

Große Kreisstadt Löbau

Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2030)

Veröffentlichung des Arbeitsstandes 30.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben
2. Gesamtstädtische Situation
3. Demografische Entwicklung
4. Fachkonzepte
 - 4.1 Städtebau, Denkmalpflege und Fachteil Branchen
 - 4.2 **Wohnen**
 - 4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus
 - 4.4 Verkehr und technische Infrastruktur
 - 4.5 Klimaschutz und Umwelt
 - 4.6 Kultur und Sport
 - 4.7 Bildung
 - 4.8 Soziales
 - 4.9 Finanzen

Fertigstellung nach Abstimmung der Fachkonzepte:

5. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie
6. Zusammenfassung
7. Erfolgskontrolle INSEK
8. Verzeichnisse und Änderungsregister

4.2 Wohnen

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsanalyse	2
1.1	Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung	2
1.2	Größenstruktur und Wohnausstattung	4
1.3	Baualter und Bausubstanz	6
1.4	Haushaltsstruktur	7
1.5	Eigentümerstruktur und Wohnungsbestand der Groß-Wohnungseigentümer	9
1.6	Entwicklung der Wohnnebenkosten	12
1.7	Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale	13
1.8	Wohnungsbedarf	18
1.9	Vergleich der Entwicklung der Stadt und Gebietsebene	20
1.10	SWOT-Analyse	21
1.11	Prognose und Fazit	22
2	Konzeption	25
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen	25
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte	29
3	Anlagen	30

1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Wohnen. Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum im Stadtgebiet Löbau. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes bis hin zu vereinzelt Rückbaumaßnahmen Bestandteil des Konzeptes. Zusammengefasst soll also die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden.

Maßgebliche Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung sowie zu Flächenpotenzialen und Leerständen werden im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein.

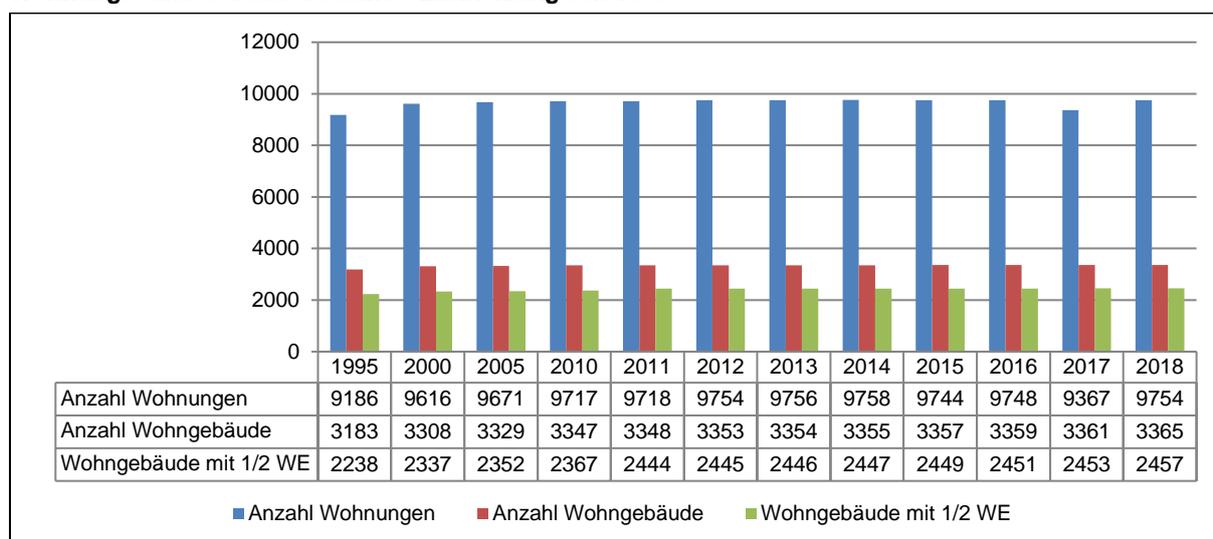
1.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Grundlage der Betrachtung bilden zum einen die Daten des Statistischen Landesamtes und zum anderen die Angaben (eigene Erhebung) der Stadtverwaltung. Zur Betrachtung des Wohnungsmarktes sind neben den demografisch bedingten Nachfragegrößen die quantitativen und qualitativen Angebote an Wohnraum sowie die Haushaltsgrößen von Bedeutung.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Löbau zum Datenstand 31.12.2018 einen Bestand von 9.754 Wohnungen in 3.365 Wohngebäuden. Basis der Wohngebäude- und Wohnungsbestandsfortschreibung sind die Daten des Zensus 2011, im Rahmen dessen erstmalig seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung vom 30.09.1995 wieder Angaben erhoben worden sind.

Eine Übersicht zur gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung stellt die Tabelle 4.2.01.1 im Anhang dar.

Wohnungs- und Gebäudebestand - Entwicklung seit 1995



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen GENESIS, eigene Darstellung; 2019

Die Anzahl der Wohnungen ist bis 2018 angestiegen, nur im Jahr 2017 kam es zu einem starken Rückgang an Wohnungen. Die Anzahl der Wohngebäude steigt seit 2010 zwar gering, aber kontinuierlich an. Ein leichter Anstieg ist auch bei den Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohneinheiten der Fall.

Die Zahl an Wohnungen erhöhte sich im Zeitraum seit 1995 um ca. 6 %, wobei der Höchststand aktuell 2018 erreicht wurde. Die Anzahl an Wohngebäuden erhöhte sich seit dem Jahr 1995 ebenfalls um knapp 6 %. Der Anteil der Wohngebäude mit 1- und 2-Wohnungen (Einfamilienhäuser) betrug 2018 ca. 73 %. Die Zunahme ist überwiegend in Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen.

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ab 2000 gestaltete sich unterschiedlich. Insgesamt wurden 54 neue Wohngebäude und 41 neue Nichtwohngebäude in diesem Zeitraum errichtet. Der Zuwachs an Wohnungen beträgt 121 WE. Der größte Zuwachs ist in den Jahren 2000 bis 2003 sowie im Jahr 2009 zu verzeichnen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der Zielsetzung der Umnutzung im Bestand wird der Neubau in den nächsten Jahren auf relativ geringem Niveau verbleiben.

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellung		
	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*
2000	12	16	1	9	17	4
2001	5	24	3	4	8	1
2002	1	8	2	5	19	1
2003	2	8	3	10	26	1
2004	2	4	3	1	1	2
2005	2	2	4	-	3	2
2006	5	7	7	5	15	6
2007	2	20	4	2	2	1
2008	-	3	5	1	2	3
2009	3	5	1	2	20	1
2010	4	5	6	4	6	4
2011	2	4	6	1	1	3
2012	-	1	1	1	1	4
2013	-	-	-	1	2	1
2014	-	-16	3	-	2	4
2015	3	5	1	1	-14	2
2016	2	2	-	2	4	-
2017	4	4	3	2	2	-
2018	1	16	2	3	4	1
Summe	50	118	55	54	121	41
Mittelwert	2,63	6,21	2,89	2,84	6,37	2,16
Mittelwert 2007-2018	1,75	4,08	2,67	1,67	2,67	2,00

* einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, GENESIS, eigene Darstellung; 2019

Anmerkung: Die in der Tabelle dargestellten negativen Werte in den Jahren 2014 und 2015 sind durch Abbruchmaßnahmen von Wohneinheiten zu erklären, die hier mit reingerechnet werden. Die genannten Angaben stellen nur den statistischen Datenstand dar und entsprechen nicht den tatsächlichen Daten der Stadt Löbau.

Anlage

- Tab.: 4.2.01.1 Wohnraumentwicklung

1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Jahr	Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Veränderung WE gegenüber Vorjahr **	WF in 100 m ²	Veränderung gegenüber Vorjahr **	EW	WF in m ² je EW **	WF in m ² je WE **
2000	3308	9911		6729		19496	34,51	67,89
2001	3313	9919	+0,8	6738	+0,13	19013	35,44	67,93
2002	3318	9938	+0,19	6754	+0,24	18871	35,79	67,96
2003	3327	9962	+0,24	6778	+0,36	18624	36,39	68,04
2004	3328	9963	+0,01	6780	+0,03	18455	36,74	68,05
2005	3329	9966	+0,03	6782	+0,03	18022	37,63	68,05
2006	3335	9981	+0,15	6793	+0,16	17695	38,39	68,06
2007	3337	9983	+0,02	6795	+0,03	17278	39,33	68,07
2008	3339	9985	+0,02	6801	+0,09	16980	40,05	68,11
2009	3341	10005	+0,20	6817	+0,24	16639	40,97	68,14
2010	3347	10010	+0,05	6830	+0,19	16283	41,95	68,23
2011	3348	9753	-2,57	6936	+1,55	15748	44,04	71,12
2012	3353	9754	+0,01	6938	+0,03	15638	44,37	71,13
2013	3354	9756	+0,02	6940	+0,03	15531	44,68	71,14
2014	3355	9758	+0,02	6947	+0,10	15288	45,44	71,19
2015	3357	9744	-0,14	6950	+0,04	15353	45,27	71,33
2016	3359	9748	+0,04	6953	+0,04	15127	45,96	71,33
2017	3361	9750	+0,02	6956	+0,04	14906	46,67	71,34
2018	3365	9754	+0,04	7248	+4,20	14643	49,50	74,31

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

** eigene Berechnungen; Stand 2019

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, GENESIS, Angabe für aktuelles Gemeindegebiet; 2019

Anmerkung: Die in der Tabelle dargestellten negativen Werte im Jahr 2011 sind auf Korrekturen im Rahmen des Zensus 2011 zurückzuführen. Die negativen Werte in 2015 sind durch Abbruchmaßnahmen von Wohneinheiten zu erklären. Die genannten Angaben stellen nur den statistischen Datenstand dar und entsprechen nicht den tatsächlichen Daten der Stadt Löbau.

Die Wohnfläche je Einwohner ist vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2018 kontinuierlich gestiegen, auch aufgrund sinkender Einwohnerzahlen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg ebenfalls stetig an. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anpassung erfolgte im Rahmen des Zensus. Aufgrund der Erhöhung der dargestellten Wohnfläche in m² sowie der geringeren Anzahl der Wohnungen (ab dem Zensusjahr 2011) sind auch die Angaben zur Wohnfläche je Einwohner/je WE 2011 stark gestiegen. Dies bedeutet jedoch einen rein statistischen Zuwachs. Die Veränderung ist durch die Fortschreibung seit 1995 kontinuierlich erfolgt, kann aber rückwirkend und vergleichend nicht dargestellt werden.

Die Stadt Löbau verfügte zum 31.12.2018 über einen statistischen Wohnungsbestand von 9.754 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von nunmehr 74,31 m². Aufgrund des Wohnflächenbestandes mit 724.800 m² (2018), stand jedem Einwohner statistisch eine Wohnfläche von 49,50 m² zur Verfügung. Diese Größe stieg aufgrund gesunkener Einwohnerzahlen konstant. Dieser Wert ist allerdings mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leeren Wohneinheiten einfließt.

Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum niedriger. Bei durchschnittlichen 74,31 m² pro Wohnungen würden jedem Einwohner in bewohnten Wohnungen ca. 45,10 m² (bei ca. 1.291 WE leerstehend) zur Verfügung stehen.

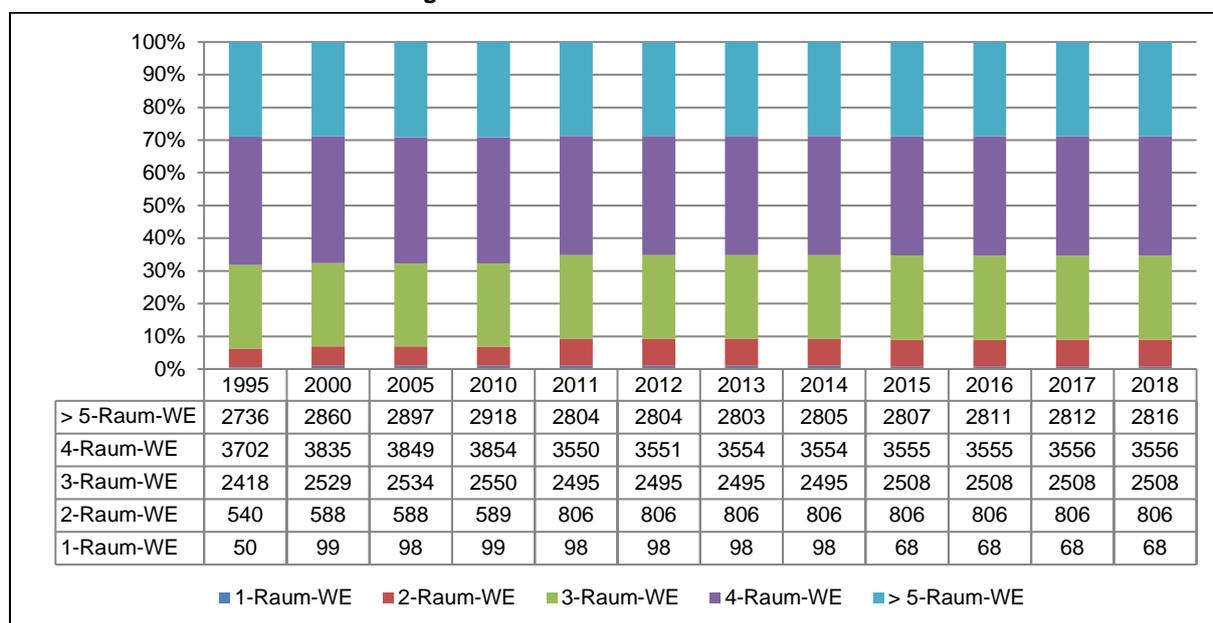
Die teilweise prägnanten Veränderungen sind auf Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen von 1995 zurückzuführen.

Dabei fließen zum einen methodische Änderungen beim Zensus 2011 mit ein wie:

- Änderung der Wohnungsdefinition (sonstige Wohneinheiten werden nicht mehr erhoben)
- Änderung bezüglich der Erhebung der Statistischen Raumanzahl (Statistische Raumanzahl beinhaltet die Wohnräume einschließlich der Küche)
- Änderung der Grundgesamtheit der Wohnungsbestandsfortschreibung (erstmals Berücksichtigung von Wohnheimen mit i. d. R. kleineren Wohnungen).

Das Statistische Landesamt definierte bis zum Zensus 2011 Wohnräume als Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² aufweisen. Zu den Wohnräumen zählen danach sowohl Zimmer (z. B. Wohn- und Schlafräume) als auch Küchen (auch unter 6 m² Wohnfläche). Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m². Da Küchen im Allgemeinen jedoch nicht als separate Räume ausgewiesen werden, entsprechen die 2-RWE laut Statistischem Landesamt z. B. 1-RWE nach üblicher Definition der Wohnungsunternehmen bzw. der Kommunen.

Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2019

In Löbau erfolgte die statistische Anpassung in allen Wohnungsgrößen. Am größten war die Veränderung der Zwei-Raum-Wohnungen im Vergleich zu 1995. Der Bedarf an kleineren Wohnungen wächst. Einen deutlichen Rückgang gab es im Bereich der 4-Raum-Wohnungen. Die Anzahl der 5- und Mehr-Raum-Wohnungen und die der 3-Raum-Wohnungen stiegen im Vergleich zu 1995 leicht an.

1.3 Baualter und Bausubstanz

Der Wohnungsbestand für die gesamte Stadt wurde zuletzt umfassend im Rahmen des Zensus am 09.05.2011 erhoben. 1995 fand bereits eine Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen statt. Bei der Datengegenüberstellung 1995 zu 2011 ist festzustellen, dass größere Abweichungen bei der Gebäude- und Wohnungszählung vor allem in der Baualtersklasse bis 1918 bestehen. Zu beachten ist, dass im Rahmen des Zensus 2011 auch eine Neubewertung der Baualtersklassen vorgenommen worden ist. Die zum Teil starken Veränderungen in den Baualtersklassen sind daher nicht gänzlich auf etwaige Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

1995

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 1995 (%)	reine Wohnungen	Anteil 1995 (%)
bis 1918	1 319	41,1	3 413	37,1
1919 - 1948	773	24,1	1 512	16,5
1949 - 1978	702	21,9	2 685	29,2
1979 - 1990	247	7,7	1 149	12,5
1991 - 1995	168	5,2	432	4,7
gesamt	3 209	100	9 191	100

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 30.09.1995, reine Wohnungen
Statistisches Landesamt Sachsen

2011

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 2011 (%)	reine Wohnungen	Anteil 2011 (%)
bis 1918	970	28,9	2 699	27,3
1919 - 1948	794	23,6	1 679	16,9
1949 - 1978	625	18,6	2 329	23,5
1979 - 1990	405	12,1	1 838	18,6
1991 - 1995	219	6,5	562	5,7
1996 - 2000	263	7,8	640	6,5
2001 u. später	82	2,4	144	1,5
gesamt	3 358	100	9 891	100

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 09.05.2011, reine Wohnungen
Statistisches Landesamt Sachsen

Nach dem Zensus 2011 entstand der größte Teil der Wohngebäude (ca. 52 %) und des Wohnungsbestandes (ca. 44 %) in der Stadt Löbau bis 1948. Zwischen 1949 und 1978 entstanden fast 19 % der Wohngebäude und knapp 24 % der Wohnungen in der Stadt.

Die Wohngebäude und Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, nehmen auch einen wichtigen Anteil ein. Nach 1991 sind etwa 1.346 WE neu gebaut worden. Aktuell beträgt der Anteil der nach 1991 errichteten Wohngebäude 16,7 %, der Anteil an Wohnungen 13,7 %.

1.4 Haushaltsstruktur

Mit dem **Zensus 2011** wurden die Haushaltsgrößen und verschiedene Indikatoren aufgenommen:

Merkmal für Löbau	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	absolut	%	absolut	%	
Insgesamt	8 112	100	15 694	100	1,9
Haushaltsgröße					
Einpersonenhaushalte	3 270	40,3	3 270	20,8	1,0
Mehrpersonenhaushalte	4 842	59,7	12 424	79,2	2,6
mit ... Personen					
2	3 076	37,9	6 152	39,2	2,0
3	1 047	12,9	3 141	20,0	3,0
4 und mehr	719	8,9	3 131	20,0	4,4
Familienform des Haushalts					
Einpersonenhaushalte	3 270	40,3	3 270	20,8	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	133	1,6	279	1,8	2,1
Paare	3 959	48,8	10 163	64,8	2,6
Paare ohne Kinder	2 554	31,5	5 173	33,0	2,0
Paare mit Kindern	1 405	17,3	4 990	31,8	3,6
Alleinerziehende	689	8,5	1 681	10,7	2,4
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	61	0,8	301	1,9	4,9
Kinder im Haushalt					
ohne Kinder	5 972	73,6	8 783	56,0	1,5
mit Kindern	2 140	26,4	6 911	44,0	3,2
Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt					
ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	5 090	62,7	10 694	68,1	2,1
mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	3 022	37,3	5 000	31,9	1,7
darunter alle Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	2 486	30,6	3 602	23,0	1,4
Personen mit Migrationshintergrund im Haushalt					
ohne Personen mit Migrationshintergrund	7 561	93,2	14 405	91,8	1,9
mit Personen mit Migrationshintergrund	551	6,8	1 289	8,2	2,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Übersicht nach Stadtteilen

Ortsteil	Einwohner	Haushalte	Personen in Haushalten	Personen je Haushalt
Löbau gesamt	16.019	8.112	15.694	1,9
Altcunnewitz	30	14	30	2,1
Altlöbau	924	460	924	2,0
Bellwitz	138	60	138	2,3
Carlsbrunn	134	54	133	2,5
Ebersdorf	1.116	501	1.115	2,2
Eiserode	134	58	133	2,3
Georgewitz	109	56	109	1,9
Glossen	117	56	117	2,1
Großdehsa	346	144	346	2,4
Kittlitz	965	451	963	2,1
Kleinrameritz	137	65	137	2,1
Krappe	39	18	39	2,2
Laucha	48	18	48	2,7
Lautitz	165	74	165	2,2
Löbau-Mitte	2.404	1.274	2.340	1,8
Löbau-Neustadt	998	541	944	1,7
Löbau-Nord	1.840	903	1.729	1,9
Löbau-Ost	2.361	1.235	2.340	1,9
Löbau-Süd	2.800	1.579	2.730	1,7
Löbau-West	105	50	105	2,1
Mauschwitz	46	21	46	2,2
Nechen	46	26	46	1,8
Neucunnewitz	21	10	21	2,1
Neukittlitz	34	13	34	2,6
Oelsa	264	107	264	2,5
Oppeln	86	40	86	2,2
Rosenhain	507	237	507	2,1
Wohla	105	47	105	2,2

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 09. Mai 2011

Die Haushaltgröße unterscheidet sich je nach Ortsteil und reicht von 1,7 Personen je Haushalt in Löbau-Süd bis hin zu 2,7 Personen je Haushalt im Stadtteil Laucha.

Nach den Daten für den Landkreis Görlitz hat sich die Haushaltgröße seit 1995 um knapp 25 % minimiert (1995: 2,5 Einwohner je Haushalt; 2015: 1,8 Einwohner je Haushalt). Durch den Zensus 2011 wurden die Daten nochmals korrigiert. Im Landkreis liegt die Haushaltgröße mit 1,8 leicht unter der von Löbau mit 1,9 Personen pro Haushalt.

Haushaltsstruktur Landkreis Görlitz

Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH	Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH
1995	341,5	139,2	2,5	2008	279,6	138,6	2,0
1995 = 100	100	100	100		81,9	99,6	82,2
2000	328,1	150,0	2,2	2009	275,3	139,6	2,0
	96,1	107,7	89,2		80,6	100,3	80,4
2001	321,9	147,9	2,2	2010	272,8	141,4	1,9
	94,3	106,3	88,7		79,9	101,6	78,6
2002	315,1	148,4	2,1	2011	263,9	138,1	1,9
	92,3	106,6	86,5		77,3	99,2	77,9
2003	307,6	146,0	2,1	2012	259,8	139,9	1,9
	90,1	104,9	85,9		76,1	100,5	75,7
2004	303,6	146,7	2,1	2013	258,9	137,7	1,9
	88,9	105,4	84,4		75,8	98,9	76,6
2005	298,5	148,6	2,0	2014	258,1	138,0	1,9
	87,4	106,8	81,9		75,6	99,2	76,2
2006	292,3	146,7	2,0	2015	256,0	138,4	1,8
	85,6	105,4	81,2		74,9	99,4	72,0
2007	286,5	143,1	2,0	2017	256,6	134,0	1,9
	83,9	102,8	81,6		75,1	96,2	76,2

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angaben für den Landkreis Görlitz; 2018

1.5 Eigentümerstruktur und Wohnungsbestand der Groß-Wohnungseigentümer

Rund 47 % der Wohnungen und knapp 79 % der Gebäude mit Wohnraum befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Ein Viertel der Wohnungen befindet sich im Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen, hierzu gehören auch knapp 9 % der Gebäude. Der Anteil der Gebäude, die dem Bund, dem Land oder Organisationen gehören ist sehr gering.

Merkmal	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
Insgesamt	3 358	100	9 414	100
Eigentümer				
Privatpersonen	2 644	78,7	4 424	46,9
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	148	4,4	613	6,5
Juristische Person des Privatrechts				
Wohnungsgenossenschaft	197	5,8	1 698	18,0
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	34	1,0	182	1,9
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	21	0,6	105	1,1
Juristische Person des öffentlichen Rechts				
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	299	8,9	2 298	24,4
Bund, Land	12	0,4	72	0,7
Organisation ohne Erwerbszweck	3	0,1	22	0,2

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Die **Groß-Wohnungseigentümer** in der **Stadt Löbau** sind:

Die hier dargestellten Bestände der Groß-Wohnungseigentümer betreffen die Neubaugebiete (Teilgebiete 3.1 bis 3.4) sowie weitere Bestände in der Gesamtstadt.

WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz e.G. (31.12.2018)

- Bestand im Teilgebiet 3.1 Löbau-Nord:	170 WE in 3 Gebäuden	Leerstand: 26 WE = 15,3 %
- Bestand im Teilgebiet 3.3 Löbau-Süd 1:	288 WE in 8 Gebäuden	Leerstand: 3 WE = 1,0 %
Bestand Neubaugebiete:	458 WE in 11 Gebäuden	Leerstand: 29 WE = 6,3 %
- Bestand im OT Kittlitz:	48 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 2 WE = 4,2 %
- Bestand im OT Lautitz:	12 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 0 WE = 0 %
- Bestand im OT Kleinradmeritz:	4 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 0 WE = 0 %
weiterer Bestand:	64 WE in 3 Gebäuden	Leerstand: 2 WE = 3,1 %
Bestand gesamt:	522 WE in 14 Gebäuden	Leerstand: 31 WE = 5,9 %

Wobau Wohnungsverwaltung und Bau GmbH (31.12.2018)

- Bestand im Teilgebiet 3.1 Löbau-Nord:	40 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 10 WE = 25,0 %
- Bestand im Teilgebiet 3.2 Löbau-Ost:	477 WE in 13 Gebäuden	Leerstand: 135 WE = 28,3 %
- Bestand im Teilgebiet 3.3 Löbau-Süd 1:	104 WE in 3 Gebäuden	Leerstand: 9 WE = 8,7 %
- Bestand im Teilgebiet 3.4 Löbau-Süd 2:	256 WE in 8 Gebäuden	Leerstand: 22 WE = 8,6 %
Bestand Neubaugebiete:	877 WE in 25 Gebäuden	Leerstand: 176 WE = 20,1 %
weiterer Bestand:	919 WE in 79 Gebäuden	Leerstand: 387 WE = 42,1 %
Bestand gesamt:	1.796 WE in 104 Gebäuden	Leerstand: 563 WE = 31,3 %

WGL Wohnungsgenossenschaft Löbau e.G. (31.12.2018)

- Bestand im Teilgebiet 3.1 Löbau-Nord:	60 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 16 WE = 26,7 %
- Bestand im Teilgebiet 3.2 Löbau-Ost:	342 WE in 8 Gebäuden	Leerstand: 45 WE = 13,2 %
- Bestand im Teilgebiet 3.3 Löbau-Süd 1:	652 WE in 22 Gebäuden	Leerstand: 21 WE = 5,1 %
Bestand Neubaugebiete:	1.054 WE in 31 Gebäuden	Leerstand: 82 WE = 7,8 %
- Bestand im Teilgebiet 2.3 Neustadt	38 WE in 4 Gebäuden	Leerstand: 0 WE = 0 %
- Bestand im Teilgebiet 4.2 Trommlerbusch	11 WE in 2 Gebäude	Leerstand: 0 WE = 0 %
- Bestand im Teilgebiet 6.3 Südl. Teilbereich	9 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 0 WE = 0 %
weiterer Bestand:	58 WE in 7 Gebäuden	Leerstand: 0 WE = 0 %
Bestand gesamt:	1.112 WE in 38 Gebäuden	Leerstand: 82 WE = 7,4 %

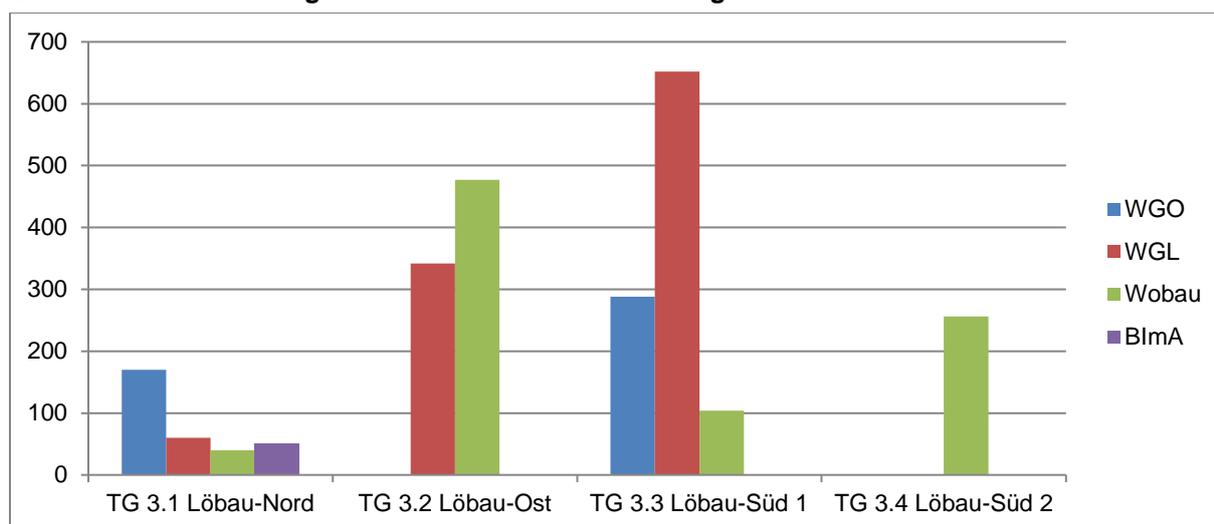
BlmA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (31.12.2017)

- Bestand im Teilgebiet 3.1 Löbau-Nord:	50 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 19 WE = 38,0%
- Bestand im Teilgebiet 7 Ehem. OHS	4 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 0 WE
- Bestand im Teilgebiet 4.2 Trommlerbusch	4 WE in 1 Gebäude	Leerstand: 0 WE
weiterer Bestand:	8 WE in 2 Gebäuden	Leerstand: 0 WE = 0 %
Bestand gesamt:	58 WE in 3 Gebäuden	Leerstand: 19 WE = 32,8 %

Der Wohnungsbestand der vier Groß-Wohnungseigentümer wurde auf Teilgebietsebene mit Stand 12/2018 straßenweise benannt.

Der Wohnungsbestand der vier großen Unternehmen WGO, Wobau, WGL und BlmA beträgt in den Neubaugebieten insgesamt **2.439 WE in 68 Gebäuden**. Die WGO verfügt über weitere Bestände in den Ortsteilen Kittlitz, Lautitz und Kleinradmeritz, die Wobau hat weitere Bestände in der Innenstadt, im Stadtgebiet Neustadt, Löbau-West, Alt Löbau und im Ortsteil Ebersdorf. Die WGL hat im Stadtgebiet Neustadt, Trommlerbusch und Südl. Teilbereich weitere Bestände. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in den Teilgebieten Trommlerbusch und Ehem. OHS.

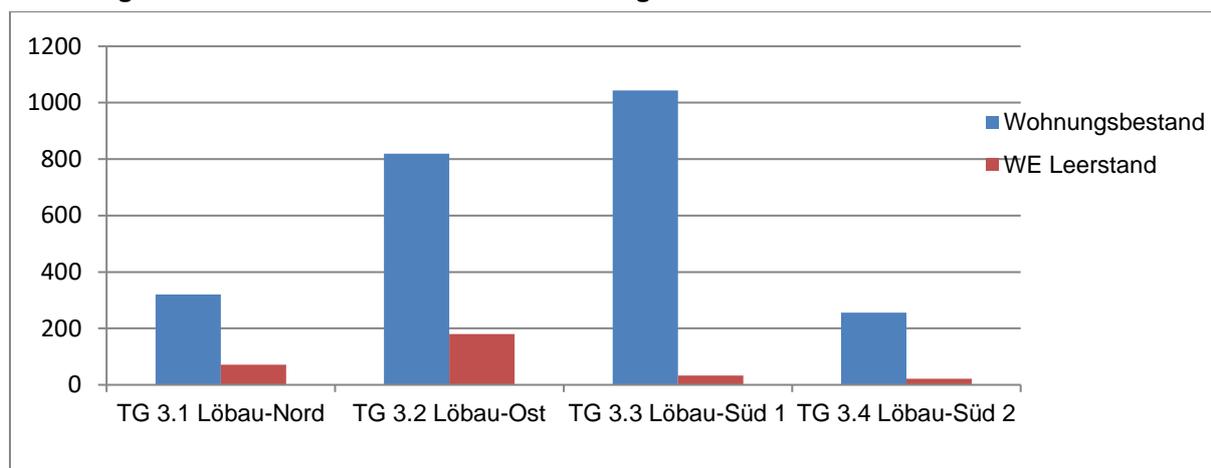
In den Neubaugebieten in Löbau hat die Wohnungsgenossenschaft Löbau e.G. den größten Bestand mit 1.054 WE in 31 Gebäuden zu verzeichnen, vorwiegend in Löbau-Ost und Löbau-Süd 1. Die Wohnungsverwaltung und Bau GmbH hat ihren größten Wohnungsbestand in Löbau-Ost und in Löbau-Süd 1 und 2. Der Wohnungsbestand der WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz e.G. konzentriert sich auf das Stadtgebiet Löbau-Nord und Löbau-Süd 1.

Übersicht der Verteilung des Bestandes in den Neubaugebieten

Quelle: Wohnungsunternehmen/die STEG Stand: 31.12.2018

Des Weiteren wurden für die Teilgebiete im Jahr 2018 der Leerstand an Wohneinheiten aufgenommen und ausgewertet.

Wohnungsbestand und Leerstand in den Neubaugebieten



Quelle: Wohnungsunternehmen/die STEG Stand: 31.12.2018

Das Teilgebiet Löbau-Süd 1 verfügt mit Stand 12/2018 über 1.044 Wohnungseinheiten in 33 Gebäuden. Im Teilgebiet Löbau-Ost wurden 819 Wohneinheiten in insgesamt 21 Gebäuden erfasst.

Den größten Wohnungsleerstand verzeichnen die Teilgebiete Löbau-Ost und Löbau-Nord mit jeweils ca. 22 % Anteil am Wohnungsbestand. Der Leerstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben aus ihrem Bestand im Teilgebiet 3.1 Löbau-Nord (50 WE in 1 Gebäude) beträgt fast 38 %.

Laut Angabe der Stadt Löbau wurden im Zeitraum von 2004 bis 2019 846 WE in Wohnheimen und 506 WE in Wohngebäuden, davon 371 WE in Geschosswohngebäuden, abgebrochen. Die Wohnungsverwaltung und Bau GmbH (Wobau) hat in den Jahren 2016 bis 2019 in Löbau-Ost insgesamt acht Wohnblöcke mit insgesamt 331 WE abgebrochen (Händlerstraße, Lortzingstraße, Mozartstraße).

1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Zur Einschätzung der Entwicklung der Wohnnebenkosten wird der Verbraucherpreisindex Sachsen herangezogen. Hierin sind Angaben zur Entwicklung der wesentlichen Nebenkosten enthalten.

Festzustellen ist, dass von 2005 bis 2015 wesentliche Preissteigerungen bei den Wohnungsnebenkosten und den Kosten für Haushaltsenergie stattgefunden haben.

	Wohnungsnebenkosten	davon						
		Wasser	Abwasser	Müllabfuhr	Grundsteuer	Straßenreinigung	Schornsteinfegergebühr	Sonstige Nebenkosten
Wägungsanteil in %	31,07	7,92	9,79	6,87	3,08	1,14	0,65	1,62
2005	92,0	97,8	95,9	90,2	99,0	75,3	56,9	91,7
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2015	106,4	103,1	104,5	111,0	109,8	106,6	106,1	106,5
2019	103,3	103,6	99,1	102,1	105,9	102,3	102,3	105,4

Wohnungsnebenkosten (Basis 2010 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2020

	Haushalts- energie	darunter				
		Strom	Gas	Heizöl	Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme	Steinkohle, Koks und Braunkohle
Wägungs- anteil in ‰	68,19	26,21	14,46	11,11	15,36	0,43
2005	78,8	74,2	85,1	79,6	82,0	90,6
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2015	107,1	115,0	101,4	89,9	110,9	107,1
2019	99,6	101,8	95,6	105,1	93,6	97,1

Haushaltsenergie (Basis 2010 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2020

1.7 Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale

Wohnungsl Leerstand laut Zensus 2011

Im Jahr 1995 standen für 20.678 Einwohner in der Stadt Löbau 9.357 Wohnungen zur Verfügung, das ist eine WE pro 2,2 Einwohner. Laut dieser Gebäude- und Wohnraumzählung lag die Leerstandsquote bei **7,8 %** (791 WE leerstehend). (Quelle: GWZ 1995; Statistisches Landesamt Sachsen). Nach Zensus 2011 beträgt die Leerstandsquote **13,7 %** (1.291 WE leerstehend), eine Steigerung um 5,9 %.

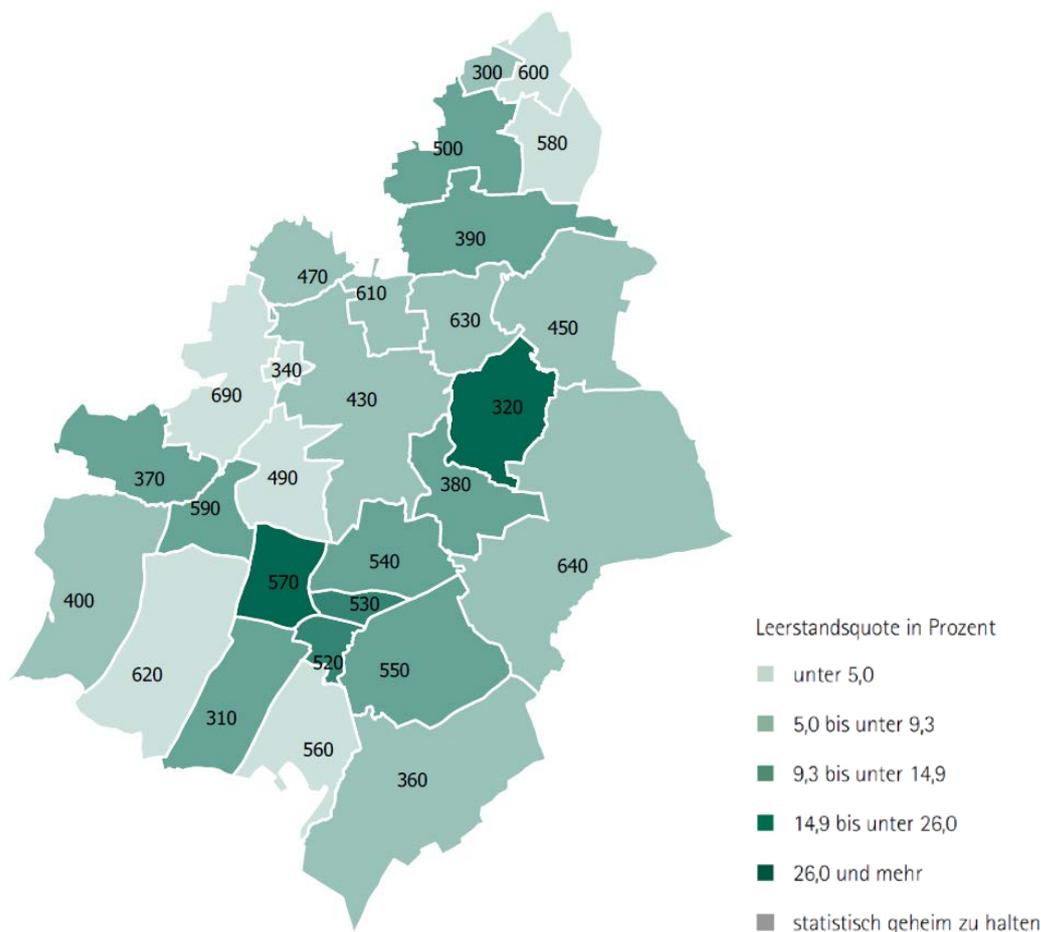
Der Leerstand konzentriert sich neben einzelnen Ortsteilen vor allem auch im Stadtkern und in den Neubaugebieten. Über 43 % der leer stehenden Gebäude sind im Eigentum der Groß-Wohnungsunternehmen. Hier werden auch die größten Herausforderungen bei gleichzeitig weiter sinkenden Einwohnerzahlen liegen.

Vor dem Hintergrund der bereits reduzierten Einwohnerzahl und bei einer noch weiter steigenden Leerstandsquote ist davon auszugehen, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Prognose nur noch teileräumlich von einem Neubaubedarf in den nächsten Jahren auszugehen ist.

Erschwerend für die Auswertung ist die Tatsache, dass keine flächendeckende Erhebung des Gebäudebestands vorliegt. Ein umfassendes Wohnungs- und Gebäudemanagement bzw. Leerstandsmanagement ist daher nicht möglich.

Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung sowie im Zusammenhang mit der Erstellung von Gebietskonzepten für Teilräume sind einzelne, komplett leerstehende Objekte aufgenommen worden, auch im Zusammenhang mit der Erfassung von Brachen im Rahmen des Flächenpotenzialkatasters sowie der Baulücken im Rahmen des Baulückenkatasters. Es wird empfohlen, die vorhandenen Daten in den nächsten Jahren im Rahmen einer flächendeckenden und regelmäßigen Wohnungs- und Gebäudebestandserfassung zu aktualisieren und zu vervollständigen. Damit lassen sich etwaige Stadtumbau- bzw. Rückbaumaßnahmen sowie die vorhandenen Potenziale für Neubau (insbesondere Baulücken) besser lokalisieren.

In der folgenden Grafik wird die unterschiedliche Verteilung des Wohnungsl leerstandes innerhalb des Stadtgebietes deutlich sichtbar:



Quelle: Gemeindeblatt Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014; Statistisches Landesamt Sachsen

In der folgenden Tabelle ist die Wohnungsbestands- und Leerstandserfassung des Zensus 2011 für die einzelnen Ortsteile aufgeführt. Dabei weisen die Ortsteile Mauschwitz und Neucunnewitz (mit allerdings nur 16 bzw. 9 Wohngebäuden) keinen Leerstand auf und Löbau-West mit 32,9 % und Bellwitz mit 30,5 % die höchsten Quoten. Insgesamt wird der Leerstand der Stadt Löbau mit 13,7 % angegeben.

Übersicht nach Stadtteilen

Stadt Stadtteil	Wohngebäude	darin reine WE	WE je Gebäude	EW je WE	WF je WE	WF je EW	Leerstandsquote
Löbau gesamt	3.355	9.416	2,8	1,7	73,6	43,3	13,7
Alt��unnewitz	14	15	1,1	2,0	105,9	53,0	6,7
Altlöbau	248	534	2,2	1,7	75,1	43,4	13,1
Bellwitz	52	82	1,6	1,7	80,6	47,9	30,5
Carlsbrunn	50	58	1,2	2,3	101,7	44,0	3,4
Ebersdorf	425	535	1,3	2,1	96,9	46,4	7,3
Eiserode	41	67	1,6	2,0	84,1	42,1	13,4
Georgewitz	34	63	1,9	1,7	87,0	50,3	11,1
Glossen	53	67	1,3	1,7	86,4	49,5	11,9
Großdehsa	125	153	1,2	2,3	96,2	42,5	7,2

Stadt Stadtteil	Wohngebäude	darin reine WE	WE je Gebäude	EW je WE	WF je WE	WF je EW	Leerstandsquote
Kittlitz	300	491	1,6	2,0	89,2	45,4	6,3
Kleinradmeritz	61	69	1,1	2,0	91,0	45,8	8,7
Krappe	15	22	1,5	1,8	93,4	52,7	9,1
Laucha	18	20	1,1	2,4	108,5	45,2	5,0
Lautitz	61	85	1,4	1,9	86,3	44,4	14,1
Löbau-Mitte	339	1.660	4,9	1,4	70,5	48,7	26,0
Löbau-Neustadt	117	683	5,8	1,5	65,0	44,5	25,3
Löbau-Nord	386	1.014	2,6	1,8	72,0	39,7	10,3
Löbau-Ost	258	1.483	5,7	1,6	68,0	42,7	14,9
Löbau-Süd	316	1.709	5,4	1,6	61,0	37,3	4,3
Löbau-West	33	76	2,3	1,4	77,9	56,4	32,9
Mauschwitz	16	22	1,4	2,1	88,3	42,2	0
Nechen	15	30	2,0	1,5	65,6	42,8	13,3
Neucunnewitz	9	10	1,1	2,1	106,4	50,7	0
Neukittlitz	12	13	1,1	2,6	77,8	29,8	7,7
Oelsa	91	113	1,2	2,3	95,4	40,8	4,4
Oppeln	37	43	1,2	2,0	88,6	44,3	9,3
Rosenhain	199	252	1,3	2,0	93,9	46,7	7,9
Wohla	30	47	1,6	2,2	93,1	41,7	4,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 09.05.2011, Gebietsstand am 01.01.2014

Aktuelle Leerstandserfassung 2018

Insgesamt besteht in der Stadt Löbau ein Überangebot an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Für die Neubaugebiete wurde zum 31.12.2018 der Gesamt-Wohnungsbestand einschließlich Wohnungs- und Gebäudeleerstand erfasst. Bezogen auf die Anzahl von 2.723 WE ergibt sich mit 459 WE ein durchschnittlicher Wohnungsleerstand von knapp 16,9 %.

Prozentual ist der erfasste Wohnungsleerstand wie folgt verteilt (31.12.2018):

	Teilgebiet			
	3.1 Löbau - Nord	3.2 Löbau - Ost	3.3 Löbau – Süd 1	3.4 Löbau – Süd 2
Wohnungsleerstand (in Prozent)	25,9	32,3	3,0	7,8

Quelle: Stadtverwaltung; eigene Berechnungen

Der Wohnungsleerstand ist in der gesamten Stadt sowie in den Neubaugebieten sehr unterschiedlich verteilt. Während bei unsaniertem Gebäude- und Wohnraumbestand und in Gebäuden, die bis 1918 errichtet wurden, eine Leerstandsquote zum Teil von über 50 % zu verzeichnen ist, beträgt die Leerstandsquote in den Gebieten des komplexen Wohnungsbaus (Ende der 1950er- bis Anfang der 1990er-

Jahre erbaut), zwischen 3,0 % im Teilgebiet Löbau-Süd 1 und 32,3 % im Teilgebiet Löbau-Ost. In Löbau-Nord beträgt die Leerstandsquote 25,9 %.

Der relativ geringe Leerstand und auch Einwohnerrückgang in Löbau-Süd 1 und Löbau-Süd 2 sind auf den hohen Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen sowie die relative Überalterung der Bewohner in diesen Gebieten im Vergleich zur gesamtstädtischen Situation zurückzuführen. Damit sind auch geringe Fortzüge und Treue zum Wohngebiet verbunden.

Im teil- oder unsanierten Wohnungsbestand tragen ursächlich preiswerte Mieten noch zur Auslastung des Bestandes bei.

Während die Wohnungsunternehmen im Jahr 2008 noch eine Reduzierung des Wohnungsbestandes als mittel- bis langfristig relevant einschätzten, wurden nun bereits Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Besonders im Teilgebiet Löbau-Ost erfolgten in den Jahren 2016 - 2018 Rückbaumaßnahmen durch die Wohnungsverwaltung und Bau GmbH. Für das Jahr 2019 waren weitere Rückbaumaßnahmen der Blöcke Lortzingstraße 1 - 7, 9 - 13 und 15 - 19 geplant.

Derzeit ist der Wohnungsleerstand in den Teilgebieten Altstadt, Innenstadt und Neustadt trotz fortgeschrittenem Sanierungsstand im noch unsanierten Bestand hoch. Die Ursachen sind des Weiteren auch darin zu sehen, dass das innerstädtische Wohnumfeld nicht ausreichend auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt ist (u. a. ungenügende Parkmöglichkeiten für Bewohner, Verkehrslärm, wenig Grün- und Ruheazonen in halböffentlichen und privaten Bereichen), vor allem in der Kernstadt.

Seit den Zensus-Angaben 2011 hat sich die Anzahl der Wohngebäude bis zum 31.12.2018 nur um ca. 13 Gebäude erhöht, die Anzahl der Wohnungen nur um 1 WE (nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen, Gebietsstand am 01.01.2019).

2011 lag laut Zensus der Wohnungsleerstand der gesamten Stadt bei **13,7 %** (1.290 WE leerstehend auf 9.416 Wohnungen bezogen).

Der Leerstand beschränkt sich im Wesentlichen auf unsanierten Altbau, vorwiegend in Mehrfamilienhäusern und brachgefallene Gebäude. Die Entwicklung insgesamt kann nur schwer abgeschätzt werden. In einigen Gebäuden ist mit Stand 2018 eine klare Unternutzung zu erkennen, wenn nur noch wenige Personen dort wohnhaft sind.

In den Ortsteilen sind in der Mehrzahl ländliche Drei- und Vierseithöfe vorhanden, von denen teilweise nur ein Haus bewohnt werden kann, teilweise sind die Nebengebäude in schlechtem baulichem Zustand. Von den komplett leerstehenden Objekten sind einige als inzwischen ruinös einzustufen. Eine wirtschaftliche Sanierung wird hier kaum mehr möglich sein.

Im Folgenden sind einige ausgewählte Beispiele leerstehender oder auch inzwischen ruinöser Gebäude dargestellt.

[STEG: Fotos ergänzen]

Baulücken nach § 34 als Wohnbauflächenpotenziale

Die in der Stadt Löbau vorhandenen Baulücken im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind unterschiedlich verteilt und haben aufgrund ihrer Lage für eine Wohnbebauung eine differenzierte Qualität in Bezug auf Verkehrslärm und infrastrukturelle Anbindung.

Die Baulücken werden in der Anlage in der Tabelle 4.2.02 dargestellt.

Baulücken sind im gesamten Stadtgebiet vorhanden, besonders in der Innenstadt (Teilgebiet 1), den Stadtrandsiedlungen (Teilgebiet 4) und Altlobau (Teilgebiet 5). Es handelt sich hierbei um Flächen in städtischem sowie in privatem Eigentum. Mit unterschiedlicher Qualität eignen sich alle innerstädtischen Baulücken für eine Nachverdichtung oder auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Im Rahmen eines Flächenmanagements der Stadt sollen die vorhandenen Bauflächen qualitativ bewertet und für die entsprechende Baunutzung definiert werden.

Anlage

- *Übersichtskarte: Gebäude- und Flächenpotenziale*
- *Tabelle 4.2.02 Übersicht der Baulücken in der Kernstadt Löbau*

1.8 Wohnungsbedarf

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognostizierung zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass rein quantitativ kein neuer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird. In Anlehnung an die erstellten Bevölkerungsprognosen und den damit verbundenen Entwicklungsspielräumen muss auch die Wohnungsbedarfsprognose in einem Korridor erstellt werden, der beide Entwicklungsoptionen berücksichtigt.

Der Bestand an Wohnungen ist rechnerisch ausreichend, das Angebot ist jedoch nicht in jedem Fall bedarfsgerecht und wird teilweise nicht den individuellen Bedürfnissen gerecht.

Der Rückbaubedarf wurde auf Basis der aktuellen statistischen Daten für die Gesamtstadt, entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, berechnet. Die zwei Varianten werden dabei in den Tabellen 4.2.03 dargestellt.

Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt, Basis StaLa, Prognose angepasst entsprechen Kap. 2
- StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben auf Grundlage Zensus 2011, Tabelle 4.2.01.1 (angenommen 1.314 WE für 2018)
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2030 0,005 PHH jährlich), Basis entsprechend Tabelle 4.2.01.1
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. 2 WE pro Jahr bis 2030
- Rückbau/Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 1 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Zielleerstandsquoten: 10 % in 2030 (differenzierte Abstufung in positiver/negativer Variante)

Nicht berücksichtigt werden die tendenziell zu erwartende Wohnflächenerhöhung je Einwohner sowie die Nebenwohner, deren Einfluss sich durch die demografische Entwicklung leicht abschwächt. Aufgrund der Fluktuationsrate von 3 % sowie der auch realistisch erreichbaren Zielleerstandsquote von 10 % wird genügend Spielraum für einen höheren Wohnungsbedarf gelassen.

In der **positiven Variante** steigt der Leerstand bis 2030 entsprechend **Tabelle 4.2.03a** auf 1.338 WE oder 13,7 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt etwa 1.771 WE aufgrund der Fluktuationsreserve von allein 233 WE. Um einen Leerstand von 10 % (mit Abstufung entsprechend Tab.) zu erreichen, müssten bis 2030 jährlich ca. 95 WE (insgesamt 1.140 WE) zurückgebaut werden.

In der **negativen Variante** steigt der Leerstand bis 2030 entsprechend **Tabelle 4.2.03b** auf etwa 1.362 WE oder 13,95 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt dann etwa 2.179 WE. Um den angestrebten Leerstand von 10 % (mit Abstufung entsprechend Tab.) trotzdem zu erreichen, müssten bis 2030 jährlich ca. 132 WE (insgesamt 1.581 WE) zurückgebaut werden.

Eine Herausforderung gerade im ländlichen Raum wird zukünftig die hohe Überalterung und die Unternutzung von Gebäuden darstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in vielen Objekten teilweise nur noch Einzelpersonen leben, ein plötzlicher Leerstand daher nicht auszuschließen ist.

Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass zukünftig mit zunehmenden Leerständen zu rechnen ist. Diese Leerstände beinhalten aber auch solche Objekte, die langfristig nicht wieder auf den Markt gebracht werden können (ruinöse Bausubstanz). Auch qualitativ entsprechen die vorhandenen leer stehenden Objekte oftmals nicht den heutigen Anforderungen, insbesondere jüngerer Familien. Es sollten vorrangig Bauwillige bzw. potenzielle Eigentümer gezielt in den Altbau gelenkt und ggf. über Fördermittel unterstützt werden, um den Leerstand weiter zu verringern. Durch die Umnutzung und ggf. notwendige Umbauten wie die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen kann der Bedarf in Zukunft zum Teil abgedeckt werden.

Anlagen

- *Tab.: 4.2.03a Ermittlung Rückbaubedarf (positive Variante)*
- *Tab.: 4.2.03b Ermittlung Rückbaubedarf (negative Variante)*

1.9 Vergleich der Entwicklung der Stadt und Gebietsebene

Bewertung der Entwicklung auf Gebietsebene

Stadtgebiet	Entwicklung
Gebiet 1 Stadtmitte südlich und östlich der Bahnlinie	Die demografische Entwicklung verläuft in der Innenstadt seit 1995 nur leicht negativ (-5,8 % Einwohner im Zeitraum von 1995 bis 2019). In der Gesamtstadt beträgt der Einwohnerverlust seit 1995 dagegen 29,7 %. Durch die Aufwertung der Kernstadt, besondere der historischen Altstadt, Gebäudesanierungen und Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum einschließlich Umfeldgestaltung und Ausbau der Infrastruktur hat das Gebiet weiter an Attraktivität gewonnen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt weiter an.
Gebiet 2 Stadtmitte nördlich und westlich der Bahnlinie	Das Gebiet verzeichnet seit 1995 einen starken Einwohnerverlust (-28,2 % bis 2019). Damit einher geht eine Zunahme des Wohnungsleerstandes bei den Groß-Wohnungsunternehmen. Besonders betroffen ist die Wohnungsverwaltung und Bau GmbH. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen (B 178), weitere Entlastung der B 6 und der Äußeren Bautzener Straße sowie Sanierung des Gebäudebestandes (vorwiegend Altbauten) kann eine Stabilisierung der Entwicklung des Stadtgebietes erreicht werden. Zuwächse an Einwohnern werden gering sein.
Gebiet 3 Neubaugebiete	Am dramatischsten verlief die demografische Entwicklung in den Neubaugebieten. Seit 1995 ist in diesem Gebiet ein Einwohnerrückgang von 42,6 % zu verzeichnen. Damit liegt das Gebiet deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Als Reaktion auf diese Tendenzen fanden seit 2016 Rückbau von Wohnungen durch die Großvermieter statt. Aufgrund der Überalterung der einzelnen Neubaugebiete wird die Leerstandsquote prognostisch weiter steigen. Gleichzeitig wird die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bestehen bleiben.
Gebiet 4 Stadtrandsiedlungen	Die Entwicklung der Stadtrandsiedlungen verläuft unterschiedlich. Während die nördlichen Gebiete Nordwest und Trommlerbusch mit zunehmendem Einwohnerverlust konfrontiert werden, entwickeln sich die östlich und südlich gelegenen Randgebiete stabiler. Besonders das Gebiet „Musiker Viertel“ hat aufgrund seiner Lage am Löbauer Berg Chancen auf ein Einwohnerwachstum.
Gebiet 5 Dorfgebiete Altlobau und Oelsa	Die dörflich geprägten Gebiete werden sich aufgrund der überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse weiterhin relativ stabil entwickeln. Leerstand und Einwohnerrückgang sind durch Fortzüge über die Grenzen der Stadt bedingt. Insgesamt beträgt der Einwohnerrückgang in diesem Gebiet seit 1995 nur 5,7 %. Bis zum Jahr 2007 war sogar ein leichtes Wachstum von 1,9 % vorhanden.
Gebiet 6 Talraum am Löbauer Wasser	Die Gebiete im Talraum am Löbauer Wasser werden sich auch künftig unterschiedlich entwickeln, wobei durch Aufwertungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Landesgartenschau 2012 günstige Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung geschaffen wurden. Derzeit ist besonders der nördliche Teilbereich von hohem Einwohnerverlust und Wohnungsleerstand betroffen. Seit 2007 ist ein Einwohnerzuwachs von 2,7 % in diesem Gebiet zu verzeichnen.
Gebiet 7 Gebiet der ehemaligen OHS	Durch Wegfall des Standortes der Offiziershochschule und den Verlust von Einrichtungen des Kreissitzes ist der Gebäudeleerstand stark gestiegen.

Stadtgebiet	Entwicklung
	Als Wohnstandort ist das Gebiet nicht relevant. Im Gebiet ist ein Asylbewerberheim integriert. Die großen Schwankungen zwischen den Einwohnerzahlen ergeben sich aus dem ständigen Belegungswechsel im Asylbewerberheim.
Gebiet 8 Gewerbegebiete	Als Wohnstandort ist das Gebiet nicht relevant.
Gebiet 9 eingemeindete Ortschaften	Die eingemeindeten Ortschaften Kittlitz, Rosenhain, Ebersdorf, Großdehsa und Eiserode sind überwiegend durch ländliche, überwiegend stabile Siedlungsstrukturen geprägt. Jedoch sind zahlreiche Höfe vom Verfall bedroht. Zu verzeichnender Einwohnerrückgang und Wohnungsleerstand sind die Folge des Fortzuges von Einwohnern über die Stadtgrenze. Die Gebiete werden künftig nur geringe Einwohnerverluste und Wohnungsleerstandsquoten zu verzeichnen haben.

1.10 SWOT-Analyse

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
- in dörflich geprägten Ortsteilen und kernstadtnahen Siedlungsgebieten starke Bindung der Einwohner an ihr Ortsteilgebiet, oft über Generationen	- zunehmender Wohnungsleerstand, unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt, auch aufgrund von ungenügender Wohn- und Verweilqualität in den jeweiligen Wohnquartieren
- erschlossene Wohnbauflächen, Baulücken und Brachen auch im Innenbereich bieten weitere Chancen für Neubau verschiedenster Bedarfsformen	- in einzelnen Stadt- und Ortsteilen Überalterung der Einwohner
- Revitalisierung leer stehender Wohnungen im Innenstadtbereich für individuelle Ansprüche möglich; ausreichender Wohnraum nach Lage, Mietpreis und Wohnungsgröße vorhanden	- Defizite in der Gestaltung des Wohnumfeldes, besonders in Großwohngebieten; teilweise Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm
- innerstädtische Standorte für Nachverdichtung vorhanden	- teilweise schlechte Verkehrsanbindung der Wohnstandorte an die Innenstadt
- Anpassung der Altbausubstanz an den demografischen Wandel	- eingeschränkte Möglichkeiten des Einflusses im privaten Wohnungsbestand (Rückbau / Sanierung)
- Senkung der Betriebskosten durch energieeffiziente Sanierung	- geänderte Ansprüche an Wohnformen - Altbaupotenzial entspricht tlw. nicht der heutigen Nachfrage in Bezug auf Ausstattung, Komfort und Wohnumfeld
- Nutzung des Potenzials vorhandener Gebäude und Brachflächen in integrierten Lagen u. a. für altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen und für Zuwanderungen	- zunehmende Überalterung und Singularisierung

1.11 Prognose und Fazit

Um ein attraktives und marktfähiges Wohnungsangebot zu schaffen, ist es erforderlich, den Bestand weiter zu entwickeln, durch qualitative Aufwertung über Gebäude- und Quartierssanierung zu verbessern und ein breiteres Angebot für vielfältige Bedarfe zu erhalten und auszubauen. Das betrifft unterschiedliche Haushaltsgrößen, Sozial- und Einkommenssituationen und Eigentumsformen. Weiterhin gilt es, die Wohnstandortattraktivität durch ein entsprechend entwickeltes Wohnumfeld, gute Umweltbedingungen und gute Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur zu sichern und weiter auszubauen. Löbau muss damit für die eigene Bevölkerung als Wohnstandort eine derartige Attraktivität erreichen, dass Wohnbedarfsversorgung kein Grund für Abwanderungen sein kann. Die Attraktivität als Wohnstandort muss weiter gesteigert werden, um die Zahl an Zuwanderungen in die Stadt auch in Zukunft zu erhöhen. Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind dafür weitgehend gegeben und im Bestand zu verbessern.

Aufgrund des anhaltenden Trends zur Haushaltsverkleinerung kam es in den vergangenen 10 Jahren trotz Bevölkerungsrückgang zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte und damit auch zu einer Erhöhung der Wohnungsnachfrage. Diese Entwicklung wird zwar mittelfristig noch anhalten, langfristig können die Bevölkerungsverluste jedoch nicht mehr durch Haushaltsverkleinerungen und –zuwächse kompensiert werden.

Aufgrund der steigenden Zahl an Single- und 2-Personenhaushalten wird künftig die Tendenz der Nachfrage nach 1- und 2-Raumwohnungen in der Stadt Löbau anhalten bzw. zunehmen.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird tendenziell weiter bestehen, da die Zahl einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in der Region relativ hoch ist.

Den Aussagen der Großwohneigentümer ist jedoch auch zu entnehmen, dass parallel die Nachfrage nach größeren Wohnungen in Altbauten in der Innenstadt steigt und derzeit nicht befriedigt werden kann. Das bedeutet eine Chance für die weitere Sanierung und Belebung der Innenstadt sowie den Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Bausubstanz.

Als Problem hierbei wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Wohnnähe gesehen.

In den ländlichen Ortsteilen der Stadt Löbau, die vorwiegend durch Eigentum in 1- bis 2- und Mehrfamilienhäusern geprägt sind, war die Auslastung des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2000 relativ stabil. Laut statistischer Quellen der Stadtverwaltung Löbau ist seit dem Jahr 2000 jedoch eine Umkehrung des Trends der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Von 1990 bis 2000 betrug der Bevölkerungsrückgang in den Ortsteilen noch -1,8 %, von 2000 bis 2006 dagegen -11,5 % und von 2006 bis 2018 sogar -22,3 %. Ein durchweg negativer Saldo der Geburten- und Sterbefälle, Fortzüge und unsanierte Gebäude sind die hauptsächlichen Ursachen.

Das bedeutet, dass die innerstädtischen Gebiete seit 2000 prozentual gesehen weniger Einwohnerverluste und damit weniger Wohnungsleerstand als die Ortsteile aufweisen.

Diese Verhältniszahlen ergeben sich jedoch vor allem aufgrund der (geringen) Anzahl an Wohneinheiten in den ländlichen Ortsteilen im Vergleich zu denen in den innerstädtischen Gebieten und sind damit nur als Tendenz zu werten.

Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsmarkt der Stadt Löbau weist vielseitige, sowohl städtische als auch ländliche Strukturen in Privatbesitz auf. Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes der Stadt birgt Entwicklungspotenziale bezüglich des allgemeinen Trends hin zu mehr Wohnfläche pro Einwohner und damit zu größeren Wohnungsgrundrissen. Die in den ländlich geprägten Ortsteilen weit über dem Durchschnitt Sachsens liegende Wohnungseigentumsquote (bis zu 100 %; Sachsen: 33 %) trägt zu einer stärkeren Bindung der Bewohner an die Ortschaft bei und wirkt somit Abwanderungstendenzen entgegen. Allerdings umfasst dieser Wohnungsbestand erhebliche Altbaupotenziale, die Wohnungen entsprechen teilweise nicht der heutigen Nachfrage in Bezug auf Ausstattung, Komfort und Wohnumfeld oder sind unterausgelastet.

Größenstruktur und Wohnausstattung

Über 62 % der Wohnungen in Löbau sind nach StaLa-Definition 3- und 4-Raum-Wohnungen und fast 29 % 5-Raum-Wohnungen und größer. In den Ortsteilen sind damit Angebote für die Nachfrage nach individuellen Wohnformen verfügbar. Eine Herausforderung bleibt die Anpassung der Altbausubstanz an den demografischen Wandel. Der Umbau zu altengerechten Wohnungen ist für Privateigentümer (Einzeleigentümer) nur schwer finanzierbar. Aufgrund der zunehmenden Altersarmut ist die Rentierlichkeit von Maßnahmen unsicher.

Baualter und Bausubstanz

Der Anteil an Wohngebäuden, die bis 1948 errichtet wurden, lag in Löbau laut Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 bei 52,5 % (28,9 % bis 1918). Das verdeutlicht den hohen Sanierungsaufwand in allen Ortsteilen, der bis heute mit sichtbaren Erfolgen durchgeführt wird.

Haushaltsstruktur

Die Erfassung der Haushalte und damit Haushaltsgrößen sagt aus, dass auch in den nächsten Jahren die Haushaltsgröße weiter zurückgehen wird. Damit lassen sich auch Parallelen zur Entwicklung des Freistaates erkennen. Dies wird zum Teil auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, mit dem damit in Verbindung stehenden Trend zu eher kleineren und mehr Wohnungen.

Eigentümerstruktur

Rund 47 % der Wohnungen und knapp 79 % der Gebäude mit Wohnraum befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Zur Umsetzung künftiger Baumaßnahmen sind sie zunehmend stärker gefordert. Insbesondere die Eigentümer leerstehender und/oder ruinöser Gebäude sowie von unsanierten Gebäuden sind für künftige Maßnahmen zu aktivieren.

Entwicklung der Wohnnebenkosten

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Durch eine energieeffiziente Sanierung lassen sich die Betriebskosten insgesamt zwar senken, der Kostenaufwand für die Eigentümer bleibt aber hoch und lässt sich nur begrenzt an die Mieter weiterreichen. In den nächsten Jahren ist weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen.

Leerstand und Wohnungsbedarf

1995 betrug der Wohnungsleerstand in der Stadt Löbau 7,8 % und lag damit unter dem sachsenweiten Durchschnitt von 9,1 % sowie dem Durchschnitt des Landkreises Görlitz von 10,2 %. Von 9.357 Wohnungen standen 791 WE leer.

Im Jahr 2011 betrug die Leerstandsquote der Stadt Löbau 13,7 %. Der Leerstand liegt damit über dem Sächsischen Durchschnitt (9,9 %) sowie dem Durchschnitt des Landkreises (12,8 %). Die Leerstände konzentrieren sich vor allem in Gebäuden mit einem geringen Sanierungsgrad und in den Neubaugebieten.

Aufgrund der qualitativen Anforderungen einzelner Zielgruppen wird auch künftig die Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. neuen Wohnformen in allen Ortslagen erhalten bleiben. Gleichzeitig muss den Entwicklungen Rechnung getragen werden und auch ein bedarfsgerechter, ortsbildverträglicher Rückbau erfolgen. Dieser muss entsprechend der Zielstellung einer Innenentwicklung realisiert werden. Zu beachten ist, dass aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen ein Rückbau vorrangig von prioritären ruinösen und lange leer stehenden Objekten erfolgen sollte. Eine Nachverdichtung sollte vor allem in Innenbereich stattfinden. Neben Ein- und Zweifamilienhäuser müssen auch altengerechte Wohnformen Berücksichtigung finden.

Die Nachfrage nach Bauland ist weiterhin vorhanden. Eine bedarfsgemäße Ausweisung sollte vorrangig im Innenbereich der Stadt und einzelner Ortsteile mit einer guten Anbindung und Erschließung erfolgen, vorzugsweise auf Baulücken und geeigneten Brachflächen.

2 Konzeption

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. Dabei sind insbesondere die Zielstellungen und Maßnahmen des Fachkonzeptes Städtebau und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Plangebietsbezogene Maßnahmen werden im Kapitel 5 - Umsetzungsstrategie in den Zeit-Kosten-Plänen näher erläutert und hinsichtlich Finanzierung, Priorisierung und Zeitrahmen vertieft.

Allgemeine Ziele

1. **Entwicklung des Wohnstandortes mit besonderer Berücksichtigung seiner Stärken einschließlich Verbesserung des Wohnumfeldes, Gestaltung der Außenräume und Erschließungsanlagen**
 - Maßnahmen zur Entdichtung und zum Rückbau in den Stadtgebieten Löbau-Nord und Löbau-Ost nach Bedarf
 - vorrangig Verdichtung im Innenbereich der Stadt und einzelner Ortsteile mit einer guten Anbindung und Erschließung, vorzugsweise auf Baulücken und Brachflächen
2. **Sanierung des Gebäudebestandes in den Stadtteilen und Wiederbelebung leerstehender Wohn- und Geschäftshäuser sowie ländlicher Höfe in den Ortsteilen**
 - Nutzung des umfangreichen Potenzials der vorhandenen Gebäude und Brachflächen in integrierten Lagen (Innen- vor Außenentwicklung)
 - Erhalt der typischen Drei- und Vierseitenhöfe
 - Kommunikation der Potenziale und Vermarktung von Objekten
 - Um- und Wiedernutzung dörflicher Bausubstanz zu Wohnzwecken
 - kontinuierliche Abstimmung und Abwägung zwischen Belangen des Denkmalschutzes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit
3. **Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes**
 - kontinuierliche Prüfung des Wohnbauflächenangebotes entsprechend der vorhandenen Erhebung und zielgerichtete Bebauung vorhandener Flächenpotenziale
 - Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs vor allem durch Lückenschließungen, durch Umbau und Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden
 - Berücksichtigung der Bedürfnisse von älteren Menschen (Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Betreuung) sowie von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten (preiswerter, nur teilsanierter Wohnraum, Ausstattungsgrad)
 - Erhalt, Entwicklung und Ausbau von Gebäuden für Mehrgenerationenwohnen
 - keine neuen Flächenausweisungen

- weitere Aufwertung des Wohnumfeldes in den Stadtgebieten, vor allem der Innenstadt (Spielplätze, Parkplätze, Grün)
- Bereitstellung von saniertem und bezahlbarem Wohnraum
- Anbau von Balkonen
- PKW-Stellplätze in Wohnnähe

4. Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien

- Erhöhung der Energieeffizienz vor allem im Bestand
- Nutzung erneuerbarer Energien

Einteilung der Wohngebiete der Stadt Löbau in Gebietskategorien

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen wurden Wohngebiete der Stadt Löbau in folgende Gebietskategorien eingeteilt:

- **Aufwertungsgebiete:** Wohngebiet Altstadt; Löbau-Süd 1; Löbau-Ost (teilw.); Löbau-Nord (teilw.); Neustadt
- **Erhaltungsgebiete:** Zittauer Vorstadt; Südliche Innenstadt
- **Vorhaltegebiete/Rückbaugelände:** Löbau-Ost (teilw.); Löbau-Nord (teilw., 2 hintere Blöcke)

Maßnahmen

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum			Priorität 1=hoch 2=mittel 3=gering	Strategie- gebiet
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Maßnahmen zur Entdichtung und zum Rückbau in den Stadtgebieten Löbau-Nord und Löbau-Ost nach Bedarf	x	x		1	Löbau-Nord, Löbau-Ost
Schaffung von mehr barrierefreien und altersgerechten Wohnräumen (mit teilw. betreutem Wohnen)	x	x	x	1	Gesamtstadt
Sicherung des Bestandes in den Stadtteilen - Flächenausweisungen für weitere Entwicklungen bei nachgewiesenem Bedarf	x	x	x	2	Gesamtstadt
weitere Aufwertung des Wohnumfeldes in den Stadtgebieten; vor allem der Innenstadt: Spielplätze, Parkplätze, Grün	x	x	x	2	Gesamtstadt
Bereitstellung von saniertem und bezahlbarem Wohnraum	x	x	x	2	Gesamtstadt
PKW-Stellplätze in Wohnungsnähe, Anbau von Balkonen	x	x	x	2	Löbau-Nord, Löbau-Ost
Entwicklung des Wohngebietes Löbau-Süd 1: Verbesserung der Wohnbedingungen der überwiegend älteren Bewohner - selbstbestimmtes Wohnen im Alter		x	x	2	Löbau-Süd

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum			Priorität 1=hoch 2=mittel 3=gering	Strategie- gebiet
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Anbieten alternativer Wohnformen durch Kombination unterschiedlicher Wohnungstypen und Schaffung gemeinschaftlicher Nutzungsangebote	x	x	x	2	Gesamtstadt
in Teilgebieten Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Komplettabriss und Geschossreduzierungen, verbunden mit der Zusammenlegung von Wohnungen; altersgerechter Umbau von Wohnungen		x	x	2	Löbau-Ost, Löbau-Nord
vorrangig Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt und einzelner Ortsteile mit einer guten Anbindung und Erschließung, vorzugsweise auf Baulücken und geeigneten Brachflächen	x	x	x	2	Gesamtstadt
technisch-wirtschaftliche Umstellung auf klimaneutrale Heizenergie			x	2	Gesamtstadt
weitere Sanierungs- und energetische Maßnahmen sowie Qualitätsverbesserung Wohnumfeld	x	x	x	2	Gesamtstadt
Zittauer Vorstadt/Südliche Innenstadt: Sanierung und Modernisierung des Quartiers Äußere-Zittauer-Straße 08 bis 22 mit Unterstützung der Städtebauförderung (WGL)		x	x	2	Zittauer Vor- stadt/ Südl. Innenstadt
weitere Ausgestaltung der Wohngebiete und des Wohnumfeldes			x	2	Gesamtstadt
Schaffung neuer Eigenheimstandorte (Grundlage: FNP)			x	2	
Maßnahmen der WGO					
altersgerechter Umbau mit Grundrissänderungen, Duscheneinbau, Außenanlagengestaltung	x			1	Löbau-Nord, Löbau Süd
altersgerechter Umbau mit Grundrissänderungen, Duscheneinbau, Außenanlagengestaltung	x			2	Kittlitz, Klein- radmeritz, Lautitz
weiterer Aufzugseinbau, Erweiterung PKW-Stellplätze im Bereich Daimlerstraße		x		2	Löbau-Nord
Erweiterung PKW-Stellplätze		x		2	Löbau-Süd, Kittlitz, Klein- radmeritz, Lautitz
Maßnahmen der WGL					
Wohnraumaufwertung im Wohnungsbestand durch eine Wohnraumbedarfsanpassung (Modernisierung/ Sanierung)	x	x	x	1	Löbau-Süd 1
Wohnumfeld-Aufwertung mittels Einzelmaßnahmen im Grünbereich; Spielplatzbereich	x	x		1	Löbau-Süd 1
Wohnumfeld-Aufwertung im Parkplatzbereich			x	1	Löbau-Süd 1
(Energetische) Sanierung des Wohngebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes	x	x	x	1	Neustadt

Maßnahmen	Umsetzungszeitraum			Priorität 1=hoch 2=mittel 3=gering	Strategie- gebiet
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Äußere-Zittauer-Straße 08-22	*	*	*	*	Zittauer Vor- stadt/Südl. che Innen- stadt
Maßnahmen der Wobau					
Sanierung des Wohngebäudebestandes und Erneuerung der Heizanlagen		x		1	Neustadt
Wohnraumaufwertung im Wohnungsbestand durch eine Wohnraumbedarfsanpassung (Modernisierung / Sanierung)		x		1	Löbau-Ost
Sanierung und Modernisierung i.R.d. Denkmalschutzes sowie Aufwertung des Wohnumfeldes auf der Äußeren Bautzener Straße, Lessingstraße, Goethestraße	x	x	x	1	Altstadt
Sanierungsmaßnahmen Äußere-Zittauer-Straße			x	2	Zittauer Vor- stadt/ Südl. Innenstadt
Sanierung des Wohngebäudebestandes und Erneuerung der Heizanlagen		x		2	Löbau-Süd 2
Sanierung des Wohngebäudebestandes und Erneuerung der Heizanlagen		x		2	Löbau-Süd 1

2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q
Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil/-konzept		Wohnen					
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept				
2	Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und entsprechender Rahmenbedingungen	Anpassung des Wohnungsmarktes an den Bedarf entsprechend aktueller Standards mit breiter Vermarktung, Fortsetzung der qualitativen Aufwertung der Wohnungen und Gebäude sowie Nutzung der Flächenpotenziale, Vermeidung von Leerstand und Flächenversiegelung	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau ▪ Umwelt 				
1	Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen	Aufwertung des Wohnumfeldes, insbesondere umgebende Wohninfrastruktur	≈ <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">▪ Städtebau</td> <td>▪ Umwelt</td> </tr> <tr> <td>▪ Verkehr</td> <td>▪ Soziales</td> </tr> </table>	▪ Städtebau	▪ Umwelt	▪ Verkehr	▪ Soziales
▪ Städtebau	▪ Umwelt						
▪ Verkehr	▪ Soziales						
3	Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel	Schaffung ausreichender barrierefreier Wohnungen durch entsprechende Anpassung der Wohnungsausstattung, Angebot an neuen Wohnformen zur Aufwertung der Wohnstandorte für alle Altersgruppen	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soziales 				
4	Energieeffizienzsteigerung	Nutzung der Potenziale im Wohnungsbausektor sowohl im Bestand als auch bei Neubau	≈ <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">▪ Städtebau</td> <td>▪ Verkehr</td> </tr> <tr> <td></td> <td>▪ Umwelt</td> </tr> </table>	▪ Städtebau	▪ Verkehr		▪ Umwelt
▪ Städtebau	▪ Verkehr						
	▪ Umwelt						

≈ Synergien ≠ Konflikte

3 Anlagen

Anlagenübersicht

- *Tab.: 4.2.01.1 Wohnraumentwicklung Gesamtstadt*
- *Tab.: 4.2.02 Übersicht der Baulücken in der Kernstadt Löbau (Kurzdarstellung)*
- *Tab.: 4.2.03a Ermittlung Rückbaubedarf*
- *Tab.: 4.2.03b Ermittlung Rückbaubedarf*

Tab. 4.2.01.1 - Wohnraumentwicklung - Gesamtstadt

Tab. 4.2.01.1

Stadt Löbau

Fachkonzept Wohnen		Wohnraumentwicklung											
		1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Einwohnerzahl	absolut	20.678	19.496	18.022	16.283	15.748	15.638	15.531	15.288	15.353	15.003	14.767	14.643
	1990=100%	90,6	85,4	78,9	71,3	69,0	68,5	68,0	67,0	67,2	65,7	64,7	64,1
Anzahl der Haushalte LK	absolut in 1.000	139,2	150,0	148,6	141,4	138,1	139,9	137,7	138,0	138,4	136,8	134,4	132,3
	1995=100%	100,0	107,7	106,8	101,6	99,2	100,5	98,9	99,2	99,4	98,3	96,5	95,0
Einwohner pro Haushalt LK	absolut	2,5	2,2	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9
	1995=100%	100,0	89,2	81,9	78,6	77,9	75,7	76,6	76,2	75,4	76,6	76,9	76,5
Gesamtzahl Wohnungen	absolut in WE	9.446	9.911	9.966	10.010	9.753	9.754	9.756	9.758	9.744	9.748	9.750	9.754
	1995=100%	100,0	104,9	105,5	106,0	103,3	103,3	103,3	103,3	103,2	103,2	103,2	103,3
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	50	99	98	99	98	98	98	98	68	68	68	68
	Anteil in %	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,7	0,7	0,7	0,7
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	540	588	588	589	806	806	806	806	806	806	806	806
	Anteil in %	5,7	5,9	5,9	5,9	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	2.418	2.529	2.534	2.550	2.495	2.495	2.495	2.495	2.508	2.508	2.508	2.508
	Anteil in %	25,6	25,5	25,4	25,5	25,6	25,6	25,6	25,6	25,7	25,7	25,7	25,7
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	3.702	3.835	3.849	3.854	3.550	3.551	3.554	3.554	3.555	3.555	3.556	3.556
	Anteil in %	39,2	38,7	38,6	38,5	36,4	36,4	36,4	36,4	36,5	36,5	36,5	36,5
5- und mehr Raum-Wgh.	absolut in WE	2.736	2.860	2.897	2.918	2.804	2.804	2.803	2.805	2.807	2.811	2.812	2.816
	Anteil in %	29,0	28,9	29,1	29,2	28,8	28,7	28,7	28,7	28,8	28,8	28,8	28,9
Neugebaute Wohnungen	absolut in WE	23	10	-	4	1	1	1	-	2	2	2	3
	1995=100%	100,0	43,5	-	17,4	4,3	4,3	4,3	-	8,7	8,7	8,7	13,0
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	23	10	-	4	1	1	1	-	2	2	2	3
	Anteil in %	100,0	100,0	-	100,0	100,0	100,0	100,0	-	100,0	100,0	100,0	100,0
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anteil in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgerissene Wohnungen	absolut in WE	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1995=100%	-	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
in Plattenbauten	absolut in WE												
	Anteil in %												
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE												
	Anteil in %												
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE	23	9	-	4	1	1	1	-	2	2	2	3
	1995=100%												
Leerstehende Wohnungen	absolut in WE												1.291
	1995=100%												
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE												182
	Anteil in %												
in Plattenbauten	absolut in WE												
	Anteil in %												
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE												
	Anteil in %												
Wohngebäude		3.183	3.308	3.329	3.347	3.352	3.353	3.354	3.355	3.357	3.359	3.361	3.365
Wohngebäude mit 1/2 WE		2.238	2.337	2.352	2.367	2.444	2.445	2.446	2.447	2.449	2.451	2.453	2.457

Tabelle 4.2.02: Übersicht Baulücken in der Kernstadt (Kurzdarstellung)

lfd. Nr.	Lage	Nr. Stadtteil	Stadtgebiet	Flurstücksgröße (gerundet)
1	Äußere Zittauer Straße	1.2	Innenstadt	400 m ²
2	A.-v.-Humboldt-Straße	1.2	Innenstadt	700 m ²
3	A.-v.-Humboldt-Straße	1.2	Innenstadt	380 m ²
4	A.-v.-Humboldt-Straße/Jahnstraße	1.2	Innenstadt	2.000 m ²
5	Altlobauer Straße	1.2	Altlobau	790 m ²
6	Äußere Zittauer Straße	1.2	Innenstadt	900 m ²
7	Bahnhofstraße	1.2	Innenstadt	670 m ²
8	Bahnhofstraße	1.2	Innenstadt	2.100 m ²
9	Bahnhofstraße	1.2	Innenstadt	200 m ²
10	Blumenstraße	1.2	Innenstadt	250 m ²
11	Brücknerring	1.2	Innenstadt	850 m ²
12	Lessingstraße	1.2	Innenstadt	700 m ²
13	Lessingstraße	1.2	Innenstadt	1.330 m ²
14	Neue Sorge	1.2	Innenstadt	1.060 m ²
15	Neue Sorge	1.2	Innenstadt	360 m ²
16	Neue Sorge	1.2	Innenstadt	1.080 m ²
17	Pestalozzistraße	1.2	Innenstadt	750 m ²
18	Promenadenring	1.2	Innenstadt	620 m ²
19	Kirschallee	2.1	Äußere Bautzener Str.	1.700 m ²
20	Breitscheidstraße	2.2	Fichtestraße	1.600 m ²
21	Fichtestraße	2.2	Fichtestraße	890 m ²
22	Theobald-Hoffmann-Str.	2.3	Neustadt	900 m ²
23	Mozartstraße	3.2	Löbau-Ost	4.500 m ²
24	Äußere Zittauer Straße	3.3	Löbau-Süd	1.100 m ²
25	Eckener Straße	4.1	Nordwest	2.500 m ²
26	Eckener Straße	4.1	Nordwest	1.380 m ²

lfd. Nr.	Lage	Nr. Stadtteil	Stadtgebiet	Flurstücksgröße (gerundet)
27	Lileinthalstr.	4.1	Nordwest	590 m ²
28	Stauffenbergstraße	4.2	Trommlerbusch	1.200 m ²
29	Robert-Schuhmann-Str.	4.4	Musikerviertel	600 m ²
30	Robert-Schuhmann-Str.	4.4	Musikerviertel	370 m ²
31	Stadionweg	4.4	Musikerviertel	700 m ²
32	Altlobau	4.6	Altlobau	620 m ²
33	Altlobauer Siedlung	4.6	Südwest	6.050 m ²
34	Altlobauer Siedlung	4.6	Südwest	380 m ²
35	Altlobauer Straße	4.6	Altlobau	870 m ²
36	Altlobauer Straße	4.6	Altlobau	660 m ²
37	Friedhofstraße	4.6	Südwest	3.670 m ²
38	Friedhofstraße	4.6	Südwest	2.200 m ²
39	Friedhofstraße	4.6	Südwest	860 m ²
40	Neue Sorge	4.6	Südwest	2.800 m ²
41	Neusalzaer Straße	4.6	Südwest	1.760 m ²
42	Altlobauer Straße	5.1	Altlobau	1.180 m ²
43	Altlobauer Straße	5.1	Altlobau	1.500 m ²
44	Altlobauer Straße	5.1	Altlobau	1.360 m ²
45	Altlobauer Straße	5.1	Altlobau	840 m ²
46	Altlobauer Viebig	5.1	Altlobau	1.400 m ²
47	Kirchweg	5.1	Altlobau	750 m ²
48	Kirchweg	5.1	Altlobau	680 m ²
49	Kirchweg	5.1	Altlobau	590 m ²
50	Kirchweg	5.1	Altlobau	680 m ²
51	Oelsaer Straße	5.1	Altlobau	700 m ²
52	Oelsaer Straße	5.1	Altlobau	950 m ²

Fortsetzung nächste Seite

lfd. Nr.	Lage	Nr. Stadtteil	Stadtgebiet	Flurstücksgröße (gerundet)
53	Oelsaer Straße	5.1	Altlöbau	940 m ²
54	Wilhelm-von-Polenz-Weg	5.1	Altlöbau	750 m ²
55	Wilhelm-von-Polenz-Weg	5.1	Altlöbau	500 m ²
56	Görlitzer Str.	6.1	Nördlicher Teilbereich	2.080 m ²
57	Ebersdorfer Weg	6.3	Südlicher Teilbereich	310 m ²
58	Ebersdorfer Weg	6.3	Südlicher Teilbereich	1.300 m ²
59	Ebersdorfer Weg / Äußere Zittauer Straße	6.3	Südlicher Teilbereich	3.400 m ²
60	Mühlenstraße	6.3	Südlicher Teilbereich	4.500 m ²
61	Mühlenstraße	6.3	Südlicher Teilbereich	1.190 m ²
62	Georgewitzer Str.	7	Gebiet ehm. OHS	1.100 m ²

Quelle: Stadtverwaltung Löbau, Stand: 27.02.2020

Tab. 4.2.03a - Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 1 - positivere Variante

Tab. 4.2.03a

Fachkonzept Wohnen
Ermittlung Rückbaubedarf - Positive Bevölkerungsentwicklung

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2018	2020	2025	2030	
Einwohnerzahl	EW	14.643	14.583	14.433	14.283	StLa, angepasst
Einwohner pro Haushalt	EW/Haushalt	1,90	1,89	1,87	1,84	Annahme Abnahme um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	7.707	7.716	7.739	7.763	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	231	231	232	233	3 % der Anzahl der Haushalte
Wohnungsbedarf	WE	7.938	7.947	7.971	7.995	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
Anzahl der Wohnungen	WE	9.754	9.756	9.761	9.766	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
Wohnungsüberangebot	WE	1.816	1.809	1.790	1.771	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand	WE	1.314	1.318	1.328	1.338	auf Grundlage Zensus 2011 siehe Tab. 4.2.01.1, Annahme Zunahme um 2 WE/Jahr
Steuerung des Wohnungsbestands						
	Intervall		2018-2020	2021-2025	2026-2030	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		4	10	10	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 2 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		2	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		2	5	5	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		1	1	1	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
Leerstandsquote	%	Bestand	Ergebnis			
		13,47	13,51	13,61	13,70	Wohnungsleerstand/Wohnungsbestand * 100 %
Zielerstandsquote			13,00	11,50	10,00	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	9.754	8.869	8.744	8.625	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	90,92	89,65	88,43	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2018-2020	2021-2025	2026-2030	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
	WE/Intervall		887	129	124	
jährlicher Rückbaubedarf, gerundet	WE/Jahr		444	26	25	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Hinweise: Alle grau unterlegten Werte sind Berechnungswerte, sonstige sind Eingabewerte
 Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung

Tab. 4.2.03b - Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 2 - negativere Variante

Tab. 4.2.03b

Fachkonzept Wohnen
Ermittlung Rückbaubedarf - Negative Bevölkerungsentwicklung

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2018	2020	2025	2030	
Einwohnerzahl	EW	14.643	14.438	13.996	13.554	StaLa, Zielwert für 2030 übernommen, 2020 und 2025 angepasst
Einwohner pro Haushalt	EW/Haushalt	1,90	1,89	1,87	1,84	Annahme Abnahme um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	7.707	7.639	7.505	7.366	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	231	229	225	221	3 % der Anzahl der Haushalte
Wohnungsbedarf	WE	7.938	7.868	7.730	7.587	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
Anzahl der Wohnungen	WE	9.754	9.756	9.761	9.766	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
Wohnungsüberangebot	WE	1.816	1.888	2.031	2.179	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand	WE	1.314	1.322	1.342	1.362	auf Grundlage Zensus 2011 siehe Tab. 4.2.01.1, Annahme Zunahme um 4 WE/Jahr
Steuerung des Wohnungsbestands						
	Intervall		2018-2020	2021-2025	2026-2030	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		4	10	10	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 2 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		2	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		2	5	5	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		1	1	1	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
Leerstandsquote	%	Bestand	Ergebnis			
		13,47	13,55	13,75	13,95	Wohnungsleerstand/Wohnungsbestand * 100 %
Ziellerstandsquote			13,00	11,50	10,00	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	9.754	8.781	8.480	8.185	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	90,02	86,94	83,91	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf	Intervall		2018-2020	2021-2025	2026-2030	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
im Intervall	WE/Intervall		975	306	300	
jährlicher Rückbaubedarf, gerundet	WE/Jahr		488	61	60	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Hinweise: Alle grau unterlegten Werte sind Berechnungswerte, sonstige sind Eingabewerte

Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung