

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



# **WOHNBAUFLÄCHEN- ENTWICKLUNG IN NAUMBURG (SAALE)**

---

07.01.2022



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

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs, Simone Plötzer, Ingrid Hoffmann, Josca Levert

**TIMOUROU**  
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig  
Tel: 0341/92610550  
E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DIE ERGEBNISSE IN KURZFORM</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>WOHNUNGSANGEBOT</b>	<b>3</b>
3.1	BAUTÄTIGKEIT	3
3.2	WOHNUNGSLEERSTAND	5
<b>4</b>	<b>DEMOGRAPHISCHE PROZESSE</b>	<b>11</b>
4.1	AKTUELLE DEMOGRAPHISCHE PROZESSE	11
4.2	ZUKÜNFTIGE DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN	15
4.3	HAUSHALTSPROGNOSE	17
<b>5</b>	<b>ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE</b>	<b>20</b>
5.1	WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	21
5.2	WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	23
5.3	FOLGEN FÜR DEN LEERSTAND	24
<b>6</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHEN: POTENZIAL UND BILANZ</b>	<b>26</b>
6.2	BEWERTUNG NEUER POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN	27
6.3	WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	27
6.4	BAULÜCKEN	28
6.5	AUSWEISUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DEN ORTSCHAFTEN	28
6.6	WOHNBAUFLÄCHENBILANZ	28
<b>7</b>	<b>ZIELSETZUNG UND STRATEGIEN</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG</b>	<b>36</b>
8.1	BEWERTUNG NEUER BAUFLÄCHEN	36
8.2	AUFLISTUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN	43

# 1 EINLEITUNG

Die Stadt Naumburg (Saale) benötigt verlässliche Grundlagen für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch im Geschosswohnungsbau. Zum einen, um auf Anfragen von Investoren und Bauträgern fundiert reagieren zu können und zum anderen um den Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) an die Entwicklungen am Markt anzupassen und zu aktualisieren. 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 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. In diesem Kontext besonders wichtig sind die Auswirkungen der Neubautätigkeit auf den Leerstand.

Ausgangspunkt ist die **Analyse** und Bewertung der aktuellen **Wohnungsmarktentwicklung** von Naumburg (Saale). Dazu gehören insbesondere

- Entwicklung des Wohnungsbestandes, Bautätigkeit, Preise,
- Bewertung der Eignung und Marktgängigkeit von Wohnbaustandorten,
- Schätzung des aktuellen Leerstandes und Beschreibung seiner Strukturen,
- demographische Prozesse (Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen, Geburten und Sterbefälle, Entwicklung der Haushalte),
- Wanderungsanalysen nach Herkunfts- und Zielregionen und ggf. Altersgruppen als wichtigste Stellschraube im demographischen Prozess.

Da die Wohnbauflächenkonzeption nicht nur städtebaulich, sondern auch nachfrageorientiert aufgestellt sein soll, sind Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage unerlässlich. Grundlage dafür sind die Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2019. Weil Wohnungen nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt und bewohnt werden, ist es notwendig, die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit weitergehenden methodischen Schritten in eine **Haushaltsprognose** bis zum Jahr 2035 zu überführen.

Im nächsten Schritt wird an der bestehenden **Wohnbauflächenbewertung** angeknüpft und mithilfe einer Abschätzung anhand von Gis-Analysen, Vor-Ort-Befahrung und Informationen der Stadtplanung die erfassten Potenziale überprüft und aktualisiert und zusätzliche Standorte aufgenommen.

Das auch in qualitativer Hinsicht bewertete Wohnbauflächenpotenzial und die **geschätzte Wohnungsnachfrage** werden anschließend im Sinne einer **Wohnbauflächenbilanz** für den Zeitraum 2020 bis 2035 gegenübergestellt.

Aus den Ergebnissen der Wohnbauflächenbilanz werden zum einen die Anzahl der zukünftig benötigten Wohneinheiten differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie die dafür benötigten Wohnbauflächen berechnet und zum anderen strategische **Grundsätze der Wohnbauflächenentwicklung** in Naumburg (Saale) abgeleitet.

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie sind statistische Daten zum Jahr 2020 teilweise nicht oder nur mit Verzögerung verfügbar und andererseits nur bedingt interpretierbar.

## 2 DIE ERGEBNISSE IN KURZFORM

- **Deutliches Angebotsdefizit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser:** Bis 2035 kann von einer Nachfrage von rd. 270 bis 320 Einfamilienhäusern in der Stadt Naumburg (Saale) ausgegangen werden.
- **Kurzfristig realisierbares Potenzial reicht nur knapp:** Das Potenzial an kurzfristig bis 2025 realisierbaren Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern deckt die Nachfrage nur knapp.
- Theoretisch reichhaltiges Flächenangebot, realisierbares Flächenangebot hingegen knapp ausreichend, wenn alle Potenziale auch tatsächlich vermarktet werden.
- Um dieser Situation entgegenzuwirken, gibt es verschiedene **Handlungsoptionen:**
  - Aktivierung aller kurzfristig mobilisierbaren Potenziale im Bereich der Wohnbauflächen
  - Suche nach neuen, der Nachfrage entsprechenden Flächen im Stadtgebiet.
- Dichtere Bebauung (teilweise Doppelhäuser statt Einfamilienhäuser)
- Eignungsprüfung von Geschosswohnungsbauflächen für Einfamilienhäuser
- Aktive Bodenvorratspolitik
- **Überangebot im Geschosswohnungsbau:** Im Geschosswohnungsbau besteht ein deutliches Überangebot – kurzfristig wie auch auf den Gesamtzeitraum bis 2035 bezogen.
- **Leerstand wächst auf 4.928 Wohneinheiten an:** Alle Neubautätigkeiten führen angesichts einer **rückläufigen Einwohner- und Haushaltszahl** zu weiteren Leerständen in anderen Gebäuden. Bis 2035 ergibt sich rechnerisch ein Leerstand von über 4.900 Wohnungen oder bezogen auf den nur leicht angestiegenen Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von etwa 24 % ohne Berücksichtigung von Rückbau oder anderer Wohnungsreduzierung.

### HINTERGRÜNDE: DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl bis 2035 um 4.819 Einwohner (-15 %):

- Ursache ist, dass die Sterbeüberschüsse höher liegen als die Wanderungsgewinne.
- Seit den 1990er-Jahren ist die Zahl der Einwohner in Naumburg (Saale) fast stetig gesunken und liegt 2020 bei 32.053. Die Entwicklung ist etwas positiver verlaufen als ursprünglich prognostiziert.
- Gleichzeitig wird die Zahl der über 65-Jährigen als einzige Altersgruppe stark ansteigen.

Etwas geringere Abnahme der Haushaltszahl bis 2035 um 1.628 (-10 %):

- Die Zahl der Haushalte wird bis 2035 um 1.628 oder 10 % zurückgehen. Das Absinken der Haushaltszahlen wird im Vergleich zur Einwohnerentwicklung durch den fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess abgeschwächt.
- 2035 wird der Anteil der Einpersonenhaushalte etwa 49 % betragen.

### HINTERGRÜNDE: LEERSTAND UND BAUTÄTIGKEIT

- Der Gesamtleerstand in Naumburg (Saale) hat sich seit 2002 verringert, liegt 2020 mit 14 % oder 2.859 leer stehenden Wohnungen jedoch weiterhin auf hohem Niveau. Leerstandsschwerpunkte finden sich räumlich in der Gesamttaltstadt und im Altbau.
- Bei Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit würden bis 2035 rund bis zu ca. 320 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden.
- Hinzu kämen etwa 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, um die qualitative Nachfrage (also beispielsweise den Wunsch nach modernen oder barrierearmen Grundrissen) zu befriedigen.

### 3 WOHNUNGSANGEBOT

Im Folgenden werden die zentralen Eckwerte der Wohnungsmarktstruktur und -entwicklung dargestellt. Dazu gehören die Neubautätigkeit sowie Kaufpreise für Bauflächen und Bodenrichtwerte.

Diese werden regional verglichen, um Position und Attraktivität Naumburgs zu bewerten. Darüber hinaus spielt der Leerstand als Marktreserve des Wohnungsangebotes eine wichtige Rolle.

#### 3.1 BAUTÄTIGKEIT

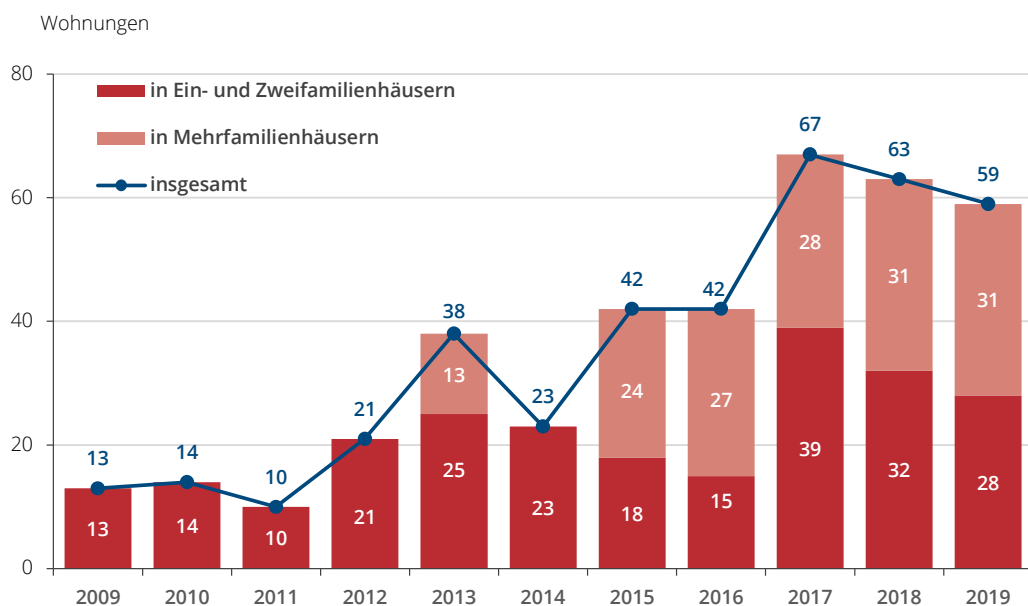
Nachdem seit Ende der 1990er-Jahre die Bautätigkeit stark zurückgegangen ist, zeichnen sich für den Zeitraum von 2009 bis 2019 folgende Entwicklungen ab:

- Im Durchschnitt wurden jährlich 36 Wohnungen in Wohngebäuden pro Jahr errichtet.
- Seit 2011 ist ein starker Anstieg der Bautätigkeit zu erkennen (► siehe ABB. 1).
- Dieser hat seit 2013 durch den einsetzenden Mehrfamilienhausbau nochmals zugenommen.
- Seit 2018 ist die Einfamilienhausbautätigkeit wieder leicht zurückgegangen, gleichzeitig hat der Zuzug der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – die Hauptgruppe der Eigentumsbildner – abgenommen (► siehe Kapitel 3).

Für einen regionalen Vergleich wurden von 2009 bis 2019 einwohnerbezogene Bautätigkeitsraten als Drei-Jahres-Durchschnitte berechnet, um größere Schwankungen auszugleichen. Der Vergleich zeigt eine Zunahme des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser), wobei dieser in Naumburg (Saale) und Weißenfels am stärksten ausgeprägt ist (► siehe ABB. 2). Auffällig ist, dass im Burgenlandkreis die Rate bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht – wie häufig üblich – höher liegt als in den Städten. In keiner anderen Region ist die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau so hoch wie in Naumburg (Saale). In Sachsen-Anhalt nahm die Mehrfamilienhausbautätigkeit seit 2012 stetig zu. In Naumburg stieg die Neubautätigkeit seit 2015 an und lag 2019 fast doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt.

ABB. 1

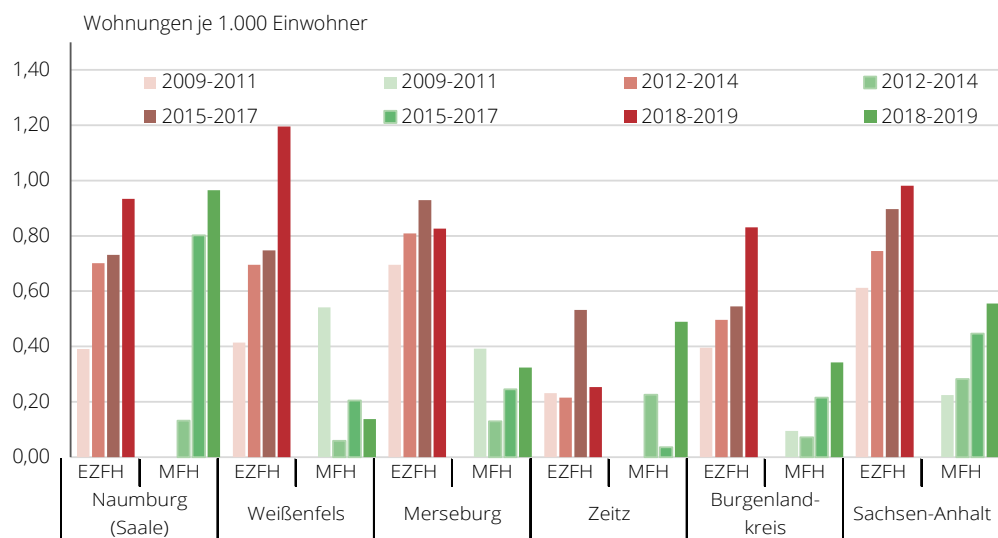
BAUFERTIGSTELLUNGEN IN NAUMBURG (SAALE)



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 2

## BAUFERTIGSTELLUNGEN IM REGIONALEN VERGLEICH AUSGEWÄHLTER STÄDTE IN SACHSEN-ANHALT



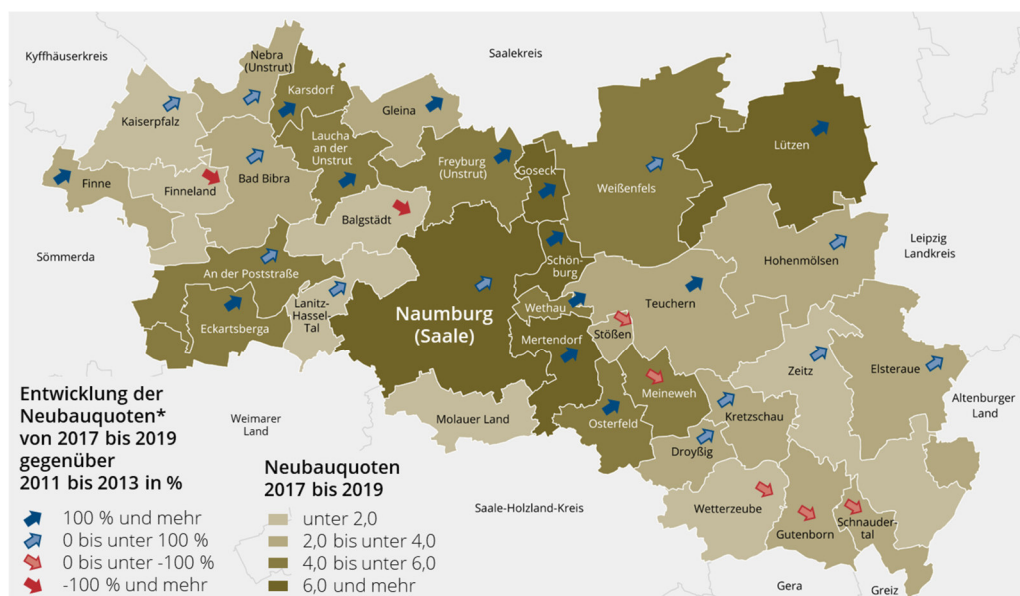
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Innerhalb des Burgenlandkreises zeigt ein Blick auf die Neubauquote bezogen auf die eigentumsbildende Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen (► siehe ABB. 3), dass Naumburg (Saale) im Durchschnitt von 2017 bis 2019 die höchste Ein- und Zweifamilienhausbautätigkeit aufweist, neben Lützen und den östlichen Nachbargemeinden Goseck, Schönburg und Mertendorf. Die südwestlichen Nachbargemeinden zeigen die

niedrigsten Neubauquoten des Burgenlandkreises und teilweise seit 2011 einen negativen Trend (Balgstätt). Seitdem ist in Naumburg (Saale) hingegen die Neubauquote um 85 % angestiegen. Höhere Anstiege verzeichneten noch die Gemeinde Lützen, Teuchern und Osterfeld sowie die östlichen Nachbargemeinden von Naumburg (Saale) und einzelne Gemeinden in Nachbarschaft zum Saalekreis.

ABB. 3

## BAUFERTIGSTELLUNGEN VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

\* Neubau je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren

## BODENRICHTWERTE DER WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU 2020

2020	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lagen
Naumburg (Saale)	95 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Bad Kösen	78 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	-
Weißenfels	75 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Zeitz	70 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
Freyburg	60 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>
Hohemölsen	50 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	-
Lützen	60 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	-
Teuchern	40 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
Bad Bibra	50 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	-
Schönburg	60 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	-
Droyßig	40 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	-
Zorbau	45 €/m <sup>2</sup>	-	-

Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021

Berechnung/ Darstellung: Timourou

Ein Preisvergleich der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau zeigt für Naumburg (Saale) gegenüber der Region und auch Bad Kösen das vergleichsweise höchste Preisniveau (► siehe ABB. 4). Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden in Naumburg (Saale) in mittleren Wohnlagen im Durchschnitt 75 €/m<sup>2</sup> und in guten Wohnlagen 95 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Beide Werte liegen an der Spitze der Vergleichsregionen des

Burgenlandkreises. Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau betrugen 2020 in Naumburg (Saale) in mittleren Lagen 35 €/m<sup>2</sup>. Im regionalen Vergleich ist dies etwas geringer als in Bad Kösen und Weißenfels und auf dem gleichen Niveau wie in Zeitz. Generell ist das Preisniveau im Segment auf einem eher niedrigen Niveau, welches jedoch nur durch geringe Fallzahlen belegt wird.

### 3.2 WOHNUNGSLEERSTAND

Die Stadt Naumburg (Saale) weist im Vergleich zu anderen deutschen Regionen einen verhältnismäßig hohen Leerstand auf. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Leerstandszahlen ist die Betrachtung geplanter Neubauaktivitäten besonders wichtig. Da die letzte vollständige Erhebung des Leerstands bereits mehr als 15 Jahre zurückliegt, ist es sinnvoll, anhand einer Aktualisierung zu prüfen, welche innerstädtischen Lagen und welche Marktsegmente von Leerstand betroffen sind, um die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes entsprechend lenken zu können.

Die Zahl der Haushalte hat sich in der gleichen Zeit vor allem aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses erhöht, weswegen insgesamt der Leerstand gesunken ist. Neben einigen weiterhin bestehenden Totalleerständen hat in jüngster Zeit – zeitweilig überdeckt durch den Zuzug von Schutzsuchenden – an schwierigen Standorten der Leerstand wieder leicht zugenommen. Hinsichtlich der zukünftigen Wohnungsnachfrage der Stadt bedarf es darum, einer aktuellen Einschätzung zur Leerstandsentwicklung und -struktur.

## Wohnungsleerstand insbesondere in der Kernstadt, Totaleerstände in der Kernstadt und Ortsteilen

Der Gesamtleerstand in Naumburg (Saale) liegt bei 14 %, was 2.859 leer stehenden Wohnungen bei einem Wohnungsbestand von 19.871 entspricht. Der Leerstand ist innerhalb der Stadt unterschiedlich hoch, er liegt in der Kernstadt Naumburg mit 15 % leicht über dem Durchschnitt (2.322 leer stehende Wohnungen), während Bad Kösen (11 %, 256 leer stehende Wohnungen) sowie die anderen Ortsteile (11 %, 281 leer stehende Wohnungen) unter dem Durchschnitt liegen (► siehe ABB. 6). Innerhalb der Kernstadt von Naumburg (Saale) zeigen sich in den Stadtteilen unterschiedliche Leerstandsquoten:

- Besonders stark ist die Gesamtaltstadt mit 25 % Leerstand betroffen.
- Es folgt die Bahnhofsvorstadt mit 20 %.
- Weitere Schwerpunkte bilden das Ost-, West- und Siedlungsviertel mit 16 bzw. 15 % Leerstand.

- Kaum Leerstand ist im Stadtteil Flemminger Weg (4 %) vorhanden.
- Dieser Leerstand umfasst auch die Totaleerstände, also komplett leer stehende Gebäude. In der Regel weisen diese einen hohen Sanierungsbedarf auf und sind von Versorgungsleistungen getrennt, sodass sie nicht zur aktuellen Vermietung anstehen. Werden die Totaleerstände aus den aufgeführten Leerständen herausgerechnet, so verbleibt der sogenannte marktaktive Leerstand, also Wohnungen, die prinzipiell im Laufe des Jahres vermietet werden können.

Im Ergebnis beträgt der marktaktive Leerstand in der Kernstadt 10 % und in den Ortsteilen 5 %. Besonders deutlich zeigt sich der Unterschied zwischen den Werten in der Gesamtaltstadt, da sich dort 173 komplett leer stehende Gebäude mit 418 Wohnungen befinden. Der marktaktive Leerstand ist mit 12 % nur etwa halb so hoch wie der Gesamtleerstand (► siehe ABB. 7). Weitere nennenswerte Totaleerstände im Stadtgebiet befinden sich insbesondere in der Bahnhofsvorstadt sowie im Ost- und Siedlungsviertel.

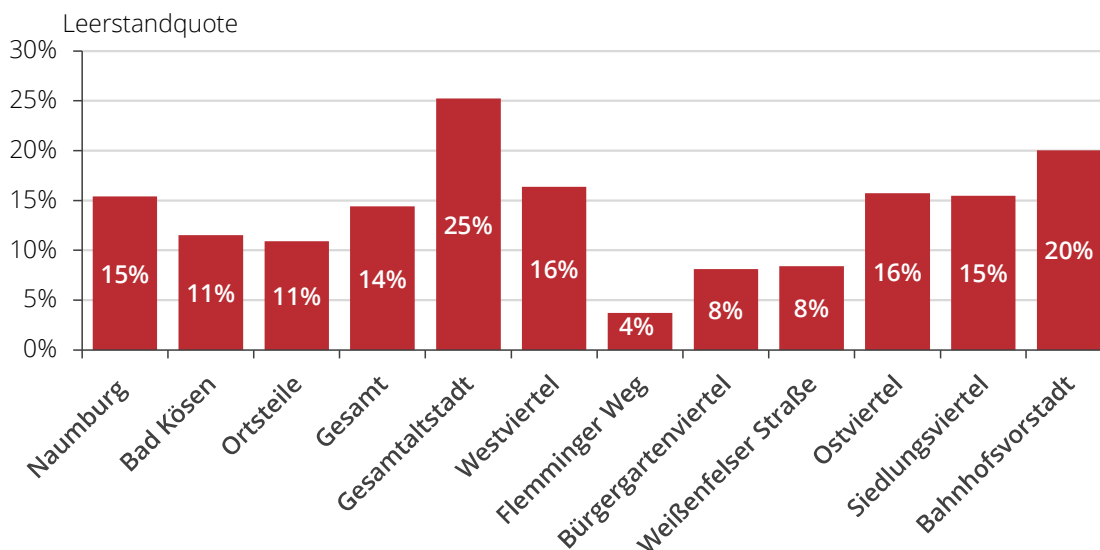
ABB. 5

STADTSTRUKTUR NAUMBURG (SAALE)



ABB. 6

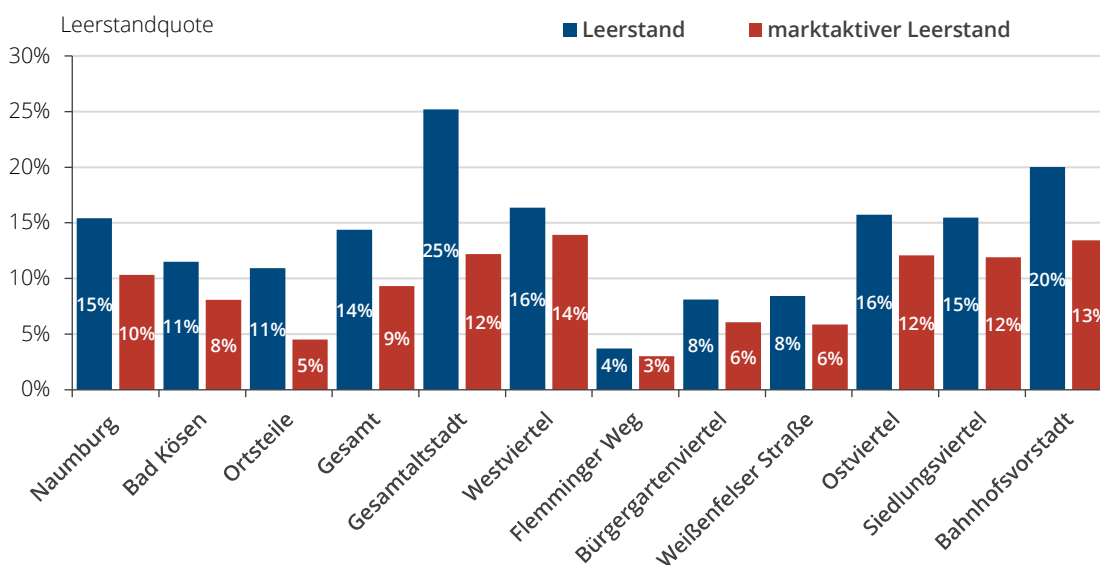
## GESAMTLEERSTANDSQUOTEN IN NAUMBURG (SAALE) UND STADTTETLEN



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 7

## LEERSTÄNDE UND LEERSTÄNDE OHNE TOTALEERSTÄNDE IN NAUMBURG (SAALE) UND STADTTETLEN



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

### Räumlicher Leerstandsschwerpunkt in der Gesamtaltstadt

Räumliche Leerstandsschwerpunkte innerhalb der Kernstadt sind die Gesamtaltstadt (25 %), die Bahnhofsvorstadt (20 %) und das West-, Ost- und Siedlungsviertel (16 bzw. 15 %). Im

Bürgergartenviertel dagegen liegt die Leerstandsquote mit 8 % deutlich unter dem städtischen Mittelwert. Die meisten Totallerstände finden sich ebenfalls in der Gesamtaltstadt mit 173 Gebäuden und 418 Wohnungen.

## Leerstand insbesondere im Altbau

Bezogen auf die bauliche Struktur sind insbesondere die Altbauten der Gesamtaltstadt, des 19. bzw. Anfang 20. Jahrhunderts betroffen sowie dörfliche Gebiete. Seit 2002 sind die Leerstände insgesamt zurückgegangen (ca. 340 Wohnungen), besonders stark in der Gesamtaltstadt und den Altbaumischgebieten. In den Siedlungen der 20er und 30er-Jahre sind die Leerstände hingegen angestiegen (+164 Wohnungen). Dies dürfte vorrangig auf sanierungsbedingten Freizug zurückzuführen sein.

Ein näherer Blick auf die Baustruktur der Kernstadt Naumburg zeigt Abbildung ABB. 7. Neben der Gesamtaltstadt sind besonders Mischgebiete (22 %) und Wohngebiete (18 %) aus dem 19. oder Anfang 20. Jahrhunderts von Leerstand betroffen. Auch in den Siedlungsgebieten der 20er und 30er-Jahre und dörflich geprägten Gebieten liegen die Leerstände über 10 %. In den nach 1990 entstandenen Neubaugebieten sind dagegen kaum Leerstände zu sehen. Auch in den Einfamilienhausgebieten und im Geschosswohnungsbau der 50er bis 90er-Jahre und den umgebauten Kasernen sind die Leerstände vergleichsweise gering.

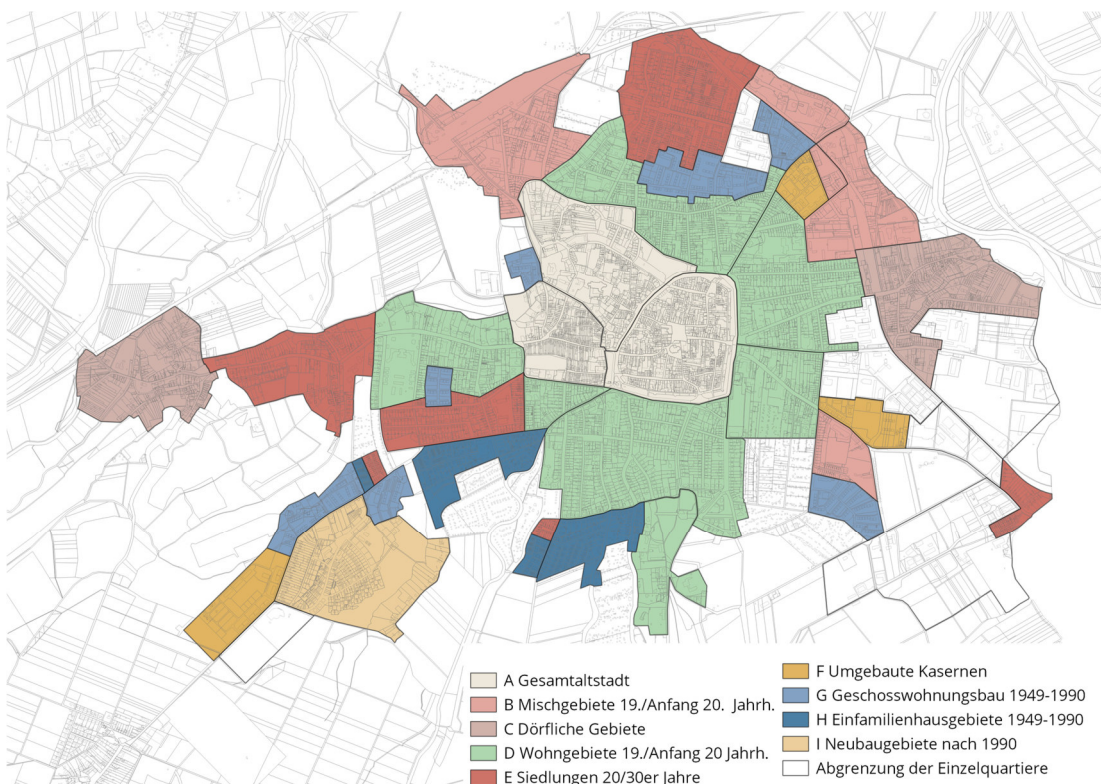
Totalleerstände finden sich wie bereits beschrieben insbesondere in der Gesamtaltstadt, aber auch in Mischgebieten des 19. und Anfang 20. Jahrhunderts sowie dörflichen Gebieten (► siehe ABB. 10). Besonders viele leer stehende Wohnungen in Totalleerständen finden sich in Wohngebieten des 19. und Anfang 20. Jahrhunderts. Schwerpunktgebiete sind dementsprechend besonders Altbauten.

## Reduktion der Leerstände seit 2002

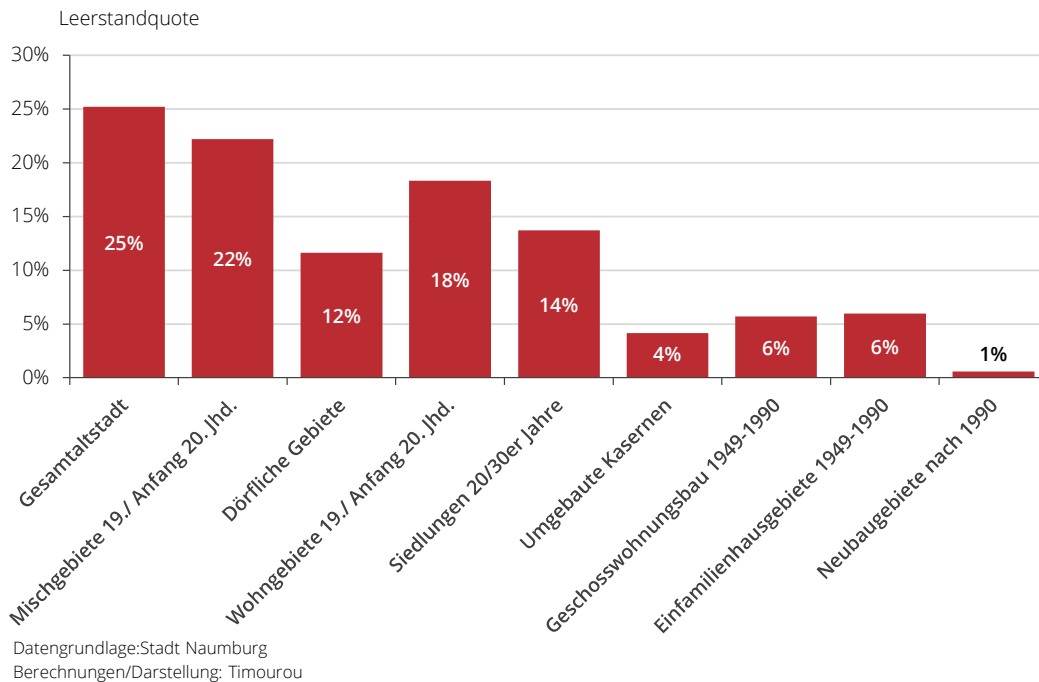
In der Entwicklung seit der Vollerfassung der Leerstände 2002 bis 2020 zeigt sich insgesamt eine Reduktion der Leerstandsquoten (► siehe ABB. 9). In der Kernstadt hat sich der Leerstand von 18 auf 15 % reduziert. Beträchtlich sind die Verringerungen der Leerstandsquoten in der Gesamtaltstadt von 33 % auf 25 % sowie in den Mischgebieten des 19. oder Anfang 20. Jahrhunderts von 33 % auf 22 %. Die Stadtumbaumaßnahmen konnten die Leerstände dort um 274 bzw. 158 Wohnungen reduzieren. Wenig Dynamik bezüglich der Leerstände gab es in den Neubau- und Einfamilienhausgebieten, die generell eine geringe Leerstandsquote aufweisen.

ABB. 8

BAULICHE STRUKTUR IN NAUMBURG (SAALE)



## LEERSTANDSQUOTEN NACH BAULICHER STRUKTUR



Seit 2002 gab es jedoch auch Schwerpunkte, in denen der Leerstand anstieg: Im Siedlungsbau der 20er und 30er-Jahre kam es zu einem Plus von 164 leer stehenden Wohnungen. Auch in den Wohngebieten des 19. oder Anfang 20. Jahrhunderts und dörflichen Gebieten kam es zu einem leichten Anstieg der Leerstände. Im Ergebnis weist die Stadt Naumburg (Saale) einen

marktaktiven Leerstand von rund 9 % auf. Dies bedeutet, dass der Wohnungsmarkt als entspannt einzustufen ist. Da der Leerstand vor allem am Markt schwer platzierbare Wohnungen betrifft, ist es dennoch möglich, dass bestimmte nachgefragte Qualitäten nicht oder nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

## WIE WURDE DER LEERSTAND ERMITTELT?

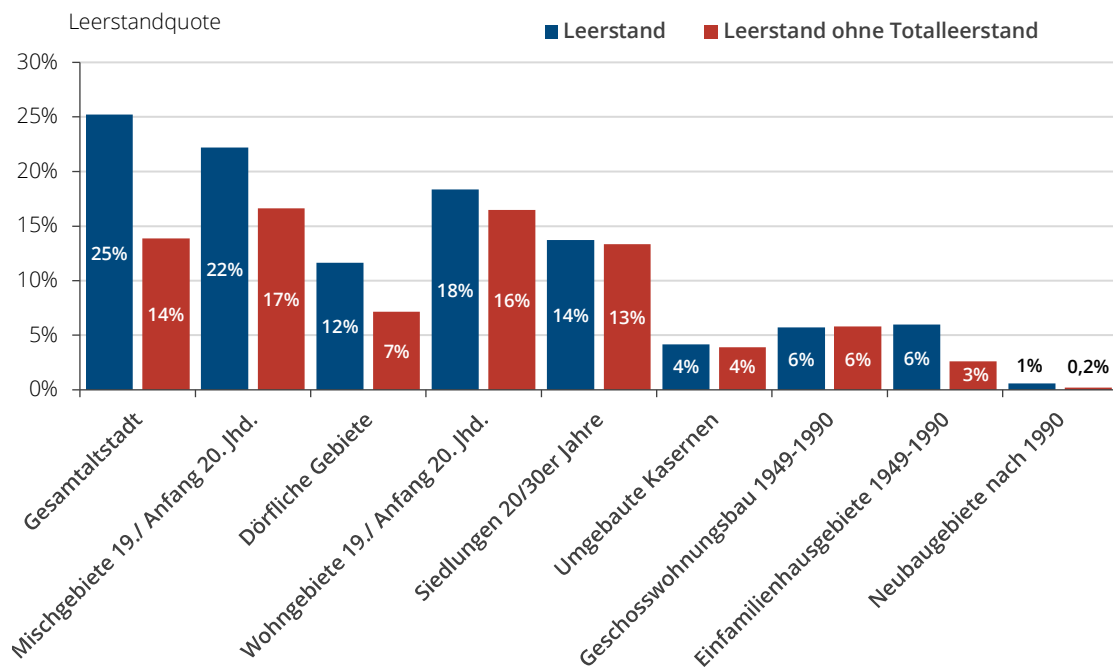
Die letzte umfassende Erhebung des Wohnungsleerstandes von Naumburg (Saale) erfolgte im Jahr 2002 im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost und wurde 2005 noch einmal aktualisiert. Seitdem wurde die Datei fortgeschrieben, soweit Leerstandsdaten der Stadtplanung vorlagen. Zugleich kam es zu zahlreichen Rückbauten, Sanierungen und Neubauten, sodass sich das Wohnungsangebot deutlich verändert hat.

In einem ersten Schritt wurden die bestehenden Daten geprüft. Einige Daten stellten sich als unplausibel dar und wurden daraufhin vom Sachgebiet Stadtplanung in Stichproben vor Ort begangen, sodass die Leerstandsdaten zum Stand Mai 2020 teilweise überprüft wurden. Die Leerstandsdaten der Stadtplanung wurden zudem durch eine stichprobenhafte

Befahrung durch Timourou an Mehrfamilienhausstandorten und Ortskernen ergänzt. Da es sich nur um eine teilweise Überprüfung der Leerstände handelt und auf der Basis der Stichproben die Größenordnung des Leerstandes geschätzt wurde, sind die Ergebnisse mit Unsicherheiten behaftet. Problemfelder liegen bei zweckentfremdeten Wohnungen wie Ferienwohnungen oder Gewerbe oder Büro- und Praxisräumen. Anzu-merken ist außerdem, dass die Werte für die Bahnhofsvorstadt unkorrigiert sind und dadurch eventuell etwas zu hoch sind. Insgesamt dürften die dargestellten Bestands- und Leerstandszahlen etwas zu hoch ausfallen, entscheidend ist jedoch, dass Größenordnungen, Strukturen und die Veränderung im Zeitverlauf richtig abgebildet werden.

ABB. 10

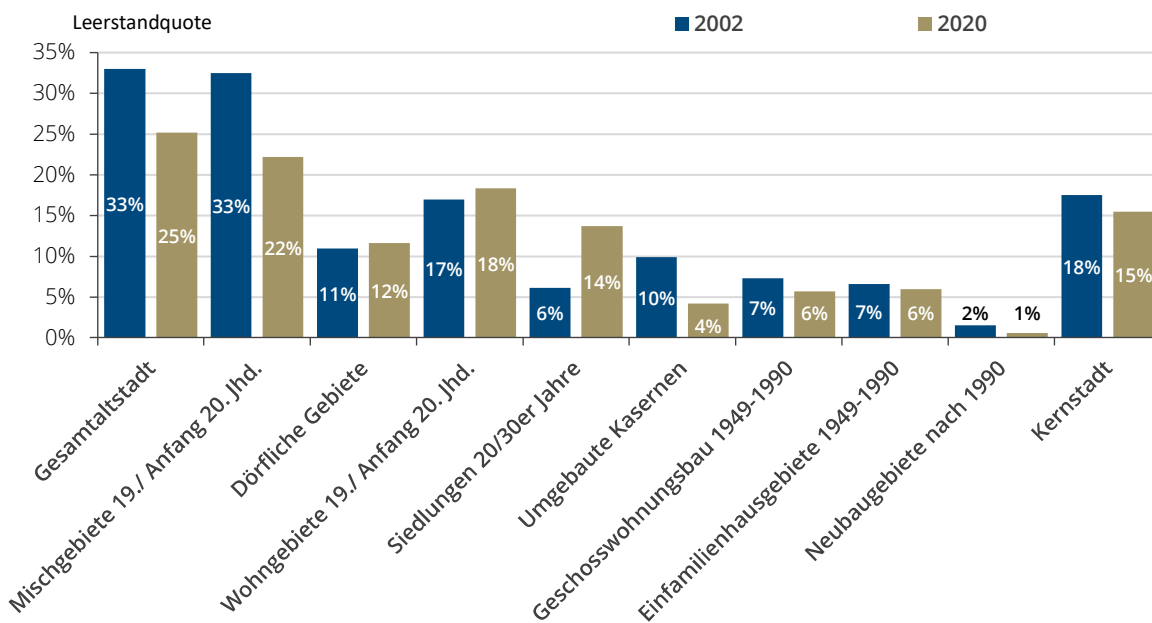
VERGLEICH LEERSTAND UND LEERSTAND OHNE TOTALLEERSTAND NACH BAULICHER STRUKTUR



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 11

VERGLEICH LEERSTAND 2002 UND 2020 NACH BAULICHER STRUKTUR



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## 4 DEMOGRAPHISCHE PROZESSE

Wie viele neue Wohnbauflächen werden in Naumburg (Saale) bis 2035 gebraucht? Um diese Frage zu beantworten, muss abgeschätzt werden, wie sich die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern

entwickeln wird. Als Basis werden dazu im Folgenden die zugrunde liegenden demographischen Trends analysiert sowie die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis 2035 dargestellt.

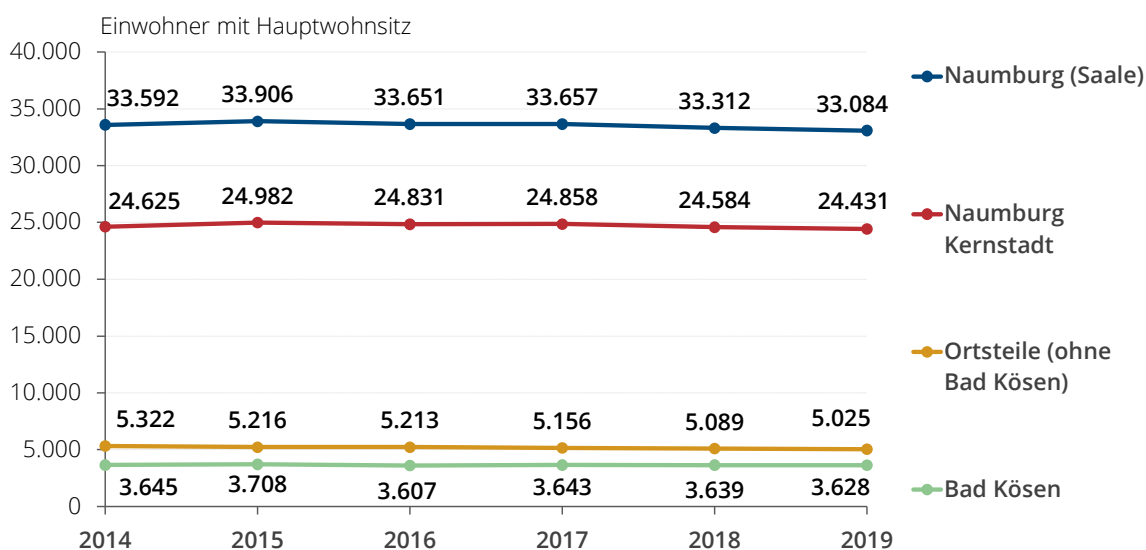
### 4.1 AKTUELLE DEMOGRAPHISCHE PROZESSE

Seit den 1990er-Jahren ist die Zahl der Einwohner in Naumburg (Saale) fast stetig gesunken. Zwar stabilisierte sich die Einwohnerzahl ab 2012 wieder mit einem zwischenzeitlichen Höchststand von 33.906 Einwohnern im Jahr 2015. Dies war wesentlich auf den Zuzug Schutzsuchender zurückzuführen, was sich auch in der Zahl der Ausländer widerspiegelt: Von 2014 zu 2015 stieg die Zahl der Ausländer um 650 Personen an und der Ausländeranteil nahm von 2,0 % auf 3,9 % zu, um bis 2019 weiter auf 4,7 % zu steigen. Allerdings haben die Wanderungsüberschüsse durch die Geflüchteten wieder abgenommen und die negative Bevölkerungsentwicklung knüpfte am Niveau von 2012 an, sodass in Naumburg (Saale) die Einwohnerzahl wieder leicht auf 33.084 Einwohner gesunken ist (siehe ABB. 12).

Fast drei Viertel der Einwohner leben in der Kernstadt, 11 % in Bad Kösen und weitere 5.025 Einwohner in den anderen Ortsteilen. Die Einwohnerzahl ist im gesamten Stadtgebiet gesunken, jedoch am stärksten in den Ortsteilen, in Bad Kösen verlief der Einwohnerrückgang am schwächsten, vor allem wegen des Zuzugs in das Neubaugebiet Seekurpark. Der Wanderungssaldo, also die Differenz aus der Anzahl der Zuzüge und der Anzahl der Fortzüge, ist in allen Gebieten zurückgegangen. Gleichzeitig ist ein negativer natürlicher Saldo, also die Differenz aus der Anzahl der Geburten und Anzahl der Sterbefälle, in Folge steigender Alterung und sinkender Geburtenzahlen zu verzeichnen. So lag 2019 die Zahl der Geburten mit 246 deutlich unter den Sterbefällen mit 528.

ABB. 12

EINWOHNERENTWICKLUNG 2014 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 13

## ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN NAUMBURG (SAALE)

ALTERSGRUPPEN	2013		2015		Entwicklung 2013-2015		2019		Entwicklung 2015-2019	
	absolut	in %	absolut	in %	in %	absolut	in %	in %		
0 bis unter 6 Jahre	1.673	5%	1.680	5%	0%	1.597	5%	-5%		
6 bis unter 18 Jahre	3.102	9%	3.327	10%	7%	3.371	10%	1%		
18 bis unter 30 Jahre	3.687	11%	3.598	11%	-2%	2.914	9%	-19%		
30 bis unter 45 Jahre	5.627	17%	5.572	16%	-1%	5.725	17%	3%		
45 bis unter 65 Jahre	10.643	32%	10.646	31%	0%	9.953	30%	-7%		
65 bis unter 80 Jahre	6.492	19%	6.449	19%	-1%	6.386	19%	-1%		
80 Jahre und älter	2.446	7%	2.634	8%	8%	3.138	9%	19%		
<b>Gesamt</b>	<b>33.670</b>	<b>100%</b>	<b>33.906</b>	<b>100%</b>	<b>1%</b>	<b>33.084</b>	<b>100%</b>	<b>-2%</b>		

Datengrundlage: Stadt Naumburg

Berechnung/ Darstellung: Timourou

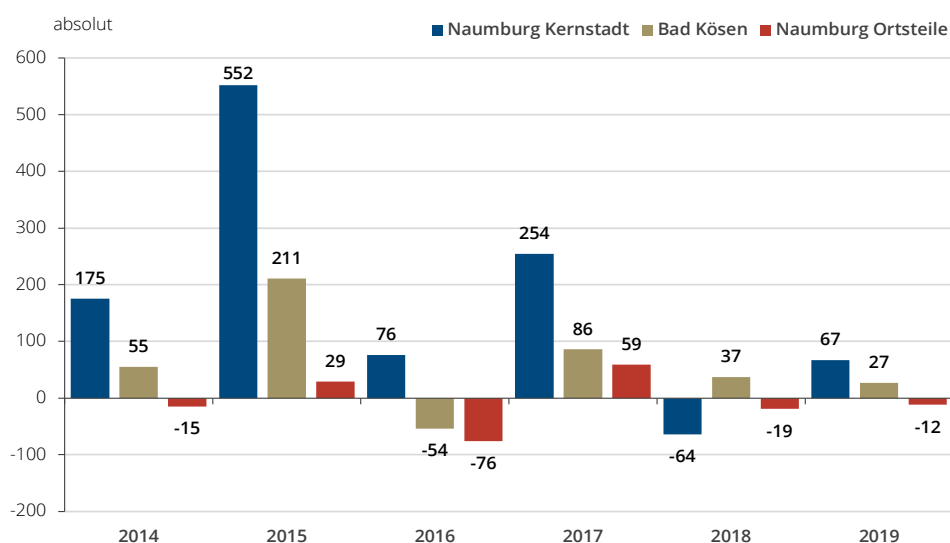
Der Alterungsprozess der Bevölkerung, insbesondere am Anstieg der über 80-Jährigen zu beobachten, verläuft sowohl in den Ortsteilen als auch in der Kernstadt gleichermaßen. Der Anstieg hat zwischen 2013 und 2019 deutlich zugenommen (▶ siehe ABB. 13). Dabei ist Bad Kösen als Kurort der „älteste“ Ortsteil, was hohe Sterbefälle bedingt. Gleichzeitig ist dort der Anteil der Familien (Kinder bis unter 18 Jahren und 30 bis unter 45-Jährige) am geringsten. Der Anteil der Familien und damit die Nachfragegruppe für die Eigenheimbildung ist in der Kernstadt am höchsten, gefolgt von den anderen Ortsteilen. Seit 2015 nahm die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen in Bad Kösen am stärksten zu, was auf den besagten Zuzug

in das Einfamilienhausgebiet zurückzuführen ist. Es folgte die Kernstadt, dort ging die Zahl der Kinder unter 6 Jahren jedoch zurück – die niedrige Geburtenrate in der Kernstadt von 58 Geburten pro 1.000 Frauen im Alter von 18 bis unter 45 Jahren steht in Verbindung zu dieser Entwicklung. In den Ortsteilen ging die Zahl der 30 bis unter 45-Jährigen und somit das Potenzial für die Eigenheimbildung leicht zurück.

Maßgeblich für das Wohnbauflächenpotenzial ist die Wanderung, da nur diese die negative demographische Entwicklung in Naumburg (Saale) ausgleichen kann.

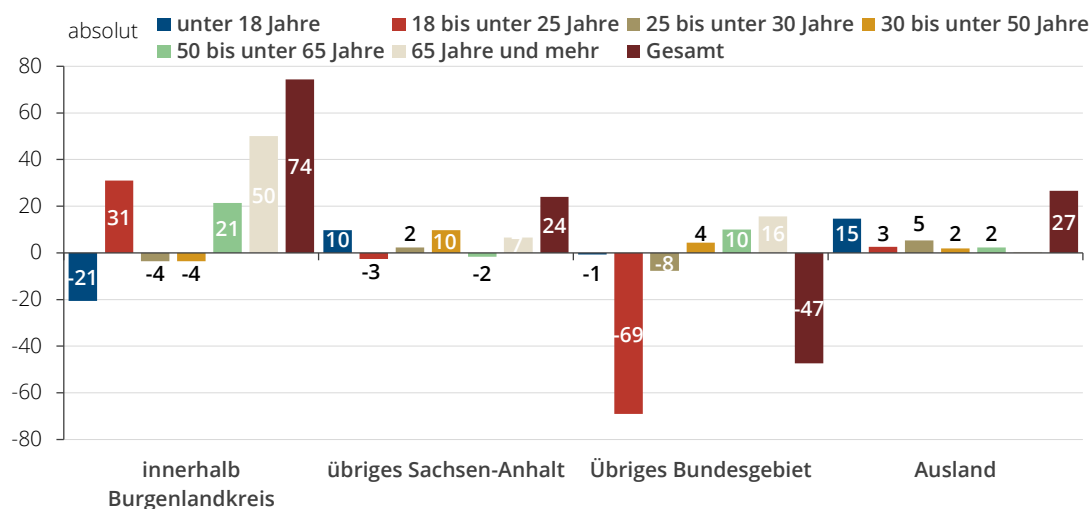
ABB. 14

## ENTWICKLUNG DES WANDERUNGSSALDOS IN NAUMBURG (SAALE)



Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

WANDERUNGSSALDEN NACH GEBIETEN UND ALTERSGRUPPEN IM JAHRESMITTEL 2017 BIS 2019<sup>1</sup>

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

Jahresmittel 2017-2019

Die Wanderungsdynamik, also die absolute Zahl an Zu- und Fortzügen, in Naumburg (Saale) ist in der Kernstadt mit Abstand am größten. Im Jahr 2019 gab es 1.218 Zuzüge und 1.151 Fortzüge. Dies ergibt insgesamt einen Wanderungssaldo von +67 für die Kernstadt, gefolgt von einer ebenfalls (bis auf 2016) stets positiven Entwicklung in Bad Kösen (+27). Der Fortzug hat dort in den letzten Jahren etwas stärker zugenommen als der Zuzug. Die Ortsteile haben mit Ausnahme von 2015 und 2017 keine Wanderungsgewinne erzielt und auch die Wanderungsdynamik ist geringer ausgeprägt als in der Kernstadt (-12). Seit 2014 ist der Wanderungssaldo gesamtstädtisch nach dem Ausreißerjahr 2015 (Geflüchtetenwanderung) gesunken (► siehe ABB. 14).

Die größten Wanderungsgewinne erzielt Naumburg (Saale) innerhalb des Burgenlandkreises (► siehe ABB. 15), die Dynamik mit dem restlichen Sachsen-Anhalt ist gering ausgeprägt (+24). Stattdessen stammt das höchste Aufkommen an Zu- und Fortzügen aus der Wanderung mit dem übrigen Bundesgebiet. Dies ist auf die Nähe zu Sachsen und Thüringen zurückzuführen und insbesondere den Fortzug der mobilsten Altersgruppe der 18 bis unter 30-Jährigen in die dortigen Ausbildungsorte und Universitätsstädte begründet. Darüber hinaus liegt ein Sondereffekt vor: Geflüchtete suchen sich nach ihrem ersten Aufenthalt in

Flüchtlingsunterkünften ihren Wohnort selbst aus und wandern vermehrt ins weitere Bundesgebiet ab. Kleine Wanderungsgewinne erzielt Naumburg (Saale) noch aus dem Ausland.

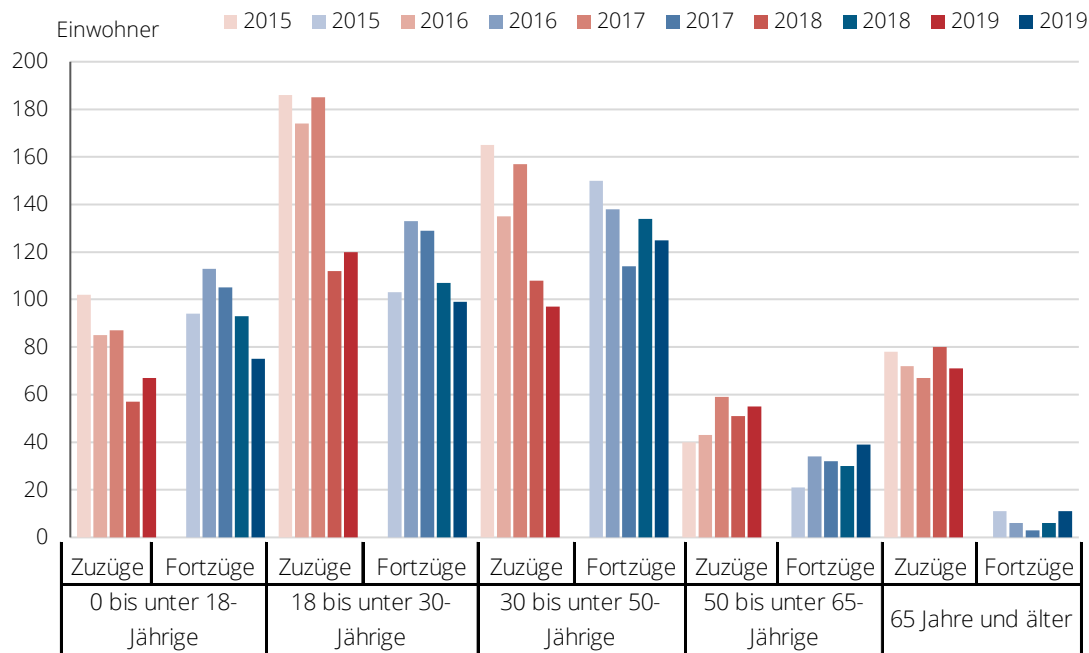
Abbildung 14 verdeutlicht die Wanderung innerhalb des Burgenlandkreises nach Zu- (rot) und Fortzügen (blau) sowie Altersgruppen für die Jahre im Zeitraum von 2015 (hell) bis 2019 (dunkel). Innerhalb des Landkreises zieht eine hohe Anzahl über 65-Jähriger nach Naumburg (Saale) und gleichzeitig gibt es in dieser Altersgruppe kaum Fortzüge. Gründe dafür dürften das Angebot an Senioreneinrichtungen und Pflegeheimen insbesondere in Bad Kösen sein. In der Entwicklung seit 2015 hat die Zahl der Zuzüge (rote Balken) von Familien und jungen Erwachsenen abgenommen bei gleichzeitigem Rückgang der Fortzüge. Für die 30- bis unter 45-Jährigen hat der stärkere Rückgang der Zuzüge im Vergleich zu den Fortzügen seit 2018 zu einem Fortzugsüberschuss geführt. Naumburg (Saale) verliert demnach an potenziellen Einfamilienhausbauern.

Neben der Außenwanderung ist anzunehmen, dass ein großer Teil der Zuzüge und Fortzüge in den Ortsteilen in Verbindung mit der Wanderungsverflechtung zur Kernstadt stehen, sodass Familien innerhalb von Naumburg (Saale) ihren Wohnort aussuchen.

<sup>1</sup> Die Einteilung der dargestellten Altersgruppen ist im Bericht nicht einheitlich, da die Daten nicht in anderer Form veröffentlicht werden.

ABB. 16

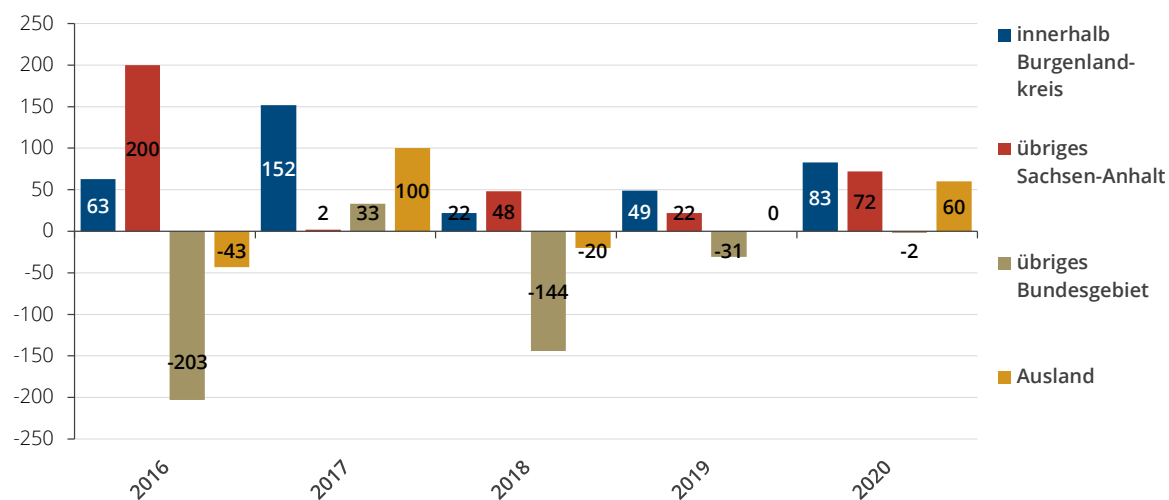
WANDERUNG INNERHALB DES BURGENLANDKREISES NACH ALTERSGRUPPEN 2015 BIS 2019



Datengrundlage: Stadt Naumburg  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

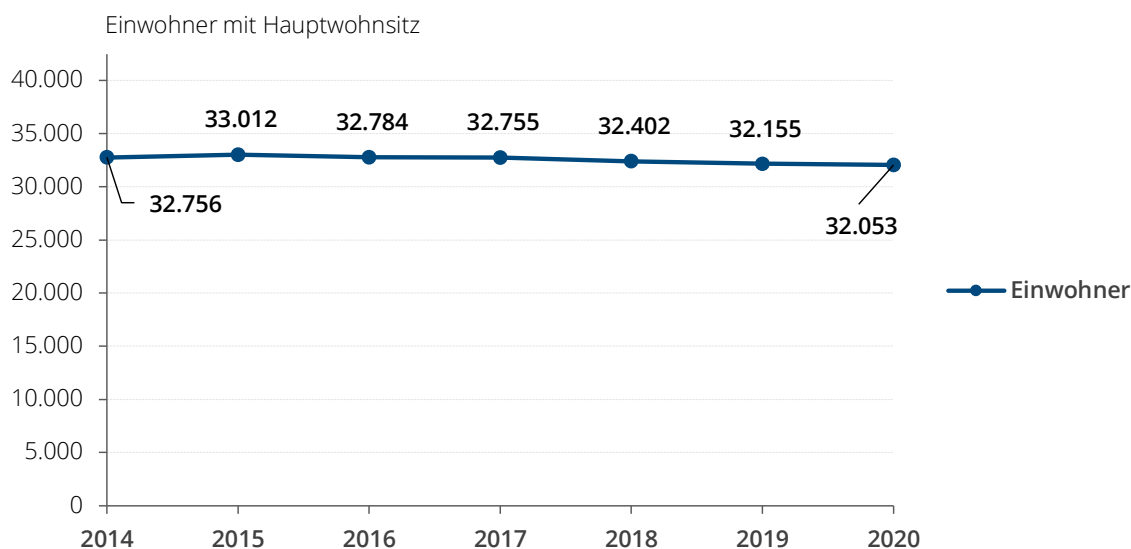
ABB. 17

WANDERUNGSSALDEN NACH GEBIETEN 2020



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## EINWOHNERENTWICKLUNG IN NAUMBURG (SAALE) BIS 2020



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## CORONA-AUSWIRKUNGEN IM JAHR 2020

Im Jahr 2020 weichen die Entwicklungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie von den bisherigen Trends ab. So fielen im Vergleich zu den Vorjahren die Wanderungszahlen insgesamt geringer aus. Es gab weniger Zuzüge nach Naumburg (Saale), aber gleichermaßen auch weniger Fortzüge. Der insgesamt positive Wanderungssaldo genügt jedoch nicht, um den deutlich negativen natürlichen Saldo auszugleichen. Eine Übersterblichkeit wurde in Naumburg (Saale) im Vergleich zu anderen Kommunen nur in wenigen

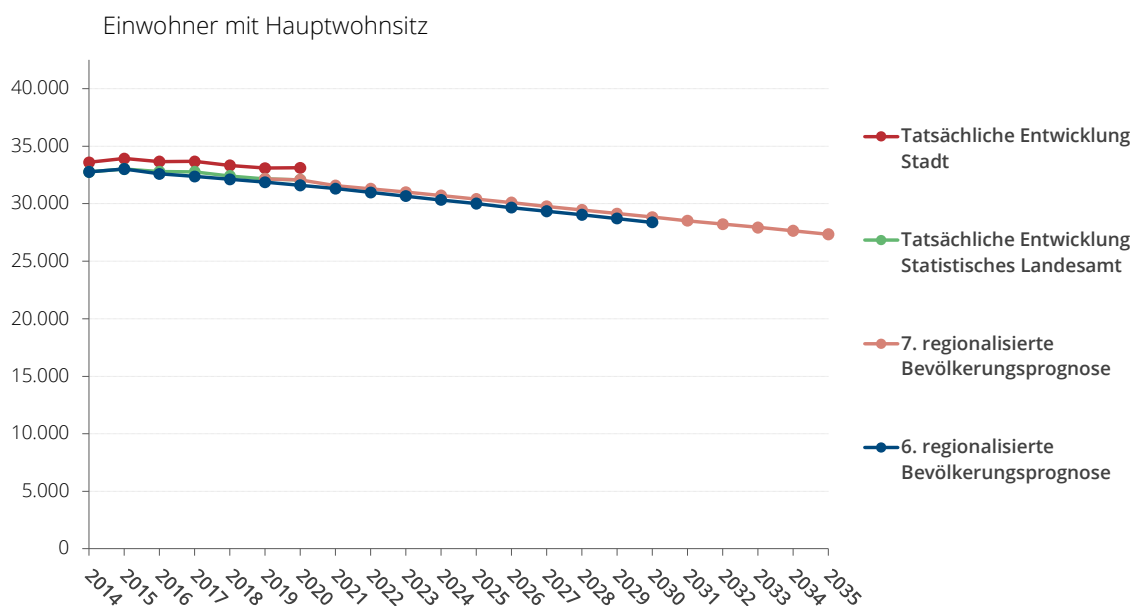
ausgewählten Wochen sichtbar. Im Ergebnis ging die Einwohnerzahl im Jahr 2020 um 102 Personen auf 32.053 zurück. Die Pandemie hat jedoch nicht nur Auswirkungen auf demographische Prozesse, sondern auch auf wirtschaftliche. Um eine Finanzkrise zu vermeiden, wurde von der EZB beschlossen, den Leitzins für Hauptrefinanzierungen bis auf Weiteres bei 0 % zu belassen. Dies führt in Verbindung mit mangelnden, ertragreichen Alternativen der Kapitalanlage dazu, dass der Erwerb einer Immobilie weiterhin attraktiv bleibt.

## 4.2 ZUKÜNFTIGE DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

Für das Wohnungsmarktkonzept ist eine Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von grundlegender Bedeutung. Basis dafür sind die Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2019, die einen ähnlichen Trend aufzeigt wie die 6. Regionalisierte Prognose mit dem Basisjahr 2013, die dem ISEK zugrunde liegt. Beide Prognosen beruhen auf Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamts.

Von der Stadt Naumburg (Saale) werden ebenso Daten zum Bevölkerungsstand erhoben. Diese stammen aus dem Melderegister und liegen dadurch über den Werten des Statistischen Landesamtes. In den vergangenen Jahren fiel die Einwohnerentwicklung zwar vor allem durch den Zuzug von Schutzsuchenden etwas positiver aus als prognostiziert, der Trend zeigt dennoch einen Schrumpfungsprozess.

## BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2035 UND TATSÄCHLICHE ENTWICKLUNG BIS 2020

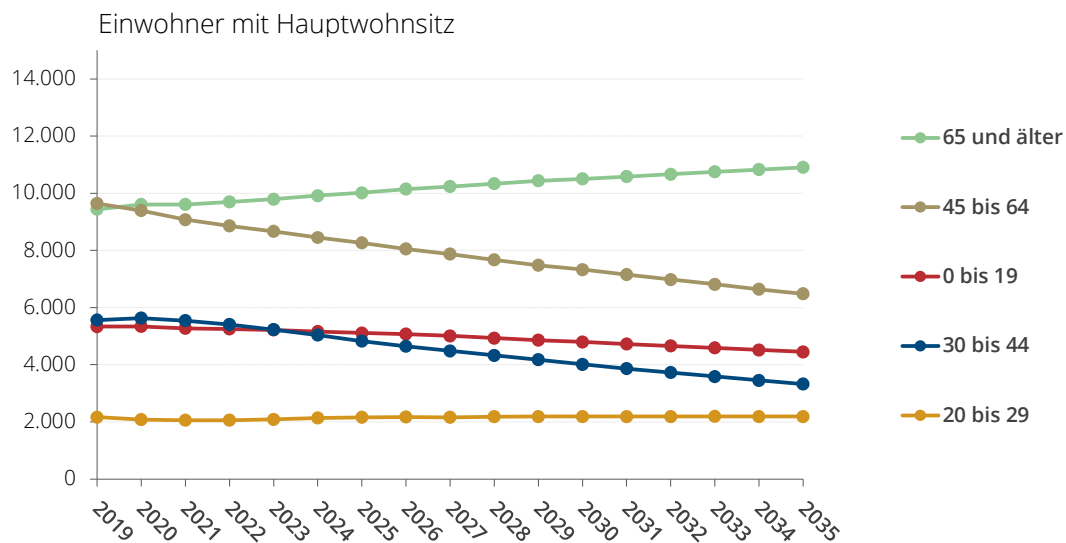


Datengrundlage: Stadt Naumburg, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Trotz der etwas günstigeren Entwicklung ist der grundsätzliche Trend seit 2016 ähnlich dem vorausgerechneten – nämlich leicht schrumpfend. Die Zahl der Senioren hat sogar etwas stärker zugenommen als prognostiziert (► siehe ABB. 20).

Im Ergebnis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose würde die Bevölkerung in der Stadt Naumburg (Saale) innerhalb von 16 Jahren sukzessive von 32.155 Einwohner im Jahr 2019 auf 27.336 Einwohner bis 2035 zurückgehen. Dies entspricht eine Abnahme um 4.819 Einwohner oder rund 15 %.

Von diesem Rückgang wird jedoch nicht jede Altersgruppe gleichermaßen betroffen sein (► siehe ABB. 20). So wird sich die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen um etwa 40 % verringern, wobei die Zahl bis 2021 noch leicht anwächst und ab dann stetig immer weiter zurückgeht. Die wesentliche Ursache dafür liegt in den geburtenschwachen Jahrgängen der 1990er-Jahre, die ab 2021 in die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen „aufrücken“. Die einzige Altersgruppe, die im Prognosezeitraum merklich wachsen wird, ist die der über 65-Jährigen mit +15,5 % oder rund 1.460 Personen.



### 4.3 HAUSHALTSPROGNOSE

Da Wohnungen nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden, ist die Veränderung der Zahl der Haushalte wesentlich aussagekräftiger für die Bewertung der künftigen Wohnungsnachfrage als die der Bevölkerung. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird zum einen von der Gesamtzahl der Personen und zum anderen von deren Haushaltsbildungsverhalten und der daraus resultierenden Veränderung der Haushaltsstruktur bestimmt.

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Naumburg (Saale) nahm im Zeitraum von 2011 bis 2019 beinahe kontinuierlich ab. Eine Ausnahme bilden die Migrationsbewegungen Schutzsuchender und das dadurch begründete Wachstum im Jahr 2015. Im genannten Zeitraum verlief die Entwicklung der Haushaltszahlen ähnlich, jedoch verzeichnet diese durch die zunehmenden Haushaltsverkleinerungsprozesse sogar eine weniger rückläufige Entwicklung als die Zahl der Einwohner. Dieser Trend ist auf demographische Entwicklungen sowie den so genannten Verhaltenseffekt zurückzuführen. Dieser beschreibt den Trend, dass immer

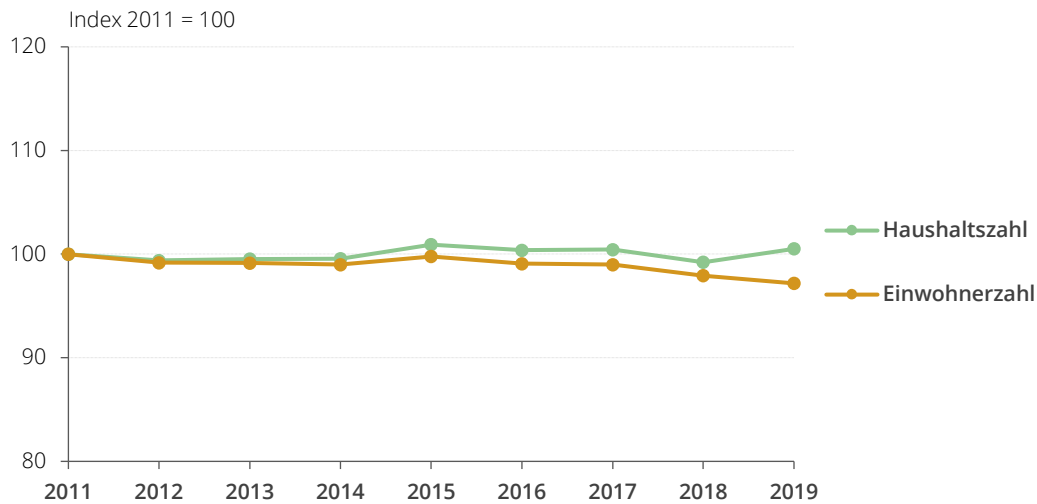
mehr Deutsche immer länger alleine leben wollen („Singularisierung“) – ein Phänomen, dass vor allem in Großstädten anzutreffen ist, aber in geringerem Umfang auch in kleineren Städten.

Die Haushaltsstruktur der Stadt Naumburg (Saale) ist im Jahr der Zensuserhebung 2011 verhältnismäßig städtisch geprägt. So dominieren die 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von 38,2 und 37,9 %. 14,7 % entfallen auf 3-Personen-Haushalte, 7,0 % auf 4-Personen-Haushalte und Haushalte mit mehr als 5 Personen machen lediglich 2,2 % aus. Daraus resultiert eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 (► siehe ABB. 23).

Für Naumburg (Saale) liegt keine Prognose der Haushaltszahlen vor, daher ist es notwendig, die Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit weitergehenden methodischen Schritten in eine Haushaltsprognose bis zum Jahr 2035 zu überführen. Basis sind die Angaben aus dem Zensus 2011 und die Fortschreibung mithilfe von Ergebnissen des Mikrozensus.

ABB. 21

## ENTWICKLUNG EINWOHNER UND HAUSHALTE



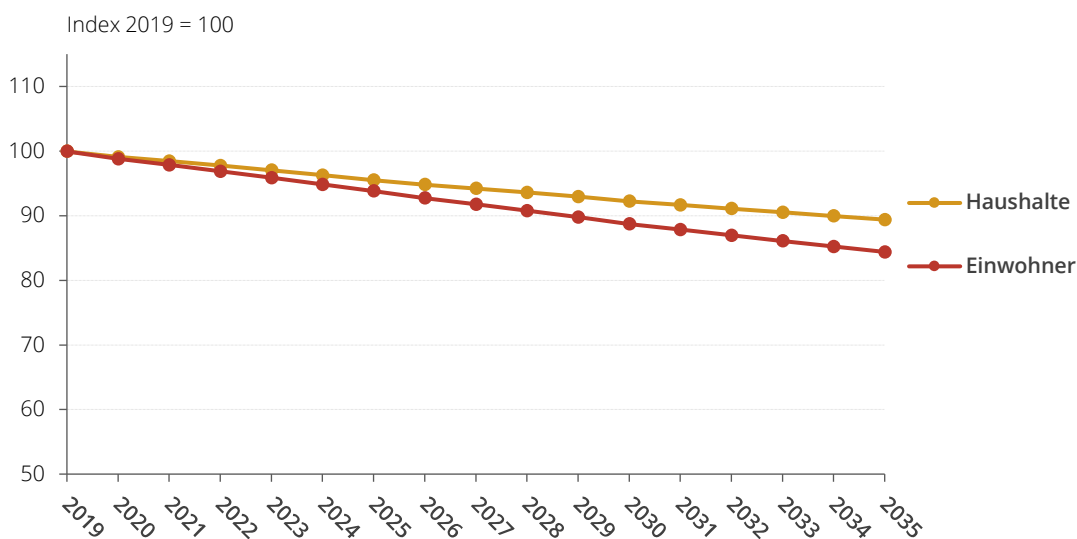
Datengrundlage: GWZ 2011/Mikrozensus  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Gemäß der Daten der Stadt Naumburg (Saale) hat sich die Zahl der über 80-jährigen von 2015 bis 2019 um 19 % erhöht, gleichzeitig nahm die Zahl der unter 18-jährigen ab. Auch in den kommenden Jahren wird aufgrund einer vorausberechneten Zunahme der Zahl der über 65-jährigen bei paralleler Abnahme der Kinder- und damit Familienzahl angenommen. Damit wird der Haushaltsverkleinerungsprozess allein schon aus

demographischen Gründen bis zum Jahr 2035 noch weiter gehen. Zudem ist unabhängig von den Prognosewerten mit einem zunehmenden Verhaltenseffekt, also dem Trend zur Singularisierung, auszugehen. Daher wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,91 im Jahr 2019 auf 1,80 im Jahr 2035 verringern wird.

ABB. 22

## PROGNOSE EINWOHNER UND HAUSHALTE



Datengrundlage: GWZ 2011/Mikrozensus  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

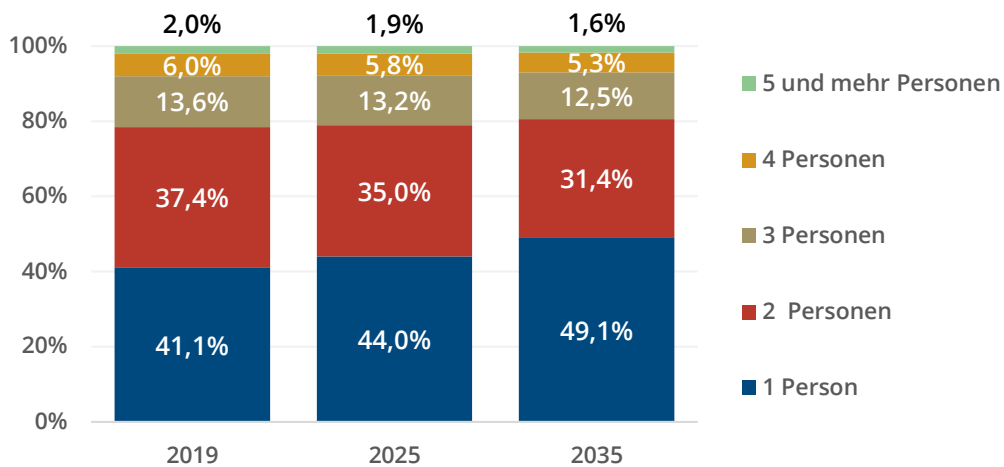
Trotz dieser Tendenzen wird die Zahl der Haushalte in Naumburg (Saale) von 2019 bis 2035 um 1.628 oder 9,9 % abnehmen. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von -79 Haushalten. Im Vergleich zur Entwicklung der Einwohnerzahl um -15,0 % in ebenjenem Zeitraum wird deutlich, dass das Absinken der Haushaltszahlen durch den fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess merklich abgeschwächt wird.

Entsprechend bildet auch die Verteilung der Haushalte nach Personenanzahl diesen Trend ab, sodass der Anteil der 1-Personen-Haushalte bis 2035 auf 49,1 % ansteigen wird. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte verringert sich insgesamt im selben Zeitraum zwar nur um 2,0 Prozentpunkte, dies entspricht jedoch einem absoluten Rückgang um 651 Haushalte.

ABB. 23

#### PROGNOSE HAUSHALTSSTRUKTUR

Anteil in %



Datengrundlage: GWZ 2011, Mikrozensus  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## 5 ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE

Da die Wohnbauflächenkonzeption nicht nur städtebaulich, sondern auch nachfrageorientiert aufgestellt sein soll, sind Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage unerlässlich. 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.

Wie viele Wohnungen in Zukunft in Naumburg (Saale) nachgefragt werden, hängt in erster Linie von der absoluten Entwicklung der Haushalte ab: Zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche **quantitative Nachfrage** nach Wohnungen, während ein Rückgang an Haushalten auch die Wohnraumnachfrage sinken lässt. Für Naumburg (Saale) ergibt sich demnach ein deutlicher Rückgang der Wohnungsnachfrage, da die Zahl der Haushalte bis 2035 gemäß Prognose um mehr als 1.600 abnehmen wird.

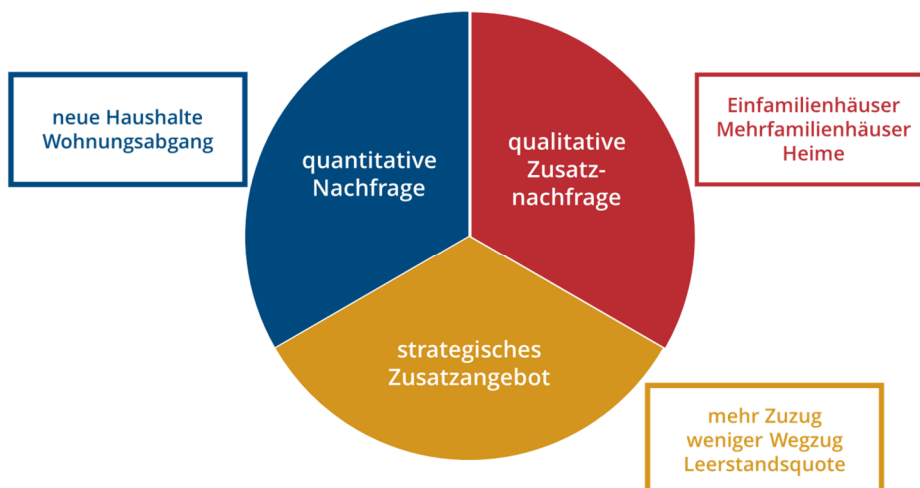
Unabhängig davon gibt es aber auch eine Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen

(moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweisen, besondere Wohnlagen, preiswerte Geschosswohnungen etc.) Wohnformen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und diese sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Dazu zählt insbesondere der Eigenheimbau. Dies wird als **qualitative Zusatznachfrage** bezeichnet. Daraus resultiert ein Neubaubedarf auch wenn ausreichend andere Wohnungen vorhanden sind.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen, um so weniger Fortzug oder mehr Zuzug zu generieren. Dies wird als **strategisches Zusatzangebot** bezeichnet, welches nicht als Bedarf berechnet, aber als Ziel gesetzt werden kann. Beispiele wären attraktive Alternativen zum Einfamilienhausbau oder spezielle altersgerechte Wohnungsangebote für Senioren aus dem Umland. Im Ergebnis würde damit die Einwohnerzahl stärker steigen als prognostiziert. Beispielhaft lässt sich an dieser Stelle das Neubaugebiet an der Elly-Kutscher-Straße in Bad Kösen nennen, welches durch die Nähe zu verschiedenen Kliniken und die barrierearme Bauweise der Häuser Zuzug aus verschiedenen deutschen Städten generiert.

ABB. 24

ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF



Darstellung: Timourou

Im Bereich der Einfamilienhäuser sollen verschiedene Szenarien entwickelt werden, die unter anderem mögliche Ansätze für eine angebotsorientierte Strategie enthalten.

Im Mehrfamilienhausbereich sind Aussagen zu räumlichen Schwerpunkten innerhalb der Stadt Naumburg (Saale) zu treffen.

## 5.1 WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Wie viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig nachgefragt werden, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab:

- von der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen als der Hauptgruppe der Eigentumsbildner,
- von der Entwicklung der Neubauquoten und
- von dem verfügbaren Wohnbauflächenpotenzial.

Die ersten beiden Faktoren werden nachfolgend genauer betrachtet, die Analyse des verfügbaren Wohnbauflächenpotenzials erfolgt in Kapitel 6.

Für die Schätzung der Nachfrage werden zwei Varianten berechnet, jeweils auf Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035. Wie in Kapitel 4 dargestellt, wird laut dieser Prognose die Bevölkerungszahl von Naumburg (Saale) von 2019 bis 2035 um 4.819 auf 27.336 Einwohner oder 15,0 % abnehmen. In der Altersgruppe der 30- unter 45-Jährigen ist der Rückgang mit 39,7 % noch signifikanter, was einen entsprechenden Einfluss auf die Bautätigkeit haben wird.

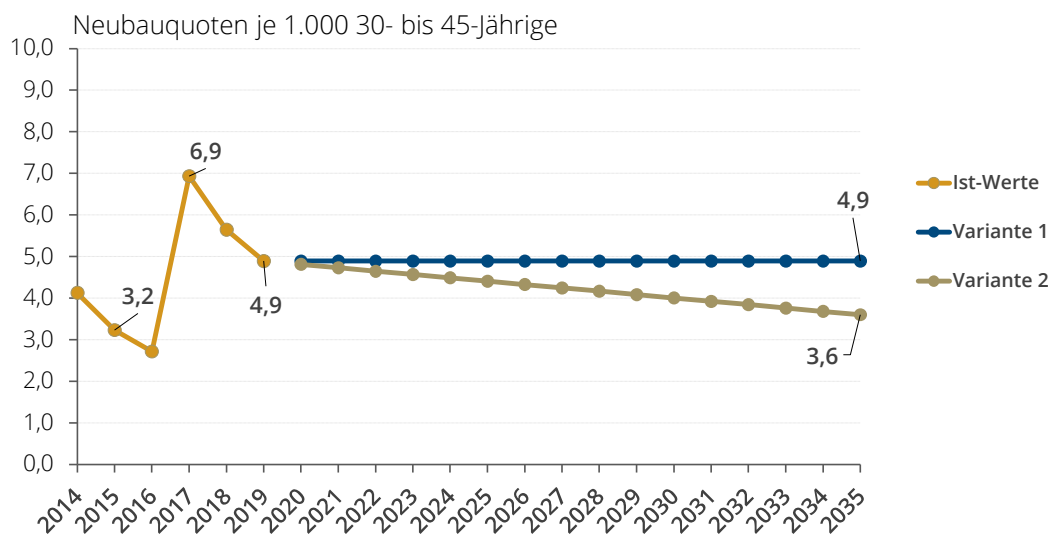
Methodisch werden die Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Altersgruppe der 30- unter 45-Jährigen bezogen und

eine durchschnittliche Neubauquote je 1.000 Personen berechnet. So ergibt sich beispielsweise für das Jahr 2019 bei insgesamt 5.725 Personen der entsprechenden Altersgruppe und 28 Fertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser eine Neubauquote von 4,9  $[5.725/(28*1.000)]$ .

Im Durchschnitt wurden in den Jahren 2014 bis 2019 in Naumburg (Saale) 4,6 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen neu gebaut. Dies entspricht jährlich im Schnitt etwa 26 Wohneinheiten und im Gesamtzeitraum 211 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Jahren 2017 und 2018 lag die Neubauquote bei durchschnittlich 6,3 Wohnungen deutlich über dem Wert der Vorjahre. Die Zahl der Baufertigstellungen unterliegt im Zeitverlauf typischerweise gewissen Schwankungen aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung von Baugebieten, die sich im Zeitverlauf ausgleichen. Die Bautätigkeit ist aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung und der ökonomischen Situation der Haushalte abhängig, welche sich nur bedingt prognostizieren lassen. Vor diesem Hintergrund sollen zwei verschiedene Varianten der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern berechnet werden.

ABB. 25

## NEUBAUQUOTEN (IST UND VARIANTEN)



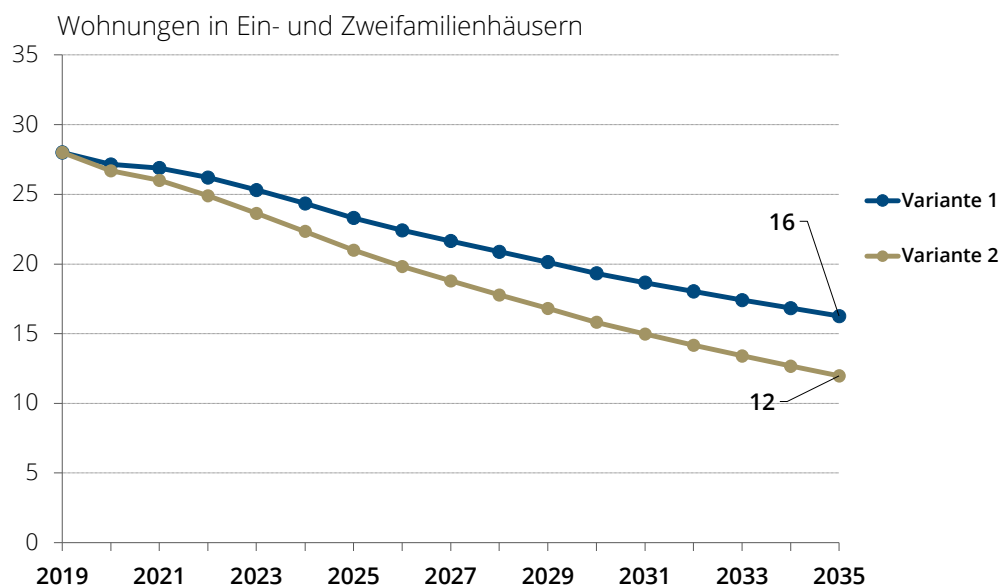
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

**Variante 1** bildet die Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit ab. Dabei wird angenommen, dass die Bautätigkeitsrate von 2021 bis 2035 auf dem Niveau des Jahres 2019 bleibt. Dies entspricht 4,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Es wird außerdem von einem im Vergleich zu 2019 unveränderten Angebot an Bestandshäusern ausgegangen. Die Baufertigstellungen bleiben entsprechend der

prognostizierten Entwicklung dieser Altersgruppe zunächst bei jährlich etwa 27 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und sinken von 2021 bis 2035 auf 16 Einheiten im Jahr ab, weil die Gruppe der Nachfrager abnimmt (demographischer Effekt). Demnach würden auf den Gesamtzeitraum bezogen rund 321 Wohnungen neu gebaut werden.

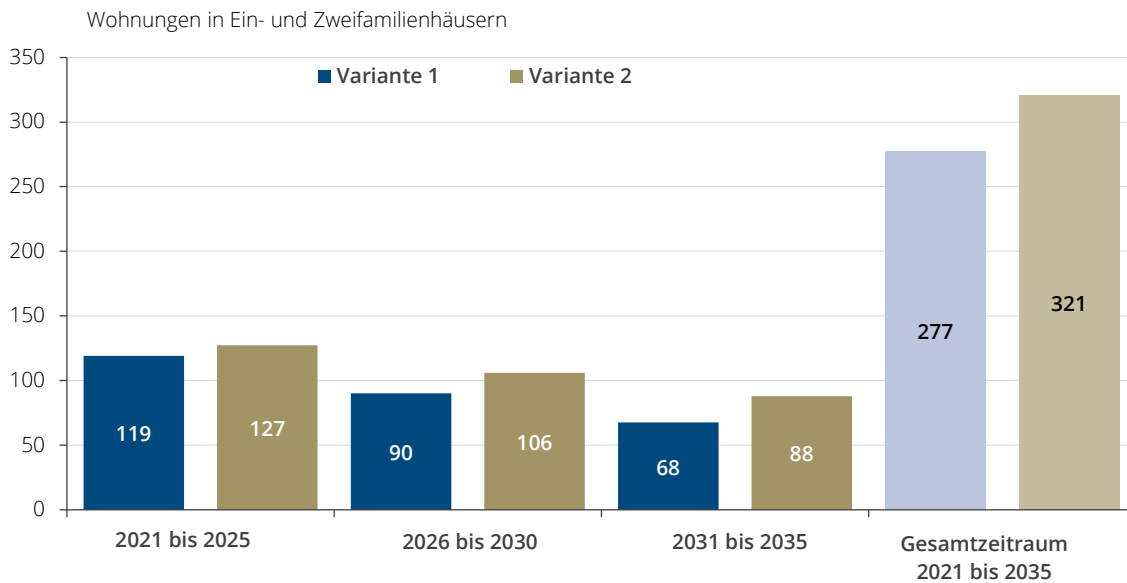
ABB. 26

## POTENZIELLE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



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

## QUALITATIVE ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



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

Bei **Variante II** wird von einem linearen Rückgang der Neubauquote bis 2035 um circa 36 % von 4,9 auf 3,6 Wohnungen jährlich ausgegangen. Dieses Niveau bildet etwa den Durchschnittswert der Bautätigkeit in den Jahren 2014 und 2015 ab. Grundlage für die Abnahme der Neubautätigkeit im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein zunehmendes Angebot an Bestandshäusern sowie eine etwas abgeschwächtere ökonomische Entwicklung ähnlich der Jahre 2014/2015. Durch die Kombination aus rückläufiger Neubautätigkeit bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerungsgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ergibt sich ein kontinuierlicher Rückgang bis auf das Niveau von 12 Wohneinheiten im Jahr. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 würden pro Jahr durchschnittlich 24 Wohnungen und über die gesamte Spanne insgesamt etwa 277 Wohnungen errichtet werden.

Die beiden beschriebenen Varianten zeigen einen wahrscheinlichen Korridor der Entwicklung mit

einer Differenz von insgesamt 44 Wohneinheiten in 14 Jahren auf. Natürlich ist denkbar, dass sich im Zeitraum bis 2035 die ökonomische Situation stärker verschlechtert und dadurch vor allem Schwellenhaushalte weniger Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen. Da einkommensstärkere Haushalte jedoch weiterhin Wohneigentum erwerben und auch die Schwellenhaushalte ab dem Zeitpunkt der Verbesserung der ökonomischen Situation erneut Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen werden, bedeutet dies schlussendlich lediglich, dass die Wohnbauflächen nicht jetzt, sondern zu einem späteren Zeitpunkt benötigt werden.

Umgekehrt könnte sich die Stadt im Sinne einer **angebotsorientierten Strategie** auch höhere Baufertigstellungen als Ziel setzen, wie sie zum Beispiel im Jahr 2017 (Neubauquote von 6,9) erreicht wurde. Die hohe Zahl an Fertigstellungen wurde jedoch nur temporär erreicht.

## 5.2 WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Gemäß erstellter Haushaltsprognose wird sich bis 2035 die Zahl der Haushalte merklich verringern. Zugleich wird die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,80 Personen je Haushalt sinken. Dies bedeutet, dass der Anteil der 1-Personen-

Haushalte und gleichzeitig auch die absolute Anzahl wächst. Trotz dieser Tendenz und der damit im Vergleich zur Einwohnerzahl geringeren Abnahme ist damit ein Nachfragerückgang um rund 1.600 Haushalte von 2019 bis 2030 zu erwarten.

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 aktuellen Leerstandes von etwa 2.900 Einheiten auszugehen.

Dennoch gibt es **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.

Die Größenordnung der qualitativen Zusatznachfrage hängt von einer Reihe nicht exakt berechenbarer Faktoren ab, wie den Qualitäten des vorhandenen Bestandes, der Größe des Leerstandes, den Einkommen der Haushalte oder dem

Anteil anspruchsvoller und kommunikativer Haushalte als den wesentlichen Trendsettern für neue Wohnformen. Um diese Größenordnung abzubilden, hat Timourou ein Schätzverfahren entwickelt, welches auf anteiligen Umzugsquoten basiert, da Umzüge in einer Stadt zu einem großen Teil wohnungsmarktbedingt sind. Anlass für einen Umzug ist also die Suche nach einer größeren, kleineren, günstigeren oder besseren Wohnung. Für Naumburg (Saale) wird angenommen, dass etwa 1 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhausbereich zusätzlich Wohnungen im Neubau nachfragen, die bisher nicht angebotenen Anforderungen entsprechen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert bis 2035 sukzessive auf 0,6 % sinken wird. Dies ist dadurch begründet, dass der aktuelle Leerstand von rund 2.900 Wohnungen in Naumburg (Saale) in diesem Zeitraum bedingt durch eine anzunehmende, anhaltende Bautätigkeit bei gleichzeitig vor allem durch demographische Effekte abnehmende Haushaltszahl weiter ansteigen wird. Somit kommen verstärkt Bestandswohnungen auf den Markt, die – nach Modernisierung – einen Teil der Nachfrage abdecken können. Im Ergebnis kann für Naumburg (Saale) von einer qualitativen Zusatznachfrage in den Jahren 2021 bis 2035 von durchschnittlich etwa acht Wohnungen jährlich oder insgesamt 120 Wohnungen ausgegangen werden.

### 5.3 FOLGEN FÜR DEN LEERSTAND

Da die Stadt Naumburg (Saale) bis 2035 sowohl einen Einwohner- wie auch einen Haushaltsrückgang zu erwarten hat und demnach rein rechnerisch bereits heute einen zu großen Wohnungsbestand aufweist, wirkt sich jeglicher Neubau in den kommenden Jahren auch auf den Leerstand und die Leerstandsquote aus. Durch den prognostizierten Rückgang der Haushaltszahl um -1.628 und eine ergänzende Neubautätigkeit um 321 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (nach Variante 1) sowie 120 Einheiten im Geschosswohnungsbau, ergibt sich in Summe ein

**Leerstand von ca. 4.928 Einheiten** bis 2035 oder bezogen auf den nur leicht angestiegenen Wohnungsbestand eine Leerstandsquote von etwa 24 %. Damit würde die Leerstandsquote im Zeitraum von 2020 bis 2035 um rund 10 Prozentpunkte ansteigen. Der neu hinzukommende Leerstand dürfte ganz überwiegend marktaktiv sein. Entstehen über die 120 Einheiten hinaus weitere Geschosswohnungen, so steigt der Leerstand entsprechend, außer es kann mit dem Neubau mehr Zuzug generiert werden zum Beispiel durch Spezialimmobilien.

## 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	24%

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen: Timourou

## 6 WOHNBAUFLÄCHEN: POTENZIAL UND BILANZ

Mit dem vorliegenden Konzept wird das aktuell vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Naumburg (Saale) analysiert und bewertet (Stand Juli 2021). Hier ist nach planungsrechtlichen und lagespezifischen Merkmalen sowie nach der Art der Bebaubarkeit zu unterscheiden. Das Potenzial setzt sich zusammen aus

- Wohnbauflächen in der Kernstadt und Bad Kösen
- Baulücken, die nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden können und
- Bauflächen in den Ortschaften, die nur im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind

Bewertet wurden 34 von der Stadt Naumburg (Saale) benannte Wohnbauflächen, der Großteil dieser Flächen war bereits Teil der Analyse aus dem Jahr 2017 und ist damit bekannt. Dreizehn neue Flächen wurden im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung und unter Verwendung eines einheitlichen Bewertungsschemas bewertet. Eine kurze Beschreibung der einzelnen Flächen findet sich im Anhang. Darüber hinaus wurden zahlreiche Baulücken in der Stadt Naumburg (Saale) sowie weitere aus dem Flächennutzungsplan

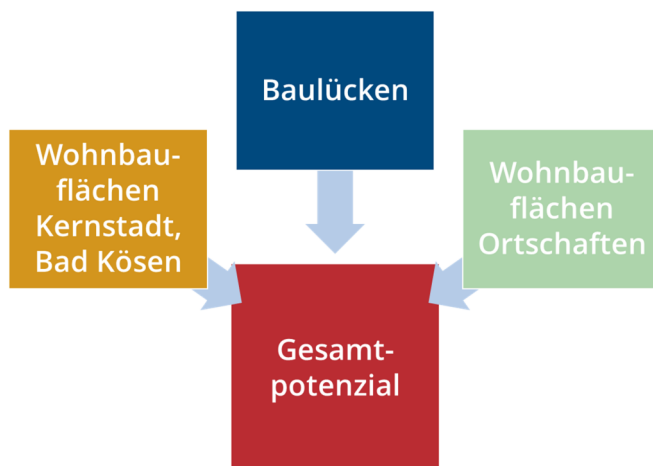
ausgewiesene Flächen in den Ortsteilen basierend auf bisherigen Analysen und Einschätzungen seitens des Sachgebietes Stadtplanung und Timourou sowie teilweise durch Vor-Ort-Begehung bewertet.

Je nachdem in welchen Umfang Planungsrecht und Erschließung noch geschaffen werden müssen, kann die **Realisierungswahrscheinlichkeit** dieser Flächenpotenziale als hoch, mittel oder gering eingestuft 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.

Das entsprechend bewertete Wohnbauflächenpotenzial und die geschätzte Wohnungsnachfrage werden nachfolgend im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz für den Zeitraum 2021 bis 2035 gegenübergestellt. Aus den Ergebnissen der Wohnbauflächenbilanz lassen sich strategische Grundsätze der Wohnbauflächenentwicklung in Naumburg (Saale) ableiten.

ABB. 29

### ZUSAMMENSETZUNG DES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALS



## 6.2 BEWERTUNG NEUER POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

Im Rahmen einer Vorort-Begehung wurden dreizehn Wohnbauflächen durch Timourou neu bewertet. Es handelt sich sowohl um Standorte für den Geschosswohnungsbau als auch für den individuellen Wohnungsbau. Die Flächen weisen einen unterschiedlichen planungsrechtlichen Status auf. Eine Beschreibung und Bewertung der

einzelnen Flächen findet sich im Anhang. Im Ergebnis wurden zehn Standorte als geeignet und drei Standorte als ungeeignet für eine Wohnbebauung bewertet. Die drei als ungeeignet eingestuften Flächen werden in der Darstellung des Wohnbauflächenpotenzials für Naumburg (Saale) nicht weiter berücksichtigt.

## 6.3 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Neben den zehn neu bewerteten und für eine Wohnbebauung als geeignet eingestuften Standorten sind 21 weitere Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Bei den in Summe 31 bewerteten Wohnbauflächen handelt es sich um größere

Im Hinblick auf die Art der Bebaubarkeit und Nutzung werden von den 31 Standorten aus gutachterlicher Sicht insgesamt 21 Flächen als reine Ein- und Zweifamilienhausstandorte, sieben Flächen als reine Flächen für Geschosswohnungsbau und drei Flächen sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau in Betracht gezogen. Zudem werden die Standorte Roßbacher Straße und Kaltes Tal als

und zusammenhängende Flächen mit unterschiedlichem Planungsstand, unterschiedlicher Nutzbarkeit gemäß Flächennutzungsplan sowie unterschiedlichem Wohnungspotenzial.

nicht geeignet eingestuft. Eine Bebauung der Fläche Rainweg in Almrach wird nicht empfohlen. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in der Kernstadt und Bad Kösen, auf welche ein Wohnungspotenzial von 586 von insgesamt 615 Wohnungen entfällt. Das Gesamtpotenzial teilt sich in etwa 58 % Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 42 % individuellen Wohnungsbau auf. In den Ortsteilen besteht ein Potenzial von 29 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

ABB. 30

POTENZIALE VON WOHNUNGEN AUF WOHNBAUFLÄCHEN MIT INDIVIDUELLEM WOHNUNGSBAU

	mögliche WE-Anzahl			
	insgesamt	hoch	mittel	gering
<b>Kernstadt, Bad Kösen</b>	586	321	240	25
EZFH	230	125	80	25
MFH	356	196	160	0
<b>Ortsteile</b>	29	10	7	12
EZFH	29	10	7	12
MFH	0	0	0	0
<b>Naumburg (Saale)</b>	615	331	247	37
EZFH	259	135	87	37
MFH	356	196	160	0

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnungen: Timourou

<sup>2</sup> Einige Flächen, wie beispielsweise die Alte Stadtgärtnerei, sind zum Stichtag bereits vollständig vermarktet, aber noch nicht fertiggestellt und werden aus diesem Grund in die Bilanz aufgenommen.

## 6.4 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken hinzu, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. In Summe ergibt dies ein zusätzliches Potenzial von 246 Wohnungen, davon rund 60 % für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Stand Juli 2021). Etwa 58 % aller Potenziale liegen in den Ortsteilen, vorrangig im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Zwei Drittel der in der Kernstadt bereitstehenden Flächen sind dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen.

ABB. 31

### WOHNUNGSPOTENZIAL IN BAULÜCKEN

	Flächen- anzahl	Fläche in ha	mögliche WE- Anzahl insgesamt
<b>Kernstadt, Bad Kösen</b>	42	2,8	104
EFH			37
MFH			67
<b>Ortsteile</b>	100	9,5	142
EFH			111
MFH			31
<b>Naumburg (Saale)</b>	142	12,3	246
EFH			148
MFH			98

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnungen: Timourou

## 6.5 AUSWEISUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DEN ORTSCHAFTEN

Neben den aufgeführten Wohnbauflächen und Baulücken sind im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) in den Ortsteilen weitere Fläche als Wohnbauflächen ausgewiesen worden.

In Summe handelt es sich um 59 Flächen, die insgesamt ein Potenzial von 84 Wohnungen

aufweisen. Diese Flächen stehen bereits seit vielen Jahren zur Verfügung, in den letzten fünf Jahre wurde jedoch keine von ihnen entwickelt, sie scheinen nicht auf eine ausreichende Nachfrage zu treffen.

## 6.6 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Aus der Summe aller Wohnbauflächen, der Baulücken und der dörflichen FNP-Ausweisungen ergibt sich ein Gesamtpotenzial für die Stadt Naumburg (Saale). Dies ist jedoch nur ein **theoretisches Wohnbauflächenpotenzial**, welches 945 Wohneinheiten, davon etwa 52 % in Ein- und

Zweifamilienhäusern, umfasst. Während sich der größte Anteil des theoretischen Potenzials auf die Kernstadt und Bad Kösen verteilt, liegt knapp die Hälfte des theoretischen Wohnbauflächenpotenzials für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortschaften.

## THEORETISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL

	insgesamt	Bauflächen	Baulücken	FNP-Ausweisungen
<b>Kernstadt, Bad Kösen</b>	690	586	104	0
EFH	267	230	37	0
MFH	423	356	67	0
<b>Ortsteile</b>	255	29	142	84
EFH	224	29	111	84
MFH	31	0	31	0
<b>Naumburg (Saale)</b>	<b>945</b>	<b>615</b>	<b>246</b>	<b>84</b>
EFH	491	259	148	84
MFH	454	356	98	0

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnungen: Timourou

Das theoretische Potenzial beinhaltet alle Flächen. Ein Teil von ihnen ist jedoch nicht in absehbarer Zeit bebaubar, da beispielsweise Planungsrecht oder Erschließung noch geschaffen werden müssen oder der Eigentümer keine Entwicklung plant. Das heißt, es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Hemmnisse ein Teil der Flächen bis 2035 wahrscheinlich nicht realisiert und auf den Markt kommen werden. Das ermittelte Potenzial besteht also nur scheinbar.

Darum hat Timourou in Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet Stadtplanung eine Einschätzung der **Realisierungswahrscheinlichkeit** vorgenommen.

- Bei den **Wohnbauflächen** ist davon auszugehen, dass von den Flächen mit einer mittleren und geringen Realisierungswahrscheinlichkeit nur ein gewisser Prozentsatz in den nächsten Jahren an den Markt kommen wird. Daher werden in die Bilanz nur 50 % der Flächen mit mittlerer und 20 % der Flächen mit geringer Wahrscheinlichkeit eingerechnet.

- Bei den **Baulücken** schränken in der Praxis objektive und subjektive Hemmnisse die Bebaubarkeit der Flächen ein, selbst wenn diese aus planungsrechtlicher Sicht sofort bebaubar sind. Erfahrungen und die Bautätigkeit in Baulücken in den letzten Jahren in Naumburg (Saale) haben gezeigt, dass das Ansetzen einer Mobilisierungsquote von um die 60 % realistisch bis 2035 ist.
- Bei den **FNP-Ausweisungen** in den Ortschaften stehen einige Flächen bereits seit Jahren zur Verfügung, sind in den letzten fünf Jahren jedoch auf keine Nachfrage getroffen. Dies zeigt, dass sich die Nachfrage in den Ortsteilen sich zunächst auf den Eigenbedarf und auf die Baulücken fokussiert und kaum auf den Zuzug und größere Wohnstandorte wie teilweise noch in den 1990er-Jahren geschehen. Darum wird für diese Flächen eine deutlich geringe Mobilisierungsquote von etwa 20 % angenommen.

Ergebnis ist das **realistische Wohnbauflächenpotenzial**, also alle realistisch bis 2035 an den Markt kommenden Flächen.

## REALISTISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL

	insgesamt	kurzfristig
<b>Kernstadt, Bad Kösen</b>	<b>508</b>	<b>341</b>
EFZH	192	132
MFH	316	209
<b>Ortsteile</b>	<b>118</b>	<b>50</b>
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)

Berechnungen: Timourou

Das realistische Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Naumburg (Saale), bestehend aus Wohnbauflächen, mobilisierbaren Baulücken und FNP-Ausweisungen in den Ortschaften liegt insgesamt bei 626 Wohneinheiten, davon 291 im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser und 335 im Geschosswohnungsbau. Rund 80 % des Potenzials befindet sich in der Kernstadt und Bad Kösen. Im Segment der Einfamilienhäuser liegt ein höherer Anteil von etwa 30 % in den Ortschaften.

Diesem Angebot steht in Variante I eine Nachfrage von 441 Wohneinheiten gegenüber, davon der Hauptanteil von 321 Wohnungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Daraus ergibt sich:

- Ein Angebotsdefizit von 30 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2035
- Ein nur knapp reichendes Potenzial an kurzfristig realisierbaren Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Ein deutliches Überangebot im Geschosswohnungsbereich über den Gesamtzeitraum, wie auch kurzfristig.

In Variante II ist das Gesamtpotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser gerade so ausreichend. Alle weiteren Aussagen sind auch für diese Variante zutreffend.

## REALISTISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL IM VERGLEICH ZUR NACHFRAGE

		insgesamt	kurzfristig
Angebot	<b>insgesamt</b>	626	391
	EFZH	291	175
	MFH	335	216
Nachfrage	<b>insgesamt</b>	441	176
	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>	397	167
	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)

Berechnungen: Timourou

## 7 ZIELSETZUNG UND STRATEGIEN

Im Leitbild des ISEK 2014 wird in puncto Wohnungsmarkt folgendes Ziel formuliert „Durch vielfältige und bedarfsgerechte Wohnformen und Wohnlagen in den Stadt- und Ortsteilen gibt es attraktive Wohnstandorte. ... Wohnen in Naumburg und den Ortsteilen wird den Ansprüchen und Wünschen aller Altersgruppen mit sozialen Wohnformen auch für neue Bürger gerecht.“ Daraus leiten sich für die Wohnbauflächenentwicklung mehrere Unterziele ab:

- Im Fokus steht die Entwicklung nachfragegerechter Wohnstandorte.
- Dabei sind attraktive Standorte in der Kernstadt und Bad Kösen bevorzugt.
- Gleichzeitig gilt es, den Eigenbedarf in den Ortsteilen durch ausreichende Flächen zu decken.
- Ebenso soll die Chance, durch attraktive Standorte mehr Zuzug nach Naumburg (Saale) zu generieren, genutzt werden.
- Um bisher nicht vorhandene Wohnqualitäten anbieten zu können, ist auch Neubau von Geschosswohnungen erforderlich.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wohnbauflächen sind darüber hinaus zwei weitere Aspekte von Bedeutung.

- Da der Markt stets etwas anders agiert als die Planung, muss bei den Wohnbauflächen der Unterschied zwischen theoretischem und realisiertem Potenzial strategisch berücksichtigt werden, um tatsächlich ausreichend Wohnbauflächen anbieten zu können.
- Beim Neubau von Geschosswohnungen kommt es derzeit vorrangig zu kapitalanlageorientierten Investitionen. Da die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter sinken wird, resultierenden daraus Leerstände in anderen Wohnungen an anderer Stelle, insbesondere der Altstadt.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Ziele und den Ergebnissen der Wohnbauflächenbilanz lassen sich folgende Handlungsstrategien formulieren:

- Alle vorhandenen, kurzfristig zu mobilisierenden Potenziale im Bereich der als geeignet

befundenen Wohnbauflächen für den individuellen Geschosswohnungsbau müssen zeitnah aktiviert und umgesetzt werden (►siehe ABB. 35 ).

- Bei planungsrechtlich machbaren Flächen gilt es, zeitnah einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufzustellen und mögliche Entwicklungshemmnisse zu überwinden.
- Bei Flächen mit einer geringen Realisierungswahrscheinlichkeit gilt es zu prüfen, ob bisherige Hemmnisse durch gezielte Maßnahmen beseitigt werden können. Ein Beispiel könnte der Erwerb von Flächen durch die Stadt sein, bei denen die Gründe an der bisherigen Nicht-Umsetzung dem Eigentümer zuzurechnen sind.
- Da das verfügbare Potenzial selbst bei Aktivierung aller Flächen nur knapp ausreicht, ist auf geeigneten Wohnbauflächen über eine dichtere Bebauung nachzudenken. Beispielsweise könnte die geplante Bebauung der Flächen Lauschehügel und Mertendorfer Weg mit Einfamilienhäusern teilweise durch Doppelhäuser ergänzt werden. Das Gesamtpotenzial von bisher 27 Wohneinheiten könnte so auf rund 36 Wohneinheiten aufgestockt werden.
- Weil die vorhandenen Flächenpotenziale (Innenbereich und Abrundungen) in den Ortschaften die lokale Nachfrage decken, sollten in den Dörfern keine weiteren FNP-Neuausweisungen vorgenommen werden. Weitergehend sollten die nicht marktgängigen Flächen in den Ortschaften aus dem FNP herausgenommen werden. Geprüft werden sollten vor allem die Flächen in Kreipitzsch, Freiroda und Heiligenkreuz.
- Im Rückschluss werden somit aber zukünftig weitere kernstädtische Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt.
- Somit müssen mittel- bis langfristig neue, der Nachfrage entsprechende Flächen im Stadtgebiet gesucht werden. Zu prüfen ist dabei auch, ob beispielsweise zentral gelegene Kleingartenanlagen mit Leerständen oder Brachflächen geeignet sein könnten.
- Damit die Kommune auch langfristig handlungsfähig ist und den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen kann, ist eine langfristige Bodenbevorratung erforderlich, um so auch nach 2035 kommunale Flächen anbieten zu

können. Ergänzend sollte verstärkt die Aktivierung nicht-marktaktiver Flächen in den Fokus genommen werden.

- Da kurz- wie auch langfristig ein Überangebot an Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorhanden ist, sollte geprüft werden, ob sich einzelne Flächen des Geschosswohnungsbaus für eine Einfamilienhausbebauung eignen bzw. eine Mischung mit unterschiedlichen Dichten entstehen könnte.
- Neuer Geschosswohnungsbau in Naumburg (Saale) ist in niedriger Stückzahl sinnvoll und gefragt, insbesondere wenn damit neue

Wohnqualitäten, -ausstattungen und Grundrisse angeboten werden. Solche Angebote – insbesondere altersgerechte Wohnangebote – können zu Teilen auch zu mehr Zuzug führen.

- Dieser Neubau sollte jedoch mit Augenmaß und nachfrageorientiert erfolgen, denn angesichts einer zu erwartenden rückläufigen Einwohner- und Haushaltszahl führt diese Bautätigkeit ebenso wie auch ein Teil der neu entstehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zu weiteren Leerständen im vorhandenen Wohnungsbestand.

ABB. 35

KURZFRISTIG MOBILISIERBARE WOHNBAUFLÄCHEN (STAND 2020)

BEZEICHNUNG	Fläche	mögliche WE- Anzahl	mögliche WE- Anzahl	in MFH	Eigentümer	planungs- rechtlich
	in ha	insgesamt	in EZFH			
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
Gesamt	17,7	243	129	114		

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)

Berechnungen: Timourou

## ANSÄTZE ZUKÜNFTIGER LEERSTANDSSTRATEGIEN

Wie in Kap. 5.3 dargestellt, ist in den kommenden Jahren mit einer Größenordnung an Leerständen zu rechnen, die zum Handeln zwingt. Um die Attraktivität Naumburgs zu erhalten, ist also eine gesamtstädtische Leerstandsstrategie unabdingbar.

### Leerstandsvermeidung

Ein Ansatz ist es, den Zuwachs an marktaktiven Wohnungen im Zeitverlauf zu begrenzen, und zwar in Bezug auf Totallerstände, Modernisierung und auf den Neubau:

Im Folgenden werden die wichtigsten Handlungsansätze benannt, die auf Ebene der Quartiere und in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen weiter konkretisiert werden sollten.

- Werden derzeitige Totallerstände saniert, sollten dadurch möglichst wenig neue Wohnungen entstehen oder auch die Umsetzbarkeit anderer Nutzungen geprüft werden, um eine weitere Vergrößerung des Wohnangebots zu verhindern.
- Gleichfalls sollte auf zusätzliche Wohnungen, die durch Modernisierung entstehen könnten

wie zum Beispiel durch Dachgeschossausbauten, Wohnungsteilungen oder Umnutzungen gewerblicher Flächen weitgehen verzichtet werden.

- Neue Geschosswohnungen sollten nur an Standorten mit guter Wohnlagenqualität und langfristiger Vermietungsperspektive entstehen. Dieser Maßstab sollte auch bei der Bewertung aktueller angedachter Neubauten angewendet werden, da der Immobilienmarkt derzeit vorrangig kapitalanlageorientiert ist mit dem Ziel kurzfristiger Verkaufsrenditen.

### Leerstandsreduktion

Um das quantitative Problem zu lösen, müssen die Leerstände reduziert, also nicht mehr nachgefragte Wohnungen dauerhaft vom Markt genommen werden. Jede leer stehende Wohnung weniger trägt zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei. Dieses wohnungswirtschaftliche Erfordernis sollte mit den städtebaulichen Zielen abgestimmt sein, um attraktive Standorte zu erhalten. Da die Wohnungen nicht in großer Menge von dem einen auf den nächsten Tag leer werden, sondern entsprechend der fortlaufend abnehmenden Haushaltszahl bis 2035, nimmt die Leerstandsgefährdung stetig zu. Sie ist – wie im nächsten Punkt näher ausgeführt – dabei unterschiedlich verteilt. Entsprechend sind verschiedene Handlungsansätze erforderlich:

- Relativ einfach und auch i Einzelfall umsetzbar ist die Zusammenlegung von Wohnungen zu größeren Wohnungen. Verbunden mit Grundrissänderungen ermöglicht dies attraktive Wohnflächenangebote. Insbesondere in Gebäuden der industriellen Bauweise ergibt sich so eine größere Angebotsvielfalt bei gleichzeitiger Wohnungs- und damit Leerstandsreduzierung.
- Sinnvoll ist auch die Umnutzung von Wohnraum für andere Nutzungen wie zum Beispiel Ferienwohnungen oder Büros. Gerade im Altbau können so interessante Kombinationen von Wohnen und Arbeiten entstehen.
- Stilllegungen sind ein probates Mittel, Leerstände in den Obergeschossen zu reduzieren, wenn der Standort an und für sich in einem attraktiven Quartier liegt.
- Teilrückbau meint den geschoss- oder segmentweisen Rückbau. Er ist wegen der hohen Kosten nur an langfristig nachgefragten

Standorten sinnvoll und sollte mit einer Aufwertung des verbleibenden Bestandes einhergehen.

- Umfassendster Ansatz ist der vollständige Rückbau von Gebäuden. Handelt es sich nicht bereits um einen Totaleerstand, so ist zuvor ein Umzugsmanagement erforderlich, mit dem der Leerstand in einem hochgradig leerstandsgefährdeten Gebäude konzentriert und anschließend zurückgebaut wird.

### Leerstandsschwerpunkte

Informationen zur aktuellen Leerstandsverteilung in Naumburg (Saale) liegen weitgehend gebäudescharf vor. Schwieriger ist die Einschätzung, wo die zukünftigen Leerstände vorrangig entstehen werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Wohnungen

- mit einfacher Ausstattung in einfachen Wohnlagen,
- in den Obergeschossen
- der sogenannten Massensegmente – also Wohnungen, die in Art, Zuschnitt und Auschnitt sehr ähnlich und zahlreich vorhanden sind –

besonders leerstandsgefährdet sind. Besonderes Augenmerk ist auf Quartiere mit einem aktuell hohen Anteil älterer Senioren zu richten wie zum Beispiel im Siedlungsviertel oder der Schreiberstraße. Denn dort ist mit einem Generationswechsel zu rechnen und es stellt sich die Frage, ob sich für die große Zahl frei werdender Wohnungen zukünftig genug Nachmieter finden lassen.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Leerstandsstrategie gilt es, auf Ebene der einzelnen Quartiere der Stadt

- die Konkurrenzfähigkeit untereinander und
- die jeweiligen Schwerpunkte der Leerstandsgefährdung konkret zu ermitteln,
- Zielzahlen der Leerstandsreduzierung einerseits und der betriebswirtschaftlich vertretbaren Leerstandsquote im vermietungsfähigen Bestand andererseits festzulegen sowie darauf aufbauend
- die jeweiligen Strategien der Leerstandsvermeidung und Leerstandsreduktion zu konkretisieren. Dabei gilt es, die Strategien insbesondere in den Quartieren mit einer Fördergebietskulisse mit Maßnahmen zu untersetzen.

Die Strategien lassen sich nur mit den Eigentümern umsetzen, im Mittelpunkt stehen daher Ansätze, wie die Zusammenarbeit mit den

Eigentümern gestaltet, wie diese aktiviert und unterstützt werden können.

## 8 ANHANG

### 8.1 BEWERTUNG NEUER BAUFLÄCHEN

#### LAUSCHEHÜGEL UND MERTENDORFER WEG

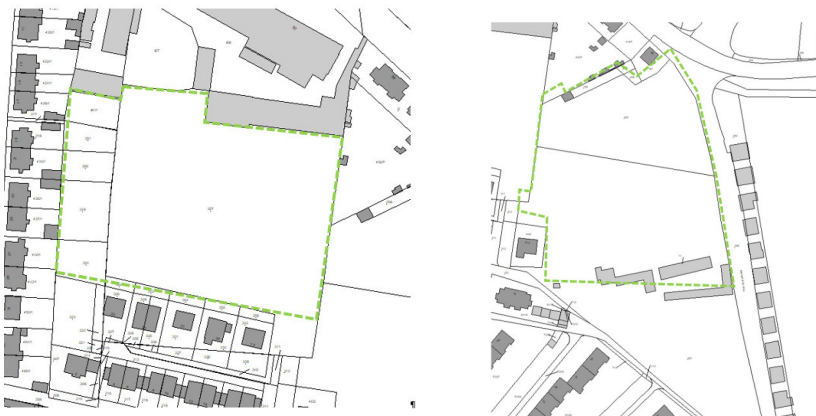
Die Wohnbauflächen Mertendorfer Weg und Lauschehügel bieten ein Potenzial von 14 sowie 13 frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Gemäß Flächennutzungsplan sind beide Flächen als Grünflächen ausgewiesen. Demnach ist zur Bebauung die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Flächen sind gut in den städtischen Kontext integriert und zeichnen sich durch die in der Nähe vorhandene Infrastruktur wie auch gute verkehrliche Anbindung aus. Durch das westlich anschließende, bereits bestehende

Einfamilienhausgebiet ist die Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern gut denkbar. Da es sich jedoch aus Nachfragesicht nicht um eine besonders bevorzugte Lage handelt, sind die Standorte dem unteren städtischen Marktsegment zuzuordnen. Werden beide Standorte gleichzeitig zusammenhängende entwickelt, ließe sich eine deutlich günstigere Erschließung über den Mertendorfer Weg sowie bessere Flächenzuschnitte erreichen.

► Beide Standorte sind gut geeignet.

ABB. 36

WOHNBAUFLÄCHEN LAUSCHEHÜGEL UND MERTENDORFER WEG



#### ADOLF-DAMASCHKE-PLATZ

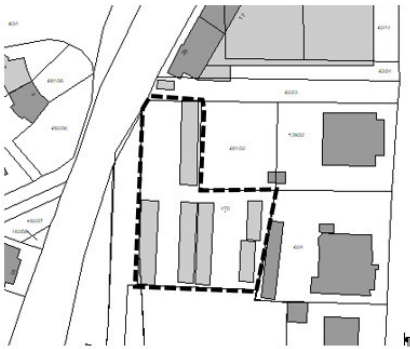
Der am Adolf-Damaschke-Platz gelegene Garagenstandort zeichnet sich durch die Nähe zur Innenstadt aus und bietet ein Potenzial für vier Ein- bis Zweifamilienhäuser. Bedingt durch die Straßenlage und eine angrenzende Turnhalle mit zugehörigem Sportplatz existiert eine bedingte Lärmbelastung. Hinter der Fläche befinden sich Stadthäuser. Insgesamt würden sich

Doppelhäuser oder Geschosswohnungsbau gut in die Umgebungsstruktur einfügen und wären in geringer Stückzahl marktgängig. Ein Teil der Garagen ist noch in Nutzung, sodass eine kurzfristige Entwicklung gehemmt sein könnte.

► Der Standort ist gut geeignet.

ABB. 37

# WOHNBAUFLÄCHE ADOLF-DAMASCHKE-PLATZ



## RAINWEG, ALMRICH

Die Wohnbaufläche am Rainweg bildet das nördliche Ende der Dorflage Almrich in Sackgassenlage. Im Norden grenzt eine Bahntrasse, die auch durch den Güterverkehr genutzt wird und dadurch eine gewisse Lärmbelastung erzeugt, an. Die Infrastrukturausstattung ist gering, von Vorteil ist Lage an der Saaleaue. In direkter Umgebung sind in den vergangenen Jahren einzelne Neubau-Einfamilienhäuser entstanden.

Ein Teil der Fläche mit einer Größe von 0,2 Hektar – auf der jedoch große Pappeln stehen – wäre als Baulücke nach § 34 BauGB bebaubar, bietet

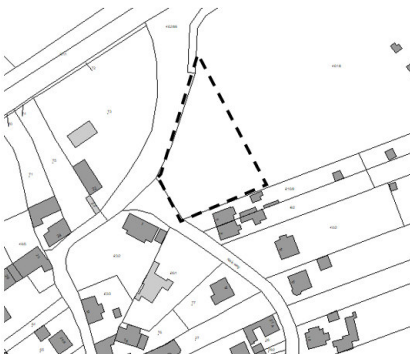
jedoch nur ein Potenzial für etwa zwei Einfamilienhäuser. Im rückwärtigen Bereich der Fläche befindet sich ein Spiel- und Sportplatz.

Durch Baurechtschaffung wäre die Bebauung der gesamten Fläche inklusive Sportplatz denkbar und würde ein Potenzial von etwa sechs Einfamilienhäusern generieren. Allerdings würde damit der für das Dorf Almrich durchaus bedeutende Ortsplatz verschwinden.

► Aufgrund der Zielkonflikte wird keine Bebauung empfohlen.

ABB. 38

# WOHNBAUFLÄCHE RAINWEG, ALMRICH



## FRIEDHOFSWEG, ALMRICH

Der Standort am Friedhofsweg in Almrich bildet das östliche Ende der Ortschaft Almrich und bietet ein Potenzial für zwei Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch wenn die Infrastrukturausstattung als eher gering zu bezeichnen ist, zeigt sich durch mehrere

Neubauten in Almrich in den vergangenen Jahren, dass eine (vorrangig lokale) Nachfrage besteht.

► Der Standort ist gut geeignet, um die lokale Nachfrage zu decken.

ABB. 39

WOHNBAUFLÄCHE FRIEDHOFSWEG, ALMRICH



## KLEINGARTENANLAGE „SPECHSART“

Die mitten in der Stadt gelegene Kleingartenanlage Spechsart bietet bei einer offenen Bauweise ein Potenzial für 15 Einfamilienhäuser. Städtebaulich sinnvoll und wohnungswirtschaftlich machbar wäre auch eine kompaktere Bauweise – ähnlich dem angrenzenden Siedlungsviertel – mit 25 bis 30 Einheiten. Den Pächtern wurde bereits in diesem Jahr gekündigt, allerdings haben diese rechtlich Widerspruch eingelegt. Durch die zentrale Lage in der Stadt besteht ein Zielkonflikt, da es sich um einen attraktiven und geeigneten Standort für eine Wohnnutzung, aber ebenso auch eine etablierte und gut genutzte Kleingartenanlage handelt. Gemäß FNP handelt es sich um eine Grünfläche. Es müsste demnach zunächst ein

Planverfahren eingeleitet werden. Da die Anlage von den Kleingärtnern stark genutzt wird, ist eine entsprechende Umsiedlung erforderlich. Soll diese sozialverträglich erfolgen, ist von einem mehrjährigen Umzugszeitraum auszugehen.

Eine kurzfristige Wohnbebauung ist somit am Standort nicht realisierbar. Hinsichtlich des Zielkonfliktes gilt es vonseiten der Politik eine Entscheidung über die weitere Nutzung der Fläche zu treffen.

► Der Standort ist gut geeignet, weist aber Hemmnisse und Zielkonflikte auf.

ABB. 40

WOHNBAUFLÄCHE KLEINGARTENANLAGE „SPECHSART“



## LUISENSTRASSE/SEYFERTHSTRASSE

Der Standort Luisenstraße / Seyferthstraße grenzt unmittelbar östlich an das Bürgergartenviertel in nachgefragter Wohnlage. Nördlich der Fläche, die ein Potenzial für 18 Wohnungen im Geschosswohnungsbau bietet, befindet sich mit der Vogelwiese die wichtigste Veranstaltungsfläche der Stadt. Eine Wohnbebauung würde sich gut in den

städtischen Kontext einfügen. Die ursprüngliche Bebauung des ehemaligen Offizierscasinos wurde weitgehend abgebrochen, zum jetzigen Zeitpunkt ruhen die Investitionstätigkeiten jedoch.

► Der Standort ist gut geeignet, die Realisierungswahrscheinlichkeit jedoch eingeschränkt.

ABB. 41

WOHNBAUFLÄCHE LUISENSTRASSE / SEYFERTHSTRASSE



## PUNSCHRAU

Derzeit weist die Wohnbaufläche in Punschrau ein Potenzial von bis zu sechs Einfamilienhäusern auf. Am Standort ist jedoch ausschließlich eine lokale Nachfrage zu erwarten. Der Geltungsbereich ist damit zu groß und müsste entsprechend auf eine Planung für maximal drei

Einheiten angepasst werden, um so der Nachfrage zu entsprechen.

► Der Standort ist (nach Anpassung des Geltungsbereichs) gut geeignet, um den Eigenbedarf aus Punschrau zu decken.

ABB. 42

WOHNBAUFLÄCHE PUNSCHRAU



## TANNENWEG, PRIEßNITZ

Die Wohnbaufläche Tannenweg in Prießnitz weist ein Potenzial von bis zu fünf Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Am Standort ist ausschließlich eine lokale Nachfrage zu erwarten.

► Der Standort ist geeignet, um den Eigenbedarf zu decken.

ABB. 43

WOHNBAUFLÄCHE TANNENWEG, PRIEßNITZ



## BAHNHOFSTRAßE / TALSTRAßE

Die Wohnbauflächen im Bereich der Bahnhofstraße und Talstraße bieten insgesamt ein Potenzial für 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 10 Einfamilienhäuser. Die Struktur in der direkten Umgebung ist sehr gemischt und nur bedingt attraktiv, die Wohnlage als einfach einzustufen. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Abschluss durch Geschosswohnungsbau an der Bahnhofstraße denkbar, allerdings ist die

nachhaltige Vermietbarkeit bei gleichzeitig hohen Leerständen im Geschosswohnungsbau in der Umgebung fragwürdig. Auch die Bebauung durch Einfamilienhäuser in Lage der Bahnhofsvorstadt ist für die entsprechende Zielgruppe nur bedingt geeignet.

► Der Standort nur bedingt geeignet.

ABB. 44

WOHNBAUFLÄCHE BAHNHOFSTRAßE / TALSTRAßE



## NORDSTRAßE 7 / PETER-PAUL-STRAßE 5

Die Wohnbaufläche in der Nordstraße 7 / Peter-Paul-Straße 5 bietet ein Potenzial für insgesamt 54 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, wobei ein geringer Anteil im Bestand realisiert werden könnte und der Hauptanteil im Neubau. Generell ist das Gebiet nach § 34 bebaubar, um jedoch eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung zu garantieren, würde die Stadt Naumburg (Saale) eine Bauleitplanung einfordern. Der Standort ist

durch seine zentrale und gleichermaßen ruhige Lage gut für eine Wohnbebauung geeignet. Durch die große Anzahl an möglichen Einheiten sollte jedoch geprüft werden, ob an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen nicht oder nur zeitverzögert entwickelt werden, um so einem Überangebot vorzubeugen.

► Der Standort ist gut geeignet.

ABB. 45

WOHNBAUFLÄCHE NORDSTRAßE 7 / PETER-PAUL-STRAßE 5



## KALTES TAL

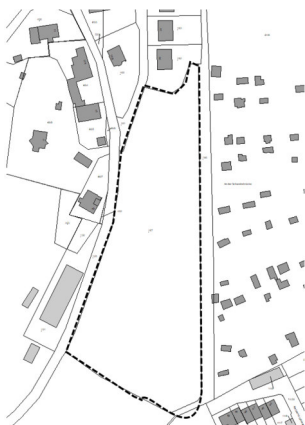
Der Standort Kaltes Tal weist eine starke Hanglage und Verbuschung bis Bewaldung in landschaftlich attraktiver, aber periphere Lage auf. Durch beide Faktoren käme es im Rahmen einer Bebauung zu erheblichen Mehrkosten für die Erschließung und notwendige Ausgleichsmaßnahmen. Dies

wiederum dürfte zu kaum vermarktbar Grundstückspreisen führen.

► Der Standort ist nicht geeignet.

ABB. 46

WOHNBAUFLÄCHE KALTES TAL



## ROSSBACHER STRAßE

Die Fläche an der Roßbacher Straße befindet sich in der Nähe des Bahnhofs und angrenzend zum neu entstehenden Theater. Bei ihr handelt es sich um eine Rückbaufläche des Stadtumbaus. Aufgrund der geringen Größe und der Eingrenzung durch stark befahrene Straßen eignet ist die Wohnlagenqualität gering. Im Vergleich zu anderen Standorten sowohl im Geschoss- als auch

Einfamilienhaussegment und angesichts der zu erwartenden Nachfrageentwicklung ist diese Fläche wenig konkurrenzfähig. Der Standort wäre eher als öffentliche Grünfläche und Entree zum neuen Theater geeignet und würde so zu einer Aufwertung der Umgebung beitragen.

► Der Standort ist nicht geeignet.

ABB. 47

WOHNBAUFLÄCHE ROSSBACHER STRAßE



## 8.2 AUFLISTUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN

ABB. 48

WOHNBAUFLÄCHEN IN DER KERNSTADT

BEZEICHNUNG	Fläche		mögliche WZ-Anzahl			Eigentümer	Realisierungs- wahrscheinlichkeit
	in ha	insgesamt	in EZFH	in MFH			
Alte Stadtgärtnerei	1,7	22	22		privat	hoch	
Mertendorfer Weg	1,3	13	13		Stadt Naumburg (Saale)	hoch	
Lauschehügel	5,8	14	14		Stadt Naumburg (Saale)	hoch	
ehemalige JVA	0,9	72	12	60	privat	hoch	
Auenblick	0,9	8	8		privat	hoch	
Elly-Kutscher-Straße (Seekurpark)	5,8	29	29		Erschließungsträger	hoch	
Getreidewirtschaft	3,7	23	23		Erschließungsträger	hoch	
Nordstraße 7 / Peter-Paul-Straße 5	1,0	54		54	privat	hoch	
Adolf-Damaschke-Platz	0,2	4	4		GWG	hoch	
Am Holländer		46		46	WBG	hoch	
Friedrich-Ladegast-Weg		36		36	WBG	hoch	

Elly-Kutscher-Straße (Seekurpark)						
Am Gerberstein	0,5	15	15	7	privat	mittel
Kleingartenanlage "Spechtsart"	1,0	15	15	7	privat	mittel
Linsenbergr 15		33		33	privat	mittel
Lindenring 47a		21		21		mittel
Luisenstraße / Seyferthstraße		18		18	privat	mittel
Pestalozzistraße		3	3		privat	mittel
Weinbergsweg 6-10 rückwärtig	0,5	7	7		GWG	mittel
Georgenberg 4		22		22	privat	mittel
Friedhofsweg / Almrich	0,2	2	2		privat	mittel
Talstraße / Bahnhofstraße 10	1,5	70	10	60	Private und DB Netz	mittel
Hallesche Straße 58 ff		21	15	6	privat	mittel
Salinenstraße 8		6	6			mittel
Panoramaweg	1,4	15	15		privat	gering
Papstgrund	1,3	10	10		privat	gering
Summe	26,1	564	208	356		

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)  
Berechnungen: Timourou

ABB. 49  
WOHNBAUFLÄCHEN IN DEN ORTSCHAFTEN

BEZEICHNUNG	Fläche		mögliche WE-Anzahl		Eigentümer	Planungsrecht Nutzung nach FNP	Realisierungs- wahrscheinlichkeit
	in ha	insgesamt	in EZFH	in MFH			
Punschrau	0,4	3	3		privat	BP erforderlich FNP Grünfläche	hoch
Prießnitz, Tannenweg	0,4	5	5		privat	BP erforderlich FNP Grünfläche	hoch
Großjena, Schöner Blick (aus Baulücken)	0,2	3	3		privat	Satzung erforderlich Gemischte Baufläche	mittel
Roßbach, Am Meisel 7a-z	0,3	4	4		privat	BP 802 AufstB	mittel
Kleinjena		12	12		privat	BP rechtskräftig	gering
Summe	1,3	27	27	0			

Datengrundlage: Stadt Naumburg (Saale)  
Berechnungen: Timourou