

4.2 Wohnen und technische Infrastruktur

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsanalyse	2
1.1	Wohnungsbestand/Wohnraumentwicklung	2
1.2	Größenstruktur und Wohnausstattung	3
1.3	Baualter und Bausubstanz	4
1.4	Haushaltsstruktur.....	5
1.5	Eigentümerstruktur	6
1.6	Entwicklung der Wohnnebenkosten	6
1.7	Baulücken	7
1.8	Leerstand.....	7
1.9	Baulandentwicklung und Wohnungsbedarf	8
1.10	Technische Infrastruktur	10
1.11	Prognose/Künftige Lebens- und Wohnraumansprüche	14
1.12	Fazit	15
2	Konzeption	16
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen und Wohnumfeld.....	16
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte.....	19
3	Anlagen	20

1 Bestandsanalyse

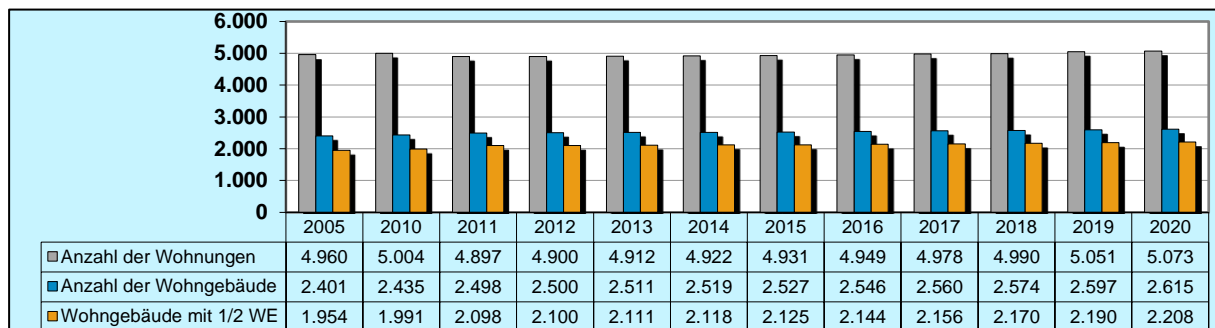
1.1 Wohnungsbestand/Wohnraumentwicklung

In Großröhrsdorf belief sich die **Anzahl der Wohnungen** in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2020 auf 5 073 Wohnungen. Trotz einem leichten Wohnungsrückgang im Zuge des Zensus im Jahr 2011 ist die Anzahl der Wohnungen seit 2005 um 2,3 % gestiegen (Stand 2020). Während die Anzahl der Wohnungen zwischen 2011 und 2015 um 0,7 % (35

WE) gestiegen ist, ist sie im Zeitraum 2015 bis 2020 um 2,9 % (142 WE) gestiegen.

Die **Anzahl der Wohngebäude** stieg im selben Zeitraum sogar um 8,9 % auf 2 615 Wohngebäude. Dabei beträgt der Anteil der Wohngebäude mit einer oder zwei Wohneinheiten (Einfamilienhäuser) 84,5 % (Stand 2020). Im Jahr 2005 waren es 81,4 %.

Wohnungs- und Wohngebäudebestand – Entwicklung seit 2005



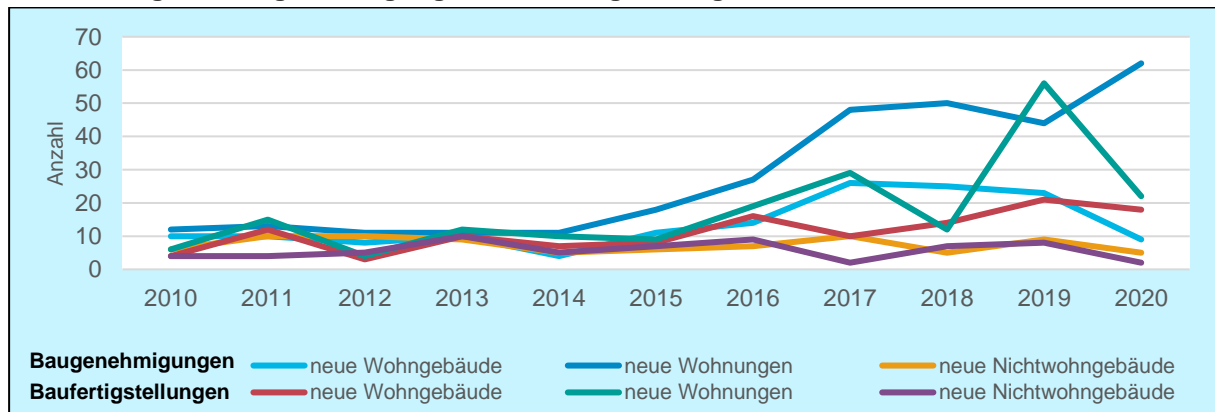
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung, 2021

Seit dem Jahr 2016 ist die **Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** deutlich angestiegen. Der Mittelwert seit 2016 liegt deutlich über dem Mittelwert des gesamten Betrachtungszeitraums. Hier ist ein deutlicher Anstieg im Neubaubereich festzustellen, der sich mit der Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungsverhalten der Bevölkerung deckt.

Jedoch gilt es, in erster Linie, dem noch bestehenden Leerstand und der Brachen im Stadtbild entgegenzuwirken.

Der Rückgang der Baufertigstellungen in 2020 ist auf die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Verzögerungen zurückzuführen.

Entwicklung der Baugenehmigungen und –fertigstellungen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2021

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	Wohngebäude	Wohnungen ¹	Nichtwohngebäude	Wohngebäude	Wohnungen ¹	Nichtwohngebäude
2010	10	12	6	4	6	4
2011	10	13	10	12	15	4
2012	8	11	10	3	4	5
2013	10	11	9	10	12	10
2014	4	11	5	7	10	5
2015	11	18	6	8	9	7
2016	14	27	7	16	19	9
2017	26	48	10	10	29	2
2018	25	50	5	14	12	7
2019	23	44	9	21	56	8
2020	9	62	5	18	22	2
Summe	150	307	82	123	194	63
Ø ₂₀₁₀₋₂₀₂₀	13,6	27,9	7,5	11,2	17,6	5,7
Ø ₂₀₁₆₋₂₀₂₀	19,4	46,2	7,2	15,8	27,6	5,6

¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2021

1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Jahr	Anzahl Wohnungen*	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	WF in m ²	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	EW	WF in m ² je EW	WF in m ² je WE
2010	5 004		372 900		9 912	37,6	74,5
2011	4 897	- 2,1	404 100	+ 8,4	9 634	41,9	82,5
2012	4 900	+ 0,1	404 500	+ 0,1	9 574	42,2	82,6
2013	4 912	+ 0,2	406 200	+ 0,4	9 578	42,4	82,7
2014	4 922	+ 0,2	407 700	+ 0,4	9 566	42,6	82,8
2015	4 931	+ 0,2	409 100	+ 0,3	9 545	42,9	83,0
2016	4 949	+ 0,4	411 900	+ 0,7	9 537	43,2	83,2
2017	4 978	+ 0,6	415 300	+ 0,8	9 509	43,7	83,4
2018	4 990	+ 0,2	417 200	+ 0,5	9 510	43,9	83,6
2019	5 051	+ 1,2	426 300	+ 1,0	9 615	44,3	84,4
2020	5 073	+ 0,4	429 300	+ 0,7	9 659	44,4	84,6

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; 2021

Die Wohnfläche je Einwohner ist seit dem Zensus-Jahr 2011 kontinuierlich um 2,5 m² angestiegen (Stand 2020). Die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg ebenfalls leicht an. Die gesamte Wohnfläche ist seit 2011 um 6,2 % gestiegen.

Die Stadt Großröhrsdorf verfügte zum 31.12.2020 über einen Wohnungsbestand von 5 073 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 84,6 m². Mit einem Wohnflächenbestand von 429 300 m² (2020) stand jedem Einwohner statistisch eine Wohnfläche von 44,4 m² zur Verfügung.

Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes unterliegt seit der Gebäude- und Wohnungszählung im Zuge des Zensus im Jahr 2011 nur geringen Veränderungen. Der größte Zuwachs mit rund 7 Prozent ist bei großen Wohnungen mit mehr als 5 Räumen zu verzeichnen: Im Jahr 2020 waren mehr als ein Drittel aller Wohnungen 5- und Mehr-Raum-Wohnungen. Am geringsten ist der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen.

Anlage

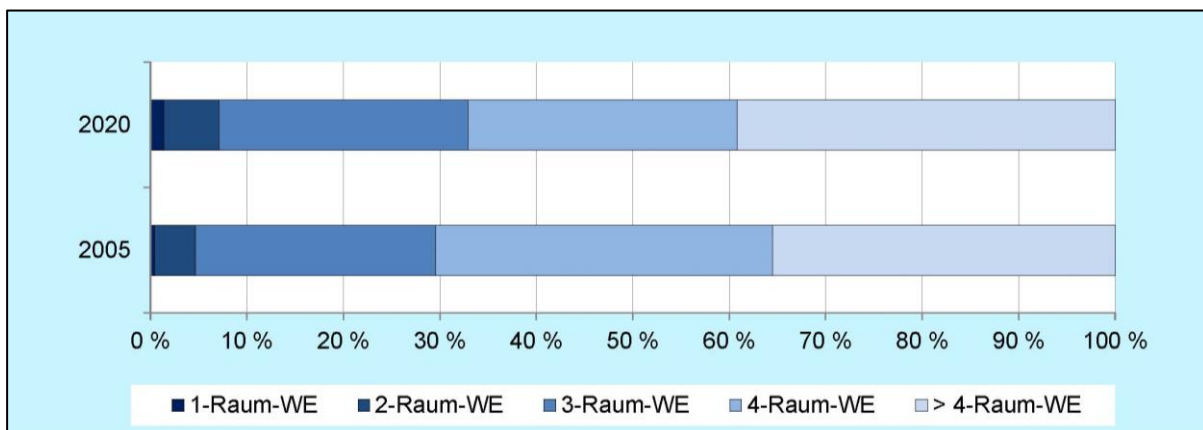
- Tab.1: Wohnraumentwicklung

Ab 2011 fließen zum einen methodische Änderungen des **Zensus 2011** ein:

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

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

Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes in Prozent



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung; 2021

1.3 Baualter und Bausubstanz

Nach dem Zensus 2011 nehmen Wohnungen und Wohngebäude die vor 1919 errichtet wurden mit ca. 38 % den größten Anteil des Bestandes der Stadt Großröhrsdorf ein. Zwischen 1919 und 1948 entstanden knapp 25 % aller Wohngebäude und 23 % aller Wohnungen.

Etwa ein Drittel aller Wohnungen und Wohngebäude wurde im Zeitraum von 1949 und 2000 gebaut. Nur 5,4 % der Wohngebäude (135 Wohngebäude) und 3,5 % der Wohnungen (168 WE) wurden nach der Jahrtausendwende errichtet.

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 2011	Wohnungen*	Anteil 2011
Vor 1919	931	37,4 %	1 801	38,3 %
1919 – 1948	615	24,7 %	1 081	23,0 %
1949 – 1978	262	10,5 %	604	12,8 %
1979 – 1986	96	3,9 %	212	4,5 %
1987 – 1990	61	2,5 %	123	2,6 %
1991 – 1995	170	6,8 %	365	7,8 %
1996 – 2000	219	8,8 %	350	7,4 %
2001 – 2004	84	3,4 %	96	2,0 %
2005 und später	51	2,0 %	72	1,5 %
gesamt	2 489	100,0 %	4 704	100,0 %

* in Wohngebäuden

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 09.05.2011, eigene Berechnungen und Darstellung; 2020

1.4 Haushaltsstruktur

Die für die Stadt Großröhrsdorf existierenden Daten zur Bevölkerung in Haushalten stammen aus dem Zensus 2011. Ergebnisse des Mikrozensus liegen regelmäßig nur für kreisfreie Städte und Landkreise vor. Nach den StaLa-Daten für den Landkreis Bautzen hat sich die Anzahl der Haushalte insgesamt verringert. Durch den Zensus 2011 wurden die Daten nochmals korrigiert. Die Einwohner pro Haushalt sind seit 2006 im Landkreis nahezu konstant geblieben (2,0 EW je HH). Aufgrund des

demografischen Wandels wird hier zukünftig aber von einem leichten Rückgang der Haushaltsgröße ausgegangen.

Der Hauptbestandteil der Mehrfamilienhaushalte sind Paare. Der Anteil der Paare ohne Kinder war 2011 fast genauso hoch wie der Anteil der Paare mit Kind bzw. Kindern. In rund 26 % der Haushalte lebten 2011 Personen, die 65 Jahre und älter waren.

Merkmal für Großröhrsdorf 2011	Haushalte	
	absolut	%
Insgesamt	4 397	100,0
Haushaltsgröße		
Einpersonenhaushalte	1 356	30,8
Mehrpersonenhaushalte	3 041	69,2
mit ... Personen		
2	1 511	34,4
3	818	18,6
4 und mehr	712	16,2
Familienform des Haushalts		
Einpersonenhaushalte	1 356	30,8
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	34	0,8
Paare	2 682	61,0
Paare ohne Kinder	1 322	30,1
Paare mit Kindern	1 360	30,9
alleinerziehende Elternteile	325	7,4
Kinder im Haushalt		
ohne Kinder	2 712	61,7
mit Kindern	1 685	38,3
Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt		
ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	2 826	64,3
mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	411	9,3
darunter ausschließlich Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	1 160	26,4

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

1.5 Eigentümerstruktur

Der größte Anteil des Wohnungsbestandes gehört mit etwa 87,7 % Selbstnutzern. Dies ist allein schon in der städtebaulichen Struktur von Großröhrsdorf begründet. Umfangreiche städtische Erweiterungen des ehemaligen Reihendorfes Großröhrsdorf erfolgten erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts (vgl. 2.3 Besonderheiten der Stadtentwicklung). Im Vergleich zu anderen sächsischen Städten gleicher Größenordnung wurden weniger Wohngebäude in Form des Industriellen

Wohnungsbaus/Geschosswohnungsbaus errichtet.

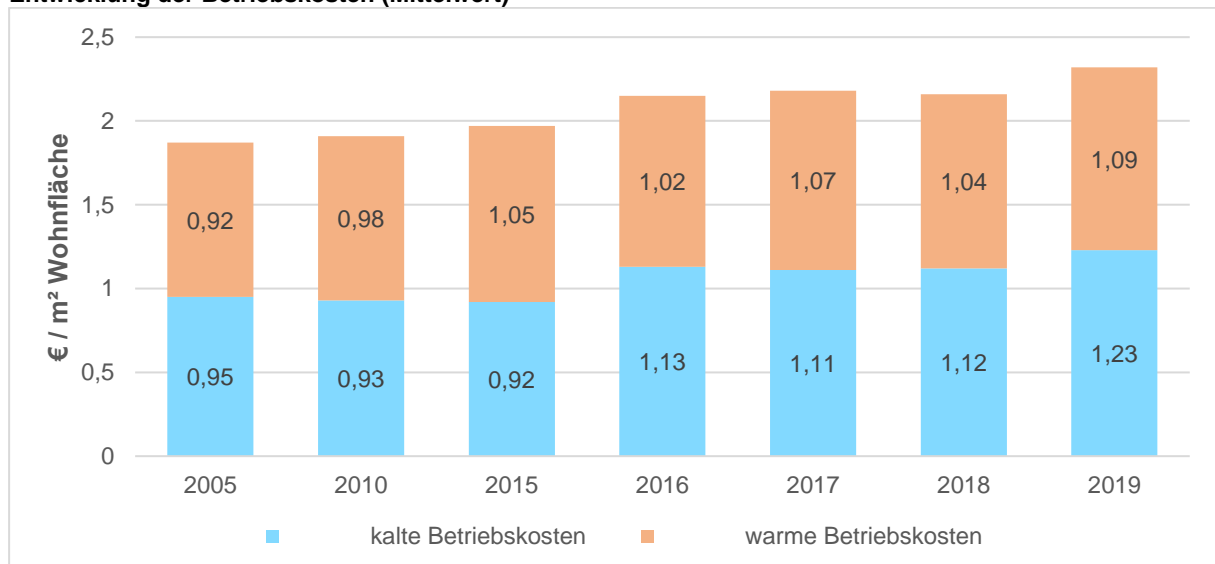
Der restliche Bestand an Wohngebäuden, der einen Anteil von insgesamt 12,3 % einnimmt, befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung (4,1 %), der Stadt Großröhrsdorf (3,9 %), der Immobilienverwaltung von Frau Dr. Bastian (3,0 %) und der Immobilien-betreuungsfirma Dr. Fuchs Immobilien & Hoff (1,2 %).

1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Die Wohnnebenkosten setzen sich aus kalten und warmen Betriebskosten zusammen. Letztere sind eng gekoppelt an die Energiepreise, wodurch sich ihr Anstieg nach 2010 von 0,92 € pro m² um knapp 20 % auf 1,09 € pro m² im Jahr 2019 begründet. Im gleichen Zeitraum stiegen auch die kalten Betriebskosten um knapp 30 % auf 1,23 € pro m². Zwischen 2005

und 2019 sind die Betriebskosten um knapp 20 % von 1,86 € pro m² auf 2,23 € pro m² angestiegen. 2019 setzten sich die Betriebskosten zu 49,0 % aus Warm- und zu 51 % Kaltkosten zusammen. Die Entwicklung wird von den Wohnungsunternehmen als weiter steigend eingeschätzt.

Entwicklung der Betriebskosten (Mittelwert)



Quelle: Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Stadt Großröhrsdorf, Immobilienverwaltung von Frau Dr. Bastian und Immobilienbetreuungsfirma Dr. Fuchs Immobilien & Hoff; eigene Darstellung 2021

1.7 Baulücken

In Großröhrsdorf wurden im Rahmen einer Kartierung im Jahr 2020 insgesamt 62 Flächen erfasst, welche sich für die Bebauung mit Wohngebäuden eignen.

Diese Standorte lassen sich nach Bauflächenpotenzialen und Baulücken unterscheiden. Es sind 13 Bauflächenpotenziale vorhanden. Im Falle einer Bebauung ergänzen sie das gewachsene Siedlungsgefüge entlang der Großen Röder bzw. in südliche Richtung zur Masenei.

Innerhalb des Siedlungsgefüges sind 49 Baulücken vorhanden. Diese reihen sich in bestehende bauliche Strukturen ein.

Zum Teil weisen die Flächen ruinöse bzw. minder genutzte Bebauung auf. Einige Flächen werden als Gärten genutzt oder dienen als Garagenstandorte.

Im Falle konkreter Bebauungsabsichten sind die rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. §§ 34, 35 BauGB, SächsWG) für jeden Einzelstandort zu prüfen.

1.8 Leerstand

Die letzte gebietsumfassende Leerstandserhebung von Wohnungen fand im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011 statt. Zu dieser Zeit standen für die Verwaltungsgemeinschaft Großröhrsdorf (also einschließlich Bretinig-Hauswalde) 392 Wohnungen (8,0 %) leer. Damit lag die Stadt Großröhrsdorf leicht über der Quote des Landkreises und zwei Prozentpunkte unter dem Durchschnitt des Freistaates.

Der Leerstand wird für Ende 2020 – unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung der letzten Jahre – mit 260 WE angenommen (5,1 %).

Im Rahmen der INSEK-Fortschreibung sind einzelne, komplett leer stehende Objekte aufgenommen worden. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Erfassung von Brachen sowie der Baulücken.

Aktuelle Daten zum Wohnungsleerstand liegen lediglich für die kommunalen Bestände und die Bestände der großen Wohnungseigentümer vor. Der kommunale Wohnungsbestand der Stadt umfasste 2019 insgesamt 196 Wohneinheiten in 20 Gebäuden. Diese befanden sich ausschließlich in sonstigen Gebäuden. Innerhalb des Bestandes steht ein Anteil von insgesamt 9,2 % leer. In den Ortsteilen Bretinig und Hauswalde liegen ein Drittel der leer stehenden Wohnungen, zwei Drittel in den Ortsteilen Großröhrsdorf und Kleinröhrsdorf. Zwar ist der Anteil leer stehender Wohnungen im Vergleich zu anderen sächsischen Städten dieser Größenordnung nicht besonders hoch, allerdings hat sich der Anteil seit 2010 (4,4 %) mehr als verdoppelt. Bei den weiteren Wohnungsunternehmen liegt der Leerstand zwischen 0 % und 1,4 %.

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen: Sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Sicht sind aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung und trotz des noch vorhandenen Leerstands von Wohnungen zusätzliche Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Unberücksichtigt bleibt in dieser Betrachtung die Nachverdichtung auf Baulücken. Es werden jedoch eher Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung nachgefragt. Neubaustandorte sollen zukünftig allerdings auf integrierte Standorte und wenn möglich auf Rückbaustandorte gelenkt werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich einordnen lassen.

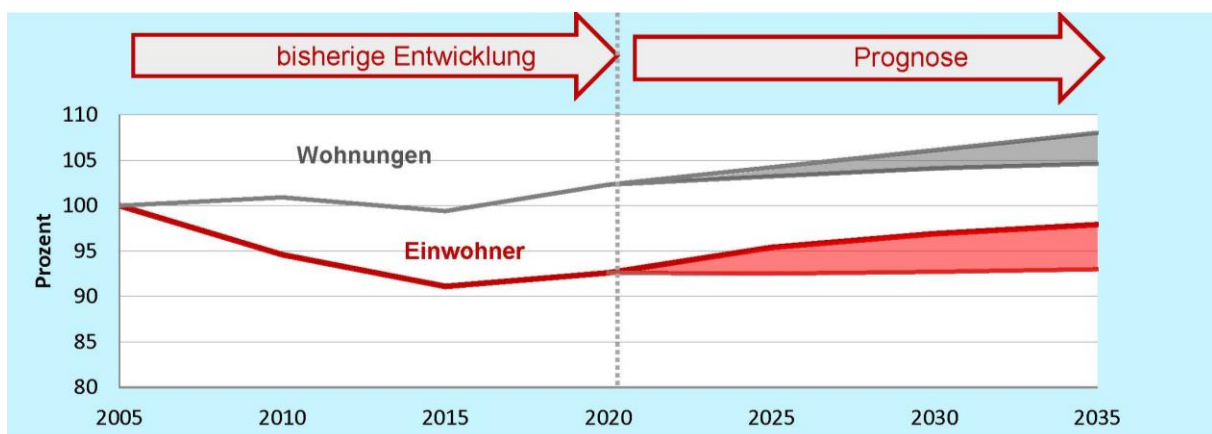
1.9 Baulandentwicklung und Wohnungsbedarf

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognose zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass bis 2035 ein neuer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird. Der Handlungsbedarf wurde entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte und der angepassten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 berechnet. Da die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Großröhrsdorf in den letzten Jahren durchweg positiv war und auch eine steigende Tendenz aufweist, wurde die Bevölkerungsprognose bis 2035 entsprechend der Fortschreibung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung angepasst.

Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt, Basis Daten für 2020 von der Stadt, Prognosewerte 2025/2030/2035 angepasst
- StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend Zensus 2011 mit Schätzung für 2020 (260 WE)
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2035 0,005 PHH jährlich), Basis entsprechend Wohnraumentwicklung
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. 20 WE pro Jahr bis 2035
- Rückbau/Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 1 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Zielleerstandsquoten: 4,5 % in 2035

Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2035



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen, 2021

Ergebnis der Berechnung

Im Ergebnis der Wohnungsbedarfsberechnung wandelt sich der theoretisch notwendige Rückbaubedarf (ursprüngliche Intension des Ministeriums) zur Zielerreichung (4,5 % Leerstand) bis

2035 zu einem nicht unerheblichen Neubaubedarf von jährlich knapp 17 WE bis 2025 und jährlich 6 WE bis 2035 (insgesamt 181 WE). Die Stadtverwaltung hat insgesamt 62 Standorte

(Stand: 07.09.2020) als Baulücke bzw. als Bauflächenpotenzial erfasst. Hinzu kommen aktuell 12 Brachen, die zu Wohnzwecken umgenutzt bzw. neubebaut werden können. Der Wohnungsmarkt kann demnach durch einen gezielten und gesteuerten Wohnungsneubau (u. a. Innenentwicklung) stabilisiert werden. Hinzu kommen die geplanten Wohnungseinheiten aus der Neuausweisung von Bauflächen (B-Plan, Innenbereichssatzung, Außenbereichssatzung, Ergänzungssatzung).

Nicht berücksichtigt werden die tendenziell zu erwartende Wohnflächenerhöhung sowie die Nebenwohner, deren Einfluss sich durch die demografische Entwicklung leicht abschwächt. Aufgrund der Fluktuationsrate sowie der realistisch erreichbaren Zielleerstandsquoten wird insgesamt genügend Spielraum für einen höheren Wohnungsbedarf gelassen.

Zur Einschätzung der Versorgungssituation wurde lange Zeit von einem Wohnraum je Haushaltsmitglied ausgegangen, d. h.: 1-RWE für 1-PHH (Wohnschlafraum), 2-RWE für 2-PHH (Wohnraum und gemeinsamer Schlafraum), 3-RWE für 3-PHH (Wohnraum, Elternschlafraum, Kinderraum) und für Haushalte mit mehr Personen von jeweils einem zusätzlichen Raum je zusätzliches Haushaltsmitglied. Diese Ausrichtung entspricht nicht mehr der aktuellen Wohnungsnachfrage, häufiger werden größere Wohnungen nachgefragt.

In Anbetracht der heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt müssen die Wohnungen, die lediglich aus einem Wohnraum mit Kochgelegenheit bestehen, als nicht mehr marktgerecht und damit weitgehend als unvermietbar

betrachtet werden. Auch die Einraumwohnungen (zzgl. Küche) werden weniger am Markt nachgefragt werden, da bei der Angebotslage und gestiegenen Wohnbedürfnissen auch Singlehaushalte getrennte Schlaf- und Wohnräume bevorzugen werden. Perspektivisch werden diese nur noch in kleiner Anzahl als Altenwohnungen oder als Erstwohnung für junge Leute vermietbar sein. Für die Nachfrager im Senioralter gilt dieses aber nur, falls die Voraussetzung für einen Umbau zur altengerechten Wohnung (Aufzug und Flächengröße) gegeben sind. Es wird davon ausgegangen, dass in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung tendenziell je Wohnung ein Wohnraum und pro Haushaltsmitglied ein weiterer Raum beansprucht wird.

Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Zahl der Single-Haushalte jedoch weiter an. Zunehmend sind auch allein lebende Senioren ein wichtiger Faktor am Wohnungsmarkt.

Die Wohnungsleerstände beinhalten auch solche Objekte, die langfristig nicht wieder auf den Markt gebracht werden können (ruinöse Bausubstanz). Auch qualitativ entsprechen die vorhandenen leer stehenden Objekte oftmals nicht den heutigen Anforderungen, insbesondere jüngerer Familien.

Genauere Aussagen erfolgen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Anlage

- *Tab.2: Ermittlung Rückbau-/Neubaubedarf*

1.10 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Eine stabile, flächendeckende Versorgung der Gemeinde Großröhrsdorf - mit dem Ortsteil (OT) Kleinröhrsdorf sowie der Ortschaft (Osch.) Bretnig-Hauswalde - ist gegeben. Aus heutiger Sicht sind keine Probleme bei der Versorgung zu erwarten. Vereinzelt sind im Stadtgebiet Großröhrsdorf sowie in der Ortschaft Bretnig-Hauswalde noch Versorgungsleitungen in Betrieb, die Anfang des 20. Jahrhunderts verlegt wurden. Punktuell kann eine erhöhte Rohrbruchhäufigkeit an diesem Leitungsbestand festgestellt werden. Die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH (WVB) führt schrittweise eine zustandsorientierte und bedarfsgerechte Instandhaltung sowie Erneuerung der Trinkwasseranlagen durch. Erneuerungen/Auswechslungen größerer Leitungsabschnitte werden in der Regel im Zuge von grundhaften Straßenausbaumaßnahmen sowie ggf. auch im Zuge von Kanalbaumaßnahmen mit durchgeführt. Nach derzeitigem Stand sind von der

WVB kurz- und mittelfristig folgende Maßnahmen am Trinkwasserbestand (Auswechslung von Versorgungsleitungen) in Verbindung mit angekündigten Straßenausbau-/Kanalbaumaßnahmen vorgesehen:

Stadt Großröhrsdorf:

- Ludwig-Jahn-Straße; Alte Straße (Abschnitt); Fichtestraße; Goethestraße; Gottholdstraße; Siemensstraße; Dr.-Dorischurig-Straße; J.-S.-Bach-Straße (Abschnitt); Schillerstraße

Osch. Bretnig-Hauswalde:

- Äußere Rosenthalstraße (2. und 3. BA); Röderhäuser

Quelle: Wasserversorgung Bischofswerda GmbH, 2021

Auf die in Großröhrsdorf vorhandenen Trinkwasserschutzgebiete wird im Fachkonzept „4.5 Klimaschutz und Umwelt“ unter Punkt 1.3 näher eingegangen.

Trinkwassernetz der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH

	Einheit	2000	2010	2020 ⁶⁾
versorgte Einwohner ¹⁾	EW	7 612	7 348	9 708
Hausanschlüsse	Stück	1 720	1 750	2 830
Anschlussgrad	%	100 %	100 %	99,9 %
Grundpreis (gemittelt, netto - zzgl. 7 % MwSt.)	€/m ³	ca. 0,71		0,82
Wasserwerke/Hochwasserbehälter	Stück	3	3	4
Netzlänge Versorgungsleitung ²⁾	km	ca. 49	ca. 50	ca. 121
Gesamtnetzlänge	km	ca. 78	ca. 81	ca. 170
Instandsetzung je Abnehmer	€/Ab	ca. 10	ca. 8	ca. 37
Investitionsvolumen ³⁾	T€	ca. 775	ca. 120	ca. 40
Verbrauch pro Abnehmer ⁴⁾	l/EW*d	ca. 130	ca. 200 ⁵⁾	ca. 130

Quelle: Wasserversorgung Bischofswerda GmbH, 2021

¹⁾ Die EW-Zahl ab 2010 wurde entsprechend dem bisherigen Rückgang bzw. der für Sachsen vorhandenen Prognose eingeschätzt.

²⁾ Geschätzter Zuwachs durch weitere Erschließung der vorgesehenen GWG-Flächen.

³⁾ Die Rohrnetzauswechslungen erfolgen vorwiegend in Zusammenhang mit Straßen- bzw. Kanalbaumaßnahmen.

⁴⁾ Der Verbrauch pro Einwohner ist für die Gesamtstadt angegeben.

⁵⁾ bedingt durch hohen industriellen Anteil

⁶⁾ inkl. Angaben der zum 01.01.2017 eingegliederten Ortschaft Bretnig-Hauswalde

Abwasserentsorgung

Die Zahl der im gesamten Stadtgebiet versorgten Einwohner ist im Zeitraum von 2010 bis 2019 infolge der positiven Bevölkerungsentwicklung angestiegen, die Zahl der Anschlüsse Zentraler Versorgung erhöhte dementsprechend. Zugleich erhöhte sich die Abwassermenge der zentralen Versorgung von insgesamt 319 677 m³ im Jahr 2010 auf 374 419 m³ (17,1 %) im Jahr 2019. Der Mengenpreis der zentralen Versorgung erhöhte sich um 17,4 % bzw. 15,6 %.

Aus einer hydraulischen Nachberechnung des Gewerbegebiets Bretnig geht hervor, dass die Niederschlagswassereinrichtungen zu gering dimensioniert sind. Daher wird der Bau weiterer Regenrückhaltevorrichtungen empfohlen.

Der Gesamtbestand der Großröhrsdorfer Abwasserhauptkanäle (73,3 km) gliedert sich in 22,2 km Schmutzwasserkanäle, 20,4 km Regenwasserkanäle und 30,7 km Mischwasserkanäle.

Kanalnetzbestand	Einheit	Mischwasser	Schmutzwasser	Regenwasser
Großröhrsdorf	km	27,6	4,3	7,6
Kleinröhrsdorf	km	2,2	1,8	2,3
Bretnig	km	0,9	12,7	8,9
Hauswalde	km	-	3,4	1,6
Gesamtstadt	km	30,7	22,2	20,4
Hauptkanäle gesamt	km		73,3	

Quelle: Stadtverwaltung Großröhrsdorf, 2020

Übersicht Abwassernetz gesamtes Stadtgebiet (Stand 2019)

	Einheit	2010	2015	2019
Einwohner gesamt	EW	8.889	9.380	9.669
Anschlüsse Zentrale Entsorgung	Stück	2.511	2.587	2.616
Anschlüsse Teilortskanalisation	Stück	40	24	18
Anschlüsse dezentrale Entsorgung	Stück	159	140	130
Anschlüsse gesamt	Stück	2.710	2.751	2.764
Abwasser-Menge dezentrale Entsorgung	m ³	317	302	289
Abwasser-Menge Teilortskanalisation	m ³	4.875	4.088	972
Abwasser-Menge zentrale Entsorgung	m ³	319.677	355.299	374.419
Mengenpreis zentrale Entsorgung	€/m ³	6	7	7
Mengenpreis Teilortskanalisation	€/m ³	2	3	3
Mengenpreis dezentrale Entsorgung	€/m ³	35	71/43	140/64
Niederschlagswassergebühr	€/m ^{2*}	1	1	1
Anzahl Klärwerke AZV	Stück	2	2	2
Abwasserhauptsammler / AZV	km	11	11	11
Ortskanalisation Schmutzwasser	km	25	25	25
Regenwasserkanäle	km	20	20	20
Mischwasserkanäle	km	29	29	31
Investitionsvolumen Mischwasserkanäle in TEUR	T€	1.900	2.603	2.110
Investitionsvolumen Niederschlagswasserkanäle in TEUR		0	0	1.727
Investitionsvolumen Regenrückhalteeinrichtungen in TEUR		1.200	0	2.800

Quelle: Stadtverwaltung Großröhrsdorf, 2020

Stromversorgung

Großröhrsdorf wird von SachsenEnergie AG mit Strom versorgt. Das Stromnetz erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Großröhrsdorf. Im Rahmen des Betriebes des Stromversorgungsnetzes werden fortlaufend Ersatz- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Umstrukturierungen durchgeführt.

Aufgrund von baulichen Maßnahmen anderer Medienträger, Anschlussbegehren und Instandhaltung erfolgen zeitweilig Verlegungen. Da das Versorgungsnetz in den vergangenen Jahren durch bauliche Maßnahmen saniert wurde, sind gegenwärtig keine umfangreichen Rückbau- und Umbaumaßnahmen geplant

Gasversorgung

Neben der Stromversorgung gewährleistet die SachsenEnergie AG in Großröhrsdorf auch die Versorgung mit Gas. Im Rahmen des Betriebes der Gasversorgungsanlagen werden ständig

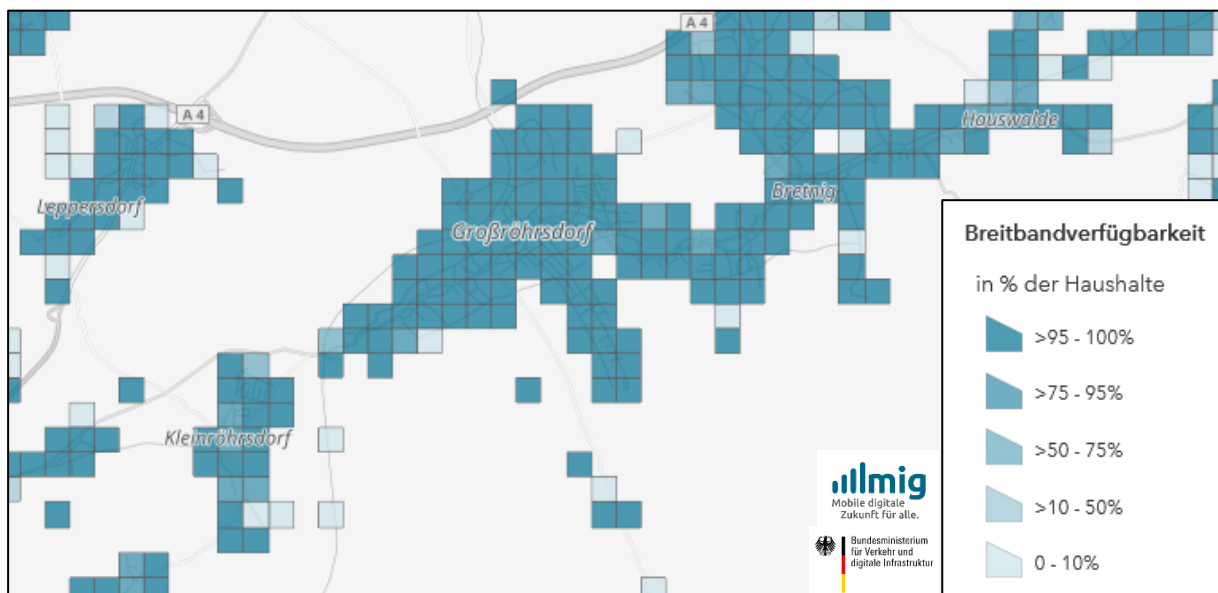
bauliche Ersatzmaßnahmen und Umstrukturierungen durchgeführt. Wie unter 1.6 zur Stromversorgung bereits ausgeführt, kann es kurzfristig zur Verlegung von Leitungen kommen. Umfangreiche Maßnahmen für das Gasnetz der Stadt Großröhrsdorf sind nicht geplant.

Die zukünftige Entwicklung der Abnehmerzahl einzelner Gasanbieter sowie des Verbrauchs bestimmter Kundengruppen kann auch für die Gasversorgung nur schwerlich prognostiziert werden.

Digitale Infrastruktur

Der Ausbau des Breitbandnetzes im Landkreis Bautzen konnte 2021 abgeschlossen werden. Die errichteten Glasfaseranschlüsse bieten nun alle Möglichkeiten für digitale Anwendungen wie Homeoffice, Homeschooling, Smart Home, Streaming, Gaming oder auch Telemedizin. Großröhrsdorf weist damit ein leistungsfähiges Breitbandnetz auf.

Breitbandatlas



Quelle: Breitbandatlas, Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) / Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft (MIG), 2021

Ordnung, Sicherheit, Freiwillige Feuerwehren

Feuerwehr

Am 21.06.1873 wurde die Freiwillige Feuerwehr Großröhrsdorf gegründet. Heute hat sie insgesamt 71 Mitglieder und ist seit 2008 an der Melanchthonstraße in einem neuen Gerätehaus untergebracht.

Die Freiwilligen Feuerwehren stellen einen wesentlichen Baustein sozialen Engagements zur Herstellung und Erhaltung der öffentlichen Sicherheit in der Stadt Großröhrsdorf dar und sind stärker zu unterstützen.

Das heißt insbesondere:

- Gewinnung und Erhaltung von Nachwuchs/Personal

- Berücksichtigung der demographischen Entwicklung
- Gewährleistung der Ausbildung und Einsatzbereitschaft
- Verbesserung der Alarmierung

Bauhof

Bezüglich der Bauhöfe soll eine Neuorganisation der Struktur geprüft werden, da momentan eine Schwierigkeit in der Vielzahl der Standorte besteht. Mittelfristig ist eine Zentralisierung der technischen Dienste anzustreben.

Die städtischen Bauhofstandorte sind:

- Adolphstraße 18
- Adolf-Zschiedrich-Straße 1 (OT Bretnig)
- Schäfereistraße

1.11 Prognose/Künftige Lebens- und Wohnraumsprüche

Aufgrund der zunehmend individualisierten Lebensstile sowie der Alterung der Gesellschaft wird es in den nächsten Jahren zu einer weiteren Verringerung der Personenzahl pro Haushalt und damit zu einer relativen Zunahme von Haushalten kommen. Weiterhin wird aufgrund der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt Dresden und der Ansiedlung neuer Unternehmen davon ausgegangen, dass ein Zuzug, insbesondere von erwerbstätigen Personen und Familien nach Großröhrsdorf erfolgt. Um der Nachfrage nach Bauland nachzukommen, sind die bestehenden Bebauungslücken zu vermarkten und vorhandene Bauflächenpotenziale zu nutzen. Auch zukünftig wird der Trend zur Bildung von Wohneigentum, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern anhalten. Gleichzeitig wird die Nachfrage nach altersgeeignetem Wohnraum ansteigen. Zum einen ist der vorhandene Wohnungsbestand an die veränderten Bedürfnisse im Alter anzupassen, indem Hindernisse und Gefahrenquellen beseitigt werden. In Verbindung mit Versorgungsmöglichkeiten durch ambulante Dienste bleibt es älteren Personen möglich, selbstbestimmt im gewohnten Umfeld zu leben. Zum anderen ist das Angebot von Einrichtungen des betreuten Wohnens für hilfe- oder pflegebedürftige Personen zu erweitern.

Neben dem Trend der Eigentumsbildung und der steigenden Nachfrage nach altersgeeignetem Wohnraum wird zukünftig die Wohnfläche pro Einwohner weiter zunehmen. Aufgrund steigender Grundstücks-, Bau- sowie Wohnnebenkosten und stagnierendem Realeinkommen kann sich diese Entwicklung abschwächen. In diesem Zusammenhang wird die Energieeffizienz von Gebäuden für deren Vermietbarkeit wichtiger.

Daneben werden auch weiterhin Mietwohnungen in Großröhrsdorf für Sozialschwache und Geringverdienende nachgefragt sein.

Im Jahr 2020 standen 5.073 Wohnungen zur Verfügung. Da die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Großröhrsdorf in den letzten Jahren durchweg positiv war und auch eine steigende Tendenz aufweist, wurde die Bevölkerungsprognose bis 2035 entsprechend der aktuellen Bevölkerungsentwicklung angepasst. Die danach ermittelte Wohnungsnachfrage wird im Jahr 2035 bei 5.418 Wohnungen liegen.¹ Der zukünftige Bedarf kann demnach mit dem aktuellen Wohnungsbestand nicht gedeckt werden. Damit ergäbe sich ein erhöhter Handlungsdruck, um das benötigte Wohnraumangebot bereithalten zu können.

Die Ver- und Entsorgungssysteme sind auf dem heutigen Niveau zu erhalten und ggf. für gewerbliche Neuansiedlungen weiter auszubauen. Die Beanspruchung der technischen Infrastruktur wird voraussichtlich durch die Neuansiedlung von gewerblichen Einrichtungen und dem anhaltenden Zuzug von Einwohnern zunehmen.

Die Auslastung der Abwasserentsorgungssysteme muss für deren Funktionsfähigkeit auch zukünftig gewährleistet bleiben. Der Entwicklung in den vergangenen Jahren entsprechend, wird auch weiterhin die Menge des abgeleiteten Wassers aus den Vollanschlüssen steigen.

Die zukünftige Entwicklung der Abnehmerzahl einzelner Strom- und Gasanbieter kann aufgrund des differenzierten Marktes und dem nicht vorhersehbaren Wechselverhalten der Kunden nicht prognostiziert werden.

¹ zur Prognose wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße des Landkreises Bautzen herangezogen, da die Ergebnisse der Prognose lediglich für

die Kreisfreien Städte und Landkreise, nicht jedoch für Gemeinden vorliegen; angenommene Fluktuationsreserve von 3 %

1.12 Fazit

Die Bebauungsplangebiete, die Flächen für die Neuerrichtung von Wohngebäuden bieten, sind nahezu ausgelastet. Weitere Bauflächenpotenziale gilt es zu erschließen. Um der gestiegenen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden müssen zukünftig zudem die innerörtlichen Brachflächen revitalisiert, die Baulücken gezielt vermarktet und die großen Wohnhäuser („Stadtvillen“) als Mehrfamilienhäuser umgenutzt werden.

Um ein breiteres Wohnraumangebot zu schaffen sollen altengerechte Eigentumswohnungen geschaffen werden. Beim kommunalen Wohnungsbestand müssen einerseits größere Wohnungen durch Änderungen in den Wohnungszuschnitten geschaffen werden. Andererseits müssen Wohnungen barrierefrei umgebaut werden.

Der Fokus liegt demnach in den nächsten Jahren auf der Entwicklung integrierter Flächen, insbesondere in zentralen Lagen. Zusammengefasst soll die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden.

Für die Entwicklung dieser Flächenpotenziale ist der Flächennutzungsplan (FNP) maßgeblich. Dieser befindet sich aktuell in der Überarbeitung und enthält konkretere Aussagen zu dem tatsächlichen Flächenbedarf.

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen: Sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Sicht sind aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung und trotz des noch vorhandenen Leerstands von Wohnungen zusätzliche Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Unberücksichtigt bleibt in dieser Betrachtung die Nachverdichtung auf Baulücken. Es werden jedoch eher Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung nachgefragt. Neubaustandorte sollen zukünftig allerdings auf integrierte Standorte und wenn möglich auf Rückbaustandorte gelenkt werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich einordnen lassen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist flächendeckend sichergestellt. Die abgenommenen Haushaltsmengen von Strom und Gas werden sich in den kommenden Jahren konstant entwickeln. Die zukünftige Entwicklung der Zahl an Hausanschlüssen sowie des durchschnittlichen täglichen Wasserverbrauchs ist u. a. abhängig vom Wasserbedarf von (neuen) Industrie-/und Gewerbeunternehmen. Die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH (WVB) geht von einer konstanten Entwicklung in den nächsten Jahren aus. Zuwächse wird es ebenfalls beim Anschlussgrad an das Abwassernetz geben.

2 Konzeption

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen, Wohnumfeld und technische Infrastruktur

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.

Allgemeine Ziele

Wohnen

1. Erhalt und Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes

- Erhalt und Sicherung der Grundversorgung in allen Lebensbereichen
- Aufwertung und weitere städtische Entwicklung im Stadtkern
- Rückbau nicht marktfähiger Bausubstanz
- qualitative Wohnungs- und Gebäudebestandserhaltung
- Erhalt der Durchmischung von verschiedenen Bewohnergruppen unterschiedlicher sozialer Schichtung – Vermeidung der Segregation

2. Anpassung des Wohnungsbestandes an die in Großröhrsdorf vorhandene und erwartete wachsende Bevölkerung

- mehr Wohnraumangebote für Familien und Mehrgenerationen-Wohnen
- Entwicklung von Wohnformangeboten für die Gruppe 65+, d. h. für Ältere geeigneter Wohnraum; erweitertes Service- und Dienstleistungsangebot für die ältere Bevölkerung
- familienfreundliche Wohnumfeldgestaltung und alteneigneter Wohnraum, insbesondere in den Gebieten des Geschosswohnungsbaus (Wohngebiet „An der Silberspitze“, Ohorner Weg, Walther-Rathenau-Straße)
- nachfragegerechte Bereitstellung von zeitgemäßen und bezahlbaren Mietwohnungen

3. Nachhaltiges Bauen und Wohnen

- energetische Sanierung
- moderne Haustechnik (Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Nutzung des Regenwassers)
- Nutzung regenerativer Energieträger
- Material sparende Bauweisen und Recycling
- Einsatz nachwachsender Rohstoffe

4. Verbesserte Rahmenbedingungen für den Zuzug schaffen

- Schließung/Nutzung von Baulücken
- Bereitstellung von Neubauflächen zur Schaffung von Wohneigentum
- Bekanntmachung von Wohnungs- und Grundstücksangeboten für Haushaltsgründer und Einpendler

- Erhöhung des Angebotes an nachfragegerechten Eigentumswohnungen
- Erhöhung des Angebotes an Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet

5. Aktive Vermarktung von Großröhrsdorf als Wohn- und Arbeitsstandort

- Informations- und Beratungsangebote anbieten und kommunizieren
- Zusammenarbeit mit regionalen Maklern und Bauträgern
- Potenziale des durchmischten Wohn- und Arbeitsstandortes herausstellen und aktiv vermarkten

6. Stärkere Profilierung als Wohnort für Erwerbspersonen und Familien

- Bekanntmachung vorhandener Baulücken
- Publikation und Information von freien Bauflächen bei beschäftigungsstarken Unternehmen
- Vermittlung von Wohnbauflächen und Wohnungsangeboten durch die Stadt

7. Mehrgenerationenwohnen

- Erhalt, Unterstützung und Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Mehrgenerationenwohnens in den zwei- bis dreigeschossigen Villen und Bürgerhäusern der Stadt
- Nutzung von Synergieeffekten in Mehrgenerationenhäusern – gegenseitige Unterstützung
- Umnutzung brach gefallener Standorte, insb. von Gehöften zur Wohnnutzung „Mehrgenerationenhof“
-

8. effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnpotenziale

- Umlenkung, dass in großen Wohnobjekten wieder Familien statt Single-Haushalte leben
- Schaffung von Eigentumswohnungen als Alternative zum großen Einfamilienhaus

Technische Infrastruktur

9. Bedarfsgerechte Sanierung und Anpassung der technischen Infrastruktur

10. Unterstützung der Freiwillige Feuerwehren

- Aufgrund der hohen Bedeutung ihres gesellschaftlichen Engagements sollen die Mitglieder der Feuerwehr durch Vergünstigungen in städtischen Einrichtungen unterstützt werden
- Unterstützung von Aktionen zur Werbung für den aktiven Dienst in der FFW
- Ausrüstung auf dem Stand der Technik halten und dem aktuellen Bedarf anpassen
- Gezielte Unterstützung und Honorierung des Engagements der Kameraden durch die Stadt
- Finanzielle Ermöglichung der Freistellung durch den Arbeitgeber

11. Erhalt und Verbesserung der Kommunikationsinfrastruktur

- flächendeckende Bereitstellung zukunftsfähiger Kommunikationstechnologien in den Gewerbe- und Wohngebieten

Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen

Nr.	Maßnahmen	Umsetzungszeitraum			Priorität 1=hoch 2=mittel 3=gering
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
Gesamtstadt					
12.	Aufwertung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes	x	x	x	1
13.	Kommunaler Wohnungsbestand: Umbau von Wohnungszuschnitten (große Wohnungen)	x			1
14.	Kommunaler Wohnungsbestand: barrierefreier Umbau der Wohnungen	x	x		1
15.	Schaffung von altersgerechten Eigentumswohnungen	x			1
16.	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Brandschutzbedarfsplan	x	x	x	1
17.	Konzept zur Neuorganisation des Bauhofes, u. a. Zentralisierung der „Technischen Dienste“		x		2

2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

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

verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q
Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil / Fachkonzept		Wohnen und technische Infrastruktur	
Nr.	Kernaussage	Folgen / Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Anpassung des Wohnungsbestandes an die aktuellen Anforderungen und den zukünftigen Bedarf	erhöhte Nachfrage nach größeren und alteneigneten Wohnungen; Betriebs- und Nebenkosten einsparende Sanierungen hinsichtlich Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen; Schaffung von altengerechten Eigentumswohnungen; Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Wohnstandorte	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau und Denkmalpflege ▪ Wirtschaft ▪ Verkehr und Infrastruktur ▪ Soziales ▪ Finanzen
2	attraktives Wohnen im Grundversorgungsstandort nahe dem Oberzentrum Dresden	Bekanntmachung von Wohnungs- und Grundstücksangeboten für Haushaltsgründer und Einpendler; Erhalt der abgesicherten Kinderbetreuung	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau und Denkmalpflege ▪ Wirtschaft ▪ Verkehr und Infrastruktur ▪ Kultur und Sport ▪ Bildung ▪ Soziales ▪ Finanzen
3	Schließung von Baulücken und Nachnutzung von Brachen	Erhöhung des Wohnungsmarktangebotes; Nutzung und Erhalt der sozialen und technischen Infrastruktur, ggf. Beseitigung der technischen Infrastruktur in zurückgebauten Bereichen; funktionale und gestalterische Anpassung	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau und Denkmalpflege ▪ Wirtschaft ▪ Verkehr und Infrastruktur ▪ Umwelt ▪ Soziales ▪ Finanzen
4	Potenziale aus Lagegunst und gewerblicher Entwicklung für positive Wohnungsmarktentwicklung nutzen	Lagegunst von Großröhrsdorf besser nutzen und vermarkten; attraktive Wohnungs- und Grundstücksangebote kommunizieren; insbesondere für Altersgruppen in der Haushalts- und Familiengründungsphase die Potenziale des Wohn- und Arbeitsstandortes darstellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau und Denkmalpflege ▪ Wirtschaft ▪ Verkehr und Infrastruktur ▪ Finanzen
5	Erhalt und Verbesserung der Wohnumfeld-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität (Orts- und Stadtbild, Grünanlagen, Sport- und Spielplätze etc.)	Schaffung von Grünbereichen und Rückzugsmöglichkeiten; Sanierung bzw. Rückbau von Bausubstanz; bedarfsgerechte Bereitstellung von Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten; Sicherung der örtlichen Grundversorgung	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau und Denkmalpflege ▪ Wirtschaft ▪ Verkehr und Infrastruktur ▪ Kultur und Sport ▪ Bildung ▪ Soziales ▪ Finanzen
6	Erhalt und Ausbau der technischen Infrastruktur	Ableich hinsichtlich Bedarf und Notwendigkeit; Beachtung der zukünftigen Tendenz der leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung; Zielstellung der Innenentwicklung	≈ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebau und Denkmalpflege ▪ Verkehr ▪ Wirtschaft ▪ Finanzen

≈ Synergien ≠ Konflikte

3 Anlagen

Anlagenübersicht

- *Tab.1: Wohnraumentwicklung Gesamtstadt*
- *Tab.2 Ermittlung Rückbau- Neubaubedarf*

Tab. 1

Stadt Großröhrsdorf

Fachkonzept Wohnen

Wohnraumentwicklung

		2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohnerzahl	absolut	10.474	9.912	9.634	9.574	9.578	9.566	9.545	9.537	9.509	9.510	9.615	9.659
	2005=100%	100,0%	94,6%	92,0%	91,4%	91,4%	91,3%	91,1%	91,1%	90,8%	90,8%	91,8%	92,2%
Anzahl der Haushalte LK	absolut in 1.000	162,2	163,3	157,4	156,7	155,0	153,3	154,7	147,5	145,0	146,4	149,7	
	2005=100%	100,0%	100,7%	97,0%	96,6%	95,6%	94,5%	95,4%	90,9%	89,4%	90,3%	92,3%	0,0%
Einwohner pro Haushalt LK	absolut	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,0	2,0	
	2005=100%	100,0%	95,2%	95,2%	95,2%	95,2%	95,2%	95,2%	95,2%	100,0%	95,2%	95,2%	0,0%
Gesamtzahl Wohnungen davon	absolut in WE	4.960	5.004	4.897	4.900	4.912	4.922	4.931	4.949	4.978	4.990	5.051	5.073
	2005=100%	100,0	100,9	98,7	98,8	99,0	99,2	99,4	99,8	100,4	100,6	101,8	102,3
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	19	20	70	70	70	70	70	69	69	69	69	69
	Anteil in %	0,4	0,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	212	215	277	277	277	277	277	277	280	281	290	290
	Anteil in %	4,3	4,3	5,7	5,7	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,7
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	1235	1244	1291	1290	1291	1293	1294	1293	1299	1294	1308	1309
	Anteil in %	24,9	24,9	26,4	26,3	26,3	26,3	26,2	26,1	26,1	25,9	25,9	25,8
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	1732	1732	1399	1401	1402	1402	1402	1405	1410	1412	1414	1415
	Anteil in %	34,9	34,6	28,6	28,6	28,5	28,5	28,4	28,4	28,3	28,3	28,3	27,9
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	1762	1793	1860	1862	1872	1880	1888	1905	1920	1934	1970	1990
	Anteil in %	35,5	35,8	38,0	38,0	38,1	38,2	38,3	38,5	38,6	38,8	38,8	39,2
Neugebaute Wohnungen davon	absolut in WE	9	6	12	3	10	7	8	16	21	14	23	20
	2005=100%	100,0	66,7	133,3	33,3	111,1	77,8	88,9	177,8	233,3	155,6	255,6	222,2
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	9	3	12	3	10	7	8	16	10	14	23	20
	Anteil in %	100,0	33,3	133,3	33,3	111,1	77,8	88,9	177,8	111,1	155,6	255,6	222,2
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE	0	3	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0
	Anteil in %												
Abgerissene Wohnungen davon	absolut in WE	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2005=100%												
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE	9	6	10	3	10	7	8	16	21	14	23	20
	2005=100%												
Leerstehende Wohnungen davon	absolut in WE			392	377	362	347	332	317	302	287	272	260
	in %			8	8	7	7	7	6	6	6	5	5
Wohngebäude		2.401	2.435	2.498	2.500	2.511	2.519	2.527	2.546	2.560	2.574	2.597	2.615
Wohngebäude mit 1/2 WE		1.954	1.991	2.098	2.100	2.111	2.118	2.125	2.144	2.156	2.170	2.190	2.208

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2021

Tab. 2: Rückbau-/Neubaubedarf

Fachkonzept Wohnen						
Ermittlung Rückbau-/Neubaubedarf						
		Basisjahr	Prognose			
	Einheit	2020	2025	2030	2035	Hinweise zur Ermittlung
Einwohnerzahl	EW	9.694	9.989	10.154	10.259	2020 Daten Stadt, angepasste Bevölkerungsprognose STEG
Einwohner pro Haushalt	EW/Haushalt	2,01	1,99	1,96	1,94	Annahme Abnahme um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	4.813	5.022	5.170	5.291	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	144	151	155	159	3 % der Anzahl der Haushalte
Wohnungsbedarf	WE	4.957	5.172	5.325	5.449	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
Anzahl der Wohnungen	WE	5.073	5.168	5.263	5.358	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
Wohnungsüberangebot	WE	116	-4	-62	-91	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand	WE	260	255	250	245	auf Grundlage Zensus 2011 siehe Tab. 4.2.01.1, Annahme Abnahme um 1 WE/Jahr
Steuerung des Wohnungsbestands						
	Intervall		2021-2025	2026-2030	2031-2035	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		100	100	100	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 20 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		5	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		95	95	95	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		19	19	19	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
Leerstandsquote	%	Bestand	Ergebnis			
		5,13	4,93	4,75	4,57	Wohnungsleerstand/Wohnungsbestand * 100 %
Zielleerstandsquote			5,00	4,50	4,50	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	5.073	5.286	5.413	5.540	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	104,20	106,71	109,20	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2021-2025	2026-2030	2031-2035	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
	WE/Intervall		-118	-32	-31	
jährlicher Handlungsbedarf, gerundet	WE/Jahr		-17	-6	-6	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

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

Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung