

Wohnkonzept als Fachteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Bautzen

Bydlenski koncept jako
fachowy wobstatk Integrowaneho koncepta
za wuwicće města Budyšina (INSEK)

Februar 2020

Viele Fakten. Gutes Planen.



BAUTZEN
BUDYŠIN

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Wohnungspolitische Ziele	6
3	Bestandsanalyse und Trends	8
3.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose.....	11
3.2	Altersstruktur	14
3.3	Sozialstruktur Haushalte	15
3.4	Haushalte: Bestand und Struktur	18
3.5	Zusammenfassung	24
4	Wohnungsbestand und Entwicklung	26
4.1	Wohnungsbestand.....	26
4.2	Leerstand	30
4.3	Mögliche Wohnraumentwicklung.....	31
4.4	Potentiale für Wohnbaustandorte.....	33
4.5	Potentiale für gemischte Bauflächen	36
4.6	Potential Baulücken	38
4.7	Fazit Potentiale Wohnbaustandorte.....	38
5	Immobilienmarkt	39
5.1	Eigentümerstruktur	39
5.2	Miet- und Wohnnebenkosten.....	39
5.3	Experteninterviews zum Wohnungsmarkt	40
5.4	Nachfragegruppen.....	41
5.5	Künftige Lebens- und Wohnraumansprüche.....	44
6	Fazit	46
7	Konzeption.....	48
7.1	Stadtentwicklungspolitische und wohnungspolitische Ziele	48
7.2	Schwerpunktthemen.....	49
7.3	Maßnahmen im Bereich Wohnen	50
8	Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	60
9	maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden	61
10	Beratungs- und Finanzierungsmöglichkeiten.....	62
11	Glossar	64

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Karte Lage der Prognosegebiete nach Baustrukturtypen	10
Abb. 2: Bevölkerungsverteilung nach Gebäudetypen	10
Abb. 3: Entwicklung der Einwohnerzahl 1990 bis 2017	12
Abb. 4: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung	15
Abb. 5: Durchschnittsalter nach Baustrukturtyp, Stichtag 31.12.2017	16
Abb. 6: Anteil der Haushalt mit Kindern bis unter 18 Jahre und Kinder bis unter 18 Jahre absolut, nach Baustrukturtypen, Stichtag 31.12.2017	16
Abb. 7: Anteil der Haushalt von Alleinerziehenden nach Baustrukturtypen	17
Abb. 8: Arbeitslosenzahl nach Baustrukturtypen	17
Abb. 9: Arbeitslosenquote relativ nach Baustrukturtypen	18
Abb. 10: Entwicklung der Haushaltsgrößen seit 2000	19
Abb. 11: Anzahl der Personen pro Haushalt	19
Abb. 12: Haushaltsgrößen nach Baustrukturtypen	20
Abb. 13: Prognose der Haushalte Trend „Status Quo“	23
Abb. 14: Prognose der Haushalte Trend „Status Quo“ nach Baustrukturtypen	23
Abb. 15: Prognose der Haushalte Trend „Bevölkerung stabil“	24
Abb. 16: Prognose der Haushalte Trend „Bevölkerung stabil“ nach Baustrukturtypen	24
Abb. 17: Wohnhausneubaubedarf Zeitraum 2018 bis 2032, Trend „Status Quo“	32
Abb. 18: Wohnhausneubaubedarf Zeitraum 2018 bis 2032, Trend „Bevölkerung stabil“	33
Abb. 19: Nachfrage von spezifischen und relevanten Haushalten in unterschiedlichen Marktsegmenten	44
Abb. 20: Nachfragehaushalte nach Nachfragegruppen	45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Prognose Einwohnerentwicklung Trend „Status Quo“	13
Tab. 2: Prognose Einwohnerentwicklung Trend „Bevölkerung - stabil“	14
Tab. 3: Entwicklung der Altersstruktur seit 1990	15
Tab. 4: Einteilung der Haushalte nach Altersstruktur und der im Haushalt lebenden Personen	21
Tab. 5: Bestand an Wohnungen	28
Tab. 6: Bautätigkeit und Einwohner in neu errichteten Gebäuden mit Wohnraum	28
Tab. 7: Übersicht über die Bauleitplanungen für Wohnungsbaustandorte	29
Tab. 8: prognostizierte Leerstandentwicklung	31

Tab. 9: Wohnungsneubaubedarf auf die Prognoseintervalle verteilt, Trend Status Quo	32
Tab. 10: Wohnungsneubaubedarf auf die Prognoseintervalle verteilt, Trend Bevölkerung stabil	33
Tab. 11: Standorte am Markt oder mit Wohnbaupotential	34
Tab. 12: Standorte mit Potential für gemischte Bauflächen	37
Tab. 13: Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	61
Tab. 14: Maßgeblich am Fachkonzept mitwirkende Personen	62

1 Vorbemerkung

Bautzen ist Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und hat neben den allgemeinen oberzentralen Funktionen besondere Entwicklungsfunktionen für die Region der Oberlausitz inne und dient als Entlastungsstandort für den Verdichtungsraum Dresden.

Bautzen ist das Wirtschaftszentrum der Region. Die erbrachten Lieferungen und Leistungen der Firmen mit Sitz in der Stadt sind durchschnittlich pro Unternehmen höher als in Dresden oder Leipzig.

Auf Grund dessen ist Bautzen eine besonders lebenswerte Mittelstadt, die alle Facetten eines attraktiven und vielseitigen Wohnstandortes bieten kann. Diese Grundlage muss genutzt werden, um die vorhandene Nachfrage nach einem adäquaten Wohnstandort zu befriedigen und damit die Ziele:

- Stabilisierung der Einwohnerzahl Stand Jahr 2017
- sowie die Aufrechterhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktionen

zu erfüllen.

Bautzen muss hierfür marktgerechte und nachfrageorientierte Angebote schaffen, auf eine in Quantität und Qualität ändernde Nachfrage reagieren, um dem anhaltenden Einwohnerrückgang entgegen treten zu können.

Schwerpunktmäßig kann eine Verbesserung der Wohnqualität über eine Vergrößerung und Qualitätssteigerung u.a. im Bereich des individuellen Wohnens im Einfamilien- und dem kleineren Mehrfamilienhausbereiche, sowie der Sanierung im Bestand erreicht werden. Hierfür ist es unabdingbar, eine langfristige Entwicklungsstrategie und eine Prognose der zukünftigen Nachfrage aufzuzeigen. Das Fachkonzept „Wohnen“ trifft hierzu Aussagen, die eine Grundlage für künftige Entscheidungen bilden.

Dazu wurden im vorliegenden Fachkonzept die Ausgangsbedingungen analysiert und entsprechend ihrer Auswirkung auf den Wohnungsmarkt bewertet. Hierfür wurden zwei Prognose szenarien mit einem Zeithorizont von 15 Jahren erstellt. Die Erste orientiert sich an der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Sachsen. Die Zweite an dem Hauptziel der städtischen Entwicklung – der Stabilisierung der Einwohnerzahl auf dem Stand von 2017.

Für die Wohnungsnachfrageprognose wurde die Stadt in sechs Baustrukturtypen (Vorherrschende Bautyp z. B. Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau in einem Gebiet) unterteilt. Für jede dieser 6 Gebiete wurden die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen erstellt. Es fand zudem eine Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach 3 Haushaltstypen statt.

Die Festlegung der konkreten Ziele und Strategien für eine nachfrageorientierte Ausrichtung des Bautzener Wohnungsmarktes wurden auf Grundlage einer breiten Akteurseinbindung entwickelt (siehe dazu Kapitel 9)

2 Wohnungspolitische Ziele

Die Sicherung der Attraktivität des Wohnstandorts sowie die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die demographische Zielperspektive (Erhalt der Bevölkerungszahl) sowie die Sicherung oberzentraler Funktionen stellen die Hauptziele dar, die mit Hilfe dieses Konzept erreicht werden soll. Gleichfalls soll eine soziale Polarisierung verhindert und sich im Bereich des Wohnens auf eine alternde Bevölkerung eingestellt werden.

Im Folgenden werden die wohnpolitischen Zielstellungen ihrer Wichtigkeit nach dargestellt.

1. Wohnungsneubau

- Schaffung von Mietwohnungsbau als auch von Wohnraum für Selbstnutzer
- Planungen und Vermarktungsinitiativen mit besonderer Ausrichtung auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern
- Nutzung des vorhandenen Wohnraumpotentials durch nachfrageorientierte Sanierung im Sinne der Zielerreichung dieses Konzeptes
- Planungen und Vermarktungsinitiativen für potentielle Zuzügler

2. Baulandbereitstellung zur Weiterentwicklung der Stadt

- Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbaustandorten
- Mobilisierung von brachgefallenen und mindergenutzten Flächen
- Zentrumsnahe Nachverdichtung sowie keine Entwicklung im Außenbereich
- Nachnutzung innerstädtischer Baulücken
- Eingehen auf Bedürfnisse der Bauwilligen im Rahmen der Bauleitplanung

3. Wohnungsbedarf für einkommensschwächere Haushalte decken

- Sicherung eines marktgerechten sozialen Wohnungsangebotes
- die Bedarfsdeckung einhergehend mit der Instandhaltung der Bestände steht im Vordergrund
- der Bedarf an preiswerten, einfach sanierten Wohnungen oder an Gewährleistungswohnungen für Bürger in besonderen sozialen Bedarfslagen mit multiplen Vermittlungshemmnissen im „Normalwohnraum“ soll gedeckt werden, u.a. um Obdachlosigkeit zu vermeiden
- einer drohenden Altersarmut wird mit der Bereitstellung alten- und sozial gerechter Wohnungen Rechnung vorgebeugt
- Wohnungsnachfrage, die den anerkannten Wohnkosten für Transferempfänger entsprechen, werden gedeckt
- Unterstützung und Förderung der Wohnbaugenossenschaften als Hauptakteure einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung

4. Eigenständiges Wohnen im Alter

- Schaffung von altengerechten Wohnraum mit entsprechender technischer Ausstattung und Möglichkeiten zur Selbstbestimmung (ggf. in Kombination mit Pflegeeinrichtungen)
- altersgeeigneter und barrierearmer Umbau der Erschließungsanlagen
- Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebot für die ältere Bevölkerung durch Vermieter, insbesondere durch große Wohnungsunternehmen

5. Erhalt und Schaffung von Wohnstandorten mit Charakter zum Wohlfühlen

- Erhalt der historischen Altstadt mit ihren architektonischen Eigenarten
- der öffentliche Raum als Bestandteil des Wohnens bietet neben einer hohen Aufenthalts- und Erlebnisqualität auch Erholungsfunktion
- Spielflächen sind Teil der wohnungsnahen Infrastruktur
emissionsreduzierende Maßnahmen entlang der regionalen und überregionalen Verkehrsachsen und Durchgangsstraßen

6. Rückbau als regulierendes Instrument

- Marktanpassung von Wohngebieten und Quartieren durch Rückbau oder Teilrückbau langfristig nicht mehr nachgefragter und zu nutzender einzelner Bausubstanz
- Rückbau erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher und infrastruktureller Gesichtspunkte

7. Miteinander fördern

- Quartiers- und Stadtteilmanagements dienen langfristig einem sozialen als auch integrativen Miteinander und unterstützen den gesellschaftlichen Zusammenhalt in der gesamten Stadt
- Quartiers- und Stadtteilmanagements sind bei Bedarf in allen Stadtteilen einzusetzen und zu verstetigen
- Bereithaltung bzw. Schaffung von vielfältigen und niedrigschwelligen Begegnungsangeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene in den Wohnquartieren
- Bereithaltung bzw. Schaffung von niedrigschwelligen allgemeinen sozialen sowie zielgruppenorientierten Beratungsangeboten (vor Ort oder auch aufsuchend) unter Einbeziehung freier Träger

8. Wohnungsmarktbeobachtung zur nachfrageorientierten Angebotsausrichtung

- Die Ziele sind regelmäßig zu überprüfen, zu aktualisieren und ggf. weiter zu entwickeln.
- aktive Unterstützung der großen Wohnungsunternehmen bei der Planung der Erneuerung und Erweiterung des Wohnangebotes

3 Bestandsanalyse und Trends

Für die Analyse, sowie für Vorausschau, wurde die Stadt Bautzen, abweichend von der Gliederung nach Stadt- und Ortsteilen, nach den in einem statistischen Bezirk vorherrschenden Gebäudetyp, im Weiteren Baustrukturtyp benannt, unterteilt. Dadurch können präzisere Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation für die Einwohner in unterschiedlichen Lebensaltern bzw. Lebenssituationen getroffen werden.

Es wurden sechs Baustrukturtypen herausgearbeitet:

Typ 1: Der vorindustriell geprägte Baustrukturtypen

Dieser umfasst die Gebiete, in denen sich überwiegend Gebäude befinden, die vor 1900 errichtet wurden. Darunter zählen z. B. der historische Stadtkern, die Seidau und Bereiche der Innenstadt.

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

Hierunter sind die Einfamilienhausstandorte sowie in geringerem Maße kleinere Mehrfamilienhäuser definiert.

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Dieser Typ, welcher die meisten Wohnungen in Bautzen aufweist, repräsentiert die Gebäude, welche zwischen 1970 und 1990 vorwiegend aus Betonfertigteilen fünfgeschossig hergestellt wurden. Dieser Gebäudetyp befindet sich in den Stadtteilen Gesundbrunnen, Ostvorstadt, Nordoststring und Westvorstadt.

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Die nachindustriell gemischte Gebiete zeichnen sich durch einen hohen Besatz an Gewerbe und gemischten Bauflächen aus. Besonders hohe Anteile finden sich im Stadtteil Süd, aber auch im Stadtteil West.

Typ 6: Gründerzeitvillen – Villenviertel

Die Bürgerhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts sind in diesem Bautyp zusammengefasst. Der Typ wird ausschließlich für den als Villenviertel bekannte Bereich des Stadtteils Nordoststring verwendet.

Typ 7: gemischter Typ des ländlichen Raums

Hierunter werden die Bebauungen aller Ortsteile der Stadt Bautzen, welche außerhalb der Kernstadt liegen, zusammengefasst.

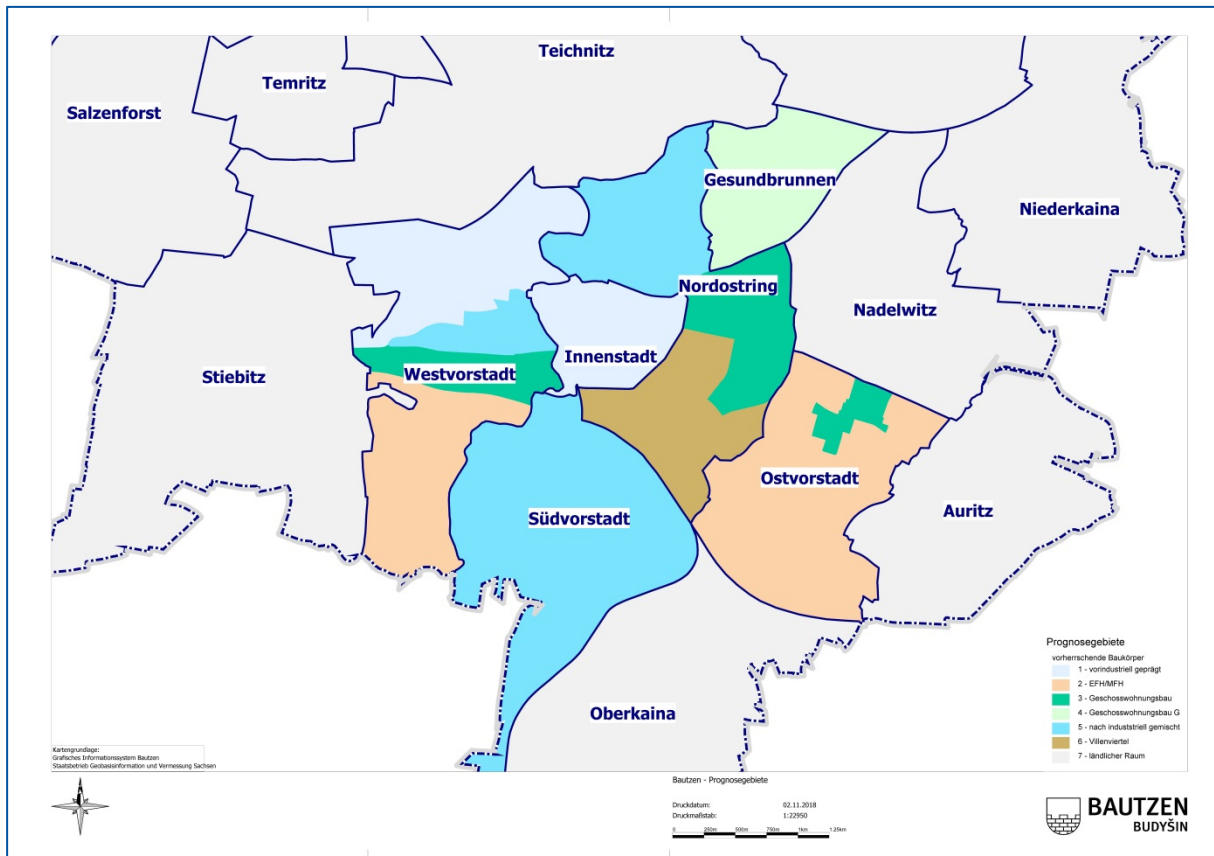


Abb. 1: Karte Lage der Prognosegebiete nach Baustrukturtypen

Folgende Grafik zeigt die Verteilung der Einwohner Bautzens auf die verschiedenen Gebäudetypen zum Stichtag 31.12.2017.

Die Bevölkerung verteilt sich, wie nachfolgende Grafik zeigt – ausnehmend des Typs 3 + 4 (Geschosswohnungsbau) – eher homogen auf die verschiedenen Baustrukturtypen.

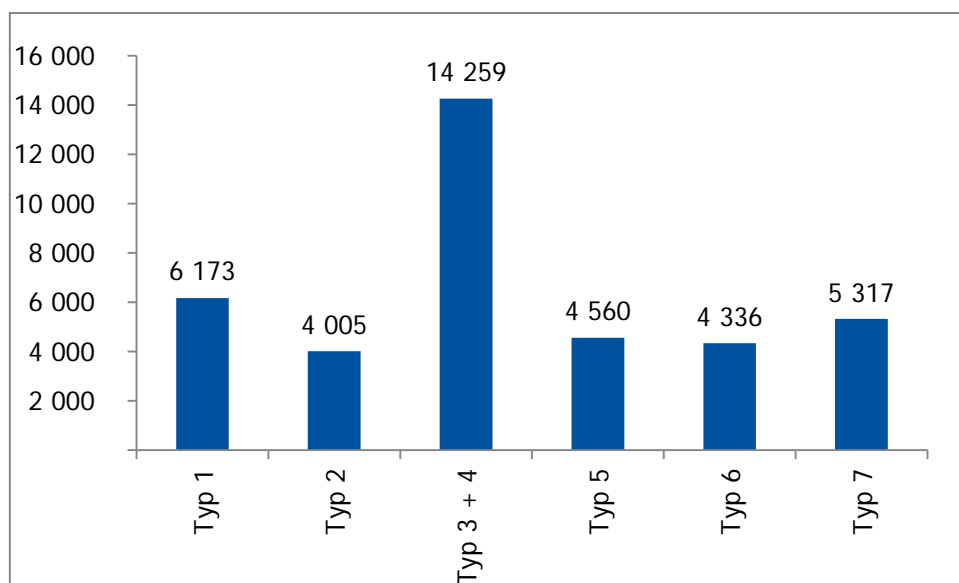


Abb. 2: Bevölkerungsverteilung nach Baustrukturtypen

Die Untergliederung nach Einfamilienhausstandorten (EZH) und Mehrfamilienhausstandorten (MFH) innerhalb der Gebiete erfolgte auf Basis der kommunalen Wohnungsbestandserhebung, welche eine jährliche Fortschreibung erfährt.

Die Wohnpräferenz der einzelnen Menschen ändert sich durch verschiedene Lebenssituationen (z. B. Familiengründung). Die Berücksichtigung sich wandelnder Wohnwünsche und den Angeboten an Wohnraum- bzw. Baufläche wurde bei der Prognose dadurch Rechnung getragen, dass auf Grundlage einer Analyse der kommunalen Wandungsstatistik das innerstädtische Umzugsverhalten zwischen den Teilgebieten abgebildet wurde. Mit diesen sogenannten durchschnittlichen Umzugswahrscheinlichkeiten auf Grundlage des Stützzeitraums 2015 bis 2017 war und ist es möglich, aktuelle Entwicklungen der Wohnungsnachfrage in die Prognoseberechnungen mit einzubeziehen, sodass sich die künftige Wohnungsnachfrage nach den Teilgebieten für alle künftigen Prognosehorizonte dynamisch abbilden lässt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

Grundlage der Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung bildet der Kohorten-Komponentenansatz. Einwohner mit Nebenwohnsitz in Bautzen oder Asylsuchende werden sowohl in der Bevölkerungsprognose als auch bei der Ableitung der Haushalte und des Wohnungsbedarfs nicht mit berücksichtigt. Die Berechnung der Bevölkerungsprognose und Bildung der Annahmen zu Geburten und Sterbefällen und dem künftigen Wanderungsverhalten erfolgt für die Jahre 2022, 2027 und 2032.

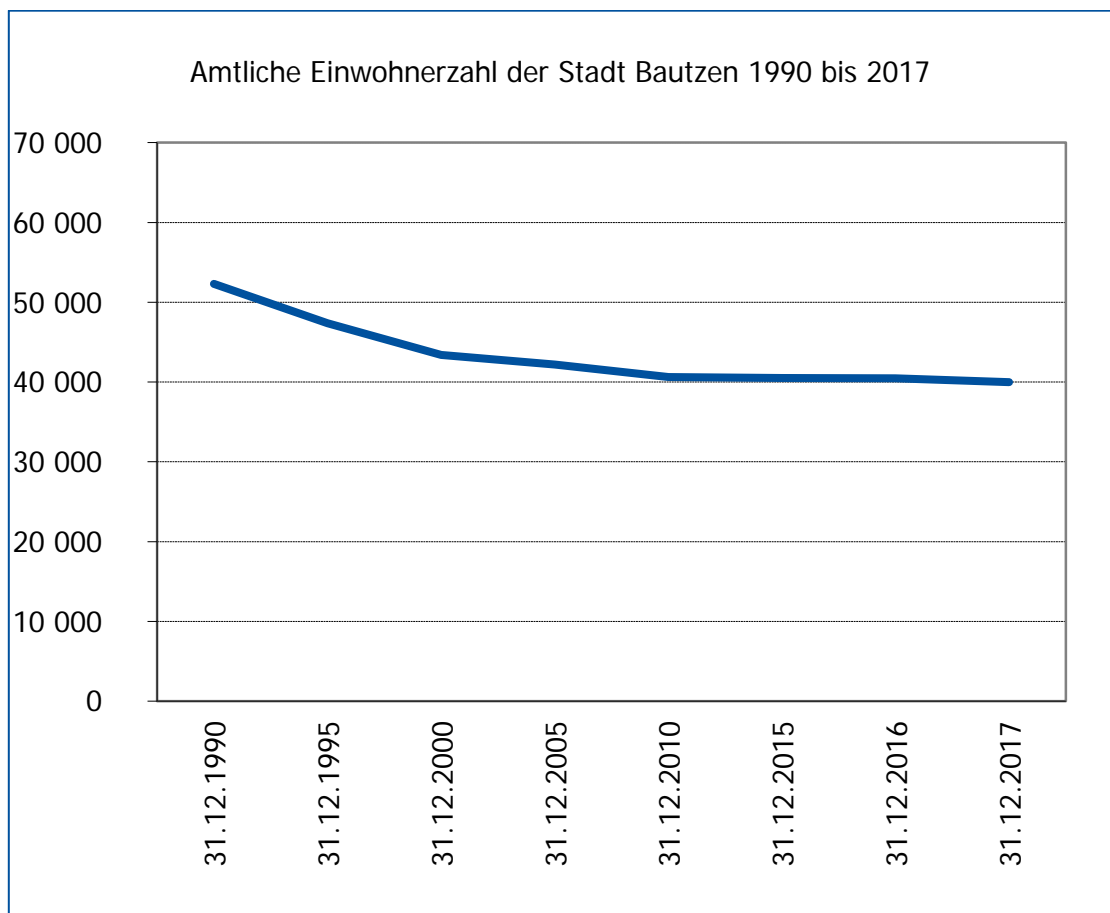


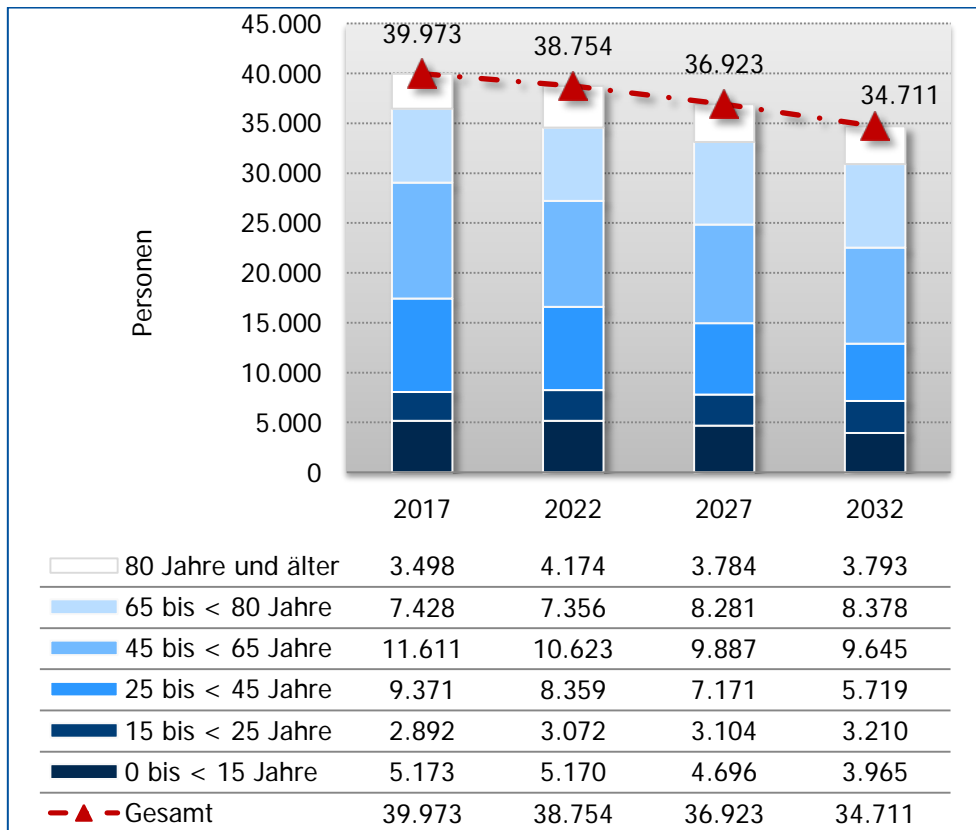
Abb. 3: Entwicklung der Einwohnerzahl 1990 bis 2017

Es wurden 2 Szenarien entwickelt. Das „**Status-Quo-Szenario**“ rechnet mit einer Trendfortschreibung des aktuellen Geburten-, Sterbe und Wanderungsverhaltens (Zeitraum 2015 bis 2017). Ein zweites Szenario: **Zielszenario „Bevölkerung - stabil“** baut auf der Status-Quo-Entwicklung auf und folgt jedoch der Annahme, dass das Geburtendefizit sowie Wanderungsverluste durch verminderte Fortzüge in gleicher Höhe ausgeglichen werden können, sodass sich die Bevölkerungszahl bis 2032 insgesamt auf dem Niveau von 2017 konsolidiert. Daher erfolgt zunächst die Ermittlung des auszugleichenden Defizits aus dem Status-Quo-Szenario heraus für jeden Prognosezeitraum und berücksichtigt sowohl das steigende Geburtendefizit, als auch den durchschnittlichen jährlichen Wanderungsverlust von.

Im Folgenden wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die beiden Szenarios „Status Quo“ und „Bevölkerung – stabil“ vorgestellt.

„Status Quo“

Bei diesem Szenario nimmt die Bevölkerung bis zum Jahr 2032 um 13,2% ab. Dies deckt sich in etwa mit den angenommenen Trends des Statistischen Landesamtes Sachsens.

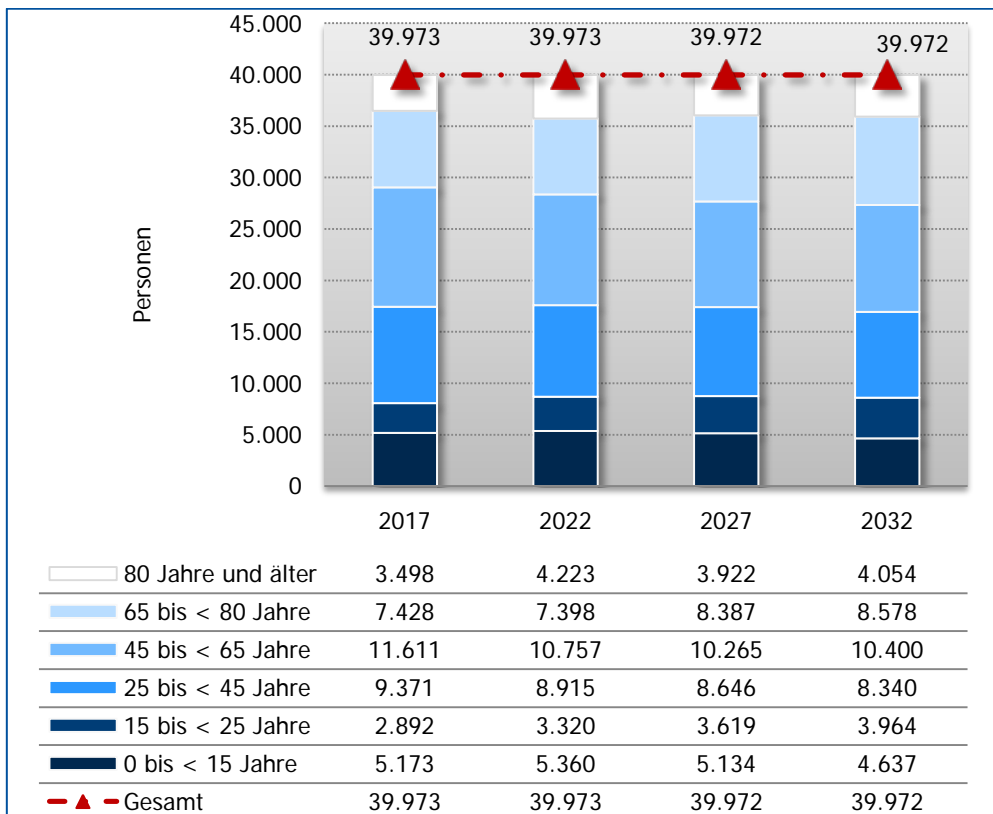


Tab. 1: Prognose Einwohnerentwicklung Trend „Status Quo“

Besonders die Altersklassen 0 bis 15 Jahre und 25 bis 65 Jahre sind betroffen. Hingegen nehmen die anderen Altersklassen leicht zu.

„Bevölkerung – stabil“

Bei diesem Szenario wird unter der Voraussetzung des Zuzugs junger Familien von einer stabilen Gesamtbevölkerung als Zielstellung der Gesamtstädtischen Strategie ausgegangen. Es ist jedoch erkenntlich, dass innerhalb der Bevölkerungsstruktur ebenfalls Änderungen zu verzeichnen sind. So steigen die Anzahl der Menschen in älteren Altersklassen weiterhin an. Der Verlust bei den Klassen 0 bis 15 Jahren sowie 25 bis 45 Jahre fällt hingegen moderater aus.



Tab. 2: Prognose Einwohnerentwicklung Trend „Bevölkerung - stabil“

3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bautzener Einwohner zeigt ein klares Bild. Die Einwohner sind in den letzten 22 Jahren durchschnittlich immer älter geworden. Die hohe Geburtenziffer von 2,2 ist sehr positiv. Sie reicht jedoch nicht für eine stabile Einwohnerzahl aus, denn der Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter ist dafür zu gering.

Merkmal	Jahr, jeweils am 31.12.					
	1995	2000	2005	2010	2015	2017
Jugendquotient in %	39,4	32,6	28,2	24,7	28,9	30,0
Altenquotient in %	24,8	30,4	37,4	42,6	45,3	48,9
Abhängigkeitsquotient in %	64,1	63,0	65,5	67,4	74,3	78,9
Medianalter in Jahren	38	42	44	47	49	50
Durchschnittsalter in Jahren	38,9	42,6	44,5	46,4	47,1	47,6

Tab. 3: Entwicklung der Altersstruktur seit 1990

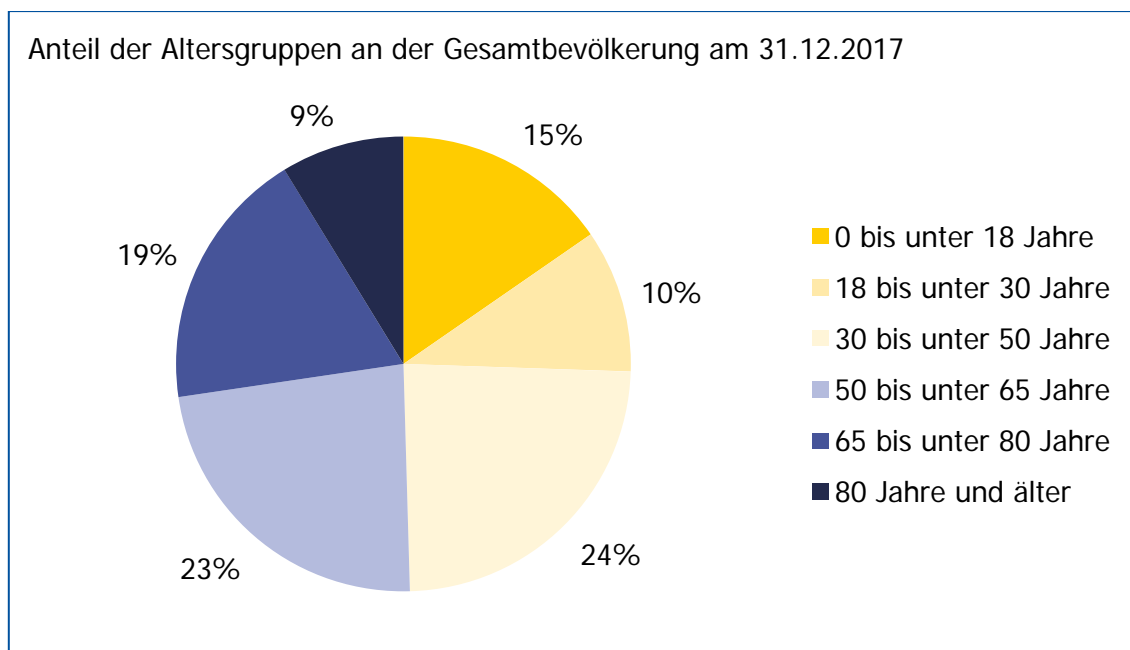


Abb. 4: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung, Quelle: Einwohnermelderegister

In den Bereichen der Baustrukturtypen 2 (Einfamilienhaus) sowie 3+4 (Geschosswohnungsbau) wohnen mit Abstand die ältesten Einwohner. Im Typ 1 (Vorindustriell = Innenstadt + Seidau) wohnen hingegen die Jüngsten, gefolgt vom Typ 6 (Villenviertel).

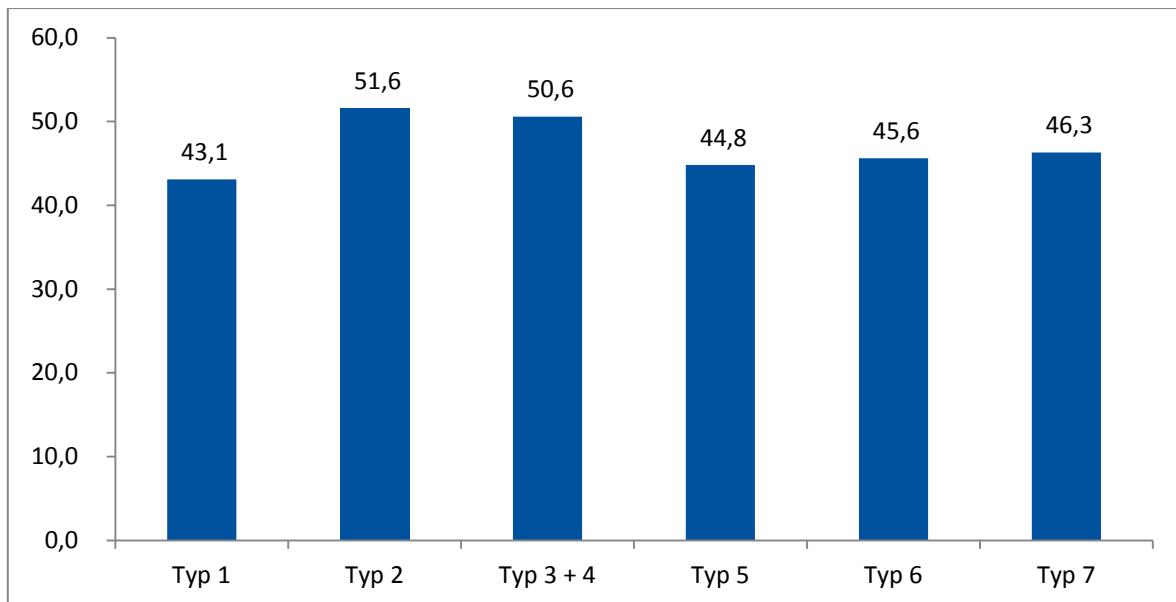


Abb. 5: Durchschnittsalter nach Baustrukturtyp, Stichtag 31.12.2017

3.3 Sozialstruktur Haushalte

Haushalte mit Kindern

Folgende Grafik zeigt den Anteil der Haushalte mit Kindern (in %) nach Baustrukturtypen. Deutlich ist der höchste Anteil der Kinder-Haushalte im Typ 6 (Villenviertel) und im Typ 7 (ländlichen Raum) zu erkennen. Im Typ 3 + 4 (Geschosswohnungsbau) gibt es die wenigsten Haushalte mit Kindern, jedoch absolut die höchste Anzahl von Kindern und Jugendlichen bis 19 Jahre (2.164) pro Baustrukturtyp.

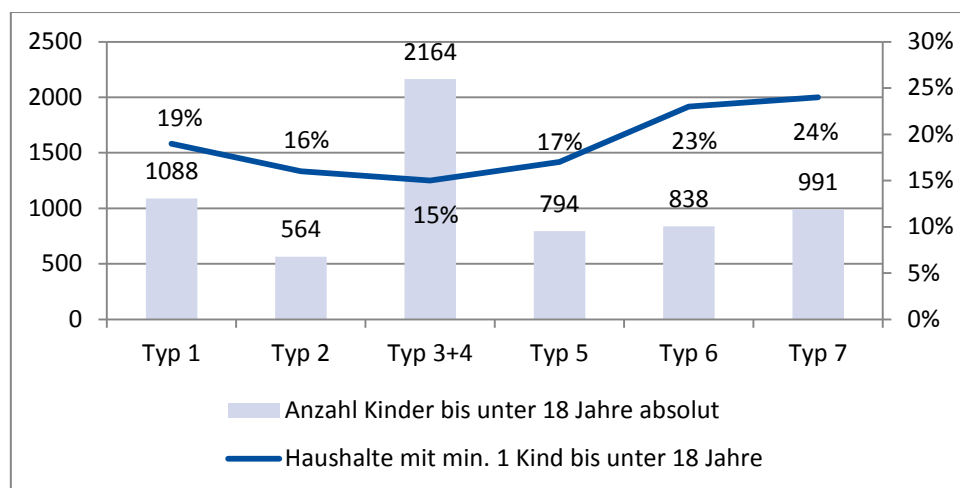


Abb. 6: Anteil der Haushalt mit Kindern bis unter 18 Jahre und Kinder bis unter 18 Jahre absolut, nach Baustrukturtypen, Stichtag 31.12.2017

Folgende Grafik zeigt den Anteil der Haushalte Alleinerziehender nach Baustrukturtypen am 31.12.2017. Die meisten leben davon im Typ 3+4 (Geschosswohnungsbau), die wenigsten im Typ 7 (ländlicher Raum).

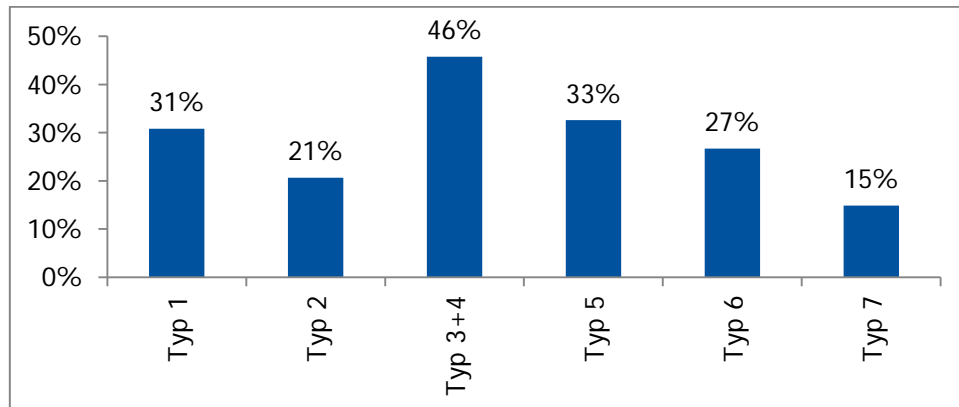


Abb. 7: Anteil der Haushalt von Alleinerziehenden nach Baustrukturtypen, Stichtag 31.12.2017

Arbeitslosigkeit

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl der Arbeitslosen (absolut und prozentualer Anteil Arbeitsloser an der Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren) nach Baustrukturtypen.

In Bautzens Arbeitslosenquote liegt derzeit bei 9,3% (Stand 31.12.2017) Es zeigt sich, dass die meisten arbeitslosen Personen, absolut und relativ, im Typ 3+4, wohnen. Die wenigsten im Typ 7 (Ländlicher Raum)

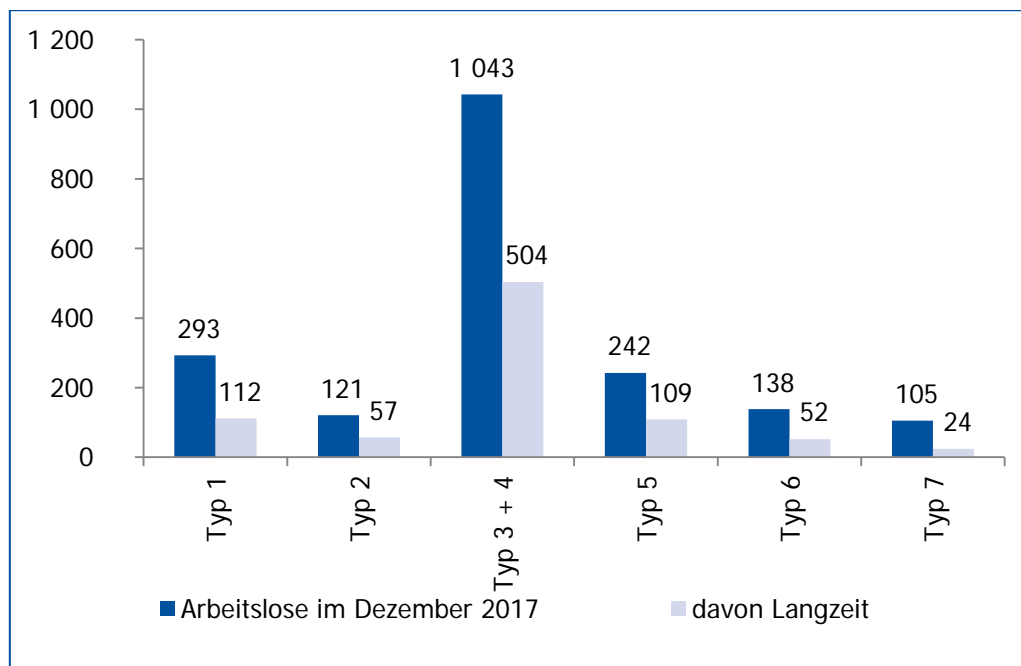


Abb. 8: Arbeitslosenzahl nach Baustrukturtypen, Quelle: Agentur für Arbeit, Statistik-Service Südost, Stichtag 31.12.2017

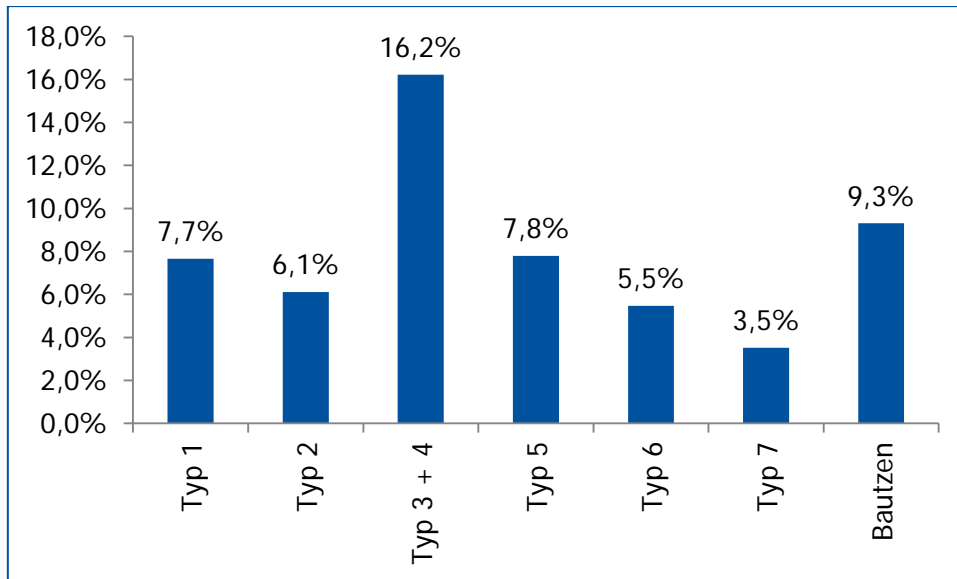


Abb. 16: Arbeitslosenquote relativ nach Bausturkturen, Quelle: Agentur für Arbeit, Statistik-Service Südost, Stichtag 31.12.2017

Typ 1: vorindustriell geprägte Bausturkturen

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Typ 6: Villenviertel

Typ 7: ländlicher Raum

3.4 Haushalte: Bestand und Struktur

Haushaltsgrößen

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Haushalte am 31.12.2017 und die Zahl der darin lebenden Personen.

Merkmal	Datum			
	31.12.2000	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2017
durchschnittliche Zahl von Personen/Haushalt	2,06	1,86	1,83	1,83
Haushalte gesamt	20.755	21.368	21.124	21.090
davon Haushalte mit ... Personen				
1	8.227	9.322	9.575	9.743
2	6.592	7.899	7.678	7.447
3	3.247	2.450	2.224	2.191
4	2.043	1.280	1.212	1.214
5 und mehr	646	417	435	495

Abb. 10: Entwicklung der Haushaltsgrößen seit 2000, Berechnungsverfahren des KOSIS-Verbundes nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, die außerhalb von Anstalten oder Heimen wohnen.

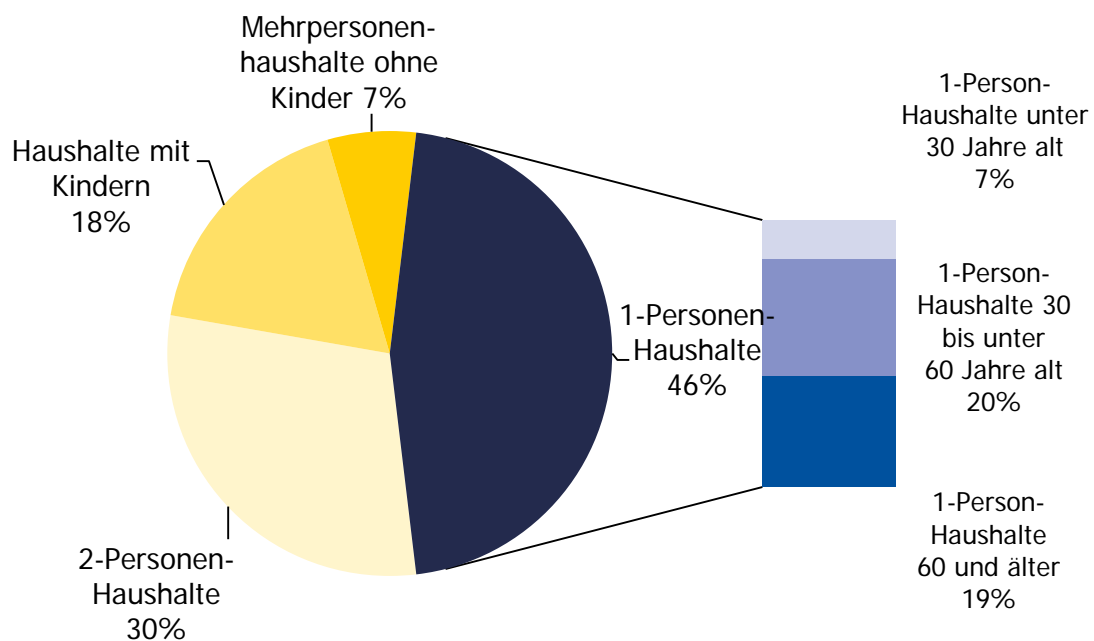


Abb. 11: Anzahl der Personen pro Haushalt, Quelle: Einwohnermelderegister, Stichtag 31.12.2017

Die Haushaltsgrößen nahmen in den letzten Jahren ab, wobei sich die Anzahl der Haushalte leicht erhöht hat. Dies besonders im Bereich 1 und 2 Personenhaushalte.

1-Personen-Haushalte dominieren dabei. Die Zahl der 3 und mehr Personen im Haushalt sank.

Die folgende Grafik zeigt Haushaltsgrößen nach Baustukturtypen. Es zeigt sich, dass die größten Haushalte in Typen 7 (Ländlicher Raum), 6 (Villenviertel) und 2 (EFH-Standorte) vorzufinden sind. Die kleinsten sind im Typ 3+4 (Geschosswohnungsbau) zu finden.

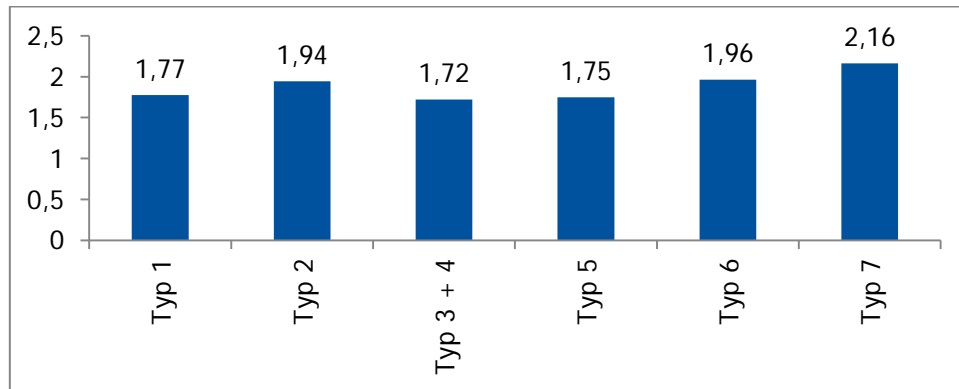


Abb. 12: Haushaltsgrößen nach Baustukturtypen, Quelle: Einwohnermelderegister, Stichtag 31.12.2017

Haushaltsstruktur nach Haushaltstypen

Die Einteilung der Haushalte erfolgt nach Definition des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR). Die Zuordnung erfolgt mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens und durch Annahmen, die auf Grund der Altersstruktur und der im Haushalt lebenden Personen. Fachbegriffe sind im Glossar Kapitel 11 erklärt.

Haushaltstyp	Zahl der Haushalte, jeweils am 31.12.		
	2007	2012	2017
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahre alt	2 049	1 582	1 444
Einpersonenhaushalt 30 bis unter 60 Jahre alt	3 628	4 169	4 265
Einpersonenhaushalt 60 und älter	3 193	3 824	4 034
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	431	474	405
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	2 447	2 228	2 095
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	3 102	3 382	3 463
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	1 082	1 264	1 349
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	1 257	1 180	1 193
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung ¹⁾	1 075	355	292
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	1 327	1 196	1 199
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	1 818	1 470	1 351
Haushalte insgesamt	21 409	21 124	21 090

Tab. 4: Einteilung der Haushalte nach Altersstruktur und der im Haushalt lebenden Personen

Prognose

Grundsätzlich wird wieder zwischen zwei Trends unterschieden:

- "Status-Quo-Szenario" (siehe Seite 11)
- „Bevölkerung – stabil“ (Zielszenario, siehe Seite 12).

Die Haushaltsprognose differenziert und prognostiziert dabei nach verschiedenen Haushaltstypen.

Grundlage dafür bildet ein Familienzykluskonzept, in dem am Anfang jüngere 1-2-Personen-Haushalte unter 55 Jahre stehen. Dem Alter des Haupteinkommensbeziehers entsprechend wechseln die kleineren Haushalte schließlich zum Haushaltstyp der älteren 1-2-Personen-Haushalte ab 55 Jahre. Familienhaushalte wechseln ebenfalls zum Haushaltstyp der älteren 1-2-Personenhaushalte, womit sich der Kreis schließt.

Diese Differenzierung ist notwendig, da die verschiedenen Haushaltstypen auch unterschiedliche Wohnwünsche ausbilden und somit jeweils andere Formen des Wohnens am Wohnungsmarkt nachfragen. Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs können somit differenzierte Aussagen über den künftigen Bedarf an Wohnraum innerhalb verschiedener Wohnungsteilmärkte gemacht werden.

Die vorliegende Berechnungen erfolgen unter Nutzung von altersklassenspezifischen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten und entspricht somit einem Haushaltsvorstandsquotenverfahren. Die nicht fortgezogenen Personen im „Bevölkerung – stabil“-Szenario nehmen somit auch das gleiche Haushaltsbildungsverhalten ein, wie alle anderen Einwohner Bautzens.

Prognostizierte Haushaltsentwicklung

Trendprognose 1 "Status-Quo"

Es wird deutlich, dass es bei diesem Szenario in allen Haushaltstypen zu einem Verlust kommen wird. Am deutlichsten wird dies bei den 1-2 Personen Haushalten in der Altersgruppe unter 55 Jahren.

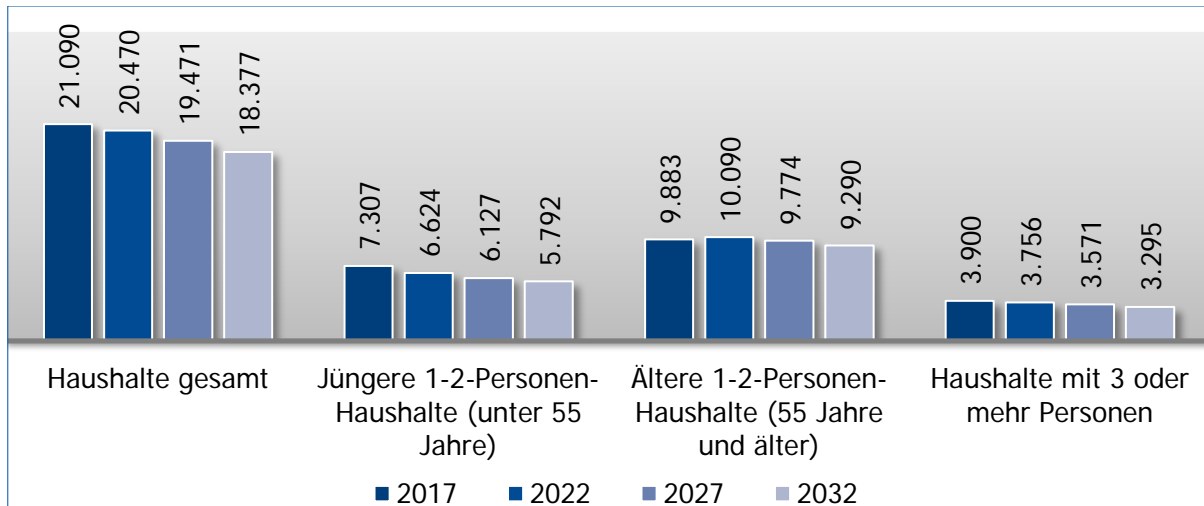


Abb. 13: Prognose der Haushalte Trend „Status Quo“

Bei Verteilung nach Baustrukturtypen ist zu erkennen, dass besonders bei dem Typ 3+4 (Geschosswohnungsbau) sowie Typ 1 mit hohen Verlusten zu rechnen sein wird. Hingegen bleiben die Anzahl der Haushalte bei den Typen 2 + 6 stabil. Bei Typ 7 ist sogar mit einem leichten Zuwachs zu rechnen.

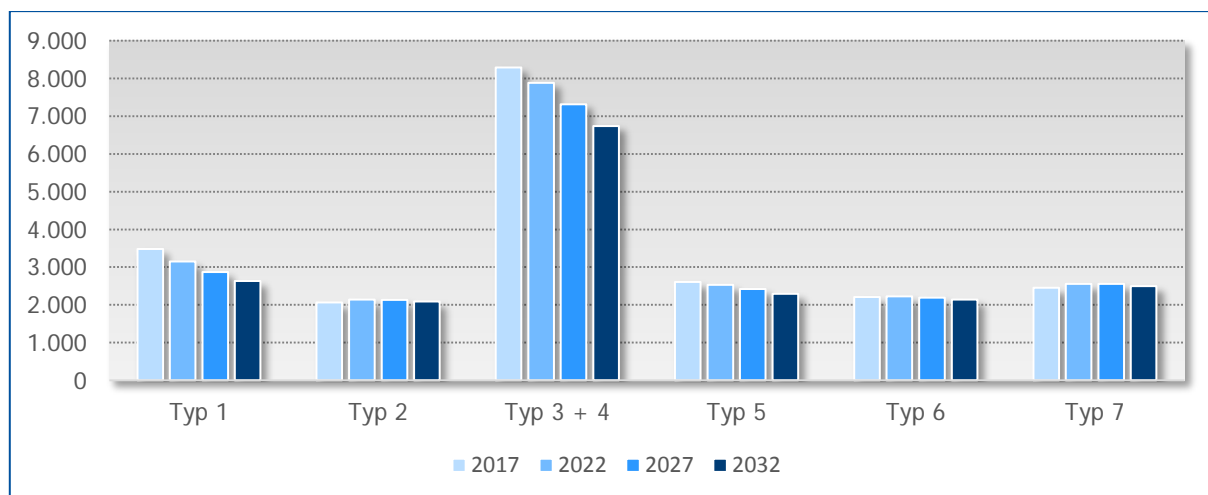


Abb. 14: Prognose der Haushalte Trend „Status Quo“ nach Baustrukturtypen

Typ 1: vorindustriell geprägter Baustrukturtyp

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Typ 6: Villenviertel

Typ 7: ländlicher Raum

Trendprognose 2 „Bevölkerung – stabil“

Bei diesem Szenario bleibt die Anzahl der Haushalte stabil. Auch die Aufteilung der Haushalte bleibt eher stabil.

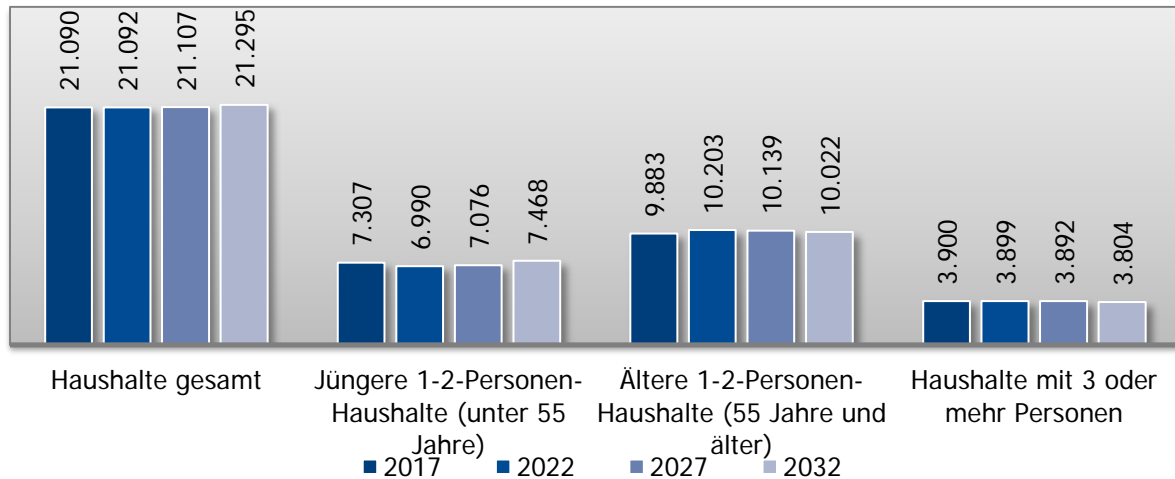


Abb. 15: Prognose der Haushalte Trend „Bevölkerung stabil“

Bei der Verteilung nach Baustrukturtypen kommt es weiterhin zu einer Verringerung der Haushalte bei dem Typen 1, 3 + 4. Jedoch deutlich abgeschwächt. In allen anderen Gebieten ist mit einem leichten Anstieg der Haushaltszahl zu rechnen.

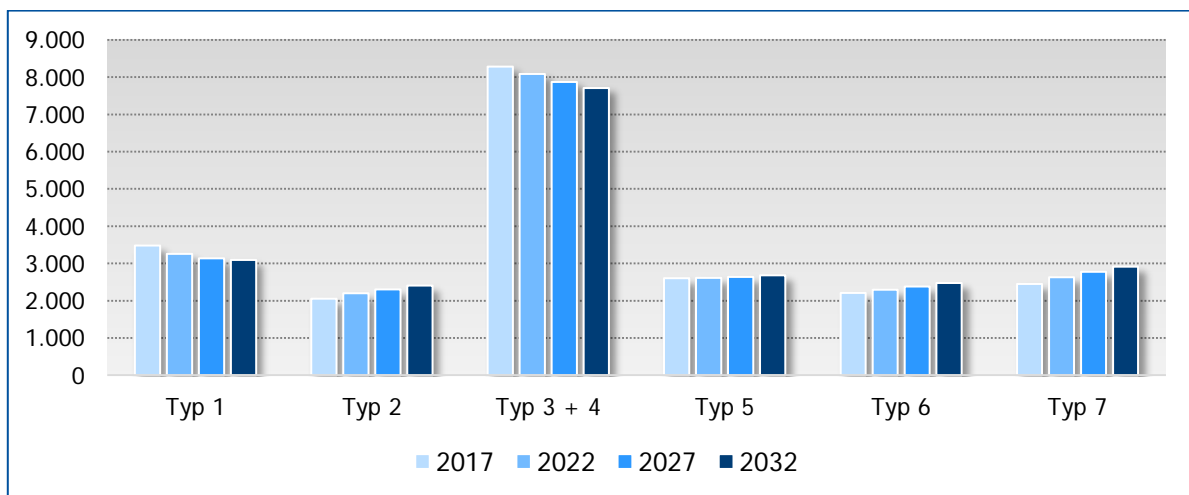


Abb. 16: Prognose der Haushalte Trend „Bevölkerung stabil“ nach Baustrukturtypen

Typ 1: vorindustriell geprägter Baustrukturtyp

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Typ 6: Villenviertel

Typ 7: ländlicher Raum

3.5 Zusammenfassung

- Gesamtbevölkerung nahm seit stark 1990 – seit 2005 abgeschwächt – permanent ab
- stärkster Bevölkerungsrückgang im Bereich des Typ 3 + 4 (Geschosswohnungsbau)

- die meisten Einwohner leben im Bausturkturtyp 3 + 4 (Geschosswohnungsbau)
- die wenigsten Einwohner im Bausturkturtyp 2 (Einfamilienhausstandorte)

- Das Durchschnittsalter der Einwohner 31.12.2018 entspricht 47,6 Jahre.
(31.12.2013: 47,3 Jahre).
- Die Hälfte der Einwohner ist über 50 Jahre alt.
- Im Bausturkturtyp 1 (z. B. Innenstadt) ist das Durchschnittsalter am geringsten.
- Im Bereich des Bausturkturtyps 2 (Einfamilienhäuser) und des Bausturkturtyps 3 + 4 (Geschosswohnungsbau) ist das Durchschnittsalter der Einwohner am höchsten

- Bautzen hat eine sehr hohe Geburtenrate
- Für die Stabilität der Einwohnerzahl gibt es jedoch zu wenige Frauen im gebärfähigen Alter und zu viel Abwanderung vor allem im Bereich junger Familien (Übergang Expansionsphase zur Konsolidierungsphase).
- Prozentuelle Zunahme der Paare mit Kindern in der Expansionsphase (+25% seit 2007)
- Stabilisierung der Paare mit Kindern in der Konsolidierungsphase.
- Sehr starker Rückgang von Paaren mit Nachkommen in der Phase der Schrumpfung (Kinder zwischen 16 – 18 Jahren), (-73% seit 2007).

- Es gibt eine leichte Abnahme der Haushalte insgesamt.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bautzen mit 1,83 Personen je Haushalt liegt unter dem Mittelwert für Städte von 20.000 bis 50.000 Einwohnern in Sachsen.
- Im Bausturkturtyp 3 + 4 (Geschosswohnungsbau) leben die wenigsten Personen pro Haushalt.
- Die meisten aller Haushalte sind 1- Personen-Haushalte.
- Es erfolgte eine Zunahme von 1-Personen-Haushalte über 60 Jähriger (+26% seit 2007).
- Es erfolgte eine starke Abnahme von 1-Personen-Haushalte unter 30 Jähriger (-30% seit 2007).
- Die prozentual meisten Haushalte mit Kindern finden sich im Bausturkturtyp 6 (Villenviertel) und im Typ 7 (ländlichen Raum)
- Die meisten Alleinerziehenden leben im Bausturkturtyp 3 + 4 (Geschosswohnungsbau).
- Der absolut und relativ höchste Anteil arbeitsloser Bewohner lebt im Typ 3 + 4 (Geschosswohnungsbau).

Aussicht

Bei Trendbeibehaltung „Status-Quo-Szenario“

- Die Bevölkerungszahl insgesamt wird weiter abnehmen.
- Die Bevölkerungszahl im Baustukturtyp 1 (vorindustriell geprägt) wird abnehmen.
- Die Bevölkerungszahl im Baustukturtyp 3+4 (Geschosswohnungsbau) wird stark abnehmen.
- Die Bevölkerung im EFH/MFH Bereich bleiben etwa stabil.
- Die Bevölkerung wird durchschnittlich stark älter werden.
- Der Anteil unter 15 jährigen und zwischen 25 und 65 jährigen wird stark abnehmen.
- Der Anteil der 65 bis 80 jährigen wird stark zunehmen.
- Die Anzahl der Haushalte wird abnehmen, besonders bei den Baustukturtypen 1 (vorindustriell geprägt) sowie 3+4 (Geschosswohnungsbau)
- Durch günstige Mietpreise und vorhandene Wohnraumstruktur ist auch weiterhin der prozentuale Anteil an sozial schwächer gestellten Bevölkerungsgruppen im Geschosswohnungsbau hoch einzuschätzen, wird aber absolut zurückgehen.
- Es wird zur weiteren Zunahme der 1- Personen Haushalte zu Lasten der 2-Personen-Haushalte kommen.

Bei Zielszenario „Bevölkerung – stabil“

- Die Bevölkerungszahl wird insgesamt bleibt stabil.
- Die Bevölkerungszahl wird im Baustukturtyp 1 (vorindustriell geprägt) leicht abnehmen.
- Die Bevölkerungszahl wird im Baustukturtyp 3+4 (Geschosswohnungsbau) geschwächt abnehmen.
- Die Bevölkerungszahl wird in allen anderen Bereichen leicht zunehmen.
- Es wird leicht weniger Einwohner im Bereich 0 – 15 Jahren und 25 – 45 Jahre geben, alle anderen Altersgruppen nehmen leicht zu.
- Die Bevölkerung wird durchschnittlich leicht älter werden.
- Die Anzahl der Haushalte wird insgesamt stabil bleiben, wird aber in den Baustukturtypen 3+4 leicht zurückgehen.
- Der prozentuale Anteil an sozial schwächer gestellten Bevölkerungsgruppen im Geschosswohnungsbau wird relativ hoch bleiben, jedoch absolut zurückgehen. Dieser Nachfrage muss über einen angemessenen Wohnungsbau nachgekommen werden.
- Es wird eine weitere Zunahme der 1- Personen Haushalte zu Lasten der 2-Personen-Haushalte geben.

4 Wohnungsbestand und Entwicklung

Die Analyse des zu erwartenden teilstädtischen Wohnungsneubaubedarfs baut auf der Haushaltsentwicklung sowie der zu erwartenden Haushaltsstruktur auf. Es wird wieder zwischen zwei Trends "Status-Quo-Szenario" und dem Zielszenario „Bevölkerung – stabil“ unterschieden. Auf Grundlage Haushaltstypen, der Aufteilung dieser nach den Baustrukturtypen und deren Umzugsdynamik sowie der Wohnungsbestandsstruktur erfolgt die Simulation des künftigen Wohnungsmarktgeschehens im Rahmen eines Marktmodells mit nachfrage- und angebotsseitigen Einflussfaktoren.

Die Modellierung der künftigen Wohnungsnachfrage basiert auf einer Differenzierung der Wohnsituation der drei Haushaltstypen im Basisjahr 2017 nach sieben Teilgebieten sowie einer Aufteilung nach Gebäudetyp EZH (Ein- und Zweifamilienhaus) sowie MFH (Mehrfamilienhaus) innerhalb der Gebiete.

4.1 Wohnungsbestand

Die derzeitigen Wohngebäude in Bautzen lassen sich nach folgenden Kategorien differenzieren:

Baujahresklassen Alter/Baujahr

- bis 1918	24,6%
- 1918 bis 1948	27,3%
- 1949 bis 1990	27,0%
- 1991 bis heute	21,1%

Gebäudetyp

- Ein- und Zweifamilienhäuser	13,9%
- Geschosswohnungsbau (Plattenbauten)	32,8%
- andere Bauformen	53,3%

Bauzustand

- saniert	88,1%
- teilsaniert	6,7%
- unsaniert	5,2%

Ausstattungsmerkmale

- Ausstattung innerhalb der Wohnung	
• mit Bad/Dusche und WC	97,7%
• ohne WC	1,4%
• ohne Bad/Dusche und ohne WC	0,9%
• Fernwärmeheizung	35,1%
• Etagen- oder Blockheizung	15,5%
• Zentralheizung	45,4%
• Einzel- oder Mehrraumöfen oder ohne Heizung	4,0%

Folgende Tabelle zeigt die vorhandenen Wohnungen gegliedert nach Anzahl der Räume.

Zahl der Räume	Anzahl Wohnungen					
	09.05.2011	2013	2014	2015	2016	2017
Insgesamt	23068	23 121	23 236	23 323	23 457	23 532
davon						
1 Raum	3467	626	626	625	730	751
2 Räume		2 809	2 814	2 852	2 858	2 859
3 Räume	14754	7 399	7 458	7 460	7 421	7 436
4 Räume		7 335	7 351	7 368	7 379	7 386
5 Räume	4038	2 868	2 879	2 894	2 914	2 923
6 Räume		1 228	1 247	1 255	1 270	1 281
7 oder mehr Räume	809	856	861	869	885	896

Tab. 5: Bestand an Wohnungen; im Jahr 2011 wurden 1+2 Raum-, 3+4 Raum-, 5+6 Raum und 7 und mehr Raumwohnungen zusammengefasst, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 6 zeigt die Anzahl von neuen Wohngebäuden und Wohnungen in Bautzen. Die Anzahl der neugebauten Wohngebäude – überwiegend sind dies Einfamilienhäuser – liegt seit dem Jahr 2012 im Mittel bei 35. Die Anzahl der neu gebauten Wohnungen beträgt dabei durchschnittlich 48. Dabei ist jedoch seit fünf Jahren ein deutlich rückgängiger Trend zu beobachten. Des Weiteren ist zu erkennen, dass der Anteil Zugezogenen von außerhalb der Stadt Bautzen deutlich abgenommen hat. Die Nachfrage nach neugebauten Wohnhäusern rekrutiert sich überwiegend und zunehmend aus der städtischen Bevölkerung.

Jahr	Anzahl neuer Wohngebäude	darin enthaltene Wohnungen	Einwohner in neuen Wohngebäuden			
			insgesamt	Zuzug aus den Stadtgebiet	Zuzug von außerhalb der Stadt Bautzen	
					absolut	in %
2012	16	16	45	23	22	49
2013	45	72	134	96	38	28
2014	58	90	157	112	45	29
2015	27	27	98	81	17	17
2016	29	21	68	54	14	21
2017	49	72	163	139	24	15
2018	21	40	111	93	18	16

Tab. 6: Bautätigkeit und Einwohner in neu errichteten Gebäuden mit Wohnraum

Wohnbaustandorte im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bautzen wurden ca. 400 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Größere, zusammenhängende Flächen mit reiner Wohnfunktion bestehen vorrangig in den östlichen Stadtteilen (Ostvorstadt, Allendeviertel, Gesundbrunnen) bzw. im Westen (Neustadt) sowie in Oberkaina. Nach 1990 entstanden neue Wohnungsbaugebiete, für deren Realisierung verbindliche Bauleitplanverfahren erforderlich waren. Im Flächennutzungsplan sind die Plangebietsgrenzen der nachfolgend aufgezählten Bauleitplanverfahren für Wohnbauflächen dargestellt.

Die Ausnutzung der derzeit verfügbaren Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten zur Bebauung mit Einfamilienhäusern beträgt derzeit ca. 90%. Sie sind somit voll ausgelastet.

Standort	Bebauungsplan (BP), Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	Größe ha	WE ca.	rechtskräftig seit
Alois-Andritzki-Straße	BP „Carolagarten I“	2,4	93	19.06.1993
Am Carolagarten	BP „Carolagarten II“ *)	8,6	120	10.09.1993
Niederkaina	VEP „Am Schafberg“	1,3	12	22.09.1993
Auritz	VEP Wohngebiet Auritz „Strehlaer Weg“	2,6	39	19.01.1994
Burk	VEP „Burker Höhe“ *)	2,2	28	19.08.1994
Salzenforst	BP „Ortserweiterung Salzenforst“	0,6	7	24.10.1994
Bolbritz	BP „Ortserweiterung Bolbritz“	1,0	12	29.03.1995
Kleinwelka	BP „Salzenforster Straße“	6,6	100	11.07.1995
Großwelka	BP „5 WE Großwelka“	1,0	5	28.08.1995
Oberkaina	BP „Bautzen-Oberkaina, Erweiterung Südost“, 2. Änderung *)	17,4	250	06.12.1996
Nadelwitz	VEP „Am Gutshof“ 2./3. Änderung	1,5	70 47	27.02.1998 18.12.2004
Auritz	VEP „Wohngebiet am Gutshof Auritz“	1,2	17	10.05.2003
Stiebitz	VBP „Stadthäuser Gut Stiebitz“	2,0	25	04.10.2014
Bautzen	vBP „Muskauer Straße“	0,8	25	10.05.2014
Bautzen	vBP „Sonnenblick“	3,0	33	26.04.2014
Bautzen	BP An der Herrrenteichsiedlung	0,8	10	2017

Tab. 7: Übersicht über die Bauleitplanungen für Wohnungsbaustandorte (rechtskräftige Planungen)

Manche realisierten Bebauungsflächen werden nicht umfänglich genutzt (Kleinwelka, Oberkaina, CarolagartenII). Grund hierfür ist Verlärmung, welche nur mit Hilfe eines zu hohen finanziellen Aufwands zu beseitigen wäre.

Fazit Entwicklung

- Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen weitestgehend saniert
- Sanierungen liegen für Teile des Bestandes schon 20 Jahre und länger zurück
- Trend bei Neubau an Wohnungen und Wohngebäuden sinkt seit 6 Jahren
- der Bezug von neuen Wohngebäuden bzw. Wohnungen findet überwiegend und zunehmend durch Bautzener statt
- Potential an nutzbaren Bebauungsflächen in Bebauungsplangebieten für Eigenheime ist erschöpft
- durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner entspricht ostdeutschem Durchschnitt, liegt jedoch weit unter bundesdeutschem Durchschnitt

Aussicht

- steigende Anzahl von Einzelhaushalten führt zu größerer Nachfrage von kleineren Wohnungen
- steigende Anzahl der über 65-Jährigen erfordert mehr Angebote an Barriere armen oder freien Wohnungen
- langes selbstbestimmtes Wohnen im Alter, aber auch Folgen der „Altersarmut“ erfordern Etablierung neuer Wohnformen (z. B. „Senioren-WG“)
- Wohnfläche je Einwohner wird weiter zunehmen
- Objekte mit Sanierungszeitpunkt vor 20 Jahren und länger sind teilweise erneut marktgerecht zu sanieren
- höhere Ausstattungsstandards werden nachgefragt
- es müssen dringend Flächen für den Wohnungsbau zielgruppenorientiert ausgewiesen werden

4.2 Leerstand

Folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Leerstand für die beiden benutzten Trends. Es wird deutlich, dass bei dem Trend „Status Quo“ Rückbau von Wohnungen, gerade im Geschosswohnungsbau notwendig wird.

	Ist	Szenario	
		Status Quo	Ziel - Bevölkerung stabil
31.12.2004	8,3%		
30.05.2011	7,9%		
31.12.2013	6,9%		
31.12.2017	6,2%		
31.12.2022		8,0%	5,8%
31.12.2027		12,3%	6,4%
31.12.2032		16,9%	6,5%
Alle Angaben excl. 4% Fluktuationsreserve und ohne weiteren Rückbau			

Tab. 8: prognostizierte Leerstandsentwicklung

Leerstandsverteilung

- Leerstand von 6,2% derzeit bei allen Wohntypen vorhanden
- Konzentration absoluter Leerstände im nordöstlichen Geschosswohnungsbaugbiet Gesundbrunnen, in Teilen der Innenstadt, entlang der Durchgangsstraßen
- Konzentration in Relation zur Anzahl der Gebäude hoher Leerstände in der Südvorstadt, Oberuhna, Schmochtitz, Temritz und Kleinwelka

Fazit Entwicklung

- Zunahme der Haushalte und Wohnungsrückbau haben zum Rückgang des Leerstandes geführt
- Wohnungsleerstand korreliert häufig mit schlechten Bauzuständen der Gebäude, durch stetige und anhaltende Sanierung und Rückbau wurde der Leerstand gesenkt
- Bestehende Wohnungsleerstände betreffen vor allem Mehrfamiliengebäude und Geschosswohnungsbau

Aussicht

- Zunahme der Haushalte zugunsten eines Rückgang des Leerstandes wird sich fortsetzen
- nächste „Leerstandswelle“ durch Altersstruktur der Bevölkerung wird ab 2025 verstärkt einsetzen
- Bau- und Sanierungszustände, die Wohnlage sowie das Wohnumfeld entscheiden über die Nachfrage
- weiter Ausbau einer marktgerechten Bestandsentwicklung im Geschosswohnungsbau (Typ 3+4)
- Rückbau im Geschosswohnungsbau wird mittelfristig auf Grund der vorhandenen Altersstruktur (siehe Abb. 14 auf S.22 und Abb. 16 auf S.23) trotzdem erforderlich werden

4.3 Mögliche Wohnraumentwicklung

Szenario: Status Quo - Trend fortsetzen

Um diesem Szenario gerecht zu werden, müssen vor allem in Bereichen des Typ 2 (Einfamilienhausstandorte) und des Typ 7 (Ländlicher Raum) der Neubau von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. In der Zeit bis zum 2022 wird dabei mit einem stark erhöhten Angebot gerechnet, um das Aufbrauchen der Standortsreserven der letzten Jahre auszugleichen. Danach pendelt sich der Wert ein. Vergleiche dazu Tabelle 6 Seite 27.

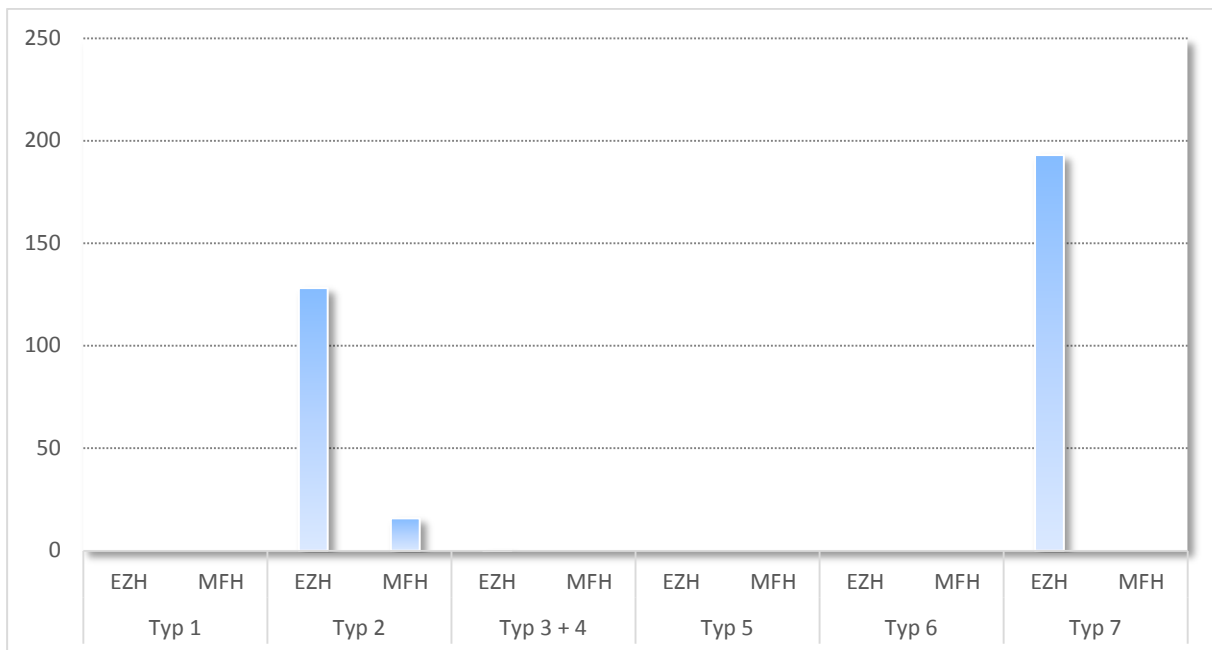


Abb. 17: Wohnungsneubaubedarf im Trend „Status Quo“ Zeitraum 2018 bis 2032

Prognoseintervall	Ø pro Jahr		
	EZH	MFH	Gesamt
2012 – 2017 (IST)	26	9	35
2018 - 2022	51	3	54
2023 - 2027	7	0	7
2028 - 2032	7	0	7
2018 - 2032	21	1	22

Tab. 9: Wohnhausneubaubedarf auf die Prognoseintervalle verteilt, Trend Status Quo

Typ 1: vorindustriell geprägte Baustrukturtypen

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser (2–10 Wohneinheiten)

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Typ 6: Villenviertel

Typ 7: ländlicher Raum

Szenario: Ziel Bevölkerung stabil

Für die Stabilisierung der Bevölkerungszahl auf dem Niveau von 2017 ist es notwendig, nachgefragte Wohnungsangebote in Gänze zu erhöhen, sowie marktgerechte Anpassungen und komplexe Sanierungen des Bestandes durchzuführen. Besonders in den Baustrukturtypen 2 (Einfamilienhaus) und 7 (ländlicher Raum) wird von einer starken Erhöhung der Einfamilienhäuser und zum Teil der Mehrfamilienhäuser ausgegangen. Hierbei muss jedoch die zukünftige Zinspolitik eine starke Beachtung finden. Im vorliegenden Modell wird von einer kurz- und mittelfristig stabilen Niedrigzinspolitik ausgegangen. Ein weiterer Bedarf besteht im Baustrukturtyp 6 (Villenviertel), hier verstärkt im Bereich der kleineren Mehrfamilienhäuser. Vergleiche dazu Tabelle 6 Seite 27.

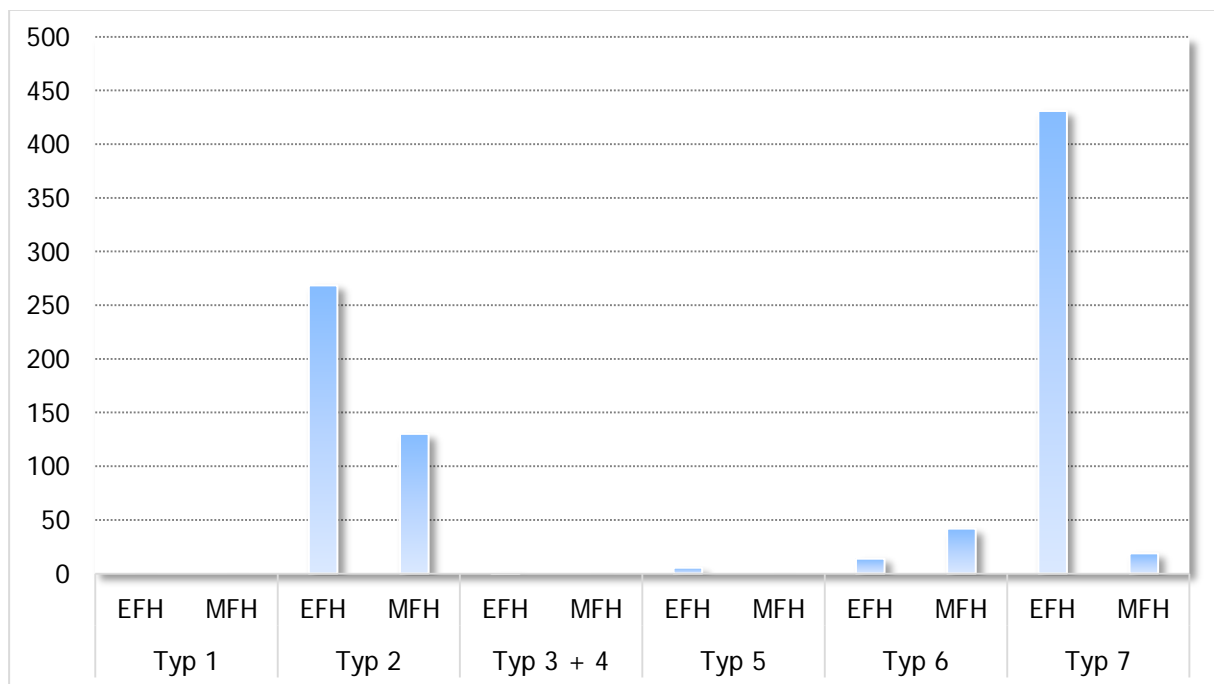


Abb. 18: Wohnungsneubaubedarf Zeitraum 2018 bis 2032, Trend „Bevölkerung stabil“

Prognoseintervall	Ø pro Jahr		
	EZH	MFH	Gesamt
2012 – 2017 (IST)	26	9	35
2018 - 2022	71	8	79
2023 - 2027	36	9	45
2028 - 2032	36	21	57
2018 - 2032	48	13	61

Tab. 10: Wohnhausneubaubedarf auf die Prognoseintervalle verteilt, Trend Bevölkerung stabil

Typ 1: vorindustriell geprägte Baustrukturtypen

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser (2–10 Wohneinheiten)

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Typ 6: Villenviertel

Typ 7: ländlicher Raum

4.4 Potentiale für Wohnbaustandorte

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Bautzen ist groß. Diese Nachfrage kann schon jetzt nicht umfassend befriedigt werden.

Mit den derzeit im Flächennutzungsplan (Planungshorizont ca. 10 – 15 Jahre) ausgewiesenen Wohnbauflächen soll besonders der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt geringe Anteil an Eigentumswohnformen erhöht und damit die Bindung der Bautzner an ihre Stadt gestärkt werden. Für diese Flächen sind Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Einheiten mit Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Standorte wurden unter Beachtung der Erschließungsmöglichkeiten gewählt. Vorrangig wurden bereits vorhandene Wohnbauflächen ergänzt bzw. bestehende Siedlungsflächen untereinander verbunden und abgerundet. Die Priorisierung der Standorte muss festgesetzt werden.

Folgende Standorte werden geprüft, sind am Markt oder haben Potential:

Standort	Stand der Vorbereitung/Planung	Flächengröße im FNP in ha
Schreberweg	Umnutzung von Gartenflächen, Prüfung der Erschließungsbedingungen	1,44
Wohnpark Rattwitz	Entscheidung zum zukünftigen Umgang mit der Fläche	14,71
Neukircher Straße – östlich	unbeplante Fläche	2,07
Großwelkaer Straße	unbeplante Fläche	1,81
Dieselstraße	Umnutzung von Gartenflächen, Prüfung der Erschließungsbedingungen	n.n.
Albert-Einstein-Straße 6 - ehemaliger Schulstandort	im Innenbereich, Sicherung der inneren Erschließung des Standortes	1,34
Bauleitplanungen		
Oberkaina – Pappelweg	Aufstellungsbeschluss ist durch Stadtrat erfolgt	1,76
„An der Herrenteichsiedlung“	In der Vermarktung, noch 2 freie Grundstücke	2,21
„Weinberg an der Talstraße“	Planverfahren eingeleitet	1,30
„Großwelka - Gerbersiedlung“	Planverfahren eingeleitet	0,35
Spittelwiesenweg, Erweiterung Plangebiet „1. Änderung Sonnenblick“	Bebaut, nur noch ein Grundstück zur freien Vermarktung	4,24
Gesamt		31,23

Tab. 11: Standorte am Markt oder mit Wohnbaupotential

Im Folgenden wird kurz auf die Standorte eingegangen.

Schreberweg

Für die ortsüblich erschlossenen, straßenbegleitenden Gartengrundstücke besteht bei begründetem Bedarf die Möglichkeit zur Nutzung der Flächen für den Einfamilienhausbau. Es könnte bei einer Grundstückstiefe von ca. 25 m eine Häuserreihe entlang des Schreberweges entstehen. Die Ableitung des Regenwassers ist zu untersuchen und zu sichern. Über den Bestand an Gehölzen ist zu entscheiden.

Oberkaina – Pappelweg

Die Baufläche zwischen Siedlerweg und Pappelweg ist im FNP seit längerem als Flächenreserve für den Süden der Stadt ausgewiesen. Die Planungsfläche stellt eine Verbindung und Abrundung der Bebauung am Pappelweg mit dem Bebauungsplangebiet Oberkaina dar. Besonders die verkehrliche Erschließung ist kostenintensiv. Eine verbindliche Bauleitplanung ist erforderlich, um die erschließungsrechtlichen Belange für den Standort zu klären.

Wohnpark Rattwitz

Der Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Bauflächen im Westteil der Stadt resultiert im Wesentlichen aus der hohen Vorbelastung der Flächen durch Lärm, zum einen der A4 aber auch durch Beeinträchtigungen durch die S 111.

Der Umgang mit der Fläche ist abschließend zu entscheiden. Daraus ergibt sich erforderlichenfalls die Änderung des FNP und die Ausweisung eines alternativen Standortes.

Neukircher Straße – östlich

Im Jahr 2016 wurde begonnen den Bebauungsplan „Stadthäuser Gut Stiebitz“ umzusetzen. Die südlich angrenzende, noch unbeplante Teilfläche soll die Abrundung und Aufwertung des Ortsrandes ermöglichen.

Im Bebauungsplangebiet „Stadthäuser Gut Stiebitz“ sind derzeit nur noch 3 Grundstücke frei.

Großwelkaer Straße

Der Standort zwischen Großwelkaer Straße und Gerberberg stellt eine Bauflächenreserve für Klein- und Großwelka dar.

Dieselstraße

Im Bereich der Dieselstraße werden Teilflächen der Kleingärten „Dieselstraße“ bezüglich einer Umnutzung zur Wohnfunktion geprüft. Siehe dazu auch das Kleingartenkonzept der Stadt Bautzen.

Im FNP der Stadt erfolgte noch keine Aussage zur Änderung der Nutzung. Erst nach Prüfung der konkreten Erschließungsbedingungen ist eine Aussage zur Machbarkeit und zur Abgrenzung der Flächen möglich.

Albert-Einstein-Straße 6, ehemaliger Schulstandort

Für den Standort erfolgte die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Baufläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche, entsprechend der Umgebungsbebauung. Der Standort ist für moderne Einfamilienhäuser aber auch für kleine Mehrfamilienhäuser geeignet.

Weinberg an der Talstraße

Der Bereich nördlich der Talstraße wurde bisher größtenteils gärtnerisch genutzt. Etwa die Hälfte der Gärten ist noch bewirtschaftet und weist entsprechende bauliche Anlagen auf. An den Standort grenzen im Norden und Ost Wohnbauflächen im Bestand an. Die neue Ausweisung bewirkt eine Abrundung der in bestehenden Bauflächen.

Großwelka - Gerbersiedlung

Der Bebauungsplanentwurf befindet sich im Verfahren. Die Planung sieht die Neuausweisung von maximal 4 EFH am südlichen Rand der Gerbersiedlung vor. Bestehende Erschließungsanlagen können genutzt werden. Die konkreten Erschließungsbelange werden derzeit im Bebauungsplanverfahren geregelt.

4.5 Potentiale für gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen sind hauptsächlich straßenbegleitend und an den Haupteinfahrten in die Stadt, auf Industriebrachen und Teilen von Kleingartenanlagen – welche einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen – angedacht. Die Standorte, die als besonders geeignet bewertet werden und von denen dann ca. 50% der Flächen zum Wohnen genutzt werden können, sind im Folgenden aufgeführt. Die Priorisierung der Standorte muss festgesetzt werden.

Standorte
Muskauer Straße – Thomas-Müntzer-Straße
Gartenheimweg
K.-Kollwitz-Straße
Dr.-P.-Jordan-Straße – Paulistraße
Am Ziegelwall
Dresdener Straße nördlich S 111
Dresdener Straße – ehemalige Berufsschule
Töpferstraße
Oberkaina

Tab. 12: Standorte mit Potential für gemischte Bauflächen

Muskauer Straße – Thomas-Müntzer-Straße

Die Ausweisung soll eine städtebauliche Aufwertung durch straßenbegleitende Bebauung an diesen Hauptverkehrsstraßen ermöglichen. Entlang der Thomas-Müntzer-Straße müssen die problematischen erschließungstechnischen Bedingungen geklärt werden. Dabei ist insbesondere die Ableitung des Regenwassers zu sichern, da keine öffentlichen Erschließungsanlagen bestehen. Siehe dazu auch das Kleingartenkonzept der Stadt Bautzen.

Gartenheimweg

Die Baufläche übernimmt Pufferfunktionen zum westlich angrenzenden Betriebsstandort von Regiobus. Die Ausweisung soll es den Garteneigentümern ermöglichen, ihr Gartenland perspektivisch auch zu Wohnzwecken zu nutzen.

Käthe-Kollwitz-Straße

Im westlichen Bereich des Standortes wurden durch umfassende Sanierung des Gebäudebestandes öffentliche Verwaltungen konzentriert. In Nebenanlagen haben sich gewerbliche Nutzer angesiedelt. Die weitere Entwicklung als gemischte Baufläche könnte im östlichen Teil u. a. Wohnnutzungen ermöglichen.

Dr.-P.-Jordan-Straße – Paulistraße

Das Potential für eine gemischte Nutzung ist sehr hoch. Das Gelände der ehemaligen Perfecta-Fabrik wurde mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) be-räumt. Die Bindefrist endet im Jahr 2025. Die Fläche ist ebenfalls als Standort einer neuen

Grundschule favorisiert. Ein Grundsatzentscheid zur weiteren Nutzung der Fläche ist notwendig.

Am Ziegelwall

Auf der Brache der ehemaligen Stadtgärtnerei befinden sich noch Garagen und Nebengebäude. Die Fläche fällt leicht nach Nordosten ab, wobei der Abtransport des Regenwassers geklärt werden muss. Bisher konnte dafür keine Lösung erarbeitet werden. Die Belange der angrenzenden Friedhofsnutzung sind zu berücksichtigen.

Dresdener Straße - nördlich S 111

In diesem sollen die Bauflächen, welche durch die geplanten Straßenführungen zur Westtangente begrenzt werden, ebenfalls für Mischnutzungen entwickelt werden.

Bestehende gewerbliche Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die Entwicklung gemischter Bauflächen im Bereich der Querspange der B 96 und zwischen dem Wohnungsbau und der Westumfahrung (nördlich S 111) ist ein langfristiges Planungsziel.

Dresdener Straße 14, ehemalige Berufsschule

Das Areal der ehemaligen Bauberufsschule soll zukünftig gemischt genutzt werden. Der Standort war als Baufläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Schulnutzung wurde aufgegeben. Entsprechend der Umgebung soll der Standort für gemischte Nutzungen zur Verfügung stehen.

Töpferstraße

Im Bereich zwischen der Töpferstraße 2 und der Töpferstraße 22 ist ein Lückenschluss vorgesehen. Die zu Zeit als Parkplatz zwischengenutzte Fläche kann im Sinne des Bebauungsplans zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie ausreichend Stellflächen bebaut werden.

Oberkaina

Die Neusalzaer Straße begleitende ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Neben einer gewerblichen Nutzung trägt der private Standort ein Potential für offene Bauweise zur Wohnnutzung inne. Der Schallschutz ist dabei zu beachten.

diverse städtebauliche Brachen

Laut Brachenkonzept der Stadt Bautzen wurde bei mehreren Brachen eine gemischte Nutzung als Zielstellung definiert. Hierbei handelt es sich um eine Gesamtfläche von ca. 19 Hektar, welche jedoch sehr wahrscheinlich nicht in Gänze zur Verfügung stehen werden.

4.6 Potential Baulücken

In Bautzen gibt es derzeit 121 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 20,2 Hektar. Die Stadt Bautzen hat als Eigentümer nur auf 14 % der Baulücken direkten Einfluss. Der überwiegende Anteil der Baulücken befindet im Privateigentum (z.B. Töpferstraße, Lauenareal). In diesen Fällen soll seitens der Stadt Bautzen auf die Eigentümer zugegangen werden, um das Potential der Grundstücke für eine Wohnbebauung abzufragen bzw. die zukünftigen Nutzungsabsichten abzuklären.

Die Baulücken im Eigentum der Stadt Bautzen unterscheiden sich in ihrer Zweckbestimmung der baulichen Funktion zwischen Wohn- und Mischfunktionen. In Summe stehen somit ca. 2,3 Hektar Fläche für das Wohnen zur Verfügung. Diese sollen verstärkt für die Sicherung des sozialen Wohnungsangebotes genutzt werden. Die größten Potentiale (ehemalig Albert-Einstein-Straße, Dr.-Peter-Jordan-Straße – Paulistraße, Am Ziegelwall) sind in den Kapiteln 4.4 und 4.5 beschrieben.

4.7 Fazit Potentiale Wohnbaustandorte

Ist-Situation

- Bautätigkeit in den letzten 5 Jahren konstant – durchschnittlich 24 EFH pro Jahr, 7 MFH mit 17 Wohnungen – zu niedrig
- keine Standortreserven mehr um Nachfrage zu befriedigen
- Wegzug von Familien welche keinen Wohnstandort finden
- Weniger werdender Zuzug von bauwilligen Familien nach Bautzen, auf Grund mangelnder Standortangebote
- verstärkte Bautätigkeit für Zielgruppe „ältere Menschen“

Trend

- Nachfrage/Bedarf an neu errichteten Wohnungen bleibt hoch (EFH + MFH)
- Bereitstellung von Bauflächen mit Folge der Bautätigkeit, insbesondere für Einfamilienhaussegment, wird sich auf Bevölkerungsentwicklung positiv auswirken
- Verbleib und Zuzug von Einwohnern soll durch Bereitstellung von Bauland mit erreicht werden (Bedarf aber auch u. a. einer hochwertigen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und einer allgemeinen Familienfreundlichkeit)
- gegebenenfalls Umnutzung von Teilflächen aus Kleingartenanlagen (siehe Kleingartenkonzeption) sowie Brachen zur Wohnfunktion
- Bebauung von Baulücken mit Wohnfunktion muss angestrebt werden
- Sicherung der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum für die ältere Menschen in Bautzen und für die Region

5 Immobilienmarkt

5.1 Eigentümerstruktur

- 50,5 % der Wohngebäude und Wohnungen befinden sich im Eigentum juristischer Personen der Privatrechts und öffentlichen Rechts (meist organisierte Wohnungswirtschaft)
- 49,5 % befindet sich im Besitz aller sonstigen Eigentümer
- Eigentümerquote am 9. Mai 2011 mit 20,0 % weit niedriger als in Sachsen mit 33,2 % und in Deutschland mit 45,8 %

Fazit Entwicklung

- Eigentümerquote für ostdeutsche Stadt dieser Größe und Siedlungsstruktur normal

Trend

- Eigentümerquote wird auf niedrigen Niveau zunehmen, jedoch im Vergleich zu Sachsen und Deutschland immer noch weit niedriger liegen

5.2 Miet- und Wohnnebenkosten

Mietpreise

- gemäß 7. Bautzener Mietspiegel lagen Mieten zwischen 4,17 €/m² und 7,22 €/m²
- mit Durchschnittspreis von 5,31 €/m² (Quelle: Immowelt.de, 2015) liegt Bautzen unter dem Durchschnitt von Sachsen (5,51 €/m²)

Nebenkosten

- Wohnnebenkosten lagen 2014 in Bautzen bei 1,72 €/m² (Angabe Mieterbund: 2012 für Ostdeutschland bei 2,22 €/m²)
- seit 1999 (1,49 €/m²) um 23 Cent gestiegen

Fazit Entwicklung

- durchschnittliche Wohnnebenkosten liegen noch unter dem ostdeutschen Niveau
- Preisentwicklung fiel in Vergangenheit niedriger aus als im Deutschlandvergleich
- Wohnnebenkosten stark abhängig von Energiepreisentwicklung

Trend

- Mietpreise werden in Abhängigkeit von gefragten Lagen, Ausstattungsgrad und Wohnungszuschnitt unterschiedlich steigen
- Nebenkosten werden in starker Abhängigkeit von der Entwicklung der Energiepreise weiter steigen
- Netzbetriebskosten sowie Auslastung der Netze werden maßgeblich die Betriebskosten mit bestimmen

5.3 Experteninterviews zum Wohnungsmarkt

Die ergänzenden qualitativen Aussagen zum Bautzener Wohnungsmarkt beschreiben sowohl die momentane Nachfrage als auch sich abzeichnende Entwicklungstrends.

Wohnungsmarkt nach Nachfrage

- Nachfrage besonders nach Wohnraum, der sich ändernden Bedürfnissen angepasst werden kann (u. a. Zuschnitt, Barrierefreiheit)
- Nachfrage nach Wohnungen ab 4 Räumen kann nicht befriedigt werden
- hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnen, immer mit Warteliste
- Ältere wollen gern in ihrer vertrauten Wohnung bleiben und wünschen dann Umbauten (Dusche statt Wanne oder Wanne mit Tür, barrierefreier Zugang zu Balkon oder Terrasse)
- Wunsch nach Wohnungen im 1. Obergeschoss bzw. mit Fahrstuhl
- vornehmlich bei älteren Personen ist das Wohnumfeld wichtiger - medizinische Versorgung, Einkaufsgelegenheiten, mitten drin zu sein ohne zu großen Lärm,
- teilweise Wartelisten auf Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug, wenig freie Wohnungen
- neue Gebäude werden meist schon unter Aspekten der Barrierefreiheit errichtet
- zunehmend Probleme mit Mietern mit psychischer Beeinträchtigung (z. B. Demenz)

Haushalte mit wenig verfügbarem Einkommen

- Nachfrage nach einfachem Wohnraum immer vorhanden und Angebote noch vorhanden
- teilweise Zunahme von Mietern, die ihre persönliche Situation nicht beherrschen (Suchtkranke etc.) und auseinanderdriften von Wünschen und Möglichkeiten,
- Wohnungsgröße und Preis der Wohnungen in Plattenwohngebieten entsprechen oft der Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII
- manche ältere Personen sind auf solche Wohnungen angewiesen (Altersarmut)
- Alleinerziehende mit Kindern müssen oft auf Angebote mit einfachem Wohnraum zurückgreifen

Wohnungsmarkt nach Wohnformen

Wohnungen in Neubauten (max. 10 Jahre) oder sehr gut sanierter Altbau

- in guten Lage besonders großer Nachfragedruck der zur Zeit nicht befriedigt werden kann
- bessere Ausstattung wird grundsätzlich sehr gut angenommen
- hohe Nachfrage bei Gebäuden in sehr guter Lage, bei denen Zuschnitt und Ausstattung zusammenpassen
- Preise bis über 7 Euro je m² für TOP-Wohnungen werden bezahlt

Besser ausgestattete Wohnungen und Wohnungen in beliebter Lage

- zunehmender Trend, hohe Nachfrage
- Lage und Ausstattung (u.a. Parkplatz, Freiflächen, schönes Bad, Balkon, stilvoll gestaltetes Haus) spielen entscheidende Rolle
- jüngere Leute und einkommensstarke Rentnerhaushalte sind zum Teil bereit, mehr Geld für Wohnen auszugeben, auch am Rande ihrer finanziellen Möglichkeiten
- „Rückkehrer“ sind aufgrund ihrer Erfahrung in anderen Regionen eher bereit mehr Geld für „Wohnen“ auszugeben, soweit die Standards stimmen

Einfamilienhäuser

- anhaltender Nachfragetrend nach Bauflächen
- hohe Konkurrenz um Bauwillige mit Umlandgemeinden
- breit gefächerte Wünsche an Bauform, Größe und Ausstattung der Gebäude
- Wunsch nach frei bebaubarem und zusammenhängenden Baugebiet
- energetische Aspekte spielen zunehmende Rolle

5.4 Nachfragegruppen

Über die Betrachtung der Statistiken hinaus ist ein qualitativer und nachfrageorientierter Ansatz für die relevanten Nachfragegruppen in Bautzen von Interesse. Damit kann die voraussichtliche Nachfrage mit dem bestehenden Wohnformangebot abgeglichen werden.

Faktoren zur Typisierung Nachfragegruppen

Die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum wird in hohem Maße durch die soziostrukturellen Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen, aber auch durch individuelle Wohnpräferenzen (Lage, Gebäudetyp) bestimmt. Aus der Kombination dieser Faktoren ergeben sich die spezifischen und relevanten Nachfragegruppen für Bautzen.

Alter

Die Unterscheidung der Nachfragegruppen bezüglich des Alters erfolgt auf Basis des Lebenszyklusmodells. Die jüngeren Haushalte (Starterhaushalte) befinden sich in der Gruppe bis 30 Jahren. Die Familienphase setzt ab einem Alter von 30 Jahren ein und die Seniorenphase mit 65 Jahren. Die Hochaltrigen definieren sich ab einem Alter über 80 Jahren.

- "jüngere Haushalte" in der Altersgruppe bis 30 Jahre
- "Haushalte mittleren Alters" zwischen 30 und 65 Jahren
- "ältere Haushalte" zwischen 65 und 80 Jahren
- "Hochaltrige" über 80 Jahren

Einkommen

Das Einkommen ist ein wesentlicher Hinweis auf die Realisierungschancen der jeweiligen Wohnpräferenzen. Für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage wird im Folgenden zwischen einkommensschwächeren und einkommensstärkeren Nachfragegruppen unterschieden. Ein-

kommensschwächere Nachfragegruppen sind jene, die weniger als 60 % des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens der Gesamtbevölkerung zur Verfügung haben.

Haushaltsgröße

Neben dem Alter ist der Faktor Haushaltsgröße ein strukturierendes Element der Nachfrage. Haushalte unterschiedlicher Größe fragen unterschiedliche Wohnflächen nach. Unterschieden wird zwischen 1- und 2-Personen-Haushalten und familiären Haushalten mit 3 und mehr Personen.

- Einpersonenhaushalt unter 30 Jahre
- Einpersonenhaushalt 30 bis 65 Jahre
- Einpersonenhaushalt 65 bis 80 Jahre
- Einpersonenhaushalt über 80
- Zweipersonenhaushalt unter 30 Jahre
- Zweipersonenhaushalt 30 bis 65 Jahre
- Zweipersonenhaushalt 65 bis 80 Jahre
- Familien/Mehrpersonenhaushalte

Wohnbedürfnisse

Den unterschiedlichen Haushaltstypen lassen sich Wohnbedürfnisse zuordnen, die im Zusammenhang mit dem Alter, der Haushaltsgröße und dem verfügbaren Einkommen stehen. Zur Einordnung wird im Folgenden zwischen kleinen, mittleren und großen Wohnungen unterschieden. Die Wohnungstypen werden dabei durch die Wohnfläche und die Anzahl der Räume bestimmt.

- sehr kleine Wohnungen: 1- bis 2-Raum-Wohnungen bis 45 m²
- kleine Wohnungen: 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen 45 bis 60 m²
- mittlere Wohnungen: 3- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 75 m²
- große Wohnungen: 3- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 75 bis 90 m²
- sehr große Wohnungen: 3 und mehr Räume mit Wohnflächen über 90 m²
- Einfamilienhaus oder Reihenhaushaus mit Wohnflächen über 100 m²

Wohnumfeldbedürfnisse

Neben der Größe und dem Ausstattungs- und Sanierungsgrad der Wohnungen stellen die Lage in der Stadt, das Wohnumfeld und das soziale Umfeld weitere Faktoren für die Nachfrage in den Stadtteilen dar.

Insbesondere Haushalte mit überwiegend niedrigem Einkommen suchen aufgrund des konformen Wohnungsangebotes und des bestehenden sozialen Umfeldes Wohnraum im Geschosswohnungsbau. Haushalte, die Wohnraum oder auch Bauland zur Realisierung ihres Bauwunsches nachfragen, suchen als Neu-Bautzener häufig Neubaustandorte mit einer noch nicht etablierten Einwohnerschaft bzw. sozialem Umfeldes. Integrierte Lagen und Baulücken werden somit auch weiterhin vornehmlich durch „Alt-Bautzener“ selbstgenutzt oder durch Mietobjekte nachgenutzt werden.

Nachfragehaushalte

In Abwägung der Kombination der vorab dargestellten Faktoren ergeben sich 7 spezifische und relevante Haushalte, die Wohnraum in Bautzener nachfragen. Die Nachfragehaushalte können wiederum unterschiedlichen Marktsegmenten zugeordnet werden.

Nachfragerhaushalte*	Trend Entwicklung Anzahl Haushalte	Preissegment/Wohnform			
		preiswertes Wohnen	mittel- preisiges Wohnen	höher- preisiges Wohnen	Wohnen im Eigentum
Jüngere Haushalte Singles, Paare und WGs unter 30 Jahren (z. B. Auszubildende, Starterhaushalte)	↘	●	◐	○	○
Einkommensschwächere Haushalte Singles und Paare, 30 bis 65 Jahre	⇒	●	◐	○	○
Alleinerziehende eine erwachsene Person mit 1 und mehr Kindern	⇒	●	◐	○	○
Familien/Mehrgenerationenwohnen Haushalte mit 3 und mehr Personen	⇒	●	◐	◐	●
Einkommensstärkere Haushalte Singles und Paare, 30 bis 65 Jahre	⇒	○	●	●	●
Jüngere Senioren 65 bis 80 Jahre	↘	●	●	◐	◐
Hochaltrige über 80 Jahre mit erhöhtem Pflegebedarf (ambulant/stationär)	↗	●	◐	◐	○

* Personen m. Behinderung sind in den o. g. Haushalten enthalten

Bedeutung Preissegment/Wohnform für Nachfragegruppe

○ gering (< 10 %) ◐ mittel (10 - 30 %) ● hoch (> 30 -50 %)

Abb. 19: Nachfrage von spezifischen und relevanten Haushalten in unterschiedlichen Marktsegmenten, aus Entwurf Wohnkonzept STEG 2014

Nachfragergruppen des Bautzener Wohnungsmarktes

Die zukünftigen Nachfrager- und Zielgruppen, die für Bautzen eine Rolle spielen, leiten sich aus den Nachfragerhaushalten und deren Nachfrage in den Marktsegmenten ab. Ergänzt wurde noch die Gruppe der Zuzügler. Diese stellt explizit eine Zielgruppe dar, die neben der Wohnungssuche für sich zunächst auch ein passendes soziales Umfeld finden muss.

Nachfragerhaushalte*	Ableitung der Nachfragergruppen	
Jüngere Haushalte Singles, Paare und WGs unter 30 Jahren (z. B. Auszubildende, Starterhaushalte)	Haushalte mit eher niedrigem Einkommen	Zuzügler mit eher niedrigem Einkommen
Einkommensschwächere Haushalte Singles und Paare, 30 bis 65 Jahre		
Alleinerziehende eine erwachsene Person mit 1 und mehr Kindern		
Familien/Mehrgenerationenwohnen Haushalte mit 3 und mehr Personen	Familien mit Kindern	mit eher höherem Einkommen
Einkommensstärkere Haushalte Singles und Paare, 30 bis 65 Jahre	Haushalte mit eher höherem Einkommen	
Jüngere Senioren 65 bis 80 Jahre	Ältere Personen über 65 (auch mit Pflegestufen)	
Hochaltrige über 80 Jahre mit erhöhtem Pflegebedarf (ambulant/stationär)		

* Personen m. Behinderung sind in den o. g. Haushalten enthalten

Abb. 20: Nachfragehaushalte nach Nachfragegruppen

5.5 Künftige Lebens- und Wohnraumansprüche

Preiswertes Wohnen

Das preiswerte Wohnen wird weiterhin eine zentrale Rolle spielen und anteilig künftig sogar an Bedeutung gewinnen. Dabei werden Entwicklungen wie die mögliche steigende Altersarmut und die relativ niedrigen anerkannten Wohnkosten für Transferempfänger immer wieder neu immobilienwirtschaftlich zu bewerten sein.

Insbesondere durch die Bautzener Großvermieter wird auch künftig ein ausreichendes Angebot mit preiswerten, insbesondere kleinen Wohnungen sicher zu stellen sein. Hierbei muss von Seiten der Stadt Bautzen vor allem für ein attraktives Wohnumfeld und eine gut funktionierende Infrastruktur gesorgt und somit die Bautzener Großvermieter bei ihrer Aufgabe unterstützt werden.

Nachfragergruppen

- Haushalte mit eher niedrigem Einkommen
- Familien mit Kindern
- Zuzügler mit eher niedrigem Einkommen
- Ältere Personen über 65 (auch mit Pflegestufen)

Mittel- bis höher preisiges Wohnen

Auch künftig wird dieses Marktsegment eine relativ hohe Stabilität sowohl hinsichtlich der Nachfrage als auch in Bezug auf das Wohnungsangebot auszeichnen. In stärker nachgefragten zentralen Wohnlagen bei den Baustrukturtypen 1 (Vorindustriell) und 6 (Villenviertel), kann es zu einem weiteren Preisanstieg kommen. Weiterhin werden ein hoher Sanierungsgrad sowie eine hochwertigere Ausstattung der Wohnungen nachgefragt sein.

Nachfragergruppen

- Familien mit Kindern
- Zuzügler mit eher höherem Einkommen
- Haushalte mit eher höherem Einkommen
- Ältere Personen über 65 (auch mit Pflegestufen)

Wohnen im Eigentum

Die Nachfrage wird zukünftig, vor allem vor dem Hintergrund der derzeitigen Zinspolitik, weitgehend konstant bleiben bzw. leicht steigen, da Eigentum weiterhin als Element der Vermögensbildung von Bedeutung sein wird. Hierfür müssen jedoch entsprechende Angebote geschaffen werden. Hierbei ist das Einfamilienhaus als Wohnform insbesondere für Familien erstrebenswert und für die Region typisch. Aber auch für das Wohneigentum im Mehrfamilienhaus gilt es Angebote zu schaffen, denn mit der Bedienung der Nachfrage kann für Bautzen die Abwanderung ins Umland verhindert, als auch der Zuzug Bauwilliger gewährleistet. Baulandangebote werden sowohl als neue ausgewiesene Baugebiete (vorwiegend freistehende Eigenheime) sowie als integrierte Standorte (Lückenbebauung, Stadthäuser, Reihenhäuser) nachgefragt sein.

Nachfragergruppen

- Familien mit Kindern
- Zuzügler mit mittleren und eher höherem Einkommen
- Haushalte mit mittleren und eher höherem Einkommen

Seniorenwohnen

In Bautzen wird es zukünftig eine weiter steigende Nachfrage nach altersfreundlichen und Pflegewohnformen geben. Das Segment des Seniorenwohnens wird zukünftig insbesondere durch einen Anstieg der Zahl der über 80-jährigen geprägt sein. Senioren werden in allen Preissegmenten Wohnraum nachfragen. Ein zunehmend wichtiger Bereich ist aber auch hier das preiswerte barrierefreie Wohnen. Insbesondere die Zahl der Pflegebedürftigen und die Pflegeintensität nehmen zu.

Nachfragergruppen

- Ältere Personen über 65 (auch mit Pflegestufen)

6 Fazit

In den letzten Jahren hat Bautzen in bedeutendem Umfang an Wohn- und Lebensqualität gewonnen. Die wichtigsten Weichenstellungen dabei waren:

- die städtebaulich hochwertige Sanierung der historischen Altstadt
- die Wiederbelebung der Innenstadt mit:
 - weitgehend intakten Geschäftsstraßen,
 - gute Konsummöglichkeiten (Altstadt, Kornmarkt-Center, Kornmarkthaus)
 - einer vielfältigen Kulturszene mit Theater, Museen und Galerien,
 - einer interessanten Kneipenszene mit historischem und kulturellem Hintergrund
 - einem vielschichtigen Vereinsleben in der Stadt und ihren Stadtteilen
- die Sanierung und Wohnumfeldverbesserung großer Wohngebiete
 - Die großen Wohngebiete Gesundbrunnen und im Bereich der Dr.-Salvador-Allende-Straße sind mit mehr als einem Drittel der Einwohner nach wie vor ein bedeutender Sektor des Wohnungsmarktes. Das äußere Erscheinungsbild der großen Wohngebiete hat sich durch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung deutlich positiv gewandelt.
- die Umgebung der Stadt mit ihrem Potenzial für Naherholung, Sport und Freizeit

In der Folge hat Bautzen einen überaus attraktiven, vielfältigen, lebendigen und funktionierenden Wohnungsmarkt. Sie kann durch ihre gewachsene und erhaltene Siedlungsstruktur alle Wohnformen und -größen für jede Sozial- und Altersgruppe anbieten. Dies gilt es zu sichern und auszubauen. Individuelle Wohnbedürfnisse und Wohnerlebnisse können beispielsweise in den Quartieren der Altstadt, der Innenstadt oder in neuen Baugebieten verwirklicht werden.

Diese Kompaktheit und Angebotsvielfalt macht Bautzen neben seiner räumlichen Lage auch für Zuzügler über das eigene Umfeld hinaus attraktiv. Die Stadt sollte sich künftig verstärkt darauf konzentrieren, junge Familien und einkommensstarke Haushalte besonders durch die Ausweisung von EFH-Standorten langfristig an Bautzen zu binden.

Trotz des bisherigen Rückbaus von ca. 1.500 WE seit 1999, wird weiterhin die Notwendigkeit bestehen, vereinzelt nicht benötigten und nicht marktgerechten Wohnraum vom Markt zu nehmen. Der Rückbau muss dabei die Schaffung einer städtebaulich stabilen Situation der betroffenen Stadtteile zum Ziel haben.

Die großen Wohnungsunternehmen werden auch künftig die Hauptlasten des demografischen und sozialen Anpassungsprozesses im Wohnraum tragen und leisten müssen. Hierbei müssen sie seitens der Stadt Bautzen, z. B. durch die Gewährleistung einer funktionierenden städtischen Infrastruktur, der Ausnutzung vorhandener Fördermöglichkeiten und ein aktives Werben für die Stadt Bautzen als Wohn- und Lebensstandort (Stadtmarketing) unterstützt werden.

Neben den immobilienwirtschaftlichen Aspekten wird auch die Betreuung/Begleitung von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen sowie der zunehmenden älteren Bevölkerung zu organisieren sein.

Um auch künftig der Nachfrage der Bautzener Nachfragergruppen gerecht zu werden, besteht insbesondere Handlungsbedarf in folgenden Themenfeldern:

- weitere Sanierung und marktgerechte Modernisierung bzw. Umbau der bestehenden Bausubstanz
- Bereitstellung von Bauflächen für den Neubau im Bereich der Einfamilienhäuser und kleinerer Mehrfamilienhäuser
- Sicherung eines ausreichenden Angebotes von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensklassen bei allen Baustrukturtypen bzw. in allen Bereichen der Stadt
- Sicherung eines ausreichenden Angebotes altersgerechter / barrierefreier Wohnungsneu/Umbau

7 Konzeption

Folgende Konzeptionen und Erhebungen wurden in das Fachkonzept mit einbezogen:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bautzen; 2014
- Leitbild 2030+
- Flächennutzungsplan der Stadt Bautzen; 2018
- Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose der Stadt Bautzen; 2019
- 7. Bautzener Mietspiegel; 2018
- Brachenkonzeption; 2019
- Kleingartenkonzeption; 2019

7.1 Stadtentwicklungspolitische und wohnungspolitische Ziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse des Wohnungsmarktes, den übergeordneten Planungen und Konzepten werden Ziele und Strategien für die Entwicklung des Wohnungsmarktes formuliert und zusammengefasst. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Entwicklungen beeinflussen dabei die künftige Nachfrage und somit die Ausrichtung der Ziele und Strategien wesentlich.

Die für die Stadt Bautzen in den nächsten Jahren übergeordneten Ziele sind:

- Steigerung der Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Bautzen durch die nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes
- Bereitstellung von Bauflächen für den Neubau als eine Grundlage für den Zuzug vor allem junger Familien
- Vorhaltung eines guten sozialen Wohnungsangebotes
- stetige Ausrichtung auf zukünftige Nachfrager- und Zielgruppen
- aktive Unterstützung bauwilliger Dritter durch die Stadt Bautzen durch entsprechende Beratung, schnelle und qualitativ hochwertige Verwaltungsarbeit, sowie Ausweisung von Fördergebieten und Akquirierung/Weitergabe von Mitteln der Bund-Länder Städtebauförderung

7.2 Schwerpunktthemen

Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich Wohnen:

- Anpassung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsstruktur an die aktuellen Anforderungen und den zukünftigen Bedarf
- marktgerechte und siedlungsstrukturverträgliche Angebote am Grundstücks- und Wohnungsmarkt (EFH-Standorte)
- Erhalt und Qualitätssicherung der Funktionen und Einrichtungen (Kindergärten, Bildung, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Verwaltung, Infrastruktur, Handel und Dienstleistung)
- Rückbau von nicht mehr marktfähiger Wohn- und Gewerbebebauung,
- Nutzen der Potenziale aus Lagegunst und gewerblicher Entwicklung für Wohnungsmarktkonsolidierung
- Nachnutzung von Baulücken und Brachen
- Erhalt und Verbesserung der Wohnumfeld-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität (Orts-, Stadt- und Landschaftsbild, Kultur, Stadt- und Stadtteilkultur, Grünanlagen, Sport- und Spielplätze etc.)
- Wohn- und Lebensstandort für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen; eine besondere Berücksichtigung erfahren dabei jüngere Familien
- Unterstützung der Schaffung von Mehrgenerationswohnen
- Quantitativer und qualitativer Ausbau des Wohnens für ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen durch Nutzung vorhandener Infrastruktur und oberzentraler Funktionen für die Region
- energetische Sanierung und energieeffizienter Neubau, unter Prüfung des Einsatzes erneuerbarer Energien und Fernwärme
- Vergabe zur Realisierung von Wohnstandorten mithilfe von Konzeptwettbewerben

7.3 Maßnahmen im Bereich Wohnen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden für die gebietsbezogene Maßnahme transformiert. Priorisierte Maßnahmen sind **fett** hervorgehoben.

Typ 1 – Gebiet Innenstadt, Seidau

	<p>Nachfrager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuzügler aller Einkommensklassen ▪ Haushalte aller Einkommensklassen ▪ Ältere Personen über 65 (auch mit Pflegestufen)
Ansatz	Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes
Angebotsanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ laufende Instandhaltung steht im Vordergrund ▪ Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Nutzung von Baulücken und individuelle Neubauten ▪ individuelle Ausstattungsverbesserung ▪ mittelfristig energetische Aufwertung teilsanierter Bestände ▪ Errichtung kleinerer barrierefreier Wohneinheiten ▪ Angebote im Bereich sozialer Wohnungsbau fördern ▪ Wohnformangebote für die Gruppe 60+ schaffen (alteneigneter Wohnraum) ▪ Wohnumfeldmaßnahmen (Spiel- und Erholungsflächen erhalten bzw. ergänzen, Barrierefreiheit verbessern)
Umsetzung/ Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potential der Programme der Städtebauförderung umsetzen

Historische Altstadt

1. **Nachverdichtung der vorhandenen Baulücken (z. B. Hintere Reichenstraße, Siebergasse)**
2. **bedarfsgerechter Neubau und Sanierung von Wohnraum unter Beachtung konkreter gewerblicher Nutzungen**
3. Ausbau der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

4. Maßnahmen zur nachhaltigen Stabilisierung der Wohn-, Dienstleistungs- und Tourismusfunktion

östlich und südlich der Kernstadt, innerhalb der äußeren Stadtmauer/Wallanlagen

5. **Nachverdichtung der vorhandenen Baulücken mit Misch- oder Wohnfunktion (z.B. Töpferstraße, Kurt-Pchalek-Straße)**
6. **Lauenareal für gemischte Nutzung aktivieren**
7. Stabilisierung der Wohnfunktion einschließlich innenstadtrelevanter Gewerbenutzungen
8. Verbesserung des Wohnumfelds sowie der wohnungsnahen Versorgung und Infrastruktur
9. Rückbau nur in Einzelfällen aufgrund der stark mangelnder Bausubstanz
10. Aufwertung der Innenhöfe und Begrünung je nach örtlicher Raumstruktur
11. Erhalt und gegebenenfalls Ertüchtigung und Ausbau der Grün-, Frei- und Spielflächen

Seidau

12. Nachverdichtung der vorhandenen Baulücken (z.B. Saidauer-Straße)

Typ 2 – Gebiet Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

	<p>Nachfrager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuzügler mit mittleren und eher höherem Einkommen ▪ Haushalte mit mittleren und eher höherem Einkommen ▪ Junge Familien mit mehreren Kindern
Ansatz	Ausbau des Angebotes
Angebotsanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung und gegebenenfalls Realisierung neuer Wohnbau-standorte ▪ zulassen von EFH und MFH ▪ alters- und familienfreundliche Entwicklung des Wohnumfeldes ▪ bauliche Aufwertung der vorhandenen Bestände ▪ mittleres Mietpreissegment etablieren
Umsetzung/ Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aktive Bewerbung durch die Stadt Bautzen ▪ Priorisierung der notwendigen Arbeiten in der Stadtverwaltung

Herrenteichsiedlung, Humboldthain, Dieselstraße

13. Prüfung der Teilumnutzung Kleingartenanlage „Dieselstraße“ zur Wohnfunktion

14. Abrundung der Siedlungsbereiche durch ergänzende Randbebauung

südlich Czornebohstraße bis zu den Bahngleisen

15. weitere Gebäudesanierungen und Wohnumfeldverbesserung

16. zum Teil Ersatz gewerblicher Nutzungen durch Wohnen

17. möglicher Rückbau der Altsubstanz in Einzelfällen bei Ersatz mit Wohnneubau

nördlich Czornebohstraße, Spittelwiesenweg bis Lohrstraße

18. Prüfung der Teilumnutzung von Kleingartenanlagenflächen zum Wohnen

19. Eigentümer des ehemaligen Kasernenkomplexes bei notwendiger Bauleitplanung mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohnstandortes unterstützen

20. Schließung von Baulücken – Nachverdichtung

21. Verbesserung des Wohnumfelds

Typ 3 + 4 –Plattenbau Gebiete Gesundbrunnen, Allend-Viertel, teilweise Ost- und Westvorstadt

	<p>Nachfrager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushalte mit eher niedrigem und mittleren Einkommen ▪ Zuzügler mit eher niedrigem und mittleren Einkommen ▪ Ältere Personen über 65 (auch mit Pflegestufen)
Ansatz	Erhalt des preiswerten Wohnraumbestandes
Angebotsanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bauliche Aufwertung und Nachnutzung der Bestände ▪ Schaffung von Sozialwohnungen mit nichtstandardisierten, zeitgemäßen Grundrissen und modernen Ausstattungsmerkmalen entsprechend der Nachfrage ▪ zusätzliche altersfreundliche Wohnungsangebote durch altengerechte Wohnungsanpassungen schaffen ▪ alters- und familienfreundliche Entwicklung des Wohnumfeldes ▪ Ergänzendes zielgruppenorientiertes Angebot an Service- und Dienstleistungsangebot für ältere Menschen ▪ Prüfung, ob Rückbau nicht mehr marktgerechter Bausubstanz erforderlich ist ▪ Ausweisung von EFH - Gebieten zur Durchmischung bereitstellen ▪ Neubau/Bauflächen auch für MFH (Typ Stadtvillen) in integrierten Lagen für den sozialen Wohnungsbau ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Unterstützung der baulichen Anpassung durch Programme der Städtebauförderung ermöglichen ▪ Erhalt und Anpassung der Infrastruktur
Umsetzung/ Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau bzw. Verstetigung eines Quartiermanagements ▪ weitere Unterstützung durch Programme der Städtebauförderung ermöglichen ▪ Aktivierung weiterer Baulücken und Standorte

Gesundbrunnen

- 22. zielgruppenorientierter Wohnungsneubau für EFH oder kleine MFH an der Albert-Einstein-Straße**
- 23. weitere Umbau und Sanierung vom Wohnungsbestand mit zeitgemäßen Grundrissen und modernen Ausstattungsmerkmalen**
- 24. Erhalt der Infrastruktur und Aufwertung des Wohnumfelds**
- 25. Aufwertung des Geländes der Skaterbahn**
- 26. Aufwertung des Geländes nördlich Otto-Nagel-Straße**
27. Schaffung nachgefragter und zielgruppenorientierter Wohnnutzungen im Rahmen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- bzw. gemischten Bauflächen
28. Förderung der Durchmischung der sozialen Strukturen
29. Abstimmung mit Eigentümern sowie Ver- und Entsorgern zu potenziellem Rückbau als mittelfristige und langfristige Option bei weiter sinkendem Bedarf
30. Verbesserung / Sanierung Wegeinfrastruktur zum Erholungsgebiet Stausee
31. Steigerung der Wohnqualität durch Errichtung von weiteren Lärmschutz zur Bundesautobahn A4 hin

südlich Dresdner Straße bis zur Bahn

32. Sanierung möglichst für differenzierte Nachfraggruppen (z. B. Grundrissveränderungen, Aufzugsanbau)
33. Gestaltung des Wohnumfeldes
34. Nachverdichtung

Zwischen Muskauer Straße und Stieberstraße

- 35. Sicherung der Erschließung als Voraussetzung der Realisierung des Wohnpotentials „Am Ziegelwall“**
- 36. Prüfung Schaffung von straßenbegleitender Mischfunktion an südlicher Seite der Muskauer Straße**
37. Erhalt der Nahversorgung
38. Sanierung möglichst für differenzierte Nachfragegruppen (z. B. Grundrissveränderungen, Aufzugsanbau)
39. Ausbau der teilweisen guten Aufenthaltsqualität

„Allende Viertel“

- 40. Schaffung von marktgerechten Angeboten für differenzierte Nachfragegruppen (z. B. Grundrissveränderungen, Aufzugsanbau) durch Sanierung**
- 41. Prüfung weitergehende Rückbau als mittelfristige Option bei sinkendem Bedarf**
42. Stabilisierung der Wohnfunktion

**Typ 5 – Gebiet nachindustriell gemischte Gebiete, Südvorstadt,
teilweise Westvorstad, Nordostring**

	<p>Nachfrager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushalte mit eher niedrigem und mittleren Einkommen ▪ Zuzügler mit eher niedrigem und mittleren Einkommen
Ansatz	Anpassung an Nachfragegruppen
Angebotsanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauten in integrierten Lagen ▪ Instandhaltung der Bestände ▪ zusätzliche Wohnungsangebote durch Abrundung der Wohnquartiere schaffen ▪ niedriges und mittleres Mietpreissegment mit stabilen Mietpreisen etablieren ▪ familienfreundliche Entwicklung des Wohnumfeldes (öffentlich und privat) ▪ Prüfung, ob Rückbau nicht mehr marktgerechter Bausubstanz erforderlich ist
Umsetzung/ Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen zu angrenzenden Wohnbereichen unterstützen ▪ Bauflächen für Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhausneubauten bereit stellen ▪ Attraktivität der Wohnquartiere durch bauliche Abrundung und Wohnumfeldmaßnahmen erhöhen ▪ Aktivierung weiterer Baulücken und Standorte

zwischen Kupferhammer, J.-Gagarin-.Straße, Muskauer Straße, Stadtwall

43. Entwicklung Baulücke Flinzstraße zum Wohnen

44. Entwicklung Potential Talstraße zum Wohnen

45. Erhalt und Stabilisierung der Wohnfunktion

46. Nachnutzung der vorhandenen gemischten Bauflächen an der Spreegasse und Kupferhammer

westlich Neusalzaer Straße

47. Prüfung der (teilweisen) Umnutzung von Kleingartenanlagenflächen zur Wohnnutzung

- 48. Nutzung vorhandener Baulücken für Wohnen
- 49. Abrundung der Bereiche mit Wohnfunktion bei gemischten Bauflächen (Preuschwitzer Straße, Dresdner Straße und Zeppelinstraße/Wilthener Straße)
- 50. Aufwertung der öffentlichen Räume mit Aufenthaltsfunktion

östlich Neusalzaer Straße

51. erheblicher Sanierungsaufwand in den Wohnbereichen sowie der Wohnumfeldgestaltung

- 52. Abrundung der Bereiche mit Wohnfunktion
- 53. Rückbau in Einzelfällen
- 54. vorausgesetzt Grundstücksfreigabe seitens Deutsche Bahn teilweise Entwicklung des Güterbahnhofsgeländes mit Mischfunktion

nördliche Neustadt, nördlich Dresdener Straße bis Gemarkung Rattwitz und BundesautobahnA4

- 55. Stabilisierung der Wohnfunktion in den Mischlagen durch Sanierung und Baulückenschließung
- 56. Verbesserung des Wohnumfeldes
- 57. Rückbau nur in Einzelfällen

Typ 6 – Gebiet Villenviertel

	Nachfrager <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuzügler mit eher höherem Einkommen ▪ Haushalte mit eher höherem Einkommen ▪ Ältere Personen über 65
Ansatz	Qualifizierung des Wohnungsangebotes
Angebotsanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ laufende Instandhaltung steht im Vordergrund ▪ individuelle und hochwertige Ausstattungsverbesserung ▪ individuelle Wohnformen anbieten ▪ mittelfristig energetische Aufwertung teilsanierter Bestände ▪ individuelles Wohneigentum anbieten
Umsetzung/ Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung durch Beratungsangebote für energetische Sanierung

58. Baulücke ehemals Perfecta-Fläche mit Mischfunktion entwickeln

59. Brache „Schlachthofstraße“ in Funktion bringen (siehe Brachenkonzept)

60. Nachverdichtung - Schließung vorhandener Baulücken

61. weitere Gebäudesanierung, im Einzelfall Neubau

62. Einzelmaßnahmen zur Verbesserung von Wohnumfeld und Infrastruktur

63. vereinzelter Rückbau nur aufgrund schlechter Bausubstanz

64. Erhalt der städtebaulichen und baulichen Strukturen durch Stabilisierung der Wohnfunktion

Typ 7 - Gebiet ländlicher Raum

	<p>Nachfrager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Familien mit Kindern ▪ Haushalte mit mittleren und eher hohem Einkommen ▪ Zuzügler mit mittleren und eher hohem Einkommen
Ansatz	Anpassung des Wohnungsangebotes an Generationenwechsel
Angebotsanpassung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung und gegebenenfalls Realisierung neuer Wohnbaustandorte ▪ Neubauten in Siedlungslagen ▪ bauliche Instandhaltung der Bestände ▪ altersfreundliche Bestände durch altengerechte Wohnungsanpassungen schaffen
Umsetzung/ Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zentrale ländliche Ortslagen (z. B. Kleinwelka) verstärkt unterstützen und entwickeln ▪ Prüfen der Nachfrage wohnortnaher Dienstleistungen und Angebote (z. B. Grundversorgung, ÖPNV) ▪ Förderungen für die Bestandssanierung bereit stellen, Beratung für Eigentümer und Interessenten (LEADER-Regionalmanagement)

Nadelwitz, nördlich B 6 bis Thomas-Müntzer-Straße und BAB A 4

- 65.** langfristiger Sanierungsbedarf der Wohngebäude
- 66.** langfristige, bedarfsabhängige Entwicklung der gemischten Bauflächen an der Verlängerung der Baschützer Straße und an der Thomas-Müntzer-Straße
- 67.** Entwicklung brachliegender Flächen

Burk

- 68.** Erhalt des Wohnungsbestandes
- 69.** Steigerung der Wohnqualität durch Errichtung von weiteren Lärmschutz zur Bundesautobahn A4 hin

Teichnitz, Neuteichnitz, Neumalsitz, Bereich an der Hummel

70. Entwicklung nur durch Nachverdichtung

Oberkaina, Boblitz

71. wohnungsnaher Versorgung und Infrastruktur

72. weitere Besiedelung und Erschließung des Plangebietes

Niederkaina, Basankwitz

73. Maßnahmen zur nachhaltigen Stabilisierung der Wohnfunktion

74. Sicherung des ausgewogenen Verhältnisses von wohn-, landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen

Stiebitz,

75. zeitnahe Prüfung und Entscheidung zur Entwicklung des Wohnungsbaustandortes Rattwitz und gegebenenfalls Ausweisung eines Ersatzgebietes

76. Steigerung der Wohnqualität durch Errichtung von weiteren Lärmschutz zur Bundesautobahn A4 hin

77. Errichtung eines Spielplatzes

78. Sicherung der Nahversorgung

79. weitere Entwicklung gemischter Nutzungen

Salzenforst, Schmochtitz, Oberuhna (Niederuhna), Bolbritz, Löschau, Bloaschütz, Döberkitz, Temritz)

80. Entwicklung von Wohnnutzungen durch Nachverdichtung

81. Sanierung der bestehenden Bausubstanz und prägenden Bebauung

82. Wohnumfeldverbesserung

Kleinwelka, Großwelka, Kleinseidau, Lubachau

83. Entwicklung des Areals der „Schwesternhäuser“ in Kleinwelka

84. Realisierung des Wohnungsbaustandort in Großwelkaer Straße

85. Baulücken schließen

86. Sanierung und Reduzierung des Leerstandes im Kernbereich in Kleinwelka

Auritz

87. Nachverdichtung

8 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1.	Anpassung des Wohnungsbestands an aktueller Anforderungen und künftigen Bedarf	Entwicklung von innerörtlichen Flächen für eine nachfragegerechte Wohnbebauung, erhöhte Nachfrage nach kleineren und alteneigneten Wohnungen, Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Wohnstandorte, Schaffung von Mehrgenerationen-Wohnen	Brachen, Kleingarten, Verkehr, Soziales, Finanzen
2.	Schaffung marktgerechter und siedlungsverträglicher Angebote am Grundstücks- und Wohnungsmarkt	Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung des Wohnumfeldes, Konsolidierung des Wohnungsmarktes, Vorhalten ausreichend geeigneter Flächen	Brachen, Kleingarten, Grün, Verkehr, Soziales, Finanzen,
3.	Erhalt und Qualitätssicherung der Funktionen und Einrichtungen (Kita, Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Infrastruktur)	Sicherung des Funktionserhalts und der Attraktivität des Wohn- und Versorgungsstandortes, Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs, Erhalt der Entwicklungspotentiale	Brachen, Kleingarten, Verkehr, Soziales, Finanzen, Wirtschaft, Energie, Grün, Infrastruktur
4.	Prüfung Rückbau von nicht mehr marktfähiger Wohn- und Gewerbebebauung	möglicher Rückbau von nicht mehr zu nutzen Wohn- und Gewerbebaum, Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten, Konsolidierung des Wohnungsmarktes, Möglichkeit zur Anpassung der Infrastruktur	Brachen, Verkehr, Soziales, Finanzen, Grün, Infrastruktur
5.	Nachnutzung von Brachen und Baulücken	Nachverdichtung im Innerstädtischen Bereich, Anfragen an Eigentümer, Schaffung von Angeboten und Ausnutzung des Potentials	Marketing, Soziales, Finanzen, Grün, Infrastruktur
6.	Erhalt und Verbesserung der Wohnumfeld-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität	Schaffung von Grünbereichen und Rückzugsmöglichkeiten im Innenstadtbereich, bedarfsgerechte Bereitstellung von Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten, Sicherung der Grundversorgung	Brachen, Kleingarten, Verkehr, Soziales, Finanzen, Wirtschaft, Grün, Infrastruktur
7.	Wohn- und Lebensstandort für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen mit besonderer Würdigung junger Familien	flexible Wohnangebote, differenzierter Wohnungsbau, Wohnangebote für junge Familien, Wohnformangebote für die Gruppe 60+, Erhalt der Infrastrukturen	alle anderen

Tab. 13: Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

9 maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden

Name	Bereich	Funktion
Frau Naumann	Stadtverwaltung Bautzen Dezernat II – Bauwesen	Bürgermeisterin für Bauwesen
Herr Weber	Stadtverwaltung Bautzen Bauverwaltungsamt	Amtsleiter
Frau Uhlig	Stadtverwaltung Bautzen Bauverwaltungsamt	Abteilungsleiterin Stadtplanung
Katja Eberhardt	Stadtverwaltung Bautzen Bauverwaltungsamt	Abteilungsleiterin Vergabe/ Förde- rung Städtebau
Herr Groß	Stadtverwaltung Bautzen Amt für Bildung und Soziales	Amtsleiter
Herr Hennig	Stadtverwaltung Bautzen Stabsstelle Stadtentwicklung	Referent
Frau Wolf	Stadtverwaltung Bautzen Stabsstelle Statistik	Referentin
Herr Ebermann	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadtverwaltung Bautzen	technischer Betriebsleiter
Herr Hempel	Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG	Vorstand
Frau Thiel	Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG	Vorstand
Herr Hassa	Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG	Vorstand
Herr Glück	Wohnungsgenossenschaft Aufbau Bautzen eG	Vorstand
Frau Bartsch	Wohnungsgenossenschaft Aufbau Bautzen eG	Vorstand
Frau Schönherr	Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH	Geschäftsführerin
Frau Knobus	Mieterverein Ostsachsen e. V.	Vorsitzender
Herr Kummer	Haus und Grund Bautzen e. V.	Vorsitzender
Herr Asche	Asche-Immobilien GmbH	Geschäftsführer
Herr Hegewald	Maklerbüro Hegewald	
Herr Anders	Immobilien-Anders	Geschäftsführer

Tab. 14: Maßgeblich am Fachkonzept mitwirkende Personen

10 Beratungs- und Finanzierungsmöglichkeiten

Die nachfolgend aufgeführten Fördermöglichkeiten und zinsverbilligten Darlehen stellen eine Auflistung zum Stand Mai 2019 dar.

■ Kauf

KfW-Wohneigentumsprogramm
Darlehensförderung für Kauf oder Bau von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
Weitere Informationen: www.kfw.de

■ Neubau

Energieeffizient Bauen
Darlehensförderung für Kommunen, kommunale Unternehmen, Wohnungsgesellschaften und andere Bauherren und Käufer (Selbstnutzer und Vermieter) sowie Contracting-Geber von energieeffizienten Wohnungsneubauten als KfW-Effizienzhaus oder Passivhaus.
Weitere Informationen: www.kfw.de

■ Umbau

Altersgerecht Umbauen
Modernisierungsmaßnahmen, zur Reduzierung von Barrieren, Wohnkomfort erhöhen oder in Einbruchschutzmaßnahmen investieren
Weitere Informationen: www.kfw.de

■ Sanierung / Modernisierung

Modernisieren und Sanieren
Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP), Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP), Stadtumbau Ost (SUO), Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP), Soziale Stadt (SSP) sowie Kleine Städte und Gemeinden (KSP): Förderung konkreter baulicher Sanierungsmaßnahmen (meist äußere Gebäudehülle) innerhalb der förmlich festgelegten Fördergebiete
Weitere Informationen: <i>Stadtverwaltung Bautzen, Bauverwaltungsamt</i>
www.staedtebaufoerderung.info

<p>Energieeffizient Sanieren</p> <p>Darlehensförderung zur energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden und Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur, Ergänzung durch Fördermittel für die Sanierung für Privatpersonen und für die Baubegleitung.</p> <p>Weitere Informationen: <i>www.kfw.de</i></p>
<p>KfW-Effizienzhaus Denkmal</p> <p>Darlehensförderung je Wohneinheit zur Sanierung von Denkmälern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz, Ergänzung durch Fördermittel für die Sanierung für Privatpersonen und für die Baubegleitung</p> <p>Weitere Informationen: <i>www.kfw.de</i></p>
<p>Erhöhte steuerliche Abschreibung</p> <p>Kapitalanleger können 8 Jahre 9 %, 4 Jahre 7 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten nach § 7h EStG (Sanierungsabschreibung für Immobilien) steuerlich geltend machen. Zusätzlich werden 50 Jahre 2,0 % auf die Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare Afa) angerechnet.</p> <p>Eigennutzer können 10 Jahre 9 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten (Sanierungsaufwand) gem. § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) ansetzen.</p> <p>Voraussetzung Gebäude liegt in förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Städtebauförderung und sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB liegt vor</p> <p>Weitere Informationen: <i>Stadtverwaltung Bautzen, Bauverwaltungsamt, Abteilung Verwaltung</i></p>
<p>Erhöhte steuerliche Abschreibung - Denkmale</p> <p>Kapitalanleger können 8 Jahre 9 %, 4 Jahre 7 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten gem. § 7i EStG (Denkmalabschreibung für Immobilien) steuerlich geltend machen. Zusätzlich werden 50 Jahre 2,0 % auf die Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare Afa) angerechnet.</p> <p>Eigennutzer können 10 Jahre 9 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten (Sanierungsaufwand) gem. § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale) ansetzen.</p> <p>Voraussetzung es liegt eine Bestätigung der Maßnahmen durch die Untere Denkmalenschutzbehörde vor</p> <p>Weitere Informationen: <i>Stadtverwaltung Bautzen, Bauverwaltungsamt, Abteilung Verwaltung</i></p>

11 Glossar

Abhängigkeitsquotient

Der Quotient stellt den Personenkreis der wirtschaftlich abhängigen Altersgruppen (Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr im erwerbsfähigen Alter sind) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Ein Wert von beispielsweise 78,9 besagt, dass auf 100 potenziell erwerbsfähige Personen 78,9 Personen entfallen, die sich nicht im erwerbsfähigen Alter befinden. In den Industriestaaten geht man auf Grund der meist längeren Ausbildungszeiten häufig von einem erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren aus.

Altenquotient

Anteil der Einwohner, die 65 Jahre und älter sind, bezogen auf die erwerbsfähigen Einwohner im Alter von 20 bis 64 Jahren. Der Wert von 48,9 (Jahr 2017) sagt zum Beispiel aus, dass 100 Personen im erwerbsfähigen Alter 48,9 Senioren gegenüberstehen. Der Indikator gibt Anhaltspunkte, in welchem Umfang der erwerbsfähigen Bevölkerung Versorgungslasten für die ältere Generation auftreten können. In Bautzen sind steigt der Wert seit ca. 20 Jahren stetig an.

Durchschnittsalter

Durchschnittliches Lebensalter aller Einwohner. In einer Zeitreihe gibt der Indikator einen ersten Hinweis auf den Fortschritt des Alterungsprozesses der Bevölkerung. Eine weitergehende Interpretation ist in Kombination mit anderen Indikatoren (z. B. Altenquotient) möglich. Das Durchschnittsalter ist in Bautzen seit 20 Jahren stetig gestiegen.

Expansionsphase

Paare bekommen Kinder, die Familie vergrößert sich. Die Familie ist relativ flexibel bezüglich des Wohnortes. Wünsche zur Wohnform werden konkretisiert.

Jugendquotient

Anteil der unter 20-Jährigen bezogen auf die erwerbsfähigen Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren. Der Wert von 30 (Jahr 2017) besagt beispielsweise, dass auf 100 potenziell erwerbsfähige Personen 30 Kinder und Jugendliche kommen. Der Indikator gibt Anhaltspunkte, in welchem Umfang der erwerbsfähigen Bevölkerung Versorgungslasten für die jüngere Generation auftreten können. In Bautzen ist der Wert bis zum Jahr 2010 gefallen. Seitdem steigt er wieder an, d.h. dass es pro potenziell erwerbsfähige Person mehr Kinder und Jugendliche gibt.

Medianalter

Ist das Lebensalter, das die nach dem Alter geordnete Bevölkerung in zwei gleich große Gruppen teilt: Die Hälfte der Bevölkerung ist jünger als das Medianalter, die andere Hälfte ist älter. Im Gegensatz zum Durchschnittsalter werden Verzerrungen durch Extremwerte vermieden. Das Medianalter ist in Bautzen seit 20 Jahren stetig gestiegen.

Konsolidierungsphase

Phase der intensiven lokalen Orientierung, z. B. durch das Erreichen des Grundschulalters des Kindes, in Verbindung mit Wohnortsuche mit Bleibeperspektive (Hausbau).

Stabsstelle Stadtentwicklung

Besucheradresse	Gewandhaus, Zimmer 309 Innere Lauenstraße 1, 02625 Bautzen
Postadresse	Stadtverwaltung Bautzen Dezernat für Bauwesen Stabsstelle Stadtentwicklung Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen
Auskünfte	Referent für Stadtentwicklung Herr Alexander Hennig Telefon 03591 534-253 Fax 03591 534-255 E-Mail alexander.hennig@bautzen.de



BAUTZEN
BUDYŠIN

Herausgeber Stadtverwaltung Bautzen, Dezernat Bauwesen · **Titelfotografie** Spittelwiesenweg, Foto Schröder · **Druck** Stadtverwaltung Bautzen · **Redaktionschluss** Februar 2020 · **Auflage** · 50 Exemplare · **Nachdruck** Der Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Quellenangabe gestattet. © Stadtverwaltung Bautzen