

Große Kreisstadt Oschatz

Städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaukonzept

nach § 171b Abs. 2 BauGB (SEKO)

„Aufwertungsgebiet -
Nordwestliches Stadtzentrum“

„Umstrukturierungsgebiet -
Nordwestliches Stadtzentrum“



Große Kreisstadt Oschatz

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) / Stadtumbaukonzept

nach § 171b Abs. 2 BauGB

„**Aufwertungsgebiet -
Nordwestliches Stadtzentrum**“

„**Umstrukturierungsgebiet -
Nordwestliches Stadtzentrum**“

Auftraggeber: Große Kreisstadt Oschatz
Neumarkt 1
04758 Oschatz

Auftragnehmer: *die* **STEG STADTENTWICKLUNG GMBH**
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 91350

Bearbeiter: Martin Neumann
Uwe Steinacker
Cornelia Gillis
Robin Gutting
Ines Treppner

Stand: Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 1 |
| 2 | Gesamtstädtische Einordnung | 3 |
| 2.1 | Lage und Funktion | 3 |
| 2.2 | Stadtbild..... | 3 |
| 2.3 | Historische Entwicklung | 5 |
| 2.4 | Relevante übergeordnete Planungen..... | 8 |
| 2.5 | Fördergebiete..... | 14 |
| 2.6 | Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept..... | 15 |
| 2.7 | Demografische Entwicklung | 19 |
| 2.8 | Wohnraumentwicklung..... | 26 |
| 3 | Städtebauliche Analyse | 31 |
| 3.1 | Gebietsabgrenzungen..... | 31 |
| 3.2 | Städtebauliche Struktur des Aufwertungsgebietes | 31 |
| 3.3 | Kulturdenkmale | 34 |
| 3.4 | Nutzungen | 35 |
| 3.5 | Realisierte Maßnahmen | 36 |
| 3.6 | Erschließung | 39 |
| 3.7 | Durchgrünung | 40 |
| 3.8 | Energetische Ausgangslage..... | 41 |
| 3.9 | Städtebauliche Missstände und Potenziale | 43 |
| 4 | Fotodokumentation..... | 47 |
| 5 | Beteiligung | 55 |
| 6 | Stadtteilkonzept (Programmteil Aufwertung)..... | 56 |
| 7 | Umsetzungsstrategie | 57 |
| 7.1 | Einzelmaßnahmen Programmteil Aufwertung (SUO-A)..... | 57 |
| 7.2 | Einzelmaßnahmen Programmteil Rückbau Wohngebäude (SUO-RWG)..... | 59 |
| 7.3 | Einzelmaßnahmen Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur (SUO-RI) ... | 60 |
| 7.4 | Energetische Stadterneuerung..... | 60 |
| 7.5 | Schwerpunktbereiche / Schlüsselprojekte | 62 |
| 7.6 | Kosten und Realisierungszeiträume Einzelmaßnahmen | 66 |
| 7.7 | Kosten- und Finanzierungsübersicht..... | 72 |
| 7.8 | Übergangsszenario..... | 73 |
| 8 | Planteil | 76 |

1 Vorbemerkungen

Die Städtebauförderung ist im Sinne eines Leitprogramms ein zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt steht die Stärkung der Innenstädte und der Stadt- und Ortsteilzentren. Die Städte und Gemeinden sollen insbesondere bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels unterstützt werden. Dabei sollen die Stadtquartiere unter Berücksichtigung des Klimaschutzes an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger angepasst werden, insbesondere der Familien mit Kindern und der älteren Menschen.

Ziel der Förderung ist es, gebietsbezogen städtebauliche Missstände und Funktionsverluste in der Gemeinde zu beheben oder deutlich und nachhaltig zu mildern und die Gebiete im Konsens mit der Gesamtstadt nachhaltig zukunftsfest zu machen.

In der Großen Kreisstadt Oschatz ist die Sanierung des Stadtzentrums seit Jahren ein zentrales Thema. Bereits mit Beschluss vom 27.02.1992 hat der Stadtrat den nördlichen historischen Stadtkern als Erhaltungsgebiet beschlossen. Wenige Monate später wurde das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ beschlossen. Seit der Erweiterung beider Gebiete im Jahre 2000 wird mit fast identischer Abgrenzung der gesamte historische Ortskern abgedeckt.

Als Ergebnis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt wurde in Oschatz das bestehende Stadtumbaugebiet im Programm Stadtumbau Ost beschlossen. In diesem Gebiet, welches am 28.06.2002 rechtskräftig wurde, werden drei Sanierungsziele verfolgt. Schwerpunkte bilden der Rückbau und die Aufwertung im Stadtteil Oschatz-West, aber auch weitere Rückbaumaßnahmen im gesamten Stadtumbaugebiet und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (Schaffung von Grünbereichen, Wiederherstellung freigelegter Flächen). Hier wurden in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen zahlreiche Wohneinheiten an der Friedrich-Engels-Straße und Am Langen Rain vom Markt genommen.

Trotz bereits realisierter Maßnahmen im Zuge des Stadtumbaus sieht sich die Stadt Oschatz noch mit diversen Problemen konfrontiert. Hauptaspekte sind dabei der anhaltende Bevölkerungsrückgang durch negative Geburtenentwicklung und Abwanderung und damit verbunden eine Überalterung der Bevölkerung. Im Vergleich zum Landkreis und Freistaat Sachsen weist die Stadt Oschatz seit der politischen Wende eine deutlich negativere Bevölkerungsentwicklung auf.

Für die **Anpassung** der Quartiere an die **Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger** unter Berücksichtigung des **Klimaschutzes** sind Förderprogramme von Bund und

Ländern von zentraler Bedeutung. Derzeit wird die Programmausstattung in den Bund-Länder-Programmen des Städtebaus jedoch kontinuierlich verringert. Eine Förderung in allen Bereichen des derzeitigen Stadtumbaugebietes wird nicht mehr möglich sein.

Vor diesem Hintergrund wurden die **Sanierungsziele**, die **Gebietsgröße** und alle **geplanten Einzelmaßnahmen** entsprechend der Programmausschreibung nochmals überprüft. Im Ergebnis wurde das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) als **Fördergebietskonzept nach § 171 b Abs. 2 BauGB** für die Bereiche mit noch erheblichen städtebaulichen Missständen im bestehenden Stadtumbaugebiet erarbeitet.

Durch die Definition der wichtigsten Prioritäten wurde das **bestehende Stadtumbaugebiet** mit einer Fläche von 464 ha auf eine Fläche von 87 ha für Rückbaumaßnahmen und 51,5 ha für Aufwertungsmaßnahmen **deutlich verkleinert** (Plan 8 - Übersichtsplan Gesamtstadt).

Ein Schwerpunkt der Missstände liegt unverändert im Großwohngebiet Oschatz-West (Rückbau und Aufwertung) sowie im Bereich des nördlichen Stadtzentrums vor.

Mit dem vorliegenden SEKO für die Gebiete „Aufwertungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrum“ und „Umstrukturierungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrum“ wird eine Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau Ost in den Programmteilen „Aufwertung“ (SUO-A), „Rückbau Wohngebäude“ (SUO-RWG) und „Rückführung städtische Infrastruktur“ (SUO-RI) beantragt.

Ziel des Programms ist die Unterstützung der Gemeinden bei der Anpassung an den Bevölkerungsrückgang und die Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft. Die Förderung soll besonders jene Gemeinden unterstützen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Durch frühzeitige quantitative und qualitative **Anpassung von Wohnraum und Infrastruktur** soll die Funktion der Stadt als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zukunftsfähig für alle Generationen gemacht werden. Die funktionsnotwendige soziale und technische Infrastruktur soll gewährleistet bleiben, Überkapazitäten mit unvermeidbaren Folgekosten sollen abgebaut werden. Das Programm Stadtumbau Ost soll außerdem im Rahmen der Stadtumbauaßnahmen einen besonderen Beitrag zur Umsetzung der Maßnahmen zum **Klimaschutz** leisten.

Die Stadt sieht als Zielstellung für die neuen Gebiete eine kontinuierlich weiterlaufende Förderung, insbesondere für die Schlüsselprojekte Rückbau- und Aufwertungsgebiet Oschatz-West und Aufwertungsgebiet nördliches Stadtzentrum, Bahnhofstraße Süd.

2 Gesamtstädtische Einordnung

2.1 Lage und Funktion

Oschatz liegt im Übergangsbereich vom nordsächsischen Tiefland zum mittelsächsischen Hügel- und Bergland zwischen Mulde und Elbe am Fuße des Collms (314 m). Aufgrund der zentralen Lage zwischen den drei Oberzentren im Freistaat Leipzig, Dresden und Chemnitz, mit einer jeweiligen Entfernung von ca. 50 km, wirbt die Stadt unter dem Motto: „Oschatz - im Herzen von Sachsen“. Die Mittelzentren Riesa sowie Torgau sind ca. 10 bzw. 25 km (Luftlinie), die weiteren Mittelzentren Torgau und Grimma ca. 15 bzw. 20 km (Luftlinie) entfernt. Die BAB 14 Magdeburg-Leipzig-Autobahndreieck Nossen (Anschluss an A 4) ist in Richtung Norden über die Anschlussstelle Mutzschen in 22 Kilometern und in Richtung Süden über die Anschlussstelle Döbeln-Nord in 19 Kilometern erreichbar.

Seit 1997 ist Oschatz Große Kreisstadt und gehört zu dem 2008 neu entstandenen Landkreis Nordsachsen. Zur Stadt, welche im Süden des Landkreises gelegen ist, gehören außer der Stadt Oschatz mit den Stadtteilen Altoschatz, Zschöllau und Saalhausen die Ortschaften Merkwitz, Mannschatz, Leuben, Lonnewitz, Schmorkau, Rechau/Zöschau und Thalheim sowie die Gemeinde Limbach.

Mit 15.465 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2009) ist Oschatz der Mittelpunkt eines ländlich geprägten Raumes, der sich besonders im südlichen Bereich als Teil des mittelsächsischen Lößgebietes mit sehr guten Bedingungen für die Landwirtschaft auszeichnet. In der näheren Umgebung befinden sich größere Erholungsgebiete, wie die Dahleener Heide und der Wernsdorfer Wald.

2.2 Stadtbild

Das Stadtbild der historischen Altstadt von Oschatz ist von der klaren Abgrenzung zum übrigen Stadtgebiet, die geschlossene Quartiersstruktur und die Platzabfolge von Alt- und Neumarkt geprägt. Die gewachsene städtische Siedlung liegt in der Döllnitzniederung und wird von dem mächtigen Baukörper der St. Aegidienkirche auf dem Kirchberg beherrscht, deren stattliche Doppelturmfassade aus dem 19. Jahrhundert stammt. Die Bürgerhäuser im Renaissancestil sowie das "neue" Rathaus von 1842 (Gottfried Semper) gehören zu den bemerkenswertesten Zeitzeugnissen in Sachsen. Die Reste der Stadtmauer, der Verlauf der Döllnitz sowie der Schmalspurdampfeisenbahn und ein annähernd durchgehender Grüngürtel markieren den herzförmigen Stadtgrundriss und grenzen die Altstadt klar nach außen ab. Die Straßen-

züge sind überwiegend baumlos und weisen durch die 2- bis 3-geschossigen Fassadenfronten einen klar lesbaren, geschlossenen Charakter auf.

Trotz zwei verheerender Stadtbrände blieb der mittelalterliche Grundriss mit seiner reizvollen stadträumlichen Anlage bis heute unversehrt erhalten. Neben Gebäuden, die den 2. Stadtbrand überstanden, hinterließen die verschiedenen Bauepochen der Vergangenheit ihre Zeugnisse im Stadtbild.

Im 19. Jahrhundert wuchs die Bevölkerungszahl von Oschatz und die Siedlungsfläche erweiterte sich. Es entstanden neue Stadtquartiere, so zum Beispiel zwischen der Altstadt und dem nördlich gelegenen Bahnhof. Außerhalb des historischen Stadtkerns stellt sich die Siedlungsstruktur heute sehr heterogen dar. Neben reinen Wohn- und Mischgebieten wechseln sich gewerblich genutzte Gebiete mit größeren, zusammenhängenden Grünflächen ab.

Das größte Wohngebiet ist der zu DDR-Zeiten entstandene Wohnstandort Oschatz - West. Das Quartier wurde in drei Phasen errichtet. Bauabschnitt 1 (im Norden) wurde in den 1960er Jahren, Bauabschnitt 2 (im Süden) in den 1970er Jahren und Bauabschnitt 3 in den 1980er Jahren gebaut. Der Stadtteil wurde als reines Wohngebiet mit wohnungsfolgenden Infrastruktureinrichtungen konzipiert. Die Gebäude sind in 5-geschossiger Zeilenbauweise errichtet worden. Dadurch ergibt sich trotz umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein relativ monotones Straßenbild mit maßstabssprengenden Gebäudekubaturen im Stadtpanorama.

Entlang der Döllnitz gibt es mehrere Grünflächen und Freiflächen, vom Rosenthal mit dem Kulturdenkmal Schwedenschanze im Süden bis zum Katzenberg (123m) im Norden, die zum Teil miteinander verbunden sind. Der südöstlich an der Döllnitz gelegene Stadtpark stellt dabei die größte Grünfläche im Stadtgebiet dar und bietet mit seinem umfangreichen Baumbestand und den im Zuge der 4. Landesgartenschau 2006 erfolgten Maßnahmen eine hohe Aufenthaltsqualität. Weitere Grünflächen bilden die zahlreichen Kleingartenanlagen in Oschatz. Neben der Döllnitz als Wasserfläche sind die Seen im Naturschutzgebiet zwischen Wermsdorfer- und Thalheimer Straße zu benennen.

2.3 Historische Entwicklung

Bodenfunde auf der heutigen Oschatzer Flur und Umgebung belegen eine Besiedlung schon in ur- und frühgeschichtlicher Zeit. So sind Siedlungsnachweise von der Jungsteinzeit über die Bronzezeit zu germanischen Kulturresten aus der spätrömischen Kaiserzeit bis zur slawischen Siedlungsepoche zu Tage getreten. In Anlehnung einer sorbischen Ansiedlung namens Osrc/Ozzec entwickelte sich infolge der Zunahme des Fernhandels eine Kaufmannssiedlung im Bereich des heutigen Altmarktes, die später Marktrecht erlangte. In Zusammenhang mit der Entwicklung der Marktsiedlung steht wohl die Errichtung einer Burganlage mit einem Kirchenbezirk (später St. Aegidien). Der Ausbau der Stadt erfolgte mit der Anlage des Neumarktes, erstmals urkundlich erwähnt wird die Stadt 1238. Schon 1228 siedelten sich die Franziskaner im Schutze der Mauern an, deren bauliche Zeugnisse bis heute in Oschatz sichtbar sind. Die günstigste Lage an der "Hohen Straße", einem alten Ost-West-Fernhandelsweg, begünstigte die Entwicklung des Gewerbes, besonders das der Tuchmacher. 1429 wurde mit dem Einfall der Hussiten erstmals die Stadt fast völlig zerstört. Aus der Aufbauzeit stammen bedeutende Gebäude wie die Kirche, Klosterkirche und das Rathaus (1477). Im 15. und 16. Jahrhundert blühte das Gemeinwesen und Oschatz zählte mit 3.500 Einwohnern zu den bedeutendsten Städten Kursachsens. Durch den 1. Stadtbrand im Jahre 1616 erlitt die Stadt erneut einen Rückschlag, der durch die Wirren des 30jährigen Krieges und Seuchen verstärkt wurde. Langsam entwickelten sich wieder Gewerbe und kulturelles Leben. Das Tuchmachergewerbe war wiederum Vorreiter. Negative Auswirkungen, mit dem Verlust von Bezugs- und Absatzgebieten für Oschatz, hatte die sächsische Landesteilung von 1815.

1838 wurde die Eisenbahnstation Zschöllau/Oschatz eröffnet. Die erste Fernbahn Deutschlands, Leipzig-Dresden wurde 1839 eingeweiht. Ein industrieller Aufschwung blieb der Stadt aber zunächst verwehrt, da der 2. Stadtbrand 1842 die Stadt erneut fast vollständig zerstörte. Daraufhin verlor das Tuchmachergewerbe den Anschluss an die industrielle Entwicklung. Seit Beginn der 50er Jahre des 19. Jahrhunderts entwickelte sich aus Handwerksbetrieben eine kleinindustrielle Wirtschaftslandschaft mit großer Branchenvielfalt. Besonders prägende Industriezweige waren neben dem Waagenbau, der Filz- und Wollwarenproduktion. 1867 wird Oschatz Garnisonsstadt. Mit der neuen Gas-, Elektrizitäts- und Wasserversorgung, der Schlachtereierzeugung, durch die bessere medizinische Versorgung im neu erbauten Krankenhaus (1895) und die Beschleunigung bekam die Stadt mehr und mehr einen mittelstädtischen Charakter. Ein gediegener Wohlstand breitete sich ab den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts aus, hervorgerufen durch das mittelständische Gewerbe, die Beamtschaft und verschiedene neue Bildungseinrichtungen. Der wirtschaftliche Aufschwung zeigte sich in

den repräsentativen Bauten der Gründerzeit, die in der Altstadt und im Aufbau der Quartiere zwischen der Altstadt und dem nördlich gelegenen Bahnhof repräsentative Zeugnisse hinterließen.

Von Zerstörungen während des 2. Weltkrieges blieb Oschatz weitgehend verschont. 1967 bis 1987 entstanden mit dem Wohnungsbau Oschatz-West weitere Wohnquartiere in der Stadt. Durch den Einsatz der Oschatzer Ratsherren konnte während der DDR-Zeit eine oftmals typische Verunstaltung des historischen Stadtbildes erfolgreich verhindert werden.

1990 zählte Oschatz 19.392 Einwohner. Seit der Wiedervereinigung und dem damit einsetzenden wirtschaftlichen Wandel haben die einst prägenden Industriezweige mehr und mehr an Bedeutung verloren und die Region wurde als strukturschwach eingeschätzt. Durch neue Industriezweige, wie z. B. die Glasseidenproduktion stabilisiert sich die wirtschaftliche Lage der Stadt allmählich wieder. Seit dem 01.04.1997 ist Oschatz "Große Kreisstadt", im Jahr 2000 feierte die Stadt ihr 800jähriges Jubiläum. 2006 war die Stadt Ausrichter der 4. Sächsischen Landesgartenschau.

In den **historischen Karten** (Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek, SLUB/ Kartensammlung 2007) kann man gut die Entwicklung der Stadt Oschatz zwischen etwa 1883 und 1936 nachvollziehen.

Historische Stadtgrundrisse



Abb. 1: Stadtkern Oschatz 1883,
Quelle: Deutsche Fotothek, 2011



Abb. 2: Stadtkern Oschatz 1906
Quelle: Deutsche Fotothek, 2011



Abb. 3: Stadtkern Oschatz 1936
Quelle: Deutsche Fotothek, 2011

2.4 Relevante übergeordnete Planungen

Im Folgenden wird eine Übersicht über die bestehenden zumeist übergreifenden Konzepte und Planungen dargestellt. Dabei wurden die für die Gebiete relevanten Planungen ausgewählt. Sofern die Inhalte in einzelnen Kapiteln oder den Fachkonzepten von Belang sind, wird dort näher darauf eingegangen.

| Konzepte | Jahr / Beschluss |
|--|--|
| Übergreifende Konzeptionen | |
| Landesentwicklungsplan Sachsen | 2003 |
| Regionalplan Westsachsen | 2008 |
| Städtebauliches Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Oschatz (SEKO Gesamtstadt) | 20.11.2008 Stadtrat |
| Flächennutzungsplan Oschatz, 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) | 21.10.2010 Stadtrat, 10.05.2011 Rechtskraft |
| Grundschulstandorte der Stadt Oschatz Weiterentwicklung der Schulkonzeption – Stand Juli 2011 | 11.10.2011 Stadtrat |
| Integrierte Handlungskonzepte / gebietsbezogene Konzepte | |
| Stadtumbaukonzept Gesamtkonzept, Stadtteilkonzept Oschatz-West, Stadtteilkonzept Kernstadt | 20.06.2002 Stadtrat |
| Stadtteilkonzept Oschatz-West | 23.09.2004 Stadtrat |

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Große Kreisstadt Oschatz ist im Landesentwicklungsplan Sachsen, in seiner gültigen Fassung von 2003, als Mittelzentrum und Ergänzungsstandort für den ländlichen Raum ausgewiesen und liegt im Landkreis Nordsachsen. Er entstand im Zuge der Kreisreform Sachsens am 1. August 2008 durch den Zusammenschluss der Landkreise Torgau-Oschatz und Delitzsch. Die benachbarten Mittelzentren sind Riesa, Döbeln, Grimma sowie der Verwaltungssitz Torgau. Das zugeordnete Oberzentrum ist die Stadt Leipzig. In unmittelbarer Nähe südlich von Oschatz befindet sich der Kreuzungsbereich der überregionalen Verbindungsachsen "Chemnitz-Berlin" und "Leipzig-Dresden".

Im Regionalplan Westsachsen mit Stand vom 01.04.2008 werden weitere regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen Richtung Dahlen, Grimma sowie der Ausbau zu den überregionalen Verbindungsachsen benannt. Des Weiteren ist die Stadt Oschatz im Regionalplan für Westsachsen im Städtenetz Torgau-Oschatz-Döbeln-Riesa-Mittweida als regionsübergreifender Aktionsraum mit einbezogen. Durch die

Vernetzung sollen Standortnachteile gegenüber den großen Verdichtungscentren mit Leipzig, Dresden und Chemnitz im Freistaat abgebaut und Synergieeffekte in der Region besser genutzt werden.

Oschatz ist als Mittelzentrum Bestandteil des zentralörtlichen Systems. Die Stadt erfüllt, in ihrer Funktion des Mittelzentrums, wichtige Aufgaben bei der Versorgung der Nachbargemeinden Liebschützberg, Naundorf, Mügeln, Sornzig-Ablaß, Wernsdorf und Dahlen. Sie ist im eher ländlich geprägten Raum als Wirtschaftsstandort, mit der Ansiedlung von zahlreichen, mittelständigen Gewerbebetrieben, von großer Bedeutung und somit kommt ihr eine besondere Rolle bei der weiteren wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung in der Region zu.

Flächennutzungsplan

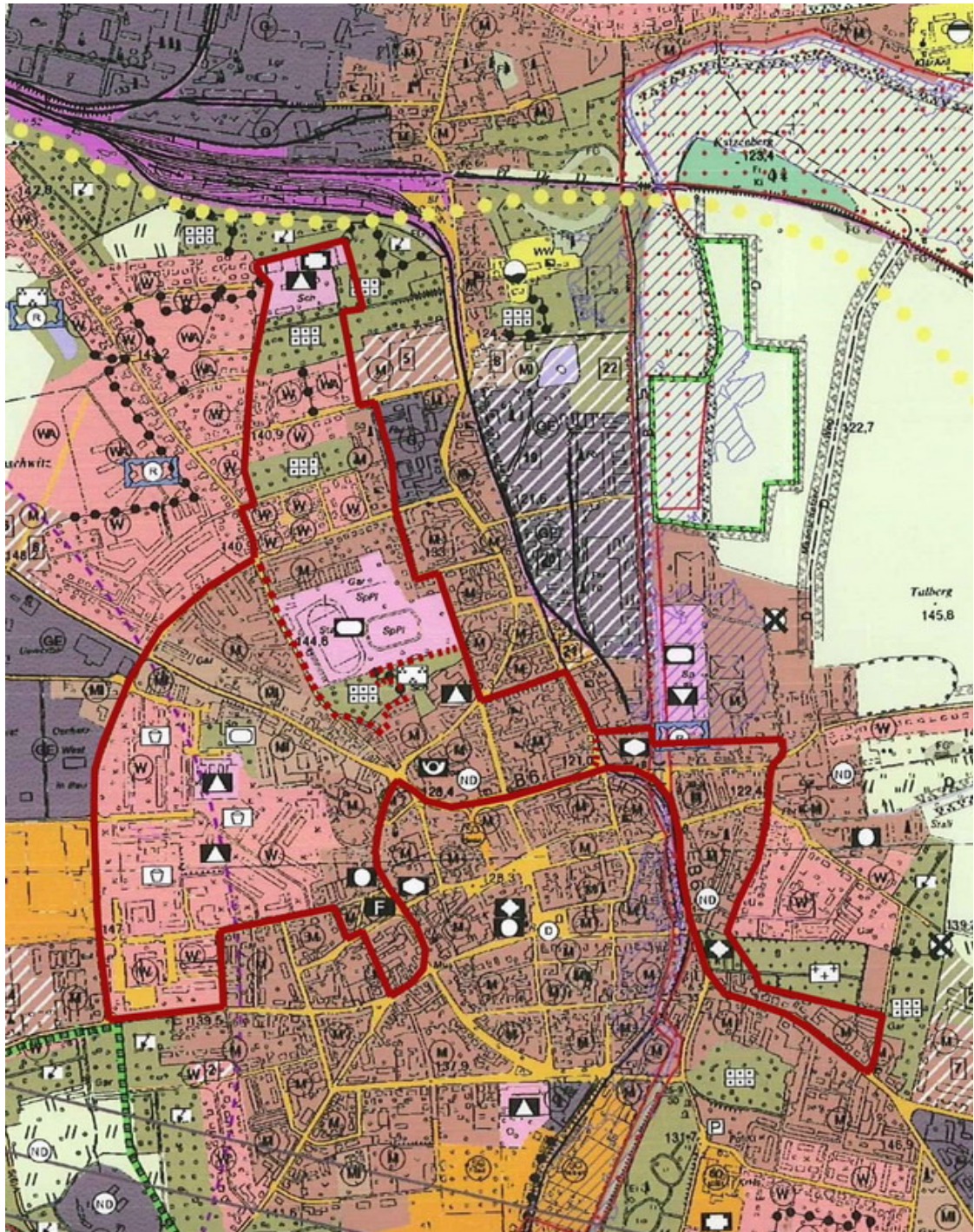
Die erarbeitete 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist am 21.10.2010 beschlossen und ist am 11.05.2011 in Kraft getreten.

Bedingt durch die Größe des Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebietes ergibt sich im Entwurf zum Flächennutzungsplan ein heterogenes Bild in Bezug auf die Darstellung der baulichen Nutzungen, wobei gemischte Bauflächen und Wohnflächen flächenanteilig dominieren.

Der westliche Teil des Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebietes zwischen Leipziger Straße und Am Langen Rain ist geprägt durch Plattenbauten und als Wohnbaufläche ausgewiesen („Oschatz-West“). Die Zeilenbebauung nördlich der Leipziger Straße und der zentrale, nördlich des Stadtkerns gelegene Bereich sind als gemischte Bauflächen dargestellt (Bahnhofstraße, Promenade). Beidseitig der Leipziger Straße sind Mischgebiete dargestellt.

Die Zielstellungen im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept mit den vorgeschlagenen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen gewährleisten eine Übereinstimmung mit den Planungsinhalten des aktualisierten FNP der Stadt Oschatz.

Flächennutzungsplan Oschatz 2009
Lage Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet



Quelle: Stadt Oschatz , eigene Darstellung

Grundschulstandorte der Stadt Oschatz Weiterentwicklung der Schulkonzeption

Für die Schulkinder der Stadt Oschatz werden derzeit Grundschulangebote an drei verschiedenen Standorten in der Stadt vorgehalten (GS „Bücherwurm“, GS „Collmblick“ und GS „Magister-Hering“). Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird für die Stadt Oschatz die Ausweisung von vier Grundschulzügen als langfristig erforderlich berechnet.

Im Zeitraum vom Februar 2011 bis September 2011 erfolgte separat die Weiterentwicklung der Schulkonzeption zur Weiterentwicklung der Grundschulstandorte in der Großen Kreisstadt Oschatz. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschloss in seiner Sitzung am 11. Oktober 2011 dieses Schulkonzept mit folgendem Inhalt:

1. Die Etablierung von zwei zweizügigen Grundschulstandorten in der Großen Kreisstadt Oschatz an den Standorten der Magister-Hering-Grundschule und der Grundschule „Zum Bücherwurm“ in der in einem Gutachten entsprechenden Form.
2. Die Aufhebung des Grundschulstandortes „Collmblick“ zum 31.07. des Aufhebungsjahres und damit den Wechsel der Klassen 2 bis 4 im geschlossenen Klassenverband (soweit es der Elternwunsch ist) an eine der verbleibenden Schulen.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, alle notwendigen Schritte zur Umsetzung einzuleiten.
4. Die Verwaltung bezieht neben dem Stadtrat alle drei Grundschulen und Horte bei der Gestaltung der zukünftigen Grundschulstandorte aktiv mit ein.

Das beschlossene Schulkonzept läuft konform mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept/ Stadtumbaukonzept „Nordwestliches Stadtzentrum“. Zur Umsetzung wird folgende Zeitschiene festgelegt:

- 2013/2014: Planung einer zweizügigen Grundschule am Standort der ehemaligen Mittelschule West (Karl-Liebknecht-Str. 1), Entscheidung zwischen Sanierung und Neubau 2013
- 2014/2015: **Neubau** oder **Sanierung** der zweizügigen **Grundschule** am Standort der ehemaligen Mittelschule Oschatz-West (bei Neubau **Rückbau der Mittelschule Oschatz-West**);
- 31.07.2015: Aufhebung des Grundschulstandortes Collmblick
- 01.08.2015: Übergabe der neuen zweizügigen Grundschule am Standort der ehemaligen Mittelschule West (Karl-Liebkecht-Str. 1)
- 2015: **Umnutzung** des heutigen **Grundschulstandortes** „Magister Hering“ **als Hort** für die GS „Magister Hering“ (Sanierung Elt);

- 2015: **Rückbau der Grundschule „Collmblick“**
- 2014/2015: Planung Hortneubau bzw. Sanierung Hortgebäude „Zum Grashüpfer“, Entscheidung zwischen Sanierung und Neubau 2014
- 2016: Neubau bzw. Sanierung Hortgebäude „Zum Grashüpfer“
- 2016: Einrichtung einer zweizügigen Grundschule am Standort „Bücherwurm“

Für die Sicherung eines effektiven Grundschulangebotes sollen mit diesem Konzept Überkapazitäten mit hoher Belastung des Haushaltes abgebaut werden. Gleichzeitig soll sich die Qualität der Angebote an den Standorten verbessern. Ausgehend von den Anforderungen an moderne Grundschulen mit einem zukunftsfähigen Raumangebot für die pädagogische Arbeit und der Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen zur Kapazitätsplanung, wurde für die einzelnen Standorte der Grundschulen und Horteinrichtungen diese Entwicklungsvariante favorisiert.

Stadtteilkonzept Oschatz-West

Das Stadtteilkonzept Oschatz-West aus dem Jahr 2004 formuliert Vorschläge zum Umgang mit vorhandener Bausubstanz unter Berücksichtigung der damaligen Entwicklung der Demografie, Fluktuation und Gebäudezustand. Durch Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen sollte langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahl in Oschatz-West erreicht werden.

In Abstimmung mit der Oschatzer Wohnstätten GmbH, der Wohngenossenschaft Oschatz-Mügelin eG und der Stadtverwaltung Oschatz wurden bis 2007 objektkonkrete Rückbauvorhaben von insgesamt 290 Wohneinheiten (WE) abgestimmt. Für das Jahr 2008 war ein Rückbau weiterer 40 Wohneinheiten geplant, ohne diese objektkonkret festzulegen.

Realisiert wurden bis zum Jahre 2010 folgende Rückbauten von Wohngebäuden mit weniger als 7 Geschossen in Oschatz-West:

**Realisierte Rückbaumaßnahmen Wohngebäude
 Oschatz-West**

| Objekt | Wohneinheiten (WE) | Wohnfläche in m ² | Realisierungszeitraum |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------|
| Friedrich- Engels-Str.17-31 | 85 | 4.710 | 2005 |
| Am Langen Rain 51-57 | 40 | 2.190 | 2005 |
| Am Langen Rain 59-65 | 40 | 2.146 | 2005 - 2006 |
| Friedrich- Engels-Str.1-15 | 85 | 4.802 | 2006 |
| Summe | 250 | | - |

Zu vermerken ist, dass die Dynamik des Rückbaugeschehens hinter den Planungen des Stadtteilkonzeptes 2004 zurückblieb. Erst mit dem Rückbau der Wohngebäude Baumschulenweg 3-9 (45 WE) und Baumschulenweg 10 - 18 (55 WE) im Jahre 2012 wird der Zielwert für das Jahr 2008 von 330 Wohneinheiten erreicht.

2.5 Fördergebiete

Das derzeitige Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“ mit einer Fläche von ca. 30 ha befasst sich mit dem innersten historischen Kernbereich der Stadt Oschatz. Hierbei wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.1992 (Rechtskraft am 09./10.03.1992) zunächst der nördliche Teil des Historischen Stadtkernes als Erhaltungsgebiet beschlossen. Im Zuge der Sanierungsdurchführung wurde erkennbar, dass der Stadtkern als Gesamtgebiet betrachtet werden muss. Daraufhin wurde der südliche Teilbereich in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Bewilligungsbehörden in das Sanierungskonzept einbezogen und am 23.02.2001 die Erweiterung des Erhaltungsgebietes im Amtsblatt veröffentlicht.

Mit dem Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“ überschneidet sich das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“, welches am 26.06.1992 beschlossen und am 05.11.1992 im Amtsblatt veröffentlicht wurde. Auch dieses Gebiet wurde im Jahr 2000 erweitert, die Rechtskraft trat am 26.01.2001 ein. Die Gebiete sind bis auf das Gebiet an der Klosterkirche / Brüderstraße identisch, das Sanierungsgebiet ist etwas kleiner mit einer Größe von ca. 27 ha.

Als Ergebnis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt wurde in Oschatz das 464 ha große Stadtumbaugebiet im Programm Stadtumbau Ost beschlossen. In diesem Gebiet, welches am 28.06.2002 rechtskräftig wurde, werden drei Sanierungsziele verfolgt. Schwerpunkte bilden der Rückbau und die Aufwertung im Stadtteil Oschatz-West, aber auch weitere Rückbaumaßnahmen im gesamten Stadtumbaugebiet und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (Schaffung von Grünbereichen, Wiederherstellung freigelegter Flächen). Das Stadtumbaugebiet überlagert sich mit den innerstädtischen Sanierungsgebieten.

Entsprechend der Programmausschreibung für die Städtebauförderung vom 24.11.2011 wurden die Sanierungsziele, die Gebietsgröße und alle geplanten Einzelmaßnahmen nochmals überprüft. Das hiermit vorliegende Stadtumbaukonzept ist das fördergebietsbezogene Entwicklungskonzept (SEKO) für die vorgesehene Verkleinerung der Gebietsgröße des Stadtumbaugebietes. Mit der neuen Abgrenzung erfolgt keine Überschneidung mit dem Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“ und dem Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ (**Plan 8 - Übersichtsplan Gesamtstadt**).

2.6 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept der großen Kreisstadt Oschatz (SEKO Gesamtstadt)** mit Stand von November 2008 dient der Stadt als genereller Orientierungsrahmen und liegt den relevanten Institutionen vor (u. a. Sächsisches Staatsministerium des Innern, Sächsische Aufbaubank, Landesdirektion Leipzig).

Im SEKO Gesamtstadt werden vorhandene Daten und Planungen analysiert und die wichtigsten Ziele und Maßnahmen einer integrierten Stadtentwicklung dargestellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Kernaussagen der Themenfelder und deren Bedeutung bzw. mögliche Handlungsansätze für das Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet dargestellt.

| Themenfeld / Kernaussage | Handlungsansätze |
|--|--|
| Wohnungswesen | |
| <p>➤ Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel</p> | <p>➤ Rückbau von dauerhaft leer stehender, langfristig nicht marktfähiger Wohnungsbausubstanz. Priorität hat konzentrierter Rückbau in Plattenbausiedlungen.</p> <p>➤ <u>Oschatz-West</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • konzentrierter Rückbau im gesamtstädtischen Kontext dauerhaft nicht nachgefragter Wohnsubstanz • Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerter Wohnbausubstanz <p>➤ <u>Dresdener Straße</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnsubstanz unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte |

| | |
|---|--|
| <p>➤ Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum und innenstadtnaher Stadtbereiche sowie Aufwertung</p> | <p>➤ Weitere Sanierung der Bausubstanz</p> <p>➤ Punktueller Rückbau zur Stadtreparatur von dauerhaft leer stehender Bausubstanz und Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange</p> <p>➤ Verbesserung des Wohnumfeldes mit Schaffung von attraktiven Grün- und Freiräumen</p> <p>➤ Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum</p> <p>➤ Etablierung von nicht störendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Standortstärkung</p> <p>➤ <u>Bahnhofstraße Süd</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung dauerhaft marktfähiger und städtebaulich erhaltenswerter Wohnsubstanz |
| <p>➤ Anwendung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> | <p>➤ Bereitstellung von innerstädtischem Bauland (Revitalisierung von Beständen und Entwicklung integrierter Standorte)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>kurzfristig</u>: Schmorlhof (Blockinnenbereich) • <u>langfristig</u>: Oschatz-West |
| <p>➤ Erhalt eines breiten Angebotes, Wohnungen für alle Wohnbedürfnisse und Schichten</p> | <p>➤ Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten</p> <p>➤ Barrierefreie Wohnungen</p> <p>➤ Schaffung von weiteren betreuten Wohnformen</p> |

| Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen an die demographische Entwicklung | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhaltung des derzeitigen Niveaus der vorhandenen Kindereinrichtungen (Kindertageseinrichtungen und Hort) ➤ Langfristige Sicherung von zwei Grundschulstandorten (GS Bücherwurm, GS Magister-Hering) ➤ Wegfall des Grundschulstandortes „Nord“ (Grundschule "Collmblick") |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bedarfsgerechtes Angebot an Tageseinrichtungen für alle Altersgruppen bereitstellen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beobachtung des weiteren Bedarfsverhaltens im Zusammenhang mit der weiteren demographischen Entwicklung ➤ Investitionen zur Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes ➤ Sanierung bzw. Umbau ehemalige Mittelschule West in Hortgebäude (neue Zielsetzung: Mittelschule wird saniert bzw. rückgebaut und zur Grundschule „Magister-Hering“. Bei Rückbau Ersatzneubau auf dem Grundstück. Neunutzung des Gebäudes GS „Magister-Hering“ durch Hort) ➤ Angebot von Tagespflegeplätzen bei steigendem Bedarf im Krippenbereich vorhalten |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung der Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Abriss nicht mehr genutzter Gebäude ➤ Schließung und Rückbau Grundschule "Collmblick" |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Erfüllung des Bildungsplanes und der Qualitätsstandards in den Einrichtungen | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Schaffung der materiell-technischen Voraussetzungen zur Umsetzung |

| Verkehr und städtische Infrastruktur | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sanierung bzw. Ausbau des Straßen und Rad- und Fußwegenetzes | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sanierung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen im Gebiet Oschatz-West und Dresdner Straße/Straße der Einheit ➤ äußere und innere Erschließung und Neugestaltung von Verkehrsanlagen im Altgewerbestandort an der Döllnitz zur Unterstützung einer Nach- und Wiedernutzung ➤ ausreichende Trennung von Radverkehr und Kfz-Verkehr im Bereich des nördlichen Stadtrings |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung der verkehrlichen Situation an örtliche Gegebenheiten | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verkehrsberuhigung an Grundschulstandorten ➤ Weitere Verkehrsentlastung im Stadtzentrum zur Stärkung der Wohnfunktion |

Im aktuellen gesamtstädtischen Konzept der Großen Kreisstadt Oschatz (Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stand 20.11.2008) werden zu den meisten Fachbereichen Aussagen getroffen, die auch für die Einzelmaßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEKO) in Vorbereitung des voraussichtlich erforderlichen Neuaufnahmeantrages für Mittel aus dem Stadtumbau ab dem Jahr 2012 eine Rolle spielen.

Die hohe Übereinstimmung der Ziele verdeutlicht die langfristige und nachhaltige Perspektive mit der die Stadt Oschatz die Maßnahmen des Stadtumbaus verfolgt.

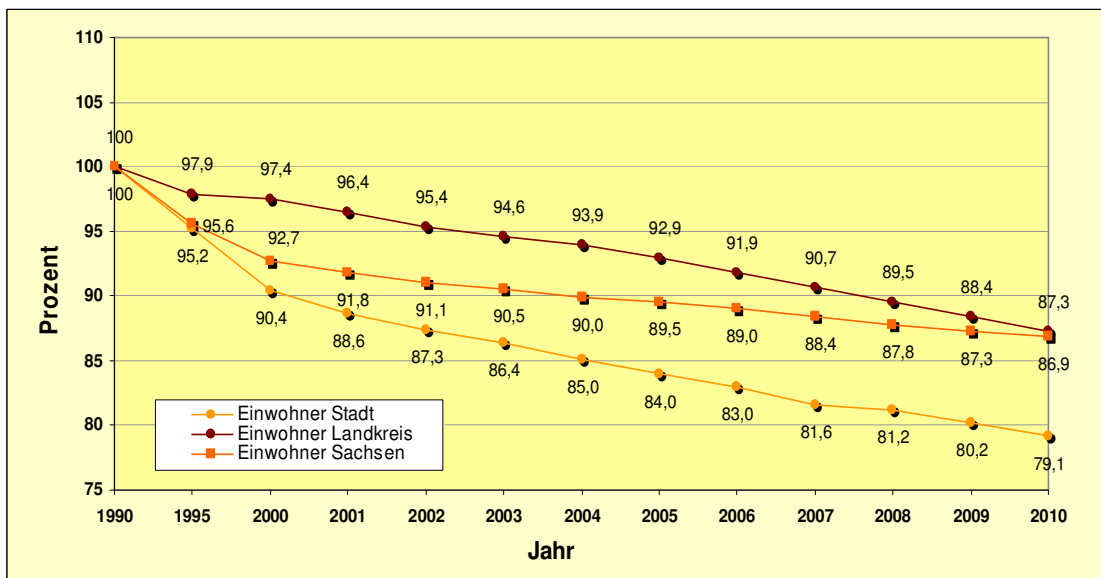
2.7 Demografische Entwicklung

Kernaussagen

- kontinuierlicher Bevölkerungsschwund von ursprünglich 19.294 (31.12.1990) auf 15.266 Einwohner (31.12.2010)
- bedeutend schlechtere Entwicklung im Vergleich zum Landkreis Nordsachsen und zum Freistaat
- kontinuierlicher negativer Geburtensaldo
- kontinuierlicher negativer Wanderungssaldo
- starke Überalterung

Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Oschatz basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen. In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung im Land stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde wider. Die demografische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) und der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) über die Gemeindegrenzen bestimmt als auch über die Bevölkerungsstruktur (Alter).

Entwicklung der Einwohnerzahl Gesamtstadt, Landkreis, Freistaat 1990/1995/ 2000 bis 2010

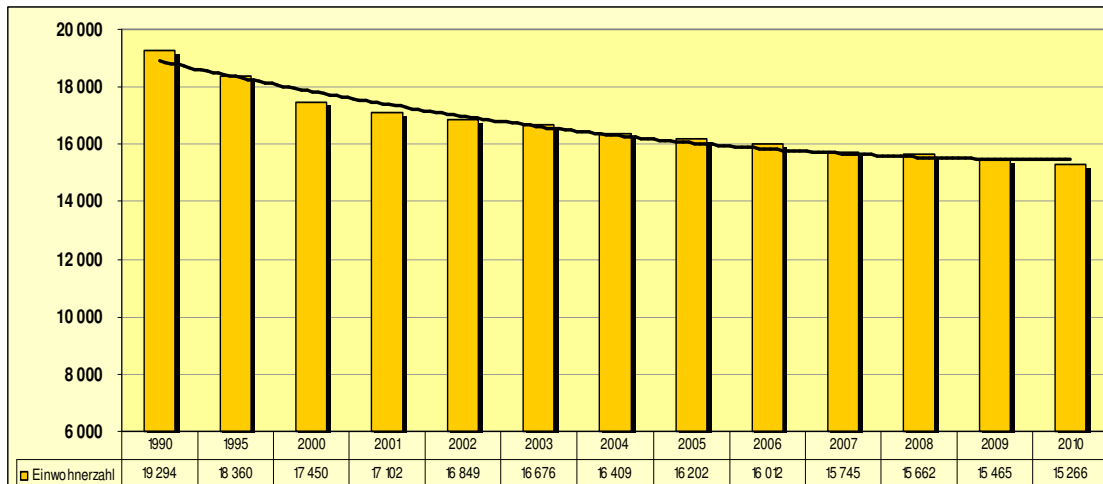


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Die Stadt Oschatz weißt von 1990 bis 2010 einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung auf. 1990 betrug die Bevölkerung noch 19.294 Einwohner, bis 2010 sank die Zahl auf 15.266 was einem Rückgang von 20,9% entspricht. Auch im

Vergleich mit dem Landkreis Nordsachsen (-12,7%) und dem Freistaat Sachsen (-13,1%) fällt auf, dass die Stadt Oschatz im selben Zeitraum über dem allgemeinen Trend Bevölkerung verloren hat. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und in der schwierigen wirtschaftlichen Situation ländlich geprägter Räume zu suchen als auch in Nähe zu den beiden Großstädten Dresden und Leipzig welche oftmals als Ausbildungs- und Studienstandort jüngerer Bevölkerungsteile genutzt werden. Der für die Bewertung im Folgenden relevante Betrachtungszeitraum erstreckt sich von 2000 bis 2010. Die Angaben aus den Jahren 1990 und 1995 dienen als Vergleichsdaten.

**Bevölkerungsentwicklung – Gesamtstadt
 1990/1995/ 2000 und 2009**



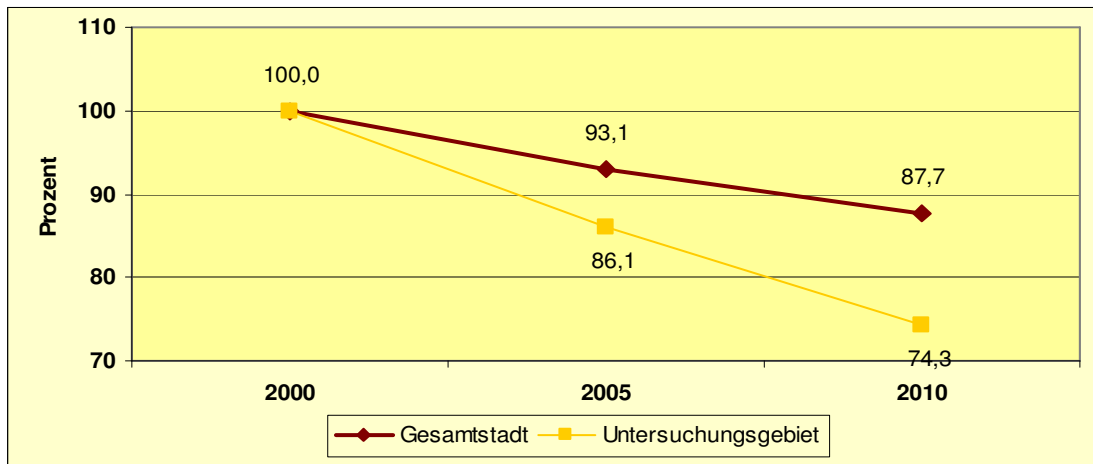
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Der stärkste Bevölkerungsrückgang wurde im Jahr 2001 mit 348 Einwohnern verzeichnet. Seit dem schwankt der negative Saldo stark zwischen 83 Einwohnern in 2008 und 267 Einwohnern in 2007, allerdings wurde seit 2001 kein so hoher Wert wieder erreicht.

Teilräumliche Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Im Vergleich zwischen Aufwertungsgebiet und Gesamtstadt wird deutlich, dass der Bevölkerungsrückgang im Aufwertungsgebiet in höherem Tempo verläuft.

**Einwohnerentwicklung Gesamtstadt und Aufwertungsgebiet
 2000/2005/2010**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadt Oschatz, eigene Darstellung, 2011

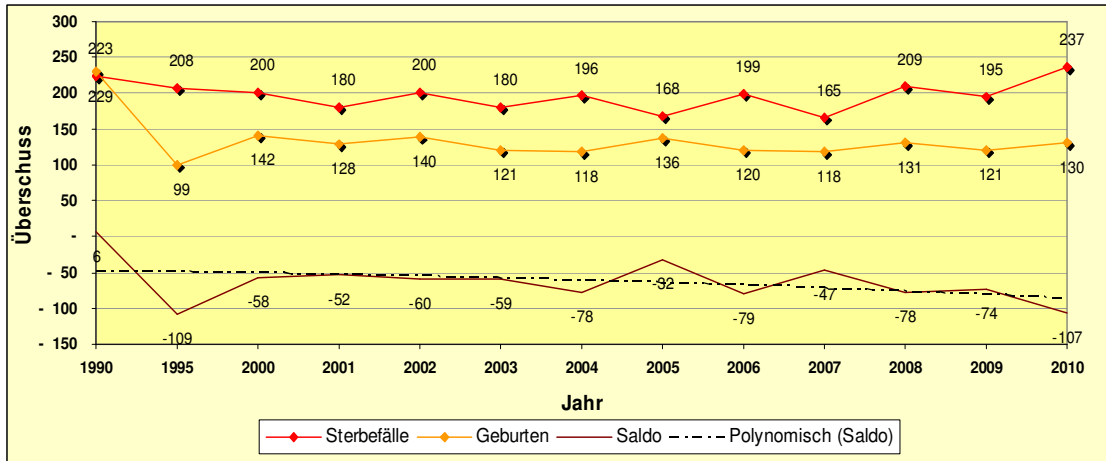
Die zentrale Ursache hierfür sind die bereits realisierten Rückbaumaßnahmen insbesondere im Plattenbaugebiet Oschatz-West. Hier wurden bereits ca. 250 Wohneinheiten zurückgebaut. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen entspricht dies einem Rückgang von ca. 500 Einwohnern. Unter Berücksichtigung dieser Einwohner entspricht der Bevölkerungsrückgang dem der Gesamtstadt.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt / Aufwertungsgebiet

| | | 2000 | 2005 | 2010 |
|--|-------------|--------|--------|--------|
| Einwohnerzahl Gesamtstadt | absolut | 17.405 | 16.202 | 15.266 |
| | 2000 = 100% | 100 % | 93,1 % | 87,7 % |
| Einwohnerzahl Aufwertungs- gebiet | absolut | 3.847 | 3.312 | 2.858 |
| | 2000 = 100% | 100 % | 86,1 % | 74,3 % |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stadt Oschatz, eigene Darstellung, 2011

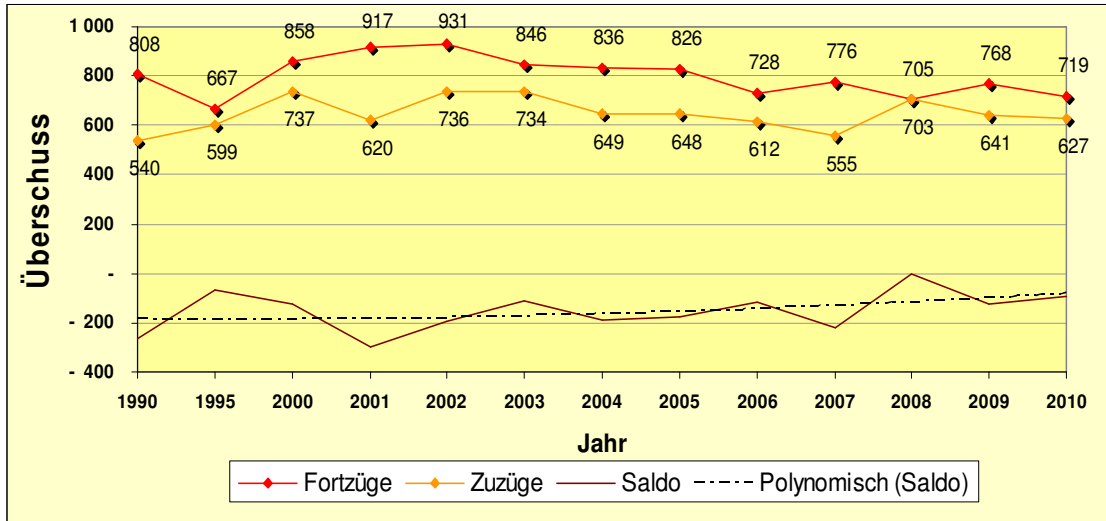
**Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle Gesamtstadt
 1990/1995/2000 bis 2009**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Bei Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (lebend Geborene - Gestorbene) zeigt sich eine **schwankende, anhaltend negative Entwicklung**. Nach einem starken Rückgang der Geburten nach 1990 von 223 lebend Geborenen auf den bisher tiefsten Stand von 99 Geburten hat sich die Zahl bis 2010 auf einem Niveau zwischen 120 und 140 eingependelt. Bei den Sterbefällen ist bis 2007 eine leicht rückläufige Tendenz zu beobachten. Nach einem bisherigen Höchststand im Jahr 1990 von 223 Sterbefällen sank die Zahl bis 2007 auf 165 mit zwischenzeitlichen Spitzen in den Jahren 2006, 2004 und 2002 (199, 196 und 200 Sterbefälle). Seit 2008 ist, entgegen dem Trend, eine leicht erhöhte Zahl der Sterbefälle zu verzeichnen. 1990 war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung mit 6 Personen noch positiv was in keinem der folgenden Jahre wieder erreicht wird. Der stärkste Einbruch ist demnach 1995 mit -109 Personen. Ab 2000 stabilisiert sich der Saldo auf einem niedrigen Niveau bleibt aber dennoch negativ mit Höchstwerten in den Jahren 2005 und 2007 (-32 und -47 Personen). Insgesamt hat die Stadt Oschatz aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2000 724 Einwohner verloren.

**Wanderungsverhalten, Zu- bzw. Fortzüge Gesamtstadt
 1990/1995/2000 bis 2010**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Bei der Beurteilung der Wanderungsbewegung fällt auf, dass die Zahl der Fortgezogenen im Betrachtungszeitraum immer die der Zugezogenen übersteigt. Mit leicht sinkendem Trend und mit einer Höchstzahl an Fortgezogenen von 931 im Jahr 2002 sind 2010 719 zu verzeichnen sind. Bei den Zuzügen ist seit 2007 ein leicht ansteigender Trend zu verzeichnen. 1990 belief sich die Zahl der hinzugezogenen noch 540 wogegen sie sich in den folgenden Jahren zwischen 600 und 800 eingependelt hat. Am Saldo ist der **anhaltende Wanderungsverlust** zu erkennen. Bis auf wenige Ausnahmejahre ist ein jährlicher negativer Wanderungssaldo von etwa 100 bis 200 Personen fest zu stellen.

Neben dem Bevölkerungsrückgang ist insbesondere eine **starke Überalterung** der Einwohnerschaft zu erkennen. Wie im gesamten Freistaat Sachsen und auch im Bundesgebiet stieg der Anteil der Altersgruppe 65 und älter drastisch an. Betrug der Anteil der über 65-Jährigen im Jahr 1990 noch 14,3 %, stieg dieser auf 25,8 % im Jahr 2010. Der Anteil der 40- bis 65-Jährigen stieg ebenfalls von 29,5% auf 38,5 %.

Altersstruktur Gesamtstadt

| Altersgruppe | 31.12.1990 | | 31.12.2010 | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Anzahl | Anteil (%) | Anzahl | Anteil (%) |
| unter 6 Jahre | 1 505 | 7,8 | 693 | 4,5 |
| 6 – unter 15 Jahre | 2 478 | 12,8 | 1 004 | 6,6 |
| 15 – unter 25 Jahre | 2 530 | 13,1 | 1 419 | 9,3 |
| 25 – unter 40 Jahre | 4 332 | 22,5 | 2 340 | 15,3 |
| 40 – unter 65 Jahre | 5 684 | 29,5 | 5 873 | 38,5 |
| 65 Jahre und älter | 2 765 | 14,3 | 3 937 | 25,8 |

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gebietsstand am 01.01.2011

Der **Anteil der jüngeren Gruppen verringerte sich** dagegen stark. Der Anteil der unter 6-Jährigen sank in Oschatz zwischen 1990 und 2010 um ca. 42 %. Der stärkste anteilige Rückgang ist in der Altersgruppe 6 bis unter 15 Jahre seit 1990 zu verzeichnen: Mit einer Abnahme von 12,8 % (1990) auf 6,6 % (2009) halbierte sich der Anteil dieser Altersgruppe (- 51%). Die Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen und die Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen verzeichnete innerhalb des Betrachtungszeitraums einen Verlust von einem Drittel im Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Insgesamt wird damit eine zunehmende Überalterung in der Bevölkerung deutlich. Alle Gruppen der jüngeren Bevölkerungsteile sind in den letzten Jahren geschrumpft, nur die Anteile der Gruppen älter als 40 Jahre erhöhten sich drastisch.

**Bevölkerungsprognose Gesamtstadt
 bis zum Jahr 2025**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

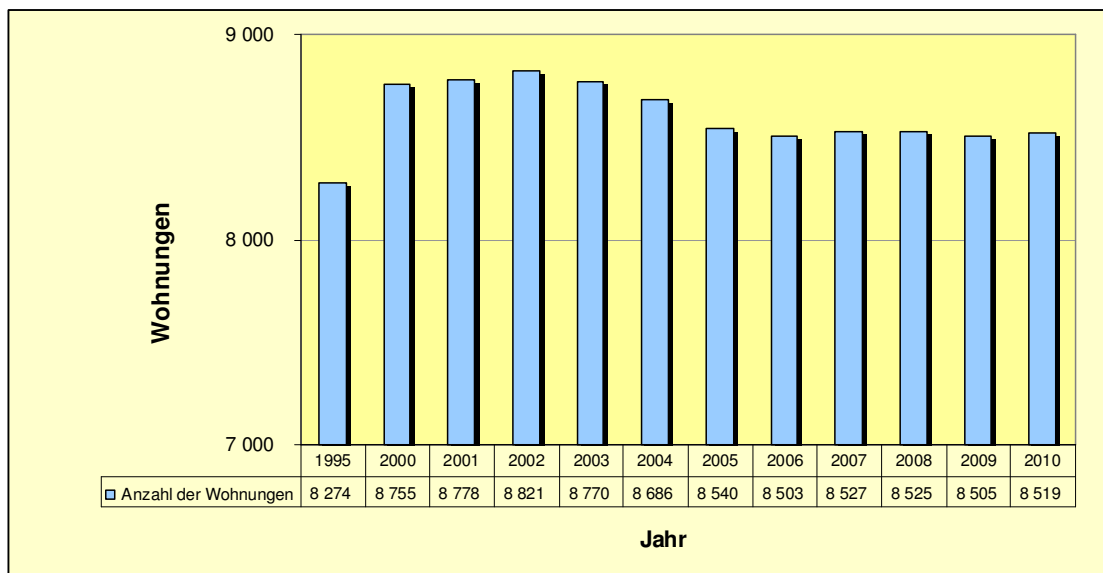
Auch in Zukunft ist für die Stadt Oschatz **keine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten**. Nach der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025 ergeben sich für die Stadt Oschatz zwei Szenarien. In der positiven Variante ist mit einem Rückgang von 15.266 Einwohnern in 2010 auf 12.685 Einwohner in 2025 zu rechnen. Die pessimistische Variante unterscheidet sich nur marginal und rechnet mit einer Bevölkerung in 2025 von 12.447 Einwohnern.

2.8 Wohnraumentwicklung

Aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl resultiert eine recht geringe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum in der Stadt. Hinzu kommen allerdings Verschiebungen der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen, Preissegmenten sowie neue Anforderungen an das Wohnumfeld.

Aus den aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen lassen sich folgende Eckdaten der Wohnraumentwicklung ableiten:

**Entwicklung Wohnungsbestandes Gesamtstadt
 1995/2000 bis 2010**

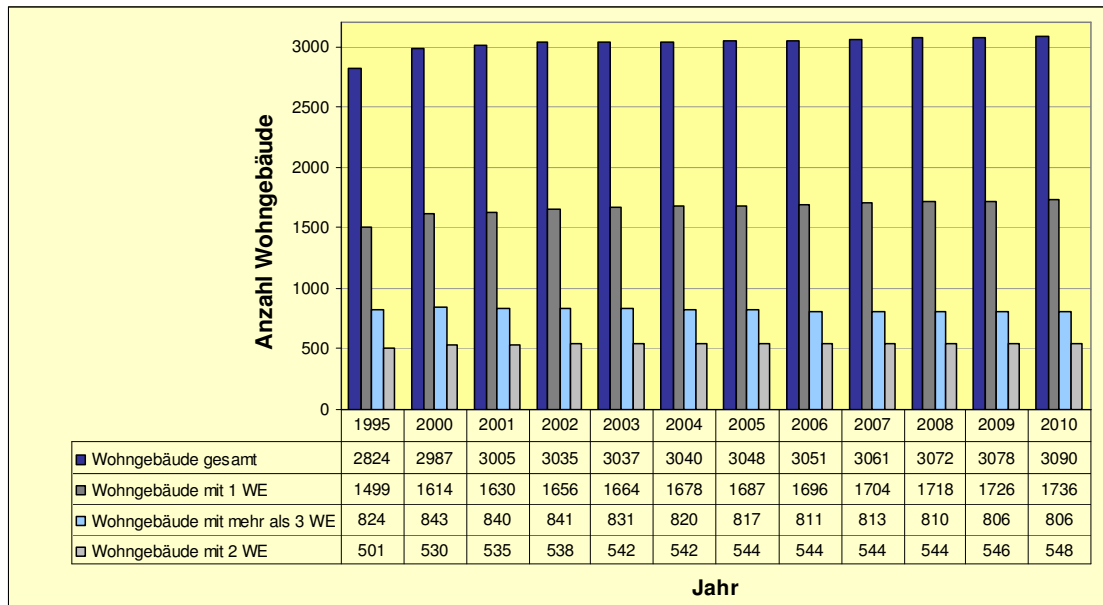


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

In der Stadt Oschatz waren 2010 8.519 Wohnungen vorhanden. Damit hat sich die **Gesamtzahl der Wohnungen** im Vergleich zu 1995 um 3% **erhöht**, bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerung im selben Zeitraum um 20,3%. Dabei fällt auf dass der Wohnungsbestand nie niedriger war als 1995 und bis zum Höchststand 2002 mit 8.821 Wohnung stetig gewachsen ist. Ab 2003 ist ein rückläufiger Trend zu beobachten der sich ab 2005 bei ca. 8.500 Wohnungen stabilisiert.

Entsprechend ergibt sich auch ein ähnliches Bild im Bereich Wohngebäude. Auch hier ist die Anzahl seit 1995 stetig von 2.824 Gebäuden um 9,4% auf 3.090 Gebäuden in 2010 gestiegen.

**Entwicklung Wohngebäudebestand Gesamtstadt
 1995/2000 bis 2010**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Dabei hat sich in den letzten Jahren eine **Verschiebung der Wohnpräferenzen** von einer Mietwohnung hin zum individuellen Wohnungsbau vollzogen und es wurden am Stadtrand einige Ein- und Zweifamilienhausgebiete realisiert. Abzulesen ist dies am deutliche Anstieg der Wohngebäude mit einer Wohneinheit: Von 1995 bis 2010 stieg die Anzahl von 1.499 auf 1.736 Wohngebäude, was einem Zuwachs von 15,8 % bzw. 237 Gebäude entspricht. Neben dem Neubau von Einfamilienhäusern kann auch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen Ursache sein. Dieser Faktor ist aber nur von untergeordneter Bedeutung.

Im gleichen Zeitraum ging der Anteil der 2-Raum-Wohnungen um 1,6% auf 3,5% bzw. 299 Wohnungen zurück und auch die Zahl der Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen schrumpfte von 1995 noch 824 auf 806 in 2010 was durch die Rückbaumaßnahmen in Oschatz-West in den letzten Jahren zu erklären ist. Die anderen Wohngebäudekategorien blieben nahezu konstant. Zu beachten ist, dass die hier verwendeten Angaben des Statistischen Landesamtes von denen der Wohnungswirtschaft abweichen, da Küchen in einem separaten Raum als ein Raum mitgezählt werden. So entspricht in der Regel eine 2-Raum-Wohnung der Wohnungswirtschaft einer 3-Raum-Wohnung in dieser Statistik (bei separater Küche).

**Wohnungsbestand Gesamtstadt
zwischen 1995 und 2010**

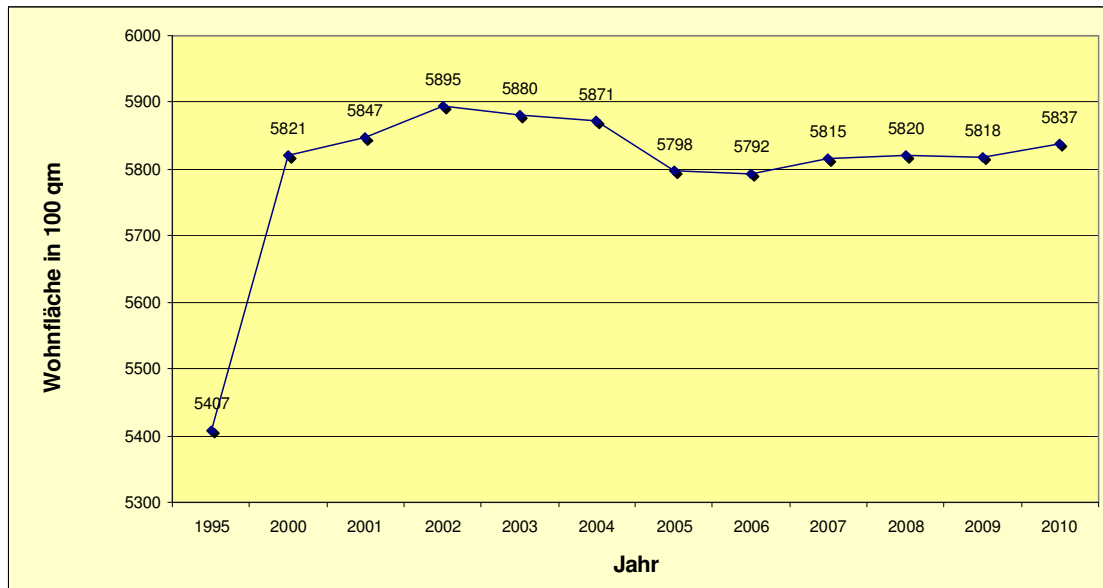
| Wohnungsbestand, Wohnfläche und Wohnfläche/ Einwohner | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 8.274 | 8.755 | 8.540 | 8.519 |
| davon | | | | |
| 1-Raum-Wohnungen | 92 | 97 | 101 | 101 |
| 2-Raum-Wohnungen | 426 | 460 | 296 | 299 |
| 3-Raum-Wohnungen | 2.264 | 2.362 | 2.273 | 2.283 |
| 4-Raum-Wohnungen | 3.372 | 3.501 | 3.486 | 3.416 |
| 5- und mehr Raum-Wohnungen | 2.120 | 2.335 | 2.384 | 2.420 |
| Wohnfläche in 100 qm | 5.407 | 5.821 | 5.798 | 6041 |
| Wohnfläche/Einwohner | 29,4 | 33,4 | 35,8 | 39,6 |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Auch im Zuwachs der 5- und mehr Raum-Wohnungen ist der zunehmende Trend hin zum Ein- und Zweifamilienhaus erkennbar. Der absolute Zuwachs zwischen 1995 und 2010 beträgt 300 Wohnungen. Im Vergleich zur Entwicklung der Wohngebäude mit einer Wohneinheit fällt dieser Anstieg höher aus, da im gleichen Zeitraum auch etwa 47 Gebäude mit zwei Wohneinheiten zusätzlich entstanden sind, die mutmaßlich auch jeweils mehr als 5 Räume aufweisen. Der relative Anteil der 5- und mehr Raum-Wohnungen hat sich am Gesamtbestand Wohnraum in den letzten 15 Jahren von 25,6% um 2,8 Prozentpunkte auf 28,4% bzw. 2.420 Wohnungen erhöht.

Die Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner folgt dem bundesweiten Trend: 1995 wurde ein Wert von 29,4 m² / Einwohner erreicht, der in den folgenden Jahren stetig anstieg, sodass mittlerweile (2011) jedem Einwohner in Oschatz im Schnitt 38,2 m² zur Verfügung stehen. Das entspricht annähernd dem sächsischen Durchschnitt von 39 m² / Einwohner im gleichen Jahr.

**Entwicklung der Wohnfläche Gesamtstadt
 1995/2000 bis 2010**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

1995 war in der Stadt Oschatz eine Wohnfläche von 540.700 m² vorhanden. Damals standen durchschnittlich 29,4 m² pro Einwohner zur Verfügung. In den folgenden 5 Jahren vergrößerte sich die Wohnfläche beträchtlich, sodass in Oschatz im Jahr 2000 ein Wohnflächenangebot von 582.100 m² vorhanden war, was zum einem großen Teil auf die Entstehung und Weiterentwicklung bestehender Ein- und Zweifamilienhausgebiete zurückzuführen ist.

Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahl hält der Trend weiter an wenn auch nicht mehr so stark. Mit Beginn des Stadtumbaus Ost im Jahre 2002 wurde eine Trendwende eingeleitet. Die Rückbaumaßnahmen führen zu einer Abnahme der verfügbaren Wohnfläche. Besonders in 2005, nach der bisher größten Rückbaumaßnahme (Abriss von 171 Wohnungen gegen 14 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, ein Saldo von - 157), sinkt das Angebot an Wohnflächen nochmals stark.

Der Entzug von Wohnungen aus dem Wohn- und Grundstücksmarkt und die damit einhergehende Wohnflächenabnahme ist aber nur ein den allgemeinen Trend überlagerndes Phänomen, denn seit 2006 nimmt das Wohnflächenangebot wieder auf niedrigem Niveau zu, obwohl der Saldo Abriss – Neubau von Wohnungen immer noch Negativ ist. Der Grund liegt hier vor allem in dem Bau weiterer Ein- und Zweifamilienhäuser deren große Wohnflächen den Verlust durch den Abriss der im Vergleich relativ kleinen Mietwohnungen mehr als überkompensieren.

**Entwicklung Leerstand Gesamtstadt
2001, 2007 und 2010**

| Wohnungsleerstand | 2001 | 2007 | 2010 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|
| Wohnungsbestand | 8.778 | 8.527 | 8.519 |
| Wohnungsleerstand (absolut) | 1.109 | 994 | 886 |
| Wohnungsleerstandsquote | 12,6% | 11,7% | 10,4% |

Quellen: SEKO Gesamtstadt 2008, Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2011

Entsprechend des SEKO 2008 (Gesamtstadt) standen Ende 2007 bei den größeren Wohnungsunternehmen insgesamt knapp 442 WE leer. Bei einem Gesamtbestand von über 2.959 WE der größeren Wohnungsunternehmen entsprach dies einem Leerstand von durchschnittlich 14,9 % (vergleiche Kapitel 4.2.1.3 Wohnungsleerstand, SEKO 2008). Unter Einbeziehung der Privatvermieter und Selbstnutzer standen Ende 2007 in Oschatz 994 von 8.527 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 11,7 %.

In Oschatz-West lag die Leerstandsquote im Jahre 2004 noch bei 18,6 % (319 WE, vergleiche Kapitel 3.2, Stadtteilkonzept Oschatz-West 2004). Durch Abrisse von 250 Wohneinheiten in 2005 und 2006 konnte dieser Wohnungsüberhang bis Ende 2007 auf 6,3 % (90 WE) deutlich gesenkt werden (Kapitel 4.2.1.3, SEKO 2008). Seit 2007 wurden in Oschatz-West keine Rückbauten mehr realisiert. Derzeit sind die leer gezogenen Geschosswohnungsbauten Baumschulenweg 3-9 und 10-18 mit insgesamt 100 Wohneinheiten für einen Rückbau im Jahre 2012 eingeplant.

Unter Zugrundelegung der Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen, einer Einwohnerzahl von 15.266 und 8.519 Wohnungen ergibt sich für Oschatz zum Jahresende 2010 ein rechnerischer Wohnungsüberschuss von 886 Wohneinheiten. Das entspricht einer Leerstandsquote von 10,4 %. Zu beachten ist dabei, dass es sich um fortgeschriebene Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahre 1995 handelt, die mit dem Zensus 2011 aktualisiert werden.

Trotz der bereits erzielten Erfolge im Rückbau wird deutlich, dass der Rückbau von Wohnungen vor dem Hintergrund der abnehmenden Bevölkerung kontinuierlich weiter zu führen ist.

Basierend auf der Prognose müssen in den nächsten Jahren weiterhin Rückbauten getätigt werden, um den Leerstand langfristig zumindest stabil zu halten.

3 Städtebauliche Analyse

3.1 Gebietsabgrenzungen

Das Aufwertungsgebiet (Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung) hat eine Größe von ca. 51,5 ha. Es umfasst die westlichen Teile des zentralen Stadtgebietes und verläuft im südlichen Bereich entlang der Wernsdorfer Straße unter Ausschluss der Grundstücke an der Kant- und Wettinstraße. Die Friedrich-Naumann-Promenade, die Promenade und die Theodor-Körner-Straße bilden die östliche Grenze; Gartenstraße, die Grünflächen der Mittelschule Oschatz, die Merkwitzer Straße und die Friedensstraße die nördliche Grenze. Mit der Venissieuxer Straße wird das Gebiet im Westen begrenzt.

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes im Programmteil Rückbau überdeckt das Aufwertungsgebiet. Dabei findet eine Erweiterung im Norden bis zur ehemaligen Grundschule „Collmblick“ und im Osten bis an den so genannten „Millionenbau“ an der Dresdener Straße statt.

3.2 Städtebauliche Struktur des Aufwertungsgebietes

Durch die räumliche Größe des Aufwertungsgebietes ergibt sich eine heterogene städtebauliche Struktur. Deshalb werden bestimmte Quartiere unterschiedlicher Siedlungsstruktur wie folgt unterschieden.

1. Quartier Oschatz – West:

Das Plattenbaugebiet Gebiet Oschatz-West wurde in drei Phasen errichtet. Bauabschnitt 1 (im Norden) wurde in den 1960er Jahren, Bauabschnitt 2 (im Süden) in den 1970er Jahren und Bauabschnitt 3 (dazwischen) in den 1980er Jahren gebaut. Für ein Großwohngebiet typologisch, ist der Wohnstandort überwiegend durch große Parzellen sowie durch eine zeittypische Formensprache des sozialistischen Wohnungsbaus der DDR Jahre geprägt. Die 5-geschossigen Gebäude wurden in offener Zeilenbauweise mit industriell vorgefertigten Bauteilen errichtet und mit zum Teil erheblichem Grün- und Freiflächenanteil zwischen den Gebäuden versehen. Dadurch ergibt sich trotz umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein relativ monotones Straßenbild mit maßstabssprengenden Gebäudekubaturen im Stadtpanorama. Die Straße Am Langen Rain dient neben der Venissieuxer Straße als Haupteinschließung des Gebietes, sie teilt das Wohngebiet in zwei Teilgebiete. Auf dem Gebiet befindet sich auch die Grundschule Magister Hering und die ehemalige Mittelschule Oschatz-West, dessen Grundstück einer Nutzung als neuer Standort für die Grundschule Magister Hering zugeführt werden soll.

2. Quartier Wilhelm-Pieck-Straße

Das Quartier zwischen der Friedensstraße, der Merkwitzer Straße und der Leipziger Straße entstand ab den 50er Jahren im Zuge der Stadterweiterung in der DDR-Zeit. Stadtbildprägend in diesem Gebiet sind 5-geschossige Wohnbauten in Ziegelbauweise mit Satteldach. Südlich der Wilhelm-Pieck-Straße befinden sich zwei Wohngebäude in Blockbauweise. Das Quartier markiert den nördlich Spitze des Aufwertungsgebietes.

3. Gründerzeitquartier Lutherstraße, südlich Gartenstraße:

Dieser Bereich zeichnet sich durch eine Konzentration von historisch wertvoller Bausubstanz aus. Mit der industriellen Entwicklung im 19. Jahrhundert erfolgte eine siedlungsstrukturelle Flächenausdehnung über die damalige Grenze des Stadtkerns hinaus. In dieser Zeit entstanden zahlreiche neue Bauten, so auch in dem neu errichteten Stadtquartier zwischen der Altstadt und dem nördlich gelegenen Bahnhof. Der Schmorlhof, ein unbebauter Blockinnenbereich an der Promenade, wurde weitgehend beräumt und ist unbebaut.

Entlang der Lutherstraße stehen großzügige Gründerzeitvillen aus den Jahren 1870 bis 1890. Die Gebäude der Lutherstraße 12, 17, 18, 19, 21, 22, 23 und 24 stehen unter Denkmalschutz und damit über die Hälfte aller Hauptgebäude. Die repräsentativen 2-3 geschossigen Bauten aus dieser Zeit sind noch vollständig erhalten, so dass durch die Struktur und Geschlossenheit eine Ensemblewirkung in diesem Straßenabschnitt entsteht. Der Straßenraum war mit seinen sehr großzügig bemessenen Bürgersteigen und den beidseitigen Baumbepflanzungen als Verbindungsachse vom Altmarkt Richtung Bürgerschule und weiter Richtung Bahnhof, praktisch als „Flaniermeile“ angelegt. Die ehemals historische Gestaltung ist aber durch untypischen Straßen- und Fußwegbelag verloren gegangen. Kennzeichnend für die Villenbebauung sind sehr groß bemessene Grundstücke mit bis zu 1500 m². Durch eine starke Nutzungsmischung mit Gewerbeeinheiten weisen die hinteren Grundstücksflächen häufig Kundenparkplätze aus, mit einem hohen Anteil an Versiegelungsfläche und gestalterischen Mängeln.

4. Quartier Promenade, südliche Bahnhofstraße

Im westlichen Bereich sind hauptsächlich größere Parzellenstrukturen mit öffentlichen Nutzungen vorzufinden. Markant ist hier die Freifläche des Busbahnhofes von Oschatz. Er wird über die Promenade (B6) erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe des südlich gelegenen Altmarktes. Im Anschluss an den Busbahnhof befindet sich die Post. Das Gebäude wurde in den frühen 1950er Jahren mit der zeittypischen Formensprache errichtet und steht heute unter Denkmalschutz. Nördlich der Post erstreckt sich die Bahnhofstraße mit Grund- und Mittelschule. Die Mittelschule wurde 1881/1883 als Bürgerschule errichtet und ist von großer orts- und bildungsgeschichtlicher Bedeutung. Das dominante Gebäude mit seinem viergeschossigen Mittelbau, dem Uhrgiebel und den beiden mit Sandsteinbögen

umrahmten Portalen steht ebenfalls unter Denkmalschutz und liegt in einem parkähnlichen Schulgelände mit altem Baumbestand.

5. Quartier Vorwerksgasse, südliche Merkwitzer Straße

Die enge Straßenführung und dichte Bebauung lassen die frühe Entstehung des Quartiers erkennen. Es ist der städtebauliche älteste Bereich des Aufwertungsgebietes (siehe Karte, Kapitel Historische Entwicklung). Geprägt ist das Quartier durch 2- bis 3-geschossige Gebäude. Ältestes Gebäude ist das um 1820 entstandene und unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Stadtgutes „Rotes Vorwerk“ auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 1.

6. Quartier Leipziger Straße

Das Quartier entlang des Straßenzuges Leipziger Straße ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Neben unbebauten Grundstücke, Garagenhöfen und vereinzelt Wohngebäuden befinden sich hier die einzigen großflächigen gewerblichen Bereiche im Aufwertungsgebiet. Insgesamt ist eine recht aufgelockerte Bebauung mit vorwiegend 1- bis 2-geschossigen Gebäuden anzutreffen.

3.3 Kulturdenkmale

Die Kulturdenkmale wurden vom Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Innerhalb des Aufwertungsgebietes befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale (**Plan 2 Städtebauliche Analyse**). Mit Stand vom April 2011 sind in der Denkmalliste des Landkreises Nordsachsen folgende Denkmale erfasst:

| Straße, Haus-Nr. | Kurzcharakteristik, Bauwerksname | Baujahr |
|-------------------------------|---|---|
| Bahnhofstraße 1 | Rotes Vorwerk mit Bauernhaus, Seitengebäude, Scheune, Hofpflaster, Einfriedung und Wirtschaftsgebäude; als ehem. Stadtgut mit im Kern sehr alter Bausubstanz von ortshistorischer Bedeutung | um 1820, im Kern älter (Renaissance) |
| Bahnhofstraße 2a | Postamt, Nebengebäude, Treppenanlage und Einfriedung; Gebäude in qualitätvoller Zeittypischer Formensprache der frühen 1950er Jahre, straßenbildprägend | bez. 1952 (Post) |
| Bahnhofstraße 4 | Villa mit erhaltenen Pfeilern der Einfriedung; schlichter und zugleich markanter historisierender Bau, mit übergiebeltem Mittelrisalit, bemerkenswert die Hallendiele von 1910, baugeschichtlich und künstlerisch bedeutend | um 1890 (Villa) |
| Bahnhofstraße 5 | Schule mit Park, Einfriedung, Plastik, Pflaster; als ehem. Bürgerschule von orts- und bildungsgeschichtlicher Bedeutung | bez. 1881/1883 (Schule); 3. Viertel 20. Jh. (Plastik) |
| Friedrich-Naumann-Promenade 9 | Landratsamt mit Garage und Einfriedung in offener Bebauung; Gebäude in zeittypischer Formensprache in repräsentativer Lage an Promenade, straßenbildprägend | bez. 1926/1927 (Verwaltung) |
| Lutherstraße 21 | Villa in offener Bebauung; als gründerzeitliches Gebäude schönes Beispiel bürgerlichen Lebens in Oschatz zur Zeit seiner Erbauung | um 1875 (Villa) |
| Lutherstraße 22 | Mietvilla in offener Bebauung; als gründerzeitliche Villa Beispiel der Stadterweiterung der villenartigen Bebauung in der Lutherstraße zwischen Altmarkt und Bahnhof mit erhaltener Innenausstattung, baugeschichtliche Bedeutung | Ende 19. Jh. (Mietvilla) |
| Lutherstraße 23 | Villa und Nebengebäude; qualitätvolles Zeugnis gründerzeitlicher Villenbebauung mit baugeschichtlicher und straßenbildprägender Bedeutung | um 1870 (Villa); um 1910/1915 (Nebengebäude) |
| Lutherstraße 24 | Villa; für die gründerzeitliche Stadterweiterung typisches Gebäude mit baugeschichtlicher Bedeutung | Ende 19. Jh. (Villa) |
| Promenade 35 | Villa in offener Bebauung; Gebäude mit straßenseitig weitgehend original erhaltener, repräsentativer frühgründerzeitlicher Fassade, schönes Zeugnis bürgerlichen Lebens in Oschatz zur Zeit seiner Erbauung | um 1875 (Villa) |

3.4 Nutzungen

Das Aufwertungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Mit Oschatz-West befindet sich das größte Großwohngebiet der Stadt im Gebiet.

Unter näherer Betrachtung der Nutzungen im Erdgeschossbereich bilden sich klar abgrenzbare Bereiche mit Schwerpunkten heraus:

- Lutherstraße: Büro- und Dienstleistungen
- Leipziger Straße: Gewerbeeinrichtungen

Zentrale Nahversorgungseinrichtungen befinden sich keine im Gebiet. Zwei Versorger liegen am Rand der Gebietsabgrenzung an der Promenade und am Trebicer Weg.

Die größten leer stehenden Gebäude befinden sich an folgenden Standorten:

- Bahnhofstraße 2a / Promenade 33a: ehemalige Post
- Baumschulenweg 3-9: Geschosswohnungsbau (45 WE)
- Baumschulenweg 10-18: Geschosswohnungsbau (55 WE)

Im Aufwertungsgebiet befinden sich folgende **öffentliche Einrichtungen**:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Bahnhofstraße 3 | Grundschule Oschatz "Zum Bücherwurm" |
| - Bahnhofstraße 5 | Mittelschule Oschatz „Robert-Härtwig-Schule“ |
| - Friedrich-Naumann-Promenade 9 | Landratsamt Nordsachsen |
| - Fröbelweg 1 | Kita „Spatzennest“ |
| - Fröbelweg 2 | Grundschule Magister C.G. Hering |
| - Karl-Liebknecht-Straße | Sporthalle Oschatz-West |
| - Karl-Liebknecht-Straße | ehemalige Mittelschule Oschatz-West |
| - Reithausstraße 2 | Feuerwehr |
| - Vorwerksgasse 3a | Hort „Grashüpfer“ |
| - Wilhelm-Pieck-Straße 1a | Kita „Haus Bummi“ |

Im Aufwertungsgebiet gibt es keine Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Die Art der Erdgeschossnutzung ist in **Plan 3 Nutzung Erdgeschoss** dargestellt.

3.5 Realisierte Maßnahmen

In den vergangenen Jahren konnten in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen bereits eine Vielzahl an Maßnahmen im Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet realisiert werden. Durch diese öffentlichen und privaten Maßnahmen hat die Stadt Oschatz an Charme und Lebensqualität deutlich gewonnen. Diese Erfolge gilt es nun zielgerichtet zu verstärken und weitere innerstädtische Qualitäten zu entwickeln, die zur nachhaltigen Verbesserung für das Wohnen und Handel führen.

Schwerpunkt der Aufwertungsmaßnahmen waren die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung: Die Südfassade der Mittelschule Oschatz (Bahnhofstraße 5) und die Kita „Spatzennest“ (Fröbelweg) konnten saniert werden.

Abgeschlossene Maßnahmen im Stadtumbau, Programmteil Aufwertung

| Bezeichnung der Maßnahme Straße, Haus-Nr. | Art der Maßnahme | Fertigstellung |
|---|---|----------------|
| Bahnhofstraße | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 12/2003 |
| Am Wasserturm 6 - 10 | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 3/2004 |
| Am Wasserturm 6 - 10 | Gebäude privater Dritte | 4/2004 |
| Gutshofscheunen Altoschatz | Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken | 9/2004 |
| Fußweg „Wermisdorfer Straße“ | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 10/2004 |
| Dresdner Straße 13 | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 1/2005 |
| Gottesackerkirche | soziokulturelle Einrichtungen | 1/2005 |
| Baracken Mittelschule Nord | Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken | 2/2005 |
| Begrünung „Leipziger Straße“ | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 4/2005 |
| Gelände ehemaliger Wäschereipark | öffentliche Parkierungsflächen | 12/2005 |
| Gelände ehemaliger Feueranzündungsfabrik | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 1/2006 |
| Begrünung „Venisseuxer Straße“ | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 1/2006 |
| Gelände ehemaliger Feueranzündungsfabrik | öffentliche Parkierungsflächen | 1/2006 |
| Kreiskulturhaus | Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken | 5/2006 |
| Verwaltungsgebäude Friedhof Dresdner Str. 13 | Verwaltungsgebäude | 12/2006 |
| Stadtscheunen | sonstige Einrichtungen | 1/2007 |
| Fußgängerbrücke über die Döllnitz | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 2/2007 |
| Gelände ehemaliger Wäschereipark | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 2/2007 |

| | | |
|--|---|---------|
| Kindertagesstätte „Kunterbunt“ 1. BA Dresdner Straße | Kinderbetreuungseinrichtung | 12/2008 |
| Kindertagesstätte „Spatzennest“ | Kinderbetreuungseinrichtung | 5/2009 |
| Dresdner Straße Straßenbeleuchtung | Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen | 10/2010 |
| Kindertagesstätte „Kunterbunt“ 3. BA Dresdner Str. 24 | Kinderbetreuungseinrichtung | 2011 |
| Verwaltungsgebäude Friedhof, Dresdner Straße | Freilegung von gemeindeeigenen Gebäuden | 2011 |
| Toilettenanlage Friedhof O- schatz, Dresdner Straße | gemeindeeigene Gebäude; Ersatzneubau | 2011 |

In 2012 geplante Maßnahmen im Stadtumbau, Programmteil Aufwertung

| Bezeichnung der Baumaßnahme Straße, Haus-Nr. | Art der Maßnahme | Fertigstellung |
|---|-----------------------------|----------------|
| Mittelschule Bahnhofstr. 5 Süd- und Ostfassade | Schulen | 2010 - 2012 |
| Kita Nordstraße 11 energetische Sanierung | Kinderbetreuungseinrichtung | 2012 |

Schwerpunkte im Rückbau waren Maßnahmen in Oschatz-West (Rückbau Am Langen Rain 51-57, 59-65 und Friedrich-Engels-Straße 1-15, 17-31). Weitere Rückbaumaßnahmen erfolgten am „Schmorlhof“ (Promenade) und am der Bahnhofstraße. In Summe konnten bereits 460 Wohneinheiten (WE) mit einer Wohnfläche von insgesamt 26.495 m² zurück gebaut werden.

Abgeschlossene Maßnahmen im Stadtumbau, Programmteil Rückbau

| Straße, Hausnummer | Art der Maßnahme | WE | Wohnfläche in qm | Realisierungszeitraum |
|-----------------------|--|----|---------------------|-----------------------|
| Bahnhofstraße 44 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 7 | 646 | 2003 |
| Bahnhofstraße 60 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 6 | 355 | 2003 |
| Wiesenstraße 3 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 5 | 400 | 2003 |
| Bahnhofstraße 1 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 6 | 273 | 2003 |
| Bahnhofstraße 4 HH | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 104 | 2003 |
| Bahnhofstraße 33 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 3 | 250 | 2003 |
| Bahnhofstraße 35 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 5 | 283 | 2003 |
| Bahnhofstraße 37a | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 4 | 194 | 2003 |
| Bahnhofstraße 39/39a | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 11 | 740 | 2003 |
| Mannschätzer Str. 18 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 73 | 2003 |
| Mannschätzer Str.3 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 94 | 2003 |
| Hubertusburger Str. 6 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 3 | 250 | 2003 |
| Miltitzplatz 17 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 1 | 42 | 2003 |

| | | | | |
|----------------------------|--|------------|---------------|-----------|
| Bahnhofstraße 62 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 13 | 699 | 2003 |
| Die Gemeinde 1 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 6 | 297 | 2004 |
| Hans - Schmorl - Hof 1 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 8 | 458 | 2004 |
| Hans - Schmorl - Hof 2 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 8 | 380 | 2004 |
| Hans - Schmorl - Hof 3 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 4 | 169 | 2004 |
| Hans - Schmorl - Hof 4 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 1 | 65 | 2004 |
| Hans - Schmorl - Hof 5 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 1 | 57 | 2004 |
| Leipziger Straße 8 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 114 | 2004 |
| Bahnhofstraße 56 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 264 | 2004 |
| Reithausstraße 3a HH | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 5 | 214 | 2004 |
| Borngäßchen 4 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 7 | 359 | 2004 |
| Wermisdorfer Str. 2a | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 5 | 266 | 2004 |
| F.-v.-Stein-Promenade | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 8 | 554 | 2004 |
| Dresdner Straße 13 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 143 | 2004 |
| Wermisdorfer Str. 23 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 1 | 47 | 2004 |
| Reithausstraße 13 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 2 | 152 | 2004-2005 |
| Friedrich-Engels-Str. 17 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 85 | 4.710 | 2005 |
| Lutherstraße 17 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 4 | 264 | 2005 |
| Am Langen Rain 51-57 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 40 | 2.190 | 2005 |
| Am Langen Rain 59-65 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 40 | 2.146 | 2005-2006 |
| Friedrich-Engels-Str. 1-15 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 85 | 4.802 | 2006 |
| Bahnhofstraße 2 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 6 | 377 | 2006 |
| Dresdner Straße 36 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 4 | 278 | 2006 |
| Hubertusbürger Str. 1 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 6 | 340 | 2008 |
| Am Wachhübel 15/17/19 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 20 | 806 | 2008 |
| Dresdner Str. 26-34 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 38 | 2.642 | 2009 |
| | Summe | 460 | 26.495 | |

In 2012 geplante Maßnahmen im Stadtumbau, Programmteil Rückbau

| Straße, Hausnummer | Art der Maßnahme | WE | Wohnfläche in qm | Realisierungszeitraum |
|------------------------|--|------------|------------------|-----------------------|
| Baumschulenweg 3-9 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 45 | 2.412 | 2012 |
| Baumschulenweg 10-18 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 55 | 3.068 | 2012 |
| F.-Naumann-Promen. 11 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 4 | 250 | 2012 |
| Cunnersdorfer Weg 3, 4 | Rückbau Wohngebäude wenige 7 Geschosse | 5 | 301 | 2012 |
| | Summe | 109 | 6.031 | |

Im **Plan 4 (Realisierte Maßnahmen)** sind die bisher durchgeführten Maßnahmen im Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet zu erkennen.

3.6 Erschließung

Das Aufwertungsgebiet ist sowohl von außen als auch im Inneren gut erschlossen. Folgende überregionale Straßenverbindungen tangieren bzw befinden sich im Gebiet:

- a. Leipzig – Dresden (B6)
- b. Oschatz – Wernsdorf (S38)
- c. Oschatz – Zöschau – Döbeln (S30/B169)

Über die S38 (Oschatz – Wernsdorf – Mutzschen) erreichbar, befindet sich in etwa 22 km Entfernung von der Stadt Oschatz die Autobahnanschlussstelle Mutzschen an der BAB 14 (Leipzig – Dresden). Diese Straßenverbindung stellt die straßenverkehrliche Anbindung von Oschatz an das Bundesfernstraßennetz in Richtung Leipzig – Halle dar.

Über die S30 (Oschatz – Zöschau – Hof) und die B169 (Riesa – Hof – Döbeln) kann in etwa 19 km Entfernung die Autobahnanschlussstelle Döbeln – Nord ebenfalls an der BAB14 erreicht werden. Diese Verbindung stellt die straßenverkehrliche Anbindung von Oschatz an das Bundesfernstraßennetz in Richtung Dresden und über die A4 (Dreieck Nossen) in Richtung Chemnitz dar.

Der B6 kommt als innerstädtische Erschließungsstraße eine wichtige Bedeutung zu. Sie bildet den nördlichen Teil des Oschatzer Stadtrings und führt den Stadt und Berufsverkehr in umliegende Gemeinden. Sie ist gleichzeitig wichtige regionale und überregionale Verbindungsstraße und wird deshalb mit Durchgangsverkehr besonders belastet. Gerade im Bereich des nördlichen Innenstadtrings führt dies zu einer starken Trennfunktion und es entstehen zahlreiche Unfallschwerpunkte an den Knotenpunkten der B6. Auch die S30 in Richtung Merkwitz stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Sie verbindet den Innenstadtbereich mit dem Bahnhof und den nördlich der Bahntrasse gelegen Gewerbestandorten. Der sonstige Bereich des Aufwertungsgebietes wird durch zahlreiche kleinere Straßen und Gassen gut erschlossen.

Das Stadtgebiet wird ausreichend durch ÖPNV erschlossen. Es existieren zwei Stadtbuslinien A und B sowie weitere Buslinien von Oschatz ins Umland und umgekehrt.

Oschatz liegt an der Bahnstrecke Leipzig – Dresden und ist im einstündigen Takt an die beiden Oberzentren angebunden. Die Fahrtzeit nach Leipzig beträgt 45 Minuten und nach Dresden eine Stunde.

3.7 Durchgrünung

Bedingt durch den Vorstadtcharakter des Aufwertungsgebietes mit einer im Vergleich zur Innenstadt lockeren Bebauung ergibt sich ein höherer Anteil an Grün- und Freiflächen wobei die hochwertigen Grünflächen, wie z.B. der Oschatz Park, sich alle außerhalb des Aufwertungsgebietes befinden.

Das Plattenbaugebiet Oschatz-West ist, verursacht durch die bauliche Struktur der Gebäude, sehr stark durchgrünt. Als Gegenmodell zur Enge der Altbaugebiete wurde bei der Planung und dem Bau solcher Anlagen stets darauf geachtet viel Freiraum und Grünflächen zwischen den Gebäuden anzulegen. Die Qualität der Grün- und Freiflächen ist jedoch in Teilbereichen trist und nicht mehr zeitgemäß.

In der Lutherstraße und auf dem Grundstück der Mittelschule Oschatz befinden sich viele großkronige, alte Bäume, die eine stadtbildprägende Wirkung haben.

Plan 2 - Städtebauliche Analyse verdeutlicht den hohen Grünanteil im Aufwertungsgebiet.

3.8 Energetische Ausgangslage

Gesamtstädtische Ebene

Die Kommunen stehen in der energetischen Ausrichtung ihrer Stadtentwicklungspolitik am Anfang eines langfristig angelegten Prozesses. Die Planung diesbezüglicher Strategien und Einzelvorhaben erfolgt zunächst auf gesamtstädtischer oder interkommunaler Ebene. Das 2008 für Oschatz erstellte INSEK enthält nur wenige diesbezügliche Aussagen. Dennoch haben die dort festgeschriebenen Entwicklungsziele, wie auch die in den vergangenen Jahren umgesetzten Sanierungs- und Stadtumbauvorhaben, zu Effekten der Energieeinsparung und CO₂-Minderung geführt:

- Energetische Sanierung der Gebäudehüllen (Dach, Außenwand, Kellerdecke, Fenster und Türen)
- Einbau effizienter Haustechnik (z. B. Brennwerttechnik, Wärmepumpensysteme)
- Einsatz energiesparender Technik in der öffentlichen Beleuchtung (vollständige Umstellung auf Natriumdampf- und LED Lampen, Nachtabsenkungen, GSM Steuerung, teilweise Nachtabschaltungen)
- Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Freiflächen (hauptsächlich gewerblicher und privater Sektor)
- Einsatz von drei BHKW's im Freizeit- und Erlebnisbad, welche gleichzeitig das Gymnasium, eine Einfeld- und eine Dreifeldsporthalle mit versorgen
- Reduzierung des Gebäudebestandes in dezentralen Lagen
- Konzentration zentraler Einrichtungen, Nutzungsanreicherungen in öffentlichen Gebäuden
- Attraktivierung des ÖPNV-Angebotes
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Nordwestliches Stadtzentrum

Etwa 65 % der Gebäude im Aufwertungsgebiet sind voll saniert bzw. wurden nach 1991 neu errichtet. Die im Aufwertungsgebiet nordwestliches Stadtzentrum durchgeführten Sanierungsmaßnahmen privater Bauherren erfüllen die jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Inwieweit bei der Sanierung der Gebäudehüllen und der Installation neuer Haustechnik über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Standards realisiert wurden, ist nicht bekannt. Die bislang noch nicht sanierten Gebäude stellen wichtige Potenziale der Energieeinsparung dar. Die Stadt selbst unterbietet bei Neubauvorhaben und Sanierungen in der Regel die aktuelle EnEV (z.B. Sanierung Kita Spatzennest, Neubau Feuerwehrgerätehaus in 2012)

Die Instandsetzung und Modernisierung der Objekte der Oschatzer Wohnstätten GmbH (ca. 2000 Wohnungen) ist grundsätzlich mit einer energetischen Sanierung

verbunden. Über die Installation von dezentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen, die Umrüstung auf Gasbrennwerkesanlagen und die Umstellung noch vorhandener Einrohrsysteme auf ein Zweirohrsystem werden Heizkosteneinsparungen von 50% erwartet. Die bis Mitte des Jahres 2011 ineffizient mit Fernwärme versorgten Wohngebäude wurden vom desolaten Netz getrennt und nunmehr an sechs separate Heizungsanlagen, die wiederum mehrere Wohnblöcke versorgen, angeschlossen. Auch Wohngebäude anderer Wohnungsunternehmen wurden im Aufwertungsgebiet komplett von Fernwärme auf dezentrale Heizungsanlagen (Gasbrennwerttechnik) umgestellt. Mit der in diesem Jahr in Oschatz Nord/West geplanten letzten Abkopplung von über 200 WE ist die Fernwärmeversorgung in Oschatz Geschichte. An ihre Stelle trat und tritt eine dezentrale Versorgung über Miniversorgungsnetze auf Basis von Erdgasbrennwerttechnik. Versuchsweise wurde im Rahmen der alternativen Energiegewinnung eine 60 KW Luft-Wärme-Pumpe an einer altersgerechten Wohnanlage eingesetzt. Der CO₂-Ausstoß konnte zwar vermindert werden, im Ergebnis musste jedoch eingeschätzt werden, dass die Anlage nicht wirtschaftlicher arbeitet als eine Gasbrennwertheizanlage.

Bei der Sanierung der städtischen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden ebenfalls konsequent Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt. Diese betreffen vorrangig die energetische Sanierung der Gebäudehülle, aber auch die Ablöse der Fernwärme und der Einsatz von Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit einer ferngesteuerten Leistungsregelung (Magister-Hering-Schule, Kita Spatzennest, Neubau Turnhalle).

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Aufwertungsgebiet nur vereinzelt vorhanden, dafür aber in Größenordnungen auf Industriedächern im Norden der Stadt. Potenzial ist jedoch auf Grund der vorherrschenden Flachdachlandschaft ausreichend vorhanden.

Im Aufwertungsgebiet existiert eine effiziente Straßenbeleuchtungsanlage ausschließlich mit Natriumdampflampen bestückt, GSM gesteuert und mit Nachtabsenkungsmodus versehen. Zukünftig erfolgt eine sukzessive Erneuerung mit LED Technik. Erste positive Erfahrungen wurden bereits gesammelt.

3.9 Städtebauliche Missstände und Potenziale

Die Missstände und Potenziale (siehe auch **Plan 5 Missstände und Potenziale**) lassen sich bezüglich der Themen

- Bausubstanz / Gebäudeleerstand
- Wohnumfeld und Erschließung
- Grün- und Freiflächen/Brachen sowie
- Öffentliche Einrichtungen

kurz zusammenfassen. Wesentliche Aussagen wurden in der Bestandsanalyse bereits benannt. Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) für das Aufwertungsgebiet fand im August 2011 eine umfangreiche Vorortaufnahme statt.

Bausubstanz / Gebäudeleerstand

Von den rund 150 Hauptgebäuden sind etwa 60 % saniert bzw. Neubau, etwa 15 % sind teilsaniert und etwa 25 % sind unsaniert bis ruinös. Die Nebengebäude sind, soweit einsehbar, in einem zum Teil schlechten Zustand.

Die Gebäude wurden hinsichtlich ihres **Zustandes in drei Kategorien** unterteilt und bewertet:

Stufe 1 - Neubau oder vollständig sanierter Altbau
Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig.

Stufe 2 - Altbau mit teilweisen Mängeln (teilsaniert)
Kleinere Schäden am Dach, an der Dachrinne, am Schornstein und / oder Mauerwerk, Fenster teilweise doppelt verglast, geringe Schäden am Putz und Anstrich, überwiegend problemlose Instandsetzung möglich.

Stufe 3 - Altbau mit substanziellen Mängeln / Baufälligkeit (unsaniert)
Gesamtes Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln. Teilweise ist z. B. eine Instandsetzung kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich, eventuell sogar ein Abbruch erforderlich (z. B. bei eingesunkenem Dachstuhl, Einsturzgefahr, Leerstand).

Im Rahmen der Vorortaufnahme wurden jedoch erste Sanierungsschwerpunkte bzw. potenzielle Maßnahmen zur Umnutzung/Umgestaltung von Gebäuden lokalisiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich neben den Großwohnsiedlungen Leerstand und unsanierte Objekte vor allem in schlechten Lagen (Verkehrsachsen, ungünstiger

Grundstückszuschnitt, Ecklagen) konzentrieren. Dies ist vor allem in den Gebieten der gründerzeitlichen Stadterweiterung (Leipziger Straße, Promenade, Reithausstraße sowie Theodor-Körner-Straße) der Fall.

Einige der Haupt- und Nebengebäude mit substanziellen Mängeln sind bereits seit vielen Jahren in diesem Zustand und komplett leer stehend. Dazu zählen insbesondere die Bahnhofstraße 2a (ehemalige Post), Reithausstraße 1, 3a (Wohnhäuser) und die Lutherstraße 17 (Wohnnebengebäude). Die Objekte in der Leipziger Straße 22 und Miltitzplatz 16 sind in ruinösem Bauzustand und in der Gebäudesubstanz nicht mehr zu retten.

Im Großwohnsiedlungen Oschatz-West stehen die Plattenbauzeilen Baumschulenweg 3-9 mit 45 Wohneinheiten und Baumschulenweg 10-18 mit 55 Wohneinheiten leer. Beide Objekte sollen im Rahmen der laufenden Stadtumbauaßnahme in 2012 zurück gebaut werden. Für weitere unsanierte Plattenbauten ist der Rückbau beabsichtigt, die dadurch frei werdenden Flächen können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind sanierte Wohnungen in Oschatz-West rege nachgefragt. Die Wohnungsgenossenschaft Oschatz / Mügeln eG und die Oschatzer Wohnstätten GmbH verzeichnen eine Leerstandsquote im Bereich der Fluktuationsreserve (ca. 5%, Stand Mai 2011). Vor diesem Hintergrund sind neben den vollständigen Rückbau auch Teilrückbauen und Sanierungen, insbesondere zu altersgerechten Wohnungen ein Chance für die Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel.

Außerhalb des Aufwertungsgebiets, aber im Umstrukturierungsgebiet befindet sich an der Dresdener Straße 29-15 der so genannte „Millionenbau“. Dieses Wohngebäude mit einer Nutzfläche von fast 3.500 m² weist bereits einen hohen Leerstand auf. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße 6 und der Bausubstanz wird der Rückbau angestrebt.

Der Anteil der noch zu sanierenden Gebäude ist im Plan 5 Missstände und Potenziale erkennbar. Besonders hervorgehoben sind die Bereiche mit gravierenden baulichen Mängeln, Gebäude die kaum/nicht mehr genutzt sind und leer stehen. Hier lassen sich künftige Neuordnungspotenziale erkennen.

Wohnumfeld und Erschließung

Die Situation ist je nach Siedlungsstrukturtyp unterschiedlich zu bewerten.

In den gründerzeitlichen Gebieten der Stadterweiterung ist aufgrund der dichten Bebauung eine relativ hohe Versiegelung auch der Hofflächen vorzufinden. Zum Teil ist eine Aufwertung der den Gebäuden zugeordneten Freiflächen notwendig. Aufenthaltsbereiche bzw. Spielplätze sind teils Mangelware. Die Erschließung ist in Teilen erneuerungsbedürftig. Die Parkplatzsituation ist aufgrund der Parkmöglichkeiten im Straßenraum entspannt. Durch die offene Bebauung ist das Parken auf dem Grundstück in der Regel möglich.

Die Straßenzüge mit kleinteiliger Bebauung (südliche Merkwitzer Straße, Vorwerksgasse, Miltitzplatz) sind weniger stark durchgrünt. Die den Gebäuden zugeordneten Flächen sind zumeist privat und nicht zugänglich. Aufgrund der kleinen Grundstücke bzw. der geschlossenen Bauweise befinden sich nur wenige Parkplätze auf den eigenen Grundstücken. Die Merkwitzer Straße und Vorwerksgasse sind stark erneuerungsbedürftig. Bei der Erneuerung der Wohnstraßen lassen sich aktuelle Standards der energieeffizienten Beleuchtung gut umsetzen.

In der Großwohnsiedlung Oschatz-West herrscht zum Teil ein hoher Bedarf an Aufwertung der Erschließungsanlagen und vor allem der Grün- und Freiflächen um die Wohngebäude vor. Die Grün- und Freiflächen sind zum Teil recht einfach strukturiert. Zum Teil erscheinen die Erschließungslösungen aufgrund des Rückbaus nicht mehr zeitgemäß und ineffektiv. Hier sollten im Rahmen des weiteren Rückbaus langfristig weitere Straßen/Wege zurückgebaut und die Grün- und Freiflächen den Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden. Insbesondere beim Ausbau der technischen Infrastruktur (auch Beleuchtung) ist darauf zu achten, dass nur in langfristig tragfähige Strukturen und Gebiete investiert wird.

Grün- und Freiflächen/Brachen

Das Aufwertungsgebiet verfügt wie oben beschrieben über differenzierte und in ihrer Struktur charakteristische Quartiere. Im gesamten Gebiet tragen zahlreiche Freiflächen zu einer wesentlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. In der Regel befinden sich diese aber in Privateigentum. Öffentliche Aufenthaltsbereiche befinden sich östlich angrenzend, im Park an der Stadtmauer.

In Oschatz-West als Gebiet des industriellen Geschosswohnungsbaus wirken die riesigen Flächen inmitten der Gebäude zum Teil unmaßstäblich. Dies wurde nicht zuletzt durch einige Rückbauten verstärkt, zumal diese nicht immer flächig und am Rande der Gebiete realisiert werden konnten. Diese quartiersinneren Flächen lassen

sich allerdings in den Großwohnsiedlungen auch nicht ohne weiteres neuen Nutzungen zuführen und liegen damit brach bzw. verursachen einen erhöhten Pflegeaufwand. Perspektivisch soll eine Nachnutzung für den individuellen Wohnungsbau erfolgen. Die ruhige und innerstädtische Lage ist in hervorragender Weise für eine Nachverdichtung in Sinne der Innenentwicklung geeignet. Bis zu einer entsprechenden Nutzung ist die Gestaltung der Freiflächen anzustreben.

Eine weitere Potentialfläche für die innerstädtische Nachverdichtung mit individuellem Eigenheimbau ist der Bereich Schmorlhof am Innenstadtring (Promenade / Th.-Körner-Straße). Das Grundstück wurde bereits aus Mitteln des Stadtumbau beräumt. Nach planungsrechtlicher Sicherung und Erschließung kann hier eine hochwertige Wiedernutzung eines Blockinnenbereiches erfolgen.

Öffentliche Einrichtungen

Ein weiterer Misstand im Gebiet ist die Situation der Schulen und Horte. Aufgrund der baulichen Substanz ist der Rückbau der Mittelschule Oschatz-West und des Hort „Grashüpfer“ geplant. Das Grundstück der Mittelschule eignet sich aufgrund seiner Lage wieder für eine öffentliche Nutzung. Hier ist die Sanierung bzw. bei Unwirtschaftlichkeit der Ersatzneubau zur Grundschule „Magister C.G. Hering“ geplant. Das in der Nähe befindlichen derzeitige Gebäude der Grundschule soll als Hort der Schule genutzt werden.

Für den Hort „Grashüpfer“ ist eine zeitgemäße Sanierung oder bei Unwirtschaftlichkeit ein Ersatzneubau erforderlich. Für einen Neubau bietet sich aufgrund der räumliche Nähe das bereits aus Mitteln des Stadtumbaus beräumte Grundstück der Stadtgutes „Rotes Vorwerk“ in der Bahnhofstraße, angrenzend an die Grund- und Mittelschule, an.

Außerhalb des Aufwertungsgebiets, aber im Umstrukturierungsgebiet befindet sich an der Straße Zur Krone 51 die Grundschule Nord „Collmblick“. Das Gebäude steht leer und ist aufgrund des baulichen Zustandes und der demografischen Entwicklung für den Rückbau vorgesehen.

4 Fotodokumentation

Gebäude - unsanierte Bausubstanz



Am Langen Rain 2-8



Clara-Zetkin-Straße 10-22



Am Langen Rain (Dienstleistungszentrum)



Friedrich-Engels-Straße 2 -14



Neubauernweg 1



Leipziger Straße 24a, 24b



Reithausstraße 1



Reithausstraße 1a, 1b



Bahnhofstraße 3 (Mittelschule Oschatz)



Promenade 43-53



Theodor-Körner-Straße 17



Theodor-Körner-Straße 17a

Gebäude - Rückbauobjekte



Friedrich-Engels-Straße 16-24, 26-28, 33-37



Friedrich-Engels-Straße 33-37



Baumschulenweg 3-9



Baumschulenweg 10-18



Am Langen Rain 20-26



Miltzplatz 16



Leipziger Straße 22



Leipziger Straße 7 (Hintergebäude)

Städtische Infrastruktur - Rückbauobjekte



Mittelschule "West", Karl-Liebnecht-Straße 1



Hortgebäude, „Grashüfer“, Vorwerksgasse 6



Grundschule Nord „Collmblick“, Zur Krone 51



Grundschule Nord „Collmblick“, Zur Krone 51

Erschließung – bauliche und gestalterische Mängel im Straßenraum



Bahnhofstraße



Wilh.-Pieck-Straße



Promenade (Busbahnhof)



Dr. - Külz - Straße



Vorwerksgasse



Leipziger Straße (Gehweg)

Freiflächen - gestalterische Mängel an Grün- und Freiflächen



Oschatz-West Wohnumfeld



Oschatz-West Wohnumfeld



Oschatz-West Wohnumfeld



Oschatz-West Wohnumfeld



Oschatz-West Wohnumfeld



Oschatz-West Wohnumfeld



Promenade / Bahnhofstraße

Freiflächen - Brache / ungeordneter Bereich



Promenade/Th.-Körner-Str. (Schmorlhof)



Promenade/Th.-Körner-Str. (Schmorlhof)



Bahnhofstraße 1 (ehem. Vorwerk)



Vowerksgasse 13

Beispiele sanierter bzw. neu erbaute Bausubstanz



Am Langen Rain 14-18



Lutherstraße 24



Lutherstraße 20



Lutherstraße 12



Theodor-Körner-Straße 15



Sporthalle Oschatz-West

5 Beteiligung

Das Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Gebietskulisse des Stadtumbaugebietes.

Durch die laufende Sanierung im Stadtumbau sind die Wohnungsbauunternehmen, und sonstige Eigentümer sowie weitere Akteure im Gebiet bereits auf mögliche Förderungen für einen Rückbau bzw. die Sanierung der Bausubstanz sensibilisiert.

Die Sanierung im Stadtumbaugebiet wurde in Oschatz sowohl in den städtischen Gremien als auch in der Öffentlichkeit und den Medien regelmäßig thematisiert. Vor allem durch die bereits erfolgten Rückbauten wurde insgesamt eine große Öffentlichkeit bei der Bevölkerung erzeugt.

Während der vorliegenden SEKO-Erarbeitung wurde eine gebietspezifische Beteiligung durchgeführt. Die Stadtverwaltung Oschatz sowie die STEG Stadtentwicklung GmbH führten dazu zahlreiche Gespräche u. a. mit den beteiligten **Wohnungsbauunternehmen**, welche in Oschatz-West einen Eigentümerschwerpunkt bilden. In den Gesprächen mit den „Oschatzer Wohnstätten GmbH“ und der „Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügeln eG“ die Ziele der Unternehmen für den Wohnungsbestand sowie Chancen und Schwierigkeiten eines erforderlichen Rückbaus von Wohnbeständen und deren Auswirkungen auf den Stadtteil sowie deren Bewohner erörtert. Erforderliche Abstimmungen zur Rückführung von städtischer Infrastruktur wurden ebenfalls geführt. Die Medienträger gaben fachliche Hinweise im Bezug auf technische Umsetzung, Aufwand sowie finanzielle und zeitliche Einordnung der vorgesehenen Maßnahmen.

Um die Akteure und Bürger über die geplanten Änderung zu Informieren und diese mit einzubeziehen, werden die Planungen im Technischen Ausschuss und Stadtrat öffentlich vorgestellt und diskutiert. So bestand in der **Stadtratsitzung** vom 17.11.2011 die Möglichkeit, sich im Bezug auf die beschlossene Gebietsabgrenzung, Planungsstand sowie Projektumsetzung der geplanten Gebietskulisse öffentlich zu informieren. Es ist beabsichtigt fortwährend die Bewohner des Wohngebiets in den Handlungsprozess vor Ort mit einzubeziehen.

6 Stadtteilkonzept (Programmteil Aufwertung)

Im **Stadtteilkonzept (Plan 6)** werden die Leitlinien und Sanierungsziele dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine **informelle Planung**, welche aus der derzeitigen Sicht einen anzustrebenden Idealzustand zum Ende des Durchführungszeitraums (voraussichtlich bis 2020) darstellt. Das Stadtteilkonzept ist als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare rechtliche Bindung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden kann. Empfohlen wird, das Stadtteilkonzept regelmäßig fortzuschreiben und jeweils den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Durch den planerischen Aufwand, die intensive Akteursbeteiligung im Vorfeld sowie die Beschlüsse in den kommunalen Gremien entfaltet das SEKO eine Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen im Aufwertungsgebiet.

Im Stadtteilkonzept werden **grundsätzliche Entwicklungsziele** dargestellt, die bei der künftigen Erneuerung im Gebiet zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere:

- Schaffung eines attraktiven Quartiers für ältere Mitbürger und Familien
- die qualitative Aufwertung des öffentlichen Raumes, attraktive Aufenthalts- und Verweilbereiche (Straßen, Wege und Plätze)
- die Sicherung und Stärkung des nordwestlichen Stadtzentrums als Wohnstandort
- Rückbau von dauerhaft leer stehenden, nicht mehr marktfähigem Wohnraum verbunden mit Neuordnung der Flächen zur Erhöhung der Attraktivität der Quartiere
- Rückführung von zukünftig nicht mehr benötigter technischer Infrastruktur und bedarfsgerechte energetische Optimierung des Versorgungsnetzes
- Langfristig gezielte Reduzierung des Wohnungsbestandes in Oschatz-West, angepasst an die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung
- den Erhalt der Gewerbebereiche, vor allem im Erdgeschossbereich
- die Sicherung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die energetische Sanierung der privaten Bausubstanz
- die Sanierung des Straßen-, Rad- und Fußwegenetz
- die Bewahrung der Kulturdenkmäler und die denkmalgerechte Sanierung
- Bereitstellung von innerstädtischem Bauland unter der Prämisse Revitalisierung von Beständen und Entwicklung integrierter Standorte
- Senkung der Umweltbelastungen durch emissionsärmere Gewerbe, eine energieeffiziente Sanierung sowie den Ausbau städtischer Grünflächen

Im Einzelnen werden die Maßnahmen im Maßnahmekonzept sowie der Umsetzungsstrategie beschrieben.

7 Umsetzungsstrategie

Das Umsetzungskonzept untersetzt die aufgestellten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten Maßnahmen und den jeweils geplanten Realisierungszeiträumen. Es ist gleichzeitig die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben.

Das Maßnahmenkonzept im Anhang (**Plan 7**) stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen in einem Übersichtsplan dar und verortet diese im Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet. Es ist Grundlage für den Neuantrag im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ in den Programmteilen „Aufwertung“, „Rückbau Wohngebäude“ und „Rückführung städtebaulicher Infrastruktur“.

7.1 Einzelmaßnahmen Programmteil Aufwertung (SUO-A)

Folgende Einzelmaßnahmen sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, Programmteil Aufwertung geplant:

Vorbereitung

Derzeit sind die Fortschreibung des vorliegenden SEKO sowie die Fortschreibung des gesamtstädtischen integrierten Entwicklungskonzeptes (INSEK, in Oschatz 2008 als SEKO beschlossen) im Programmzeitraum vorgesehen. Weitere Mittel sind für die Öffentlichkeitsarbeit und Quartierskonzepte vorgesehen.

Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen fallen insbesondere die Freilegung von Grundstücken, der Rückbau privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen. Durch die Trennung in die Programmteile im Stadtumbau verbleiben hier nur die Erschließungsanlagen.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:

- Dr. - Külz - Straße
- Karl - Liebknecht - Straße
- Wilhelm - Pieck - Straße
- Merkwitzer Straße
- Vorwerksgasse

Baumaßnahmen

Hierzu zählen neben der Erneuerung der Gebäude privater Dritter auch Ergänzungsbauten zu privaten Gebäuden sowie Neubauten. Im Folgenden wird der Sanierungsbedarf an den klar zuordenbaren Objekten kurz dargestellt. Details sind dem Maßnahmeplan zu entnehmen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere die Belange des **Klimaschutzes** zu berücksichtigen und eine **energieeffiziente Sanierung** anzustreben.

Dringende Sanierung aufgrund substanzieller Mängel:

- Promenade 43-53
- Lutherstraße 17 (Vorderhaus)
- Leipziger Straße 24a
- Neubauernweg 1
- Reithausstraße 1
- Reithausstraße 1a, 1b

Teilsanierung der Bausubstanz erforderlich:

- Am Langen Rain 23-31
- Lutherstraße 18

Neben weiteren Hauptgebäuden sind zahlreiche Neben- und Hintergebäude erneuerungsbedürftig. Im Großwohngebiet Oschatz - West ist die Aufwertung des Wohnumfeldes geplant (Gestaltung Freiflächen, Spielplätze, Verbesserung Fuß- und Radwegenetz u. a.).

Für einige **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** besteht ein dringender Sanierungsbedarf. Hierfür ist primär die Nutzung der Fachförderprogramme vorgehen. Stehen in den Fachförderprogrammen keine Finanzmittel zur Verfügung, ist die Förderung über den Stadtumbau beabsichtigt. Aus diesem Grund sind die Maßnahmen auch in der Kosten und Realisierungstabelle der Einzelmaßnahmen aufgeführt, aber nicht mit Kosten versehen.

- Karl-Liebknecht-Straße 1: Auf dem derzeit noch durch die Mittelschule Oschatz-West genutzten Grundstück soll nach dem Rückbau des alten Schulgebäudes der Ersatzneubau für die Grundschule "Magister Hering" errichtet werden. Alternativ erfolgt die Sanierung des Gebäudes, sofern dies wirtschaftlicher ist.
- Fröbelweg 2: Das derzeit als Schulgebäude für die Grundschule "Magister Hering" genutzte Gebäude wird zum Hort für die Grundschule umgebaut (energetische Sanierung, Erneuerung der Elektroanlagen u. a.)
- Bahnhofstraße 5: Fortsetzung der Sanierung der Fassade (West- und Nordfassade) und Außenanlagen der Mittelschule Oschatz.

Die Weiterführung der laufenden energetischen Sanierung der Mittelschule Oschatz (Süd- und Ostfassade) sowie die energetische Sanierung der Kita Nordstraße erfolgen im Rahmen bereits bewilligter Mittel aus dem laufenden Stadtumbauprogramm

7.2 Einzelmaßnahmen Programmteil Rückbau Wohngebäude (SUO-RWG)

Folgende Einzelmaßnahmen sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, Programmteil Rückbau Wohngebäude geplant:

Baumaßnahmen

Zentrale Zielsetzung im Programmteil Rückbau ist die Anpassung der Wohnungssituation in Oschatz-West an die derzeitige und zu erwartende Nachfragesituation. Über weitere Rückbauten von Mietwohnungen im Stadtgebiet kann eine weitere Marktanpassung erfolgen.

Rückbau Wohngebäude weniger 7 Geschosse (in Oschatz-West):

- Am Langen Rain 20-26 (40 Wohneinheiten [WE])
- Am Langen Rain 33-41 (Teilrückbau, 20 WE)
- Am Langen Rain 43-49 (Teilrückbau, 24 WE)
- Friedrich-Engels-Straße 16-24 (55 WE)
- Friedrich-Engels-Straße 26, 28 (25 WE)
- Friedrich-Engels-Straße 33-37 (40 WE)

Der Rückbau der Wohngebäude Baumschulenweg 3-9 (45 WE) und Baumschulenweg 10 - 18 (55 WE) erfolgt im Jahr 2012 unter Verwendung bereits bewilligter Mittel aus dem laufenden Stadtumbauprogramm.

Rückbau Wohngebäude weniger 7 Geschosse (sonstige Maßnahmen):

- Theodor-Körner-Straße 7 (14 WE)
- Dresdener Straße 29 - 45 ("Millionenbau")
- Reithausstraße 3a
- Lutherstraße 17 (Hinterhaus, 8 WE)

Der Rückbau der Wohngebäude Friedrich-Naumann-Promenade 11 (4 WE) und Cunnersdorfer Weg 3, 4 (5 WE) erfolgt im Jahr 2012 unter Verwendung bereits bewilligter Mittel aus dem laufenden Stadtumbauprogramm.

7.3 Einzelmaßnahmen Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur (SUO-RI)

Zentrale Zielsetzung im Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur sind die Maßnahmen für die stadumbaubedingte Rückführung der technischen Infrastruktur und die unvermeidbaren Rückbauten der sozialen Infrastruktur. Folgende Einzelmaßnahmen sind für den Programmteil vorgesehen:

Baumaßnahmen

Rückbau technische Infrastruktur:

- III. BA Oschatz - West (Rückbau der durch den Rückbau der Wohngebäude obsoleten Infrastruktur)
- Rückbau Heizungskanal Oschatz-West (Rückbau aufgrund Einstellung der Fernwärmeversorgung)

Rückbau soziale Infrastruktur:

- Hortgebäude "Grashüpfer", Vorwerksgasse 6
- Grundschule Nord "Collmblick", Zur Krone 51

Der Rückbau der Mittelschule Oschatz-West, Karl-Liebknecht-Straße 1 erfolgt im Jahr 2013 unter Verwendung bereits bewilligter Mittel aus dem laufenden Stadtumbauprogramm.

7.4 Energetische Stadterneuerung

Die energetische Stadterneuerung in Oschatz stellt zwar eine neue, aber durchaus lösbare Aufgabe der weiteren Stadtentwicklung dar. Die Voraussetzungen für erfolgreiche Lösungen sind teilweise bereits vorhanden und müssen im Bereich des nordwestlichen Stadtzentrums methodisch, ökonomisch oder technisch geschaffen bzw. gestärkt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur CO₂-Einsparung und zum Umweltschutz sind im Spannungsfeld zwischen Mobilitätsbedarf, Energiebedarf, städtischer Lebensqualität und lokaler Potenziale formuliert worden. Mit Ihrer Realisierung kann die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten geschaffen werden.

Städtebau

- weitere Entsiegelung an städtebaulich verträglichen Standorten
- Stadtplanung unter der Maßgabe und Beachtung der Energieeinsparung und Vermeidung von CO₂
- Förderung der Rahmenbedingungen für den ÖPNV

Gebäude

- energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude
- Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Heizung und Warmwassererzeugung
- Einbau von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK-Anlagen)
- energetische Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit
- Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter und Eigentümer

Regenerative Energien

- Installation von Photovoltaik-Anlagen, Kollektor-Anlagen, Geothermieanlagen, Wärmetauscheranlagen nach Prüfung stadtgestalterischer Vorgaben und der Verfügbarkeit (Geothermie)

Herangehensweise / Methodenverständnis

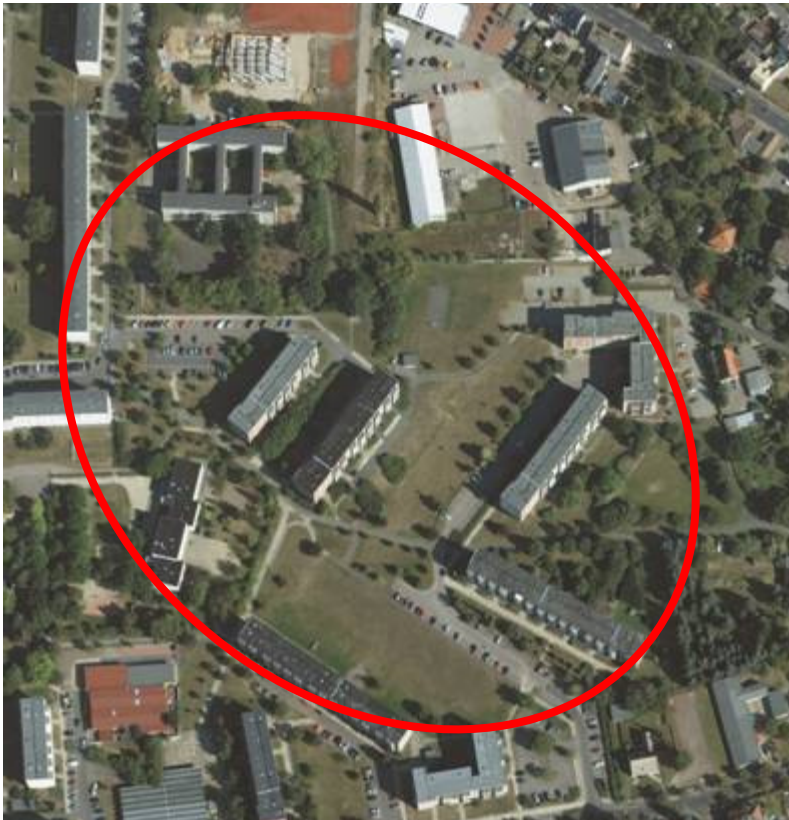
- frühzeitige Einbindung aller Akteure, die die Umsetzung tragen müssen
- Verankerung der energetischen Stadterneuerung in der Entscheidungsebene kommunaler Verwaltung
- Abwägung der Erfordernisse und des Stellenwertes von Standortfaktoren, z. B. bei der verkehrsbedingten Ressourceninanspruchnahme und der räumlichen Anordnung von Nutzungen
- Etablierung von langfristig verlässlichen Umsetzungsmechanismen und Vereinbarungen zwischen den relevanten Akteuren der Stadtentwicklung
- Sammlung von Daten (Leerstände, Bauzustände, Energieverbräuche) zu Gebäudebeständen
- Koordinierung der Prozesse der energetischen Stadterneuerung durch qualifizierten Sachverstand
- begleitender Wissenstransfers für relevante Akteure
- professionelle Organisation der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Presse, Gespräche, Vororttermine etc.)
- Unterstützung der Maßnahmenumsetzung durch Zuschussförderung (z. B. über Landesprogramme des Freistaates oder über Programme der KfW)

Die objekt- bzw. maßnahmekonkrete Anwendung der Zielstellungen wird in fachbezogenen Studien untersucht und hinsichtlich der Effizienz und Wirtschaftlichkeit bewertet.

7.5 **Schwerpunktbereiche / Schlüsselprojekte**

Zur Umsetzung der im Stadtteilkonzept formulierten Ziele wurden vier **Schwerpunktbereiche** definiert.

Oschatz-West (F.-Engels-Straße; Baumschulenweg; K.-Liebknecht-Straße)



Quelle: RAPIS, eigene Darstellung

Ziele

Rückbau von 120 Wohneinheiten zur Anpassung des Wohnungsangebotes an Marktsituation. Perspektivische Nutzung für individuellen Wohnungsbau und Grünzug. Anpassung des Schulstandortes Oschatz-West an die demografische Entwicklung (Überkapazitäten reduzieren, Qualität der Angebote verbessern).

Maßnahmen

- Rückbau F.-Engels-Straße 16-24 (55 WE), 26, 28 (25 WE) und 33-37 (40 WE). *
- Rückbau technische Infrastruktur
- temporäre Begrünung, Aufwertung Wohnumfeld
- Rückbau oder Sanierung Mittelschule Oschatz-West zur Grundschule „Magister Hering“. Bei Rückbau Ersatzneubau auf dem Grundstück. Umbau GS „Magister Hering“ zum Hortgebäude der GS „Magister Hering“. **

* Rückbau Baumschulenweg 3-9 (45 WE) und 10-18 (55 WE) erfolgt in 2012 aus vorhandenen Bewilligungen.

** Finanzierung aus Fachförderung wird geprüft. Rückbau Mittelschule aus Altbewilligungen Stadtumbaugebiet.

Oschatz-West (Am Langen Rain)



Quelle: RAPIS, eigene Darstellung

Ziele

Rückbau von 84 Wohneinheiten zur Anpassung des Wohnungsangebotes an Marktsituation. Sanierung Wohngebäude (energetische Sanierung, Umbau in barrierearme Wohnungen und Änderung Wohnungsgrundrisse für Familien und Senioren).

Maßnahmen

- Rückbau Am Langen Rain 20-26 (40 WE)
- Teilrückbau Am Langen Rain 33-41 (20 WE Rückbau)
- Teilrückbau Am Langen Rain 43-49 (24 WE Rückbau)
- Sanierung Am Langen Rain 23-31 (50 WE)
- Aufwertung Wohnumfeld

Schulstandort Bahnhofstraße (Vorwerksgasse / Bahnhofstraße)

Quelle: RAPIS, eigene Darstellung

Ziele

Der zentral gelegene Schulstandort an der Bahnhofstraße ist ein Handlungsschwerpunkt des Schulkonzeptes. In Anpassung an die demografische Entwicklung und erforderliche Raumprogramme sollen Überkapazitäten reduziert und die Qualität der Angebote verbessert werden.

Maßnahmen

optional, wenn keine Fachförderung zur Verfügung steht:

- Fortsetzung Sanierung Fassade und Außenanlagen Mittelschule Oschatz (Südfassade 2011 saniert)*
- Neubau oder Sanierung des Hortgebäudes der Grundschule „Bücherwurm“ (möglicher Standort Neubau: ehemaliges Stadtgut „Rotes Vorwerk“ mit direktem funktionalen Bezug zur Schule)
- Rückbau des heutigen Hortgebäudes „Grashüpfer“ (aufwendige Umbaumaßnahmen des Interim übersteigen 75% der erforderlichen Neubaukosten)

* Sanierung Süd- und Ostfassade aus Altbewilligungen „Stadtumbaugebiet Oschatz“

Aufwertung Schmorlhof (Promenade / Theodor-Körner-Straße)

Quelle: RAPIS, eigene Darstellung

Ziele

Das Standort um den Schmorlhof soll zu einem innenstadtnahen und hochwertigen Wohnquartier aufgewertet werden. Durch Sanierung und teilweisen Rückbau des überdimensionierten Ziegelbaugeschäftes, großzügige Freiflächen und Herrichtung des Grundstücks für individuellen Wohnungsbau soll eine Brache in attraktiver Lage wieder belebt werden.

Maßnahmen

- Rückbau des Wohngebäudes in Ziegelbauweise Theodor-Körner-Straße 7
- Sanierung des Wohngebäudes Promenade 43-53 (energetische Sanierung, ungeeignete Wohnungsgrundrisse, nur teilsanierte Bausubstanz)
- Neuordnung ruhender Verkehr des Wohngebäudes Promenade 43-53
- innere Erschließung restlicher Grundstücksbereich

7.6 Kosten und Realisierungszeiträume Einzelmaßnahmen

| Maßnahmen im Programmteil „Aufwertung“ (SUO-A) | Priorität / Anmerkungen | Ausgaben in T Euro | | | | | | | |
|---|--|--------------------|----------------------|---------------------|------|-------|---------|---------|----------|
| | | Kosten gesamt | davon förderfähig | Antragsjahr 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff. |
| 1. Vorbereitung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme | | | | | | | | | |
| 1.2 weitere Vorbereitung | | | | | | | | | |
| Fortschreibung SEKO (Stadtumbaukonzept) | 2 / Fördergebietskonzept | 10,000 | 10,000 | | | | | 10,000 | |
| Fortschreibung INSEK (Gesamtstadt) | 2 / SEKO Gesamtstadt von 2008 | 15,000 | 15,000 | | | | 15,000 | | |
| Öffentlichkeitsarbeit | 2 | 5,000 | 5,000 | | | | 5,000 | | |
| städtebauliche Planung (Quartierskonzepte u. a.) | 1 | 15,000 | 15,000 | 5,000 | | 5,000 | | 5,000 | |
| 3. Ordnungsmaßnahmen | | | | | | | | | |
| 3.6 Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen | | | | | | | | | |
| Dr. - Külz - Straße | 2 / Sanierung Anliegerstraße nach Fertigstellung Hort | 468,160 | 117,040 | | | | 117,040 | | |
| Karl - Liebknecht - Straße | 2 / Sanierung Anliegerstraße nach Fertigstellung Hort | 468,160 | 117,040 | | | | | 117,040 | |
| Wilhelm - Pieck - Straße | 1 / Sanierung Anliegerstraße | 293,440 | 73,360 | | | | | | 73,360 |
| Merkwitzer Straße (Leipziger Straße bis Friedensstraße) | 1 / Sanierung Anliegerstraße | 734,720 | 183,680 | | | | | | 183,680 |
| Vorwerksgasse | 2 / Sanierung Anliegerstraße nach Fertigstellung Hort | 204,160 | 51,040 | | | | | | 51,040 |

| Maßnahmen im Programmteil „Aufwertung“ (SUO-A) | Priorität / Anmerkungen | Ausgaben in T Euro | | | | | | | |
|--|--|--------------------|----------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|------|----------|
| | | Kosten gesamt | davon förderfähig | Antragsjahr 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff. |
| 4. Baumaßnahmen | | | | | | | | | |
| 4.1 Erneuerung von Gebäuden | | | | | | | | | |
| 4.1.1 Gebäude privater Dritter | | | | | | | | | |
| Am Langen Rain 23-31 | 2 / energetische Sanierung | 630,000 | 252,000 | | | | | | 252,000 |
| Promenade 43-53 | 1 / energetische Sanierung | 860,500 | 344,200 | | | | 344,200 | | |
| Lutherstraße 17 | 1 / energetische Sanierung | 207,400 | 82,900 | 82,960 | | | | | |
| Lutherstraße 18 | 1 / energetische Sanierung | 151,000 | 60,400 | | | 60,400 | | | |
| Leipziger Straße 24a | 1 / energetische Sanierung | 182,000 | 72,800 | | 72,800 | | | | |
| Neubauernweg 1 | 1 / energetische Sanierung | 134,000 | 53,600 | | | 53,600 | | | |
| Reithausstraße 1 | 1 / energetische Sanierung | 195,100 | 78,040 | | | | 78,040 | | |
| Reithausstraße 1a, 1b | 1 / energetische Sanierung | 352,500 | 141,000 | | | | 141,000 | | |
| Oschatz - West - Wohnumfeld- aufwertung | 1 / Gebietsentwicklung | 450,000 | 450,000 | | | | | | 450,000 |
| sonstige private Baumaßnahmen | 1 / energetische Sanierung | 700,000 | 280,000 | | | | | | 280,000 |
| 4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (optional, wenn keine Fachförderung zur Verfügung steht) | | | | | | | | | |
| Grundschule "Magister Hering", Karl-Liebknecht-Straße 1 (derzeit Mittelschule Oschatz-West) | 1 / energetische Sanierung oder Ersatzneubau für Grundschule Fröbelweg 2 | 3.800,000 | | x (Planung) | x (Planung) | x | x | | |
| Hortgebäude für Grundschule "Magister Hering", Elektroanlage erneuern, Fröbelweg 2 (derzeit Schulgebäude Grundschule "Magister Hering") | 1 / Sanierung | 250,000 | | | | | x | | |
| Grundschule „Bücherwurm“ | 1 / energetische Sanierung oder Ersatzneubau Hort „Grashüpfer“ | 2.300,000 | | | | x (Planung) | x (Planung) | x | |
| Mittelschule Oschatz, Bahnhofstraße 5 (Fassade und Außenanlagen) | 1 / energetische Sanierung (West- und Nordfassade) | 2.039,800 | | | | | | | x |

| Maßnahmen im Programmteil „Aufwertung“ (SUO-A) | Priorität / Anmerkungen | Ausgaben in T Euro | | | | | | | |
|--|-------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| | | Kosten gesamt | davon förderfähig | Antragsjahr 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff. |
| 6. Sonstige Maßnahmen | | | | | | | | | |
| Gebietsabrechnung | 2 | 20,000 | 20,000 | | | | | | 20,000 |
| Honorare | 1 | 360,000 | 360,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 160,000 |
| SUMMEN Programmteil „Aufwertung“ | | | | | | | | | |
| Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung | | 14.845,940 | 2.782,160 | 127,960 | 112,800 | 159,000 | 740,280 | 172,040 | 1.470,080 |
| = FH-Bedarf (66,66%) | | - | 1.854,773 | 85,307 | 75,200 | 106,000 | 493,520 | 114,693 | 980,053 |
| = Eigenmittel Stadt Oschatz (33,33%) | | - | 927,387 | 42,653 | 37,600 | 53,000 | 246,760 | 57,347 | 490,027 |

| Maßnahmen im Programmteil „Rückbau“ (SUO-RWG) | Priorität / Anmerkungen | Ausgaben in T Euro | | | | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|-------|-------|--------|-------|-----------|
| | | Kosten gesamt | davon förderfähig | Antragsjahr 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff. |
| 4.3.1 Rückbau Wohngebäude weniger 7 Geschosse | | | | | | | | | |
| Am Langen Rain 20-26 (40 WE) | 1 / Rückbau Mietwohnungen | 115,920 | 115,920 | | | | | | 115,920 |
| Am Langen Rain 33-41 (20 WE) | 2 / Teilrückbau (2 Geschosse) | 112,000 | 112,000 | | | | | | 112,000 |
| Am Langen Rain 43-49 (24 WE) | 2 / Teilrückbau (3 Geschosse) | 109,620 | 109,620 | | | | | | 109,620 |
| Theodor-Körner-Straße 7 (14 WE) | 1 / Rückbau Mietwohnungen | 66,500 | 66,500 | | | | 66,500 | | |
| Friedrich-Engels-Straße 16-24 (55 WE) | 1 / Rückbau Mietwohnungen | 211,050 | 211,050 | | | | | | 211,050 |
| Friedrich-Engels-Straße 26, 28 (25 WE) | 1 / Rückbau Mietwohnungen | 96,320 | 96,320 | | | | | | 96,320 |
| Friedrich-Engels-Straße 33-37 (40 WE) | 1 / Rückbau Mietwohnungen | 143,570 | 143,570 | | | | | | 143,570 |
| Dresdener Straße 29 - 45 ("Millionenbau") | 1 / Rückbau Mietwohnungen | 243,180 | 243,180 | | | | | | 243,180 |
| Reithausstraße 3a | 2 / Rückbau Mietwohnungen | 12,250 | 12,250 | | | | | | 12,250 |
| SUMMEN Programmteil „Rückbau“ | | | | | | | | | |
| Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung | | 1.134,420 | 1.134,420 | 24,010 | 0,000 | 0,000 | 66,500 | 0,000 | 1.043,910 |
| = FH-Bedarf (100 %) | | - | 1.134,420 | 24,010 | 0,000 | 0,000 | 66,500 | 0,000 | 1.043,910 |
| = Eigenmittel Stadt Oschatz (0 %) | | - | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

| Maßnahmen im Programmteil „Rückführung städtische Infrastruktur“ (SUO-RI) | Priorität / Anmerkungen | Ausgaben in T Euro | | | | | | | |
|--|--|--------------------|----------------------|---------------------|-------|-------|---------|--------|----------|
| | | Kosten gesamt | davon förderfähig | Antragsjahr 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff. |
| 4.3.3 Rückbau technische Infrastruktur | | | | | | | | | |
| III. BA Oschatz - West | 2 / Rückbau Infrastruktur | 200,000 | 200,000 | | | | | | 200,000 |
| Heizungskanal Oschatz-West | 2 / Rückbau | 500,000 | 500,000 | | | | | | 500,000 |
| 4.3.4 Rückbau soziale Infrastruktur | | | | | | | | | |
| Hortgebäude "Grashüpfer", Vorwerksgasse 6 | 1 / Rückbau, wenn Ersatz- neubau wirtschaftlicher | 75,000 | 75,000 | | | | | 75,000 | |
| Grundschule Nord "Collmblick", Zur Krone 51 | 1 / Rückbau | 280,000 | 280,000 | | | | 280,000 | | |
| SUMMEN Programmteil „Rückführung städtische Infrastruktur“ | | | | | | | | | |
| Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung | | 1.055,000 | 1.055,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 280,000 | 75,000 | 700,000 |
| = FH-Bedarf 4.3.3 (50 %) | | - | 350,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 350,000 |
| = Eigenmittel Leitungsträger (50 %) | | - | 350,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 350,000 |
| = FH-Bedarf 4.3.4 (90 %) | | - | 319,500 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 252,000 | 67,500 | 0,000 |
| = Eigenmittel Stadt Oschatz (10 %) | | - | 35,500 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 28,000 | 7,500 | 0,000 |

| GESAMTKOSTEN Stadtumbau Oschatz | | Ausgaben in T Euro | | | | | | | |
|---|--|--------------------|----------------------|---------------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| | | Kosten gesamt | davon förderfähig | Antragsjahr 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ff. |
| Summen Programmteil "Aufwertung" | | 14.845,940 | 2.782,160 | 127,960 | 112,800 | 159,000 | 740,280 | 172,040 | 1.470,080 |
| Summen Programmteil "Rückbau" | | 1.134,420 | 1.134,420 | 24,010 | 0,000 | 0,000 | 66,500 | 0,000 | 1.043,910 |
| Summen Programmteil "Rückführung städtische Infrastruktur" | | 1.055,000 | 1.055,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 280,000 | 75,000 | 700,000 |
| Gesamtkosten Stadtumbau | | 17.035,360 | - | - | - | - | - | - | - |
| Zuwendungsfähige Gesamtkosten zur Förderanmeldung | | - | 4.971,580 | 151,970 | 112,800 | 159,000 | 1.086,780 | 247,040 | 3.213,990 |
| | | | | | | | | | |
| FH-Bedarf Teil „Aufwertung“ | | - | 1.854,773 | 85,307 | 75,200 | 106,000 | 493,520 | 114,693 | 980,053 |
| FH-Bedarf Teil „Rückbau“ | | - | 1.134,420 | 24,010 | 0,000 | 0,000 | 66,500 | 0,000 | 1.043,910 |
| FH-Bedarf Teil „Rückführung städtische Infrastruktur“ | | - | 669,500 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 252,000 | 67,500 | 350,000 |
| Summe Bedarf Finanzhilfen | | - | 3.658,693 | 109,317 | 75,200 | 106,000 | 812,020 | 182,193 | 2.373,953 |
| | | | | | | | | | |
| Eigenmittel Stadt Oschatz "Aufwertung" | | - | 927,387 | 42,653 | 37,600 | 53,000 | 246,760 | 57,347 | 490,027 |
| Eigenmittel Stadt Oschatz "Rückbau" | | - | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Eigenmittel Stadt Oschatz "Rückführung städtische Infrastruktur" | | - | 35,500 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 28,000 | 7,500 | 0,000 |
| Summe Eigenmittel Stadt Oschatz | | - | 962,887 | 42,653 | 37,600 | 53,000 | 274,760 | 64,847 | 490,027 |
| Eigenmittel Leitungsträger | | - | 350,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 350,000 |

7.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenannahme für den voraussichtlichen Durchführungszeitraum von etwa 6 Jahren (2012 - 2017) mit der Option der möglichen Verlängerung des Förderzeitraumes.

| Programmteile SUO-A, SUO-RWG, SUO-RI | Gesamt- ausgaben in T Euro | Förder- rahmen in T Euro |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. Vorbereitung | | |
| 1.2 Weitere Vorbereitung | 45,000 | 45,000 |
| Summe | 45,000 | 45,000 |
| 2. Grunderwerb | | |
| Erschließung, Gemeinbedarf, zum Zwecke des Rückbaus | 0 | 0 |
| Summe | 0 | 0 |
| 3. Ordnungsmaßnahmen | | |
| 3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | 2.168,640 | 542,160 |
| Summe | 2.168,640 | 542,160 |
| 4. Baumaßnahmen | | |
| 4.1 Erneuerung von Gebäuden | 3.862,500 | 1.815,000 |
| 4.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen* | 8.389,800 | optional* |
| 4.3.1 Rückbau Wohngebäude weniger 7 Geschosse | 1.134,420 | 1.134,420 |
| 4.3.3 Rückbau technische Infrastruktur | 700,000 | 700,000 |
| 4.3.4 Rückbau soziale Infrastruktur | 355,000 | 355,000 |
| Summe | 14.441,720 | 4.004,420 |
| 5. Sicherungsmaßnahmen | | |
| Sicherungsmaßnahmen | 0 | 0 |
| Summe | 0 | 0 |
| 6. Sonstige Maßnahmen | | |
| Gebietsabrechnung, Honorare | 380,000 | 380,000 |
| Summe | 380,000 | 380,000 |
| Summe Positionen 1. bis 6. | 17.035,360* | 4.971,580 |
| Einnahmen | 0 | 0 |

* Punkt 4.2 optional, wenn keine Fachförderung zur Verfügung steht

7.8 Übergangsszenario

Im Rahmen der seit 2002 laufenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bundes-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ (SUO) konnten bereits eine Vielzahl an Maßnahmen im ca. 464 ha großen Stadtumbaugebiet umgesetzt werden.

Da eine Aufstockung von Finanzhilfen für eine Weiterführung der noch notwendigen Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen entsprechend der Programmausschreibung vom 24.11.2011 in der bestehenden Fördergebietskulisse nicht mehr möglich sind, werden folgende, teilweise bereits begonnene Einzelmaßnahmen mit den zur Verfügung stehenden Altbewilligungen im „Stadtumbaugebiet“ zu Ende geführt:

- Sanierung Mittelschule West - Südfassade, Bahnhofstraße 5.
Hierfür sind zuwendungsfähige Gesamtkosten in Höhe von 227 T€ (3/3) im Jahr 2012 vorgesehen.
- Sanierung Mittelschule West - Ostfassade, Bahnhofstraße 5 (103 T€)
im Jahr 2012
- Sanierung KITA Nordstraße 11 (532 T€) im Jahr 2012
- Honorar Sanierungsbetreuung (100 T€) in den Jahren 2012-2014
- Honorar Gebietsabrechnung (50 T€) im Jahr 2014

Ein Abschluss und eine Abrechnung der Gesamtmaßnahme „Stadtumbaugebiet“ ist für das Jahr 2014 vorgesehen, da im Programmteil Rückführung städtischer Infrastruktur erst im Jahr 2013 die letzte Maßnahme umgesetzt und abgerechnet werden kann.

Die Aufwertung und Umstrukturierung der Stadtgebiete in Oschatz ist damit jedoch noch nicht abgeschlossen. Die demografische Entwicklung und auch die Trendwende im Energiebereich zwingt die Stadt auch in Zukunft die Gebäudebestände sowie die soziale und technische Infrastruktur an die neuen Bedürfnisse anzupassen.

Bereits mit dem Fortsetzungsantrag zum Programmjahr 2011 wurden in einer ersten Phase von der Stadt und dem Sanierungsträger die **Sanierungsziele**, die **Gebietsgröße** und alle **geplanten Einzelmaßnahmen** vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Trendwende im Energiebereich überprüft. Daraus resultierte eine zukünftig geplante deutliche Reduzierung des geplanten Fördergebietes um ein Viertel von 464 ha auf 111 ha mit sechs räumlichen Schwerpunktbereichen.

In einem weiteren Überprüfungsprozess im Vorfeld der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b Abs. 2 BauGB wurde zwischen der Stadt Oschatz und dem Sanierungsträger eine **erneute Reduzierung der Gebietskulisse** auf 51,5 ha (Aufwertungsgebiet) bzw. auf 87 ha (Umstrukturierungsgebiet) vorgenommen.

Dabei erfolgte im Wesentlichen eine Konzentration auf die beiden Schwerpunktbereiche Oschatz-West und nördliches Stadtzentrum, um die bisher vorangebrachten Entwicklungen (Rückbau sowie Stärkung der sozialen Infrastruktur) konsequent fortzuführen.

Das Umstrukturierungsgebiet (SUO-RWG und SUO-RI) umfasst mit 87 ha eine etwas größere Gebietskulisse, da die Rückbauobjekte im Stadtgebiet stärker verteilt sind und die Stadt die Eigentümer potenzieller Rückbauobjekte gleichermaßen unterstützen möchte, um den hohen Wohnungsüberhang in der Stadt Oschatz zu reduzieren. Dabei überdeckt das Umstrukturierungsgebiet das Aufwertungsgebiet vollständig, da insbesondere im Schwerpunktbereich Oschatz-West auch ein Schwerpunkt für die quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes liegt. Zur Realisierung weiterer erforderlicher Rückbaumaßnahmen wurde das Umstrukturierungsgebiet aber noch um die Schwerpunktbereiche Oschatz-Nord und Dresdner Straße ergänzt.

Aufbauend auf den beiden Gebietskulissen „Aufwertungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrums“ (SUO-A) und „Umstrukturierungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrums“ (SUO-RWG und SUO-RI) wurde das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 171 b Abs. 2 BauGB erarbeitet, in dem konkrete Einzelmaßnahmen bis zum Jahr 2020 unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Programmausschreibung vom 24.11.2011 aufgeführt werden.

Dieses gilt als Grundlage für die geplanten Neuaufnahmeanträge der Gebietskulissen „Aufwertungsgebiet - Nördliches Stadtzentrum“ in das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung und „Umstrukturierungsgebiet - Nördliches Stadtzentrum“ in das Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau Wohngebäude sowie Programmteil Rückführung städtische Infrastruktur stellen.

„Aufwertungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrum“
 „Umstrukturierungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrum“

Umsetzungsstrategie

SUO-A, SUO-RWG, SUO-RI „Oschatz“

**SUO-A, SUO-RWG, SUO-RI
 „Aufwertungsgebiet Nordwestliches Stadtzentrum“,
 „Umstrukturierungsgebiet Nordwestliches Stadtzentrum“**

2002 Stadtumbaukonzept

2002 Aufnahme in das Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Aufwertung und Programmteil Rückbau

2004 Stadtteilkonzept Oschatz-West

2008 INSEK (SEKO Gesamtstadt)

2011 Ausnahme in das Programm Stadtumbau-Ost, Programmteil Rückführung städtischer Infrastruktur

2012 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aufwertungsgebiet Nordwestliches Stadtzentrum“, „Umstrukturierungsgebiet Nordwestliches Stadtzentrum“

Abgleich Zielstellungen / Maßnahmen

ab 2014 keine neuen Maßnahmen im Überlagerungsbereich

02/2012 Neuantragstellung

2014 geplantes Ende Durchführungszeitraum, Beginn und Abschluss der Gesamtabrechnung

2012/2013 Beginn der Durchführung

Ende 2014 Aufhebung Stadtumbaugebiet

2016 letzte Aufstockung möglich

bis 2020 Abfinanzierung letzter Maßnahmen, Gebietsabrechn.

„Aufwertungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrum“
„Umstrukturierungsgebiet - Nordwestliches Stadtzentrum“

8 Planteil

Die Pläne beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf das Aufwertungs- und Umstrukturierungsgebiet.

Plan 1 - Abgrenzungen

Plan 2 - Städtebauliche Analyse (Aufwertungsgebiet)

Plan 3 - Nutzungen Erdgeschoss (Aufwertungsgebiet)

Plan 4 - Realisierte Maßnahmen

Plan 5 - Missstände und Potenziale

Plan 6 - Stadtteilkonzept (Aufwertungsgebiet)

Plan 7 - Maßnahmeplan

Plan 8 - Übersichtsplan Gesamtstadt