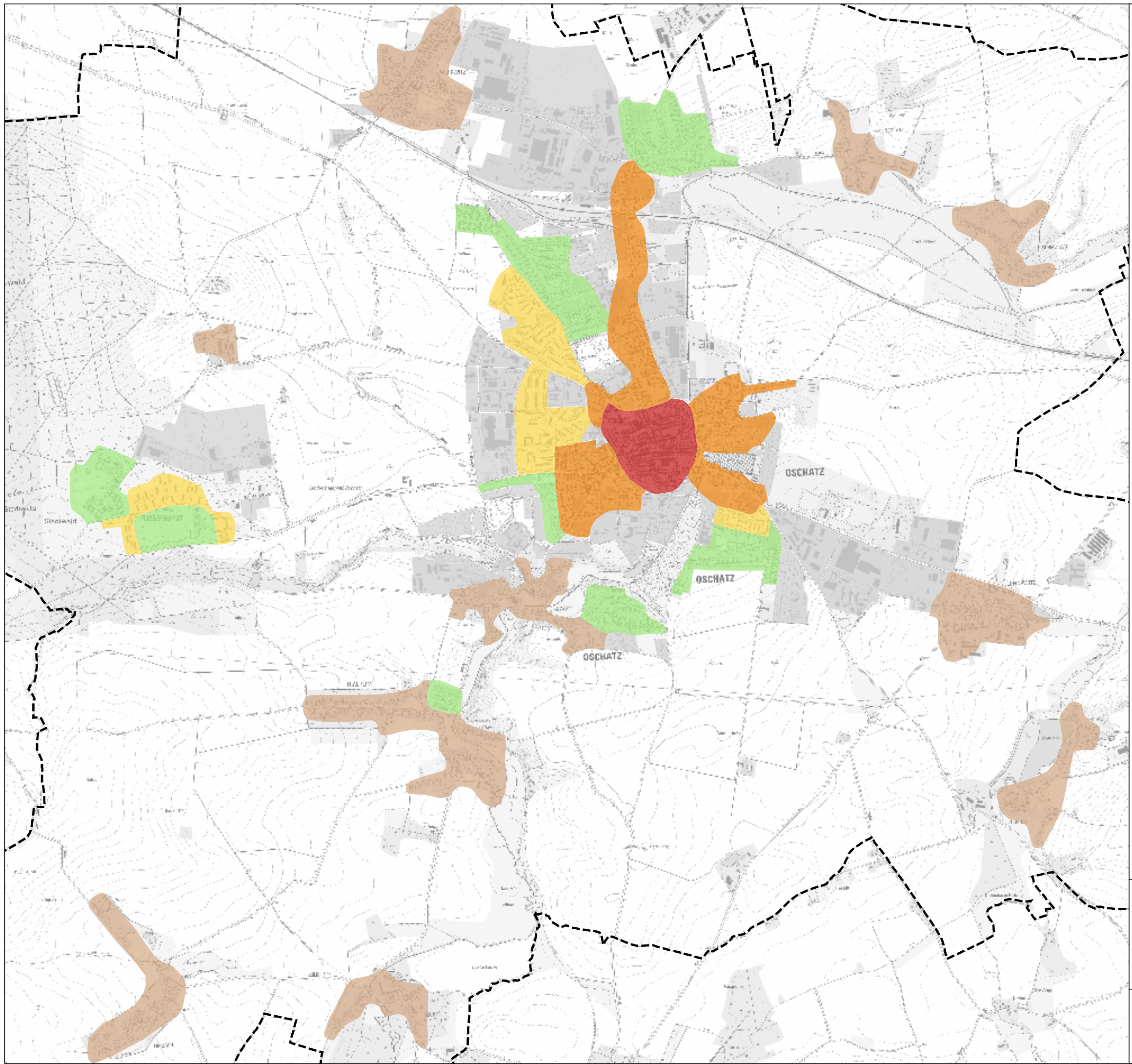
Plan: Innenstadt
Bestandsaufnahme
Gewerbeleerstand außerhalb
korrigierter Hauptlage



Maßstab: 1:2.500

Stand: 18.01.2018





- ### Stadträume
- Stadtkern / Oschatzer Innenstadt
 - Zentrumsnahe Bereiche entlang von Ausfallstraßen
 - Geschößwohnungsbau
 - Eigenheimstandorte
 - Dörfliche Gebiete
 - Gewerbe- und sonstige Bereiche

**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT OSCHATZ**

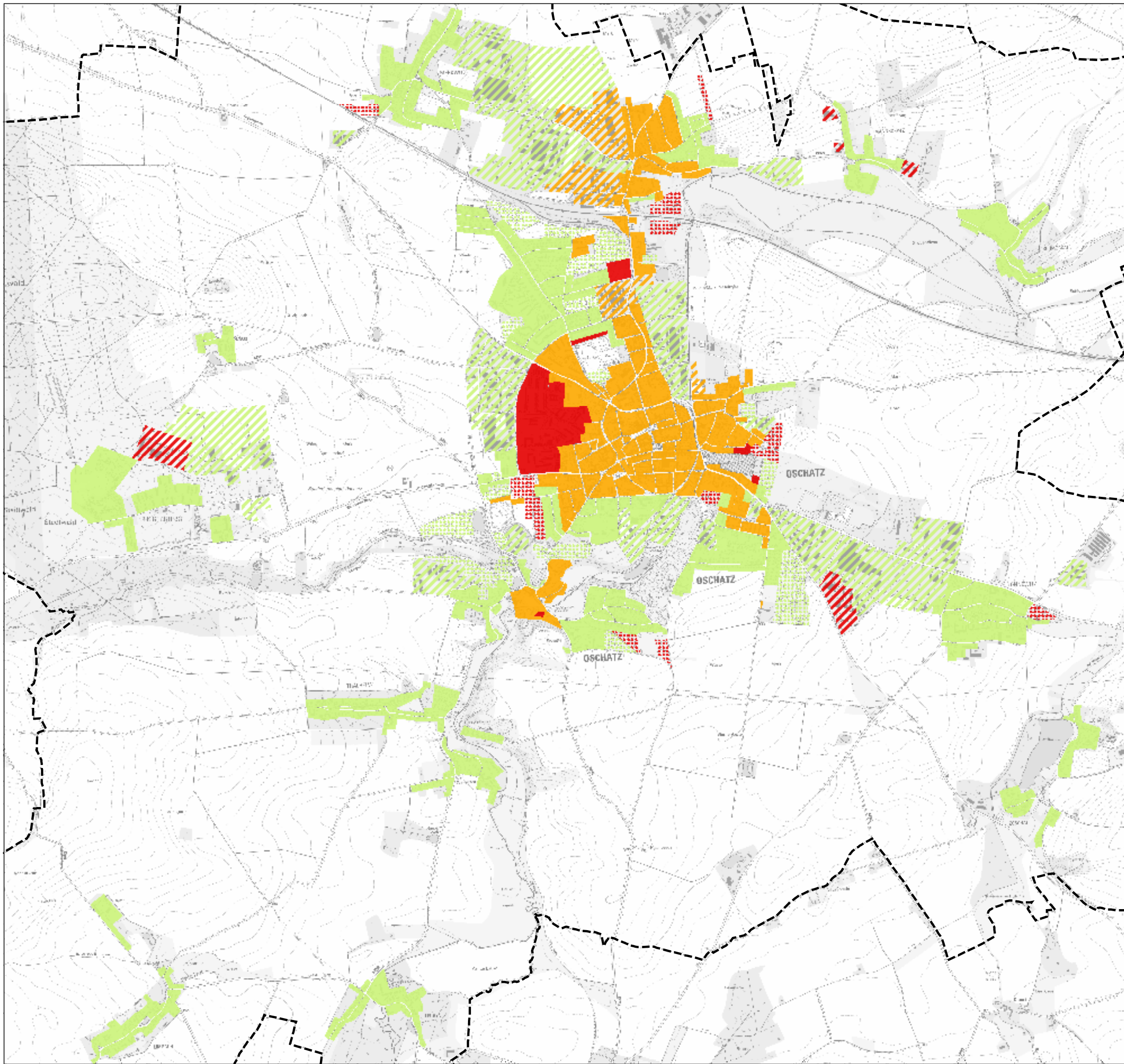
Plan: Stadträumliche Gliederung



Maßstab: 1:25.000

Stand: 18.01.2018





Wohn- und Mischnutzungen

- Umstrukturierungsgebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- konsolidiertes Gebiet

Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungen

- Umstrukturierungsgebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- konsolidiertes Gebiet

Kleingartenanlagen

- Umstrukturierungsgebiet
- konsolidiertes Gebiet

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

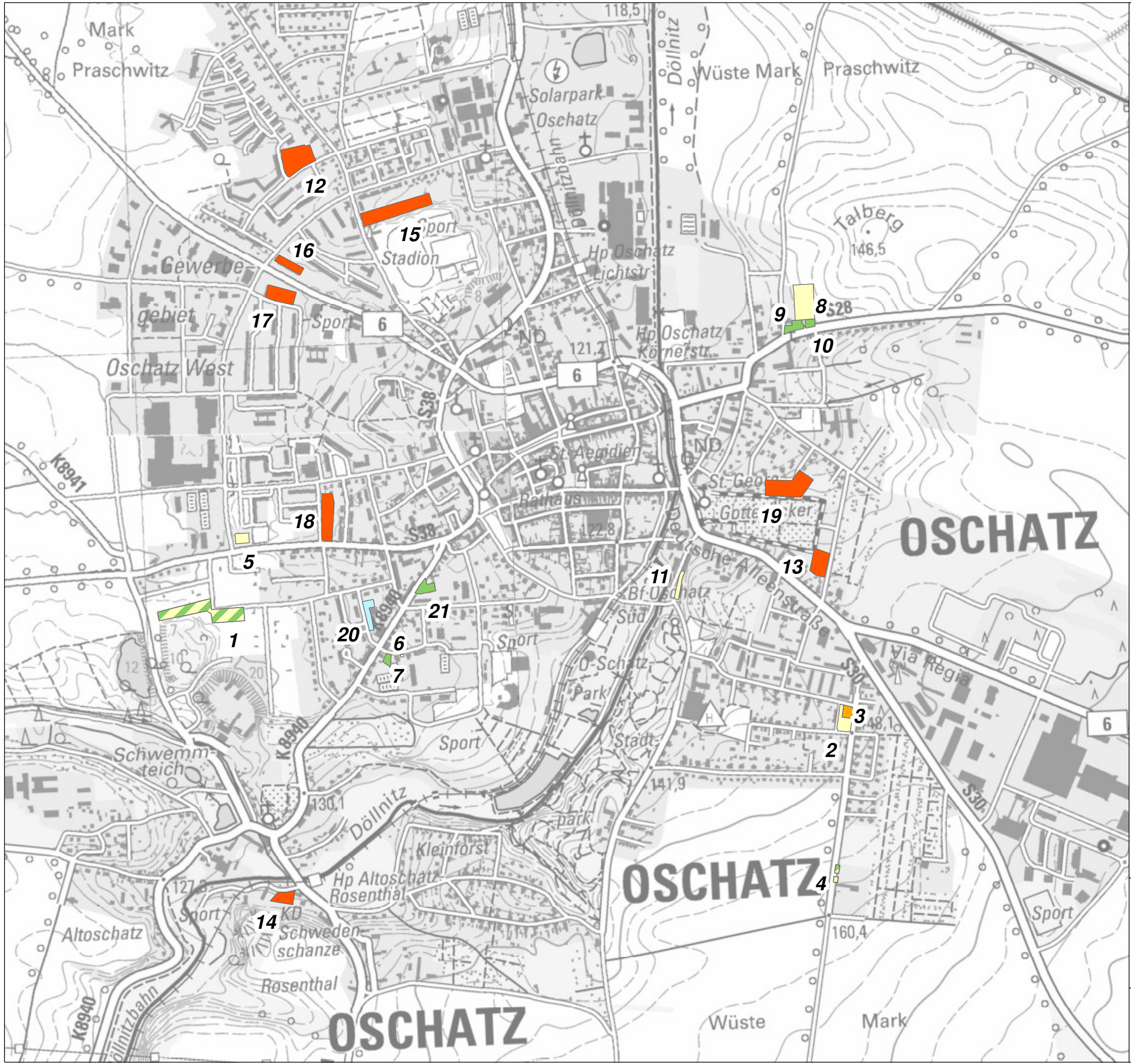
Plan: Gesamtstädtische Entwicklungs-
strategie



Maßstab: 1:25.000

Stand: 18.01.2018





Eigentümer Garagenanlagen

- Gemeinnützige Wohnungs-
genossenschaft e.G.
- Oschatzer Wohnstätten GmbH
- Wohnungsgenossenschaft
Oschatz-Mügeln e.G.
- Stadt Oschatz
- Stadt Oschatz / Privat
- Privat

- 1 Motocross-Gelände
- 2 Am Wasserturm / Burgstraße I
- 3 Am Wasserturm / Burgstraße I
- 4 Am Wasserturm / Bauhof
- 5 Vennisieuxer Straße / Wermisdorfer Straße
- 6 Lazerstraße I
- 7 Lazerstraße II
- 8 Riesaer Straße I
- 9 Riesaer Straße II
- 10 Riesaer Straße III
- 11 Eichstädtpromenade (Scheunen)
- 12 Goethestraße
- 13 Arthur-Moritz-Weg
- 14 Kreischaer Weg
- 15 Merkwitzer Straße
- 16 Friedensstraße
- 17 Karl-Liebknecht-Straße
- 18 Am Langen Rain
- 19 Am Stadtgut
- 20 Gelbrichtstraße
- 21 Heinrich-Mann-Straße

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

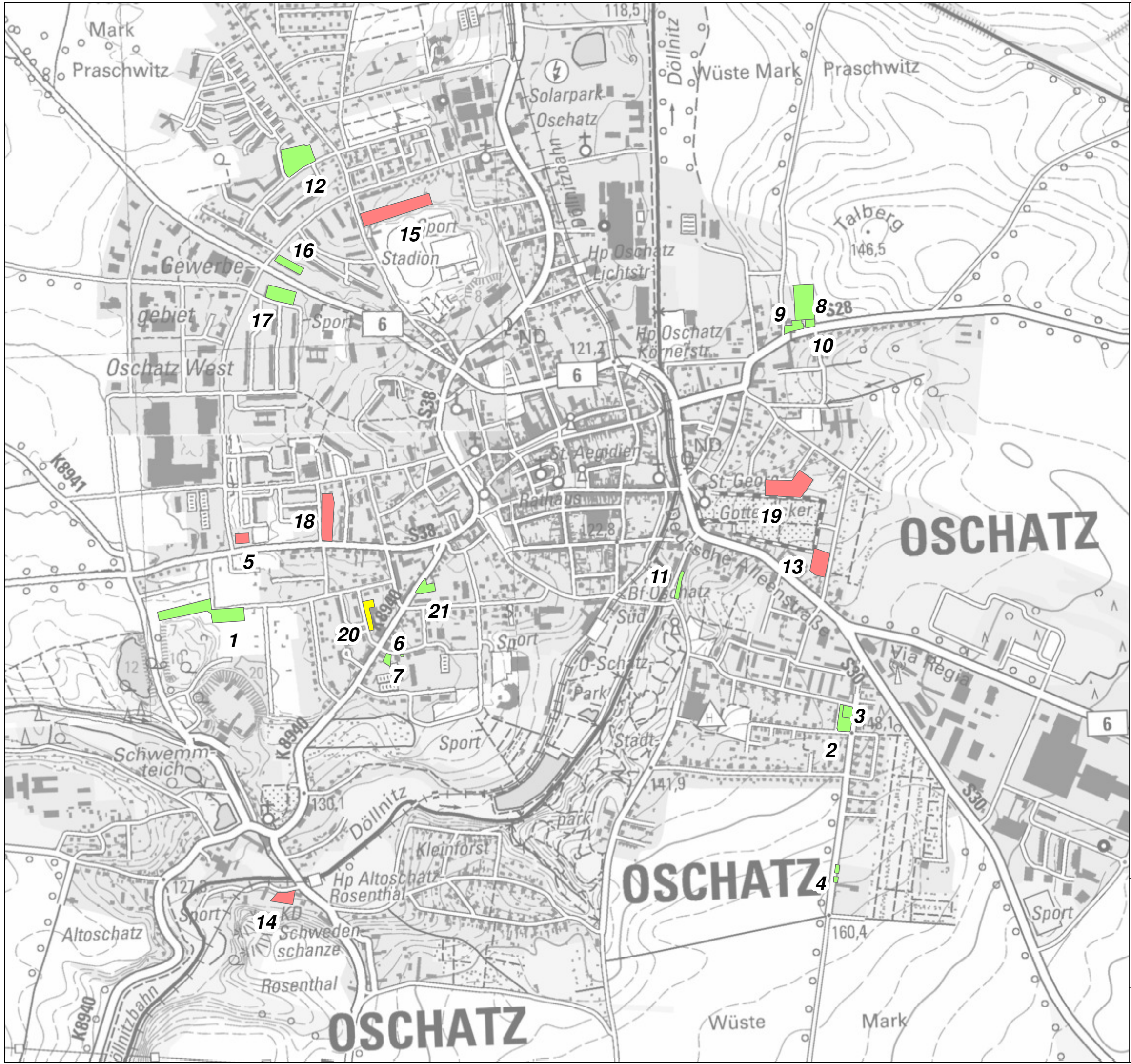
Plan: Garagenanlagen /
Eigentümerstruktur



Maßstab: 1:10.000

Stand: 18.01.2018





Planung Garagenanlagen

- Rückbau
- Erhalt
- keine Angabe

- 1 Motocross-Gelände
- 2 Am Wasserturm / Burgstraße I
- 3 Am Wasserturm / Burgstraße I
- 4 Am Wasserturm / Bauhof
- 5 Vennisieuxer Straße / Wermisdorfer Straße
- 6 Lazerstraße I
- 7 Lazerstraße II
- 8 Riesaer Straße I
- 9 Riesaer Straße II
- 10 Riesaer Straße III
- 11 Eichstädtpromenade (Scheunen)
- 12 Goethestraße
- 13 Arthur-Moritz-Weg
- 14 Kreischaer Weg
- 15 Merkwitzer Straße
- 16 Friedensstraße
- 17 Karl-Liebknecht-Straße
- 18 Am Langen Rain
- 19 Am Stadtgut
- 20 Gelbrichtstraße
- 21 Heinrich-Mann-Straße

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Garagenanlagen /
Planung

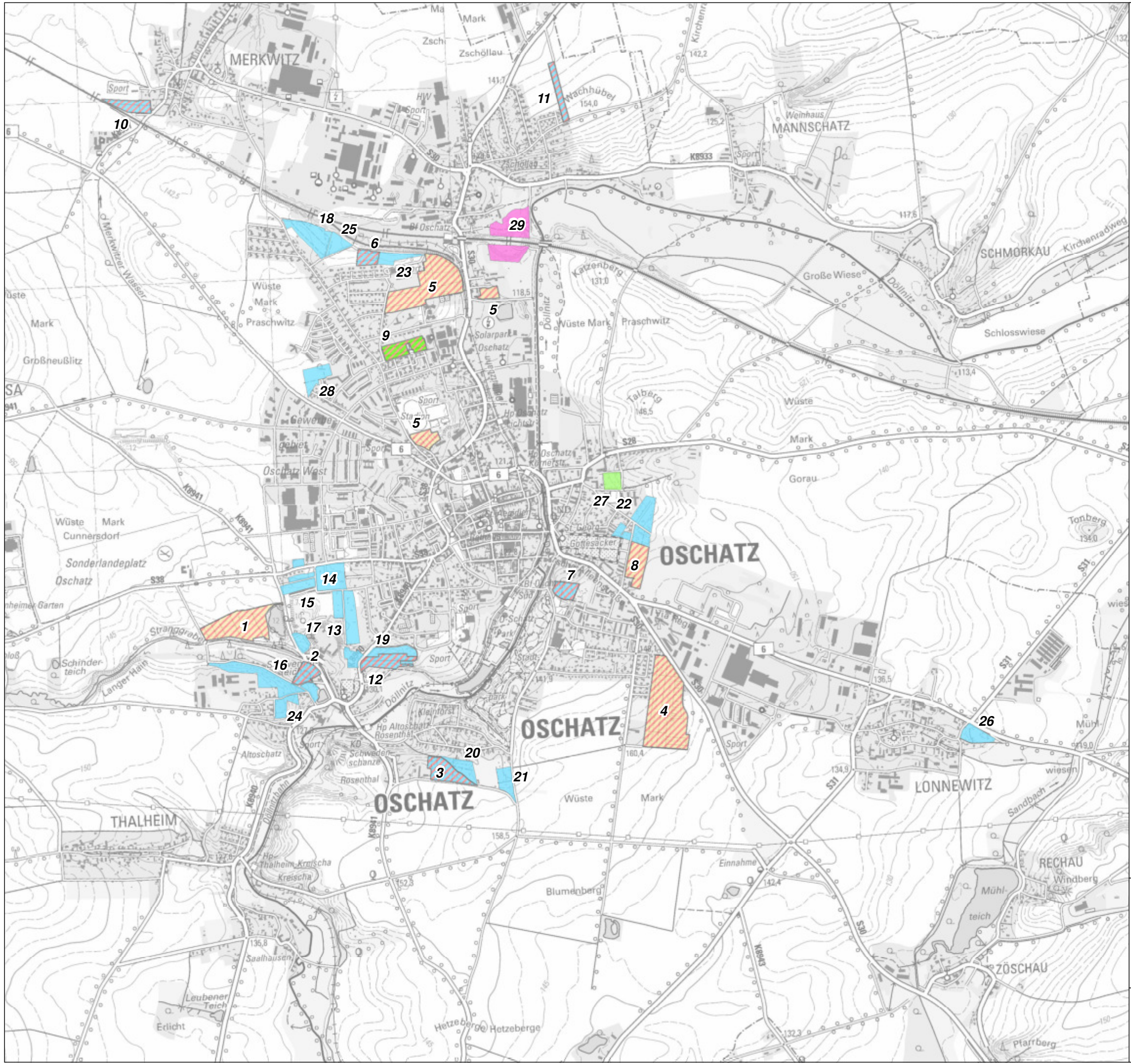


Maßstab: 1:10.000



Stand: 18.01.2018

Stadtplanung
Regionaleentwicklung
Landschaftsarchitektur



Verwaltung / Eigentum Kleingartenanlagen

- Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.; Flächeneigentum Privat
- Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V., Flächeneigentum Stadt
- Regionalverband der Kleingärtner Torgau/Oschatz e.V.; Flächeneigentum Stadt und Private
- Stadt Oschatz (Verwaltung und Eigentum)
- Private Flächen
- Bahn-Landwirtschaft Bez. Dresden e.V. Flächeneigentum Deutsche Bahn
- Aufgelassene Anlage

- 1 Am Anglerparadies
- 2 Am Stranggraben
- 3 Goldene Höhe
- 4 Oschatz Süd (Erich Billert)
- 5 Oschatz Nord
- 6 Am Bahndamm
- 7 Gänsegrube
- 8 Goldene Aue
- 9 Waagenfabrik
- 10 Am Sportplatz (Merkwitz)
- 11 Frischer Wind (Zschöllau)
- 12 Am Eulensteg
- 13 Am Holländer
- 14 Cunnersdorfer Weg
- 15 Motocross / Wermisdorfer Straße
- 16 Am Wiesengrund
- 17 Zur Erholung
- 18 Am Kirschberg
- 19 Heinrich-Mann-Straße
- 20 Kiesweg
- 21 Parkstraße / Kleinforst
- 22 Oststraße
- 23 Pestalozziweg
- 24 Neubauernsiedlung
- 25 Zur Krone (Kirschberg)
- 26 Am Steinbruch (Lonnwitz)
- 27 Biberweg
- 28 Schillerstraße
- 29 Anlagen am Bahndamm

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Kleingartenanlagen
Eigentümer / Verwaltung



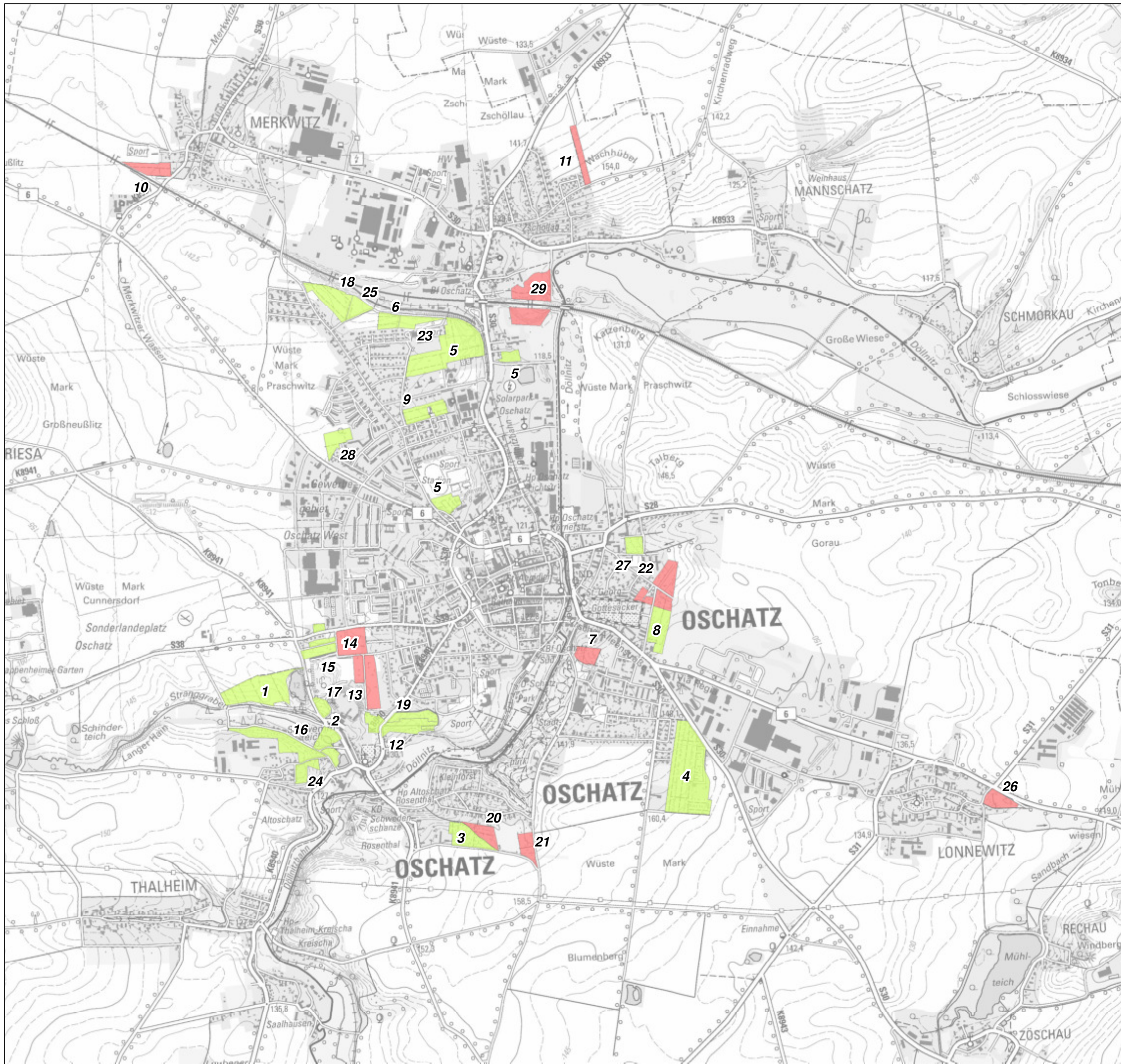
Maßstab: 1:20.000

Stand: 18.01.2018



Planung Kleingartenanlagen

- Flächenumnutzung
- Erhalt



- 1 Am Anglerparadies
- 2 Am Stranggraben
- 3 Goldene Höhe
- 4 Oschatz Süd (Erich Billert)
- 5 Oschatz Nord
- 6 Am Bahndamm
- 7 Gänsegrube
- 8 Goldene Aue
- 9 Waagenfabrik
- 10 Am Sportplatz (Merkwitz)
- 11 Frischer Wind (Zschöllau)
- 12 Am Eulensteg
- 13 Am Holländer
- 14 Cunnersdorfer Weg
- 15 Motocross / Wermisdorfer Straße
- 16 Am Wiesengrund
- 17 Zur Erholung
- 18 Am Kirschberg
- 19 Heinrich-Mann-Straße
- 20 Kiesweg
- 21 Parkstraße / Kleinforst
- 22 Oststraße
- 23 Pestalozziweg
- 24 Neubauersiedlung
- 25 Zur Krone (Kirschberg)
- 26 Am Steinbruch (Lonnewitz)
- 27 Biberweg
- 28 Schillerstraße
- 29 Anlagen am Bahndamm

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Kleingartenanlagen
Planung



Maßstab: 1:20.000

Stand: 18.01.2018



Übersicht Brachen

 Gelistete Objekte



Informationen zu den Objekten finden sich im Textteil.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT OSCHATZ

Plan: Brachen
Übersicht



Maßstab: 1:25.000

Stand: 18.01.2018

