

Leitlinien

für die Wohnungspolitik in Zittau

Städtische Grundstücks politik und Stadtplanung

1. Zur Einschränkung von Abwanderungen ins Umland sowie zur Ansiedlung von Interessenten in der Stadt Zittau stellt die Stadt Zittau erschlossenes bzw. teil-erschlossenes Bauland für den Wohnungsbau kurzfristig und zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Dafür sind verwaltungsmäßig und organisatorisch Voraussetzungen zu schaffen.
2. Die Privatisierung von Gebäuden aus kommunalem Eigentum hat im Grundstücksverkehr die Priorität. Bei diesen Veräußerungen sollten die Gewerbebetreibenden, die Mieter, Einwohner der Stadt Zittau sowie kinderreiche Interessenten besondere Berücksichtigung finden.
3. Im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes der Stadt Zittau ist ein Fachplan „Wohnen“ zu erarbeiten.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen

4. Die Stadt Zittau befördert für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau die Modernisierung und Sanierung bestehender Gebäude vor dem Neubau auf der „grünen Wiese“. Innenentwicklung sollte Vorrang vor Außenentwicklung haben.
5. Die Stadt Zittau nimmt über die städtische Wohnbaugesellschaft Einfluss auf eine bedarfsgerechte, mieterfreundliche und finanziell tragbare Modernisierung sowie ein ausreichendes Angebot an alters- und behindertengerechten Wohnraum.

Wohnungsversorgung der Bevölkerung

6. Der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sind die Stadt Zittau und die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH als städtisches Wohnungsunternehmen verpflichtet. Dabei müsse dem einkommensschwachen Teil der Bevölkerung, der sich auf dem Markt nicht selbst versorgen kann, belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum zur Verfügung stehen und Städtische Unterstützung zuteil werden.
7. Präventive (vorbeugende) Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch die Stadt Zittau und Freie Träger der Wohlfahrtspflege haben den Vorrang vor der Unterbringung in Notunterkünften.
8. Die Stadt Zittau unterstützt es, dass von Wohnungslosigkeit bedrohte und betroffene Personen individuell betreut, begleitet und aktiv in das Gemeinwesen integriert werden.

Gestaltung von Wohngebieten

9. Die Stadt Zittau wirkt darauf hin, für die Bevölkerung ein akzeptables Maß an Ordnung und Sicherheit zu gewährleisten und für den ruhenden Verkehr in den Wohngebieten ausreichende Parkflächen zu schaffen, ohne Freizeitflächen übermäßig in Anspruch zu nehmen.
10. Die Stadt Zittau wirkt darauf hin, dass die Attraktivität der städtischen Wohngebiete durch eine infrastrukturelle Aufwertung erhöht wird.
11. Dazu ist es notwendig,
 - die soziale Mischung durch differenzierte Eigentumsformen und unterschiedliche Wohnstandards beizubehalten,
 - Handwerk, Dienstleistungen und Handel in angemessenem Umfang anzusiedeln,
 - Einfluss auf die Schaffung von Kultur-, Sport-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen zu nehmen,
 - Einfluss auf die Linienführung des ÖPNV zu nehmen sowie
 - die ansässigen Bewohner bei der Gestaltung zu beteiligen.

Erläuterungen

Leitlinie 1:

Zur Einschränkung von Abwanderungen ins Umland sowie zur Ansiedlung interessierter Bürger in der Stadt Zittau stellt die Stadt Zittau erschlossenes bzw. teilerschlossenes Bauland für den Wohnungsbau kurzfristig und zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Dafür sind verwaltungsmäßig und organisatorisch Voraussetzungen zu schaffen.

Situationsdarstellung:

Die Stadt Zittau selbst hat nur ein äußerst geringen Besitz an unbebauten Grundstücken, welche als baureifes Land einzuordnen sind bzw. welche mit geringen Aufwand zur Baureife geführt werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat die Stadt Zittau nur in geringem Umfang Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern auf städtischem Grund und Boden beplant, sondern die Planung und Erschließung von Einfamilienhausstandorten der Initiative von Privatinvestoren überlassen. Damit hat sie gegenüber den Umlandgemeinden einen erheblichen Nachteil.

Zielstellung:

Kurzfristig ist durch die Bereitstellung von erschlossenem Bauland an möglichen Einzelstandorten sowie durch die schnelle Umsetzung der Erschließung der Eigenheimgebiete „Lottersteig“ und „Südstraße“ dem bauwilligen Einwohner die Möglichkeit zu geben, ein Einfamilienhaus in Zittau zu errichten.

Mittelfristig sind durch eine gezielte Flächenbevorratung und die Sicherung der Erschließung entsprechende Einfamilienhausstandorte vorzubereiten. Dabei sind durch eine Optimierung des Erschließungsaufwandes für eine breite Bevölkerungszahl erschwingliche Baulandpreise für das erschlossene Grundstück zu sichern.

Grundlage für Anzahl und Umfang der benötigten Bauplätze bilden eine Bedarfsanalyse sowie eine Prognoseberechnung für einen zu definierenden Zeitraum.

Leitlinie 2:

Die Privatisierung von Gebäuden aus kommunalem Eigentum hat im Grundstücksverkehr die Priorität. Bei diesen Veräußerungen sollten die Gewerbetreibenden, die Mieter, Einwohner der Stadt Zittau sowie kinderreiche Interessenten besondere Berücksichtigung finden.

Situationsdarstellung:

Diese Leitlinie wird bereits durch die Verwaltung praktiziert. Die durch die städtische Wohnbaugesellschaft im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes erfolgte Privatisierung von Wohnungen wurde entsprechend der Kaufbereitschaft der Mieter an die Mieter durchgeführt. Im zweiten Schritt erfolgte eine Privatisierung an einen Zwischenerwerber, da die Kaufbereitschaft der Mieter zu gering war.

Auf Grund des vielfach desolaten Zustandes der zum Verkauf stehenden Gebäude ist es kaum möglich, diese Gebäude an einkommensschwache Interessenten zu veräußern, da eine Finanzierung der notwendigen Baumaßnahmen trotz Förderung vielfach nicht gesichert werden kann.

Zielstellung:

Auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse und einer Prognoseberechnung ist der Bedarf an erforderlichen Wohnungen und Mietkategorien zu erfassen. Dabei ist zu spezifizieren:

- a) Wohneigentum
- b) Einfamilienhäuser
- c) Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung
- d) Mietwohnungen mit normaler Ausstattung

Es wird angestrebt, dass durch Veräußerungen von Gebäuden an die Mieter private Initiativen zur Modernisierung und Sanierung entstehen.

Leitlinie 3:

Im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes der Stadt Zittau ist ein Fachplan „Wohnen“ zu erarbeiten.

Situationsdarstellung

Die derzeit in der Erarbeitung befindliche Stadtentwicklungsplanung enthält einen Fachplan „Wohnen“, in dem, ausgehend von einer Bestands- und Bedarfsanalyse auf dem Wohnungsmarkt, Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau und Flächen für den individuellen Wohnungsbau sowie Gebiete mit erhöhtem Sanierungsbedarf dargestellt werden.

Zielstellung:

Der Fachplan „Wohnen“ wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 und der vorliegenden Bevölkerungsprognose überarbeitet und aktualisiert. Weitere zusätzliche Analysen auf dem sozialen Sektor, dem Arbeitsmarkt und dem freien Wohnungsmarkt werden zur Untersetzung der Problematik durchgeführt.

Leitlinie 4:

Die Stadt Zittau befördert für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau die Modernisierung und Sanierung bestehender Gebäude vor dem Neubau auf der „grünen Wiese“. Innenentwicklung sollte Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Situationsdarstellung:

Zur Zeit werden der Neubau von Mietwohnungen bzw. der Bau von Eigentumswohnungen sowohl im Innenstadtdistrikt als auch außerhalb des Stadtzentrums durchgeführt. In der Stadt Zittau gibt es ca. 2.000 leerstehende Wohnungen, die auf Grund des baulichen Zustandes nicht oder nur schwer vermietbar sind. Von diesen Wohnungen befindet sich ca. ein Drittel im Stadtzentrum.

Zielstellung:

Um die Urbanität und Vitalität der Innenstadt zu gewährleisten und zu verbessern, also eine „lebendige Innenstadt“ auch nach Geschäftsschluss zu erreichen, ist darauf zu orientieren, dass der Anteil der Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungsarten steigt. Dabei sollte durch die Sanierung bestehender Gebäude und die Schließung von Baulücken unter Beachtung des Charakters als

Innenstadt attraktiver Wohnraum, sowohl als Mietwohnungen als auch als Eigentumswohnungen, unter Beachtung eines Anteils alters- und behindertengerechten Wohnraums im Innenstadtbereich angeboten werden. Dabei ist der Sicherung des ruhenden Verkehrs entsprechende Beachtung zu schenken.

Außerhalb des Stadtzentrums sollten bisher landwirtschaftlich und erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen als existentielle Grundlage des Gartenbaues für die Zukunft erhalten bleiben.

Leitlinie 5:

Die Stadt Zittau nimmt über die städtische Wohnbaugesellschaft Einfluss auf eine bedarfsgerechte, mieterfreundliche und finanziell tragbare Modernisierung sowie ein ausreichendes Angebot an alters- und behindertengerechtem Wohnraum.

Situationsdarstellung:

Die Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden der städtischen Wohnbaugesellschaft erfolgt durch die Geschäftsleitung und wird im Wirtschaftsplan der GmbH festgelegt. Der Wirtschaftsplan wird vom Aufsichtsrat bestätigt.

Zielstellung:

Durch den Aufsichtsrat der Wohnbaugesellschaft ist sicherzustellen, dass mit den im Wirtschaftsplan bereitgestellten Mitteln der größtmögliche Erfolg im Interesse der Mieter erzielt wird. Es ist zielstrebig daran zu arbeiten, den vorhandenen Reparaturrückstand zu verringern und die Richtwerte des Sächsischen Staatsministeriums für soziales, Familie und Gesundheit für alters- und behindertengerechten Wohnraum zu erfüllen. Demnach sollten für behinderte und ältere Menschen 40 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (nach DIN 18025, Teil 2) und für Rollstuhlfahrer 3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (nach DIN 18025, Teil 1) zur Verfügung stehen.

Leitlinie 6:

Der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sind die Stadt Zittau und die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH als städtisches Wohnungsunternehmen verpflichtet. Dabei müssen dem einkommensschwachen Teil der Bevölkerung, der sich auf dem Markt nicht selbst versorgen kann, belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum zur Verfügung stehen und städtische Unterstützung zuteil werden.

Situationsdarstellung:

Momentan unterliegen noch alle kommunalen Wohnungen einer Belegungsbedingung. Eine angestrebte vertragliche Regelung mit der Wohnbaugesellschaft Zittau mbH nach dem seit 1.1.96 geltenden Sächsischen Belegungsrechtgesetz wird eine Verringerung der Belegungsbindungen mit sich bringen. Ebenso soll es Belegungsbindungen für genossenschaftliche Wohnungen geben, wobei durch die zu erbringenden Genossenschaftsanteile für einkommensschwache Haushalte eine erhebliche Belastung eintritt.

Zum 31.12.95 gab es in Zittau ca. 100 Wohnungen, die einer Belegungs- und Mietpreisbindung auf Grund der Landesmietwohnungsbauprogramme des Freistaates Sachsen unterliegen. Diese Anzahl wächst ständig an.

Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen unterliegen nur im Rahmen des Mietüberleitungsgesetzes einer Mietpreisbindung. Dies wird als nicht ausreichend angesehen, zumal die ab 1.1.97 mögliche Mieterhöhung nur in der Stadt Zittau wirksam werden kann. Dies kann eine erhöhte Abwanderung in Umlandgemeinden zur Folge haben.

Zielstellung:

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist so zu bemessen, dass es den einkommensschwachen Schichten der Bevölkerung möglich ist, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dementsprechend sind vertragliche Regelungen mit der Wohnbaugesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft Zittau zu verabschieden. Die Stadt Zittau strebt Belegungsbedingungen für mindestens 1.000 kommunale Wohnungen an.

Wohnungssuchende sind durch die Stadtverwaltung Zittau in ihren Bemühungen zu unterstützen. Dies betrifft vor allem den Personenkreis mit den Dringlichkeitsstufen 1 und 2 auf Wohnberechtigungsschein, dem besondere städtische Hilfe zuteil werden muss.

Die Stadt Zittau als einziger Gesellschafter der Wohnbaugesellschaft Zittau mbH sollte dahingehend auf die Mietpreisentwicklung der kommunalen Wohnungen Einfluss nehmen, breiten Schichten der Bevölkerung ein Wohnen in kommunalen Wohnungen zu ermöglichen. Des Weiteren erweist es sich als erforderlich, die durch das Sächsische Belegungsrechtsgesetz gegebenen Möglichkeiten einer vertraglichen Regelung zu den Belegungsbehinderungen weitestgehend auszu-schöpfen.

Leitlinie 7:

Präventive (vorbeugende) Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch die Stadt Zittau und Freie Träger der Wohlfahrtspflege haben den Vorrang vor der Unterbringung in Notunterkünften.

Situationsdarstellung:

Oberste Zielsetzung der Stadt Zittau ist es, Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Durch vielfältige präventive Maßnahmen wird versucht, drohender Wohnungslosigkeit entgegenzuwirken. Akut wohnungslose Personen werden in von der Stadt Zittau angemieteten Wohnungen untergebracht. Allerdings zeigt sich, dass die Zahl der Wohnungslosen im Ansteigen begriffen ist und die Langzeitwohnungslosigkeit zunimmt. Diese Entwicklung muss mit großer Sorge betrachtet werden. Momentan gibt es gemeinsam mit der Wohnbaugesellschaft Zittau Bemühungen, durch Inanspruchnahme des Sächsischen Förderprogrammes zur Wiederbewohnbarmachung unbewohnbaren Wohnraums langfristig angemessene Wohnmöglichkeiten für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohte zu schaffen. Durch die Zusammenarbeit mit freien Trägern und Verbänden wird versucht, die Hilfsmöglichkeiten für diesen Personenkreis zu optimieren.

Zielstellung:

Drohender und vorhandener Wohnungslosigkeit ist offensiv und vor allem präventiv zu begegnen, um der Gefahr, dass trotz Wohngeld angesichts der aktuellen Einkommens- und Arbeitsmarktsituation und einem vor allem modernisierungsbedingten außergewöhnlichen Mietenanstieg Wohnungslosigkeit und soziale Verwerfung entstehen, entgegenwirken zu können.

Die Stadt Zittau kann dazu beitragen, das bestehende Hilfesystem weiter zu vervollständigen, um

der Gefahr drohender Wohnungslosigkeit zu begegnen. Dazu ist es notwendig, den Informationsfluss aller Beteiligten zu verbessern, die Hilfs- und Beratungsangebote transparenter und öffentlichkeitswirksamer zu gestalten und in der Fachstelle Wohnhilfen des Sozialamtes weitere Kompetenzen zu bündeln.

Leitlinie 9:

Die Stadt Zittau wirkt daraufhin, für die Bevölkerung ein akzeptables Maß an Ordnung und Sicherheit zu gewährleisten und für den ruhenden Verkehr in den Wohngebieten ausreichende Parkflächen zu schaffen, ohne Freizeitflächen übermäßig in Anspruch zu nehmen.

Situationsbeschreibung:

Störungen der öffentlichen Ordnung treten in Wohngebieten in verschiedener Form auf. Die häufigsten sind:

- Falschparken infolge Parkplatzknappheit in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser oder auf Freiflächen
- Lärmbelästigungen für eine breite Öffentlichkeit (nicht Nachbarstreitigkeiten)
- Belästigungen durch Hunde
- Straftaten, vorwiegend an parkenden PKW (Diebstahl, Sachbeschädigungen)

Zielstellung:

Die Stadt vollzieht Maßnahmen, um ein Falschparken in den Wohngebieten, besonders hinsichtlich der Versperrung von Rettungswegen für Einsatzfahrzeuge, Parken auf Grünflächen und auf Gehwegen, zu unterbinden. Lärm- und sonstigen Belästigungen der breiten Öffentlichkeit wird mittels Verfahrens- und Ordnungswidrigkeitenrecht entgegengewirkt.

Die Stadt wirkt darauf hin, dass die Vollzugspolizei durch mehr Präsenz einen Beitrag zur besseren Erfüllung des Sicherheitsbedürfnisses der Bürger leistet.

Die Stadt Zittau stellt sich das Ziel, ein gesamtstädtisches Parkraumkonzept zu erstellen.

Leitlinie 10:

Die Stadt Zittau wirkt darauf hin, dass die Attraktivität der städtischen Wohngebiete durch eine infrastrukturelle Aufwertung erhöht wird. Dazu ist es notwendig.

- **die soziale Mischung durch differenzierte Eigentumsformen und unterschiedliche Wohnstandards beizubehalten**
- **Handwerk, Dienstleistungen und Handel in angemessenen Umfang anzusiedeln**
- **Einfluss auf die Schaffung von Kultur-, Sport-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen zu nehmen**
- **Einfluss auf die Linienführung des ÖPNV zu nehmen sowie**
- **die ansässigen Bewohner bei der Gestaltung zu beteiligen.**

Situationsdarstellung:

Die großen Wohngebiete der Stadt Zittau werden mit Abwanderung vieler Einwohner in die Umlandgemeinden und Schaffung von Wohneigentum zunehmend Wohnort für finanziell benachteiligtere Bevölkerungsgruppen sowie spezielle soziale Gruppen (Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Rentner).

Gegenwärtig bietet die Innenstadt auf Grund des erheblichen Sanierungsaufwandes in einzelnen Wohnquartieren noch nicht die günstigsten Voraussetzungen als attraktives Wohngebiet. Dazu kommt, dass es in einigen Fällen auf Grund der vorhandenen Struktur der Wohnungsgrundrisse trotz günstiger qm-Preise zu einer relativ hohen Gesamtmiete kommt.

Zielstellung:

Zur Aufwertung der Wohngebiete der Stadt sind Perspektiven für eine rasche und bezahlbare Verbesserung der spezifischen Wohnsituation aufzuzeigen. Klein- und Kleinstwohnungen sowie Studentenwohnungen sind in Abstimmung mit den Hochschuleinrichtungen beispielhaft attraktiv im innenstädtischen Bereich zu konzipieren.

Die Stadtsanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist konsequent weiterzuführen. Dabei ist großes Augenmerk sowohl auf die Schaffung günstiger Wohnungsgrundrisse als auch auf die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes zu legen.

Besonders Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Ruhe- und Erholungszonen sind im Rahmen der Wohnungspolitik verstärkt zu berücksichtigen.