TIMOURO U

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

WOHNBAUFLÄCHEN-ENTWICKLUNG IN NAUMBURG (SAALE)

FASSUNG VOM 13. MÄRZ 2017

IM AUFTRAG DER STADT NAUMBURG (SAALE)
FACHBEREICH II STADTENTWICKLUNG UND BAU

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Beatrice Diez
KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez,
Büro für Stadtplanung Dr. Schwerdt

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85
Fax: 034425/300 19

E-Mail: info@timourou.de

INHALT

EINLEITUNG 1

1 MARKTSEGMENTE IM EIGENTÜMERMARKT 2

2 NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN 2

2.1 Aktuelle demographische Prozesse 3

2.2 Aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen 4

2.3 Zukünftige Wohnbauflächennachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 6

2.4 Zukünftige Wohnbauflächennachfrage im Mehrfamilienhaussegment 9

3 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL IN NAUMBURG (SAALE) 10

3.1 Wohnbauflächen 10

3.2 Baulücken 13

3.3 Neuausweisungen aus dem Flächennutzungsplan 14

4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ 15

5 STRATEGIEN 16

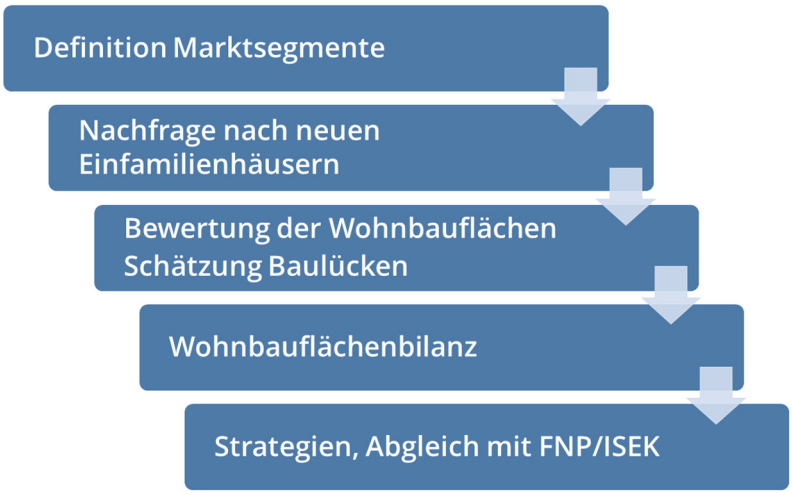
6 ANHANG 18

EINLEITUNG

Die Stadt Naumburg (Saale) benötigt verlässliche Grundlagen für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Zum einen um auf Anfragen von Investoren und Bauträgern fundiert reagieren zu können und zum anderen um den aus den Flächennutzungsplänen von Naumburg (Saale), Bad Kösen und Crölpa-Löbschütz zusammengeführten aktuellen Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) zum Thema Wohnbauflächen zu evaluieren und gegebenenfalls anzupassen. Im Mittelpunkt stehen die Fragen, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohnbauflächen verändern wird und wie viele und welche Flächen zukünftig benötigt werden. Daraus lassen sich dann Anforderungen an die Bauleitplanung sowie die strategische Wohnbauflächenentwicklung ableiten.

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen müssen zum einen die Angebotsseite – also die konkreten Flächen – als auch die Nachfrageseite – also die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten – betrachtet werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Marktsegment der Einfamilienhäuser, da dieses auch zukünftig weiterwachsen wird. Das bewertete Wohnbauflächenpotenzial und die geschätzte Nachfrage werden anschließend im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz für den Zeitraum 2016 bis 2030 gegenübergestellt sowie Empfehlungen zur weiteren Wohnbauflächenstrategie ausgesprochen.

ABB. 1 ÜBERBLICK DER ARBEITSSCHRITTE



Darstellung: Timourou

VORHANDENE POTENZIALE MÜSSEN GENUTZT WERDEN

Mit dem vorliegenden Gutachten wurde das aktuelle Wohnbauflächenpotenzial, bestehend aus geplanten Wohnbauflächen, Baulücken und FNP-Neuausweisungen, bewertet. Des Weiteren wurde die potenzielle Nachfrage nach Einfamilienhäusern in drei Varianten abgeschätzt und dem Angebot im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass für den kurzfristigen Zeitraum bis 2023 ein ausreichendes Angebot geschaffen werden kann, wenn die geplanten Wohnbauflächen aktiviert werden. Damit wäre auch Zuzug von Außerhalb möglich. Für den längerfristigen Zeitraum zeigen sich je nach Variante Defizite vor allem im unteren Marktsegment. Mit einem Monitoring ließe sich in den nächsten Jahren überprüfen, ob die Prognosen weitgehend zutreffen oder auf neue Entwicklungen reagiert werden muss. Weitere Neuausweisungen wären – falls überhaupt – erst langfristig erforderlich und sollten im Sinne des INSEK vor allem in der Kernstadt sowie in den Wohn- und Wirtschaftsorten erfolgen.

ERGEBNIS

1 MARKTSEGMENTE IM EIGENTÜMERMARKT

Bevor die möglichen Wohnbauflächenpotenziale analysiert und vor allem auch in qualitativer Hinsicht bewertet werden, ist das Bilden von Marktsegmenten notwendig. Unter einem Marktsegment wird in diesem Zusammenhang ein Teil des Wohnungsmarktes verstanden, welcher durch vergleichbare Angebotsstrukturen geprägt ist. Gebildet wird ein Marktsegment im Wesentlichen aus der Kombination der Merkmale Kaufpreis, Wohnlage/Wohnumfeld, Bautyp (Baualter, Bauweise und Wohnungsgröße) sowie Ausstattung. Im Ergebnis spiegelt ein Segment jedoch nicht nur das Angebot wider, sondern zeigt gleichzeitig auch die Bedürfnisse der Nachfrager auf. Damit zukünftig ausreichend Flächen für unterschiedliche Nachfragegruppen bereitstehen, bedarf es zuvor einer Bildung der Marktsegmente und die Zuordnung der Flächen zu diesen.

Für die Segmentbildung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser stellen die Lage in der Stadt Naumburg (Saale) und die Bodenrichtwerte von 2014 hauptausschlagende Kriterien dar. Hinsichtlich der Lage wird grundsätzlich zwischen städtischen und ländlichen Marktsegmenten unterschieden. Die Kernstadt und Bad Kösen zählen hierbei als städtisch, während alle Ortsteile, so auch von Bad Kösen, den ländlichen Segmenten zugeordnet werden. Sowohl die Kernstadt und Bad Kösen als auch die Ortsteile bilden jedoch keine homogenen Räume, sodass sich letztendlich aus den Vorüberlegungen die folgenden vier Segmente ableiten lassen:

Unteres städtisches Marktsegment

Die Grundstückspreise in der Kernstadt von Naumburg (Saale) fangen bei ungefähr 25 €/m² an und steigen in den einfachen bis mittleren Wohnlagen auf ca. 55 €/m². Dies trifft im Wesentlichen auf die Wohnlagen Weißenfelser Straße/Schreberstraße, Ostviertel und Bahnhofsvorstadt zu, das Siedlungsviertel weist im Vergleich eine etwas bessere Wohnattraktivität auf. Die Bestandsstruktur ist in diesen Gebieten vielmehr durch eine einfache und teilweise weniger kompakte Bebauung gekennzeichnet. Analog zum aktuellen INSEK wird die Altstadt von Bad Kösen dem unteren städtischen Marktsegment zugeordnet.

Oberes städtisches Marktsegment

Eine hohe Wohnattraktivität in Gebäuden gehobener und kompakter Bebauung weisen vor allem das Bürgergartenviertel und das Westviertel auf. Dementsprechend höher liegen die Baulandpreise mit bis zu 80 €/m². Das neue Viertel Flemminger Weg kennzeichnet Preise von ungefähr 60 €/m² und wird insgesamt dem oberen Marktsegment zugeordnet. Die Kurstadt von Bad Kösen wird ebenfalls dem oberen städtischen Marktsegment zugeordnet.

Unteres ländliches Marktsegment

Dieses Segment ist vor allem für die Ortsteile Naumburgs charakteristisch, die durch eine einfache Bestandsstruktur und Wohnlage sowie durch niedrige Baulandpreise geprägt sind. Darunter zählen insbesondere peripher gelegene Ortsteile mit einem eher geringen landschaftlichen Wert.

Oberes ländliches Marktsegment

Für die Ortsteile der Stadt Naumburg (Saale) spielt der Landschaftsbezug eine wichtige, wenn nicht sogar ausschlaggebende Rolle. Aus diesem Grund lassen sich beispielsweise die in den Weinbergen gelegenen Ortsteile dem oberen Marktsegment zuordnen.

2 NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN

Wie viele neue Wohnbauflächen werden in Naumburg (Saale) bis 2030 gebraucht? Um diese Frage zu beantworten muss abgeschätzt werden, wie sich die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern entwickeln könnte. Diese Nachfrage wiederum ist einerseits abhängig von demographischen und ökonomischen Entwicklungen sowie sich verändernden Wohnwünschen und andererseits vom verfügbaren Grundstücksangebot. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Trends in

quantitativer und qualitativer Hinsicht analysiert und auf dieser Basis verschiedene Varianten der zukünftig zu erwartenden Wohnungsbaunachfrage bis 2030 abgeleitet.

2.1 AKTUELLE DEMOGRAPHISCHE PROZESSE

In der Stadt Naumburg (Saale) ging die Einwohnerzahl seit den 1990er Jahren zurück und auch der Prozess der Haushaltsverkleinerung konnte den Nachfragerückgang nicht ausgleichen. Ab dem Jahr 2012 setzte eine Stabilisierung der Einwohnerzahl ein und Ende 2015 wohnten insgesamt 33.906 Personen in der Stadt Naumburg (Saale). Auch die aktuelle Flüchtlingssituation trug hierzu bei, denn von 2014 bis 2015 stieg die Zahl der Ausländer um rd. 650 Personen oder von 2,0 auf 3,9 % an. Ob es sich dabei um ein nachhaltiges Wachstum handelt, hängt von zahlreichen und nicht prognostizierbaren Einflüssen ab, wie zum Beispiel der Situation in den Herkunftsländern oder auch der Integration in Deutschland.

In den einzelnen Ortsteilen der Stadt Naumburg (Saale) zeichnen sich unterschiedliche Entwicklungen ab: Während in jüngster Zeit zum einen in der Kernstadt und in Bad Kösen eine Stabilisierung bis hin zu einem leichten Anstieg einsetzte, geht die Einwohnerzahl in den Ortsteilen weiterhin zurück. Im Jahr 2015 wohnten fast drei Viertel der Einwohner in der Kernstadt, rd. 11 % in Bad Kösen und weitere rd. 5.200 Einwohner in den anderen Ortsteilen.

Auch im Hinblick auf die Altersstruktur existieren Unterschiede. Analog zu der im INSEK beschriebenen Entwicklung ist auch in den letzten drei Jahren die Gruppe der Kinder und Jugendlichen leicht angestiegen (▶siehe Abbildung 2). Zum einen liegt dies an dem Anstieg der Geburtenrate, welche 2015 bei 63 Kindern je 1.000 Frauen im Alter von 18 bis 45 Jahren lag. Zum anderen geht ein Großteil der Umzüge von Haushalten, die in ein Eigenheim ziehen, nicht in das Umland, sondern in einen der 30 Ortsteile Naumburgs, was somit zu einem Verbleiben der dazugehörigen Kinder und Jugendlichen innerhalb der Stadt führt.

Bei den 30- bis unter 45-Jährigen und den 45- bis unter 65-Jährigen fand allerdings eine auffällige Verschiebung der Altersgruppen statt: Durch den Kohorteneffekt ist von 2013 bis 2015 die Anzahl der 45- bis unter 65-Jährigen um fast 2.500 Einwohner beziehungsweise um fast 30 % stark angestiegen. Folglich ist die Nachfragegruppe der 30- bis unter 45-Jährigen um fast 25 % stark zurückgegangen. Die Anteile dieser Altersgruppe und somit die Potenziale für die Eigenheimbildung liegen mit 17 % in der Kernstadt am höchsten und im Vergleich dazu in Bad Kösen bei 13 %.

Der Alterungsprozess in der Stadt Naumburg (Saale) hat auch zunehmende Sterbefälle zur Folge. Deren Zahl lag 2015 mit 537 deutlich über derjenigen der 272 Geburten, sodass der natürliche Saldo weiterhin negativ ist.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN NAUMBURG (SAALE)

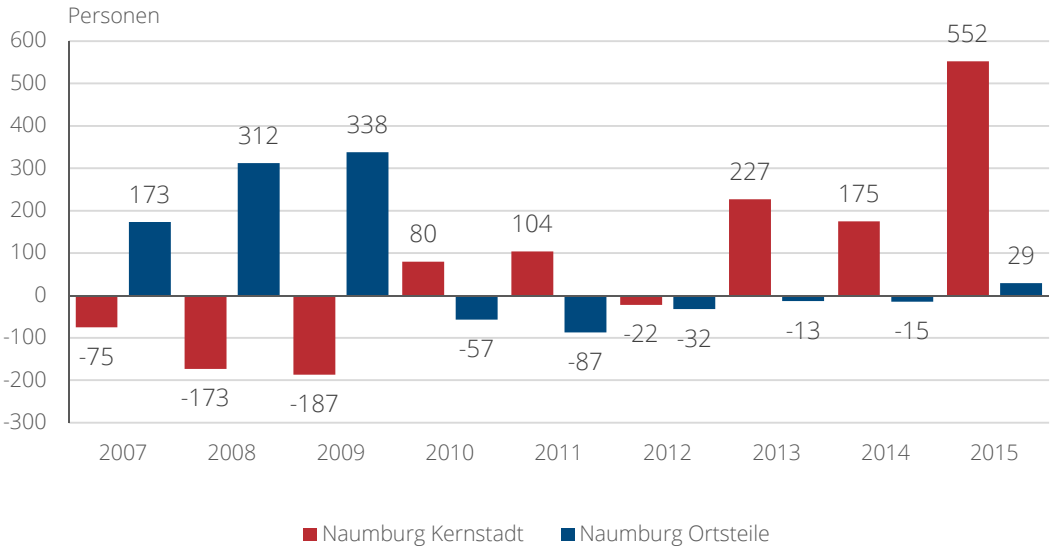
	2008		2013		Entwicklung 2008 - 2013	2015		Entwicklung 2013 - 2015
ALTERSGRUPPEN	**absolut**	**in %**	**absolut**	**in %**	**in %**	**absolut**	**in %**	**in %**
0 bis unter 6 Jahre	1.597	5%	1.673	5%	5%	1.680	5%	0%
6 bis unter 18 Jahre	2.819	8%	3.156	9%	12%	3.327	10%	5%
18 bis unter 30 Jahre	4.834	14%	4.250	13%	-12%	3.598	11%	-15%
30 bis unter 45 Jahre	6.553	19%	7.353	22%	12%	5.572	16%	-24%
45 bis unter 65 Jahre	10.148	29%	8.300	25%	-18%	10.646	31%	28%
65 bis unter 80 Jahre	6.637	19%	6.492	19%	-2%	6.449	19%	-1%
80 Jahre und älter	2.185	6%	2.446	7%	12%	2.634	8%	8%
Gesamt	34.773	100%	33.670	100%	-3%	33.906	100%	1%

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Berechnungen: Timourou

Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen zeigen sich nach Kernstadt und Ortsteilen zwei entgegengesetzte Entwicklungen: So weist auf der einen Seite die Kernstadt von Naumburg (Saale) einen inzwischen positiven Wanderungssaldo auf. In der Abbildung 3 wird die Summe aus Außen- und Binnenwanderung abgebildet. Entsprechend können die Zuzugsgewinne sowohl von außenhalb Naumburgs als auch aus Wanderungsbewegungen von den Ortsteilen in die Kernstadt bestehen. Im Ergebnis lag der Saldo 2015 bei +522 Personen, wobei beim Zuzug von außen die aktuelle Flüchtlingssituation eine Rolle gespielt hat. Darüber hinaus führt die Flüchtlingsbewegung in der Kernstadt auch zu einer zunehmenden Dynamik bei der Binnenwanderung.

Die Ortsteile wiederum haben mit Ausnahme von 2015 keine Wanderungsgewinne erzielt und auch die Wanderungsdynamik ist geringer ausprägt als in der Kernstadt. Es ist anzunehmen, dass die Zuzüge und Wegzüge in den Ortsteilen vielmehr in Verbindung mit der Wanderungsverflechtung zur Kernstadt und weniger mit der Außenwanderung stehen. In Bad Kösen hat in jüngster Zeit bei gleichem Fortzug der Zuzug zugenommen.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DES WANDERUNGSSALDOS IN NAUMBURG (SAALE)



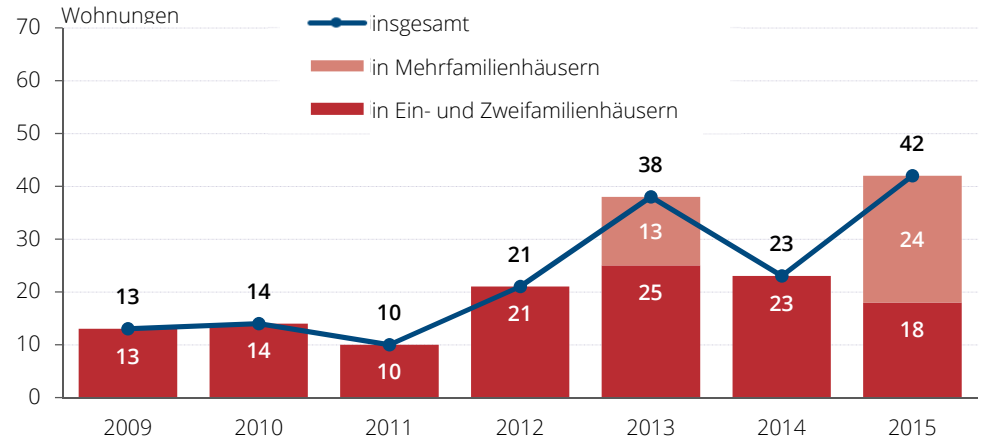
Hinweis: abgebildet wird sowohl die Außen- als auch die Binnenwanderung
Datengrundlage: INSEK 2015 Teil A, Seite 26ff. und Stadt Naumburg (Saale)
Darstellung: Timourou

2.2 AKTUELLE NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen kann aus der Neubautätigkeit abgeleitet werden.[1] Nachdem seit Ende der 1990er Jahre die Bautätigkeit stark zurückgegangen ist, zeichnen sich für den Zeitraum von 2009 bis 2015 folgende Entwicklungen ab: Im Durchschnitt wurden jährlich 23 Wohnungen in Wohngebäuden pro Jahr errichtet und seit 2012 ist ein leichter Anstieg erkennbar (▶siehe Abbildung 4). Obwohl in den letzten Jahren die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – die Hauptgruppe der Eigentumsbildner – rückläufig war, fand der Neubauanstieg vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser statt. Die erfolgreiche Vermarktung des Flemminger Wegs wird hierbei als Nachholeffekt einen wichtigen Beitrag geleistet haben. Der Geschosswohnungsbau spielt hingegen mit allein 13 Wohnungen im Jahr 2013 und 24 Wohnungen im Jahr 2015 eine deutlich untergeordnete Rolle.

[1] Weitere Informationen kann die Zahl der Grundstücksverkäufe liefern. In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, liegen jedoch für die Stadt Naumburg (Saale) keine gesondert aufgeführten Verkaufszahlen vor.

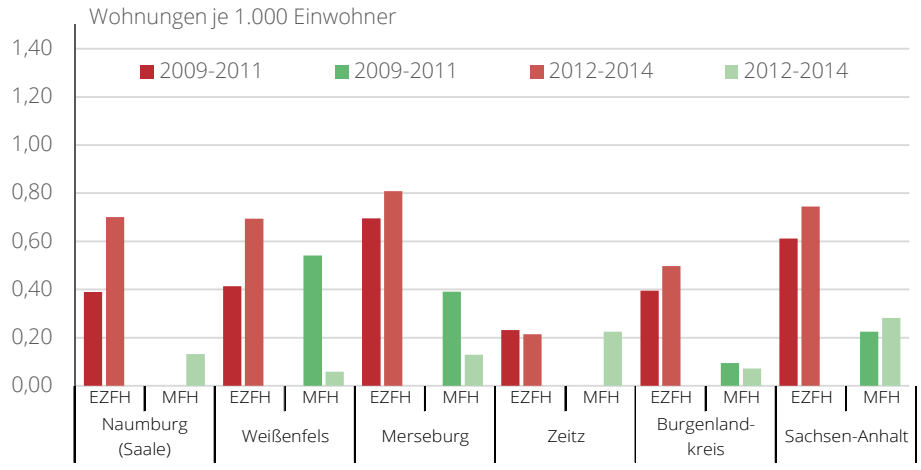
ABB. 4 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN NAUMBURG (SAALE)



Erläuterung: Anzahl Baufertigstellungen bedeutet ausschließlich die Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Darstellung: Timourou

Für einen regionalen Vergleich wurden einwohnerbezogene Bautätigkeitsraten berechnet und durch Drei-Jahres-Durchschnitte größere Schwankungen ausgeglichen. Der Vergleich zeigt außer für Zeitz eine Zunahme des individuellen Wohnungsbaus beziehungsweise der Ein- und Zweifamilienhäuer, wobei dieser in Naumburg (Saale) und Weißenfels am stärksten ausgefallen ist (▶siehe Abbildung 5). Allein in Merseburg liegt die Neubautätigkeitsrate 2012 bis 2014 in diesem Segment etwas höher als in Naumburg (Saale). Auffällig ist, dass im Burgenlandkreis die Rate bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht – wie häufig üblich – höher liegt als in den Städten. Die Bautätigkeit wird in keiner Region durch den Geschosswohnungsbau dominiert und abgesehen von vereinzelten Bautätigkeiten werden kaum Mehrfamilienhäuser neu errichtet – Trends, die mehr oder weniger im landesweiten Durchschnitt liegen.

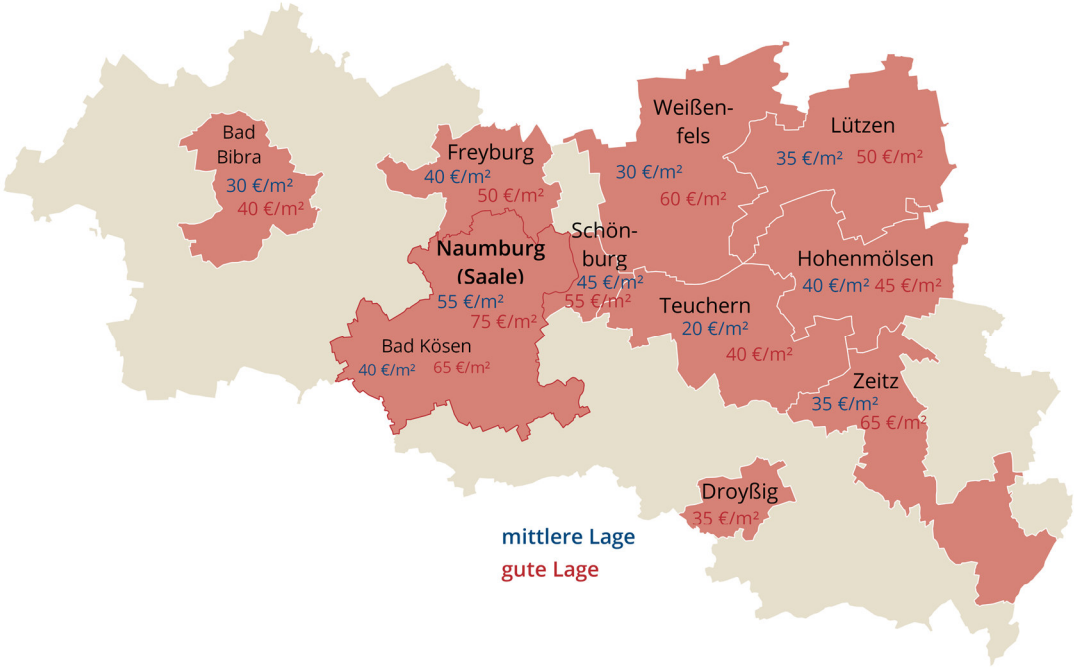
ABB. 5 BAUFERTIGSTELLUNGEN IM REGIONALEN VERGLEICH



Erläuterung: Anzahl Baufertigstellungen bedeutet ausschließlich die Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen: Timourou

Ein Preisvergleich der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau zeigt für Naumburg (Saale) gegenüber der Region und auch Bad Kösen ein vergleichsweises hohes Preisniveau. In mittleren Wohnlagen werden in Naumburg (Saale) im Durchschnitt 55 €/m² und in guten Wohnlagen 75 €/m² gezahlt. Beide Werte liegen an der Spitze der Vergleichsregionen des Burgenlandkreises (▶siehe Abbildung 6).

ABB. 6 BODENRICHTWERTE DER WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU 2014



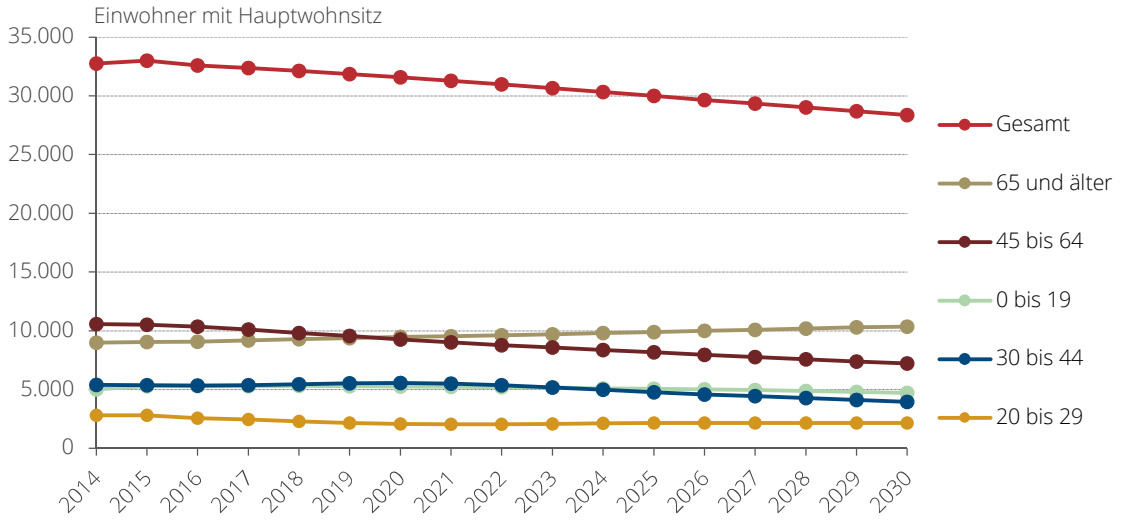
Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht 2015 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Seite 68
Darstellung: Timourou

2.3 ZUKÜNFTIGE WOHNBAUFLÄCHENNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Frage, wie viele Flächen für selbst genutztes Wohneigentum zukünftig benötigt werden, wird recht häufig normativ beantwortet, indem – durch interkommunalen Vergleich oder politische Setzung – gewisse Eigentumsquoten als Ziel definiert werden. Diese Ziel-Quoten werden mit den Ist-Quoten verglichen, aus der Differenz wird ein Bedarf abgeleitet. Langjährige Marktforschungen zeigen jedoch, dass aus dem so ermittelten Bedarf nur äußerst selten im gleichen Maß eine tatsächliche Nachfrage entsteht. Zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung wird hier daher eine nachfrageorientierte Vorgehensweise gewählt, die auf der bisherigen Entwicklung basiert.

Für die Schätzung werden drei Varianten berechnet, jeweils mit der gleichen demographischen Basis, nämlich der „6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“. Im Ergebnis dieser Prognose würde die Bevölkerung in der Stadt Naumburg (Saale) innerhalb von 15 Jahren von 33.012 Einwohner im Jahr 2015 auf 28.372 Einwohner bis 2030 zurückgehen. Dies entspricht eine Abnahme um 4.640 Einwohner beziehungsweise rd. 14 %. Von dem Rückgang wird jedoch nicht jede Altersgruppe gleichermaßen betroffen sein (▶siehe Abbildung 7). So wird sich die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen um ein gutes Viertel verkleinern, wobei zu Beginn des Prognosezeitraums ein leichter Anstieg und ab ca. 2021 ein stetig zunehmender Rückgang stattfinden wird. Wesentliche Ursache dafür liegt in den geburtenschwachen Jahrgängen der 1990er Jahre, die ab 2021 in die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen „aufrücken“.

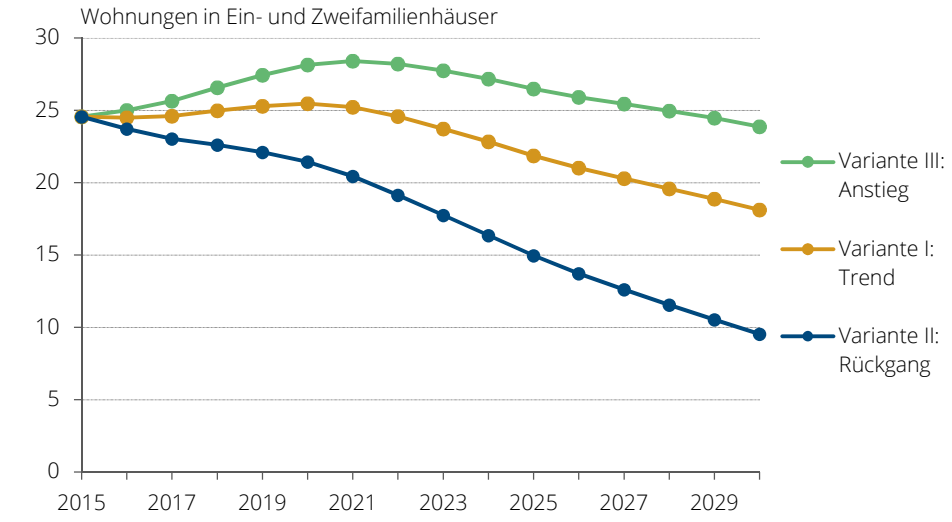
ABB. 7 PROGNOSE DER EINWOHNERZAHL NACH ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose
Berechnungen: Timourou

Die Variantenberechnung bezieht sich auf die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, weil diese der entscheidende Träger der Eigentumsbildung ist. Konnte in den 1990er Jahren noch ein nachholender Eigentumserwerb älterer Haushalte festgestellt werden, so spielt dies aktuell nur noch eine geringere Rolle. Methodisch wird deswegen die durchschnittliche Bautätigkeitsrate von 2012 bis 2015 auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Darauf ergibt sich die jeweilige Bautätigkeitsquote.

ABB. 8 VARIANTEN DER GESCHÄTZTEN NEUBAUNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Berechnungen: Timourou

Variante I stellt die Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit dar. Dabei wird angenommen, dass die Bautätigkeitsrate von 2016 bis 2030 auf dem Niveau vom Durchschnittswert des Zeitraumes von 2012 bis 2015 bleibt. Das entspricht 4,59 Wohnungen je 1.000 Personen der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Entsprechend der prognostizierten Entwicklung dieser Altersgruppe werden die Neubauzahlen zuerst bei ungefähr 25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr bleiben und ab 2022 bis 2030 auf 18 Wohnungen sinken (▶siehe

Abbildung 8). Im gesamten Zeitraum würden demnach rd. 345 Wohnungen neu gebaut werden (▶siehe Abbildung 9).

Bei der **Variante II** wird von einem Rückgang der Neubauquote um rd. 47 % von 4,59 auf 2,42 Wohnungen ausgegangen. Das Niveau orientiert sich an den Neubauraten zu Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise beziehungsweise auf den Durchschnittswert des Zeitraumes von 2009 bis 2011. Grundlage für die Abnahme ist zum einen der Trend einer zunehmenden Nachfrage nach Bestandshäusern sowie zum anderen eine insgesamt leicht rückläufiger Wunsch nach Eigentum in einem frei stehenden Einfamilienhaus. Im Ergebnis bedeutet dies zuerst ein langsamer und ab 2022 stärker ausgeprägter Rückgang bis auf das Niveau von 10 Wohnungen im Jahr 2030 (▶siehe Abbildung 8). Im Zeitraum von 2016 bis 2030 würden pro Jahr durchschnittlich 20 Wohnungen und über die gesamte Spanne insgesamt rd. 265 Wohnungen neu gebaut (▶siehe Abbildung 9).

Mit der **Variante III** wird ein Anwachsen des Marktsegmentes, zum Beispiel im Fall eines weiteren Anstiegs der Einkommen der Haushalte abgeschätzt. Dabei wird ein Anstieg um rd. 32 % auf eine Neubauquote von 6,04 Wohnungen angenommen. Bezogen auf 1.000 Einwohner würde dies einer Quote von 1,00 entsprechen, ein zwar für Naumburg (Saale) hohes, aber nicht unrealistisch erscheinendes Niveau. In dem Fall würde die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen 2030 mit 24 Wohnungen fast auf dem gleichen Niveau wie 2015 liegen, zwischendurch auf 28 Wohnungen ansteigen und in der Summe von 2016 bis 2030 rd. 400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betragen (▶siehe Abbildung 9).

ABB. 9 NACHFRAGEVOLUMEN NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Variante I: Trend			Variante II: Rückgang			Variante III: Anstieg		
	Wohnungen		Fläche	Wohnungen		Fläche	Wohnungen		Fläche
	insgesamt	pro Jahr	ha	insgesamt	pro Jahr	ha	insgesamt	pro Jahr	ha
kurzfristig (2016-2020)	125	25	9	115	25	8	135	25	10
mittelfristig (2021-2025)	120	25	9	90	20	7	140	30	10
langfristig (2026-2030)	100	20	7	60	10	4	125	25	9
insgesamt (2015-2030)	345	25	26	265	20	19	400	25	30

Werte auf 5 auf-/abgerundet
Berechnungen: Timourou

Aus gutachterlicher Sicht zeigt Variante I als Trendfortschreibung im Ergebnis den Orientierungsrahmen der zukünftigen Nachfrageentwicklung auf. Letztendlich erscheint es realistisch und möglich, dass sich die zukünftige Entwicklung in dem Korridor zwischen der Variante des Rückgangs und des Anstiegs bewegen wird, abhängig von nicht eindeutig prognostizierten Verhaltenseffekten Seitens der Nachfrager und der gewählten Angebotsstrategie der Stadt Naumburg (Saale) und weiteren Grundstückseigentümern sowie Projektentwicklern.

Eine Zuordnung der Nachfrage nach Marktsegmenten ist für Naumburg (Saale) rechnerisch wegen nicht ausreichend vorliegender Daten problematisch. Aus gutachterlicher Sicht kann jedoch – auch im Vergleich zu ähnlichen Städten und Wohnungsmärkten – angenommen werden, dass in der Variante I das untere und obere Marktsegment in etwa gleich groß sind. Am stärksten auf Veränderungen reagieren Schwellenhaushalte mit mittleren Einkommen auf Veränderungen, die das untere Marktsegment nachfragen. Insofern kann für die Variante II ein etwas geringerer Anteil (40 %) und in der Variante III ein etwas größerer Anteil (60 %) des unteren Marktsegmentes angenommen werden.

2.4 ZUKÜNFTIGE WOHNBAUFLÄCHENNACHFRAGE IM MEHRFAMILIENHAUSSEGMENT

Die Bevölkerungsprognose 2014 geht bis 2030 von einem Rückgang der Einwohnerentwicklung aus. Eine Prognose hinsichtlich der eigentlich relevanten Zahl der Haushalte liegt für Naumburg (Saale) nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich der Trend der vergangenen Jahre hin zu mehr kleinen Haushalten noch ein wenig fortsetzt. Da kurzfristig die Bevölkerungszahl nur geringfügig zurückgeht, kann aufgrund der Haushaltsverkleinerung mit einer stabilen Haushaltszahl gerechnet werden, die jedoch dann mittelfristig abnehmen wird. Für den Zeitraum bis 2030 entsprechen die im aktuellen INSEK Teil A aufgeführten Überlegungen, wonach die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,95 Personen je Haushalt sinkt, einen Nachfragerückgang um rd. 1.800 Haushalte von 2016 bis 2030.[2] Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass in jüngster Zeit die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte in der Kernstadt steigen, dort also die Leerstände sinken, während sie in den Ortsteilen zunehmen.

Angesichts des Wohnungspotenzials in noch unsanierten Beständen sowie der Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern wäre rein quantitativ ein Neubau von Mietwohnungen nicht erforderlich, im Gegenteil ist von einem weiteren Anstieg des Leerstandes auszugehen.

Teilräumlich ist diese Aussage jedoch nicht richtig, denn ein wichtiger Trend am Wohnungsmarkt ist die steigende Bedeutung der Wohnlagen, das heißt integrierte Lagen mit Grün und Ruhe. Entsprechend können auch Neubauten sinnvoll sein. Entscheidend sind jedoch **qualitative** Gründe, weswegen Neubau auch zukünftig in geringem Maß erforderlich sein kann. Dabei geht es um

- In-Wertsetzung nachgefragter Wohnlagen,
- Ersatzneubau nicht sanierungsfähiger Bestände,
- Schaffung moderner und stärker nachgefragter Grundrisse,
- barrierefreie Wohnungen insbesondere für Senioren, die sich im Bestand nicht schaffen lassen,
- energetisch optimierte Bauten oder
- Nischensegmente wie zum Beispiel Mehr-Generationen-Wohnen oder Wohnprojekte.

Neubau steht dabei immer in strategischer Konkurrenz zu Sanierung und Bestandsanpassung, weswegen sich der tatsächliche Bedarf nicht hinreichend genau abschätzen lässt. Darüber hinaus gibt es den normativen Ansatz des Ersatzwohnungsbaus: Geht man von einer in der Wohnungswirtschaft üblichen Nutzungsdauer von 100 Jahren aus, müsste pro Jahr ein Prozent des Bestandes erneuert werden. Durch Sanierungen im Bestand lassen sich Restnutzungsdauern jedoch verlängern, sodass ein geringerer Prozentsatz ausreicht. Wie die Abbildung 4 zeigt, wurden in den Jahren 2009 bis 2015 im Durchschnitt jedoch nur rd. 5 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern neu errichtet – dies entspricht einem Anteil von nur 0,03 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren insbesondere im kernstädtischen Bereich weiterhin Neubau stattfinden wird. Dazu gehört auch die von Wohnungsunternehmen verfolgte Strategie, für langfristig nicht marktgängige Gebäude bereits heute Ersatzneubauten an anderen, günstigeren Standorten mit besserer Ausstattung zu errichten. Auf diese Weise wollen sie ihr Wohnungsportfolio langfristig stabilisieren. Entsprechend kann es gegenüber dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit durchaus zu Steigerungsraten kommen, auch wenn die Dimension des „Ersatzneubaus an zwei Standorten“ nicht abgeschätzt werden kann.

Als ein Beispiel für die quantitative und insbesondere qualitative Bestands- und Angebotserweiterung zählen die Neubauten der Wohnungsgenossenschaft 1. Mai eG Am Michaelisholz und in der Georgenstraße. Mit der angebotsorientierten Strategie und dem Ziel über den Zuzug neue Wohnungen zu vermarkten, wurden und werden gut ausgestattete Wohnungen mit modernen Grundrissen errichtet. Grundsätzlich besteht jedoch aufgrund des Überangebotes kein Neubaubedarf. Als angebotsorientierte Strategie ist Neubau jedoch durchaus zu erwarten, er ist allerdings kaum prognostizierbar. Entsprechend sind flexible

[2] Siehe Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Teil A der Stadt Naumburg (Saale) 2016, Seite 40.

planerische Strategien notwendig, wobei die Mobilisierung von Baulücken als wichtigstes Flächenpotenzial eine wesentliche Rolle spielt. Gerade kernstädtische Flächen können dabei einen besonderen Anreiz für attraktive Wohnungen bieten, mit denen mehr Zuzug generiert werden kann.

3 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL IN NAUMBURG (SAALE)

Mit dem vorliegenden Gutachten wird das aktuell vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Naumburg (Saale) analysiert und bewertet (Stand November 2016). Neben der oben beschriebenen qualitativen Bewertung nach Marktsegmenten ist nach planungsrechtlichen und lagespezifischen Merkmalen sowie nach der Art der Bebaubarkeit zu unterscheiden. Je nachdem in welchen Umfang Planungsrecht und Erschließung noch geschaffen werden müssen, kann die Verfügbarkeit der Flächenpotenziale in die Zeiträume kurzfristig bis ca. 2023 oder langfristig bis 2030 unterteilt werden. Dabei handelt es sich um Einschätzungen aus heutiger Sicht, tatsächlich kann sich die Situation für einzelne Flächen in den nächsten Jahren auch ändern. Im Folgenden kommt es jedoch nicht auf die einzelne Fläche, sondern auf die Summe und ungefähre Größenordnung an.

Bewertet wurden 15 von der Stadt Naumburg (Saale) benannte Wohnstandorte (▶siehe Abbildung 10) im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung unter Verwendung eines einheitlichen Bewertungsschemas.[3] Darüber hinaus wurden zahlreiche Baulücken in der Stadt Naumburg (Saale) sowie weitere aus dem Flächennutzungsplan neuausgewiesene Flächen in den Ortsteilen basierend auf bisherigen Analysen und gutachterlichen Einschätzungen sowie teilweise mit Vor-Ort-Begehung bewertet.

3.1 WOHNBAUFLÄCHEN

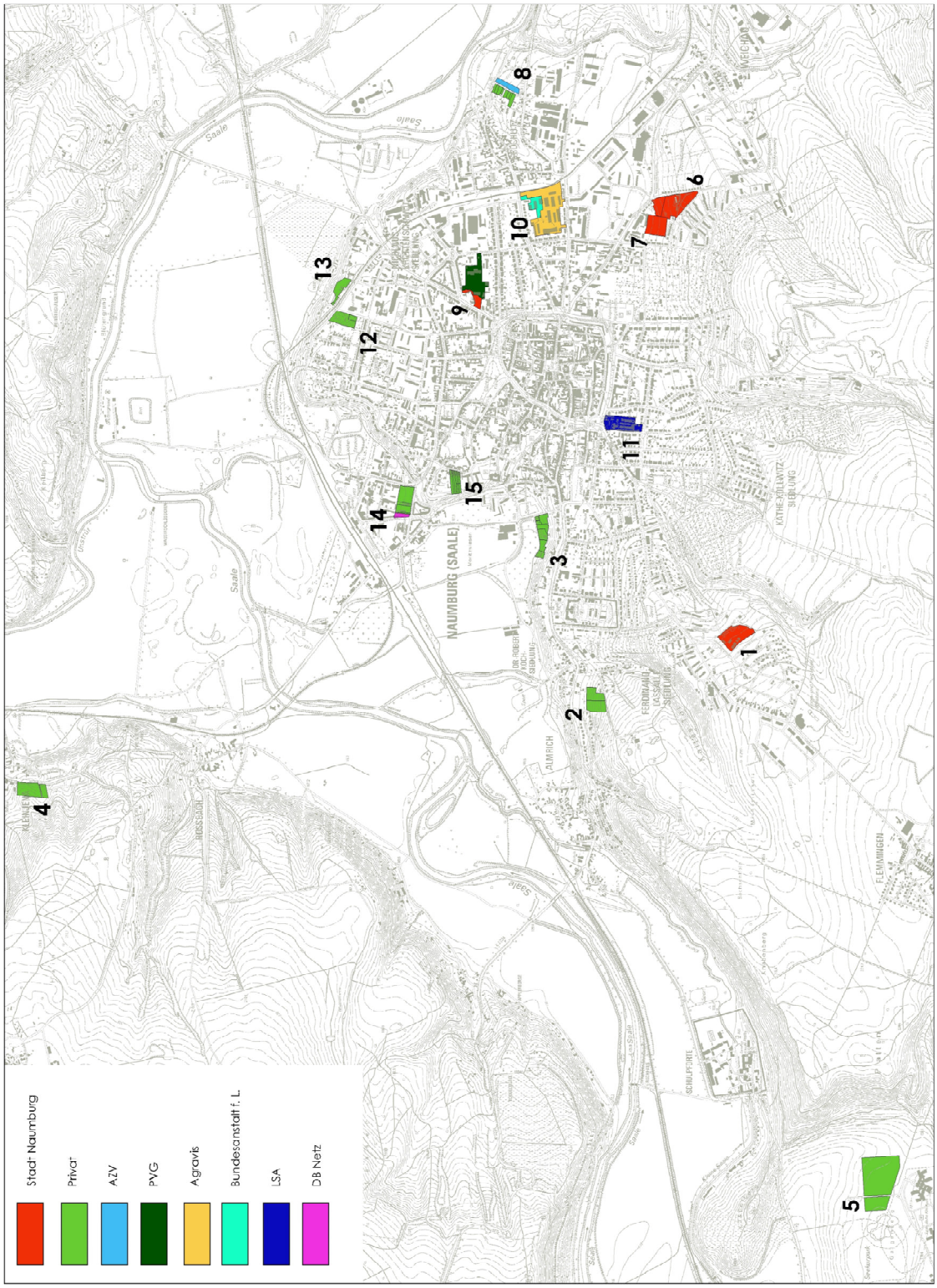
Bei den insgesamt 15 bewerteten Wohnbauflächen handelt es sich um größere und zusammenhängende Flächen mit unterschiedlichem Planungsstand, unterschiedlicher Nutzbarkeit gemäß Flächennutzungsplan und unterschiedlichem Wohnungspotenzial. Im Hinblick auf die Art der Bebaubarkeit und Nutzung werden von den 15 Standorten aus gutachterlicher Sicht insgesamt 11 Flächen als reine Ein- und Zweifamilienhausstandorte und eine Fläche sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau in Betracht gezogen (▶siehe Anhang Abbildungen 16 und 17) sowie der Standort Talstraße als nicht geeignet eingestuft. Wie in der Abbildung 11 dargestellt, liegen die Potenziale auf diesen 12 Flächen mit 196 von insgesamt 211 möglichen Wohnungen im Wesentlichen in der Kernstadt und Bad Kösen.[4] Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass diese Wohnbauflächen alle bis zum Jahr 2023 entwickelt und an den Markt gebracht werden können.

---

[3] Die Berechnung der möglichen Wohnungsanzahlen basiert auf den Flächenangaben und der Einschätzung der Art der Bebauung von der Stadt Naumburg (Saale). Im Falle eines reinen Ein- und Zweifamilienhausstandortes galten die Annahmen 650 m² pro Grundstück und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Wird der Standort für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, zählt die Geschossflächenzahl 0,6 und eine durchschnittliche Größe pro Wohneinheit einschließlich Erschließungs- und Konstruktionsflächen von 85 m². Ist sowohl der individuelle als auch der Geschosswohnungsbau möglich, wird im Durchschnitt ein Verhältnis von 50:50 angesetzt.

[4] Von der Stadt Naumburg (Saale) wurden für jeden Standort Angaben zur Verfügung stehender Flächen gegeben. Anhand dessen und basierend auf Einschätzungen Vor-Ort wurde die mögliche Anzahl an Wohnungen berechnet und geschätzt. Bei einer Umrechnung auf die Gebäudeebene müsste beim individuellen Wohnungsbau der Anteil an Zweifamilienhäusern hinzugerechnet werden, der aktuell aber recht gering ist.

ABB. 10 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHENSTANDORTE



Nummerierung siehe Anhang
Kartengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Darstellung: BfS

Der Standort Elly-Kutscher Straße in Bad Kösen weist ein Potenzial von 70 Wohnungen des oberen städtischen Marktsegmentes auf, wobei bereits in einfacher Bauweise mit dem Bau begonnen wurde. Der Großteil der städtischen Potenziale liegt somit in der Kernstadt. Dort differenziert sich das Angebot weiter aus, indem zum einen auf der Fläche der ehemaligen JVA neben Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch Potenzial für den Geschosswohnungsbau gesehen wird und zum anderen teilt sich das Potenzial auf beide städtische Marktsegmente ungefähr im Verhältnis 1:2 auf.

Die 15 Wohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen konzentrieren sich auf den Standort Fuchslöcher in Kleinjena. Aufgrund sehr guter Lagekriterien wird die Fläche dem oberen ländlichen Segment zugeordnet.

ABB. 11 POTENZIALE VON WOHNUNGEN AUF WOHNBAUFLÄCHEN MIT INDIVIDUELLEM WOHNUNGSBAU

	Fläche	mögliche WE-Anzahl	Marktsegment	
	in ha	insgesamt	unteres	oberes
Kernstadt, Bad Kösen	16,1	196	45	151
EZFH		183	45	138
MFH		13	0	13
Ortsteile	1,3	15	0	15
EZFH		15	0	15
MFH		0	0	0
Naumburg (Saale)	17,5	211	45	166
EZFH		198	45	153
MFH		13	0	13

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Berechnungen: Timourou

Die drei Wohnbauflächen der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis, der Getreidewirtschaft und die Fläche in der Talstraße werden aus gutachterlicher Sicht nicht dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zugeordnet. Bei den beiden erstgenannten Flächen handelt es sich um Flächen mit jeweils über 2 ha mit hohem Versiegelungsgrad, Altlasten und Bestandsimmobilien. In Anbetracht der Größen und der Bestandsstruktur tragen beide Umnutzungsflächen einen Quartierscharakter und sind eher für mehrgeschossige Bebauung geeignet. Zudem wird für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung die Notwendigkeit eines strategischen Ansatzes in Form von städtebaulichen Wettbewerben und Investorenwettbewerben gesehen, die auch die angrenzenden Flächen berücksichtigen. Unter Beachtung der hohen Leerstandsquote in der Stadt Naumburg (Saale) und den hohen Aufwendungen im Falle einer Aktivierung dieser Flächen, wird die Umsetzung als tendenziell schwierig und wenn dann langfristig bewertet. Weitere rd. 100 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich sind in dem Gebiet Talstraße denkbar. Das Potenzial für ein Einfamilienhausstandort wird aufgrund der Lagebedingungen und entwickelten Zielen und Strategien für die Bahnhofsvorstadt weniger gesehen und auch der Geschosswohnungsbau wird dort tendenziell als schwierig bewertet. Vielmehr kann dem Standort eher ein Lagepotenzial für eine gewerbliche Nutzung zugeschrieben werden.

Über die genannten Standorte hinaus wurde auch eine Fläche an der Kohlenstraße in Flemmingen untersucht, für die eine Umwidmung eines Teils des Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet angedacht ist, um so auch Wohnungsbau zu ermöglichen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wäre solch ein Mischgebiet als Wohnstandort nicht geeignet, vor allem da die derzeitige räumliche Distanz zwischen Gewerbe und Wohnen aufgegeben würde und Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zum vorhandenen beziehungsweise zukünftigen Gewerbe vorprogrammiert sind. Insgesamt würde sich nur eine sehr einfache Wohnlagenqualität ergeben,

deren Entwicklung ungeachtet möglicher Bauvoranfragen nicht Ziel der Wohnbauflächenstrategie sein sollte, da solch ein Wohnstandort weder nachhaltig noch werthaltig ist und der nicht der gesamtstädtischen Nachfrage entspricht.

3.2 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücke im bebauten Zusammenhang oder auf Wohnbauflächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen hinzu. Mit dem Stand November 2016 ergibt dies in der Summe ein weiteres Potenzial von 441 Wohnungen, davon rd. 40 % für Ein- und Zweifamilienhäusern (▶siehe Abbildung 12). Ungefähr 35 % der Potenziale liegen in den Ortsteilen, vorrangig als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Naumburg (Saale) können nur wenige Ortsteile dem oberen ländlichen Marktsegment zugeordnet werden, sodass im Ergebnis der Großteil der Potenziale im unteren Segment liegt.

In der Kernstadt stehen vorrangig Flächen für den Geschosswohnungsbau frei, welche häufiger dem oberen als dem unteren Marktsegment zugeordnet werden können. Individueller Wohnungsbau ist in einem geringeren Ausmaß möglich und die Flächen liegen größtenteils im Zentrum oder am Flemminger Weg und werden somit vorrangig dem oberen Marktsegment zugeordnet.

ABB. 12 POTENZIALE AN WOHNUNGEN IN BAULÜCKEN

	Flächenanzahl	Fläche	mögliche WE-Anzahl	Zeitraum		Marktsegment	
		in ha	insgesamt	kurzfristig	langfristig	unteres	oberes
Kernstadt, Bad Kösen	79	8,9	287	174	113	95	192
EFH			72	41	31	15	57
MFH			215	133	82	80	135
Ortsteile	117	10,4	154	54	100	119	35
EFH			123	42	81	100	23
MFH			31	12	19	19	12
Naumburg (Saale)	196	19,3	441	228	213	214	227
EFH			195	83	112	114	80
MFH			246	145	101	100	147

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Berechnungen: Timourou

Obwohl die Baulücken aus planungsrechtlicher Sicht sofort bebaubar sind, beschränken in der Praxis objektive und subjektive Hemmnisse die Bebaubarkeit. Unter objektiven Gründen zählen etwa fehlende Erschließungen, erforderliche Grundstücksneuordnungen anderweitige Mindernutzung wie Garagen, Stellplätze oder Kleingärten, die dazu führen, dass die Flächen erst langfristig zur Verfügung stehen werden. Dies trifft in etwa auf die Hälfte der Flächen in der Stadt Naumburg (Saale) zu. Subjektive Gründe der Eigentümer, wie beispielsweise die Absicht das Grundstück zu vererben, bewusstes Freihalten von Bebauung, soziale oder wirtschaftliche Situation des Eigentümers, persönliche Situation des Eigentümers (hohes Alter, Scheidung), Nachbarschaftskonflikte und vieles mehr, können ebenfalls zu einer zeitlichen Verzögerung oder gar zu einer vorerst ausbleibenden Bebaubarkeit führen. Erfahrungen haben gezeigt, dass das Ansetzen einer Mobilisierungsquote von um die 60 % realistisch ist (▶siehe Abbildung 13).

ABB. 13 POTENZIALE AN WOHNUNGEN IN BAULÜCKEN UNTER BEACHTUNG VON MOBILISIERUNGSHEMMNISSEN

	Flächenanzahl	Fläche in ha	mögliche WE-Anzahl insgesamt	Zeitraum kurzfristig	Zeitraum langfristig	Marktsegment unteres	Marktsegment oberes
Kernstadt, Bad Kösen	47	5,3	172	104	68	57	115
EFH			43	24	19	9	34
MFH			129	80	49	48	81
Ortsteile	70	6,3	92	32	60	71	21
EFH			74	25	48	60	14
MFH			19	7	11	11	7
Naumburg (Saale)	118	11,6	264	137	128	128	136
EFH			117	50	67	69	48
MFH			148	87	61	60	88

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Berechnungen: Timourou

3.3 NEUAUSWEISUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Neben den aufgeführten Wohnbauflächen und Baulücken sind im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) in den Ortsteilen weitere Flächen als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen neuausgewiesen worden. Insgesamt handelt es sich um 59 Flächen, mit einem Potenzial von 84 Wohnungen, zumeist kleine Abrunden oder Erweiterungen oder Lücken im bebauten Zusammenhang. Auch diese Neuausweisungen wurden auf ihre Eignung als Wohnbauflächen bewertet. Analog zu den in Kapitel 3.2 dargestellten Gründen kann auch hier von einer Mobilisierungsquote von 60 % ausgegangen, wonach letztendlich ein Potenzial von 50 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fast ausschließlich im unteren ländlichen Marktsegment sowohl kurz- als auch langfristig zur Verfügung steht (▶siehe Abbildung 14).

ABB. 14 POTENZIALE AN WOHNUNGEN IN NEUAUSWEISUNGEN IN DEN ORTSTEILEN OHNE UND UNTER BEACHTUNG VON MOBILISIERUNGSHEMMNISSEN

	Flächenanzahl	Fläche in ha	mögliche WE-Anzahl insgesamt	Zeitraum kurzfristig	Zeitraum langfristig	Marktsegment unteres	Marktsegment oberes
Ortsteile	59	6,8	84	48	36	75	9
EFH			84	48	36	75	9
MFH			0	0	0	0	0
davon 60 %							
Ortsteile	35	4,1	50	29	22	45	5
EFH			50	29	22	45	5
MFH			0	0	0	0	0

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Berechnungen: Timourou

4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Mit der Wohnbauflächenbilanz soll der Frage nachgegangen werden, ob die Wohnbauflächenpotenziale ausreichen und ob es die richtigen Flächen sind. Für den Immobilienmarkt ist jedoch nicht nur der planungsrechtliche Status relevant. Gleichermaßen ist zu berücksichtigen, ob die Potenziale auch tatsächlich am Markt zur Verfügung stehen, also verkauft und bebaut werden können. Dies trifft in der Regel nie auf das gesamte Flächenangebot zu, weil es zahlreiche Hemmnisse in der Vermarktung gibt. Dies gilt insbesondere für Baulücken. Aber auch bei den anderen Wohnbauflächen muss mit Mobilisierungshemmnissen gerechnet werden. Einige Standorte befinden sich noch im Planungsprozess, in dem es auch zu Verzögerungen kommen kann, andere weisen Erschließungsprobleme oder Altlasten auf, teilweise kommen Grundstücke nicht auf an den Markt aufgrund von Insolvenz oder spezifischen, betriebswirtschaftlich motivierten Vermarktungsstrategien der Bauträger. Entsprechend müssen Flächenreserven eingeplant werden, um temporäre Knappheiten und damit potenzielle Preissteigerungen am Markt beziehungsweise Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Aus strategischen Gründen sollte daher planerisch eine Reserve und somit ein rechnerisches Überangebot vorgehalten werden, vorgeschlagen wird ein Umfang von 10 %. Erforderlich ist dann ein kontinuierlicher Abgleich zwischen planerisch gesicherten und tatsächlich am Markt verfügbaren Flächen. Dies kann zum Beispiel in Form eines Wohnbauflächen-Monitorings erfolgen, mit dem Abgänge, Zugänge und weitere Informationen laufend erfasst und mit den Zielzahlen abgeglichen werden.

ABB. 15 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Angebot / Zeitraum / Marktsegment	insgesamt	kurzfristig	langfristig	unteres	oberes
Kernstadt, Bad Kösen	368	300	68	102	266
EFH	226	207	19	54	172
MFH	142	93	49	48	94
Ortsteile	158	76	81	116	42
EFH	139	69	70	105	34
MFH	19	7	11	11	7
Naumburg (Saale)	526	376	149	218	308
EFH	365	276	89	158	207
MFH	161	100	61	60	101
Nachfrage					
Variante I: Trend	345	200	145	173	172
Variante II: Rückgang	265	170	95	106	159
Variante III: Anstieg	400	220	180	240	160

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)
Berechnungen: Timourou

Insgesamt steht dem möglichen Wohnbauflächenpotenzial bestehend aus Wohnbauflächen, mobilisierbaren Baulücken und FNP-Neuausweisungen von ca. 365 Einfamilienhäusern eine Nachfrage in Variante I (Trend) von 345 gegenüber, was knapp ausreichend wäre (▶siehe Abbildung 15). In der Nachfrage-Variante II (Rückgang) wäre das Potenzial deutlich ausreichend in der Variante III (Anstieg) hingegen zu knapp.

In allen drei Nachfrage-Varianten wäre es kurzfristig bis 2023 möglich ein ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial zu mobilisieren. Hinsichtlich der Marktsegmente werden im oberen Marktsegment je nach Variante Flächen für 160

bis 170 Häuser benötigt, das Potenzial dafür ist ausreichend vorhanden.[5] Im unteren Marktsegment, in dem die Nachfrage am stärksten von gesamtökonomischen Entwicklungen abhängt, ist das Angebot nur in der Variante II ausreichend, in der Variante II ist es sogar sehr knapp.

5 STRATEGIEN

Mit dem INSEK der Stadt Naumburg (Saale) wurde das Ziel der „Entwicklung nachfragegerechter Wohnstandorte (Bestand, Baulücke, Abrundung)" formuliert, was sowohl die Entwicklung als auch Neuausweisung von Wohnbauflächen umfasst.[6] Die Wohnbauflächenbilanz zeigt das derzeit vorhandene Wohnbauflächenpotenzial im Verhältnis zur geschätzten Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf. Aus dem Zusammenspiel von INSEK-Zielen und Wohnbauflächenbilanz lassen sich die folgenden strategischen Schlüsse ziehen:

Die Bilanz zeigt, dass alle zwölf in die Bilanz aufgenommenen Wohnbauflächen[7] für Einfamilienhäuser angesichts der zu erwartenden Nachfrage erforderlich sind. Entsprechend ist eine zügige Entwicklung der vorhandenen Potenziale wichtig, um für den Zeitraum bis 2023 in allen Marktsegmenten ein ausreichendes Angebot zu haben. Die Bilanz zeigt auch, dass eine spätere Entwicklung nach 2023 von ein oder zwei Standorten, noch unproblematisch ist. Für die Entwicklung von Vorteil ist eine möglichst große Anbietervielfalt, um so für die Nachfrager günstige Preise und Wahlmöglichkeiten zu schaffen. Das heißt es sollten sowohl kommunale Flächen genutzt als auch die Entwicklung privater Standorte unterstützt werden. Eine Flächenvielfalt ist erforderlich, damit Im unteren Marktsegment die Preisdifferenzen nicht zu groß werden, da dies für nicht so einkommensstarke Schwellenhaushalte ein Abwanderungsgrund ist.

Die Wohnbauflächenbilanz zeigt für den längerfristigen Zeitraum (2024 bis 2030) ein Angebotsdefizit auf. Die vorgenommenen Abschätzungen der Nachfrage stellen einen voraussichtlichen Korridor dar. Welcher Trend und welche Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in den nächsten Jahren tatsächlich eintritt, sollte mit einem Monitoring laufend überprüft werden. Damit ist die Wohnbauflächenentwicklung langfristig steuerbar und es besteht ausreichend Möglichkeiten noch zu reagieren. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich – im Sinne einer möglichst positiven Bevölkerungsentwicklung – kurzfristig die Variante III zu verfolgen. Bei einer zügigen Entwicklung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale kann für kurze Zeit ein Überangebot geschaffen werden als Grundlage für eine Angebotsstrategie, mit der mehr Zuzug generiert werden kann. Ob angesichts eines schrumpfenden Umfeldes diese Strategie langfristig Erfolg haben kann, muss skeptisch betrachtet werden. Auch hier wäre es Aufgabe eines Monitorings zu überprüfen, ob daraus eine zusätzliche Nachfrage von Außerhalb folgt.

Sollte dies der Fall sein oder die Nachfrage insgesamt langfristig auf die Entwicklung der Variante III einschwenken, wären neue Wohnbauflächen mit entsprechender Änderung im Flächennutzungsplan erforderlich. Im Sinne des aktuellen INSEK wären folgende räumliche Schwerpunkte der Wohnbauflächenausweisungen sinnvoll (Signaturen gemäß INSEK):

---

5 Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die Bewertung nach Marktsegmenten relativ grob ist und damit größere Abweichungen möglich sind (▶siehe Kapitel 2.3).

6 Siehe Integriertes Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale), Teil C Ziele und strategische Maßnahmen – Maßnahmenliste mit hoher Priorität Nr. 16 und 17.

7 Der Standort Talstraße wird nicht als für Wohnbauzwecke geeignet eingestuft, ebenso wird eine Umwidmung eines Teils des Gewerbegebietes Kohlenstraße zu einem Mischgebiet aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet.

Im oberen Marksegment sollten sich die Standorte in den Stadt- und Ortsteilen mit überregionaler Ausstrahlung befinden.

Bei starker Nachfrage im unteren Marktsegment wären neue, preiswerte Standorte erforderlich, um Abwanderung zu verhindern. Diese Flächen sollten bevorzugt in der Kernstadt sowie den Wohn- und Wirtschaftsorten ausgewiesen werden.

Entsprechend den Zielen des INSEK sollte in den Ortsteilen stets Neubau möglich sein, um die Nachfrage aus den Ortsteilen selber befriedigen zu können. Dem wird mit den FNP-Neuausweisungen bereits Rechnung getragen, die überwiegend im geplanten Umfang benötigt werden. Für die peripheren und transitorischen Orte wären Innenbereichssatzungen sinnvoll, um so Baupotenziale zu identifizieren und festzulegen, ohne Flächenneuausweisungen vornehmen zu müssen.

Darüber hinaus sollte eine Wohnbauflächenstrategie auch Elemente der zeitlichen Steuerung und der langfristigen Bodenbevorratung beinhalten, um so auch nach 2030 kommunale Flächen anbieten zu können. Ziel ist es, Liegenschaftspolitik auch als Instrument der Stadtentwicklung aufzufassen und den Grundstücksmarkt dort durch gezielte Verkäufe zu beeinflussen, wo die Marktentwicklungen sich ungünstig auf die Stadtentwicklungsziele auswirken würden.

Langfristig stellt auch die Umnutzung brach gefallener Kleingärten eine Entwicklungsoption dar. Damit könnte ein Teil der zu erwartenden Nachfrage auf Bestandsflächen gelenkt und der Flächenverbrauch durch Neuausweisung reduziert werden.[8]

Bei den Potenzialflächen der Getreidewirtschaft und der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis handelt es sich um Flächen mit jeweils über 2 ha mit hohem Versiegelungsgrad, Altlasten und Bestandsimmobilien. In Anbetracht der Größen und der Bestandsstruktur tragen beide Umnutzungsflächen einen Quartierscharakter und sind eher für mehrgeschossige Bebauung geeignet. Zudem wird für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung die Notwendigkeit eines strategischen Ansatzes in Form von städtebaulichen Wettbewerben und Investorenwettbewerben gesehen, die auch die angrenzenden Flächen sowie die wirtschaftlichen Risiken berücksichtigen. Insgesamt ist eine planerische Perspektive – und damit Investitionssicherheit – für das Ostviertel Naumburgs erforderlich.

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass neuer Geschosswohnungsbau in Naumburg (Saale) zwar sinnvoll und gefragt sein kann, um neue Wohnqualitäten, -ausstattungen und Grundrisse anbieten zu können. Aber angesichts einer zu erwartenden stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungszahl führt diese Bautätigkeit ebenso wie ein Teil der neuen Einfamilienhäuser voraussichtlich zu Leerständen an anderer Stelle.

[8] Ausgangspunkt dafür sollte ein Kleingartenkonzept sein, das in erster Linie einen Umgang mit den leer stehenden Kleingärten entwickelt, in dem die Umnutzung zu Wohnbauflächen nur eine mögliche Option von mehreren darstellt, da sonst solche Ansätze kommunalpolitisch auf zu großen Widerstand treffen.

6 ANHANG

ABB. 16 WOHNBAUFLÄCHEN IN DER KERNSTADT

NR	BEZEICHNUNG	Fläche in ha	mögliche WE-Anzahl insgesamt	mögliche WE-Anzahl in EZFH	mögliche WE-Anzahl in MFH	städtisches Marktsegment	Eigentümer	Planungsrecht Nutzung nach FNP	Bemerkungen
1	**Alte Stadtgärtnerei**	1,7	21	21		oberes	Stadt Naumburg (Saale)	rechtskräftiger B-Plan Wohnbaufläche	Änderung erforderlich
2	**Panoramaweg**	1,4	15	15		oberes	privat	B-Plan erforderlich Wohnbaufläche	hoher Erschließungsaufwand
3	**Papstgrund**	1,3	10	10		oberes	privat	B-Plan erforderlich Wohnbaufläche	teilweise mit Bebauung, hoher Erschließungsaufwand, für kleinteilige und individuelle Bebauung geeignet
6	**Mertendorfer Weg**	1,1	13	13		unteres	Stadt Naumburg (Saale)	B-Plan und FNP-Änderung erforderlich,	
7	**Lauschehügel**	1,1	14	14		unteres	Stadt Naumburg (Saale)	B-Plan und FNP-Änderung erforderlich	
8	**Am Gerberstein**	0,5	6	6		unteres	AZV und privat	B-Plan erforderlich Wohnbaufläche	Verfügbarkeit der Flächen an der Rückseite der Bestandsgebäude evtl. konfliktbehaftet und Realisierbarkeit wird als tendenziell schwierig eingeschätzt; in die Bilanz fließt ausschließlich die gegenüberliegende Fläche ein
11	**ehemalige JVA**	0,9	17	4	13	oberes	LSA	B-Plan erforderlich Sonderbaufläche	
12	**KGA Spechsart**	1,0	12	12		unteres	privat	B-Plan erforderlich Grünfläche	Verfügbarkeit aufgrund der Nutzung als Kleingartenanalage schwierig und Realisierbarkeit evtl. konfliktbehaftet

13	**Auenblick**	0,9	12	12		oberes	privat	B-Plan erforderlich Grünfläche und Wald	
15	**Georgenberg**	0,5	6	6		oberes	privat	B-Plan erforderlich Wohnbaufläche	Erschließung erforderlich
5	**Am Seekurpark**	5,8	70	70		oberes	Erschließungsträger	rechtskräftiger B-Plan als SO, muss geändert werden Wohnbaufläche	mit einfacher Bebauung wurde begonnen, Potenzial für oberes Marktsegment in den Ortsteilen wird noch gesehen
	Summe	**16,1**	**196**	**183**	**13**				

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale), Stand November 2016
Darstellung: Timourou

ABB. 17 WOHNBAUFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN

NR	ORTSTEIL/ BEZEICHNUNG	Fläche in ha	mögliche WE-Anzahl insgesamt	mögliche WE-Anzahl in EZFH	mögliche WE-Anzahl in MFH	ländliches Marktsegment	Eigentümer	Planungsrecht Nutzung nach FNP	Bemerkungen
4	**Kleinjena/ Fuchslöcher EFH**	1,3	15	15		oberes	privat	rechtskräftiger B-Plan Wohnbaufläche	Neuausweisung
	Summe	**1,3**	**15**	**15**	**0**				

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale), Stand November 2016
Darstellung: Timourou