



**Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
Große Kreisstadt Grimma**  
Teilfortschreibung (Stand: 2022)

## **IMPRESSUM**

### **Bearbeitung 2015 bis 2018**

PLA.NET Sachsen GmbH  
[Stadtplanung – Regionalentwicklung – Landschaftsökologie]  
Straße der Freiheit 3  
04769 Mügeln, OT Kemmlitz  
Tel. 03 43 62 - 316 50  
E-Mail: [Info@planernetzwerk.de](mailto:Info@planernetzwerk.de)

PlanerNetzwerk  
**PLA.NET**

Stadtplanung  
Regionalentwicklung  
Landschaftsökologie

Dipl.-Ing. Holger Schilke  
Dipl.-Ing. Anett Dobritz  
Dipl.-Ing. Anne Weber  
Dipl.-Geogr. Aline Frick  
Frank Speer, M.Sc. Geografie

### **Bearbeitung Teilfortschreibung 2022**

Stadtverwaltung Grimma  
Stadtentwicklungsamt  
Markt 17  
04668 Grimma

Dipl.-Ing. Janine Wolff  
Dipl.-Ing. Simone Kluge  
Christin Schaarschmidt, M.Sc.  
Lea Fobel, M.Sc.

## **FOTO TITELSEITE**

Das verwendete Bild stammt von Frank Schmidt 6.2021.

**INHALT**

<b>0</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ZIELSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>9</b>
1.1	Akteure und Beteiligte .....	9
1.2	Organisationsstruktur und Arbeitsweise .....	11
1.2.1	Bisherige Schritte zur Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes .....	11
1.2.2	Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma wurde bisher in folgenden Stufen erarbeitet und fortgeschrieben: .....	11
1.2.3	Arbeitsstrukturen, Methodik .....	12
<b>2</b>	<b>GESAMTSTÄDTISCHE SITUATION .....</b>	<b>15</b>
2.1	Übergeordnete räumliche Planungen .....	15
2.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP) .....	15
2.1.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan .....	16
2.1.3	Regionale Entwicklungskonzepte .....	19
2.1.4	Lokale Versorgungszentren und zentralörtliche Verflechtungsbereiche .....	20
2.2	Leitbild .....	22
2.3	Besonderheiten der Stadtentwicklung .....	25
2.3.1	Lage und Funktion der Stadt .....	25
2.3.2	Stadt- und Siedlungsstruktur .....	26
2.3.3	Abriss zur Stadtgeschichte .....	28
2.3.4	Aktueller Sachstand zum Flächennutzungsplan (FNP) .....	30
<b>3</b>	<b>DEMOGRAFIE .....</b>	<b>31</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Grimma .....	31
3.2	Bevölkerungsentwicklung der Stadt- und Ortsteile .....	36
3.3	Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt Grimma .....	41
3.4	Kernaussagen und Auswirkungen auf die Fachkonzepte .....	42
<b>4</b>	<b>FACHTEIL STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE .....</b>	<b>44</b>
4.1	Siedlungsentwicklung und Nutzungsstruktur .....	44
4.2	Bisherige Schwerpunkte städtischer Investitionen und Planungen .....	49

4.3	Bebauungsplangebiete .....	53
4.4	Denkmalschutz .....	58
<b>5</b>	<b>FACHTEIL BRACHEN.....</b>	<b>59</b>
<b>6</b>	<b>FACHTEIL WOHNEN .....</b>	<b>93</b>
6.1	Bestandsanalyse Wohnen .....	93
6.1.1	Wohnungsbestand .....	93
6.1.2	Wohnraum nach Baualter .....	95
6.1.3	Baukörper und Wohnungsgrößen .....	97
6.1.4	Eigentümerstruktur .....	99
6.1.5	Wohnungsleerstand .....	101
6.2	Bestandsanalyse einzelner Stadträume .....	105
6.2.1	Aufnahme Innenstadt .....	105
6.2.2	Aufnahme Geschößwohnungsbau Stadtteile Grimma West und Süd.....	111
6.3	Prognosen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	117
6.3.1	Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes und der Haushalte .....	117
6.3.2	Entwicklungen des Wohnungsmarktes .....	117
6.3.3	Entwicklungen und Prognosen der Haushaltszahlen .....	119
6.3.4	Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	122
6.3.5	Prognose zur unbeeinflussten Wohnraumentwicklung .....	125
6.4	Eingriffe in den Wohnungsmarkt.....	127
6.5	Zielansatz für die langfristige Gestaltung des Wohnungsmarktes .....	130
<b>7</b>	<b>FACHTEIL ARBEITSMARKT, WIRTSCHAFT UND TOURISMUS .....</b>	<b>134</b>
7.1	Arbeitsmarkt .....	134
7.1.1	Pendlerverhalten .....	135
7.1.2	Arbeitslosigkeit .....	137
7.1.3	Leistungen nach Sozialgesetzbuch II .....	139
7.2	Wirtschaft, Handel und Gewerbe .....	141
7.3	Tourismus und Gastgewerbe .....	143
7.4	Situation und Analyse von Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus ....	145
7.5	Zielansatz für die langfristige Gestaltung des Wirtschaftsstandortes ...	147

<b>8</b>	<b>FACHTEIL SCHULEN, SOZIALES UND KULTUR.....</b>	<b>148</b>
8.1	Bildung .....	148
8.2	Sportstättenentwicklungskonzept .....	148
<b>9</b>	<b>FACHTEIL VERKEHR .....</b>	<b>151</b>
9.1	Leitbild.....	152
9.2	Übergeordnete Planungsvorgaben im Bereich Verkehr .....	152
9.2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....	152
9.2.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 .....	153
9.2.3	Nahverkehrsplan 2017 – 2022 des Zweckverbandes für den Nahverkehrsraum Leipzig (ZVNL) .....	154
9.2.4	Regionale Entwicklungskonzepte.....	154
9.3	Maßnahmenkonzept und -bewertung .....	155
<b>10</b>	<b>(GESAMTKONZEPT).....</b>	<b>157</b>
<b>11</b>	<b>(ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT) .....</b>	<b>157</b>
	<b>QUELLEN.....</b>	<b>158</b>
	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>160</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma (2011 – 2020) .....	31
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung - Mittelzentren.....	32
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen, Landkreis Leipzig und Grimma 2021 bis 2035 (Zwei Versionen) .....	33
Abbildung 4: Altersstruktur der Stadt Grimma 2012 – 2020 .....	33
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Grimma (2008 - 2020).....	35
Abbildung 6: Räumliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma (2008 - 2020) ..	36
Abbildung 7: Alterststruktur der Stadtteile Grimmas am 19.09.2022.....	38
Abbildung 8: Altersstruktur Verflechtungsbereiche Stadt Grimma im Jahr 2022 .....	40
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen für die Stadt Grimma .....	42
Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes der Stadt Grimma.....	94
Abbildung 11: Entwicklung Wohnungsbestandes .....	98
Abbildung 12: Innenstadt Grimma, Aufnahmeszenario .....	106
Abbildung 13: Eigentumsverteilung Grimma West und Grimma Süd.....	112
Abbildung 14 Sanierungsstand Geschosswohnungsbau .....	114
Abbildung 15: Entwicklung Bestand - Neugebaute Wohnungen in Wohngebäuden sowie Abgerissene Wohnungen seit 1995 .....	118
Abbildung 16: Entwicklung der Baugenehmigungen neue Gebäude einschl. Wohnungen .....	118
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Gebäuden mit Wohnraum seit 2008.....	124
Abbildung 18: Prognostizierte Potentialvariante für eine angepasste Wohnraumentnahme.....	129
Abbildung 19: Entwicklung der Pendlerzahlen über die Gemeindegrenze der Stadt Grimma.....	137
Abbildung 20: Entwicklung der Arbeitslosigkeit für Arbeitnehmer mit Wohnsitz in der Stadt Grimma .....	138
Abbildung 21: Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Vergleich; Grimma, LK Leipzig, Freistaat Sachsen .....	139
Abbildung 22: Empfänger von Leistungen nach SGB II, Entwicklung .....	140
Abbildung 23: Anteile Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Arbeits- bzw. Wohnort Grimma.....	141
Abbildung 24: Anzahl durchschnittlicher Übernachtungen und durchschnittliche Bettenauslastung.....	144

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Vergleich Durchschnittsalter.....	34
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile Grimma (Kernstadt) 2010 bis 2022 .....	36
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche von 2010-2022 .....	39
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose .....	41
Tabelle 5: Fortschreibung des Wohnungsbestandes nach dem Zensus .....	94
Tabelle 6: Verteilung des Wohnungsbest. in Gebäuden mit Wohnraum am 09.05.2011 nach Baujahr .....	96
Tabelle 7: Verteilung der Wohnungen in Gebäuden am 09.05.2011 nach Anzahl und Baujahr .....	96
Tabelle 8: Anzahl Wohngebäude nach baulicher Ausführung am 09.05.2011 .....	97
Tabelle 9: Anzahl Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten am 09.05.2011 .....	97
Tabelle 10: Anzahl der Räume* je Wohnung in Wohngebäuden am 09.05.2011 .....	98
Tabelle 11: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnflächen am 09.05.2011 .....	99
Tabelle 12: Anzahl Wohngebäude nach Eigentümer am 09.05.2011 .....	100
Tabelle 13: Anzahl Wohngebäude nach Eigentümer am 09.05.2011 .....	100
Tabelle 14: Leerstand in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern am 09.05.2011 .....	101
Tabelle 15: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegrößen am 09.05.2011 .....	102
Tabelle 16: Leerstand in Ortsteilen, Wohneigentumsquote am 09.05.2011 .....	102
Tabelle 17: Objektübersicht.....	107
Tabelle 18: Ergebnisübersicht zur Begehung Innenstadt .....	107
Tabelle 19: Ergebnisübersicht – Aufnahme Innenstadt .....	110
Tabelle 20: Leerstand Gewerbe / Wohnen Bestandsaufnahme – Zusammenhang zwischen Sanierungsstand und Leerstand.....	110
Tabelle 21: Anteil des Wohnungsbest. nach Wohnungsgrößen in den Stadtteilen West und Süd .....	113
Tabelle 22: Ergebnisse Bestandserhebung der Wohnungsunternehmen.....	115
Tabelle 23: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Grimma seit 2011.....	117
Tabelle 24: Baugenehmigungen Stadt Grimma nach Ortsteilen .....	119
Tabelle 25: Entwicklung der Haushaltszahlen für die Stadt Grimma.....	120
Tabelle 26: Mögliche Entwicklung der Haushalte, in denen nur 65-Jährige und Ältere leben.....	121
Tabelle 27: Leerstehende Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit vom Alter .....	123
Tabelle 28 : Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	123
Tabelle 29: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarf OHNE steuernden Eingriff .....	125
Tabelle 30: Möglicher steuernder Eingriff in den Wohnungsmarkt (Zielleerstand: 8%) .....	128
Tabelle 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/Wohnort Grimma .....	134
Tabelle 32: Pendelverhalten über Gemeindegrenzen der Stadt Grimma .....	136
Tabelle 33: Wichtige Wirtschaftsunternehmen in der Stadt Grimma.....	142
Tabelle 34: Touristische Eckdaten für die Stadt Grimma.....	143
Tabelle 35: Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus, allgemeine SWOT-Analyse .....	146
Tabelle 36: Zielformulierungen für Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus.....	147

## 0 Planungsanlass und Zielsetzungen

Die Stadt Grimma hat im Jahr 2015 die Erarbeitung der Fortschreibung des Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) beschlossen. Für die Erarbeitung des InSEK Grimma bestand verstärkter Handlungsbedarf, da durch die Flächenvergrößerungen der Eingemeindungen der Jahre 2011 und 2012 viele städtische Planungen in den Bereichen Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtsanierung, strategische Entscheidungen der Ver- und Entsorgung, der Wohnungsunternehmen, Planungen in Wirtschaft, Handel und Verkehr, Soziales, Kultur, Bildung und Sport einer Anpassung an die neue Gemeindestruktur bedürfen. Das InSEK dient als Steuerungselement der strategischen Stadtentwicklung der gemeindlichen Rahmenplanung und bildet die Handlungsgrundlage für strategische als auch tägliche Entscheidungen vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen der städtischen Entwicklung, insbesondere des demografischen Wandels.

Das Planungsinstrument des InSEK ist auf Ebene des Freistaates im Landesentwicklungsplan verankert, ebenso wie im Baugesetzbuch. Die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte gelten darüber hinaus als wesentliche planerische Grundlage für die Gewährung von Städtebau-Fördermitteln.



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Akteure und Beteiligte

Die Gesamtkoordination für die Erarbeitung erfolgt durch das Stadtentwicklungsamt, einzelne Fachkonzepte werden durch die jeweils zuständigen Fachämter betreut. Bei der Fortschreibung des InSEK wird zum einen auf bestehende Konzepte und Anregungen der städtischen Ämter aufgebaut sowie zum anderen zu spezifischen Problemstellungen Beratungen und Abstimmungen mit den jeweiligen Beteiligten geführt. Mit der Erstellung des InSEK wurde das PlanerNetzwerk PLA.NET beauftragt. Im Juli 2022 wurde in einer internen Beratung der Stadtverwaltung Grimma die Überarbeitung partieller Fachkonzepte beschlossen, um an dem Förderprogramm EFRE und den Förderprogrammen der Städtebauförderung teilnehmen zu können. Hierfür bildet die Grundlage ein aktuelles InSEK der Kommune. Die grundhafte Überarbeitung des InSEK ist von der Stadtverwaltung Grimma für das Jahr 2023 angestrebt.

Folgende Akteure sind am Erstellungsprozess des InSEK aktiv beteiligt:

Konzeptverantwortung	Stadtverwaltung Grimma Markt 16/17 04668 Grimma	
Name Funktion, Amt	Aufgabe	Kontakt
Herr Berger Oberbürgermeister	Gesamtkoordination	03 43 7 / 98 58 -100
Frau Wolff Leiterin Stadtentwicklungsamt	Gesamtkoordination, Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -700
Frau Schaarschmidt, Frau Kluge, Frau Fobel Mitarbeiterinnen Stadtentwicklungsamt	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -712
Frau Kutscher Leiterin Amt f. Schulen, Soziales, Kultur	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -230
Frau Kunadt Leiterin Bürgeramt	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -750
Herr Seydel Leiter Ordnungsamt	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -800
Frau Naujoks Leiterin Kämmerei	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -300
Herr Engelmann Leiter Haupt- und Personalamt	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -400
Frau Klimm Leiterin Hochbauamt	Fachkonzepte	03 43 7 / 98 58 -500

<b>Erstellung Bericht (Stand 2015)</b>	<b>Pla.Net Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemmlitz</b>	
<b>Name</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>Kontakt</b>
<b>Anett Dobritz, Holger Schilke, Frank Speer, Anne Weber</b>	Konzepterstellung	03 44 62 / 31 650

<b>Weitere Beteiligte (Arbeitsgespräche, Fachliche Zuarbeiten) (Stand 2015)</b>		
<b>Name</b>	<b>Beitrag</b>	<b>Kontakt</b>
<b>Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (GWB mbH) Frau Hentschel, Geschäftsführerin</b>	Wohnen, Städtebau	03 43 7 / 92 23 0
<b>Wohnungsgenossenschaft Grimma eG (WGG) Herr Nauck, Vorstand</b>	Wohnen, Städtebau	03 43 7 / 98 74 0
<b>TLG Immobilien GmbH (Treuhandliegenschaftsgesellschaft), GGI Grimma Herr Kürten, Geschäftsführer</b>	Wohnen, Städtebau, Gewerbe	03 43 7 / 97 32 15
<b>Stadtwerke Grimma Herr Böhme, Geschäftsführer</b>	technische Infrastruktur	03 43 7 / 70 22 70
<b>Versorgungsverband Grimma-Geithain Herr Kunath, Geschäftsführer</b>	technische Infrastruktur	03 43 7 / 97 12 80
<b>OEWA Wasser und Abwasser GmbH Herr Stieber</b>	technische Infrastruktur	03 43 7 / 97 11 66
<b>EKT Energie und Kommunal- Technologie GmbH Herr Witte</b>	technische Infrastruktur	03 43 7 / 76 05 50
<b>Landratsamt Landkreis Leipzig – Kultusamt Frau Günther</b>	Schulverwaltung/Kultur	03 43 7 / 98 43 51 2
<b>Landesdirektion Leipzig Referat 37, Raumordnung und Stadtentwicklung</b>	fachliche Gesamtbewertung	03 41 / 97 7 -37 00
<b>IHK Leipzig Herr Schumann, Abteilung Wirtschaft- und Standortpolitik</b>	Wirtschaft, regionale Wirtschaftsdaten	03 41 / 12 67 -12 54
<b>Statistisches Landesamt Sachsen, Ref. Bevölkerung Frau Becker</b>	Diverse Grundlagendaten, Bevölkerungsprognose	03 57 8 / 33 21 -14

## 1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

### 1.2.1 Bisherige Schritte zur Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes

### 1.2.2 Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma wurde bisher in folgenden Stufen erarbeitet und fortgeschrieben:

<p>Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK)<sup>1</sup> – Gesamtstadt                  Erarbeitung auf der Grundlage der fachlichen Vorgaben des Erlasses des Sächsischen Staats -                  ministeriums des Inneren vom 06.07.2000. „Erarbeitung eines integrierte n Stadtentwicklungskonzeptes“                  Konzeptstand: Juli 2002</p>
<p>Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Gesamtstadt                  Erarbeitung auf der Grundlage der fachlichen Vorgaben des Erlasses des Sächsischen Staats -                  ministeriums des Inneren vom 06.07.2000. „Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“                  Konzeptstand: Juli 2002</p>
<p>Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Gesamtstadt                  Erarbeitung auf der Grundlage der fachlichen Vorgaben des Erlasses des Sächsischen Staats -                  ministeriums des Inneren vom 06.07.2000. „Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“                  Konzeptstand: Juli 2002</p>
<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Fortschreibung                  Wohnbedarfsprognose                  Fortschreibung / Ergänzung des InSEK 2002 mit Wohnraumbedarfsprognose und Anpassung des                  Datenbestandes an die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Berücksichtigung der Erfahrungen                  nach dem Auguthochwasser 2002.                  Konzeptstand: Juni 2004</p>
<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Fortschreibung / Erstellung                  Stadtteilplanung Grimma Süd                  Fortschreibung in Form der Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung / Stadtteilplanung für das                  Stadtumbaugebiet Grimma; Teilbereich „Süd“. Ziel war die Konkretisierung der Rückbaumaßnahmen                  bzgl. des zukünftigen Qualitätsanspruches.                  Konzeptstand: November 2004</p>
<p>Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Fortschreibung / Erstellung                  Stadtteilplanung Grimma West                  Fortschreibung in Form der Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung / Stadtteilplanung für das                  Stadtumbaugebiet Grimma; Teilbereich „Süd“. Ziel war die Konkretisierung der Rückbaumaßnahmen                  bzgl. des zukünftigen Qualitätsanspruches.                  Konzeptstand: Mai/November 2006</p>
<p>Fortschreibung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Gesamtstadt                  Erarbeitung unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher                  Entwicklungskonzepte (SEKo)“ des Sächsischen Staatministeriums des Inneren, Freistaat Sachsen 12.                  August 2005.                  Konzeptstand: September 2010</p>
<p>Fortschreibung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma (InSEK) – Gesamtstadt                  Erarbeitung unter Berücksichtigung der Eingemeindungen in den Jahren 2011 und 2012 (Großbothen,                  Nerchau, Thümmnitzwalde, Mutzschen).</p>

<sup>1</sup> Heute: Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)

in Erarbeitung seit April 2015

Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Grimma (InSEK) - Jahr 2022

### 1.2.3 Arbeitsstrukturen, Methodik

Das InSEK der Stadt Grimma aus dem Jahre 2011 soll insbesondere nach den großflächigen Eingemeindungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben und an die neuen Bedingungen und Ziele der Stadtentwicklung angepasst werden.

Die Fortschreibung des InSEK baut dabei auf den vorhandenen Arbeitsstrukturen auf. Dies betrifft sowohl die verwaltungsinterne Arbeitsstruktur als auch die Einbindung externer Partner<sup>2</sup>. Zu den verschiedenen Fachthemen sollen die jeweiligen Akteure (Versorger, Wohnungsunternehmer etc.) einbezogen werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Termine im Rahmen der Fortschreibung des InSEK der Stadt Grimma tabellarisch aufgelistet.

Datum	Teilnehmer	Inhalt
03.03.2015	Stadt Grimma (Herr Lischke, Frau Kluge), PLANET (Herr Schilke)	Auftaktberatung
12.05.2015	Stadt Grimma (Herr Lischke, Frau Wolff), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz)	Abstimmung Projektablaufplan
12.05.2015	Stadt Grimma (Herr Lischke, Frau Wolff), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz)	Abstimmung zu inhaltlichen Schwerpunkten
07.07.2015	Stadt Grimma (Herr Lischke, Frau Wolff), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz)	Abstimmung zu den Themen Zentralität, Branchen, InSEK Gebiete und zum weiteren Vorgehen
29.09.2015	Stadt Grimma (Herr Lischke, Frau Wolff), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz)	Abstimmung zu inhaltlichen Schwerpunkten u.a. Grimma Stadt vs. Ländlicher Raum, Innenstadt, Geschosswohnungsbaustandorte
13.01.2016	Stadt Grimma (Herr Lischke), PLANET (Herr Schilke, Frau Weber)	Abstimmung insbesondere zum Thema Wohnen (altersgerechtes Wohnen, Wohnen für Asylsuchende, Wohnen für potentielle Zuzügler u.a. aus Leipzig)
15.03.2016	Stadt Grimma (Frau Wolff),	Auswertung der Angaben der Wohnungsunternehmen i. R. der 1. Abfrage zu ihren Wohnungsbeständen Abstimmung zum weiteren Vorgehen insbesondere zur Bestandsaufnahme der Innenstadt und einer 2.

<sup>2</sup> In diesem Bericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

	PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz, Frau Weber)	Abfrage der Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkt zu Grimma Süd und West
<b>14.06.2016</b>	Stadt Grimma (Herr OBM Berger, Herr Lischke, Frau Wolff, weitere Sachgebiete der SV Grimma), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz, Frau Weber)	Vorstellung des Arbeitsstandes Fachkonzept Wohnen mit Blick auf die Entwicklung neuer Wohngebiete in einer erweiterten Runde in der Stadtverwaltung Grimma
<b>17.01.2017</b>	Stadt Grimma (Herr Lischke, Frau Kluge), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz, Frau Weber)	Abstimmungstermin zur Auswertung der Bestandsaufnahme der Grimmaer Innenstadt sowie zur Auswertung der Angaben der Wohnungsunternehmen i. R. der 2. Abfrage zu ihren Wohnungsbeständen Abstimmung zum weiteren Vorgehen insbesondere zur Vereinbarung von Gesprächen mit Wohnungsunternehmen
<b>18.05.2017</b>	Stadt Grimma (Herr Lischke), Wohnungsgenossenschaft Grimma (Herr Nauck), PLANET (Herr Schilke, Frau Dobritz,)	Abstimmungstermin mit Wohnungsgenossenschaft Grimma zu ihrem Wohnungsbestand
<b>07.06.2017</b>	Stadt Grimma (Frau Kluge), Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Frau Hentschel), PLANET (Frau Dobritz, Frau Weber)	Abstimmungstermin mit Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zu ihrem Wohnungsbestand
<b>25.05.2018</b>	Stadt Grimma (Frau Kluge, Frau Wolff), Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Frau Hentschel), Wüstenrot (Frau Ratzlaff)	Abstimmungstermin mit Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zu zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsbestandes
<b>30.06.2022</b>	Stadt Grimma (Herr Berger, Frau Kabitzsch, Frau Wolff, Frau Klimm, Frau Naujoks, Frau Kutscher, Herr Böttger, Herr Engelmann, Frau Sandmann, Frau Schaarschmidt), die STEG GmbH (Frau Behrens, Herr Steinacker)	Interner Termin im Stadthaus Grimma mit Resultat der Überarbeitung des InSEK für die Teilnahme an den Förderprogrammen EFRE und Städtebauförderung

Zusätzlich fanden nach Bedarf weitere bilaterale Abstimmungen zwischen der Stadt Grimma und dem Planungsbüro PLANET statt.

Die in der Stadt Grimma tätigen Wohnungsunternehmen wurden in einer zweistufigen Befragung zu ihren Wohnungsbeständen kontaktiert.

Im Rahmen der 1. Befragung wurden mit Schreiben vom 26.01.2016 sieben Wohnungsunternehmen angeschrieben. In einer vertiefenden zweiten Abfrage wurden am 27.05.2016 nochmal die Wohnungsgenossenschaft Grimma und die Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH per Mail angeschrieben.

Im Juli und August 2016 fand die Bestandsaufnahme der Grimma Innenstadt statt sowie anschließend die Auswertung der Daten.

Im Jahr 2022 fand in der Stadtverwaltung Grimma ein interner Termin über die Teilnahme an den Förderprogramm Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie anderen Städtebauförderprogrammen statt. Zum Ergebnis hatte dieser Termin, dass eine Teilnahme an den zwei Förderprogrammen begrüßt wird. Hierfür muss das InSEK in verschiedenen Teilbereichen überarbeitet werden und ergänzt werden. Im Jahr 2023 wird dann eine Gesamtfortschreibung des InSEK's angestrebt.

## 2 Gesamtstädtische Situation

### 2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

#### 2.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP)

**(Stand: 2015)**

Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land Sachsen dar.

Der Landesentwicklungsplan wurde am 12. Juli 2013 von der Sächsischen Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossen und ist im September 2013 in Kraft getreten.

#### **Zentralität**

Die Stadt Grimma ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) nach ihrer Zentralität als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Die zentralörtlichen Gemeinden nehmen ihren Versorgungsauftrag zur flächendeckenden Sicherung der Daseinsvorsorge in Ergänzung zu den Oberzentren wahr.

Die Mittelzentren verfügen unter anderem über

- Gymnasien, Oberschulen, Berufsbildende Schulen, Förderschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung,
- Stadion, bespielbare Halle, unter anderem für Kultur- und Sportveranstaltungen, Bibliothek,
- Krankenhaus, Behinderteneinrichtungen, Fachärzte,
- breitgefächertes Altenpflege- und -betreuungsangebot (zum Beispiel behinderten- und altersgerechtes betreutes Wohnen),
- Einrichtungen der Polizei und der Gerichtsbarkeit sowie
- gute, schnelle Verkehrsanbindungen an benachbarte Oberzentren,

wobei diese Einrichtungen und Infrastrukturen nicht gleichermaßen in komplettem Umfang in jedem Mittelzentrum vorhanden sein müssen.

## **Raumkategorie**

Die Stadt Grimma ist als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingeordnet, für den folgende Festlegungen getroffen werden:

- Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. (G 1.2.4)
- In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird. (G 1.2.5)

### **2.1.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan**

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahren an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Für die Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 erfolgte hierzu in der Sitzung der Verbandsversammlung am 19.12.2013 der Aufstellungsbeschluss. Derzeit wird der Entwurf für die Beteiligung nach § 6 Abs. 1 SächsLPlIG erstellt.

### **Regionalplan Westsachsen, Stand 2021<sup>3</sup>**

Im Raum Grimma und Wurzen sollen die vielfältigen Nutzungen wie Naherholung, Landschaftsschutz, Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft und Rohstoffabbau raumverträglich entwickelt werden. Dazu sollen insbesondere:

- die Potentiale für die Gesundheitswirtschaft und den Gesundheitstourismus entwickelt und genutzt,
- die Standortqualität für Erholung und attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut,
- die Naherholungsfunktion für den Verdichtungsraum Leipzig weiter ausgebaut,
- die für die regionale Trinkwasserversorgung bedeutsamen Ressourcen gesichert,
- die industrielle und gewerbliche Entwicklung sowie die Verarbeitung, Veredlung und regionale Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte befördert,
- die kulturlandschaftlichen und touristischen Potentiale des Muldenlandes weiter erschlossen und insbesondere in Kooperation mit den angrenzenden Räumen entwickelt und genutzt,
- einer Überlastung einzelner Teilräume infolge der Konzentration von Abbaustätten für mineralische Rohstoffe unter dem Gesichtspunkt einer

---

<sup>3</sup> Die folgenden Ausführungen zum Regionalplan Westsachsen 2021 stammen direkt aus den entsprechenden Dokumenten des Planungsverbands.



sparsamen und umweltschonenden Inanspruchnahme der Lagerstätten entgegengewirkt sowie

- im ländlichen Raum, insbesondere östlich der Mulde, die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und nachhaltig umweltgerechte Landwirtschaft gesichert werden.

### **Regionale Achsen**

Regionale Achsen sind Verbindungs- und Entwicklungsachsen, die das Netz der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Überregionalen Verbindungsachsen ausformen und ergänzen. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen und im Ländlichen Raum vorrangig Erschließungsfunktionen.

Überregionale bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind mit folgenden zentralen Orten im Achsenverlauf:

*Leipzig–Naunhof–Grimma–(Döbeln–Dresden)*

Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen außerhalb sind mit folgenden zentralen Orten im Achsenverlauf:

*Pegau-Groitzsch–Borna–Bad Lausick–Grimma*

*(Wittenberg)–Bad Düben–Eilenburg–Wurzen–Grimma–Colditz*

*Grimma–Wermsdorf–Oschatz*

Regionale Achsen dienen vorrangig der konzentrierten Nutzung für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und öffentliche Versorgungseinrichtungen. Dabei beinhaltet eine konzentrierte Nutzung der Regionalen Achsen für die Siedlungsentwicklung nicht, dass alle auf einer Regionalen Achse liegenden Siedlungen gleichermaßen für Siedlungsentwicklung geeignet sind.

### **Weitere Festlegungen**

Tourismusschwerpunkte: Die Städte Torgau und Grimma sind als Schwerpunkte des Städtetourismus durch die Bewahrung und Pflege ihrer kulturhistorisch wertvollen Stadtkerne und durch die Entwicklung hochwertiger kultureller Angebote zu entwickeln und sollen zur Stärkung des Tourismus im strukturschwachen ländlichen Raum beitragen

Die Stadt Grimma stellt aufgrund ihres kulturhistorisch wertvollen, denkmalgeschützten Stadtkerns, dominanter Bauwerke u.a. Sehenswürdigkeiten sowie aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Umgebung einen Schwerpunkt des Städtetourismus dar. Als „Perle des Muldentals“ besitzt sie darüber hinaus mit dem „Dorf der Sinne“ Höfgen, der Klosterruine Nimbschen und dem „Dorf der Baumeister“ Kössern zahlreiche kulturhistorisch wertvolle Angebote von überregionaler Bedeutung, die es

weiterzuentwickeln und zu stärken gilt. Sie ist Anziehungspunkt für Besucher aus der Region und über die Regionsgrenze hinaus.

Gemäß LEP G 2.3.3.4 sollen historisch wertvolle städtebauliche Strukturen mit überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen und Sakralbauten als Schwerpunkte des Städte- und Kulturtourismus weiterentwickelt und entsprechend vermarktet werden. Eine Reihe sächsischer Städte ist aufgrund ihrer Geschichte oder besonderer Sehenswürdigkeiten besonders geeignet, sich im Städte- und Kulturtourismus weiter zu etablieren. Vielfältige und qualitativ hochwertige Angebote oder gemeinsame Marketingaktivitäten in den einzelnen Städten sind Voraussetzungen dafür, dass die Besucherzahlen erhöht werden können (LEP Begründung zu G 2.3.3.4). Ziel im sächsischen Tourismusmarketing ist es, das Reiseland Sachsen am deutschen und internationalen Markt zu platzieren; ein Top-Thema hierfür heißt Städtetourismus. Dazu werden die Städte Leipzig, Grimma und Torgau als Schwerpunkte des Städtetourismus in Karte 17 „Erholung und Tourismus“ festgelegt.

Festlegungskriterien:

- Schwerpunkte des Städtetourismus gemäß der „Tourismusstrategie Sachsen 2025“ (SMWA)
- Benennung als „13 Stadtschönheiten“ (Tourismus Marketing Gesellschaft Sachsen mbH - TMGS)
- Konzentration kulturhistorischer, städtebaulicher und kultureller Anziehungspunkte von landesweiter Bedeutung

Grundlagen:

- Tourismusstrategie Sachsen 2025 (SMWA)
- Destinationsstrategie für die Stadt Leipzig und Region Leipzig
- „13 Stadtschönheiten“ (TMGS)

### 2.1.3 Regionale Entwicklungskonzepte

#### LEADER-Region Leipziger Muldenland

Die Stadt Grimma ist bestrebt, alle grundsätzlichen Entwicklungsfragen mit regionalen Bezügen und Auswirkungen nach geeigneten Kooperationsstrukturen zu beurteilen und zu entscheiden. Kooperationen bestehen dabei insbesondere im Rahmen der Regionalinitiative Leipziger Muldenland. Der Gebietskulisse gehören 19 Städte und Gemeinden des Landkreises Leipzig an. Das Rückgrat des Leipziger Muldenlandes ist die Städtekette entlang der Mulde: Colditz, Grimma, Nerchau, Trebsen und Wurzen. Bemerkenswerte Stadtkerne, viele Schlösser und Parks säumen den Fluss. Die wirtschaftlichen Zentren sind Grimma und Wurzen. Das einende Band der Region ist Europas schnellster Fluss - die Mulde. Seit dem Jahr 2007 arbeitet die Regionalinitiative Leipziger Muldenland als LEADER-Region zur Förderung von Projekten im ländlichen Raum.

Für die Förderperiode 2014 – 2020 erfolgt die Förderung auf der konzeptionellen Grundlage der LEADER-Entwicklungsstrategie, die Förderschwerpunkte und Förderkriterien für die Region festlegt. Die formulierten Handlungsschwerpunkte im LES der LEADER-Region sind, innerhalb des Förderzeitraumes 2014 - 2020, sechs funktionalen Bereichen zugeordnet:

- Kooperation & Koordination
- Siedlungsstruktur
- Kommunale Infrastruktur
- Lokale Wirtschaft
- Landtourismus & Marketing
- Umwelt & Klima

Außerdem trägt der Verein Sächsisches Zweistromland-Ostelbien als Lokale Aktionsgruppe (LAG) das LEADER-Gebiet Sächsisches Zweistromland-Ostelbien<sup>4</sup>. Unter diese LEADER-Entwicklungsstrategie fallen folgende fünf Handlungsfelder:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung und dezentrale Energien
- Ländliche Daseinsvorsorge und Mobilität
- Regionale Wirtschaft und neue Einkommen
- Tourismus und Kulturlandschaft
- Erhalt und Entwicklung von Gebäuden für Wohnzwecke

Die Zusammenfassung zu diesen Handlungsfeldern ist ein Resultat des Austausches der ländlichen Akteure im Prozess der LES-Erarbeitung. Die Zielorientierung und der Mehrwert für die Region entscheiden entlang einer Prioritätensetzung über die Auswahl der Projekte. Eine ausführliche Beschreibung des Projektes „Sächsisches Zweistromland-Ostelbien“ befindet sich auf der gleichnamigen Internetseite.

Im Jahr 2022 ruft die LEADER-Region zu Maßnahmen der Daseinsvorsorge und Nahversorgung (LES-Ziel 2.1) auf, wobei die investive Förderung des Baus, Erhalts und

<sup>4</sup> <https://www.zweistromland-ostelbien.de/de/region/>

der Entwicklung von Gebäuden, Einrichtungen, Räumlichkeiten und öffentlichen Freianlagen mit einem Budget von 134.736,00 Euro finanziert werden können. Außerdem können in einem weiteren Aufruf Maßnahmen gemäß Ziel 1 über insgesamt 150.000,00 Euro gefördert werden, wie etwa die Vorbereitung von Planungsinstrumenten der ländlichen Entwicklung, Investitionen in die Dorfentwicklung, die Anpassung der Infrastrukturmaßnahmen und die Entwicklung lokaler Basisdienstleistungen.

### **Kreisentwicklungskonzept (KEK)**

**(Stand: 2015)**

Das Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Leipzig wurde nach dem Zusammenschluss der beiden Landkreise Leipziger Land und Muldentalkreis infolge der Kreisgebietsreform 2008 erarbeitet und im Jahre 2010 fertiggestellt. Es ist ein freiwilliges Steuerungsinstrument des Landkreises Leipzig. Das Konzept fixiert die Entwicklungsziele des Landkreises und stellt im Ergebnis eine abgestimmte Konzeption für die Arbeit der Kreisverwaltung für einen mittelfristigen Zeitraum dar. Damit stellt es unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die strategische Entwicklungs-, Handlungs- und Orientierungsrichtlinie zum strukturellen, räumlichen und gesellschaftlichen Zusammenschluss der beiden ehemaligen Landkreise zum Landkreis Leipzig dar.

### **Raumstruktur**

**(Stand: 2015)**

Laut Kreisentwicklungskonzept ist das Mittelzentrum Grimma insgesamt gut aufgestellt und kann weitestgehend die Anforderungen als Mittelzentrum erfüllen. Geringfügige Schwächen sind beim Bevölkerungspotential zu sehen. Nach Orientierungswerten der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ist eine langfristige Tragfähigkeit des Mittelzentrums Grimma hinsichtlich ihres Bevölkerungspotentials im Jahr 2020 gegeben.

### **Regionale Entwicklungsschwerpunkte**

Im Landkreis Leipzig gibt es regional eine Reihe von Initiativen bzw. Gemeinden die eine Vorreiterrolle bei der Nutzung der erneuerbaren Energien und bei der Entwicklung von Energieeffizienzprojekten spielen. Die Stadt Grimma ist einer von diesen.

### **2.1.4 Lokale Versorgungszentren und zentralörtliche Verflechtungsbereiche**

**(Stand: 2015)**

Die Stadt Grimma ist im LEP 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Hierbei fungiert der Bereich der Kernstadt Grimma als Siedlungs- und Versorgungskern.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Stadt Grimma über eine recht erhebliche Flächenausdehnung (217,7 km<sup>2</sup>) verfügt, werden zur dauerhaften Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung auf innerstädtischer Ebene im Rahmen des InSEK ergänzende lokale Versorgungszentren im Stadtgebiet ausgewiesen. Diese hierarchische Darstellung lehnt sich an das 3-stufige Zentrale-Orte-Konzept gemäß dem SächsLPIG an.

Konkret werden die Ortsteile Großbardau, Großbothen, Nerchau und Mutzschen als lokale Versorgungszentren ausgewiesen.

Die Ortsteile Böhlen, Dürreweitzschen und Zschoppach nehmen aufgrund ihrer räumlichen Nähe und den bestehenden funktionalen Verflechtungen gemeinsam die Aufgabe eines lokalen Versorgungszentrums in Funktionsteilung wahr.

In der Karte Zentralität sind die Zentralen Orte im Stadtgebiet Grimma räumlich dargestellt.

Die Wahl der ausgewiesenen lokalen Versorgungszentren basiert einerseits auf der gewachsenen räumlichen Struktur der Siedlungsbereiche und ihrer ursprünglichen administrativen Zugehörigkeit sowie auf dem Ziel, eine wohnortnahe Grundversorgung für die Bevölkerung in allen Ortsteilen der Stadt Grimma sicherzustellen.

Die lokalen Versorgungszentren nehmen auf der untersten Ebene für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich zugewiesene Versorgungsfunktionen insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge wahr. Vordergründig sind dabei Versorgungsfunktionen im Bereich der Infrastruktur Erziehung und Bildung, der medizinischen Infrastruktur und im Bereich der Handelsinfrastruktur zu verstehen. Die räumliche Zuordnung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den zentralen Orten ist in der Karte Zentralität dargestellt.

Die Verflechtungsbereiche basieren auf der ehemaligen kommunalen Zugehörigkeit. In Teilbereichen existieren zwischen zwei Verflechtungsbereichen Überschneidungsbereiche. Dies bedeutet, dass für die Bevölkerung der Ortsteile keine eindeutige Zuordnung zu einem zentralen Ort ableisbar ist.

Die Karte Zentralität verweist auf die den zentralen Orten zugeordneten Verflechtungsbereiche und die Überschneidungsbereiche.

Darüber hinaus fungieren die lokalen Versorgungszentren als ÖPNV-Verknüpfungspunkte des MDV.

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und sich verknappender finanzieller Ressourcen ist zur dauerhaften Erfüllung dieser Versorgungsfunktionen eine Stärkung der zentralen Orte als Konzentrationspunkte insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge erforderlich.

Daher sind die folgenden Prämissen bei anstehenden Standortentscheidungen zu berücksichtigen:

- Lokale Versorgungszentren sind für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich als Versorgungszentren im Bereich der Daseinsvorsorge zu stärken
- zentrale Versorgungsfunktionen und dafür erforderliche Einrichtungen sollen vorzugsweise in den lokalen Versorgungszentren gebündelt werden
- Lokale Versorgungszentren sind zu Ziel- und Verknüpfungspunkten des ÖPNV zu entwickeln. Innerhalb der Verflechtungsbereiche sind Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsbedienung auf die lokalen Versorgungszentren auszurichten

## 2.2 Leitbild

### (Stand: 2015)

Im Rahmen der Fortschreibung des InSEK Grimma soll das Leitbild der Stadt den derzeitigen Entwicklungen angepasst werden. Dabei spielen neben anderem das deutlich vergrößerte Stadtterritorium und die Bewältigung der vielfältigen demografischen, ökologischen und strukturellen Veränderungsprozesse eine besondere Rolle.

Leitbilder entstehen nach umfangreichen Diskussionsprozessen in der Öffentlichkeit und in politischen Gremien. Im Leitbild werden Zielperspektiven / Zielkorridore vorgegeben, als Handlungsrahmen für alle Teilplanungen der Stadt. Grundlage des Leitbilds sind eine gründliche Erfassung und Analyse der örtlichen Bedingungen sowie die breite Diskussion der Chancen und Risiken der Entwicklung

### LEBEN IN DER STADT GRIMMA

Die Stadt Grimma nimmt für die Region östlich von Leipzig seit langem einen hohen Stellenwert als regionales Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungszentrum ein. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Versorgungsfunktion für den umgebenden ländlichen Raum. Die Lage der Stadt im Tal der Mulde, bietet vielfältige Möglichkeiten der Naherholung und der Freizeitgestaltung.

Durch die Eingemeindungen der vergangenen Jahre vergrößerte sich Grimma in der Fläche sowie der Einwohnerzahl. Neben dem Hauptort hat Grimma derzeit 63 Ortsteile, die überwiegend ihren traditionellen dörflichen Charakter erhalten haben. Sie ergänzen mit ihren bestehenden Strukturen und Traditionen die Angebote des Wohnstandortes Grimma. Die ehemaligen Städte Nerchau, Mutzschen sowie Großbothen haben aufgrund ihrer Siedlungsstruktur und Einwohnerstärke eine herausgehobene Stellung.

Die lokalen Identitäten und Traditionen der einzelnen Ortsteile sollen bewusst erhalten und unterstützt werden. Aus der großen Ausdehnung des Grimmaer Gebietes ergibt sich zugleich eine wichtige Kommunikations- und Organisationsaufgabe. Ziel soll sein, effektive Verwaltungs-, Kooperations- und Mitwirkungsstrukturen in der Stadt aufzubauen und stetig zu vervollkommen.

Die demografischen Herausforderungen der Zukunft wie Bevölkerungsrückgang und alternde Bevölkerung erfordern Solidarität. Die Zusammenarbeit der Generationen und der verschiedenen sozialen Gruppen in Grimma muss weiter gefördert werden. Die Bürger sollen sich in der Stadt verwurzelt fühlen und sich auch dazu bekennen, zur Grimmaer Familie zu gehören. Sie bringen ihre Fähigkeiten ein und engagieren sich zum Wohle des Gemeinwesens der Stadt.

Die Stadt Grimma bietet ein breites und qualifiziertes Spektrum an Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie Kultur-, Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten von regionaler Bedeutung. Das Angebot soll weiter ausgebaut und geschärft werden. Die Sanierung bzw. der Neubau von Schulen und Kindergärten soll bis 2025 weitestgehend abgeschlossen sein.

## KERNSTADT GRIMMA

Die Kernstadt Grimma übernimmt als Mittelzentrum zentrale Versorgungsfunktionen für den umgebenden ländlichen Raum. Hier leben die meisten Einwohner der Stadt Grimma. In der Kernstadt vollziehen sich die meisten Entwicklungsvorhaben wie z. B. der Hochwasserschutz für die Altstadt oder die Erhöhung der Attraktivität des Zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben auf dem ehemaligen Kunstrasenplatz.

Als ein lebendiger, attraktiver und nachgefragter Wohnstandort verfügt Grimma über ein vielfältiges, bezahlbares Wohnangebot für alle Generationen, insbesondere für Familien und Senioren. Für solche, die das Anspruchsvolle oder auch Besondere suchen, bietet Grimma Dreiseithöfe oder Herrenhäuser auf dem Land oder Stadtvillen und besondere Lagen in einer der schönsten Altstädte Sachsens. Dieses Profil soll weiter geschärft und ausgebaut werden.

Aufgrund zunehmender Nachfrage und des Mangels an baureifen Grundstücken wird die Ausweisung neuer Wohngebiete zukünftig erforderlich. Dabei soll darauf geachtet werden, dass es zu keinem Überangebot an Baugrundstücken zum Nachteil der Besitzer von Altgrundstücken kommt. Der Wohnraum- und Entwicklungsbedarf soll innerhalb der Kontur gedeckt werden.

## VERKEHR UND MOBILITÄT

Mobilität für alle – der öffentliche Personennahverkehr stellt eine notwendige und wichtige Ergänzung zum PKW dar. Die Stadt unterstützt Ansätze zur Mobilitätssicherung. Die vorhandenen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs werden von weiten Teilen der Bevölkerung nur in geringem Maße genutzt. Lediglich der Schülerverkehr deckt den Bedarf weitgehend optimiert ab. Die Stadt beteiligt sich an einer Studie, die ermitteln soll, ob und wie der ÖPNV besser auf die Bedürfnisse z.B. der ländlichen Region oder an Wochenenden ausgerichtet werden kann. Ziel ist es, ein umfassendes Angebot zur Mobilität für die Bevölkerung Grimmas zu ermöglichen.

Grimma setzt auf Multimodalität, zu Fuß oder mit dem Rad, per Auto oder ÖPNV. Ziel ist es, die Verkehrsarten der Kommune optimal zu vernetzen und intelligent zu steuern.

## DER LÄNDLICHE RAUM

Die Ortsteile Nerchau, Mutzschen, Großbothen, Großbardau und Zschoppach / Dürreweitzschen / Böhlen verfügen gegenüber den übrigen Ortsteilen aufgrund ihrer Siedlungsstruktur und Einwohnerstärke über eine herausgehobene Stellung im Gefüge der Stadt Grimma. Die Ortsteile haben mit jeweils über 1000 Einwohnern eine höhere Einwohnerzahl und verfügen über Kindergärten, Grundschulen, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote. Sie weisen für ihre Umgebung eine besondere Versorgungsfunktion aufgrund ihrer Einrichtungen auf. Diese Grundversorgungsfunktionen für die Einwohner vor Ort und für einen traditionell gewachsenen Einzugsbereich soll erhalten und weiter ausgebaut werden.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Grimma umfassen die Nahversorgungszentren Nerchau und Mutzschen größere Teile des jeweiligen Altstadtkerns. Dabei soll insbesondere der Ortsteil Mutzschen unter Ausnutzung von Förderprogrammen zu einem aktiven Ortsteilzentren entwickelt werden.

## TRADITION – BAUKULTUR – TOURISMUS

Grimma besitzt eine über 800jährige Siedlungsgeschichte. Viele historische Gebäude, Ensemble und Flächen zeugen von der abwechslungsreichen Siedlungsgeschichte der Stadt. Diesem Erbe fühlt sich Grimma in besonderer Weise verbunden. Neben bedeutenden Objekten im ländlichen Raum, z. B. den Resten des Klosters Nimbschen und des Schlosses Döben, dem Schloss Mutzschen, den alten Rittergütern, den Dorfkirchen, Mühlen und Brücken, ist vor allem die Grimmaer Altstadt ein Zeugnis der Stadtbaukunst. Nach der Wiedervereinigung umfangreich saniert, soll sie auch weiterhin als Zentrum der Region erhalten werden.

Als traditionelle Sommerfrische aber auch als Ziel des Städtetourismus kann Grimma auf stetig wachsende Besucherzahlen verweisen. Die touristische Infrastruktur aber auch die qualifizierte Betreuung der Touristen sollen kontinuierlich ausgebaut werden. Entwicklungsschwerpunkte sind das Schloss in Mutzschen und die Roggenmühle in Grimma. Zusätzlich gewinnt der Radtourismus weiter an Bedeutung. In den nächsten Jahren sollen weitere Radrouten wie die zwischen Grimma und Borna, die Obstlandradroute oder die Mulde-Elbe-Route ertüchtigt werden. Auch Radwege entlang der Staatsstraßen S11 (Grimma-Großbothen) und S38 (von Grechwitz bis zur Autobahn) stehen auf der Prioritätenliste, um das Radwegesystem noch enger zu knüpfen und Grimma zu einer attraktiven Fahrradstadt zu profilieren.

## HOCHWASSERSCHUTZ UND GEWÄSSERENTWICKLUNG

Nach den Erfahrungen der beiden Hochwasserereignisse von 2002 und 2013 fühlt sich Grimma den Herausforderungen des Hochwasserschutzes in besonderer Weise verpflichtet. Die Struktur der Stadt Grimma wird maßgeblich von ihrer Lage an der Mulde geprägt. Die Altstadt hat sich – ausgehend von zwei Kernen – direkt am Fluss entwickelt. Durch die unmittelbare Nähe zur Mulde ergeben sich für die historische Altstadt besondere Erfordernisse, geeignete Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen. Durch die Landestalsperrenverwaltung wurde eine Hochwasserschutzanlage errichtet, die Ende 2018 übergeben wird.

Die Stadt Grimma sieht in der Herstellung und Bewahrung eines guten Gewässerzustandes im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie den besten Weg auch zu einem nachhaltigen Hochwasserschutz. Die Stadt wird sowohl intensiv an der Zusammenstellung der planerischen Grundlagen als auch an der Umsetzung konkreter Maßnahmen im Zuge der Gewässerpflege und zur Gewässerentwicklung arbeiten und dafür kontinuierlich finanzielle Mittel zur Verfügung stellen.

Die Stadt Grimma verfolgt dabei die folgenden Leitlinien:

- Freihaltung von bisher unverbauten natürlichen Überschwemmungsgebieten von Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen
- Unterstützung einer gezielten Rückgewinnung verloren gegangener Überschwemmungsgebiete
- Verbesserte Verknüpfung zwischen technischen Hochwasserschutzmaßnahmen und Hochwasservorsorge, auch an Gewässern II. Ordnung



## ENERGIEWENDE

Nachhaltige Flächennutzung, Ausbau erneuerbarer Energien, energieeffiziente Immobilien prägen das Bild der Stadt. Grimma stärkt sein Bild über leistungsfähige Stadtwerke und innovative Unternehmen der Umweltwirtschaft. Nachhaltige Energienutzung und Erhöhung der Energieeffizienz bei öffentlichen und privaten Nutzern sowie Erschließung der Potentiale für regionale energetische Wertschöpfungsketten dienen der Entwicklung des Standortfaktors Energie. Das betrifft sowohl die Nutzung der Windenergie als auch der Strahlungsenergie der Sonne und der Biomasse. Die Stadt Grimma ist bereit hier durchaus auch Pionierarbeit, etwa durch Zusammenarbeit mit Leipziger Forschungsinstituten zu leisten.

### 2.3 Besonderheiten der Stadtentwicklung

(Stand: 2015)

#### 2.3.1 Lage und Funktion der Stadt

Die Stadt Grimma liegt im Landkreis Leipzig, welcher sich am südöstlichen Rand des Regierungsbezirkes Leipzig und nördlich des Landkreises Mittelsachsen befindet. Grimma ist die einwohnerstärkste und in der Fläche größte Stadt des Landkreises. Durch die Lage zwischen den Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz liegt Grimma im Mittelpunkt der „Metropolregion Mitteldeutschland“. Bedeutendster Bezugspunkt für die Entwicklung der Stadt ist das Oberzentrum Leipzig.

Die Stadt nimmt für die Region seit langem einen hohen Stellenwert als regionales Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungszentrum ein. Seit dem 15. Jahrhundert war sie das regionale Zentrum der Tuchmacher, Wollweber, Schumacher, Bäcker und Fleischer. Aufgrund positiver wirtschaftlicher Entwicklungen ist Grimma noch heute für die Region wichtigster Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Ergebnisse in den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes, des Tourismus und der Handels- und Dienstleistungsbereiche prägen die regionale Bedeutung. Begünstigt wird die Entwicklung u. a. durch die gute Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen der Bundesautobahn 14 sowie der Bundesstraße B 107 und der Bahntrasse Borsdorf - Coswig.

Aufgrund der historischen Entwicklung sind mehrere Besonderheiten für die Stadtentwicklung von Bedeutung:

- wirtschaftlicher Aufstieg im 15. Jahrhundert, mit der Entstehung der Altstadt, mit dem Rathaus von Grimma, welches zu den wichtigsten Renaissance-Rathäusern Sachsens zählt sowie der Pöppelmannbrücke;

- Einrichtung der Bahnstrecke nach Leipzig und Wurzen mit den Haltestellen oberer und unterer Bahnhof als Zeichen des wirtschaftlichen Aufstiegs zur Zeit der Industrialisierung;
- Anschluss an die Bundesautobahn 14;
- Kreissitz des ehemaligen Landkreises Muldetal; Teile der Kreisverwaltung des neuen Landkreises Leipzig noch in Grimma ansässig;
- Verbesserungen in der touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren aufgrund regionaler Besonderheiten wie dem Muldetal, der aufwendig sanierten historischen Altstadt sowie der guten Erschließung durch soziale Infrastruktur.
- Vergrößerung der Siedlungsstruktur durch die Eingemeindungen von Nerchau, Thümmnitzwalde, Mutzschen und Großbothen.
- Ortsteile mit städtischen Strukturen: Nerchau, Mutzschen, Großbothen

#### **Administrative Zuordnungen/Gebietsgliederung der Stadt:**

- Freistaat Sachsen/Landesdirektion Leipzig
- Landkreis Leipzig
- Stadtfläche: 217,7 km<sup>2</sup>
- Stadtteile: Innenstadt, Vorstadt, Ost, Süd 1, Süd 2, Süd 3, Süd 4, Kaserne, Gerichtswiesen, West 1, West 2, Nordwest, Nord Rappenberg, Nord Hohnstädt, Nimbschen, Rotes Vorwerk, Rumberg
- Ortsteile: Beiersdorf, Döben, Dorna, Grechwitz, Neunitz, Höfgen, Kaditzsch, Naundorf, Schkortitz, Großbardau, Kleinbardau, Waldbardau, Bernbruch, Nerchau, Schmorditz, Bahren, Golzern, Deditz, Grottewitz, Würschwitz, Thümmnitz, Cannewitz, Löbschütz, Serka, Denkwitz, Gornewitz, Fremdiswalde, Gaudichsroda, Bröhsen, Haubitz, Pöhsig, Zschwitz, Ragewitz, Zeunitz, Papsdorf, Kuckeland, Frauendorf, Leipnitz, Keiselwitz, Nauberg, Draschwitz, Poischwitz, Zschoppach, Ostrau, Dürreweitzschen, Motterwitz, Muschau, Böhlen, Seidewitz, Großbothen, Kleinbothen, Schaddel, Kössern, Förstgen, Mutzschen, Roda, Wagelwitz, Gastewitz, Pränsitz, Köllmichen, Jeesewitz, Wetteritz, Göttwitz

#### **2.3.2 Stadt- und Siedlungsstruktur**

Die städtebauliche Struktur der Stadt Grimma wird maßgeblich von ihrer Lage an der Mulde geprägt. Die Altstadt hat sich – ausgehend von zwei Kernen – direkt am Fluss entwickelt. Diese vor tausend Jahren übliche unmittelbare Orientierung auf ein Gewässer ist auch für andere Ansiedlungen im Territorium zutreffend, hat sich über diese Zeit aber vielfach auch als Verhängnis herausgestellt. Trotzdem überwogen offenbar die Vorteile. Die Handwerker brauchten Wasser. Die Flößerei ist ohne Wasser undenkbar und die Wasserkraft als Energiequelle ermöglichte vielfältige Nutzungen von der Müllerei bis zur Holzbearbeitung.

Um den Altstadtkern herum hat sich die Stadt, im neunzehnten Jahrhundert beginnend, langsam entlang der schon damals vorhandenen Straßen (Wurzener Straße, Colditzer Straße, Leipziger Straße, Leisniger Straße) in Richtung der umliegenden Hochflächen entwickelt. Bald wurde der Hohnstädter Siedlungskern erreicht. Die Kasernen wurden westlich der Stadt hochwassersicher errichtet. Und auch die Industrie siedelte sich im Gefolge des Eisenbahnbaus weitgehend auf den Höhen über der Mulde an.

Im zwanzigsten Jahrhundert und in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung schließlich wuchsen die Wohnsiedlungen ausnahmslos auf den Höhen und erweiterten das urbane Gebiet bis an seine heutigen Grenzen. Das Grundprinzip der kurzen Wege und der Konzentration westlich der Mulde mit dem Altstadtkern und den Stadtteilen Süd, West und Nord/Hohnstadt blieb weitestgehend unverändert. Östlich der Mulde hielt sich die Entwicklung der Stadt Grimma sehr in Grenzen.

Auch in den Kleinstädten und dörflichen Siedlungen spielte das Wasser als Grundlage der Siedlungsentwicklung eine entscheidende Rolle. Neben den direkt an den Gewässern bzw. in den Talauen gelegenen Siedlungen wie Fremdiswalde, Höfgen oder Kleinbothen liegen viele Orte auf Höhenrücken oder Felsspornen über den Gewässern. Beispiele sind hier Nerchau und Döben (Schloss), Kössern, Mutzschen und Cannewitz. Wieder andere Dörfer liegen auf den Höhen an den Quellen der kleinen Nebenbäche der Mulde wie Zschoppach, Zschwitz, Serka oder Jeesewitz.

Und noch ein Merkmal ist signifikant für die Siedlungsstruktur des „Grimmaer Landes“: Während westlich der Mulde in dem flachwelligen, zur Leipziger Tieflandsbucht geneigten Land größere Dörfer wie Beiersdorf oder Großbothen die Siedlungsstruktur prägen, gibt es östlich der Mulde in der Regel kleinere Dörfer ohne jegliche Infrastruktur. So haben dort vierundzwanzig der Grimmaer Ortsteile weniger als hundert Einwohner, 14 sogar weniger als fünfzig. Folgerichtig haben sich dort mit Nerchau und Mutzschen kleine städtische Zentralorte mit Marktplätzen etabliert, die als Zentren für ihre Satelliten fungieren.

Ursache für diese Kleinteiligkeit dürften die guten Böden und das schon ausgeprägte Hügelland sein.

Eine regionale Besonderheit sind die ursprünglich im weitesten Sinne als „Sommerfrischen“ entstandenen, in DDR-Zeiten erweiterten und heute teilweise dauerhaft bewohnten Siedlungen. Auf diese Weise hat sich Großbothen (mit Eisenbahnanschluss) entlang der Hauptstraße und parallel zum alten Straßendorf entwickelt mit den Forschern Wundt und Ostwald als berühmte Vertreter. Auch die Siedlungen Loreley in Bahren und Turmweg in Kaditzsch sowie am Thümmnitzsee, um nur die prominentesten zu nennen, gehören zu dieser Kategorie.

Dass diese gemischten Siedlungsstrukturen nicht so recht ins wohlgefügte Schema der Baunutzungsverordnung passen ist eine besondere Herausforderung für die Planungsrechtler. Weiße Flecken auf der Landkarte sollen diese Gebiete aber nicht werden.

### 2.3.3 Abriss zur Stadtgeschichte

Abschließend sollen aus der über 800jährigen Geschichte der Stadt Grimma ausgewählte und für die Stadtentwicklung bedeutende historische Ereignisse skizziert werden. Ergänzende Angaben sind dem Internetauftritt der Stadt zu entnehmen.

1200	Grimma wird als Marktsiedlung planmäßig durch den Meißner Markgrafen Otto den Reichen gegründet.
1218	Die Stadt Grimma erhält bereits das Stadtrecht.
1287	Augustinermönche beginnen an der Mulde ein Kloster zu bauen
1550	Landesschule Grimma wird gegründet
1632	Grimma wird während des dreißigjährigen Krieges von Schweden überfallen und geplündert. Mit der Zerstörung der Muldenbrücke verliert Grimma die feste Muldenquerung und verliert an wirtschaftlicher Bedeutung.
1716 - 1719	Durch den kursächsischen Oberlandbaumeister Pöppelmann wird die steinerne Muldenbrücke erbaut (Pöppelmannbrücke).
1797	Der Leipziger Drucker und Verleger G. J. Göschen verlegte seine Druckerei und Offizin von Leipzig nach Grimma. Die Stadt wird in der Folgezeit ein großer und bedeutender Druck- und Verlagsort.
1838	Einrichtung Lehrerseminar; Anfang der Schulstandorttradition.
1866 - 1877	Grimma erhält seine Eisenbahnanschlüsse, Beginn der Industrialisierung
1953	Beginn Bau Bergstraße – Werkswohnungen
1958	Beginn des Wohnungsbaus außerhalb der gewachsenen Stadtgebiete zunächst in traditioneller Bauweise am Wolfsgraben
1968	Beginn des Baus der Autobahn Dresden – Leipzig. 1969 wird die Autobahnbrücke über die Mulde fertiggestellt und Grimma erhält somit Anschluss an die Autobahn.
1970	Beginn mit dem Bau von ferngeheizten Wohnungen in Grimma West: 600 Wohnungen, gesellschaftliche Einrichtungen.
1979	Beginn des Wohnungsbaus in Grimma-Süd: I und II mit 820 Wohnungen, Grimma-Süd III soll eine Endgröße von 1311 Wohnungen haben.
1981	Es wird mit komplexen Instandsetzungsmaßnahmen in der Innenstadt begonnen.
1991	Im Zuge der Umstellung von sozialistischer Planwirtschaft auf die soziale Marktwirtschaft sind Stilllegungen und Umprofilierungen der wichtigsten Industriezweige wie: Maschinenbau, Elektroschaltgerätekwerk und Papierwarenfabrik notwendig.
1992	Es erfolgte der erste Spatenstich für das neue Gewerbegebiet Grimma Gerichtswiesen.
1994	Eingemeindung der heutigen Ortsteile Höfgen, Döben und Beiersdorf mit den dazugehörigen Ortsteilen.
Ab 1994	Erschließung neuer Gewerbegebiete: Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“ an der Leipziger Straße (S 38), Gewerbegebiet „Alte Garnision“ an der Leipziger Straße (S 38), Gewerbegebiet „Nord I“ (Hengstbergstraße) an der B 107 und der Bundesautobahn 14 sowie das Gewerbegebiet „Süd – Gewerbepark Grimma Süd GmbH“, bewirtschaftet durch die TLG, an der Waldbardauer Straße.

2002	Das verheerende Hochwasser der Mulde im August zerstört die historische Altstadt und richtet auch in weiteren Stadt- und Ortsteilen große Schäden an.
2002/2003	Wiederaufbau und Schadensbeseitigung der Hochwasserschäden
2006	Eingemeindung der Verwaltungsgemeinschaft Großbardau mit Kleinbardau, Waldbardau und Bernbruch
2008	Grimma verliert den Kreissitz und erhält den Titel „Große Kreisstadt“
2011	Eingemeindung von Nerchau, Thümlitzwalde und Teilen von Großbothen
2012	Eingemeindung von Mutzschen
2013	zweites großes Hochwasser nach 2002 mit ähnlichen Folgen für die Altstadt
2013/2014	Wiederaufbau und Schadensbeseitigung der Hochwasserschäden

Die Ortsteile Nerchau und Mutzschen treten hinsichtlich ihrer städtischen Siedlungsstruktur und Einwohnerzahl aus den übrigen Ortsteilen der Stadt Grimma hervor und sollen im Folgenden mit ihrer Geschichte kurz skizziert werden.

### Nerchau

974	erstmalige Erwähnung als Nirichua im Zusammenhang mit König Otto II.
1282	Nerchau als Städtchen in einer Urkunde erstmals genannt
1534	das geteilte Nerchau steht unter Trebsener Herrschaft, wo es 300 Jahre verbleibt
1807	Nerchau erhält Stadt- und Marktrecht
1857	Nach Annahme der revidierten Gemeindeordnung folgen Firmengründungen: 1887 Papierfabrik, 1891 Farbwerke (Die beiden Firmen existieren heute noch), 1893 Ofenfabrik, 1904 Buchbinder, Goldschnittmacher und Drechsler
1888	Schmalspurbahnstrecke Neichen – Wermsdorf mit Haltestelle Nerchau – Gornewitz in Betrieb genommen (bis 1968)
2011	Die Eingemeindung von Mutzschen nach Grimma erfolgte am 01. Januar 2011

### Mutzschen

1081	in einer in Regensburg verfassten Akte wird Mutzschen erstmalig urkundlich erwähnt
12./13. Jh.	Mutzschen gehört zur Burggrafschaft Leisnig, zum Pleißeländischen Reichsterritorium sowie zur Markgrafschaft Meißen
1350	Mutzschen wird als Städtchen bezeichnet. In der betreffenden Urkunde wurde ihr zugleich ein Dienstags-Wochenmarkt und Braurechte verliehen.
1523/1544	erneut als Städtchen bezeichnet, urkundlich belegt ist das Stadtrecht aber erst ab 1544
1551	1551 umfasste das Städtchen 28 Güter und 38 Häuser, die Zahl der Einwohner dürfte etwa 400 betragen haben
1556-1856	Mutzschen wurde zum Zentrum und Sitz des Amtes Mutzschen. Das Dorf Wermsdorf gehörte zum Amt Mutzschen.
1888	1888 wurde die Schmalspurbahn Mügeln–Neichen, der sogenannte "Wilde Robert", mit einem Bahnhof in Mutzschen in Betrieb genommen. Zugverkehr wurde 1970 eingestellt
18./19. Jh.	Lößlehmschichten vor der Stadt dienten als Materialgrundlage für zahlreiche Töpferei- und Ofenbaubetriebe. Eine Porzellanfabrik in Mutzschen stellte zunächst Biskuitporzellan her und stellte sich später auf technische Keramik, insbesondere Isolatoren, um. Durch den Lehmabbau, der teilweise auch untertage erfolgte,

	entstanden die zahlreichen, mitunter mehretagigen tiefen Keller und sogenannten "Höhler" in der Stadt.
Nach 1990	wurde durch die Stadt ein 17,8 ha Gewerbegebiet erschlossen. Das Gewerbegebiet Mutzschen ist voll erschlossen und verkehrsgünstig über die Autobahnanschlussstelle Nr. 32 (Mutzschen) angebunden
2004	Schließung der Mittelschule
2012	Die Eingemeindung von Mutzschen nach Grimma erfolgte am 01. Januar 2012

### 2.3.4 Aktueller Sachstand zum Flächennutzungsplan (FNP)

Mit der flächenmäßigen Vergrößerung der Stadt Grimma besteht die Notwendigkeit der Erstellung eines Flächennutzungsplanes. Der Einleitungsbeschluss wurde bisher noch nicht gefasst.

Für einzelne Bereiche der Stadt existieren Teilflächennutzungspläne. Die folgende Übersicht stellt die Bestandssituation dar.

FNP Grimma	Genehmigung 18.11.1999	nicht rechtswirksam
FNP der Stadt Nerchau	Stand 1997	nicht rechtswirksam
Teil-FNP Döben	12.03.1993	rechtswirksam
Teil-FNP der Stadt Mutzschen	05.12.2003 (1. Änderung)	rechtswirksam
Teil-FNP Thümmnitzwalde	21.07.1998 2006 (2. Änderung)	rechtswirksam
Teil-FNP Beiersdorf	16.01.1998	rechtswirksam
Teil-FNP Großbothen	Stand 1997	nicht rechtswirksam

## 3 Demografie

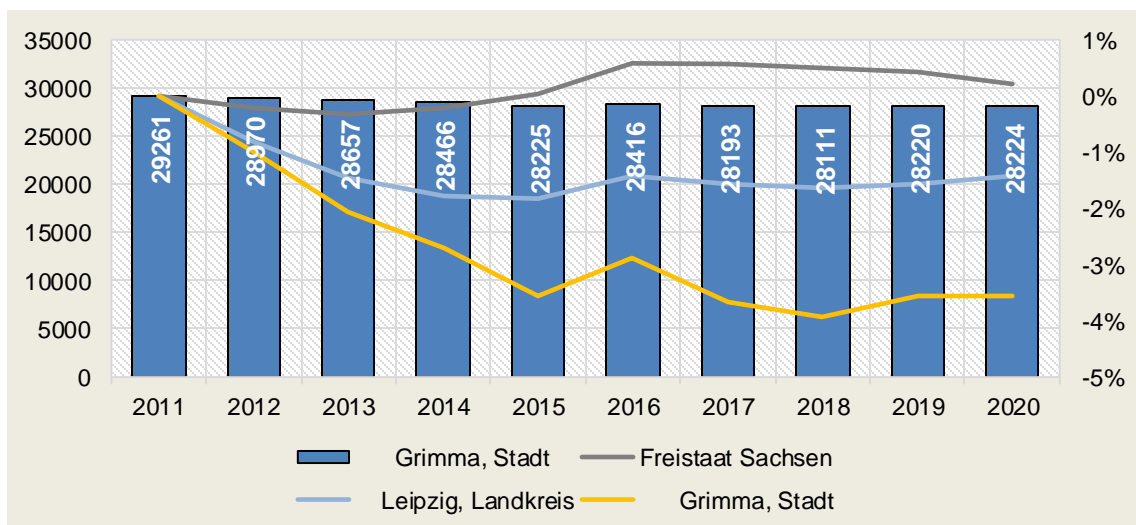
### 3.1 Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Grimma

Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung (2011 - 2020) für die Stadt Grimma basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen, den Daten des Einwohnermeldeamtes Grimma sowie teilweise auf Angaben des Demografiemonitors Sachsen.

Auf einen umfassenden Rückblick und Vergleich zur Situation aus dem letzten Jahrtausend wurde bewusst verzichtet, die Entwicklungsvergleiche wurden insbesondere zu den Jahren seit 2011 gezogen und damit zu ähnlichen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen. Die Folgen aus den krisenbetroffenen Jahren seit 2020 können entsprechend nur bedingt abgebildet werden.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma seit 2011 ist analog zum allgemeinen Trend im Freistaat Sachsen durch Einwohnerverluste gekennzeichnet. Zum Stichtag 31.12.2020 lebten 28.224 Einwohner in Grimma. Absolut wird ein Einwohnerrückgang seit 2011 um 1.037 Einwohner verzeichnet.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma (2011 – 2020)



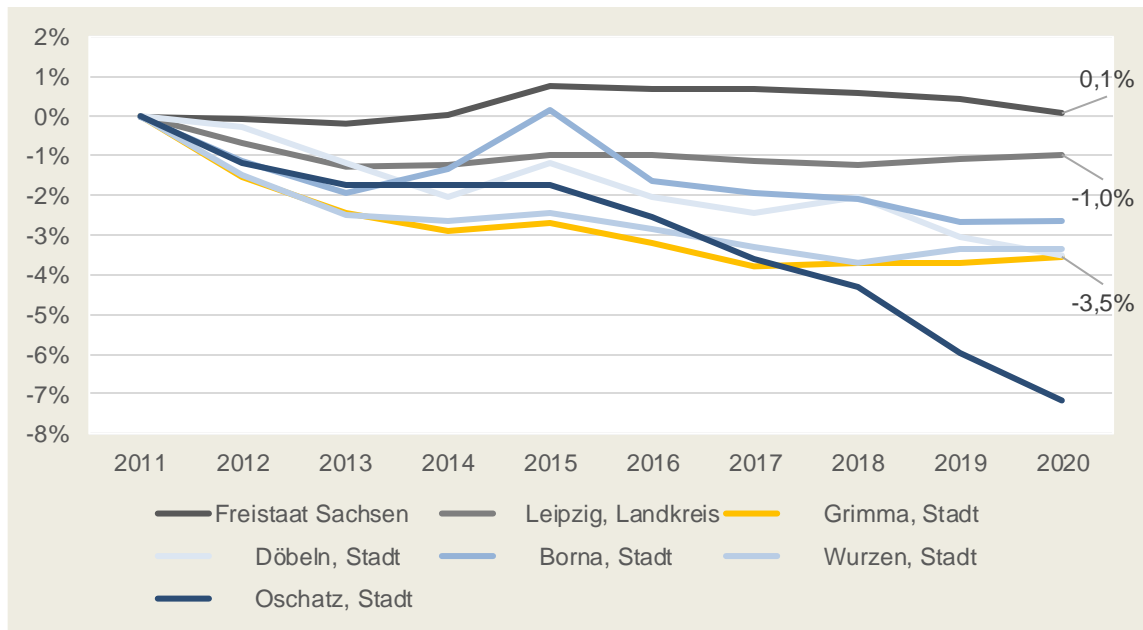
\* Angaben auf Basis des Mikrozensus Stand 09.05.2011  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)

Der Zensus 2011 wurde zum Stichtag 09.05.2011 durchgeführt. Mit Bekanntgabe der amtlichen Einwohnerzahl zum Stichtag erfolgte die Fortschreibung der Einwohnerzahlen auf Basis des Zensus. Vergleicht man die Einwohnerzahl der Stadt Grimma zum Zensusstichtag (29.261 Einwohner) mit der zum Stichtag 31.12.2020 (28.224 Einwohner) zeigt sich eine Veränderung von -3,5 % innerhalb von neun Jahren.

Seit 2011 nahm die Bevölkerung Grimmas zunächst jährlich um circa 1 % ab, bis 2016 aufgrund der Flüchtlingskrise ein Plus von fast 1 % verzeichnet werden konnte. Seit 2019 wächst Grimmas Bevölkerung jährlich leicht zwischen 0,01 und 0,4 %.

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2011 – 2020 zum Freistaat Sachsen, Landkreis Leipzig und den Mittelzentren zeigt, dass der Bevölkerungsrückgang der Stadt Grimma zwar dem allgemeinen Trend folgt, sich aber stärker vollzog (siehe Abbildung 2). Mit einem Rückgang um 0,1% (Freistaat) und 1,0% (Landkreis) sind die Einwohnerverluste gegenüber der Stadt Grimma deutlich niedriger. Diese positiveren Werte im Landkreis sind aber vor allem auf die räumlichen Verflechtungen des Landkreises Leipzig zum Oberzentrum Leipzig zurückzuführen.

**Abbildung 2. Bevölkerungsentwicklung - Mittelzentren**



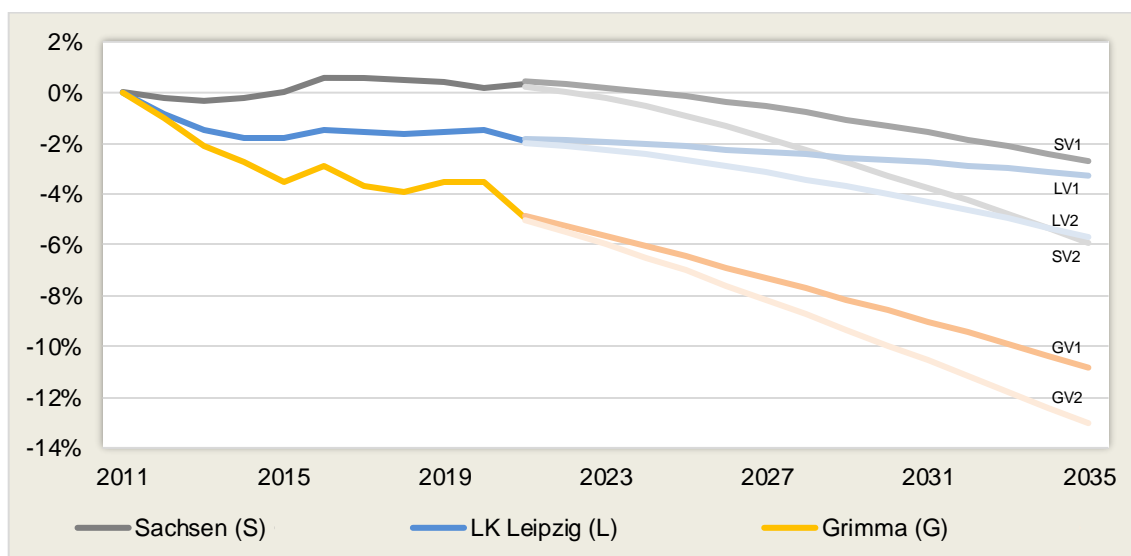
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2022)

Im regionalen Vergleich mit Mittelzentren ähnlicher Größe im Zeitraum 2011 – 2020 zeigt sich, dass die Stadt Grimma zwar bis 2014 einen ähnlichen Bevölkerungsverlust verzeichnete, diesen Trend nach 2017 jedoch aufhob. Anders als die übrigen Mittelzentren registriert die Große Kreisstadt seitdem einen leichten Zuwachs.

Die Bevölkerungsprognosen (Abbildung 3) des Landesamtes für Statistik Sachsen berechnen diesen Abwärtstrend im Bevölkerungsumfang für den Freistaat, den Landkreis Leipzig und Grimma bis mindestens 2035. Während dem Freistaat und dem Landkreis bis 2035 zwischen knapp drei und sechs Prozent Bevölkerungsrückgang prognostiziert werden, sind es für Grimma jedoch 13%.



**Abbildung 3. Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen, Landkreis Leipzig und Grimma 2021 bis 2035 (Zwei Versionen)**

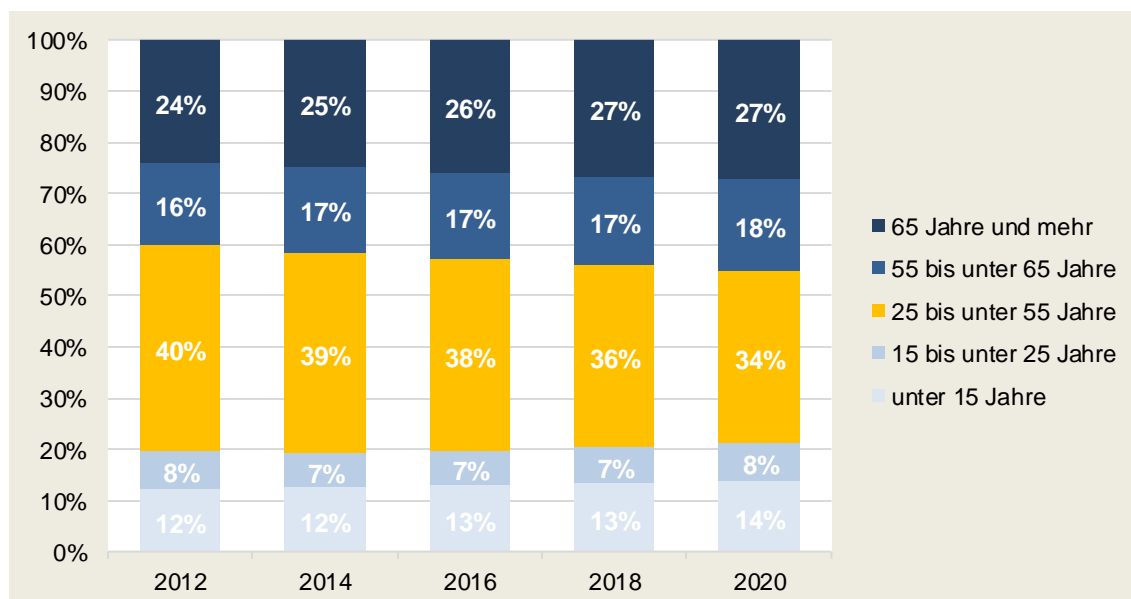


(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2022)

### Altersstruktur

Der Bevölkerungsrückgang der Stadt Grimma wird begleitet von einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur. Bereits der Blick auf die vergangenen acht Jahre zeigt einen besorgniserregenden Trend: Auch wenn der Anteil der Personen bis 25 Jahren leicht zunimmt, wächst ebenfalls der Anteil der Personen zwischen 55 Jahren und über 65 Jahren. Gleichzeitig nimmt der unabhängige, tragende Anteil der 25 bis unter 55-Jährigen ab. Während diese zuvor genannte Gruppe 2012 noch 40% der Gesamtbevölkerung Grimmas ausmachte, sind es 2020 nur noch 34%. Perspektivisch wird mit diesem Trend eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung in Richtung der über 65-Jährigen zu erwarten sein.

**Abbildung 4: Altersstruktur der Stadt Grimma 2012 – 2020**



\* Angaben ab 2011 auf Basis des Mikrozensus Stand 09.05.2011  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)

Seit dem Jahr 1990 ist eine deutliche Alterung der Grimmaer Bevölkerung festzustellen. Das Durchschnittsalter ist kontinuierlich gestiegen. Es lag 1990 noch bei 38,1 Jahren. Ende 2020 war die Bevölkerung in Grimma im Durchschnitt 47,9 Jahre alt und lag damit nur geringfügig über dem für den Freistaat Sachsen angegebenen Wert von 46,9 Jahren, aber noch unter dem für den Landkreis Leipzig (48 Jahre).

**Tabelle 1: Vergleich Durchschnittsalter**

	1990	2000	2010	2020
Grimma	38,1	41,7	46,4	47,9
Landkreis Leipzig	39,3	42,2	46,5	48
Freistaat Sachsen	39,4	42,9	46,2	46,9

(Quelle: Demografiemonitor Sachsen)

Mit einem Anstieg des Durchschnittsalters in den letzten drei Jahrzehnten, um fast 10 Jahre zeigt sich ein Trend, der in den kommenden Jahren im Zuge des demografischen Wandels vermutlich beibehalten wird und eine zentrale Planungsgrundlage darstellt.

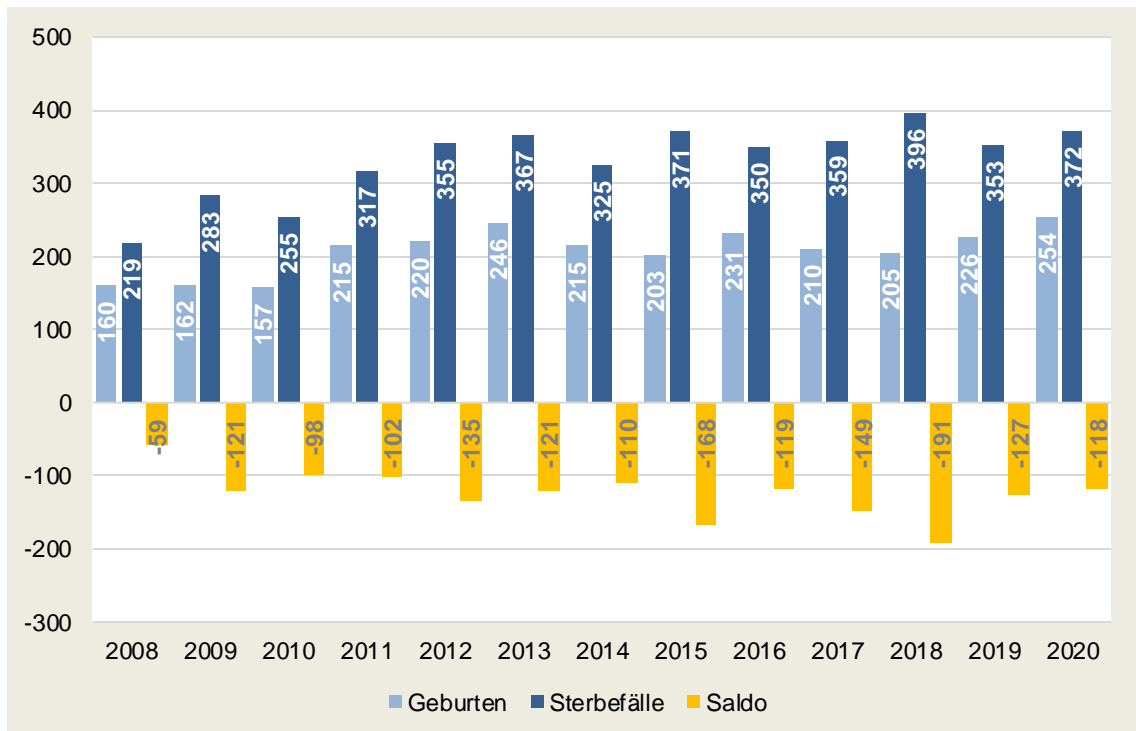
### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Analog zur bundesgesamten Geburtenrate nahmen auch die Geburtenraten der Stadt Grimma seit 1990 ab. Innerhalb der letzten zehn Jahre zeigt sich jedoch insgesamt ein positiver Trend: Seit 2012 stabilisiert sich die Geburtenrate auf einem vergleichsweise hohen Niveau mit fast 9 Geburten auf 1000 Einwohner. Gleichzeitig bleibt die Sterberate stabil bei durchschnittlich 12,5 Sterbefällen auf 1000 Einwohner. Insgesamt ist die Geburtenrate in den letzten 20 Jahren leicht gesunken, während die Sterberate stagniert.

Entwicklung der Geburten:	Entwicklung der Sterbefälle:
<p><b>Geburten</b> pro 1.000 Einwohner 1990: <b>12,4</b>  <b>Geburten</b> pro 1.000 Einwohner 2020: <b>8,9</b>                      durchschnittliche Geburtenrate pro 1.000 Einwohner seit 2011: 7,8  <b>Tendenz Geburten:</b> Stabilisierung auf mittlerem Niveau</p>	<p><b>Verstorbene</b> pro 1.000 Einwohner 1990: <b>13</b>  <b>Verstorbene</b> pro 1.000 Einwohner 2020: <b>13,18</b>                      durchschnittliche Sterberate pro 1.000 Einwohner seit 2011: 12,5  <b>Tendenz Sterbefälle:</b> stabil</p>

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma verläuft negativ, auch wenn die leicht steigende Geburtenrate in den letzten Jahren grundsätzlich als positiv zu bewerten ist (Abbildung 5).

Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Grimma (2008 - 2020)



(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2022)

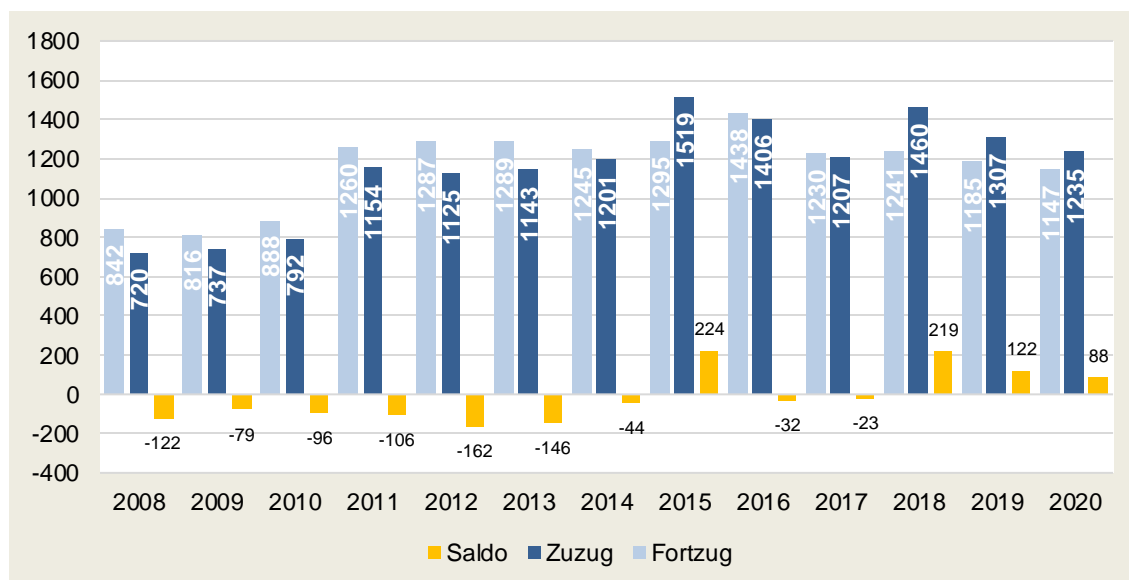
### Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Ein weiteres zentrales Merkmal für die Bevölkerungsentwicklung in Grimma sind Wanderungsprozesse über die Grenzen der Kreisstadt hinweg.

Entwicklung der Zuzüge:	Entwicklung der Fortzüge:
<b>Zuzüge</b> pro 1.000 Einwohner 1990: <b>21,7</b>	<b>Fortzüge</b> pro 1.000 Einwohner 1990: <b>55</b>
<b>Zuzüge</b> pro 1.000 Einwohner 2020: <b>43,8</b>	<b>Fortzüge</b> pro 1.000 Einwohner 2020: <b>40,6</b>
<b>durchschnittliche Zuzüge</b> pro 1.000 Einwohner seit 2011: 44,8	<b>durchschnittliche Fortzüge</b> pro 1.000 Einwohner seit 2011: 44,3
<b>Tendenz Zuzüge:</b> Stabilisierung auf mittlerem Niveau	<b>Tendenz Fortzüge:</b> stabil

Der Saldo der räumlichen Bevölkerungsbewegung ist neben dem natürlichen Saldo das zweite Kriterium für die Einwohnerentwicklung der Stadt Grimma. Die Abbildung 6 zeigt die räumliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma von 2008 bis 2020. Von 2008 bis 2015 zeigt der Saldo durchgängig leicht negative Werte. Für 2015 besteht Grund zur Annahme, dass das plötzliche positive Wanderungssaldo durch die Unterbringung von Geflüchteten im Gemeindegebiet zustande kommt. Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich bei der räumlichen Entwicklung in den letzten Jahren ein positiver Saldo. Eine Ursache dafür kann neben andauernden Flüchtlingsbewegungen auch die zunehmend attraktive Lage der Stadt in direkter Nähe zu Leipzig sein (Abbildung 6). Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend fortsetzt.

Abbildung 6: Räumliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma (2008 - 2020)



\* Angaben ab 2011 auf Basis des Mikrozensus Stand 09.05.2011  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2022)

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt- und Ortsteile

Grundlage der Analyse sind die Daten des Einwohnermeldeamtes nach Straßen der Stadt Grimma. Differenzen zu den Angaben des Statistischen Landesamtes für die Gesamtstadt ergeben sich aus den in den offiziellen Angaben enthaltenen Korrekturen. Diese sind in ihrer Größenordnung für die Gesamtaussage jedoch nicht relevant.

Die Betrachtung erfolgt unterteilt in die beiden Ebenen Bezirke innerhalb der Kernstadt Grimma und Ortsteile inklusive Gemarkungen.

#### Einwohnerentwicklung der Stadtteile von 2010 bis 2022

Entsprechend der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt verläuft die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen Grimmas - mit wenigen Ausnahmen. Von 2010 bis 2022 nahm die Bevölkerung in der Kernstadt um 3 % ab. Dabei ist der Verlauf relativ konstant, Ausnahme bildet hierbei das Jahr 2022, indem die Entwicklung durch den Zuzug von Flüchtlingen (in relativer Höhe) überlagert wird.

Die bevölkerungsreichsten Stadtteile sind mit Stand 19.09.2022: Innenstadt (2.532 Einwohner), Vorstadt (2.168 Einwohner), Nordwest (1.579 Einwohner) und West 2 (1.296 Einwohner).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile Grimma (Kernstadt) 2010 bis 2022

Stadtteile Kernstadt Grimma	Einwohner am 31.12.			19.09.	Veränderung gegenüber 2010 (%)		
	2010	2015	2020	2022	2015	2020	2022
<b>Kernstadt Grimma</b>	14798	14766	14639	14943	0%	-1%	1%
Grimma Innenstadt	2280	2262	2436	2532	-1%	7%	11%
Grimma Vorstadt	2352	2387	2168	2168	1%	-8%	-8%

Grimma Ost	430	409	388	393	-5%	-10%	-9%
Grimma Süd 1	766	755	707	728	-1%	-8%	-5%
Grimma Süd 2	877	964	1000	1015	10%	14%	16%
Grimma Süd 3	1112	1086	1057	1117	-2%	-5%	0%
Grimma Süd 4	64	61	81	87	-5%	27%	36%
Grimma ehem. Kaserne	351	333	353	344	-5%	1%	-2%
Grimma Gerichtswiesen	213	238	234	243	12%	10%	14%
Grimma West 1	817	774	800	825	-5%	-2%	1%
Grimma West 2	1363	1307	1290	1296	-4%	-5%	-5%
Grimma Nordwest	1587	1592	1550	1579	0%	-2%	-1%
Grimma Nord, Rappenberg	1071	1176	1131	1153	10%	6%	8%
Grimma Nord, Hohnstädt	1252	1167	1202	1215	-7%	-4%	-3%
Nimbschen	75	79	66	69	5%	-12%	-8%
Rotes Vorwerk	68	55	54	56	-19%	-21%	-18%
Rumberg	120	121	122	123	1%	2%	2%

(Quelle: Einwohnermeldeamt Grimma)

Vom Bevölkerungsrückgang am stärksten betroffen sind in Relation zur Bevölkerung von 2010 die Stadtteile Rotes Vorwerk und Grimma Ost mit 19 beziehungsweise 11 % Bevölkerungsrückgang. In absoluten Zahlen fand zwischen 2010 und 2022 der stärkste Fortzug in der Vorstadt (-184) sowie in Grimma West 2 (-67) statt. Die Großwohnsiedlungen Grimma Süd 2 weist über den untersuchten Zeitraum ebenfalls große Schwankungen in der Bevölkerung auf.

Die übrigen Großwohnsiedlungen in Grimma 2,3 und 4 melden jedoch eine positive Bevölkerungsentwicklung mit bis zu 36% Zuwachs in Grimma Süd 4 im Vergleich zu 2010. Damit ist Grimma Süd 4 ebenfalls der Stadtteil mit dem stärksten relativen Bevölkerungswachstum. Gemeinsam mit der Innenstadt (+252) weist Grimma Süd 2 im Jahr 2022 ebenfalls das größte absolute Wachstum auf.

Das Wachstum der zwei Großwohnsiedlungen sowie die Schwankungen in der Bevölkerung ist vor allem mit der Lagegunst zum Zentrum und den Stadtteilen Vor- und Innenstadt sowie mit den Bestandssanierungen der Wohnungsunternehmen zu begründen. Wachsende Bevölkerungszahlen (wenngleich auf geringem Niveau) zeigt außerdem das neu entwickelte Wohngebiet Gerichtswiesen.

Die ländlich geprägten Stadtteile Nimbschen und Rotes Vorwerk verzeichnen seit 2015 jedoch Verluste. Allerdings sind die absoluten Einwohnerzahlen hier vergleichsweise gering so dass hier eher von einer stabilen/stagnierenden Entwicklung gesprochen werden kann.

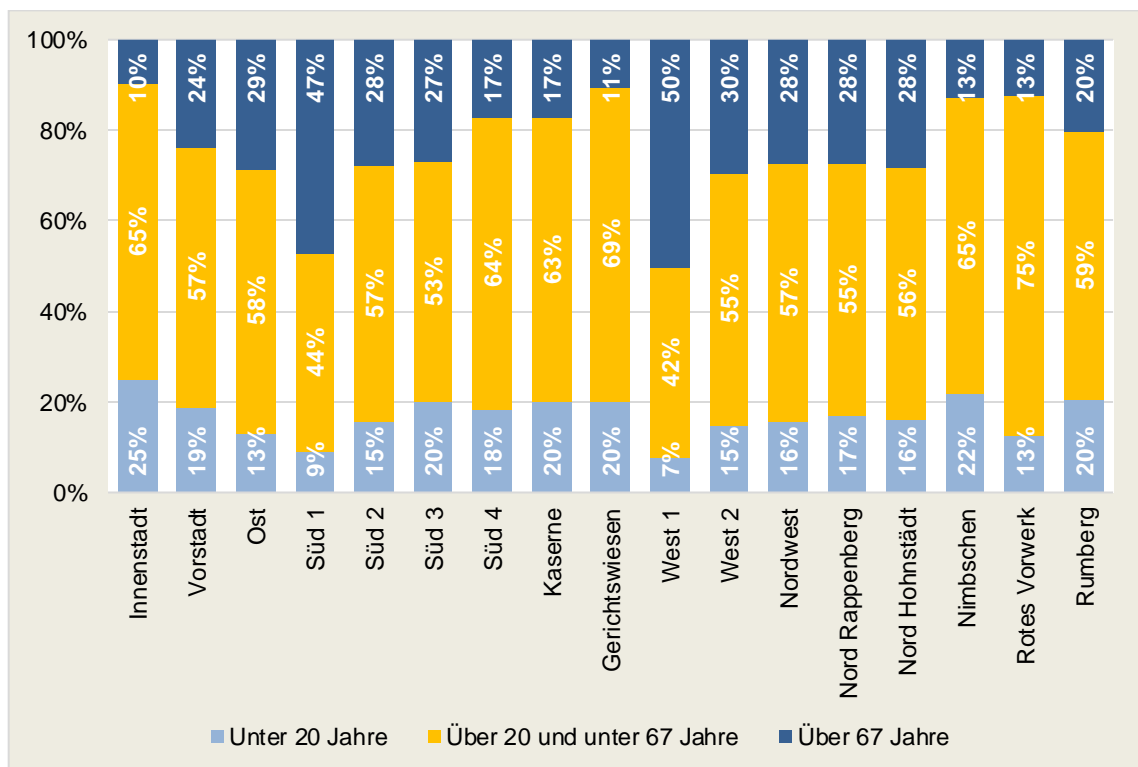
Die Einwohnerentwicklung der Stadtteile Grimmas zeichnet sich in den letzten Jahren fast durchgehend durch Einwohnerverluste in vielen Stadtteilen aus. Der Bevölkerungsrückgang zwischen 2010 und 2015 kann zu Teilen sicherlich durch das letzte Hochwasserereignis im Jahr 2013 erklärt werden. Als Hauptursache insgesamt ist jedoch die demografische Entwicklung der letzten Jahrzehnte zu benennen. Positiv zu verzeichnen sind die Entwicklungen in den innenstadtnahen Stadtteilen. Diese

Entwicklungen sind zu beobachten und eine weitere Attraktivierung der Gebiete ist anzustreben.

### Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen – Stadtteile Grimma

In der Altersstruktur der Bevölkerung in den Stadtteilen der Stadt Grimma spiegelt sich die allgemeine demografische Entwicklung der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung wieder. Innerhalb der Stadtteile zeigen sich große Unterschiede in der Altersstruktur der Bewohner.

Abbildung 7: Alterststruktur der Stadtteile Grimmas am 19.09.2022



(Quelle: Einwohnermeldeamt Grimma)

Insbesondere die Großwohngebiete zeigen einen hohen Grad der Überalterung. Besonders kritisch stellt sich die Altersstruktur in den Wohngebieten Süd 1 und West 1 dar. Bei einem Anteil der über 67-Jährigen von 47% in Süd 1 und 50% in West 1 liegt der Anteil der unter 20-Jährigen lediglich bei 9% in Süd 1 und 7% in West 1. Insgesamt befindet sich der Anteil der jungen Menschen damit weit unter dem städtischen Durchschnitt. In Süd 1 liegt eine Ursache der Überalterung der Bevölkerung darin begründet, dass dort mehrere Wohnkomplexe für altersgerechtes Wohnen angesiedelt sind. Auch im Stadtteil Ost ist der Anteil von Menschen unter 20 Jahren mit 13% sehr gering und mit 29% im Alter von mindestens 67 Jahren sehr hoch. Aus den dargestellten Entwicklungen ergeben sich Anforderungen an zukünftige Planungen in den Stadtteilen zum Wohnumfeld und Wohnbedingungen.

Dagegen zeigen die Neubaustandorte in den Stadtteilen Gerichtswiesen und Kaserne aber auch die Innenstadt sowie das ländliche Nimbschen eine deutlich stabilere Entwicklung der Altersstruktur auf. Hier liegt der Anteil der unter 20-Jährigen über dem

Durchschnitt der Stadt Grimma von 17%. Diese vier Stadtteile weisen im Schnitt eine deutlich jüngere Bevölkerung auf – dies spricht für eine aktuell attraktive Wohn- und Zuzugslage.

### Einwohnerentwicklung der Ortsteile von 2010 - 2022

Die folgende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile beschränkt sich hauptsächlich auf die lokalen Versorgungszentren und ländlichen Verflechtungsbereiche der Stadt Grimma, die in Kapitel 2.1.4 vorgestellt wurden. Diese Auswahl ermöglicht die Untersuchung unterschiedlicher Tendenzen und Trends in den Ortsteilen der Stadt Grimma auf übergeordneter Ebene.

Zunächst soll die Bevölkerungsentwicklung der lokalen Versorgungszentren der Stadt Grimma aufgezeigt werden. Mit 14.943 Einwohnern (Stand 19.09.2022) ist die Kernstadt Grimma der bevölkerungsreichste Ort der Stadt Grimma. Hier wohnen 50 % der Einwohner der Stadt Grimma. Die übrigen Versorgungszentren weisen deutlich geringe Einwohnerzahlen auf.

**Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche von 2010-2022**

Stadtteile Kernstadt Grimma	Einwohner am 31.12.			19.09.	Veränderung gegenüber 2005 (%)		
	2010	2015	2020	2022	2015	2020	2022
<b>Grimma, Gesamt</b>	24200	28931	28496	29101	20%	18%	20%
Grimma, Stadt	14798	14766	14639	14943	0%	-1%	1%
Großbardau	986	937	1031	1021	-5%	5%	4%
Großbardau OT	541	676	702	719	25%	30%	33%
Nerchau	1196	1682	1633	1620	41%	37%	35%
Nerchau OT	677	1927	1761	1833	185%	160%	171%
Zschopp. / Dürrw. / Böhlen	750	1139	1060	1088	52%	41%	45%
Z. / D. / B. OT	146	571	565	578	291%	287%	296%
Großbothen	1049	1189	1186	1221	13%	13%	16%
Großbothen OT	229	315	322	337	38%	41%	47%
Mutzschen	483	1123	1089	1096	133%	125%	127%
Mutzschen OT	634	949	874	889	50%	38%	40%

(Quelle: Einwohnermeldeamt Grimma)

Es zeigt sich, dass die Einwohnerentwicklung der lokalen Versorgungsbereiche mit ihren ländlichen Verflechtungsbereichen im Zeitraum 2010 – 2022 insbesondere zugunsten der ländlichen Ortsteile der Verflechtungsbereiche verläuft. Zwar entwickeln sich die Einwohnerzahlen sowohl in den Verflechtungsbereichen als auch in den Ortsteilen und der Kernstadt positiv, jedoch profitieren die Ortsteile besonders von dem Bevölkerungswachstum.

Das stärkste relative Bevölkerungswachstum kann mit einer Vervielfachung der Einwohneranzahl in den Ortsteilen Zschoppach/Dürrweitzschen/Böhlen verzeichnet werden.

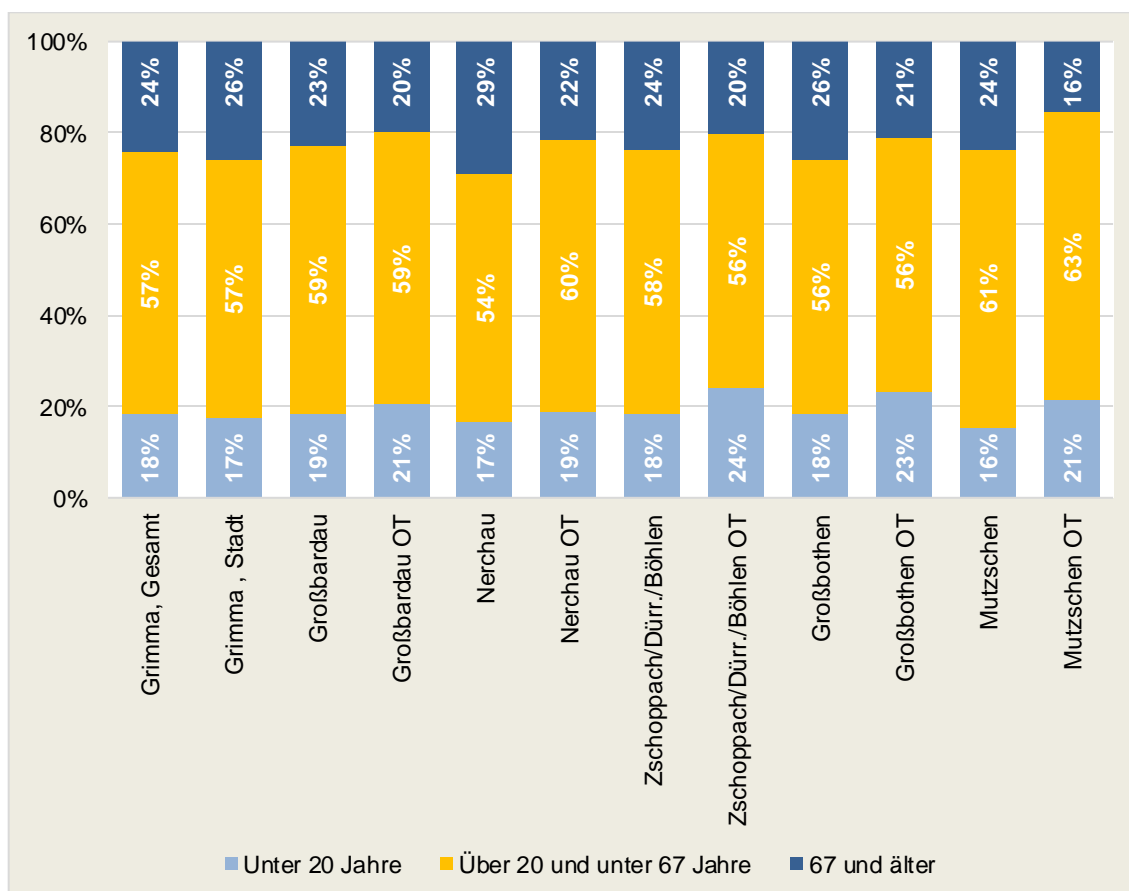
Deutlich stabiler verhalten sich die Bevölkerungszahlen in der Kernstadt Grimma und in Großbardau. Aber auch insgesamt zeigt sich für gesamt Grimma ein moderates Wachstum um 20% im Vergleich zu 2010.

Von 2015 bis 2020 beziehungsweise 2022 sind die Veränderungen deutlich geringer. Während zwischen 2015 und 2020 die meisten Versorgungsbereiche und Ortsteile negative Entwicklungen zeigen, hebt sich dieser Trend zwischen 2015 und 2022 fast vollständig auf. Die meisten Ortsteile und Versorgungsbereiche weisen 2022 im Vergleich zu 2015 schwach positive Entwicklungen auf, doch Nerchau und Großbardau entwickeln sich leicht negativ. Insgesamt scheinen sich die Einwohnerzahlen mit einem leichten jährlichen Zuwachs zu verstätigen. Da Großbardau im Jahr 2020 zu den wenigen Versorgungsbereichen gehörte, in denen eine positive Entwicklung abzusehen war, lässt sich an den vorliegenden Zahlen kein Trend ablesen.

### Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen – Ortsteile Grimma

Die stetige Alterung der Bevölkerung, aufgrund der schon genannten Prozesse in der Bevölkerungswicklung ist auch in den Ortsteilen nachweisbar. Im Gegensatz zu den Stadtteilen der Stadt Grimma lassen sich in den Ortsteilen jedoch keine gravierenden Unterschiede in der Altersstruktur nachweisen.

Abbildung 8: Altersstruktur Verflechtungsbereiche Stadt Grimma im Jahr 2022



(Quelle: Einwohnermeldeamt Grimma; OT= Ortsteile)



Festzustellen ist eine stärkere Überalterung in den lokalen Versorgungsbereichen Nerchau, Grimma, Großbothen und Mutzschen. Tendenziell ist die Bevölkerung der ländlichen Räume weniger stark überaltert. Dies ist ein Indiz dafür, dass sich vor allem junge Familien in den ländlichen Bereichen der Stadt Grimma angesiedelt haben.

Hervorzuheben ist die Altersstruktur des zentralen Ortes Mutzschen im Gegensatz zu der des ländlichen Verflechtungsraumes Mutzschen. Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zeigen sich die Entwicklungen auch in der Altersstruktur. Der zentrale Ort Mutzschen zeigt deutliche Überalterung. So beträgt der Anteil der über 65-Jährigen 21%. Dagegen ist der Anteil der unter 15-Jährigen mit 11% vergleichsweise gering. Die Altersstruktur des ländlichen Verflechtungsraumes stellt sich dagegen vergleichsweise stabil dar. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt hier 16%, der der unter 15-Jährigen 18%. Dies unterstreicht: der ländliche Raum ist vor allem für Familien attraktiv.

### 3.3 Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt Grimma

In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, die 2022 veröffentlicht wurde, wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2035 aufgezeigt. Den Vorausberechnungen liegen Annahmen zum Geburtenverhalten, der Sterblichkeit sowie zum Wanderungsverhalten zu Grunde. Diese basieren auf den Analysen der demografischen Trends der letzten 5 Jahre. Es wurden zwei Prognosevarianten berechnet. Diese markieren die Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird.

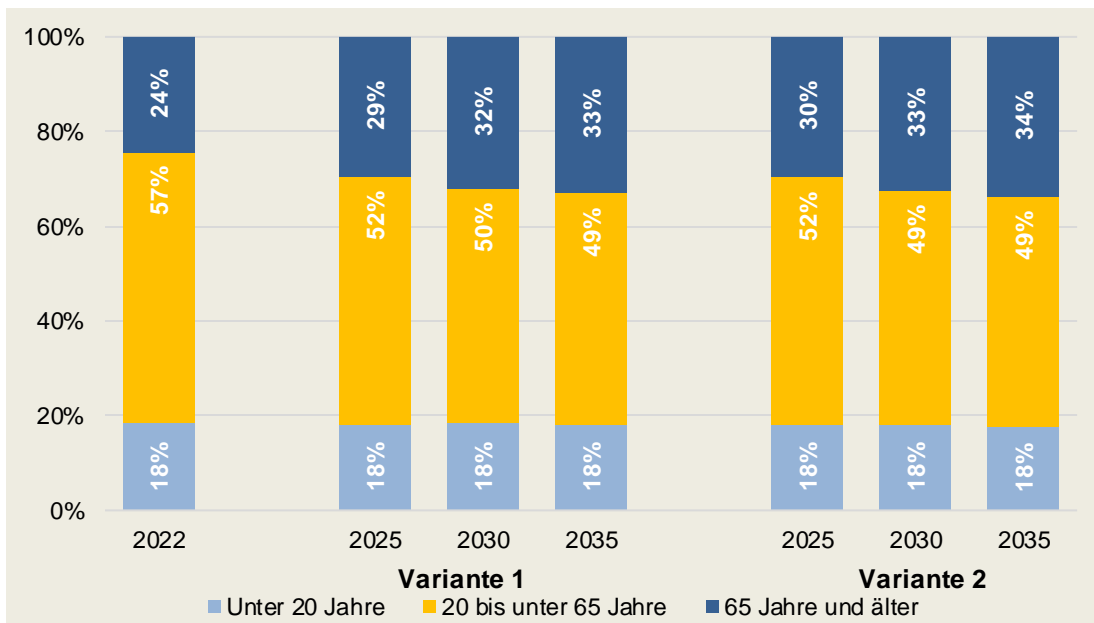
Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grimma, so ist festzustellen, dass sie nach 2005 einen fast gleichbleibenden durchschnittlichen Einwohnerverlust pro Jahr um 1,1 % verzeichnete. Durch Immigrationsbewegungen insbesondere im Kontext der Geflüchteten-Krise im Kontext einer globalen Zunahme der gewaltsam Vertriebenen. Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung prognostizieren beide Varianten der Vorausberechnungen eine deutliche Bevölkerungsabnahme bis 2035.

**Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose**

2022		2025	2030	2035
29101	<b>Variante 1</b>	27380	26760	26090
	<b>Variante 2</b>	27210	26350	25450

*Angaben auf Basis der endgültigen Zensusergebnisse  
(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)*

Auch die Alterung der Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen, insbesondere die Gruppe der heute 50 bis 67-Jährigen (die geburtenstarken Jahrgänge der 1960/1970er Jahre) wird dann ins Rentenalter eintreten. Entsprechend wird der Anteil der über 65-Jährigen in den 13 Jahren zwischen 2022 und 2035 um schätzungsweise 10 Prozentpunkte zunehmen.

**Abbildung 9: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen für die Stadt Grimma**

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Für 2022 wurde die Gruppe „67 Jahre und älter“ aus Abbildung 13 berichtet)

Kurzfristig leicht positiv zu bewerten ist der stagnierende Anteil der unter 20-Jährigen bis 2035 in Grimma, der nicht zu schrumpfen scheint. Dennoch nimmt der Anteil der 20- bis 65-Jährigen stark ab, die üblicherweise als Hauptträger der gesellschaftlichen Leistungsfähigkeit betrachtet werden. Die Herausforderungen dieser Entwicklung müssen in der Stadtplanung beachtet werden.

### 3.4 Kernaussagen und Auswirkungen auf die Fachkonzepte

Aus der Analyse der bisherigen und der Prognose zur zukünftigen demografischen Entwicklung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf alle Bereiche des städtischen Lebens, denen durch geeignete Maßnahmen entgegenzusteuern ist bzw. auf die die Stadtentwicklung anzupassen ist.

#### Sinkende Einwohnerzahl bis 2035:

- Weniger Geburten als Sterbefälle
- Ausgleich der Fort- und Zuzüge

#### Überalterung der Bevölkerung:

- sinkender Anteil Kinder und Jugendlicher
- sinkender Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter
- steigender Anteil älterer und hochbetagter Bevölkerungsgruppen

In der folgenden Tabelle werden die Kernaussagen mit ihren Folgen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte beschrieben:

Kernaussage	Auswirkung	Betroffene Fachkonzepte
<b>Kontinuierlicher Bevölkerungsverluste</b> <b>Zukünftig weitere Verluste durch natürliche Bevölkerungsentwicklung</b>	Auslastung von Versorgungs-, Wohnungs- und Infrastrukturausstattung ist nicht mehr gegeben	Alle Fachkonzepte
	Sinkende / schwankende Steuereinnahmen, Rückläufige Schlüsselzuweisungen	Finanzen
	Kaufkraft sinkt	Wirtschaft
	Investitionen in den Wohnungsbau nehmen ab, Wohnungsleerstand steigt	Wohnen, Städtebau und Denkmalpflege
	Fehlender Fachkräftenachwuchs	Wirtschaft
<b>Überalterung der Bevölkerung</b>	Veränderte Bedarfe an Versorgungs-, Wohnungs- und Infrastrukturausstattung	Wohnen, Infrastruktur, Soziales
	Verändertes Freizeitverhalten	Kultur und Sport
<b>Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (Anteil der 20 bis 65-Jährigen) wird weiter abnehmen</b>	Abnahme von Bevölkerung mit Arbeitseinkommen	Wirtschaft
	Verringerung der Kaufkraft und finanziellen Leistungsfähigkeit / ungleichmäßig verteilt	Wirtschaft, Soziales, Finanzen
	Langfristig dauerhaft rückläufiges Arbeitskräfteangebot infolge von Fachkräftemangel	Wirtschaft
	Wegzug von Unternehmen aufgrund fehlender Fachkräfte	Wirtschaft

## 4 Fachteil Städtebau und Denkmalpflege

**(Stand: 2015)**

Die Ausführungen des Kapitels Städtebau und Denkmalpflege erfolgen auf Grundlage der vorhergehenden Ausführungen des Integrierten Entwicklungskonzeptes der Stadt Grimma aus dem Jahr 2010. Die Angaben wurden fortgeschrieben und durch aktuelle Entwicklungen ergänzt.

### 4.1 Siedlungsentwicklung und Nutzungsstruktur

Die Stadt Grimma wird in ihrer baulichen Struktur von ihrer ehemaligen mittelalterlichen Funktion als bedeutende Handels- und Tuchmacherstadt geprägt. Noch heute lässt die Stadtstruktur prägende mittelalterliche Elemente wie die Stadtmauer sowie die Straßen- und Platzgrundrisse sehr gut erkennen. Die Altstadt erstreckt sich in einer bandartigen Struktur entlang der Mulde. Erste städtische Erweiterungen wurden im 19. Jahrhundert entlang der Stadtmauer vollzogen. Ehemals eigenständige Siedlungsbereiche wurden später auch im Zuge der industriellen Expansion, Anfang des 20. Jahrhunderts, nach Grimma eingemeindet. Da die Eisenbahntrasse nach Leipzig westlich der Altstadt verläuft, wurde eine Entwicklung des Siedlungskörpers in westliche Richtung begünstigt. Der Stadtteil „Vorstadt“ ist noch heute durch Gebäude, die von dieser Entwicklung zeugen, geprägt. Im Rahmen der industriellen Umstellungen im 20. Jahrhundert, erfolgte die planmäßige Erschließung der Stadtteile Grimma Süd und Grimma West, die sich aufgrund ihres strukturellen Aufbaus zu eigenständigen Stadtteilen entwickelten. Geprägt durch ihre unmittelbare Lage an ehemaligen Produktionsstätten, konzipierte man sie als reine Arbeiterwohnsiedlungen. Alle kernstädtischen Bereiche bilden einen geschlossenen Siedlungskörper mit differenzierten Siedlungsstrukturen.

Von 1994 – 2012 wurden durch Eingemeindungen die städtebaulich selbstständigen Ortslagen Döben, Höfgen, Beiersdorf, Großbardau, Nerchau, Thümmnitzwalde, die nördlichen Ortsteile von Großbothen sowie Mutzschen der Stadt Grimma zugeordnet. Mit den vorgenommenen Eingemeindungen erweiterte sich das Siedlungsspektrum der Stadt um traditionell dörflich geprägte Ortslagen.

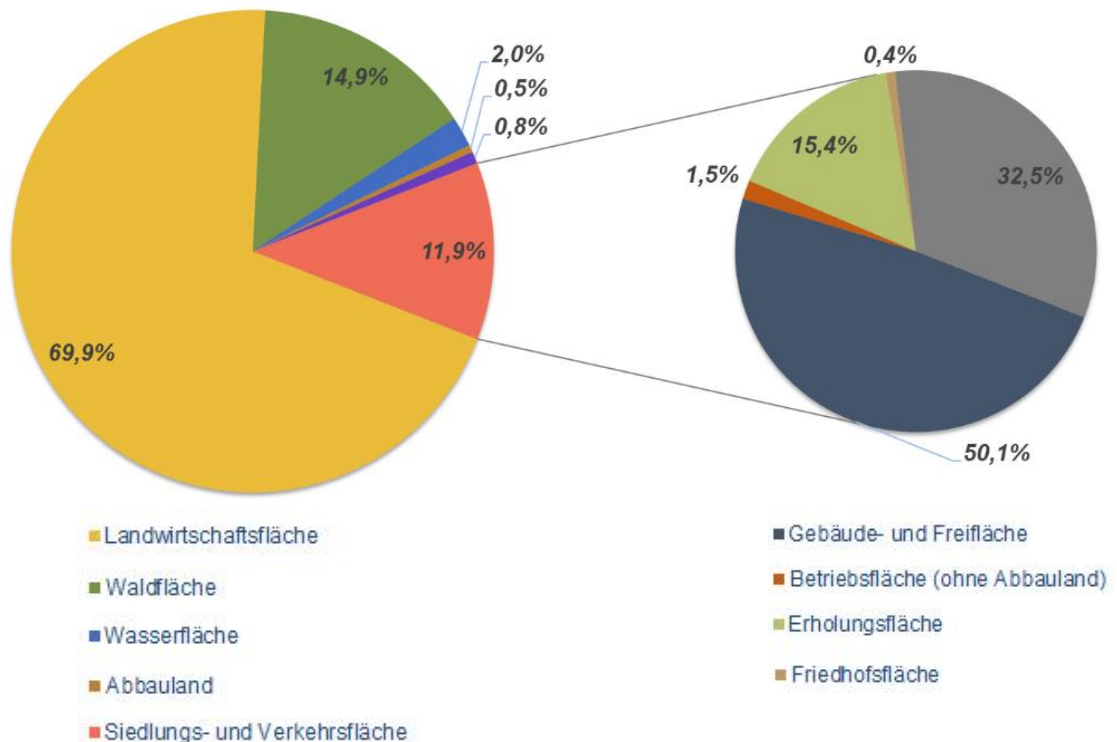
Seit dem Jahr 1991 erfolgt die aufwendige Sanierung der historischen Altstadt. Hierfür wurden Förderprogramme zur Entwicklung und Sanierung der Altstadt genutzt. Die verheerenden Muldehochwasser 2002 und 2013 rückten das Thema des Hochwasserschutzes in das städtische Bewusstsein. Die Lage der Altstadt im engen Tal der Vereinigten Mulde bedingt die hohe Hochwassergefahr. Der Bau der Hochwasserschutzanlagen an den muldeseitigen Befestigungsanlagen kennzeichnen diese Entwicklungen. Im Herbst 2018 sollen die Bauarbeiten hierfür beendet sein.

Weitere städtebauliche Handlungsschwerpunkte liegen in der Sanierung, Anpassung und Stabilisierung der Großwohngebiete als städtische Lebensräume.

Durch den Erhalt der Siedlungsstruktur, ist der überwiegend dörflich geprägte Charakter der Ortsteile erhalten geblieben. Durch eine systematische Stadtentwicklung konnte eine Überformung der Siedlungsstruktur verhindert werden. Trotz der Wohn- und

Gewerbebautätigkeiten der 1990er Jahre wurde in Grimma die räumliche Verknüpfung mit der landschaftlich reizvollen Umgebung stets gewahrt. Über den Ausbau von Rad- und Wanderwegen erfolgten neue Verknüpfungen zwischen Freizeit, Wohnen und Arbeit.

**Nutzungsverteilung:**



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12.2013

- hoher Flächenanteil für landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 70% der Gesamtfläche der Stadt); relativ hoher Anteil Waldfläche (15 % der Gesamtfläche) → Thümmnitzwald, Klosterholz, Müncherholz, Stadtwald
- die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt ca. 12 % der Gesamtfläche der Stadt ein
- die Erschließungsstruktur bestimmt sich durch die städtebauliche Entwicklung; Ausrichtung der zentralen Versorgungsachsen an den historischen Wegeverbindungen
- Konzentration von Gewerbebeständen an den west- und südöstlichen sowie den nördlichen Stadträndern der Kernstadt (Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“, Gewerbegebiet „Alte Garnison“, Gewerbegebiet „GGI Gewerbepark Grimma Süd“ und das Gewerbegebiet „Grimma Nord“), zudem ein Gewerbegebiet in Mutzschen, Dürreweitzschen und Pöhsig.
- ausgehend von der historischen Altstadt schließen sich gewachsene Mischnutzungen an, die sich entlang der Hauptverkehrsachsen konzentrieren (d.

h. dominierende Wohnnutzung gemischt mit nicht störendem kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungs-, Handels- und Verwaltungseinrichtungen)

- planmäßig angelegte Wohnsiedlungen an den westlichen und südöstlichen Stadträndern (DDR-Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er Jahre)
- städtische Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen angrenzend an die Grimmaer Vorstadt an den nord-westlichen und nördlichen Rändern der Stadt (größtenteils Eigenheimbebauung der Zeit vor 1945 und DDR-Zeit, partiell mit Neubauten der Nachwendezeit)
- eigenständige Dorflagen, Trennung durch Landwirtschaftsflächen

### **Städtebauliche Struktur der Stadt- und Ortsteile:**

Die Beschreibung der städtebaulichen Struktur der Stadt- und Ortsteile (eigenständige Dorflagen) erfolgt anhand der Einordnung in gebietsprägende Wohnungsbauformen. Für die Einordnung wurde die Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte des Freistaates Sachsen zugrunde gelegt. Die nach Arbeitshilfe empfohlene Unterteilung der Siedlungsstrukturen wurde um die Kategorie Dörfliche Bebauungsstrukturen erweitert. Eine planerische Übersicht ist dem Plan 3 zu entnehmen.

### **Stadtkerne**

#### **Grimma (historisches/funktionales Zentrum)**

Das Gebiet des Stadtkerns umfasst die ca. 40 ha große historische Altstadt Grimmas, die ab dem 13. Jahrhundert in einer Talweitung der Mulde entstanden ist. Geprägt wird dieser mittelalterliche Zentrumsbereich einerseits vom zentralen Marktplatz, auf dem sich auch das Ende des 13. Jahrhunderts erbaute Rathaus befindet, andererseits auch von der gewachsenen und planmäßig angelegten Straßenrandbebauung. Weitere Strukturmerkmale sind die alten Befestigungsanlagen (Stadtmauer), die Frauenkirche und das Gebäude des St. Augustin Gymnasiums. Bestimmt wird der historische Altstadt kern durch eine deutliche Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen). Alle wesentlichen zentralen Funktionen, so z. B. die kleinteilige Dienstleistung, der Handel und die öffentliche Verwaltung, finden sich hier wieder. Fast die gesamte Gebäudesubstanz der Altstadt wurde im Rahmen des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ saniert. Durch die unmittelbare Nähe zur Mulde ergeben sich für die historische Altstadt besondere Erfordernisse, geeignete Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen. Parallel zu den alten muldeseitigen Befestigungsanlagen wurde durch die Landestalsperrenverwaltung eine Hochwasserschutzanlage errichtet. Um die historische Stadtansicht von der Flussseite aus zu erhalten, wurde ein Großteil der Anlage in die bestehende historische Gebäudestruktur integriert. So wurden die Außenmauern von Schloss, Gymnasium, Klosterkirche und Amtshauptmannschaft sowie die Stadtmauer verstärkt und unterirdisch abgedichtet. Zusätzlich wurden rund 80 Tore, Durchgänge und Klappen in die neue Mauer eingebaut.

Weitere Stadtkernstrukturen befinden sich in den vormaligen eigenständigen Ortsteilen Mutzschen und Nerchau. Während der Kernbereich von Grimma eher städtische

Merkmale aufweist, sind die historischen Ortsmitten der Ortsteile Nerchau und Mutzschen vielmehr ländlich geprägt und zeigen die Strukturen von Ackerbürgerstädten.

### **Mutzschen**

Das Zentrum von Mutzschen besitzt typische Merkmale eines historisch gewachsenen europäischen Stadtkerns. Im Mittelpunkt befindet sich der Marktplatz mit Kirche und seiner platzbildprägenden Randbebauung. Entlang der Hauptstraßen im Innenstadtbereich existiert eine geschlossene Bebauungsstruktur, welche sich überwiegend durch Wohnnutzung auszeichnet. Westlich des Marktes wird das Erscheinungsbild maßgeblich durch die Schlossanlage sowie Fragmenten des ehemaligen Rittergutes von Mutzschen dominiert. Von Seiten der Stadt Grimma bestehen Bemühungen mit dem Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren (SOP)“ das Ortszentrum von Mutzschen zu stärken.

### **Nerchau**

Ebenso wie Mutzschen und Grimma weist Nerchau im Kernbereich um den Gänsemarkt städtische Merkmale auf. Im Umfeld des Marktplatzes sowie den Straßen nördlich und westlich befinden sich teilweise geschlossene Straßenrandbebauungen.

### **Weiterer Altbau**

Der weitere Altbau erfasst die Bereiche mit Wohn- bzw. Mischfunktionen, die nicht zum historischen Altstadt kern gehören, sich diesem aber anschließen und vor 1948 errichtet wurden. Für die Stadt trifft dies für große Teile der durch die Stadterweiterungen der Jahrhundertwende entstandenen Vorstadt zu. Geprägt wird die Vorstadt durch ihre Zentralität innerhalb des heutigen Stadtgebietes. Die Baustruktur der Vorstadt wird durch einzelnstehende Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit sowie durch Alt- und vereinzelt durch Neubauten dominiert. Es ergibt sich eine geringe Baudichte. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung ist eine Vielzahl kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Vorstadt ansässig.

In den Ortsteilen Mutzschen und Nerchau befinden sich im Anschluss an die Stadtkerne ebenfalls Strukturen des Weiteren Altbaus. In Nerchau betrifft dies Teile der Nerchauer Hauptstraße, der Park- und Kirchstraße. In Mutzschen schließt sich der weitere Altbau südlich des Stadtkerns an der unteren Hauptstraße an sowie nördlich an der Mutzschener Bahnhofstraße. Es ist vorrangig Wohnbebauung vorzufinden.

### **Geschosswohnungsbau**

Die Wohnbauform Geschosswohnungsbau beschreibt kleine und große Wohnsiedlungen in industrieller Block- oder Montagebauweise zwischen 1950 und 1980.

In Grimma trifft diese Zuordnung für die Neubaugebiete in den Stadtteilen West 1 und 2 sowie Süd 1 bis 3 zu. Innerhalb der genannten Stadtteile ist die Baustruktur nochmals zu unterteilen. West 1 wird besonders durch den Geschosswohnungsbau der 1950er Jahre charakterisiert, während die übrigen Stadtteile vom industrialisierten Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre dominiert werden, welche als

reine eigenständige Wohngebiete/Stadtteile für Arbeiter der in unmittelbarer Nähe gelegenen ehemaligen industriellen Produktionsstätten konzipiert wurden. Diese vom Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteile verfügen noch heute über eigenständige Versorgungs- und Handelszentren, Schulen und Betreuungseinrichtungen.

Mit Hilfe des Einsatzes öffentlicher Mittel im Rahmen der „Städtebaulichen Erneuerung“ erfolgten neben umfassenden Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand, dem Rückbau langfristig nicht mehr benötigter Wohnbausubstanz, auch die Realisierung umfangreicher Gestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld.

### **Eigenheimbebauung**

Dabei handelt es sich in der Regel um Eigenheimbebauungen bis 1990 (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Grimma charakterisiert diese Wohnbauform vorwiegend die Stadtteile Nordwest, Nord, Rappenberg und Hohnstädt. Auch Abschnitte der ländlich geprägten Ortsteile lassen sich hier einordnen. Geprägt werden diese Stadtteile durch eine überwiegende Wohnnutzung. Charakteristisch ist die aufgelockerte Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünflächenbestand.

Prägend für diesen Stadtraumtyp sind die hohen Selbstnutzerquoten.

Auch Bereiche der ländlich geprägten Ortsteile lassen sich hier einordnen z. B. in den Ortsteilen Großbardau, Kleinbardau, Nimbschen, Bahren, Döben, Neunitz, Grechwitz, Kaditzsch, Kössern, Bröhsen, Zeunitz, Haubitz, Leipnitz, Böhlen, Seidewitz, Golzern, Gornewitz, Zschoppach, Roda.

### **Wohnbebauung nach 1990**

Die Wohnbebauung nach 1990 umfasst die Siedlungsbereiche, in denen eine Neubebauung mit Wohnfunktion in den Nachwendejahren erfolgte. Grundlage für diese Entwicklung bildeten in der Regel nach 1990 aufgestellte und zur Rechtskraft gebrachte Bebauungspläne. Die bauliche Erschließung erfolgte meist in städtischen Randlagen und teilweise ebenso in den dörflich geprägten Stadt- und Ortsteilen. Auffällig sind in Grimma die großen Neubaugebiete „Broner Ring“, „Beiersdorfer Straße“ sowie „Am Wespengrund“ in Süd 3.

Neben den Gebieten in der Kernstadt Grimma wurden noch Flächen in den Ortslagen Beiersdorf, Bernbruch, Großbardau, Neunitz, Großbothen, Grechwitz, Haubitz, Dürrweitzschen, Wetteritz entwickelt.

### **Dörfliche Bebauungsstrukturen**

Die dörflichen Ortsteile umfassen die historisch gewachsenen Ortschaften innerhalb der Stadt Grimma. Durch die Eingemeindungen der Ortsteile Nerchau, Mutzschen und Thümmelitzwalde wurden ländlich geprägte Bereiche mit vorwiegend dörflichen Siedlungsstrukturen in das Siedlungsgefüge der Stadt integriert. Die ländlichen Siedlungen und Dörfer machen flächenmäßig den überwiegenden Teil der Siedlungen der Stadt Grimma aus. Zudem weisen die Altsiedelgebiete im Westen der Stadt Grimma eine hohe Dichte an Kleinst- und Kleinsiedlungen auf (z.B. Bauern-, Rund- und Gutweiler, locker strukturierte Platzdörfer).



Die Bebauung der Dörfer ist geprägt durch typische dörfliche Strukturen mit entsprechender Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung ergänzt durch einzelne Neubebauungen. Die vorhandenen Gehöftanlagen in den Ortslagen dienen heute hauptsächlich dem Wohnen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist größtenteils nicht mehr vorhanden bzw. als untergeordnet einzustufen.

### Weitere bebaute Siedlungsfläche

Die weitere bebaute Siedlungsfläche umfasst alle besiedelten Bereiche der Stadt, in denen Wohnen eine stark untergeordnete Rolle spielt. Dies betrifft insbesondere die Gewerbe- und Industriebereiche sowie die Gewerbe- und Industriebrachen der Stadt. Reine Gewerbegebiete sind am westlichen, nördlichen und südlichen Stadtrand konzentriert. Besonders im Gewerbegebiet „Grimma Süd“ verdichtet sich das wirtschaftliche Leben des produzierenden Gewerbes der Stadt. Die Ausweisungen der Gewerbegebiete erfolgte in der Regel in den 1990er Jahren als Konsequenz auf sich ändernde Standortanforderungen von Industrie und Gewerbe. Durch die sich darstellende gewerbliche Vielzahl erfolgt eine lokale und regionale Versorgung der Bevölkerung vom Standort Grimma aus.

Begünstigt wird der Standort Grimma durch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig sowie der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn 14 (BAB).

Des Weiteren sind größere Handels- und Freizeitflächen dieser Kategorie zugeordnet.

## 4.2 Bisherige Schwerpunkte städtischer Investitionen und Planungen

Die Schwerpunkte der Inanspruchnahme städtebaulicher Förderprogramme lagen bisher im Altstadtgebiet, im Bereich der städtischen Großwohnsiedlungen Süd und West sowie im sich an die Altstadt anschließenden Gürtel der Vorstadt und in der Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes. In Folge der verheerenden Schäden des Hochwassers 2002 und 2013 wurden der Stadt zur Schadensbeseitigung Zuschüsse für die Wiederherstellung der geschädigten Infrastruktur gewährt.

Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums, Stadtgebiet Grimma Stadtkern:

- Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, Sanierungsgebiet „Stadtkern“ (SEP)
- Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“ (SDP)

<b>Zielstellung:</b>	Wiederherstellung, Sanierung, Erhaltung und funktionale Aufwertung des historischen Altstadtensembles nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
<b>Kernmaßnahmen:</b>	umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsräumen sowie Ausbau einer attraktiven Wohn- und Geschäftszone; erhaltende Erneuerung und Wiederbelebung von historischer Bausubstanz sowie Schließen fehlender Raumkanten altstadtgerechte Umgestaltung der Erschließungsanlagen, einschließlich Parkraumbewirtschaftung und Freiflächengestaltung Entwicklung eines räumlich-funktionalen Stadtkernbereiches

<b>Umsetzungsstand:</b>	die Erhaltungsziele sind bis auf problematische Einzelgebäude weitestgehend erreicht; Handlungsbedarf besteht hinsichtlich einer erhaltenden und energetischen Sanierung privater Bausubstanz und Stärkung der funktionalen Wertigkeit der Altstadt, insbesondere der lokalen Ökonomie mit weiterem Abbau der Wohnungs- und Gewerbeleerstände
<b>Perspektive:</b>	Evaluierung des Neuordnungskonzeptes
<b>Planungsgrundlage:</b>	Erhaltungssatzung, Rahmenplanung, Neuordnungskonzept

In der Stadt Grimma wurden die folgenden Sanierungsgebiete in das Programm aufgenommen:

Sanierungsgebiet	Laufzeit	Fläche
<b>Stadtkern</b>	1991 -	49,9 ha
<b>Kasernengelände Grimma Teil 1</b>	1994 -	43,6 ha
<b>Östl. Altstadt Grimma mit Muldeufer</b>	2014 -	5,8 ha

Seit dem Jahr 1991 erfolgte in der Stadt Grimma mit dem abgegrenzten Erhaltungsgebiet der Altstadt durch das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ die Sanierung der Innenstadt. Die Wiederherstellung bzw. Erhaltung der historischen Straßen- und Platzräume war und ist eine Zielstellung für das Gebiet und die Stadt. So konnten bisher über 400 Einzelmaßnahmen mit einem Förderrahmen von mehr als 30 Millionen Euro in ihrem Erscheinungsbild wiederhergestellt und die Altstadt wieder bewohn- und vor allem erlebbar gemacht werden. Der überwiegende Bestand der historischen Gebäude konnte erhalten und aufwendig saniert werden. Gleichzeitig wurde das historische Erscheinungsbild durch umfangreiche Straßen- und Platzgestaltungsmaßnahmen wiederhergestellt.

In Folge des Jahrhunderthochwassers 2002 wurde die Altstadt stark in Mitleidenschaft gezogen. Bei dem darauffolgenden Wiederaufbau konnte die Altstadt größtenteils wiederhergestellt werden. Durch das Hochwasser 2013 wurde diese teilweise erneut zerstört. Mit dem erneuten Wiederaufbau bzw. eine Schadensbeseitigung wurde begonnen.

Bei der im Jahr 2010 durchgeführten Programmevaluierung wurden die Ergebnisse einer 20jährigen kontinuierlichen Erhaltungs- und Sanierungstätigkeit mit der Unterstützung der Mittel des Bundes, des Freistaates und der Stadt dokumentiert. Sichtbar wurden dabei aber auch die Zielstellungen, welche im Betrachtungszeitraum nicht erreicht werden konnten. Daraus entwickelte sich die Abgrenzung für das Fördergebiet „Östliche Altstadt Grimma mit Muldeufer“. Innerhalb dieses Fördergebietes sollen muldenahe Strukturen gestärkt werden.

Vor dem Hintergrund der erkennbaren Missstände und Mängel in diesem Gebiet sind für die Beantragung der Programmaufnahme Maßnahmen zu den Außenanlagen der Baumaßnahme „Altes Seminar“, die Wiederherstellung der Gebäudehülle der „Roggenmühle“, die Sanierung der Haustechnik der „Klosterkirche“, die Gestaltung der „Mühlstraße“, des „Muldeufers“ und der „Mühleninsel“ sowie die Unterstützung privater Baumaßnahmen vorgesehen.

### **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)**

Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder 2008 mit dem Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" einen Förderschwerpunkt gesetzt, um die zentralen Versorgungsbereiche durch eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen zu unterstützen. Als zentrale Versorgungsbereiche werden insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen - aber auch von kleinen Gemeinden - bezeichnet. Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.

Nach intensiver Diskussion wurde der Beschluss gefasst, für den Kernbereich von Mutzschen eine neue Gebietskulisse im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) zu beantragen. Damit erfolgt eine Konzentration auf das besonders entwicklungsrelevante Ortszentrum, in denen neben weiteren baulichen Maßnahmen vor allem Vorhaben im nichtinvestiven Bereich zu einer nachhaltigen Verbesserung der Funktionalität beitragen können.

Der Gebietsumgriff wurde so gewählt, dass alle für die Innenstadtbelebung bedeutsamen Funktionen und Nutzungen sowie die gravierenden Problembereiche erfasst sind. Die Kooperationen zwischen Vereinen, Gewerbetreibenden und engagierten Bürgern bei der Durchführung von diversen Aktivitäten im Stadtzentrum waren bis Ende 2011 sehr ausgeprägt. Mit der Eingemeindung 2012 nach Grimma hat diese intensive Zusammenarbeit jedoch stark nachgelassen.

Mit der Eingemeindung nach Grimma besteht nun für Mutzschen nach Jahren der Haushaltskonsolidierung wieder der Handlungsspielraum die Sanierung konsequent fortzusetzen. Vor diesem Hintergrund wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, für eine deutlich verkleinerte Gebietskulisse von rund 11 ha im Kernbereich von Mutzschen eine neue Gebietskulisse im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) zu beantragen. Damit erfolgt eine Konzentration auf besonders entwicklungsrelevante Bereiche des Ortszentrums, in denen neben weiteren baulichen Maßnahmen vor allem Vorhaben im nichtinvestiven Bereich zu einer nachhaltigen Verbesserung der Funktionalität beitragen können. Derzeit (Stand 2017) ruht die Maßnahme.<sup>5</sup>

### **Rückbau und Aufwertung**

- Bund-Länder- und Landesprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“, Programmgebiet „StWENG Grimma West“ und „StWENG Grimma Süd“
- Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost (SUO) – „Stadtumbaugebiet Grimma“

---

<sup>5</sup> Bundesprogramm Aktive Stadt und Ortsteilzentren für das Programmjahr 2017, Übersicht unter [https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Foerderung/Foerderung2017.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Foerderung/Foerderung2017.pdf?__blob=publicationFile&v=3) [Zugriff am 26.11.2018]

<b>Zielstellung:</b>	Rückbau nicht erhaltenswerten Wohnraumes in den Stadtteilen Vorstadt, Süd und West, Anpassung des Wohnumfeldes- und Wohnungsbestandes an die sich ändernden Bedingungen des demografischen Wandels
<b>Kernmaßnahmen:</b>	Wohngebäuderückbau (teilweise mit differenzierter Neubebauung) und Aufwertung des verbleibenden Wohnumfeldes durch Grünflächengestaltung und Anlagen zur Freizeitgestaltung, Erhaltung der Wohnstandorte durch Anpassung von Wohnformen und Wohnungsanzahl an den zukünftigen Bedarf
<b>Umsetzungsstand:</b>	Reduzierung des Wohnraumes um 484 WE (bis Ende 2011), Sanierung der Schwimmhalle in Grimma West ist als wesentlicher Baustein der Wohnumfeldverbesserung durchgeführt, weitere Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung (z. B. Platz der Einheit)
<b>Perspektive:</b>	Weiterführung von Maßnahmen die der Umsetzung der städtischen Zielsetzung der Aufwertung und Stabilisierung der Wohnstandorte Süd und West dienen;  Kopplung der zukünftigen Entwicklungsstrategien an die thematischen Schwerpunkte der energetischen- und klimagerechten Quartiersentwicklung auf Grundlage eines Stadtteilentwicklungskonzeptes
<b>Planungsgrundlage:</b>	Stadtteilplanung West, Stand Mai 2006 und Stadtteilplanung Süd, Stand November 2004

Bei der strategischen Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Aufwertung und Stabilisierung der Wohngebiete West, Süd und Vorstadt wurden und werden die Programme StWENG und Stadtumbau Ost genutzt. Während man mit der Programmausrichtung StWENG lediglich die Großwohngebiete Süd und West erfasste, erfolgte mit der Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau Ost im Jahr 2002 eine Gebiets- und Schwerpunkterweiterung auf die an die Altstadt angrenzende Vorstadt. Somit war neben der Förderung der beiden lokalen Wohnungsunternehmen auch eine weitere Unterstützung privater Grundstückseigentümer möglich. Im Rahmen der Programmdurchführung konnte eine qualitative und quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernden Bedingungen des demografischen Wandels nachhaltig unterstützt werden. Ziel war besonders die Beseitigung von städtischen Funktionsverlusten.

### 4.3 Bebauungsplangebiete

**Baugebiete:** Der Wohnstandort Grimma profitiert von der guten verkehrlichen Infrastruktur, der breitgefächerten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, umfangreichen Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie der landschaftlich reizvollen Lage und der Fülle an Wander- und Radwegen.

Nach 1990 erfolgen aufgrund hoher Nachfrage und Nachholbedarf im Bereich eigentumsorientierten Wohnformen schwerpunktmäßig Neubaugebiete in Stadtrandlagen (z. B. Grimma Süd – Am Wespengrund, West – Beiersdorfer Straße) und in ländlich geprägten Ortsteilen (z.B. Großbardau, Neunitz, Grechwitz usw.).

Die erschlossenen und ausgewiesenen Wohnbaugebiete sind fast vollständig ausgelastet. So standen im Juni 2016 in der Kernstadt Grimma noch keine freien Bauplätze und in den übrigen Ortsteilen noch 3 (Dürrweitzschen) zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Grimma hält weiterhin sowohl durch die eigene Bevölkerung sowie durch potentielle Zuzügler an. Die betrifft neben der Kernstadt vor allem auch die ländlichen Ortsteile. Nachdem sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren auf geringem Niveau stabilisiert hat, zeigt sich in den Jahren seit 2016 eine verstärkte Bautätigkeit. Der gestiegene Bedarf kann aktuell nicht durch vorhandene Baugebiete gedeckt werden.

Um den mittel- und langfristigen Bedarf an Bauplätzen bedienen zu können, bedarf es im Vorfeld der entsprechenden Positionierung und Weichenstellung seitens der Stadt Grimma. An die Herauskristallisierung und Prüfung geeigneter Bauflächen schließt sich die Vorbereitung und Erarbeitung verbindlicher Bauleitpläne an. Gegenwärtig ist die Stadt Grimma bestrebt in der Kernstadt Bauland im Bereich des Rappenbergs zu entwickeln. Aber auch in den lokalen Versorgungszentren (z.B. Nerchau) und den dörflichen Ortsteilen sollte im Rahmen der Eigenentwicklung Bauland bereitgestellt werden können.

Eine Übersicht der Bebauungspläne ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Tabelle 1: Übersicht Bebauungspläne Wohnen ab 2010

B-Plan	Name	Gemark.	Gebietsart nach BauNVO	Aufstellungsbeschlüsse	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Gesamtfläche [m²]	Auslastung [%]	Geplante WE	Realisierte WE	Differenz (WE)	Auslastung [%]	Erschließung
15*	Kaditzsch, Gartenweg	Grimma	WA				1,5 ha		21	-			
48	B-Pl. Wochenendsiedlung Turmweg-Kaditzsch	Kadditzsch				28.07.2013							
55*	Einfamilienhaus Bernbruch	Grimma	WA	V+E Plan Entwurf			1.852,50		1				
59*	Wohnbebauung zum Dorfanger Grechwitz	Grimma	WA	29.04.2010			0,5 ha		5				
762	B-Plan Beiersdorf - Grimmaer Straße	Beiersdorf		V+E Plan									
63	Wohnbebauung Leisniger Straße 1	Grimma	WA	29.06.2017									
766	V-BPl. Wohnbebauung Elfackerweg, Flst. 453/25	Grimma	WA		08.05.2014	24.05.2014							
767	B-Pl. Alte Zieglei Grechwitz	Grechwitz	WA		28.05.2015								
68	B-Pl. Nr.68 Brühl-West	Großbardau	MI		20.06.2014	26.07.2014							
69	B-Pl. Grundmühle Hohnstädt	Grimma	WA		08.05.2014	24.05.2014							
73	B-Pl. Nr. 73 Nordöstliches Bahnhofsgelände Großbothen	Großbothen	WA		21.01.2016	09.04.2016							
78	B-Pl. Waldwinkel	Kleinbardau	WA	21.09.2013	27.08.2015	19.09.2015							
89	Grimma - Wohngebiet am Waltherturm	Grimma	WA	17.03.2016	02.03.2017								
92	Wohnbebauung Neichener Straße in Nerchau	Nerchau	WA	25.08.2016									
93	Bahren Loreley												
94	Wohnbebauung Seelingstädter Straße												
99	Wohngebiete Rathenaustraße	Nerchau		21.06.2018			18.805 qm					21	

## **Gewerbeentwicklung**

Ab Anfang der 1990er Jahre waren aufgrund der sich wandelnden wirtschaftlichen Ausrichtung dringend Standortvoraussetzungen für gewerbliche Entwicklungen zu schaffen. Schwerpunkte der Gewerbeflächenentwicklung in Grimma waren und sind die Gebiete westlich und südlich des Stadtzentrums entlang der Eisenbahntrasse, an den Staatsstraßen S 11 und S 38 in unmittelbarer Nähe zu den großen städtischen Wohngebieten sowie im Norden der Stadt an der Autobahnanschlussstelle 23 der BAB 14. Derzeit werden fünf Gewerbegebiete am Standort Grimma mit freier Flächenkapazität von ca. 18 ha vorgehalten, was einer durchschnittlichen Auslastung der Gewerbeflächen in Grimma von 66 % entspricht. Eine Besonderheit stellt der „Gewerbepark GGI“ der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) dar. Dieser wird vollständig von der TLG verwaltet und befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB Chemieanlagenbaukombinat Leipzig - Grimma. Zwei weitere Standorte befinden sich in den ländlichen Ortschaften Dürrweitzschen und Mutzschen.

Aufgrund verstärkter Nachfrage und des Bedarfs an vorrangig auch industriell nutzbaren Flächen mit großen Flächenzuschnitten arbeitet die Stadt derzeit an der Ausweisung eines neuen Standortes an der Autobahnanschlussstelle der BAB 14. In diesem Sinne hat Grimma aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Eine Übersicht der Bebauungspläne ist in der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Tabelle 2: Übersicht Bebauungspläne Gewerbe und sonstige Nutzungen

B-Plan	Name	Gemark.	Gebietsart nach BauNVO	Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Gesamtfläche [m²]	Nettobaufläche	In Anspruch genommen	Differenz	Erschließung
	1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neue Muldenbrücke"	Grimma			03.04.2017	14.10.2017	2,1ha				Voll erschlossen
	1. Teiländerung B-Pl. Neue Muldenbrücke	Grimma									
56	V-BPl.56 Photovoltaikanl. Alte Schulstr.30, Großb.	Großbardau	SO Photovoltaik		08.06.2010	26.06.2010					
57	V-BPl. Solarpark am Weinberg - Großbardau	Großbardau	SO Photovoltaik		29.04.2010	12.07.2014					
?60	B-Pl.60 Windenergiepark Schkortitz	Schkortitz	SO Photovoltaik	V+E Plan 01.03.2011							
?61	V BPL Erweiterung Gewerbebetrieb Lange mit Einbau einer Betriebswohnung	Großbardau	GI	V+E Plan	23.06.2017		6.372 m2				
?62	B-Plan Beiersdorf - Grimmaer Straße	Beiersdorf		V+E Plan	28.07.2012						
64	Biogasanlage Beiersdorf	Beiersdorf		V+E Plan	28.10.2012						
70	Solarpark Wasserwerksweg	Großbardau	SO Photovoltaik		20.09.2013						
71	V-BPl. Nr. 71 Eskildsen GmbH Gänsezucht Wermisdorf, 2. Än	Mutzschen			26.04.2016	04.06.2016					
?72	Kanal Türpe	Döben		Aufstellungsbeschluss 2012							
75	B-Pl. Nr.75 Seniorenwohnanlage Nerchau	Nerchau	SO Seniorenwohneinheim		24.07.2014	23.08.2014					
76	<i>Oberschule Böhlen</i>	<i>Böhlen</i>		23.05.2013							
79	Erweiterung Fa. Elektro Beckhoff	Grimma		21.11.2013							
80	Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz	Grimma	GE	20.03.2014	Bearbeitung eingestellt						
81	Sportzentrum Husarenkaserne	Grimma	GE	20.03.2014	25.02.2016						



82	V-BPL Lagerhaltung und Photovoltaik Hohnstädt	Hohnstädt	GE		21.10.2015	07.11.2015						
83	Eskildsen GmbH Gänsezucht Wernsdorf - II. Teilbereich	Mutzschen	GE	22.05.2014	26.04.2016	04.06.2016						
84	Erweiterung Gewerbegebiet Obstland Dürreweitzschen	Dürreweitzschen	GE	24.04.2014								
85	V-BPL Erlebnishotel Zur Schiffsmühle	Höfgen		20.03.2014	25.08.2016							
86	Bahnhofstraße West	Grimma	GE	22.05.2014	27.04.2017							
87	Industrie und Gewerbegebiet Nord II - Am Hengstberg	Hohnstädt	GE	22.05.2014	02.03.2017							
88	Oberwerder I	Grimma	MI	26.02.2015	Bearbeitung eingestellt			1,12 ha				
90	Erweiterung Gewerbegebiet Mutzschen	Mutzschen	GE	24.09.2015								
91	Industrie- und Gewerbegebiet Nord III – A14, 1. Abschnitt*	Hohnstädt	GE	19.05.2016								
96	Großflächiger Einzelhandel Lange/Weberstraße (Aldi)	Grimma	GE	24.05.2018				6.800 m <sup>2</sup>				
97	Pferdehaltung Reitanlage Kleinbardau	Großbardau	GE	24.05.2018				36.176 m <sup>2</sup>				
98	Schloss Mutzschen	Mutzschen		21.06.2018				6,2 ha				
99	Wohngebiete Rathenaustraße	Nerchau		21.06.2018				18.805 qm			21	

Quelle: Zuarbeit Stadt Grimma, eigene Darstellung; 2018

#### 4.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG sind „... von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.“ Die Stadt hat mit ihrem mittelalterlichen Stadtkern den denkmalpflegerischen Schwerpunkt in der Altstadt, dessen Lage sich bis heute über die ehemalige Stadtmauer identifizieren lässt. Die städtebaulichen Strukturen der Innenstadt zeugen von der vielfältigen Siedlungsgeschichte der Stadt Grimma.

Die gesamte Altstadt sowie einige angrenzende Bereiche sind per Satzung als Erhaltungsgebiet festgesetzt. Ziel der städtischen Entwicklung ist es nach wie vor, das großartige Ensemble an stadthistorischen Gebäuden zu erhalten und zu sanieren bzw. wiederherzustellen. Einen wichtigen Baustein dieser Zielstellung stellt neben der Wiederherstellung der Gebäudekomplexe „Schloss“ und „Altes Seminar“, die Sanierung und Wiedernutzung des Kulturdenkmals der „Roggenmühle“ dar. Den planungsrechtlichen Rahmen bildet ein einfacher Bebauungsplan, der neben den Festsetzungen zur baulichen Höhe der Anlagen vor allem die Bebauungsdichte an den historisch wertvollen Straßen- und Platzfluchten festsetzt. Mit der Sanierung sowie der denkmalschutzrechtlichen Gestaltung ist eine weitere Aufwertung der Altstadt als Wohn- und Handelsstandort vorgesehen. Konsequenterweise strebt die Stadt insoweit auch eine partielle Entkernung der geschlossenen Baustruktur sowie an anderen Stellen eine Schließung vorhandener Baulücken (z. B. ehem. „Postgut“) in der städtischen Planung an. Ziel ist die Bewahrung der kleinteiligen Parzellenstruktur und die darauf gegründete Bebauungs- und Handelsstruktur der Stadt. Alle vollzogenen und zukünftig geplanten Maßnahmen dienen der Zielstellung, die Altstadt als Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt und der Region zu stärken und weiter auszubauen. Im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes konnten bereits umfangreiche Maßnahmen unterstützt und umgesetzt werden. Künftige Maßnahmen sollten, besonders neben dem Erhaltungscharakter, auch auf die Belange einer denkmalgerechten energetischen Sanierung ausgerichtet sein. Zur Stärkung der Altstadt als Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum sind die Belange des ruhenden Verkehrs sowie der Wohnumfeldgestaltung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu betrachten. Im Zusammenhang mit den erwähnten Hochwasserschutzmaßnahmen (Mauer entlang der Mulde) werden vorgenannte Gesichtspunkte an dieser Anlage Berücksichtigung finden.

Zusätzlich zur historischen Altstadt kann Grimma auf weitere wertvolle und zu erhaltende siedlungshistorische Zeitzeugen im Stadtgebiet verweisen. Beispielhaft sind neben dem alten Hohnstädter auch das Böhlener Rittergut und das Bahnhofshauptgebäude zu nennen. Ebenfalls gelten als historisch besonders wertvoll die Klosteranlage Nimbschen sowie die Ortsteile Höfgen und Döben. Neben Einzeldenkmälern sind in Grimma mehrere flächige Einzeldenkmale zu finden. Beispielhaft sei der stadtbildprägende und östlich der Mulde gelegene Stadtwald genannt.

## 5 Fachteil Brachen

**(Stand: 2015)**

Brachflächen kommt als Flächenpotential in räumlichen Planungen eine hohe Bedeutung zu. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Grimma will mit diesem Fachteil eine Grundlage liefern für eine ganzheitliche Strategie für den Umgang mit Brachflächen. Der Fachteil Brachen verfolgt als grundlegendes Ziel, die Revitalisierung von Brachflächen voranzubringen, wobei alle Brachflächentypen und alle Nachnutzungen baulicher Art oder als Freiraum berücksichtigt werden.

Der Fachteil Brachen ist zugleich Zuwendungsvoraussetzung für die Strukturfondsperiode 2014- 2020. Nach den Zuwendungsvoraussetzungen ab 2015 zur Brachenrevitalisierung muss die Brache, deren Entwicklung zu Förderung beantragt wird, in einem Fachteil Brachen zum integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzept enthalten sein. Der Antrag zur Förderung muss sich auf den Fachteil Brachen beziehen und mit den Inhalten im Einklang stehen (folglich Schreiben des SMI vom 03.09.2014).

Im Fachteil Brachen werden gegenwärtig ungenutzte Flächen betrachtet, die ehemals gewerblich oder militärisch genutzt waren, sowie auf ehemalige Landwirtschaftskomplexe wie Stallanlagen oder technische Stützpunkte. Außerdem werden städtebaulich bedeutsame Einzelobjekte aufgeführt.

Nicht betrachtet werden:

- Freie Grundstücke in Gebieten, die aufgrund von Bebauungsplänen zur gewerblichen Nutzung oder zum Wohnen vorgesehen sind
- Freie Grundstücke in sonstigen Baugebieten der Stadt und in den dörflichen Ortslagen
- Leerstehende Höfe in den dörflichen Ortslagen
- Ungenutzte Parzellen in Kleingartenanlagen oder Wochenendhaussiedlungen
- Leerstehende Grundstücke im Außenbereich

Diese Objekte werden auf dem hier sehr dynamischen Immobilienmarkt gehandelt, in den sich die Stadt (-verwaltung) nur dann einzumischen gedenkt, wenn das zur Realisierung von strategischen Entwicklungszielen geboten ist.

Die im Fachteil Brachen aufgenommenen Flächen weisen insgesamt eine Fläche von 0,49 km<sup>2</sup> auf, dies sind 0,2 % der Gesamtfläche der Stadt Grimma. Insgesamt weisen die meisten Brachflächen aber eine kleine Größe auf und sind überwiegend Baulücken in unterschiedlichen Sukzessionsstadien oder temporär genutzte Grünflächen.

Die räumliche Verteilung der brachliegenden Flächen schwankt zwischen den Ortsteilen sehr stark und folgt vor allem dem Vorkommen von Altindustrie, aufgegebenem Gewerbe, ehemaligen Landwirtschaftskomplexen, weiterhin brachliegende Konversionsflächen von Militär.

Der aufgenommene Brachflächenbestand ist vorwiegend im privaten Eigentum auf einer Fläche von 22,27 ha (rd. 43%). Darüber hinaus befinden sich 17,45 ha (36%) in Eigentum der Stadt Grimma.

Mit den aufgeführten 32 Brachen sind zugleich der Rahmen abgesteckt, der für die Stadtverwaltung in den nächsten 15 Jahren überschaubar verfolgt werden kann. So gibt es z.B. für die Brache Nr.2 aktuell bereits ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel, diesen Bereich als Sportzentrum mit zwei Fußballplätzen zu entwickeln. Das Objekt Nr.18 hat die Stadt Grimma soeben vom bisherigen Eigentümer erworben und den Abbruch der ehemaligen Papierfabrik bewilligt bekommen. Sobald dafür Fördermittel bewilligt sind wird mit dem Abbruch begonnen werden. Für das Objekt 20 schließlich, das Schloss Mutzschen, entwickelt derzeit eine Interessentin ein Nutzungskonzept. Die Stadt Grimma hat mit dieser Interessentin einen Letter of Intent bis März 2016 abgeschlossen.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Brachflächen der Stadt Grimma mit der textlichen Beschreibung der Lage, Größe, Zustand, bisherige Nutzung, ggfs. Altlasten, Potential und Finanzbedarf dar.

In der Karte Übersicht Brachen (Plan-Nr. 2) werden alle erfassten Brachen der Stadt Grimma räumlich verortet und mit der zugewiesenen laufenden Nummer beschriftet.

<b>Nr.: 1</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Brauerei	
<b>Ortschaft:</b>	Nerchau	
<b>Ortsteil:</b>	Cannewitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Alte Dorfstraße 6	
<b>Gemarkung:</b>	Cannewitz	
<b>Flurstück:</b>	209/1	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,50 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	industriell	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8323 2048	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen	
<b>Kostenschätzung</b> :	303000 €	
<b>Bemerkung:</b> Erschließung und Bebauung 1898, Nutzungsaufgabe 1999		

<b>Nr.: 2</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Stallanlage	
<b>Ortschaft:</b>	Döben	
<b>Ortsteil:</b>	Dorna	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Nerchauer Landstraße	
<b>Gemarkung:</b>	Dorna	
<b>Flurstück:</b>	54/4	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	1,67 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	(ja)	
<b>Salka-Nr.:</b>	(8312 2011 = Archiv-SALKA)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		
kein Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung		

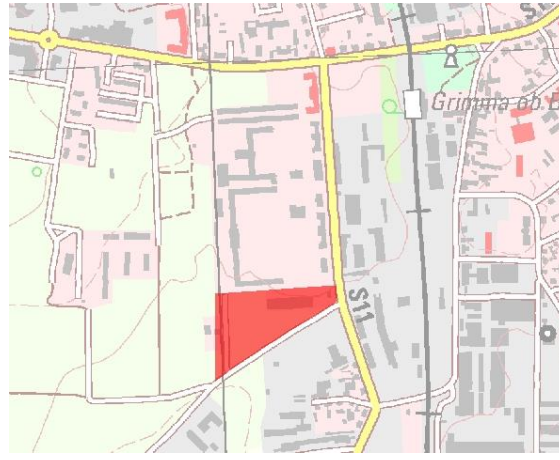
<b>Nr.: 3</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Kulturhaus	
<b>Ortschaft:</b>	Nerchau	
<b>Ortsteil:</b>	Golzern	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Bergstraße 50	
<b>Gemarkung:</b>	Golzern	
<b>Flurstück:</b>	31	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,17 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Gemeinbedarf	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Umnutzung Gebäude oder Abriss	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Umnutzung des Gebäudes oder Abbruch und Entsiegelung der Fläche	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

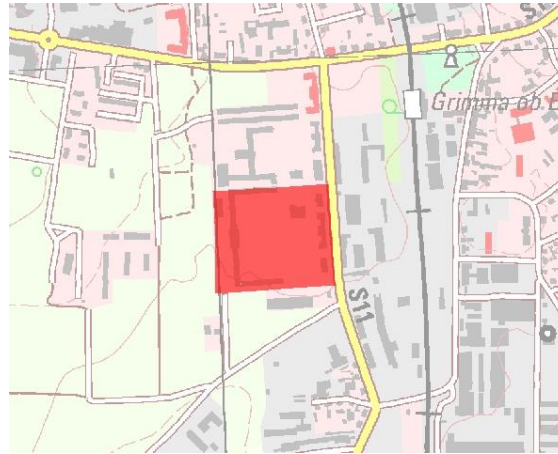
<b>Nr.: 4</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Konsum	
<b>Ortschaft:</b>	Nerchau	
<b>Ortsteil:</b>	Golzern	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Bergstraße 28a	
<b>Gemarkung:</b>	Golzern	
<b>Flurstück:</b>	8/2	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,03 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Umnutzung Gebäude oder Abriss	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Umnutzung des Gebäudes oder Abbruch und Entsiegelung der Fläche	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

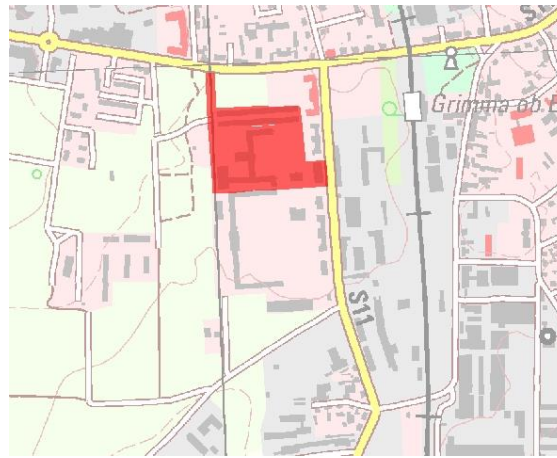


<b>Nr.: 5</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Papierfabrik	
<b>Ortschaft:</b>	Nerchau	
<b>Ortsteil:</b>	Golzern	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Zur Papierfabrik 2	
<b>Gemarkung:</b>	Golzern	
<b>Flurstück:</b>	57/1, 58/4, 58/9, 278, 290/5	
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Grimma	
<b>Fläche:</b>	9,50 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	industriell	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft, Überschwemmungsgebiet	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8323 2019	
	8323 1052	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen, Initialpflanzungen	
<b>Kostenschätzung</b> :	1,93 Mio. €	
<b>Bemerkung:</b>		
Erschließung und Bebauung 1862, Nutzungsaufgabe 2013		

<b>Nr.: 6</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Gasthof	
<b>Ortschaft:</b>	Döben	
<b>Ortsteil:</b>	Grechwitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Mutzschener Straße 11	
<b>Gemarkung:</b>	Grechwitz	
<b>Flurstück:</b>	512/86	
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Grimma	
<b>Fläche:</b>	0,19 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b> <b>Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

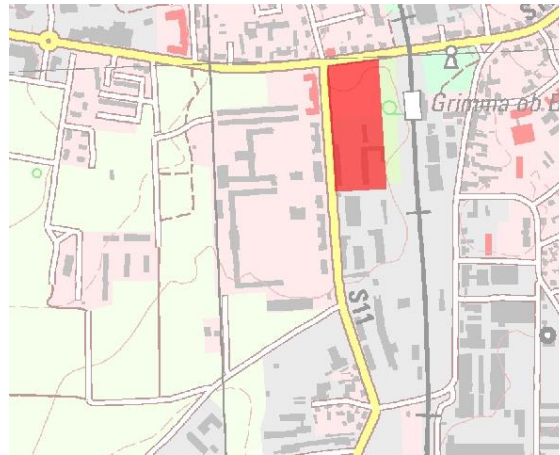
<b>Nr.: 7</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Husarenkaserne	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Wasserwerksweg	
<b>Gemarkung:</b>	Grimma	
<b>Flurstück:</b>	1288/1	
<b>Eigentümer:</b>	Freistaat Sachsen	
<b>Fläche:</b>	2,54 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8312 4001 (Kaserne am Bahnhof, Tanklager)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorhandenen Gebäude	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 8</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Husarenkaserne	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Lausicker Straße	
<b>Gemarkung:</b>	Grimma	
<b>Flurstück:</b>	1287/1, 1287/2	
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Grimma	
<b>Fläche:</b>	4,12 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	bis 1993 militärisch	
<b>Zwischennutzung</b>	ab 1993 z.T. gewerblich	
<b>:</b>		
<b>Nachnutzung:</b>	Sport / Freizeit	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten-</b>	ja	
<b>verdachtsfläche:</b>		
<b>Salka-Nr.:</b>	8312 2100 (GQS GmbH) 8312 4001 (Kaserne am Bahnhof) 8312 2105 (ERMAFA GmbH) = Archiv-SALKA	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b>	Abbruch der vorh. Gebäude,	
<b>Maßnahmen:</b>	Entsiegelung der Flächen, Bau eines Sportzentrums	
<b>Kostenschätzung</b>	1,12 Mio. €	
<b>:</b>		
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 9</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Husarenkaserne	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Lausicker Straße	
<b>Gemarkung:</b>	Grimma	
<b>Flurstück:</b>	1286/5, 1286/6, 1287/3	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	1,32 ha	

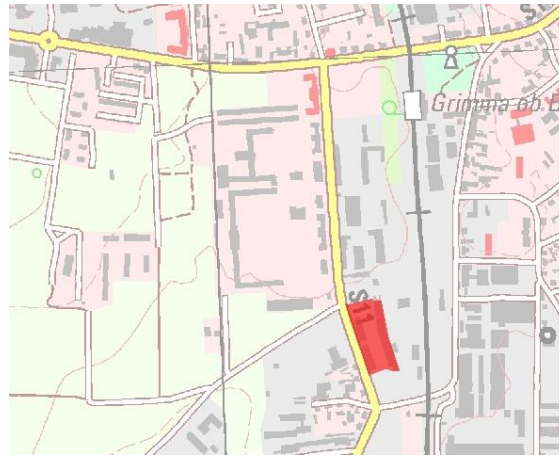
Flächennutzung	
<b>Vornutzung:</b>	bis 1993 militärisch
<b>Zwischennutzung:</b>	keine
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche für GE-Gebiet
raumbezogene Dokumentation	
<b>Denkmal:</b>	ja
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	ja
<b>Salka-Nr.:</b>	8312 4001
<b>KWIS.net-Nr.:</b>	
Planung zur Nachnutzung	
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Umnutzung des Gebäudes oder Abbruch und Entsiegelung der Fläche
<b>Kostenschätzung:</b>	€

<b>Bemerkung:</b>
-------------------

<b>Nr.: 10</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. BMK/ Wilbers Gelände	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Lausicker Straße 1	
<b>Gemarkung:</b>	Grimma	
<b>Flurstück:</b>	695/18, 695/9	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	2,71 ha	


<b>Flächennutzung</b>	
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich/industriell
<b>Zwischennutzung</b> :	keine
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche
<b>raumbezogene Dokumentation</b>	
<b>Denkmal:</b>	nein
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja
<b>Salka-Nr.:</b>	8312 2017 (ehem. Tankstelle) 8312 2089 (mitteldt. Instandhaltungsunion)
<b>KWIS.net-Nr.:</b>	
<b>Planung zur Nachnutzung</b>	
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorhandenen Gebäude
<b>Kostenschätzung</b> :	€

<b>Bemerkung:</b>
-------------------

<b>Nr.: 11</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. GHG Gebäude im Gelände der BBF	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Lausicker Straße 7	
<b>Gemarkung:</b>	Grimma	
<b>Flurstück:</b>	695/27	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,98 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung:</b>	gewerblich	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche für GE-Gebiet	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Aufwertung und Neustrukturierung	
<b>Kostenschätzung:</b>	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 12</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Glaserei	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Friedrich-Oettler-Straße 7	
<b>Gemarkung:</b>	Grimma	
<b>Flurstück:</b>	950/1, 950/2	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,35 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	z.T. Gewerbe	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche für MI-Gebiet oder Grünfläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	z.T. (Torpfeiler)	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorhandenen Gebäude	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

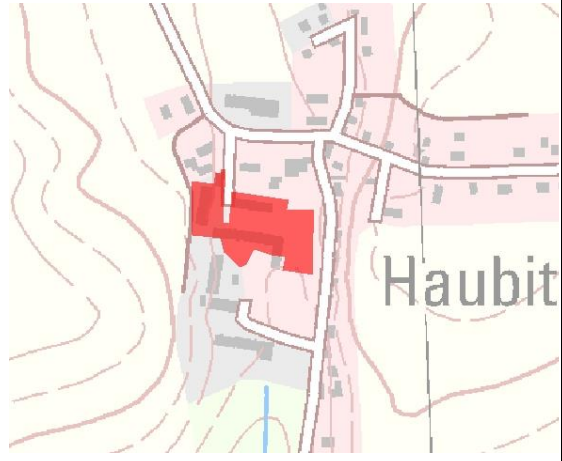


<b>Nr.: 13</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Wohngrundstück	
<b>Ortschaft:</b>	Großbardau	
<b>Ortsteil:</b>	Großbardau	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Großbardauer Hauptstraße 1	
<b>Gemarkung:</b>	Großbardau	
<b>Flurstück:</b>	155/1, 155/2	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,13 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Wohnen	
<b>Zwischennutzung:</b>	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Grünfläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes, Entsiegelung	
<b>Kostenschätzung:</b>	€	
<b>Bemerkung:</b>		

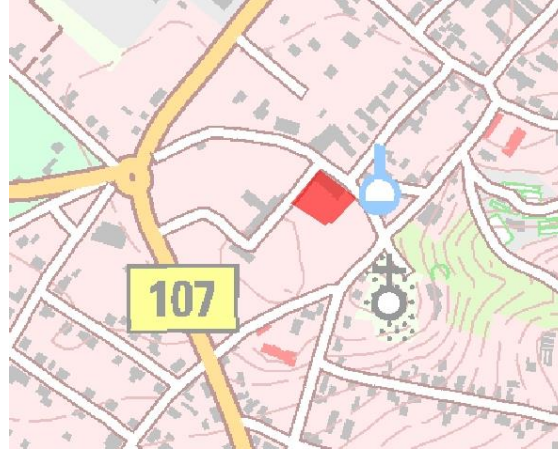
<b>Nr.: 14</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Landwirtschaftsanlage	
<b>Ortschaft:</b>	Großbothen	
<b>Ortsteil:</b>	Großbothen	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Großbardauer Straße	
<b>Gemarkung:</b>	Großbothen	
<b>Flurstück:</b>	36/1, 36/2, 389, 409, 416	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	3,12 ha	


<b>Flächennutzung</b>	
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich
<b>Zwischennutzung</b> :	z.T. Gewerbe
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche oder Fläche für die Landwirtschaft
<b>raumbezogene Dokumentation</b>	
<b>Denkmal:</b>	nein
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	(ja)
<b>Salka-Nr.:</b>	(8314 2009 = Archiv-SALKA)
<b>KWIS.net-Nr.:</b>	
<b>Planung zur Nachnutzung</b>	
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorhandenen Gebäude
<b>Kostenschätzung</b> :	€
<b>Bemerkung:</b> kein Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung	

<b>Nr.: 15</b>	<b>Bezeichnung</b> Hans Hebetchnik	
<b>Ortschaft:</b>	Nerschau	
<b>Ortsteil:</b>	Grottewitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Grottewitz Nr. 7	
<b>Gemarkung:</b>	Grottewitz	
<b>Flurstück:</b>	1/6	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,06 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Freifläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes,	
<b>Maßnahmen:</b>	Entsiegelung	
<b>Kostenschätzung</b> :	59135 €	
<b>Bemerkung:</b> Erschließung + Bebauung vor 1900, Nutzungsaufgabe 2009		

<b>Nr.: 16</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Rittergut	
<b>Ortschaft:</b>	Ragewitz	
<b>Ortsteil:</b>	Haubitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Am Rittergut	
<b>Gemarkung:</b>	Haubitz	
<b>Flurstück:</b>	174/3; 174/4; 174/9; 178/1	
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Grimma	
<b>Fläche:</b>	0,74 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung</b> :	z.T. Wohnen	
<b>Nachnutzung:</b>	z. T. Erhaltung Gebäude für Wohnzwecke, Gemeinbedarf, Handwerk	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8332 2020 (ehem. Kfz-Stützpunkt) 8332 2018 (ehem. Tankstelle)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Sanierung, Teilabriss, Neubau	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 17</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Rittergut Böhlen (Teilabschnitt)	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Bahrener Straße	
<b>Gemarkung:</b>	Hohnstädt	
<b>Flurstück:</b>	865, 866	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,30 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung:</b>	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlastenverdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Erhalt und Sanierung der vorh. Gebäude, Umnutzung; ggf. Abriss und Neubau	
<b>Kostenschätzung:</b>	€	
<b>Bemerkung:</b>		

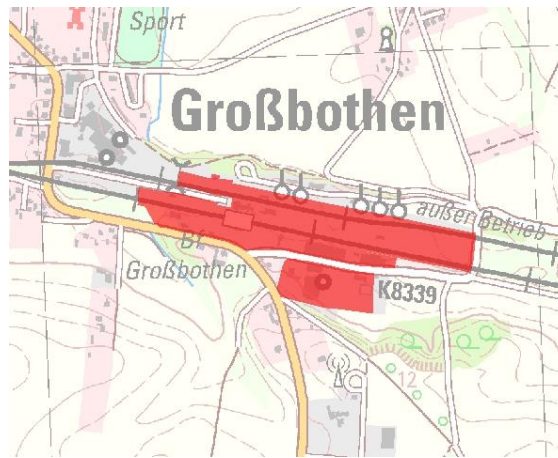
<b>Nr.: 18</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Herrenhaus	
<b>Ortschaft:</b>	Grimma	
<b>Ortsteil:</b>	Grimma	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Wasserturmstraße 16	
<b>Gemarkung:</b>	Hohnstädt	
<b>Flurstück:</b>	1/19	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,19 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Wohnen, Gemeinbedarf	
<b>Zwischennutzung</b>	keine	
:		
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche für Wohnen/Gemeinbedarf	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Erhalt und Sanierung der vorh. Gebäude, Umnutzung;	
<b>Kostenschätzung</b>	ggf. Abriss und Neubau	
:	€	
<b>Bemerkung:</b> Sachgesamtheit Rittergut Hohnstädt; Herrenhaus um 1700		

<b>Nr.: 19</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Wohnhaus	
<b>Ortschaft:</b>	Höfgen	
<b>Ortsteil:</b>	Kaditzsch	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Teichstr. 6	
<b>Gemarkung:</b>	Kaditzsch	
<b>Flurstück:</b>	56/1	
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Grimma	
<b>Fläche:</b>	0,12 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	z.T. Wohnen	
<b>Zwischennutzung</b> :	z.T. Gemeinbedarf	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche für Gemeinbedarf	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorhandenen Gebäude, Neubau Feuerwehr	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 20</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Wohnhaus	
<b>Ortschaft:</b>	Höfgen	
<b>Ortsteil:</b>	Kaditzsch	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Teichstr. 28	
<b>Gemarkung:</b>	Kaditzsch	
<b>Flurstück:</b>	37	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,02 ha	<b>Galgenberg</b>
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Wohnen	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Freifläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein (außer Steinkreuz)	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes,	
<b>Maßnahmen:</b>	Entsiegelung	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b> Grundstück im Kreuzungsbereich Höfgener Straße/Teichstraße		



<b>Nr.: 21</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Kompostieranlage	
<b>Ortschaft:</b>	Höfgen	
<b>Ortsteil:</b>	Kaditzsch	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Höfgener Straße	
<b>Gemarkung:</b>	Kaditzsch	
<b>Flurstück:</b>	127/4, 129/2	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,59 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Kompostieranlage	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>		
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

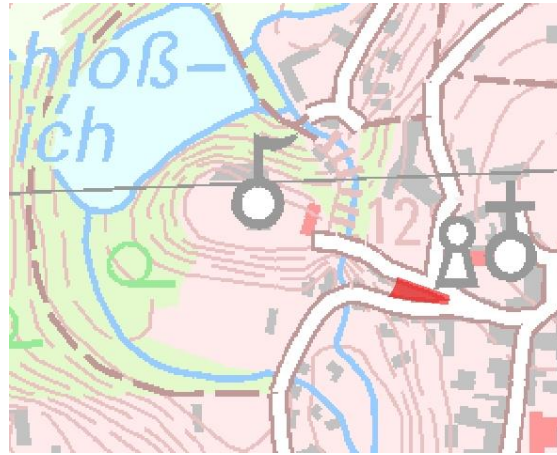
<b>Nr.: 22</b>	<b>Bezeichnung</b> Gewerberuine um den Bahnhof Großbothen	
<b>Ortschaft:</b> Großbothen <b>Ortsteil:</b> Kleinbothen <b>Straße, Hausnr.:</b> Colditzer Landstraße  <b>Gemarkung:</b> Kleinbothen <b>Flurstück:</b> 234/2, 234/3, 240/4, 240/5, 241a, 253/14, 253/15, 255/2, 255/3, 255/4, 255/6, 255/7 <b>Eigentümer:</b> DB + privat  <b>Fläche:</b> 7,08 ha		
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Bahngelände, gewerblich, wohnen	
<b>Zwischennutzung</b> :	z.T. Gewerbe	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche für GE-Gebiet oder Grünfläche	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8314 2008 (Bahnhof)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>		
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 23</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Rittergut	
<b>Ortschaft:</b>	Dürrweitzschen	
<b>Ortsteil:</b>	Motterwitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Motterwitz 1	
<b>Gemarkung:</b>	Motterwitz	
<b>Flurstück:</b>	3/18, 42/4	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	3,11 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Erhalt und Umnutzung Gebäude	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8332 2006 (ehem. Tankstelle)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>		
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 24</b>	<b>Bezeichnung</b> Alte Schäferei	
<b>Ortschaft:</b>	Dürrweitzschen	
<b>Ortsteil:</b>	Motterwitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Motterwitz	
<b>Gemarkung:</b>	Motterwitz	
<b>Flurstück:</b>	51/30	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	1,55 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung</b>	keine	
<b>:</b>		
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche für Landwirtschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten-</b> <b>verdachtsfläche:</b>	(ja)	
<b>Salka-Nr.:</b>	(8332 2008 = Archiv-SALKA)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes,	
<b>Maßnahmen:</b>	Entsiegelung der Fläche	
<b>Kostenschätzung</b>	€	
<b>:</b>		
<b>Bemerkung:</b> ehemalig zum Rittergut gehörig (Schafstall); kein Handlungs-bedarf zur Gefahrenerforschung		

<b>Nr.: 25</b>	<b>Bezeichnung</b> Schloss	
<b>Ortschaft:</b>	Mutzschen	
<b>Ortsteil:</b>	Mutzschen	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Zum Schloss 7	
<b>Gemarkung:</b>	Mutzschen	
<b>Flurstück:</b>	206/1	
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Grimma	
<b>Fläche:</b>	2,78 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Schloss, später Jugendherberge	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Erhalt und Umnutzung Gebäude	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Erhalt und Umnutzung Gebäude	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

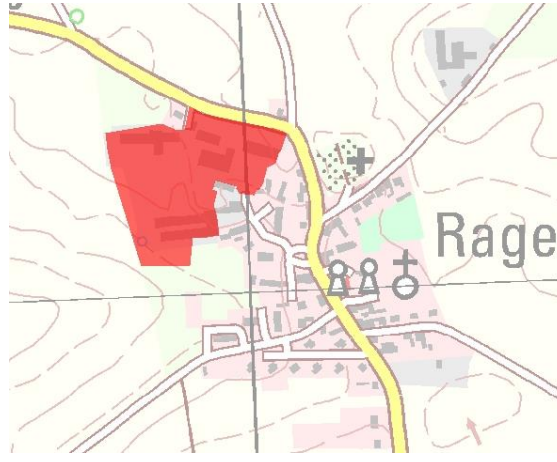
<b>Nr.: 26</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Rittergut	
<b>Ortschaft:</b>	Mutzschen	
<b>Ortsteil:</b>	Mutzschen	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Dr. Robert-Koch-Straße 1	
<b>Gemarkung:</b>	Mutzschen	
<b>Flurstück:</b>	198/2	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,18 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	öffentlich/kirchlich/soziale Nutzung	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>		
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b> <b>Maßnahmen:</b>	Erhalt und Sanierung der vorh. Gebäude, Umnutzung	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b> im Seko Mutzschen integriert		

<b>Nr.: 27</b>	<b>Bezeichnung</b> Gebäude am Seilerberg	
<b>Ortschaft:</b>	Mutzschen	
<b>Ortsteil:</b>	Mutzschen	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Zum Schloss 4, 5, 6	
<b>Gemarkung:</b>	Mutzschen	
<b>Flurstück:</b>	208, 209/1	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,07 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Wohnen	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	nein	
<b>Salka-Nr.:</b>	keine	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 28</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Güterbahnhof	
<b>Ortschaft:</b>	Nerchau	
<b>Ortsteil:</b>	Nerchau	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Schützenstr. 43h	
<b>Gemarkung:</b>	Nerchau	
<b>Flurstück:</b>	830/12	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	0,07 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Güterbahnhof	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8323 2037	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		



<b>Nr.: 29</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. BHG	
<b>Ortschaft:</b>	Nerchau	
<b>Ortsteil:</b>	Nerchau	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Schützenstr.	
<b>Gemarkung:</b>	Nerchau	
<b>Flurstück:</b>	830/7	
<b>Eigentümer:</b>	DB Netz Aktiengesellschaft	
<b>Fläche:</b>	0,58 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Bahngelände, gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche für Natur u. Landschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8323 2032	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene Maßnahmen:</b>	Abbruch der vorh. Gebäude, Entsiegelung der Flächen	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		

<b>Nr.: 30</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Stallanlage der LPG	
<b>Ortschaft:</b>	Ragewitz	
<b>Ortsteil:</b>	Ragewitz	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Am Dorfplatz 9, 12	
<b>Gemarkung:</b>	Ragewitz	
<b>Flurstück:</b>	18/1	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	3,09 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	landwirtschaftlich	
<b>Zwischennutzung</b> :	z.T. landwirtschaftlich	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche für Landwirtschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	(ja)	
<b>Salka-Nr.:</b>	(8332 2022 = Archiv-SALKA)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b> <b>Maßnahmen:</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes, Entsiegelung der Fläche	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b>		
kein Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung		

<b>Nr.: 31</b>	<b>Bezeichnung</b> ehem. Braunkohle- Förderanlage	
<b>Ortschaft:</b> Ragewitz <b>Ortsteil:</b> Ragewitz <b>Straße, Hausnr.:</b> Zum Schacht 2, 4  <b>Gemarkung:</b> Ragewitz <b>Flurstück:</b> 105/5 <b>Eigentümer:</b> privat  <b>Fläche:</b> 0,81 ha		
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	Bergbauanlage	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Fläche für Landwirtschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	ja	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	ja	
<b>Salka-Nr.:</b>	8332 2016 (ehem. Tankstelle) 8332 2030 (ehem. Chemikalienlager) 8332 1048 (Aschhalde)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>		
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b> <b>Maßnahmen:</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes, Entsiegelung der Fläche	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b> Grube Flora (1902)		

<b>Nr.: 32</b>	<b>Bezeichnung</b> Schamotte Großbothen	
<b>Ortschaft:</b>	Großbothen	
<b>Ortsteil:</b>	Großbothen	
<b>Straße, Hausnr.:</b>	Colditzer Landstraße 5	
<b>Gemarkung:</b>	Großbothen	
<b>Flurstück:</b>	116	
<b>Eigentümer:</b>	privat	
<b>Fläche:</b>	1,25 ha	
<b>Flächennutzung</b>		
<b>Vornutzung:</b>	gewerblich	
<b>Zwischennutzung</b> :	keine	
<b>Nachnutzung:</b>	Baufläche für MI-Gebiet oder Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<b>raumbezogene Dokumentation</b>		
<b>Denkmal:</b>	nein	
<b>Altlasten- verdachtsfläche:</b>	8332 2016 (ehem. Tankstelle)	
<b>Salka-Nr.:</b>	8332 2030 (ehem. Chemikalienlager)	
	8332 1048 (Aschhalde)	
<b>KWIS.net-Nr.:</b>	14729160B020	
<b>Planung zur Nachnutzung</b>		
<b>vorgesehene</b>	Abbruch des vorhandenen Gebäudes,	
<b>Maßnahmen:</b>	Entsiegelung der Fläche	
<b>Kostenschätzung</b> :	€	
<b>Bemerkung:</b> Grube Flora (1902)		

## 6 Fachteil Wohnen

(Stand: 2015)

### 6.1 Bestandsanalyse Wohnen

Die Aussagen und Kennziffern des Fachteils Wohnen erfolgen auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung im Zuge des Zensus 2011 (Stand:09.05.2011). Damit steht für die Stadt Grimma umfangreiches zuverlässiges Datenmaterial zum Wohnungsbestand zur Verfügung. Obwohl die Daten der Zensuserhebung bereits einige Jahre zurückliegen, geben die erhobenen Daten in ihrer Fülle einen guten Überblick über die Situation des Grimmaer Wohnungsmarktes. Die Daten wurden soweit möglich durch aktuelle statistische Erhebungen, die Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit aufzeigen und Rückschlüsse auf eine mittelfristige künftige Entwicklung geben, fortgeschrieben.

Im Rahmen der Erarbeitung des Fachteiles Wohnen wurden die stadträumlichen Teilbereiche Innenstadt und Geschosswohnungsbau genauer betrachtet. Dazu erfolgen im folgenden Text gesonderte Ausführungen.

Die Wohnungsmarktstruktur der Stadt Grimma spiegelt die Entwicklungsgeschichte der Stadt wieder. Das Wohnungsangebot wird von den gewachsenen städtischen Strukturen in der Kernstadt und den angrenzenden Stadtteilen dominiert. Durch die Eingemeindungen umliegender Gemeinden und Ortsteile bis 2012, wird die städtische Wohnungsmarktstruktur durch dörfliche und landschaftlich reizvolle Strukturen ergänzt, wodurch sich ein breites Spektrum an Wohnformen und Wohnumfeldern im gesamten Stadtgebiet ergibt<sup>6</sup>.

Zu beachten ist, dass die statistischen Erhebungen im Rahmen des Zensus zwischen „Wohngebäuden“ und „Gebäuden mit Wohnraum“ unterscheiden. Als Unterscheidungsmerkmal dient hier die nutzflächenbezogene überwiegende Nutzung. Bei „Wohngebäuden“ ist dies die überwiegende Nutzung durch Wohnen, während bei „Gebäude mit Wohnraum“ sämtliche Gebäude, in denen mindestens eine Wohneinheit vorhanden ist berücksichtigt wird.

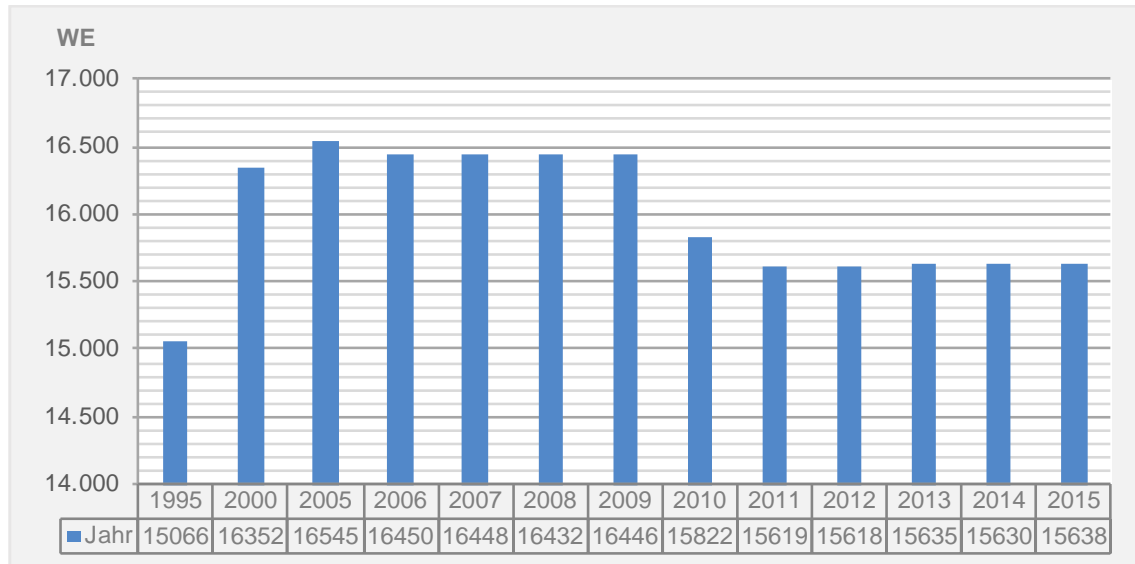
#### 6.1.1 Wohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2015 befanden sich in der Stadt Grimma 15.638 Wohnungen in 7.589 Gebäuden. In der Entwicklung zum Zensus 2011 (Stichtag 09.05.2011) wie in Abbildung 10 dargestellt, zeigt sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Verlauf der letzten Jahre seit 2011 stabil auf geringem Niveau. Sichtbar ist zudem der Anstieg der Wohnungen nach 1995, verursacht durch den Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt nach der Wende sowie wiederum die Anpassungen im Wohnungsbestand aufgrund der Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses (2002-2014). Insgesamt wurden im Rahmen des

<sup>6</sup> Vgl. InSEK 2010 der Stadt Grimma Kap. 4.2.1, S.1

Stadtumbauprogramms 484 Wohnungen vom Markt genommen. Die Anpassung des Wohnungsbestandes nach der Erhebung im Rahmen des Zensus 2011 ist in der Entwicklung des Bestandes eine weitere Verringerung zu erkennen, diese resultiert maßgeblich aus der (deutlichen) Korrektur der Fortschreibungsdaten aus dem Jahre 1995.

Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes der Stadt Grimma



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Betrachtet man den Wohnungsbestand entsprechend dem Zensus 2011 unterschieden nach Gebäuden mit Wohnraum und Wohngebäuden ergeben sich folgende Zahlen.

Tabelle 5: Fortschreibung des Wohnungsbestandes nach dem Zensus

		Stichtag Zensus (09.05.2011)	Fortschreibung Stichtag 31.12.2017
<b>Gebäude mit Wohnraum (GB)</b>	Gebäudeanzahl	7 865	k. A.
	Wohnungen	15 646	15 689
<b>Wohngebäude</b>	Gebäudeanzahl	7 532	7 642
	Wohnungen	15 021	15 076

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Diese Unterscheidung ist bedeutsam, da in den weiterführenden Kapiteln bei Daten auf Grundlage des Zensus aus statistischen Gründen nur Wohnungen in Wohngebäuden bei der Betrachtung z.B. des Leerstandes berücksichtigt werden, für die Prognosen und Hochrechnungen wurde jedoch der gesamte Wohnungsbestand betrachtet.

Entsprechend der Tabelle 5 beträgt der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden gegenüber der Gesamtzahl an Wohnungen in der Stadt Grimma konstant ca. 96%.

In der Kernstadt Grimma befinden sich mit 2.749 Wohngebäuden (Stand Zensus 2011) ca. 36% des Gesamtbestandes der Stadt. Die Bedeutung der Kernstadt als Zentrum des Wohnens zeigt sich aber insbesondere bei der Betrachtung der darin befindlichen Wohnungen, so liegen ca. 53% der Wohnungen in der Kernstadt. Dies ist auf die dichte städtische Bebauung, aber auch die Großwohngebiete in den Stadtteilen Süd und West zurückzuführen.

### 6.1.2 Wohnraum nach Baualter

Im Folgenden wird der Wohnungsbestand in Bezug zum Baualter dargestellt. Diese spiegelt deutlich die Entwicklungsgeschichte der Stadt Grimma sowie die räumliche Struktur aus städtischen und dörflichen Strukturen des Wohnungsmarktes wieder.

Nach Angaben des Zensus 2011 entfallen ca. 30% des gesamten Wohnraums auf Wohnungsbestand vor 1918, welcher gleichzeitig mehr als 1/3 und damit den größten Anteil des Gebäudebestandes ausmacht. Bestände dieses Baualters sind insbesondere die zentralstädtische Altstadtbebauung, die gründerzeitlichen Bereiche in Grimma sowie die dörflichen Ortsteile.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes (ca. 40%) der Stadt Grimma befindet sich in Beständen, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden. Diese Periode kann insgesamt zum industriellen Wohnungsbau und insbesondere dem Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise zugeordnet werden. Wohnungsbestände dieser Kategorie finden sich vorrangig in der Kernstadt Grimma in den Stadtteilen Grimma Süd (1 und 3) sowie Grimma West (1 und 2). Kleinere Standorte sind in den Ortsteilen Grimma Rappenberg, Grimma Ost, Dürrweitzschen, Nerchau, Mutzschen, Großbardau und Großbothen vorzufinden. Der Gesamtwohnraum dieses Baualters ist, durch die Konstruktionsweisen bedingt, einer deutlich geringeren Gebäudeanzahl zuzuordnen. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsanzahl fast 2,9 WE pro Gebäude in diesem Bauzeitalter, wohingegen sie in allen anderen Epochen bei ca. 1,6 WE pro Gebäude beträgt.

Die Wohnraumentwicklung nach 1990 ist gekennzeichnet durch Bautätigkeit vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaussektor (1,7 WE pro Gebäude). Eine Ausnahme bildet die Bebauung „Am Wespengrund“ und „Broner Ring“ in Grimma Süd.

Die Verteilung des Wohnungsbestandes in Tabelle 6 zeigt weiterhin deutlich, dass insbesondere der historische Wohnungsbestand vor 1949 sowie der Bestand an Wohnungen nach 1990 einen höheren Anteil an Mischnutzung aufweist (siehe Anteil GWR). Insbesondere die dörflichen Wohnstrukturen, die altstädtische Bebauung und die Integration gewerblicher Nutzungen in Neubauten der Nachwendezeit weisen dabei keine überwiegenden Wohnnutzungen mehr aus. Zu Zeiten der DDR (1949-1990) wurde die Schaffung von Wohnraum nahezu vollständig in reinen Wohnobjekten umgesetzt.

Betrachtet man die Verteilung des Leerstands im Zusammenhang mit dem Baualter, zeigen sich insbesondere in den sehr alten Wohnraumbeständen (Baujahr vor 1918) und den jüngeren Wohnobjekten des Geschosswohnungsbaus (1949-1990) mit ca. 9 – 11% die höchsten Leerstandsquoten.

**Tabelle 6: Verteilung des Wohnungsbest. in Gebäuden mit Wohnraum am 09.05.2011 nach Baujahr**

		Gesamt	bis 1918	1919 – 1948	1949 – 1990			1991 – 2011
						'48–'78	'79–'90	
<b>Gebäude mit Wohnraum (GB)</b>	Gebäudeanzahl	<b>7 865</b>	2 803	1 548	2 030	1 183	847	1 484
	Gebäudeverteilung [%]	<b>100</b>	35,6	19,7	25,8	15,0	10,8	18,9
<b>Wohngebäude</b>	Gebäudeanzahl	<b>7 532</b>	2 611	1 498	1 994	1 156	838	1 429
	Anteil an GB [%]	<b>95,8</b>	93,2	96,8	98,2	97,7	98,9	96,3
	Gebäudeverteilung [%]	<b>100</b>	34,7	19,9	26,5	15,3	11,1	19,0
<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWR)</b>	Wohnungen	<b>15 646</b>	4 621	2 493	5 932	3 320	2 612	2 600
	Wohnraumverteilung [%]	<b>100</b>	29,5	15,9	37,9	21,2	16,7	16,6
	Wohnungen/Geb. [Ø]	<b>2,0</b>	1,6	1,6	2,9	2,8	3,1	1,8
<b>Wohnungen in Wohngebäuden</b>	Wohnungen	<b>15 021</b>	4 277	2 384	5 879	3 273	2 606	2 481
	Anteil an GWR [%]	<b>96,0</b>	92,6	95,6	99,1	98,6	99,8	95,4
	Wohnraumverteilung [%]	<b>100</b>	28,5	15,9	39,1	21,8	17,3	16,5
	Wohnungen/Geb. [Ø]	<b>2,0</b>	1,6	1,6	2,9	2,8	3,1	1,7
	Leerstand Wohnraum <sup>1)</sup>	<b>1 219</b>	399	136	591	297	294	93
	Anteil am WR [%]	<b>8,1</b>	9,3	5,7	10,1	9,1	11,3	3,7
	Leerstandsverteilung [%]	<b>100</b>	32,7	11,2	48,5	24,4	24,1	7,6

Eine Aussage zum Leerstand im gesamten Wohnungsbestand ist nicht möglich, da im Rahmen der GWZ lediglich der Leerstand im reinen Wohngebäudebestand aufgenommen wurde. Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Tabelle 7 zeigt die Verteilung des Wohnraums nach Wohnungsgrößen in Abhängigkeit zum Baualter. Dabei wird deutlich, dass der Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussektor vorrangig von 1949 – 1990 erfolgte. Nach 1990 erlangte der Ein- und Zweifamilienhaussektor die größte Bedeutung. Dies unterstreicht noch einmal den ländlichen Charakter der Gesamtstadt mit Grimma als Kernstadt, welche im Verhältnis durch eine hohe Wohnraumdichte mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen ausgestattet ist.

**Tabelle 7: Verteilung der Wohnungen in Gebäuden am 09.05.2011 nach Anzahl und Baujahr**

In Gebäuden mit ... Wohnungen	Insgesamt (Gebäude)		Baujahr von ... bis ...					
	Absolut	Prozent	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1990		1991 - 2011	
						49 - 78		79 - 90
	7 532	100,0%	2 611	1 498	1 994	1 156	838	1 429
<b>1 bis 2</b>	6 382	<b>84,7%</b>	86,7%	88,1%	76,2	74,7	78,3	89,4
<b>3 bis 6</b>	680	<b>9,0%</b>	12,2%	10,1%	5,6	7,1	3,6	6,9
<b>7 bis 12</b>	425	<b>5,6%</b>	1,1%	1,6%	<b>16,6</b>	17,4	15,6	2,9
<b>13 mehr</b>	45	<b>0,6%</b>	0,0%	0,2%	1,5	0,8	2,5	0,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Deutlich erkennbar ist die Tendenz an traditionelle Bauformen anzuknüpfen. So dominiert seit 1990 wieder die Fertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der zwischenzeitliche (politisch-wirtschaftlich bedingte)



Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau spielt bei heutigen Bauvorhaben nur noch eine untergeordnete Rolle.

### 6.1.3 Baukörper und Wohnungsgrößen

Die Baukörperstruktur zeigt deutlich die städtebauliche Charakteristik der Stadt Grimma. Der Großteil der Gebäude ist als freistehend ausgeführt. Dies betrifft in überwiegenderem Maße den Wohnungsbau der ländlichen Ortsteile, aber auch die Eigenheimstandorte und die gründerzeitlichen Strukturen der Kernstadt Grimma. Bei der Kategorie gereihtes Haus zeigt sich die hohe Bedeutung des Geschosswohnungsbestandes am Anteil der Wohnungen für die Stadt Grimma. Bezogen auf die geringe Anzahl an Gebäuden, ist eine hohe Anzahl an Wohnungen, das heißt hohe Wohnraumdichte, vorzufinden (siehe Tabelle 8). Bebauungen dieser Kategorie befinden sich vorrangig in den Großwohngebieten der Kernstadt Grimma (Ortsteile Süd und West) sowie kleinflächiger in den ländlichen Ortsteilen.

**Tabelle 8: Anzahl Wohngebäude nach baulicher Ausführung am 09.05.2011**

	Gesamt	Freistehend	Doppelhaus	Gereihtes Haus*	Andere
Gebäudeanzahl	7 532	4 937	1 285	997	313
Anteil [%]	100	65,5	17,1	13,2	4,2
Wohnungsanzahl	15 021	7 898	2 117	4 414	592
Anteil [%]	100	52,6	14,1	29,4	3,9

\* Gereihtes Haus: Gebäude, das mit mindestens zwei anderen Gebäuden aneinandergelagert ist, unabhängig davon, ob es sich dabei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt. Die Gebäude müssen nicht baugleich sein, sie können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Reiheneckhäuser zählen auch hierzu. Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Die Berücksichtigung der Wohneinheiten je Gebäude zeigt die Anzahl und Verteilung der unterschiedlichen Baukörper. Die Hälfte aller Wohnungen in Grimma befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, davon ein Drittel in Einfamilienhäusern. Ca. 18% aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten. In großen Geschosswohnungsbauten, d.h. Gebäude mit über 7 WE (ca. 6% des gesamten Wohngebäudebestandes) befinden sich fast 32% aller Wohnungen.

**Tabelle 9: Anzahl Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten am 09.05.2011**

	Gesamt	1 WE	2 WE	3-6 WE	7-12 WE	13+ WE
Gebäudeanzahl	7532	5200	1182	680	425	45
Anteil [%]	100	69,0	15,7	9,0	5,6	0,6
Wohnungsanzahl	15021	5179	2322	2685	3884	951
Anteil [%]	100	34,5	15,5	17,9	25,9	6,3

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Bei Betrachtung der Wohnraumgrößen (siehe Tabelle 10) laut Zensus 2011 wird deutlich, dass der gesamte verfügbare Wohnraum zur Hälfte in 3- und 4-Raumwohnungen zu finden ist. Etwa ein Drittel aller Wohnungen besitzt 5 oder mehr Räume. Gleichzeitig ist erkennbar, dass gerade der Mietwohnungsbereich überwiegend durch die 3- und 4-Raumwohnungen abgedeckt wird, während die größeren Wohnungen überwiegend als Wohneigentum nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind.

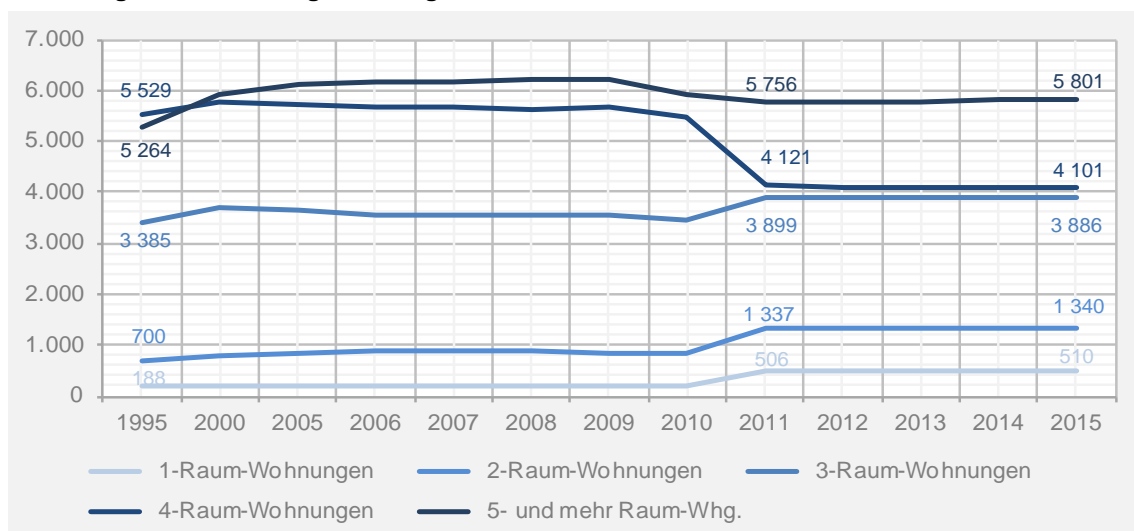
Betrachtet man demgegenüber den vorhandenen Wohnungsleerstand zeigt sich, dass dieser sich insbesondere im Bereich der 3- und 4-Raumwohnungen konzentriert (über 65% des gesamten Leerstandes), während gerade größere Wohneinheiten praktisch nicht von Leerstand betroffen sind und entsprechend am Markt nachgefragt sind bzw. sich im Eigentum befinden.

**Tabelle 10: Anzahl der Räume\* je Wohnung in Wohngebäuden am 09.05.2011**

	Gesamt	1 und 2	3 und 4	5 und 6	7 und mehr
Wohnungsanzahl	15 021	1773	7740	4179	1329
Wohneigentum	6 474	103	1995	3245	1131
Mietwohnung	7 328	1493	4956	747	132
Anteil [%]	100,0	11,8	51,5	27,8	8,8
Leerstand	1 219	177	789	187	66
Anteil an Leerst. [%]	100	14,5	64,7	15,3	5,4
Anteil an Wohnr. [%]	8,1	10,0	10,2	4,5	5,0

\*Entgegen der üblichen Zählung, ist die Küche als Raum mit aufgeführt. Ein Teil der hier aufgeführten 3 und 4-Raumwohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt als 2 Raumwohnungen angeboten. Daraus folgt, dass die Anzahl der 1- und 2-Raumwohnungen deutlich größer ist. Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

**Abbildung 11: Entwicklung Wohnungsbestandes<sup>7</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Die Abbildung 11 stellt die Entwicklung der Wohnungsgrößen seit 1995 dar. Seit 2011 in Fortschreibung der Zensusdaten ist die Verteilung der Wohngrößen stabil geblieben. Durch den Zensus 2011 erfolgte die Erhebung des tatsächlichen Gebäude- und Wohnungsbestandes der Stadt Grimma, welche zu deutlichen Anpassungen der Bestandsdaten führte. So zeigte sich, dass der tatsächliche Bestand der 1- und 2- Raum Wohnungen entgegen der Zahlen vor Erhebung deutlich höher war. Die Forderung des InSEK 2010, der Bedarf an 1- bis 2- Raumwohnungen muss aufgrund des steigenden Anteils von 1- Personenhaushalten zunehmen<sup>8</sup>, hat sich innerhalb des Grimmaer Wohnungsmarktes selbst reguliert. Aus den Abstimmungen mit den beiden großen

<sup>7</sup> Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum

<sup>8</sup> InSEK der Stadt Grimma 2010 Fachkonzept Wohnen Kap. 4.2.1 S.3

Wohnungsunternehmen am Grimmaer Wohnungsmarkt im Rahmen dieses InSEK besteht aus ihrer Hinsicht derzeit kein Bedarf die Zahl der 1- bis 2- Raumwohnungen zu erhöhen.

Wenn man sich – auch in Verbindung mit Tabelle 10 – die Verteilung des Wohnraums in Bezug zu den vorhandenen Wohnflächen anschaut, so wird deutlich, dass ein Drittel aller verfügbaren Wohnungen weniger als 60 m<sup>2</sup> und ca. ein Viertel über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Der Großteil der Wohnungen (ca. 65%) der Stadt Grimma verfügt über eine Wohnfläche von 40m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup>, dies spiegelt den Bereich der 2-4 Raum-Wohnungen wieder. Erhöhter Leerstand im findet sich insbesondere im Bereich der mittleren und sehr kleinen Wohnungsgrößen.

**Tabelle 11: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnflächen am 09.05.2011**

	Gesamt	<40 m <sup>2</sup>	40 bis <60 m <sup>2</sup>	60 bis <80 m <sup>2</sup>	80 bis <100 m <sup>2</sup>	100 bis <120 m <sup>2</sup>	>120 m <sup>2</sup>
Wohnungsanzahl	15 021	709	3 848	4 059	2 359	1 808	2 238
Anteil [%]	100,0	4,7	25,6	27,0	15,7	12,0	14,9
Leerstand	1 219	105	369	419	151	90	85
Anteil Leerstand [%]	100,0	8,6	30,3	34,4	12,4	7,4	7,0
Anteil Wohnungen [%]	8,1	14,8	9,6	10,3	6,4	5,0	3,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Berechnungen

#### 6.1.4 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur der Wohnbebauung ist geprägt durch einen überwiegenden Anteil von privatem Eigentum (89%), in denen sich auch der größte Anteil des Wohnraums wiederfindet. Dies spiegelt den ländlichen Charakter der Stadt Grimma und der zugehörigen Ortsteile mit einem hohen Selbstnutzeranteil wieder.

Daneben haben die Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen mit jeweils ca. 10% des Wohnungsbestandes der Stadt Grimma große Bedeutung für die Eigentümerstruktur der Stadt. Der vergleichsweise geringe Anteil an der Gebäudezahl verweist auf Geschosswohnungsbau in dieser Sparte. Dieser konzentriert sich in der Stadt Grimma vorrangig in den Stadtteilen Süd und West auf die 2 Wohnungsunternehmen.

Neben diesen treten noch Eigentumsgemeinschaften am Wohnungsmarkt auf, welche knapp 5% der Wohngebäude mit ca. 11% des Wohnraums verwalten.

Tabelle 12: Anzahl Wohngebäude nach Eigentümer am 09.05.2011

	Gesamt	Privatpersonen	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	Wohnungsgenossenschaften	Kommunale Wohnungsunternehmen	Privatwirtschaftl. Wohnungsunternehmen	Sonstige
Gebäudeanzahl	7 532	6 674	362	183	209	28	76
Anteil [%]	100,0	88,6	4,8	2,4	2,8	0,4	1,0
Wohnungsanzahl	15 021	9 474	1 688	1 538	1 531	205	585
Anteil [%]	100,0	63,1	11,2	10,2	10,2	1,4	3,9

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

In Grimma gibt es mehrere regional und überregional agierende Wohnungsgesellschaften, -genossenschaften und Verwaltungen. Daneben treten auch kleinere und private Akteure im Bereich der Vermietung auf. Die 7 relevantesten Akteure auf dem Grimmaer Wohnungsmarkt wurden im Rahmen der Aktualisierung des InSEK berücksichtigt und zu ihrem Bestand schriftlich befragt. Dies betraf vor allem Wohnungsunternehmen mit einem hohen Anteil an Wohnungen am Wohnungsmarkt. Die Wohnungsunternehmen sind hauptsächlich in den Großwohnsiedlungen aus der DDR-Zeit vertreten. Ziel war es detaillierte Handlungserfordernisse für die künftige Entwicklung des Grimmaer Wohnungsmarktes abzuleiten und zu definieren. Von den 7 angeschriebenen haben sich 4 Unternehmen zurückgemeldet und aktuelle Zahlen zu ihren Wohnungsbeständen zugearbeitet.

Tabelle 13: Anzahl Wohngebäude nach Eigentümer am 09.05.2011

	Wohnungen		Davon:	
	Gesamt	Anteil [%]	Saniert (1990)	Leerstand
<b>Stadt Grimma</b>	<b>15 360</b>	<b>100,0</b>		
<b>Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH</b>	1 712	10,9	vorw. san.	258
<b>Wohnungsgenossenschaft Grimma eG</b>	1 473	9,4	vorw. san.	95
<b>TLG Gewerbepark Grimma GmbH</b>	199	1,3	saniert	4
<b>Wohnungsbau- und Verwaltungsges. Ablauf mbH</b>	88	0,6	saniert	20
<b>Stadt Grimma</b>	12	0,1	saniert	6

Befragt wurden: Wohnungsgenossenschaft Grimma eG, Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Ablauf mbH, GGR Wohnungsparks Ost GmbH, TGE Wurzeln 203 GmbH, Wallace Properties S.á.r.l., Zuarbeit erfolgte durch die in Tabelle 13 gelisteten Akteure

Quelle: Befragungsdaten (Stand: 02/2016), eigene Darstellung

Die beiden größten lokalen Wohnungsunternehmen sind die Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (GWB) und die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG. (WG Grimma) Die Wohnobjekte der beiden Unternehmen befinden sich hauptsächlich in der Kernstadt in den Ortsteilen West und Süd. Die GWB verzeichnet in ihrem Wohnungsbestand einen Leerstand von 15,1%, die WG Grimma 6,4%. Die Gebäude der beiden Wohnungsunternehmen sind meist saniert und in einem angemessenen Zustand.

### 6.1.5 Wohnungsleerstand

In der Stadt Grimma gibt es keine eigenen Erhebungen zum Wohnraumleerstand. Eine fortlaufende, flächendeckende Erfassung durch die Stadt stellt aufgrund der Größe der Kommune einen personell und finanziell nicht leistbaren Aufwand dar. Städtische Erhebungen erfolgten in den Jahren 2002, 2004 und 2007, diese erfolgten jedoch nicht für das gesamte städtische Gebiet und wurden nicht fortgeschrieben.

Laut Zensus beträgt die Leerstandsquote der Stadt Grimma 8,1%. Sie ist damit geringer als die durchschnittliche Leerstandsquote des Landkreises Leipzig (9,3%). Zur Zensuserhebung von 1995 (Leerstand 6,1%) ist jedoch eine Steigerung von 2% zu verzeichnen.

Es zeigt sich aber, dass die Annahmen des Leerstandes des InSEK 2010 von 14,2 % zu hoch gegriffen waren.

Anhand der Daten des Zensus kann die Leerstandssituation der Stadt Grimma aufgrund der statistischen Ausgangslage nur durchschnittlich und gebietsübergreifend beschrieben werden. Bezogen auf das städtische Gesamtgebiet ist von einem unterschiedlichen Wohnungsleerstand entsprechend der städtischen Strukturen auszugehen. Auf Basis der Zensuserhebung kann dies in dieser Tiefe nicht dargestellt werden.

Der Wohnungsleerstand der Stadt Grimma konzentriert sich im Mehrfamilienhaussektor. Diese Strukturen finden sich aufgrund der höheren Wohnraumdichte vorrangig in der Kernstadt Grimma sowie in den Nahversorgungszentren Großbothen, Großbardau, Mutzschen, Nerchau.

**Tabelle 14: Leerstand in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern am 09.05.2011**

Wohnungen in ...	Insgesamt	Bewohnte Wohnungen			Leerstand	%
		Summe	Eigentum	Miete		
Ein- und Zweifamilienhäusern	7 501	7 113	5 871	1 242	388	31,8
Mehrfamilienhäusern	7 520	6 689	603	6 086	831	68,2

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Bei Betrachtung des Leerstandes nach Gebäudegrößen (Tabelle 15) bestätigt sich dies. Bezogen auf den Gesamtwohnraum ist der Leerstand in den Wohngebäuden mit 7-13 WE mit ca. 18% am höchsten. Diese Typik weist vorrangig auf Leerstand im Geschosswohnungsbau hin. Standorte sind hier wie bereits beschrieben in den Stadtteilen Süd und West zu finden.

Tabelle 15: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegrößen am 09.05.2011

	Gesamt	Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude			
		1-2 WE	3-6 WE	7-12 WE	13+ WE
Wohnungsanzahl in Wohngebäuden (WG)	15 021	7 501	2 685	3 884	951
Leerstehender Wohnraum in WG	1 219	388	274	473	84
Anteil Leerstand in WG/GG <sup>1)</sup> [%]	100,0	31,8	22,5	38,8	6,9
Anteil am Wohnraum in WG [%]	8,1	5,2	10,2	12,2	8,8

1) WG/GG = Wohngebäudeanteil nach Gebäudegröße/Wohnungsanzahl gemessen am Gesamtbestand  
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Bezogen auf die einzelnen Ortsteile der Stadt Grimma stellt sich die Leerstandssituation zum Zeitpunkt des Zensus wie folgt dar.

Tabelle 16: Leerstand in Ortsteilen, Wohneigentumsquote am 09.05.2011

Gemeindeteile	Einwohner	Haushalte	Wohngebäude	Wohng. in Wohngebäuden	Wohng. je Wohngebäude [Ø]	Wohneigentum [%]	Leerstand [%]
<b>Grimma</b>	<b>14 693</b>	<b>7 480</b>	<b>2 749</b>	<b>8 097</b>	<b>2,9</b>	<b>27,7</b>	<b>8,5</b>
Bahren	399	141	125	147	1,2	86,6	3,4
Beiersdorf	429	193	138	214	1,6	65,8	8,4
Bernbruch	170	74	62	81	1,3	69,0	12,3
Böhlen	395	172	141	188	1,3	77,8	6,4
Bröhsen	156	61	57	68	1,2	86,9	10,3
Cannewitz	262	117	92	139	1,5	70,5	12,2
Deditz	49	23	13	25	1,9	58,3	4,0
Denkwitz	48	22	18	25	1,4	78,3	8,0
Döben	384	171	136	183	1,3	70,2	8,2
Dorna	109	46	36	50	1,4	78,7	6,0
Draschwitz	102	45	38	48	1,3	86,7	6,3
Dürrweitzschen	601	293	95	339	3,6	41,2	9,7
Förstgen	132	55	51	59	1,2	81,8	6,8
Fraundorf	52	20	16	21	1,3	90,5	-
Fremdiswalde	458	177	153	191	1,2	83,2	9,4
Gastewitz	59	23	20	25	1,3	87,5	4,0
Gaudichsroda	.	.	.	.	.	.	.
Golzern	253	125	99	149	1,5	57,8	9,4
Gornewitz	74	34	28	33	1,2	78,8	-
Göttwitz	172	61	32	63	2,0	51,7	7,9
Grechwitz	305	135	114	145	1,3	74,1	4,1
Großbardau	972	427	289	446	1,5	66,2	5,8
Großbothen	1 171	529	356	562	1,6	63,2	6,2
Grottewitz	49	19	18	26	1,4	90,0	23,1
Haubitz	114	45	46	55	1,2	84,8	16,4
Höfgen	123	27	22	28	1,3	65,4	7,1
Jeesewitz	33	13	16	21	1,3	76,9	38,1
Kaditzsch	162	67	66	76	1,2	81,3	15,8

Große Kreisstadt Grimma – Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Keiselwitz	84	33	31	34	1,1	100	2,9
Kleinbardau	248	101	78	105	1,3	80,2	8,6
Kleinbothen	223	94	79	100	1,3	78,4	3,0
Köllmichen	28	12	10	13	1,3	72,7	15,4
Kössern	461	209	211	228	1,1	86,2	4,4
Kuckeland	43	18	16	16	1,0	100	-
Leipnitz	224	95	76	104	1,4	76,1	11,5
Löbschütz	22	10	6	12	2,0	36,4	8,3
Motterwitz	86	32	29	40	1,4	97,1	12,5
Muschau	44	21	18	23	1,3	71,4	8,7
Mutzschen	1 208	539	370	591	1,6	65,7	8,6
Nauberg	108	41	37	42	1,1	90,0	4,8
Naundorf	62	26	22	26	1,2	76,0	3,8
Nerchau	1 814	852	600	928	1,5	63,0	7,2
Neunitz	253	113	94	126	1,3	69,8	7,9
Ostrau	57	22	17	17	1,0	100,0	5,9
Papsdorf	43	20	19	20	1,1	90,0	-
Pöhsig	213	88	70	100	1,4	64,8	9,0
Poischwitz	24	10	7	10	1,4	90,0	-
Prösitz	59	26	18	29	1,6	59,3	6,9
Ragewitz	169	76	52	93	1,8	52,5	14,0
Roda	112	48	49	55	1,1	80,9	14,5
Schaddel	84	32	27	34	1,3	76,5	-
Schkortitz	101	48	43	52	1,2	83,7	5,8
Schmorditz	151	67	47	75	1,6	62,1	12,0
Seidewitz	154	65	54	71	1,3	71,2	7,0
Serka	.	.	.	.	.	.	.
Thümmlitz	22	7	7	9	1,3	100	11,1
Wagelwitz	152	59	52	59	1,1	86,0	3,4
Waldbardau	238	105	101	107	1,1	93,3	1,9
Wetteritz	356	135	92	166	1,8	33,6	8,4
Würschwitz	127	57	41	69	1,7	60,0	13,0
Zaschwitz	75	31	27	30	1,1	83,3	-
Zeunitz	49	23	19	23	1,2	77,3	4,3
Zschoppach	221	93	80	104	1,3	79,2	7,7

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Im Vergleich zur Kernstadt Grimma weisen die übrigen Ortsteile insgesamt eine geringere Leerstandsquote von 7,7% auf. Die dörflichen Ortsteile zeigen eine relativ homogene Wohnsituation, in der überwiegend selbst genutztes Wohneigentum vorhanden ist. Dies zeigt sich an der hohen Eigentümerquote und der geringeren Anzahl von Wohnungen je Gebäude. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Dürreweitzschen, aufgrund des Standortes der Obstland AG befindet sich hier in dörflicher Ortslage dominant Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeiten. Der industrielle

Geschosswohnungsbau ist vorrangig in der Kernstadt konzentriert, wie die Eigentümerstruktur Grimmas deutlich zeigt.

Bei Betrachtung der Tabelle 16 zeigen sich für einzelne dörfliche Ortsteile vergleichsweise hohe Leerstandsquoten. Die Stadt Grimma verfügt aufgrund ihrer Siedlungstypik in den Altsiedelgebieten östlich der Mulde über viele Kleinstdörfer. In dieser Struktur hat der Leerstand einzelner Gehöfte große Auswirkungen auf die Leerstandsquote. Um genauere Aussagen treffen zu können, bedarf es jedoch weiterführender Untersuchungen außerhalb des InSEK.

Aufgrund ihrer Größe, der hohen Wohnraumdichte und der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen weist die Kernstadt Grimma hinsichtlich der Leerstandsproblematik die höchste Dynamik innerhalb des Stadtgefüges auf. Hier finden sich bei hoher Wohnraumdichte, räumlich getrennt, sehr verschiedene Bebauungsstrukturen mit unterschiedlichen stadträumlichen Funktionsschwerpunkten und entsprechend zu differenzierenden Wohnstandorten.

Aufgrund dessen wurden in Abstimmung mit der Stadt Grimma 2 Bereiche der Kernstadt genauer betrachtet. Zum einen der Geschosswohnungsbau in den Ortsteilen Süd und West sowie die Innenstadt.



## **6.2 Bestandsanalyse einzelner Stadträume**

Der Geschosswohnungsbau zeigt im Vergleich zur Gesamtstadt die höchsten Leerstandsquoten in Verbindung mit einer wachsenden Überalterung der Bevölkerung. Aufgrund dessen ist hier mit dem höchsten Anpassungsdruck auf zukünftige Entwicklungen für den Wohnungsmarkt zu rechnen.

Ziel der Untersuchung der Innenstadt war es, die Auswirkungen des 2. Hochwassers von 2013 auf den Gewerbe- und Mietwohnungsmarkt zu ermitteln.

In den folgenden beiden Kapiteln wird auf die näher betrachteten Stadträume eingegangen.

### **6.2.1 Aufnahme Innenstadt**

Um den Wohn- und Gewerbebestandort Grimmaer Innenstadt näher bewerten zu können, wurde eine städtebauliche Kartierung einzelner Teilbereiche vorgenommen. Beispielhaft wurden Straßenzüge ausgewählt und eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der Schwerpunkt lag in der Erfassung des Gebäudealters, baulicher Missstände (Sanierungszustand), der Nutzung und der Erfassung von Wohn- und Gewerbeleerständen. Die Daten wurden gebäudescharf für einzelne Straßenzüge erhoben.

Das Stadtzentrum Grimmas ist geprägt von überwiegend kleinteiligen Facheinzelhandel. Der Einzelhandel konzentriert sich fast ausschließlich entlang von Straßen in Nord-Süd-Ausrichtung im Stadtzentrum.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Hauptgeschäftsstraßen sowie Nebenlagen mit vorwiegend Wohnfunktion betrachtet.

Aufgenommen wurden die folgenden Straßenzüge:

- Nicolaistraße / Nicolaiplatz / Weberstraße
- Hohnstädter Straße / Markt / Lange Straße
- Lorenzstraße / Brückenstraße
- Paul-Gerhardt-Straße

Abbildung 12: Innenstadt Grimma, Aufnahmeszenario



Quelle: Eigene Darstellung

Ziel der Bestandsaufnahme war es anhand der Indikatoren Leerstand und Sanierungszustand der Gebäudehülle die derzeitigen städtebaulichen Problemlagen zu identifizieren und daraus Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt als Wohn- und Gewerbestandort ziehen.

Zudem sollte untersucht werden, ob Auswirkungen des 2. Jahrhunderthochwassers im Jahr 2013 in den Bereichen „Wohnen“ und „Gewerbe“ festzustellen sind. Die

Fragestellung war hierfür, erfolgten nach dem Hochwasser 2013 Geschäftsaufgaben, die zu einer Reduzierung der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt und vermehrten leerstehenden Ladengeschossen führten.

Insgesamt wurden 276 Objekte in der Innenstadt aufgenommen. Der Großteil der Gebäudenutzung (66%) der Innenstadt Grimma zeigt entsprechend der Lage eine Mischnutzung auf. Die Hauptnutzungsart der aufgenommenen Strukturen ist das Wohnen. Die Wohnnutzung oft auch mit Gewerbe in Form eines Ladengeschäftes im Erdgeschoss kombinieren. Das Gewerbe in der Innenstadt konzentriert sich überwiegend auf die Hauptgeschäftslagen (Markt, Lange Straße, Hohnstädter Straße und Brückenstraße). Anhand der aufgenommenen Straßenzüge zeigt sich in der Innenstadt Grimmas ein hoher Sanierungsstand. So verfügen 93% der aufgenommenen Gebäude über eine vollsanierte Gebäudehülle. Einzelne unsanierte Gebäude in zentraler Lage z.B. Markt 10, Brückenstraße 4 beeinflussen das ansonsten positive Sanierungsbild allerdings negativ.

Pläne: Innenstadt Bestandsaufnahme

**Tabelle 17: Objektübersicht**

	Gesamt	W	üW	G	üG	ÖN	S
<b>Gebäude/Objekte</b>	<b>276</b>	<b>82</b>	<b>152</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
Enthaltene Wohneinheiten	682	209	447	-	16	-	10
Enthalt. Gewerbeeinheiten	257	-	185	24	31	11	6

W=Wohnen, üW=überwiegend Wohnen, G=Gewerbe, üG=überwiegend Gewerbe, ÖN=Öffentliche Nutzung, S=Sonstige Nutzung

Quelle: Bestandsaufnahme 07/16

In der folgenden Übersicht sind die Ergebnisse der Begehung zusammengefasst:

**Tabelle 18: Ergebnisübersicht zur Begehung Innenstadt**

	Ergebnisse
<b>Allgemein</b>	Von den 276 aufgenommenen Objekten waren 257 (93%) vollsaniert, 16 (6%) in Teilen saniert (Dach/Fenster/Fassade) und 3 (1%) unsaniert. Insgesamt verfügen die 276 Objekte über 682 Wohneinheiten (davon 72 leerstehend) und 257 Gewerbeeinheiten (davon 53 leerstehend). 10 Objekte unterliegen einer öffentlichen Nutzung (Verwaltung, Kirche, Museen, Bibliothek), 9 weitere Objekte werden anderweitig genutzt (Schule – Turnhalle, Kino, Diakonie, Wahlkreisbüro).

<p><b>Wohnsituation in der Innenstadt</b></p>	<p>Von den 682 aufgenommenen Wohneinheiten waren 72 leerstehend, dies entspricht ca. 10,6% und liegt damit über dem gesamtstädtischen Mittel. Der Wohnstandort Innenstadt ist nach Bestandaufnahme vorrangig durch Wohnen im Eigentum geprägt, weniger als Mietstandort (siehe Plan:6 Anzahl der Wohneinheiten). Betrachtet man die Wohnungsleerstände auf Basis des Sanierungsgrades der Objekte, so lässt sich zunächst feststellen, dass der Sanierungszustand der aufgenommenen Gebäude sehr hoch ist. Dementsprechend lässt sich der Leerstand nicht ausschließlich auf einen schlechten Sanierungszustand zurückführen. Es besteht jedoch insoweit eine Korrelation, dass in teilsanierten und unsanierten Gebäuden der Leerstand höher ist als in sanierten Beständen (siehe Tabelle 20). Die Lage der Objekte (direkte Marktlagen oder aber Nebenstraße/Gasse) ist dabei nicht vordergründig von Bedeutung. Insbesondere Folgewirkungen auf den Wohnungsmarkt infolge des Hochwassers von 2013 lassen sich nicht nachweisen. In der Paul-Gerhardt-Straße mit der höchsten räumlichen Nähe zur Mulde, lassen sich keine erhöhten Leerstandszahlen sowie vermehrter Sanierungsrückstand nachweisen. Eine Verknüpfung des Leerstandes im Bereich Wohnen und Bereich Gewerbe ist nur bei 12 Gebäuden (4%) der aufgenommenen Objekte vorzufinden und zeigt insofern keine besonderen städtebaulichen Missstände in der Innenstadt auf.</p>
<p><b>Zusammenfassung Analyse Wohnen</b></p>	<p>Die Innenstadt verfügt über bauliche und soziale Dichte sowie eine sehr gute Infrastrukturausstattung (Dienstleistungen, Verwaltung, Einzelhandel usw.). Der Altersdurchschnitt der innerstädtischen Bevölkerung ist im Vergleich zur Gesamtstadt im Durchschnitt jünger (siehe Kapitel Demografie) und weist demzufolge eine geringere Überalterung auf. Ursache für Leerstände im Bereich Wohnen sind vorrangig veränderte Ansprüche und Zielgruppen. Vielfach genügen gerade die leerstehenden Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich nicht mehr heutigen Wohnansprüchen bzw. sind nur sehr schwer an moderne Wohnansprüche anzupassen. So sind in der bestehenden Altbausubstanz die entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnungsschnitte sehr beschränkt. Zusätzliche Zwangspunkte wie Raumhöhen/Fensteröffnungen, fehlender Rückraum und mögliche Auflagen durch den Denkmalschutz erschweren die Bestandssituation.</p> <p>Ein Teil der derzeit leerstehenden Wohneinheiten in der Innenstadt sind nicht marktkonform und daher auch langfristig ohne entsprechende Investitionen und Wohnraumanpassungen nicht vermietbar sind. Aus- und Umbaumöglichkeiten zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse sind oftmals deutlich kostenintensiver (da auflagenbeschränkt oder durch bauliche Zwänge nicht als Standardlösung ausführbar) als vergleichbare Um- und Neubauten. Die Ergänzungsflächen (Hof/Garten/PKW-Stellplatzmöglichkeit) sind speziell im innerstädtischen Bereich stark beschränkt.</p>
<p><b>Gewerbesituation in der Innenstadt</b></p>	<p>Von den 257 aufgenommenen Gewerbeeinheiten waren 72 leerstehend. Dies entspricht einem Anteil von ca. 20,6%. Ähnlich wie bei den betrachteten Wohnobjekten lässt sich der Leerstand aufgrund des hohen Sanierungsstandes nicht vorrangig mit dem Sanierungsstand begründen. Es zeigt sich jedoch insbesondere bei teil- und unsanierten Gebäuden eine höhere Leerstandsquote (siehe Tabelle 20).</p> <p>Im südlichen Bereich der Langen Straße zum Leipziger Platz hin lässt sich ein erhöhter Leerstand feststellen. Dort zeigen sich deutlich Trading-Down-Effekte in den Nebenlagen. Diese Effekte sind zum Teil auch in der Hohnstädter Straße und der Brückenstraße feststellbar. Leerstehende Gewerbeobjekte /-läden sind stark von der Lage im Innenstadtbereich abhängig.</p>

**Zusammenfassung  
Analyse Gewerbe**

Der Stadtkern ist das Einzelhandelszentrum der Stadt Grimma. Die aufgenommenen Straßenzüge beinhalten die Versorgungslagen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der 1A-Lage, als Hauptgeschäftslage sowie der 1B und 1C-Lage gemäß dem Einzelhandelskonzept. Diese umfassen alle Bereiche/Straßen, die sich in Nebenlagen unterscheiden, d.h. weniger frequentierten Zonen befinden (EZK 2014/2015 siehe auch Karte 5). Die Lange Straße weist die umfangreichsten Angebote im kleinteiligem Facheinzelhandel auf.

Die wichtigsten Faktoren für die Gesamtattraktivität sind die Gestaltung der Innenstadt, das Ambiente und das Flair, der Erlebnischarakter sowie die Vielfalt und das Angebot der Geschäfte. Die Bestandsaufnahme zeigt in den Nebenlagen der Innenstadt Grimma einen erhöhten Leerstand und Trading-Down-Effekte auf.

Inwieweit allgemeine Trends wie der wachsende Internethandel und die Position Grimmas im Handel gegenüber der nahen Metropole Leipzig oder lokale Entwicklungen wie die wirtschaftlichen Folgen der beiden Hochwässer (wie im Einzelhandelskonzept beschrieben) Grund für Ausdünnung des Einzelhandelsnetzes sind, lässt sich nicht bestimmen.

Die Gestaltung der Gewerbeeinheiten (Fläche, Auslagefläche, Zugang, rückwärtiger Bereich, Liefermöglichkeiten) entspricht vielfach nicht den modernen Anforderungen. Die benötigten Umbauten wiederum sind nur schwierig zu realisieren, da die Kosten entsprechend hoch sind, bauliche und räumliche Zwänge bestehen und mögliche Auflagen des Denkmalschutzes hemmend wirken können.

*Quelle: Eigene Darstellung*

Die Entwicklung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort muss weiterhin konsequent gestärkt werden. Das EZK (2014/2015) schreibt hierzu: „Um die Handelsfunktion der Innenstadt zu stärken, muss diese eine magnetartige Wirkung auf das restliche Stadtgebiet und das Umland ausüben. Diese wiederum wird nur erreicht mit Vielfalt, Kompetenz, Angebotsbreite (Auswahl), Qualität (Abhebung vom Wettbewerb), Authentizität (Faktor Stadtatmosphäre), Bequemlichkeit (gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten, Aufenthaltsmöglichkeiten), Attraktivität (Gestaltung) und vielen weiteren Faktoren“.<sup>9</sup>

Mit der Entwicklung des neuen Einzelhandelsgewerbebestandes an der Wurzener Straße soll ein Magnet geschaffen werden, der mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Stadtzentrum die Kundenfrequenz deutlich erhöhen soll. Neben der Umsetzung der Zielstellungen der Einzelhandelskonzeptes sollten weitere Aufwertungs- und Umfeldgestaltungsmaßnahmen für den Wohnstandort vorangetrieben werden.

<sup>9</sup> EZK der Stadt Grimma (2014/2015): S.54

Tabelle 19: Ergebnisübersicht – Aufnahme Innenstadt

Nutzung	Gesamtanzahl	Vollsaniert								Teilsaniert						Unsaniert/Baufällig							
		Objekte	Objektleerstand				Einheiten in Objekten	Einheiten leer	Objekte	Objektleerstand				Objekte	Objektleerstand								
			0%	>0% bis 20%	>20% bis 50%	>50% bis 100%				0%	>0% bis 20%	>20% bis 50%	>50% bis 100%		0%	>0% bis 20%	>20% bis 50%	>50% bis 100%					
WOHNEN		245	229	197	3	17	12	616	49	13	8	1	0	4	46	13	3	0	0	0	3	10	8
	W	82	79	67	1	6	5	202	19	2	1	-	-	1	4	1	1	-	-	-	1	3	1
	üW	88	139	120	2	11	6	398	29	11	7	1	-	3	42	12	2	-	-	-	2	7	7
	üG	75	11	10	-	-	1	16	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GEWERBE		175	162	112	0	3	35	214	41	11	7	0	0	4	12	4	2	0	0	0	2	2	2
	G	12	12	-	-	-	-	12	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	üG	75	11	5	-	3	3	31	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	üW	88	139	107	-	-	32	171	34	11	7	-	-	4	12	4	2	-	-	-	2	2	2
ÖFFENTL.		10	10	10	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ÖN	10	10	10	-	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige		9	9	6	5	0	0	1	13	1	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
	S	9	9	6	5	-	-	1	13	1	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-

Tabelle 20: Leerstand Gewerbe / Wohnen Bestandsaufnahme – Zusammenhang zwischen Sanierungsstand und Leerstand

	Gesamt (Einheiten)	Leerstand (absolut)	Leerstand [%]	Vollsaniert (Einheiten)	Vollsaniert, Leerstand	Vollsaniert, Leerstand [%]	Anteil am Gesamtbestand [%]	Teilsaniert (Einheiten)	Teilsaniert, Leerstand	Teilsaniert, Leerstand [%]	Anteil am Gesamtbestand [%]	Unsaniert (Einheiten)	Unsaniert, Leerstand	Unsaniert, Leerstand [%]	Anteil am Gesamtbestand [%]
WOHNEN	682	72	10,6	624	49	7,9	68,1	48	13	27,1	18,1	10	10	100,0	13,9
GEWERBE	257	53	20,6	242	47	19,4	88,7	13	4	30,8	7,5	2	2	100,0	3,8
Lage 1a	36	3	8,3	35	3	8,6	100	1	-	-	-	-	-	-	-
Lage 1b	44	13	29,5	38	8	21,1	61,5	5	3	60,0	23,1	2	2	100,0	15,4
Lage 1c	63	7	11,1	62	6	9,7	85,7	1	1	100	14,3	-	-	-	-

Quelle: Bestandsaufnahme (Stand: 07/2016), eigene Berechnungen und Darstellungen

Erläuterung:

W=reine Wohnobjekte, üW=überwiegende Wohnnutzung, G=reine Gewerbenutzung, üG=überwiegende Gewerbenutzung, ÖN=Öffentliche Nutzung, S=sonstige Nutzung

## 6.2.2 Aufnahme Geschosswohnungsbau Stadtteile Grimma West und Süd

Der großflächige Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf die Kernstadt Grimma und dort vorrangig in den Stadtteilen Süd und West. Insbesondere die Großwohngebiete zeigen einen hohen Grad der Überalterung. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre liegt im Wohngebiet West 1 mit 52,4%, in Süd 1 mit 47,8% und in West 2 mit 30,9% (Stand 31.12.2014) weit über dem städtischen Durchschnitt (25,3%). Nach der Bestandserfassung der am Grimmaer Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen zeigten sich für die beiden Stadtteile erhöhte Leerstandszahlen. Aufgrund dessen ist hier mit dem höchsten Anpassungsdruck auf zukünftige Entwicklungen für den Wohnungsmarkt zu rechnen.

In Abstimmung mit der Stadt Grimma erfolgte eine vertiefende Betrachtung des Geschosswohnungsbaus in den Stadtteilen Grimma West und Süd. Die beiden zentralen dort tätigen Unternehmen sind die Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (GWB) und die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG (WG Grimma). In diesem Kontext erfolgte eine weitere tiefgründigere Abfrage zum Wohnungsbestand in den Stadtteilen mittels eines Fragebogens. Der Schwerpunkt lag in der Erfassung des Durchschnittsalters der Mieter, dem Baualter, Angaben zu den Wohneinheiten nach Bauzustand und Wohnungsgröße sowie Ausstattungsmerkmalen wie Barrierefreiheit, Aufzug und Balkon. Die Daten wurden gebäudescharf erhoben. Im Anschluss daran erfolgte nach Auswertung der durch die Wohnungsunternehmen zugearbeiteten Daten gemeinsam mit der Stadt Grimma ein Gesprächstermin mit den beiden Wohnungsunternehmen. Ziel sollte die Bestimmung der Planungserfordernisse, Hemmnisse, Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Grimma sein.

Welche zukünftigen Entwicklungen und sich daraus ergebenden Planungserfordernisse hinsichtlich der Themenbereiche:

- Leerstandentwicklung
- Altersstruktur
- Soziale Struktur – soziale Durchmischung, Fokus bezahlbares Wohnen, Entwicklung von Problembereichen

### → Pläne 8 + 9: Bestandsaufnahme Geschosswohnungsbau

Der Anteil der Wohnungen in den Großwohngebieten Grimma West und Süd ist mit 18 % (2.713 WE) am Gesamtwohnungsbestand (15.060) vergleichsweise sehr hoch.

Der Großteil des Wohnungsbestandes in den beiden Stadtteilen ist im Besitz der beiden lokalen ortsansässigen Wohnungsunternehmen die Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (GWB) und die Wohnungsgenossenschaft Grimma eG (WG Grimma).

In den beiden Stadtteilen ergibt sich die folgende Eigentumsverteilung:

Abbildung 13: Eigentumsverteilung Grimma West und Grimma Süd



Quelle: Eigene Darstellung



Betrachtet man den gemeldeten Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen so ist der Großteil 2- und 3-Raum-Wohnungen. Der Anteil der 4- und mehr Raum-Wohnungen, welcher für die Gesamtstadt den Großteil (63,3 %) an allen Wohnungen ausmacht, beträgt hier im Schnitt nur 6 - 9 %. Der Anteil der 1-Raumwohnungen ist im Stadtteil West deutlich geringer als im Stadtteil Süd. Dies ist zurückzuführen auf die unterschiedlichen Strukturen der Stadtteile verbunden mit dem Baualter.

**Tabelle 21: Anteil des Wohnungsbest. nach Wohnungsgrößen in den Stadtteilen West und Süd**

Wohnungsgrößen		West		Süd		Grimma gesamt	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>1-Raum-Wohnung</b>	insges.	44	3,2	231	17,4	510	3,3
	davon leer	4	3,1	22	15,0	-	-
<b>2-Raum-Wohnung</b>	insges.	529	38,5	434	32,7	1340	8,6
	davon leer	48	37,5	12	8,2	-	-
<b>3-Raum-Wohnung</b>	insges.	720	52,4	535	40,3	3886	24,8
	davon leer	72	56,3	99	67,3	-	-
<b>4-Raum-Wohnung</b>	insges.	79	5,7	119	9,0	4101	26,2
	davon leer	3	2,3	14	9,5	-	-
<b>5+ Raum-Wohnung</b>	insges.	3	0,2	7	0,5	5801	37,1
	davon leer	1	0,8	0	0,0	-	-

Quelle: Befragungsdaten (Stand: 02/2016), eigene Darstellung.

In den beiden Stadtteilen West und Süd dominieren Gebäude, die zwischen 1960 und 1990 errichtet wurden. Die einzelnen Wohngebiete wurden innerhalb weniger Jahre errichtet und sind daher in ihrer Bauweise sehr homogen. Die einzelnen Gebiete repräsentieren verschiedene „Bauzeitalter“ mit dem entsprechend unterschiedlichen Grad der technisch-technologischen Entwicklung. Die Wohngebäude der frühen Bauetappen wurden traditionell bzw. in Blockbauweise errichtet. Sie zeichnen sich durch geringere Gebäudetiefen und weniger Geschosse aus, wodurch es deutlich weniger Mietparteien je Hauseingang (Nachbarschaft) gibt, als in Gebäuden späterer Phasen.

Das Wohngebiet West wurde in den 1960er und 1970er Jahren planmäßig angelegt, zunächst noch nach traditioneller Bauweise (Am Wolffgraben). In späteren Jahren wurde diese durch Block- und Großplattenbauweise abgelöst und es entstanden die Bauten an der Vorwerkstraße, August-Bebel-Straße, Straße der Jugend und dem Westring.

Das Wohngebiet Süd entstand Ende der 1970er Jahre, die letzten Wohnungen wurden 1991 Am Hirschberg und Am Holzwinkel fertiggestellt. Im Stadtteil dominiert der industrielle Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise. Die beiden Stadtteile verfügen über eigenständige Versorgungs- und Handelszentren, Schulen und Betreuungseinrichtungen.

Die Wohngebiete sind gekennzeichnet durch eine geringe Vielfalt im Wohnungsangebot. Aufgrund der fehlenden Ausdifferenzierung ist die Vermarktung der auf die Wohnbedürfnisse der Vergangenheit (DDR) zugeschnittenen Wohnungen zunehmend schwieriger.

Die beiden Großwohngebiete in Süd und West sind fast vollständig saniert (als Sanierung werden entsprechende Maßnahmen ab dem Jahr 1990 angesehen), eine Ausnahme hiervon bilden fünf Gebäude in Grimma Süd. Eines dieser Gebäude (Platz der Einheit) wird derzeit saniert.

**Abbildung 14 Sanierungsstand Geschosswohnungsbau**



Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der im Fragebogen erhobenen Daten (Stand 02/2016) liegen für die Bestände der beiden Wohnungsunternehmen für die beiden Stadtteile Leerstandszahlen vor.

Danach liegt die Leerstandsquote im Stadtteil Süd bei 11,1% und im Stadtteil West bei 9,2% und damit über der städtischen Quote von 8,1%. Die absoluten Leerstandszahlen variieren in den beiden Großwohngebieten. In Grimma Süd lässt sich eine Korrelation zwischen Sanierungsstand und Leerstand feststellen.

**Tabelle 22: Ergebnisse Bestandserhebung der Wohnungsunternehmen**

	Stadtteil Süd	Stadtteil West
Durchschnittsalter	57,6	60,3
Wohnungen (absolut)	1326	1387
leerstehende Wohnungen (absolut)	147	128
Leerstandsquote (in %)	11,1	9,2
Anteil GWB (in %)	58,4	35,9
Anteil WG (in %)	41,6	64,1

Quelle: Befragungsdaten (Stand: 02/2016), eigene Darstellung.

Im Rahmen der „Städtebaulichen Erneuerung“ erfolgten in den beiden Stadtteilen umfassende Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand, Rückbau nicht mehr benötigter Gebäudesubstanz und umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld. Im Stadtteil Süd wurden von 2004 bis 2014 insgesamt 319 Wohneinheiten zurückgebaut.

Seit Auflegung des Sächsischen Landesrückbauprogrammes 2002 sind in der Stadt Grimma bis 2014 484 Wohneinheiten (WE) mit dem Einsatz von Fördermitteln durch Rückbau vom Markt genommen worden. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 319 WE entnommen. Die meisten WE wurden in den Jahren 2004 – 2007, 2009, 2010, 2012 und 2014 zurückgebaut, wobei ein deutlicher Zusammenhang zwischen den eingesetzten Finanzhilfen und den Rückbaumaßnahmen zu beobachten ist. In den letzten drei Jahren wurden kaum noch WE rückgebaut, da die Wohnungsunternehmen keinen weiteren Bedarf sehen. Der gesamte Rückbau im Geschosswohnungsbau erfolgte im Stadtteil Süd.

189 WE und damit ca. 60% des Rückbaus wurden aus den Beständen der Wohnungsgenossenschaft Grimma eG entnommen und 130 WE (40%) aus den Beständen der Grimmaer Wohnungs- und Baugesellschaft mbH.

Kritisch zu vermerken ist, dass die Dynamik des Rückbaugeschehens sich vorrangig auf den Stadtteil Süd beschränkt hat. Perspektivisch gelten auch für den Stadtteil West die zukünftigen demografischen Entwicklungen und Leerstandsproblematiken wie für den Stadtteil Süd.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes geführten Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt und den großen beiden Wohnungsunternehmen zeigten folgende Faktoren auf:

- Bestandsbewirtschaftung ist das vorrangige Ziel,
- Hohe Verbundenheit und Treue zwischen Mieter und Wohnungsunternehmen (in der Genossenschaft aufgrund der Struktur stärker), gute Betreuung durch die Wohnungsunternehmen
- Wettbewerb zwischen den Wohnungsunternehmen,
- Rückbau im derzeitigen Bestand nicht geplant, bei Mieterschaft auch nicht vermittelbar → schwieriges Umlenken der Mieterschaft in andere Gebäude bzw. Stadtteile,
- problematische Wohnungszuschnitte – Bedarf an kleinen Wohnungsgrößen kann nicht gedeckt werden
- Stärkung des Wohnstandortes Grimma zum Umland - fehlender S-Bahn Anschluss dabei hinderlich
- Weitere Umfeldverbesserungen und Sicherstellung von Nahversorgungsfunktionen (Grimma Süd: Auenpassage, Grimma West: fehlende Wegeverbindung zum Pep aufgrund der trennenden Bahnverbindung)

Der Wohnungsbestand der beiden Stadtteile Süd und West befindet sich vorrangig im Besitz der beiden Wohnungsunternehmen GWB und WG. Zur Umsetzung künftiger Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen sind künftig die beiden Wohnungsunternehmen noch stärker einzubinden. Um den zukünftig hohen Anforderungen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an den Wohnungsbedarf in den Gebieten des Geschosswohnungsbaus gerecht zu werden, ist eine Zusammenarbeit der Stadt und der beiden Wohnungsunternehmen zu zukünftigen Zielen und Strategien dringend erforderlich.

Um ein attraktives und marktfähiges Wohnangebot zu schaffen, ist es erforderlich, den Bestand zu entwickeln, durch qualitative Aufwertung über Gebäude- und Quartierssanierung zu verbessern und ein breiteres Angebot für vielfältige Bedarfe zu schaffen. Das betrifft unterschiedliche Haushaltsgrößen, Sozial- und Einkommenssituationen und Eigentumsformen. Weiterhin gilt es, die Wohnstandortattraktivität durch ein entsprechend entwickeltes Wohnumfeld, gute Umweltbedingungen und guter Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur zu sichern und auszubauen.

## 6.3 Prognosen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes

### 6.3.1 Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes und der Haushalte

Anhand der statistischen Daten, welche die bisherige Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011) und 2016 widerspiegeln, lässt sich ein die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in verschiedenen Bereichen prognostizieren.

Grundlage hierfür ist auch die Annahme, dass die künftige Entwicklung vergleichbar zu der der vergangenen Jahre ablaufen wird. Die Änderung der politischen, sozialen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann hier maßgeblich zu Abweichungen führen.

### 6.3.2 Entwicklungen des Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes in der Stadt Grimma ist seit Jahren stabil. Zwischen 2011 und 2016 war ein Zuwachs von 50 Wohnungen zu verzeichnen, dies bedeutet ein jährlicher Wohnungssaldo von +10 Wohnungen. Der Zuwachs ist vor allem auf die Bautätigkeit im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen.

Im Sektor der Mehrfamilienhäuser ist der Bestand der Wohnungen im Laufe der betrachteten Jahre weiter zurückgegangen. Die Stadt Grimma hat im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ von 2002 bis 2014 aktiv mittels Rückbau in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Insgesamt wurden 484 Wohnungen vom Markt genommen. Im Geschosswohnungsbau wurden im Stadtteil Süd 319 Wohnungen rückgebaut. Die letzten Maßnahmen wurden im Jahr 2014 durchgeführt.

Tabelle 23: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Grimma seit 2011

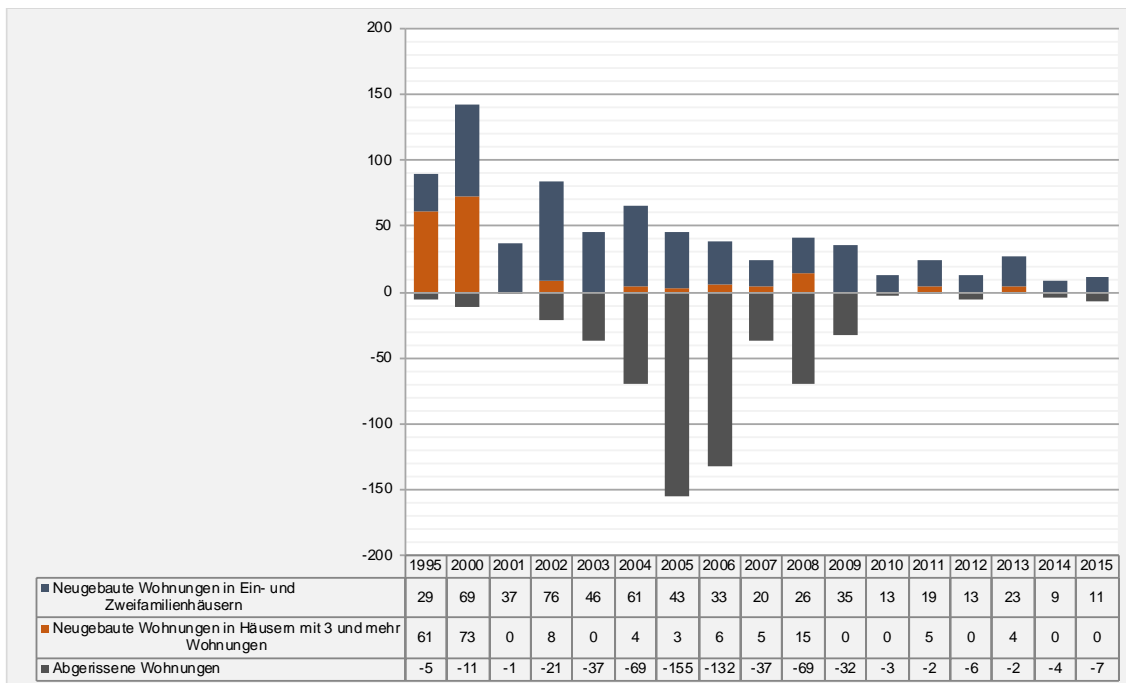
Stand	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)	1 Wohnung			2 Wohnungen			3+ Wohnungen		
				Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche (100 qm)
31.12.2011	7 533	15 010	12 225	5 244	5 244	5 692	1 162	2 324	1 891	1 125	7 432	4 636
31.12.2012	7 544	15 008	12 236	5 256	5 256	5 711	1 162	2 324	1 891	1 124	7 418	4 628
31.12.2013	7 569	15 025	12 267	5 282	5 282	5 750	1 160	2 320	1 887	1 125	7 413	4 625
31.12.2014	7 579	15 020	12 275	5 292	5 292	5 764	1 161	2 322	1 888	1 124	7 396	4 616
31.12.2015	7 589	15 031	12 291	5 300	5 300	5 777	1 164	2 328	1 894	1 123	7 393	4 613
31.12.2016	7 628	15 060	12 335	5 339	5 339	5 836	1 162	2 324	1 890	1 125	7 387	4 603

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Bei der Betrachtung der Neubautätigkeit zeigt sich seit 2000 eine starke Abschwächung der Bautätigkeiten, zurückzuführen auf die demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen. Insbesondere seit 2009 hat sich das Niveau stark reduziert, dabei sinkt die Zahl der Neubauten nicht kontinuierlich, sondern ist Schwankungen unterworfen.

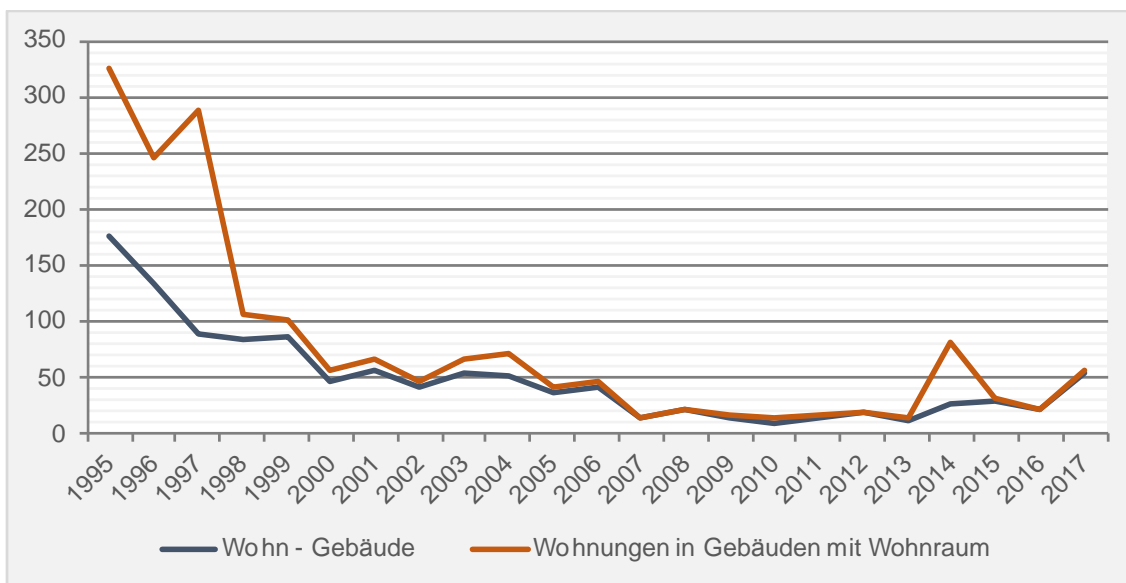
Die Entwicklung der Baugenehmigungen unterstreicht diese Beobachtungen, zeigt jedoch für die letzten Jahre eine stetige Steigerung der Zahlen auf. Aufgrund der Nähe der Stadt Grimma zur wachsenden Metropole Leipzig, könnte die Stadt zunehmend vom fehlenden Angebot an attraktiven bezahlbaren Wohnraum in Leipzig profitieren.

**Abbildung 15: Entwicklung Bestand - Neugebaute Wohnungen in Wohngebäuden sowie Abgerissene Wohnungen seit 1995**



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

**Abbildung 16: Entwicklung der Baugenehmigungen neue Gebäude einschl. Wohnungen**



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017

Die Zahl der Baugenehmigungen ist dabei in den ländlichen Ortsteilen um ein Vielfaches höher als in der Kernstadt Grimma wie in Tabelle 13 ersichtlich. Ursache kann hierfür die fehlenden Baulandausweisungen in der Stadt Grimma sein, aber auch die Attraktivität der ländlichen Ortsteile für Eigenheimstandorte. Oftmals bauen die Kinder auf dem familiären Grundstück ihr Eigenheim.

**Tabelle 24: Baugenehmigungen Stadt Grimma nach Ortsteilen**

Jahr	Ort	
	Kernstadt Grimma	ländliche Ortsteile
2012	4	10
2013	9	28
2014	16	45
2015	17	52
2016	10	29
2017 <sup>1)</sup>		57

<sup>1)</sup> Angabe für gesamtes Stadtgebiet

Quelle: Stadt Grimma, 2017, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018

Zu beachten ist, dass die statistischen Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nur Wohnungen in Wohngebäuden listet. Diese machen ca. 96% des gesamten Wohnungsbestandes aus. Bei den weiteren Ausführungen und Betrachtungen wird mit diesen Daten gearbeitet, da bspw. Leerstände im Bereich des Wohnungsmarktes für Wohnungen in Nichtwohngebäuden nicht geführt und auch die durchschnittlichen Haushaltsgrößen nur für Wohnungen in Wohngebäuden ermittelbar werden.

Aufgrund der veränderten Wohnraumnachfrage verschieben sich seit Mitte der 1990er Jahre die Verhältnisse des angebotenen Wohnraumes.

Aus der Wohnraumentwicklung der letzten Jahre ist ersichtlich, dass der Bedarf nach Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern gedeckt ist. Die Neubautätigkeiten konzentrieren sich zu 100% auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor. Der Leerstand konzentriert sich vorrangig in mehrgeschossigen und größeren Mietwohnungsobjekten.

Im Geschosswohnungsbau wird die Nachfrage nach preiswerten und verhältnismäßig kleinen Wohnungen mittel- bis langfristig aufgrund der Überalterung und dem steigenden Anteil an Singlehaushalten zunehmen. Sinkende durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen sowie zunehmende Altersarmut sind hierbei ein wichtiger Aspekt. Des Weiteren ist die Schaffung von Wohnraum mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten insbesondere für ältere Bevölkerungsgruppen von Bedeutung.

Als Folge der veränderten Wohnnachfrage ändert sich auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung kontinuierlich. Diese steigt weiterhin. Betrug sie 2011 noch 81,45 m<sup>2</sup> so lag sie 2015 schon bei 81,9 m<sup>2</sup>.

### 6.3.3 Entwicklungen und Prognosen der Haushaltszahlen

Die Haushaltsentwicklung der Stadt Grimma zeigt langfristig sinkende Haushaltsgrößen. Ursache ist die zunehmende Zahl der Single-Haushalte im jungen und älteren

Lebensalter. Aufgrund dieses Trends ist in Zukunft von einer annähernd gleichen Anzahl von Haushalten trotz sinkender Bevölkerung auszugehen. Langfristig wird sich die Haushaltsanzahl aber verringern.

Eine Prognose für die Haushaltszahlen der Stadt liegt derzeit nicht vor. Die in den weiteren Ausführungen angenommenen Haushaltzahlen wurden aus der prognostizierten Entwicklung für Ostdeutsche Flächenländer entsprechend den Prognosen des Statistischen Bundesamtes abgeleitet. Aufgrund der Tendenz zu überwiegend kleineren Haushalten in Großstädten kann für die Kernstadt Grimma von einer vergleichbaren Entwicklung ausgegangen werden, die ländlichen Ortsteile dagegen werden erfahrungsgemäß tendenziell eher in Richtung der 3- und 4-Personenhaushalte tendieren. Insgesamt gibt der Zensus 2011 einen guten Eindruck der Gesamtstadt wieder. Die Prognosen geben (aufgrund der Verteilungen) hier eher ein Abbild der Kernstadt als des gesamten Stadtgebietes wieder.

**Tabelle 25: Entwicklung der Haushaltszahlen für die Stadt Grimma**

	Basis	Szenario: Prognose Haushaltszahlen nach DeStatis Ostdeutsche Flächenländer <sup>1)</sup>					
		Variante 1 (Trend)			Variante 2 (Status Quo)		
		2011 <sup>2)</sup>	2020	2025	2030	2020	2025
Haushalte mit 1 Person (%)	35,1	41,3	42,0	43,0	40,1	40,2	40,6
Haushalte mit 2 Personen (%)	38,2	38,8	39,3	39,6	38,8	39,0	39,2
Haushalte mit 3 Personen (%)	15,6	11,7	11,1	10,5	12,6	12,3	12,0
Haushalte mit 4+ Personen (%)	11,1	8,2	7,6	7,0	8,6	8,4	8,2
<b>Einwohner in Haushalten</b>	<b>28 628</b>	<b>28 006</b>	<b>27 191</b>	<b>26 537</b>	<b>27 169</b>	<b>26 456</b>	<b>25 789</b>
<b>Anzahl aller HH in Grimma</b>	<b>13 817</b>	<b>13 744</b>	<b>13 469</b>	<b>13 270</b>	<b>13 333</b>	<b>13 105</b>	<b>12 896</b>
Haushalte mit 1 Person	4 854	5 676	5 657	5 706	5 347	5 268	5 236
Haushalte mit 2 Personen	5 277	5 333	5 293	5 255	5 173	5 111	5 055
Haushalte mit 3 Personen	2 152	1 608	1 495	1 393	1 680	1 612	1 548
Haushalte mit 4+ Personen	1 534	1 127	1 023	929	1 147	1 101	1 057

1) Es kann davon ausgegangen werden, dass Haushaltsgrößenverteilung in der Stadt Grimma weniger stark in Richtung der 1-Personenhaushalte tendiert als dies die zugrundeliegenden Zahlen von DeStatis für die Ostdeutschen Flächenländer abbilden, diese werden auch durch den entsprechenden Anteil an Groß- und Mittelstädten und deren durchschnittlich höheren Anteil an Singlehaushalten beeinflusst. Die Zahlen des Zensus demonstrieren hier für Grimma einen deutlich geringeren Anteil an 1-Personenhaushalten zugunsten von 3 und 4-Personenhaushalten als im Prognoseansatz erkennbar wäre. 2) Angaben für 2011 beziehen sich auf den Zensus 09.05.2011

Quellen: Statistisches Bundesamt, 2018; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; Demografiemonitor Sachsen, 2015

Betrachtet man die Entwicklung der Haushaltszahlen und die Verteilung der Haushaltsgrößen für die angenommene zukünftige Entwicklung (Variante 1) so wird deutlich, dass vor allem der Bedarf an Wohnraum für größere Haushalte (3 und mehr Personen) zurückgehen wird. Bei sinkenden Bevölkerungszahlen und der entsprechenden allgemeinen Alterung werden vorrangig die größeren Haushalte mit mehr als 3 Personen abnehmen. Die Menge der Haushalte mit 1 bis 2 Personen wird dagegen nicht sinken (Tabelle 25).

Allgemein wird somit zukünftig der Gesamtwohnraumbedarf sinken. Angesichts des Bevölkerungsrückganges mit parallel stattfindendem Alterungsprozess der Bevölkerung liegt die Vermutung nahe, dass verstärkt kleinere Wohneinheiten nachgefragt werden.



Abweichend davon wird zukünftig der Wohnflächenbedarf je Einwohner weiter steigen, so dass nicht prinzipiell von einer Nachfrageverschiebung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ausgegangen werden kann.

Die Entwicklung der Anzahl von Haushalten lässt sich anhand der Zensusdaten besonders gut für die Haushalte, in denen ausschließlich Personen im Alter von 65 Jahren oder Ältere wohnen, analysieren. Für diese Personengruppe ergab der Zensus 2011 einen Anteil von 26,5% an allen Haushalten. Unter der Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße für diese Gruppe auch zukünftig konstant bleibt (2011:  $HHG_{HH65+}=1,46$  Pers./HH) lassen sich aufgrund der Bevölkerungsprognose und der Haushaltsprognose Rückschlüsse über die künftige Anzahl der Haushalte in dieser Altersgruppe ziehen.

**Tabelle 26: Mögliche Entwicklung der Haushalte, in denen nur 65-Jährige und Ältere leben**

	Basis	Szenario: konstante $HHG_{HH65+}=1,46^{1)}$					
		Variante 1 (Trend)			Variante 2 (Status Quo)		
		2011 <sup>2)</sup>	2020	2025	2030	2020	2025
Einwohner (Gesamtbevölk. GB)	29 271	28 635	27 802	27 133	27 779	27 050	26 368
Einwohner in Haushalten	28 628	28 006	27 191	26 537	27 169	26 456	25 789
Haushalte (HH)	13 817	13 744	13 469	13 270	13 333	13 105	12 896
Anteil P65+ an der GB <sup>3)</sup> (%)	24,1	27,0	29,3	32,0	27,8	30,0	32,8
65-Jährige und Ältere (P65+) <sup>4)</sup>	7 054	7 731	8 146	8 683	7 723	8 115	8 649
<b>Anzahl P65+ in HH65+ <sup>5)</sup></b>	<b>5 360</b>	<b>5 876</b>	<b>6 191</b>	<b>6 599</b>	<b>5 869</b>	<b>6 167</b>	<b>6 573</b>
Anteil P65+ in HH65+ an P65+ <sup>6)</sup>	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
<b>HH im Alter 65+ (HH65+) <sup>7)</sup></b>	<b>3 662</b>	<b>4 014</b>	<b>4 229</b>	<b>4 508</b>	<b>4 009</b>	<b>4 212</b>	<b>4 490</b>
Anteil HH65+ an allen HH <sup>8)</sup> (%)	26,5	29,2	31,4	34,0	30,1	32,1	34,8
Anteil der 1-PersonenHH an der Gruppe der HH65+ (54%)	1 974	2 168	2 284	2 434	2 165	2 274	2 425
Anteil der 2-PersonenHH an der Gruppe der HH65+ (46%)	1 688	1 846	1 945	2 074	1 844	1 938	2 065

1) Die Haushaltsgröße der Haushalte in denen ausschließlich Personen, welche 65 Jahre und älter sind, leben ergibt sich zum Zensustag zu 1,464 P65+/HH65+. Es wird angenommen, dass sich diese Größe konstant verhält im Prognosezeitraum; 2) Angaben für 2011 beziehen sich auf den Zensustag 09.05.2011; 3) Der Bevölkerungsanteil der 65-Jährigen und Älteren; 4) Die absolute Anzahl der 65-Jährigen und Älteren; 5) Die absolute Anzahl der 65-Jährigen und Älteren die in Haushalten leben, in denen ausschließlich 65-Jährige und Ältere leben; 6) Anteil der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren, welche in Haushalten leben, in denen ausschließlich 65-Jährigen und Ältere leben, Annahme, dass sich der Anteil zeitlich konstant verhält; 7) Absolute Anzahl der Haushalte in denen ausschließlich 65-Jährige und Ältere leben; 8) Anteil der Haushalte in denen ausschließlich 65-jährige und Ältere leben an der Gesamtzahl aller prognostizierten Haushalte

Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018

Aufgrund des steigenden Anteils der Gruppe der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird sich, trotz der zu erwartenden sinkenden Gesamthaushaltszahl, die Anzahl der Haushalte die von über 65-Jährigen geführt werden weiter erhöhen (siehe Tabelle 26).

Berücksichtigt man das für die allgemeine Wohnraumentwicklung zugrundeliegende Szenario, so wird die Anzahl der Haushalte dieser Bevölkerungsgruppe von 3.662 (2011) auf etwa 4.500 im Jahr 2030 ansteigen. Mit dem Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe steigt auch die Nachfrage nach entsprechenden Wohnangeboten im Mietwohnbereich. Insbesondere barrierefreie und barrierearme, zentrale Wohnobjekte eher kleinerer Größe werden verstärkt nachgefragt werden. Auch wird die Nachfrage nach Formen betreuten Wohnens, Servicewohnen und allgemein alternativen Wohnformen für diese Altersgruppe zunehmen. Nicht zuletzt werden auch die Angebote für Hochbetagte (Pflege- und Betreuungsplätze) in direkter Folge des Alterungsprozesses und nach Aufgabe der eigenen Wohnung zunehmende Nachfrage erfahren.

#### **6.3.4 Entwicklung des Wohnungsleerstandes**

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes ist eng mit der lokalen Neubautätigkeit und den demografischen Veränderungen verbunden. Insbesondere der Sanierungsstand und die modernen Anforderungen an Mietwohnraum spielen eine erhebliche Rolle bei der Bewertung des vorhandenen Leerstands.

Seit 2013 zeigt sich eine Verringerung der jährlichen Bevölkerungsverluste, die 6. Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen prognostiziert eine positivere Entwicklung für die Stadt Grimma als bisher vorhergesagt. Demnach soll nach der Variante 1 bis 2020 die Bevölkerungsentwicklung stagnieren, aber nicht weiter schrumpfen. Danach sollen die Bevölkerungszahlen wieder sinken, so dass bis 2030 Bevölkerungsverluste um 4,5 % (Variante 1) prognostiziert werden.

Kurzzeitig wird sich die Wohnraumsituation aufgrund Bevölkerungssituation der tendenziell weiterhin sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und dem dadurch (relativ) steigenden Wohnraumbedarf kaum verändern. Langfristig wird jedoch die sinkende Bevölkerungszahl und die sich einpendelnde Haushaltsgröße eine fallende Nachfrage nach Mietwohnraum nach sich ziehen.

Aufbauend auf den erhobenen Zensusdaten des Jahres 2011 lassen sich durch Fortschreibung der Daten Rückschlüsse ziehen auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Aus der Wohnraumentwicklung der letzten Jahre ist ersichtlich, dass der Bedarf nach Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern gedeckt ist. Die Neubautätigkeiten konzentrieren sich überwiegend auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor. Der Leerstand konzentriert sich vor allem in älteren Objekten mit Baujahr vor 1919 sowie im Geschosswohnungsbau der DDR (siehe Tabelle 27).

Bei den leerstehenden älteren Objekten handelt es sich vor allem um Objekte in ländlichen Ortsteilen bzw. um Gebäude im Innenstadtbereich in ungünstigen Lagen oder/und in vernachlässigtem Zustand. Der Leerstand im Geschosswohnungsbau konzentriert sich vor allem in unsanierten und lagebedingt unattraktiven Gebäuden.

**Tabelle 27: Leerstehende Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit vom Alter**

Leerstehende Wohneinheiten in Wohngebäuden, Baujahre (Stichtag 09.05.2011)						
	Gesamt	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1978	Baujahr 1979 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2011
<b>Wohneinheiten in Wohngebäuden</b>	<b>15 021</b>	4 277	2 384	3 273	2 606	2 481
<b>Leerstehende WE in WG</b>	<b>1 219</b>	399	136	297	294	93
<b>Leerstand (in %)</b>	<b>8,1</b>	9,3	5,7	9,1	11,3	3,7
<b>Leerstand (Anteil am Gesamtleerst.)</b>	<b>100,0</b>	32,7	11,2	24,4	24,1	7,6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2017; eigene Berechnungen

Aufgrund der weiter zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird zudem der Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen zunehmen. Auch die Nachfrage nach altersgerechten und betreuten Wohnformen wird zukünftig weiter steigen. Diese Nachfrage wird vor allem in der Kernstadt mit guter Versorgungslage verstärkt auftreten. Für die Stadt Grimma als Mittelzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion besteht hier die Chance, sich zukünftig als Zuzugsort gegenüber dem Umland zu profilieren. Ebenso können die Versorgungszentren Großbardau, Großbothen, Nerchau und Mutzschen als Zuzugsorte der ländlichen Umgebung dienen.

Ein Risikofaktor bezüglich der künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes stellt die perspektivische Entwicklung der Warmmieten aufgrund steigender Nebenkosten in Objekten mit überdurchschnittlichem Leerstand dar. Die entsprechende Vermietbarkeit von Wohnungen mit hohen Nebenkosten, welche bspw. durch einen unzureichenden Sanierungsstand verursacht werden, wird weiter zurückgehen.

Auf Grundlage der statistischen Daten der Wohnraumerhebung des Mikrozensus (2011) und der Befragungsdaten zum aktuellen Wohnungsbestand in der Stadt Grimma ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand vor allem in den Stadträumen mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbauten (Grimma Süd und West), auch aufgrund der hohen Dichte an Wohnungen, zukünftig problematisch konzentriert.

Eine Balance am Wohnungsmarkt kann langfristig nur mit teilträumlich verorteten Eingriffen in den bestehenden Wohnungsmarkt erreicht werden.

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 2011 konnte aus den Erhebungen eine Leerstandquote von 8,1% für die Stadt Grimma festgestellt werden. Berücksichtigt man eine Fluktuationsreserve von 3% bestand zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung ein Wohnungsüberhang von 5,1%. Unter Berücksichtigung einer modifizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße bleibt der Wohnungsüberhang von ca. 5% bis 7% auch in den kommenden Jahren erhalten. Der durchschnittliche jährliche Wohnbausaldo beträgt seit 2011 ca. 11 Wohnungen (siehe Tabelle 28 und Tabelle 29).

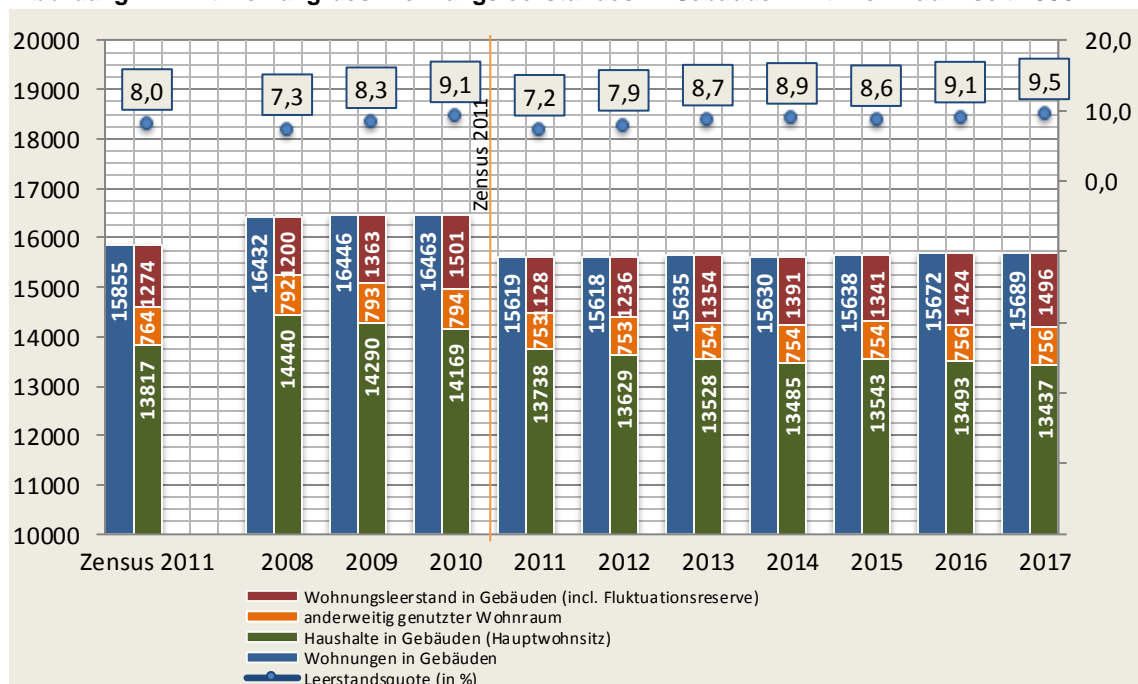
**Tabelle 28 : Entwicklung des Wohnungsleerstandes**

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Einwohner <sup>1)</sup>	30 759	30 385	30 071	29 104	28 819	28 553	28 411	28 480	28 322	28 153
Einwohner in HH	30 083	29 718	29 410	28 465	28 186	27 926	27 787	27 854	27 700	27 535

Wohnungen <sup>2)</sup>	16 432	16 446	16 463	15 619	15 618	15 635	15 630	15 638	15 672	15 689
Haushaltsgröße <sup>3)</sup>	2,083	2,080	2,076	2,072	2,068	2,064	2,061	2,057	2,053	2,049
Anzahl HH <sup>4)</sup>	14 440	14 290	14 169	13 738	13 629	13 528	13 485	13 543	13 493	13 437
Andere Nutzung <sup>5)</sup>	792	793	794	753	753	754	754	754	756	756
<b>Leerstand</b>	<b>1 200</b>	<b>1 363</b>	<b>1 501</b>	<b>1 128</b>	<b>1 236</b>	<b>1 354</b>	<b>1 391</b>	<b>1 341</b>	<b>1 424</b>	<b>1 496</b>
<b>Leerstand (%)</b>	<b>7,3</b>	<b>8,3</b>	<b>9,1</b>	<b>7,2</b>	<b>7,9</b>	<b>8,7</b>	<b>8,9</b>	<b>8,6</b>	<b>9,1</b>	<b>9,5</b>
Reserve (3% ) <sup>6)</sup>	493	493	494	469	469	469	469	469	470	471
Überhang <sup>7)</sup>	707	869	1007	659	768	884	922	872	954	1 025
<b>Überhang (%)</b>	<b>4,3</b>	<b>5,3</b>	<b>6,1</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,5</b>

1) Anzahl der Einwohner am 31.12. des Jahres und damit Basis der Auswertung zum 31.12. des Jahres; 2) Anzahl aller Wohnungen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, nicht enthalten sind Wohnheime); 3) Modellierte Haushaltsgröße; Fixe Berechnung 2011 (Zensus): 2,072 – Zielannahme 2030: 2,000; linear fallender Verlauf im Zeitraum mit einer jährlichen Änderung von -0,0038 EW/HH; 4) Anzahl der Haushalte in Wohnungen; Zum Zeitpunkt des Zensus bewohnten 97,8% aller Einwohner einen Haushalt in einer selbständigen Wohnung (2,2% aller Einwohner lebten in Wohnheimen und anderen vergleichbaren Einrichtungen); die Annahme wird auf alle Folgejahre übertragen. 5) Ein Teil des Wohnungsbestandes wird für Nichtwohnzwecke genutzt (bspw. Nebenwohnsitze, Büros, Ferienwohnungen, Lagerräume oä. auch Eigentumswohnungen ohne aktive Vermarktung oder Mehrfachnutzungen); Zum Zeitpunkt des Zensus lag die entsprechende anderweitige Nutzung bei 4,8% des gesamten Wohnungsbestandes; die Annahme wird auf alle Folgejahre übertragen; 6) Die Fluktuationsreserve (auch Leerstandsreserve) beschreibt 3% des gesamten Wohnungsbestandes, welcher als kurzzeitiger Leerstand für Umrüze und Sanierungsmaßnahmen nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, für dessen Funktion jedoch wichtiger Bestandteil ist. Die Annahme wird auf alle Folgejahre übertragen; 7) Der Wohnungsüberhang beschreibt den Anteil des Leerstands der tatsächlich als nicht benötigter Wohnraum/Rückbaupotential entsprechend der Haushaltsentwicklung am Markt vorhanden ist. Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; Eigene Berechnungen

Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Gebäuden mit Wohnraum seit 2008



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; Eigene Berechnungen/Darstellung

Im Folgenden sei die bisherige Entwicklung unter der Annahme einer jährlich veränderlichen, aber durchschnittlich schwankungsfreien, Haushaltsgröße aufgezeigt. Auf Grund der Zensuserhebung und der damit einhergehenden Aktualisierung der Fortschreibungsbasis ist für das Jahr 2011 ein leichter Bruch, insbesondere im absoluten Wohnungsbestand, zu beobachten. Wie in Abbildung 17 zu sehen, verläuft die Leerstandsentwicklung seit 2011 leicht steigend mit einer geringfügig fallenden Tendenz 2015.

### 6.3.5 Prognose zur unbeeinflussten Wohnraumentwicklung

Basierend auf der bisherigen Wohnungsmarktentwicklung erfolgt unter der Annahme einer anhaltenden gleichförmigen Wohnraumentwicklung und den statistischen Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 eine Modellierung der zukünftigen Wohnraumsituation der Stadt Grimma.

**Tabelle 29: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Wohnraumbedarf OHNE steuernden Eingriff**

	Basis	Szenario: Prognostizierte HHG sinkend (HHG <sub>2030</sub> =2,00)					
		Variante 1			Variante 2		
	2017	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Einwohner <sup>1)</sup>	28 153	28 635	27 802	27 133	27 779	27 050	26 368
Einwohner in Haushalten	27 535	28 006	27 191	26 537	27 169	26 456	25 789
<b>Wohnungen<sup>2)</sup></b>	<b>15 638</b>	<b>15 671</b>	<b>15 726</b>	<b>15 781</b>	<b>15 671</b>	<b>15 726</b>	<b>15 781</b>
Haushaltsgröße <sup>3)</sup>	2,049	2,038	2,019	2,000	2,038	2,019	2,000
<b>Anzahl Haushalte<sup>4)</sup></b>	<b>13 437</b>	<b>13 744</b>	<b>13 469</b>	<b>13 270</b>	<b>13 333</b>	<b>13 105</b>	<b>12 896</b>
Andere Nutzung <sup>5)</sup>	756	758	761	763	758	761	763
Wohnungssaldo <sup>6)</sup>	+11	+33	+55	+55	+33	+55	+55
<b>Wohnraum genutzt (gesamt)</b>	<b>14 193</b>	<b>14 502</b>	<b>14 230</b>	<b>14 033</b>	<b>14 091</b>	<b>13 866</b>	<b>13 659</b>
<b>Wohnraum genutzt (%)</b>	<b>90,5</b>	<b>92,2</b>	<b>90,2</b>	<b>88,6</b>	<b>89,6</b>	<b>87,9</b>	<b>86,3</b>
Wohnungsleerstand	1 496	1 220	1 547	1 799	1 631	1 911	2 173
<b>Wohnungsleerstand (%)</b>	<b>9,5</b>	<b>7,5</b>	<b>9,5</b>	<b>11,1</b>	<b>10,1</b>	<b>11,8</b>	<b>13,5</b>
Fluktuationsreserve <sup>7)</sup>	471	472	473	475	472	473	475
Wohnungsüberhang <sup>8)</sup>	1 025	749	1 074	1 324	1 160	1 438	1 698
<b>Wohnungsüberhang (%)</b>	<b>6,5</b>	<b>4,8</b>	<b>6,8</b>	<b>8,4</b>	<b>7,4</b>	<b>9,1</b>	<b>10,7</b>

1) Prognostizierte Anzahl der Einwohner am 31.12. des Jahres; 2) Anzahl aller Wohnungen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, nicht enthalten sind Wohnheime), Basisannahme: konstanter Wohnbausaldo; 3) Modellierter Haushaltsgröße; Fixe Berechnung 2011 (Zensus): 2,072 – Zielannahme 2030: 2,000; linear fallender Verlauf im Zeitraum mit einer jährlichen Änderung von -0,0038 EW/HH; 4) Anzahl der Haushalte in Wohnungen; Zum Zeitpunkt des Zensus bewohnten 97,8% aller Einwohner einen Haushalt in einer selbständigen Wohnung (2,2% aller Einwohner lebten in Wohnheimen und anderen vergleichbaren Einrichtungen); die Annahme wird auf alle Folgejahre übertragen; 5) Ein Teil des Wohnungsbestandes wird für Nichtwohnzwecke genutzt (bspw. Nebenwohnsitze, Büros, Ferienwohnungen, Lagerräume oä. auch Eigentumswohnungen ohne aktive Vermarktung oder Mehrfachnutzungen); Zum Zeitpunkt des Zensus lag die entsprechende anderweitige Nutzung bei 4,8% des gesamten Wohnungsbestandes; die Annahme wird auf alle Folgejahre übertragen; 6) Das Wohnungssaldo beschreibt die durchschnittliche jährliche Wohnraumzunahme seit 2011, die Annahme einer anhaltenden vergleichbaren Zunahme wird auf den Prognosezeitraum übertragen; 7) Die Fluktuationsreserve (auch Leerstandsreserve) beschreibt 3% des gesamten Wohnungsbestandes, welcher als kurzzeitiger Leerstand für Umzüge und Sanierungsmaßnahmen nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, für dessen Funktion jedoch wichtiger Bestandteil ist. Die Annahme wird auf alle Folgejahre übertragen; 8) Der Wohnungsüberhang beschreibt den Anteil des Leerstands der tatsächlich als nicht benötigter Wohnraum/Rückbaupotential entsprechend der Haushaltsentwicklung am Markt vorhanden ist.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; Eigene Berechnungen und Annahmen

Innerhalb des Szenarios wird bei sinkender Haushaltsgröße (-0,0038 Pers./Jahr und Haushalt) von 13.270 Haushalten (HHG<sub>2030</sub>=2,000) und einem entsprechenden Wohnraumbedarf von 14.033 WE im Jahr 2030 ausgegangen.

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs und der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Wohnraumanzahl in Wohngebäuden auch bei gleichzeitig geringer, eher unbedeutender Wohnraumentnahme (durch vereinzelte Rückbauten und Umnutzungen) auch zukünftig steigen.

Im Saldo beträgt die Wohnraumzunahme für die Stadt Grimma seit 2011 70 Wohneinheiten. Darin enthalten ist neben der Zunahme im Bereich der EFH und ZFH auch die Entnahme einzelner Wohneinheiten. Insgesamt kann die Entwicklung seit 2011 aber als unbeeinflusst betrachtet werden. Bei anhaltender Entwicklung resultiert dies in einer Wohnraumzunahme bis 2030 um 153 WE (2017: 15.638 WE; 2030: 15.781 WE).

Diese Wohnraumzunahme bedeutet, unabhängig von anderen Gesichtspunkten der Wohnraumgestaltung, bei schrumpfender Bevölkerung und wachsenden Haushaltszahlen eine Steigerung der Wohnungsüberhänge. Das heißt, bei weiter fallenden durchschnittlichen Haushaltsgrößenzahlen erhöht sich die Zahl der Haushalte, die den entstehenden Überhang zunächst abfedern. Langfristig ist jedoch der allgemeine Bevölkerungsrückgang wirksamer und es würde ein allgemeines Überangebot an Wohnraum entstehen.

Basierend auf der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen von 2016 ergeben sich zwei mögliche Varianten der Haushaltsentwicklung und einer daraus zu erwartenden Wohnungsnachfrage. Da sowohl die statistische Haushaltsgröße als auch die Bevölkerungsentwicklung lediglich Prognosewerte sind, sollten die sich ergebenden Haushaltszahlen und Wohnungsüberhänge nur als grobe Orientierung gelten. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung sehr wahrscheinlich zwischen den Varianten 1 und 2 des Szenarios 3 stattfindet, siehe Tabelle 29. Voraussetzung der Annahme ist eine fallende Haushaltsgröße im Prognosezeitraum.

Entsprechend der getroffenen Annahmen wird deutlich, dass ohne steuernde Eingriffe in den bestehenden Wohnungsmarkt und ohne grundsätzliche Veränderung der Parameter keine schwerwiegenden negativen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind, die Leerstandszahlen werden jedoch weiterhin kontinuierlich steigen.

Diese sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass aufgrund der zukünftigen demografischen Entwicklungen und der sich verändernden Bedarfe es innerhalb der Stadt und ihren Ortsteilen zu lokal unterschiedlicher Wohnraumnachfrage und daraus resultierenden Problematiken kommen wird. Die Ergebnisse zeigen aber wiederum deutlich, dass die qualitative und quantitative Marktanpassung des Wohnungsbestandes weitergeführt und noch verstärkt werden muss. Anpassungsdruck zeigt sich bereits heute vorrangig im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Anhand der Altersstruktur und des durchschnittlichen Mieteralters ist die Problematik der Überalterung in den Gebieten des Geschosswohnungsbaus in der Stadt Grimma deutlich zu erkennen. In den vergangenen Jahren erfolgten bereits Maßnahmen zur bedarfsgerechten Anpassung der bestehenden Wohnungsangebote (Rückbau, Aufwertung, altersgerechtes Wohnen).

Im Rahmen der Gespräche mit den vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen und aufgrund der derzeitigen Situation werden keine Rückbaumaßnahmen vorgeschlagen. Langfristig sind hier jedoch weitere Rückbaumaßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes notwendig. Diese können Potentialflächen zur Vermarktung als Wohnstandorte für Selbstnutzer (Errichtung selbstgenutzter Eigenheime) werden und damit der Nachfrage nach Wohneigentum gerecht werden.

## 6.4 Eingriffe in den Wohnungsmarkt

Aus den vorhergehenden Erläuterungen zeigt sich bei dem als wahrscheinlichster Entwicklung angenommenen Szenario, der entsprechende erwartete Wohnraumleerstand in Grimma bei etwa 11% in 2030 liegen wird. Erwartungsgemäß wird dies insbesondere den Geschosswohnungsbau, periphere Lagen und prinzipiell unattraktive Wohnungszuschnitte und -lagen betreffen (auch und gerade in Kombination).

Eine mögliche Steuerung des Wohnraumangebots – zumindest im Mietwohnbereich und unter aktiver Beteiligung der entsprechenden Akteure – wäre die gezielte Wohnraumentnahme (Zusammenlegung, Umwidmung und Rückbau).

Es bietet sich an, einen entsprechenden Eingriff unter der Vorgabe eines Zielleerstandes zu simulieren. Dieser wird mit 8% (davon 3% Fluktuationsreserve, 5% Wohnraumüberhang) angenommen. Der Wohnraumüberhang dient gleichermaßen als zusätzliche Sicherheit innerhalb der Simulation.

Um den Leerstand auf 8% des Wohnungsbestandes zu beschränken ergeben sich auf Basis der ungestörten Wohnraumentwicklung bestimmte Rückbaupotentiale. Diese hängen maßgeblich von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, der veranschlagten Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und nicht zuletzt von der konstanten unbeeinflussten Wohnraumentwicklung ab (siehe Tabelle 30). Es wird deutlich, dass bereits minimale Änderungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße erhebliche Änderungen im Wohnraumbedarf und dem damit zusammenhängenden Rückbaupotential mit sich bringen.

Aufgrund des zu erwartenden weiteren Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist davon auszugehen, dass das Szenario „Prognostizierte Haushaltsgröße sinkend“ die wahrscheinlichste Entwicklung abbildet (Tabelle 29, daneben wurden auch die Szenarien einer wachsenden und einer konstanten Haushaltsgröße gerechnet: siehe Anhang). Dementsprechend ergibt sich aufgrund des prognostizierten Leerstandes von maximal 8% ein entsprechendes Handlungspotential für 660 WE (Variante 1) bis 2030.

Aufgrund der Größe der Stadt Grimma und der Vielzahl an unterschiedlichen Siedlungstypiken (städtischer Raum neben ländlichem Raum; Geschosswohnungsbau neben Eigenheimbebauung; Altstadt neben Neubaugebiet usw.) kann im Rahmen der statistischen Erfassung die Bedarfsproblematiken der verschiedenen Siedlungsstrukturen nicht ausreichend erfasst werden.

Tabelle 30: Möglicher steuernder Eingriff in den Wohnungsmarkt (Ziellerstand: 8%)

	Basis	Szenario: Prognostizierte HHG sinkend (HHG <sub>2030</sub> =2,00)					
		Variante 1			Variante 2		
		2017	2018-20	2021-25	2026-30	2018-20	2021-25
Wohnungssaldo	+11	+33	+55	+55	+33	+55	+55
Theor. Wohnungsbestand <sup>1)</sup>	15 689	15 722	15 753	15 457	15 722	15 308	15 040
Anzahl Haushalte	13 437	13 744	13 469	13 270	13 333	13 105	12 896
Andere Nutzung	756	758	759	745	758	738	725
Ziel: Reserve <sup>2)</sup> (3%)	471	449	440	433	436	428	421
Ziel: Überhang <sup>3)</sup> (5%)	-	748	733	722	726	714	702
„Ziellerstand: 8%“ <sup>4)</sup>	-	1196	1 174	1 156	1 162	1 142	1 123
Wohnungsbedarf <sup>5)</sup>	-	15 698	15 402	15 171	15 253	14 985	14 745
<b>Rückbaupotential (Intervall)</b>		<b>24</b>	<b>350</b>	<b>286</b>	<b>469</b>	<b>323</b>	<b>295</b>
<b>Rückbaupotential (gesamt)</b>	<b>(1 025)</b>	<b>661</b>			<b>1 087</b>		
Wohnungsbestand (%)	100,0	100,1	98,2	96,7	97,2	95,5	94,0

1) Wohnungsbestand der zu Beginn des jeweiligen Intervalls rechnerisch vorhanden wäre bei Umsetzung der zuvor definierten Wohnraumentnahme und bei bestehendem jährlichen Zuwachs von 11 Wohneinheiten; 2) Die Fluktuationsreserve (auch Leerstandsreserve) beschreibt 3% des gesamten Wohnungsbestandes, welcher als kurzzeitiger Leerstand für Umzüge und Sanierungsmaßnahmen nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, für dessen Funktion jedoch wichtiger Bestandteil ist. Anteilig am Wohnungsbestand auf 3% festgelegt; 3) Der Wohnungsüberhang beschreibt den Anteil des Leerstands der tatsächlich als nicht benötigter Wohnraum/Rückbaupotential entsprechend der Haushaltsentwicklung am Markt vorhanden ist. Anteilig am Wohnungsbestand auf 5% festgelegt; 4) Der Ziellerstand beschreibt die Annahmeveraussetzung (8%), zusammengesetzt aus Reserve und Überhang; 5) Der Wohnungsbedarf stellt die theoretische Zielsumme im Intervall dar, zusammengesetzt aus Anzahl Haushalte, Andere Nutzung und Ziellerstand.

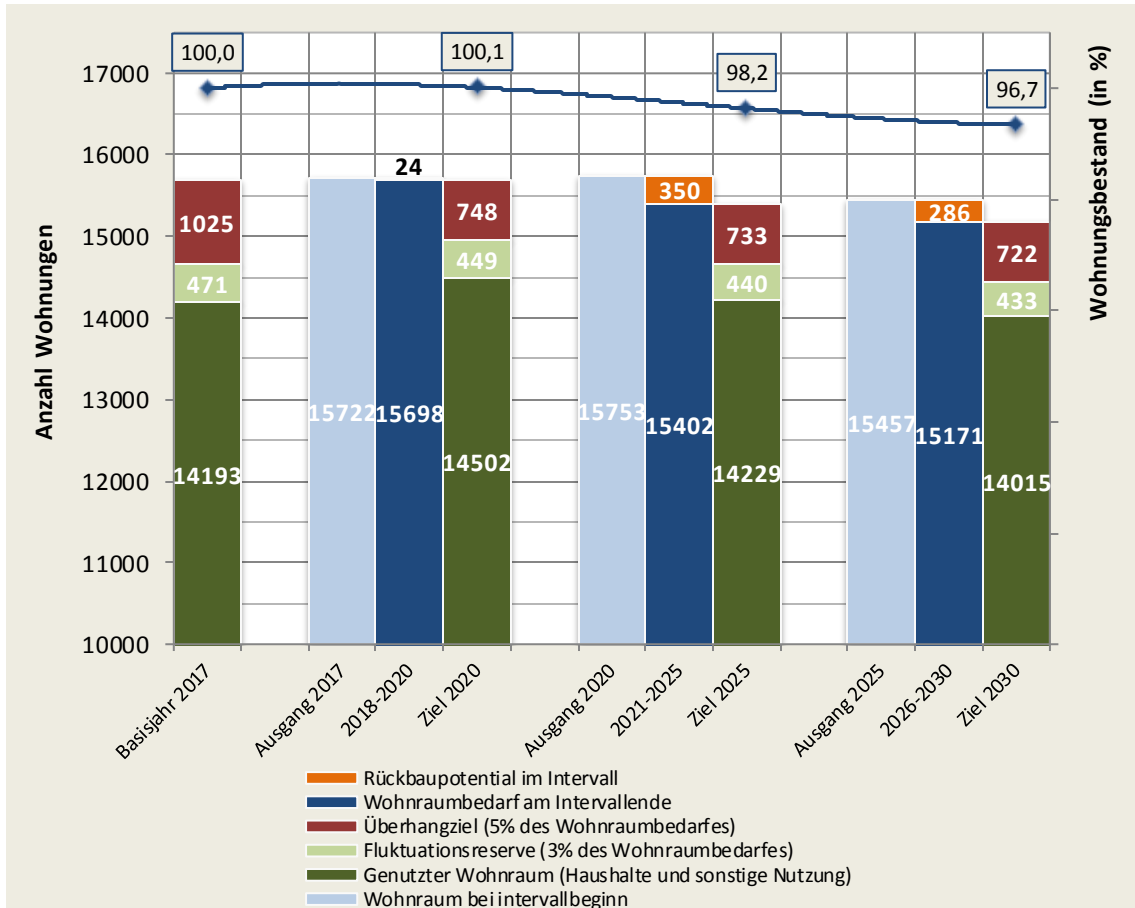
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; Eigene Berechnungen und Annahmen

Es ist anzumerken, dass aufgrund der Fehleranfälligkeit der prognostizierten Haushalts- und Wohnungszahlen eine angemessene Kontrolle der Entwicklung des Wohnungsmarktes als auch der Bevölkerungsentwicklung zu empfehlen ist (Monitoring). Sollte eine abweichende Entwicklungstendenz erkennbar werden, und sollten vor allem bisher nicht berücksichtigte und nicht vorhersehbare Faktoren, maßgeblich die Entwicklungstendenz der Stadt Grimma beeinflussen, so ist eine Anpassung vorzunehmen.

Zum Erreichen des Ziellerstandes wäre demnach zunächst kein Rückbau notwendig. Perspektivisch bleibt mit der anvisierten Leerstandsquote von 5% der Wohnungsmarkt stabil.



Abbildung 18: Prognostizierte Potentialvariante für eine angepasste Wohnraumentnahme



Quelle: Eigene Berechnungen/Darstellung

Wie bereits beschrieben, zeigen die Entwicklungen des Wohnungsmarktes im Geschosswohnungsbereich in den Stadtteilen Grimma Süd und West zukünftigen Anpassungsdruck.

## 6.5 Zielansatz für die langfristige Gestaltung des Wohnungsmarktes

Aus den vorhergehenden Erläuterungen zeigen sich deutlich die Herausforderungen für den zukünftigen Wohnungsmarkt der Stadt Grimma hinsichtlich sinkender und alternder Bevölkerung und der daraus erwachsenden veränderten Bedarfe. In den vergangenen Jahren erfolgten bereits Maßnahmen zur bedarfsgerechten Anpassung der bestehenden Wohnungsangebote (Rückbau im Geschosswohnungsbau, Aufwertung des Wohnumfeldes, Stadtsanierung Innenstadt, altersgerechtes Wohnen).

Die Ergebnisse zeigen aber wiederum deutlich, dass die qualitative und quantitative Marktanpassung des Wohnungsbestandes weitergeführt und noch verstärkt werden muss. Insbesondere die stark veränderte qualitative Wohnraumnachfrage (Neubau und Wohnwunsch im Bereich EFH/ZFH gegenüber dem bestehenden Mietwohnangebot im Geschosswohnungsbau) werden die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes für jüngere Personengruppen prägen. Gleichsam gilt es die fortschreitende Überalterung in Teilen des Mietwohnungsbestandes in eine geeignete Bestandsanpassung einzubeziehen.

Es lassen sich für den Grimmaer Wohnungsmarkt zwei Kernaspekte der künftigen Entwicklung ableiten:

### 1. Qualitative Anpassungen:

Vorbehalt/Schaffung eines breiten Angebotes für vielfältige Bedarfe hinsichtlich unterschiedlicher Haushaltsgößen, Sozial- und Einkommenssituationen und Eigentumsformen und Attraktivierung des Bestandes (kurz - mittelfristig)

Im Zuge der altersstrukturellen Verschiebung der Bevölkerung zu Gunsten älterer Bevölkerungsgruppen wird der Bedarf nach altersgerechten Wohnangeboten weiterhin steigen. Der steigende Anteil älterer und hochbetagter Bürger zieht eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohnungen nach sich. Weiterhin erfordert dies Wohn- und Betreuungsangebote im Bereich des altersgerechten Wohnens. Verstärkte Bedeutung bekommen Wohnraummerkmale wie behindertengerechte Ausstattung, barrierefreie/-arme Räumlichkeiten, Lift, Balkone, aber auch Lagekriterien (Innenstadtnähe, wohnungsnaher Erholungsflächen, Kommunikationsmöglichkeiten, haushaltsnahe Dienstleistungen, Nahversorgungsangebote im Wohnumfeld).

Von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung wird das Angebot an preiswerten Wohnungen für die unterschiedlichen (Wohnraumgrößen)-Bedarfe sein (Alterswohnen, Singlehaushalte, familienfreundliche Wohnungen). Insbesondere Alleinstehende, Haushaltsgründer und Berufseinsteiger fragen zentrale, kurzfristig verfügbare und moderne Wohnraumstandards nach, künftig sind auch von Älteren/Alleinstehenden steigende Erwartungen in den verfügbaren Mietwohnraum zu erwarten. Der unkomplizierte Zugang zu Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsverbindungen ins Oberzentrum überwiegt hier den Wunsch nach selbstrealisiertem Wohnraum mit langfristiger Ortsbindung.

Neben der eigentlichen Wohnraumentwicklung sind zur Stärkung des Wohnumfeldes insbesondere die bestehenden Standorte des Einzelhandels, sowie der Besitz aus

Handwerk, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe zur Standortstärkung zu erhalten. Dies gilt sowohl für die Kernstadt als auch für die lokalen Versorgungszentren.

## 2. Quantitative Anpassungen:

Angesichts einer sinkenden Wohnungsnachfrage im Geschosswohnungsbau steigt zukünftig der Rückbaubedarf zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Diese Flächen bieten Potentiale zur Bereitstellung von Bauland und der Deckung der Nachfrage nach Wohneigentum im Ein- und Zweifamilienhaussektor (mittel – langfristig)

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der Überalterung ist bereits heute absehbar, dass die Leerstandsquote ohne kontinuierlichen Rückbau jährlich ansteigen wird. In einzelnen Bereichen der Großwohngebiete ist aufgrund der hohen Anteile der über 65-jährigen ohne Gegenmaßnahmen ein noch schnellerer Anstieg des Leerstandes zu erwarten. Langfristig sind Rückbau- und Entnahmemaßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes sehr wahrscheinlich notwendig.

Diese könnten gleichzeitig als Potentialflächen zur Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum genutzt werden und damit der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht werden. Vorzugsweise könnte dies aufgrund von Leerstand, Sanierungsstand und Baualter in Grimma Süd erfolgen. Strategische Voraussetzung für die Prozesssteuerung sind die Raumb Beobachtung und die Formulierung einer klaren Zielsetzung unter Beteiligung von Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung (Monitoring des Stadtumbauprozesses).

Ergänzend dazu bieten sich für Eingriffsmaßnahmen auch Standorte des Geschosswohnungsbaus in den dörflichen und dezentralen Ortsteilen an, da gerade hier die Nachfrage nach Mietwohnungen zukünftig weiter zurückgehen wird. Insbesondere im OT Dürreweitzschen finden sich hier größere Bestände.

Zielformulierung	P <sup>1)</sup>	Handlungsansatz
<b>Altstadt und angrenzende gründerzeitliche Bereiche, Stadt Grimma und zentrale Ortsteile</b>		
<b>6A) Attraktivierung des Wohnumfeldes in den zentralen Bereichen der Stadt</b>	1	Gestaltung und Pflege von Grünanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen, Anlage von Spielplätzen und Sitzecken als Aufenthalts- und Treffpunkte im öffentlichen Raum und in nächster Nähe zur Wohnbebauung
		Auflockerung von rückwärtig verbauten Grundstücken und Vierteln
		Gezielte Angebotserweiterung im Mietwohnungsbereich der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen durch gezielten Neubau an integrierten Standorten
		Gestaltung und Pflege von Grünanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen, Anlage von Spielplätzen und Sitzecken als Aufenthalts- und Treffpunkte im öffentlichen Raum und in nächster Nähe zur Wohnbebauung
<b>6B) gezielte Reduktion der (ungenutzten) gewerblichen Flächen in den zentralen Randbereichen</b>	2	Prüfung alternativer Nutzungskonzepte (bspw. Ausstellungsfläche)
		Prüfung Umgestaltung als zusätzliche Wohnfläche/Wohnraum
<b>Geschoßwohnungsbau in der Kernstadt und vereinzelt dezentralen Standorten</b>		
<b>6C) Reduktion des Wohnraumleerstandes auf einen angestrebten Maximalbestand</b>	1	Sanierung und Aufwertung der vorhandenen leerstehenden Wohnbausubstanz um Vermietbarkeit zu gewährleisten
		Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Gebäudesubstanz (Abwägung Lageattraktivität vs. Städtebau)
		Reduktion Anzahl Wohnungen durch Zusammenlegung von Wohneinheiten in kleineren Objekten
<b>6D) Anpassung des Mietwohnbestandes an die Erfordernisse des demografischen Wandels und an die Veränderungen der allgemeinen Nachfrageverhältnisse</b>	2	Umgestaltung und Sanierung von Wohnungsgrundrissen und Zuwegungen nach Bedürfnissen älterer Bürger (Barrierefreiheit)
		Zusammenlegung einzelner sehr kleiner Wohneinheiten zur Erhöhung des Angebots an größeren Mietwohnungen für Familien mit Kindern
		Beobachtung des künftigen Marktes für 1- und 2-Raumwohnungen und mglw. entsprechende Umgestaltung einzelner Objekte in zentraler Lage (Kernstadt)
		Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Gebäudesubstanz (Siehe C)
		Gestaltung und Pflege von Grünanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen, Anlage von Spielplätzen und Sitzecken als Aufenthalts- und Treffpunkte im öffentlichen Raum und in nächster Nähe zur Wohnbebauung

<b>Dörfliche Ortsteile</b>		
<b>6E) Erhalt und Attraktivierung bestehender dörflicher Ortsteile</b>	<b>2</b>	Rückbau dauerhaft leerstehender und auch langfristig nicht marktfähiger Gebäudesubstanz (insbesondere nicht integrierte ehemalige Wirtschafts- und Nebengebäude)
		Begrenzte Ausweisung von Bauland in bestehenden Siedlungslagen (Lückenbebauung)
		Anlage von Spielplätzen und Sitzecken als Aufenthalts- und Treffpunkte im öffentlichen Raum
<b>Einfamilienhausstandorte (bestehend und geplant)</b>		
<b>6F) Schaffung von Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhäuser)</b>	<b>1</b>	Gezielte Ausweisung von Bauland zur Deckung der Nachfrage, Konzentration auf Flächen innerhalb der Kernstadt und den lokalen Versorgungszentren

1) P=Priorität zur Umsetzung

Quelle: Eigene Darstellung

# 7 Fachteil Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus

(Stand: 2015)

## 7.1 Arbeitsmarkt

Die Lage der Stadt Grimma mit dem verkehrlich günstigen Bahnanschluss an das Oberzentrum Leipzig und dem direkten Autobahnanschluss (A14) nach Dresden und Leipzig sowie das gleichzeitig vorhandene attraktive Wohn- und Lebensumfeld bei vergleichsweise günstigen Lebenshaltungskosten verschaffen der Stadt einen großen räumlichen Vorteil als Wohnstandort.

Die sehr gute Anbindung an einen vielfältigen Arbeitsmarkt, insbesondere im Umfeld des Oberzentrums Leipzig, bedeuten gleichzeitig auch, dass im lokalen Arbeitsmarkt der Anteil der Auspendler überwiegt. 2014 gab es in Grimma ca. 10.400 Beschäftigte am Arbeitsort (=besetzte Arbeitsplätze in der Stadt Grimma) sowie ca. 11.100 Beschäftigte am Wohnort (=Beschäftigte mit Wohnsitz in Grimma); dies entspricht mindestens 773 Arbeitnehmern deren Wohnort Grimma ist, deren Arbeitsplatz jedoch in einer anderen Kommune liegt.

**Tabelle 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/Wohnort Grimma**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.)									Veränderung (Basis 2008); [abs. / %]
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Gesamt	10 577	9 800	10 229	10 357	10 146	10 084	10 362		-215 / -2,2%
Männer	5 349	5 000	5 206	5 326	5 103	5 037	5 200		-149 / -2,8%
Frauen	5 228	4 800	5 023	5 031	5 043	5 047	5 162		-66 / -1,3%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag 30.06.)									Veränderung (Basis 2008); [abs. / %]
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Gesamt	11 304	11 241	11 351	11 018	10 943	10 937	11 125		-179 / -1,6%
Männer	5 886	5 777	5 863	5 724	5 660	5 665	5 786		-100 / -1,7%
Frauen	5 418	5 464	5 488	5 294	5 283	5 272	5 339		-79 / -1,5%
Pendlersaldo (positive Werte weisen auf einen Einpendlerüberschuß hin)									
Gesamt	-761	-1 476	-1 156	-668	-798	-858	-773		-12 / +1,6%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018, eigene Berechnungen

In der Übersicht wird deutlich, dass die Zahl der (besetzten) Arbeitsplätze in der Stadt Grimma (gleichzusetzen mit der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort) einen relativ konstanten Verlauf seit 2008 durchläuft (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**); größere Ausnahme bildet hierbei das Jahr 2009, in welchem sich vermutlich auch Auswirkungen der Globalen Finanzmarktkrise widerspiegeln.

Die insgesamt neutrale Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen in der Stadt Grimma deutet auf eine stabile aber insgesamt nicht wachsende wirtschaftliche Entwicklung (gemessen an der Zahl der besetzten AP) hin. Da im gleichen Zeitraum auch die Zahl der

Beschäftigten am Wohnort einen relativ neutralen Verlauf genommen hat, lässt sich sagen, dass die Entwicklung am Arbeitsmarkt insgesamt stabil ist.

Aufgrund des relativ hohen Pendlersaldos (Auspendeln überwiegend) bei gleichzeitig stabilen Zahlen Beschäftigter am Wohnort lässt sich jedoch auf ein insgesamt attraktives Wohnumfeld in der Stadt Grimma bei entsprechender Pendelbereitschaft schließen. Es liegt nahe, dass insbesondere die Lebenshaltungskosten in der Stadt selbst und die große Nähe zum vielschichtigen Arbeitsmarkt der Stadt Leipzig hierfür ausschlaggebend sind. Gerade Männer (108 je 100 Frauen) stellen dabei einen größeren Anteil derer deren Arbeitsort nicht zugleich Wohnort ist.

Infolge des demografischen Wandels (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Alterung) sind zunehmend auch Grimmaer Unternehmen und Einrichtungen bzw. Unternehmen mit Sitz in Grimma mit der Problematik des wachsenden Fachkräftemangels konfrontiert. Insbesondere besteht hier die Gefahr gegenüber dem ohnehin schon bestehenden Leipziger Arbeitsmarkt weiter konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Besetzung der in Grimma verfügbaren Stellen ist zwischen den Geschlechtern relativ ausgewogen (101:100). Dies spricht für eine insgesamt ausgewogene Zusammensetzung der Wirtschaft.

### **7.1.1 Pendlerverhalten**

Besonders interessant aus kommunalpolitischer Sicht und auch für die künftige Entwicklung des städtischen Raumes ist die Betrachtung der Pendlerzahlen unter Berücksichtigung der allgemeinen (bereits angesprochenen) Arbeitsmarktsituation in der Stadt.

Die relativ konstanten Zahlen für die Stadt Grimma – sowohl Ein- als auch Auspendler und auch das Pendlersaldo – sprechen für eine konstante wirtschaftliche Entwicklung. Die Konstanz der Zahlen über die letzten Jahre zeigt außerdem auch eine ausgewogene Situation beim Pendlerverhalten von Männern und Frauen. Das sowohl Ein- als auch Auspendlerzahlen in der Vergangenheit leicht angestiegen sind zeigt eine steigende Mobilitätsbereitschaft der Gesamtbevölkerung an.

Das konstant negative Pendlersaldo (geschlechtsunabhängig) deutet auf einen Überhang von Arbeitskräften am Wohnort hin – aufgrund der Konstanz gleichzeitig aber auch auf die Bereitschaft dieses Pendelverhalten beizubehalten bzw. zu akzeptieren. Hier besteht die Möglichkeit das Arbeitskräftepotential bei entsprechender wirtschaftlicher Entwicklung vor Ort möglicherweise stärker an den Ort zu binden um die Bereitschaft den Wohnort auch zum Arbeitsort zu machen zu nutzen.

Aufgrund des demografischen Wandels in der Stadt und dem bereits bestehenden Fachkräftemangel in der Region besteht außerdem die Gefahr, dass der regionale Arbeitsmarkt dem Arbeitsmarkt Grimma langfristig zunehmende Konkurrenz bescheren wird und das aktuell vorhandene Potential der Stadt (Auspendlerüberschuss deutet auf attraktiven Wohnort bzw. relativ geringes Arbeitsplatzangebot hin) möglicherweise gefährdet wird und die Bereitschaft zu Pendeln sich in Richtung e.

**Tabelle 32: Pendelverhalten über Gemeindegrenzen der Stadt Grimma**

Pendelverhalten sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (Stichtag 30.06.)									Veränderung (Basis 2008); [abs. / %]
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
<b>Saldo</b>	-761	-1 476	-1 156	-668	-798	-858	-773		-12 / +1,6
Männer	-557	-798	-677	-399	-556	-630	-595		-38 / -6,8
Frauen	-204	-678	-479	-269	-242	-228	-178		+24 / +11,8
<b>Ein</b>	5 461	4 923	5 346	5 646	5 580	5 517	5 709		+248 / +4,5
Männer	2 984	2 728	2 868	3 051	2 945	2 896	3 024		+40 / +1,3
Frauen	2 477	2 195	2 478	2 595	2 635	2 621	2 685		+208 / +8,4
<b>Aus</b>	6 222	6 399	6 502	6 314	6 378	6 375	6 482		+260 / +4,2
Männer	3 541	3 526	3 545	3 450	3 501	3 526	3 619		+78 / +2,2
Frauen	2 681	2 873	2 957	2 864	2 877	2 849	2 863		+182 / +6,8

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018, eigene Berechnungen

Insgesamt betrachtet sind die Einpendlerzahlen aber auch die Auspendlerzahlen über die vergangenen Jahre relativ konstant verlaufen, prozentual ergibt sich – zumindest im Bezug zu 2008 – ein geringes Wachstum. Dies spricht für eine insgesamt mobilere Gesellschaft.

Ausgehend von einer konstanten Entwicklung bei relativ hohem Auspendlerüberschuss ist davon auszugehen, dass das Angebot an verfügbaren Arbeitsplätzen bzw. das Niveau der angebotenen Arbeitsplätze nicht dem verfügbaren Arbeitskraftpotential entspricht. Gleichzeitig ist das Wohn- und Lebensumfeld offensichtlich attraktiv genug um dieses Defizit auszugleichen – der Arbeitnehmer nimmt das Pendeln zum Arbeitsplatz in Kauf.

Hier besteht möglicherweise die Gefahr, dass bei schwieriger werdenden Verhältnissen zur Erreichung des Arbeitsplatzes (bspw. Ausweitung Taktzeiten ÖPNV, Verlagerung/Abbestellen von Linien im ÖPNV, Abhängigkeit vom eigenen Fahrzeug [MIV]) die Akzeptanz der Stadt Grimma als Wohnstandort sinkt und der Wohnortwechsel als notwendig empfunden wird.

Gleichzeitig wird die vorhandene Attraktivität des Wohnstandortes Grimma deutlich, eben weil die Pendelbereitschaft derzeit überwiegt. Hauptgrund hierfür sind wahrscheinlich die deutlich geringeren Lebenshaltungskosten gegenüber der Stadt Leipzig und dem näheren Umfeld im Großraum Leipzig.

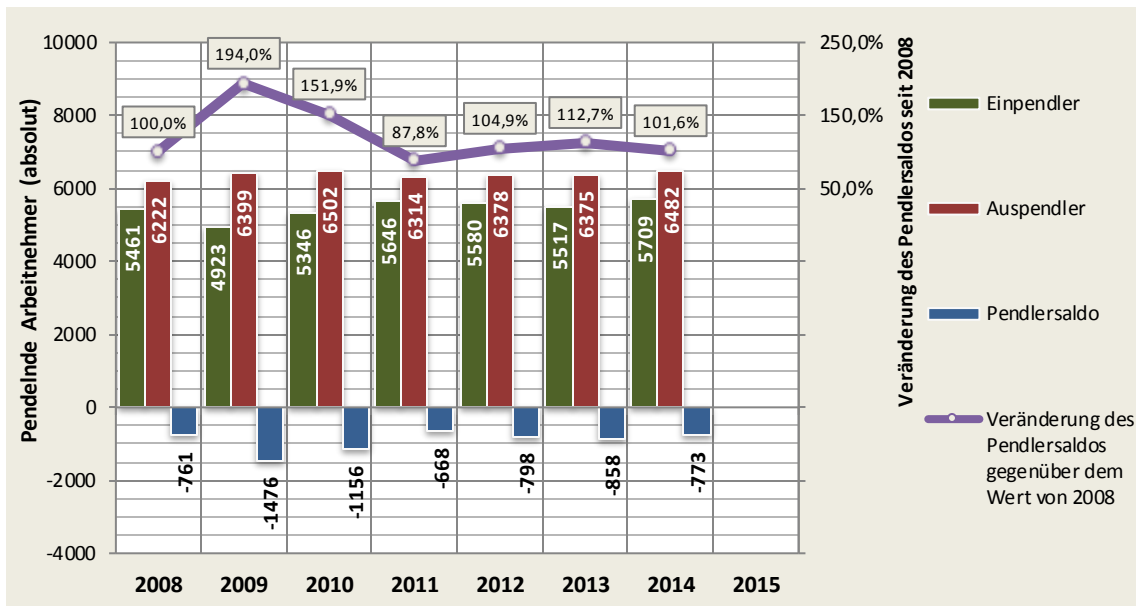
Daraus lassen sich indirekt mehrere Entwicklungsschwerpunkte formulieren:

- Stärkung der bestehenden, ortsansässigen Wirtschaft
- Schaffung von Grundlagen zur Erweiterung des bestehenden wirtschaftlichen Spektrums
- Stärkung des bestehenden Bildungs- und Ausbildungsspektrums
- Stärkung des bestehenden Wohnumfeldes und ausreichende Ausweisung von Bauflächen
- Konzentration auf aktive Innenstadtentwicklung („Lebendiges Zentrum“)



Insgesamt lässt die bisherige Situation vermuten, dass die Stadt Grimma – sowohl als Lebensmittelpunkt als auch als Wirtschaftsstandort – eine „gesicherte“ Position in der Region einnimmt. Diese gilt es zu stärken und zu erweitern. Chancen dafür bestehen insbesondere durch die sehr gute verkehrliche Anbindung an die Stadt Leipzig und den (immer stärker werdenden) Druck auf den Leipziger Wohnungsmarkt, welcher gleichzeitig die in der Vergangenheit vorrangig von Schrumpfung betroffenen Wohnungsmärkte im Leipziger Umland entlastet und für erhöhte Baulandnachfragen sorgt.

Abbildung 19: Entwicklung der Pendlerzahlen über die Gemeindegrenze der Stadt Grimma



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018, eigene Berechnungen

### 7.1.2 Arbeitslosigkeit

Entsprechend einer Definition durch die Bundesagentur für Arbeit spricht man von Arbeitslosigkeit:

„In einer ersten Annäherung an den Wortlaut ist arbeitslos, wer keine bezahlte Arbeit hat. Allerdings gelten nicht alle erwachsenen Menschen, die keiner Erwerbsarbeit nachgehen, als arbeitslos. So werden z.B. Schüler und Studenten, Frauen und Männer, die sich der Erziehung ihrer Kinder widmen, sowie Rentner und Pensionäre nicht als Arbeitslose angesehen. Von Arbeitslosigkeit spricht man umgangssprachlich erst dann, wenn sie unfreiwillig ist und die betroffenen Personen entsprechend bereit sind, Arbeit aufzunehmen bzw. ihre Arbeitskraft anbieten.“

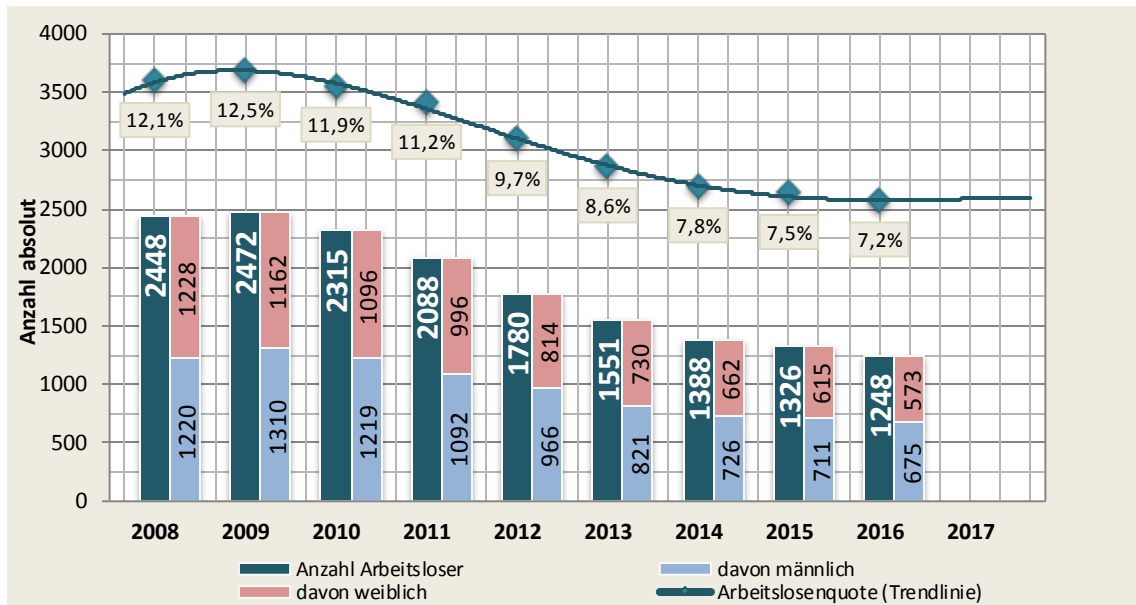
Arbeitslose sind Personen, die wie beim Anspruch auf Arbeitslosengeld vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen und dabei den Vermittlungsbemühungen der Agentur für Arbeit zur Verfügung stehen und sich bei der Agentur für Arbeit arbeitslos gemeldet haben.“

(Quelle: Internetauftritt der BfA; <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Grundlagen/Arbeitslosigkeit-Unterbeschaeftigung/Arbeitslosigkeit-Nav.html>, Zugriff am 20.11.2017)

Die Arbeitslosenquote ist ein guter Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung eines Raumes. Sie setzt sich aus dem Verhältnis der (offiziell; also bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten) Arbeitssuchenden und der Gesamtzahl der arbeitenden Bevölkerung (i.d.R. überschläglic die Gruppe der 15- bis 65-Jährigen) am jeweiligen Ort zusammen.

Die aktuell anhaltende positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland (2018) führte auch auf dem Arbeitsmarkt in der Stadt Grimma zu einer positiven Entwicklung, so sank die Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren seit 2009 kontinuierlich auf zuletzt ca. 7,2% (Stand 2016).

**Abbildung 20: Entwicklung der Arbeitslosigkeit für Arbeitnehmer mit Wohnsitz in der Stadt Grimma**



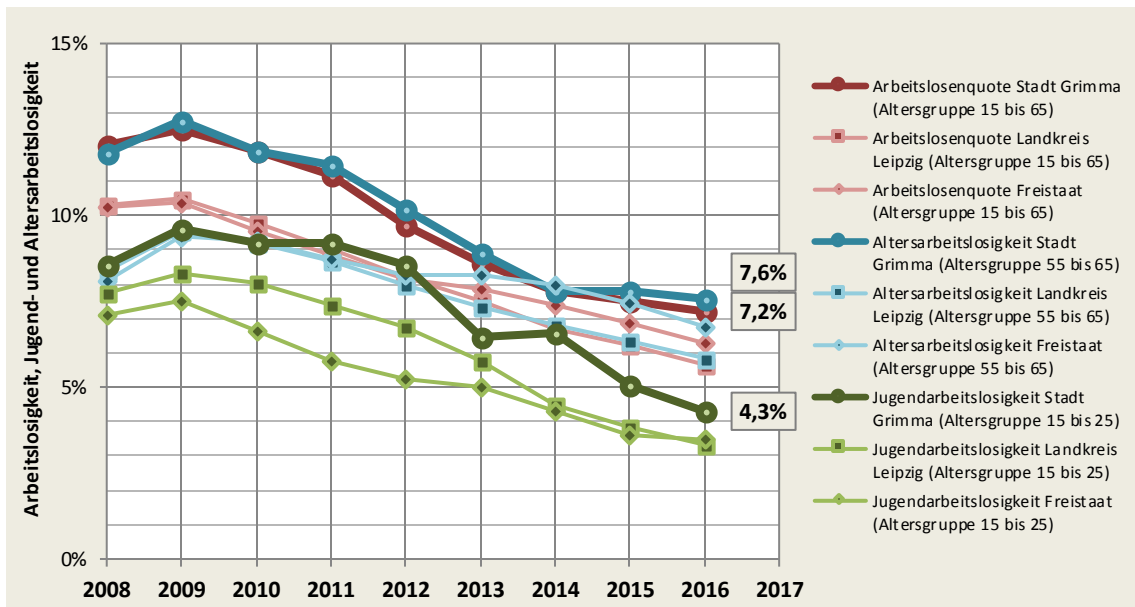
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Arbeitslosenstatistik der BfA, 2008-2018, eigene Berechnungen und Darstellung

Damit liegt sie im Vergleich zum Landkreis Leipzig (2016: 5,7%) und auch zum Freistaat (2016: 6,3%) leicht über dem Schnitt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Betrachtet man die Arbeitslosigkeit in Abhängigkeit vom Geschlecht so zeigt sich, dass (mit Ausnahme 2008) insbesondere Männer von Arbeitslosigkeit betroffen sind, das Verhältnis beträgt dabei etwa 53:47, dieses Verhältnis verändert sich im Laufe der Zeit kaum und findet sich auch in den Zahlen des Landkreises Leipzig und des Freistaates wieder.

Betrachtet man die Arbeitslosigkeit bestimmter Altersgruppen, so wird deutlich, dass insbesondere ältere Arbeitnehmer (Altersgruppe 55 bis 65) in Grimma eher (wenn auch nur geringfügig) von Arbeitslosigkeit bzw. Langzeitarbeitslosigkeit (Arbeitssuche länger als ein Jahr) bedroht sind, wohingegen gerade junge Arbeitnehmer (15-25) besonders gut in den Arbeitsmarkt integriert sind, ihre Arbeitslosenquote liegt deutlich unter der Gesamtquote. Beide Entwicklungen sind auch in den Zahlen für den Landkreis Leipzig bzw. für den Freistaat erkennbar (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Abbildung 21: Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Vergleich; Grimma, LK Leipzig, Freistaat Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Arbeitslosenstatistik der BfA, 2008-2017, eigene Berechnungen und Darstellung

Es muss hier jedoch erwähnt werden, dass die Zahl auch aufgrund ihres statistischen Zustandekommens nur ungenaue Aussagen, insbesondere zur Jugendarbeitslosigkeit zulässt, da gerade diese Gruppe insgesamt relativ wenige Arbeitsuchende aufweist aufgrund der (anhaltenden) Schulzeit bzw. Studienzeit, FSJ und anderer Überbrückungen. Im Falle der Altersarbeitslosigkeit erscheint der Wert wiederum durch Altersteilzeit- und Vorruhestandsmodelle positiver (nicht alle Personen der Altersgruppe stehen dem Arbeitsmarkt tatsächlich noch zur Verfügung).

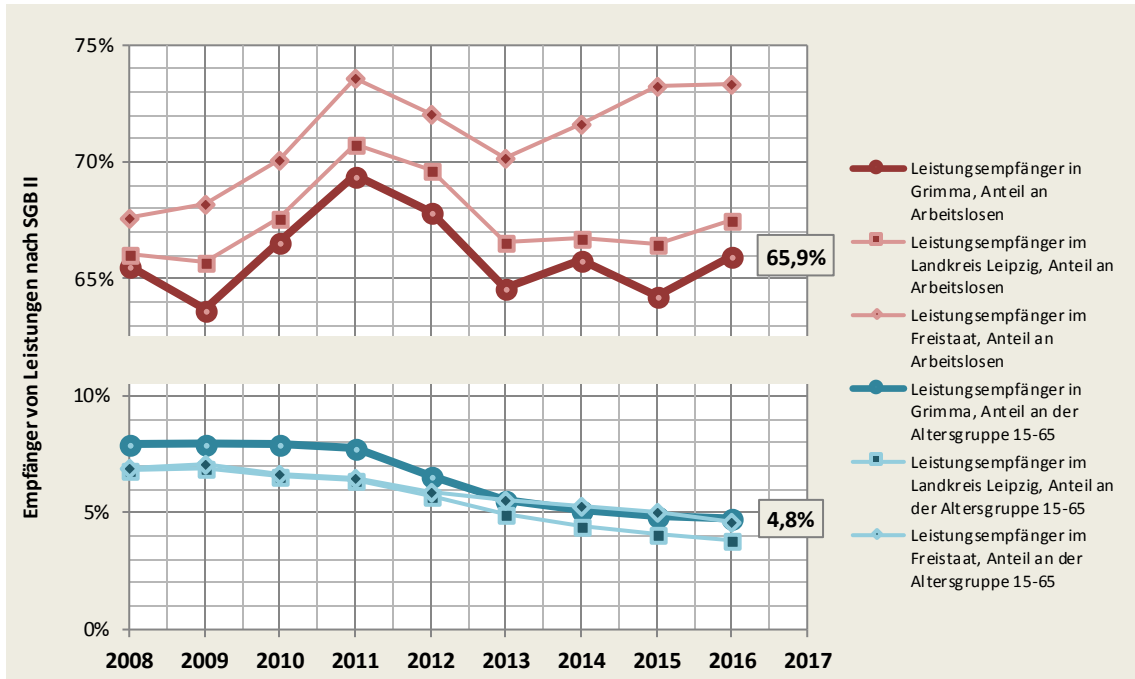
### 7.1.3 Leistungen nach Sozialgesetzbuch II

Die Leistungen nach Sozialgesetzbuch II (SGB II) werden auch als Arbeitslosengeld II bezeichnet und beschreiben die finanzielle Grundsicherung, welche i. d. R. unbefristet gewährt wird. Insbesondere Geringbeschäftigte und Langzeitarbeitslose nehmen diese Leistungen in Anspruch.

Entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist auch der Stand der Leistungsempfänger ALG II in den vergangenen Jahren rückläufig und insgesamt als positive Entwicklung zu sehen (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGBII bei den Arbeitssuchenden liegt im Bereich von 2/3 ohne größere Schwankungen. Interessant ist, dass der Anteil relativ konstant unterhalb des sächsischen Schnittes (und dem des Landkreises Leipzig) liegt.

Abbildung 22: Empfänger von Leistungen nach SGB II, Entwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Arbeitslosenstatistik der BfA, 2008-2017, eigene Berechnungen und Darstellung

Für einen Teil der aktuell verbliebenen Anzahl Arbeitsloser – insbesondere Langzeitarbeitslosen – deutet sich eine zunehmende erschwerte Arbeitsmarktaussicht – und damit einhergehend – die Gefahr einer anschließenden Altersarmut an.

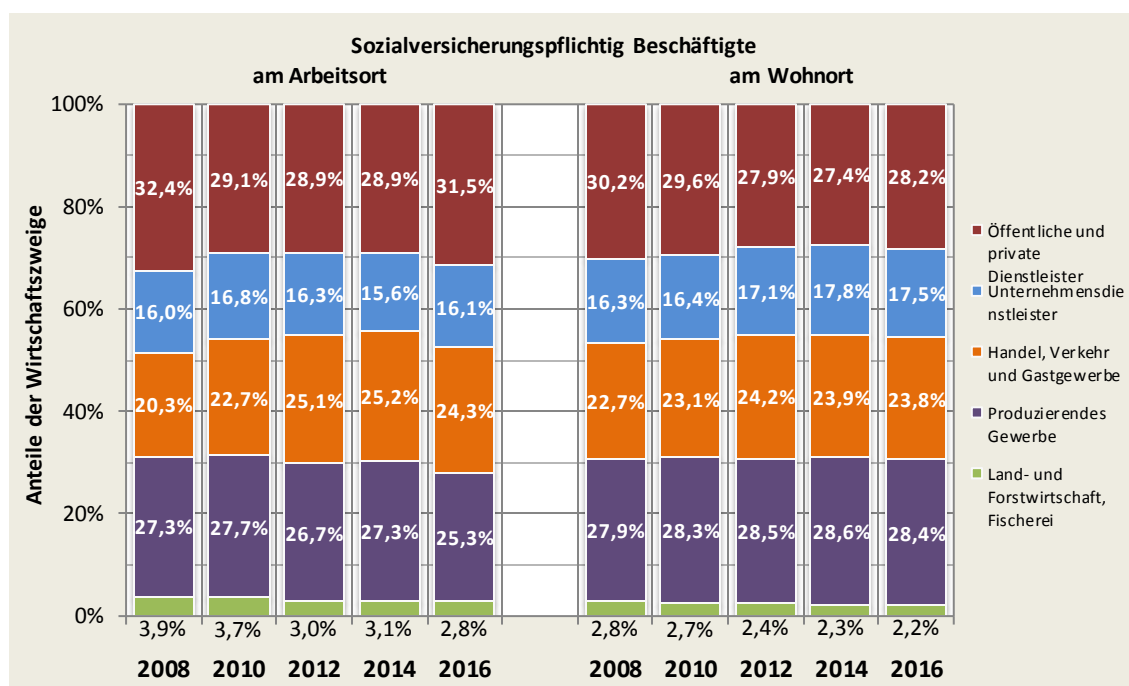
## 7.2 Wirtschaft, Handel und Gewerbe

Die Wirtschaftsstruktur lässt sich in vier Gruppen zusammenfassen; neben dem Dienstleistungssektor (öffentlich, privat und unternehmerisch), der Handelssektor (mit Verkehr und Gastgewerbe), der Gewerbesektor sowie der landwirtschaftliche Sektor (mit Fischerei und Forstwirtschaft).

Innerhalb der Stadt Grimma wird die Wirtschaftsstruktur von Dienstleistern dominiert, fast die Hälfte aller Arbeitsplätze ist in diesem Bereich zu finden. Jeweils etwa 25% der Arbeitskräfte finden sich in den Sektoren Handel und Produktion, weniger als 4% in der Landwirtschaft. Eine Veränderung der sektoralen Ausprägungen ist, zumindest über die letzten 10 Jahre und abgesehen von geringen jährlichen Schwankungen, nicht erkennbar.

Ähnlich sieht auch die Arbeitnehmersituation aus. Unterschiede zwischen Arbeitsplatz- und Arbeitnehmerstruktur in Grimma sind marginal. Erkennbar ist aber, dass sowohl im Bereich Arbeitsplatzangebot als auch Arbeitnehmerstruktur der Anteil der Land- und Forstwirtschaft in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen hat.

**Abbildung 23: Anteile Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Arbeits- bzw. Wohnort Grimma**



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; eigene Darstellung

### Bedeutende Wirtschafts- und Gewerbebetriebe, großflächiger Einzelhandel

Innerhalb der Stadt sind mehrere mittlere und kleinere Industrie- und Gewerbeunternehmen ansässig, einige als Zweigstellen und Partner größerer Unternehmen. Die bedeutendsten (Anzahl Arbeitskräfte, Umsatz und Präsenz) werden kurz aufgelistet.

**Tabelle 33: Wichtige Wirtschaftsunternehmen in der Stadt Grimma**

	Produkt
Banner GmbH (Niederlassung)	Herstellung von Fahrzeug und Industriebatterien und Zubehör
Euro Fine Fish GmbH	Fischverarbeitung und -produktion für Großkunden
Papierverarbeitung Golzern GmbH	Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Papierprodukten
TechnikCenter Grimma GmbH	Vertrieb und Service für Landmaschinen und -technik (CLAAS)
ESA Elektroschaltanlagen Grimma GmbH	Entwicklung, Planung und Betrieb von Schaltanlagen
Caparol Industrial Solutions (CIS) GmbH	Entwicklung und Vertrieb von Industriefarbkonzentraten
Gustav Hensel GmbH & Co. KG	Produkte und Dienstleistungen für die elektrotechnische Gebäudeausrüstung
HANS Hebetchnik + Metallbau GmbH	Hebe-, Förder- und Lagerausrüstungstechnik und Stahlbau
Muldentalkliniken GmbH (KKH Grimma)	Fachkrankenhaus in Grimma
FAUN Viatic GmbH	Konstruktion und Bau von Straßenreinigungsfahrzeugen

*Quelle: eigene Darstellung*

Neben den genannten Firmen und Niederlassungen werden in Grimma auch – der Größe der Stadt entsprechend – Vollsortimentmärkte (großflächiger Einzelhandel) mit verschiedenen Produktpaletten betrieben:

Insgesamt gibt es in Grimma elf Lebensmitteldiscounter, sowie drei Vollsortimentmärkte. Diese sind auch in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden.

Der spezialisierte Einzelhandel ist in der Stadt Grimma insbesondere im Stadtzentrum entlang der zentralen Bereiche (Marktplatz und Lange Straße) sowie abgeschwächt in den zentralen Lagen der Ortsteile Mutzschen und Nerchau zu finden.

Die Festlegungen dazu erfolgten im Handelsnetzkonzept, demnach erfolgt in Teilen der zentralen Altstadt die Konzentration des Einzelhandels („Zentraler Versorgungsbereich“).

Zur Attraktivierung des kernstädtischen Bereiches in Grimma und auch als Ergänzung zum bestehenden Sortiment wurden 2018 der REWE-Markt sowie der dm-Drogeriemarkt eröffnet.

### 7.3 Tourismus und Gastgewerbe

Die Stadt Grimma ist Mitglied im Tourismusverband Sächsisches Burgen und Heide-land e.V.

Durch diesen wird sie als Ziel innerhalb des „Sächsischen Burgenlandes“ mit ihrer historischen Altstadt am Ufer der Mulde beworben. Die relative Nähe zur Großstadt Leipzig wird ebenfalls vermarktet.

Die Altstadt bietet mehrere sehenswerte historische Objekte, wie bspw. den Marktplatz mit Stadthaus, die Frauenkirche, die Klosterkirche sowie das Alte Schloss. Außerhalb der Stadt sind insbesondere das Kloster Nimbschen sehenswert. Daneben gibt es außerdem das Kreismuseum Grimma.

Innerhalb des sächsischen Radwegenetzes ist Grimma über den Mulderadweg (I-2), sowie die Mulde-Elbe-Radroute (II-05) und die Parthe-Mulde-Radroute (II-23) regional und überregional vernetzt.

Die Stadt Grimma kann für die vergangenen Jahre stabile Übernachtungszahlen aufweisen, seit 2013 ist eine stetige Zunahme der Übernachtungen zu beobachten. Die durchschnittliche Bettenauslastung liegt im Erhebungsmonat Juli bei ca. 30%, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt knapp 2 Tage in der Stadt bzw. der Region (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

**Tabelle 34: Touristische Eckdaten für die Stadt Grimma**

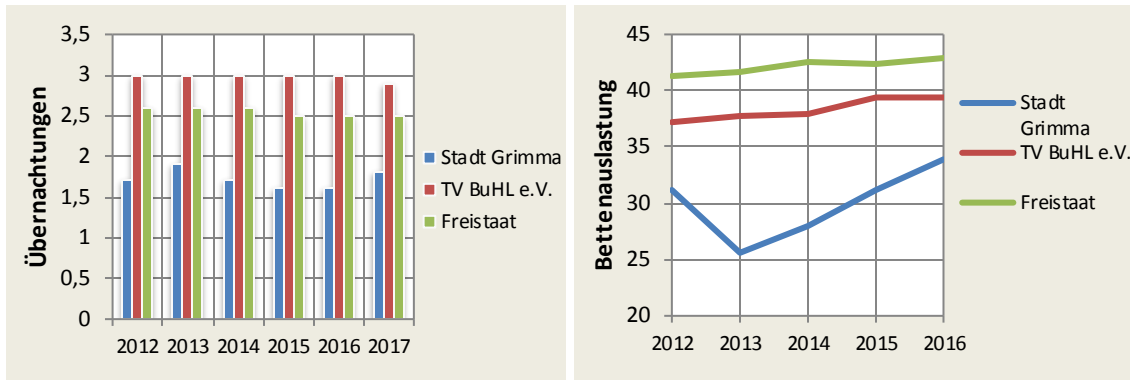
Auslastung Touristischer Beherbergungseinrichtungen in der Stadt Grimma (Erhebungsmonat Juli)					
Jahr	Beherbergungseinr. / davon geöffnet	Anzahl Betten / angebotene Betten	Auslastung [in %]	Ankünfte / Übernachtungen	Aufenthalts-dauer [in T.]
2012	17 / 17	432 / 427	31,1	31 485 / 52 201	1,7
2013	17 / 15	436 / 207	25,6	17 508 / 32 687	1,9
2014	16 / 16	410 / 401	27,9	24 348 / 42 480	1,7
2015	16 / 16	410 / 398	31,1	28 621 / 45 903	1,6
2016	15 / 15	394 / 380	33,9	30 267 / 49 728	1,6
2017	15 / 15	405 / 392	36,9	31 522 / 55 985	1,8

Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018

Die Schließung zweier Beherbergungseinrichtungen seit 2012 hat wahrscheinlich auch zur Steigerung der Auslastung der anderen Einrichtungen beigetragen.

Die Stadt liegt dabei innerhalb des Tourismusverbandes unterhalb des Durchschnittes (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Allerdings werden die Zahlen des TV Sächsisches Burgen und Heide-land e.V. insbesondere durch die koordinierten Beherbergungen in der Kurstadt Bad Dübener Heide erheblich nach oben korrigiert, so dass hier ein direkter Vergleich nur geringe Aussagekraft besitzt.

Abbildung 24: Anzahl durchschnittlicher Übernachtungen und durchschnittliche Bettenauslastung



Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2018; eigene Darstellung

Dennoch bestehen nach den aktuellen Zahlen Auslastungsdefizite, so dass hier Ansprüche an eine gesteigerte touristische Vermarktung und Vernetzung erkennbar sind.



## **7.4 Situation und Analyse von Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus**

Die Situation der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes beschreibt eine insgesamt positive Entwicklung der Stadt Grimma in den letzten Jahren. Dennoch bieten einige erkennbare Trends Anlass die künftige Entwicklung genauer zu beobachten und möglicherweise lenkend zu beeinflussen.

Die Pendlerzahlen der jüngeren Vergangenheit weisen auf ein insgesamt attraktives Wohnumfeld und die damit verbundene hohe Bereitschaft auszuwandern hin. Dies kann prinzipiell mehrere Ursachen haben – von fehlenden vergleichbaren Arbeitsplätzen vor Ort bis hin zu entsprechend attraktiveren Arbeitsplätzen an den Zielorten. Die Nähe zum Großraum Leipzig und die vorhandene gute verkehrliche Anbindung ermöglichen der Kommune von den Vorzügen dieser Verflechtung zu profitieren. Insbesondere die Wahl des Wohnortes und der damit verbundenen finanziellen Verpflichtungen (welche im Vergleich zur Stadt Leipzig als Wohnort sehr viel günstiger sind) sind sehr wahrscheinlich ausschlaggebende Gründe für das negative Pendlersaldo. Gleichzeitig besteht hier ein wachsendes Potential die entsprechend pendelnden Arbeitnehmer langfristig an die Region und möglicherweise sogar direkt in der Kommune zu binden, indem eine entsprechend gezielte wirtschaftliche Entwicklung vor Ort gestärkt wird und Möglichkeiten geschaffen werden, den (Aus-)Pendlerstrom zu reduzieren.

Ein weiteres anhaltendes (und allgemeines) Problem der wirtschaftlichen Entwicklung wird die Sicherung von Nachwuchskräften sein. Aufgrund der anhaltenden Alterung der Bevölkerung und des anstehenden Übergangs eines großen Teils der Altersgruppe der unter 65-Jährigen ins Rentenalter ist in den kommenden Jahren mit entsprechendem Mangel an Arbeitskräften zu rechnen. Insbesondere in Kombination mit der bereits beschriebenen Bereitschaft zum Auswandern ist mit steigenden Schwierigkeiten der Arbeitsplatzbesetzung innerhalb der Kommune zu rechnen.

Die Arbeitslosenzahlen für die Stadt Grimma liegen geringfügig über dem landesweiten Schnitt und weisen auch bezüglich einzelner Altersgruppen keine Auffälligkeiten auf. Interessant jedoch ist die Tatsache, dass der Anteil der erwerbslosen Leistungsempfänger innerhalb der Kommune relativ gering ist und deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts liegt. Dies deutet zumindest auf eine geringprekäre Situation bezüglich der vorhandenen Langzeitarbeitslosigkeit bzw. auf eine relativ stabile allgemeine finanzielle Situation der Arbeitnehmer hin. In dem Zusammenhang sei ebenfalls auf die allgemein sinkende Arbeitslosigkeit aller Altersgruppen und damit auch die aktuell nur geringfügig höhere Arbeitslosenquote älterer Arbeitnehmer (Altersarbeitslosigkeit) hingewiesen.

**Tabelle 35: Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus, allgemeine SWOT-Analyse**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Hohe Bedeutung der Kommune als Wohnstandort für Arbeitnehmer; entsprechend hohe Pendelbereitschaft</li> <li>•Bestehende Einschränkungen für Einzelhandel außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche stärken die Innenstadt</li> <li>•Stabile Basis an produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorhanden</li> <li>•Grimmaer Altstadt und Lage an der Mulde besonders attraktiv für Besucher und Einheimische</li> <li>•Bahnanbindung nach Leipzig ermöglicht schnelle/unkomplizierte Erreichbarkeit der Stadt</li> <li>•Stadt (mit allen Versorgungsfunktionen) im engeren Umfeld der Metropole Leipzig und im ländl. Raum mit entsprechenden kulturellen und Freizeitangeboten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmende Konzentration des altstädtischen Versorgungsbereiches auf Markt und nördl. Lange Straße, relativ hohe Gewerbeleerstände in abseitigen Bereichen</li> <li>• Zunehmender Verlust der diversen Nahversorgungsfunktionen in den zentralen Orten (abgesehen von Discountern)</li> <li>• Bahnanbindung in Richtung Landeshauptstadt/Osten nur über Leipzig</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Schaffung von attraktivem Wohnraum bzw. Bauplätzen um vorhandene Lage- und Wohnattraktivität zu halten</li> <li>•Standorterweiterungen, Neuansiedlungen innerhalb rechtskräftiger gewerblicher Bauflächen möglich</li> <li>•Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Verfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmender Fachkräftemangel und Schwierigkeiten Nachfolger zu finden</li> <li>• Gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist kaum beeinflussbar</li> <li>• Abwanderung von Arbeitskräften</li> <li>• Änderung der politischen/sozialen Rahmenbedingungen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, 2018

## 7.5 Zielansatz für die langfristige Gestaltung des Wirtschaftsstandortes

Entsprechend der bereits beschriebenen Arbeitsmarktsituation stellt sich die allgemeine Situation der Wirtschaftsakteure in der Region dar. Individuelles Wachstum ist anhand der Angestelltenzahlen bzw. der vorhandenen Stellenausschreibungen erkennbar.

Um diese Entwicklung auch zukünftig aufrecht erhalten zu können, sind allgemeine Anstrengungen im Bereich der (örtlichen) Arbeitnehmerbindung sowie der Ausbildung von Nachwuchspersonal weiter zu fördern. Die bereits vorhandene Akzeptanz des Standortes Grimma als Wohnort sollte als entsprechende Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung weiter fokussiert werden. (siehe Fachteil Wohnen)

Grundsätzliches Ziel sollte der Erhalt und die Stärkung des Wirtschaftsstandortes bleiben. Gleichzeitig sollte die bestehende Trennung von konzentriertem überwiegend kleinteiligem Einzelhandel im Innenstadtbereich und großflächigem Einzelhandel im Stadtrandbereich der Kernstadt Grimma im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums als Einkaufsort mit kurzen Wegen und als allgemein attraktiver Lebensraum sowie Besucherstandort nicht aufgeweicht werden (Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2014/15).

**Tabelle 36: Zielformulierungen für Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Tourismus**

Zielformulierung	P <sup>1)</sup>	Handlungsansatz
<b>7A) Priorität besitzt die Schaffung und der Erhalt eines attraktiven Lebensmittelpunktes als stärkender Faktor für den Arbeitsmarkt (Fachkräftebindung)</b>	1	Schaffung bzw. Erhalt von Anreizen für die Verlagerung des Wohnstandortes nach Grimma bzw. die Sicherung des Lebensmittelpunktes in der Stadt (Vorhalten von Bauplätzen, Erhalt guter Bedingungen i.H. auf Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Ausbau ÖPNV-Netz innerkommunal um die Anbindung der dörtl. Ortsteile zu gewährleisten)
<b>7B) Konzentration des Einzelhandels auch zukünftig in der Innenstadt</b>	1	Keine Neuausweisung von Einzelhandelsflächen in dezentralen stadträumlichen Bereichen Beobachtung der gewerblichen Nutzungen entlang der Hauptlagen in der Kernstadt Beobachtung der Verbindungsfunktion entlang der Hohnstädter Straße (REWE/DM zu Stadtzentrum)
<b>7C) Stärkung des Wirtschaftsstandortes Grimma</b>	1	Ausweisung von gewerblichen Bauflächen entsprechend der Nachfrage in verkehrlich günstigen Lagen (konzentriert, entlang A14) Beseitigung und Nachnutzung bestehender großflächiger Brachflächen und -objekte Forcierung des gesamtkommunalen Breitbandausbaus als wichtiger Standortfaktor
<b>7D) Stärkung und Erhalt des Tourismus als relevanter Wirtschaftsfaktor in Grimma</b>	2	Ausbau des Radwegenetzes sowie der ergänzenden Infrastruktur für den Alltags- und touristischen Radverkehr, insbesondere auch zur Erschließung ländl. Ortsteile Erhalt und Stärkung touristischer Angebote (Vernetzung mit Akteuren im Umland)

1) P=Priorität zur Umsetzung

Quelle: Eigene Darstellung

## 8 Fachteil Schulen, Soziales und Kultur

Im Bereich Soziales steht Grimma aufgrund demografischer Veränderungen vor Herausforderungen, die viele Mittelzentren bundesweit betreffen. Unabdingbar ist etwa die Implementierung nachhaltiger Strukturen im Kontext der Migrationsbewegungen. So sollen die Bildungs- und Freizeitangebote der Stadt stetig ausgebaut werden. Eine weitere wichtige Zielsetzung ist der Ausbau barrierearmer und inklusiver Angebote und Gebäude, um Zugang zu Kultur und Bildung für alle Grimmaer Bürgerinnen und Bürger zu ermöglichen. Insgesamt soll der soziale Zusammenhalt gestärkt und sozialer Segregation entgegengewirkt werden.

### 8.1 Bildung

Im Bereich der Bildung verfügt Grimma als Mittelzentrum über ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen. Die Stadt Grimma verfügt gegenwärtig über 23 Kindertagesstätten und Tagesmüttern mit einem Betreuungsplatzangebot von rund 1500 Plätzen. Zudem sind acht Grundschulen, zwei Oberschulen, ein Gymnasium, zwei Förderschulen, ein Evangelisches Schulzentrum mit Grund- und Oberschule sowie Gymnasium, und ein berufliches Schulzentrum im gesamten Stadtgebiet angesiedelt.<sup>10</sup> Die Bildungseinrichtungen in Grimma sind ebenfalls den Konsequenzen der großen Trends in der Bevölkerungsentwicklung unterworfen. Demzufolge muss sich die Stadt Grimma den Herausforderungen des demografischen Wandels in der Entwicklung der Bildungslandschaft stellen und kontinuierliche Anpassungen vornehmen, sodass weiterhin eine ordnungsgemäße und flächendeckende Versorgung im Bildungs- und Früherziehungssektor gewährleistet ist.

### 8.2 Sportstättenentwicklungskonzept<sup>11</sup>

Die Große Kreisstadt verfügt über ein breites Sportangebot mit insgesamt 72 Vereinen, 16 Sporthallen, einer Schwimmhalle, einem Freibad und einem Badensee.<sup>12</sup> Insgesamt stellt sich die Sporthallensituation differenziert dar. Die Bedingungen für den Schulsport sind in Grimma als gut zu bewerten. Für Nerchau ist gemäß des Maßnahmenkataloges der Neubau einer Einfeldhalle mittelfristig erforderlich. Bis zum Prognosejahr 2025 bestehen für den Bevölkerungssport (organisiert in den Vereinen und nichtorganisiert) bislang noch Defizite. Hier sind die im Maßnahmenkatalog vorgeschlagenen Investitionen, insbesondere kurzfristig für eine Zweifeldhalle anzustreben. Für die Sporthallen ist insgesamt als sehr positiv festzustellen, dass sie überwiegend in die Bau- und Nutzungszustandsstufen 1 und 2 eingeordnet werden können und damit bis 2025 nutzbar sein werden.

Bei den Großspielfeldern besteht lediglich für Grimma ein Defizit, welches kurzfristig auszugleichen ist. Die Ortschaften Großbothen, Mutzschen und Nerchau sind ausreichend versorgt. Die Versorgung mit Kleinspielfeldern ist bis auf wenige

<sup>10</sup> www.grimma.de, Rubrik: Leben in Grimma; Kinder, Jugend und Bildung

<sup>11</sup> Die folgenden Darlegungen stammen aus dem Sportstättenentwicklungskonzept der Stadt Grimma von 2017

<sup>12</sup> www.grimma.de, Rubrik: Leben in Grimma; Schwimmhallen, Freibad, Badensee & Saunen

Ausnahmen ausreichend. Mittelfristig ist eine Investition am Standort Nerchau erforderlich. Der schlechte Bau- und Nutzungszustand von ca. 60 % der Kleinspielfelder beeinflusst nicht entscheidend die Versorgungssituation, so dass daraus kein dringender Sanierungsbedarf resultiert.

Bei den speziellen Sportanlagen sind durch private Investoren oder durch Vereine noch bestehende Defizite bei den Tennishallen und den Kegelsportanlagen mittel- bis langfristig auszugleichen. Dazu sollte ergänzend zeitnah eine differenzierte Bedarfsermittlung erfolgen, die auch wirtschaftliche Aspekte wie Eintrittsgelder, Mitgliedsbeiträge, Kaufkraft u.ä. beinhaltet.

Zur Steigerung der Attraktivität von Freizeitsportanlagen für Jugendliche sollten die für die Freizeitachse „Teletubbyland“ an der Weingartener Straße/ Leipziger Straße, empfohlenen Maßnahmen im Betrachtungszeitraum realisiert werden. Über Prioritäten, zeitliche Abfolge und Ausbaugrad sollten Festlegungen zwischen Stadt, Nutzern und Betreibern gesondert getroffen werden. Entsprechend dieser Schlussfolgerungen ist eine Ertüchtigung und Erweiterung von Freizeitsportanlagen und Sportgelegenheiten empfehlenswert, die vorrangig zur sportlichen Betätigung aller Altersgruppen in Grimma beitragen. Die geplante Erweiterung betrifft das Teletubbyland an der Weingartener Straße, in dem der Skatepark erneuert und ein Generationenspielplatz, ein Basketballplatz und ein Fahrradparcours für die Nutzung der Grundschulen angelegt werden sollen. Zudem sollen im Zuge der Sicherheit Beleuchtungselemente installiert werden. Im Weiteren ist ein Defizit bei Bolzplätzen zu verzeichnen, die kurz- bis mittelfristig behoben werden müssen.

Zusätzlich ist mit hoher Priorität ein Neubau von Sporthallen geplant. Um das Angebot weiterhin gewährleisten zu können, soll eine neue Mehrzweckhalle als Ersatzneubau für den Bestand errichtet werden, da das Bestandsobjekt nicht wirtschaftlich sanierbar ist. Die Verortung der Errichtung des Ersatzneubaues wird auf dem Gelände des Husarensportparks in der Lausicker Straße angestrebt. Zudem soll die neue Halle multifunktionaler für den Schul- und Vereinssport sowie für Veranstaltungen aus dem Kulturbereich genutzt werden. Eine weitere Zielstellung ist es, mit der Mehrzweckhalle die Veranstaltungsangebote für Jugendliche und Senioren zu verbessern. Das Sportstättenentwicklungskonzept zeigte ein Defizit an Sportflächen im Kernbereich der Stadt Grimma von 3.163 m<sup>2</sup> auf, welches neben dem hohen energetischen Sanierungsbedarf der jetzigen Bestandsimmobilie zusätzlich die Notwendigkeit einer neuen Mehrzweckhalle untermauert. Die Auslastung der geplanten Halle für den Schul- und Vereinssport ist von Montag bis Freitag von 7.30 Uhr bis 22.00 Uhr gegeben. Am Wochenende könnten dort Punktspiele beispielsweise aus den Bereichen Volleyball, Fußball, Floorball, Basketball sowie von Inklusionssportarten stattfinden. Von überregionaler Bedeutung könnten die Durchführung von Wettkämpfen der Bundesliga-Teams des Volleyballs und des Floorballs sowie Tanz-Galas und Kulturveranstaltungen mit Teilnehmern und Besuchern aus ganz Deutschland sein.

## **Freizeit**

Im Freizeitbereich weist Grimma eine vielfältige Angebotslandschaft auf. Neben einem Kino in der Grimmaer Altstadt verfügt die Große Kreisstadt Grimma über vier Bowling- und Kegelbahnen, neun Fitnessstudios und Tanzschulen, fünf Reitplätze, drei Tiergehege, zwei Minigolfanlagen, fünf Angelgewässer, acht Einrichtungen der Kreativität und Keramik (Galerie, Atelier, etc.), zwei Bibliotheken in Grimma mit Ausleihstellen in Bahren, Dürrweitzschen, Großbardau Mutzschen, Großbothen. Zudem verfügt Grimma über ein Kartcenter, einen Indoor-Sport-und-Spielplatz und eine Paintball-Arena.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts legt Grimma außerdem einen großen Wert auf intergenerationelle Sozialarbeit sowie Kinder- und Jugendarbeit. Aus diesem Grund wird seit 2021 mit Unterstützung des Bundesprogramm „Mehrgenerationenhaus. Miteinander – Füreinander“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend das Gebäude der alten Feuerwehr am Nicolaiplatz in der Grimmaer Altstadt umgenutzt. Mit dem Mehrgenerationenhaus soll die Vernetzung der Grimmaer Bürger und Bürgerinnen insbesondere zwischen den Generationen gefördert werden. Dazu werden diverse Angebote für ältere Menschen und junge Familien angeboten, wie etwa das gemeinsame Stricken und Kochen oder der gemeinsame Austausch im Bürgertreff.

## 9 Fachteil Verkehr

Grimma ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden<sup>13</sup>. Die Stadt zählt zur einwohnerstärksten und flächenmäßig größten Stadt im Landkreis Leipzig. Aufgrund ihrer Lage zwischen den Oberzentren Leipzig, Dresden und Chemnitz liegt sie zentral in der Metropolregion Mitteldeutschland und wird von der Bundesautobahn 14, welche zum Kernnetz der grenzüberschreitenden Verkehrsnetze (TEN) gehört, durchlaufen.

Die Anbindung an die Großstadt Leipzig, die den wichtigsten Bezugspunkt der Stadt darstellt, sowie an weitere überregionale Ziele knüpft, werden über die im Norden gelegene Bundesautobahn 14, die über die Anschlussstelle Grimma unmittelbar passierbar ist, erreicht. Der östliche Bereich Grimmas mit den Ortsteilen Mutzschen, Dürrweitzschen, Böhlen und Zschoppach ist über die Anschlussstelle Mutzschen an die BAB 14 angebunden. Eine weitere überregionale Straßentrasse, die Bundesstraße 107, verbindet Grimma entlang der Mulde mit Trebsen, Wurzen und Eilenburg im Norden sowie Colditz und Rochlitz im Süden. Diese führt derzeit unmittelbar durch den Stadtkern Grimmas am Rand der historischen Altstadt entlang. Eine Umgehungsstraße B 107a führt von der B 107 im Norden westlich um Grimma herum und endet derzeit an der Staatsstraße 11. Der Bau des dritten Bauabschnittes mit Anschluss an die B 107 südlich der Kernstadt ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan (BWVP) 2030 fest disponiert und befindet sich derzeit in Planung. Darüber hinaus dienen die Staatsstraßen 11 und 38 der Erreichbarkeit der westlich und östlich von Grimma befindlichen Ziele. Die Stadt Grimma besitzt zwei Schienenpersonennahverkehrszugangspunkte, die Bahnhöfe Grimma oberer Bahnhof und Großbothen, die sich an der Bahnstrecke Borsdorf–Coswig befinden und derzeit von der Linie RB 110 auf der Relation Leipzig–Döbeln bedient werden. Die Bahnstrecke ist eingleisig und nicht elektrifiziert. Aktuell verkehren die Regionalbahnen ganztägig im Stundentakt mit Verdichtung zum Halbstundentakt auf dem Abschnitt Leipzig–Grimma in den Hauptverkehrszeiten. In Leipzig bestehen Umsteigemöglichkeiten in den Fernverkehr der Bahn.

Die Grimmaer Zugangsstelle zum Bahnverkehr, der obere Bahnhof Grimma, befindet sich etwa 1,5 Kilometer (ca. 20 Minuten Fußweg) westlich der Altstadt. Diese Entfernung wird durch das Stadtbusangebot der Linie A, welche wochentags im Halbstundentakt und am Wochenende stündlich verkehrt, überbrückt. Zu Fuß und mit dem Rad ist der Bahnhof von der Altstadt aufgrund seiner Lage aufwändiger zu erreichen. Weiterhin stellt der obere Bahnhof einen wichtigen integralen Taktknoten im regionalen Busnetz des Muldentals dar. So treffen sich in Grimma sechs PlusBus- sowie weitere Regionalbuslinien und bieten weitestgehend abgestimmte Anschlüsse untereinander sowie an die Regionalbahn von und nach Leipzig. In Grimma existieren keine Haltestellen für den Fernbusverkehr. Der Grimma nächstgelegene Fernbushalt befindet sich in Leipzig. Dort befindet sich ebenso mit dem Leipzig/Halle Airport der nächstgelegene Flughafen.

Die große Kreisstadt Grimma hat 2022 von dem Büro VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH einen Verkehrsentwicklungsplan erarbeiten lassen. Dieser soll im Zusammenspiel mit den Zielsetzungen des Klimaschutzes, der Energiepolitik und der

<sup>13</sup> Die nachfolgenden Ausarbeitungen entstammen dem Verkehrsentwicklungsplan Grimma 2022

Lärmaktionsplanung dazu beitragen, ein leistungsfähiges, verkehrssicheres und attraktives Straßennetz zu gewährleisten. Außerdem soll die Wohn-, Aufenthalts- und Umfeldqualität, insbesondere im Stadtzentrum, verbessert werden.

## 9.1 Leitbild

Zum Thema Verkehr und Mobilität wurde im Verkehrsentwicklungskonzept (2022) folgendes Leitbild aus dem INSEK (2010) aufgegriffen:

„Mobilität für alle – der öffentliche Personennahverkehr stellt eine notwendige und wichtige Ergänzung zum PKW dar. Die Stadt unterstützt Ansätze zur Mobilitätssicherung. [...] Ziel ist es, ein umfassendes Angebot zur Mobilität für die Bevölkerung Grimmas zu ermöglichen. Grimma setzt auf Multimodalität, zu Fuß oder mit dem Rad, per Auto oder ÖPNV. Ziel ist es die Verkehrsarten der Kommune optimal zu vernetzen und intelligent zu steuern.“

## 9.2 Übergeordnete Planungsvorgaben im Bereich Verkehr

Nachstehend werden die übergeordneten Planungsvorgaben, welche in das Verkehrsentwicklungskonzept (2022) der Stadt Grimma eingeflossen sind, kurz zusammengefasst.

### 9.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Gemäß des aktuellen Entwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) ist die Große Kreisstadt Grimma als Mittelzentrum eingeordnet und als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus liegt Grimma in der Metropolregion Mittelsachsen und befindet sich an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Leipzig und Dresden.

Die Stadt Grimma übernimmt zusätzlich in Ergänzung zum Oberzentrum Leipzig den Versorgungsauftrag zur flächendeckenden Daseinsvorsorge. Demzufolge ist Grimma als verdichteter Bereich im ländlichen Raum kategorisiert, für den nachfolgende Festlegungen berücksichtigt werden sollten:

- Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen (G 1.2.4)
- In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird (G 1.2.5)

Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist hinsichtlich der Verkehrsplanung in Grimma der Neubau des 3. Bauabschnittes der B 107 als vordringlicher Bedarf festgelegt und



inzwischen im aktuellen Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 fest verankert. Zusätzlich ist eine Verlegung des Bahnüberganges im Zuge der Staatsstraße S 11 / S 38 vorgesehen. Außerdem soll die qualitative Anbindung an das Oberzentrum Leipzig mit der Einrichtung eines mitteldeutschen S-Bahn-Netztes sichergestellt werden.

### **9.2.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017**

Grimma befindet sich gemäß Regionalplan in folgenden regional bedeutsamen Verbindungsachsen:

- Bad Lausick–Grimma
- Wurzen–Grimma–Colditz
- Grimma–Wermsdorf–Oschatz

Folgende im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 verankerte Grundsätze sind für die Anpassung und Weiterentwicklung des Gesamtverkehrssystems maßgebend:

- Sicherung und Ausbau der Anbindung an das großräumige und europäische Verkehrsnetz
- Ausrichtung der Verkehrsinfrastruktur an den Achsen
- Gewährleistung der Erreichbarkeit zentralörtlicher Einrichtungen mit dem ÖPNV sowie der Mobilität, der Verkehrssicherheit und der sozialen Verträglichkeit für alle Einwohner
- Schonung der natürlichen Ressourcen bei der Anlage von Verkehrswegen sowie bei der Verkehrsmittelbenutzung
- Unterstützung einer verkehrsvermeidenden Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Beförderung und Ausbau der Elektromobilität als nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität
- Unterstützung einer multimodalen Vernetzung der Verkehrsträger

Für den Straßenverkehr und ÖPNV werden folgende Ziele im Regionalplan und für die Verkehrsplanung verankert:

- Ortsumgehungen sind für verkehrlich stark belastete Orte vorzusehen, sofern dadurch eine deutliche Verbesserung der Lebensverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung erreicht wird
- Dem ÖPNV soll in den Städten im ländlichen Raum Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden. Im ländlichen Raum soll der ÖPNV unter Einbeziehung flexibler und bedarfsorientierter Angebotsformen als Alternative zum motorisierten Individualverkehr dauerhaft die Mobilität erweitern
- ÖPNV-Knotenpunkte sind auszubauen oder weiterzuentwickeln. Dabei sind die räumlichen und zeitlichen Verknüpfungen der Verkehre zu optimieren und auch

die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Fahrgäste zu berücksichtigen, so dass eine barrierefreie Nutzung des ÖPNV erreicht wird

- Der ÖPNV ist durch einen bedarfsgerechten Neu- bzw. Ausbau von P+R-Anlagen zu stärken

### **9.2.3 Nahverkehrsplan 2017 – 2022 des Zweckverbandes für den Nahverkehrsraum Leipzig (ZVNL)**

Im Rahmen des Nahverkehrsplans wurde bis 2022 das vorhandene Schienenpersonennahverkehrsangebot (SPNV-) der RB 110 auf eine durchgängige 30-Minuten-Taktung von Leipzig bis Grimma ausgebaut. Mit der Umsetzung des Zielnetzes 2025+ ist angestrebt die Linie RB 110 in das Mitteldeutsche S-Bahn-Netz und den Citytunnel Leipzig einzubinden. Dafür ist die Elektrifizierung der Strecke Borsdorf–Grimma–Döbeln erforderlich. Sodass, die Erbringung der vormaligen Leistungen der RB 110 als neue S-Bahn-Linie im 30-Minuten-Takt bis Grimma und im Stundentakt weiter bis Döbeln anvisiert wird. Außerdem ist ein Ausbau des Bahnhofvorplatzes verankert, der sowohl seiner Verbindungsfunktion und Erschließung nachkommt, als auch nicht verkehrliche Funktionen erfüllt. Zu diesen zuvor genannten nicht verkehrlichen Funktionen welche zu beachten sind, zählen der Aufenthalt (Sicherheit, Komfort), die städtische Integration (Flächennutzung, Potenziale im Umfeld, bauliche Gestaltung), die ökologischen Aspekte (Energieverbrauch, Umwelteinflüsse) sowie der wirtschaftliche Betrieb und ergänzende Funktionen (Gastronomie, Versorgung, Dienstleistung). Sodass die Anforderungen an kurze Wege, die Barrierefreiheit und den Witterungsschutz erfüllt sind.

### **9.2.4 Regionale Entwicklungskonzepte**

#### **Kreisentwicklungskonzept Landkreis Leipzig 2010**

Das Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Leipzig aus dem Jahr 2010, schreibt die Entwicklungsziele des Landkreises fest und stellt zudem eine abgestimmte Konzeption der Arbeit der Kreisverwaltung für einen mittelfristigen Zeitraum dar. Im Kreisentwicklungskonzept sind die Ziele des wirtschaftlichen Erfolges, der demografischen Stabilität, der sozialen Chancengleichheit, der finanziellen Tragfähigkeit und der ökologischen Nachhaltigkeit verankert. Als Ziel für die verkehrsbaulichen Maßnahmen setzt das Kreisentwicklungskonzept die Verbesserung des Verkehrsflusses, eine Verkürzung der Reisezeiten zur Erreichbarkeit der Zentren und die Entlastung von Städten und Gemeinden fest. Hierbei bezieht dieser den 3. Bauabschnitt der Ortsumgehung Grimma im Zuge der B 107 aus dem vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans mit ein. Aus dem Bereich Radverkehr ist festzuhalten, dass neben den in den übergeordneten Konzeptionen festgelegten Korridoren auch die regionale Hauptroute Borna-Grimma ausgebaut werden soll. Im Weiteren soll sich der Landkreis gemeinsam mit dem Freistaat Sachsen für eine Elektrifizierung der Bahnstrecke KBS 506 Leipzig-Meißen im Abschnitt Borsdorf-Grimma einsetzen, damit auch eine Einbindung der Stadt Grimma in das S-Bahn-Netz Mitteldeutschland erfolgen kann.

## **LEADER-Entwicklungsstrategie für die Region Leipziger Muldenland**

LEADER ist ein EU-Programm zur Stärkung des ländlichen Raumes. Die Stadt Grimma gehört mit ihren Ortsteilen (außer Mutzschen) zur LEADER-Region „Leipziger Muldenland“. Der Ortsteil Mutzschen ist zugehörig zur LEADER-Region „Sächsisches Zweistromland-Ostelbien“<sup>14</sup> Für die Förderperiode von 2014 bis 2020 erfolgte die Förderung auf der konzeptionellen Grundlage der LEADER-Entwicklungsstrategie, welche die Förderschwerpunkte und -kriterien für die Regionen festlegt. Für die LEADER-Region „Leipziger Muldenland“ wurden im Handlungsfeld kommunale Infrastruktur nachfolgende Handlungsziele festgeschrieben:

- Anpassung des ÖPNV an den veränderten Mobilitätsbedarf der Einheimischen und Gäste unter besonderer Berücksichtigung der veränderten Bedürfnisse der alternden Bevölkerung
- Entwicklung und Sicherung der verkehrlichen Infrastruktur als Standortfaktor
- Ausbau der Infrastruktur für den nichtmotorisierten Verkehr

### **9.3 Maßnahmenkonzept und -bewertung**

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2022 wurden sechs übergeordnete Handlungsfelder identifiziert:

#### **1. Handlungsfeld Motorisierter Individualverkehr**

Ziel dieses Handlungsfeldes ist die Bündelung des Kfz-Verkehrs auf leistungsfähigen Hauptstraßen. Mit diesem Ziel einher geht die Erhöhung der Bündelungswirkung der Umgehungsstraße. Der Fokus liegt auf der Bahnhofstraße/Lausicker Straße, der Straße des Friedens/ Wiesenstraße und dem Güterverkehr.

#### **2. Handlungsfeld Öffentlicher Personennahverkehr**

Mit diesem Handlungsziel soll der öffentliche ÖPNV attraktiver gestaltet werden. Damit einher geht eine stadtverträgliche Entwicklung der Infrastruktur am Bahnhof, Maßnahmen für den Nicolaiplatz, eine tarifliche Gleichstellung aller Ortsteile sowie der barrierefreie Ausbau der Haltestellen.

#### **3. Handlungsfeld Radverkehr**

Im Zentrum dieses Handlungsfelds steht die Stärkung des Netzgedankens im Radverkehr. Insbesondere sollen Netzlücken geschlossen werden, indem das Radzielnetz etabliert wird. Dieses Netz soll sicherstellen, dass wichtige Quellen und Ziele des Radverkehrs miteinander verbunden sind. Der Fokus liegt auf der Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt, der Anbindung von Grimma-Süd an Grimma-West, die Anbindung der Ortsteile sowie der Weiterentwicklung von Einbahnstraßenfreigaben.

#### **4. Handlungsfeld Fußgängerverkehr**

Das Handlungsfeld strebt ein sicheres und barrierefreies Angebot für Fußgänger/innen an. Dies soll durch Schaffung von Querungsmöglichkeiten sowie der Behebung von

<sup>14</sup> <http://www.zweistromland-ostelbien.de/de/region/>

Sicherheitsdefiziten geschehen. Der Fokus liegt auf der Bahnhofstraße/ Leipziger Straße sowie einer Verkehrsberuhigung in Einbahnstraßen.

### **5. Handlungsfeld Straßenräume**

Die Schaffung grüner, attraktiver und sicherer Straßenräume und Verkehrsflächen steht im Mittelpunkt dieses Handlungsfeldes. Insbesondere soll die Innenstadt attraktiver gestaltet werden, ebenso wie der Knotenpunkt Clara-Zetkin-Straße/ Beiersdorfer Straße. Analog dazu soll bestehendes Straßengrün aufgewertet und fehlendes ergänzt werden. Außerdem wurden von circa 6000 Leuten in den Grimmaer Laternen bereits etwa 2500 Leuchten auf LED umgestellt. Perspektivisch sollen alle Leuchten im Verkehr und auf den Wegen auf LED umgestellt werden.

### **6. Handlungsfeld Umweltverbund / alternative Mobilität**

Im Rahmen dieses Handlungsfeldes soll insbesondere der Umweltverbund und die alternative Mobilität gefördert werden. Dafür werden die ÖPNV-Tarife angepasst, sodass es für den Stadtverkehr und das Umland nur noch zwei Tarifzonen gibt. Einkaufstickets oder zeitlich begrenzte Aktionen sollen die Nutzungshemmnisse zusätzlich senken. Des Weiteren sollen Angebote wie Rufbus-Modelle und die Schließung von Bedienungslücken die Anbindung der entlegeneren Ortsteile stärken. Außerdem werden Lademöglichkeiten für alternative Antriebsformen ausgebaut. Die ausführlichen textlichen Beschreibungen und Bewertungen der Einzelmaßnahmen zu den jeweiligen zuvor genannten Handlungsfeldern können im Verkehrsentwicklungskonzept Grimma (2022) ab Seite 88 nachgelesen werden.

## **10 (Gesamtkonzept)**

Folgt in der Gesamtfortschreibung 2023

## **11 (Zusammenfassung und Fazit)**

Folgt in der Gesamtfortschreibung 2023

## Quellen

*Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)*

Staatsministerium des Innern (SMI), Hrsg.; Stand 12.08.2005

*Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Grimma*

Fortschreibung 2014/15; erarbeitet durch cima GmbH, Leipzig

*Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) 2010*

Stand September 2010; erarbeitet durch Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Dresden und Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner GmbH, Grimma

*Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)*

Staatsministerium des Innern (SMI), Hrsg.; 2013

*Landesverkehrsplan 2030*

Staatsministerium für Wirtschaft und Verkehr

*Nahverkehrsplan 2017-2022*

Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig, Beschlussfassung des 12.10.2017

*Regionalplan Westsachsen 2021*

Regionaler Planungsverband Westsachsen (Hrsg.), in Kraft getreten am 02.08.2020

*Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen (RL Brachflächenrevitalisierung)*

Staatsministerium des Innern (SMI), Hrsg.; 12. Mai 2015

*Verkehrsentwicklungsplan 2022 Grimma*

Abschlussbericht Mai 2022 Grimma

### Internetauftritte

*Demografiemonitor Sachsen 2015: Datentabelle*

<http://www.demografie.sachsen.de/monitor/html/atlas.html>

[Stand: 01.12.2018]

*RAPIS Sachsen – Raumplanungsinformationssystem Sachsen: Bauleitplanung*

<https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/>

[Stand: 01.12.2018]

*RAPIS Sachsen – Raumplanungsinformationssystem Sachsen: Umwelt*

<https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/?app=umwelt>

[Stand: 01.12.2018]

*Regionaler Planungsverband Westsachsen (RPV Westsachsen): Gesamtfortschreibung*

*Regionalplan Westsachsen 2008*

<http://rpv-west Sachsen.de/der-regionalplan/gesamtfortschreibung-regionalplan-west Sachsen-2008/>

[Stand: 01.12.2018]

*Stadt Grimma*

<https://www.grimma.de>

*Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035*

[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile)

[Stand: 01.12.2018]

*Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: GENESIS-Online Datenbank*

<http://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon>

[Stand: 01.12.2018]

*Sächsisches Zweistromland Ostelbien*

<http://www.zweistromland-ostelbien.de/de/region/>

[Stand: unbekannt]

# Anlagen

(Stand: 2015)

**A. Datenblatt zur bisherigen Entwicklung der Wohnungssituation**

**B. Datenblatt zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungssituation**



A. Datenblatt zur bisherigen Entwicklung der Wohnungssituation

Kommune Grimma, Stadt		HHGÄ (entspr. Prognose):		0,0038									
		Wohnungssaldo seit 2011:		66									
Bisherige Entwicklungen des Wohnungsmarktes (Wohnungen in allen Gebäuden)		Wohnungssaldo seit 2011 (jährl)		11,0									
		anderweitig genutzter Wohnraum		0,05									
		Fluktuationsreserve (%):		3,0									
	ZENSUS 2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
EW	29271	31391	31070	30759	30385	30071	29104	28819	28553	28411	28480	28322	28153
EW in HH	28628	30701	30387	30083	29718	29410	28465	28186	27926	27787	27854	27700	27535
WOHNUNGEN in WOHNGB.	15175	16050	16045	16020	16039	16056	15010	15008	15025	15020	15031	15060	15076
Wohnungen in Gebäuden	15855	16450	16448	16432	16446	16463	15619	15618	15635	15630	15638	15672	15689
WOHNUNGSSALDO (Vorjahr)	-	-	-5	-25	19	17	-1046	-2	17	-5	11	29	16
HHG	2,072	2,091	2,087	2,083	2,080	2,076	2,072	2,068	2,064	2,061	2,057	2,053	2,049
TEST HHG													
HAUSHALTE in Wohngeb.	13224	14053	13935	13821	13678	13561	13149	13044	12948	12907	12962	12914	12861
HAUSHALTE (gesamt)	13817	14683	14559	14440	14290	14169	13738	13629	13528	13485	13543	13493	13437
Haushalte in Wohngeb. (%)	95,7%												
anderweitig genutzter WR	764	793	793	792	793	794	753	753	754	754	754	756	756
Gesamter genutzter WR	14581	15476	15352	15232	15083	14962	14491	14382	14281	14239	14297	14248	14193
Leerstand gesamt	1274	974	1096	1200	1363	1501	1128	1236	1354	1391	1341	1424	1496
LEERSTAND gesamt (%)	8,0	5,9	6,7	7,3	8,3	9,1	7,2	7,9	8,7	8,9	8,6	9,1	9,5
FLUKRESERVE (tatsächlich)	3,0%	494	493	493	493	494	469	469	469	469	469	470	471
WOHNUNGSÜBERHANG	798	480	602	707	869	1007	659	768	884	922	872	954	1025
WÜH (%)	5,0	2,9	3,7	4,3	5,3	6,1	4,2	4,9	5,7	5,9	5,6	6,1	6,5

B. Datenblatt zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungssituation

<b>Kommune Grimma, Stadt</b>		<b>Zensusstag 09.05.2011</b>		Bev: <b>29271</b>	EW in HH: <b>97,80</b>	HHG Landkreis 2015: <b>1,979</b>
				Bev (in HH): <b>28628</b>	HHG: <b>2,072</b>	HHG Kommune 2017: <b>2,049</b>
				Haushalte: <b>13817</b>	Bev in HH LK: <b>256903</b>	HHG, OFL2015 -> Vergleich: <b>1,91</b>
				WR in WG: <b>15175</b>	HH LK: <b>123316</b>	HHG, OFL2030TV -> Zielwert?: <b>1,84</b>
				WR ges.: <b>15855</b>	HHG LK: <b>2,083</b>	HHG, OFL2030SQ -> Zielwert?: <b>1,90</b>
				Leerstand: <b>1219</b>		jährl. VÄ HHG [0,000 ... 0,011]: <b>0,0038</b>
				rechnerischer Leerstand: <b>1274</b>	Differenz: <b>0,011</b>	Fluktuationsreserve (fest, [%]): <b>3,0</b>
				AGWR: <b>4,82%</b>	EW in HH: <b>0,978</b>	Überhang (perspektivisch, [%]): <b>5,0</b>
					Prozentual: <b>0,995</b>	Wohnsaldo seit 2011: <b>66,0</b>
						Wohnsaldo (jährl.): <b>+ 11,0</b>

JAHR	BASIS	Mögliche Entwicklung 1: Status Quo HHG konstant						Mögliche Entwicklung 2: steigende HHG						Mögliche Entwicklung 3: sinkende HHG					
		BevProgn. Variante 1			BevProgn. Variante 2			BevProgn. Variante 1			BevProgn. Variante 2			BevProgn. Variante 1			BevProgn. Variante 2		
		2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030
EW	28153	28635	27802	27133	27779	27050	26368	28635	27802	27133	27779	27050	26368	28635	27802	27133	27779	27050	26368
EW in HH (ohne Heime)	27535	28006	27191	26537	27169	26456	25789	28006	27191	26537	27169	26456	25789	28006	27191	26537	27169	26456	25789
EW in Unterkünften (Heime)	618	629	611	596	610	594	579	629	611	596	610	594	579	629	611	596	610	594	579
HHG	2,049	2,049	2,049	2,049	2,049	2,049	2,049	2,061	2,080	2,099	2,061	2,080	2,099	2,038	2,019	2,000	2,038	2,019	2,000
HAUSHALTE (in Wohngeb.)	12861	13081	12700	12395	12690	12357	12045	13009	12515	12103	12620	12176	11762	13154	12892	12701	12761	12543	12343
HAUSHALTE (gesamt)	13437	13667	13270	12950	13259	12911	12585	13592	13076	12645	13185	12722	12289	13744	13469	13270	13333	13105	12896
WOHNUNGEN (in Wohngeb.)	15076	15131	15186	15241	15109	15164	15219	15109	15164	15219	15131	15186	15241	15109	15164	15219	15109	15164	15219
WOHNUNGEN (gesamt)	15689	15722	15777	15832	15722	15777	15832	15722	15777	15832	15744	15799	15854	15722	15777	15832	15722	15777	15832
WOHNBAUSALDO (jährl.)	11,0	33,0	55,0	55,0	33,0	55,0	55,0	33,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	33,0	55,0	55,0	33,0	55,0	55,0
Wohnraum (anderweitig gen.)	756	758	761	763	758	761	763	758	761	763	759	762	764	758	761	763	758	761	763
GENUTZTER WOHNRAUM (Wohn)	14193	14425	14030	13714	14017	13671	13348	14350	13836	13409	13944	13484	13053	14502	14230	14033	14091	13866	13659
Genutzter Wohnraum (%)	90,5	91,8	88,9	86,6	89,2	86,7	84,3	91,3	87,7	84,7	88,6	85,3	82,3	92,2	90,2	88,6	89,6	87,9	86,3
LEERSTAND (gesamt)	1496	1297	1747	2118	1705	2106	2484	1372	1941	2423	1800	2315	2801	1220	1547	1799	1631	1911	2173
LEERSTAND (gesamt, %)	9,5	8,2	11,1	13,4	10,8	13,3	15,7	8,7	12,3	15,3	11,4	14,7	17,7	7,8	9,8	11,4	10,4	12,1	13,7
FLUKRESERVE	471	472	473	475	472	473	475	472	473	475	472	474	476	472	473	475	472	473	475
WOHNUNGSBEDARF	14664	14897	14504	14189	14488	14145	13823	14821	14310	13884	14417	13958	13529	14973	14703	14508	14562	14339	14134
WOHNUNGSÜBERHANG	1025	825	1273	1643	1234	1632	2009	901	1467	1948	1327	1841	2325	749	1074	1324	1160	1438	1698
WÜH (%)	6,5	5,2	8,1	10,4	7,8	10,3	12,7	5,7	9,3	12,3	8,4	11,7	14,7	4,8	6,8	8,4	7,4	9,1	10,7

JAHR	Rückbauszenerien	Unwahrscheinlichste Entwicklung						Wahrscheinlichste Entwicklung					
		2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2020	2021-2025	2026-2030
WOHNBAUSALDO (jährl.)	11	33	55	55	33	55	55	33	55	55	33	55	55
Theor. WOHNUNGSBESTAND		15722	15670	15237	15722	15228	14825	15722	15588	15022	15722	15148	14617
WOHNUNGSBEDARF	14664	14871	14459	14108	14450	14067	13711	14793	14255	13783	14374	13868	13395
WOHNUNGSBEDARF MIT ÜH	15689	15615	15182	14814	15173	14770	14397	15533	14967	14472	15093	14562	14065
Haushalte	13437	13667	13270	12950	13259	12911	12585	13592	13076	12645	13185	12722	12289
andere genutzter Wohnraum (gesamt)	756	758	755	735	758	734	715	758	752	724	758	730	705
GENUTZTER WOHNRAUM (HH u. ÜH/SICHERHEIT (geplant, %))	14193	14425	14025	13685	14017	13645	13300	14350	13827	13370	13943	13452	12994
FLUKRESERVE (gepl., %)	3,0	446	434	423	434	422	411	444	428	413	431	416	402
LEERSTAND (Ziel)	8,0	1190	1157	1129	1156	1125	1097	1183	1140	1103	1150	1109	1072
NOTWENDIGER RÜCKBAU		107	488	423	549	457	428	189	620	550	629	586	551
GESAMTRÜCKBAU bis 2030				1018			1435			1360			1767
RÜCKBAU pro JAHR (ab 2019)		54	98	85	275	91	86	95	124	110	314	117	110
WOHNUNGSBESTAND (%)	100,0	99,5	96,8	94,4	96,7	94,1	91,8	99,0	95,4	92,2	96,2	92,8	89,7