

Städtebauliches Gesamtkonzept: Einführung/Themenübersicht

„STADTUMBAU“ ist zum Schlüsselbegriff für die zukünftige Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern geworden. Wachsende Leerstandsquoten, Rückgang der Bevölkerungszahlen und deutlich merkbare soziale Strukturwandelungsprozess führten zum Programm Stadumbau-Ost, an dem insgesamt ca. 260 Städte der neuen Bundesländer teilnehmen. Als Ziele des Programms werden genannt: Aufwertung von Stadtquartieren, Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand und Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Wohnungen. Zu diesem Programm „Stadtumbau Ost“ wurde ein gleichnamiger Wettbewerb auf Bundesebene ausgeschrieben, an dem sich Städte und Gemeinden der neuen Bundesländer um Teilnahme beworben haben. An diesem Wettbewerb nimmt auch die Stadt Sömmerda teil. Voraussetzung ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, „...das die unterschiedlichen Interessen berücksichtigt...“, so der Wortlaut der Auslobung.

Mit dem hier vorliegenden Konzept „Die Entwicklung der Stadt Sömmerda“ werden die zukünftigen Entwicklungslinien dargestellt. Es bildet die Grundlage für die Teilnahme der Stadt Sömmerda am o. g. Wettbewerb, gemeinsam mit der durch die GMA verfassten wohnungswirtschaftlichen Studie.

Der Aufbau des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes

Es beginnt mit der Untersuchung zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes, von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) im Auftrag der beiden großen Wohnungsunternehmen verfasst und in Auszügen dargestellt. Die Ergebnisse: mit Bevölkerungsprognose und der daraus folgende bis 2010 angenommene Umfang rückzubauender Wohneinheiten, bildeten die Grundlage für die folgenden Kartierungen der Kernstadt (Übersichten):

- Gebietstypologie
- Bewertung der Teilgebiete

- Klassifizierung der Teilgebiete
- Umstrukturierung mit Schrumpfunganteilen

Unter der Überschrift:: Die zukünftige Entwicklung des Wohnens - werden die Entwicklungsziele der Stadt Sömmerda zur Wohnungsversorgung dargestellt. Es werden die Gütekriterien für den Wohnungsbau:

- Flexibilität
- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Sozialverträglichkeit
- Bewohnerbeteiligung

in wenigen Sätzen erläutert. Die Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche und erhebt dennoch Anspruch auf Vollständigkeit der Kriterien.

Auf den folgenden Seiten werden die Wohnstandorte gegeneinander abgegrenzt und einzeln dargestellt. Jedes abgrenzbare Wohngebiet erhielt einen Steckbrief in DIN A4, der an anderer Stelle auch einzeln verwendet werden kann. Die Steckbriefe enthalten eine Kurzcharakteristik des jeweiligen Wohnstandorts und zusätzliche Angaben zu Planungsansätzen, soweit nicht weiterführende Konzepte gesondert dargestellt wurden.

Daran anschließend werden die Rahmenbedingungen für die Qualifizierung Sömmerdas als Wohnstandort dargestellt. Es handelt sich dabei um die Themenkomplexe:

- Natur, Landschaftsraum, Landwirtschaft
- Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
- vorhandene Konzepte, Planungen und Befragungen, die in das Gesamtkonzept Eingang gefunden haben

Nach der Bestandsdarstellung folgen die Konzepte „Natur, Landschaft, Landwirtschaft“, „Naherholung und Freizeit“, „Verkehrerschließung, Autobahnbau, Ortsumgehung“ und „Radwanderwege“.

Es folgt die Darstellung der Entwicklungspotenti-

ale zukünftiger Gewerbestandorte. Um für potentielle Gewerbeansiedlungen gerüstet zu sein, wurde ein Konzept erarbeitet, das mögliche Standorte innerhalb der Gemarkung verortet und bewertet. Die Standortwahl erfolgte im Hinblick auf die zukünftige BAB-Erschließung und den Bau der Nordumgehung.

Das städtebauliche Gesamtkonzept schließt mit Themen der sozialen Kommunikation. Dargestellt wird die Entwicklung der kulturellen Einrichtungen sowie die Darstellung der Kommunikationsstrukturen zur Weiterentwicklung des Sömmerdaer Stadtleitbildes.

Es folgen die Ergebnisse der Ämterbefragung zu wichtigen Aufgaben und Projekten der zukünftigen Stadtentwicklung Sömmerdas, Hinweise zu den Perspektiven der zukünftigen Öffentlichkeitsarbeit und der Darstellung erster Bemühungen um die interkommunale Zusammenarbeit.

Mit dem hier vorliegenden Konzept: die Entwicklung der Stadt Sömmerda, wurde die Grundlage geschaffen, um in den politischen Gremien, in der Verwaltung und in der Öffentlichkeit mit den betroffenen Bürgern den zukünftigen Stadtentwicklungsprozess der Stadt Sömmerda fachlich fundiert erörtern und umsetzen zu können.

Stadtumbau seit 1994

Das Problem des Stadtumbaus, insbesondere das Thema Rückbau von Wohneinheiten war in Sömmerda schon zu Beginn der 90er Jahre ein Thema des Rahmenplans. Als Reaktion auf den momentanen aber kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang in der „Neuen Zeit“ wurden vorausschauend

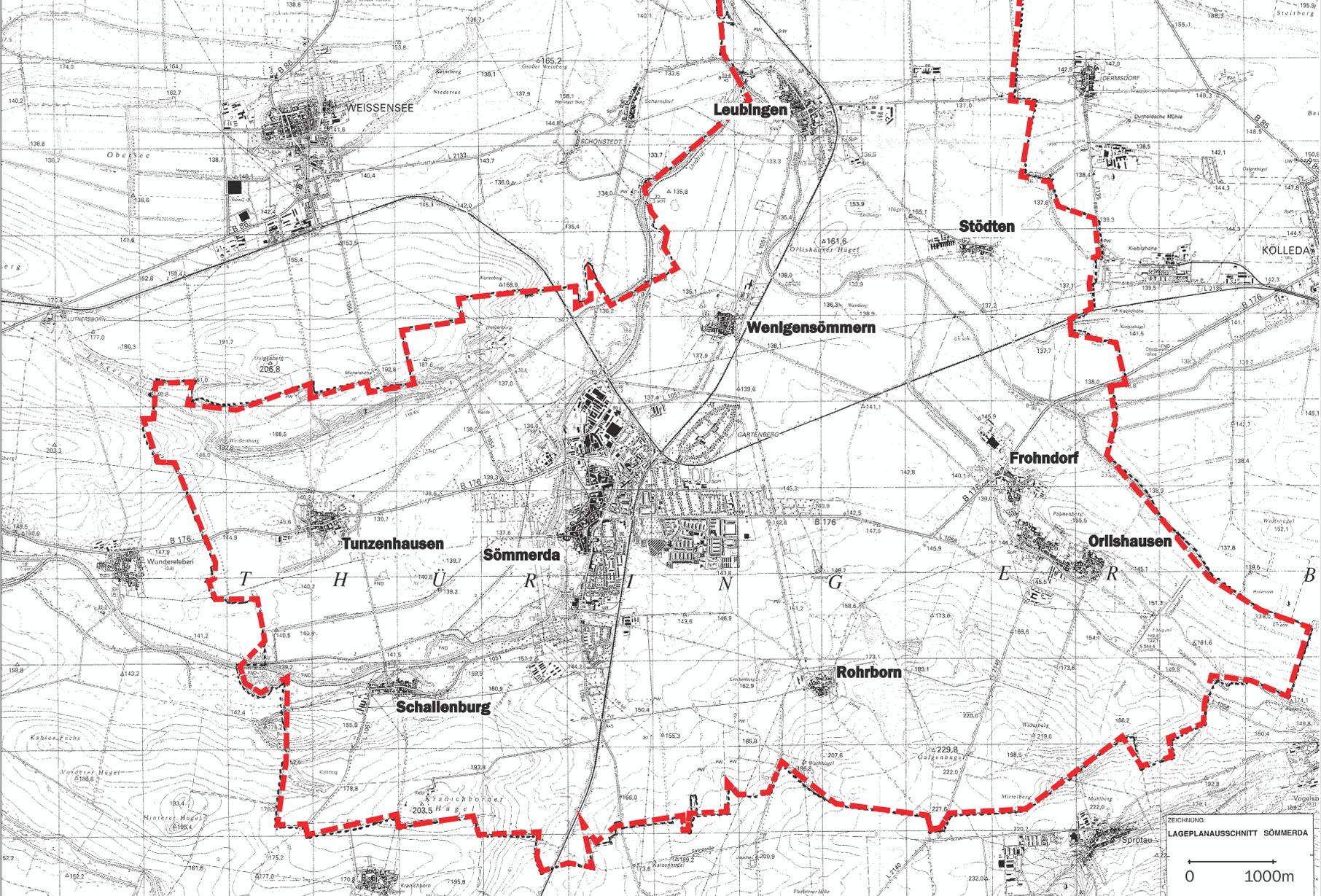
- **Wohneinheiten in ausgewählten Blöcken durch Umbau reduziert oder**
- **Wohnblöcke wurden durch Abbruch beseitigt und WE in weitaus geringerer Anzahl nachfragegerecht erneuert.**

Dazu gehören folgende Projekte:

- **Umbau Wohnblock Straße des Friedens 1-7: Reduzierung der 48 Wohneinheiten um 50 % (Privatisierung)**
- **Umbau Wohnblock Straße des Friedens 2-8: Reduzierung der 48 Wohneinheiten um 50 % (Privatisierung)**
- **Umbau Albert-Schweitzer-Str. 27-29: Reduzierung der Wohneinheiten um 35 % bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung der neuen Wohneinheiten (Privatisierung)**
- **Abbruch Straße der Einheit: Ca. 100 Wohneinheiten, Neubau altengerechtes Wohnen mit 23 Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereich**
- **Abbruch von 48 Wohneinheiten Rembrandtstraße (Wettbewerbsprojekt)**
- **Klingersiedlung: Abbruch von 200 Wohneinheiten; Konzept für Familieneigenheime liegt vor**
- **Abbruch Straße der Einheit 2-8: 48 Wohneinheiten; Folgenutzung: Erweiterung der Stadtparkasse**

In Anpassung an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurden für die nächsten 8 Jahre weitere Umbaukonzepte mit Schrumpfunganteil erarbeitet (siehe Stadtteilkonzepte).

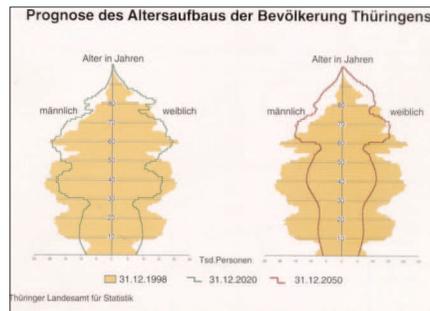
Die Gemarkung der Stadt Sömmerda M 1:50.000



Bevölkerungsentwicklung und sozialer Strukturwandel

Bevölkerungsentwicklung In Thüringen - Prognose und Modell

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamt für Statistik steht der bemerkenswerte Satz, dass die Thüringer Bevölkerungszahl konstant bleibe, wenn im Durchschnitt jede Frau 2,1 Kinder bekäme. 1998 lag die Geburtenrate bei 1,1 Kindern; zu erwarten ist eine Steigerung auf 1,4 Kinder bis zum Jahr 2005. Gleichzeitig rechnet man mit einer weiteren Zunahme der Lebenserwartung. Drittens sind die Wanderungen von Bedeutung. Thüringen verlor in den letzten Jahren jeweils 5.000 bis 8.000 Einwohner mehr an andere Bundesländer als Zuzüge zu verzeichnen waren. Man schätzt, dass erst ab dem Jahre 2016 die Wanderungs-



bewegungen ausgeglichen sein werden und die Bevölkerung sich nicht mehr verringert. Wanderungsgewinne sind damit nur von Aussiedlern und Ausländern zu erwarten, deren Zuzug jedoch weitgehend von politischen Entscheidungen und der jeweils wirtschaftlichen Lage in den Heimatwohnorten abhängig ist. Unter diesen Voraussetzungen wird der Rückgang der Bevölkerung in jedem Jahrzehnt ständig zunehmen und bis Ende 2050 ca. eine Dreiviertelmillion betragen; d.h. die Bevölkerung schrumpft um ca. 30 %. Für die Erwerbstätigkeit der Thüringer Bevölkerung bedeuten diese Zahlen ebenfalls drastische Veränderungen: bis zum Jahr 2050 wird ein über die Jahrzehnte gleichmäßig verteilter Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter

erwartet. Bis zum Jahre 2030 rechnet man mit einem Rückgang von ca. 27 % und bis 2050 ca. 44 % gegenüber 1999. Obwohl demnach langfristig mit einer Abnahme der Arbeitslosigkeit zu rechnen ist, haben diese Zahlen zunächst wenig Einfluss auf derzeitige Strukturprobleme der Beschäftigung. Eine weitere Folge der oben skizzierten Entwicklung ist die Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung; so rechnet man für Ostdeutschland bis zum Jahr 2050 mit einem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung älter als 60 Jahre auf ca. 48 % bei gleichzeitiger Abnahme der Jugendlichen unter 20 Jahren von ca. 22 % auf 14 %. Diese durchaus bedenklichen Entwicklungsaussichten einer drastischen Überalterung der Bevölkerung ist sowohl auf die Erhöhung der Lebenserwartung als auch auf den Rückgang der Geburten zurückzuführen.

Veränderungen sozialer Verhaltensweisen und Lebensformen

In der 1998 herausgegebenen Veröffentlichung des Bundes: "Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik" wird konstatiert, dass immerhin noch 57 % der Bevölkerung Eltern-Kind-Gemeinschaften mit gemeinsamer Haushaltsführung bilden. Dabei handelt es sich fast immer um 2 Generationen-Haushalte. Vor 25 Jahren betrug dieser Anteil noch rund 72 %; und auch in den neuen Bundesländern ist die Quote zwischen 1991 und 1996 von 64 % auf 59 % gesunken. Durch die Zunahme von Trennungen und Scheidungen bei zugleich rückläufiger Wiederverheiratung, und auch durch den Anstieg nichtehelicher Geburten ist der Anteil bei Ehepaaren lebender Kinder in den vergangenen Jahrzehnten gesunken. Mit der Veränderung und Ausdifferenzierung der sozialen Verhaltensweisen verändern sich auch die Haushaltsformen. Generell sind folgende Phänomene zu beobachten:

- Die Zahl der Haushalte ohne Kinder steigt seit langem; dabei haben vor allem die 1-Person-Haushalte zugenommen; dies sind alleinlebende Männer, ledig und im mittleren Alter und

alleinlebende Frauen, die mehrheitlich verwitwet und älter sind.

- Der Anteil jüngerer kinderloser Ehen hat etwas zugenommen; stärker gestiegen ist jedoch die Zahl der unverheirateten Paare ohne Kinder (3,6 % der Haushalte).
- Der Anteil Alleinerziehender und unverheirateter Paare mit Kindern nimmt seit längerem zu und ist im Osten Deutschlands mit 28 % höher als im Westen (19 %).

Es wird erwartet, dass die Klein- und Kleinsthaushalte stetig zunehmen. Eine Zunahme der nichtehelichen Gemeinschaftsformen ist ebenfalls festzustellen, so dass ein Zusammenhang zwischen erhöhter Mobilitätsbereitschaft und Lockerung formaler Bindungen angenommen werden kann.

1996 lebten in Deutschland 13 Mio. Menschen in 1-Personen-Haushalten; die Tendenz ist steigend. Gründe für den Anstieg ist die Alterung der Gesellschaft, die zeitliche Entkoppelung zwischen Auszug aus dem Elternhaus und dem Zusammenziehen mit einem festen Partner, die gesunkene Stabilität der Paarbeziehung, der Anstieg partnerlos bleibender (dies sind vor allem Männer) und die Zunahme an Paaren mit getrennten Haushalten. Ursachen für den Anstieg Alleinlebender sind bei den Jüngeren verlängerte Ausbildungszeiten, höhere Studierquoten und die gestiegenen Mobilitätsanforderungen; dazu kommen Verhaltensänderungen in der Paarbildung und damit verknüpft ein Aufschub der Familiengründung.

Die Entwicklung von Wohnen und Wirtschaft

Wohnformen

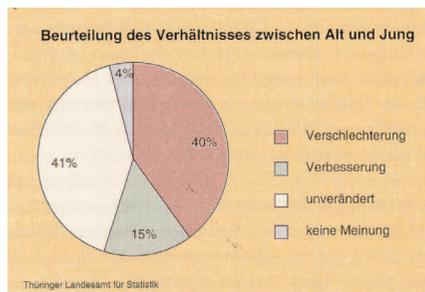
In Bestand und Entwicklung steht der Zunahme von Wohneinheiten seit Jahren eine Abnahme der Bevölkerungszahl gegenüber. Im Bericht: „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“, werden die drei wesentlichen Problemschwerpunkte dargestellt:

- der Leerstand im Bereich des Altbaubestandes der Innenstädte - 1/3 aller bis 1918 gebauten Wohnungen steht leer
- die Leerstände in den 1949 bis 1990 gebauten Wohnungen waren bis 1998 mit 8 % noch moderat, steigen aber seitdem drastisch
- Innerhalb des industriell gefertigten Wohnungsbestands ist eine starke regionale Konzentration des Leerstands bis zu 30 % ein gravierendes Problem. Dem gegenüber ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die Zunahme der 1-Personen-Haushalte eine höhere Anzahl kleinerer Wohnungen mit geringerer Belegungsdichte zu erwarten ist.

Ein anderes Problem ist die Tatsache, dass in den Städten einerseits die Mieten höher, andererseits das Wohnumfeld oft weniger kinderfreundlich als im ländlichen Bereich ist. Die Folge ist eine Tendenz junger Familien zur Stadtfucht. Einerseits sind Kleinwohnungen zukünftig stärker nachgefragt, andererseits darf man die Bedürfnisse des wenn auch gegenwärtig rückläufigen Anteils von Familien mit ein und mehr Kindern nicht vernachlässigen. Schon deshalb ist die Stadtplanung verpflichtet, kindergerechte Wohn- und Wohnumfeldbedingungen und einen bedarfsgerechten Wohnungsmix zu schaffen, denn es besteht die Gefahr, dass sich die Generationen aufgrund zunehmender Entmischung unterschiedlicher Wohnformen und mangelnder sozialer Kontaktmöglichkeiten tendenziell entfremden. (vergleiche Grafik)

Konsequenzen für den zukünftigen Stadtentwicklungsprozess

Zur Stabilisierung der Wohnungswirtschaft und



in Hinblick auf die sich veränderten Wohnverhaltensweisen ist ein Rückbau im unsanierten und schwer vermietbaren Bestand des Plattenwohnungsbaus nicht zu vermeiden. Zukünftige Vorgehensweise ist deshalb eine Doppelstrategie:

- Erhaltung des notwendigen preiswerten Geschosswohnungsbaus zur Abdeckung des Bedarfs zur Unterbringung einkommensschwacher Haushalte
- Entwicklung von zukünftig stärker nachgefragten Wohnbauflächen für den individuellen Eigenheimwohnungsbau

Es sollten vorrangig Flächen entwickelt werden, die im Innenbereich der Kernstadt liegen oder zur qualitativen Aufwertung der Stadtkanten dienen (Arrondierung und Gestaltung des Übergangs Bauflächen/Landschaftsraum). Es kommt zukünftig darauf an, Wohnraum nachfrageorientiert zu entwickeln. Dies betrifft sowohl die unterschiedlichen Wohnformen als auch die unterschiedlichen Mietpreissegmente.

Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte des Landschaftsschutzes haben folgende Flächen **Entwicklungspriorität**:

- Rückbauflächen und solche, die sich für die Nachverdichtung eignen
- Innerstädtische Brachflächen und Baulücken
- Randständige Flächen zur Arrondierung der Stadtkante

Im Teilflächennutzungsplan ausgewiesene Flä-

chen außerhalb der Kernstadt bzw. außerhalb der Ortsteilränder sind nachrangig zu behandeln und nur bei erhöhtem Bedarf zu aktivieren. Die Entwicklung von Bauflächen innerhalb der Kernstadtgrenzen sollte zügig voranschreiten, damit auf diese Weise die Abwanderung Bauwilliger ins Umland vermindert werden kann.

Wirtschaftsformen

Nach 1945 drehte sich das gesamte Wirtschaftsgeschehen in Sömmerda um das Robotron-Büromaschinenwerk Sömmerda als Hersteller von kompletter Bürotechnik. Bis Ende der 80er Jahre waren 65 % der Beschäftigten in der Industrie tätig, davon fast die Hälfte Frauen. Nach der Vereinigung veränderten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse drastisch. Während der Großteil der industriellen Arbeitsplätze abgebaut wurde, reduzierte sich der Beschäftigungsanteil in der Landwirtschaft ebenfalls um fast 80 %. Heute wird die Sömmerdaer Wirtschaft von den Tätigkeitsbereichen Industrie, Dienstleistungen, Handwerk und Handel getragen. Die im Norden der Stadt gelegenen Gewerbestandorte mit einer Größe von 110 ha beherbergen Unternehmen der elektronischen Industrie, der Metallverarbeitung und einzelner Betriebe des Baugewerbes; auf dem ehemaligen Ziegeleigelände (Ostseite) produziert die Firma Fujitsu Siemens als größter Computerhersteller Thüringens auf einer Fläche von ca. 2 ha. auch die kleinen und mittelständigen Unternehmen haben sich in den letzten 10 Jahren positiv entwickelt. Dazu gehört das Handwerk mit mehr als 240 Betrieben. In den Ortsteilen Tunzenhausen und Orlishausen befinden sich zwei weitere Gewerbestandorte mit einer Gesamtfläche von ca. 22 ha. Im letzten Jahr war die Auslastung der Gewerbegebiete 72 %.

Die Entwicklung des Stadtleitbildes

Stadtleitbilder vermitteln eine gemeinsame Zielvorstellung für unterschiedliche Interessengruppen. Sie entstehen nicht von selbst, sondern

sind Ergebnis gemeinsamer Übereinkünfte, die in der Regel durch die unterschiedlichen Akteure der Politik, Wirtschaft, Kultur und Bildung geschaffen werden. Mit der Formel: „Technologie auf fruchtbaren Boden“ ist der Grundstein für die Erarbeitung eines differenzierteren Gesamtbildes gelegt. Jetzt müssen für die Teilbereiche: soziales und kulturelles Image, Handwerk, Handel, Industrie, Bildung, Sport etc. weitere Teilbilder geschaffen werden, die als partielle Zielvorstellungen sich in ein Gesamtbild einfügen. Leitbilder sind komprimierte Handlungskonzepte, die, wenn sie einmal ausgebildet worden sind, graphisch und kommunikativ gefasst werden und nach außen als „Markenzeichen“ wirken. Nur wer gute Konzepte hat, wird zukünftig gefördert und kann am „turbulenten“ Marktgeschehen bestehen. Nach dem Sömmerda die Aufbauphase hinter sich gelassen hat, gilt es nun in den Wettbewerb der Städte selbstbewusst einzutreten, um das öffentlich zu zeigen was es bisher geschaffen hat und zukünftig schaffen will.

GMA-Untersuchung zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes (Kurzfassung)

Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Wohnstandortes Sömmerda

Die ca. 22.585 Einwohner zählende Stadt Sömmerda ist in Mittelthüringen landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft und liegt ca. 25 km nördlich der Landeshauptstadt Erfurt. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion hat die Stadt umfangreiche Aufgaben nicht nur für die eigene Bevölkerung zu erfüllen, sondern auch für die Bewohner des zugehörigen Landkreises. Allerdings erfährt der Verflechtungsbereich von Sömmerda an seinen Randbereichen eine Überlagerung durch die Einzugsgebiete des Oberzentrums Erfurt sowie der Mittelzentren Weimar und Sondershausen.

Mit der Stadt Erfurt und den Landkreisen besteht somit ein direktes Konkurrenzverhältnis um Einzelhandelskunden, ansiedlungswillige Wirtschaftsunternehmen aber auch Wohnungssuchende. Trotz der Wettbewerbssituation mit der nahe gelegenen Großstadt Erfurt hat sich Sömmerda seit der Wiedervereinigung im indu-

striell-gewerblichen Sektor durchaus positiv entwickelt. So konnte die Zahl der Gewerbebetriebe zwischen 1993 und 1998 von 1.087 auf 1.256 gesteigert werden (s. Abb. 1).

Seither ist indes ein Rückgang der Gewerbebetriebe zu konstatieren, der aus einem negativen Saldo von Betriebsneugründungen und Betriebsstilllegungen resultiert.

Strukturprägend sind folgende Unternehmen des produzierenden Gewerbes:

- Fujitsu Siemens Computers Sömmerda GmbH
- EUT Erdrich Umformtechnik GmbH & Co. KG
- MWS Metallwerk Sömmerda GmbH
- RMA-TSK Kunststoffsysteme Sömmerda GmbH & Co. KG
- Ditronic Mobilfunk Repair GmbH

Der größte Betrieb Fujitsu Siemens Computers Sömmerda GmbH hat ca. 650 Arbeitskräfte, der kleinste unter ihnen ca. 100 Arbeitskräfte. Darüber hinaus gibt es weitere Betriebe zwischen 50 und 100 Arbeitskräften, die überwiegend im Bereich der Computerbranche produzieren. Der Schwerpunkt des produzierenden Gewerbes in

Abb. 2

Zeitpunkt	Arbeitslose absolut	Männer	Frauen	Arbeitslosenquote in %
12/96	1.816	750	1.066	14,0
12/97	2.743	1.209	1.534	21,1
12/98	2.243	942	1.301	17,5
12/99	2.231	1.020	1.211	17,2
12/00	2.086	982	1.104	16,1

Quelle: Angaben der Stadt Sömmerda

Sömmerda liegt damit auf dem innovativen Sektor Computerherstellung, Software und Multimedia, ein positives Erbe des ehemaligen Büromaschinenwerks.

Eine insgesamt positive Wirtschaftsentwicklung in Sömmerda

Die insgesamt seit der Wende positive wirtschaftliche Entwicklung von Sömmerda im Vergleich zu vielen anderen Städten in Thüringen wird auch durch Kennzahlen der Pendlerbeziehungen dokumentiert. Standen 1995 3.215 Einpendlern nach Sömmerda noch 4.222 Auspendler gegenüber, so hat sich das Verhältnis bis zum Juni 1999 umgekehrt. Zu diesem Zeitpunkt wurden 4.232 Einpendler und nur 3.542 Auspendler registriert, so dass sich ein positiver Saldo von 685 ergab. Gegenwärtig liegt die Zahl der Erwerbstätigen in Sömmerda nach Angaben der Stadtverwaltung bei ca. 11.050. Dieser Wert entspricht einer Erwerbsquote von ca. 0,49, welche in den letzten Jahren nur geringfügig zurückgegangen ist, weil auch die Arbeitslosigkeit bzw. Arbeitslosenquote seit 1995 relativ konstant blieb. 1995 waren im Stadtgebiet von Sömmerda 1.941 Arbeitslose registriert. Im Dezember 2000 lag die Zahl bei 2.086. (s. Abb.2)

Weitere strukturelle Rahmenbedingungen

Das Mittelzentrum Sömmerda verfügt perspektivisch über eine angemessene Verkehrszentralität. Gegenwärtig erfolgt die überörtliche Verkehrsanbindung der Stadt vor allem über die B 4

(Erfurt – Nordhausen) / B 176 (Bad Langensalza – Naumburg) sowie die B 86 (Sangerhausen – Weißensee). In einigen Jahren wird Sömmerda jedoch auch über einen eigenen Autobahnanschluss an der A 71 (Schweinfurt – Erfurt – Sömmerda)

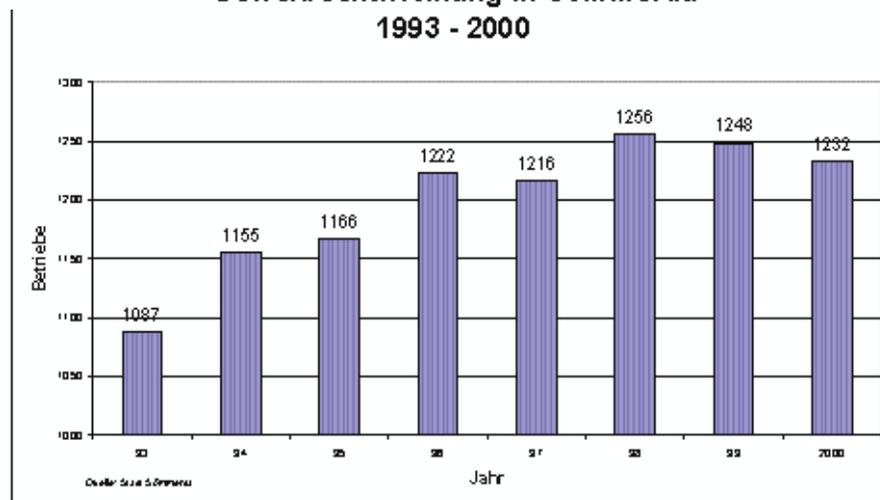
erreichbar sein. Die Autobahntrasse wird östlich am Stadtgebiet von Sömmerda vorbei führen. Durch diese Maßnahme wird sich die Erreichbarkeit von Sömmerda spürbar verbessern. Siedlungsstrukturell setzt sich Sömmerda aus der Kernstadt sowie aus den Ortsteilen Frohdorf, Leubingen, Orlishausen, Tunzenhausen, Stödten, Schallenburg, Wenigensömmern und Rohrborn zusammen. Die Kernstadt hat an der Gemarkungsfläche von insgesamt 8.070 ha nur einen Anteil von 1.291 ha. Hingegen stellt sie mit Abstand den Bevölkerungsschwerpunkt von Sömmerda dar.

Die Bevölkerung verteilt sich im Stadtgebiet auf die Kernstadt mit 18.750 Einwohnern und auf die insgesamt 8 Ortsteile mit 3.835 Einwohnern. Insgesamt weisen die Ortsteile ein Einwohneranteil von knapp 17 % auf.

Baustrukturell weisen die Kernstadt und die Ortsteile erhebliche Unterschiede auf. Während die Kernstadt durch eine weitgehend geschlossene Bebauung mit einer Funktionsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungsinfrastruktur geprägt ist, weisen die Ortsteile überwiegend dörflichen Charakter auf. Hier dominiert meist die Einzelhausbebauung mit Gartenanteil. Größere Wohnbereiche in Plattenbauweise konzentrieren sich in Sömmerda im Osten der Kernstadt, vor allem in den Bereichen „Neue Zeit“ und „Offenhain“. Diese Bereiche weisen relativ hohe Bevölkerungsdichten auf und stellen dadurch auch teilweise soziale Brennpunkte dar.

Abb. 1

Gewerbeentwicklung in Sömmerda 1993 - 2000



In den letzten Jahren sind verstärkt Bevölkerungsrückgänge und Wohnungsleerstände, vor allem in den unsanierten Gebieten, zu verzeichnen.

Dem Trend zu individuellen Wohnformen hat die Stadt Sömmerda durch Ausweisung verschiedener Baugebiete Rechnung getragen. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche:

- Wohngebiet „Am Rothenbach“, 114 Einfamilienhäuser, 48 Doppelhäuser und 155 Reihenhäuser, ca. 70 % belegt
- Wohngebiet „Erfurter Höhe“, 59 Eigentumswohnungen, belegt
- Wohngebiet „Rohrborner Weg“, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (nur bei Bedarf)
- Wohngebiet „Am Rollberg“, 11 Einfamilienhäuser, sämtlich belegt
- Wohngebiet „An der Scherkonde“, OT Frohdorf, 31 Familieneigenheime überwiegend Einfamilienhohnhäuser, belegt
- Wohngebiet „Schallenburg“, 11 Einzelhäuser und 10 Doppelhäuser, belegt

Wohnungsbestand / Bewertung der Wohnsituation in Sömmerda

Gemäß der Wohnungszählung von 1995 sind in Sömmerda 3.775 Gebäude mit Wohnraum vorhanden. Reine Wohngebäude sind davon 3.699. An dem Verhältnis zur Zahl der Wohneinheiten/11.264 lässt sich bereits ein relativ hoher Anteil mehrgeschossiger Gebäude in Sömmerda ablesen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Sömmerda liegt mit ca. 66 m² nahezu im Thüringer Durchschnitt. Dies gilt auch für die Belegungsdichte je WE von 2,3 Personen. Hingegen ist die Eigentümerquote mit 27,4 % im Verhältnis zur Situation in Thüringen, wo im Vergleichszeitraum ca. 39 % erreicht wurden, relativ niedrig (s. Abb. 3).

Im interkommunalen Vergleich zeigt der 1995 erhobene Wohnungsbestand in Sömmerda einige Besonderheiten. Sie können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- die Eigentümerquote lag 1995 im kommunalen Vergleich relativ hoch

- die Leerstandsquote lag 1995 im kommunalen Vergleich relativ niedrig
- der Anteil von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit 28,4 % im kommunalen Vergleich relativ hoch
- die durchschnittliche Wohnungsgröße in m² lag mit 64,1 m² im kommunalen Vergleich relativ niedrig. Dies gilt auch für die Wohnflächenausstattung pro Einwohner
- die Belegungsdichte von 2,3 lag 1995 etwa im Mittel von Städten im überwiegend ländlichen Bereich.

Obwohl zwischen 1995 und 2000 die Zahl der Wohngebäude angestiegen ist, zeigt sich im interkommunalen Vergleich, dass die Baudynamik in Sömmerda nur unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. 1998 betrug die Quote der Baufertigstellungen in der Stadt lediglich 0,5 % des Gesamtbestandes an Wohnungen. Dieser Wert

Daten 1995 (1998) ¹	Kernstadt	Ortsteile	Sömmerda
Gebäude mit Wohnraum	2.653	1.122	3.775
reine Wohngebäude	2.590	1.109	3.699 (3.796)
sonstige Gebäude mit Wohnraum / Mischnutzung	62	12	74
Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum	9.916	1.348	11.264 (11.330)
Wohneinheiten in Wohngebäuden ²	9.805	1.338	11.143
Wohneinheiten in sonstigen Gebäuden (incl. Wohnheim)	110	9	119
bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden	9.310	1.265	10.575
durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	60,6	89,8	64,1 (65,7)
Wohnflächenausstattung pro Einwohner in m ²	28,8 ³	32,5 ³	29,2 (32,5)
leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden	495	58	553
Leerstandsquote in %	5,1	4,3	5,0
Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern	1.957	1.245	3.202 (3.332)
Belegungsdichte (EW/WE)	2,2 ³	2,8 ³	2,3
Eigentümerquote in %	18,7	79,3	27,4

¹ Rundungsdifferenzen sind möglich
² Wohngebäude: Gebäude, die mind. zur Hälfte der Gesamtrotfläche als Wohnfläche genutzt werden
³ ca.-Werte
 Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1995, Thür. Landesamt für Statistik, 1998, GMA-Berechnungen

Orte	Daten	Wohnungen insgesamt	in % des Gesamtbestandes	davon neue Wohnungen	davon sanierte Wohnungen
Sömmerda		52	0,5	48 92 %	4 8 %
Bad Langensalza		53	0,6	45 85 %	8 15 %
Eisenach		279	1,2	265 95 %	14 5 %
Gotha		179	0,7	161 90 %	18 10 %
Mühlhausen		93	0,5	69 74 %	24 26 %
Nordhausen		263	1,2	199 76 %	141 23 %
Thüringen		14.845	1,3	11.494 77 %	3.351 23 %

Quelle: Gemeindezahlen für Thüringen 2000, Thüringer Landesamt für Statistik, GMA-Berechnungen

wird auch von der Stadt Mühlhausen erreicht, jedoch von den Vergleichsstädten Bad Langensalza, Gotha, Eisenach und Nordhausen übertroffen. Auch die Baudynamik in Thüringen erreichte mit 1,3 % des Gesamtwohnungsbestandes einen deutlich höheren Wert als in Sömmerda (s. Abb. 4).

Der Wohnungsmarkt in Sömmerda

Der Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern war nach der Wende durch einen Nachfrageüberhang nach qualitativ hochwertigem Wohnraum geprägt. Bedingt durch eine zögerliche Fertigstellung von Neubauwohnungen ergaben sich dadurch kontinuierliche Steigerungen des Spitzenmietpreinsniveaus auf bis zu 6,00 €/m² Nettokaltmiete.

Wegen der steuerlichen Vergünstigungen war auch bei den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen eine Preisüberhitzung zu beobachten. Aufgrund der veränderten Markt-

bedingungen ist allerdings seit 1996 ein kontinuierlicher Preisverfall eingetreten. Dies betrifft sowohl Mietpreise für Neubauobjekte bzw. sanierte Altbauobjekte als auch Kaufpreise für Wohnungen und Eigenheime.

Zur Ermittlung des aktuellen Miet- und Kaufpreinsniveaus von Wohnimmobilien in Sömmerda wurde von der GMA eine Auswertung von Maklerangaben sowie der im Zeitraum von Juni bis August 2001 in der lokalen Tagespresse geschalteten Immobilienanzeigen vorgenommen. Dabei ergaben sich nur geringe Differenzen bzw. Spannweiten der Angaben.

Auf Basis der analysierten Materialien und den Aussagen von Immobilien-Experten kann gegenwärtig am Wohnungsmarkt Sömmerda folgendes Preisniveau festgehalten werden:

Kaufpreise

- Baugrund für Wohnimmobilien ca. 41 – 51 EUR/m²
- Eigenheime
 - a) freistehend ca. 143.162 – 178.952 EUR
 - b) Reihenhäuser ca. 86.920 – 102.258 EUR
- Eigentumswohnung ca. 614 – 1.278 EUR/m²

Mietpreise

- Zentrum Neubau ca. 5,1 – 5,6 EUR/m²
- Zentrum saniert ca. 4,6 – 5,1 EUR/m²
- Stadtrand Neubau ca. 4,1 – 5,1 EUR/m²
- Stadtrand saniert ca. 4,1 – 4,6 EUR/m²
- Stadtrand unsaniert ca. 2,6 – 3,1 EUR/m².

Das Preisniveau für Wohnimmobilien in Sömmerda weist im Vergleich mit Städten ähnlicher Lage in Thüringen keine bedeutenden Abweichungen auf. Somit kann konstatiert werden, dass eine Profilierung des Sömmerdaer Wohnungsmarktes über das Preisniveau gegenwärtig nicht erfolgt.

Die Befragung ortsansässiger Immobilienmakler ergab folgende Bewertung des Sömmerdaer Wohnungsmarktes:

- individuelle Wohnformen werden bevorzugt nachgefragt, dazu gehören die Wohngebiete

„Gartenberg“, Bereich „Fichte-, Jahnstraße“, „Runxendorf“ und „Umlandstraße“ (Eigentum), die Altstadt, die Bahnhofstraße und die „Salzmansiedlung“ (Mietwohnungen),

- ältere Menschen suchen vor allem die Innenstadtnähe, aber auch für andere Zielgruppen spielt die Entfernung zur Stadtmitte bei der Wahl des Wohnstandortes eine wichtige Rolle vom Zentrum weiter entfernte Wohneinheiten sind schwerer zu vermieten
- 2- bis 4-Raum Wohnungen mit ca. 70 bis 80 m² mit maximal 4,50 EUR bis 5,50 EUR pro m² Mietpreis werden besonders nachgefragt
- Wohnimmobilien im Altstadtbereich in der niedrigen Preiskategorie bis 52.000,00 EUR werden als sogenannte Selbsthilfeprojekte zunehmend nachgefragt
- Problemlagen des Wohnstandortes Sömmerda sind die „Klingersiedlung“, das Wohngebiet „Neue Zeit-Offenhain“ und mit Einschränkungen der Bereich „Friedrich-Ebert/Heinrich-Heine/Rathenaustraße“¹⁾

Indikatoren für negative Entwicklungstendenzen sind erhöhter Leerstand und Spannungen zwischen unterschiedlichen soziodemographischen Gruppen und Bevölkerungsverluste.

In diesen Bereichen sind Rückbaumaßnahmen unter Annahme der Bevölkerungsprognosen unumgänglich.

Die Prognose der Immobilienmakler

Die Zukunftsaussichten des Wohnstandortes Sömmerda werden von den befragten Immobilienmaklern als rezessiv eingestuft. Es wird mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang und mit zusätzlichen Leerstandsbildungen vor allem im Geschosswohnungsbau (Offenhain, teilweise

1) Bei diesem Wohngebiet handelt es sich um unsanierte 2-3geschossige Mehrfamilienhäuser, die durch die WGS mittelfristig saniert werden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der vorhandenen Grünflächen und der Kleinteiligkeit wird diesem Gebiet eine gute Vermarktungschance eingeräumt.

Neue Zeit) gerechnet. Gleichzeitig wird eine starke Überalterung der Bevölkerung befürchtet. Sie müsste im immobilienwirtschaftlichen Bereich zu einer stärkeren Ausrichtung auf die Bedürfnisse älterer Menschen führen (z.B. barrierefreie Wohnungen, Aufzüge, betreutes Wohnen).

Andererseits sei es auch notwendig eine begrenzte Nachfrage nach Eigenheimen in qualitativ hochwertiger Lage weiterhin zu befriedigen. Gerade Führungskräfte der Wirtschaft würden ansonsten nach Erfurt oder in die Umlandgemeinden abwandern bzw. sich gar nicht erst in Sömmerda etablieren. Hinsichtlich der Kauf- und Mietpreisentwicklung in Sömmerda wird eine leichte Anpassung an die Marktverhältnisse nach unten erwartet.

Prognose des Wohnungsbedarfs in Sömmerda bis 2020

Bevölkerungsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs in Sömmerda bis zum Jahr 2020 basiert wesentlich auf einer Prognose der Einwohnerzahlen für diesen Zeitraum. Um gewisse Spannbreiten der wirtschaftlichen Entwicklung in die Betrachtung einzubeziehen wurde die Bevölkerungsvorausschätzung in drei Szenarien durchgeführt:

a) Trendszenario linear

Das „Trendszenario linear“ geht von einem linearen Rückgang der Bevölkerung in Sömmerda aus. Grundlage für die Prognose sind die prozentualen Mittelwerte des Bevölkerungsverlustes der letzten 5 Jahre.

b) Trendszenario nach Komponenten

Grundlage des „Trendszenario nach Komponenten“ ist die Bevölkerungsentwicklung Sömmerdas in den letzten 5 Jahren nach Altersklassen (5-Jahres-Gruppen). Die Altersklassen werden in 5-Jahres-Schritten innerhalb des Prognosezeitraums verschoben. Gleichzeitig erfolgt eine Fortschreibung der durchschnittlichen Sömmerdaer Geburtenrate (6,5 Geburten je 1.000 Ein-

wohner).

c) Stabilisierungsszenario

Grundlage des „Stabilisierungsszenario“ ist die Bevölkerungsentwicklung Sömmerdas in den letzten 5 Jahren nach Altersklassen (5-Jahres-Gruppen). Die Altersklassen werden in 5-Jahres-Schritten innerhalb des Prognosezeitraums verschoben. Gleichzeitig wird eine jährliche Abnahme des Bevölkerungsrückgangs um 0,2 % angenommen sowie eine Anpassung der Geburtenrate an den bundesdeutschen Durchschnitt (9 Geburten je 1.000 Einwohner) unterstellt.

Die Annahmen der einzelnen Szenarios führen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. So liegt die Einwohnerzahl Ende des Jahres 2019 im „Trendszenario linear“ nur mehr bei ca. 14.650. Dies entspricht einem Rückgang von nahezu 36 %-Punkten gegenüber 1999. Im „Trendszenario nach Komponenten“ wird Ende 2019 eine Einwohnerzahl von ca. 18.300 erreicht. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang gegenüber 1999 von etwa 20 %. Im Stabilisierungsszenario

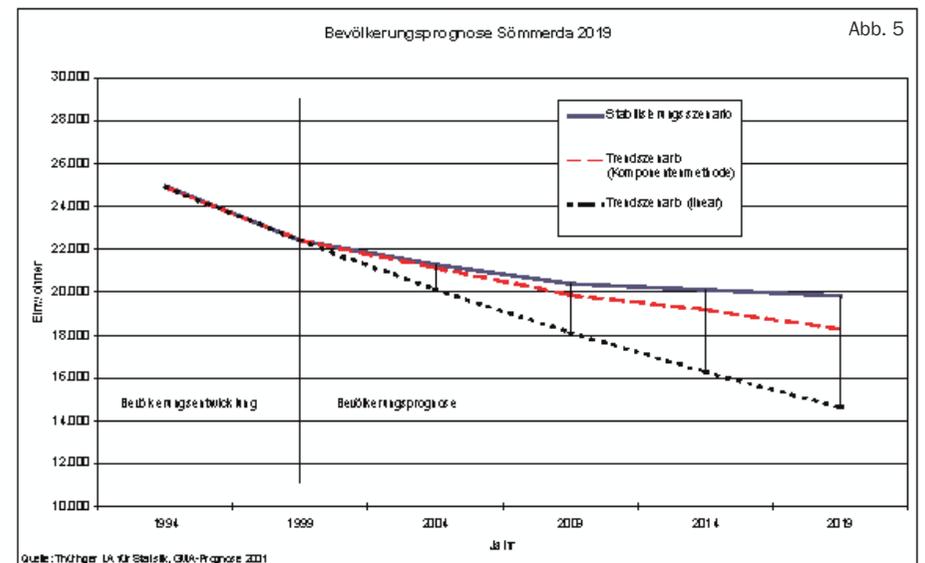
wird Ende 2019 eine Bevölkerungszahl von ca. 19.810 erreicht. Dieser Wert liegt gegenüber 1999 bei ca. - 14 %.

Als der Realität aus gutachterlicher Sicht am nächsten kommende Variante wird im weiteren Verlauf der Analyse das „Trendszenario nach Komponenten“ weiter verfolgt (s. Abb. 5)

Wohnungsbedarfsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs in der Stadt Sömmerda bis zum Jahr 2020 basiert wesentlich auf den in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Grundlagendaten. Der konkreten Berechnung des Wohnungsbedarfs werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- die Einwohnerzahl Sömmerdas beträgt im Jahr 2010 ca. 19.700 und im Jahr 2020 ca. 18.100 Personen
- die Belegungsdichte der WE reduziert sich von heute 2,3 auf 2,1 im Jahr 2010 und auf 2,0 im Jahr 2020
- zur angemessenen Bedienung der Wohnungs-



- nachfrage ist eine Fluktuationsreserve von ca. 5 % des Wohnungsbestandes notwendig
- der Zugang von WE durch Neubau und Sanierung beträgt bis zum Jahr 2010 ca. 500 und bis zum Jahr 2020 ca. 750
- der Leerstand im privaten Bestand beträgt bis 2010 ca. 300 WE und bis zum Jahre 2020 ca. 400 WE.

Die Berechnung des Wohnungsbedarfes und die Ermittlung der absoluten und damit für einen Rückbau oder Abriss vorzusehenden Zahl von WE ist in Tabelle 14 dargestellt.

Auf Basis der getroffenen Annahmen ist in Sömmerda bis zum Jahr 2010, unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve, ein rechnerischer Wohnungsbedarf von ca. 9.850 Einheiten gegeben. Bis zum Jahr 2020 reduziert sich dieser Wert auf ca. 9.500 WE. Bei Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes aus dem Jahre 2000 (ca. 11.350 WE) ergibt sich ein Überhang von ca. 1.500 WE (2010) bzw. ca. 1.850 WE (2020). Infolge des anzunehmenden Zugangs von WE im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen erhöht sich dieser Überhang auf 2.000 WE (2010) respektive 2.600 WE (2020). (s. Abb. 6)

Prognosejahr	2010	2020
Merkmale		
Einwohner	19.700	18.100
Belegungsdichte	2,1	2,0
rechnerischer Wohnungsbedarf	9.380	9.050
Fluktuationsreserve (5 %)	470	450
Gesamtwohnungsbedarf	9.850	9.500
Bestand 2000	11.350	11.350
Differenz zum Wohnungsbedarf	- 1.500	- 1.850
Zugang durch Neubau und Sanierung	500	750
Überhang	2.000	2.600
Leerstand in privatem Bestand	300	400
Notwendiger Rückbau bei Wohnungsunternehmen	1.700	2.200

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, GMA-Berechnungen, ca. - Werte

Auf Basis der Standortbesichtigungen des Wohnungsbestandes in Sömmerda geht die GMA davon aus, dass gegenwärtig in privatem Besitz nur ca. 150 WE leer stehen. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist indes davon auszugehen, dass sich die Zahl dieser Leerstände bis 2010 auf ca. 300 und bis 2020 auf ca. 400 erhöht. Zieht man die privaten Leerstände vom prognostizierten Wohnungsüberhang ab, so können die für einen Rückbau vorzusehenden WE der beiden in Sömmerda ansässigen Wohnungsunternehmen WOBAG und WGS ermittelt werden. Nach den GMA-Berechnungen beträgt der notwendige Wohnungsrückbau im Jahr 2010 ca. 1.700 Einheiten und im Jahr 2020 ca. 2.200 Einheiten. Diese Prognosewerte wurden als prognostische Zielvorgabe für die Sanierungskonzepte beider Firmen verwendet.

Angesichts der beachtlichen Größenordnung des notwendigen Rückbau bzw. Abrisses von WE bei den beiden Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, in welchen Teilbereichen des Stadtgebietes diese bevorzugt erfolgen sollten. In diesem Zusammenhang hat die GMA zusammen mit der WOBAG und WGS eine Charakterisierung derjenigen Wohnanlagen, in denen sich die WE

beider Firmen befinden, vorgenommen. Als Kriterien zur Beurteilung der Wohnlagen bzw. deren Marktattraktivität dienen folgende Aspekte (s. Abb. 7-8):

- Lage im Stadtgebiet / Entfernung zur Innenstadt
- baulicher Zustand der Wohngebiete
- Qualität des architektonischen und landschaftlichen Wohnumfeldes der Wohngebiete
- Qualität der Infrastruktur

Kriterium / Gebiet	Lage	baulicher Zustand	Wohnumfeld		Infrastruktur		Umwelt (Verkehr, Industrie usw.)	Durchschnittsbewertung
			architekton.	landschaftlich	Verkehr	Versorgung		
Klingesiedlung	4	5	5	4	4	5	3	4,3
Münzsesiedlung	3	2	3	3	2	3	3	2,7
Neue Zeit	2	2	2	3	2	2	3	2,3
Offenhain	4	4	5	4	4	3	4	4,0
Salzmann-Siedlung	2	3	3	3	2	2	3	2,6
Stadttring / Bahnhofstraße	1	2	2	2	2	1	2	1,7

Bewertung: Notenskala (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft)
Quelle: GMA-Standortbegehungen, Urteil des Wohnungsunternehmens

Abb. 7

Kriterium / Gebiet	Lage	baulicher Zustand	Wohnumfeld		Infrastruktur		Umwelt (Verkehr, Industrie usw.)	Durchschnittsbewertung
			architekton.	landschaftlich	Verkehr	Versorgung		
Klingesiedlung	4	5	5	4	4	5	3	4,3
Münzsesiedlung	3	2	3	3	2	3	3	2,7
Ebert-/Heine-/Rathenaustraße	3	5	4	3	3	3	3	3,3
Neue Zeit	2	2	2	3	2	2	3	2,3
Offenhain	4	4	5	4	4	3	4	4,0
Salzmann-Siedlung	2	3	3	3	2	2	3	2,6
Stadtzentrum	1	3	2	2	2	1	2	1,9

Bewertung: Notenskala (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft)
Quelle: GMA-Standortbegehungen, Urteil des Wohnungsunternehmens

Abb. 8

- Lage in den Wohngebieten (Verkehr / Versorgung)
 - Belastung der Wohngebiete durch Lärm oder Emissionen.
- Die Beurteilung der Wohngebiete erfolgte durch eine ordinale Notenskala mit Abstufungen von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft).

In die Betrachtung einbezogen wurden nur Wohngebiete der Kernstadt. Demgegenüber wurden die Ortsteile vernachlässigt, weil dort zum einen keine Wohnungsbestände der Unternehmen vorhanden sind und zum anderen durch den hohen Eigentumsanteil eine Stabilität als Wohnstandorte gegeben erscheint.

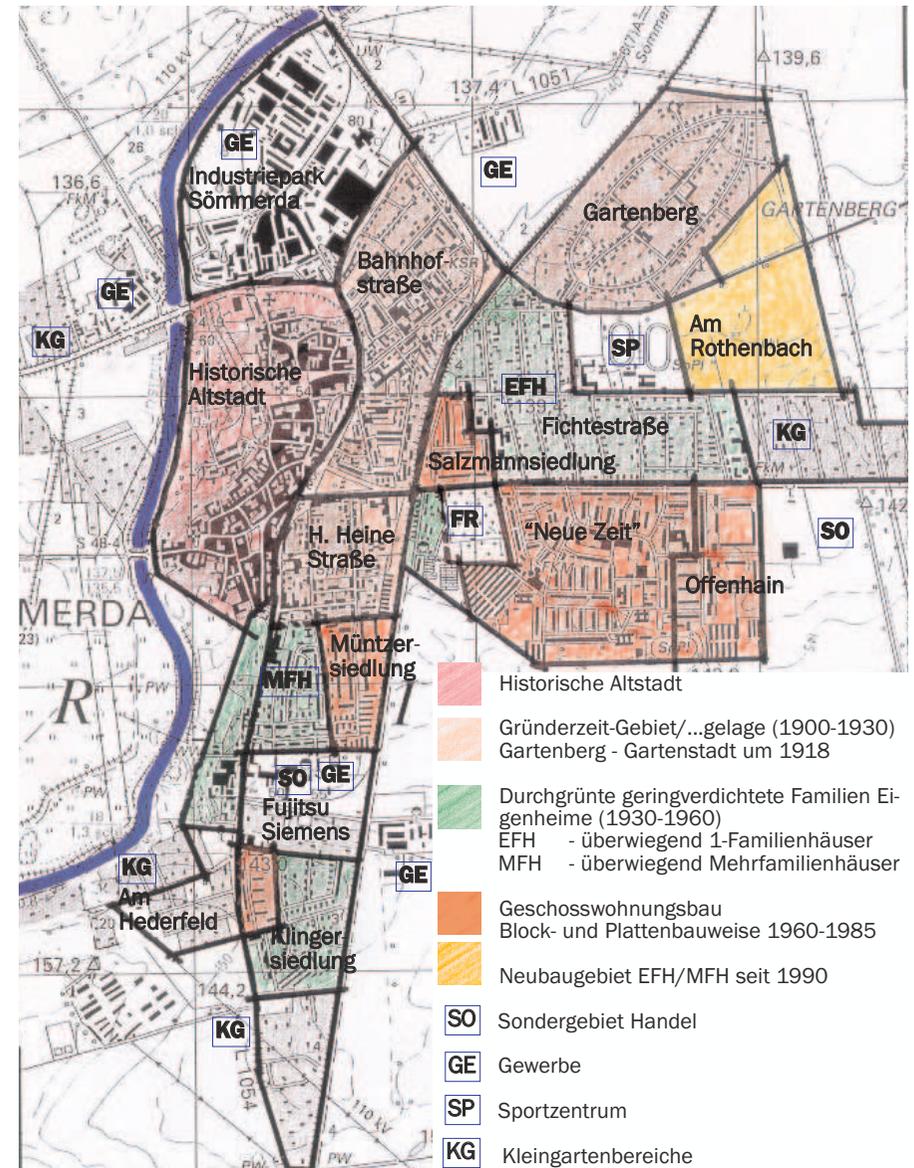
Gebietstypologie der Stadt Sömmerda

Die Kernstadt

Nach Westen durch die Unstrutaua begrenzt entwickelte sich aus den beiden ursprünglichen Stadtgründungskernen um den "Petriplatz" im Süden und "In den Rären" im Norden die historische Altstadt, durch die fast vollständig erhaltene und sanierte Stadtmauer nach Osten und Norden hin begrenzt. Zur Gründerzeit entwickelte sich die Stadt über ihre Begrenzung hinaus nach Osten, dem heutigen Bahnhofsviertel, das inzwischen durch eine vielfältige Mischbebauung/Mischnutzung ergänzt wurde. In Anlehnung an die Gartenstadtidee entstand in der Zeit des 1. Weltkriegs die "Gartenbergsiedlung", ein geringverdichtetes durchgrüntes Wohngebiet. Der kleinteilige Eigenheimbau wurde in der Zeit zwischen 1930-1960 mit dem Wohngebiet "Heinrich-Heine-Straße" und mit der "Klingersiedlung"

fortgesetzt. In der Zeit des Bestehens der ehemaligen DDR wurde die Block- und Plattenbauweise favorisiert. Es entstanden die Gebiete "Neue Zeit"-Offenhain, die "Müntzersiedlung" und die "Salzmansiedlung. Nach der Wende wurde dann im Zuge des Nachholbedarfs das Neubaugebiet "Am Rothenbach" entwickelt, das inzwischen größtenteils bebaut wurde. Darüber hinaus befindet sich im Süden eine weitere für den 1-Familienhaus-Naubau vorgesehene Fläche, die jedoch nur bei Bedarf entwickelt wird.

Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich im Norden. Dort befindet sich der Industriepark und das Gewerbegebiet "Am Unterwege". Im Süden nördlich der Klingersiedlung befindet sich das Betriebsgelände von Fujitsu Siemens und im Osten das Sondergebiet mit Verkaufseinrichtungen.

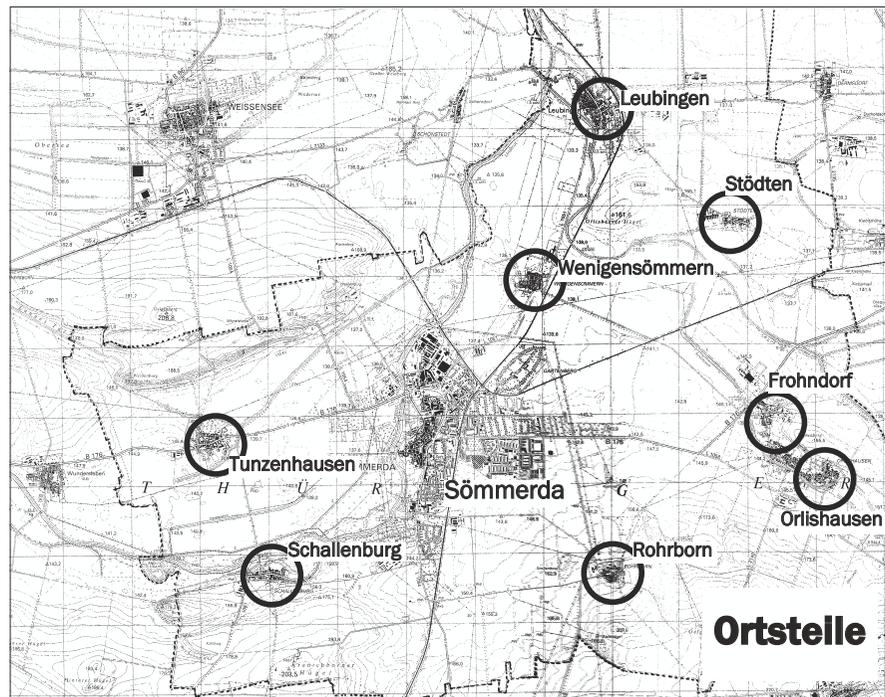


- Historische Altstadt
- Gründerzeit-Gebiet/...gelage (1900-1930)
Gartenberg - Gartenstadt um 1918
- Durchgrünte geringverdichtete Familien Eigenheime (1930-1960)
EFH - überwiegend 1-Familienhäuser
MFH - überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Geschosswohnungsbau
Block- und Plattenbauweise 1960-1985
- Neubaugebiet EFH/MFH seit 1990
- SO Sondergebiet Handel
- GE Gewerbe
- SP Sportzentrum
- KG Kleingartenbereiche

Die Ortsteile

Bei den Ortsteilen handelt es sich um historische Dorfkerne innerhalb der agrarischen genutzten Flächen, in denen teilweise kleinere Flächen für Familieneigenheime entwickelt und inzwischen größtenteils bebaut wurden. Um Charakter und Maßstäblichkeit der Ortskerne nicht zu

sprengen, wurden die Flächen relativ klein gehalten, auch deshalb um die Entwicklung des Wohnens in der Kernstadt nicht zu gefährden. Bei der folgenden Bewertung wurden die Ortskerne ausgenommen, da sie als stabil zu bezeichnen sind und Handlungsbedarf gegenwärtig nicht besteht (Zu den Neubaugebieten vgl. Einzeldarstellungen auf den folgenden Seiten.).



Bewertung der Teilgebiete

(Grundlage GMA-Untersuchung und städtebaul. Recherchen)

Durch die GMA wurden die meisten der Wohngebiete nach einem Notensystem von 1 - 5 bewertet. Die übrigen Gebiete, dies betrifft vor allem die unproblematischen, geringverdichteten Wohngebiete in kleinteiligem Privateigentum: Gartenberg, Am Rothenbach, Fichtestraße, wurden sinngemäß auf gleicher Matrixunterlage ergänzt. Unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und soziostruktureller Aspekte ergibt sich folgende Bewertung:

1. Bevorzugte Lagen

Dazu gehören die historische Altstadt und der benachbarte Gründerzeitgürtel mit seiner vielfältigen Nutzung und seinen auf individuelle Wohnwünsche zugeschnittenen Gebäudetypen. Hervorzuheben sind die gute Infrastruktur und die Nähe sowohl zum historischen Stadtkern (Markt) als auch zum Bahnhof. Da sowohl die Altstadt als auch der Bereich Bahnhofstraße und Stadtring inzwischen zum Teil mit sehr guten Ergebnissen saniert wurde, wird die Nachfrage auch zukünftig groß sein.

Ebenfalls bevorzugte Wohnlagen sind die älteren 1-Familienhaus-Gebiete "Gartenberg" und "Fichtestraße" sowie das nach der Wende entwickelte und bebaute Wohngebiet "Am Rothenbach".

2. Noten 2-3

Gute Lagen mit den Noten 2-3 sind die inzwischen fast vollständig sanierten Gebiete der Block- und Plattenbauweise Stadtteil "Neue Zeit" und "Müntzersiedlung" sowie die teilsanierte "Salzmanssiedlung", die zu 50 % privatisiert wurde. Dieses Gebiet profitiert von der günstigen Lage zur Kernstadt und zum Bahnhof. Um eine langfristige Nachfrage zu sichern, ist geplant, die "Salzmanssiedlung" als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

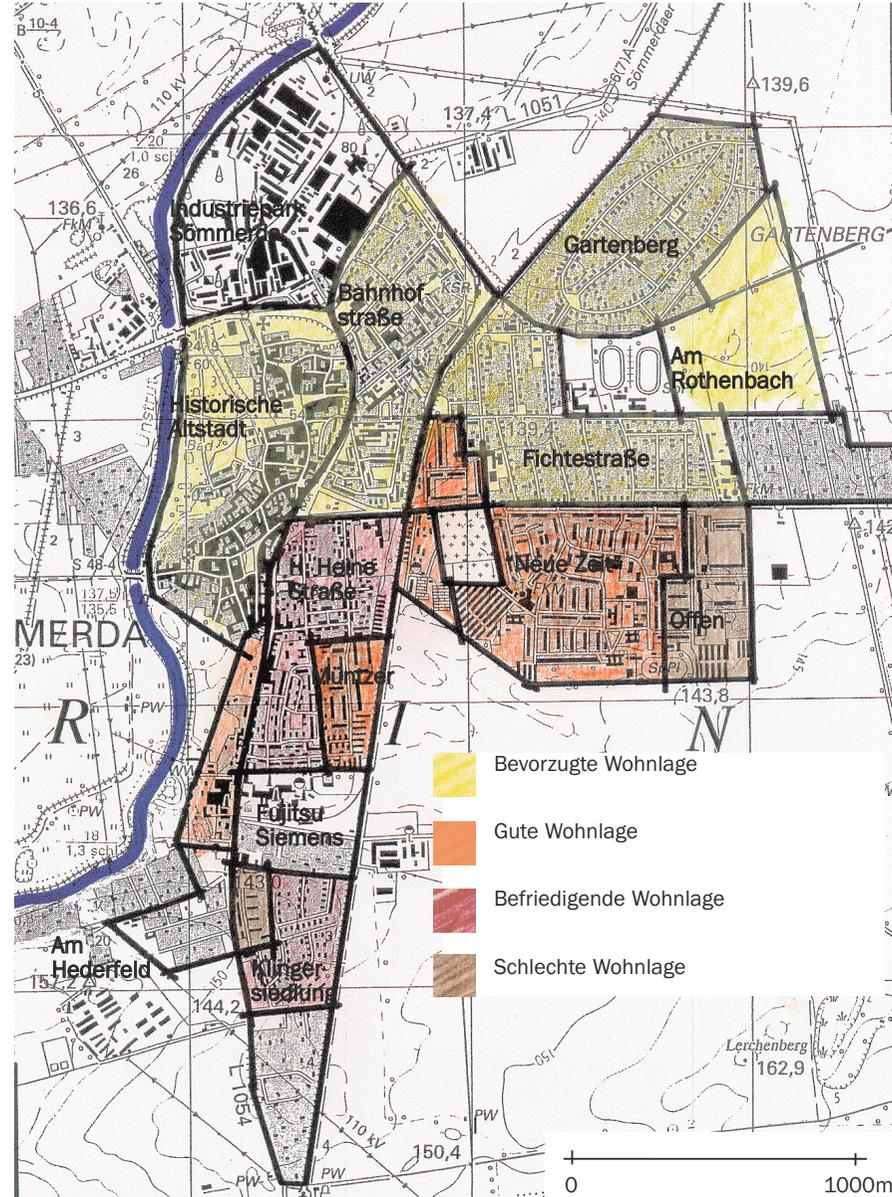
3. Befriedigend

Unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten wurden die "Klingersiedlung" und das Wohngebiet "Heinrich-Heine-Straße/Rathenaustraße" nur mit

befriedigend bewertet (3-4). Dies vor allem deshalb, weil in der "Klingersiedlung" der nord-westlich gelegene Rückbaubereich mit seinen soziostrukturellen Missständen den übrigen größeren Teil stigmatisiert. Da ein Teil der desolaten Wohnblöcke inzwischen abgebrochen wurden, wird sich in diesem Gebiet die Lage zunehmend verbessern. Ähnlich verhält es sich mit dem Gebiet "Heinrich-Heine-Straße/Rathenaustraße". In diesem Gebiet wechseln gute Abschnitte mit unsanierten vom Leerstand betroffenen. Im Zuge der bevorstehenden Sanierung der leerstehenden Gebäude wird sich der Status für dieses Gebiet wesentlich verbessern. Beide Gebiete haben ein hohes Entwicklungspotential. Die "Heinrich-Heine-Straße/Rathenaustraße" profitiert von der Nähe zur Altstadt und dem teilweise guten Gebäudebestand. Die Klingersiedlung wird für die Entwicklung kleinteiligen Privateigentums (1-Familienhaus-Gruppen) umstrukturiert. Dies entspricht der zukünftigen Nachfrage.

4. Schlechte Wohnlagen

Dazu gehören zum einen die schon fast vollständig zurückgebaute "Klingersiedlung" und der gesamte Bereich "Offenhain". In beiden Wohnlagen konzentrieren sich soziale Missstände sowie im Verbund mit städtebaulichen Missständen (Großwohnformen) teilweise schlechten Wohnumfeldbedingungen und Sanierungsrückstand. Diese Gebiete sind prädestiniert für Schrumpfungprozesse im Zuge der Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an den erwarteten Bevölkerungsrückgang.



Klassifizierung der Teilgebiete nach Entwicklungszielen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bewertung ergeben sich für die Teilgebiete folgende allgemeine Entwicklungslinien:

1. Rückbaugelände mit hohem Schrumpfunganteil und Umstrukturierung (Nutzungskonzepte)

Dazu gehören die Gebiete "Offenhain" und der nordwestliche Teil der "Klingersiedlung" (Block- und Plattenbauweise). Für diese Gebiete wurden Nachnutzungskonzepte entwickelt.

2. Punktueller Rückbauflächen in Bereichen hoher Wohnlichte

Dazu gehören die drei Punkthochhäuser in der "Neuen Zeit", die bei Bedarf um 50 % rückgebaut und gestalterisch aufgewertet werden sollen (R1). Ein weiteres Rückbauprojekt der "Neuen Zeit" befindet sich an der "Frohndorfer Straße" Ecke "Rembrandtstraße" (R2). Unter dem Motto individuell Wohnen in der "Neuen Zeit" wurde ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, dessen Ergebnisse sowohl die Reduzierung der Wohneinheiten um 50 % als auch die Entwicklung innovativer Ideen zukünftigen Wohnens in Plattenbaugebieten zum Ziel hatte. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor und wurden im zweiten Teil dieser Dokumentation dargestellt. Eine weitere Rückbaufläche befindet sich am östlichen Altstadtrand (R3). Hier wurde in den 70er Jahren durch die Errichtung eines Plattenbaukomplexes eine unverträgliche Dichte im Altstadtbereich produziert, die nun durch Abbruch und altstadtgerechte Nachnutzung beseitigt werden soll. Ein Realisierungswettbewerb für diesen Bereich ist in Vorbereitung. Ein städtebauliches Rahmenkonzept liegt vor und wurde im zweiten Teil dokumentiert.

3. Wohngebiete der Block- und Plattenbauweise, die gegenwärtig als relativ stabil zu bezeichnen sind und in denen kein Handlungsdruck besteht

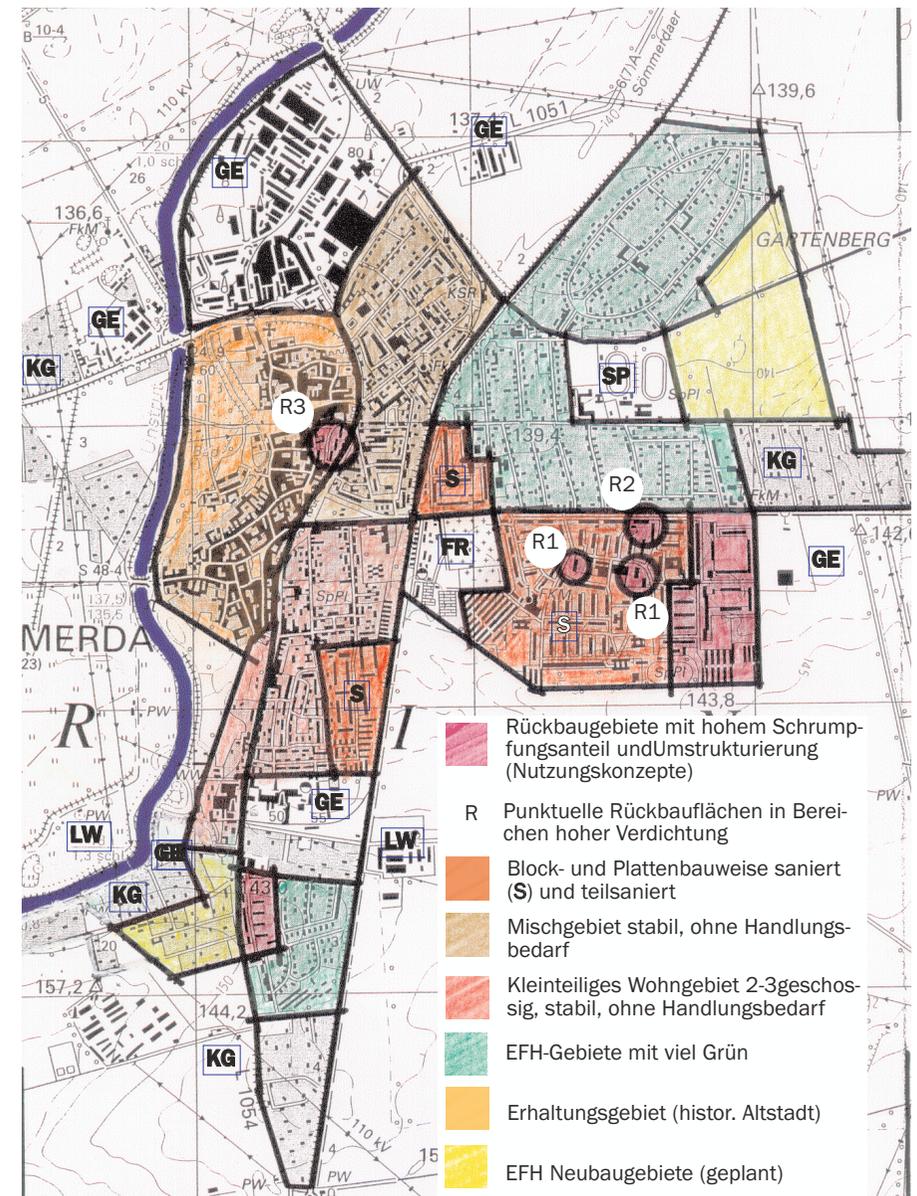
Dazu gehören die "Neue Zeit", die inzwischen fast vollständig saniert wurde, die "Müntzersied-

lung" ebenfalls fast vollständig saniert und die "Salzmanssiedlung", in der zur Zeit vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet durchgeführt werden. Ebenfalls stabil und ohne Handlungsdruck ist das Mischgebiet nordöstlich der Altstadt und das kleinteilige Wohngebiet, 2-3geschossig, das unter Berücksichtigung der bevorstehenden Beseitigung des Sanierungsstaus in Teilbereichen ebenfalls als stabil zu bezeichnen ist.

Unproblematisch und stabil sind auch die älteren 1-Fam-Haus-Gebiete mit ihrem hohen Grünbestand und der geringen Verdichtung sowie das Neubaugebiet "Am Rothenbach".

4. Die historische Altstadt

Als Erhaltungsgebiet wurde die Kernstadt in weiten Teilen saniert. Dies betrifft jedoch nicht die öffentlichen Freiflächen.



 Rückbaugelände mit hohem Schrumpfunganteil und Umstrukturierung (Nutzungskonzepte)

R Punktueller Rückbauflächen in Bereichen hoher Verdichtung

 Block- und Plattenbauweise saniert (S) und teilsaniert

 Mischgebiet stabil, ohne Handlungsbedarf

 Kleinteiliges Wohngebiet 2-3geschossig, stabil, ohne Handlungsbedarf

 EFH-Gebiete mit viel Grün

 Erhaltungsgebiet (histor. Altstadt)

 EFH Neubaugebiete (geplant)

 GE Gewerbegebiet

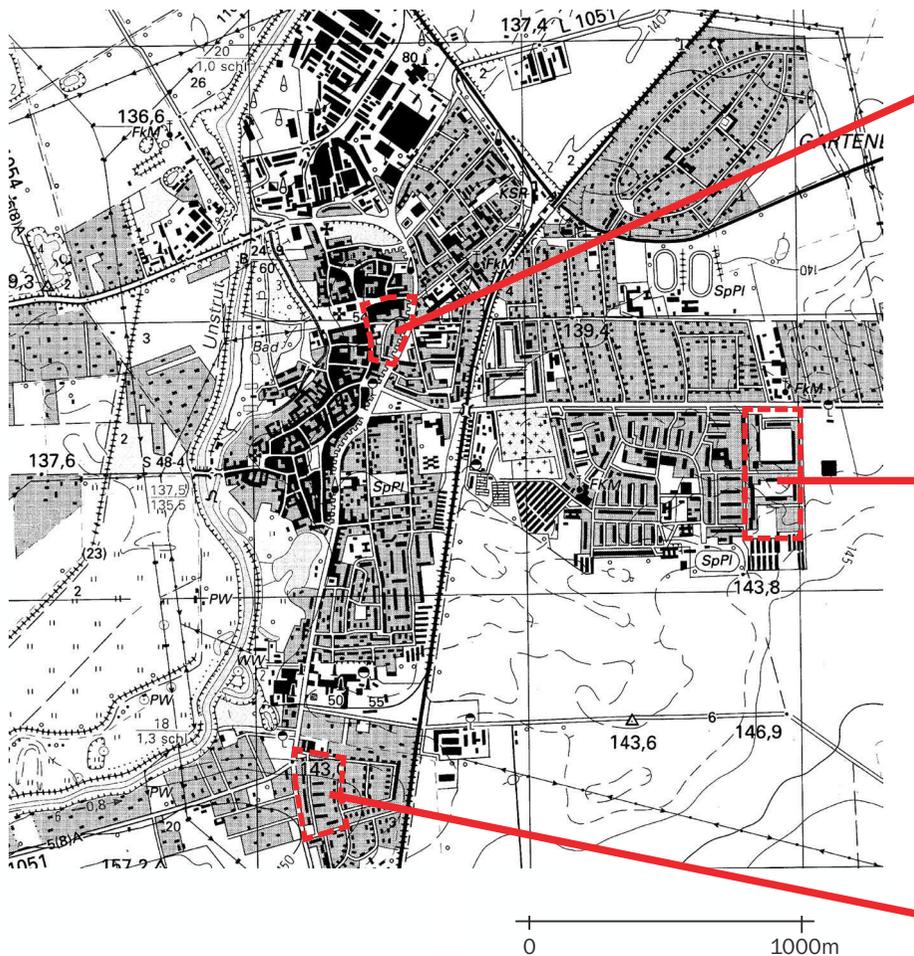
 KG Kleingartenbereiche

 LW Landwirtschaftsgebiet

 FR Friedhof

 SP Sportzentrum

Umstrukturierungsgebiete mit Schrumpfunganteil

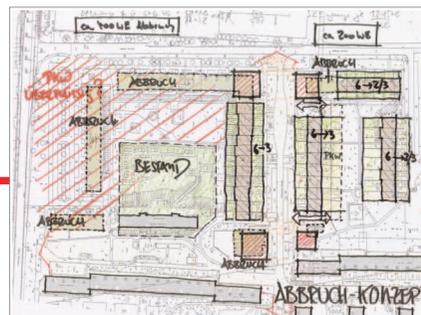


Stattellkonzept I Altstadt Nord - "Ostflanke"

Rückbau Herbst 2002
Rückbauquoten

Abbruch 120 WE (Platte) (WGS)
Neubau ca. 30 WE (EFH)

Differenz 90 WE



Stattellkonzept II Block- und Plattenbaugebiet "Neue Zeit"/Offenhain

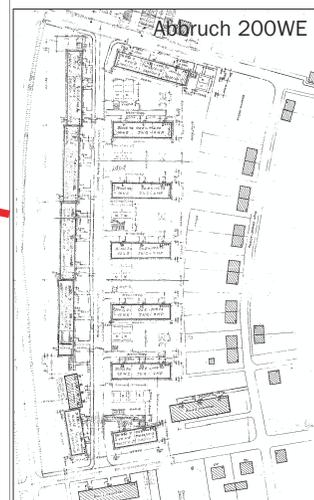
2002-2010
Mögliche Rückbauquoten (nur bei Bedarf!)

Abbruch 530 WE (Platte) (WGS, WOBAG)

2001-2010
Offenhain Randgebiete

Mögliche Rückbauquote (nur bei Bedarf)

Abbruch 456 WE (Blockbauweise)
(WGS, WOBAG)



Klingersiedlung

Schon Rückgebaut 2001-2001

Abbruch 200 WE (Blockbauweise)
(WGS, WOBAG)

Neubau ca. 92 WE (EFH)(nur bei Bedarf)

Differenz 108 WE