

Fortschreibung des gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Brand-Erbisdorf (INSEK)

Gliederung Entwurfsstand 05/2016

1. Allgemeine Angaben
2. Gesamtstädtische Situation
3. Demografische Entwicklung

4. Fachkonzepte
 - 4.1 Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege
 - 4.2 **Fachkonzept Wohnen**
 - 4.3 Fachkonzept Wirtschaft / Arbeitsmarkt / Handel und Tourismus
 - 4.4 Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur
 - 4.5 Fachkonzept Umwelt, Energie und Klimaschutz
 - 4.6 Fachkonzept Kultur und Sport
 - 4.7 Fachkonzept Bildung und Erziehung
 - 4.8 Fachkonzept Soziales
 - 4.9 Fachkonzept Finanzen

5. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie
 - 5.1 Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten
 - 5.2 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten
 - 5.3 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie
6. Zusammenfassung und Fazit
7. Erfolgskontrolle INSEK
8. Änderungsregister

4.2 Fachkonzept Wohnen

Teil A - Bestandsanalyse

4.2.1	Wohnraumentwicklung.....	2
4.2.2	Eigentümerstruktur	7
4.2.4	Realisierte und geplante Rückbaumaßnahmen	12
4.2.5	Entwicklung der Wohnnebenkosten.....	16
4.2.6	Prognose und Fazit.....	17

Teil B - Konzeption

4.2.7	Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen.....	19
4.2.8	Gebietsbezogene Ziele und Einzelmaßnahmen.....	21
4.2.9	Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	22

Anlagen

Anlage 1 - Datenblätter.....	23
Anlage 2 - Übersichtspläne	28

Hinweis: **Gelb markierter Text** = Inhalte ergänzen bzw. kritisch prüfen.

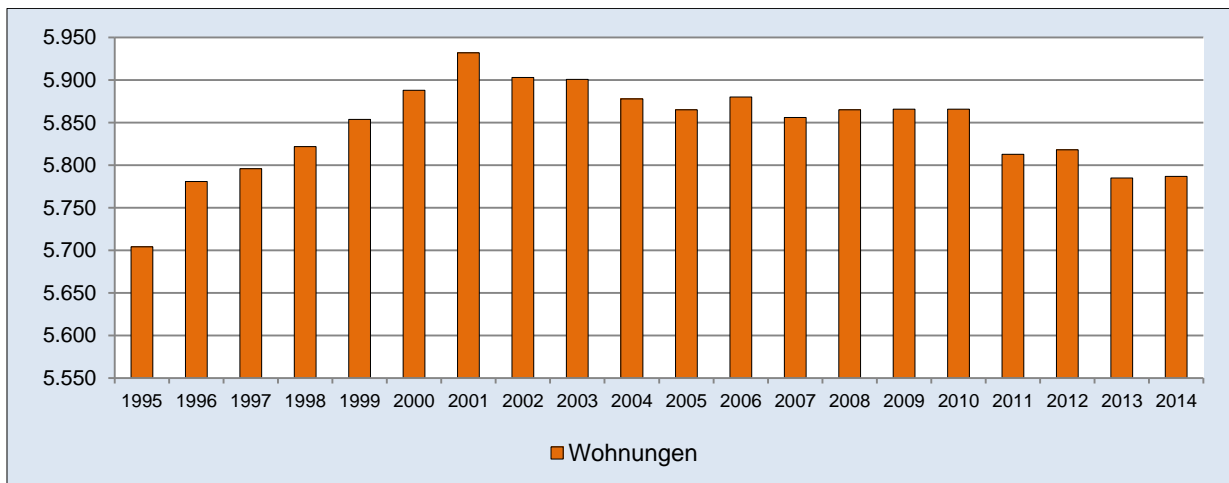
Teil A - Bestandsanalyse

4.2.1 Wohnraumentwicklung

Infolge des in der ehemaligen DDR nahezu flächendeckend vorherrschenden Wohnungsmangels und der niedrigen Wohneigentumsquote, setzte in der ersten Hälfte der 1990er Jahre eine rege Bautätigkeit ein, die zunächst zu einer kontinuierlichen Zunahme des Wohnungsbestandes führte.

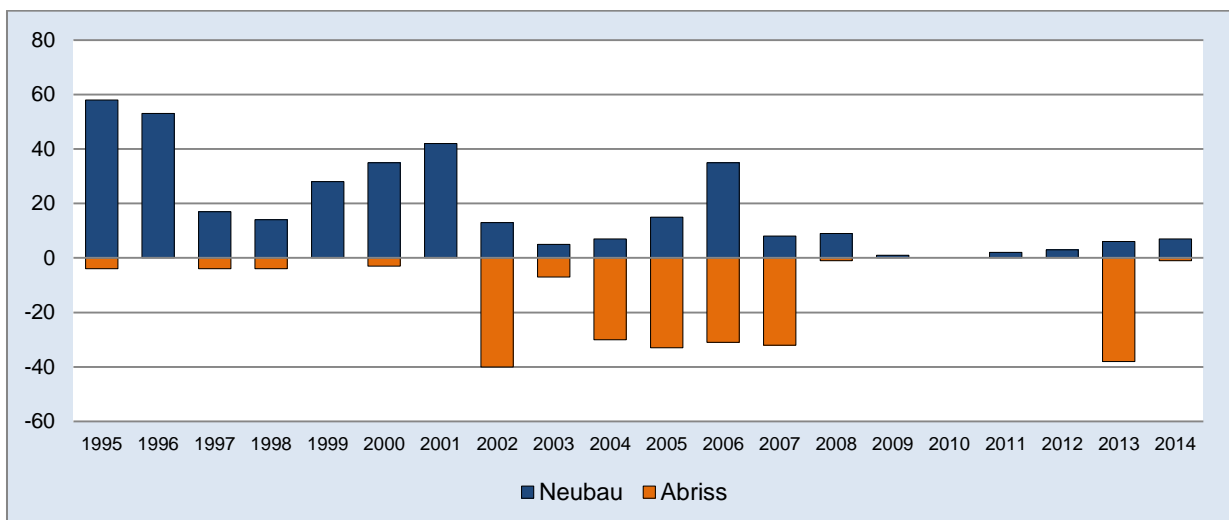
Damit einher ging auch in Brand-Erbisdorf eine erhebliche Verschiebung des Wohnraumangebotes in verschiedenen Größen und Standards, was zu einem Überangebot an Wohnungen in einigen Marktsegmenten führte.

Mit der Aufnahme der Stadt in die Stadtumbauprogramme wurden in Brand-Erbisdorf im Jahr 2002 erste Rückbaumaßnahmen realisiert. Dadurch und aufgrund der rapide nachlassenden Neubautätigkeit reduzierte sich der Wohnungsbestand im Zeitraum 2001 bis 2005 stetig.



Grafik: Wohnraumentwicklung in Brand-Erbisdorf

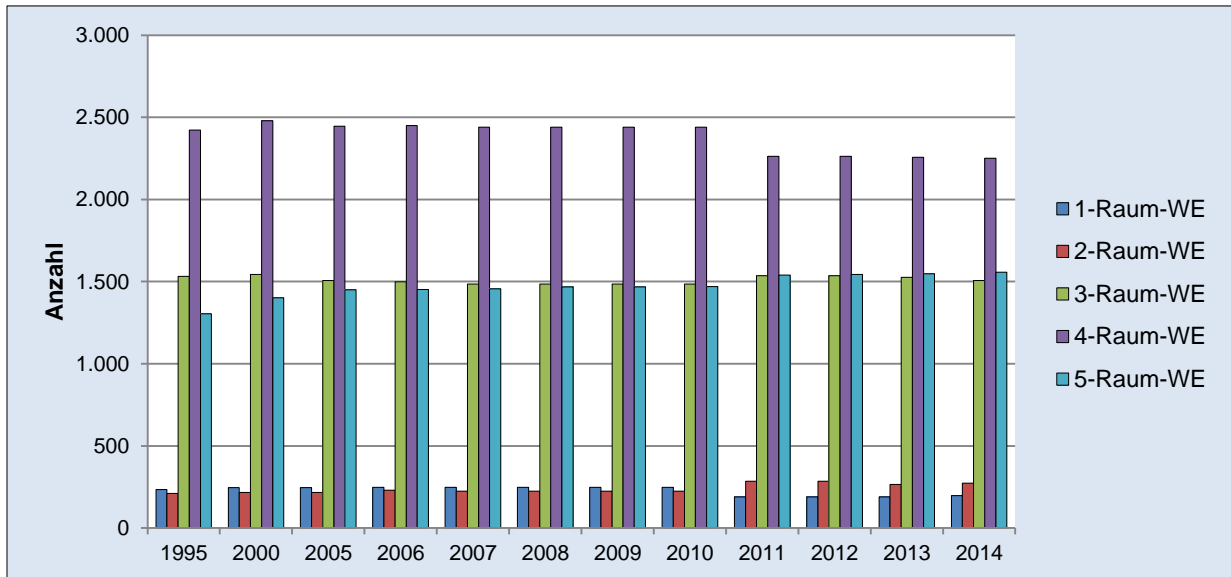
Quelle: StaLa, INSEK-Datensatz, 2015



Grafik: Bau- und Rückbautätigkeit in Brand-Erbisdorf

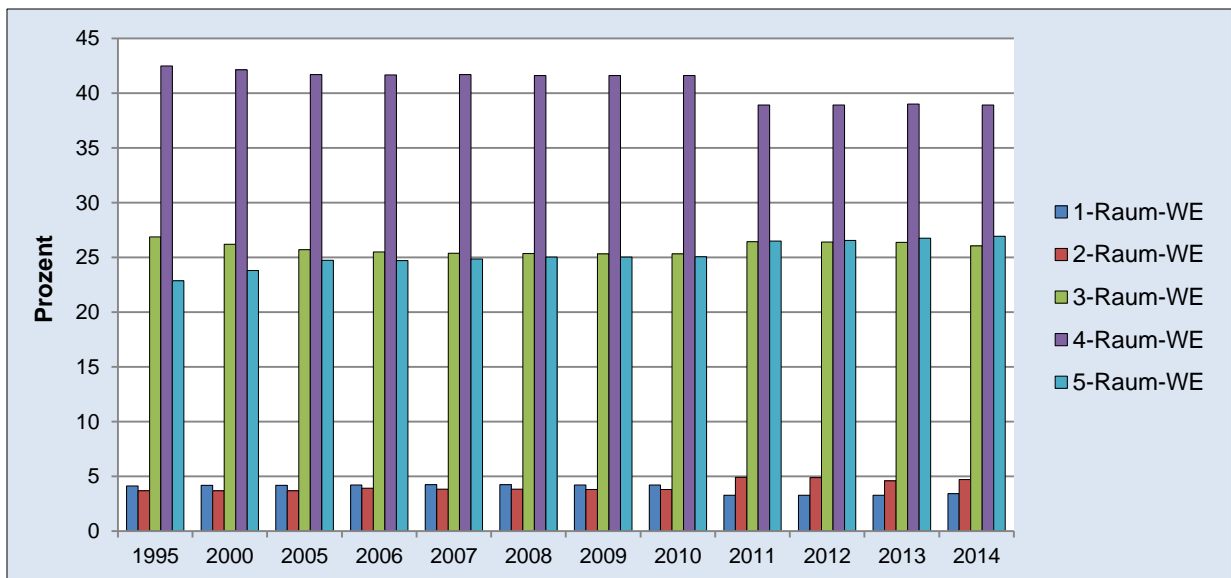
Quelle: StaLa, INSEK-Datensatz, 2015

Im Zehnjahresvergleich zeigt sich eine nur geringfügige Verschiebung der Anteile der verschiedenen Wohnungsgrößen. Die Abnahme des Anteils an Drei- und Vierraumwohnungen ist auf den Rückbau und die prozentuale Zunahme der großen Wohnungen mit fünf bzw. mehr als Räumen je Wohnung zurückzuführen. Die großen Wohnungen sind nahezu ausschließlich in den seit 1995 realisierten Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.



Grafik: Anzahl der der Wohnungsgrößen 1995 bis 2014

Quelle: StaLa, INSEK-Datensatz 2015



Grafik: Anteile der Wohnungsgrößen 1995 bis 2014

Quelle: StaLa, INSEK-Datensatz 2015

Wohnungsbestand nach Baualter

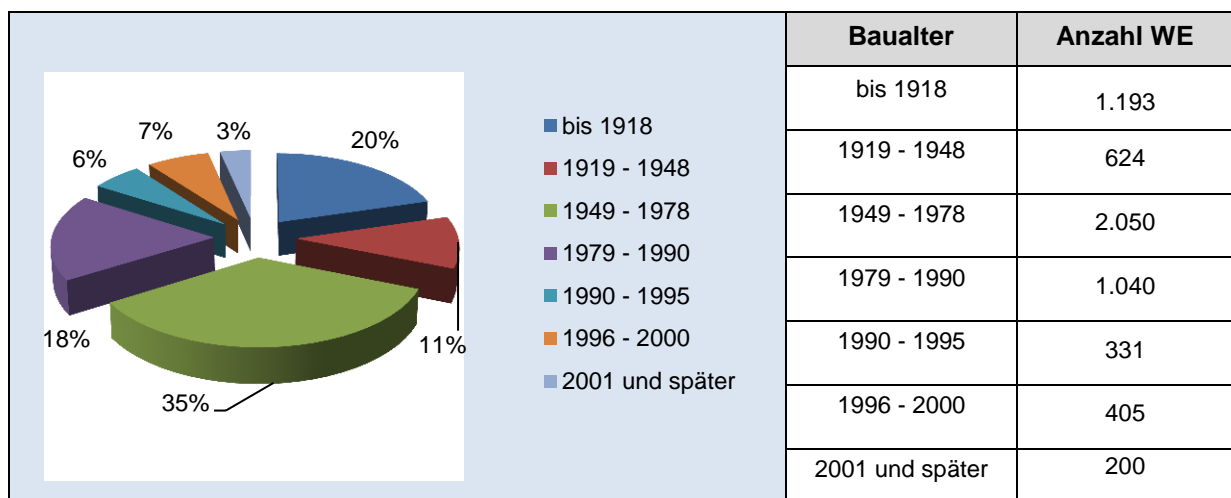
Etwa die Hälfte aller Wohnungen im Stadtgebiet sind im Zeitraum zwischen 1949 und 1990 entstanden. Der bei weitem größte Anteil der Wohnungen aus dieser Epoche ist in den Geschosswohnungsbauten der Kernstadt entstanden.

Im historischen Bestand, d. h. in den Mietshäusern der Kernstadt und in den ländlichen Wohnhäusern der Stadtteile, sind etwas mehr als ein Viertel der Wohnungen gelegen.

Vergleichsweise gering war die Bautätigkeit zwischen dem konjunkturellen Aufschwung der Gründerzeit und dem Ende des Zweiten Weltkrieges.

Nach 1990 sind bis 2011 entsprechend dem Zensus 936 Wohneinheiten in 498 Gebäuden mit Wohnungen neu entstanden.

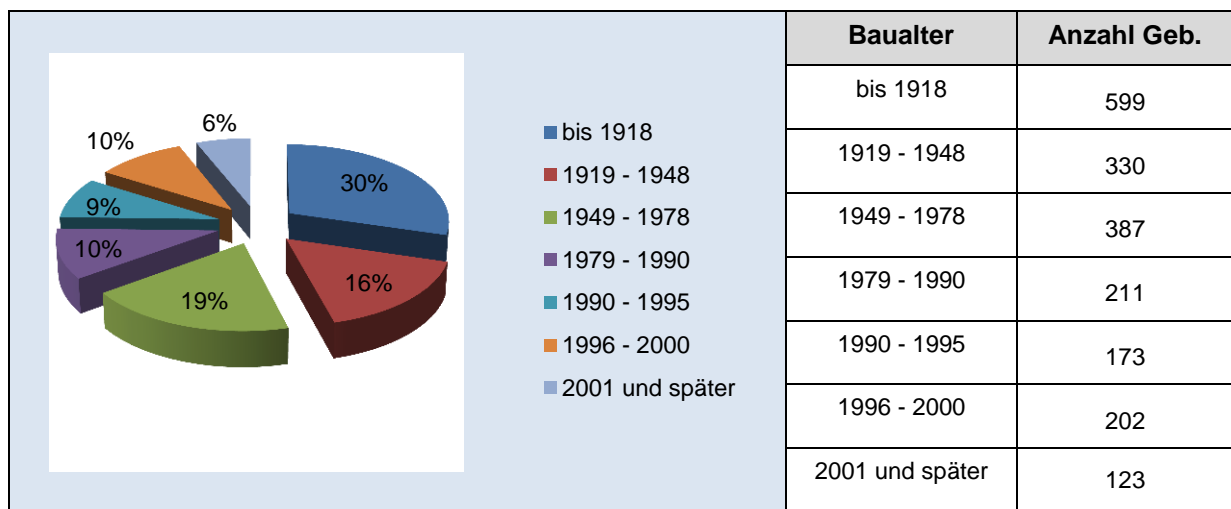
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baualter



Grafik: Wohnungsbestand nach Baualter

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude mit Wohnungen nach Baualter



Grafik: Gebäude mit Wohnungen nach Baualter

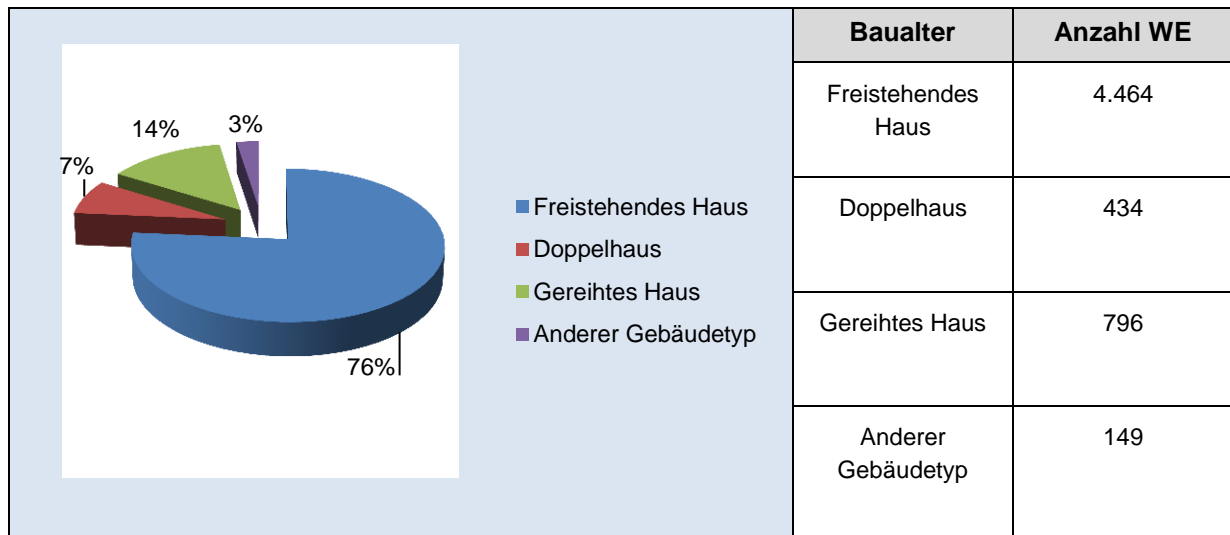
Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

Die Verteilung der Wohneinheiten auf die Gebäudetypen ist analog zur Baustruktur. Demnach befindet sich gut die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, hier speziell in Geschosswohnungsbauten.

Ein Drittel der Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser Anteil wird vor allem durch die große Anzahl privater, überwiegend eigengenutzter Wohngebäude in den ländlichen Stadtteilen gebildet.

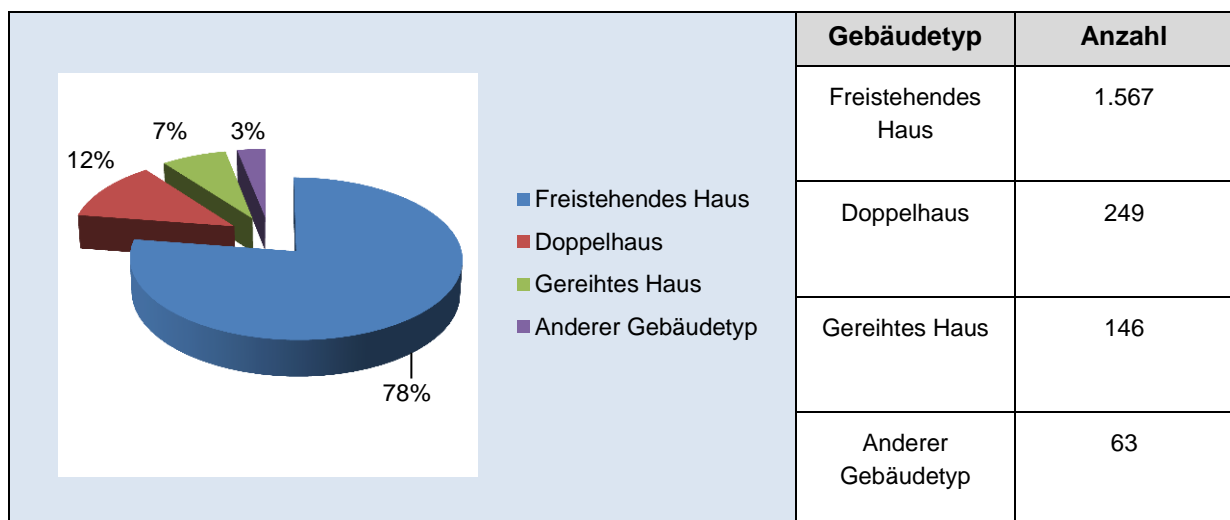
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Wohnungen nach Gebäudetyp



Grafik: Wohnungen nach Gebäudetyp

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude nach Gebäudetyp



Grafik: Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudetyp

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Siehe dazu auch Anlage 2: Übersichtskarte „Wohnraumentwicklung“

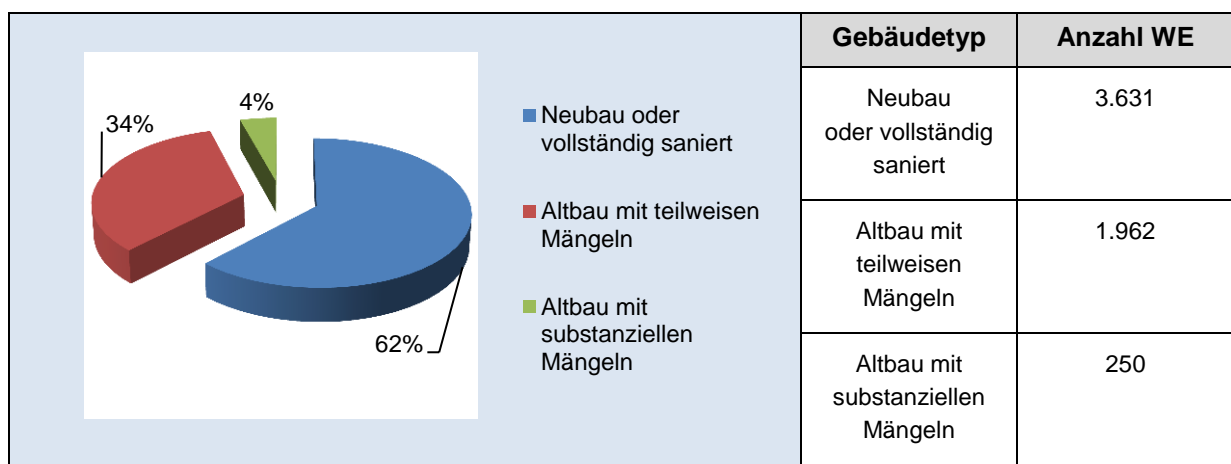
Wohnungsbestand nach Bauzustand

Deutlich mehr als die Hälfte aller Wohnungen befinden sich baulich in einem sehr guten Zustand. In diese Kategorie fallen neben allen in Neubauten entstanden Wohnungen auch die in den Nachwendejahren sanierten Wohnungsbestände.

Ein weiteres Drittel des Wohnungsbestandes weist leichte Mängel auf. Hier handelt es sich um alle teilsanierten Wohnungen. Nur 5 % aller Wohnungen weisen gravierende Mängel auf und sind damit kaum noch vermietbar bzw. stehen aufgrund ihres baulichen und technischen Zustandes leer.

Aus dieser Verteilung geht hervor, dass in Brand-Erbisdorf nur ein geringes Potenzial an Wohnungen vorhanden ist, die sich aufgrund ihres baulichen Zustandes zum Rückbau eignen.

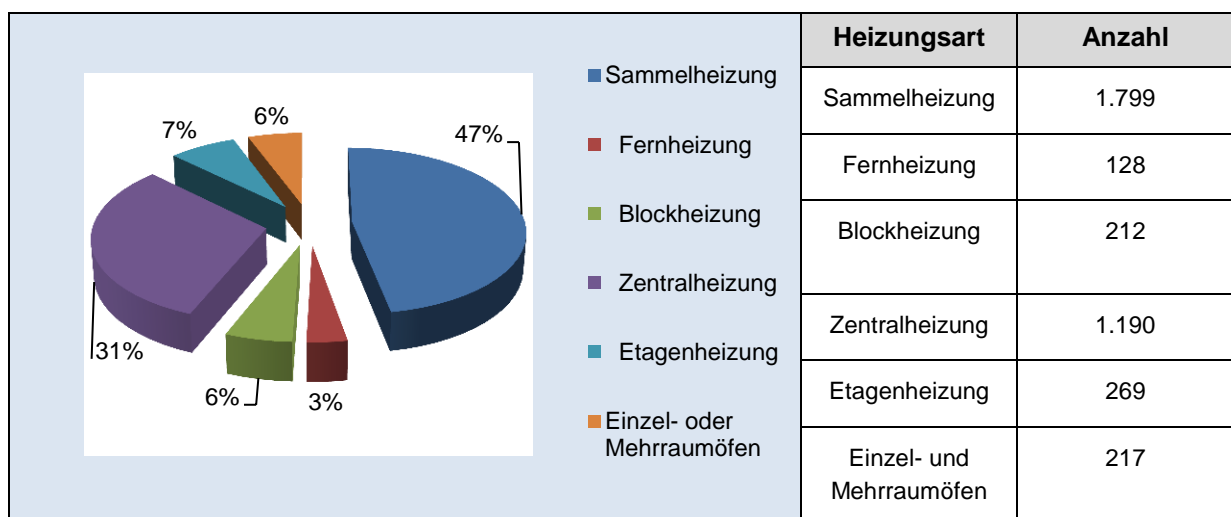
Die Folgende Grafik zeigt die Verteilung der Wohnungen nach Bauzustand



Grafik: Gebäude mit Wohnungen nach Gebäudetyp

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Die Folgende Grafik zeigt die Heizungsarten der Gebäude mit Wohnungen



Grafik: Gebäude nach Heizungsarten

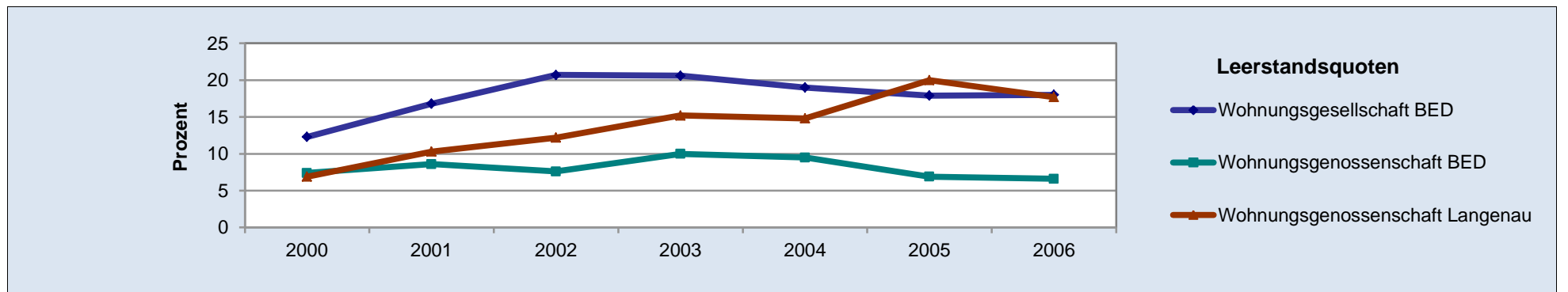
Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

4.2.2 Eigentümerstruktur

Eigentümerstruktur 2000 bis 2006

Eigentümer	2000			2001			2002			2003			2004			2005			2006		
	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote
Wohnungs- gesellschaft BED	1.863	229	12,3	1.848	311	16,8	1.809	375	20,7	1.742	358	20,6	1.667	317	19,0	1.628	291	17,9	1.610	290	18,0
Wohnungsgen. BED	853	63	7,4	853	73	8,6	853	65	7,6	853	85	10,0	853	81	9,5	853	59	6,9	853	56	6,6
Wohnungsgen. Langenau	204	14	6,9	204	21	10,3	204	25	12,2	204	31	15,2	203	30	14,8	203	40	20,0	203	36	17,7
Summe Unternehmen	2.920	306	10,5	2.905	405	13,9	2.866	465	16,2	2.799	474	16,9	2.723	428	15,7	2.684	390	14,5	2.666	382	14,3
Private	2.972	100	3,3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3.214	161	5,0
Summe	5.888	406	6,9	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	5.880	543	9,2

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen

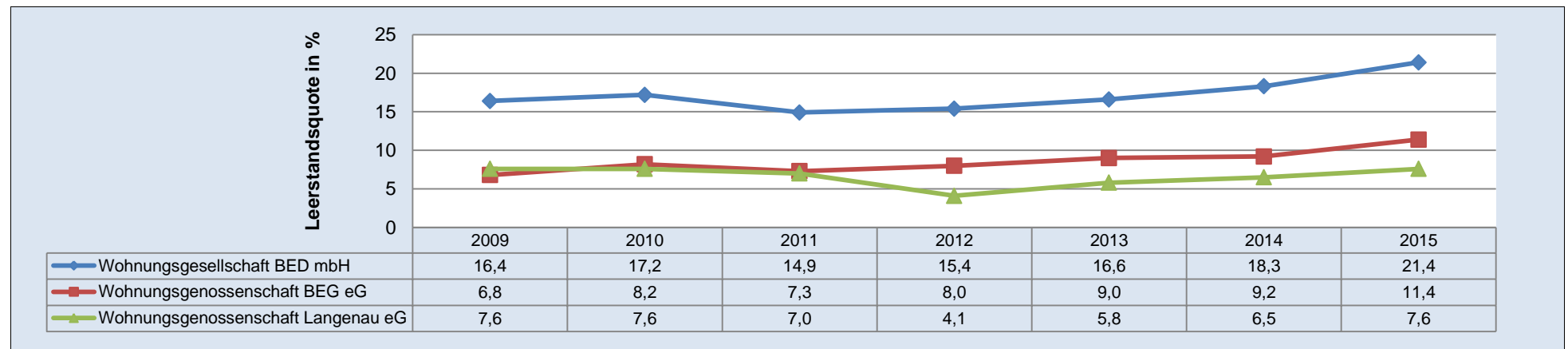


Eigentümerstruktur 2009 bis 2015

Eigentümer	2009			2010			2011			2012			2013			2014			2015		
	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote	WE	Leerst.	Quote
Wohnungs-gesell. BED mbH	1.545	254	16,4	1.535	264	17,2	1.468	219	14,9	1.427	220	15,4	1.425	237	16,6	1.425	260	18,3	1.425	305	21,4
Wohnungsgen. BED e. G.	853	60	6,8	853	72	8,2	852	66	7,3	852	72	8,0	851	81	9,0	849	82	9,2	848	101	11,4
Wohnungsgen. Langenau e. G.	171	13	7,6	171	13	7,6	171	12	7,0	170	7	4,1	170	10	5,8	170	11	6,5	170	13	7,6
Summe Unternehmen	2.569	327	12,7	2.559	349	13,6	2.491	297	11,9	2.449	299	12,2	2.446	328	13,4	2.444	353	14,4	2.443	419	17,2
Private	3.297	183	5,6	3.307	245	7,4	3.322	391	11,7	3.369	216	6,4	3.339	132	4,0	3.343	253	7,6	---	---	---
Summe	5.866	510	8,7	5.866	594	10,1	5.813	688	11,8	5.818	515	8,9	5.785	460	8,0	5.787	606	10,5	---	---	---

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen

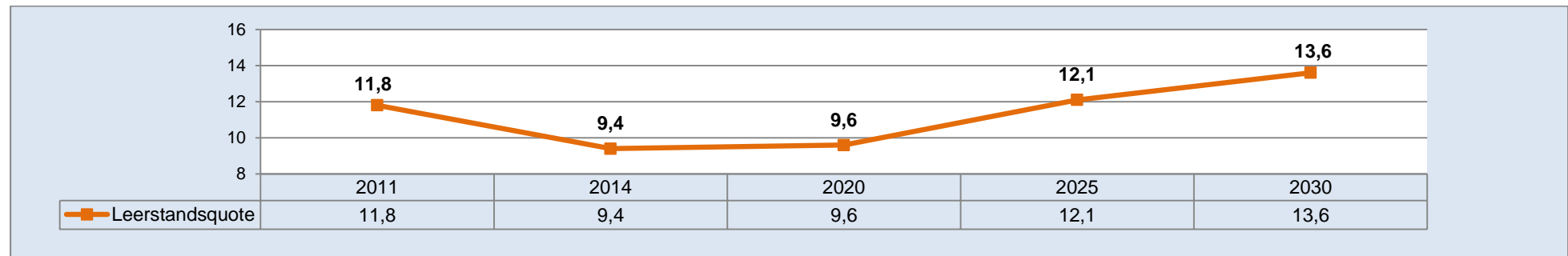
Grafik unten



Wohnraumprognose bis 2030 Variante 1 (schnellerer Rückgang der Haushaltsgröße)

Kennzahl	2011	2014		2020		2025		2030	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung geg. 2011	Anzahl	Veränderung geg. 2014	Anzahl	Veränderung geg. 2020	Anzahl	Veränderung geg. 2025
Bevölkerung	10.208	9.844	- 364	9.300	- 544	8.800	- 500	8.400	- 400
Personen pro Haushalt	2,0	1,9	- 0,1	1,8	- 0,1	1,75	- 0,05	1,7	- 0,05
Haushalte	5.065	5.181	+ 116	5.166	- 60	5.028	- 120	4.941	- 87
Fluktuationsreserve	60	60	0	60	0	60	0	60	0
Wohnungsbedarf	5.125	5.241	+ 116	5.226	-15	5.088	- 138	5.001	- 87
Wohnungsbestand	5.813	5.787	- 26	5.787	0	5.787	0	5.787	0
Saldo	+ 688	+ 546	- 142	+ 561	+ 15	+ 699	+ 138	+ 786	- 87
Quote (in %)	11,8	9,4	- 2,4	9,6	+ 0,2	12,1	+ 2,5	13,6	+ 1,5

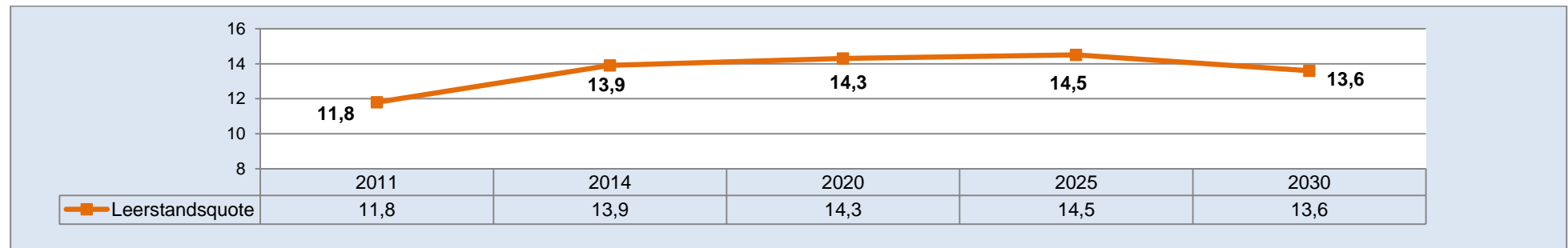
Quelle Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsgrößen: Variante 2 der 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, eigene Berechnungen



Wohnraumprognose bis 2030 Variante 2 (langsamerer Rückgang der Haushaltsgröße)

Kennzahl	2011	2014		2020		2025		2030	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung geg. 2011	Anzahl	Veränderung geg. 2014	Anzahl	Veränderung geg. 2020	Anzahl	Veränderung geg. 2025
Bevölkerung	10.208	9.844	- 364	9.300	- 544	8.800	- 500	8.400	- 400
Personen pro Haushalt	2,0	2,0	0,0	1,9	- 0,1	1,8	- 0,1	1,7	- 0,1
Haushalte	5.065	4.922	- 116	4.895	- 27	4.888	- 7	4.941	+ 53
Fluktuationsreserve	60	60	0	60	0	60	0	60	0
Wohnungsbedarf	5.125	4.982	- 143	4.955	-27	4.948	- 7	5.001	+ 53
Wohnungsbestand	5.813	5.787	- 26	5.787	0	5.787	0	5.787	0
Saldo	+ 688	+ 805	+ 117	+ 832	+ 27	+ 839	+ 7	+ 786	- 53
Quote (in %)	11,8	13,9	+ 2,1	14,3	+ 0,4	14,5	+ 0,2	13,6	- 0,9

Quelle Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsgrößen: Variante 2 der 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, eigene Berechnungen



4.2.3 Baulücken und Baugrundstücke für Wohnungsbau

Die Stadt Brand-Erbisdorf verfügt über ein GIS-gestütztes Flächenmanagement. Hierdurch wird eine genaue Erfassung von Baulücken und Brachflächen nach ihrer Lage, Größe und Standortmerkmalen gewährleistet.

Im Fachteil Brachen im Kapitel 4.1.5 sind bereits alle Brachflächen aufgeführt, die für Wohnungsbau vorgesehen sind. Oftmals liegen bei Brachfläche jedoch Vermarktungshemmnisse vor, die eine kurzfristige Nutzung für den Wohnungsbau jedoch verhindern (Eigentum, Erschließung, aufstehende Gebäude). Baulücken und Baugrundstücke in erschlossenen Wohnungsbaugebieten sind dagegen ein schneller aktivierbares Potential.

Flächen-ID	Flächentyp	Bezeichnung	Größe in m ²
Brand xxx m²			
xxx	Baulücke	xxx	xxx
Erbisdorf xxx m²			
xxx	Baulücke	xxx	xxx
Gränitz xxx m²			
xxx	Baulücke	xxx	xxx
Langenau xxx m²			
xxx	Baulücke	Baulücke Straße	xxx
xxx	Baugrundstücke	Neubaugebiet Kastanienallee	xxx
Linda xxx m²			
xxx	Baulücke	xxx	xxx
St. Michaelis xxx m²			
xxx	Baulücke	xxx	xxx
Gesamt xxx m²			

Tabelle Baulücken und Baugrundstücke

Quelle: Stadtverwaltung, 2016

4.2.4 Realisierte und geplante Rückbaumaßnahmen

Rückbau bis 2015

Im Zeitraum 2001 bis 2015 wurden in Brand-Erbisdorf 16 Objekte mit zusammen 412 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rd. 19.000 m² zurückgebaut, wie die folgende Tabelle zeigt.

Objekt	Jahr	Eigentümer	Baujahr	Gebäudetyp	Anzahl WE	Wfl. in m ²
Wohngebiet Nord (Külzgebiet/Goldbachtal)						
Am Goldbachtal 1	2003	Wohnungsgesellschaft BED mbH	1980	Plattenbau	55	1.737
Am Goldbachtal 34-42	2003		1988	Plattenbau	66	3.738
Am Goldbachtal 27-31	2007		1981	Blockbauweise	30	1.787
Am Goldbachtal 3-9	2013		1979	Plattenbau	40	2.264
Wohngebiet Straße des Friedens						
A.-Bebel-Straße 39-41	2002	Wohnungsgesellschaft BED mbH	1952	Ziegelbau	27	1.327
A.-Bebel-Straße 33/34	2004		1951	Ziegelbau	18	746
A.-Bebel-Straße 35/36	2006		1952	Ziegelbau	18	885
Str.-d.-Friedens 22/23	2007		1960	Ziegelbau	18	869
A.-Bebel-Straße 25-27	2007		1951	Ziegelbau	14	885
A.-Bebel-Str. 30/32	2011		1955	Ziegelbau	27	1.293
Wohngebiet Ring der Einheit						
Kohlenstraße 30	2002	Wohnungsgesellschaft BED mbH	1930	Ziegelbau	12	612
Kirchweg 26/28	2005		1937	Ziegelbau	8	411
Wohngebiet Langenau						
Glück-Auf-Ring 33-36	2008	Wohnungsgenossenschaft Langenau e.G.	1990/91	Plattenbau	32	
Sonstige Standorte						
Gartenstraße 1	2001	Wohnungsgesellschaft BED mbH	---	Ziegelbau	9	420
Obere Dorfstraße 8-8c	2005		1972	Blockbauweise	32	1.696
Talstraße	2011		1917	Ziegelbau	6	331
Summe					412	19.001

Alle Rückbau-Standorte lagen im Fördergebiet „Kernstadt“ bzw. in den Entwicklungsrelevanten Stadtgebieten „Wohngebiet Nord“, Wohngebiet „Straße des Friedens“ und im Mischgebiet „Obere Dorfstraße/Kirchweg“.

Der räumliche Schwerpunktbereich ist das Wohngebiet Nord (Külzgebiet/Goldbachtal). Mit 191 zurückgebauten Wohneinheiten wurden hier fast die Hälfte aller Rückbauten realisiert. Weiterer Schwerpunktbereich ist das Wohngebiet Straße des Friedens mit 122 zurückgebauten Wohneinheiten.

Auffällig ist die ungleiche Verteilung der Rückbauaktivitäten zwischen den Wohnungsbauunternehmen in Brand-Erbisdorf. Die Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH hat mit 380 Wohneinheiten 92 % aller Rückbauten realisiert. Bezogen auf den Ursprungsbestand im Jahre 2000 (1805 WE) hat die Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH ihren Bestand damit um 21 % reduziert.

Durch die Wohnungsgenossenschaft Langenau e.G. wurden 2008 insgesamt 32 Wohnungen in Plattenbauweise im Stadtteil Langenau zurückgebaut (sogenannter „Wendeblock“). Dies entspricht 8 % aller Rückbauten. Gegenüber dem Bestand im Jahr 2000 entspricht dies einer Reduzierung ihres Wohnungsbestandes um 16 %.

Durch die Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf e.G. wurden keinerlei Rückbaumaßnahmen realisiert

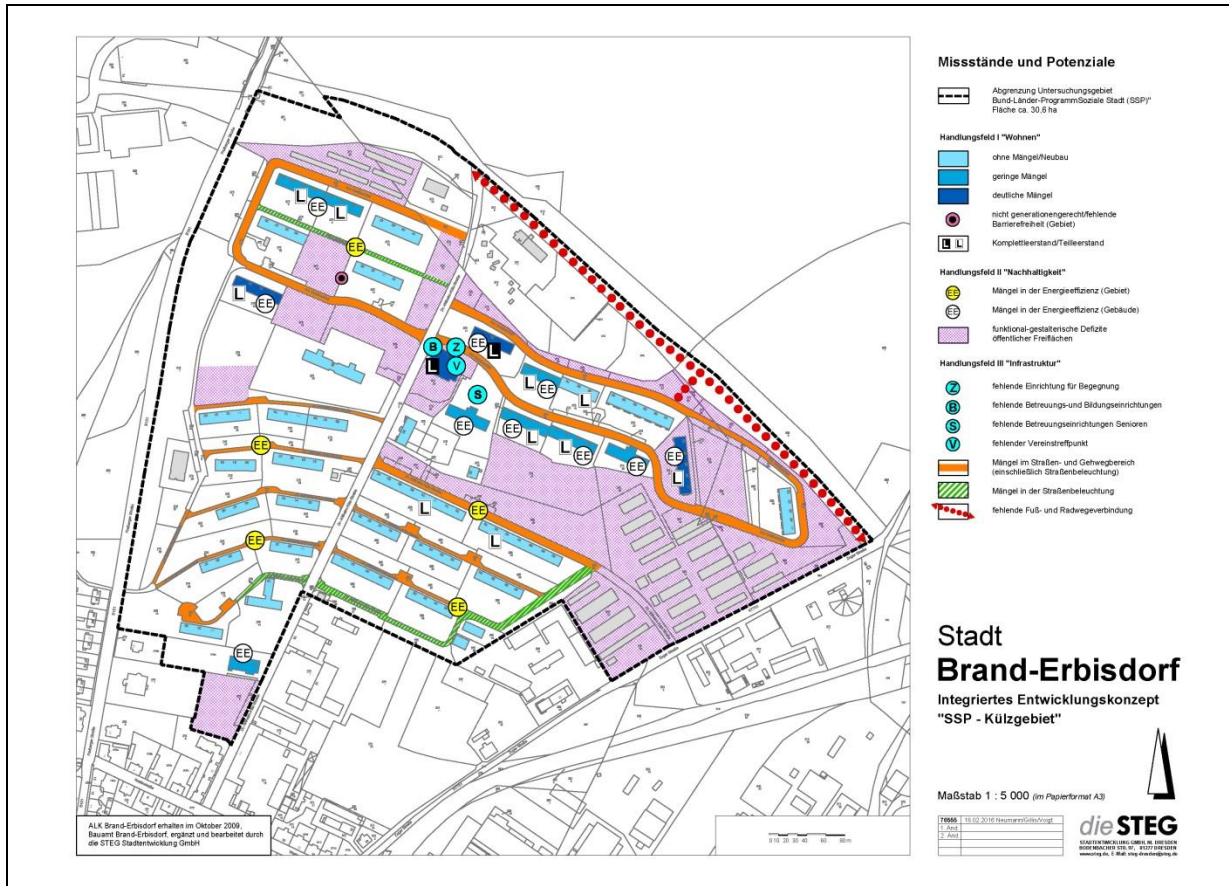
Bei allen Maßnahmen handelte es sich um einen vollständigen Abbruch der Gebäude. Die entstandenen Freiflächen wurden als Grünflächen zur Aufwertung des Wohnumfeldes der verbleibenden Wohnbebauung gestaltet. Frei gewordenen Grundstücke an der August-Bebel-Straße (Wohngebiet „Straße des Friedens“) wurden als innerstädtische Wohnstandorte für die Errichtung selbstgenutzter Eigenheime vermarktet

Geplante Rückbaumaßnahmen nach 2016

Angesichts der weiter zurückgehenden Bevölkerung in Brand-Erbisdorf und dem anhaltend hohen Wohnungsbestand ergibt sich, wie in der Wohnraumprognose 2016 aufgezeigt, trotz kleiner werdender Haushaltsgößen und somit einer steigenden Zahl von Haushalten in den nächsten Jahren eine zunehmende Zahl an Wohnungsleerständen. Diese haben sowohl negative Auswirkungen auf die Wohnungseigentümer als auch auf das Image dieser Gebiete, wenn sie sich in Teilgebieten und dann sogar noch bei wenigen Eigentümern konzentrieren.

Daher ist unter Berücksichtigung der bereits für 2015 durch die Wohnungseigentümer gemeldeten Wohnungsleerstände, einer erforderlichen Fluktuationsreserve und des Sanierungsstandes der leer stehenden Wohnungsbestände eine zeitnahe Planung der Anpassung des Bestandes an die zukünftig erforderliche Wohnungsstruktur und den zukünftig erforderlichen Wohnungsbedarf nötig.

Da der Wohnungsleerstand massiv in un- und teilsanierten Wohnungsbeständen in Plattenbauweise im Wohngebiet Nord und hier konzentriert in der Straße Am Goldbachtal zu verzeichnen ist, müssen unter Berücksichtigung der im IHAK Külzgebiet enthaltenen Ziele und Maßnahmen für das Gebiet sofort intensive Gespräche mit den Wohnungseigentümern geführt werden, wie durch einen konzentrierten Rückbau sogleich auch die Grundlagen für eine Umstrukturierung des Wohnungsangebotes im Gebiet geschaffen wird.



Karte: Misstände und Potenziale Külzgebiet

Quelle: IHAK SSP Külzgebiet, STEG 2016

Das bedeutet, dass nicht nur die Strukturen für unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungsangebote modifiziert werden, sondern auch über neue Wohnformen in Ein- und Zweifamilienreihen- oder Doppelhäusern in verdichteter Bebauung neue Bevölkerungsgruppen und hier insbesondere junge Familien mit Kindern in das Gebiet geführt werden. Dies kann sowohl durch die Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH als auch durch die Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf e.G. in ihren Gebäude- und auf ihren Grundstücksbeständen angegangen werden.

Von der Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH sind als Diskussionsgrundlage für eine Umstrukturierung im Gebiet in der folgenden Tabelle schon Bestände benannt worden.

Objekt	Eigentümer	Baujahr	Gebäudetyp	Anzahl WE	Realisierung
Am Goldbachtal 24-32	Wohnungs- gesellschaft Brand- Erbisdorf mbH	1988	Plattenbau	66	?
Am Goldbachtal 78		1985	Plattenbau	60	?

Ergänzen!

Fazit:

Die weitere Bevölkerungsentwicklung macht einen weiteren Rückbau von Wohnungen in Brand-Erbisdorf zwingend erforderlich.

Daher ist unter Berücksichtigung der bereits für 2015 durch die Wohnungseigentümer gemeldeten Wohnungsleerstände, einer erforderlichen Fluktuationsreserve und des Sanierungsstandes der leer stehenden Wohnungsbestände eine zeitnahe Planung der Anpassung des Bestandes an die zukünftig erforderliche Wohnungsstruktur und den zukünftig erforderlichen Wohnungsbedarf nötig.

Wünschenswert ist dabei eine partnerschaftliche Verteilung der Lasten der erforderlichen Rückbauten unter den drei Wohnungsunternehmen in Brand-Erbisdorf.

4.2.5 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Im Wettbewerb der Wohnungsunternehmen werden die Nebenkosten als ein Kostenfaktor, der über die Attraktivität der Wohnung als Mietobjekt mitentscheidet, von immer größerer Bedeutung.

Steigende Preise für Gas, Wasser und Elektrizität haben bereits in der Vergangenheit zu einem spürbar veränderten Verbraucherverhalten geführt.

Für die Wohnungsunternehmen sind in der Diskussion der Optimierung von Nebenkosten zwei grundsätzlich verschiedene Aspekte von Bedeutung:

Kalte Betriebskosten: Bei den sogenannten kalten Betriebskosten gehören vor allem Kosten für Hausmeisterdienste sowie Wohnumfeldgestaltung und –pflege zu den am meisten diskutierten Positionen

Aus dem Wunsch der Bewohne, nach einem gepflegten Wohnumfeld resultieren Kosten, die zu einem Anstieg der Warmmieten führen.

Warme Betriebskosten: Die Höhe der warmen Betriebskosten ist nur zum Teil vom konkreten Mieterverhalten, d. h. vom Verbrauch abhängig.

Sie werden ebenfalls vom Stand der energetischen Gebäudesanierung und der Effizienz der Haustechnik mitbestimmt.

Das zunehmende Kosten- und Umweltbewusstsein der Mieter hat Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Im Rahmen der INSEK-Erarbeitung wurden die Wohnnebenkosten der drei großen Wohnungsunternehmen der Stadt erfragt.

Im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2006 wurden moderate Steigerungen der Kosten um ca. 6 % angegeben. Die Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf mbH konnte die Betriebskosten entgegen dem allgemeinen Trend im gleichen Zeitraum leicht senken.

Im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2014 sind bei den beiden großen Wohnungsunternehmen fast gleichbleibende Kosten zu verzeichnen, wobei die warmen Betriebskosten leicht zurückgehen, während die kalten Betriebskosten leicht ansteigen. Nur die Wohnungsgenossenschaft Langenau e.G. gibt sowohl bei den kalten als auch den warmen Betriebskosten, und somit letztendlich insgesamt, steigende Kosten an.

Für die Zukunft wird übereinstimmend ein weiterer Anstieg der Nebenkosten prognostiziert.

Sie dazu auch Muster 4.2.04 als Datenblätter in der Anlage.

4.2.6 Prognose und Fazit

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungsrückganges und des demografischen Wandels werden weitere Anpassungsmaßnahmen am Mietwohnungsmarkt erforderlich.

Kenngößen sind neben den marktrelevanten Haushaltszahlen und -größen auch die künftige Einkommenssituation der Mieter und die Entwicklung des Bedarfs an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen.

Rückbau von Wohngebäuden

In Brand-Erbisdorf wurden in den Jahren 2001 bis 2015 in der Kernstadt und dem Stadtteil Langenau durch die Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH und die Wohnungsgenossenschaft Langenau e.G. bisher insgesamt 412 Wohnungen zurückgebaut, wobei die Wohnungsgesellschaft mit 380 Wohnungen oder 92 % der rückgebauten Wohnungen eindeutig die Hauptlast dieser sehr wichtigen Anpassungsmaßnahme beim Wohnungsbestand in der Stadt getragen hat. Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen in der Kernstadt waren das Wohngebiet Nord (Am Goldbachtal) und die westliche Kernstadt.

Die Zahlen der Bevölkerungs- und Wohnraumprognose zeigen einen weiter wachsenden Wohnungsüberhang. In Anbetracht des Umfangs der notwendigen Rückbaumaßnahmen, müssen bereits heute Rückbaupotenziale für langfristige Maßnahmen aufgezeigt werden. An diesen Objekten sollten Investitionen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Zudem ist künftig eine engere Zusammenarbeit der Akteure notwendig, um Rückbaumaßnahmen besser abstimmen und synchronisieren zu können sowie die Lasten gleichmäßiger zu verteilen.

Es wird empfohlen, den bis 2035 notwendigen Rückbau nicht auf Einzelobjekte, sondern verstärkt auf ganze Teilgebiete zu konzentrieren. Ein solch flächenbezogenes Vorgehen bringt deutlich bessere Effekte mit sich:

- Flächenreduzierung der Wohngebiete ermöglicht die Bündelung von Kräften und Konzentration der Maßnahmen auf das verkleinerte Wohngebiet
- die Stadtstruktur erhält eine klare Abgrenzung an der Peripherie
- flächenhafter Rückbau ermöglicht einen gleichzeitigen Rückbau der Versorgungsnetze der technischen Infrastruktur sowie der Verkehrsinfrastruktur

Neubau von Wohnungen

Für die kommenden Jahre wird eine anhaltend geringe Bautätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus erwartet.

Wohnungen werden in geringem Umfang vorrangig in privaten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen.

Grundsätzlich sollten auch hier Standorte innerhalb des Stadtgefüges Vorrang vor neuen Baustandorten haben.

Fazit als Diskussionsgrundlage 2016

Die Stadt sollte in Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsunternehmen, der Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH, der Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf e.G. und der Wohnungs-genossenschaft Langenau e.G. unsanierte und leer stehende Wohnungsbestände der Unternehmen auf ihren weiteren Erhalt überprüfen. Unsanierte, leerstehende und nicht erhaltenswerte Wohnungen sollten zügig zurückgebaut werden, solange es noch Fördermittel für den Rückbau zur Verfügung stehen.

Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass auch Synergieeffekte im Bereich der öffentlichen technischen Infrastruktur zum Tragen kommen. Angesichts eines weiteren Bevölkerungsrückgangs, geringerer Haushaltsgrößen und somit einer geringeren Anschlussdichte im Ver- und Entsorgungsbereich bei Wasser- und Abwasser und im Straßennetz, kann bei zukünftig weiter abnehmenden Finanzmitteln, die derzeitige technische Infrastruktur nicht mehr auf dem erforderlichen heutigen Ausbaustand gehalten und sozialverträglich unterhalten (Gebühren und Steuern) werden.

Teil B - Konzeption

4.2.7 Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen

Alles Vorschläge: bitte prüfen, korrigieren und ergänzen!

Ziele	Maßnahmen
Anpassung des Wohnungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsmaßnahmen und Anpassung im Wohnungsbestandes, ▪ Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, ▪ Schaffung von Wohnungsangeboten für junge Familien incl. entsprechender Wohnumfeldgestaltung, ▪ Umnutzung von Brachen für Wohnen ▪ Umwandlung von Nichtwohngebäuden in zeitgemäßen Wohnraum, ▪ ...
Stärkung von Wohnstandortqualitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Sicherstellung der Grundversorgung, ▪ Förderung von kulturellen, öffentlichen und sozialen Angeboten, ▪ Mischnutzungen mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen in der Kernstadt, ▪ Aktivierung von leerstehenden Erdgeschossbereichen, ▪ Sicherung eines leistungsfähigen ÖPNV ▪ Maßvolle Verdichtung in den gewachsenen Wohngebieten ▪ Nachhaltiges Bauen und Einsatz regenerativer Energien ▪ ...
Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierungsprozesse im Wohnungsbestand, ▪ Einsatz von umweltfreundlicher Gebäudetechnik und Nutzung regenerativer Energien, ▪ Förderung von Modellprojekten im Wohnungsbau unter nachhaltigen energetischen Gesichtspunkten, ▪ Reduzierung der Versiegelungsfläche bebauter ungenutzter Flächen in Wohnquartieren ▪ ...
Schaffung altersgerechter und barrierefreier bzw. -armer Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung bedarfs- und altersgerechten Wohnraumes in der vorhandenen Siedlungsstruktur, ▪ flexible Wohnmodelle (Mehrgenerationen-Wohnen), ▪ Aktive Initiierung privatwirtschaftlicher Projekte durch die Gemeinde ▪ Gestaltung eines barrierefreien Wohnumfeldes ▪ ...
Sicherung von Wohnungsangeboten für sozial Benachteiligte und Geringverdiener	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung des Wohnraumes an Bedarfsgemeinschaften, ▪ Förderung einer sozialen Durchmischung, ▪ Informationsbereitstellung und Beratungsangebote zum vorhandenen Wohnungsmarkt, ▪ Qualifizierung von Problemlagen ▪ ...

<p>Aufwertung des Wohnumfeldes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung von Rad- und Fußwegverbindungen, ▪ Aufwertung von Flächen für Freizeit, Begegnung und Erholung, ▪ Prüfung von weiteren Lärmschutzmaßnahmen an kritischen Bereichen
<p>...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ... • ...

4.2.8 Gebietsbezogene Ziele und Einzelmaßnahmen

Alles Vorschläge: bitte prüfen, korrigieren und ergänzen!

Ziele und Schwerpunktmaßnahmen nach Plangebieten	Priorität
Gebiet 1_Kernstadt	
<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Maßnahmen 	hoch
Gebiet 2_Külzgebiet	
<ul style="list-style-type: none"> <i>Energetische Sanierung und Modernisierung ausgewählter Gebäude (CO₂-Reduzierung, Schaffung barrierearmer Wohnungen und Wohngebäude, Anpassung Wohnungszuschnitte an den Bedarf)</i> 	hoch
<ul style="list-style-type: none"> Rückbau Am Goldbachtal 24, 26, 28, 30, 32 	mittel
<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Maßnahmen 	hoch
Gebiet 3_Ring der Einheit	
<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Maßnahmen 	hoch
Gebiet 4_Ländliche Ortsteile	
<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Maßnahmen 	hoch
Gebiet 5_	
<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Maßnahmen 	hoch
Gebiet 6_	
<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Maßnahmen 	hoch

4.2.9 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Die im Fachkonzept Wohnen formulierten Maßnahmen haben Auswirkungen auf die jeweiligen Zielstellungen anderer Fachkonzepte des INSEK. Die nachfolgende Übersicht zeigt wesentliche Synergien und Konfliktpotenziale auf.

Im Rahmen zukünftiger INSEK-Fortschreibungen sind diese wechselseitigen Auswirkungen immer wieder neu abzuprüfen und zu bewerten. **Wird nach Diskussion aktualisiert (STEG)**

Kernaussage	Folgen / Auswirkungen	betroffene Fachkonzepte
Rückbau von Wohnungen	quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes, Abbau des bestehenden und weiter wachsenden Wohnungsüberhangs	FK Städtebau und Denkmalpflege Rückbau im Einklang mit städtebaulicher Zielstellung Sicherung von Einzeldenkmalen und Ensembles durch Wohnnutzung FK Verkehr/Technische Infrastruktur Anpassung der Versorgungsinfrastruktur, ggf. Rückbau
Sanierung und Anpassung von Wohnraum	Sicherung des Bestandes mit Schwerpunkt innerstädtisches/innenstadtnahes Wohnen	FK Städtebau und Denkmalpflege Bestandsentwicklung vor Neubau, Innen- vor Außenentwicklung (Neu-/Rückbau) FK Verkehr/Technische Infrastruktur Sicherung der Auslastung vorh. Infrastruktur FK Soziales Ausbau altersgerechter Wohnungen, Sicherung des selbstständigen Lebens älterer Einwohner
Wohnungsneubau ermöglichen	nachfragegerechte Innenentwicklung als Beitrag zur Schaffung kompakter Stadtstrukturen	FK Städtebau und Denkmalpflege standortgerechte und gebietstypische Nachverdichtung FK Verkehr/Technische Infrastruktur erhöhte Auslastung vorhandener Anlagen, ggf. Anpassung der Versorgungsinfrastruktur
Fortführung verbindlicher Arbeits- und Kommunikationsstrukturen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen	Abstimmung geplanter Vorhaben der Wohnungsunternehmen auf Belange der Stadtentwicklung Unterstützung der Maßnahmenträger bei der Akquise von Fördergeldern	FK Städtebau und Denkmalpflege abgestimmte Entwicklung des Siedlungskörpers und der Stadtteile

Anlage 1 - Datenblätter

Wohnraumentwicklung	4.2.01
Erfassung des Wohnungsbestandes	4.2.02
Ermittlung Rückbaubedarf	4.2.03
Entwicklung der Wohnnebenkosten	4.2.04

Anhang Übersichtskarten

Muster 4.2.01 Wohnraumentwicklung INSEK 2016

Muster 4.2.02 Erfassung des Wohnungsbestandes INSEK 2016

Muster 4.2.03 Ermittlung Rückbaubedarf INSEK 2016

Werden durch STEG ergänzt

Muster 4.2.04 Entwicklung der Wohnnebenkosten - Wohnungsgesellschaft Brand-Erbisdorf mbH

	Einheit	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Tendenz 2020
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks									
Hebesatz Grundsteuer A		345	345	345	345	345	345	345	
Hebesatz Grundsteuer B		385	385	385	385	385	385	385	
Hebesatz Gewerbesteuer		375	375	375	375	375	375	375	
Betriebskosten									
Betriebskosten gesamt, davon	EUR/ m² Wohnfläche	2,21	2,18	2,25	2,08	2,24	2,22	2,21	leicht steigend
kalte Betriebskosten	EUR/ m² Wohnfläche	0,94	0,98	1,04	0,96	1,01	1,04	1,19	
warme Betriebskosten	EUR/ m² Wohnfläche	1,27	1,20	1,21	1,12	1,23	1,18	1,02	

Jahr	Warme Betriebskosten (EUR/m²)	Kalte Betriebskosten (EUR/m²)	Betriebskosten insgesamt (EUR/m²)
2009	1,27	0,94	2,21
2010	1,20	0,98	2,18
2011	1,21	1,04	2,25
2012	1,12	0,96	2,08
2013	1,23	1,01	2,24
2014	1,18	1,04	2,22
2015	1,02	1,19	2,21

Die Betriebskosten umfassen die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern pro Monat und m² Wohnfläche.

Die Betriebskosten gesamt ergeben sich aus der Summe der warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasserbereitung) zzgl. der kalten Betriebskosten.

Tendenz bitte verbal einschätzen, z.B. "steigend" oder "stark steigend"

Muster 4.2.04 Entwicklung der Wohnnebenkosten - Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf mbH

	Einheit	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Tendenz 2020
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks									
Hebesatz Grundsteuer A		345	345	345	345	345	345	345	
Hebesatz Grundsteuer B		385	385	385	385	385	385	385	
Hebesatz Gewerbesteuer		375	375	375	375	375	375	375	
Betriebskosten									
Betriebskosten gesamt, davon	EUR/ m² Wohnfläche	1,99	1,96	1,93	2,01	2,06	1,93	?	
kalte Betriebskosten	EUR/ m² Wohnfläche	1,00	1,00	1,03	0,99	1,11	1,08	?	steigend
warme Betriebskosten	EUR/ m² Wohnfläche	0,99	0,96	0,90	1,02	0,95	0,85	?	steigend

Die Betriebskosten umfassen die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern pro Monat und m² Wohnfläche.

Die Betriebskosten gesamt ergeben sich aus der Summe der warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasserbereitung) zzgl. der kalten Betriebskosten.

Tendenz bitte verbal einschätzen, z.B. "steigend" oder "stark steigend"

Muster 4.2.04 Entwicklung der Wohnnebenkosten - Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Langenau e.G.

	Einheit	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Tendenz 2020
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks									
Hebesatz Grundsteuer A		345	345	345	345	345	345	345	
Hebesatz Grundsteuer B		385	385	385	385	385	385	385	
Hebesatz Gewerbesteuer		375	375	375	375	375	375	375	
Betriebskosten									
Betriebskosten gesamt, davon	EUR/ m² Wohnfläche	1,70	1,69	1,69	1,92	2,00	1,82	2,34	
kalte Betriebskosten	EUR/ m² Wohnfläche	0,81	0,82	0,89	1,00	1,02	0,96	1,37	steigend
warme Betriebskosten	EUR/ m² Wohnfläche	0,89	0,87	0,80	0,92	0,98	0,86	0,97	steigend

Jahr	Warme Betriebskosten (EUR/m²)	Kalte Betriebskosten (EUR/m²)	Betriebskosten insgesamt (EUR/m²)
2009	0,89	0,81	1,70
2010	0,87	0,82	1,69
2011	0,80	0,89	1,69
2012	0,92	1,00	1,92
2013	0,98	1,02	2,00
2014	0,86	0,96	1,82
2015	0,97	1,37	2,34

Die Betriebskosten umfassen die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern pro Monat und m² Wohnfläche.

Die Betriebskosten gesamt ergeben sich aus der Summe der warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasserbereitung) zzgl. der kalten Betriebskosten.

Tendenz bitte verbal einschätzen, z.B. "steigend" oder "stark steigend"

- 2009-2014- abgerechnete BK/HK
- 2015- Vorauszahlung BK/HK

Anlage 2 - Übersichtspläne

Wohnraumentwicklung Neubau/Rückbau *(wird ergänzt)* 4.2.1