

## 4.8 Fachkonzept Städtebau und Wohnen

Folgende Konzeptionen und Erhebungen wurden in das Fachkonzept mit einbezogen:

- Fachkonzepte Städtebau und Denkmalpflege sowie Wohnen aus dem INSEK (2014),
- Spielplatzkonzept der Stadt Bautzen (2014),
- Konzept „Wohnen und Soziale Dienste 2020–2030“ (2018),
- Flächennutzungsplan der Stadt Bautzen (2018),
- Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose der Stadt Bautzen (2019),
- Brachenkonzeption der Stadt Bautzen (2019),
- Kleingartenkonzeption der Stadt Bautzen (2019),
- Leitbild Bautzen 2030+ (2019),
- Grün- und Freiraumkonzept der Stadt Bautzen (2020),
- Wohnkonzept der Stadt Bautzen (2020).

## Die am Fachkonzept Mitwirkenden

Vertreter folgender Institutionen waren an der Konzepterstellung des Fachkonzeptes Städtebau und Wohnen beteiligt:

- Bürgermeisterin Dezernat II – Bauwesen der Stadt Bautzen,
- Bauverwaltungsamt, Abt. Stadtplanung der Stadt Bautzen,
- Hoch- und Tiefbauamt der Stadt Bautzen,
- Referentin für Statistik der Stadt Bautzen,
- Stadtkämmerei, Abt. Liegenschaften der Stadt Bautzen,
- Amt für Bildung und Soziales der Stadt Bautzen,
- Gleichstellungs- und Frauenbeauftragte der Stadt Bautzen,
- Referent für Stadtentwicklung der Stadt Bautzen,
- Beteiligungs- und Betriebsgesellschaft Bautzen mbH (BBB),
- Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH.

### **4.8.1 Bestandsanalyse Städtebau**

Für die Analyse wurde die Stadt Bautzen, abweichend von der Gliederung nach Stadt- und Ortsteilen, nach dem in einem statistischen Bezirk vorherrschenden Gebäudetyp 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 Baustrukturtyp

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. Der historische Stadtkern ist geprägt von einer weitgehend geschlossenen und überwiegend 3- bis 4-geschossigen, zum großen Teil denkmalgeschützten Bebauung. Die Lage, die Zentralität und die Durchmischung von Wohnen und Dienstleistung sind ein klarer Vorteil des Stadtbereichs. Sonstige Altbauten in Form von Mehrfamilienhäusern sind meist in direkter Nachbarschaft des Stadtkerns zu finden, vorwiegend im südöstlichen Bereich der Stadt.

#### Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

Die Eigenheimbebauung, meist in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung, ist die prägende Bebauung im Osten und in den ländlichen Ortschaften von Bautzen. Die Standorte der Wohnbebauung, welche nach 1990 durchgeführt wurden, verteilen sich auf das gesamte städtische Gebiet Bautzens, als auch auf die umliegenden Ortschaften. Leichte Konzentrationen sind im Osten und im Süden vorzufinden.

#### 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 gemischten 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 bekannten 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.

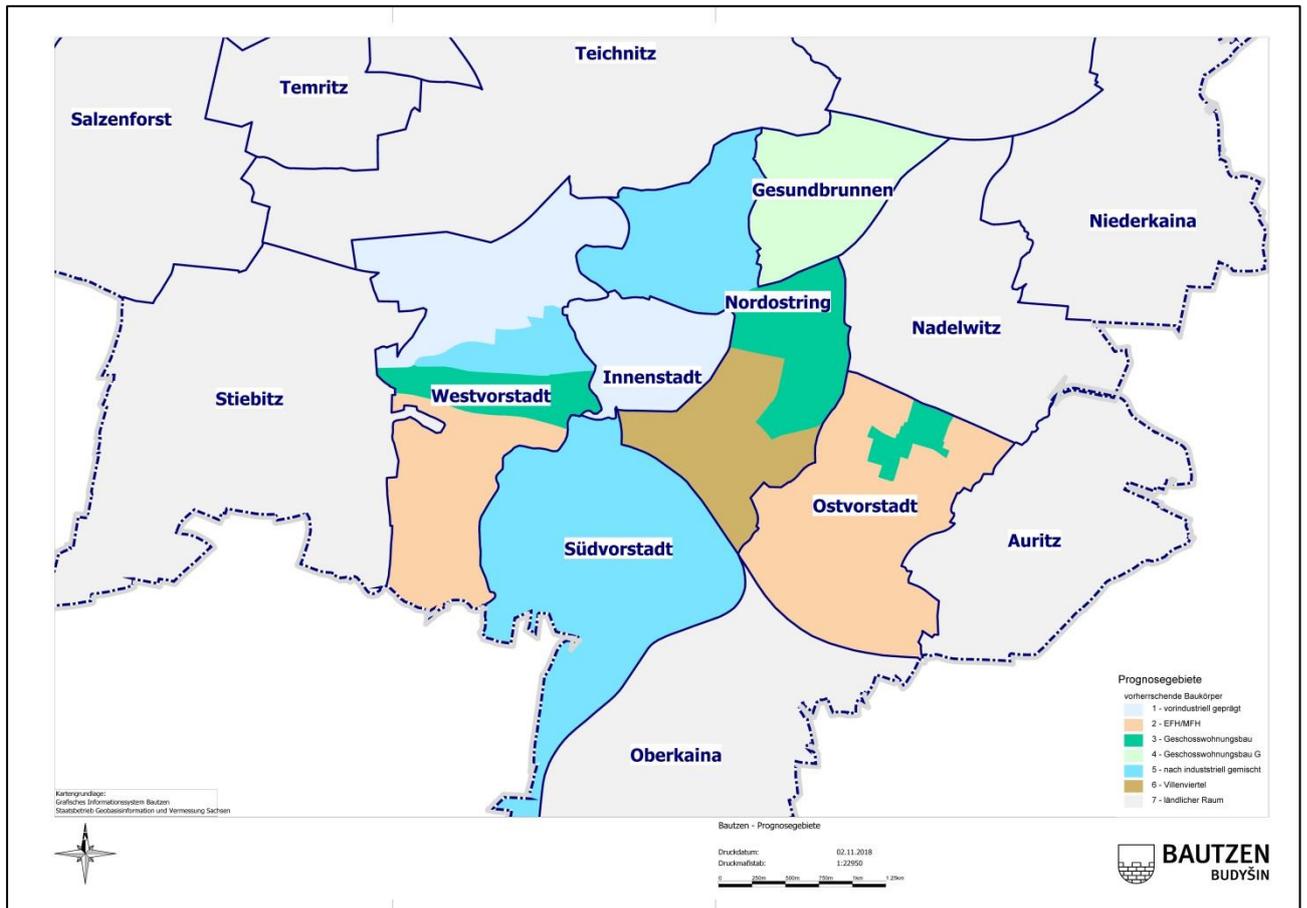


Abbildung 28: vorherrschende Baustrukturtypen in Bautzen Quelle: Stadt Bautzen

## Bauflächen und Baugebiete

In der Ausweisung von Bauflächen dokumentieren sich die gewünschte städtebauliche Entwicklung und damit die Siedlungsentwicklung einer Stadt. Die Stadt Bautzen hat seit 1990 in großem Umfang brachgefallene Flächen nachgenutzt. Eine Flächenerfassung zur Nachnutzung längere Zeit leerstehender Gebäude und ungenutzter Flächen ergab eine Gesamtfläche von über 110 ha. Von dieser Gesamtfläche wurden 11.760 m<sup>2</sup> renaturiert.

Der durchschnittliche Auslastungsgrad der ausgewiesenen Bebauungsplangebiete bei den Wohnbaustandorten ist hoch und beträgt ca. 94 %.

Tabelle 49: Bebauungsplangebiete bei den Wohnbaustandorten

	Anzahl Bebauungspläne und Plangebiete	gesamte Fläche in Hektar
Wohnbauflächen		
umgesetzte oder in Umsetzung begriffen	20	68,2
in Planung	7	23,0

Gemischte Bauflächen oder Planungen wurden hauptsächlich straßenbegleitend und an den Haupteinfahrten in die Stadt, auf Industriebrachen und Teilen von Kleingartenanlagen, welche einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, realisiert oder geplant.

Tabelle 50: Bebauungsplangebiete bei gemischten Standorten

	Anzahl Bebauungspläne und Plangebiete	gesamte Fläche in Hektar
gemischte Bauflächen		
umgesetzte oder in Umsetzung begriffen	18	30,0
in Planung	22	72,9

Die Stadt Bautzen nimmt im Rahmen des Oberzentralen Städteverbundes oberzentrale Funktionen wahr. Dazu sollen die Voraussetzungen für die Erhaltung oberzentraler Funktionen als Verkehrs-, Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum geschaffen werden. Die Kerngebietsbereiche ermöglichen es, die benannten Funktionen zu konzentrieren und das Zentrum auch als Standort für den Einzelhandel und für Dienstleistungen weiterzuentwickeln.

Tabelle 51: Bebauungsplangebiete im Kerngebiet

	Anzahl Bebauungspläne und Plangebiete	gesamte Fläche in Hektar
Kerngebiet		
umgesetzte oder in Umsetzung begriffen	3	2,7
in Planung	2	6,6

Der durchschnittliche Auslastungsgrad bei Sondergebieten liegt derzeit bei 70 %. Maßgeblich für diese Auslastung ist das ausgewiesene Sondergebiet "Talsperre Bautzen – Ferienpark Oberlausitz". Hier ist mittelfristig mit weiteren Maßnahmenrealisierungen zu rechnen.

Tabelle 52: Bebauungsplangebiete von Sonderbauflächen/Freizeit

Sonderbauflächen – Freizeit	Fläche in Hektar
„Talsperre Bautzen – Ferienpark Oberlausitz“	51,0
„Freizeitpark Kleinwelka“	23,6

Die Gewerbegebiete sind ebenfalls nahezu oder vollständig ausgelastet. Weiterer Bedarf kann z. B. durch die Realisierung des in Planung befindlichen „Industrie- und Gewerbegebiets Süd“ zum Teil abgedeckt werden.

Tabelle 53: Industrie- und Gewerbegebietsflächen mit Auslastung, Stand 12/2019

Industrie- und Gewerbegebietsflächen	Auslastung	ansässige Firmen
Industrie- und Gewerbegebiet Bautzen-Salzenforst	72 %	10
Industriegebiet Bautzen-Nord, Neuteichnitzer Straße	100 %	6
Industriegebiet Bautzen-Nord, Entwicklungsgebiet	81 %	12
Gewerbegebiet Bautzen-Ost	87 %	24
Baschützer Straße II	100 %	7
Gewerbepark Humboldtstraße	74 %	4

## Fördergebiete

Die Stadt Bautzen wurde in mehrere städtebauliche Förderprogramme des Landes, des Bundes und der Europäischen Union aufgenommen. In acht abgerechneten Fördergebieten wurden erfolgreich Maßnahmen durchgeführt.

Derzeit werden in vier Fördergebieten städtebauliche Maßnahmen durchgeführt.

Tabelle 54: aktive Fördergebiete der Bund-Länder-Programme zur Städtebauförderung

Förderprogramm	Fördergebietsbezeichnung	Fläche	In Kraft seit	Laufzeitende
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)	Südliche Innenstadt	16,6 ha	2018	31.12.2028
Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)	Unterm Schloß/ Gerberstraße	8,4 ha	2014	31.12.2023
Stadtumbau (SU)	Teilbereich D Süd	67,3 ha	2011	31.12.2023
Stadtumbau (SU)	Teilbereich A Gesundbrunnen	88,0 ha	2011	31.12.2023

Im Bereich des Fördergebietes „Südliche Innenstadt“ stehen in der Schaffung funktionierender stadträumlicher Strukturen sowie der maßvollen Verdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung drei übergeordnete Entwicklungsziele im Fokus (derzeit wird die weitere Umsetzung des Fördergebietes geprüft):

1. Erhalt, Entwicklung und Umbau der brachliegenden Bereiche zwischen Lauengraben und Goschwitzstraße
2. Stärkung des Gewerbestandortes sowie Weiterentwicklung als Handels- und Dienstleistungszentrum
3. Stärkung der urbanen Stadtbereiche durch Sanierung, Umbau und Aufwertung der Wohnquartiere

Derzeit wird die weitere Umsetzung des Fördergebietes geprüft.

Im Fördergebiet „Unterm Schloß/Gerberstraße“ gilt es, die räumliche Struktur mit ihrer historischen Prägung – Baufuchten und Raumkanten – entlang der Straßenräume, die überwiegend kleinteilige baulich-räumliche Struktur und die Mehrzahl der unter Schutz gestellten Denkmale zu erhalten.

Im Fördergebiet "Süd" hat der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Raumstruktur besonderes Gewicht. Die gravierenden städtebaulichen Missstände im Bereich der brachgefallenen gewerblichen Bauflächen beeinträchtigen das Image des Stadtumbaugebietes. Ziel ist die Beräumung, Nachverdichtung, Neubebauung bzw. Zwischennutzung der entwicklungsfähigen Flächen. Ebenfalls wird durch die weitere Gebäudesanierung, insbesondere in der denkmalgeschützten Wohnsubstanz, die Entwicklung weiterer städtebaulicher Missstände abgewendet und der Wohnungsbestand gesichert.

Das Hauptziel im Gebiet „Gesundbrunnen“ ist, den eigenständigen in sich funktionierenden Stadtteil und wichtigen städtischen Wohnstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dafür wird die soziale Infrastruktur angepasst. Zum einen wird modernisiert, zum anderen nicht mehr benötigte Substanz zurückgebaut. Die Schaffung eines attraktiven Wohngebietszentrums ist ebenso Ziel, wie die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Ausbau von Freiräumen für den Aufenthalt und die Erholung. Hierzu wird auch auf den Europäischen Sozialfonds – Nachhaltige soziale Stadtentwicklung (ESF) zurückgegriffen, welcher seit dem Jahr 2017 in Anspruch genommen werden kann.

Ab 2020 werden die genannten Fördergebiete in eine neue Programmstruktur überführt. Dann werden die Fördergebiete „Südliche Innenstadt“ und „Unterm Schloß/Gerberstraße“ zum Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)“ und die Fördergebiete „Süd“ und „Gesundbrunnen“ zum Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)“ gehören.

### **Kulturdenkmäler**

Kulturdenkmäler sind besonders im historischen Stadtkern sowie im angrenzenden südöstlichen Stadtgebiet vorzufinden. Weitere Kulturdenkmale (ca. 30 %) befinden sich im Gebiet 4 (Gesundbrunnen West), Gebiet 6 (Westvorstadt) und im Gebiet 7 (Südvorstadt). Die Denkmalliste kann über die Internetseite Landesamt für Denkmalpflege Sachsen abgerufen werden. <https://www.lfd.sachsen.de/1406.htm>

### **Brachflächen und Baulücken**

Die Stadt verfügt über einen hohen Auslastungsgrad ihrer vorhandenen Nutzflächen. Die verfügbaren Ressourcen sind begrenzt. Brachliegende oder mindergenutzte Flächen sind bestehende Flächenpotenziale von insgesamt 58 ha, die wieder in den Flächenkreislauf zu integrieren sind. Der mit ca. 48 ha größere Teil aller aufgeführten Flächen (58 ha) stellt ein gutes Potenzial für die zukünftige bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bautzen dar und muss aktiviert, vermarktet und genutzt werden. Ca. 13 ha stehen mit dem Entwicklungsziel „Entsiegelung“ vor allem der Renaturierung zur Verfügung.

Bei dem größeren Teil der Flächen handelt es sich um Standorte mit einer gewerblichen Vornutzung. Diese Vornutzungen sind häufig nicht mehr oder nur noch in Teilen vorhanden. Dementsprechend sind in der Regel leerstehende Gebäude und Hallen und teilweise Altlasten vorzufinden. Dies zieht Aufwendungen für den Abbruch, zur Sanierung oder zur Renaturierung nach sich. Die Flächen wurden hinsichtlich ihrer momentanen Nutzung nach Brachflächen und mindergenutzten Flächen eingeteilt.

Zurzeit gibt es im Stadtgebiet 59 Brachen. Eine genaue Auflistung liefert das Brachenkonzept der Stadt Bautzen.

Tabelle 55: Brachflächen und Potenzial der Nutzung

Nutzungspotenzial vorhandener Brachen	Fläche
Gesamt	553.899 m <sup>2</sup>
Potenzial zur baulichen Nachnutzung	432.452 m <sup>2</sup>
Potenzial zur landwirtschaftlichen Nachnutzung oder Renaturierung	132.992 m <sup>2</sup>

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 sich im Privateigentum (z. B. Töpferstraße, Lauenareal). In diesen Fällen soll seitens der Stadt Bautzen auf die Eigentümer zugegangen werden, um das Potenzial 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 Wohnungsangebotes genutzt werden.

## Bestandsanalyse Wohnen

Die derzeitigen Wohngebäude in Bautzen lassen sich nachfolgenden Kategorien differenzieren (alle Quellen Stadt Bautzen, Kommunale Statistikstelle):

Tabelle 56: Aufteilung nach Gebäudetypen

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

Tabelle 57: Aufteilung nach Bauzustand

Bauzustand	Anteil
saniert	88,1 %
teilsaniert	6,7 %
unsaniert	5,2 %

Tabelle 58: Aufteilung nach Baujahresklassen

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

Tabelle 59: Aufteilung nach Ausstattung

Ausstattung innerhalb der Wohnung	Anteil
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	4,0 %

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

Tabelle 60: Aufteilung nach Anzahl der Räume, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Zahl der Räume	Anzahl Wohnungen					
	2011	2013	2014	2015	2016	2017
Insgesamt	23.068	23.121	23.236	23.323	23.457	23.532
davon						
1 Raum	3.467	626	626	625	730	751
2 Räume		2.809	2.814	2.852	2.858	2.859
3 Räume	14.754	7.399	7.458	7.460	7.421	7.436
4 Räume		7.335	7.351	7.368	7.379	7.386
5 Räume	4.038	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

Tabelle 61 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 37. Die Anzahl der neugebauten Wohnungen beträgt dabei durchschnittlich 50. Des Weiteren ist zu erkennen, dass der Anteil der Zugezogenen von außerhalb der Stadt Bautzen deutlich abgenommen hat. Die Nachfrage nach neugebauten Wohnhäusern rekrutiert sich überwiegend und zunehmend aus der städtischen Bevölkerung.

Tabelle 61: Bautätigkeit und Einwohner in neu errichteten Gebäuden mit Wohnraum, Quelle: Stadt Bautzen

Jahr	Anzahl neuer Wohngebäude	darin enthaltene Wohnungen	Einwohner in neuen Wohngebäuden			
			insgesamt	Zuzug aus dem Stadtgebiet	Zuzug von außerhalb der Stadt Bautzen	
					absolut	in %
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
2019	36	75	150	127	23	15

## Haushaltsgrößen

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

Tabelle 62: Entwicklung der Haushaltsgrößen seit 2000, Berechnungsverfahren des KOSIS-Verbundes nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, die außerhalb von Anstalten oder Heimen wohnen, Quelle: Stadt Bautzen

Merkmal	jeweils am 31.12.			
	2000	2010	2015	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

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

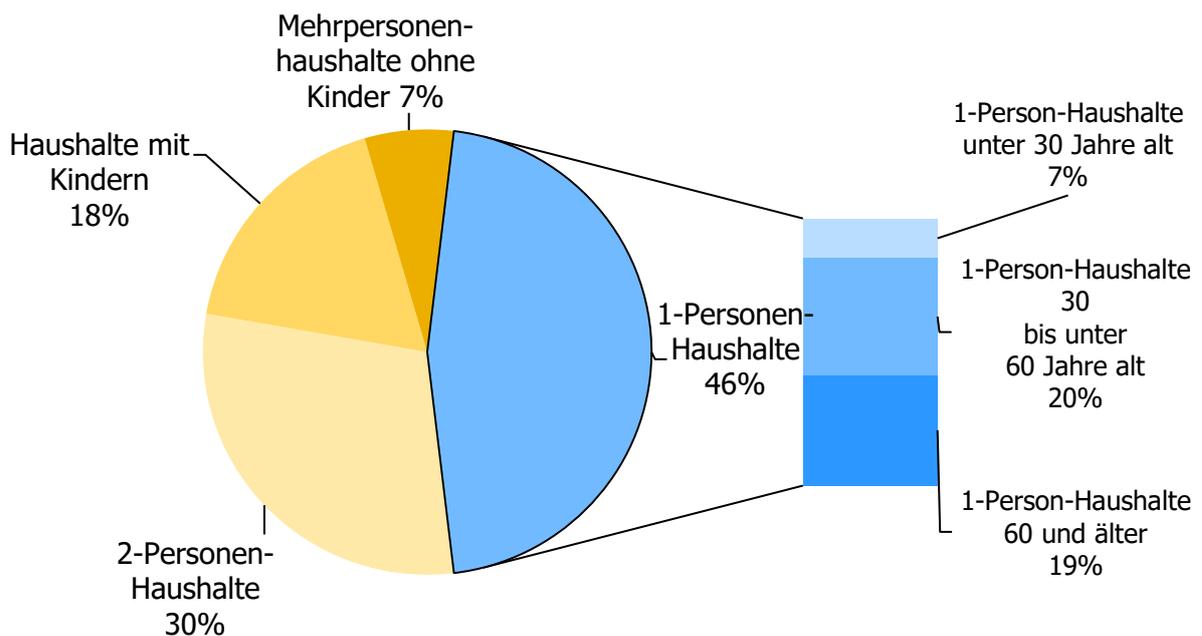


Abbildung 29: Anzahl der Personen pro Haushalt, Quelle: Einwohnermelderegister, Stichtag 31.12.2017

Die folgende Grafik zeigt Haushaltsgrößen nach Baustukturtypen. Es zeigt sich, dass die größten Haushalte in Typ 7, Typ 6 und Typ 2 vorzufinden sind. Die kleinsten sind im Typ 3 + 4 zu finden.

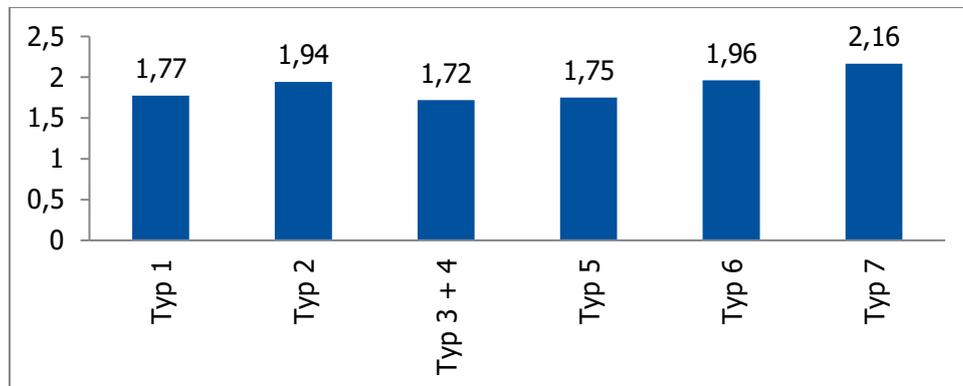


Abbildung 30: Haushaltsgrößen nach Baustukturtypen, Quelle: Einwohnermelderegister, Stichtag 31.12.2017

Typ 1: vorindustriell geprägter Baustukturtyp

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete

Typ 6: Villenviertel

Typ 7: ländlicher Raum

## Haushaltsstruktur nach Haushaltstypen

Die Einteilung der Haushalte erfolgt nach Definition des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Die Zuordnung erfolgt mithilfe eines Berechnungsverfahrens und durch Annahmen aufgrund der Altersstruktur und der im Haushalt lebenden Personen.

Tabelle 63: Einteilung der Haushalte nach Altersstruktur und der im Haushalt lebenden Personen, Quelle: Stadt Bautzen

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 Jahre 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 <sup>1)</sup>	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

## Leerstand

Der Leerstand hat sich in den Jahren seit 2004 reduziert. Er konzentriert sich im nordöstlichen Geschosswohnungsbaugelände Gesundbrunnen, in Teilen der Innenstadt und entlang der Durchgangsstraßen. Weitere Schwerpunkte in Relation zur Anzahl der Gebäude finden sich in der Südvorstadt sowie in den Ortsteilen Oberuhna, Schmochtitz, Temritz und Kleinwelka.

Tabelle 64: aktuelle und prognostizierte Leerstandsentwicklung, Quelle: Stadt Bautzen

	Ist	Szenario	
		Status Quo	Bevölkerungserhalt
31.12.2004	8,3 %		
30.05.2011	7,9 %		
31.12.2013	6,9 %		
31.12.2017	6,2 %		
31.12.2018	7,2 %		
31.12.2025		12,3 %	6,4 %
31.12.2030		16,9 %	6,5 %
Angaben exklusive 4 % Fluktuationsreserve und ohne weiteren Rückbau			

Aufgrund der im Kapitel 3 Demografie beschriebenen zwei Szenarien gibt es unterschiedliche Prognosen für die Leerstandsentwicklung. Im Falle des Szenarios „Status Quo“ wird der Leerstand, besonders im Plattenbau, stark ansteigen.

## Eigentümerstruktur

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

## Miet- und Wohnnebenkosten

Gemäß 7. Bautzener Mietspiegel lagen Mieten zwischen 4,17 €/m<sup>2</sup> und 7,22 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Durchschnittsmietpreis von 5,31 €/m<sup>2</sup> (Quelle: Immowelt.de, 2015) liegt Bautzen unter dem Durchschnitt von Sachsen (5,51 €/m<sup>2</sup>).

## 4.8.2 Fazit

In den letzten Jahren hat die Stadt 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 z. B. Bibliotheken, Kino, soziokulturelles Zentrum, Kirchen, Theater und Museen,
  - 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,
- sowie eine sehr gute wirtschaftliche Situation auf Basis der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete.

In der Folge hat die Stadt Bautzen einen überaus attraktiven, vielfältigen, lebendigen und funktionierenden Wohnungsmarkt. Die Stadt Bautzen 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 Innenstadt, Seidau oder in neuen Baugebieten verwirklicht werden.

Diese Kompaktheit und Angebotsvielfalt macht Bautzen neben seiner räumlichen Lage auch für Zuzügler über das eigene Umfeld hinaus zu einem attraktiven Teileroberzentrum. 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 Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten hat in den letzten Jahren aufgrund mangelnder freier Flächenverfügbarkeit stagniert.

Die Brachflächenerfassung hat gezeigt, dass im Stadtgebiet von Bautzen noch eine Vielzahl an Flächen für Wohnen/Gewerbe vorhanden ist, die einer Entwicklung bedürfen. Vornehmlich sollten hier die Flächen im Innenbereich entwickelt werden.

### **4.8.3 Prognose**

Bautzen sieht sich, bedingt durch die demografische und wirtschaftliche Entwicklung, Veränderungen der Siedlungsstruktur gegenüber.

Die teilweise stark differenzierte Entwicklung in den Stadtgebieten führt zu gegensätzlichen Entwicklungen innerhalb des städtischen Wohnungsmarktes und der Gewerbenutzungen. Damit einhergehend wird es zu einer gebietsbezogenen Verringerung des Wohnungs-, dabei vor allem des Geschosswohnungsbaubestandes kommen. Die gewerbliche Flächen- und Standortnachfrage führt zu unterschiedlichen Entwicklungen bei der Nachnutzung von Gewerbeeinheiten und Brachflächen.

Die Veränderungsprozesse erfordern in den Wachstums- und Schrumpfungsbereichen, die vorhandenen Infrastrukturen an die weitreichenden Veränderungen in technischer, organisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht anzupassen.

Durch den effizienten Einsatz von Stadtumbaufördermitteln innerhalb der bestehenden Fördergebiete hat die Stadt Bautzen in der Vergangenheit zielgerichtet Förderschwerpunkte und Förderprioritäten ausgewiesen. Dies wird auch künftig, auch in neuen Fördergebietskulissen, ein geeigneter Weg zur Behebung städtebaulicher Missstände sein. Entsprechend den Handlungserfordernissen werden die Abgrenzungen angepasst oder Neuausweisungen vorgenommen. Hierbei liegt der Schwerpunkt besonders in den verdichteten Bereichen.

Die bedarfsgerechte Neuausweisung von Bebauungsplangebieten für Wohn- und Mischnutzungen wird zukünftig weniger in den dörflich geprägten Stadtteilen, sondern vorrangig in den städtischen Stadtteilen von Bautzen und in den angrenzenden Bereichen vorzunehmen sein.

Für die Neuausweisung bzw. Planungsumsetzungen von Gewerbe- und Industrieflächen werden Standorte entlang der Verkehrsinfrastruktur, z. B. BAB 4 oder Schiene und im peripheren Siedlungsbereich, z. B. im Süden, gesehen.

Vor dem Hintergrund der Funktionen als Teiüberzentrum muss die Stadt Bautzen auch im Bereich des Wohnens ihre zentralen Funktionen erhalten und stärken. Schwerpunktmäßig kann eine Verbesserung der Wohnqualität über eine Vergrößerung und Qualitätssteigerung, u. a. im Bereich des individuellen Wohnens im Einfamilien- und dem kleinere Mehrfamilienhäuser, sowie der Sanierung im Bestand erreicht werden.

Im Bereich des Wohnens wird grundsätzlich zwischen zwei Szenarien unterschieden (siehe Kapitel 3 Demografie):

- „Status-Quo“
- „Bevölkerungserhalt“

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.

### Szenario 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.

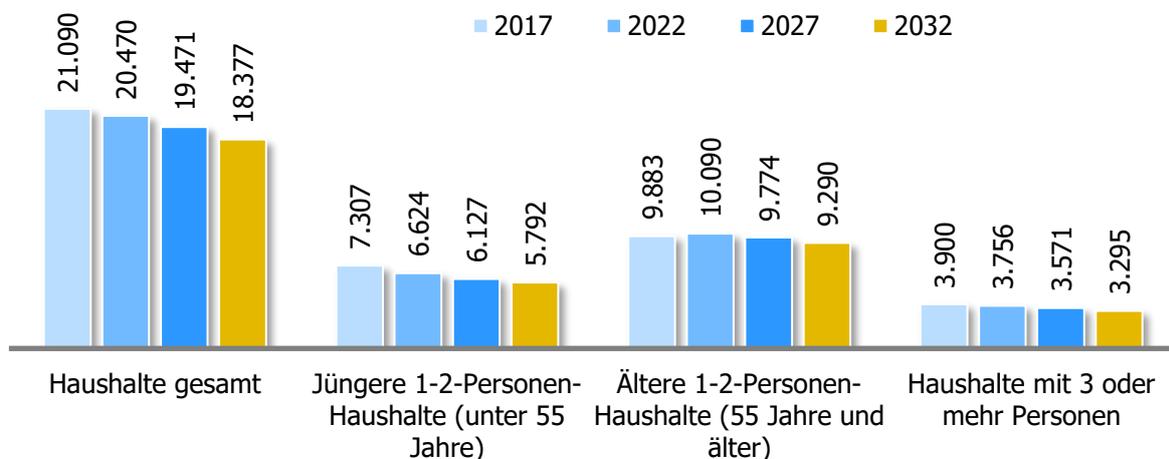


Abbildung 31: Prognose der Haushalte Trend „Status Quo“, Quelle: Stadt Bautzen

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 bleibt die Anzahl der Haushalte bei den Typen 2 + 6 stabil. Bei Typ 7 ist sogar mit einem leichten Zuwachs zu rechnen.

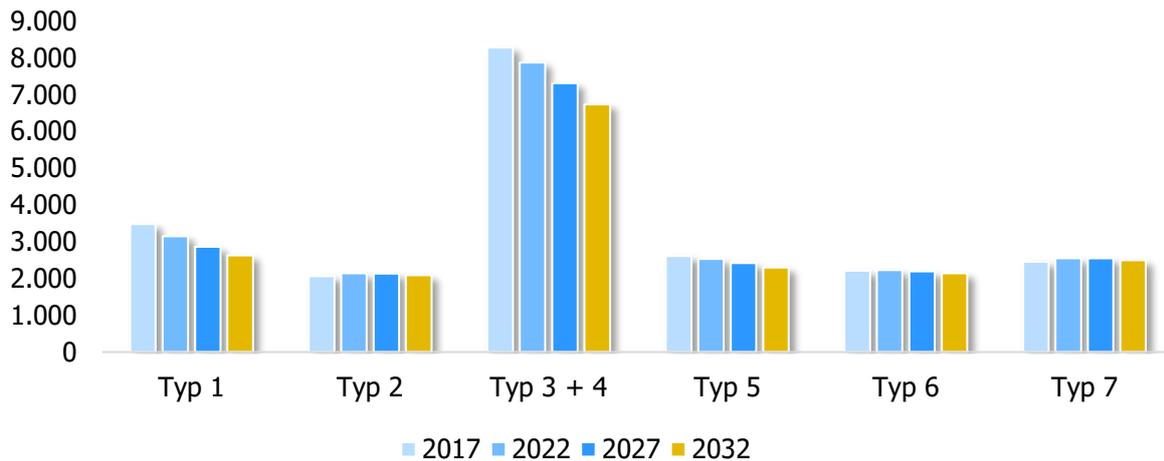


Abbildung 32: Prognose der Haushalte Trend „Status Quo“ nach Baustukturtypen, Quelle: Stadt Bautzen

- Typ 1: vorindustriell geprägter Baustukturtyp
- Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH) und kleine Mehrfamilienhäuser
- Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau
- Typ 5: nachindustriell gemischte Gebiete
- Typ 6: Villenviertel
- Typ 7: ländlicher Raum

### Szenario 2 „Bevölkerungserhalt“

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

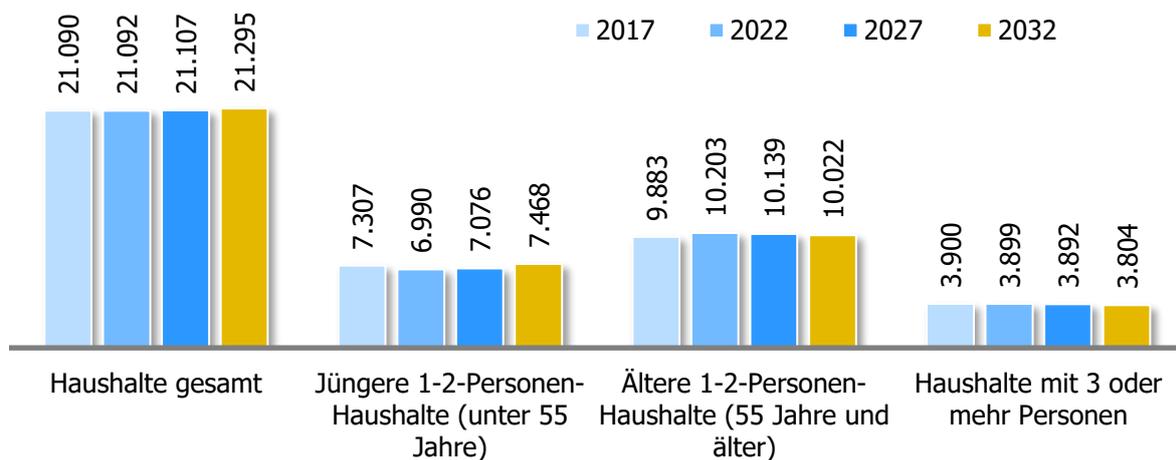


Abbildung 33: Prognose der Haushalte Trend „Bevölkerungserhalt“, Quelle: Stadt Bautzen

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

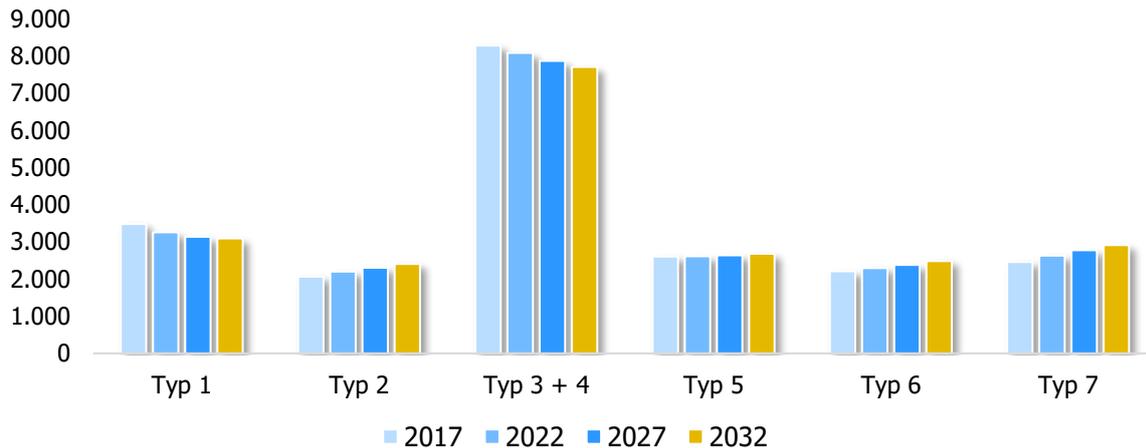


Abbildung 34: Prognose der Haushalte Trend „Bevölkerungserhalt“ nach Baustrukturtypen, Quelle: Stadt Bautzen

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

Die Nachfrage nach Wohneigentum 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. Dabei 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 werden. Baulandangebote werden sowohl als neue ausgewiesene Baugebiete (vorwiegend freistehende Eigenheime) sowie als integrierte Standorte (Lückenbebauung, Stadthäuser, Reihenhäuser) nachgefragt sein.

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.

#### 4.8.4 Ziele und Maßnahmen

In den nachfolgenden allgemeinen und gebietsbezogenen Maßnahmen sind alle für die zukünftige Stadtentwicklung Bautzens relevanten Maßnahmen in Trägerschaft der Stadt und ihrer stadt eigenen Gesellschaften sowie auch von anderen Projektträgern enthalten. Aus der Aufnahme dieser Maßnahmen von Dritten in das INSEK-Fachkonzept lässt sich keine automatische Finanzierungszusage durch die Stadt ableiten. Grundsätzlich erfolgt die schrittweise Umsetzung der aufgeführten städtischen Maßnahmen unter Berücksichtigung der kommunalen Haushaltssituation und der konkret dafür im Haushalt bereitgestellten Mittel (Finanzierungsvorbehalt).

##### Ziele und allgemeine Maßnahmen

- Nachhaltige und ressourcenschonende Flächennutzung und Siedlungsentwicklung
  - Innen- vor Außenentwicklung
  - Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung
  - Nachnutzung von Baulücken, innerörtlichen Brachen und weiteren Potenzialflächen für Wohnen und/oder Gewerbe (*Priorität Kap. 5.1.1*)
  - Rückbau von nicht mehr marktfähiger Wohn- und Gewerbebebauung
  - Perspektivische Umnutzung von nicht mehr benötigten Flächen für Wohnen
  - Konsequente Berücksichtigung der Nachhaltigkeit bei der Planung und Umsetzung stadtentwicklungsrelevanter Maßnahmen
- Steigerung der Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Bautzen durch nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Wohnumfeldes
  - Bereitstellung eines generationen- und sozial gerechten sowie familienfreundlichen Wohnangebotes durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft und in Zusammenarbeit mit regionalen Wohnungsunternehmen
  - Kontinuierliche Anpassung des Wohnungsbestandes mit Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse/-ansprüche der Nachfrage- und Zielgruppen (*Priorität Kap. 5.1.1*)
  - Bereitstellung von bedarfsgerechtem und siedlungsstrukturverträglichem Baulandangebot, ggf. Prüfung von neuen/alternativen Wohnbaustandorten
  - Vergabe zur Realisierung von Wohnstandorten auf Basis zu definierender Kriterien mithilfe der zur Verfügung stehenden Instrumente
  - Aktive Unterstützung bauwilliger Dritter durch die Stadt (u. a. durch Flächenerschließung, Ausweisung von Fördergebieten, Akquirierung und Weitergabe von Fördermitteln)
  - Quantitativer und qualitativer Ausbau des Wohnens für ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen (u. a. altersgerechtes/betreutes Wohnen)
  - Vorhaltung von ausreichenden und geeigneten Wohnformen für bestehenden Bedarf der Berufsakademie Sachsen, Staatlichen Studienakademie Bautzen und des Berufsschulzentrums
  - Energetische Sanierung und energieeffizienter Neubau unter Prüfung des Einsatzes erneuerbarer Energien und Fernwärme
  - Verbesserung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität durch Erhalt und Qualitätssicherung von Funktionen und (Gemeinbedarfs-)Einrichtungen im Umfeld,

- Gestaltung attraktiver Außenbereiche sowie bessere Zugänglichkeit zu wohnungsnahen Grün-, Frei- und Freizeitflächen
- Förderung verschiedener Wohnformen, insbesondere des Mehrgenerationenwohnens
  - Abbau und Vermeidung von Wohnungslosigkeit, u. a. durch Bereitstellung geeigneter Wohnmöglichkeiten
- Weiterentwicklung des öffentlichen Grün- und Freiraums mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtklimas sowie Verknüpfung von Freizeit, Kultur und weiteren Nutzungen
    - Aufwertung von Plätzen und öffentlichen Grün-/Freibereichen
    - Sicherung eines ausreichenden, fußläufig erreichbaren Grünflächenanteils in allen Stadträumen
    - Ausbau der Vernetzung der Grünbereiche, Schaffung bzw. Herstellung von Grünkorridoren zwischen Innenstadt – Nordoststring – Ostvorstadt – Ortsteilen und zwischen Vorstau und Naherholungsgebiet Stausee sowie Aufwertung des Spreetals (*Priorität Kap. 5.1.1*)
    - Ausrichtung der Freiflächengestaltung auf Begegnung, Partizipation und Teilhabe
    - Erhalt und Schaffung von generationsübergreifenden Treff- und Begegnungsmöglichkeiten in den Stadtteilen zur Förderung der sozialen Durchmischung
    - Erhalt und Weiterentwicklung wohnortnaher/quartierübergreifender Spiel- und Sportflächen (u. a. Berücksichtigung der Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen und des Nutzerverhaltens, Prüfung themenbezogener Spielflächen, ggf. weitere Errichtung von Spielplätzen für Einwohner und Touristen im Nahbereich der Stadt, Ergänzung von generationsübergreifend nutzbaren Fitnessgeräten an geeigneten Stellen)
    - Ausbau der Barrierefreiheit des öffentlichen Raums und öffentlicher Gebäude

## **Gebietsbezogene Maßnahmen**

### Gebiet 1 – Innenstadt

- Entwicklung des Lauenareals für eine gemischte Nutzung (u. a. Neubau des Sorbischen Instituts)
- Nachverdichtung der vorhandenen Baulücken (z. B. Hintere Reichenstraße, Siebergasse, Töpferstraße, Kurt-Pchalek-Straße)
- Perspektivische Entwicklung des Kroneareals mit gemischter Nutzung (z. B. mit bestehender Veranstaltungsstätte)
- Weiterer bedarfsgerechter Neubau und Sanierung von Wohnraum unter Beachtung konkreter gewerblicher Nutzungen
- Erhalt und Pflege des Grünen Rings um die Altstadt sowie Anbindung an den Naturraum im nördlichen Bereich
- Aufwertung/Umgestaltung und Erweiterung der Grün-/Freiflächen auf zentralen Plätzen (u. a. Kornmarkt, Holzmarkt, Vorplatz Theater)

### Gebiet 2 – Nordosttring

- Prüfung der Entwicklung von Baulücken, Brachen und Potenzialflächen, u. a. Baulücke ehem. Perfecta-Fläche mit Mischfunktion, Brache „Schlachthofstraße“ und Potenzialfläche "Schützenplatz"
- Sicherung der Erschließung als Voraussetzung der Realisierung des Wohnpotenzials „Am Ziegelwall“
- Einbindung in bestehende bzw. zu schaffende Grünkorridore zwischen Innenstadt und Ostvorstadt durch Ausbau bestehender Grünbereiche, Lückenschluss zu durchgängigen Grünflächen und Reduzierung des Verkehrsraums entlang ausgewählter Magistralen mit Integration von Ruhebereichen und Freizeitangeboten
- Prüfung der Schaffung einer straßenbegleitenden Mischfunktion an südlicher Seite der Muskauer Straße

### Gebiet 3 – Ostvorstadt

- Schaffung von marktgerechten Angeboten für differenzierte Nachfragegruppen (z. B. Grundrissveränderungen, Aufzugsanbau) durch Sanierung des Wohnungsbestandes im Allendeviertel
- Perspektivische Prüfung von (Teil)Rückbau bei sinkendem Wohnbedarf im Allendeviertel
- Einbindung in bestehende bzw. zu schaffende Grünkorridore zwischen Nordosttring und Ortsteilen durch Ausbau bestehender Grünbereiche, Lückenschluss zu durchgängigen Grünflächen und Reduzierung des Verkehrsraums entlang ausgewählter Magistralen mit Integration von Ruhebereichen und Freizeitangeboten
- Schaffung öffentlich nutzbarer Sport- und Freizeitangebote

### Gebiet 4 – Gesundbrunnen

- Bedarfs- und zielgruppenorientierter Wohnungsneubau an der Albert-Einstein-Straße
- Weiterer Umbau und Sanierung des Wohnbestandes mit nichtstandardisierten, zeitgemäßen Grundrissen und modernen Ausstattungsmerkmalen
- Erhalt der Versorgungsinfrastruktur und Aufwertung des Wohnumfeldes (u. a. Platz der Völkerfreundschaft)
- Perspektivische Prüfung von (Teil)Rückbau bei sinkendem Wohnbedarf
- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die ehemaligen Juri-Gagarin-Schule und das Umfeld
- Neubau/Ausbau der Rollsport-/Skater-Anlage in Vorstaunähe, ggf. in Verbindung mit der Einrichtung weiterer öffentlich nutzbarer Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Spreetal (z. B. Laufwege)
- Gestaltung des Grünkorridors zwischen Vorstau und Naherholungsgebiet Stausee mit Ausbau der Rad-/Fußwegeverbindung

### Gebiet 6 – Südvorstadt

- Perspektivische Entwicklung des Güterbahnhof-Geländes als urbanes Gebiet
- Sanierung des Wohnbestandes und Wohnumfeldgestaltung östlich der Neusalzaer Straße

- Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Bautzen-Süd, vorrangig für mittelständische Unternehmen
- Schaffung von Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur für den Bautzener Schienenfahrzeugbau, ggf. Prüfung einer gemeinsamen Entwicklung einer Industrie- und Gewerbefläche mit Gemeinde Doberschau

#### Gebiet 7 – Ortschaften

- Realisierung des Wohnungsbaustandortes in der Großwelkaer Straße
- Zeitnahe Prüfung und Entscheidung zur Entwicklung des Wohnungsbaustandortes Rattwitz und ggf. Ausweisung eines Ersatzgebietes
- Sanierung und Wiedernutzbarmachung des kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudeensembles Schwesternhäuser in Kleinwelka
- Erweiterung des Industriegebietes Bautzen-Nord
- Vermarktung der verfügbaren Restflächen und Erweiterung des Gewerbegebietes Bautzen-Ost, ggf. für Industrieentwicklung
- Marktorientierte Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Bautzen-Salzenforst
- Gestaltung des Grünkorridors zwischen Vorstau und Naherholungsgebiet Stausee mit Ausbau der Rad-/Fußwegeverbindung