



# **Zittauer Vorstadt in Löbau**

## **Vorbereitende Untersuchung**

nach BauGB § 141 Abs. 1

Abschlussbericht  
nach öffentlichem Beteiligungsverfahren gemäß § 139 BauGB

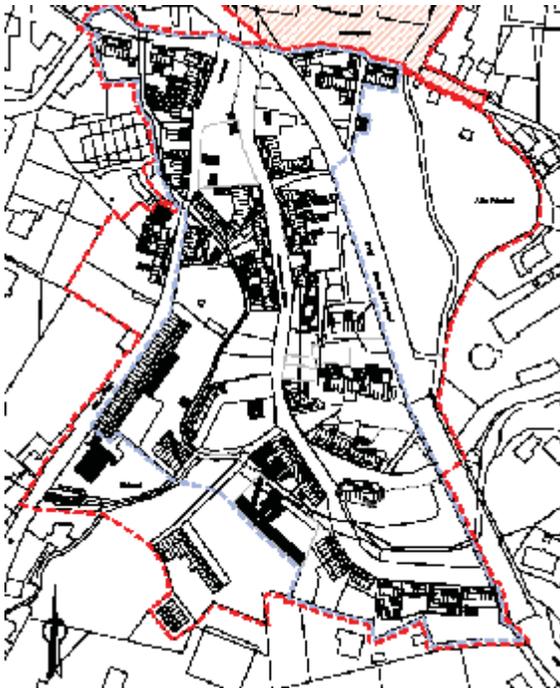


## Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkung	S. 3
1.	Zur historische Entwicklung der Zittauer Vorstadt (Abriss)	S. 6
2.	Bestandsaufnahme	S. 8
2.1	Stadtbild	S. 8
2.2	Sozialstruktur	S. 11
2.3	Eigentumsverhältnisse	S. 13
2.4	Nutzungen	S. 13
2.5	Gebäudezustand	S. 14
2.6	Wohnungsbestand und Wohnungsausstattung	S. 16
2.7	Gewerbe	S. 20
2.8	Grünflächen und Freiraum	S. 21
2.9	Verkehr	S. 22
2.10	Ver- und Entsorgung	S. 24
3.	Städtebauliche Missstände	S. 26
4.	Entwicklungsziele für die Zittauer Vorstadt	S. 27
5.	Städtebaulicher Entwurf - Neuordnungskonzept -	S. 28
6.	Maßnahmeübersicht	S. 34
7.	Gesamtkosten der Sanierung	S. 37
8.	Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	S. 40
Anlage	Beteiligungsverfahren nach § 139 BauGB	

## Planverzeichnis

Karte 1	Lage im Stadtraum Stadtteile und ihre Funktionen Besondere Lage und Funktion der Zittauer Vorstadt
Karte 2	Förmliche Abgrenzung Sanierungsgebiet Förmliche Abgrenzung Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Förmliche Abgrenzung „Beschluss zur Einleitung...“ Empfehlung für die förmliche Abgrenzung
Karte 3	Stadtbildprägende Auffälligkeiten Gebäude / sonstige Bauwerke / Freiraum / Erschließung
Karte 4	Historische Karten 1770 / 1890 / 1939 / 1950
Karte 5	Städtebauliche Funktions- und Gestaltungsmängel Gebäude / sonstige Bauwerke / Freiraum / Erschließung
Karte 6	Rechtliche Rahmenbedingungen / Ortsrecht Gestaltungssatzung Innenstadt Löbau Erhaltungssatzung / INSEK
Karte 7	Nutzungsstruktur
Karte 8	Eigentümerstruktur
Karte 9	Einwohnerstruktur
Karte 10	Bauzustand
Karte 11b	Denkmale
Karte 12	Wohnungszustand
Karte 13d	Neuordnungskonzept - Raumstruktur und Stadtgestalt –
Karte 14.1c	Neuordnungskonzept - Gebäude / Freiraum / Verkehr –
Karte 14.2c	Neuordnungskonzept - Gestaltungsplan –



## 0. Vorbemerkungen

Die Sanierung der Innenstadt von Löbau hat in den vergangenen 15 Jahren zur Erhaltung und Stärkung des urbanen Stadtkernes geführt. Vor allem die erfolgreiche Umgestaltung und Revitalisierung von stark überbauten Quartiersinnenbereichen hat dabei modellhafte Bedeutung über die Stadtgrenzen hinaus erlangt. Mit den bereits durchgeführten, umfangreichen Sanierungsarbeiten wurde nicht nur das Stadtbild dauerhaft gesichert und aufgewertet, sondern vor allem auch die innerstädtische Wohn- und Geschäftsgesellschaft an der Nutzung der historisch hochwertigen Bausubstanz nachhaltig interessiert.

Mit Beschluss vom 7. Mai 2002 hat der Stadtrat eine Vorbereitende Untersuchung für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Löbau“ um die südlich vorgelagerte Zittauer Vorstadt eingeleitet. Das Untersuchungsgebiet ist ca. 6,6 ha groß und umfasst 119 Grundstücke. Die Gesellschaft für Stadt- und Landesentwicklung (GSL) Sachsen/Thüringen GmbH & Co. KG führte umfangreiche Voruntersuchungen und Befragungen der Anwohner des Gebietes durch, die in die vorliegende Untersuchung eingeflossen sind.

Die vorbereitenden Arbeiten zur Untersuchung wurden von einer informellen Arbeitsgruppe „Zittauer Vorstadt/Heilige Geist Kirche“ begleitet. Die Ergebnisse dieser fruchtbaren Diskussionen verschiedener Meinungs- und Entscheidungsträger der Stadt Löbau haben insbesondere der Formulierung und Begründung von Entwicklungszielen für die Zittauer Vorstadt gedient. Eine besondere Erwähnung verdienen folgende Diskussionsschwerpunkte der Arbeitsgruppe:

1. Die Behebung städtebaulicher Missstände in dem Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Löbau“ war in der Vergangenheit mit erheblichen öffentlichen und privaten Investitionen verbunden. Von einem fortdauernden Bedarf kann ausgegangen werden. Ohne die Investitionsbereitschaft privater Kleineigentümer in die Sanierung ihres Haus- und Grundstückseigentums, die in der Regel im Umfang die öffentlichen Investitionen um ein mehrfaches überschreiten, können die Ziele der Stadtsanierung nicht erreicht werden. Vor allem private Investitionen bewirken zugleich eine besonders hohe Bindung sowie großes Interesse an der erfolgreichen Entwicklung eines Stadtgebietes. Damit wird ein hohes Maß an Gebietsidentifikation nicht nur bei Hauseigentümern sondern auch bei Bewohnern sowie Handel- und Gewerbetreibenden gestiftet. Das sichert wiederum die Wert- und Nachhaltigkeit der Investitionen, die Voraussetzung für die beabsichtigte Beseitigung

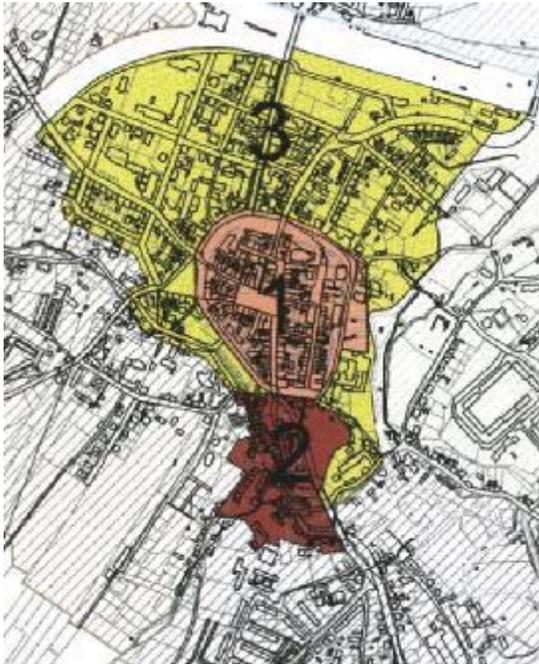
städtebaulicher Missstände ebenso ist wie die Erreichung einer hohen Lebensqualität in dicht besiedelten Innenstadtgebieten.

2. Die Bildung einer ausgewogenen Durchmischung von selbstgenutztem und vermietetem Wohneigentum konnte in der Altstadt in Löbau bisher nicht in dem Maße gelingen, wie es für eine starke und nachhaltige Gebietsidentifikation der Bewohner notwendig wäre. Das selbstgenutzte Wohneigentum in der Altstadt und der Innenstadt im Allgemeinen ist bislang unterentwickelt geblieben. Das ist einerseits in den vorhandenen, überwiegend großen Baustrukturen der Altstadthäuser begründet, die das Maß für ein ausschließlich selbstgenutztes Wohnhaus deutlich überschreiten. Andererseits ist weder Nachfrage noch Angebot an Wohnungseigentum ausreichend ausgeprägt. Somit bleiben wesentliche Potenziale für eine langfristig gesicherte Stadtsanierung ungenutzt.
3. Für die Sanierung historischer, kleinräumiger Innenstadtgebiete wie in Löbau gewinnen neben der Stärkung der Investitionsbereitschaft und der Förderung aller Wohneigentumsformen vor allem auch die anhaltend negative demografische Entwicklung an Bedeutung. Der natürliche und künstliche Bevölkerungsschwund verändert zunächst unkontrolliert die Ausnutzung vorhandener Bausubstanz in allen Stadtgebieten und zersetzt somit den gewachsenen Stadtgrundriss. Ohne rechtzeitige Orientierung auf einen dem Bevölkerungsschwund angepassten, geschrumpften Stadtgrundriss zerfällt das städtebauliche Ensemble ebenso wie die Homogenität der Stadtgesellschaft. Eine solche Entwicklung würde bereits erreichte Ergebnisse der Sanierung der Altstadt, den Wert realisierter Investitionen und nicht zuletzt die Existenz vor allem privater Kleingewerbetreibender gefährden.



Luftbild Stadt Löbau  
Lage

Die Zittauer Vorstadt hat somit eine besondere Bedeutung für die Erhaltung eines natürlichen Stadtgrundrisses, auch für den Fall einer weiter schrumpfenden Stadt. Zugleich besitzt die Zittauer Vorstadt besondere Potenziale, die die bisherigen Ergebnisse der erfolgreichen Altstadtsanierung ergänzen und unterstützen können.

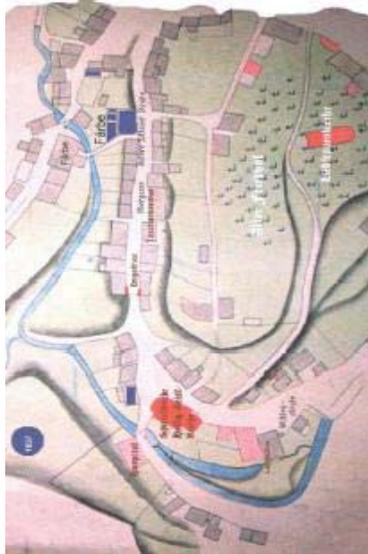


Die Zittauer Vorstadt ist vor allem die wichtigste stadträumliche Verbindung zwischen der Altstadt und dem Wohngebiet Löbau Süd. Diese Verbindung ist nicht nur für die Erhaltung eines geschlossenen Stadtgrundrisses wichtig sondern stärkt zugleich auch alle Nutzungen an den Übergängen bzw. städtebaulichen Rändern der Nachbargebiete.

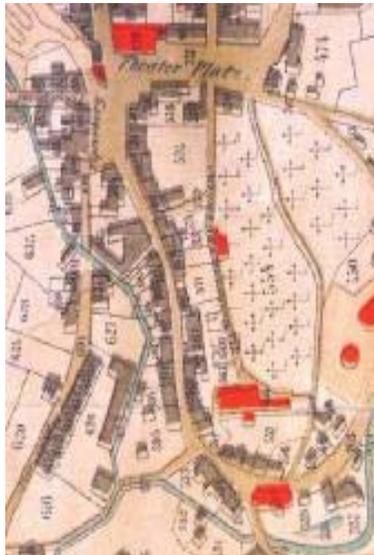
Die kleinräumige Bau- und Nutzungsstruktur mit vorstädtischem Charakter bietet bessere Chancen für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum in abgeschlossenen Haus- und Grundstückseinheiten als die Altstadt, jedoch in ihrer unmittelbaren Nähe. Zugleich werden mit der ruhigen und trotzdem zentrumsnahen Lage, dem ausgeprägten Grünbezug, der besonderen Topografie und der günstigen Erschließung Nachfragekriterien erfüllt, die bislang nur am Stadtrand vermutet oder erfüllt wurden.

Und nicht zuletzt können vorhandene, städtische Infrastrukturanlagen unter Berücksichtigung fortdauernder Schrumpfungsprozesse besser ausgenutzt und damit kostenoptimierend betrieben werden.

Zittauer  
Vorstadt



um 1770



um 1890

## 1. Zur historischen Entwicklung der Zittauer Vorstadt (Abriss)

Die bedeutendste Ansiedlung vor den Toren der Stadt Löbau befand sich früher am Straßenzug nach Zittau, dem Zittischen Steinweg, die heutige Äußere Zittauer Straße. Später entstanden an der Landstraße nach Rumburg die Gebäude an der Neuen Sorge. Während der bis Ebersdorf mit Steinen gepflasterte Weg als Handelsstraße über Zittau weiter nach Prag führte, erschloss die Landstraße nach Rumburg das südliche Besiedlungsgebiet der Oberlanddörfer.

Die Stadt Löbau erweiterte die aus dem 14. Jahrhundert datierte Ringmauer nicht, weshalb sich Neubürger und vor allem Handwerker vor den Toren der Stadt, der Zittauer Vorstadt, ansiedelten. Zahlreiche Handwerkszünfte, vor allem solche mit „lärmintensiven und übelriechenden“ Verrichtungen, wurden innerhalb der Stadtmauern nicht geduldet. Für Gerber war die Nutzung der Katzbach und Seltenrein Bedingung für die Ausübung ihres Handwerks. „In alter Zeit findet man unterhalb des Töpferberges viele Müller, Gerber, Färber und Nagelschmiede.“ Reisende und Handelsleute fanden vor den Toren der Stadt eine einfache Bleibe. Kranke fanden Unterkunft im Spital und Sterbende im Siechenhaus in der Nähe der heutigen Gebäude Äußere Zittauer Straße 32 / 34. In unmittelbarer Nähe der Heilig-Geist-Kirche und der ehemaligen Liebfrauenkirche ist der stillgelegte Alte Friedhof gelegen. Unterhalb des „Taschenberg“ und gegenüber dem „Schinderberg“ befanden sich das Engeltor sowie die Ausspanne und spätere Gaststätte „Zschackental“, zuletzt umbenannt in „Stadt Dresden“, die 1950 den Gastbetrieb einstellte.

Von Kriegen und Bränden war die Vorstadt oft zuerst betroffen. Mehrmals brannte sie ab oder wurde in Gefechten verwüstet. Nachricht gibt es von einem Scharmützel 1620. 1633 legten Kroaten einen Brand in der Vorstadt, dem 29 Häuser und Scheunen zum Opfer fielen. Die Pest raffte 1680 ungefähr 70 Personen im Gebiet hin. Unter der Last der Befreiungskriege und besonders der Schlacht bei Ebersdorf hatte das Gebiet der Vorstadt besonders gelitten. Der spätere große Brand an der Obergasse (heute Treppengässchen) 1811 veränderte das Gebiet durch Vernichtung großer Teile seiner Bebauungsstruktur zuletzt grundlegend. Die Zeit des industriellen Aufschwungs Ende des 19. Jahrhunderts veränderte das Gebiet durch Neu- und Umbauten für Wohnen und Industrie. Der zugewanderte Kaufmann Trentschi ließ sich hier mit dem Ziel nieder, alteingesessene Handwerksbetriebe in neue industrielle



1939



1950

Produktionen einzubeziehen. Das Trent'sche Wohnhaus, die „Burg“, heute Äußere Zittauer Straße 26, und die Dampfmühle, Neue Sorge 5/7, wurde errichtet. Im späteren Verlauf entstanden eine Zigarrenfabrik von C. Lätseh, eine Konservenfabrik Berndt (Äußere Zittauer Straße 24) eine Lederfabrik, eine Essigfabrik, eine Seilerwarenfabrik, eine Silberwarenfabrik Eduard Götting (Äußere Zittauer Straße 43), eine Strumpfwarenfabrik der Gebrüder Hippe (Äußere Zittauer Straße 1) und das städtische Gaswerk. In dem Haus Zittauer Straße 27 ist der Betrieb einer Feilenhauerei überliefert. Der Töpferberg Nr. 2 galt als „Tuchmacherfärberei“, während eine Färberei an der Neuen Sorge 1 und an der Äußeren Zittauer Straße 4 (Trentsch) gelegen war.

Mit dem Abriss der Gebäude Nr. 1 an der Äußeren Zittauer Straße begannen 1927 die Vorbereitungen für die Errichtung der Brücke über die Seltenrein, der „Seltenreinalbrücke“ die in den 1930er Jahren fertiggestellt und zunächst Hindenburgbrücke bezeichnet wurde, heute Brücke der Jugend.

Das bei einem Bombenabwurf am 7. Mai 1945 stark beschädigte Gebäude Äußere Zittauer Straße 2, die Töpferei und seit 1839 Lebensmittelhandlung der Gebrüder Reichel wird 1950 vollständig abgerissen. Bereits 1811 brannte das Haus an der Äußeren Zittauer Straße 17 nieder und wurde nicht wieder aufgebaut.

Für die Hausforschung in der Zittauer Vorstadt steht eine sehr umfassende Auswertung, Erfassung und Darstellung von Nennungen in verschiedenen Löbauer Archivalien zur Verfügung, die das Stadtarchiv Löbau unter der Leitung des Stadtarchivars Görner im Heft 8, Veröffentlichungen des Stadtarchives Löbau, im Dezember 2006 veröffentlicht hat. Eine Veröffentlichung über das Wirken von Wilhelm Moritz Trentsch, das im besonderen Maße mit der Zittauer Vorstadt verbunden ist, wird gegenwärtig erarbeitet.

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Stadtbild

Das Stadtbild der Zittauer Vorstadt wird geprägt von einer strengen straßenbegleitenden **Bebauungsstruktur** entlang der Äußeren Zittauer Straße und dem Straßenzug des Töpferberges, der mit der Überquerung der Seltenrein in die Neue Sorge übergeht. Die einfachen, der vormaligen Erwerbstruktur angepassten Gebäude sind in ihrer **Bauform** mit Ausnahme des oberen Abschnittes der Äußeren Zittauer Straße inhomogen. Die typische Bebauung vor den überdimensionierten industriellen Überformungen des 19. und 20. Jahrhunderts ist überwiegend 2-geschossig mit einfachen Sattel- oder Mansarddachformen, die im oberen Abschnitt der Äußeren Zittauer Straße ablesbar sind. Die Gebäude sind grundsätzlich massiv errichtet und die Fassaden verputzt. Die hang- bzw. bachseitig ausgerichteten Höfe sind hochgradig, teilweise vollständig mit kleinteiligen Wohn- und Gewerbeanbauten überbaut, was der früheren handwerklichen und gewerblichen Nutzung entsprach.

Die Tallage der Äußeren Zittauer Straße hat in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung der rückwärtigen Räume bzw. Flure die Entwicklung von klassischen städtischen **Quartierformen** ausgeschlossen. Die vormals straßenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Äußeren Zittauer Straße ist bereits seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts (Äußere Zittauer Straße 17) durch Baulücken gestört. Mit zunehmender Nutzungsaufgabe und damit verbundenem baulichen Verfall gingen zahlreiche Gebäude in den vergangenen 50 Jahren, vor allem seit etwa 1970, verloren. Größere **Baulücken** wurden mit Ausnahme des Grundstückes Äußere Zittauer Straße 21 nicht wieder bebaut, liegen brach und werden vom ruhendem Verkehr fehlgenutzt.

Die trotz aller städtebaulicher Fehlentwicklungen erhaltenen, typisch vorstädtischen Strukturen werden unterstützt von der baulichen Präsenz einer **Kirche** mit ehemaligem Kirchhof, jetzt präsent als angelegte Grünanlage, einer stadtplatzorientierten Ausformung des Kirchenvorplatzes sowie der ausgeprägten Anlage privater Hausgärten.

Die **städtebaulichen und funktionalen Übergänge** zwischen der historischen Altstadt und der Zittauer Vorstadt am Theaterplatz wurden mit dem Bau der Seltenreinalbrücke in den 1930er Jahren sowie durch den Verlust weiterer historisch gewachsener Raumkanten durch Kriegseinwirkung dauerhaft gestört. Der Theaterplatz besitzt keine südliche Raum- oder gar Platzfassung. Der „Eingang“ in die Zittauer Vorstadt aus Richtung Altstadt ist nicht klar definiert





und baulich sowie funktional vereinzelt. Besonders gravierend negativ stellt sich straßenbegleitende Bebauung an der Straße der Jugend dar. Die südliche **Hauptzufahrtstraße** in das Stadtzentrum wird nicht wie üblich und ästhetisch architektonisch geboten von fassadenständigen Bauten oder begrünten Raumkantenbegleitet, sondern von zudem **desolaten Hofbebauungen** und im Fall des Hauses Theaterplatz 4 und 6 von Hoffassaden. Die Sichtachsen sind durch die Straßenführung darüber hinaus auf die Hinterhöfe orientiert. Der durch den Brückenbau vor über 60 Jahren verursachte Missstand beeinträchtigt darüber hinaus die historisch begründete fußläufige Wegführung aus der Altstadt über das Krankenhausgässchen in die Zittauer Vorstadt.

Der **Brückenbau über die Seltenrein** dominiert den alten „Dorfkern“ um die Heilig-Geist-Kirche sehr massiv. Unterlassene Grundstücksneuordnungen und -bereinigungen, die in Verbindung mit der Errichtung der Brücke geboten gewesen wären (abgeschnittene Restwege und Grundstücksflächen an der Mühlenstraße), stören die Harmonie der städtebaulichen Erscheinung.

Charakteristisch für die Zittauer Vorstadt ist das ausgeprägte **Wege- und Gassennetz**, das das Gebiet nahezu vollständig vernetzt. Die Gassen sind überwiegend erhalten und nur in der Verbindung Krankenhausgässchen, parallel zur Straße der Jugend und weiter zum ehemaligen Gasthof Tzschackental (Äußere Zittauer Straße 21 / 23) unterbrochen. Gestört ist ebenso die Verbindung aus der Zittauer Vorstadt über das Goldammergässchen und der Zufahrt zur „Burg“ (Äußere Zittauer Straße 26) zum Wohngebiet Löbau Süd. Die Gassen sind im historischen Bestand nur teilweise mit einem Steinbelag befestigt, sonst nur verfestigte Oberbodenbeläge.

Die **Bachläufe** der Seltenrein und der Katzbach verlaufen bedingt durch die frühere Nutzung des ansässigen Gewerbes grundsätzlich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen von Bebauungen.. Die Sohlen der Bachläufe sind vollflächig mit Ziegel oder Naturstein ausgelegt. Die Böschungen mit einer Höhe bis maximal 3 Meter werden von Natursteinmauern gefasst. Von den Grundstücken führen mehrere Treppenabgänge, die ebenfalls noch original aus Naturstein bestehen, an die Sohle der Bachläufe. Das Wege- und Gassennetz überquert insgesamt sechsmal die Bachläufe mit Steinbrücken. Die Äußere Zittauer Straße überquert die Seltenrein im Bereich der Heilig-Geist-Kirche und die Neue Sorge im Bereich der neuen Sorge 1 die Seltenrein jeweils mit einer Bogenbrücke aus Stein.

Neben der städtebaulich hochwertigen Vernetzung und Gliederung des Stadtgebietes durch Gassen und Bachläufe, die der Zittauer Vorstadt eine unverwechselbare Charakteristik verleihen, ist das Gebiet von **ausgeprägten Grünstreifen** sowohl gefasst als auch durchzogen.



Mit dem peripher gelegenen Alte Friedhof, der Parkanlage an der Heilig-Geist-Kirche, dem großflächigen Altbaumbestand an der Katzbachböschung und den begrünten Grundstücksflächen nimmt das Flächengrün einen Anteil von etwa 25 % des Stadtquartiers ein. Dieser überdurchschnittliche Grünflächenanteil „verländlicht“ das Stadtquartier jedoch nicht, sondern stellt durch die Gestaltung seiner Anlagen und die räumliche Positionierung eine typische Stadtanlage heraus.

Die Zittauer Vorstadt ist insbesondere an der Äußeren Zittauer Straße von gebietsfremden Durchgangsverkehr sehr stark belastet. Die **Straßenanlage** fördert trotz angeordneter Geschwindigkeitsbeschränkung den motorisierten Verkehr überdurchschnittlich stärker als den Fußgängerverkehr. Die Ausbildung von Gehwegen fehlt vollständig, somit eine klare Gliederung der Straßenräume. Die Ausdehnung des für den motorisierten Verkehr ausgebauten Straßenraumes bis direkt an die Gebäudekanten ist nicht nur gestalterisch untragbar sondern auch ordnungsrechtlich bedenklich.

Die Räume für den **ruhenden Verkehr** sind durchweg ungeordnet bzw. nicht vorhanden. Mit Ausnahme der Markierung von 4 Stellplätzen an der Äußeren Zittauer Straße 4 sind keine öffentlichen Stellflächen ausgewiesen. Die Baulücken Äußere Zittauer Straße 18 / 20 / 22 / 23 / 25 sind ohne Bestimmung und bauliche Eignung vom ruhenden Verkehr vereinnahmt worden. Die Flächen besitzen keine stadträumliche Gestaltung. Im Gegensatz zum öffentlichen Parkraum nimmt die Gestaltung von privaten Parkräumen eine auffällige Stellung ein. Einfache private Garagenanlagen befinden sich an der Äußeren Zittauer Straße Nr. 21 und 24, im rückwärtigen Grundstücksteil Neue Sorge 5/7 und sogar im stadträumlichen Platzbereich am Theaterplatz (Töpferberg). Die typischen Garagenkomplexe aus den 1960er bis 80er Jahre stören das Stadtbild massiv, wenngleich funktionale Zwänge damit befriedigt werden. Die Baukörper der Garagen erfüllen kein städtebauliches Maß und Gestaltungskriterium und sind in der baulichen Erscheinung reine Zweckbauten.

Das Stadtbild der Zittauer Vorstadt besitzt trotz grundlegender Störungen sehr hochwertige, städtebaulich gestalterische Potenziale, die überwiegend in Originalfassung vorliegen. Dieser Vorteil des in der Vergangenheit nicht „kaputtsanierten“ Stadtraumes ist eine hervorgehobene Grundlage für die Sanierung des Stadtteiles.

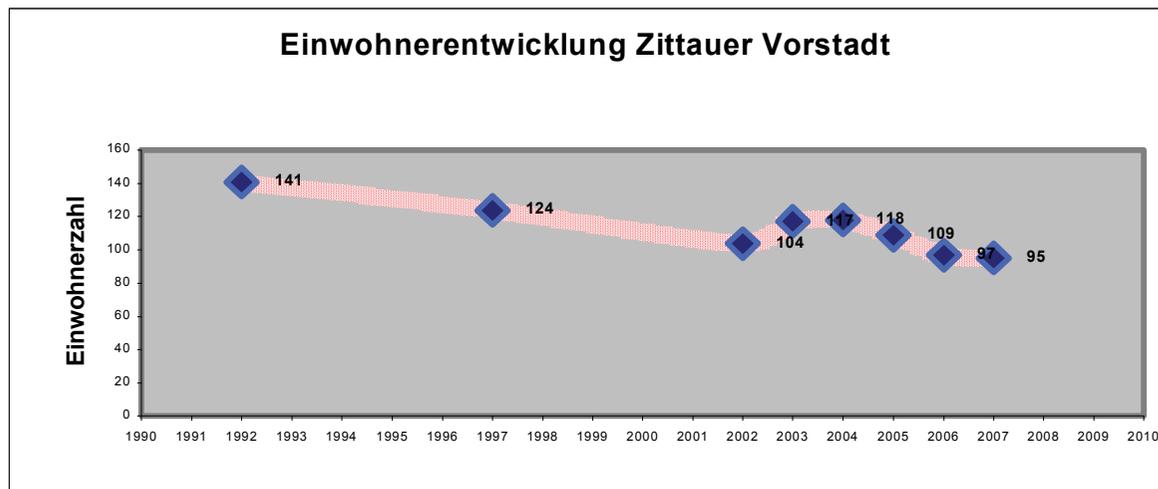
## 2.2 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur ist ein Gradmesser, ob eine Sanierungsbedürftigkeit innerhalb eines Gebietes besteht. Dabei werden vor allem solche Gesichtspunkte wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur betrachtet.

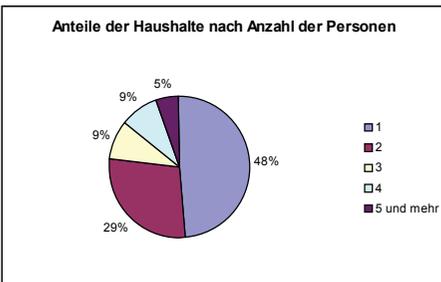
### Einwohnerentwicklung (absolut)

1992	141
1997	124
2002	104
2003	117
2004	118
2005	109
2006	97
2007	95

In der Zittauer Vorstadt wohnen gegenwärtig 95 Personen. Die Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum 1992 bis 2007 ist schwankend, jedoch tendenziell stark rückläufig.

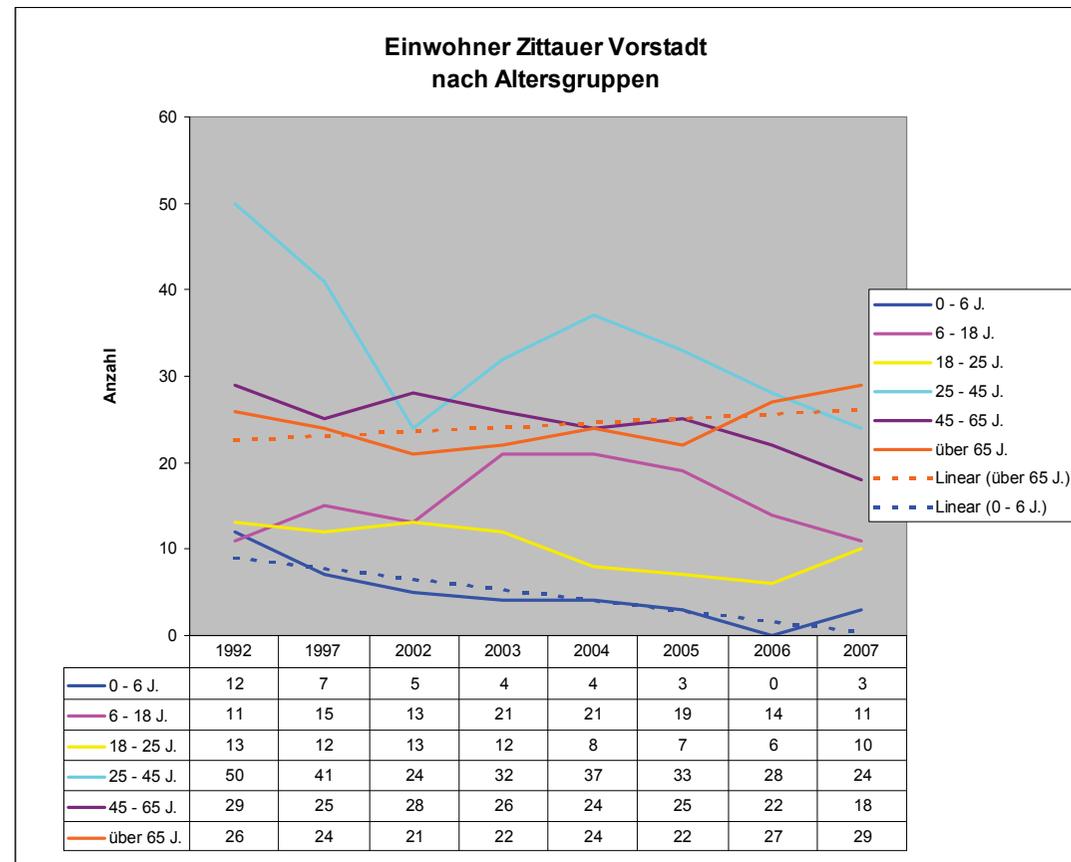


Auf eine weiter in die Vergangenheit zurückführende Betrachtung musste leider aus Mangel an zuverlässigen Datenquellen verzichtet werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bewohnerzahl in einem den tatsächlichen Kapazitäten entsprechenden Verhältnis gestanden hat und vor dem Eintreten gravierender städtebaulicher und baulicher Missstände mindestens etwa 400 Personen betrug. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen für die Stadt Löbau, der Einwohnerentwicklung im gesamten Stadtgebiet und der Altersstruktur im Gebiet kann unter sonst gleichen Bedingung von einem weiteren Schwund von mindestens 30% in den nächsten 15 Jahren ausgegangen werden. Damit wird eine Einwohnerzahl im Jahre 2020 von etwa 50 Personen prognostiziert. In weiteren 15 Jahren hätte die Zittauer Vorstadt rein rechnerisch keine Einwohner mehr.



Jahr	EW-Erw. absolute	AG-Anteil absolut u.a.	Umsatz 1992	Umsatz 1992
1992	12 0 - 6 J.	3,51%	100,00%	
	11 6 - 18 J.	7,87%	100,00%	
	13 18 - 25 J.	7,22%	100,00%	
	50 25 - 45 J.	37,67%	100,00%	
	25 45 - 65 J.	20,51%	100,00%	
	26 über 65 J.	12,44%	100,00%	
<b>141</b>	<b>100,00%</b>			
1997	7 0 - 6 J.	2,85%	88,33%	
	16 6 - 18 J.	17,19%	156,66%	
	12 18 - 25 J.	3,49%	104,56%	
	41 25 - 45 J.	83,08%	93,24%	
	26 45 - 65 J.	20,17%	98,02%	
	74 über 65 J.	14,77%	104,46%	
<b>174</b>	<b>87,84%</b>			
2002	6 0 - 6 J.	4,81%	56,49%	
	13 6 - 18 J.	13,51%	160,22%	
	13 18 - 25 J.	14,20%	135,38%	
	24 25 - 45 J.	23,00%	66,00%	
	28 45 - 65 J.	29,02%	130,50%	
	31 über 65 J.	20,19%	108,80%	
<b>104</b>	<b>78,78%</b>			
2003	4 0 - 6 J.	5,42%	46,17%	
	21 6 - 18 J.	17,85%	230,07%	
	12 18 - 25 J.	13,20%	114,24%	
	32 25 - 45 J.	24,23%	71,13%	
	26 45 - 65 J.	22,22%	108,06%	
	22 über 65 J.	13,88%	101,87%	
<b>117</b>	<b>82,98%</b>			
2004	4 0 - 6 J.	3,09%	39,83%	
	21 6 - 18 J.	17,89%	228,17%	
	8 18 - 25 J.	6,78%	73,85%	
	37 25 - 45 J.	81,08%	88,42%	
	34 45 - 65 J.	20,17%	98,19%	
	34 über 65 J.	20,17%	110,20%	
<b>119</b>	<b>83,69%</b>			
2006	3 0 - 6 J.	6,78%	32,54%	
	16 6 - 18 J.	17,43%	228,44%	
	7 18 - 25 J.	6,42%	69,46%	
	33 25 - 45 J.	30,78%	85,38%	
	26 45 - 65 J.	22,86%	111,82%	
	22 über 65 J.	22,10%	108,46%	
<b>109</b>	<b>77,80%</b>			
2006	11 0 - 6 J.	6,18%	6,20%	
	14 6 - 18 J.	14,48%	184,20%	
	6 18 - 25 J.	6,18%	17,38%	
	30 25 - 45 J.	28,07%	81,40%	
	22 45 - 65 J.	22,88%	110,27%	
	27 über 65 J.	20,84%	150,35%	
<b>97</b>	<b>60,73%</b>			
2007	3 0 - 6 J.	3,16%	37,11%	
	11 6 - 18 J.	11,68%	148,42%	
	10 18 - 25 J.	10,50%	114,17%	
	24 25 - 45 J.	23,20%	71,24%	
	18 45 - 65 J.	18,99%	59,12%	
	29 über 65 J.	28,55%	182,55%	
<b>95</b>	<b>67,38%</b>			

Die Entwicklung der Altersstruktur ist davon gekennzeichnet, dass der Anteil der Bewohner über 45 Jahre ebenso stark zunimmt wie der Anteil der Kinder im Gebiet abnimmt. Im Jahre 2007 hat sich im Vergleich zu 1992 der Anteil der über 45-jährigen fast verdoppelt.



Die Haushaltgrößen werden dominiert von 1-Personen-Haushalten (über 50%). Der Anteil der Haushalte mit 4 und mehr Personen beträgt dagegen nur 15%.

Lfd.-Nr.	Lagebezeichnung Objekt	Haus-Nr.	Flurstücks-Nr.	Grundstücksgröße	
				gesamt	davon bebaut Nutzungsart
1	Außere Zittauer Straße		761	60	0 GFWoU
2	Außere Zittauer Straße		695	3.310	3.310 GFVe
3	Außere Zittauer Straße		760	30	0 GFVe
4	Außere Zittauer Straße		576	50	0 GFWoU
5	Außere Zittauer Straße		580	70	0 GFGrü
6	Außere Zittauer Straße		581	280	0 GFGrü
7	Außere Zittauer Straße		568	120	60 GFWoN
8	Außere Zittauer Straße		595/1	147	0 GFWoU
9	Außere Zittauer Straße		536	430	0 GFGrü
10	Außere Zittauer Straße		582	270	50 GFGe
11	Außere Zittauer Straße	"(2)	584	710	0 GFWoU
12	Außere Zittauer Straße	4	585	970	731 GFWo
13	Außere Zittauer Straße	5	575	590	237 GFWo
14	Außere Zittauer Straße	6	588	160	100 GFWo
15	Außere Zittauer Straße	7	583	210	211 GFWo
16	Außere Zittauer Straße	8	587	140	57 GFWo
17	Außere Zittauer Straße	9	574	340	135 GFWo
18	Außere Zittauer Straße	10	588	180	171 GFWo
19	Außere Zittauer Straße	11	573	320	219 GFWo
20	Außere Zittauer Straße	12	589	160	134 GFWo
21	Außere Zittauer Straße	13	572	300	153 GFWo
22	Außere Zittauer Straße	14	590	110	100 GFWo
23	Außere Zittauer Straße	15	571	480	148 GFWo
24	Außere Zittauer Straße	16	591	140	101 GFWo
25	Außere Zittauer Straße	"(18)	592	290	0 GFWoU
26	Außere Zittauer Straße	19	589	110	163 GFWo
27	Außere Zittauer Straße	"(20)	593	280	0 GFWoU
28	Außere Zittauer Straße	"(21)	567/2	120	0 GFWoU
29	Außere Zittauer Straße	"(22)	594	400	0 GFWoU
30	Außere Zittauer Straße	"(23)	565/1	230	59 GFWoN
31	Außere Zittauer Straße	"(23)	565/2	194	0 GFWo
32	Außere Zittauer Straße	24	595/2	1.441	328 GFWo
33	Außere Zittauer Straße	"(25)	564	90	60 GFWo
34	Außere Zittauer Straße	26	596/5	8.239	425 GFWo
35	Außere Zittauer Straße	"(27)	563	250	97 GFWo
36	Außere Zittauer Straße	28	533	400	219 GFWo
37	Außere Zittauer Straße	29	562	140	131 GFWo
38	Außere Zittauer Straße	30	534	190	127 GFWo
39	Außere Zittauer Straße	31	561	410	133 GFWo
40	Außere Zittauer Straße	32	535	260	133 GFWo
41	Außere Zittauer Straße	32 a	531	1.080	648 GFGe
42	Außere Zittauer Straße	34	530	500	122 GFWo
43	Außere Zittauer Straße	34 b	530 a	440	124 GFWo
44	Außere Zittauer Straße	"(34b)	528/1	1	0 GFWoU
45	Außere Zittauer Straße	36	528/2	459	90 GFWo
46	Außere Zittauer Straße	38	527	400	200 GFWo
47	Außere Zittauer Straße	40	526	310	86 GFWo
48	Außere Zittauer Straße	42	525	290	195 GFWo
49	Außere Zittauer Straße	44	524	960	139 GFWo
50	Außere Zittauer Straße		560	70	0 GFWo
51	Außere Zittauer Straße		542	38	0 GFWoN
52	Mühlenstraße		541	200	0 GFWoN
53	Mühlenstraße		539	770	0 GFGrü
54	Mühlenstraße		537	820	0 GFGrü
55	Mühlenstraße	1	559	130	106 GFWo
56	Mühlenstraße	2	540	290	290 GFWo
57	Mühlenstraße	3	558	220	115 GFWo
58	Mühlenstraße	5	557	200	101 GFWo
59	Mühlenstraße	7	556	360	87 GFWo
60	Neue Sorge		627	1.080	0 GFGrü
61	Neue Sorge		632	30	0 GFGrü
62	Neue Sorge		633	40	0 GFWo
63	Neue Sorge	1	631	360	303 GFWo
64	Neue Sorge		635/6	35	0 GFWoU
65	Neue Sorge		635/7	114	0 GFGrü

Legende

	Wohnen
	Gewerbe
	Öffentl. Nutzungen
	Verkehr
	Grünflächen
	Gewässer

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind vor allem durch den hohen Anteil an Privateigentum und Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft für Wohngrundstücke gekennzeichnet. Die konkreten Anteile betragen wie folgt:

Eigentumsform (Wohngrundstücke)	Anzahl	Anteil in %
Privateigentum	46	62,1 %
Erbengemeinschaften	3	4,1 %
Wohnungsverwaltung und Bau GmbH	14	18,9 %
Stadt Löbau	11	14,9 %
Gesamt	74	100 %

Der Anteil privater Kleineigentümer beträgt 68,2 % und entspricht damit dem Bundes- und Landesdurchschnitt privater Kleineigentümer im Verhältnis zum Eigentumsanteil von Wohnungsgesellschaften.

### 2.4 Nutzungen

Das 6,6 ha große Untersuchungsgebiet in der Zittauer Vorstadt schließt 119 Grundstücke ein. Den Grundstücken ist folgende Nutzungsart, unabhängig von der gegenwärtigen, tatsächlichen Nutzung zuzuordnen:

Wohnnutzungen	74 Grundstücke	62,2%
Gewerbliche Nutzungen	11 Grundstücke	9,2%
Öffentliche Nutzungen	1 Grundstück	0,8%
Öffentlicher Verkehr	15 Grundstücke	12,6%
Öffentliche Grünflächen	13 Grundstücke	10,9%
Gewässer	5 Grundstücke	4,2%
Gesamt	119 Grundstücke	100 %

Lfd.-Nr.	Lagebezeichnung Objekt	Haus-Nr.	Flurstücks-Nr.	Grundstücksgröße		Nutzungsart
				gesamt	davon bebaut	
66	Neue Sorge		635/8	116	87	GFWo
67	Neue Sorge		635/9	163	0	GFGrü
68	Neue Sorge		634	65	25	GFWoN
69	Neue Sorge	4	630	180	151	GFWo
70	Neue Sorge	6	629	129	110	GFWo
71	Neue Sorge	5 und 7	626	2.230	733	GFWo
72	Neue Sorge	8	628	1.118	148	GFWo
73	Neue Sorge	10	624	937	0	GFGrü
74	Neue Sorge	11	625	110	116	GFGe
75	Neue Sorge	13	623	110	109	GFGe
76	Neue Sorge	15	622	140	145	GFGe
77	Neue Sorge	17	619	160	153	GFGe
78	Neue Sorge	19	618	240	235	GFGe
79	Neue Sorge	21	617	120	125	GFGe
80	Neue Sorge		616	1.790	399	GFGe
81	Neue Sorge		691	2.592	0	GFVe
82	Straße der Jugend		567/1	102	0	GFWoU
83	Straße der Jugend		575 a	40	0	GFGrü
84	Straße der Jugend		579	20	0	GFWoU
85	Straße der Jugend		579 a	10	0	GFVe
86	Straße der Jugend		581 a	40	0	GFGrü
87	Straße der Jugend		758 a	150	0	GFVe
88	Straße der Jugend	1	586	980	199	GFWoO
89	Straße der Jugend	2	555	1.770	624	GFWoO
90	Straße der Jugend		762	4.097	0	GFVe
91	Straße der Jugend		554	9.302	45	GFGrü
92	Teichgasse	1	642	260	157	GFWo
93	Teichgasse	3	648	51	0	GFWo
94	Teichgasse		688	585	0	GFVe
95	Teichgasse		649/5	419	180	GFWo
96	Theaterplatz	4	576	210	210	GFGe
97	Theaterplatz	5	577	410	400	GFGe
98	Theaterplatz	6	578	530	229	GFWo
99	Töpferberg		690	990	0	GFVe
100	Töpferberg		641/2	320	283	GFWo/GE
101	Töpferberg	1	644	180	141	GFWo
102	Töpferberg	2	643	180	143	GFWo
103	Töpferberg	3	641/1	120	137	GFWo
104	Töpferberg	4	640	220	198	GFWo
105	Töpferberg	5	638	320	197	GFWo
106	Töpferberg	7	637	130	87	GFWo
107	Töpferberg	8	636	100	79	GFWo
108	Goldammergäßchen		694	390	0	GFVe
109	Treppengäßchen		696	50	0	GFVe
110	Neue Sorge		697	60	0	GFVe
111	Krankenhausgäßchen		758	170	0	GFVe
112	Reichelgäßchen		759	130	0	GFVe
113	Straße der Jugend, Mühlenstraße		761	90	0	GFVe
114	Mühlenstraße		763 a	630	0	GFVe
115	Die Seltenein		771 b	190	0	GFGewä
116	Die Seltenein		772	350	0	GFGewä
117	Die Seltenein		776	190	0	GFGewä
118	Die Seltenein		775	217	0	GFGewä
119	Die Katzbach		773	403	0	GFGewä
<b>Summe</b>				<b>66.443</b>		

Legende

<span style="color:red">■</span>	Wohnen
<span style="color:yellow">■</span>	Gewerbe
<span style="color:grey">■</span>	Öffentl. Nutzungen
<span style="color:orange">■</span>	Verkehr
<span style="color:green">■</span>	Grünflächen
<span style="color:blue">■</span>	Gewässer

Unter Berücksichtigung der Grundstücksflächen ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

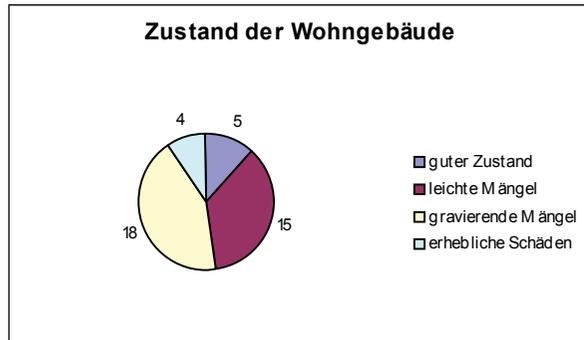
Wohnnutzungen	32.804 m <sup>2</sup>	49,4%
Gewerbliche Nutzungen	4.640 m <sup>2</sup>	7,0%
Öffentliche Nutzungen	290 m <sup>2</sup>	0,4%
Öffentlicher Verkehr	13.284 m <sup>2</sup>	20,0%
Öffentliche Grünflächen	14.075 m <sup>2</sup>	21,2%
Gewässer	1.350 m <sup>2</sup>	2,0%

Die Grundstücksflächen mit Wohnnutzungen sind mit 10.009 m<sup>2</sup> überbaut, was einer Ausnutzung von 0,31 entspricht. Die gewerblichen Flächen besitzen eine Ausnutzung von 0,56. Insgesamt 13 Grundstücke mit einer Fläche von 2.215 m<sup>2</sup> sind derzeit ohne Nutzung.

2.5 Gebäudezustand

Der bauliche Zustand der Gebäude wurde durch die Befragungen der Mieter und Eigentümer sowie durch eigenen Erhebungen bei Begehung festgestellt. Die Bewertung erfolgte anhand folgender Kriterien:

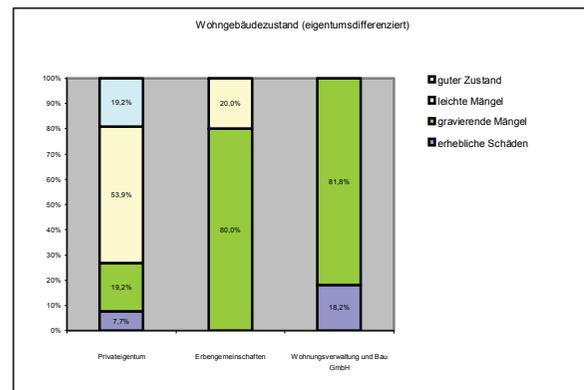
- Kategorie I Gebäude „sehr gut / gut“ erhalten, mit leichten Schäden
- Kategorie II Gebäude mit „gut“ erhaltener Substanz, instandsetzungsbedürftig
- Kategorie III Gebäudesanierung mit erheblichen Mitteln möglich
- Kategorie IV Gebäudesanierung mit Aufwendungen gleich oder über Neubau



Mehr als 50% der Wohngebäude weisen einen insgesamt schlechten Gebäudezustand auf. Zur Beseitigung der Missstände sind erhebliche bis überdurchschnittlich hohe Aufwendungen notwendig, um die Gebäudesubstanzen langfristig erhalten und nutzen zu können. Als Schwerpunkte für bauliche Mängel haben sich vor allem folgende Schäden herausgestellt:

- 69 % der Wohngebäude weisen Schäden am Dach auf
- 73% der Wohngebäude zeigen Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich.

Grundsätzlich kann darüber hinaus festgestellt werden, dass private Wohngebäude einen wesentlich besseren Erhaltungszustand aufweisen als die übrigen. Diese Tatsache wird damit begründet, dass nahezu drei viertel dieser Wohngebäude durch den Eigentümer auch selbst genutzt werden. Demgegenüber sind bei den im Eigentum von Erbengemeinschaften und der Kommunalen Wohnungsgesellschaft stehenden Wohngebäuden überwiegend gravierende Mängel bis erhebliche Schäden zu verzeichnen.



### Kulturdenkmale

Im Gebiet befinden sich 38 als Kulturdenkmal eingetragene Bauten. Die aus dem Jahre 1996 datierende Erfassung wurde zuletzt 2006 ergänzt. 28 eingetragene Kulturdenkmale sind Wohngebäude. Während das Übergangwohnheim für Spätaussiedler sowie das Wohnhaus Äußere Zittauer Straße 9 in den vergangenen Jahren saniert wurden, sind die übrigen Denkmalobjekte überwiegend unsaniert, teilweise ruinös.

Wohngebäude	guter Zustand		leichte Mängel		gravierende Mängel		erhebliche Schäden	
	absolut	In %	absolut	In %	absolut	In %	absolut	In %
Denkmale	2	7,1	12	42,8	10	35,7	4	14,3
zum Vergleich: alle Wohngebäude	5	11,9	15	35,7	18	42,9	4	9,5

Die Analyse der Denkmalobjekte für Wohnnutzung nach ihrem Gebäudezustand zeigt, dass diese sich überwiegend in einem sehr schlechten Zustand befinden. Vier Gebäude sind erheblich abgangsgefährdet.

## 2.6 Wohnungsbestand und Wohnungsausstattung

Die Erfassung des Wohnungsbestandes erfolgte ebenfalls im Rahmen von Begehungen in Verbindung mit Eigentümer- und Haushaltsbefragungen. Erfasst wurden folgende Angaben zu:

- Allgemeiner Zustand
- Wohnräume, Größe, Raumhöhe
- Ausstattung mit Küche, Bad und WC
- Heizungsart
- Abstellmöglichkeiten
- Mängel
- Wohnumfeld, Stellplätze

Ausgehend von diesen Daten wurden folgende Kategorien zur Auswertung gebildet:

- Kategorie I Die Wohnung entspricht den aktuellen Komfortanforderungen und -bedürfnissen
- Kategorie II Die Wohnung weist Mängel auf, die die Wohnqualität beeinflussen, aber mit einem mittleren Aufwand behoben werden können.
- Kategorie III Die Wohnung hat erhebliche Ausstattungsmängel (z.B. kein Bad oder kein WC). Eine Modernisierung ist nur mit einem hohen finanziellen Aufwand möglich
- Kategorie IV unbewohnbar

Die Auswertung aller erfassten Daten führt zu folgendem Ergebnis:

Wohnungszustand	Wohnungen gesamt		davon bewohnt		davon unbewohnt	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
gut	34	30,1 %	29	51,8 %	5	8,8 %
leichte Mängel	4	3,5 %	4	7,1 %	0	0,0 %
erhebliche Mängel	63	55,8 %	23	41,1 %	40	70,2 %
unbewohnbar	12	10,6 %	0	0,0 %	12	21,1 %
Gesamt	113	100 %	56	100 %	57	100 %

Die Karte 12 zeigt unter anderem die räumliche Verteilung der verschiedenen Zustandskategorien. Es wird dabei deutlich, dass eine Konzentration von Wohnungen mit unzureichender Ausstattung insbesondere im nördlichen Bereich der Äußeren Zittauer Straße zu finden ist.

Etwa 30 % aller Wohnungen sind in einem Zustand, der dem aktuellen Wohn- und Ausstattungsgrad entspricht. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen hat erhebliche Ausstattungsmängel, die bei einer künftigen Modernisierung einen hohen finanziellen Aufwand zur Folge haben werden. Bemerkenswert ist, dass trotz gravierender Mängel noch ein Drittel dieser Kategorien bewohnt ist.

Jede zehnte Wohnung ist unbewohnbar.

**Insgesamt stehen im Gebiet 58 Wohnungen leer, das bedeutet eine Leerstandsquote von 50,4%. Eine wiederholte Leerstandszählung im Jahre 2007 ergab einen Leerstand von 51,6%.**

Die Ausstattung der Wohnungen mit **Sanitäreinrichtungen** stellt sich wie folgt dar:

Sanitärtechnischer Ausstattungsgrad	Wohnungen gesamt		davon	
	Anzahl	in Prozent	bewohnt	unbewohnt
gute Ausstattung (Badewanne/Dusche u. Handwaschbecken)	39	38,6 %	32	7
Mangelhafte Ausstattung (Behelfsbad)	4	4,0 %	3	1
Kein Bad/Dusche	58	57,4 %	21	37
Gesamt	101	100 %	56	54

Knapp zwei Drittel aller Wohnungen verfügen über kein Bad. Jede dritte von davon ist noch bewohnt. Der Ausstattungsgrad mit modernen Sanitäranlagen ist nicht allein entscheidend für die Vermietung einer Wohnung in diesem Gebiet wie aus dem ermittelten Leerstand mit gutem Ausstattungen abzulesen ist.

Sanitäre Ausstattung mit **WC** (ohne Betrachtung von 12 unbewohnbaren Wohnungen)

Sanitärtechnischer Ausstattungsgrad	Wohnungen gesamt		davon	
	Anzahl	in Prozent	bewohnt	unbewohnt
WC vorhanden	54			
in der Wohnung	40	39,6 %	34	6
außerhalb der Wohnung	14	13,9 %	6	8
Trockentoilette	47			
in der Wohnung	0			
Außerhalb der Wohnung	47	46,5 %	16	31
Gesamt	101	100 %	56	45

Bei der Ausstattung mit WC ist analog festzustellen, dass erst etwa ein Drittel aller Wohnungen heutigen Anforderungen entspricht. Jede vierte der bewohnten Wohnungen ist noch mit Außentrockentoilette ausgestattet.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass zehn Wohnungen über keine **Küche** verfügen, wobei davon 4 Wohnungen noch bewohnt sind.

Die **Wärme- und Warmwassergewinnung** für Wohnungen erfolgt mit unterschiedlichen Heizmedien und stellt sich wie folgt dar:

Heizung	Wohnungen gesamt		davon	
	Anzahl	in Prozent	bewohnt	unbewohnt
Einzelofen Kohle	56	55,4 %	20	36
Zentralheizung gesamt	39			
Kohle	3	3,0 %	1	2
Öl	1	1,0 %	1	0
Gas	35	34,7 %	31	4
Elektroheizung	5	5,0 %	3	2
keine	1	1,0 %	0	1
Gesamt	101	100 %	56	45

Etwa 37% der bewohnten Wohnungen werden derzeit noch mit Kohle-Einzelofenfeuerung beheizt.

### Wohnungsgrößen und Mieten

Die Untersuchung der Wohnungen nach ihrer Größe führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Wohnungen von Miethaushalten sind im Durchschnitt kleiner als Wohnungen, die vom Hauseigentümer selber genutzt werden.  
(Mietwohnungen durchschnittlich 58,4 m<sup>2</sup>, Eigentümerwohnung durchschnittlich 86 m<sup>2</sup> groß)
- Die Größenstruktur der Wohnungen ist sehr unausgewogen.  
Bei den Mietwohnungen ist festzustellen, dass:
  - 1-Personen-Haushalte in Wohnungen zwischen 30 und 75 m<sup>2</sup> Größe leben,
  - 2-Personen-Haushalte sowohl in Wohnungen mit 35 m<sup>2</sup> als auch 130 m<sup>2</sup> Größe,
  - 3- und 4 Personen-Haushalte haben Wohnungen zwischen 62 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> WohnflächeEigengenutzten Wohnungen weisen folgende Größen auf bei:
  - 1-Personen-Haushalte von 35 bis 110 m<sup>2</sup>
  - 2-Personen-Haushalte von 60 bis 120 m<sup>2</sup>
  - 3- und 6 Personen-Haushalte von 64 bis 150 m<sup>2</sup>
  -
- Wohnungen von Mieterhaushalten sind im Durchschnitt weniger stark belegt als Wohnungen, die vom Hauseigentümer selbst genutzt werden (Mietwohnungen durchschnittlich 1,8 Personen pro WE, Eigentümerwohnung durchschnittlich 2,3 Personen pro WE) – das Familienwohnen findet sich bevorzugt in der Eigentümerwohnung
- Es ist ein deutlich höherer durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person im eigengenutzten Wohnraum als beim Mietwohnraum (37,4 m<sup>2</sup> gegenüber 32,9 m<sup>2</sup>) zu konstatieren.

Die Mieten sind aufgrund der deutlichen Unterschiede in Sanierung und Ausstattung der Wohnungen sehr differenziert. Sanierte Wohnungen kosten im Durchschnitt 2,5-mal soviel als unsanierter Wohnraum.



## 2.7 Gewerbe

Die Zittauer Vorstadt ist von einer hohen Dichte gewerblich genutzten Bauten geprägt, die jedoch überwiegend leer stehen. Folgende Gewerbe wurden im Untersuchungszeitraum betrieben:

Äußere Zittauer Straße 3	Imbiss
Äußere Zittauer Straße 6	Frisörhandwerk
Äußere Zittauer Straße 9	Trockenbauunternehmung Linke
Äußere Zittauer Straße 11 Hinterhaus	Umzugsunternehmung Binsch
Äußere Zittauer Straße 24	Zahnarztpraxis Dr. A. Grundmann
Mühlenstraße 1	Fahrschule
Neue Sorge 21	Gärtnereibetrieb

Die Scheunen an der neuen Sorge 11 bis 19 werden gewerblich genutzt von einer Zimmerei und von einer Fahrzeugwerkstatt.

Brachliegende Gewerbeflächen konzentrieren sich auf den südlichen Abschnitt der Äußeren Zittauer Straße. Der bauliche Zustand und der Zuschnitt der Gewerbeflächen lassen die Begründung einer neuen gewerblichen Tätigkeit nicht ohne weiteres zu.

An der Äußeren Zittauer Straße sind mehrere Ladengeschäfte in Wohnhäuser integriert, die jedoch mit Ausnahme der hier erwähnten Nutzungen leer stehen.

Einzelhandelsflächen werden in der Zittauer Vorstadt nicht betrieben.



## 2.8 Grünflächen und Freiraum

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen beträgt etwa 25 % der Gesamtfläche des Gebietes. Den größten geschlossenen Flächenanteil nimmt dabei der Alte Friedhof an der Straße der Jugend mit einer Fläche von 9.302 m<sup>2</sup> ein. Die Fläche wird von der Stadt Löbau bewirtschaftet und besitzt eine ausgeprägte Stadtparkfunktion. Auf den Grabfeldern befinden sich zahlreiche vollständig oder teilweise erhaltene Grabmale wie das Ehrenmal von 1866, das Bretschneider-Grab, die Grabstätte der Familie Segnitz, das Grabmal Schlenker, ein Gräberfeld sowie zahlreiche Grabmale Unbekannter. Von herausragender kulturhistorischer und Baudenkmalbedeutung ist die erhaltene Lucke´sche Gruft. Der Alte Friedhof bildet mit seiner Großgrünbesäumung an der Straße der Jugend gleichzeitig eine raumfassende Funktion.

Ein ausgeprägter Großbaum-Altbestand befindet sich im Bereich der „Burg“ (Äußere Zittauer Straße 26). Die private Fläche ist ungepflegt und bedarf umfangreicher pflegerischer Maßnahmen. Die Grünfläche verbindet als einheitlicher Grünzug die Äußere Zittauer Straße im Bereich des Goldammergässchens mit dem Wohngebiet Löbau Süd. Die an der Einmündung zum Goldammergässchen auf privaten Grundstücksflächen stehenden großen Nadelbaumbestände sind untypisch für stadträumliche Pflanzungen.

Der straßenbegleitende Großbaumbestand an der südlichen Äußeren Zittauer Straße steht zugleich im räumlichen Bezug zur parkähnlich angelegten Begrünung, die halbseitig die südliche Heilig-Geist-Kirche umschließt.

Die vorhandenen Grün- und begrünten Flächen bieten überdurchschnittlich gute Voraussetzungen für die Entwicklung günstiger stadtklimatischer Bedingungen und ebenso für die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die Vernetzung der Grünflächen sowie ihr Pflegezustand ist mit Ausnahme der öffentlich bewirtschafteten Flächen unzureichend.

## 2.9 Verkehr

### Fließender Verkehr

Die tangierende Straße der Jugend war bis zur Fertigstellung der B178 neu durch ein außerordentlich hohes Verkehrsaufkommen, welches im Grenzbereich der Durchlässigkeit lag, gekennzeichnet, so dass Nebenstraßen von ausweichenden Verkehrsströmen belastet werden.



Die Hauptachse des Untersuchungsgebietes, die Äußere Zittauer Straße / Mühlenstraße mit seinen zwei Anbindungspunkten an die B 178, war daher fast ausschließlich vom Durchgangsverkehr belegt. Zusätzlich belastet der Parkplatz-Suchverkehr des Stadtzentrums. Eine erste Entspannung der verkehrlichen Belastungssituation ist aufgrund der Fertigstellung der Ortsumgehung zu konstatieren. Die aufgrund notwendiger Sanierungen zweier Brücken im bzw. am Rand des Untersuchungsgebietes erfolgten Verkehrseinschränkungen der vergangenen zwei Jahre entlasteten das Gebiet nur vorübergehend vom örtlichen Durchgangsverkehr.



Die noch vorhandene Wohnnutzung wird insbesondere durch die Schall- und Schadstoffemissionen beeinträchtigt. Die engen Straßenräume führen des Weiteren aufgrund der Erschütterungen zu Schädigungen an der historischen Bausubstanz.

Verkehrlich besonders problematisch ist der Knotenpunkt Theaterplatz. Sechs teilweise versetzt auf die B 178 alt (jetzt S115) einmündende Straßen führen zu einer unzureichenden Lösung der Verkehrsproblematik.

Der Straßenverlauf Töpferberg / Neue Sorge endet in einem Fußweg und dient somit überwiegend dem Anliegerverkehr mit geringem Verkehrsaufkommen sowie dem aus diesem Rahmen herausfallenden betriebsbedingten Kunden- und Lieferverkehr des vorhandenen Gewerbebetriebes.



### **Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf im Untersuchungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Der Motorisierungsgrad (PKW/WE) liegt bei 33,6 %. Die Ursachen dafür sind in dem hohen Leerstand und der besonderen Alters- und Sozialstruktur begründet.

Die Einrichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist nur ausnahmsweise möglich auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Das Anwohnerparken erfolgt daher in den Bereichen um die Heilig-Geist-Kirche, im Straßenraum von Töpferberg und Neue Sorge.

Straßenräume und vorhandene Baulücken bieten Möglichkeiten zum kostenlosen Parken im Anschluss an die Altstadt, so dass das Untersuchungsgebiet einem hohen Parkraumdruck aus dem benachbarten Stadtzentrum ausgesetzt ist und Nutzungskonflikte mit dem Anwohnerparken entstehen.

Bei einer Revitalisierung des Gebietes ist mit einer starken Zunahme des Stellplatzbedarfes zu rechnen. Bei Annahme eines Motorisierungswertes von 1,2 PKW/WE würde der Stellplatzbedarf etwa um 100 Stellplätze zunehmen, der ohne Ausweisung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr nicht gedeckt werden kann.

### **Fußgänger-/ Radfahrerverkehr**

Die Anbindung an benachbarte Gebiete und die fußläufigen Verbindungen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind durch ein historisch entstandenes Gassensystem gewährleistet. Die Hauptfußgängerbeziehung verläuft über Äußere Zittauer Straße / Innere Zittauer Straße, über welche die Altstadt im Sinne einer Versorgungsfunktion erreicht wird. Sperrung von Gassen aufgrund abbruchgefährdeter benachbarter Bausubstanzen, fehlende Attraktivität und der Hohe Leerstand sind Ursachen für eine geringe Belegung des Wegesystems. Die Fußgängerführung entlang der Äußeren Zittauer Straße wird durch die hohe Verkehrsbelastung stark beeinträchtigt.

Bedingt durch die topografischen Gegebenheiten ist das Gebiet für den Radverkehr wenig attraktiv.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Untersuchungsgebiet selbst wird nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die stadteinwertige Anbindung ist über die nächstgelegene Haltestelle an der Teichpromenade gewährleistet. Der Stadtbus verkehrt im Stundentakt. Darüber hinaus sind die Anbindungen (mindestens 500 m entfernt) unattraktiv.

Die Haltestellenentfernung, gemessen von der Gebietsmitte (Baulücke Äußere Zittauer Straße 23-27) beträgt:

- im Norden ca. 250 m zur Haltestelle Teichpromenade (nur Stadteinwärts) bzw. 1000 m zum Bahnhof / Busbahnhof
- im Süden ca. 600 m zur Haltestelle Rundteil
- im Westen ca. 500 m zur Haltestelle Neumarkt (nur stadtauswärts)

## 2.10 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Die Hauptversorgungsleitung und Hausanschlüsse sind zum größten Teil inkrustiert. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Hausanschlüsse und die Hauptversorgungsleitungen zu erneuern sind.

Die Versorgungskapazitäten für einen abgeschlossenen Sanierungsstand der Gebäude sind nicht ausreichend.

### Abwasser

Der Bereich der Zittauer Vorstadt ist mit einem Mischsystem ausgestattet. Es sind umfangreiche Kanalbaumaßnahmen erforderlich. Der genaue Umfang kann erst nach einer Kanalbefahrung und Überprüfung der Hausanschlüsse festgelegt werden. Vorerst wird von folgenden Maßnahmen ausgegangen: Die Auswechslung des Mischwasserkanals und Errichtung eines Regenwasserüberlaufs im Bereich Äußere Zittauer Straße. In der Neuen Sorge ist die Verlegung eines neuen Regenwasserkanals erforderlich, in der Seltenrein und Katzbach ist der Mischwasserkanal zu erneuern. Im Bereich Äußere Zittauer Straße (südlich der Seltenrein) ist eine Entwässerung im Trennsystem zu realisieren.

### Elektroenergie

Die Mittelspannungsversorgung wurde zum Teil erneuert bzw. ist in einem ordnungsgemäßen Zustand. Bei der Niederspannungsversorgung wurde die Hauptleitung bereits komplett erneuert. Hausanschlüsse sind zum Teil neu verlegt worden.

An notwendige Investitionen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen benannt werden: im Bereich Heilig-Geist-Kirche ist ein Verteilerwechsel vorzunehmen, Rückbau alter Hausanschlüsse nach kundenseitiger Umbindung auf neu verlegte Hausanschlüsse.

**Erdgas**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist komplett abgeschlossen. Und hinsichtlich der erforderlichen Kapazitäten auskömmlich.

**Fernwärme**

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist weder realisierbar noch künftig vorgesehen.

**Telefon**

In den vergangenen Jahren erfolgte eine komplette Neuverkabelung des Gebietes, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

**Straßenbeleuchtung**

Das Netz der Straßenbeleuchtung muss unter Berücksichtigung neuer Straßenraumgestaltungen vollständig erneuert werden.



### 3. Städtebauliche Missstände

Im Untersuchungsgebiet heben sich folgende Problemschwerpunkte ab, die städtebauliche Missstände begründen:

#### Wohnverhältnisse

Die bauliche Beschaffenheit der Wohngebäude ist überwiegend verbraucht. Die Ausstattungen der Wohnungen entsprechen überwiegend nicht dem allgemein anerkannten und nachgefragtem einfachen Standard.

Die Wohngrundstücke sind überdurchschnittlich überbaut und verhindern eine ausreichende Belichtung und Besonnung.

Die Wohnbebauungen werden durch brachliegende, überdimensionierte Gewerbebauten stark beeinträchtigt.

Der hohe Anteil von brachliegenden oder fehlgenutzten Baulücken, insbesondere im Mittelbereich der Äußeren Zittauer Straße, verhindert die Entwicklung einer wohngerechten Umfeldes.

#### Verkehrsverhältnisse

Der bauliche Zustand der Verkehrsanlagen des fließenden Verkehrs stört die noch bestehenden Wohnnutzungen durch Lärm und Erschütterungen. Die Straßenräume bieten wegen fehlender Gehwege keinen ausreichenden Schutz für Fußgänger.

Die Kapazitäten für den ruhenden Verkehr sind unzureichend. Baulücken werden nutzungsartwidrig in Anspruch genommen.

Die Zittauer Vorstadt wird von gebietsfremden fließenden und ruhenden Verkehr überdurchschnittlich beansprucht.

Der Verkehrsknoten am Theaterplatz ist baulich unzureichend und verkehrlich unklar beschaffen.

#### Infrastrukturelle Erschließung

Der Zustand der Grünanlagen an der Äußeren Zittauer Straße lässt eine Freizeitnutzung nicht zu. Das Gebiet besitzt keinen Spielplatz.

Der bauliche Zustand der Fliesgewässereinfassungen und Böschungssicherungen verhindert schon kurzfristig die Benutzung zahlreicher Wegeverbindungen und Grundstücksnutzungen.

Die Kapazitäten und der Zustand der Trinkwasserversorgung sowie des Entsorgungskanalnetzes ist unzureichend



#### 4. Entwicklungsziele für die Zittauer Vorstadt

Die Entwicklung der Zittauer Vorstadt zu einem lebendigen Innenstadtgebiet mit besonderen Wohnqualitäten und Kleingewerbeniederlassungen soll dem Anliegen gerecht werden, das charakteristische Stadtbild in seiner historischen Prägung und kulturellen Identität zu erhalten und in gestörten Teilgebieten wieder neu zu entwickeln. Folgende Einzelziele sollen dabei erreicht werden:

##### ➤ **Aufwertung des Stadtbildes**

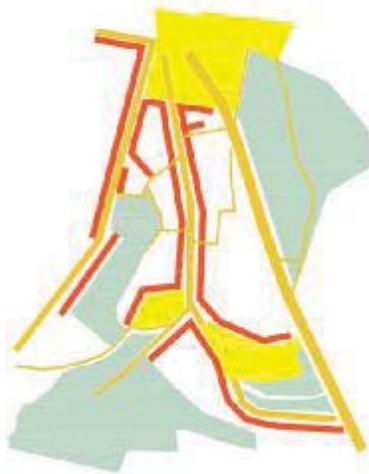
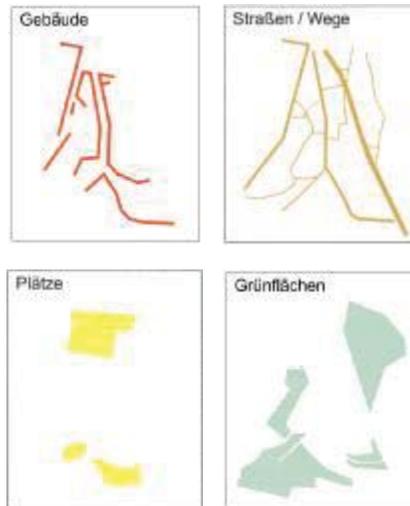
- Erhaltung und Ergänzung kleinteiliger Bebauungsstrukturen
- Verbesserung des baulichen Umfeldes und der südlichen Fassung des Theaterplatzes und des südlichen „Stadteingangs“ aus Richtung Zittau
- Aufwertung öffentlicher Grünflächen
- Wiederbelebung alter und neuer Wegeverbindungen (z.B. Reichelgässchen, Treppengässchen, Goldammergässchen)
- Erhaltung alter Brücken über die Seltenrein und die Katzbach
- Erhaltung und Instandsetzung der offenen Bachläufe der Seltenrein und Katzbach

##### ➤ **Verbesserung der Wohnsituation**

- Erhaltung bestehender Gebäude und leerstehender Kulturdenkmale (insbesondere Neue Sorge 7 / Äußere Zittauer Straße 4, 5 und 7)
- Beseitigung von Mängeln in der Bausubstanz
- Schließen von Baulücken durch Einpassung notwendiger Neubauten in die historisch gewachsene Stadtstruktur unter Berücksichtigung historisch überlieferter, typischer Kubaturen und Texturen und offen für moderne architektonische Interpretationen (insbesondere Äußere Zittauer Straße 18 - 22)
- Erhaltung und Aufwertung privater Hofräume und Grünflächen

##### ➤ **Verbesserung des Zustandes und der Organisation des Verkehrs**

- Verhinderung des gebietsfremden Durchgangsverkehrs
- Aufwertung Straßen durch grundhaften Ausbau und Anlegen von Gehwegen (Äußere Zittauer Straße/Neue Sorge)
- Verbesserung der fußläufigen Verbindungswege nach Löbau Süd
- Verbesserung der Verkehrsführung am Theaterplatz
- Verbesserung des Parkierungsangebotes für Bewohner



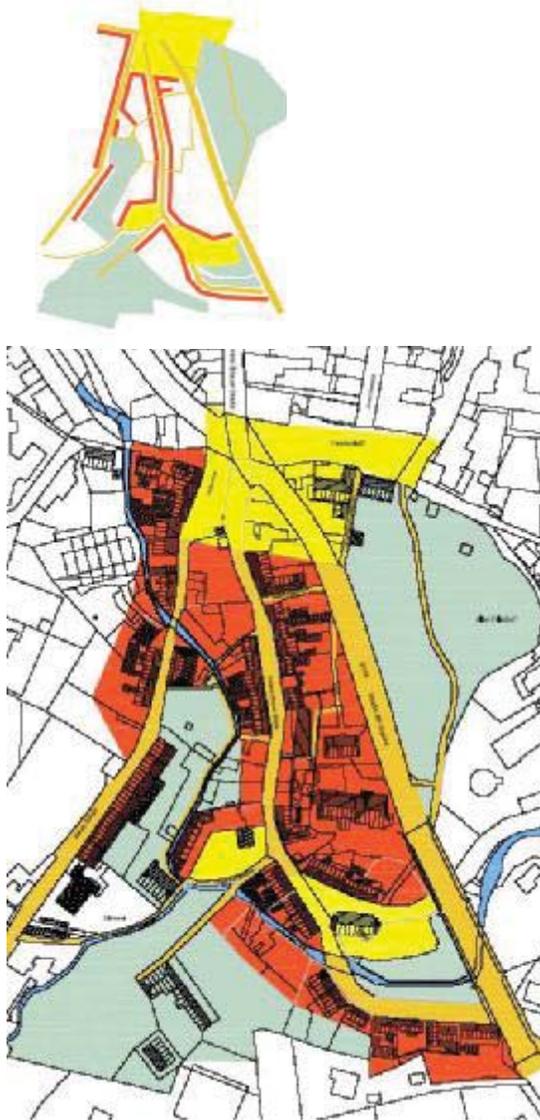
## 5. Städtebaulicher Entwurf - Neuordnungskonzept –

Das Neuordnungskonzept komponiert die Substanz und Wirkung einzelner städtebaulicher Elemente: **Bebauung und Raumkanten – Straßen und Wege – Stadtplätze – Grünflächen und Gewässer** zu einem harmonischem räumlichen Zusammenspiel und einer gewollten städtebaulicher Ordnung. Es soll natürliche und historisch begründete Zusammenhänge aufnehmen und zugleich Raum für bauliche und soziale Perspektiven eröffnen. Der besonders schlechte städtebauliche Zustand der Zittauer Vorstadt verlangt ein Neuordnungskonzept, dass weitgehende Freiräume und Flexibilität in Detaillösungen für die Verwirklichung der Hauptentwicklungsziele bietet. Es wird der städtebaulicher Rahmen für das vorrangige Ziel, der Erhaltung und Wiederbelebung eines innerstädtischen, historisch und funktional besonders wertvollen Stadtgebietes von Löbau. Das Neuordnungskonzept für die Zittauer Vorstadt wurde schrittweise erarbeitet und ist in den Karten 14.1c und 14.2c dargestellt.

### Städtebaulich – räumliche Struktur

Die charakteristischen, strukturprägenden Räume der Zittauer Vorstadt, die ihren besonderen Ausdruck in der kleinteiligen Bebauungsstruktur finden, sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Mit der baulichen **Reparatur gestörter Baufluchten**, insbesondere an der Äußeren Zittauer Straße, werden städtebauliche Achsen ebenso wieder betont wie die notwendige bauliche Dichte in einem zu revitalisierenden Stadtraum. Dabei soll der langgezogene Straßenraum der Äußeren Zittauer Straße durch Platzräume aufgeweitet werden. Das hebt die Kleinteiligkeit der Baustrukturen hervor und schafft zugleich zentrale Ruhezone. Der Zittauer Vorstadt fehlt eine Mitte, die typisch auch für vorstädtische Stadträume ist und in der Regel von einem zentralen Platz mit Markt, Kirche, Rathaus oder Schule geprägt wird. Damit fehlt der Zittauer Vorstadt nicht nur der „Pol“ sondern auch die damit verbundene unverwechselbare Gebietsidentität. Für den nachhaltigen Erfolg einer Revitalisierung des Stadtgebietes, der nicht nur einen baulichen Ausdruck finden, sondern vor allem von der Identifizierung der Bewohner mit ihrem Stadtviertel getragen werden soll, ist die Organisation eines Stadtraumes mit Zentrumsfunktion wichtig. Im Neuordnungskonzept wird deshalb an der Äußeren Zittauer Straße von einem sich wiederholenden Wechsel von Straßenachse und Stadtplatz ausgegangen. Die am Theaterplatz beginnende Achse weitet sich am Abzweig des Goldammergässchens mit dem großzügig gestalteten Vorraum am Haus Nr. 24 das erste Mal und im weiteren Verlauf an der Heilig-Geist-Kirche ein nächstes Mal auf. Der große Stadtraum an der Heilig-Geist-Kirche soll **die neue Mitte** der Zittauer Vorstadt werden. Die Kirche steht in seinem Zentrum. Der Vorplatz



der Kirche wird nicht mehr dominiert vom reinen Fahrzeugverkehr sondern erhält bereits ab den Häusern Äußere Zittauer Straße 28 und Mühlenstraße 1 einen Stadtplatzcharakter. Die neue Mitte wird charakterisiert von einem etwa gleichberechtigten Erscheinungsbild eines Stadtplatzes und einem stadträumlichen Grünzug, der sogar mit dem Bachlauf der Seltenrein eine weitere Besonderheit erfährt.

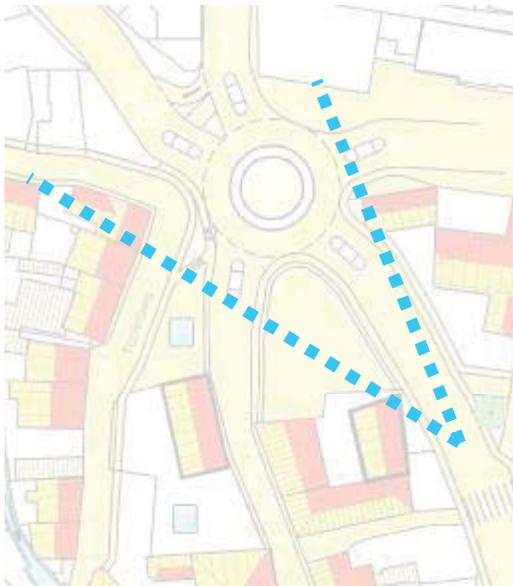
Die **städtebauliche Achse der Neuen Sorge** behält ihre weitgehend offene bauliche Begleitung mit dem Scheunenkomplex, der abschließend in dem typisch gestalteten Gärtnerbetrieb endet.

Die **Baufluchten am Töpferberg** sind durch bestehende Bebauung geprägt und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die Wohnhäuser Töpferberg 1 bis 5 greifen weit in den Stadtraum des Theaterplatzes hinein. Ihre städtebaulich-räumliche Funktion ist unklar. Obwohl sie eher dem Straßenraum am Töpferberg zuzuordnen sind, was bauhistorisch auch begründet ist, suggerieren sie andererseits die westliche Raumkante und damit Platzfassung des Theaterplatzes. Im Neuordnungskonzept wird eine stadträumliche Zuordnung der Gebäude zum Theaterplatz bevorzugt. Begründet wird diese Wahl mit der fehlenden und hier angrenzenden südlichen Fassung des Theaterplatzes. Der südliche Platzraum des Theaterplatzes ist zugleich **der städtebauliche Auftakt der Zittauer Vorstadt**. Diese so wichtige städtebauliche Element fehlt jedoch vollständig und kann weder vom barackenartigen Gebäude an der Äußeren Zittauer Straße 3 noch vom noch weiter zurückversetzten Baukörper der Äußeren Zittauer Straße 4 überzeugend ersetzt werden. Das Fehlen der südlichen Platzfassung ist eine empfindliche städtebauliche Störung, die auf die Änderung des Straßenverlaufs nach Zittau im Zuge des Baus der heutigen Brücke der Jugend und zuletzt auf den ersatzlosen Verlust des Reichel'schen Hauses an der Äußeren Zittauer Straße 2 zurückzuführen ist. Dieser Missstand verlangt eine stadträumliche Korrektur.

Das Neuordnungskonzept sieht einen Baukörper im Bereich des ehemaligen Reichel'schen Handelshauses vor, der sich im Fassadengesicht und einer traufseitig dominierender Dachansicht dem Theaterplatz zuwenden sollte. Mit dem neuen Baukörper soll somit der Theaterplatz eine neue südliche Platzfassung und die Zittauer Vorstadt einen neuen städtebaulichen Auftakt erhalten. Er versteht sich darüber hinaus als Zäsur zwischen den grundsätzlich unterschiedlichen Baustrukturen der Historischen Altstadt und der Zittauer Vorstadt. Die besondere und städtebaulich hochwertige Kleinteiligkeit der Zittauer Vorstadt erhält einen klaren Anfang und ein Ende. Damit erhält die Vorstadt auch ihre gesellschaftliche Selbstständigkeit zurück.



Mit der Korrektur des städtebaulichen Auftaktes in die Zittauer Vorstadt und der Fassung des Theaterplatzes soll darüber hinaus **der südliche „Haupteingang“ in die Stadt Löbau** wesentlich verbessert werden. Seit Errichtung der Brücke und Anlage der heutigen Straße der Jugend vor nunmehr 70 Jahren, erfolgt die am meisten frequentierte Stadtzufahrt durch die Hinterhöfe der Zittauer Vorstadt. Besonders markant ist die Passage des Hinterhauses Äußere Zittauer Straße 11 (Umzugsunternehmung Binsch), der Hofanlagen Äußere Zittauer Straße 5 und 7 sowie die direkte Konfrontation mit der Hoffassade nebst Hofbebauungen des Hauses Theaterplatz 6 und 4. Diese Bauten bestimmen die Sichtachse der südlichen Hauptzufahrt nach Löbau, den inhomogenen Bereich des Rundteils hier bewusst vernachlässigend. Dieser Missstand wird im Neuordnungskonzept ebenfalls aufgegriffen und mit dem ersatzlosen Abbruch des Hinterhauses Äußere Zittauer Straße 11 und hofseitiger Anbauten des Hauses Theaterplatz 6 beantwortet. Die Neufassung der südlichen Fassade des Hauses Theaterplatz 6 verlangt eine Hauptfassadengestaltung, die der nördlichen und dem Theaterplatz zugewandten Fassadenfassung gleichwertig ist. **Die neue Sichtachse in die Stadt** wandelt sich somit von einer „Hinterhofansicht“ in eine dem Betrachter zugewandte Bauansicht, die dem baulichen und kulturhistorischen hochwertigen Bestand und der Umgebungssituation entspricht. Die räumliche und architektonisch ästhetische Qualität des südlichen Haupteinganges wird damit wesentlich verbessert und zeigt selbstbewusst hochwertige Stadträume, die in Löbau auch tatsächlich vorhanden sind.



Die städtebaulich-räumliche Struktur der Zittauer Vorstadt wird im Besonderen auch bestimmt durch die ausgeprägten und historisch entstandenen **Wege und Gassen**, die erhalten bzw. wieder hergestellt werden sollen. Im Neuordnungskonzept wird von der Wiederbelebung aller Gassen ausgegangen. Somit soll das Krankenhausgässchen wieder eine direkte Verbindung auf die Äußere Zittauer Straße, über die Grundstücke 567/1, 567/2 und 760, erhalten. Die Äußere Zittauer Straße wird zusätzlich im Bereich des Hauses Nr. 16 über die Seltenrein mit der Neuen Sorge verbunden. Die Seltenrein wird im Abschnitt zwischen Neue Sorge 1 und Goldammergässchen mit einem neuen Weg begleitet.

Das **Straßensystem** in der Zittauer Vorstadt soll zur Betonung der Hauptachsen, der Erschließung und der Raumgliederung erhalten werden. Die Raumfolge von Auftakt - Achse – Platz – Achse – Platz – Achse – Auftakt soll konsequent entwickelt und damit dem Stadtteil mit dem harmonischen Wechsel von Vitalität und Ruhe eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sichern.



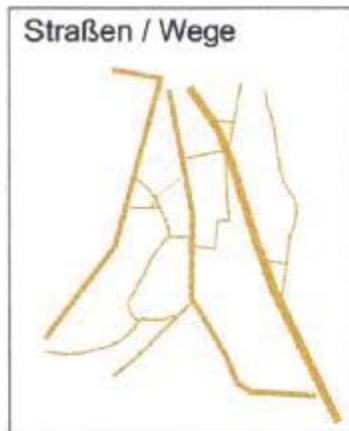
### Städtebaulich-funktionelle Struktur

Alle Funktionen für Wohnen, Gewerbe und Verkehr folgen zunächst dem Grundsatz, dass die Zittauer Vorstadt **nur sich selbst dienen** muss. Lediglich mit dem zur Verfügung stellen von öffentlichem Freiraum und von Grünzügen als Erholungs- und Freizeitfläche sowie zur Erschließung stadträumlicher Verbindungswege zwischen benachbarten Stadtgebieten ist die Zittauer Vorstadt in der Lage, gebietsübergreifend Leistungen zu erbringen.

Die Zittauer Vorstadt soll vorrangig als **attraktiver Wohnstandort** entwickelt werden. Eine anzustrebende, überdurchschnittliche Präsenz von selbstgenutztem Wohneigentum soll dabei dem Angebot für Mietwohnraum nicht entgegenstehen, sondern in besonderer Weise befördern. Die vorhandenen und zu ergänzenden kleinen Hausstrukturen bieten die Chance innerstädtische, Einfamilienhausähnliche Gebäude zu sanieren und neu zu errichten. Die Schließung von Baulücken im mittleren Abschnitt der Äußeren Zittauer Straße soll mit kleinteiligen, 2-geschossigen Wohnbauten erfolgen, die eine Bruttogrundfläche von etwa 60 m<sup>2</sup> nicht wesentlich überschreiten sollen. Die Gewerbebrache auf dem Grundstück 531, der ehemaligen „Löbauer Seilerwarenfabrik“, könnte bei entsprechender Nachfrage sowohl für eine Wohnfunktion umgenutzt werden. Eine temporäre Zwischennutzung oder auch langfristige Nutzungsalternative für den ruhenden Verkehr sollte zuvor angestrebt werden. Die neuen und die bestehenden Wohngebäude an der Äußeren Zittauer Straße sind überwiegend hofseitig nach Westen ausgerichtet, was den Bedürfnissen nach Belichtung zur richtigen Zeit, nach winterlichen wie sommerlichen Wärmeschutz und dem Lärmschutz im besonderem Maße entspricht.

Die **Vorteile des Wohnens in der Zittauer Vorstadt** liegen in der Individualität, der Zentrumsnähe, dem ausgeprägten Grünbezug, der besonderen vorstädtischen Identität, dem engeren sozialen Kontaktchancen und der möglichen Ruhe. Das Wohnen in der Zittauer Vorstadt unterscheidet sich somit grundsätzlich von anderen Wohnstandorten im Stadtgebiet von Löbau und vom gegenwärtigen Image des Gebietes.

Die Entwicklung von wohnnutzungsverträglichen, **gewerblichen Nutzungen** ist wünschenswert, insbesondere im Bereich der neuen Mitte am Platz der Heilig-Geist-Kirche und im oberen Abschnitt der Äußeren Zittauer Straße. Die **handwerklich-gewerblichen Nutzungen** in den Scheunen an der Neuen Sorge sollten erhalten und gefestigt werden.



### Verkehr

Im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Löbau werden rahmenkonzeptionelle Aussagen zur Verkehrsorganisation und zum Ausbaugrad der Straßen und Plätze getroffen, die vom vorliegenden Neuordnungskonzept bekräftigt werden:

- attraktive und sichere Wegeführung für Fußgänger
- Vermeidung von Durchgangsverkehr
- verkehrsberuhigende Gestaltung von Straßen und Plätzen
- Befriedigung des Stellplatzbedarfes für die Anwohner

Die Äußere Zittauer Straße verlangt eine grundsätzliche **Änderung des Straßenquerschnitts**, der die Bedürfnisse von Fußgängern berücksichtigt und die Ausbildung eines beidseitig straßenbegleitenden Fußweges vorsieht. Einer klassischen Höhenentwicklung von Fußweg, Hochbord und tiefer gesetzter Fahrstraßenebene wird der Vorzug gegeben. Die neue Mitte an der Heilig-Geist-Kirche sollte auch durch einen deutlichen Belagwechsel, der eine Platzsituation markiert, erkennbar werden.



Die Ausbaubreite der Äußeren Zittauer Straße und die Abfolge von Straßenraum – Platz – Straßenraum sollte den **Durchgangsverkehr** unattraktiv werden lassen. Der Straßenzug der Neuen Sorge hingegen soll als dienende Verkehrsachse für die Erschließung des südlicher gelegenen Wohngebietes ausgebaut werden. Im Bereich der handwerklich-gewerblich genutzten Scheunen sollten straßenbegleitende Parkierungen vorgesehen werden.

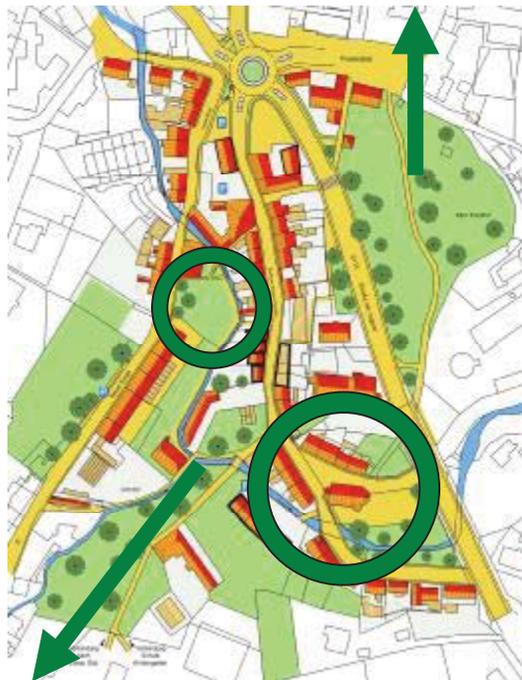
Das Neuordnungskonzept sieht eine grundsätzliche Neuorganisation des Verkehrs am Theaterplatz vor. Die Anlage eines **Kreisverkehrs** könnte die unübersichtlichen und versetzten Zu- und Abflüsse des Verkehrs harmonisieren. Die Fertigstellung der Umgehungsstraße hat die Verkehrsbelastung auf der Straße der Jugend wesentlich entschärft und damit die überproportionale Dominanz der Verkehrsachse Nord-Süd geschwächt. Der Töpferberg und somit die Neue Sorge sollte verkehrlich vom Theaterplatz abgekoppelt werden. Der fließende Verkehr wird über die Handwerkerstraße und Teichpromenade geführt. Der Theaterplatz wird somit verkehrlich entlastet und mit einem Zu- und Abfluss entlastet. Die Verkehrsbelastung am Töpferberg ändert sich dabei nicht, weil die neue, abgekoppelte Straße weiterhin nur als Erschließungsstraße mit dem gleichen Verkehrsaufkommen dient. Der Straßenraum am Töpferberg wird hingegen von parkraumsuchendem Verkehr befreit.



### Grün- und Freiflächen

Die großflächigen Grünzonen des Alten Friedhofs und an der Katzbach werden als **stadtparkähnliche Freiräume** auch gebietsübergreifende Funktionen übernehmen. Während sich der Alte Friedhof stärker zur Historischen Altstadt orientiert, soll die Grünfläche am Katzbach schon aus der Zittauer Vorstadt heraus in das Wohngebiet Löbau Süd hinein reichen.

Der Grünraum an der südlichen Äußeren Zittauer Straße dient ausschließlich der neuen Mitte, dem Platz an der Heilig-Geist-Kirche. Das Neuordnungskonzept sieht die Anlage eines weiteren Grünraumes an der Neuen Sorge vor, der ebenfalls vorwiegend eine **gebietsversorgende Funktion** übernehmen soll. Diese Fläche soll jedoch gleichzeitig als Freizeitfläche mit Spielplatz und städtische Aufenthaltsfläche mit parkähnlichem Charakter entwickelt werden.



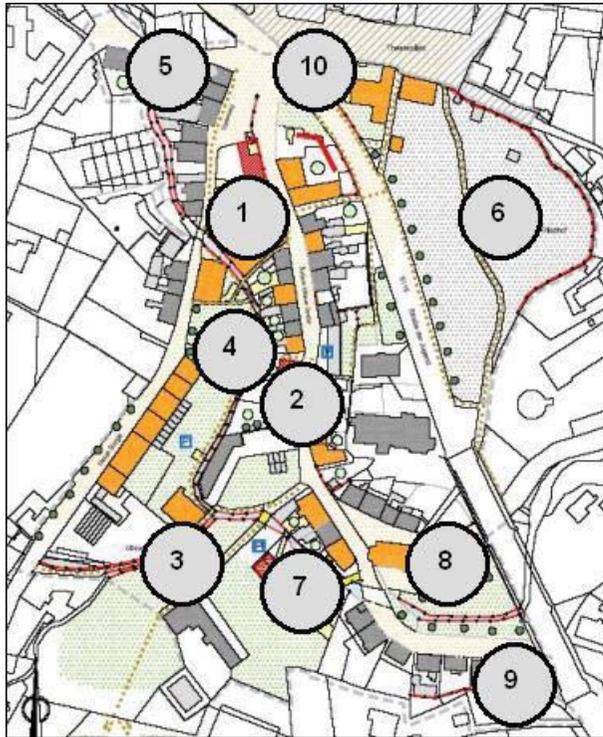
Die großbaumgeprägten **Raumkanten** beidseitig der Straße der Jugend werden stadteinwärts ergänzt und bilden die westliche, die rückwärtig anliegenden Grundstücke schützende Straßenraumflucht.

An der Neuen Sorge soll durch Erhaltung und Ergänzung des Großbaumbestandes der Straßenraum westlich gefasst und somit die Raumkante zwischen der Bebauung Neue Sorge 8 bis 22 bilden.

Eine **Renaturierung der Uferbereiche** der Fließgewässer, insbesondere der Katzbach, außerhalb des verdichteten Stadtbereiches sollte angestrebt werden.

## 6. Maßnahmeübersicht

Die hier vorzunehmende Übersicht zu Sanierungsmaßnahmen soll die zahlreichen Einzelmaßnahmen zu Sanierungsabschnitten zusammenfassen und das Gesamtvorhaben für die Sanierung der Zittauer Vorstadt strukturieren. Eine zwingende Ableitung von Prioritäten ist nicht möglich und angestrebt, wengleich eine bestimmte Sanierungsabfolge unterstellt wird.



### Maßnahme 01 Bereich Äußere Zittauer Straße 4/5/7/11 / Neue Sorge 1

- Sanierung Gebäude mit Nutzungsaufnahme
- Raumneufassung obere Äußere Zittauer Straße/Töpferberg/Theaterplatz
- Sanierung Treppengässchen und Reichelgässchen
- Neuanlage Fußgängerüberweg an Straße der Jugend
- Neuanlage Parkraum in diesem Bereich
- Sanierung Flussbett Seltenrein und Brücke im Abschnitt

### Maßnahme 02 Bereich Äußere Zittauer Straße 16 bis 31

- Sicherung/Sanierung Wohnhäuser Nr. 16/29/31
- Neubau Wohnhäuser Nr. 18/20/22
- Sanierung Flussbett und Brücke Seltenrein im Abschnitt
- Wiederherstellung Verbindungsweg zum Krankenhausgässchen
- Anlage Parkraum auf Freifläche Nr. 23/25/27
- Wiederherstellung Verbindungsweg zum Krankenhausgässchen

### Maßnahme 03 Bereich Katzbach

- Sicherung/Sanierung Haus Neue Sorge 7
- Pflege / Anlage Grünfläche
- Sanierung Flussbett Katzbach / Renaturierung Uferbereich
- Verbindungsweg nach Löbau Süd
- Instandsetzung Goldammergässchen
- Sanierung Wohnhaus Nr. 26
- Sanierung Brücke über Katzbach/Seltenrein
- Sanierung Stützmauer Gärtnerei

**Maßnahme 04 Bereich Freifläche Neue Sorge**

- öffentliche Widmung und Pflege / Anlage Grünfläche mit Spielplatz
- Sanierung Flussbett und Brücken Seltenrein im Abschnitt
- Anlage flussbegleitender Verbindungsweg Neue Sorge Goldammergässchen
- Instandsetzung Wegeverbindung Bestand auf Freifläche
- Neuanlage Parkraum auf Grundstück mit evtl. öffentlicher Widmung
- Herstellung Raumkante Neue Sorge

**Maßnahme 05 Bereich Teichgasse**

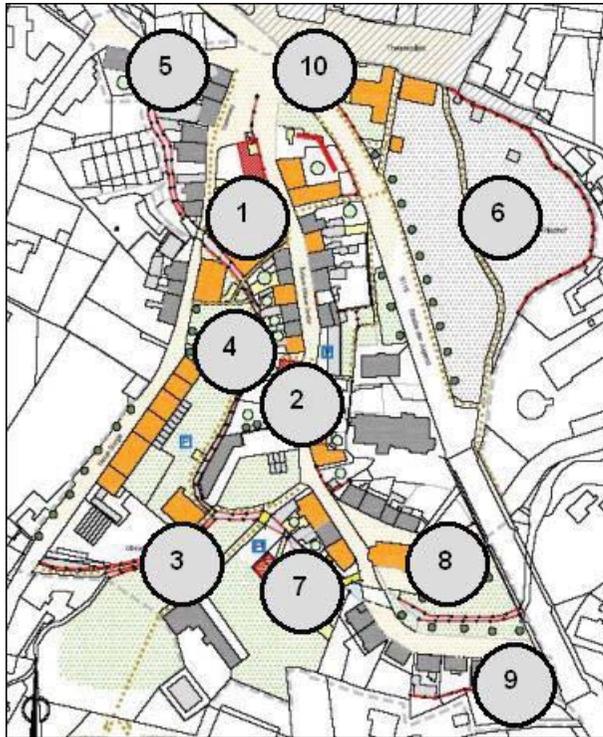
- Ersatzbau Brücke über Seltenrein für Fahrzeugverkehr
- Sanierung Wohnhäuser Nr. 1/3
- Sanierung Flussbett Seltenrein im Abschnitt

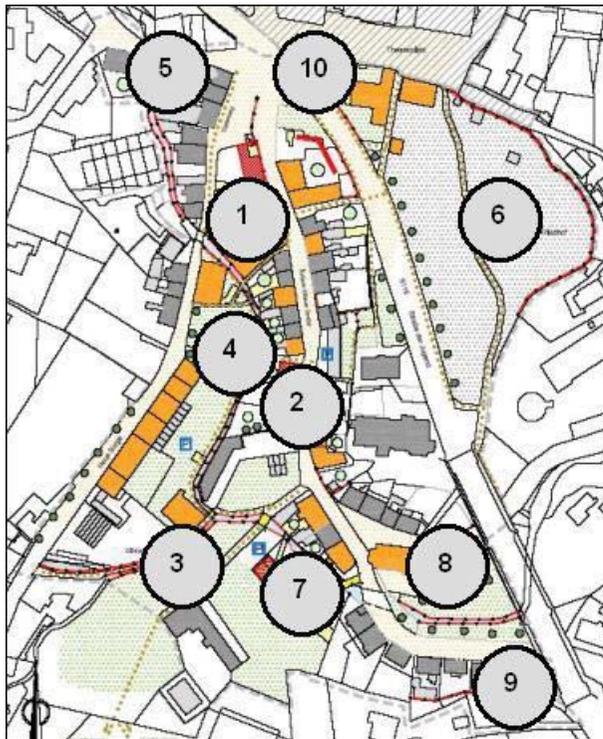
**Maßnahme 06 Bereich Alter Friedhof**

- Ergänzung straßenbegleitendes Großgrün
- Sanierung Haus Theaterplatz 4/2
- Sicherung/Sanierung Luckesche Gruft
- Sicherung/Sanierung Grabmale
- Sanierung Wege
- Sanierung Krankenhausgässchen
- Sanierung Stütz- und Umfassungsmauern Alter Friedhof
- Neuanlage Fußgängerüberweg über Straße der Jugend

**Maßnahme 07 Bereich ehemalige „Löbauer Seilerwarenfabrik“**

- Umnutzung durch Sanierung oder Ersatzbau Haupthaus
- Neuordnung Platzfläche
- Sanierung Flusslauf und Brücke Seltenrein im Abschnitt
- Neuordnung Grünanlage





#### Maßnahme 08 Bereich Heilig-Geist-Kirche - neue Mitte -

- Sicherung/Instandsetzung Heilig-Geist-Kirche
- Neuordnung Straßenraum / Platzfläche
- Sanierung Flusslauf Seltenrein im Abschnitt
- Neuordnung Grünanlage
- Sanierung Häuser Äußere Zittauer Straße 32/34/38/44
- Sanierung Häuser Mühlenstraße 3/5/7
- Sanierung Stützmauer vor Grundstück 541

#### Maßnahme 09 Äußere Zittauer Straße / Neue Sorge

- grundhafter Ausbau Straßen
- Ersatz Trinkwasserversorgungsnetz
- Herstellung Trennsystem Abwasserentsorgung
- Herstellung Straßenbeleuchtung
- Errichtung eines Regenwasserüberlauf
- Teilersatz straßenbegleitendes Großgrün an der Neuen Sorge
- Sanierung Stützmauern an der Neuen Sorge
- Sanierung Stützmauern an der Äußeren Zittauer Straße 31

#### Maßnahme 10 Theaterplatz

- Abriss Hofanbauten / Sanierung Haus Theaterplatz 6
- grundhafter Ausbau Theaterplatz
- Anlage Kreisverkehr mit Nebenanlagen
- Herstellung Straßenbeleuchtung
- Neuordnung Grundstücke 580/581
- Anlage neue Verkehrsführung Töpferberg - Teichgasse
- Anlage Parkierungsflächen
- Sanierung Stützmauern

## 7. Gesamtkosten der Sanierung

	Maßnahmen	Gesamtkosten in TEuro	Leistungen Dritter in TEuro	Kosten Stadt in TEuro	Förderung in TEuro
1.	Vorbereitung				
1.1	VU	20 €	0 €	4 €	16 €
2.	Grunderwerb	0 €	0 €	0 €	0 €
3.	Ordnungsmaßnahmen				
3.2	Umzug von Betroffenen städt. Erneuerung	20 €	0 €	4 €	16 €
3.5	Rückbau privater baul. Anlagen	350 €	0 €	70 €	280 €
3.6	Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen	1.416 €	0 €	425 €	991 €
3.9	sonstige Ordnungsmaßnahmen Grün- und Landschaftsflächen Gewässer mit Stützmauern	3.140 €	110 €	606 €	2.424 €
4.	Baumaßnahmen				
4.1	Erneuerung von Gebäuden				
4.1.1	Gebäude privater Dritter	15.700 €	9.420 €	1.256 €	5.024 €
4.2	Gemeindebedarfs- und Forlgeeinrichtungen				
4.2.8	Kirchen (Eigentanteil 15 %)	850 €	128 €	145 €	578 €
5.	Sicherungsmaßnahmen				
6.	Sonstige Maßnahmen				
6.1	Vergütung für Sanierungsträger	700 €	0 €	140 €	560 €
6.3	Wettbewerbe und Gutachten u.a. übergreifener Grünordnungsplan alter Friedhof / Hl. Geist Kirche / Neue Sorge	120 €	0 €	24 €	96 €
6.6	Vermessungen / Baulandkataster	20 €	10 €	5 €	5 €
		<b>22.336 €</b>	<b>9.667 €</b>	<b>2.678 €</b>	<b>9.990 €</b>
	<b>Kosten pro Jahr bei einer Laufzeit von 15 Jahren</b>	<b>1.489 €</b>	<b>644 €</b>	<b>179 €</b>	<b>666 €</b>

Die vorstehende Übersicht basiert auf der Grundlage einer Förderung sowohl im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) als auch im Programm „Städtebauliche Erneuerung“ (SEP). Voraussetzung für die Aufnahme im SEP ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (siehe auch Punkt 8.)

### Detaillierte Gesamtkosten für Gebäude als Investitionskosten

Stand: Aug 08

Lfd.-Nr.	Lagebezeichnung Objekt	Haus-Nr.	Gebäude		Kostenprognose		davon	Ordnungs- maßnahme	Instandsetz./ Modernisierung
			Nutzungsart	Grd.-Fl.	GF	Euro/m <sup>2</sup>			
1	Außere Zittauer Straße		GFGe	50	50	300,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	0,00 €
2	Außere Zittauer Straße	4	GFWo	731	2193	1.000,00 €	2.193.000,00 €	21.930,00 €	2.171.070,00 €
3	Außere Zittauer Straße	5	GFWo	237	711	1.000,00 €	711.000,00 €	7.110,00 €	703.890,00 €
4	Außere Zittauer Straße	6	GFWo/Ge	100	300	1.000,00 €	300.000,00 €		300.000,00 €
5	Außere Zittauer Straße	7	GFWo	211	633	1.000,00 €	633.000,00 €		633.000,00 €
6	Außere Zittauer Straße	8	GFWo	57	171	700,00 €	119.700,00 €		119.700,00 €
7	Außere Zittauer Straße	9	GFWo/Ge	135	540	0,00 €	0,00 €		0,00 €
8	Außere Zittauer Straße	10	GFWo/Ge	171	684	700,00 €	478.800,00 €		478.800,00 €
9	Außere Zittauer Straße	11	GFWo/Ge	219	657	700,00 €	459.900,00 €		459.900,00 €
10	Außere Zittauer Straße	12	GFWo	134	268	700,00 €	187.600,00 €		187.600,00 €
11	Außere Zittauer Straße	13	GFWo	153	306	500,00 €	153.000,00 €		153.000,00 €
12	Außere Zittauer Straße	14	GFWo/Ge	100	200	700,00 €	140.000,00 €		140.000,00 €
13	Außere Zittauer Straße	15	GFWo	148	296	500,00 €	148.000,00 €		148.000,00 €
14	Außere Zittauer Straße	16	GFWo	101	303	1.000,00 €	303.000,00 €		303.000,00 €
15	Außere Zittauer Straße	19	GFWo	163	326	500,00 €	163.000,00 €		163.000,00 €
16	Außere Zittauer Straße	24	GFWo/Ge	328	1312	0,00 €	0,00 €		0,00 €
17	Außere Zittauer Straße	26	GFWo	425	1275	700,00 €	892.500,00 €		892.500,00 €
18	Außere Zittauer Straße	28	GFWo/Ge	219	876	900,00 €	788.400,00 €		788.400,00 €
19	Außere Zittauer Straße	29	GFWo/Ge	131	393	900,00 €	353.700,00 €		353.700,00 €
20	Außere Zittauer Straße	30	GFWo	127	254	500,00 €	127.000,00 €		127.000,00 €
21	Außere Zittauer Straße	31	GFWo	133	399	900,00 €	359.100,00 €		359.100,00 €
22	Außere Zittauer Straße	32	GFWo	133	266	900,00 €	239.400,00 €		239.400,00 €
23	Außere Zittauer Straße	32 a	GFGe	648	2592	70,00 €	181.440,00 €	181.440,00 €	0,00 €
24	Außere Zittauer Straße	34	GFWo	122	610	700,00 €	427.000,00 €		427.000,00 €
25	Außere Zittauer Straße	34 b	GFWo	124	620	0,00 €	0,00 €		0,00 €
26	Außere Zittauer Straße	36	GFWo	90	180	500,00 €	90.000,00 €		90.000,00 €
27	Außere Zittauer Straße	38	GFWo/Ge	200	600	700,00 €	420.000,00 €		420.000,00 €
28	Außere Zittauer Straße	40	GFWo	86	258	500,00 €	129.000,00 €		129.000,00 €
29	Außere Zittauer Straße	42	GFWo	195	585	0,00 €	0,00 €		0,00 €
30	Außere Zittauer Straße	44	GFWo	139	278	700,00 €	194.600,00 €		194.600,00 €
31	Mühlenstraße	1	GFWo/Ge	106	530	0,00 €	0,00 €		0,00 €
32	Mühlenstraße	3	GFWo	115	345	600,00 €	207.000,00 €		207.000,00 €
33	Mühlenstraße	5	GFWo	101	202	700,00 €	141.400,00 €		141.400,00 €
34	Mühlenstraße	7	GFWo	87	174	700,00 €	121.800,00 €		121.800,00 €
35	Neue Sorge	1	GFWo	303	909	900,00 €	818.100,00 €		818.100,00 €
36	Neue Sorge	4	GFWo	90	180	300,00 €	54.000,00 €		54.000,00 €
37	Neue Sorge	6	GFWo	110	331	300,00 €	99.360,00 €		99.360,00 €
38	Neue Sorge	5 / 7	GFWo	733	1466	900,00 €	1.319.400,00 €	131.940,00 €	1.187.460,00 €
39	Neue Sorge	8	GFWo	148	445	300,00 €	133.587,00 €		133.587,00 €
40	Neue Sorge	11	GFGe	109	218	200,00 €	43.600,00 €		43.600,00 €
41	Neue Sorge	13	GFGe	109	218	200,00 €	43.600,00 €		43.600,00 €
42	Neue Sorge	15	GFGe	135	270	200,00 €	54.000,00 €		54.000,00 €
43	Neue Sorge	17	GFGe	153	306	200,00 €	61.200,00 €		61.200,00 €
44	Neue Sorge	19	GFGe	235	470	200,00 €	94.000,00 €		94.000,00 €
45	Neue Sorge	21	GFGe	125	250	200,00 €	50.000,00 €		50.000,00 €
46	Neue Sorge		GFGe	399	797	200,00 €	159.492,00 €		159.492,00 €
47	Straße der Jugend *1	1	GFWoO	199		0,00 €	0,00 €		0,00 €
48	Straße der Jugend *1	2	GFWoO	624		0,00 €	0,00 €		0,00 €
49	Teichgasse	1	GFWo	157	314	700,00 €	219.800,00 €		219.800,00 €
50	Teichgasse	3	GFWo	165	330	700,00 €	231.000,00 €		231.000,00 €
51	Theaterplatz	4	GFGe	210	630	500,00 €	315.000,00 €		315.000,00 €
52	Theaterplatz	5	GFGe	400	800	500,00 €	400.000,00 €		400.000,00 €
53	Theaterplatz	6	GFWo	229	687	700,00 €	480.900,00 €		480.900,00 €
54	Töpferberg	1	GFWo	141	282	300,00 €	84.600,00 €		84.600,00 €
55	Töpferberg	2	GFWo	143	286	300,00 €	85.800,00 €		85.800,00 €
56	Töpferberg	3	GFWo	137	411	0,00 €	0,00 €		0,00 €
57	Töpferberg	4	GFGe	283	849	700,00 €	594.300,00 €		594.300,00 €
58	Töpferberg	5	GFWo	198	594	0,00 €	0,00 €		0,00 €
59	Töpferberg	7	GFWo	197	591	0,00 €	0,00 €		0,00 €
60	Töpferberg	7	GFWo	87	261	0,00 €	0,00 €		0,00 €
61	Töpferberg	8	GFWo	79	237	200,00 €	47.400,00 €		47.400,00 €
<b>Summe</b>							<b>16.066.479,00 €</b>	<b>357.420,00 €</b>	<b>15.709.059,00 €</b>

Legende

	Wohnen
	Gewerbe
	Öffentl. Nutzungen
	Verkehr
	Grünflächen
	Gewässer

### Detaillierte Gesamtkosten für Erschließungsanlagen, Grün- und Landschaftsflächen sowie Gewässer mit Stützmauern als Investitionskosten

Stand: Aug 08

Lfd.-Nr.	Lagebezeichnung Objekt	Flurstücks-Nr.	Grundstücksgröße		Nutzungsart	Kostenprognose	
			gesamt	davon bebaut		Euro/m <sup>2</sup>	
1	Äußere Zittauer Straße	761	60	0	GFVoU	70,00 €	4.200,00 €
2	Äußere Zittauer Straße	695	3.310	3.310	GFVe	200,00 €	662.000,00 €
3	Äußere Zittauer Straße	760	30		GFVe	200,00 €	6.000,00 €
4	Äußere Zittauer Straße	570	50	0	GFVoU	0,00 €	0,00 €
5	Äußere Zittauer Straße	580	70	0	GFGrü	80,00 €	5.600,00 €
6	Äußere Zittauer Straße	581	280	0	GFGrü	80,00 €	22.400,00 €
7	Äußere Zittauer Straße	568	120	60	GFWoN	150,00 €	18.000,00 €
8	Äußere Zittauer Straße	595/1	147	0	GFVoU	0,00 €	0,00 €
9	Äußere Zittauer Straße	536	430	0	GFGrü	50,00 €	21.500,00 €
10	Äußere Zittauer Straße	582	270	50	GFGe	0,00 €	0,00 €
11	Äußere Zittauer Straße	584	710	0	GFVoU	50,00 €	35.500,00 €
12	Mühlenstraße	539	770	0	GFGrü	50,00 €	38.500,00 €
13	Mühlenstraße	537	820	0	GFGrü	50,00 €	41.000,00 €
14	Mühlenstraße	540	290	290	GFÖF(Kirche)	2.930,00 €	849.700,00 €
15	Neue Sorge	635/7	114	0	GFGrü	0,00 €	0,00 €
16	Neue Sorge	635/9	163	0	GFGrü	0,00 €	0,00 €
17	Neue Sorge	691	2.592	0	GFVe	110,00 €	285.150,80 €
18	Straße der Jugend	567/1	102	0	GFVoU	200,00 €	20.400,00 €
19	Straße der Jugend	575 a	40	0	GFGrü	50,00 €	2.000,00 €
20	Straße der Jugend	579	20	0	GFVoU	200,00 €	4.000,00 €
21	Straße der Jugend	579 a	10	0	GFVe	200,00 €	2.000,00 €
22	Straße der Jugend	581 a	40	0	GFGrü	50,00 €	2.000,00 €
23	Straße der Jugend	758 a	150	0	GFVe	200,00 €	30.000,00 €
24	Straße der Jugend	762	4.097	0	GFVe	0,00 €	0,00 €
25	Straße der Jugend	554	9.302	45	GFGrü	30,00 €	279.046,20 €
26	Töpferberg	690	990	0	GFVe	150,00 €	148.500,00 €
27	Goldammeregäßchen	694	390	0	GFVe	150,00 €	58.500,00 €
28	Treppengäßchen	696	50	0	GFVe	300,00 €	15.000,00 €
29	Neue Sorge	697	60	0	GFVe	200,00 €	12.000,00 €
30	Krankenhausgäßchen	758	170	0	GFVe	150,00 €	25.500,00 €
31	Reichelgäßchen	759	130	0	GFVe	200,00 €	26.000,00 €
32	Straße der Jugend, Mühlenstraße	761	90		GFVe	200,00 €	18.000,00 €
33	Mühlenstraße	763 a	630	0	GFVe	100,00 €	63.000,00 €
34	Die Seltenrein	771 b	190	0	GFGewä	2.200,00 €	418.000,00 €
35	Die Seltenrein	772	350	0	GFGewä	2.200,00 €	770.000,00 €
36	Die Seltenrein	776	190	0	GFGewä	2.200,00 €	418.000,00 €
37	Die Seltenrein	775	217	0	GFGewä	2.200,00 €	477.400,00 €
38	Die Katzbach	773	403	0	GFGewä	1.600,00 €	644.800,00 €
<b>Summe</b>			<b>27.847</b>				<b>5.423.697</b>

Legende

	Wohnen
	Gewerbe
	Öffentl. Nutzungen
	Verkehr
	Grünflächen
	Gewässer

 Erschließung	 Freiflächen	1.415.750,80 €
 Grünflächen	 Gewässer	3.140.246,20 €
Kirche		849.700,00 €

**Anmerkungen zu der Aufstellung der Gesamtkosten der Sanierung**

Für die im Einzelnen zuvor aufgeführten Maßnahmen im zu untersuchenden Gebiet „Zittauer Vorstadt“ wird voraussichtlich ein Realisierungszeitraum von 15 Jahren notwendig sein.

Unabdingbar für die Umsetzung aller Maßnahmen ist der Status einer Erreichung (SEP-Programm) bzw. Fortführung der Städtebauförderung (SDP – Programm).

Der Förderrahmen liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach der gültigen Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung 8VwV StBauE) bei bis zu 80% der förderfähigen Kosten. Es ist davon auszugehen, dass im geplanten Realisierungszeitraum eine Änderung der Förderhöhe wahrscheinlich ist. Insofern ist die Kostenübersicht der jeweils gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift anzupassen.

**8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung****Rechtsgrundlagen für ein Sanierungsverfahren**

Mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung ist eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, um ein Sanierungsverfahren durchführen zu können.

Die Stadt kann, wenn sie aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung die Behebung städtebaulicher Missstände durch Sanierungsmaßnahmen für erforderlich hält, das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Hierbei ist gleichfalls zu bestimmen, nach welchem Verfahren die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Nach Maßgabe des Gesetzes ist entweder

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB („umfassendes/klassisches/herkömmliches Verfahren“) oder
- das Sanierungsverfahren unter Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) durchzuführen.

Maßstab der Entscheidung ist die Erforderlichkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Diese Vorschriften sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

Im Hinblick auf den Umfang und die Konzentration der städtebaulichen Missstände und die folglich notwendigen Maßnahmen:

- Mängelbeseitigung/Qualitätsverbesserung von Wohnraum durch Sanierung
- Abbruch nicht mehr zu erhaltender Substanz, Bodenordnung und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Verbesserung des Ortsbildes und Stadtteilimages durch Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie Entwicklung von Grünräumen

sowie unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes sind wesentliche Wertsteigerungen der Grundstücke zu erwarten. Diese können dazu führen, dass die Sanierungsdurchführung erschwert würde. Folglich kann die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Erforderlich ist aus heutiger Sicht die Anwendung des klassischen Verfahrens. Maßgeblich ist das Ergebnis der Prüfung zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Sanierungssatzung.

#### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Während der Beschluss „über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen als Voraussetzung für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Historische Altstadt“ vom 07.05.2002 noch davon ausging, das vorhandene Gebiet zu erweitern, ist im Ergebnis der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung festzustellen, dass für die Zittauer Vorstadt ein selbständiges Sanierungsgebiet geeigneter wäre, insbesondere im Hinblick auf den Durchführungszeitraum als auch die Konzentration der Missstände. Die Abgrenzung sollte das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen.

#### **Rechtsfolgen eines Sanierungsverfahrens**

Nach dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist diese bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich. In der Folge werden bestimmte Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs anwendbar:

Dies betrifft im Wesentlichen die Rechtsvorschriften des Besonderen Städtebaurechts nach § 144 ff. (Genehmigungsvorbehalt) und §152 ff. (Ausgleichsbeträge) sowie bestimmte Rechtsvorschriften des Allgemeinen Städtebaurechts wie § 24 (Allgemeines Vorkaufsrecht), § 27a (Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter) und § 88 (Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen).

Die Stadt hat nach § 143 Abs. 2 dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung mitzuteilen und die betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat den Sanierungsvermerk in die Grundbücher einzutragen.

Die Stadt ist zudem nach § 180 verpflichtet, einen Sozialplan aufzustellen, um nachteilige Auswirkungen des Sanierungsverfahrens auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu vermeiden oder abzumildern.

### **Stadtentwicklungspolitische Grundlagen für ein Sanierungsverfahren**

Im Juli 2008 beschloss der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau das Stadtentwicklungskonzept Löbau. Dabei wurde die weitere Revitalisierung der Innenstadt als Ziel beschrieben und die Fortsetzung der Stadtsanierungsmaßnahmen in einem geplanten Sanierungsgebiet „Zittauer Vorstadt“ als Schwerpunktthema definiert.

### **Fazit/Empfehlung**

Mit der Vorbereitenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Deren Beseitigung mittels eines Sanierungsverfahrens stimmt mit den Entwicklungszielen der Stadt Löbau überein.

Als Sanierungsverfahren ist das klassische Verfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB zu empfehlen. Die Gebietsabgrenzung sollte mit dem Untersuchungsgebiet übereinstimmen.

Vor dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist die Durchführbarkeit im Hinblick auf die Finanzierung und den Durchführungszeitraum zu klären.

Löbau, 20. August 2008

erstellt: Hagen Aye, Toscano GmbH