

# Stadtentwicklungskonzept

2015



## Stadt Gräfenhainichen

Stand November 2014

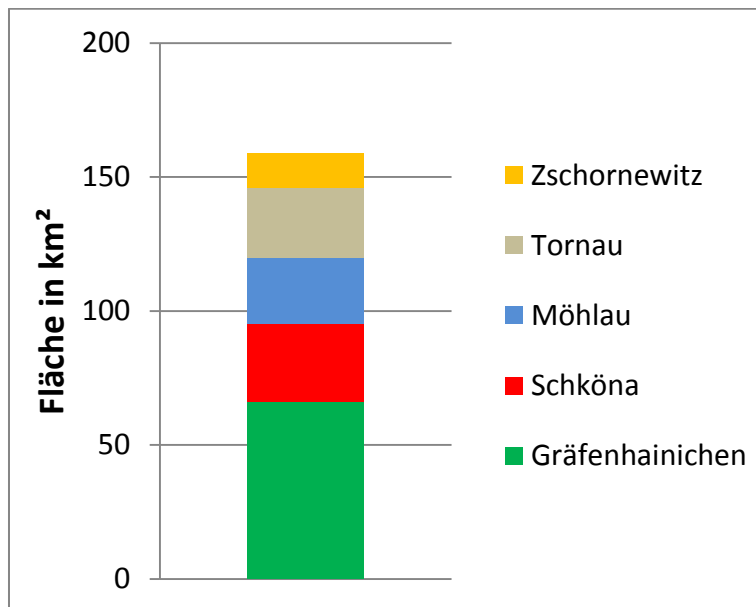
Bearbeitet vom:  
Reiner Lemoine Institut  
Ostendstr.25  
12459 Berlin

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Flächen**
- 2. Bevölkerung und Haushalte**
  - 2.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 2.2 Geburten- und Sterbezahlen
  - 2.3 Haushaltsstruktur
  - 2.4 Wanderungen
- 3. Wohnungswirtschaft & städtebauliche Situation**
  - 3.1 Wohnflächenentwicklung
  - 3.2 Leerstand
  - 3.3 Wohnraumbestand
  - 3.4 Wohnraumanzahl
  - 3.5 Sanierungsgrad
  - 3.6 Wärmeversorgung
- 4. Wirtschaftliche und soziale Situation**
  - 4.1 Gewerbe
  - 4.2 Soziale Entwicklung
- 5. Allgemeine & technische Entwicklung**
- 6. Entwicklung bis 2025 allgemein**
- 7. Wirtschaftliche und soziale Entwicklung**
  - 7.1 Wirtschaftliche Entwicklung
  - 7.2 Entwicklung Infrastruktur
    - 7.2.1 Verkehr
- 8. Entwicklung Stadtteilkatalog & Prioritäten**

## 1. Fläche

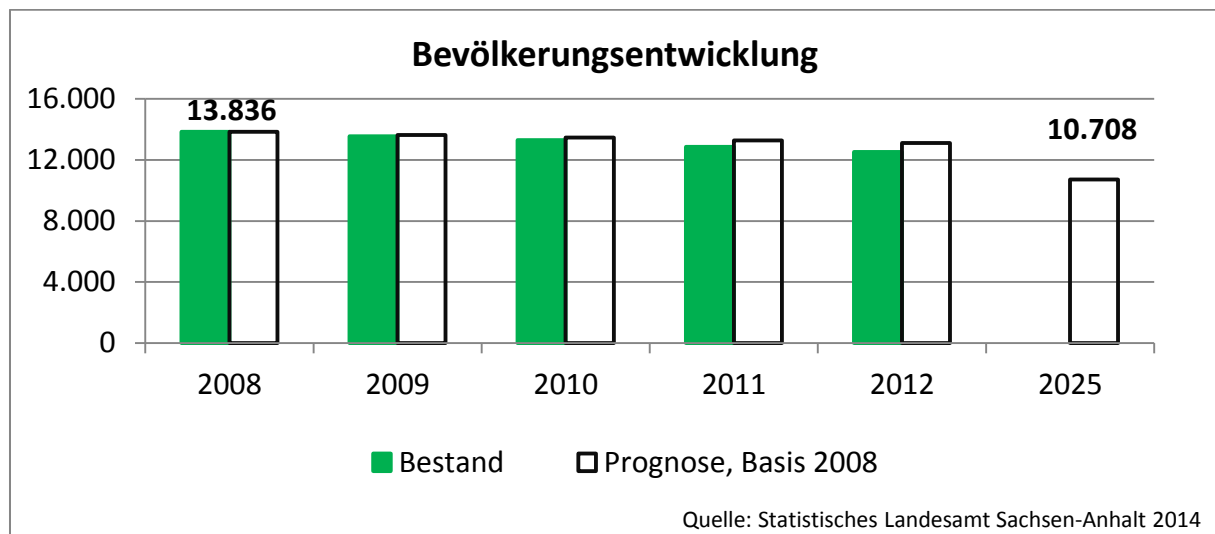
Gemeinde		Fläche in km <sup>2</sup> (berechnet)	Fläche in km <sup>2</sup> (Wikipedia)
	Gräfenhainichen	159,8	158,9
2011	Gräfenhainichen	66,5	66,1
2011	Schköna	29,1	29,2
2011	Möhlau	25,4	24,8
2011	Tornau	26,0	25,8
2011	Zschornewitz	12,8	13,0



## 2. Bevölkerung und Haushalte

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bestand	Prognose, Basis 2008	rel. Abnahme Bestand
2008	13.836	13.836	
2009	13.543	13.640	2%
2010	13.301	13.461	2%
2011	12.863	13.283	3%
2012	12.528	13.111	3%
2025		10.708	



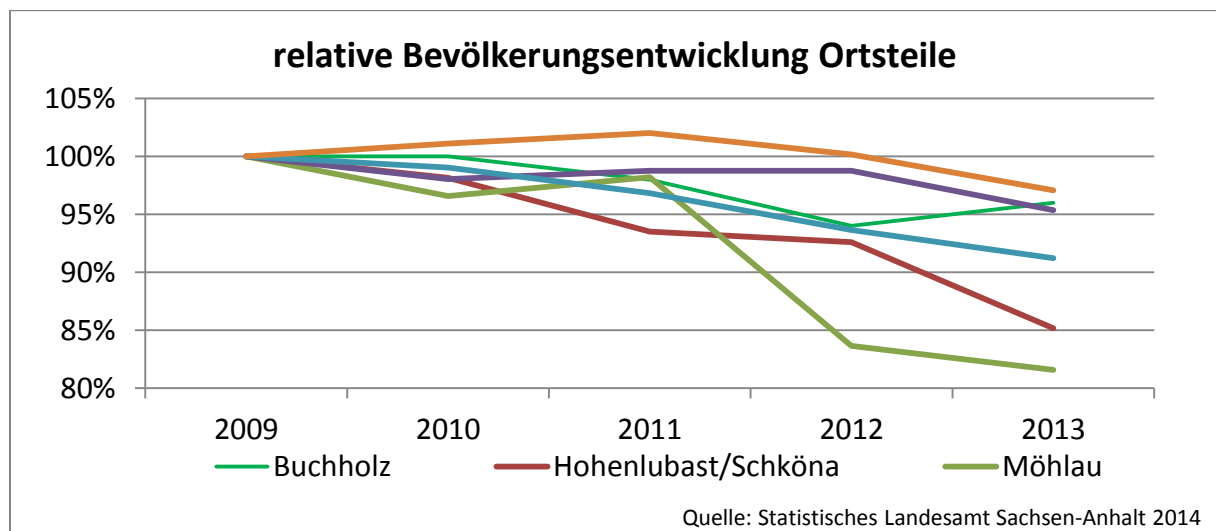
Es ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung sowohl im Bestand als auch in der Prognose abnehmend ist. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die tatsächlichen Zahlen die Prognose noch unternutzen. So lebten in Gräfenhainichen in 2012 noch 12.528 Personen, rund 4,5% weniger als die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt prognostiziert. In den letzten Jahren sank die Bevölkerungszahl um 2-3% im Jahr. Eine Stagnation dieser Tendenz ist nicht zu erkennen. Das zeigt auch die Prognose. Sie geht für 2025 noch von einer Bevölkerungszahl von 10.708 aus.

### Bevölkerung Ortsteile (absolut)

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013
Buchholz	50	50	49	47	48
Hohenlubast/Schköna	738	706	676	667	647
Möhlau	1.732	1.673	1.701	1.449	1.413
Tornau	562	551	555	555	536
Zschornewitz	2.776	2.749	2.688	2.600	2.532
Jüdenberg	545	551	556	546	529

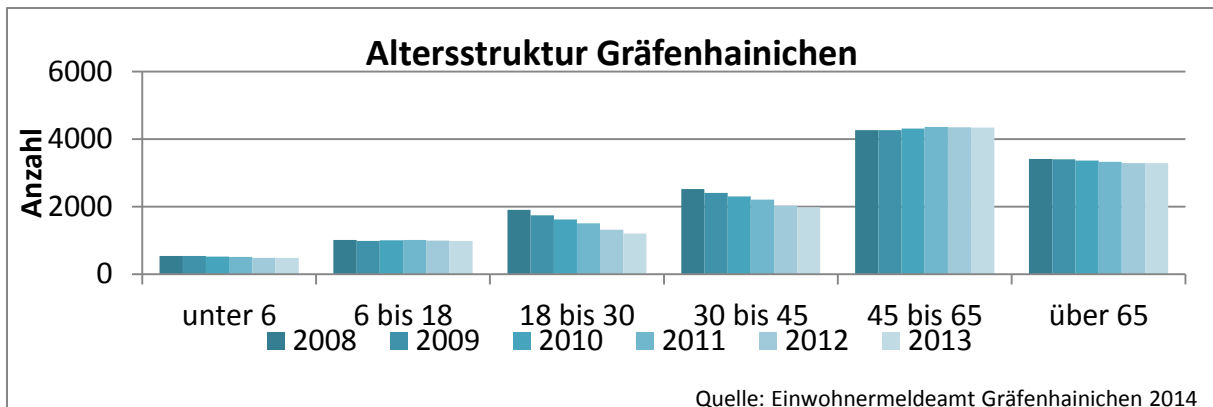
### Bevölkerung Ortsteile (relativ)

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013
Buchholz	100%	100%	98%	94%	96%
Hohenlubast/Schköna	100%	96%	92%	90%	88%
Möhlau	100%	97%	98%	84%	82%
Tornau	100%	98%	99%	99%	95%
Zschornewitz	100%	99%	97%	94%	91%
Jüdenberg	100%	101%	102%	100%	97%



### Altersstruktur Gräfenhainichen

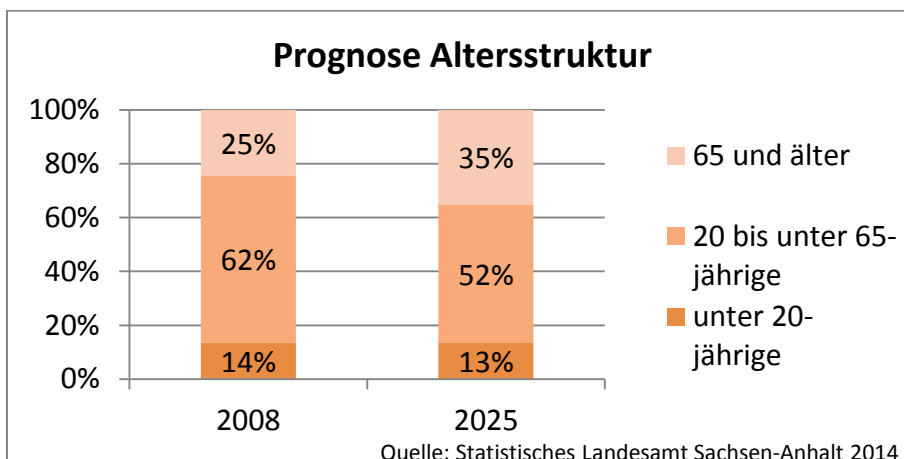
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
unter 6	539	537	522	512	479	478
6 bis 18	1015	982	1007	1009	989	984
18 bis 30	1901	1738	1620	1506	1315	1202
30 bis 45	2523	2409	2296	2202	2027	1979
45 bis 65	4261	4259	4311	4356	4345	4342
über 65	3405	3402	3359	3321	3285	3284



Die Entwicklung der Altersstruktur bietet ein differenzierteres Bild der Bevölkerungsentwicklung. Es ist zu erkennen, dass die Anzahl der Minderjährigen seit 2010 relativ konstant gehalten werden konnte. Dafür ist jedoch eine Abnahme der Anzahl der Volljährigen bis 45 zu erkennen. Die Anzahl der über 45-Jährigen ist in den letzten Jahren stagniert. Bei über 65-Jährigen ist eine leichte Abnahme zu verzeichnen.

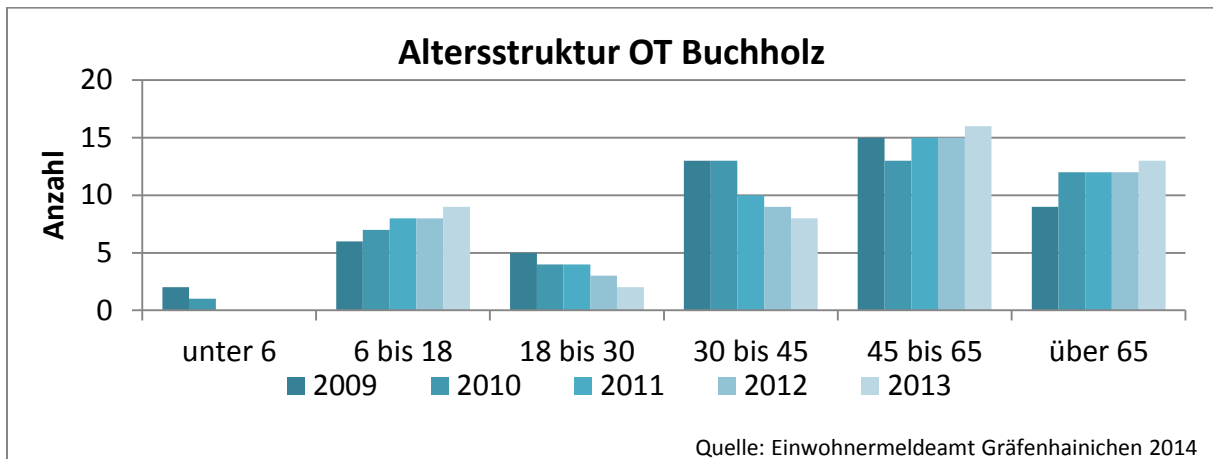
Die beschriebene Entwicklung der Altersstruktur ist mit Blick auf die Zukunft kritisch zu beurteilen. Auch wenn die Anzahl der Minderjährigen relativ konstant gehalten werden konnte, ist mit einer Verkleinerung dieser Bevölkerungsgruppe zu rechnen, wenn der Anteil der Volljährigen bis 45 weiterhin sinkt, da mit sinkender Zahl der jungen Erwachsenen auch die Wahrscheinlichkeit von Familienneubildung sinkt. Die Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt quantifiziert diese Tendenz der demografischen Verschiebung. Während 2008 noch 25% der Bevölkerung über 65 Jahre alt war, wächst dieser Anteil bis 2025 auf 35%. Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt für dieselben Jahre von 14% auf 13%.

	2008	2025
unter 20-jährige	14%	13%
20 bis unter 65-jährige	62%	52%
65 und älter	25%	35%



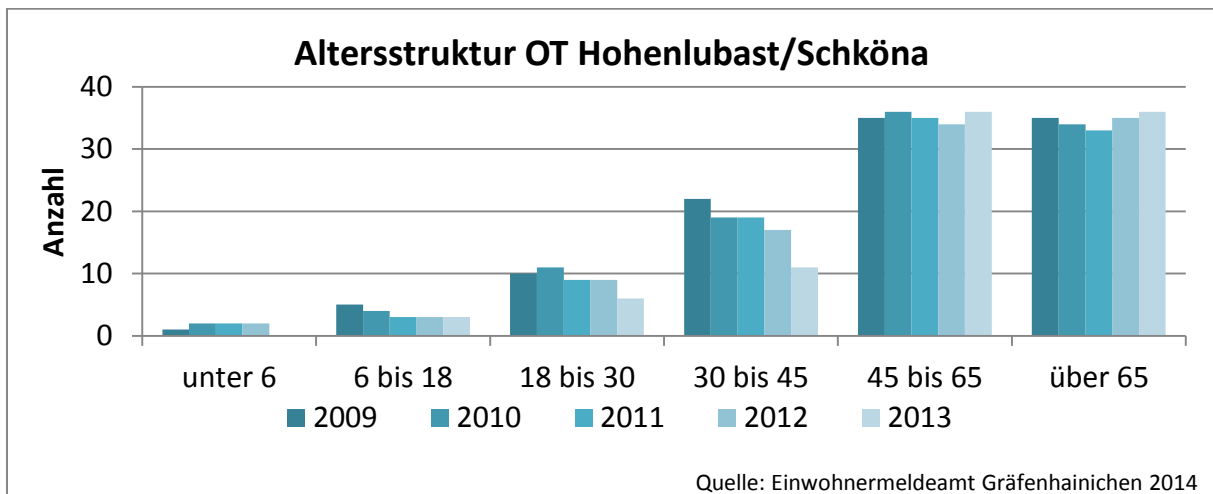
### Altersstruktur OT Buchholz

	2009	2010	2011	2012	2013	
unter 6		2	1	0	0	0
6 bis 18		6	7	8	8	9
18 bis 30		5	4	4	3	2
30 bis 45		13	13	10	9	8
45 bis 65		15	13	15	15	16
über 65		9	12	12	12	13



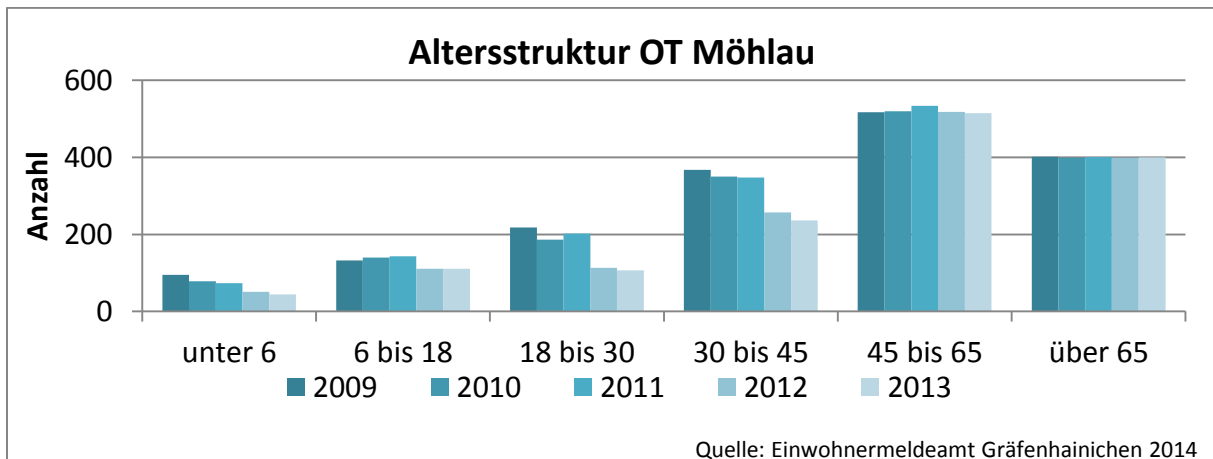
### Altersstruktur Ortsteil Hohenlubast/Schköna

	2009	2010	2011	2012	2013	
unter 6		1	2	2	2	0
6 bis 18		5	4	3	3	3
18 bis 30		10	11	9	9	6
30 bis 45		22	19	19	17	11
45 bis 65		35	36	35	34	36
über 65		35	34	33	35	36



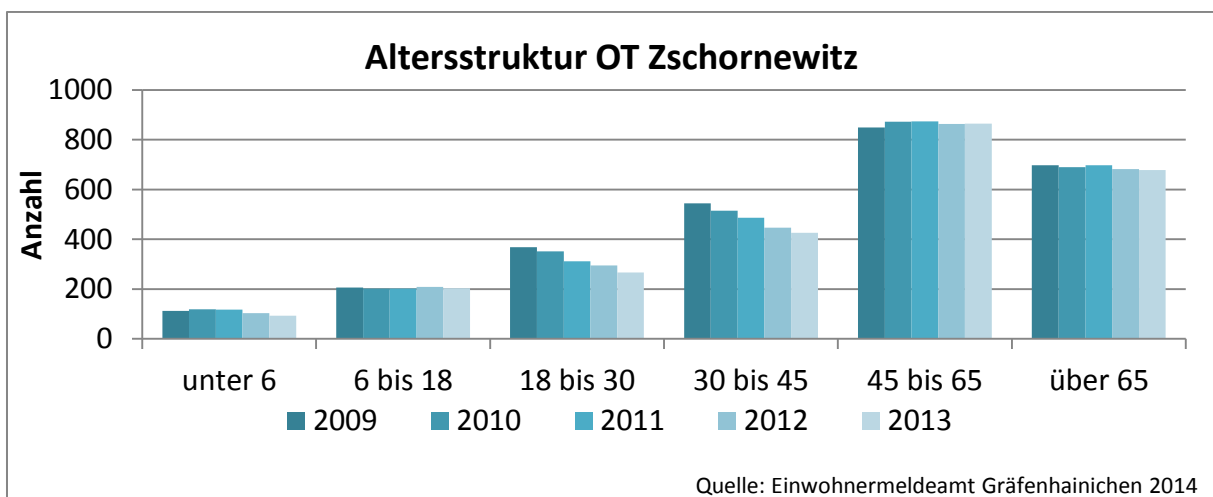
## Altersstruktur Ortsteil Möhlau

	2009	2010	2011	2012	2013	
unter 6		95	78	73	51	44
6 bis 18		132	140	143	111	111
18 bis 30		218	186	202	113	107
30 bis 45		368	350	348	257	236
45 bis 65		517	520	534	518	515
über 65		402	399	401	399	400



## Altersstruktur Ortsteil Zschornewitz

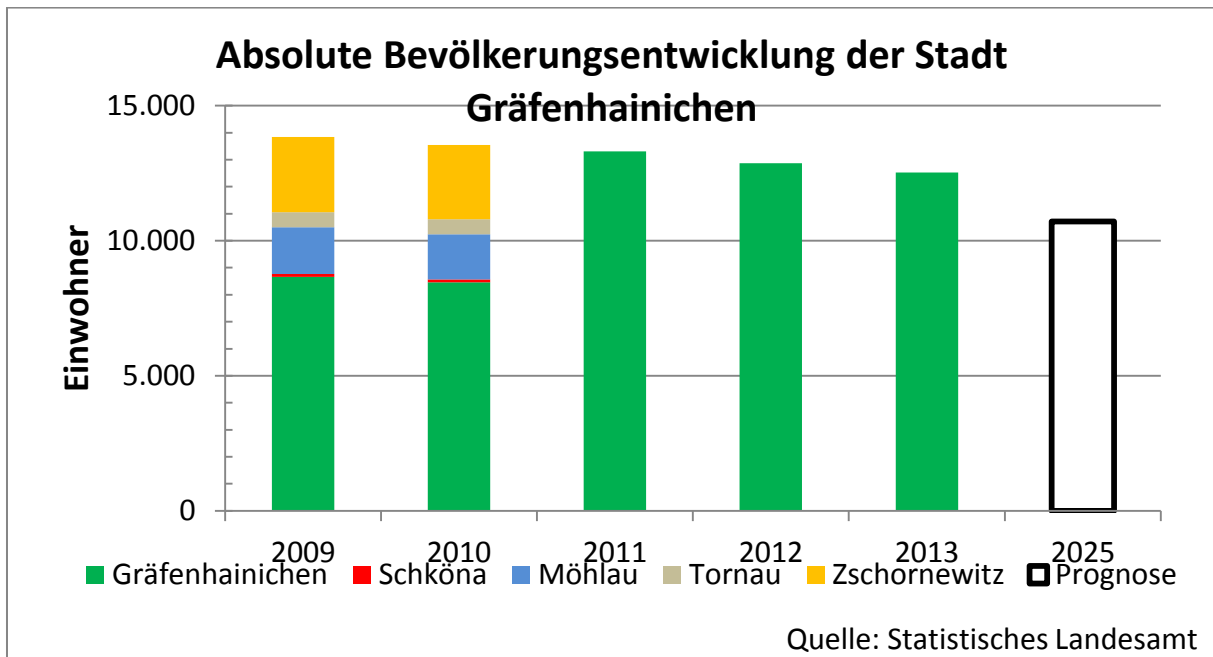
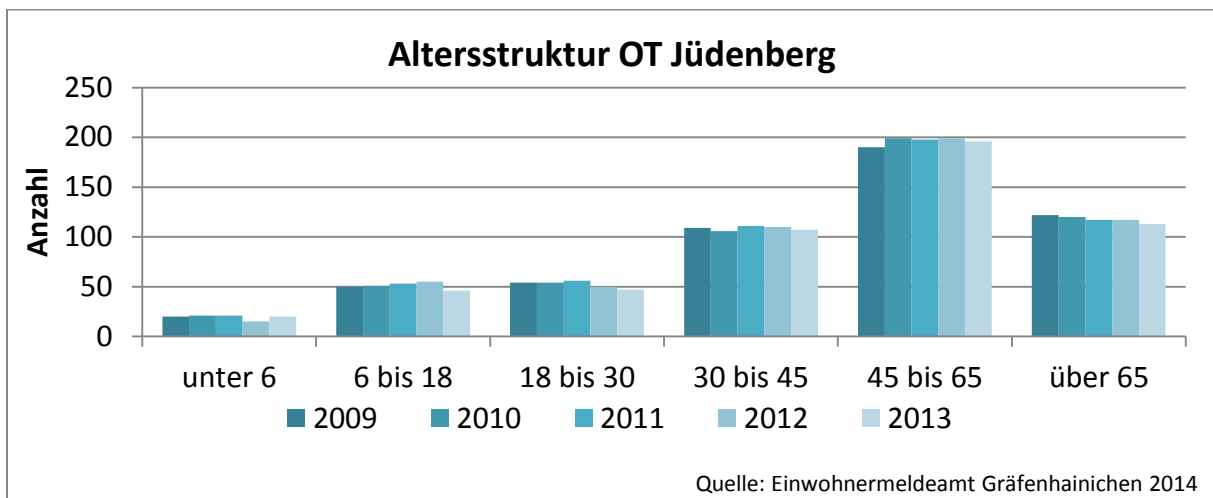
Spalte1	2009	2010	2011	2012	2013	
unter 6		112	118	117	103	93
6 bis 18		206	202	202	209	204
18 bis 30		368	352	312	295	266
30 bis 45		544	515	486	447	426
45 bis 65		849	872	874	864	865
über 65		697	690	697	682	678





### Altersstruktur Ortsteil Jüdenberg

	2009	2010	2011	2012	2013	
unter 6		20	21	21	15	20
6 bis 18		50	51	53	55	46
18 bis 30		54	54	56	50	47
30 bis 45		109	106	111	110	107
45 bis 65		190	199	198	199	196
über 65		122	120	117	117	113

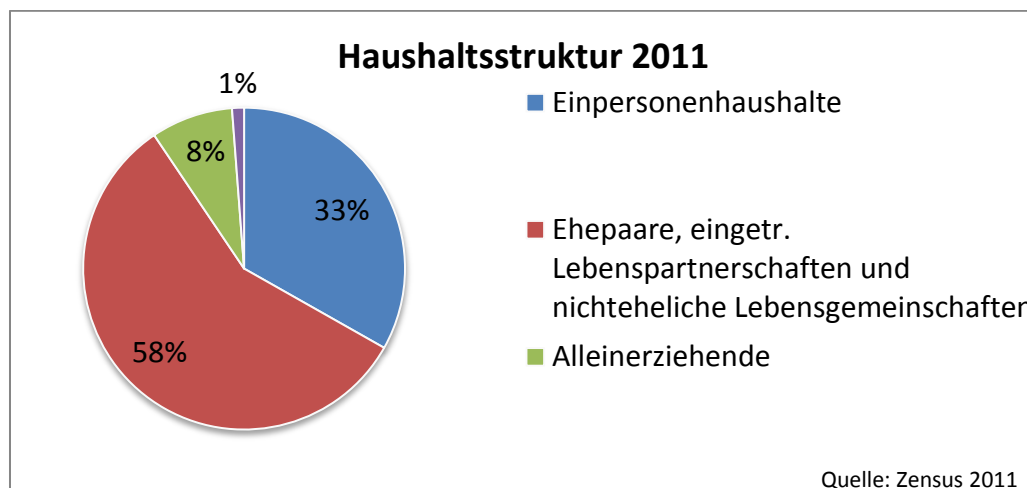


## 2.2 Geburten- und Sterbezahlen

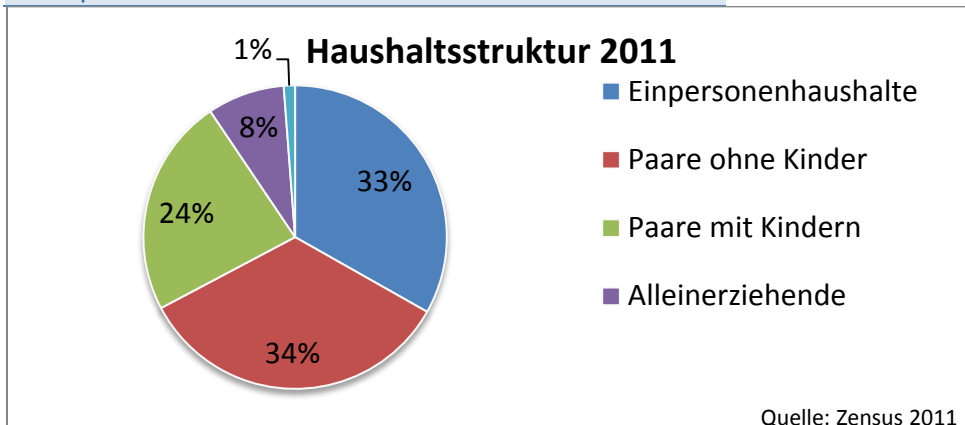
Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2000	101	-166	625	-1013	-453
2001	123	-166	667	-1054	-430
2002	90	-143	648	-683	-88
2003	88	-127	502	-710	-247
2004	84	-146	596	-707	-173
2005	110	-170	418	-792	-434
2006	89	-166	344	-626	-359
2007	73	-181	442	-560	-226
2008	87	-166	369	-528	-238
2009	93	-196	330	-520	-293
2010	79	-164	374	-531	-242
2011	79	-191	456	-723	-379
2012	73	-185	364	-588	-336

## 2.3 Haushaltsstruktur

Typ	Anzahl
Einpersonenhaushalte	2.068
Ehepaare, eingetr. Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften	3.574
Alleinerziehende	513
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	75

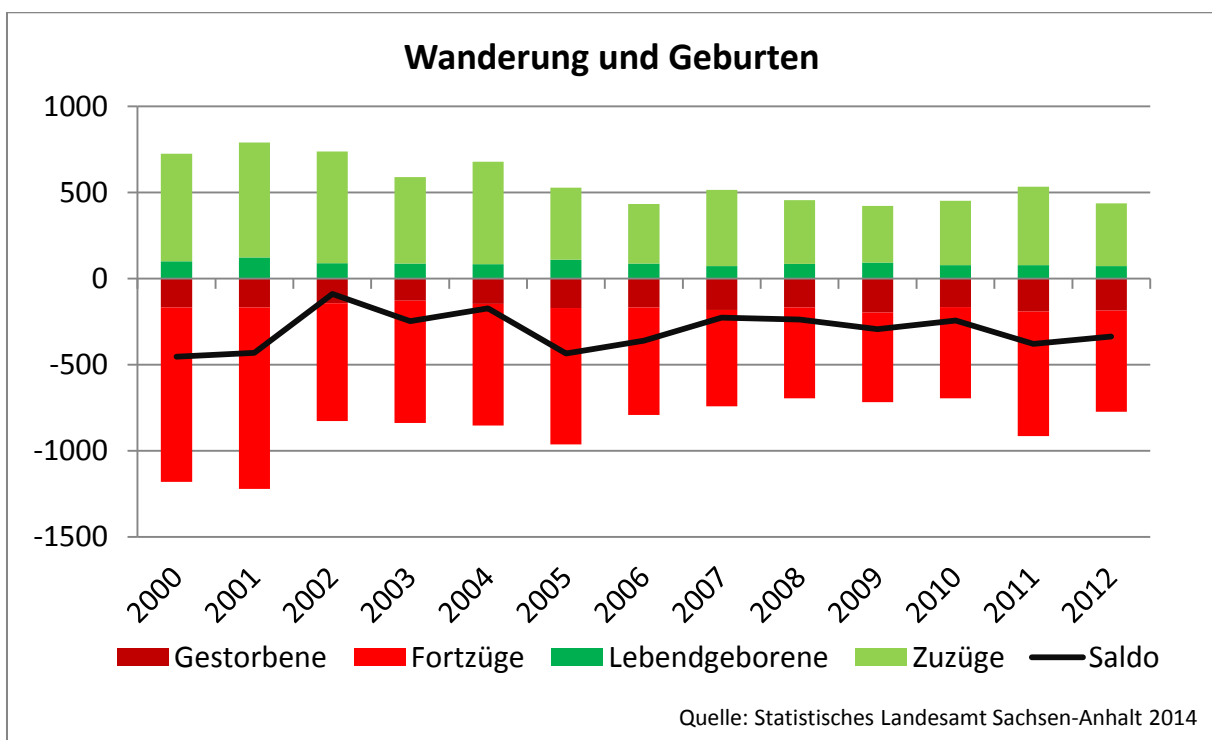


Typ	Anzahl
Einpersonenhaushalte	2.068
Paare ohne Kinder	2.122
Paare mit Kindern	1.452
Alleinerziehende	513



Einen Einblick in die Zusammensetzung der Haushalte in Gräfenhainichen geben die Datenerhebungen des Zensus 2011. Im Jahr 2011 waren 58% aller Haushalte von Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften bewohnt. 60% dieser Paare lebten ohne Kinder. 33% aller Haushalte waren Einpersonenhaushalte. 8% machten Alleinerziehende Elternteile aus. Perspektivisch ist mit einem Anstieg der Anzahl der Singlehaushalte zu rechnen, wenn sich die Zahl der Familien weiter reduziert.

## 2.4 Wanderungen



Ein Blick auf Wanderungs- und Geburten- bzw. Sterbezahlen gibt einen weiteren Einblick in die Gründe der demografischen Veränderung. Seit der Jahrtausendwende ist Zahl der jährlich Lebendgeborenen um ca. 30% bis 2012 gesunken. Die Zahl der Gestorbenen ist vergleichsweise konstant geblieben. Der Grund des Bevölkerungsschwundes ist vielmehr in den Wanderungszahlen als im Geburtenrückgang zu finden. Obwohl die Zahl der Fortzüge fast um die Hälfte zurückgegangen

ist, ist die Zahl der Fortgezogenen für jedes Jahr höher gewesen als die Zahl der Zuzüge. In Summe verlor Gräfenhainichen seit dem Jahr 2000 jedes Jahr rund 300 Personen.

### 3. Wohnungswirtschaft & städtebauliche Situation

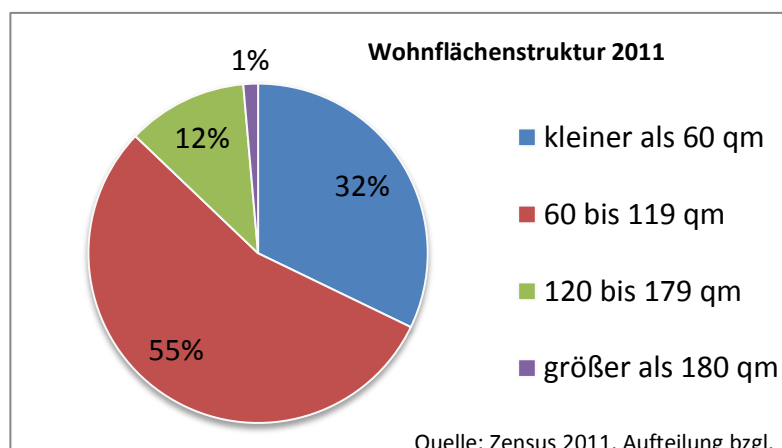
#### 3.1 Wohnflächenentwicklung

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnungen/Gebäude	Wohnfläche
1995	3437	7175	2,088	
1996	3462	7215	2,084	
1997	3497	7307	2,090	
1998	3552	7386	2,079	
1999	3609	7486	2,074	
2000	3645	7534	2,067	
2001	3673	7586	2,065	
2002	3706	7623	2,057	
2003	3726	7658	2,055	
2004	3742	7574	2,024	
2005	3731	7378	1,977	
2006	3726	7267	1,950	
2007	3710	7126	1,921	
2008	3703	7009	1,893	
2009	3705	6930	1,870	532,0
2010	3712	6952	1,873	533,8
2011	3687	6989	1,896	558,4
2012	3694	6994	1,893	559,8
2013	3697	6997	1,893	560,4

Nach einem Abriss eines Großteils des Wohnbestandes seit 2003, war seit 2009 ein leichter Anstieg der Wohnungszahl zu verzeichnen, die seit 2011 relativ konstant gehalten werden konnte. Perspektivisch ist mit einer Stagnation der Wohnungszahlen zu rechnen, da seit 2013 die Bundesförderprogramme für Stadtumbau ausgelaufen sind.

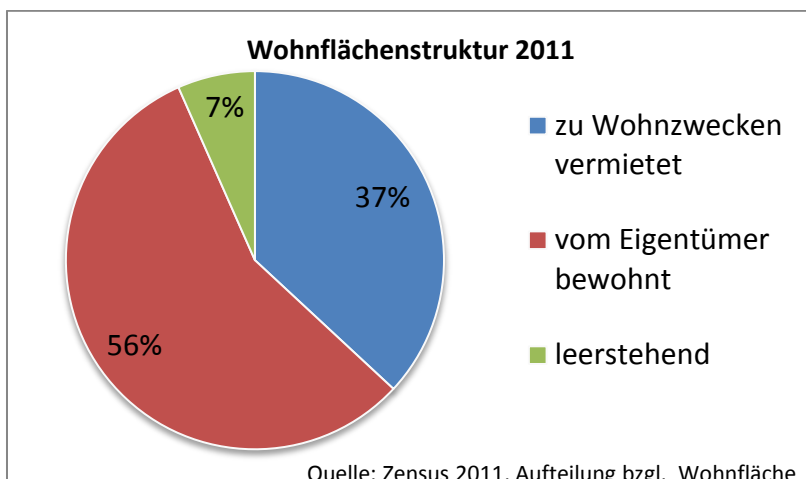
#### Wohnflächen

Fläche in m2	Anzahl
kleiner als 60 qm	2.259
60 bis 119 qm	3.860
120 bis 179 qm	806
größer als 180 qm	98



### Wohnflächennutzung

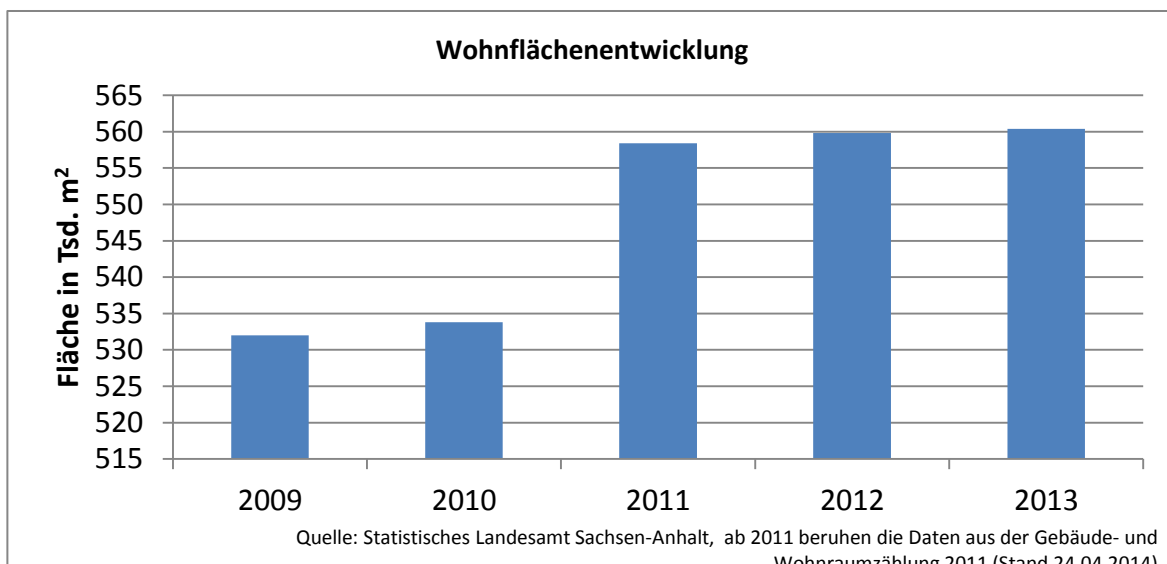
Typ	Fläche in m <sup>2</sup>
zu Wohnzwecken vermietet	205.589
vom Eigentümer bewohnt	314.401
leerstehend	36.928



Im Jahr 2011 war rund die Hälfte aller Wohnungen einer Größenkategorie von 60 bis 119 m<sup>2</sup> zuzuordnen. 32% hatten eine Fläche weniger als 60m<sup>2</sup>, was kongruent mit der hohen Zahl der Singlehaushalte ist. 56% der Wohnfläche in Gräfenhainichen ist Eigentum seiner Bewohner. Der Rest ist zu Wohnzwecken vermietet oder leerstehend.

### Wohnflächenentwicklung

Jahr	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche / Gebäude
2009	532,0	76,77
2010	533,8	76,78
2011	558,4	79,90
2012	559,8	80,04
2013	560,4	80,09



### 3.2 Leerstand

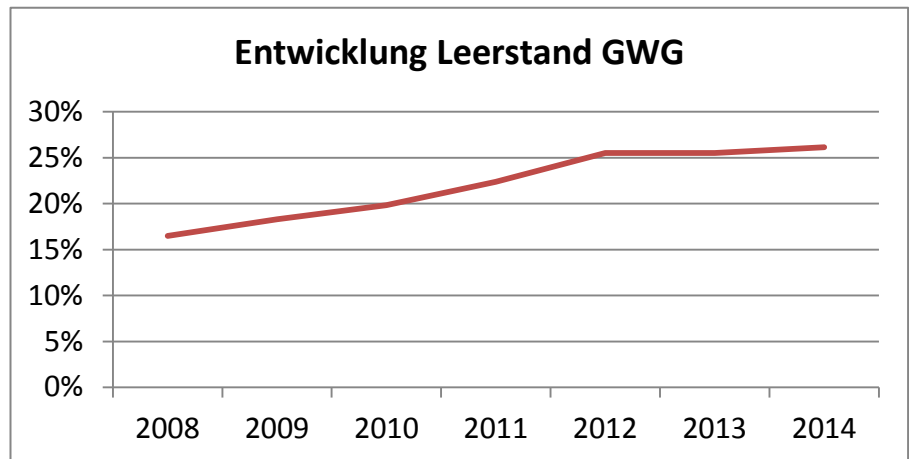
#### Leerstand 2011

Typ	Anteil
bezogen auf Anzahl Wohnungen	8%
bezogen auf Wohnfläche	7%

In 2011 waren rund 8% aller Wohnungen leerstehend. Die abweichende auf die Wohnfläche bezogene Leerstandsquote von 7% weist darauf hin, dass Leerstand eher bei Wohnungen mit unterdurchschnittlich großen Flächen zu finden ist. Die Leerstandsquote der GWG ist demgegenüber mehr als doppelt so hoch. Sie ist seit 2008 von 17% auf 26% in 2012 gestiegen, konnte jedoch in den letzten Jahren konstant gehalten werden. Wenn bei sinkender Bevölkerungszahl kein weiterer Abriss erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Quote des Leerstands weiter steigen wird.

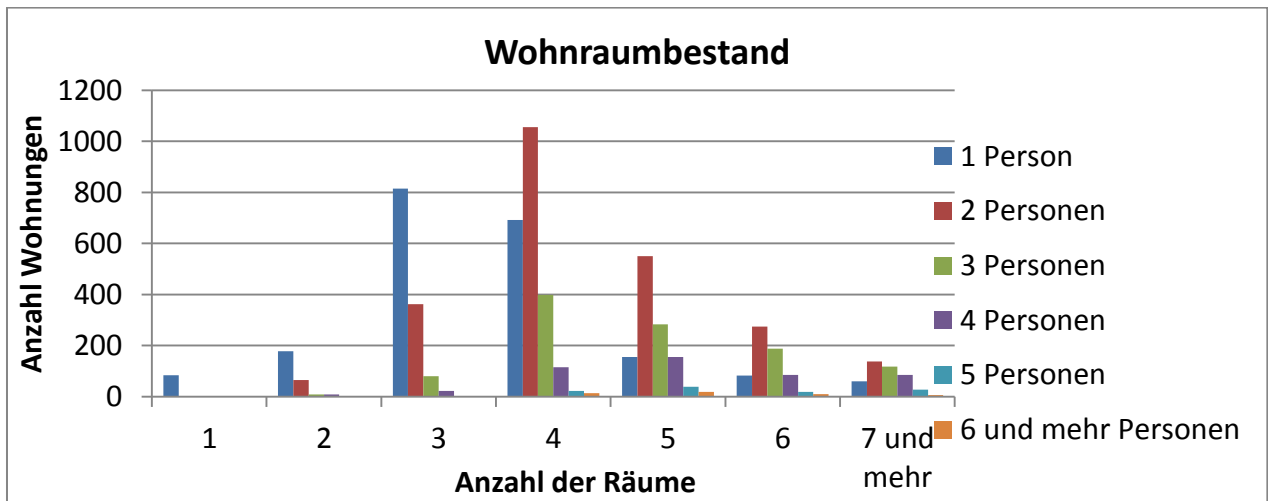
#### Leerstand GWG

Jahr	Leerstand
2008	17%
2009	18%
2010	20%
2011	22%
2012	26%
2013	26%
2014	26%



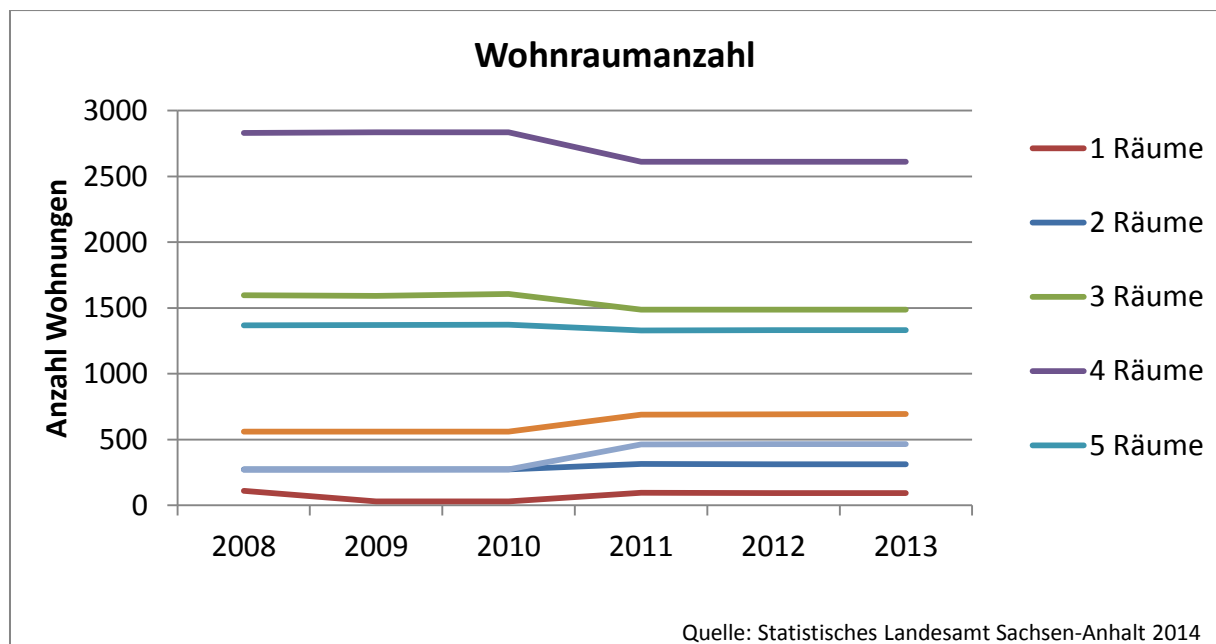
### 3.3 Wohnraumbestand

Anzahl Räume	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
1	84	3	-	-	-	-
2	178	65	9	9	3	-
3	815	362	80	22	3	3
4	692	1056	399	115	22	14
5	156	550	283	155	39	19
6	83	274	188	85	19	10
7 und mehr	60	138	118	85	28	6



### 3.4 Wohnraumanzahl

Jahr	Anzahl Räume						
	1 Räume	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7+ Räume
1995	110	274	1781	3027	1278	477	228
1996	110	275	1794	3027	1293	487	229
1997	110	281	1835	3033	1320	497	231
1998	110	281	1844	3057	1351	510	233
1999	110	281	1855	3095	1391	519	235
2000	110	281	1864	3102	1416	524	237
2001	110	282	1879	3118	1426	533	238
2002	110	283	1877	3132	1434	542	245
2003	110	289	1889	3135	1436	548	251
2004	110	289	1807	3113	1440	559	256
2005	110	289	1775	3001	1382	558	263
2006	111	282	1712	2955	1381	559	267
2007	111	273	1616	2921	1376	561	268
2008	111	274	1597	2829	1367	561	270
2009	31	272	1592	2834	1370	560	271
2010	31	272	1607	2835	1373	561	273
2011	95	314	1488	2612	1328	689	463
2012	94	313	1488	2611	1331	692	465
2013	94	313	1488	2610	1331	695	466

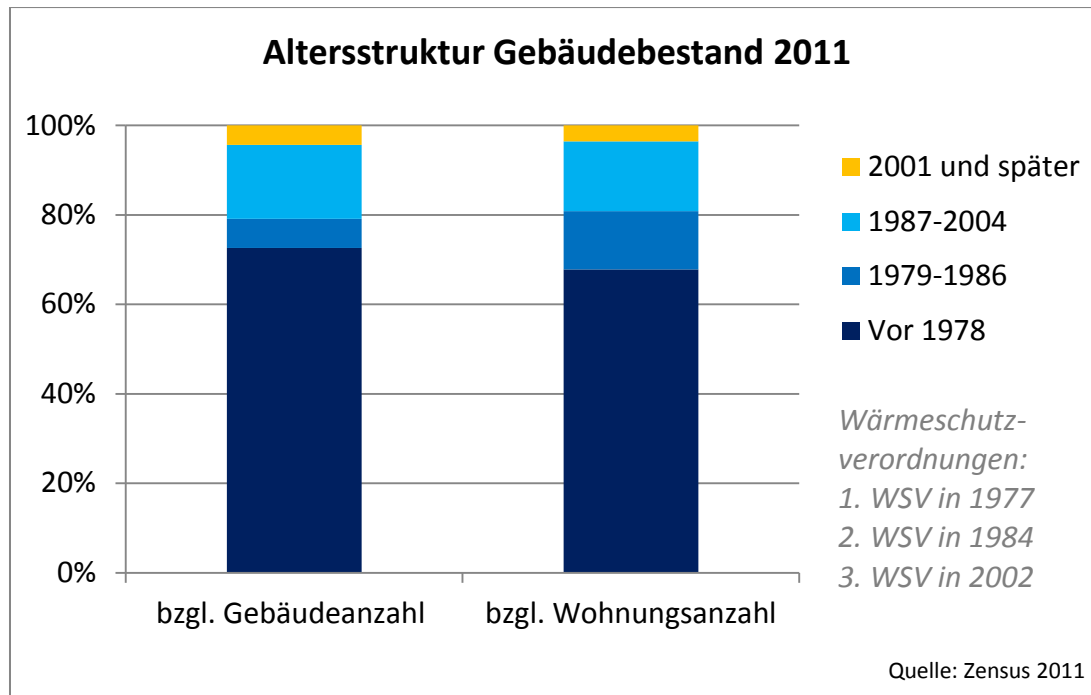


Die Struktur des Wohnraumes ist vergleichsweise stetig. Seit 2008 hat die Zahl der Wohnungen mit 3,4 und 5 Räumen leicht abgenommen, während Wohnungen mit 6 und 7+ Räumen hinzugekommen sind. Die Zahl der 1- und 2-Raumwohnungen blieb konstant. Ob die Veränderungen in den Zahlen (die alle im Zeitraum 2010/2011 auftreten) in den 2011 stattgefundenen Eingemeindungen zu begründen sind, ist möglich aber nicht bekannt.



### 3.5 Sanierungsgrad

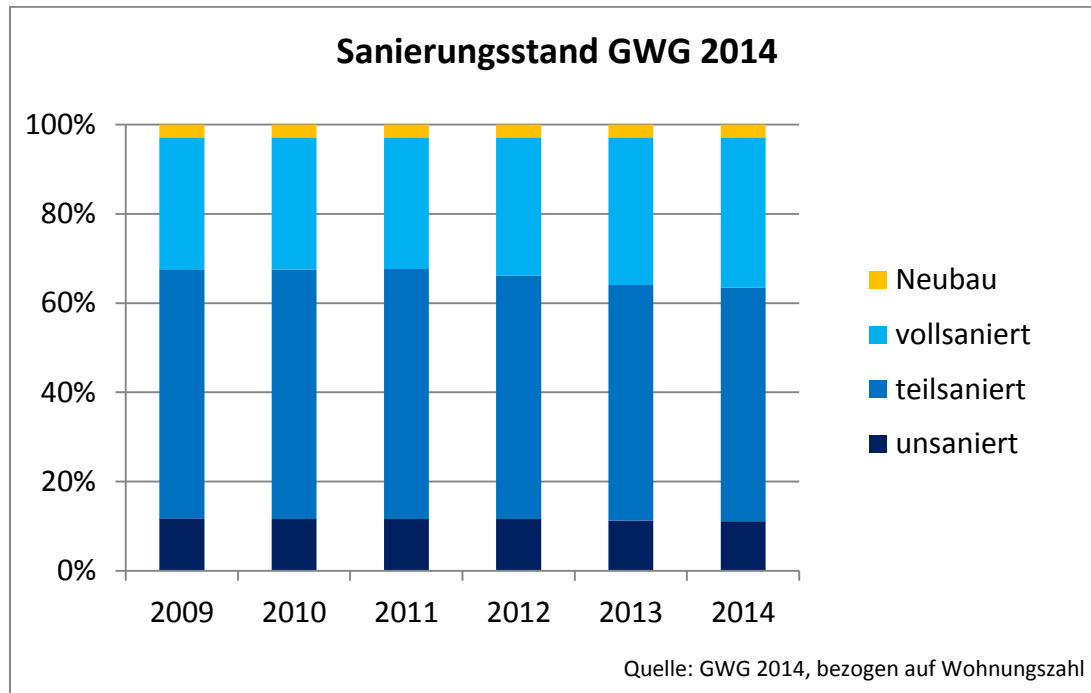
Baujahr	bzgl. Gebäudeanzahl	bzgl. Wohnungsanzahl
Vor 1978	2841	4850
1979-1986	255	934
1987-2004	648	1117
2001 und später	169	254



Der Sanierungsgrad eines Gebäudebestands lässt auf seinen energetischen Zustand schließen. Einen ersten Eindruck von der energetischen Situation im Baubestand erlaubt ebenfalls die Analyse der Altersstruktur desselben. Der Zensus 2011 ergab, dass der Großteil (>70%) der Gebäude in Gräfenhainichen noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, somit im unsanierten Zustand von energetisch schlechter Qualität sind. Weniger als 5% der Gebäude in Gräfenhainichen wurden nach der Jahrtausendwende errichtet und sind damit in einem guten energetischen Zustand.

## Sanierungszustand GWG

Jahr	unsaniert	teilsaniert	vollsanert	Neubau
2009	156	745	394	38
2010	154	744	394	38
2011	154	744	391	38
2012	154	724	411	38
2013	148	698	437	38
2014	148	700	450	38

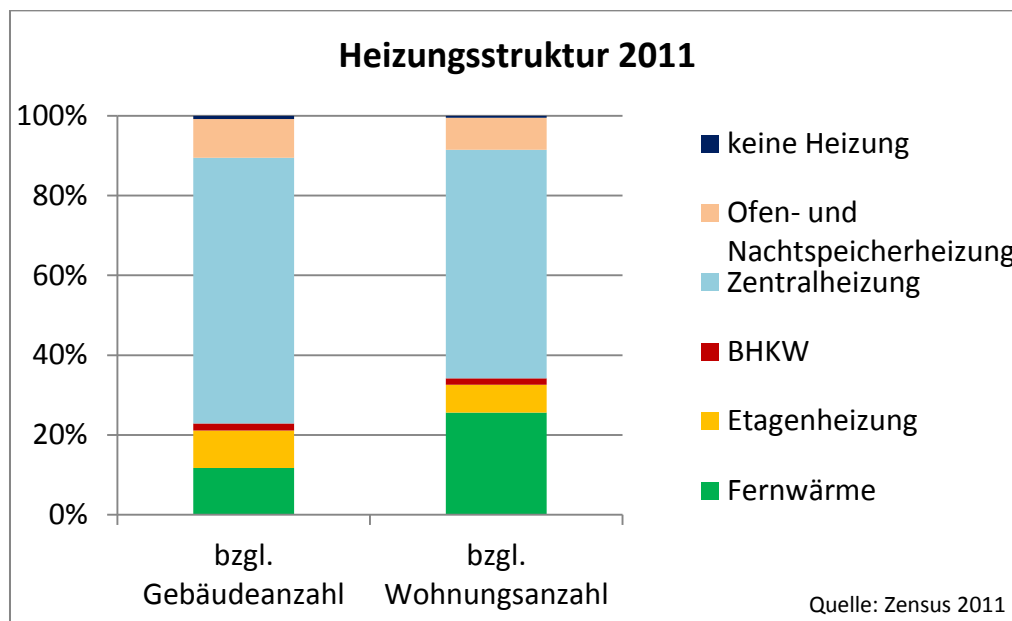


Seit 2009 hat die GWG den Sanierungsgrad ihres Wohnungsbestands erhöhen können, ohne neu zu bauen. So wurden in den letzten 5 Jahren sowohl unsanierte als auch teilsanierte Wohnungen in den vollsanierten Zustand überführt. So sind im Jahr 2014 ca. 10% der Wohnungen im unsanierten Zustand, d.h. im Ursprungszustand (beinhaltet nicht Neubauten seit 2000). Nach Aussage der GWG (Interview Herr Stiehler am 22.10.2014) ist davon auszugehen, dass der Sanierungsgrad der Wohnungsgenossenschaft in Gräfenhainichen noch höher ist als der der GWG, da die Genossenschaft aufgrund des fehlenden Sozialbaus wirtschaftlich besser gestellt ist, keine unsanierten und mehr vollsanierte Wohnungen besitzt. Das Bild im privaten Bereich ist komplex und aufgrund fehlender Datengrundlage nicht eindeutig analysierbar. Sehr wahrscheinlich gibt es jedoch nur wenig unsanierten Zustand im privaten Bereich, da zumindest meist Dächer erneuert werden. Das hier skizzierte Sanierungsbild ist nach Einschätzung der GWG für alle Ortsteile ähnlich.

### 3.6 Wärmeversorgung

#### Heizungsstruktur

Heizungsart	bzgl. Gebäudeanzahl	bzgl. Wohnungsanzahl
Fernwärme	446	1.796
Etagenheizung	360	495
BHKW	67	109
Zentralheizung	2.541	4.028
Ofen- und Nachtspeicherheizung	370	560
keine Heizung	29	35

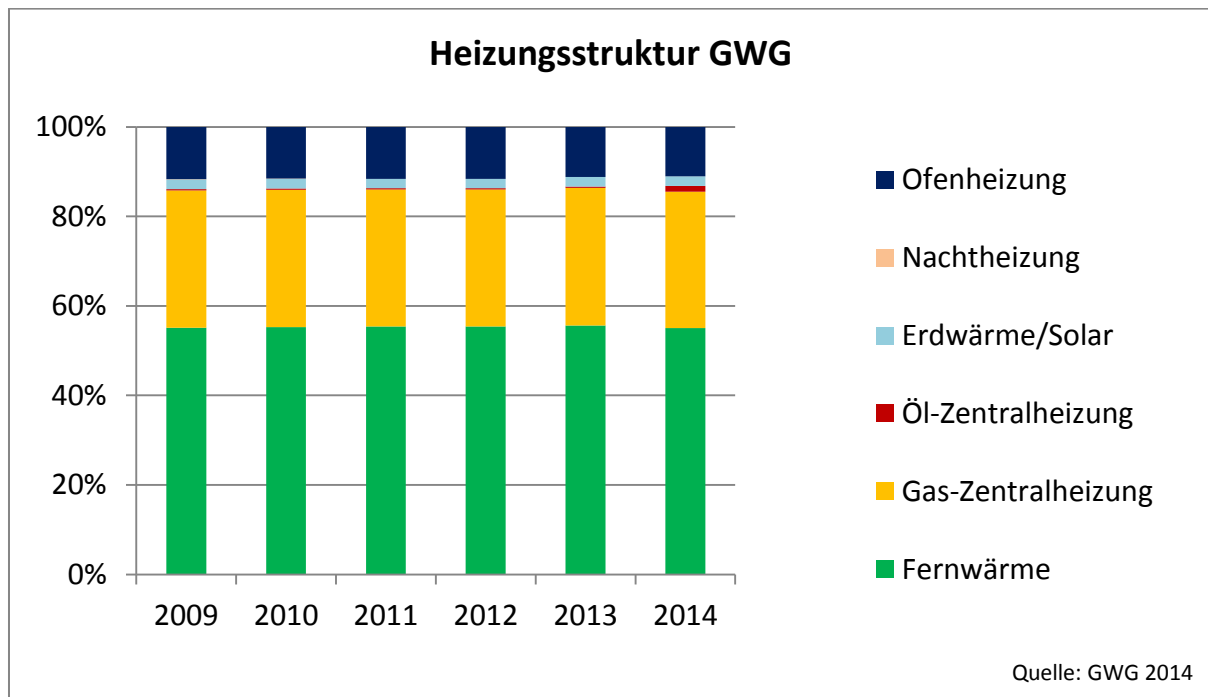


Im Jahr 2011 wurden über 20% der Wohnungen in Gräfenhainichen mit Fernwärme versorgt. Bezogen auf die Gebäudezahl sinkt dieser Anteil auf unter 10%, bedeutet, dass tendenziell mehr Wohnblöcke und Mehrfamilienhäuser als Einfamilienhäuser an das Fernwärmenetz angeschlossen sind. Die Mehrheit (ca. 60%) der Gebäude und Wohnungen wird mit Zentralheizungssystemen versorgt. Ca. 10% werden durch Etagenheizung mit versorgt. Ein gleicher Anteil der Systeme basiert noch auf Ofen- oder Nachspeicherheizungen. Weniger als 1% besitzt kein Heizungssystem.

Ob die Wärmeversorgung auf Basis von Fernwärme in Zukunft ausgebaut werden kann, ist nicht gesichert. Nach Aussage der Wärme- und Energiegesellschaft Gräfenhainichen mbH ist der Fernwärmepreis in Gräfenhainichen aktuell höher als der von Zentral- oder Etagenheizungen auf Erdgasbasis. Das Alter der Fernwärmenetze führt zu hohen Verlusten beim Wärmetransport.

### Heizungsstruktur GWG

Jahr	Ofenheizung	Nachtheizung	Gas-Zentralheizung	Öl-Zentralheizung	Fernwärme	Erdwärme/Solar
2009	156	1,00	409	4	735	28
2010	154	1,00	408	4	735	28
2011	154	0,00	406	4	735	28
2012	154	0,00	406	4	735	28
2013	148	0,00	406	4	735	28
2014	148	0,00	408	17	735	28



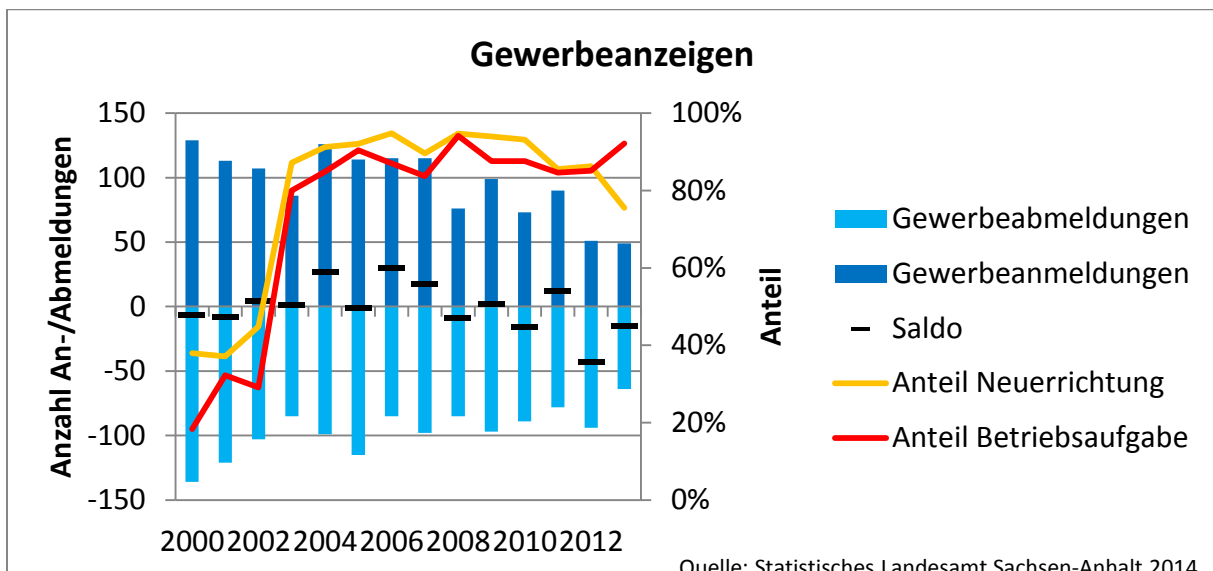
Das Bild der Heizungsstruktur der Wohnungen in Besitz der GWG bestätigt die Vermutung aus der oberen Grafik: Fernwärme in Gräfenhainichen dient hauptsächlich der Versorgung von Wohnblocks. Ca. 50% der GWG-Wohnungen ist fernwärmeverorgt. Ca. 15% werden mit Zentralheizungssystemen auf Erdgasbasis versorgt. 2006 entstanden 28 neugebaute Wohneinheiten, die mit Erdwärme und Solarthermie versorgt werden. Etwas über 10% der GWG-Wohnungen besitzen weiterhin eine Ofenheizung. Die Wärmeversorgungsstruktur der GWG-Wohnungen hat sich über die letzten 5 Jahre nicht merklich verändert.

Der Fakt, dass über 50% der GWG-Wohnungen bereits mit Fernwärme versorgt werden und die Bereitschaft der GWG, Gas-Zentralheizungen gegen Fernwärmeanschlüsse auszutauschen (falls wirtschaftlich), zeigt dass sich eine Senkung der Fernwärmekosten auf Seiten der WEG auch wirtschaftlich positiv für die Mieter der GWG und langfristig auch auf den Kaltmietpreis der GWG auswirken würde.

**4. Wirtschaftliche und soziale Situation**  
**4.1 Gewerbe**

**Gewerbeanzeigen**

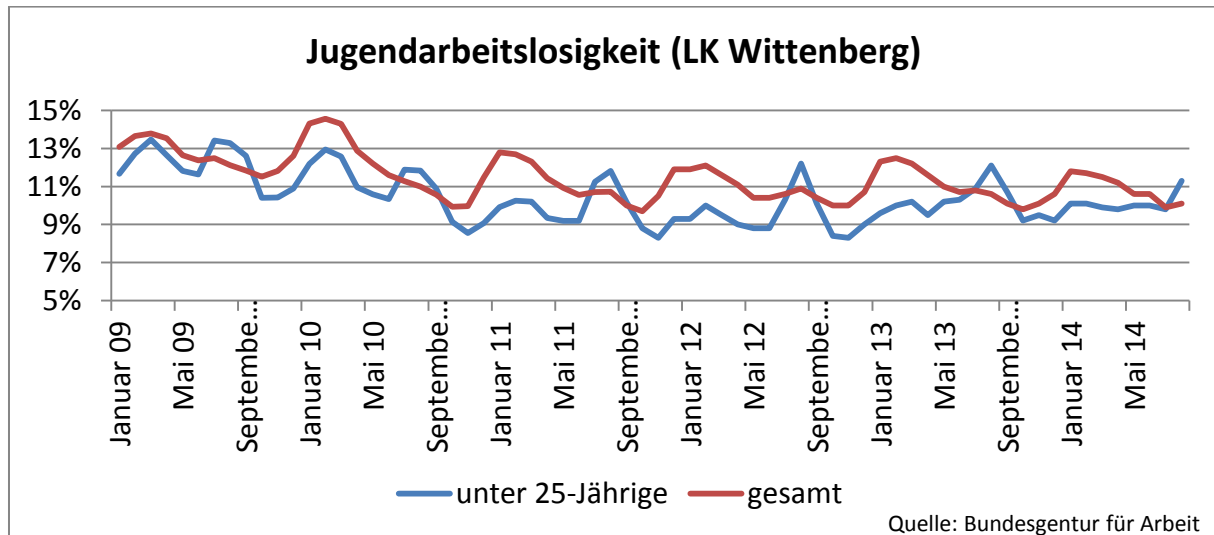
Jahr	Gewerbeanmeldungen	Gewerbeabmeldungen	Anteil Neuerrichtung	Anteil Betriebsaufgabe	Saldo
1996	109	-124	72%	26%	-15
1997	157	-122	46%	14%	35
1998	144	-162	49%	20%	-18
1999	121	-113	46%	19%	8
2000	129	-136	38%	18%	-7
2001	113	-121	37%	32%	-8
2002	107	-103	45%	29%	4
2003	86	-85	87%	80%	1
2004	126	-99	91%	85%	27
2005	114	-115	92%	90%	-1
2006	115	-85	95%	87%	30
2007	115	-98	90%	84%	17
2008	76	-85	95%	94%	-9
2009	99	-97	94%	88%	2
2010	73	-89	93%	88%	-16
2011	90	-78	86%	85%	12
2012	51	-94	86%	85%	-43
2013	49	-64	76%	92%	-15



Es zeigt sich, dass sich seit der Jahrtausendwende die Anzahl der Gewerbean- und -abmeldungen im Schnitt die Waage halten. Ein eindeutiger Positiv- oder Negativtrend ist nicht zu erkennen. In Summe wurden in den letzten 13 Jahren genauso viele Gewerbe an- wie abgemeldet. Tendenziell hat die Aktivität insgesamt abgenommen, sodass seit 2007 jährlich immer weniger Gewerbe an- bzw. abgemeldet werden. Waren es im Jahr 2000 noch 129 Anmeldungen und 136 Abmeldungen, so sind es 2013 49 An- und 64 Abmeldungen gewesen.

Bezogen auf die Bevölkerungsgröße liegt Gräfenhainichen mit 40 Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner (2012) unter dem Bundesdurchschnitt, welcher bei über 90 Anmeldungen pro 10.000 Einwohnern liegt. (Statistisches Bundesamt 2013). 2013 gab es in Sachsen-Anhalt durchschnittlich rund 56 Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner.

## 4.2 Soziale Entwicklung



Nach Aussage der Bundesagentur für Arbeit ist Gräfenhainichen als Bilanzkreis zu klein (< 15.000 Einwohner) um eine gemeindegrenze Arbeitslosenquote bereitzustellen. So wird hier behelfsmäßig auf die Zahlen der Landkreises Wittenberg zurückgegriffen. Für den Landkreis Wittenberg ist die Gesamtarbeitslosenquote seit 2009 im Jahresschnitt um von 13% auf 11% im Jahr 2013 gefallen. Die Jugendarbeitslosigkeit (unter 25-Jährige) fiel von 12% in 2009 auf 10% in 2013 und liegt damit nur etwas unter der Gesamtquote. Ob die Abnahme der Jugendarbeitslosigkeit Zeichen einer realen Zunahme der Beschäftigung oder Indiz für die Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe ist, kann hier nicht festgestellt werden.

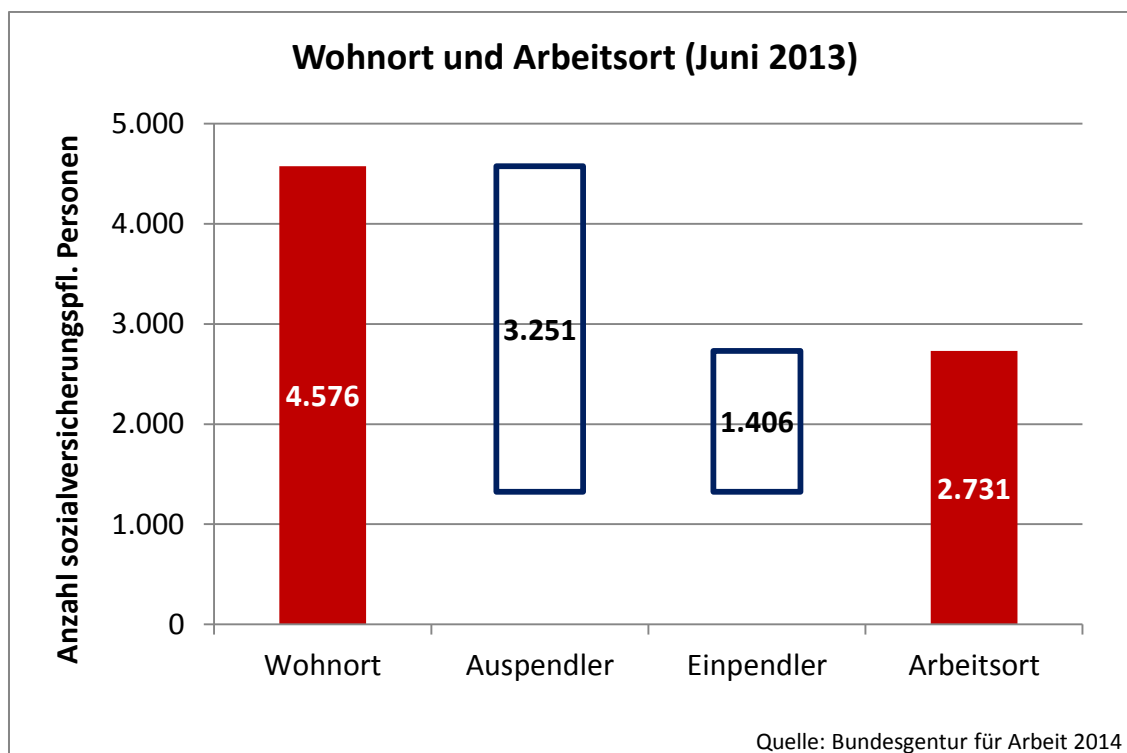
### Langzeitarbeitslosigkeit

Jahr	Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt
2008	35%
2009	23%
2010	32%
2011	32%
2012	40%
2013	44%

Der Anteil der Langzeitarbeitslosen an der Menge aller Arbeitslosen in Gräfenhainichen ist seit 2009 gestiegen und lag 2013 bei 44%. Diese Entwicklung ist Ausdruck der Abwanderung der jungen (arbeitslosen) Bevölkerungsschicht. Die Fortsetzung dieses Trends ist für die nahe Zukunft zu erwarten.

## Wohnort und Arbeitsplatz

Wohnort	4.576	
Auspendler	1.325	3.251
Einpendler	1.325	1.406
Arbeitsort	2.731	



Im Juni 2013 wohnten 4.576 sozialversicherungsbeschäftigte Personen in Gräfenhainichen. Davon arbeiteten 3.251 außerhalb von Gräfenhainichen. Zusammen mit 1.406 Personen, die nach Gräfenhainichen zur Arbeit pendeln, gab es insgesamt 2.731 sozialversicherungspflichtige Personen, die in Gräfenhainichen beschäftigt waren. Die Zahlen sprechen für Gräfenhainichen als Wohnort, da sich rund 70% der in Gräfenhainichen wohnenden sozialversicherungspflichtigen Personen entscheiden zu pendeln, anstatt sich außerhalb einen neuen Wohnort zu suchen.

Zukünftig kann folglich damit gerechnet werden, dass der Bedarf an Wohnraum in Gräfenhainichen nicht vollständig von dem Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten in der Gemeinde abhängt.

### 4.3 SOZIALES MITEINANDER UND LERNEN

Mit zwei Grundschulen, einer Sekundarschule, einer Sonderschule für Lernbehinderte, einer Schule für geistig Behinderte, einem Gymnasium, einer Außenstelle der Kreisvolkshochschule Wittenberg, einer Kreismusikschule, einer Kinderkrippe, neun Kindertagesstätten und drei Horteinrichtungen ist die Stadt Gräfenhainichen mit ihren Ortsteilen als Bildungsstandort gut aufgestellt.

Besonders mit dem Gymnasium und die Kreismusikschule, aber auch mit dem Standort der Kreisvolkshochschule verfügt die Stadt über Bildungseinrichtungen, die in die Region ausstrahlen.

Vor dem Hintergrund knapper werdender Finanzen erscheint die weitere Struktur- und Angebotsanpassung bei gleichzeitig erhöhten Anstrengungen, Zugängen zu Bildung und Information

für alle Altersgruppen und gesellschaftlichen Schichten zu gewährleisten, als eine sehr schwierige Aufgabe. Um mit weniger mehr zu schaffen, bedarf es kreativer Ansätze, neuer Partnerschaften und gezielter Investitionen.

Die Schulstandorte sind den aktuellen Schülerzahlen anzupassen.

Der Rechtsanspruch der Kindertagesbetreuung ist zu sichern. Die Sanierung von Kindertagesstätten und Schulen ist umzusetzen.

Kindertagesstättenplanung und Jugendhilfeplanung sind regelmäßig fortzuschreiben und deren Maßnahmen umzusetzen.

Die Schaffung der Geborgenheit der Kinder und die Möglichkeit der individuellen Entwicklung zu Persönlichkeiten ist eine wichtige Aufgabe. Ihnen ist die Möglichkeit des Ausbaus ihrer Stärken und des Knüpfens sozialer Kontakte zu geben.

Kindertagesstätten und Hort geben den Eltern die Möglichkeit, Familie und Berufstätigkeit miteinander zu vereinbaren. Beide Einrichtungen sollten als ein Raum fungieren, in dem Kinder familienergänzend betreut und gefördert werden.

Mit der geplanten Komplettsanierung eines ehemaligen Schulgebäudes am Standort Ortsteil Möhlau zum Zwecke der Zusammenlegung der Kindertagesstätte „Bummi“ und Hort soll kurzfristig ein Konzept umgesetzt werden, welches von einem großzügigen Hofgelände umgeben wird und gleichermaßen geordnete Haltemöglichkeiten für Eltern bietet, welche ihre Kinder sicher befördern wollen.

Die künftige gemeinschaftliche pädagogische Einrichtung befindet sich in einer ländlich geprägten Wohnsiedlung, welche neben der zentralen Lage auch einen abwechslungsreichen Aufenthalt in der Natur ermöglicht.

## **5. Allgemeine & technische Entwicklung**

### **Wärme- und Energiegesellschaft Gräfenhainichen mbH**

- betreibt ein Wärmenetz mit einer Länge von 4,5 km, einer Wärmeerzeugungskapazität (Gas) von 10.000 kW sowie ein stillgelegtes BHKW (Palmöl) mit einer elektrischen Leistung von 400 kW.
- Gebäudeabriss, Neubau und energetische Gebäudesanierungen, sowie verändertes Verbraucherverhalten haben Wärmebedarf erheblich reduziert
- vor allem Veränderung der Grundlast im zentralen Heizhaus (Lindenallee)
- alte Fernwärmeinfrastruktur, deshalb wahrscheinlich hohe Wärmeverluste in überdimensionierten Trassen
- aktuell Bestandsaufnahme FW-Netz Lindenallee
- geringe Entstehungskosten von Gaszentral- und Gasetagenheizungen erhöhen durchaus Fernwärmepreis



## **Ferropolis**

- Straße rund um Gremminer See soll asphaltiert werden
- 2013: 120.000 Veranstaltungsbesucher und 32.000 Tagestouristen
- Gremminer See noch im Bergrecht --> Baden noch nicht gestattet
- Konzeptentwicklung mit Seeigentümer Blausee GmbH
- Entwicklung von Erlebnisangeboten für Festivalbesucher und Tagestouristen
- reges Interesse und mehrere Angebote für Batteriekonzepte

## **Anschluss an das Internet**

- sehr guter Ausbau von DSL 1000 und DSL 2000 (>80%)
- guter Ausbau von DSL 6.000 (>70%)
- mittelmäßiger Ausbau von DSL 16.000 (>45%)
- sehr schlechter Ausbau von DSL 50.000 (0%)
- LTE-Verfügbarkeit variiert von 23% (Vodafone) bis 86% (Telekom)

## **6. Entwicklung bis 2015 allgemein**

Die Stadt hat gelernt mit dem Bild der „schrumpfenden Stadt“ umzugehen und hat begonnen, den Umständen langfristig Rechnung zu tragen. Mit Hilfe des Stadtumbauprogramms wurden während der vergangenen Jahre nahezu 800 leerstehende Wohnungseinheiten vom Markt genommen. Mit attraktiven Neubauten und konsequenten Umbauten konnte auf veränderte Wohnansprüche reagiert werden. Hier konnte neben auf einen gewünschten Wohnflächenbedarf auch auf Energieeinsparung und alternative Versorgungen eingegangen werden. Auch der zunehmende Altersdurchschnitt seiner Bewohner fand in den Wohnungen seine Berücksichtigung. In erster Linie wurde hierfür auf vorhandenes Baulandpotential zurückgegriffen. Auch die Lage der Wohnungen im Stadtgebiet wurde wichtig. Trotz zunehmender Mobilität wurde der Wunsch nach zentrumsnaher Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit der Infrastruktur und doch ruhigem Umfeld vorrangig geäußert.

Leider ist das Ende des Negativszenarios hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auch bis 2025 noch nicht abzusehen. Dennoch trägt Gräfenhainichen u.a. mit seinen günstigen Verkehrsanbindungen, den Angeboten an Schulen und Kinderbetreuungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen genügend Merkmale einer durchaus lebenswerten Stadt. Nicht zuletzt sollte auch die Lage der Stadt zwischen Berlin und dem Großraum Leipzig-Halle in Erwägung gezogen werden.

## 7. Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

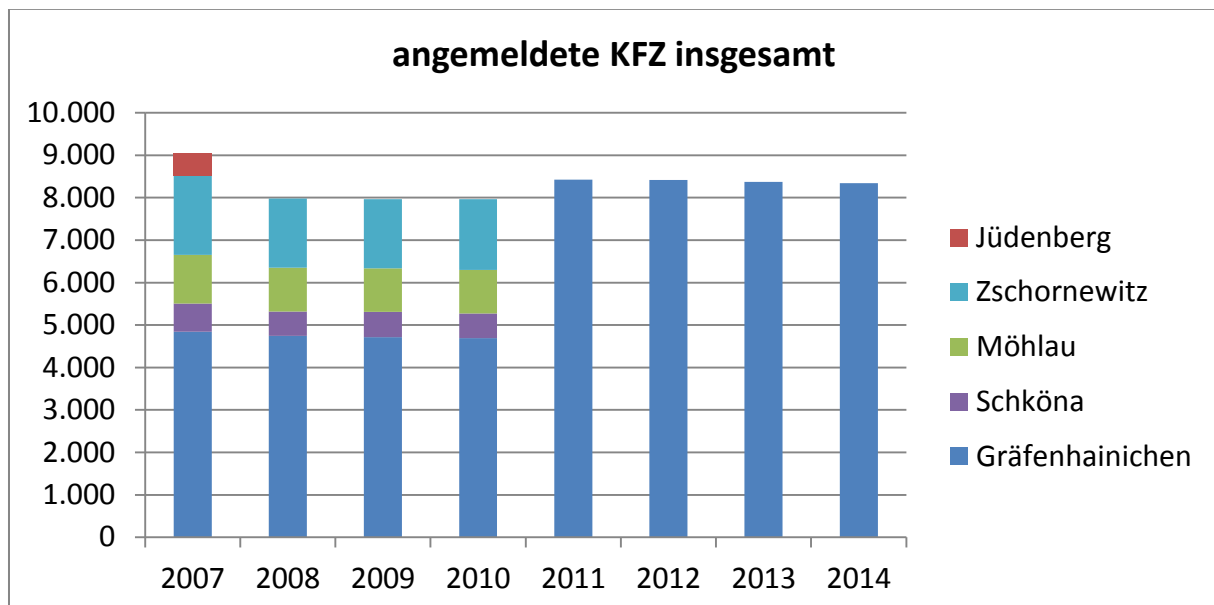
### 7.1 Wirtschaftliche Infrastruktur

Die sich in den Konzepten 2001, 2005 und 2010 gemachten Aussagen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung behalten leider auch weiterhin ihre Gültigkeit, da sich keine konkreten Investitionen im Gewerbe und auf dem Arbeitsplatzsektor abzeichnen.

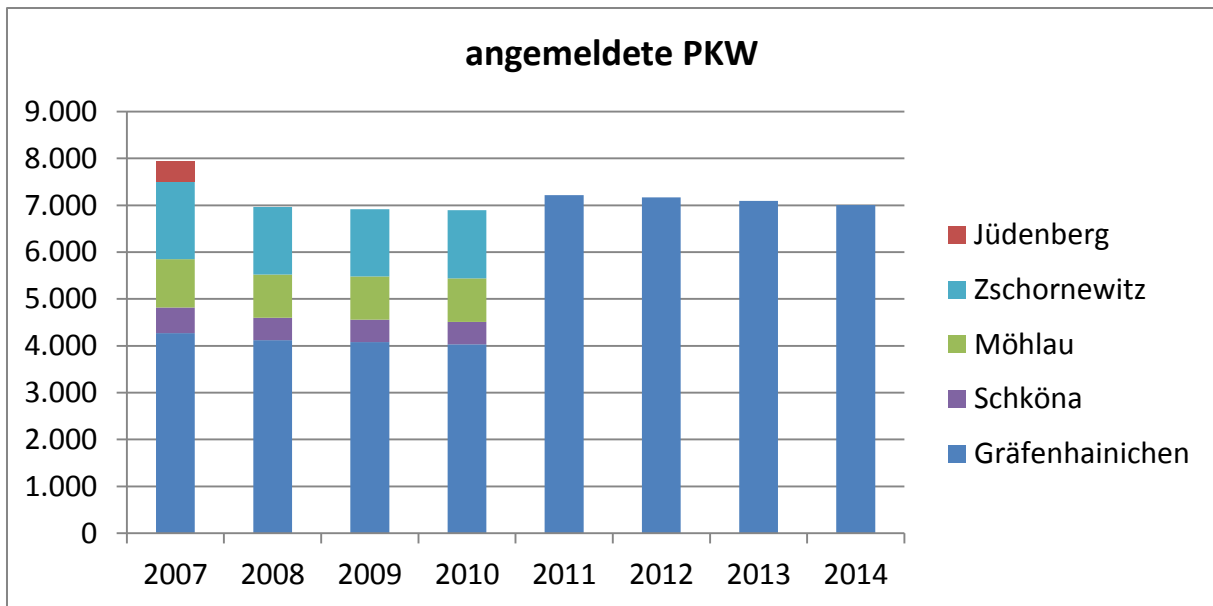
Die Zu- und Abgänge kleinerer Unternehmen und Gewerbe schwanken nach wie vor wie auch in den zurückliegenden Jahren. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der sozialen Struktur passt sich der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung des Landes an.

### 7.2 Entwicklung Infrastruktur

#### 7.2.1 Verkehr



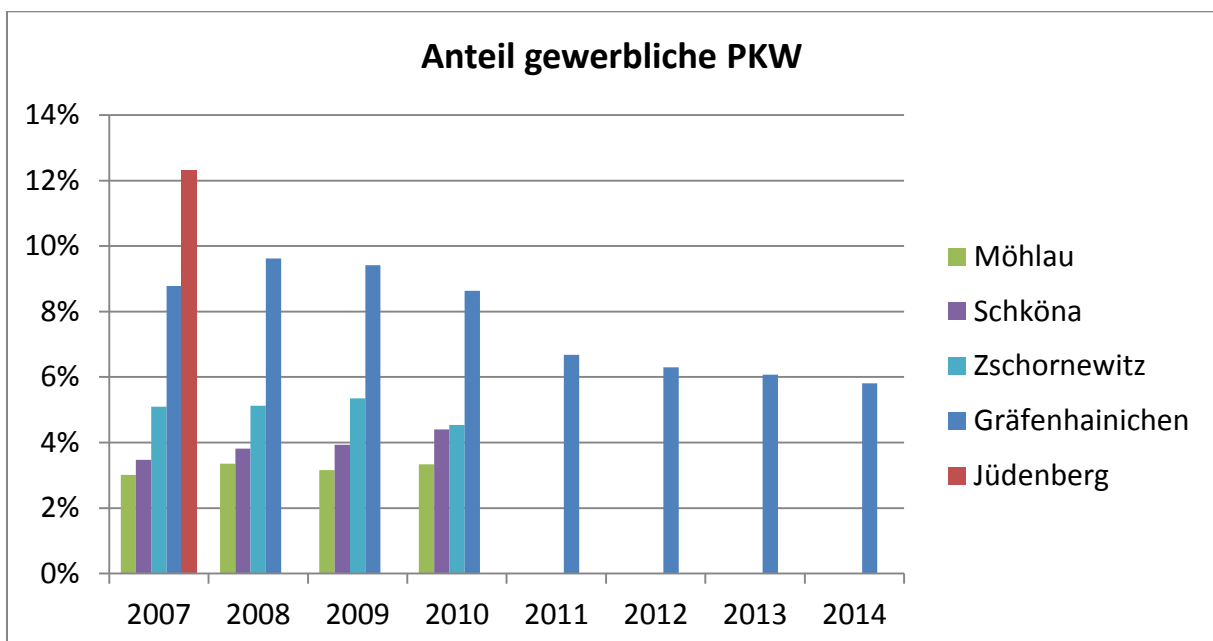
Die Anzahl der angemeldeten KFZ insgesamt ist vergleichsweise konstant. Lediglich 2008 war ein starker Abfall zu verzeichnen. Trotz der Eingemeindung von Jüdenberg sank die Zahl der angemeldeten KFZ in Gräfenhainichen.



Seit 2011 ist ein leichter Rückgang der Anzahl zu verzeichnen, was als Konsequenz aus dem Bevölkerungsrückgang gedeutet werden kann.

Die Zahl der angemeldeten PKW lag von 2008 bis 2012 zwischen 500 und 600 mit steigender Tendenz. Gräfenhainichen liegt damit nur leicht unter Bundesdurchschnitt.

Der Anteil der gewerblich gemeldeten PKW an der Gesamtheit der gemeldeten PKW war bis zur Kreisgebietsreform für Gräfenhainichen konstant höher als für die umliegenden Ortsteile. Seit 2011 weist der Durchschnittswert eine sinkende Tendenz auf.



## 8. Entwicklung Stadteilkatalog und Prioritäten

		<b>I</b> <b>Historische Altstadt</b>	
		<b>A</b> <b>Historische Altstadt</b> <i>Stadtteil mit vorrangiger Priorität</i>	<b>B</b> <b>Altstadterweiterung</b> <i>Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität</i>
<b>Städtebauliches Leitbild</b>	Sanierungsgebiet		wesentliche Teile im Sanierungsgebiet
	Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes, Reparatur des Stadt- und Straßenraumes		Behebung der Mängel an privaten Hof- und Freiflächen
	Stadtzentrum mit zentralen Funktionen und attraktiven öffentlichen Räumen		Aufwertung des Stadtbildes in denkmalpflegerischer Hinsicht („Tor zur Stadt“)
	Fußläufigkeit und Überschaubarkeit		Stärkung der Wohnfunktion
	Fertigstellung der zentralen fußläufigen Erschließungsachse mit Umgestaltung der Anbindung an anschließende Stadtteile		Aufwertung öffentlicher Einrichtungen und Freiflächen
	Maßnahmen zur Erhaltung des innerstädtischen Handels		Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen
			weitere Verkehrsberuhigung zur Erhöhung der Wohnqualität
<b>Maßnahmen zur weiteren Umsetzung</b>	Erreichbarkeit verbessern (Parkplätze, Nahverkehr)		ordnungsregelnde Maßnahmen (Verpflichtung der Eigentümer zur Mängelbehebung)
	Leerstand günstig anbieten und damit Wohnattraktivität verbessern		Gestaltung des entstehenden Freiflächenbereiches Wittenberger Straße 66/67 als Zugang zur Bibliothek, Buchdruckmuseum; „Grün“ in die Stadt
	Baulücken schließen		
	Pflegemaßnahmen der öffentlichen Räume		
	ordnungsregelnde Maßnahmen an unbebauten Grundstücken		
	Dezentrale Einzellösungen für private Grundstücke, solarunterstützte Bauteile nur im denkmalverträglichen und sanierungsrechtlichen Rahmen möglich		weitere Verringerung der Umweltbelastung durch verkehrsregelnde Maßnahmen
Dezentrale Versorgung als „Sammellösung“ für öffentliche und gemischt-genutzte Gebäude		Dezentrale Einzellösungen für private Grundstücke, solarunterstützte Bauteile nur eingeschränkt (Gebäuderückseiten) möglich	
<b>Energieorientierte Ziele</b>	Optimierte Straßenbeleuchtung, solarunterstützt		Dezentrale Versorgung als „Sammellösung“ für öffentliche und gemischt-genutzte Gebäude
			Optimierte Straßenbeleuchtung, solarunterstützt

		<b>II Neubaugelände</b>	
		<b>A Gartenstraße</b> <i>Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität</i>	<b>B Poetenweg</b> <i>Umzustrukturierender Stadtteil – zukünftiger Schwerpunkt</i>
<b>Städtebauliches Leitbild</b>	Umbau zwingend erforderlich, um die Lebensqualität zu erhalten und zu steigern Erhaltung und Verbesserung der sozialen Struktur		längerfristiger Umbau zu Wohngebiet mit gesundem und lebenswerten Umfeld für alle sozialen Schichten längerfristiger Rückbau von nicht benötigten Wohnungen in oberen Etagen und damit Aufwertung der Stadtsilhouette
	Abriss unsanierter und über-zähliger Wohnungen mit langem Leerstand		Verbesserung des Wohnumfeldes
	Gleichzeitige Ersatzbebauung mit neuer Qualität für Bewohner		Anbindung im Rahmen Stadtumbau Ost (Achsenbeziehung) innerstädtisch und zum Gremminer See ausbauen
	Sanierung von weiterhin bestehenden Gebäuden		Arrondierung des Stadtrandes Gremminer See, Bebauungsverdichtung
	Verbesserung des Wohnumfeldes		Erweiterung der Wohnbauungsfläche im zukünftigen Flächennutzungsplan
	Verbesserung des Angebotes bei Handel und sozialer Infrastruktur		
<b>Maßnahmen zur weiteren Umsetzung</b>	Optimierung des mittelfristig geplanten Abrisses durch Abstimmung zwischen den Wohnungsunternehmen, Versorgungsträgern und Stadt		Weiterführung der Wanderungsstatistik jährlich, Beobachtung des Akzeptanzgrades
	Erarbeitung eines abschnittsweise umsetzbaren Bebauungsplanes unter Beachtung der „Gleichzeitigkeit“ von Abriss und Neubau; wirtschaftliche Lösungen mit Nutzung vorhandener Versorgungsnetze		Komplettsanierung gut bewohnter Blöcke
	Investitionen in öffentlichen Grünraum mit Anbindung Gremminer See		Bei Einwohnerabwanderung gezielte Umsetzungen und eventueller Rückbau einzelner Segmente
	Ansiedlung von Möglichkeiten der „Nahversorgung“		Beplanung der an das Gebiet grenzenden Freiflächen, Schaffung von gepflegten Grünflächen als Übergang zur Stadtkante; Ordnungsmaßnahmen
	Verstärkte Investitionen in Ordnungsmaßnahmen		Verdichtung und Aufwertung der Bebauung an der Nord-Süd-Achse (Gremminer Straße) Detaillierte Bebauungsplanung

<b>Energieorientierte Ziele</b>	<p>Nutzung des vorhandenen Netzes der dezentralen Versorgung für Bestand und Neubau; schrittweise Umstellung der Energieträger auf erneuerbare Quellen;</p> <p>Schaffung von Beispiellösungen für Ressourcen-Wirtschaft</p> <p>Einbeziehung alternativer Energien bei Bauplanungen (Solar, Wind)</p> <p>Verringerung des Energieverbrauchs durch Anwendung optimaler Sanierungsmaßnahmen im Bestand und Niedrig-bis Passivenergiestandard bei Neubauplanungen</p>	<p>Nutzung des vorhandenen Netzes der dezentralen Versorgung für Bestand und Neubau; schrittweise Umstellung der Energieträger auf erneuerbare Quellen;</p> <p>Schaffung von Beispiellösungen für Ressourcen-Wirtschaft</p> <p>Einbeziehung alternativer Energien bei Bauplanungen (Solar, Wind, See)</p> <p>Pilotprojekt für alternative Energienutzung mit beratendem Charakter (privat, Gremminer Straße)</p> <p>Verringerung des Energieverbrauchs durch Anwendung optimaler Sanierungsmaßnahmen im Bestand und Niedrig-bis Passivenergiestandard bei Neubauplanungen</p>
---------------------------------	---	---

	III Siedlungsbau		
	A Siedlungsbau Süd <i>Konsolidierter Stadtteil</i>	B Siedlungsbau West <i>Konsolidierter Stadtteil</i>	C Geschosswohnungs-bau <i>umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität</i>
Städtebauliches Leitbild	<p>durchgrüntes Wohngebiet mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, teilweise Villencharakter gute Infrastruktur</p> <p>zentrumsnahe Bereiche wohnlich anziehender für alle Altersgruppen machen</p> <p>leerstehende ehemalige öffentliche Gebäude anziehender für weitere Nutzer machen</p>	<p>durchgrüntes Wohngebiet mit Einzel- und Reihenhäusern</p> <p>Verbesserung der Infrastruktur</p> <p>um junge Bevölkerung werben</p>	<p>guter, innenstadtnaher Wohnstandort</p> <p>zentrale Lage zu Versorgung und Verkehrsanbindungen</p> <p>hohes Potential für energieorientierten Stadtbau</p> <p>Aufwertung durch Lage am Schnittpunkt der Stadtbauachsen</p>
Maßnahmen zur weiteren Umsetzung	<p>Wohnbebauung aufwerten, möglicher Platz für neue Bebauung: Gelände ehemaliges Kaufhaus Straße des Friedens/ Ecke Jahnstraße;</p> <p>Nutzungskonzepte erarbeiten für ehemalige öffentliche Gebäude (Teile der ehem. Kreisverwaltung; Bahnhof, Deutsches Haus)</p> <p>Gestaltung der öffentlichen Plätze und Freiflächen, Pflege</p>	<p>möglicher Standort für Pilotprojekt „Solarsiedlung“ als Initialzündung für weitere Neubauprojekte mit attraktivem Wohnniveau, Ersatzneubauten für Umsiedlungen aus Plattenbaugebieten</p> <p>Nahversorgung und Nahverkehr verbessern</p>	<p>nach geplantem Abriss Bahnhofstraße Neubebauung mit strukturangepasster Bebauung im Übergang zur Altstadt</p> <p>Planung als hochwertiges, aber bezahlbares Wohnen für alle Altersstrukturen</p> <p>Attraktive Umfeldgestaltung</p> <p>Verkehrslösung Hauptkreuzung umsetzen (Kreisel?)</p> <p>Verkehrsberuhigung und Vergrößerung des Anteils Rad- und Fußwege, Nahverkehr optimieren</p> <p>Sanierung der bestehenden Geschosswohnungen fortsetzen hin zur Vollsanieung</p>

<b>Energieorientierte Ziele</b>	Nutzung des dezentralen Heizhauses für weitere Objekte,	Beispiel für solargestütztes Wohnen im Niedrigenergie-wohnstandard schaffen	Dezentrale Energieversorgung ; Blocklösungen;
	Umstellung auf erneuerbare Energien		
	Mögliche Neubebauung mit „Blockheizung“, solargestützt		Senkung Umweltbelastung durch intelligente Verkehrslösungen
			Erhöhung des Sanierungsgrades zur Energieeinsparung



	<b>IV Wohnpark</b> <i>konsolidierter Stadtteil</i>	<b>Stadterweiterung</b> <b>V Strohwalde</b> <i>umzustrukturierender Stadtteil – Erneuerung dörflicher Charakter</i>	<b>VI Mescheide und Mühlenviertel</b> <i>konsolidierter Stadtteil</i>
<b>Städtebauliches Leitbild</b>	Neubausiedlung Typ „Sprawl“	Ortsteil mit dörflichen Strukturen  Verbesserung des Wohnumfeldes Dörfliche Strukturen und Gewerbe erhalten	Stadtteil mit vielen unterschiedlichen Strukturen (urban, großes Dorf mit zentralen Funktionen, Kleinsiedlung, Gehöft) individuelle Strukturen stärken und erhalten Mühlenstandorte erhalten und touristisch stärker nutzen
<b>Maßnahmen zur weiteren Umsetzung</b>	Komplettierung noch nicht belegter, aber erschlossener Flächen	Fortsetzung des Dorferneuerungsprogrammes	Mescheide als Dorfzentrum stärken
	Verbesserung der Infrastruktur	Umfeld (alte Stallanlagen) bereinigen	Infrastruktur Verkehr und Versorgung verbessern
	Lösung des Verkehrskonzeptes	zentralen Platz weiter aufwerten	Radwegenetz ausbauen
	Begrenzung des weiteren Wachstums zugunsten von innerstädtischen Flächen	Einrichtung eines Sondergebietes „Reitsport“ im Rahmen des Flächennutzungsplanes	Mühlen aufwerten, touristische Angebote schaffen, alternative Wohnformen
<b>Energieorientierte Ziele</b>	Steuerung der zukünftigen Neubebauung in energetischer Hinsicht durch rechtzeitige Beratung Bauwilliger über Alternative Energielösungen; Blocklösungen statt Einzelheizung	dezentrale Energieversorgung individuell	überwiegend dezentrale individuelle Versorgung
		Verbesserung des Sanierungsgrades der Privathäuser durch Beratung  Gewinnung landwirtschaftlicher Unternehmen für Ressourcenwirtschaft	Anteil alternativer Lösungen (Solar, Erdwärme) erhöhen

Erläuterung zur Farbmarkierung:

noch nicht begonnen
begonnen, noch nicht abgeschlossen
abgeschlossen
nicht mehr gültig