

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



# WOHNBAU- FLÄCHEN- KONZEPT

---

DER STADT GRÄFENHAINICHEN  
AKTUALISIERUNG VOM 15. OKTOBER 2021

**IM AUFTRAG DER STADT GRÄFENHAINICHEN**

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs, Simone Plötzer

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG</b>              | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN</b>                       | <b>3</b>  |
| 2.1      | DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG                                 | 3         |
| 2.2      | BAUTÄTIGKEIT   | 8         |
| 2.3      | GRUNDSTÜCKSMARKT   | 9         |
| 2.4      | GESCHOSSWOHNUNGSBAU  | 11        |
| 2.5      | ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN     | 12        |
| <b>3</b> | <b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG DER WOHNSTANDORTE</b> | <b>15</b> |
| 3.1      | MAKROLAGE GRÄFENHAINICHEN                                  | 16        |
| 3.2      | MIKROLAGEN - WOHNBAUSTANDORTE UND BAULÜCKEN                | 17        |
| 3.2.1    | GRÄFENHAINICHEN  | 17        |
| 3.2.2    | ZSCHORNEWITZ   | 21        |
| 3.2.3    | MÖHLAU   | 23        |
| 3.2.4    | WEITERE ORTSTEILE  | 24        |
| 3.2.5    | BEWERTUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE                            | 24        |
| <b>4</b> | <b>FAZIT UND EMPFEHLUNGEN</b>                              | <b>26</b> |

# 1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Angesichts der Tatsache, dass Gräfenhainichen, wie zahlreiche andere Gemeinden Sachsen-Anhalts auch vom demographischen Wandel gekennzeichnet ist, stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang auch zukünftig neue Wohnbauflächen benötigt werden.

2019 hat Timourou für die Stadt Gräfenhainichen ein Wohnbauflächenkonzept erstellt, das sowohl Aussagen zur langfristigen Nachfrage von Einfamilienhäusern wie auch die konkrete Bewertung in Frage kommender Standorte in Gräfenhainichen umfasst. Das Konzept ist eine Begründung für die Flächennutzungs- und Bauleitplanung der Stadt.

Mittlerweile gibt es neue Entwicklungsabsichten, und zwar zum einen die Entwicklung eines eher touristisch geprägten Wohnstandortes am Gröbener See und zum anderen die Umwidmung eines Mischgebietes am Barbarasee in ein allgemeines Wohngebiet. Die Fläche am Barbarasee wurde bereits im vorangegangenen Konzept in das vorhandene Potenzial eingerechnet und soll nun überprüft werden. Vor allem der neue Standort am Gröbener See verändert das Wohnbauflächenangebot in Gräfenhainichen. Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden Expertise die Wohnbauflächenkonzeption fortgeschrieben werden. Da am Gröbener See auch Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, muss das bisherige Wohnbauflächenkonzept, das sich nur auf Einfamilienhäuser bezog, zudem um Aussagen für den Mehrfamilienhausbereich ergänzt werden. Dazu wurden die bestehenden Analysen aktualisiert und zugleich das Gesamtkonzept beibehalten. Dies bedeutet, dass bei unveränderten Ergebnissen auch die zugehörigen Textpassagen gleich geblieben sind.

Die vorliegende Expertise ist wie folgt aufgebaut:

- Es erfolgt eine Analyse der aktuellen demographischen Entwicklung von Gräfenhainichen sowie der aktuellen Bautätigkeit als

Grundlage für eine Nachfrageabschätzung.

- Parallel wird ein regionaler Vergleich angestellt, um mögliche Zuzugspotenziale abzuschätzen.
- In einem weiteren Schritt erfolgt die Schätzung der zukünftigen Nachfrage nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in Gräfenhainichen bis 2035.
- Im Anschluss wird die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Bewertung von geplanten Neubau-Standorten um einen neuen Standort ergänzt sowie die Abschätzung des Wohnbaupotenzials in Baulücken vorgenommen.
- Darauf aufbauend ist eine Überarbeitung der Mengengerüste und der Wohnbauflächenbilanz, der Prioritätensetzung und der Wohnbauflächenstrategie insgesamt notwendig.
- Dabei soll gleichzeitig die tatsächliche Wohnbauflächen- und Nachfrageentwicklung der letzten zwei Jahre analysiert und den prognostizierten Entwicklungen gegenübergestellt werden.
- Zu überprüfen ist die Frage, inwieweit das bisher unterstellte Zuzugspotenzial nach Gräfenhainichen durch die neuen Wohnangebote im Sinne einer Angebotsstrategie erweitert werden kann.
- Auf dieser Basis werden dann die bisher prognostizierten Entwicklungen für Gräfenhainichen gegebenenfalls angepasst.

Im Ergebnis erfolgt im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz eine Gegenüberstellung von vorhandenen Standorten und benötigten Flächen. Daraus ergeben sich Empfehlungen für die strategische Wohnbauflächenentwicklung bis 2035 – zur Zahl der einzuplanenden Flächen und Wohnungen, zu geeigneten Standorten und zu Umsetzungsprioritäten.

## 2 NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN

Wie viele neue Wohnungen in Gräfenhainichen bis zum Jahr 2035 gebraucht werden, hängt im Wesentlichen von der eigenen Bevölkerungsentwicklung sowie dem Zuzugspotenzial aus dem

Umland ab. Anhand der demographischen Entwicklungen soll im Folgenden die potenzielle Nachfrage nach Ein – und Zweifamilienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau abgeschätzt werden.

### 2.1 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

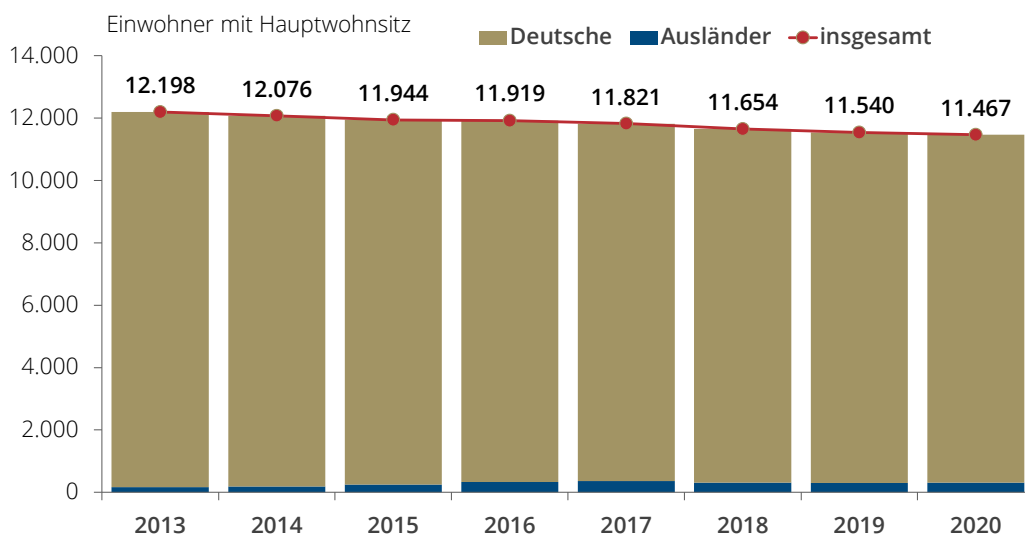
#### EINWOHNERRÜCKGANG

Die Einwohnerzahl der Stadt Gräfenhainichen mit ihren Ortsteilen hat 2020 im Vergleich zum Jahr 2013 um 6,0 % (-731 Einwohner) abgenommen. Bis auf das Jahr 2013 waren die Verluste durch den Saldo aus Geburten und Sterbefälle stets höher als die Salden aus Wanderungsbewegungen – mit Ausnahme des Jahres 2013, in dem Gräfenhainichen eine sehr hohe Zahl von Einwohnern durch Abwanderung per saldo verloren ging (-231). Obwohl in den Jahren 2015 und 2016 durch die Zuwanderung geflüchteter Menschen ein leichtes Wanderungsplus erzielt werden konnte, verursachte der höhere negative natürliche Saldo jeweils ein Minus. Nachdem in den Jahren 2018 und 2019 jeweils sowohl der natürliche Saldo wie auch der Wanderungssaldo negativ ausfielen, wurde 2020 ein positiver Wanderungssaldo

erreicht. Durch den jedoch höher ausfallenden negativen natürlichen Saldo lag der Gesamtsaldo 2020 bei einem Verlust von 65 Einwohnern. 2020 lebten 309 Ausländer im Gemeindegebiet was einem vergleichsweise niedrigen Anteil von 2,7 % entspricht.

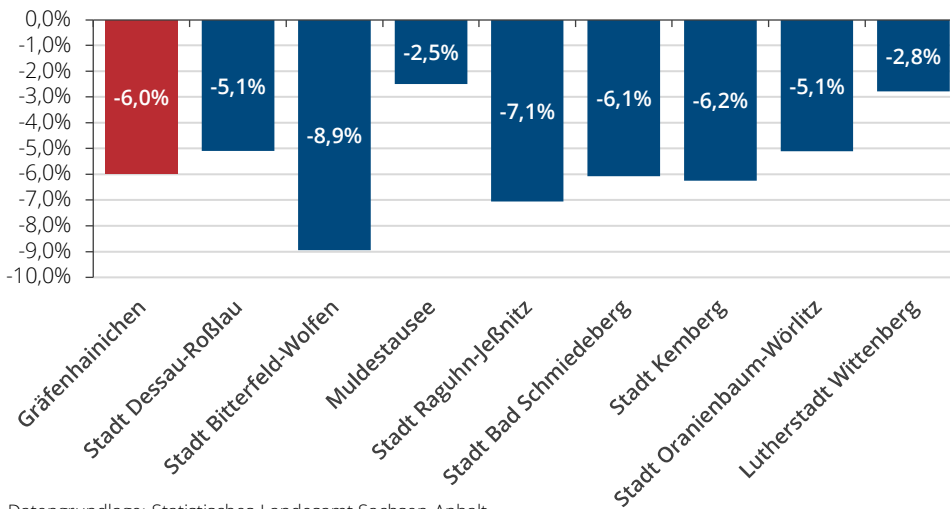
Auch in allen Nachbargemeinden entwickelte sich die Zahl der Einwohner negativ. In Gemeinden wie beispielsweise Bitterfeld-Wolfen (-8,9 %), Raguhn-Jeßnitz (-7,1 %) und Bad Schmiedeberg (-6,1 %) verlief der Prozess im Vergleich zu Gräfenhainichen ungünstiger. In der Gemeinde Muldestausee (-2,5 %) und der Stadt Lutherstadt Wittenberg (-2,8 %) dagegen etwas günstiger.

ABB. 1 EINWOHNERENTWICKLUNG 2013 BIS 2020



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG UMLIEGENDER GEMEINDEN VON 2013 BIS 2020



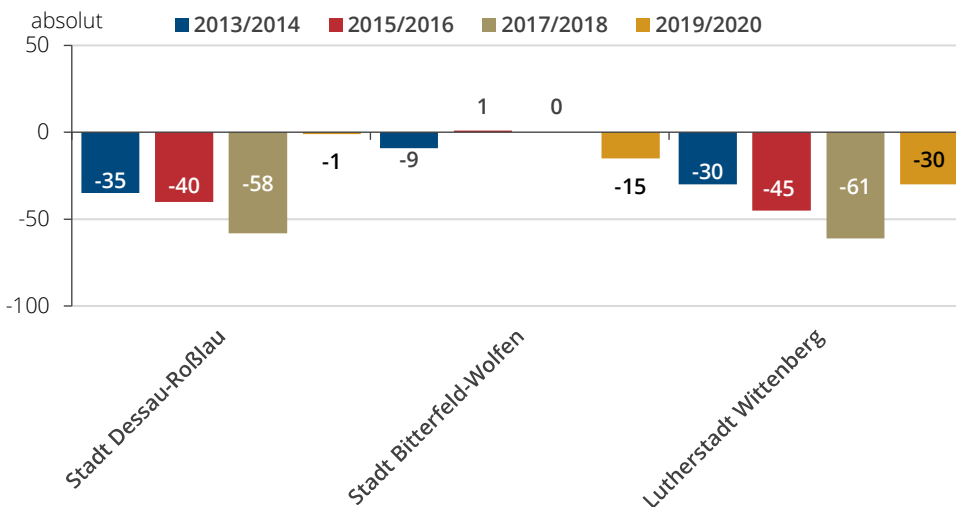
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

### WANDERUNGSVERLUSTE AN DESSAU-ROßLAU UND LUTHERSTADT WITTENBERG

Bildet man Zwei-Jahres-Summen des Wanderungssaldos zwischen Gräfenhainichen und umliegenden Großstädten, so lässt sich erkennen, dass die Stadt in den vergangenen Jahren Einwohner an Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg verloren hat. Nachdem diese Verluste von 2013 bis 2018 stetig zugenommen haben, waren die Verluste 2019 und 2020 nur

gering ausgeprägt. Der Saldo zu Dessau-Roßlau war sogar beinahe ausgeglichen. Auch die Wanderungsbewegungen mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben in Summe einen fast ausgeglichenen Saldo, wobei 2019/2020 leichte Wanderungsverluste festzustellen waren.

ABB. 3 WANDERUNGSSALDO MIT UMLIEGENDEN STÄDTEN 2013 BIS 2020 (ZWEI-JAHRES-SUMMEN)



Datengrundlage: Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## RÜCKGANG DER EIGENTUMSBILDNER

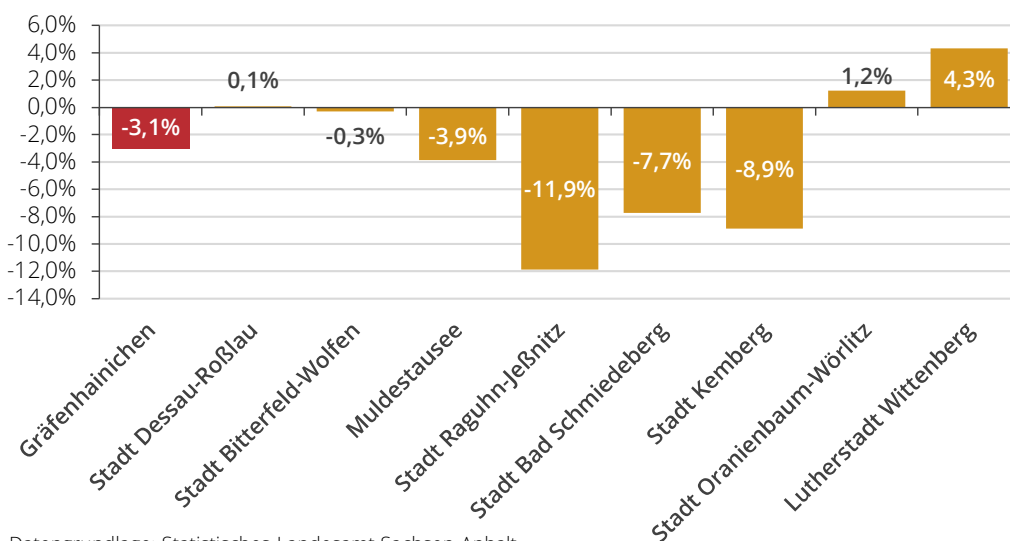
Für die Nachfrageentwicklung nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht allein die Entwicklung der Bevölkerungszahl ausschlaggebend, sondern auch die Altersstruktur. Insbesondere Personen zwischen 30 und 45 Jahren im Familiengründungsalter möchten und können Eigentum erwerben. Auch wenn der Anteil der Personen in diesem Alter von 2019 bis 2020 in Gräfenhainichen leicht angestiegen ist, sank dieser im Gesamtzeitraum ab 2013 um 3,1 % – 2020 lebten 1.898 Personen in der Altersgruppe der 30 bis unter 45-Jährigen in Gräfenhainichen.

Auch Einwohner umliegender Gemeinden kommen als Nachfrager auf dem Gräfenhainicher Wohnungsmarkt in Betracht. Insgesamt lebten 2020 etwa 35.100 Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren in angrenzenden Gemeinden. Auch im Umland ist die Zahl der Einwohner im eigentumsbildenden Alter von 2019 bis 2020 leicht gestiegen, aber insgesamt seit 2013 zurückgegangen. Die deutlichsten Verluste erfuhren im Zeitraum 2013 bis 2020 Raguhn-Jeßnitz (-11,9 %), Kemberg (-8,9 %) und Bad Schmiedeberg (-7,7 %). Die beiden Städte Oranienbaum-Wörlitz und Lutherstadt Wittenberg dagegen verzeichneten im Gesamtzeitraum ein leichtes Wachstum.

## DEUTLICHER ANSTIEG DES SENIORENANTEILS – FREI WERDENDE BESTANDSIMMOBILIEN

Für die perspektivisch auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch die Altersstruktur der Bewohner in den von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Siedlungsbereichen relevant. Denn hohe Anteile an älteren Einwohnern machen es wahrscheinlich, dass im Betrachtungszeitraum bis 2035 vermehrt durch Auszug in altersgerechte Wohnungen, betreutes Wohnen oder Heime beziehungsweise durch Sterbefälle Bestandshäuser frei werden. In Gräfenhainichen beträgt der Anteil älterer Senioren ab 75 Jahren 15,8 % und hat sich seit 2013 deutlich um 18,1% erhöht. 2020 lebten im Gemeindegebiet 1.807 Personen in diesem Alter. Auch in allen Umlandgemeinden hat sich seit 2013 die Zahl der über 75-Jährigen deutlich erhöht. Die Anteile an der Bevölkerung sind ähnlich hoch wie in Gräfenhainichen, sie reichen von 14,2 % in Muldestausee bis zu 18,1 % in Dessau-Roßlau. Somit ist davon auszugehen, dass auch im Umland perspektivisch mehr Bestandsimmobilien auf den Markt kommen.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPE 30 BIS UNTER 45 JAHRE IM UMLAND 2013 BIS 2020



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 5 ANTEILE DER ALTERSGRUPPE 75 UND ÄLTER IM UMLAND



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

### RÜCKLÄUFIGE EINWOHNERZAHL BIS 2035

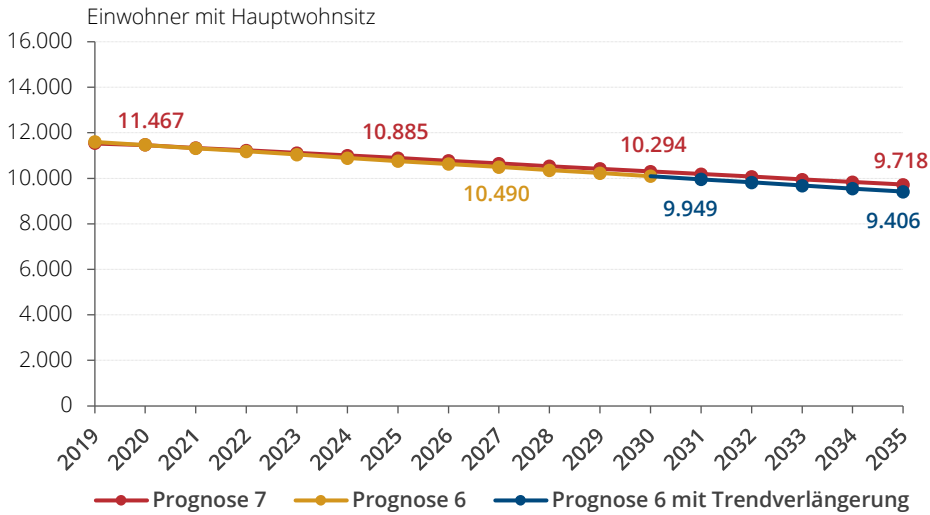
Die tatsächliche Einwohnerentwicklung Gräfenhainichens verlief in den Jahren 2016 bis 2020 fast genau wie in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose (6. RBP) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt mit dem Basisjahr 2015 vorausberechnet. Die 6. RBP prognostizierte die Einwohnerentwicklung bis 2030 und ging zu diesem Zeitpunkt von 10.089 Einwohnern im Gemeindegebiet aus. Im Jahr 2021 ist die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose (7. RBP) mit dem Basisjahr 2019 erschienen. Diese aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes geht auch für die nächsten Jahre von einer weiteren Schrumpfung aus, allerdings in etwas geringerem Umfang als die 6. RBP. Angenommen werden Verluste von bis

zu 1,2 % pro Jahr, was zu einer Einwohnerzahl von etwa 9.718 Personen im Jahr 2035 führen würde. Von 2021 bis 2035 entspricht dies einem Rückgang um 14,2 % oder 1.612 Personen. Damit läge die Einwohnerzahl um rund 300 Einwohner über der im Konzept von 2019 bis 2035 ersatzhalber als Näherungswert mittels eines Schätzverfahrens auf Basis der 6. RBP erstellten Trendverlängerung.

Aktuell gibt es einen keinen Anlass, für Gräfenhainichen von einer wesentlich anderen als der prognostizierten Entwicklung auszugehen, weswegen die Prognose der 7. RBP für die weitere Abschätzung der Nachfrageentwicklung dienen kann.



ABB. 6 EINWOHNERPROGNOSEN BIS 2035

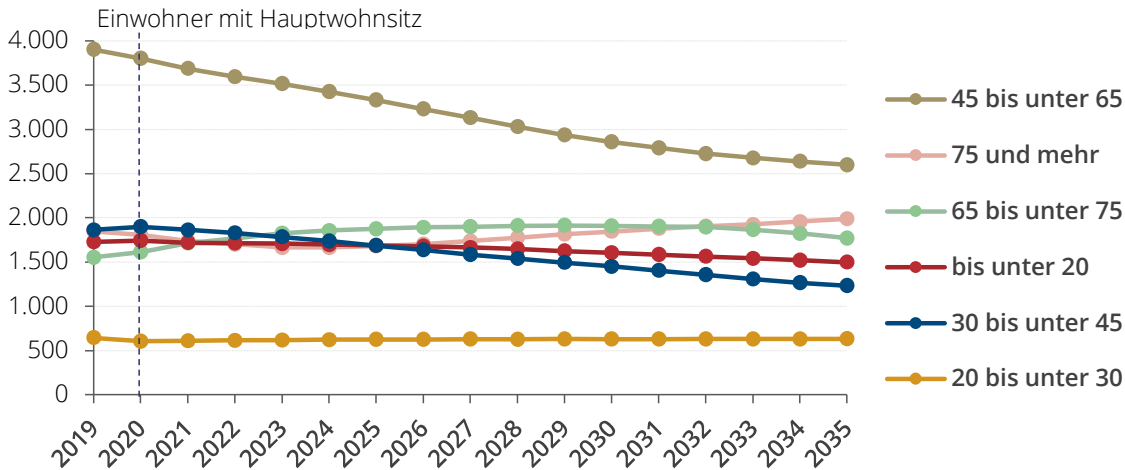


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die eigentumsbildende Altersgruppe der 30- bis 45-jährigen nimmt ab 2020 bis 2035 kontinuierlich ab. Im Vergleich zu 2020 leben dann 666 Personen dieser Altersgruppe oder 35 % weniger in Gräfenhainichen. Für das Jahr 2035 werden 1.232

Einwohner zwischen 30 und 45 Jahren prognostiziert und damit 20 Personen mehr als in der 6. RBP. Die Zahl der älteren Senioren ab 75 Jahren steigt dagegen im selben Zeitraum um etwa 10 % an.

ABB. 7 EINWOHNERENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

## 2.2 BAUTÄTIGKEIT

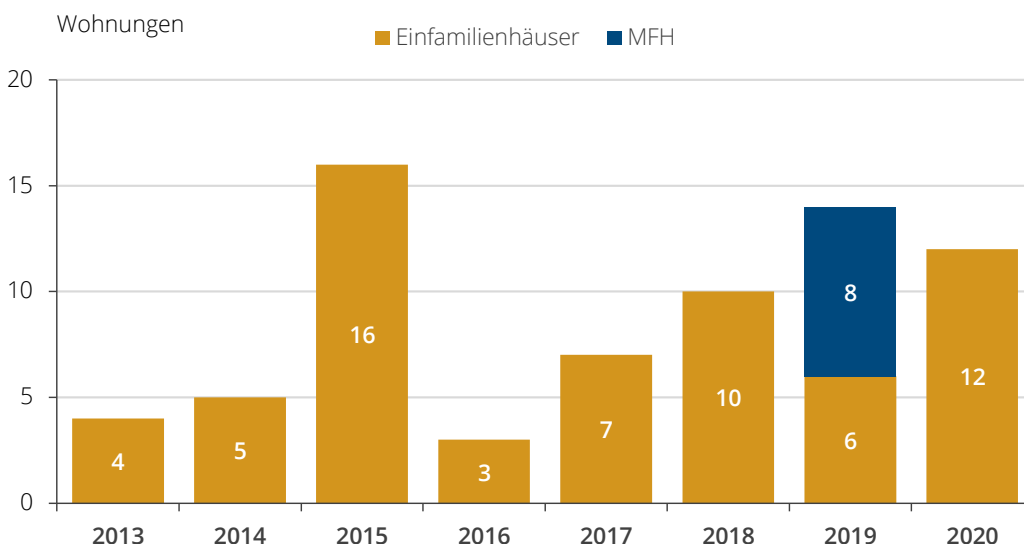
Aufgrund unterschiedlicher Meldezeiträume weichen die Angaben zu Baufertigstellungen der Stadt Gräfenhainichen und des Landesamtes für Statistik Sachsen-Anhalt leicht voneinander ab. Um die Vergleichbarkeit von Gräfenhainichen mit umliegenden Gemeinden gewährleisten zu können, werden im Folgenden die Daten des Landesamtes herangezogen.

Im Zeitraum von 2013 bis 2020 wurden insgesamt 63 Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment ausgewiesen. Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist generell gering, nur im Jahr 2018 gab es im Segment acht Fertigstellungen.<sup>1</sup> Die Zahl der Fertigstellungen im individuellen Wohnungsbau schwankt jährlich leicht. 2020 bewegte sie sich mit 12 Fertigstellungen auf einem hohen Niveau. Grundsätzlich ist in den vergangenen Jahren in ganz Deutschland eine Zunahme der Einfamilienhaus-Bautätigkeit aufgrund gestiegener Einkommen und niedriger Zinsen zu verzeichnen. So wurden 2019 und 2020 insgesamt 18 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu errichtet. Im Konzept von 2019

wurde für diese Jahre von einer etwas geringeren Bautätigkeit von 16 Wohneinheiten ausgegangen.

Betrachtet man die Neubauquote bezogen auf die Einwohnerzahl der 30 bis unter 45-Jährigen, so lässt sich für die Jahre seit 2013 erkennen, dass in Gräfenhainichen und in der Region in relativ ähnlichem Umfang gebaut wurde. In Gräfenhainichen lag die Quote mit 4,3 Wohnungen je 1.000 30- bis unter 45-Jährige im Zeitraum 2013 bis 2015 bzw. 3,5 (2016 bis 2018) leicht unter dem Durchschnitt. In den Jahren 2019 und 2020 bildet die Neubauquote in Gräfenhainichen mit 4,8 den regionalen Durchschnitt ab. Als Ausnahme ragt mit einer zweistelligen Neubauquote seit 2016 die Gemeinde Muldestausee heraus, in der im Zeitraum bis 2020 insgesamt 224 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet wurden. In Muldestausee wurden somit in diesem Zeitraum deutlich mehr Häuser gebaut als in der Stadt Bitterfeld-Wolfen wobei aufgrund der räumlichen Nähe anzunehmen ist, dass die Gemeinde von der Stadt durch Zuzug profitiert hat und, dass ein Teil der errichteten Häuser als Ferienhäuser genutzt wird.

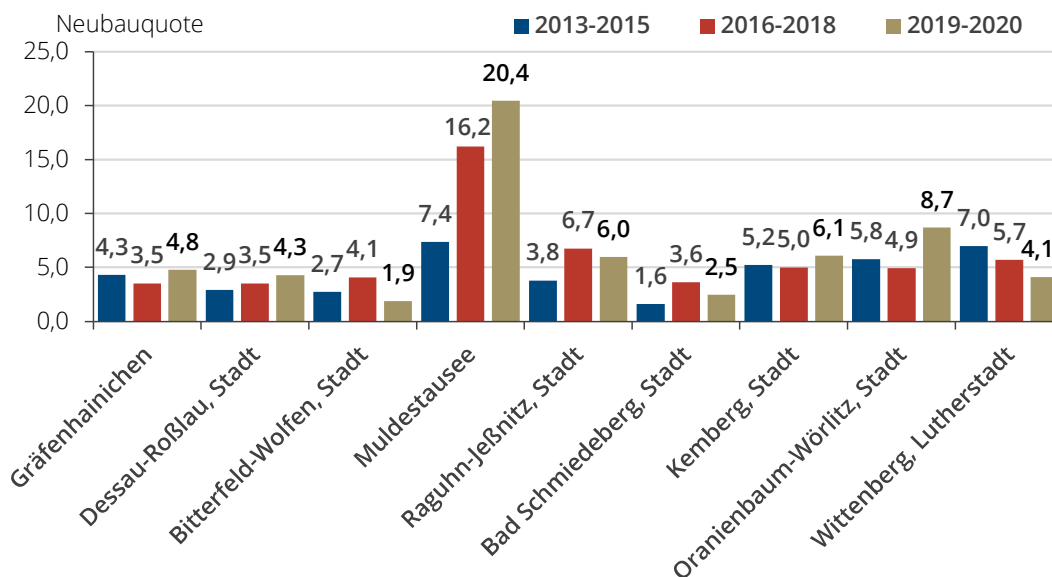
ABB. 8 WOHNUNGEN IN NEU ERRICHTETEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN UND IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU IN GRÄFENHAINICHEN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und die Regionaldatenbank  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

<sup>1</sup> Der 2020 fertiggestellte Neubau der Wohnungsgenossenschaft Gräfenhainichen mit 14 Wohneinheiten wird in der Statistik erst für 2021 erfasst

ABB. 9 NEUBAUQUOTEN IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt und die Regionaldatenbank  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

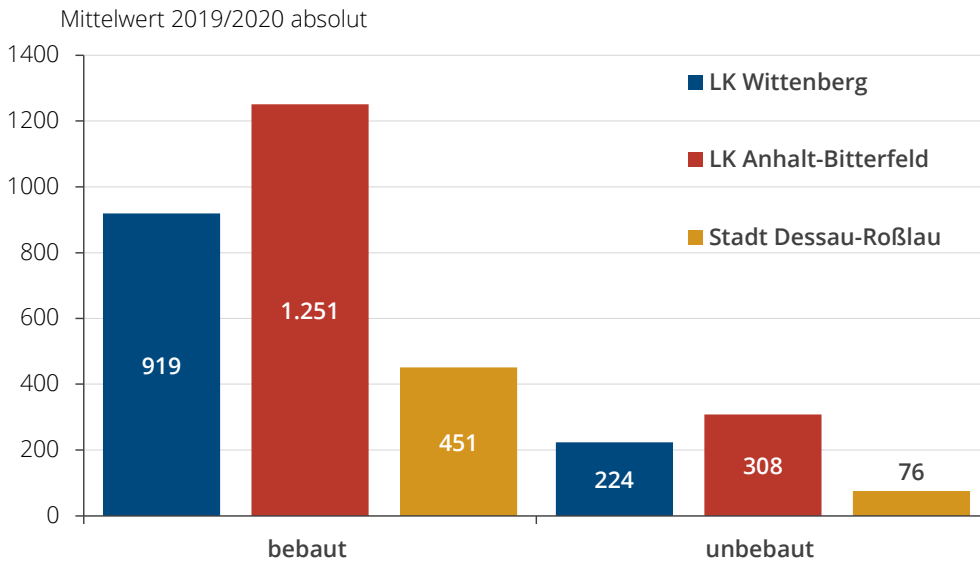
## 2.3 GRUNDSTÜCKSMARKT

Gemäß Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2021 wurden 2019 und 2020 im Landkreis Wittenberg durchschnittlich 919 mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Doppel- und Reihenhäusern bebaute Grundstücke verkauft. Lediglich 20 % aller Verkäufe (224) waren unbebaute Grundstücke, was verdeutlicht, welche herausragende Marktbedeutung Bestandsgebäude im ländlichen Raum haben. Der Anteil bebauter Grundstücke hat sich im Zeitverlauf sogar noch erhöht: 2015/16 lag dieser bei etwa 60 %, 2018/19 bereits bei knapp 73 %. Ein ähnliches Verhältnis wie in Gräfenhainichen findet sich ebenso im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, auch wenn hier die Gesamtzahl der Verkäufe in beiden Segmenten 2019/20 höher war.

Als grundsätzliche Entwicklungstendenz ist in Sachsen-Anhalt in den vergangenen Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau auszumachen.

Parallel dazu sind auch die Kaufpreise von Bestandsgebäuden in den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten angestiegen. 29 % der Preise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittenberg liegen im unteren Preissegment bis 50.000 €. Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld dagegen ist der Anteil mit rund 24 % etwas geringer. Während der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter von 2019 bis 2020 im Landkreis Anhalt-Bitterfeld um etwa 24 % angestiegen ist, stagnierte dieser im Landkreis Wittenberg. Auch bezogen auf den Quadratmeter zahlt man durchschnittlich im Landkreis Wittenberg etwas weniger für ein frei stehendes Einfamilienhaus als im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Somit hat sich seit dem letzten Bericht das Preisverhältnis der beiden Landkreise umgekehrt. Bei den Neubauten ab 1991 sind diese Werte jedoch relativ wenig aussagekräftig, da nur geringe Fallzahlen vorliegen.

ABB. 10 VERKÄUFE BEBAUTER UND UNBEBAUTER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE IM 2-JAHRES-MITTEL



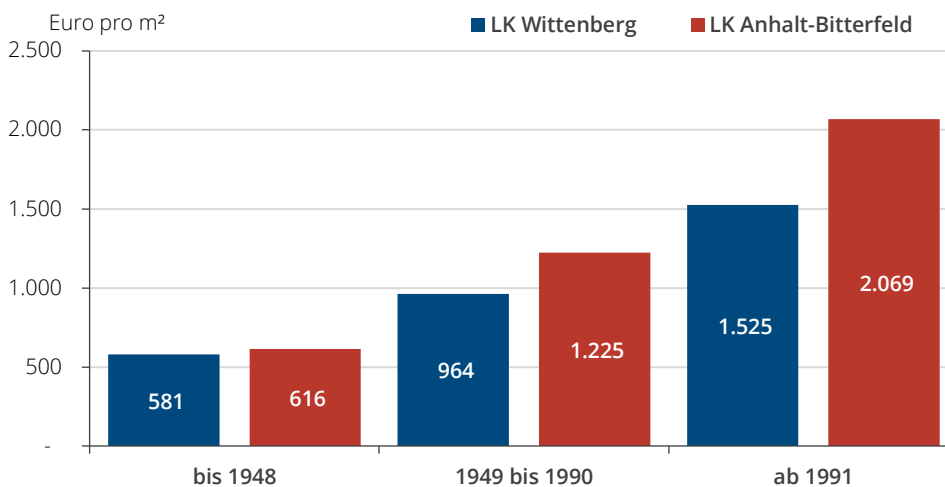
Datengrundlage: Grundstückmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Bei der Beschreibung von Preisen für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau können geringe Fallzahlen und einzelne Sondersituationen die Durchschnittswerte empirisch stark beeinflussen. Entsprechend sind die folgenden Bodenrichtwerte eher als Größenordnungen aufzufassen, deren Niveauunterschiede die Strukturen jedoch recht gut wiedergeben.

Die Preise unbebauter Grundstücke im Landkreis Wittenberg sind im Vergleich zum Landkreis An-

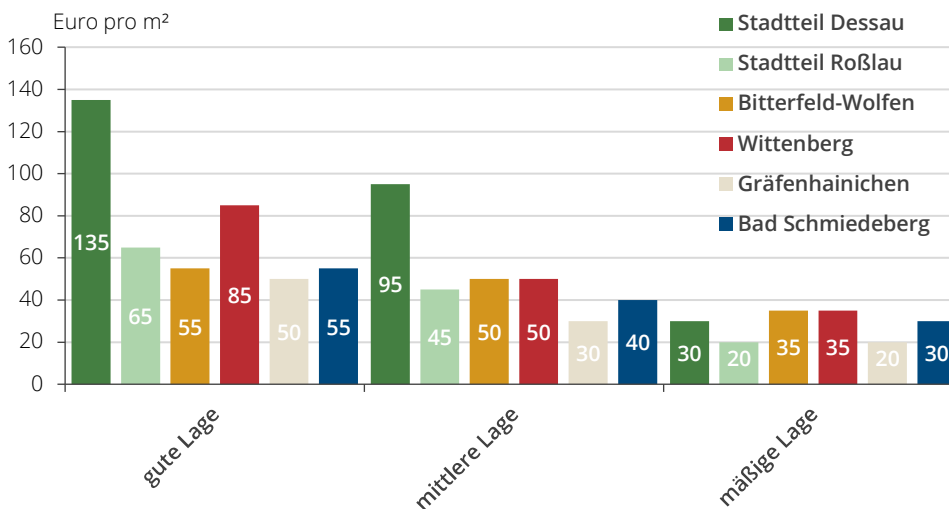
halt-Bitterfeld etwas günstiger. Die Bodenrichtwerte in Gräfenhainichen liegen im Durchschnitt der Städte des Landkreises. Für Grundstücke in guter Lage werden durchschnittliche Preise von 50 €/m<sup>2</sup> erzielt, in mäßigen Lagen jedoch nur 20 €/m<sup>2</sup>. Dagegen liegt die Spanne für die Stadt Dessau-Roßlau (Stadtteil Dessau) bei 135 bis 30 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Städten und Mittelzentren in der Umgebung sind in Gräfenhainichen unbebaute Grundstücke demnach verhältnismäßig günstig.

ABB. 11 KAUFPREISE 2020 IN GRUNDZENTREN FÜR FREI STEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUALTER



Datengrundlage: Grundstückmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 12 BODENRICHTWERTE IM INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU AUSGEWÄHLTER STÄDTE 2020



Datengrundlage: Grundstückmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## 2.4 GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 waren nur etwa 13 % der insgesamt 3.810 Gebäude in Gräfenhainichen Mehrfamilienhäuser. Auf die Wohneinheiten bezogen ergibt sich ein Marktanteil von etwa 46 %.

Der gesamtstädtische Leerstand lag gemäß Stadtentwicklungskonzept 2015 der Stadt Gräfenhainichen im Jahr 2011 bei 8 %. Aktuellere Daten liegen nicht vor. Im Stadtentwicklungskonzept wurde jedoch resümiert, „wenn bei sinkender Bevölkerungszahl kein weiterer Abriss erfolgt, ist davon auszugehen, dass das die Quote des Leerstands weiter steigen wird“. Leerstandsschwerpunkte liegen in den Massensegmenten: in den in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden der Gartensiedlung und den Blockbauten in der Innenstadt sowie den 50er- und 60er-Jahre-Bauten in Zschornewitz. Verteilt über die Stadt gibt es auch im Altbau Leerstände. Gründe sind vor allem Verlärmung und schwierige Grundrisse.

Ein großer Teil der in industrieller Bauweise errichteten Gebäude befindet sich im Besitz der Gräfenhainicher Wohnungsgesellschaft (GWG).

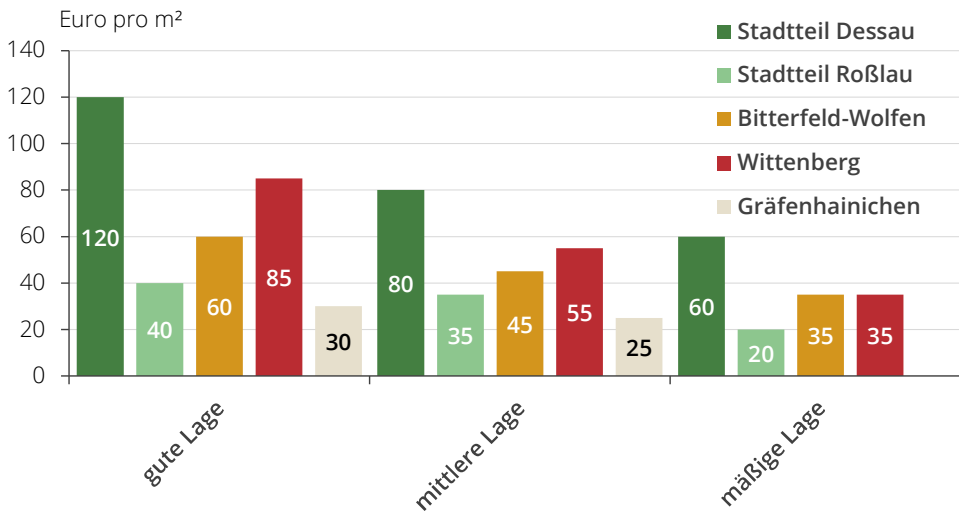
Die Jahre bis 2008 waren durch umfangreiche Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Gräfenhainichen geprägt. Dennoch lag die Leerstandsquote der GWG 2008 bei 17 % und stieg bis 2014 auf 26 % an. Die aktuellen Mietangebote im Bestand der GWG bewegen sich je nach Lage, Ausstattung und Sanierungsstand zwischen etwa 4,60 €/m<sup>2</sup> und 5,60 €/m<sup>2</sup>.

Bei der Wohnungsgenossenschaft Gräfenhainichen dagegen stehen deutlich weniger Wohnungen leer, für 2018 wird eine Leerstandsquote von 8 % benannt.<sup>2</sup> Bei zu diesem Zeitpunkt 835 Wohnungen im Bestand geht die Genossenschaft jährlich von zusätzlich 15 leer stehenden Wohnungen aus. Dies entspricht einem Anstieg der Leerstandsquote um etwa 1,8 Prozentpunkte.

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist in jüngster Zeit mit einem Neubau 2018 und dem genossenschaftlichen (Ersatz-)Neubau in der Gartenstraße 2020 eine geringe Geschosswohnungsbauaktivität im Ortsteil Gräfenhainichen festzustellen, nachdem es jahrelang gar keine Bauaktivität im Segment gab.

<sup>2</sup> So Reinhard Kabisch, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Gräfenhainichen, laut Mitteldeutscher Zeitung.

ABB. 13 BODENRICHTWERTE IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU AUSGEWÄHLTER STÄDTE 2020



Datengrundlage: Grundstückmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Insgesamt spielt der Neubau im Geschosswohnungsbau für den Gräfenhainicher Wohnungsmarkt nur eine sehr untergeordnete Rolle bei gleichzeitig signifikanten Leerständen im Bestand.

Im Rückschluss gibt es ebenfalls nur eine sehr geringe Marktaktivität bei Grundstücksverkäufen für den Geschosswohnungsbau. Wohnbauflächen in guten Lagen bilden einen Bodenrichtwert von 30 €/m<sup>2</sup> und in mittleren Lagen von 25 €/m<sup>2</sup> ab. Diese Werte liegen signifikant unter den Werten

für die Kreisstadt Wittenberg, in welcher eine Spanne von 35 €/m<sup>2</sup> in einfachen Lagen bis hin zu 85 €/m<sup>2</sup> in guten Lagen abgerufen wird. Auch die geringe Differenz zwischen den Lagen verdeutlicht die eher untergeordnete Relevanz des Segments im Vergleich zum Ein- und Zweifamilienhausbau. Gemäß Grundstückmarktbericht 2021 des Landes Sachsen-Anhalt gab es im gesamten Landkreis Wittenberg 2020 und 2019 in Summe vier Kauffälle baureifer Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau.

## 2.5 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

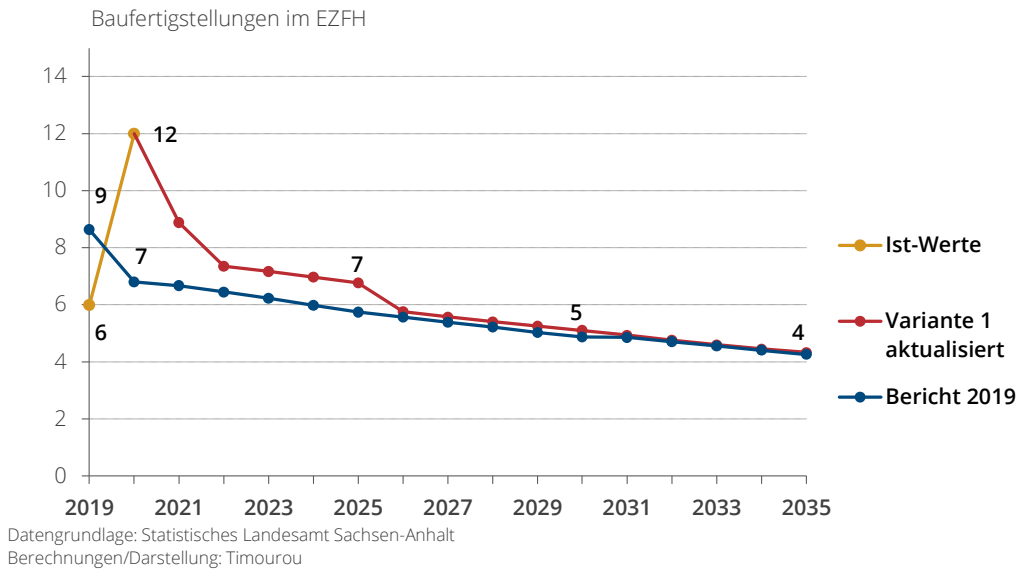
Wie viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig nachgefragt werden, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab:

- von der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen als der Hauptgruppe der Eigentumsbildner,
- von der Entwicklung der Neubauquoten und
- von dem verfügbaren Wohnbauflächenpotenzial.

Die ersten beiden Punkte werden nachfolgend genauer betrachtet, die Analyse des verfügbaren

Wohnbauflächenpotenzials erfolgt in Kapitel 3. Zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung wird eine nachfrageorientierte Vorgehensweise gewählt, die auf der bisherigen Entwicklung basiert. Grundlage ist die 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bis 2035. Dabei wird auch überprüft, inwieweit die Schätzung des vergangenen Konzeptes aus dem Jahr 2019 mit den tatsächlichen Entwicklungen in den Jahren 2019 und 2020 übereinstimmt.

ABB. 14 SCHÄTZUNG DER BAUTÄTIGKEIT IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSSEGMENT BIS 2035



Die Berechnung bezieht sich auf die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, da diese der entscheidende Träger der Eigentumsbildung ist.

Im Konzept 2019 wurde die durchschnittliche Bautätigkeitsrate der Jahre 2016 bis 2018 auf diese Altersgruppe bezogen, was eine Quote von 3,52 Einfamilienhäusern je 1.000 30- bis unter 45-Jährige entspricht. Zudem wurde bis 2035 von einer gleichbleibenden Quote ausgegangen.

Nun lag jedoch die Bautätigkeitsrate in den Jahren 2019 und 2020 über den geschätzten Werten. Ging der vorausgegangene Bericht von insgesamt 16 Fertigstellungen aus, waren es tatsächlich 18. Damit lag die durchschnittliche Neubauquote in diesen Jahren bei einem verhältnismäßig hohen Wert von 4,77. Aufgrund dieser Tatsache soll die Schätzung der Wohnraumnachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussegment bis 2035 leicht angepasst werden. So wird für das laufende Jahr 2021 eine Neubautätigkeit auf dem Niveau der beiden Vorjahre angenommen. Für die Jahre 2022 bis 2025 wird der etwas niedrigere Mittelwert der Jahre 2016 bis 2020 angenommen, der bei 4,02 liegt. In den nachfolgenden Jahren sinkt die Neubauquote nochmals leicht auf 3,52, was dem Durchschnittswert der Jahre 2016 bis 2018 entspricht. Mit diesen differenzierten Werten der Neubautätigkeit soll die aktuell ökonomisch gute Entwicklung abgebildet, aber nicht bis 2035 fortgeschrieben werden. Dies wäre zu optimistisch,

da sich die wirtschaftliche Entwicklung immer in Zyklen bewegt.

Wie die in Kapitel 2.1 dargestellten Wanderungsanalysen zeigen, ist Gräfenhainichen bisher kein nennenswerter Zuzugsort in Bezug auf Einfamilienhäuser, sodass eine zuzugs- und angebotsorientierte Variante der Nachfrageschätzung, die von einem kontinuierlichen Zuzug in den kommenden Jahren ausgeht, nur in sehr geringem Umfang wahrscheinlich ist. Nichtsdestotrotz könnte es möglich sein, durch das Angebot von besonderen Häusern in außergewöhnlichen Lagen einstellige Zuzugszahlen zu generieren.

Bisher kommt die Nachfrage jedoch insgesamt überwiegend aus dem Gemeindegebiet und trägt zur Eigenentwicklung bei. Aus diesem Grund wird keine zweite Variante mit höheren Bautätigkeitsquoten berechnet. Denkbar wäre auch eine noch weiter abnehmende Bautätigkeitsrate, wenn mehr Bestandsimmobilien auf den Markt kämen. Da in Gräfenhainichen aber der Bestandserwerb bereits heute eine große Rolle spielt, ist nicht mit einer weiteren signifikanten Zunahme zu rechnen, sodass auch keine untere Variante berechnet wird.

Durch die Kombination aus rückläufiger Neubautätigkeit bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerungsgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ergibt sich ein kontinuierlicher Nachfragerückgang bis auf das Niveau von vier Wohneinheiten im Jahr.

Für den kurzfristigen Zeitraum von 2021 bis 2025 ergibt sich entsprechend summiert eine geschätzte Nachfrage für 37 Häuser. Diese Zahl sinkt mittelfristig (im Zeitraum 2026 bis 2030) auf 27 Häuser. Langfristig (2030 bis 2035) würden dann noch mal ähnlich viele Häuser nachgefragt. Über die gesamte Zeitspanne ergibt sich eine Nachfrage nach etwa 87 Häusern.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> ergäbe dies einen Wohnbauflächenbedarf (netto) von rund 5,7 ha. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> würde circa ein Hektar mehr benötigt.

Im Vergleich zum Wohnbauflächenkonzept aus dem Jahr 2019 werden damit im Gesamtzeitraum

2021 bis 2035 ca. sieben Häuser mehr nachgefragt. Kurzfristig ergibt sich eine zusätzliche Nachfrage von sechs Häusern.

Anders sieht es im Geschosswohnungsbau aus: Wie in Kapitel 2.4 beschrieben gibt es im Mehrfamilienhaus-Bestand bereits einen hohen Leerstand. Durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern kommen zusätzliche Wohnungen auf den Markt, die teilweise zu weiteren Leerständen führen. Selbst bei einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2035 ist das Wohnungsangebot deutlich größer als die Nachfrage. Gefragt und damit in geringer Stückzahl marktgängig wären jedoch Qualitäten, die der Gräfenhainicher Wohnungsmarkt bisher nicht, oder nur in sehr geringem Umfang bietet. Hierzu zählen beispielsweise Barrierefreiheit oder moderne Grundrisse.

ABB. 15 GESCHÄTZTE NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IM EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS BIS 2035

|                                     | Geschätzte Baufertigstellungen |          |            | Daten Bericht 2019 |          |            |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------|------------|--------------------|----------|------------|
|                                     | Wohnungen                      |          | Fläche     | Wohnungen          |          | Fläche     |
|                                     | insgesamt                      | pro Jahr | ha         | insgesamt          | pro Jahr | ha         |
| <b>2021 bis 2025</b>                | 37                             | 7        | 2,4        | 31                 | 6        | 2,0        |
| <b>2026 bis 2030</b>                | 27                             | 5        | 1,8        | 26                 | 5        | 1,7        |
| <b>2031 bis 2035</b>                | 23                             | 5        | 1,5        | 23                 | 5        | 1,5        |
| <b>Gesamtzeitraum 2021 bis 2035</b> | <b>87</b>                      | <b>6</b> | <b>5,7</b> | <b>80</b>          | <b>5</b> | <b>5,2</b> |

Berechnungen: Timourou



### 3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG DER WOHNSTANDORTE

Bereits im Wohnbauflächenkonzept aus dem Jahr 2019 wurden verschiedene potenzielle Baustandorte wohnungswirtschaftlich bewertet. Davon befinden sich vier im Ortsteil Zschornewitz, für den eine Anpassung des Flächennutzungsplans in Hinblick auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau erfolgt ist. Weitere im Gemeindegebiet liegende Flächen befinden sich in Möhlau und Gräfenhainichen. Ergänzt wird die Bewertung eines Standortes am Nordufer des Gröbener Sees. Weiterhin erfolgte

eine grobe Einschätzung der Zahl und Qualität potenzieller Baulücken im Gemeindegebiet. Daraus resultierend soll die allgemeine Einschätzung des Wohnbauflächenangebotes für das Gemeindegebiet Gräfenhainichen aus dem Jahr 2019 hinsichtlich der aktuellen Flächen aktualisiert werden. Da Gräfenhainichen nicht über ein Baulückenkataster verfügt, ist die Schätzung der nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken nur nach Inaugenscheinnahme überschlägig möglich.

ABB. 16 UNTERSUCHTE POTENZIELLE WOHNBAUSTANDORTE



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Darstellung: Timourou

### 3.1 MAKROLAGE GRÄFENHAINICHEN

#### **EINHEITSGEMEINDE MIT ACHT ORTSTEILEN**

Gräfenhainichen gehört zum Landkreis Wittenberg. Oranienbaum-Wörlitz, Kemberg und Bad Schmiedeberg bilden die Wittenberger Nachbargemeinden – Raguhn-Jeßnitz und Muldestausee die angrenzenden Gemeinden im Landkreis Anhalt-Bitterfeld sowie Bad Dübener Heide in Nordsachsen. Seit 2011 ist Gräfenhainichen eine Einheitsgemeinde mit acht Ortsteilen. Gräfenhainichen ist Grundzentrum und liegt in etwa gleich weit von den Mittelzentren Lutherstadt Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen sowie dem Oberzentrum Dessau-Roßlau entfernt.

#### **NATURRAUM MIT HOHEM FREIZEITWERT UND BERGBAULICHER PRÄGUNG**

Gräfenhainichen wurde bereits ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch Industriebetriebe geprägt. Neben Druckereibetrieben hatte ab dem späten 19. Jahrhundert der Braunkohleabbau massiven Einfluss auf die Stadtentwicklung und Umwelt. Die Förderung von Braunkohle im Tagebau wurde 1993 im Tagebau Gröbern eingestellt. Der Ausstieg aus der Kohleförderung hat zu einer erheblichen Verbesserung der Lebensqualität geführt. Aufgrund der Vergangenheit als Tagebaugebiet ist der Naturraum, in dem Gräfenhainichen liegt, heute stark von aufgefüllten Tagebaurestseen geprägt, die den Erholungswert der Stadt deutlich steigern. Die größten sind der Gremminer See im Nordosten des Gemeindegebietes sowie der Gröberner See im Südosten. Das südliche Gemeindegebiet befindet sich direkt in der Dübener Heide, einem überregional bekannten Waldgebiet mit ebenfalls hohem Freizeitwert. Der nördliche Gemeindeteil fügt sich naturräumlich in die Mittlere Oranienbaumer Heide ein.

#### **GUTE ANBINDUNG AN S-BAHN, ABER KEINE AN DIE AUTOBAHN**

Die Stadt befindet sich an der B 107 von Oranienbaum nach Bad Dübener Heide sowie an der B 100, die von Wittenberg nach Bitterfeld führt. Eine Landesstraße 136 führt in den Ortsteil Zschornowitz. Die nächste Bundesautobahn ist die A 9, deren

nächste Anschlussstelle Dessau-Ost in 17 km Entfernung liegt. Daneben liegt der Bahnhof Gräfenhainichen günstig an der Bahnstrecke Berlin – Halle und wird regelmäßig von den S-Bahn-Linien 2 und 8 bedient. Der zentrale Busbahnhof von Gräfenhainichen befindet sich am Bahnhof. Von dort fahren Buslinien in die Richtungen Dübener Heide - Bad Dübener Heide, Dessau-Roßlau, Bitterfeld-Wolfen, Wittenberg. Auch der innerörtliche Stadtverkehr hat hier seinen Startpunkt.

#### **GUT AUSGESTATTETES GRUNDZENTRUM, DÖRFLLICH GEPRÄGTE ORTSTEILE**

Gräfenhainichen ist Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Grundzentrum definiert. Somit übernimmt es eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umland. In der Kernstadt Gräfenhainichen sind eine Reihe von Dienstleistungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angesiedelt. Auch die Handelseinrichtungen der Nahversorgung, Dienstleistungen und Gastronomie beschränken sich im Wesentlichen auf die Kernstadt, sie sind dort jedoch in größerem Umfang dezentral verteilt. In geringem Umfang sind Handelsangebote auch in Zschornowitz und Möhlau zu finden.

Im Gemeindegebiet gibt es Bildungsinfrastruktur in angemessenem Umfang – dazu gehören zwei Grundschulen, ein Gymnasium und eine Sonderschule sowie über eine Sonderschule für Lernbehinderte und eine Schule für geistig Behinderte. Daneben sind unter anderem Einrichtungen der kulturellen Bildung mit der Außenstelle der Kreisvolkshochschule Wittenberg und der Kreismusikschule Bezirk Gräfenhainichen vorhanden. Für die Kinderbetreuung stehen eine Krippe, 9 Kindertageseinrichtungen und zwei Horte zur Verfügung. Neben der kleinstädtisch und gründerzeitlich-industriell überprägten Kernstadt Gräfenhainichen gibt es nur zwei etwas größere Ortsteile mit kleinstädtisch-bergbaulicher Prägung: Das westlich an die Kernstadt angrenzende Zschornowitz mit der denkmalgeschützten Bergbausiedlung und das westlich davon gelegene Möhlau. Die anderen Ortsteile sind überwiegend dörflich geprägt.

## 3.2 MIKROLAGEN – WOHNBAUSTANDORTE UND BAULÜCKEN

### 3.2.1 GRÄFENHAINICHEN

Die **historische Altstadt** sowie Teile der gründerzeitlichen Altstadterweiterung liegen im Sanierungsgebiet „Gräfenhainichen-Altstadt“, welches in den kommenden Jahren abgeschlossen werden soll. Zentrale Zielstellungen wie der Erhalt und die Wiederherstellung des historischen Kerns mit zentralen Funktionen, Handel und Aufenthaltsqualität sind erreicht worden, ebenso wie die Verbindung der fußläufigen Erschließungsachse mit angrenzenden Stadtbereichen. Die umzustrukturierenden Bereiche der Altstadterweiterung wurden großenteils saniert und der öffentliche Raum aufgewertet sowie die Wohnqualität durch Verkehrsberuhigung erhöht. Baulücken sind kaum vorhanden. Die den historischen Kern umschließende Vorstadt weist nur noch ein geringfügiges Bebauungspotenzial auf, welches sich vor allem in Siedlungsrandlagen befindet. Unbefestigte Stellplätze bieten ebenfalls Potenzial, welches auf eine tatsächliche Nutzungsoption hin geprüft werden muss (zum Beispiel Ludwig-Jahn-Straße). Grundsätzlich sind die ruhigen städtischen Randlagen mit überwiegend Wohnnutzung gut für eine

Wohnbauerweiterung oder Lückenfüllung geeignet. Auch das Quartier rund um die Jösigkstraße, was sich zwischen Bahntrasse und L 107 befindet, besteht aus gemischten, teils historischen Strukturen und weist mehrere Baulücken auf.

Das ehemalige Straßendorf **Mescheide** mit überwiegend sanierter Bausubstanz, historischer Bebauung und in Randbereichen und Lücken Einfamilienhäusern aus den 1990er-Jahren grenzt direkt an die Gräfenhainicher Kernstadt an und wird nur durch die B 107 von ihr getrennt. Die ruhige Dorflage verfügt jedoch kaum noch über Baulücken. Gegebenenfalls ist in Randbereichen eine geringfügige Erweiterung der Bebauung möglich.

► Insgesamt kann das Baulückenpotenzial in Gräfenhainichen auf ca. 15 Häuser geschätzt werden, die Standorte sind überwiegend für Einfamilienhausbebauung geeignet; eingeschränkte Verfügbarkeit.

ABB. 17 KARTENAUSSCHNITT ORTSTEIL GRÄFENHAINICHEN



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Darstellung: Timourou

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Flächen, die brach liegen oder mindergenutzt sind und theoretisch für den Einfamilienhausbau genutzt werden könnten. Dazu gehören die bestehenden oder mittelfristig entstehenden Rückbauflächen des Stadtumbaus, Kleingärten mit hohen Leerständen und wenig genutzte Garagen-Standorte. Beispielsweise im Gebiet Gartenstraße als Umstrukturierungs- und Umbaugebiet der Stadtentwicklung. Vorteile: Im direkten Umfeld befinden sich eine Grundschule, eine Sonderschule, eine Kita sowie die Schwimmhalle Gräfenhainichen. Auch im Quartier rund um den Poetenweg könnten sich bei fortschreitendem Stadtumbau – dem

Rückbau von Wohnungen und Garagenkomplexen – Potenziale für eine Ergänzung mit individueller Wohnbebauung ergeben.

► Dieses Flächenpotenzial steht aufgrund fehlender Konzeptionen und divergierender Eigentümer- und Nutzerinteressen nicht kurzfristig zur Verfügung, könnte aber mittel- bis langfristig in Teilen mobilisiert werden. Eine Nutzung ist jedoch wegen der Größe der Hemmnisse nicht gesichert. Das Volumen einer potenziellen Bebauung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen.

### **STANDORT 1: WOHNPARK AM BARBARASEE**

Der Wohnpark am Barbarasee wurde als Eigenheimsiedlung mit Einstreuung anderer Bauformen seit 1993 stetig bebaut und gut nachgefragt. Die Stadterweiterung liegt nahe der Bahnstrecke und nur wenige Autominuten von der Innenstadt entfernt. Mehrere Supermärkte ermöglichen eine wohnortnahe Versorgung. Der Bahnhof ist ebenfalls schnell zu erreichen. Der nahe gelegene Barbarasee mit kleinen Waldflächen ist fußläufig zu erreichen. Durch das System von Anliegerstraßen entsteht eine ruhige Wohnlage. Nur der südliche Teil ist durch Bahnlärm etwas beeinträchtigt. Mit Ausnahme einer Einrichtung für Senioren-Wohnen und eines Kirchgemeindesaals verfügt das Gebiet über keine soziale Infrastruktur. Eine Fläche von 1,8 ha befindet sich aktuell in der Vermarktung, am Standort befinden sich bereits mehrere Häuser im Bau, ein weiterer Bauabschnitt von etwa 2 ha ist möglich. Insgesamt weist

der Standort eine gute Wohnlage auf und ist für Einfamilienhausbebauung gut geeignet und marktgängig. Ein Teil der Bauflächen war bisher im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgezeichnet und soll mit der aktuellen Änderung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Beide Flächen wurden im vergangenen Konzept bereits in die Bilanz mit aufgenommen, wobei auf der Mischgebietsfläche reine Einfamilienhausbebauung angenommen wurde. Das Potenzial wurde aufgrund mittlerweile konkretisierter Flächenzuschnitte leicht korrigiert.

- Bauabschnitt (A) für ca. 22 Häuser, gut geeignet, kurzfristige Verfügbarkeit.
- Bauabschnitt (B) für ca. 28 Häuser (Korrektur zum 2019er-Bericht: 25 Häuser), gut geeignet, mittelfristige Verfügbarkeit.

### **STANDORT 8: NORDUFER GRÖBENER SEE**

Die Potenzialfläche befindet sich im Außenbereich am nördlichen Ufer des Gröbener Sees, welches bislang aufgrund des vorliegenden Bergrechts nicht bebaut werden kann. Leichter Bahnlärm der ICE-Strecke beeinträchtigt das Gebiet nur am nördlichen Rand, insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage. Die Möglichkeit der Erschließung ist über die nahe gelegene Rudolf-Breitscheid-Straße gegeben. Der Standort zeichnet sich durch seine idyllische Lage mit Blick auf den See sowie umgebene Waldflächen aus.

Südlich der Bahntrasse gibt es weder einen Supermarkt noch Bildungseinrichtungen oder sonstige Infrastruktur. Die Jösigkstraße mit dem Zugang zum Bahnhof ist zu Fuß über einen Tunnel erreichbar und liegt etwa 1 km entfernt. Dieser bildet auch den Anschlusspunkt zum Zentrum Gräfenhainichen. Mit dem Auto befindet sich die Möglichkeit der Querung der Bahntrasse weiter nordöstlich.

Die größere Teilfläche des Gebietes soll gemäß geplanter FNP-Änderung als Sonderbaufläche ausgewiesen werden, auf welcher Ferienhäuser und Ferienwohnungen entstehen sollen.

Da der Entwickler Blausee GmbH bei bisherigen Projekten an Leipziger Seen die Erfahrung gemacht hat, dass ein Teil der entstehenden Einheiten trotz Ausweisung als Ferienwohnen dauerhaft als Wohnstandort genutzt wird, will man am Größeren See direkt die Möglichkeit zum dauerhaften Wohnen bieten. Dementsprechend soll ein kleinerer Teil der Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Auf dieser Wohnbaufläche sollen vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten entstehen, welche laut aktueller Planung in den Bestand der Blausee aufgenommen und vermietet werden sollen. Es ist allerdings auch ein Verkauf denkbar. Zudem sollen fünf Einfamilienhäuser entstehen, die entweder in Erbbaupacht für 99 Jahre vergeben oder verkauft werden sollen.

Im Folgenden soll erörtert werden, ob und in welcher Form diese Ausweitung des Wohnungsangebotes das bisherige Wohnbauflächenkonzept beeinflusst.

Durch die Alleinstellungsmerkmale Seelage und Neubau sprechen die Wohnungen und Häuser andere Zielgruppen an, als Bestandswohnungen und -häuser sowie Neubauten in Gräfenhainichen. Folgende Gruppen sind wahrscheinlich:

- Bei den Häusern ist ein Erwerb als Kapitalanlage und zur touristischen Kurzzeitvermietung denkbar, welche keine Auswirkungen auf den Gräfenhainicher Mietwohnungsmarkt hätte.
- Denkbar ist zudem der Erwerb als selbst genutztes Ferienhaus. Dies kann auch mit temporärer touristischer Vermietung verbunden sein.
- Da Einfamilienhäuser in Seelage im Leipziger Umland nur begrenzt verfügbar sind und zugleich auf eine starke Nachfrage treffen, ist auch denkbar, dass diese von Eigennutzern – vor allem Zwei-Personen-Haushalte und Familien aus dem Leipziger Raum – als Wohnstandort erworben werden und somit Zuzug nach Gräfenhainichen generieren.
- Auch der Erwerb zum Eigennutz von Gräfen-

hainichern ist durch die spezifische Lagequalität gegeben. Dies würde die bisherigen Nachfrageberechnungen beeinflussen.

Die genannten Gruppen konkurrieren um den gleichen Wohnraum, eine gezielte Steuerung ist kaum möglich. Von daher lässt sich nicht abschließend einschätzen, wie viele der insgesamt fünf Häuser schlussendlich zu welchem Zweck von welcher Zielgruppe erworben werden. Um diesem Fakt in der Wohnbauflächenbilanz Rechnung zu tragen, wird der Mittelwert von etwa zwei Häusern in die Wohnbauflächenbilanz aufgenommen.

Auch der Geschosswohnungsbau hebt sich durch die Lage am See deutlich von innerstädtischen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Gräfenhainichen ab. Im Gegensatz zum urbanen Wohnen in der Stadt wird am Standort ein landschaftliches Wohnen geboten. Sollten die Wohnungen beispielsweise durch den Investor vermietet werden, werden die Mietpreise dem Neubausegment entsprechen und damit etwa doppelt so hoch liegen wie die aktuellen Mietpreise im Bestand. Durch diese beiden Kriterien stellen die Wohnungen kaum eine Konkurrenz zum Wohnen in der Kernstadt dar, da sie überwiegend andere Zielgruppen ansprechen. Dennoch besteht in geringem Umfang die Möglichkeit, dass auch Gräfenhainicher aus der Kernstadt ihren Wohnsitz an den See verlagern. Da diese Zahl aufgrund des mit 24 Wohnungen insgesamt geringen neuen Angebotes vermutlich lediglich im einstelligen Bereich liegen wird, hätte dies keine signifikanten Auswirkungen auf die Leerstandsquote in der Kernstadt.

Umgekehrt bestünde auch im Geschosswohnungsbau die Option Zuzug aus dem Leipziger Raum – gleichfalls in geringem Ausmaß – zu generieren.

Bei einem Verkauf der Wohnungen ergeben sich unterschiedliche Nutzungen. Bei einem Erwerb als Kapitalanlage käme entweder die temporäre Vermarktung als Ferienwohnung infrage, welche keine Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt hat. Bei einer dauerhaften Vermietung zu Wohnzwecken stehen die Wohnungen, wie im vorherstehenden Absatz erläutert, kaum in Konkurrenz zur Kernstadt. Auch der Erwerb durch Eigennutzer aus dem Leipziger Raum oder auch aus Gräfenhainichen ist denkbar. Eigentumswohnungen

wurden bisher in der Stadt nicht nennenswert angeboten und bilden damit ein neues und somit ebenso konkurrenzloses Angebot.

Insgesamt ist bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Wohnungen zumindest zeitweise mit einer touristischen Vermietung zu rechnen. Da es sich um eine temporäre Vermietung handelt, wären die Auswirkungen auf den Gräfenhainicher Wohnungsmarkt damit gering. Die beiden in die Wohnbauflächenbilanz aufgenommenen Einfamilienhäuser dagegen entsprechen der in Kapitel 2.5 beschriebenen zusätzlichen Nachfrage.

In den vorangegangenen Textabschnitten wurde die gesamte Breite des möglichen Marktgeschehens beschrieben. Soll die ein oder andere Nutzung ausgeschlossen werden, kann dies durch bauleitplanerische Festsetzungen geschehen.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage gut marktgängig, jedoch für ein eher touristisch geprägtes Wohnen. Gemäß aktuellem Stand könnte das gesamte Gebiet Ende 2022 aus dem Bergrecht entlassen werden, damit wäre ab Frühjahr 2023 Vermarktungs- und Baustart möglich.

► Potenzial für fünf Häuser (Bilanz: zwei Häuser) sowie 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, gut geeignet (für touristisches Wohnen), kurzfristige Verfügbarkeit.

ABB. 18 KARTENAUSSCHNITT GRÖBENER SEE



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Darstellung: Timourou

### 3.2.2 ZSCHORNEWITZ

Der größte Ortsteil ist Zschornewitz. Er liegt nur 5 km von Gräfenhainichen entfernt und ist stark durch den Braunkohletagebau Golpa geprägt, indem bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts der Abbau von Braunkohle begann. In diesem Zusammenhang entstand 1915 ein Großkraftwerk zur Verstromung der Kohle. Zur Unterbringung der Arbeitskräfte wurde angrenzend die gartenstädtische Werksiedlung „Kolonie“ errichtet. Daneben gibt es einen kleinen historischen Kern, zahlreiche weitere Bergarbeiter-Wohnblöcke der 1930er bis

1950er-Jahre sowie Eigenheimstandorte und ihre späteren randlichen Erweiterungen. Nach der politischen Wende wurde das Kraftwerk stillgelegt. Viele Arbeitsplätze gingen damit verloren. Die „Kolonie“ und Teile des Kraftwerks wurden unter Denkmalschutz gestellt – die Siedlung in der Nachwendezeit umfangreich saniert. Im Zschornewitzer Ortszentrum befinden sich eine Grundschule, Bäcker, Sparkasse und kleinere gastronomische Einrichtungen.

#### STANDORT 4: JOHANN-SEBASTIAN-BACH-STRASSE

Die Potenzialfläche Johann-Sebastian-Bach-Straße liegt am Rande der Einfamilienhaussiedlung, die sich zwischen den Ortskernen Zschornewitz und dem Ortsteil Gräfenhainichen befindet. Sie grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet Oranienbaumer Heide an. Ebenfalls nördlich verlaufen die Gleise einer Werksbahn. Von dort aus erreicht man in knapp zehn Auto-Minuten die Gräfenhainicher Innenstadt. Eine Versorgungsmöglichkeit direkt in der Siedlung gibt es nicht, jedoch sind in 15 Minuten Fußweg Einkaufsmärkte zu erreichen. Die Lagequalität insgesamt ist mit mittel zu bewerten. Bei der Fläche handelt es sich um eine Erweiterungsfläche zur bereits bestehenden südlich an-

schließenden Einfamilienhaussiedlung. Der Standort ist bereits für den Wohnungsbau erschlossen und darum kurzfristig bebaubar. Die Erschließung ist über die Johann-Sebastian-Bach-Straße bereits gesichert – entsprechend dürften die Grundstückspreise die ortsübliche Höhe nicht überschreiten. Derzeit befindet sich auf der Fläche eine Grünlandbrache, die früher bebaut war. Entsprechend überprägt ist der ehemalige Siedlungsboden und weist nur noch eingeschränkte Bodenfunktion auf.

► Potenzial für ca. fünf Einfamilienhäuser, gut geeignet, kurzfristig verfügbar

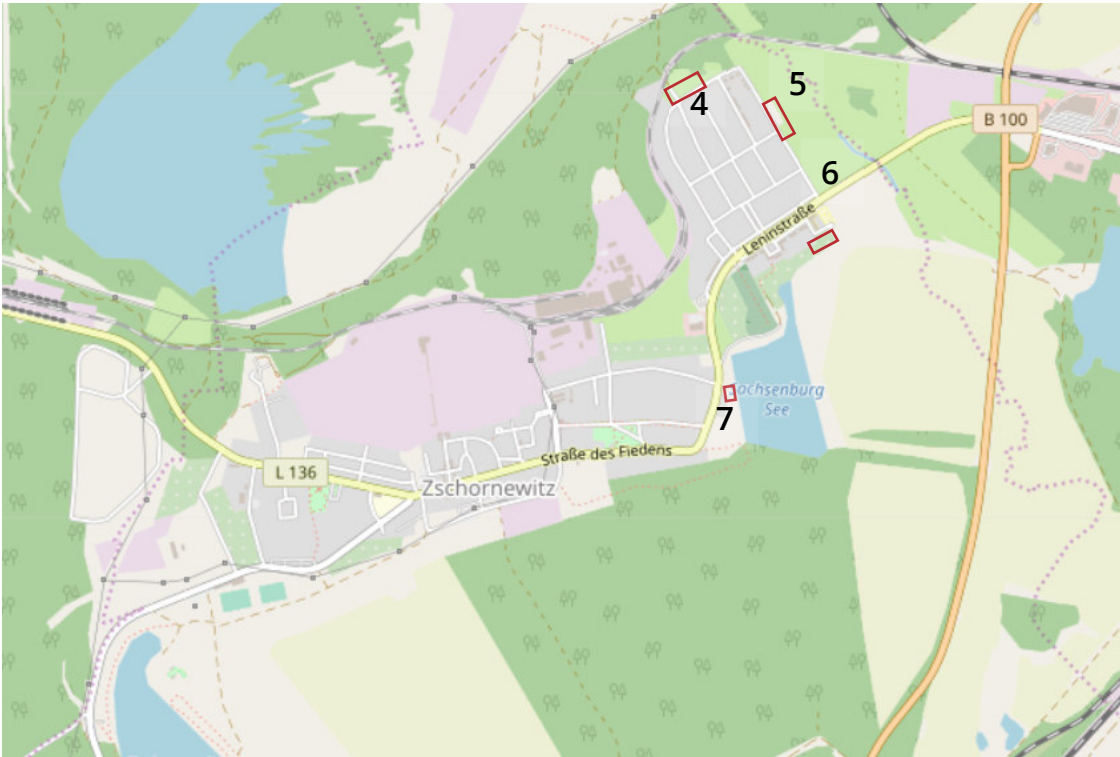
#### STANDORT 5: JOSEPH-HAYDN-STRASSE

Die Wohnbaupotenzialfläche grenzt an die gleiche Einfamilienhaussiedlung an, wie die Fläche Johann-Sebastian-Bach-Straße, allerdings östlich davon. Die Fläche grenzt an den offenen Landschaftsraum (landwirtschaftlich genutzt) an. Die Erschließung erfolgt kostengünstig über die be-

reits vorhandene Joseph-Haydn-Straße. Die Lagequalität ist mittel und für die Einfamilienhausbebauung gut geeignet.

► Potenzial für ca. acht Einfamilienhäuser, gut geeignet, kurzfristig verfügbar

ABB. 19 KARTENAUSSCHNITT ORTSTEIL ZSCHORNEWITZ



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Darstellung: Timourou

### STANDORT 6: LENINSTRASSE

Die Wohnbaupotenzialfläche Leninstraße grenzt an Kleingärten und Seniorenwohnanlage und ist teils mit Wohnnutzung überbaut. Das Areal liegt nur 150 m vom Ufer des Sachsenburger Sees und dem umgebenden Waldstück entfernt am östlichen Ortsrand von Zschornewitz. Aufgrund vorhergehender Bebauung ist das Gebiet bereits erschlossen. Die Lärmbelastung der Durchgangsstraße L 136 wird derzeit durch den dazwischen liegenden Geschosswohnungsbau abgemildert. In

etwa 10 Minuten zu Fuß kann ein Einkaufsmarkt erreicht werden. Alle weiteren Handels- und Dienstleistungsstandorte sowie soziale Infrastruktur findet sich im Ortskern und im Ortsteil Gräfenhainichen. Die Wohnlagequalität ist insgesamt als mittel zu bewerten.

- Potenzial für ca. drei Einfamilienhäuser, geeignet, kurzfristig verfügbar

### STANDORT 7: STRASSE DES FRIEDENS/ ERNST-MOYAT-STRASSE

Der Standort liegt nur 30 m westlich des Ufers des Sachsenburger Sees mit einem Anschluss an einen Spazierweg am See am östlichen Rand des zentralen Ortskerns von Zschornewitz. In direkter Umgebung befindet sich Wohn- und Mischnutzung. Der Standort ist bereits komplett erschlossen und kurzfristig bebaubar. Die Fläche von nur 0,07 ha – Potenzial für ein Haus - liegt jedoch auch direkt an der Durchgangsstraße Straße des Friedens/ L 136. Von ihr geht eine starke Lärmbelastung aus. Mit einer Neubebauung kann der Bestand im Mischgebiet ergänzt werden – empfehlenswert ist ein Objekt mit Wohn- und Gewerbenutzung. Aufgrund der Gegebenheiten verfügt die Fläche über eine einfache bis mittlere Lagequalität.

lastung aus. Mit einer Neubebauung kann der Bestand im Mischgebiet ergänzt werden – empfehlenswert ist ein Objekt mit Wohn- und Gewerbenutzung. Aufgrund der Gegebenheiten verfügt die Fläche über eine einfache bis mittlere Lagequalität.

- Potenzial für ein Einfamilienhaus, geeignet, kurzfristig verfügbar.



### 3.2.3 MÖHLAU

Auch das kleinere **Möhlau**, das acht km von der Kernstadt Gräfenhainichen entfernt liegt, wurde stark durch den Braunkohleabbau geprägt. Zurück bleiben heute Tagebaurestlöcher, welche aufgefüllt mit Wasser die Landschaft als Badeseen bereichern. Baulich ist auch Möhlau durch die Wohnbau-Architektur der Gründerzeit bis in die 1930er bis 1950er-Jahre geprägt. Viele der kleinen Reihenhäuser sind für heutige Wohnbedürfnisse in ihrer Fläche nicht ausreichend und wurden im Laufe

der Zeit um Anbauten ergänzt. Möhlau hat starke ländliche Einflüsse. Angebunden wird es überregional nur durch die L 136, welche den Ortsteil über Zschornewitz mit Gräfenhainichen verbindet. Im Ortsteil finden sich zwei Kitas und ein Gemeindehaus. Es gibt nur wenige Dienstleistungsangebote sowie kaum Versorgungseinrichtungen.

#### STANDORT 2: RAGUHNER STRAßE

Der Standort für den bereits in den 1990er-Jahren vorgesehenen Wohnpark Möhlau liegt am westlichen Ortsausgang von Möhlau neben einem Reiterhof. Aufgrund der Randlage kann der Standort nur bedingt vom kleinen Infrastrukturangebot des Ortsteils profitieren. Gelegen in einer Senke, ist zu prüfen, inwiefern auch eine Beeinträchtigung durch Grundwasser die Erschließung und den Hausbau erschweren würde. Die Erschließung des 1,1 ha großen Areals ist bislang nicht erfolgt und das Areal ist nur von der Raguhner Straße aus erreichbar. Entsprechend aufwendig wäre die

Vorbereitung zur Bebauung – was auch die Grundstückspreise erhöhen würde. Insgesamt könnten ca. 14 Einfamilienhäuser auf dem Standort errichtet werden. Aufgrund der notwendigen Aufwände kann jedoch für diesen Standort keine Empfehlung gegeben werden. Der Standort ist seit 1990er-Jahren planungsrechtlich für Wohnbebauung vorgesehen.

► Potenzial für ca. 14 Einfamilienhäuser, weniger geeignet, kurzfristig verfügbar

#### STANDORT 3: ALTJEßNITZER STRAßE

Der Standort Altjeßnitzer Straße ist entlang der südwestlichen Ortsausgangsstraße von Möhlau gelegen. Südlich und östlich befinden sich weitere Einfamilienhäuser entlang der Straße sowie gegebenenfalls weiteres Potenzial auf der Fläche einer ehemaligen Gartenanlage. Der nördliche Bereich wird von einer Starkstromleitung überspannt, unter der nicht gebaut werden kann und die das Potenzial etwas einschränkt. Grundsätzlich wäre eine Bebauung als Verknüpfung der bestehenden südlichen und nördlichen Bebauung entlang der Straße vorstellbar. Da die Erschließung bereits

über die Altjeßnitzer Straße vorhanden ist, dürften sich die Grundstückspreise nicht wesentlich gegenüber den ortsüblichen Preisen erhöhen. Aufgrund der Ortsrandlage ohne Anbindung an soziale Infrastruktur oder Handelseinrichtungen ist die Lagequalität jedoch als einfach einzuschätzen. Das Planungsrecht muss allerdings noch geschaffen werden.

► Potenzial für ca. acht Einfamilienhäuser, geeignet, mittelfristig verfügbar

ABB. 20 KARTENAUSSCHNITT ORTSTEIL MÖHLAU



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Darstellung: Timourou

### 3.2.4 WEITERE ORTSTEILE

Die meisten Ortsteile Buchholz, Hohenlubast, Jüdenberg, Schköna und Tornau sind überwiegend dörflich geprägt. Die Siedlungsgebiete gehen vielfach direkt in den Landschaftsraum (insbesondere Dübener Heide) beziehungsweise in Landwirtschaftsflächen über. Infrastruktur gibt es kaum. Die Kerne und Ausfallstraßen sind zumeist mit gründerzeitlichen Gebäuden, oft Ein- und Zweifamilienhäusern in Reihenhausart, bebaut. Am Rand der Ortsteile und am Ende von Seitenstraßen wurden Sied-

lungsgebiete mit vor allem Ein- und Zweifamilienhäusern erweitert. Diese Erweiterungen können in einigen Fällen kleinteilig fortgesetzt werden. In Jüdenberg und Schköna finden sich die meisten klar erkennbaren, freien Baupotenzialflächen in Baulücken. Hier sind auch vereinzelt Handels- und kleinere Dienstleistungsangebote verfügbar.

► geschätztes Potenzial in Form von Baulücken und Abrundungen für ca. 20 Einfamilienhäuser, geeignet, eingeschränkte Verfügbarkeit.

### 3.2.5 BEWERTUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE

Die bewerteten Standorte 1 bis 8 bieten ein Potenzial zur Bebauung mit ca. 90 Einfamilienhäusern. Mit Ausnahme der Standorte Barbarasee (B) und Altjeßnitzer Straße stehen diese theoretisch kurzfristig für den Zeitraum 2021 bis 2025 zur Verfügung. Allerdings sind sie aus wohnungswirtschaftlicher Sicht unterschiedlich gut geeignet, insbesondere die Potenzialfläche Raguhner

Straße ist weniger geeignet. Durch den neuen Standort Nordufer Gröbener See kommen zum Potenzial des vergangenen Konzeptes zwei Einfamilienhäuser sowie 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau hinzu. Da sich nicht einschätzen lässt, wie viele der insgesamt fünf Häuser schlussendlich zu welchem Zweck von welcher

Zielgruppe erworben werden, lässt sich nicht abschließend klären, ob diese Zuzug generieren, den Eigenbedarf decken oder im Bereich der temporären Vermietung ein touristisches Angebot schaffen. Um diesem Fakt in der Wohnbauflächenbilanz Rechnung zu tragen, wird der Mittelwert von etwa zwei Häusern aufgenommen. Die 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bilden durch die Lage am See ein Segment ab, das es in dieser Form bisher in Gräfenhainichen nicht gibt. Da die Mietpreise im Neubau zudem deutlich über den Mieten im Bestand liegen, stehen diese Wohneinheiten kaum in Konkurrenz zu Wohnungen in der Kernstadt.

Die Standorte Barbarasee (A und B) werden im FNP neu als Wohnbaufläche (vorher MI) ausgewiesen. Beide sind jedoch bereits in die Bilanz im vorherigen Bericht eingeflossen. Für Standort B gab es lediglich eine geringfügige Korrektur der zu bauenden Einheiten. Diese liegt nun bei ca. 28 Häusern und nicht mehr bei 25 bei einer gleichzeitig etwas höheren Nachfrage.

Darüber hinaus kann das Potenzial an Baulücken und randlichen Abrundungen in Gräfenhainichen

und den Ortsteilen auf ca. 35 Einfamilienhäuser geschätzt werden<sup>3</sup>. Allerdings stehen diese Flächen nicht alle im betrachteten Zeitraum bis 2035 zur Verfügung. Nur ein Teil der betroffenen Flächen kann davon mobilisiert und tatsächlich bebaut werden. Diese Mobilisierungsrate hängt von der Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf oder der Entwicklung als Wohnstandort ab. Anhand von Erfahrungen aus Städten, die über ein Baulückenkataster die Bautätigkeit im Bestand erfassen und angesichts der eher entspannten Marktsituation in Gräfenhainichen kann geschätzt werden, dass von dem Potenzial bis 2035 ca. 40 % mobilisiert werden könnten, was 14 Einfamilienhäusern entsprechen würde.

Mittel- bis langfristig besteht ein derzeit nicht bezifferbares Potenzial von wenig genutzten Kleingartenanlagen, Parkplätzen oder Garagenkomplexen, leer stehenden Einkaufsmärkten sowie Rückbauflächen des Stadtumbaus. Inwieweit diese Flächen entwickelt und auf den Markt gebracht werden können, kann nicht abschließend beurteilt werden und bedarf weiterer konzeptioneller Arbeiten.

ABB. 21 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE BIS 2035

|  | Potenzial WE EFH | mobilisierbares Potenzial | Potenzial WE MFH | Eignung          | Verfügbarkeit |
|--|------------------|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
| 1 Wohnpark Barbarasee A                    | 22               | 22                        |                  | gut geeignet     | kurzfristig   |
| 1 Wohnpark Barbarasee B                    | 28               | 28                        |                  | gut geeignet     | mittelfristig |
| 2 Raguhner Straße                          | 14               | 14                        |                  | weniger geeignet | kurzfristig   |
| 3 Altjeßnitzer Straße                      | 8                | 8                         |                  | geeignet         | mittelfristig |
| 4 Johann-Sebastian-Bach-Straße             | 5                | 5                         |                  | gut geeignet     | kurzfristig   |
| 5 Joseph-Haydn-Straße                      | 8                | 8                         |                  | gut geeignet     | kurzfristig   |
| 6 Leninstraße                              | 3                | 3                         |                  | geeignet         | kurzfristig   |
| 7 Straße des Friedens / Ernst-Moyat-Straße | 1                | 1                         |                  | geeignet         | kurzfristig   |
| 8 Nordufer Gröbener See                    | 2                | 2                         | 24               | gut geeignet     | kurzfristig   |
| Baulücken, Abrundungen                     | 35               | 14                        |                  | geeignet         | verschieden   |
| <b>Summe</b>                               | <b>126</b>       | <b>105</b>                | <b>24</b>        |                  |               |

Berechnungen: Timourou

<sup>3</sup> Diese Zahl hat sich zum Konzept 2019 verringert, da ein Teil der Neubautätigkeit der letzten Zwei Jahre in den Baulücken stattfand.

## 4 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Auch gemäß der neuen Bevölkerungsprognose (7. RBP) ist zukünftig mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl von Gräfenhainichen zu rechnen, der ähnlich verlaufen wird wie bereits zuvor prognostiziert. Dies betrifft ebenso die Zahl der Eigentumsbildner in der Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Da wir uns aktuell in einer Phase der Hochkonjunktur im Bereich des Einfamilienhausbaus befinden, wird zunächst von einer höheren als bisher angenommenen Baufertigstellungsquote ausgegangen, die dann ab 2025 durch ein leichtes Abflachen der ökonomischen Situation geringfügig sinkt. Die Bautätigkeit bleibt demnach zunächst auf einem hohen Niveau und sinkt dann infolge der abnehmenden Fertigstellungsquote, der demographischen Entwicklung sowie der hohen und weiter leicht zunehmenden Bedeutung von Bestandshäusern im Wiederverkauf von neun auf jährlich etwa vier Einfamilienhäuser.

Im Ergebnis steht der in Kapitel 2.4 geschätzten Nachfrage von ca. 87 Einfamilienhäusern für den Zeitraum 2021 bis 2025, die im Vergleich zum vorausgegangenen Bericht für diesen Zeitraum etwas höher ausfällt, ein Wohnbauflächenpotenzial für ca. 105 Häuser gegenüber. Das Flächenangebot wäre damit theoretisch insgesamt trotz leicht gestiegener Nachfrage ausreichend. Allerdings ist in dieser Summe zum einen der Standort 2 Raguhner Straße enthalten, der aus wohnungswirtschaftlicher Sicht weniger geeignet ist und seit vielen Jahren nicht entwickelt wurde. Ohne ihn gäbe es nur noch eine geringe Reserve.

Zum anderen sind in der Summe die 22 Häuser des Wohnparks Barbarasee (A) integriert, welche bereits etwa zur Hälfte im Bau befindlich sind. Diese Grundstücke sind bereits verkauft; die Fertigstellungen werden jedoch erst im laufenden Jahr 2021 gemeldet und fließen dann in die Statistik für dieses Jahr ein.

Konjunkturbedingt floriert die Bautätigkeit in Gräfenhainichen und es wurden 2019 und 2020 rund 10 % mehr Häuser fertiggestellt, als im vorange-

gangenen Bericht prognostiziert. Zwar ist es möglich, dass es sich hier in Teilen um Vorzieheffekte handelt, umso dringender wird es jedoch, die vorhandenen Potenziale zu nutzen. Kurzfristig ist das Flächenangebot in Gräfenhainichen also gesichert, ab etwa 2025 wird jedoch ein Kipppunkt erreicht. Demnach ist aktuell ein guter Zeitpunkt, um sich strategisch mit den vorhandenen Flächen auseinanderzusetzen. Es gilt also zu prüfen, ob gut geeignete Flächen wie der Wohnpark Barbarasee (B) nicht auch bereits etwas früher in die Entwicklung starten können.

### BEDEUTUNG DER FLÄCHE GRÖBENER SEE

Die Neuaufnahme der Fläche Nordufer Gröbener See dagegen wirkt sich kaum auf die Wohnflächenbilanz im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der fünf entstehenden Häuser durch das Alleinstellungsmerkmal der direkten Lage am See zusätzlichen Zuzug vorrangig aus dem aus dem Leipziger Raum generiert. Im Wesentlichen ist jedoch von einer Nutzung als Ferienhäuser – entweder durch die Erwerber selbst oder über Vermietung – auszugehen. Möglich ist auch, dass die Häuser teilweise zu touristischen Zwecken vermietet werden und von den Erwerbern lediglich wochenweise genutzt werden. Insgesamt ist die Entwicklung der Fläche als sinnvoll einzustufen, um ein zusätzliches Angebot zu schaffen. Da dieses jedoch ein eher touristisches Wohnen abdeckt, ändert dies die Wohnbauflächenbilanz nur geringfügig. Die 24 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau stellen durch die Alleinstellungsmerkmale Seelage und Neubau keine nennenswerte Konkurrenz zu Wohnungen in der Kernstadt dar. Zudem wird ein Großteil vermutlich zur temporären Vermietung genutzt. Gleichzeitig bieten die Wohnungen jedoch auch eine Chance auf zusätzlichen Zuzug.

## WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Generell gilt es außerdem zu berücksichtigen, dass das Flächenangebot wenigstens 10 % größer sein sollte als die Nachfrage, um temporäre Knappheiten – zum Beispiel durch verzögerte Erschließung o. Ä. – und Knappheitspreise zu vermeiden.

ABB. 22 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

|   | Nachfrage | Angebot<br>gesamt |
|---|-----------|-------------------|
| 2021 bis 2025                           | 37        | 60                |
| 2026 bis 2030                           | 27        | 40                |
| 2031 bis 2035                           | 23        | 5                 |
| <b>Gesamtzeitraum<br/>2021 bis 2035</b> | <b>87</b> | <b>105</b>        |

Berechnungen: Timourou

Gerade bei einer vorzeitigen Entwicklung des Wohnparks Barbarasee (B), wäre mittelfristig jedoch ein weiteres Wohnbauflächenangebot erforderlich, entweder als Neuausweisung oder als Nachnutzung. Bei einer Neuausweisung käme es darauf an, dass der Standort wohnungswirtschaftlich gut geeignet ist und über gute Wohnlagequalitäten verfügt.

Ein wichtiger Ansatz ist die Inwertsetzung von Innenbereichspotenzialen durch Um- und Nachnutzung von Rückbauflächen, kaum genutzten Kleingartenanlagen, gering genutzten Parkplätzen, nicht benötigten Garagenkomplexen etc., insbesondere in der Kernstadt Gräfenhainichen. Allerdings ist die Entwicklung solcher Flächen mit großen Hemmnissen aufgrund der Eigentümer- und Nutzerstruktur, möglicher Altlasten etc. aufwendig. Zugleich bedarf es einer städtebaulichen Einbindung und ggf. Aufwertung des Umfeldes, um eine ausreichende Akzeptanz bei den zukünftigen Nachfragern zu erzeugen – eine Brache mitten zwischen Plattenbauten kann nicht ohne Weiteres mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Erforderlich sind also strategische und konzeptionelle Planungen für solche Standorte auch hinsichtlich des Bedarfs nach 2035.

Das ermittelte Wohnbaupotenzial umfasst auch Baulücken und Abrundungen. Hier besteht ein gewisses Risiko vor allem aufgrund divergierender Eigentümerinteressen, das über die bereits rechnerisch berücksichtigten Mobilisierungsschwierigkeiten hinaus Flächen nicht kurzfristig zur Verfügung stehen. Dies ist jedoch erforderlich, um in den einzelnen Ortschaften Baumöglichkeiten für den Eigenbedarf zu schaffen – so sollten stets einzelne Grundstücke zur Verfügung stehen. Um dies abzusichern, empfiehlt es sich, gemeinsam mit den Ortschaftsräten Klarstellungs- oder Abrundungssatzungen zu erarbeiten, um so im unbeplanten Innenbereich und als Abrundung Bauvorhaben verbindlich zu ermöglichen.

## GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Neuer Geschosswohnungsbau in Gräfenhainichen kann in äußerst geringer Stückzahl sinnvoll und gefragt sein, wenn damit neue Wohnqualitäten, -ausstattungen und Grundrisse angeboten werden. Solche Angebote können unter Umständen auch zu neuem Zuzug führen. Aufgrund der hohen Leerstände im Geschosswohnungs-Bestand sollte dieser Neubau jedoch mit Augenmaß und nachfrageorientiert erfolgen. Mit dem Standort Nordufer Gröbener See wird ein Angebot geschaffen, welches bisher in der Stadt nicht existiert. Die 24 geplanten Wohnungen unterscheiden sich durch die Kriterien Neubau und Seelage deutlich vom übrigen Wohnungsangebot in Gräfenhainichen. Dieses gehobene Segment liegt auch im Preis - beziehungsweise bei einer geplanten Vermietung - Mietpreis deutlich über dem Gräfenhainicher Durchschnitt und spricht somit eine gänzlich andere Zielgruppe an, als Wohnungen direkt im Ortsteil Gräfenhainichen. Hinzu kommt, dass der Standort einem eher touristischen Wohnen entspricht. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Wohneinheiten zur Kurzzeitvermietung angeboten wird. Damit stehen diese zusätzlichen Wohnungen kaum in Konkurrenz zum Wohnungsbestand und haben daher keinen merklichen Effekt auf die Leerstandsentwicklung. Gleichmaßen bleiben jedoch Herausforderungen wie ein Bevölkerungsrückgang in den Wohnungsbeständen in Plattenbauweise im Ortsteil Gräfenhainichen aufgrund von Alterung weiterhin bestehen.

## PLANUNGSNOTWENDIGKEITEN

Aus den genannten strategischen Ansätzen ergeben sich folgende Planungsnotwendigkeiten:

### 2021 bis 2025

- Vermarktung der Erweiterung Barbarasee (A)
- Vermarktung der Flächen Johann-Sebastian-Bach-Straße, Joseph-Haydn-Straße, Straße des Friedens/Ernst-Moyat-Straße und Leninstraße in Zschornewitz im FNP
- Erschließung und Vermarktung einer weiteren Teilfläche Barbarasee (B)
- Erschließung und Vermarktung der Fläche Nordufer Gröbener See
- Beginn der Bauleitplanung Altjeßnitzer

Straße

- Beginn Erarbeitung von Klarstellungs- und Abrundungssatzungen für die Ortschaften
- Bei frühzeitiger Entwicklung der Teilfläche Barbarasee (B) Suche nach weiteren geeigneten Wohnbauflächen
- Konzeptioneller Beginn sowie Bauleitplanung Innenentwicklung/Nachnutzung Gräfenhainichen
- Bei Aufhebung Raguhner Straße ggf. Suche nach Alternativstandorten sowie frühzeitige Vermarktung Altjeßnitzer Straße

### 2026 bis 2030

- Vermarktung Altjeßnitzer Straße
- Aktualisierung Wohnbauflächenkonzept

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---