

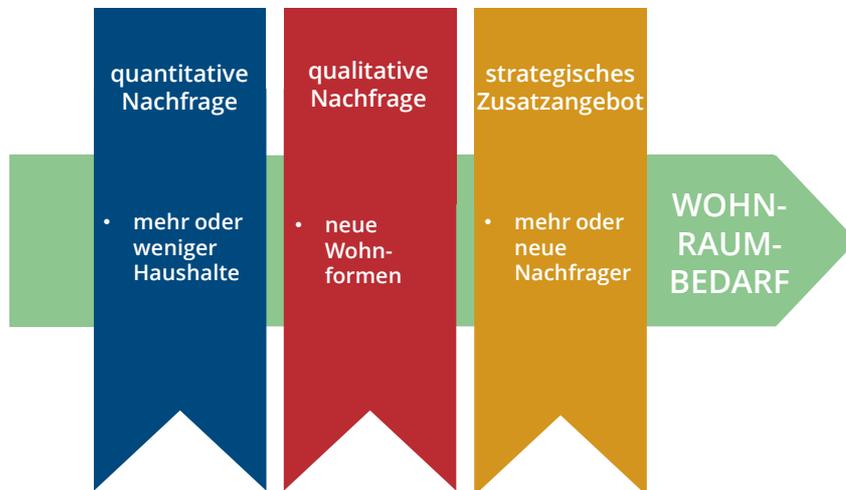


# WOHNBAUFLÄCHEN- ENTWICKLUNG NAUMBURG (SAALE)

## THEMEN

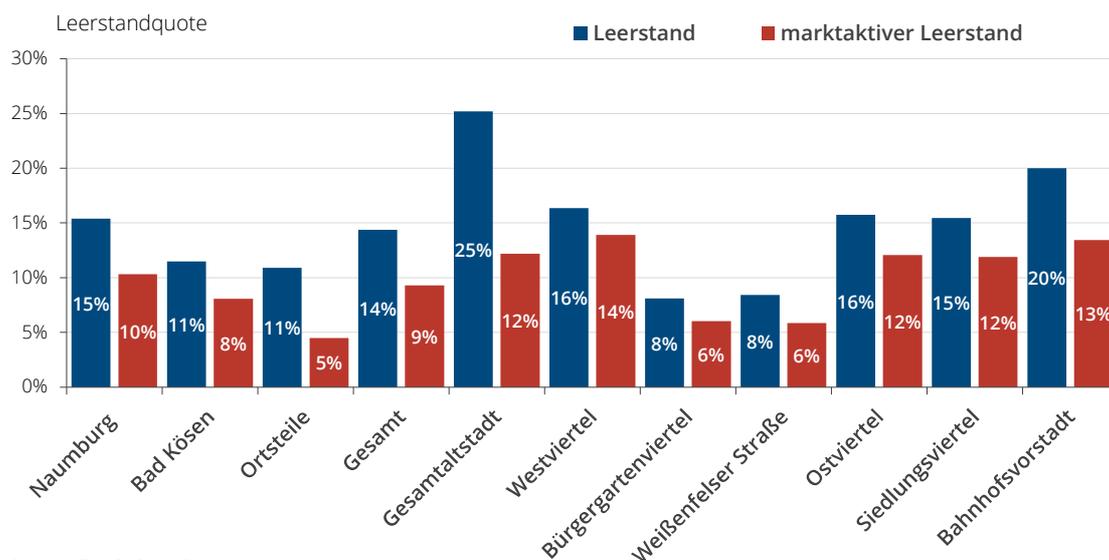
- Ergebnisse Leerstandsanalyse
- Neue Bevölkerungsprognose
- Zukünftige Wohnraumnachfrage
- Theoretisches Wohnbauflächenpotenzial
- Realistisches Wohnbauflächenpotenzial
- Ziele und Strategien

## ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF



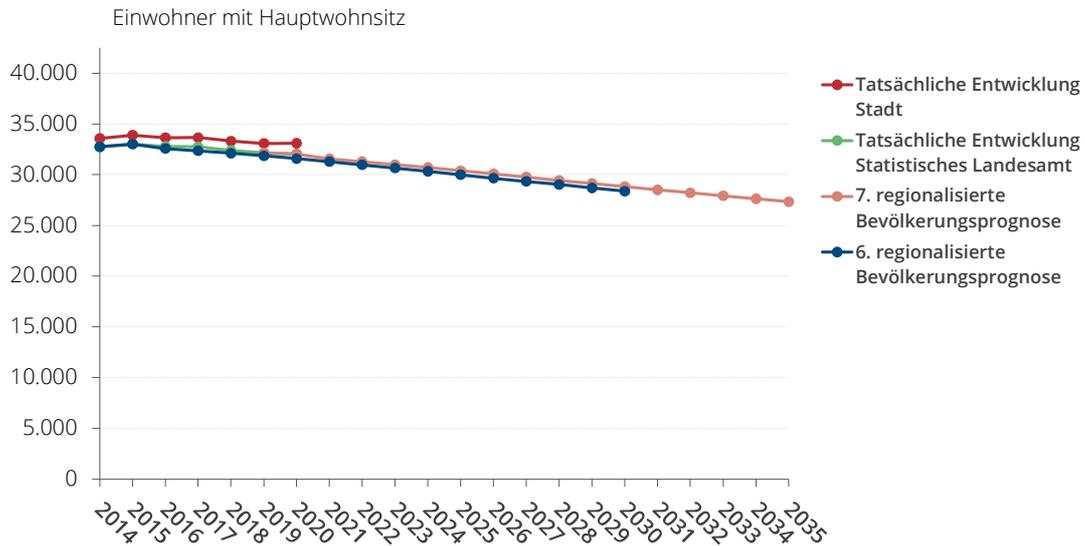
Darstellung: Timourou

## LEERSTAND UND LEERSTAND OHNE TOTALLEERSTÄNDE



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

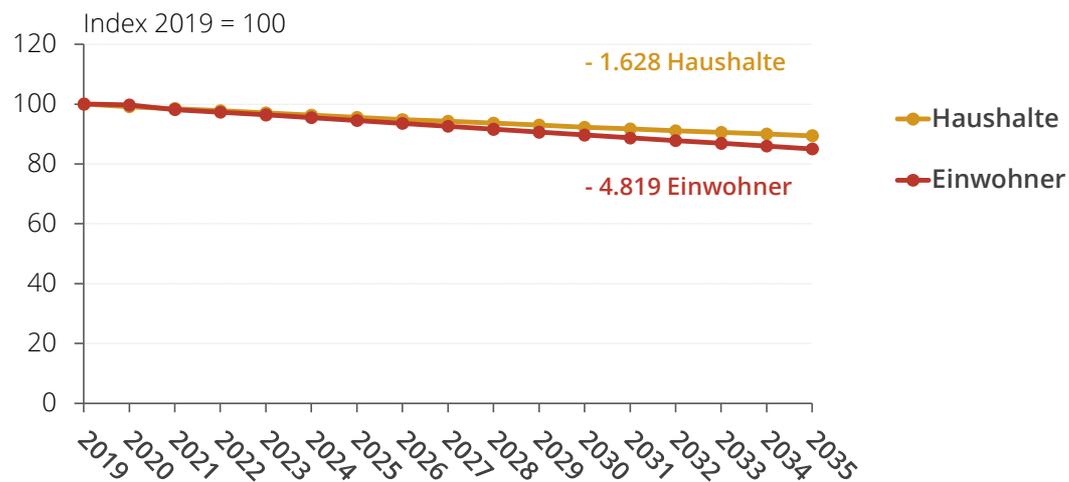
## SUKZESSIVER SCHRUMPFUNGSPROZESS PROGNOTIZIERT



Datengrundlage: Stadt Naumburg, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## SCHRUMPFENDE HAUSHALTS- UND EINWOHNERZAHL BIS 2035

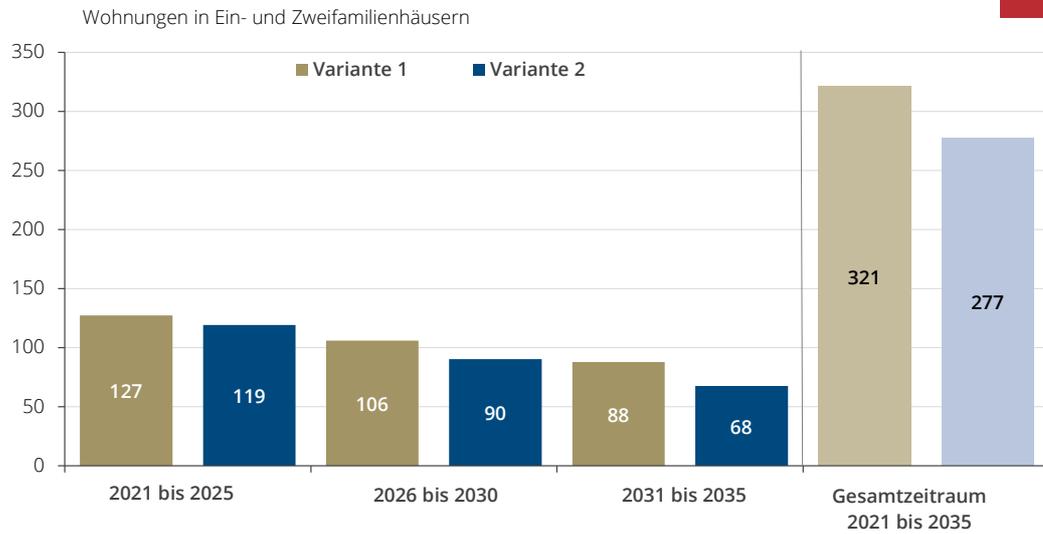
quantitative Nachfrage



Datengrundlage: GWZ 2011/Mikrozensus  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## POTENZIELLE NACHFRAGE NACH VARIANTEN

qualitative  
Zusatznach-  
frage



Datengrundlage: Amt für Statistik Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

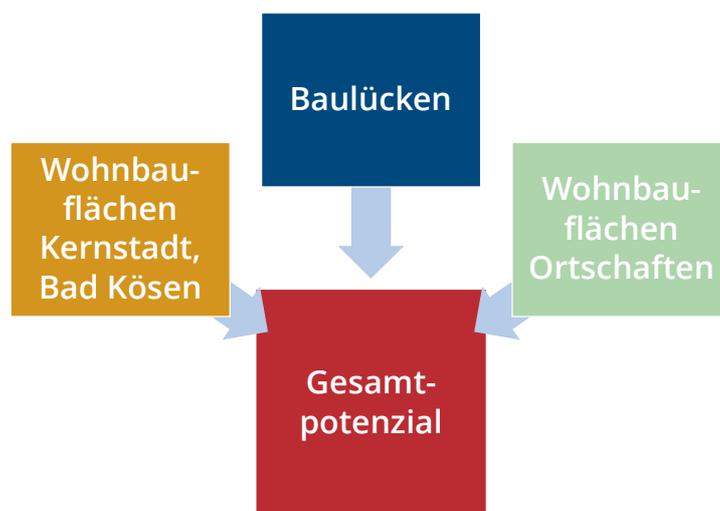
## FOLGEN FÜR DEN LEERSTAND

	Ist	Veränderung			Ist
	2020	2021 - 25	2026 - 30	2031 - 35	2035
<b>Haushalte</b>	16.386	-618	-493	-517	-1.628
Bautätigkeit EFH Var. 1		127	106	88	321
MFH-Neubau		48	40	31	120
<b>Wohnungsbestand</b>	19.871	176	146	119	20.312
Leerstand (Einheiten)	2.859	794	639	636	<b>4.928</b>
Leerstand (in %)	14%	4 Prozentpunkte	3 Prozentpunkte	3 Prozentpunkte	<b>24%</b>

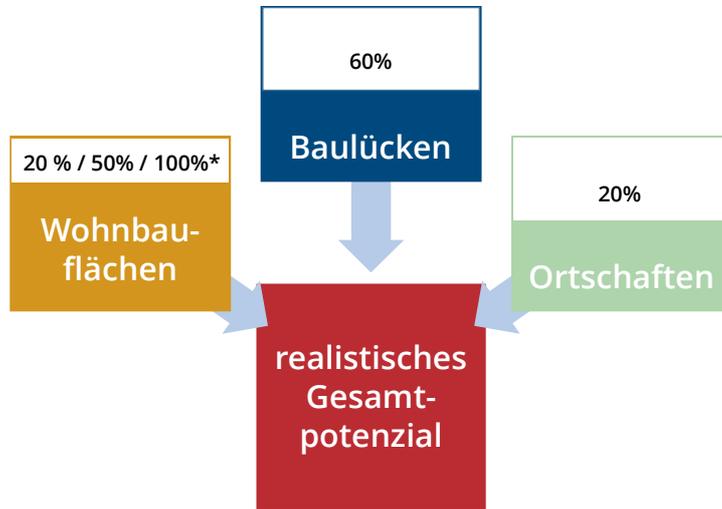
Berechnung/Darstellung: Timourou

# WOHNBAU- FLÄCHENPOTENZIAL

## WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE



## MOBILISIERUNGSAWAHRSCHENLICHKEIT



\* nach Realisierungswahrscheinlichkeit: gering / mittel / hoch

## KURZFRISTIG MOBILISIERBARE WOHNBAUFLÄCHEN

BEZEICHNUNG	Fläche	mögliche WZ-Anzahl		Eigentümer	planungsrechtlich	
	in ha	insgesamt	in EZFH			in MFH
Alte Stadtgärtnerei	1,7	22	22	privat	gesichert	
ehemalige JVA	0,9	72	12	60	privat	gesichert
Auenblick	0,9	8	8		privat	gesichert
Elly-Kutscher-Straße (Seekurpark)	5,8	29	29		Erschließungsträger	gesichert
Getreidewirtschaft	3,7	23	23		Erschließungsträger	gesichert
Nordstraße 7 / Peter-Paul-Straße 5	1,0	54		54	privat	gesichert
Mertendorfer Weg	0,5	13	13		Stadt Naumburg (Saale)	machbar
Lauschehügel	2,4	14	14		Stadt Naumburg (Saale)	machbar
Punschrau	0,4	3	3		privat	machbar
Prießnitz, Tannenweg	0,4	5	5		privat	machbar
<b>Gesamt</b>	<b>17,7</b>	<b>243</b>	<b>129</b>	<b>114</b>		

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

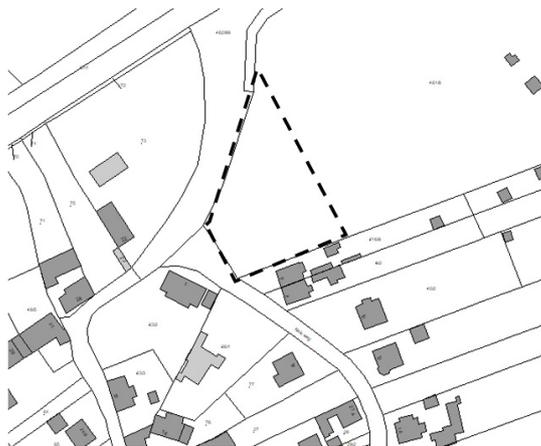
Berechnung/Darstellung: Timourou

## NEU BEWERTETE STANDORTE

Name	Einschätzung
Kaltes Tal	nicht geeignet
Rainweg / Almrich	Bebauung nicht empfohlen
Friedhofsweg / Almrich	gut geeignet (Eigenbedarf)
Bahnhofstraße / Talstraße	bedingt geeignet
Luisenstraße / Seyferthstraße	gut geeignet
Roßbacher Straße	nicht geeignet
Kleingartenanlage Spechtsart	gut geeignet (mit Hemmnissen)
Tannenweg / Prießnitz	gut geeignet (Eigenbedarf)
Lauschehügel	gut geeignet
Mertendorfer Weg	gut geeignet
Adolf-Damaschke-Platz	gut geeignet
Nordstraße 7 / Peter-Paul-Straße 5	gut geeignet
Punschrau	gut geeignet (Eigenbedarf)

Darstellung: Timourou

## BEWERTUNG ERGÄNZENDE STANDORTE RAINWEG / ALMRICH



- Bahntrasse (Güterverkehr), Pappeln, Spiel- und Sportplatz
- nach §34 bebaubar → Potenzial für 2 EFH
- Durch Baurechtschaffung Bebauung der gesamten Fläche inklusive Spiel- und Sportplatz denkbar → ca. 6 EFH
- Bedeutender Ortsplatz würde verschwinden

► Aufgrund der Zielkonflikte wird keine Bebauung empfohlen.

## BEWERTUNG ERGÄNZENDE STANDORTE KLEINGARTENANLAGE SPECHSART



- Mitten in der Stadt gelegene Kleingartenanlage
- Zielkonflikt: attraktiver Standort für Wohnnutzung, aber auch gut genutzte KGA
- FNP Grünfläche
- politische Entscheidung über die Nutzung vonnöten

► Gut geeignet, aber mit Hemmnissen.

## REALISTISCHES POTENZIAL

	insgesamt	kurzfristig
<b>Kernstadt, Bad Kösen</b>	508	341
EFZH	192	132
MFH	316	209
<b>Ortsteile</b>	118	50
EFZH	99	43
MFH	19	7
<b>Naumburg (Saale)</b>	<b>626</b>	<b>391</b>
EFZH	291	175
MFH	335	216

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnung/Darstellung: Timourou

## REALISTISCHES POTENZIAL IM VERGLEICH ZUR NACHFRAGE

		insgesamt	kurzfristig
Angebot	<b>insgesamt</b>	<b>626</b>	<b>391</b>
	EFZH	291	175
	MFH	335	216
Nachfrage	<b>insgesamt</b>	<b>441</b>	<b>176</b>
	EFZH	321	127
	<b>Differenz</b>	<b>-30</b>	<b>48</b>
	MFH	120	48
	<b>Differenz</b>	<b>215</b>	<b>168</b>
	<b>insgesamt</b>	<b>397</b>	<b>167</b>
	EFZH	277	119
<b>Differenz</b>	<b>14</b>	<b>56</b>	
MFH	120	48	
<b>Differenz</b>	<b>215</b>	<b>168</b>	

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnung/Darstellung: Timourou

## ZIELE UND STRATEGIEN

## ZIELE

- Die Entwicklung nachfragegerechter Wohnstandorte steht im Fokus
- Attraktive Standorte in der Kernstadt und Bad Kösen sind bevorzugt
- Der Eigenbedarf in den Ortsteilen ist vorrangig durch Nachverdichtung und Abrundung und im Einzelfall durch kleinteilige Neuausweisungen zu decken
- Durch nachhaltige und qualitativ hochwertige Standorte soll Zuzug erzeugt werden
- Neubau von Geschosswohnungen ist nur erforderlich, wenn damit qualitative Angebotslücken (z. B. barrierefreie Wohnungen) geschlossen werden

## UND DIE ORTSCHAFTEN?

- Die Ortschaften generieren im Vergleich zur Kernstadt wenig Zuzug
- Jeder Ortschaft sollen ausreichend geeignete Flächen für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen
- Wenn Abrundungen und Nachverdichtung nicht ausreichen, ist über die Ausweisung kleiner Flächen nachzudenken
- Große Flächen, die nicht der Nachfrage entsprechen, sollten aus dem FNP genommen werden

## STRATEGIEN

- ▶ möglichst kurzfristige Aktivierung der im Konzept positiv bewerteten Wohnbauflächenpotentiale
- ▶ Prüfung anderer, neuer Bauvorhaben vor dem Hintergrund drohender Leerstände in der Innenstadt
- ▶ Suche nach neuen, der Nachfrage entsprechenden Flächen im Stadtgebiet
- ▶ Es ist zu prüfen, ob in zentrumsnahen Lagen eine dichtere Bebauung realisiert werden kann (z. B. Doppelhäuser statt frei stehende Einfamilienhäuser)
- ▶ Eignungsprüfung, ob für Geschosswohnungsbau vorgesehene Flächen auch für Einfamilienhäuser geeignet sind
- ▶ Aktive und langfristige Bodenvorratspolitik
- ▶ Anpassung des Flächennutzungsplans

*Alle Neubautätigkeiten führen zu weiteren Leerständen an anderer Stelle; eine Leerstandsstrategie wird unabdingbar*

## VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

**TIMOUROU**  
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141  
04275 Leipzig

Tel. +49 (0) 341 – 92610552

info@timourou.de  
www.timourou.de

**TIMOUROU**<sup>®</sup>  
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

**DISCLAIMER**

Der Inhalt und die Aufmachung dieser Präsentation unterliegen dem Urheberrecht von Tobias Jacobs und dürfen ohne schriftliche Einwilligung nicht durch Dritte weiter verbreitet, vervielfältigt oder veröffentlicht werden, insbesondere nicht zu kommerziellen Zwecken.

Diese Präsentation und die in ihr enthaltenen Informationen dienen allgemeinen Informationszwecken und beinhalten keine rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung im Einzelfall. Eine Haftung außerhalb eines gesonderten Beratungsverhältnisses besteht nicht.

Alle getroffenen Aussagen und Einschätzungen sind nach bestem Wissen zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Materialien getroffen worden, eine weitergehende Verantwortung wird nicht übernommen.