Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)

DEZEMBER 2001

IMPRESSUM

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Naumburg (Saale) wurde erarbeitet und hergestellt durch:

Stadtverwaltung Naumburg

Markt 1
06618 Naumburg (Saale)

Tel: 03445 / 273 -0

Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung:

Christoph Hamel,	Dipl.- Ing.	Amtsleiter
Martina Benzko,	Dipl.- Ing.	SG Stadtplanung
Sabine Burges,	Dipl.- Ing.	SG Stadtplanung
Petra Braun,	Dipl.- Ing.	SG Stadtplanung
Christine Krumov,	Dipl.- Ing.	SG Stadtplanung
Armin Müller,	Dipl.- Geogr.	SG Stadtplanung
Margit Grzonka,	Verwfachang.	SG Stadtsanierung
Ute Triebsch,	Dipl.- Ing.	SG Stadtsanierung
Erika Pauli,		Sekretariat
Roswitha Arndt,		Sekretariat

Unter Mitwirkung des Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes:

Matthias Mann,	Verwfachang.	SG Geogr.-Inform.-System
Steffi Rödde,	Verwfachang.	SG Geogr.-Inform.-System

Unter Mitarbeit von:

Architekten - Stadtplaner
Zuschlag - von Perbandt,
Prof. Dipl.-Ing. Benita von Perbandt
Hochheim

Planungsbüro Kölz
Prof. Dipl.-Ing. Gunter Kölz
Dipl.-Ing. Architekt Markus Schaible
Stuttgart

Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Margit Röger
Freising

Planungsgruppe M + M
Dipl.-Ing. Thomas Wahlbuhl
Naumburg

Büro für Stadtplanung:
Dipl.-Ing. Boris Krmela
Dessau

Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing.Rolf Kappler
Bad Kösen

DSK Deutsche Stadt- und Grund-
stücksentwicklungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Claus-Peter Neumann
Regionalbüro Weimar

INHALTSVERZEICHNIS Seite

0.	**Die Ausgangslage**	**1**
0.1.	Die Stadt Naumburg (Saale)	1
0.2	Leitbilder der Stadt	2
1.	**Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes**	**4**
1.1.	Einteilung in Stadtteile und Stadtquartiere	4
1.2.	Organisation der Planung	8
1.3.	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes	13
2.	**Der Istzustand im Jahr 2000**	**16**
2.1.	Bevölkerungsentwicklung	16
2.2.	Haushalte, Wohnraumkonsum und Belegungsdichte	22
2.3.	Der Wohnungsbestand	23
2.4.	Der Wohnungsleerstand	27
2.5.	Wohnbauflächenpotenziale	32
2.6.	Wirtschaftliche und soziale Situation	35
2.7.	Angaben zur Infrastruktur	39
2.8.	Siedlungsentwicklung unter stadtökologischen und stadtbildrelevanten Aspekten	43
3.	**Entwicklung bis 2010**	**46**
3.1.	Bevölkerungsentwicklung bis 2010	48
3.2.	Entwicklung, Zahl und Größe der Haushalte	53
3.3.	Entwicklung des Wohnungsbedarfs	54
3.4.	Entwicklung des dauerhaften Wohnungsbestandes	55
3.5.	Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen	55
3.6.	Entwicklung des Wohnbauflächenpotenzials	60
3.7.	Wirtschaftliche und soziale Entwicklung	63
3.8.	Entwicklung der Infrastruktur	67
3.9.	Siedlungsentwicklung unter stadtökologischen und stadtbildrelevanten Aspekten Stadtökologisches Leitbild	70
3.10.	Entwicklungsperspektiven der Wohnungswirtschaft	75

Seite

4. Erstellen einer Prioritätenliste 82

4.1. Zuordnung der Stadtteile und –quartiere zu Kategorien mit unterschiedlicher Priorität für eine Umstrukturierung 82

4.2. Anzahl der AHG-Bestände 91

4.3. Stadtquartiere mit besonderem Status 93

5. Maßnahmen in umzustrukturierenden Quartieren mit vorrangiger Priorität 95

5.1. Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren 95

5.2. Quartiersbezogene Entwicklungsperspektiven 102

5.3. Maßnahmen nach Umfang und zeitlicher Umsetzung bis 2010 134

Tabellen 13-26: Maßnahmen zu Modernisierung, Neubau, Abriss, Rückbau 138

Tabelle 27: Zusammenfassung der Tab. 13 – 26 152

Tabellen 28 – 30: Maßnahmen für alle Quartiere der Kernstadt 153

Anlagen 1 – 8 der vorrangig umzustrukturierenden Gebiete 156

mit Quartiersbogen, Bevölkerungsentwicklung 1995-2000, Bauformen, Eigentumsformen, Nutzungen, Sanierungsstand, Leerstand

VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN

Tabellen: Seite

Tab.1 Entwicklung Wohnungsbestand und Einwohner 1995 – 2000 18

Tab.1a Entwicklung Wohnungsbestand und Einwohner 1995 – 2000 nach Quartieren 19

Tab.2 Gesamtwohnungsbestand 2000 nach Bauformen und Gebietstypen 25

Tab.3 Gesamtwohnungsbestand 2000 nach Bauformen und Sanierungsstand 26

Tab.4 Wohnungsleerstand 2000 nach Bauformen und Gebietstypen 30

Tab.5 Wohnungsleerstand 2000 nach Bauformen und Sanierungsstand 31

Tab.6 Wohnbauflächenpotenzial 2000 33

Tab.7 Szenarien des Wohnungsbedarfs 2010 52

Tab.8 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Maßnahmen 58

Tab.8a Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Maßnahmen und Quartier 59

Tab.9 Entwicklung des Wohnbauflächenpotentials bis 2010 61

Tab.10 Eigentumsverhältnisse 81

Tab.11 AHG-Bestände 92

Tab.12 Entwicklung des Wohnungsbestandes in den vorrangig umzustrukturierenden Quartierten in Anzahl der WE 104

Tab. 13-26: Maßnahmen zu Modernisierung, Neubau, Abriss, Rückbau 138

Tab. 27: Zusammenfassung der Tab. 13 – 26 152

Tab. 28 – 30: Maßnahmen für alle Quartiere der Kernstadt 153/154/155

Grafiken

Grafik 1 Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2000 Gesamtstadt 20

Grafik 1a Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2000 Kernstadt 21

Grafik 2 Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2010 Gesamtstadt 50

Grafik 2a Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2010 Kernstadt 51

Karten

Karte 1	Übersicht: Gesamtstadt: Kernstadt mit Ortsteilen	3
Karte 2	Kernstadt nach Stadtteilen	5
Karte 3	Gebietstypen nach Baucharakter incl. Übersichtstabelle	6/7
Karte 4	Wohnungsleerstand nach Einzelquartieren	29
Karte 5	Wohnungsbauflächenpotenziale	34
Karte 6	Überregionale Verkehrswege	42
Karte 7	URBAN 21 Übersicht Projekte/Maßnahmen	66
Karte 8	Grünkonzept: Stadtbildprägende topografische Strukturen	72
Karte 9	Grünkonzept: Landschaftliche Leitlinien für die Siedlungs-entwicklung/ Bebauungsgrenzen und Legende	73/74
Karte 10	Umstrukturierungsbedarf nach Prioritäten	90
Karte 11	Sanierungs-/Erhaltungsgebiete	94

Maßnahmenpläne und Luftbilder

Plan	Gesamtaltstadt (Quartiere 1, 2, 4)	107
Plan	Overwegstr./Dechantengr./Weinbergsweg (Quartiere 12.7, 12.8/1)	116
Plan	Auenblick-Nord/Siedlung (Quartiere 13.3/1, 13.4)	117
Plan	Bahnhofsvorstadt (Quartier 14)	120
Plan	Ostviertel/W, nördl. Teil (Quartier 12.1)	123
Plan	Kastanienhof/Hoeltzstr. (Quartiere 12.2/1, 12.2/2)	126
Plan	Am Holländer (Quartier 7.3)	129
Plan	Taborer Str. (Quartier 13.2)	132

Die Ausgangslage

0.1. Die Stadt Naumburg (Saale)

Grunddaten

Die Stadt Naumburg als Verwaltungseinheit besteht aus der Kernstadt Naumburg und dreizehn Ortsteilen (s. Karte 1).

Fläche

Die Stadtfläche umfasst gegenwärtig 76,034 km². Davon sind ca. 63,69 km² land- und forstwirtschaftliche Fläche und ca. 12,03 km² Siedlungsfläche.

Einwohner

Bei einer Einwohnerzahl von 30.500 ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 401 EW/km² (Kernstadt ohne Ortsteile: 1.070 EW/km²).

Landesplanerisches Leitbild

Die Kreisstadt Naumburg ist entsprechend des landesplanerischen Leitbildes eines der „Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ in Sachsen-Anhalt. In der Stadt sind Behörden und Institutionen von landesweiter oder regionaler, kreisübergreifender Bedeutung angesiedelt.

Kulturlandschaft Saale-Unstrut-Trias-Land

Die Domstadt Naumburg, im Saale-Unstrut-Trias-Land gelegen, mit dem nördlichsten Weinanbaugebiet Deutschlands vor der Tür, ist auf Grund der herausragenden Baudenkmäler, aber auch wegen der Reize einer der ältesten Kulturlandschaften Deutschlands touristischer Anziehungspunkt (Dom, Altstadt, Burgen, Weinstraße, Straße der Romanik, Naturpark „Saale-Unstrut-Trias-Land“).

Potenziale der Region

Die Region um Naumburg wird im Gesetz über die Landesentwicklungsplanung vom 26.08.1999 als:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Saale-Unstrut-Tal, einschließlich Weinbau) und
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

festgeschrieben. Erholungs- und Kulturtourismus sollen als Wirtschaftszweig ausgebaut und gestärkt werden.

0.2. Leitbilder der Stadt

Leitbild für die weitere Stadtentwicklung

Unter Berücksichtigung der Stadtgeschichte und Ausgangslage, im Kontext zu landes- und regionalplanerischen Leitzielen, kann für die Stadt Naumburg das generelle Leitbild so beschrieben werden:

Nutzen der Potenziale Wohnen

- Entwicklung der Attraktivität des Wohnstandortes Naumburg im Einzugsbereich der Oberzentren Halle, Leipzig, Jena, Erfurt und Weimar unter besonderer Berücksichtigung der Familien- und Kinderfreundlichkeit.

Handel, Dienstleistung, Verwaltung

- Stärkung und Ausbau des Handels-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Behördenstand-ortes Naumburg. Der Erlebnisstandort „historische Stadt“ im Gegensatz zum „Retortenstandort Grüne Wiese“.

Tourismus und Kultur

- Ausbau zum Zentrum des Tourismus und der Kultur im Kernland der deutschen Geschichte mit unverwechselbarer Landschaft und Baudenkmälern von herausragender Bedeutung.

Flächendenkmal „Altstadt Naumburg“

- Zentrum und größter Anziehungspunkt wird die historische Altstadt sein, eingebunden in das Konzept Sachsen-Anhalt: „Straße der Romanik“.

Diesem übergeordneten Leitbild versucht das erarbeitete Konzept sowohl in der planerischen Vorgehensweise, der Analyse der Ausgangslage und auch bei den erarbeiteten Maßnahmen gerecht zu werden.

Karte 1 Übersicht Gesamtstadt

1. Grundlagen des Stadtentwicklungskonzeptes

Zur Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes war es nötig die gesamte Kernstadt und nicht nur einzelne Stadtteile zu untersuchen. Die dreizehn Ortsteile wurden teilweise in die Untersuchung einbezogen.

1.1. Einteilung in Stadtteile und Stadtquartiere

Stadtteile Karte 2

Die Großstrukturen des Stadtgrundrisses waren Grundlage für die Einteilung der Kernstadt in Stadtteile. In der Bevölkerung werden die Stadtteile nach Haupterschließungsachsen, Nutzungen und geografischer Lage bezeichnet.
Daraus sind acht Stadtteile ableitbar.

Einzelquartiere und Gebietstypen nach Baucharakter Karte 3

Diese Abgrenzung war für die Konzepterarbeitung zu grob. Zur systematischen, detaillierten Datenerfassung war eine weitere Unterteilung der Gebiete – entsprechend der jeweils dominanten Bauform – notwendig. Daraus ergaben sich 40 Einzelquartiere.

Übersichtstabelle zu Karte 3

Diese wurden nach den charakteristischen Bauformen in 9 Gebietstypen (A bis I) zusammengefasst. Die beigefügte Übersichtstabelle verdeutlicht die zunehmend feinere Unterteilung der Stadt bei der Datenerhebung und Untersuchung.

In den Tabellen und Karten sind die 40 Einzelquartiere nach Gebietstyp und Baucharakter zusammengefasst.

Gebäudescharfe Datenerfassung

Auf der Grundlage der 40 Einzelquartiere wurde eine gebäudescharfe Bestandsaufnahme und Datenerfassung durchgeführt.

Erleichterung der Datenauswertung

Abstimmungen mit den Wohnungsgesellschaften, den Ver- und Entsorgern und dem Träger des ÖPNV haben gezeigt, dass die erarbeitete Einteilung weitgehend mit Versorgungsbereichen übereinstimmen und die notwendige Feinabstimmung erleichterte.

Karte 2 Kernstadt nach Stadtteilen

Übersicht der Einzelquartiere (zu Karte 3)

Gebietstyp nach Baucharakter		**Einzelquartiere**	
A	Gesamtaltstadt	1	Altstadt
		2	Domstadt
		4	Ratsvorstadt
B	Mischgebiete 19./Anfang 20. Jhd.	9.2	Mertendorfer Weg
		12.7	Overwegstraße / Dechantengrund
		12.8/1	Thränhardtsiedlung - Weinbergsweg
		13.3/1	Auenblick - Nord -
		14	Bahnhofsvorstadt
C	Dörfliche Gebiete	6	Almrich
		12.6	Grochlitz
D	Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd.	5.1/1	Westviertel / E - Kösener-, Fichte-, Klopstock Straße
		8.1	Bürgergartenviertel
		8.4	Bürgergarten / S
		9.1	Vogelwiese
		12.1	Ostviertel / W
		13.1	Jägerstraße
E	Siedlungen 20/30er Jahre	5.1/2	Westviertel / E - Seminar-, Fröbelstraße
		5.3	Westviertel / W
		7.2/1	Lassallesiedlung - alt -
		8.2/1	Käthe-Kollwitz-Siedlung - Lepsiussiedlung
		11	Am Hohen Stein / Weichaugrund
		13.4	Siedlung
F	Umgebaute Kasernen	7.6	Michaelisholz
		12.2/1	Kastanienhof - ehem. Bismarckkaserne
		12.5	ehem. Hindenburgkaserne
		12.8/2	Thränhardtsiedlung
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	3	Moritzwiesen
		5.2	Heinestraße
		7.3	Am Holländer
		7.5	Sperlingsholz
		9.3	Schreberstraße
		12.2/2	Kastanienhof - Hoeltzstraße
		13.2	Taborer Straße
		13.3/2	Auenblick - Süd -
H	Einfamilienhausgebiete 1949-1990	5.1/3	Westviertel / E - Freier Blick
		7.1	Unterer Flemminger Weg
		7.2/2	Lassallesiedlung - neu -
		8.3	Am Ziegelgraben
I	Neubaugebiete nach 1990	7.4	Flemminger Weg
		8.2/2	Käthe-Kollwitz-Siedlung

Karte 3 Gebietstypen

1.2. Organisation der Planung

- **Handlungsebenen**
  Verantwortlichkeiten der Akteure

Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde dem Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung durch den Oberbürgermeister übertragen.

Organisation der Datenerhebung

Dieses organisierte die umfangreiche Datenerhebung und Auswertung. Dabei wurde schnell Klarheit darüber erzielt, dass zunächst eine genaue Datenerhebung erfolgen muss, da über den Wohnungsleerstand lediglich seitens der Wohnungsgesellschaften Daten bekannt waren und klar war, dass die zum URBAN-Projekt erhobenen Daten nicht ausreichten.

Externe Fachberater

Zur Erarbeitung der Analyse und des Entwicklungskonzeptes wurden externe Fachberater herangezogen, die bereits für die Stadt gearbeitet haben bzw. spezielle Erfahrungen in Bezug auf strukturell bedingten Wohnungsleerstand besitzen. Darüber hinaus sind hier die verschiedenen Fachsparten vertreten, wie sie für ein „integriertes Stadtentwicklungskonzept“ unabdingbar sind (s. Impressum).

6 zweitägige Werkstattgespräche

In Form von sechs Werkstattgesprächen mit den Fachplanern, den Mitarbeitern des Amtes für Stadtplanung und Stadtsanierung und den nachfolgend aufgeführten Mitwirkenden wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept gemeinsam erarbeitet.

Einzelabstimmungen

Abstimmungen mit der Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsbaugenossenschaft, dem Verein der Grundstückseigentümer, dem Träger des ÖPNV und den Ver- und Entsorgungsunternehmen fanden statt.

Mit Vertretern der örtlichen Banken sowie der Immobilienwirtschaft und Projektentwicklung wurden Gespräche geführt, aus denen sich ein Interesse an der Problemlösung konstruktiv mitzuwirken abzeichnete.

Lenkungsgruppe

In mehreren Sitzungen der schon im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 eingerichteten Lenkungsgruppe unter Vorsitz des Oberbürgermeisters, der politischen Gremien und Dienstberatungen wurde der jeweilige Arbeitsstand dargelegt, diskutiert und weitere Festlegungen getroffen.

- **Angaben zur Methodik**

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Aufgrund der Ortskenntnis und des Wissens um spezielle Situationen sowie aufgrund des Umfangs wurde der Erhebungs- und Untersuchungsraum auf die Kernstadt beschränkt. Dies trifft auch auf die Kartendarstellungen zu.

Einwohnerzahl Kernstadt - Gesamtstadt

Aus dieser Verfahrensweise erklärt sich die Differenz der Einwohnerzahl der Gesamtstadt zur Kernstadt.

Die Beschränkung auf die Kernstadt ist gerechtfertigt, da die Ortsteile eine durchweg fast stabile Einwohnerzahl aufweisen, teilweise sogar eine Zunahme in Ortsteilen mit genutzten Neubaupotenzialen (Eulau und Flemmingen) verzeichnen.

Dorferneuerung

Zudem war durch die Erarbeitung von Dorfentwicklungskonzepten im Rahmen der Dorferneuerung bekann, dass in den Ortsteilen der Wohnungsleerstand eine völlig untergeordnete Rolle spielt.

Bei der Einwohnerzahl wurden Heime und die Justizvollzugsanstalt Naumburg nicht berücksichtigt.

Gebäudegenaue Bestandsaufnahmen

Zur Erhebung der erforderlichen Daten wurden eigene gebäudegenaue Bestandsaufnahmen durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des federführenden Amtes, Informationen der Wohnungsgesellschaften, verwaltungsinterne Daten sowie Zahlen und Prognosen des Landesamtes für Statistik und des Burgenlandkreises verwendet.

Vor Ort wurden je Gebäude erfasst: Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der leeren Wohneinheiten, Sanierungsstand des Gebäudes, Nutzungen, Bauform.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse wurden aus dem Verzeichnis der grundstückssteuerpflichtigen Grundstücke entnommen (Zuarbeit durch Steueramt).

Die Einwohnerzahlen wurden für jedes Grundstück getrennt ermittelt, je gesondert für die Jahre 1995 und 2000 (Zuarbeit durch Einwohnermeldestelle).

Daten des Landesamtes für Statistik

Die Einwohnerdaten und die Prognose der Einwohnerentwicklung wurden mit den Daten des Landesamtes für Statistik abgeglichen.

Statistik des Burgenlandkreises

Weitere Daten wurden mit dem Amt für Planung und Statistik des Burgenlandkreises erarbeitet.

Städtische Ämter

Darüber hinaus wurden die folgenden städtischen Ämter einbezogen: Kämmerei, Amt für Wirtschaftsförderung, Sozialamt, Ordnungsamt, Schulverwaltungs- und Sportamt.

Diese Informationen wurden in Tabellen und Karten eingearbeitet, die der Analyse und zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes dienten.

EDV-gerechte Erfassung

Erfolgskontrolle

Außerdem wurde das Ziel verfolgt, eine EDV-gerechte Erfassung zu ermöglichen, um eine spätere laufende Fortschreibung zu ermöglichen. Das ist auch wegen der Erfolgskontrolle der vorgesehenen Maßnahmen nötig.

Als Grundproblem bei der Datenerhebung stellten sich die unvollständigen oder nicht verfügbaren Datenerhebungen der Vergangenheit dar sowie verschiedene geforderte Angaben, die nicht oder nur mit umfangreichem Aufwand erreichbar waren.

Um Methodik, Analyse und die Art der Datenaufbereitung zu verdeutlichen sind im Anhang 8 Anlagen beigefügt.

Datendarstellung für Stadtquartiere mit 1. Priorität im Anhang

Sie sollen beispielhaft für die mit vorrangiger Priorität umzustrukturierenden Stadtquartiere die Datendarstellung veranschaulichen und bestehen jeweils aus:

- Quartiersbeschreibung
- Grafi zur Bevölkerungsentwicklung
- 5 Kartendarstellungen nach Bauform, Eigentumsform, Nutzungen, Sanierungsstand und Leestand.

Im Konzeptentwurf – Stand Juni 2001 – sind diese Unterlagen für alle Quartiere enthalten.

- **Stadtteilmanagement und Öffentlichkeitsarbeit**

Hohe Sensibilität

Die Erfahrungen anderer Städte – vermittelt in URBAN-Fachtagungen, Veranstaltungen zum Thema „Soziale Stadt“ und Regionalkonferenzen zum strukturell bedingten Wohnungsleerstand – vermittelten die hohe Sensibilität des „Stadtumbau-Themas“. Daher wurde zunächst nur eine beschränkte Öffentlichkeit mit Vorgehensweise und Zielkonzepten vertraut gemacht.

Leerstand breit verstreut

Die besondere Problematik in der Stadt liegt darin begründet, dass der Leerstand relativ breit verstreut ist, keine überragenden sozialen Brennpunkte sichtbar wurden, die etwa über Nachbarschaftsstreitigkeiten oder auffällige Kriminalitätshäufung Schlagzeilen gemacht hätten.

37,6 % des Gesamtleerstandes bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft

Ein weiteres Problem: Die kommunale Wohnungsgesellschaft (GWG Naumburg) als größter Wohnungsvermieter verwaltet den überwiegenden Anteil der leerstehenden Wohneinheiten (z.Z. ca. 35 % des Gesamtbestandes der GWG, einschließlich der restitutionsbehafteten WE). Das sind ca. 1.000 WE und entspricht 37,6 % des Gesamtleerstandes der Stadt.

Eingeschränkte Öffentlichkeitsarbeit

Die Veröffentlichung dieses Sachverhaltes hätte zur Mieterverunsicherung geführt und den eingeschlagenen Konsolidierungskurs gefährdet. Trotzdem gelang es hier die eingeschränkte Öffentlichkeitsarbeit (auch die Presse berichtete nur zweimal zur Thematik in Naumburg) mit dem Stadtteilmanagement zu verbinden.

Aktivitäten zum Verkauf leerstehender Einzelgrundstücke

Die im Rahmen der Stadtsanierung und des URBAN-Prozesses erfolgende intensive Bürgerberatung wurde über die Analyseergebnisse und Handlungsziele intensiv informiert: die Sanierungsbeauftragte der Stadt sowie der Sanierungsträger arbeiteten intensiv am SEK mit. Im Rahmen der Stadtsanierung wurden Aktivitäten entfaltet, die einerseits den Verkauf leerstehender Einzelgrundstücke aus dem Besitz der GWG forcierten (durch zügige Fördermittelzusagen) und andererseits durch die intensive Bera-

tung auch „wohnungsmindernde“ Gebäudesanierungen erreichten (Sanierung von 2- und 3- WE-Häusern in Einfamilienhäuser = Wohnungszusammenlegung; Verhinderung von WE-Sanierung in Dachgeschossen).

Beratung zur Wohnungsminderung durch Zusammenlegung

Hiermit wird ein erster Schritt sichtbar, wie Stadtteilmanagement und Öffentlichkeitsarbeit zielgerichtet bereits während der Arbeit am Stadtentwicklungskonzept erste Umsetzungen initiieren, gewissermaßen „proben“.

Erste Umsetzungen

Zur künftigen Vorgehensweise sind in Kapitel 1.3. entsprechende Angaben enthalten.

1.3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept baut auf einer aktuellen Bestandserfassung und fundierten Situationsanalyse auf. Das Konzept ist Ausgangspunkt und erster Schritt zu einem Stadtumbau unter neu formulierten Rahmenbedingungen.

Neue Rahmenbedingungen

Voraussetzung eines erfolgreichen Stadtumbaus ist im Sinne des Programms eine begleitende Erfolgskontrolle und laufende Fortschreibung bzw. Anpassung des Konzepts und der vorgeschlagenen Durchführungsstrategien.

Erfolgskontrolle

Fortschreibung

Der vorgegebene Zeitrahmen setzte der Öffentlichkeitsarbeit und der Zusammenarbeit mit allen an der Stadtentwicklung Beteiligten enge Grenzen. Hier wird ein weiterer Schwerpunkt liegen.

Schwerpunk: Öffentlichkeitsarbeit

Eine Koordination der Planungen und Durchführungsstrategien aller Stadtentwicklungsprogramme, der Stadtsanierung, des URBAN 21- Konzeptes und des Programms „Stadtumbau Ost“ ist eine weitere Aufgabe.

Koordination aller Planungen

Im Einzelnen sind geplant:

- **Begleitende Erfolgskontrolle und Fortschreibung des Programms:**
  - Beobachtung des Wohnungsmarkts, Ermitteln der Wohnwünsche
  - Fort- und Zuzüge, Umzüge innerhalb der Stadt in die nähere Region innerhalb der BRD
  - Abschätzen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

  in Verbindung mit der Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze.

  Daraus können Anpassungen und Veränderungen abgeleitet werden für
  - das Stadtentwicklungskonzept
  - Durchführungsstrategien
  - Maßnahmen und Projekte

Entwicklungen beobachten

Arbeitsplätze

- **Öffentlichkeitsarbeit und Zusammenarbeit mit allen an der Stadtentwicklung Beteiligten**

  Information und Beteiligung der Bürger:

  - Information durch Presse, Ausstellungen und Veranstaltungen — **Information**
  - Zentrale Beratungsstelle für alle Baumaßnahmen und Förderprogramme (Ausweitung der Sanierungsberatungsstelle) — **Beratung**
  - Diskussion mit Bürgern, Vereinen, Verbänden und anderen die Bürgerschaft repräsentierenden Gruppen — **Dialog**
  - Zusammenarbeit mit Bewohnerbeiräten und Quartiersinitiativen — **Bewohner**
  - Zusammenarbeit mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Konzepterarbeitung und Abstimmung — **Wohnungswirtschaft**
  - Abstimmung mit Planungsträgern, z.B. Denkmalpflege und Regionalplanung — **Behörden**

  Alle Schritte werden in enger Zusammenarbeit mit den politischen Gremien erfolgen. — **Politik**

- **Koordination aller Planungen und Maßnahmen, die die Stadtentwicklung betreffen sowie der Entwicklungen in der Stadt und der Region**

  - Verknüpfung, gegebenenfalls Anpassung der Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne zur Altstadtsanierung, zum Projekt Urban 21 und zum „Stadtumbau Ost“ — **Verknüpfung**
  - Entwickeln einer Gesamtstrategie und eines Ablaufplans
  - Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden, gemeinsames Handlungskonzept

- **Begleitmaßnahmen**

  - Reduzierung der Dichten und Änderungen der Nutzungsart in Bebauungsplanentwürfen und Bebauungsplänen — **Prozessbegleitung**
  - Herunterzonung oder Abriss von Geschosswohnungsbauten
  - Umnutzungen von Wohnraum, Förderung und Organisationshilfen
  - Leerstände in mit Restitutionsansprüchen behafteten Bauten: Beschleunigung der Verfahren zur Abwicklung
  - Neue Wege der Förderung und der Eigentumsbildung in den Sanierungsgebieten

- **Steuerung des Wohnungsmarktes, Durchsetzung des Entwicklungskonzepts:**
  - Steuerung der Investitionen vom Wohnungsmarkt in die Sektoren Freizeit, Tourismus, Aus- und Weiterbildung etc.
  - Neue Wege der Eigentumsbildung für die Naumburger: z. B. Genossenschaften, Erbpacht, Fondsmodelle für den Eigenheimbau
  - Konzepte für Zwischennutzungen von Baulücken und leerstehenden Wohnungen
  - Altstadtsanierung mit dem Ziel, den Bestand weiter zu sanieren, ohne die Anzahl der WE wesentlich zu erhöhen

Eigentumsbildung fördern

Zwischennutzungen

Bestandserhaltung in der Altstadt

- **Standortverbesserungen:**
  - Konzept für Wohnungsverteilung und Dichten in der Gesamtstadt
  - Grünkonzept, Wohnumfeldverbesserungen
  - Verkehrskonzept ÖPNV
  - Konzept für die technische Infrastruktur unter ökologischen Prioritäten
  - Konzept zum Erhalt der Quartierscharakteristiken
  - Sanierungskonzept, Akzentuierung der Ziele des Entwicklungskonzepts
  - Herausheben der Begleitmaßnahmen aus dem Urbanprojekt, z. B. zur Wirtschaftsstärkung und Schaffung von Arbeitsplätzen
  - Herausstellen der Naumburger Potenziale und Vorzüge im Städteverbund der Region

Konzepte

- **Erarbeiten**
- **Anpassen**
- **Ändern**

Wirtschaftskraft stärken

Die Stadt Naumburg stellte den Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb

„Stadtumbau Ost“,

um so die Voraussetzung zur Weiterbearbeitung und Vertiefung des Stadtentwicklungskonzeptes zu schaffen.

2. Der Istzustand im Jahr 2000

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes, des Wohnungsleerstandes und der Bevölkerungszahl ist für 1995 und 2000 in Tabelle 1 zusammenfassend für die Gebietstypen dargestellt.

Tabelle 1

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1900 und 1950 hatte Naumburg durchschnittlich 35.000 Einwohner. Einschließlich der zwischen 1991 und 1994 eingemeindeten Dörfer betrug die Einwohnerzahl 1987 noch 34.542. Bis zum Jahr 2000 ist sie dann auf 30.336 EW gesunken.

1987	**34.542 EW**
1989	**33.370 EW**
1991	**32.029 EW**
1993	**31.315 EW**
1995	**30.650 EW**
1997	**30.535 EW**
1999	**30.559 EW**
2000	**30.336 EW**

Die Geburten- und Sterbezahlen sowie die Zu- und Fortzüge stellen sich wie folgt dar:

Jahr	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**
Geburtenzahlen	133	179	193	181	244	224
Sterbezahlen	389	390	383	339	350	362
Zuzüge	1.099	1.090	1.513	1.475	1.346	1.538
Wegzüge	1.024	1.083	1.219	1.237	1.294	1.594
Bevölkerungssaldo	**-181**	**-204**	**+104**	**+80**	**-54**	**-194**

Quelle:Einwohnermeldestelle

Geburten- und Sterbezahlen

Zu- und Wegzüge

In den Jahren 1993/94 lag das Bevölkerungssaldo mit minus 414 und 450 wesentlich ungünstiger.

Die Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt sind zahlenmäßíg zwischen den einzelnen Quartieren nicht exakt zu erfassen, sind aber eindeutig auf die ehemaligen Kasernengebiete mit Wohnungsneubau und vollsanierten Gebäuden sowie in die Neubaugebiete nach 1990 gerichtet.

Wanderungsbewegungen in der Stadt

Tabelle 1 und 1a

Stadt-/ Umland-wanderung

Seit 1995 ist die Stadt-/Umlandwanderung nicht nennenswert: Die Stadt hatte 5 Gemeinden mit 13 Ortsteilen eingemeindet und konnte mehrere attraktive Wohngebiete (auch in der Kernstadt) anbieten. Damit war die Umlandwanderung der frühen 90er Jahre (nach Bad Kösen und Schönburg) gestoppt.

Die großräumlichen Wanderungsbewegungen sind also fast mit der Zahl der Wegzüge gleichzusetzen (v. a. „der Arbeit nach“ in die alten Bundesländer, vorwiegend Süddeutschland).

Diese vorstehenden Aussagen wurden durch stichprobenartige Einzeldatenerhebung seitens der Einwohnermeldestelle bestätigt.

Grafik 1 und 1a

Die Altersstruktur (Grafik 1 und 1a) für Gesamtstadt und Kernstadt belegt, dass der geringe Bevölkerungsverlust der letzten Jahre vorwiegend dem „eigenen“ Umland geschuldet war (Abnahme Kernstadt 573 EW; Gesamtstadt nur 221 EW).

Abwanderung

Der negative Trend der Alterspyramide – stetige Abnahme der Altersgruppen 0 – 30 Jahre – verdeutlicht nicht nur die zu niedrige Geburtenzahl, sondern auch die Abwanderung vor allem junger Einwohner.

Entwicklung Wohnungsbestand und Einwohner 1995 - 2000

Gebietstyp nach Baucharakter		Wohnungsbestand			Einwohner			Belegungsdichte			Leerstand	
		WE 1995 Anz.	WE 2000 Anz.	WE Diff. '95/'00	EW 1995 Anz.	EW 2000 Anz.	EW Diff. '95/'00	EW / alle WE 1995	EW / alle WE 2000	EW / bew. WE 2000	WE Leer '00 Anz.	Leerstand in %
A	Gesamtaltstadt	3.050	3.282	+232	4.485	4.131	-354	1,47	1,26	1,88	1.084	33,03
B	Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd.	1.055	1.123	+68	1.885	1.438	-447	1,79	1,28	1,90	365	32,50
C	Dörfliche Gebiete	756	786	+30	1.665	1.652	-13	2,20	2,10	2,36	86	10,94
D	Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd.	3.973	4.407	+434	8.064	7.928	-136	2,03	1,80	2,17	747	16,95
E	Siedlungen 20/30er Jahre	1.608	1.575	-33	3.252	2.986	-266	2,02	1,90	2,02	97	6,16
F	Umgebaute Kasernen	29	505	+476	37	841	+804	1,28	1,67	1,85	50	9,90
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	2.720	2.760	+40	5.677	5.122	-555	2,09	1,86	2,00	202	7,32
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	346	365	+19	914	878	-36	2,64	2,41	2,57	24	6,58
I	Neubaugebiete nach 1990	188	388	+200	485	915	+430	2,58	2,36	2,40	6	1,55
	Summe	**13.725**	**15.191**	**+1466**	**26.464**	**25.891**	**-573**	**1,93**	**1,70**	**2,07**	**2.661**	**17,52**

Tabelle 1

Stadtentwicklungskonzept Naumburg Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

Entwicklung Wohnungsbestand und Einwohner 1995 - 2000
- Übersicht Einzelquartiere –

	Gebietstyp nach Baucharakter / Einzelquartiere		Wohnungsbestand			Einwohner			Belegungsdichte			Leerstand	
		Häuser mit WE Anz.	WE 1995 Anz.	WE 2000 Anz.	WE Diff. '95/'00	EW 1995 Anz.	EW 2000 Anz.	EW Diff. '95/'00	EW / alle WE 1995	EW / alle WE 2000	EW / bew. WE 2000	WE Leer '00 Anz.	Leerstand in %
	1 Altstadt	515	1.488	1.603	115	1.914	1.827	-87	1,29	1,14	1,70	528	32,94
	2 Domstadt	328	927	991	64	1.518	1.247	-271	1,64	1,26	2,03	376	37,94
	4 Ratsvorstadt	312	635	688	53	1.053	1.057	4	1,66	1,54	2,08	180	26,16
A	**Summe: Gesamtaltstadt**	**1.155**	**3.050**	**3.282**	**232**	**4.485**	**4.131**	**-354**	**1,47**	**1,26**	**1,88**	**1.084**	**33,03**
	9.2 Mertendorfer Weg	48	117	129	12	228	223	-5	1,95	1,73	2,01	18	13,95
	12.7 Overwegstraße/Dechantengrund	16	102	102	–	214	129	-85	2,10	1,26	2,69	54	52,94
	12.8/1 Thränhardt-S. - Weinbergsweg	22	162	152	-10	229	168	-61	1,41	1,11	1,70	53	34,87
	13.3/1 Auenblick - Nord -	16	51	54	3	97	79	-18	1,90	1,46	2,03	15	27,78
	14 Bahnhofsvorstadt	138	623	686	63	1.117	839	-278	1,79	1,22	1,82	225	32,80
B	**Summe: Mischgeb. 19./Anf. 20.Jhd.**	**240**	**1.055**	**1.123**	**68**	**1.885**	**1.438**	**-447**	**1,79**	**1,28**	**1,90**	**365**	**32,50**
	6 Almrich	194	273	269	-4	627	592	-35	2,30	2,29	2,57	29	10,78
	12.6 Grochlitz	253	483	517	34	1.038	1.060	22	2,15	2,05	2,30	57	11,03
C	**Summe: Dörfliche Gebiete**	**447**	**756**	**786**	**30**	**1.665**	**1.652**	**-13**	**2,20**	**2,10**	**2,36**	**86**	**10,94**
	5.1/1 Westviertel/E-Kös./Fichte/Klop.-Str.	181	591	633	42	1.135	1.122	-13	1,92	1,77	2,18	119	18,80
	8.1 Bürgergartenviertel	420	1.055	1.221	166	2.125	2.177	52	2,01	1,78	2,10	186	15,23
	8.4 Bürgergarten / S	17	35	35	–	80	68	-12	2,29	1,94	2,52	8	22,86
	9.1 Vogelwiese	94	391	435	44	770	791	21	1,97	1,82	2,29	80	18,39
	12.1 Ostviertel / W	285	997	1.055	58	2.074	2.014	-60	2,08	1,91	2,23	151	14,31
	13.1 Jägerstraße	301	904	1.028	124	1.880	1.756	-124	2,08	1,71	2,13	203	19,75
D	**Summe: Wohngeb. 19./Anf. 20. Jhd.**	**1.298**	**3.973**	**4.407**	**434**	**8.064**	**7.928**	**-136**	**2,03**	**1,80**	**2,17**	**747**	**16,95**
	5.1/2 Westviertel/E-Seminar-/Fröbel-Str.	172	332	348	16	709	695	-14	2,14	2,00	2,03	5	1,44
	5.3 Westviertel / W	115	233	228	-5	486	417	-69	2,09	1,83	2,14	33	14,47
	7.2/1 Lassalle-Siedlung -alt-	30	30	30	–	57	62	5	1,90	2,07	2,07	–	–
	8.2/1 K.-Kollwitz-Siedlg./Lepsius-Siedlg.	20	20	20	–	56	46	-10	2,80	2,30	2,30	–	–
	11 Am Hohen Stein / Weichaugrund	54	58	59	1	152	157	5	2,62	2,66	2,66	–	–
	13.4 Siedlung	329	935	890	-45	1.792	1.609	-183	1,92	1,81	1,94	59	6,63
E	**Summe: Siedlungen 20/30er Jahre**	**720**	**1.608**	**1.575**	**-33**	**3.252**	**2.986**	**-266**	**2,02**	**1,90**	**2,02**	**97**	**6,16**
	7.6 Michaelisholz	32	–	195	195	–	291	291	–	1,49	1,94	45	23,08
	12.2/1 Kastanienhof - ehem. Bism-Kas.	12	3	77	74	6	186	180	2,00	2,41	2,48	2	2,60
	12.8/2 Thränhardt-Siedlung	26	18	225	207	31	350	319	1,72	1,56	1,58	3	1,33
	12.5 Ehem. Hindenburgkaserne	1	8	8	–	–	14	14	–	1,75	1,75	–	–
F	**Summe: Umgebaute Kasernen**	**71**	**29**	**505**	**476**	**37**	**841**	**804**	**1,28**	**1,67**	**1,85**	**50**	**9,90**
	3 Moritzwiesen	15	146	150	4	217	263	46	1,49	1,75	1,80	4	2,67
	5.2 Heinestraße	24	192	192	–	454	367	-87	2,36	1,91	2,04	12	6,25
	7.3 Am Holländer	34	355	355	–	805	606	-199	2,27	1,71	1,97	48	13,52
	7.5 Sperlingsholz	53	356	379	23	556	713	157	1,56	1,88	2,02	26	6,86
	9.3 Schreberstraße	60	600	600	–	1.493	1.251	-242	2,49	2,09	2,12	11	1,83
	12.2/2 Kastanienhof - Hoeltzstraße	8	80	80	–	135	179	44	1,69	2,24	2,29	2	2,50
	13.2 Taborer Straße	107	899	895	-4	1.802	1.524	-278	2,00	1,70	1,91	97	10,84
	13.3/2 Auenblick - Süd	25	92	109	17	215	219	4	2,34	2,01	2,05	2	1,83
G	**Summe: Geschoßwohnungsb. 1949-90**	**326**	**2.720**	**2.760**	**40**	**5.677**	**5.122**	**-555**	**2,09**	**1,86**	**2,00**	**202**	**7,32**
	5.1/3 Westviertel/E - Freier Blick	37	39	40	1	97	98	1	2,49	2,45	2,45	–	–
	7.1 Unterer Flemminger Weg	109	145	152	7	349	325	-24	2,41	2,14	2,46	20	13,15
	7.2/2 Lassalle-Siedlung - neu -	24	25	25	–	73	73	–	2,92	2,92	2,92	–	–
	8.3 Am Ziegelgraben	118	137	148	11	395	382	-13	2,88	2,58	2,65	4	2,70
H	**Summe: Einfamilienhausgebiete 1949-90**	**288**	**346**	**365**	**19**	**914**	**878**	**-36**	**2,64**	**2,41**	**2,57**	**24**	**6,58**
	7.4 Flemminger Weg	146	59	235	176	156	556	400	2,64	2,37	2,43	6	2,55
	8.2/2 Käthe-Kollwitz-Siedlung	42	129	153	24	329	359	30	2,55	2,35	2,35	–	–
I	**Summe: Neubaugebiete nach 1990**	**188**	**188**	**388**	**200**	**485**	**915**	**430**	**2,58**	**2,36**	**2,40**	**6**	**1,55**
	A - I GESAMTSUMME:	**4.733**	**13.725**	**15.191**	**1.466**	**26.464**	**25.891**	**-573**	**1,93**	**1,70**	**2,07**	**2.661**	**17,52**

Tabelle 1a
Stadtentwicklungskonzept
Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und
Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg –
Dezember 2001

Grafik 1a Kernstadt

Grafik 1 Gesamtstadt

2.2 Haushalte, Wohnraumkonsum und Belegungsdichte

Die aus verschiedenen Quellen erhaltenen Zahlen zu Haushalten und deren Größenordnungen lassen eine exakte Aussage nicht zu, bestätigen aber Stichproben und empirische Erkenntnisse:

Zunahme Einpersonenhaushalte

Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat zugenommen, die der mit mehr als drei Personen abgenommen.

Die Anzahl der Haushalte weicht nicht wesentlich von der Zahl der bewohnten Wohnungen ab (ca. 4% mehr Haushalte). Die plausibelsten Haushaltszahlen werden vom Abwasserzweckverband zur Verfügung gestellt (vgl. Kap. 3.2):

1995: 12.360 Haushalte - 12.075 bewohnte WE
2000: 13.100 Haushalte - 12.530 bewohnte WE

Anstieg des Wohnflächenverbrauchs auf 31 m²

Die Wohnfläche pro Einwohner lag 1990 noch unter 25 m² und ist im Jahr 2000 auf ca. 31 m² angestiegen.

Die Entwicklung der Belegungsdichte stellt sich für die bewohnten Wohneinheiten wie folgt dar:

Belegungsdichte 2,07 EW/WE

1990 ca. 2,30 EW/WE
1995 ca. 2,16 EW/WE
2000 ca. 2,07 EW/WE

Tabelle 1

Tabelle 1 enthält für die Gebietstypen den Vergleich der Wohnungen und Einwohnerzahlen zwischen 1995 und 2000 wie auch Belegungsdichte und den Leerstand für 2000.

2.3. Der Wohnungsbestand

Tabelle 2

Der Gesamtwohnungsbestand beträgt 15191 Wohneinheiten in 4733 Wohngebäuden. Die nach Gebietstypen detailierte Übersicht ist Tabelle 2 zu entnehmen.

Bauformen 2 und 3

Mit 7.712 WE befindet sich die größte Anzahl der Wohneinheiten in Naumburg in den Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten, die bis 1948 erbaut wurden (Bauformen 2 und 3). Im Durchschnitt besitzt jedes dieser Gebäude 4,5 Wohneinheiten.

Bauform1

Der nächstgrößte Anteil der Wohneinheiten mit 3882 findet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (Bauform1), die auch den größten Anteil der Gebäude mit 2550 einnehmen.

Bauformen 4 und 5

Nur 347 Gebäude im DDR-Geschosswohnungsbau (Bauformen 4 und 5) nehmen mit 2927 Wohneinheiten knapp ein Fünftel aller Wohneinheiten ein.

Bauform 6

Die Zahl der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohneinheiten, die nach 1991 entstanden sind (Bauform 6) ist mit 1170 WE relativ unbedeutend.

Gebietstypen

19./ Anfang 20. Jahrhundert

Bei der Betrachtung der Gebietstypen liegt die größte Anzahl der Wohneinheiten, 4407 WE, in den Wohngebieten des 19./Anf. 20. Jahrhunderts in Gebäuden mit drei bis sechs WE vor 1948 errichtet.

Altstadt

Die nächstgrößere Anzahl von Wohneinheiten liegt im Gebiet der Gesamtaltstadt, wo sich knapp die Hälfte aller Wohneinheiten ebenfalls in Gebäuden mit drei bis sechs WE mit Baujahr vor 1948 befinden. Ein- und Zweifamilienhäuser beinhalten ein Viertel der Wohneinheiten in diesem Gebietstyp.

Geschosswohnungsbau 1949 – 1990

2760 aller 15191 Wohneinheiten sind in den Gebieten des Geschosswohnungsbaus zwischen 1949 und 1990 angesiedelt. Andere Bauformen, die in diesen Gebieten zu finden sind, spielen eine untergeordnete Rolle.

Siedlungen 20er/ 30er Jahre

In den Siedlungen der 20er/ 30er Jahre befinden sich 1575 Wohneinheiten in 720 Gebäuden.

Tabelle 3

In Tabelle 3 sind die Wohneinheiten nach Bauform und Sanierungsstand dargestellt.

Auffällig ist der hohe Anteil unsanierter WE in den älteren Mehrfamilienhäusern.

Sanierungsbedarf im DDR-Geschoßwohnungsbau

Weit über die Hälfte der WE im DDR-Geschoßwohnungsbau ist nur teilsaniert. Hier ist auch die geringste Quote der Vollsanierung festzustellen.

Neubauten

Und schließlich: fast jede zehnte Wohnung wurde in der fast tausendjährigen Stadt in einem Neubau nach 1990 errichtet.

Gesamtwohnungsbestand 2000 nach Bauformen und Gebietstypen

Wohnungsbestand 2000 nach Bauformen und Gebietstypen

Gebietstyp nach Baucharakter		Bauform 1		Bauform 2		Bauform 3		Bauform 4		Bauform 5		Bauform 6		Summe der Bauformen nach Gebietstypen	
		Ein-/ Zweifamilienhäuser		Gebäude mit 3 - 6 WE bis 1948		Gebäude mit mehr als 6 WE bis 1948		Geschosswohnungsbau 1949-1990 in konv. Bauweise		Geschosswohnungsbau 1949-1990 in ind. Bauweise		Gebäude mit 3 und mehr WE ab 1991			
		Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE
A	Gesamtaltstadt	617	824	412	1.478	83	624	19	138	1	36	23	182	**1.155**	**3.282**
B	Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd.	66	89	112	482	50	452	-	-	-	-	12	100	**240**	**1.123**
C	Dörfliche Gebiete	379	503	60	215	5	51	3	17	-	-	-	-	**447**	**786**
D	Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd.	485	733	683	2.590	81	643	7	36	-	-	42	405	**1.298**	**4.407**
E	Siedlungen 20/30er Jahre	544	727	160	731	13	101	2	12	-	-	1	4	**720**	**1.575**
F	Umgebaute Kasernen	27	31	1	5	26	262	1	8	-	-	16	199	**71**	**505**
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	2	4	4	13	2	23	144	1.086	165	1.569	9	65	**326**	**2.760**
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	273	300	9	34	-	-	5	25	-	-	1	6	**288**	**365**
I	Neubaugebiete nach 1990	157	171	2	8	-	-	-	-	-	-	29	209	**188**	**388**
Summe Gesamtwohnungsbestand		**2.550**	**3.382**	**1.443**	**5.556**	**260**	**2.156**	**181**	**1.322**	**166**	**1.605**	**133**	**1.170**	**4.733**	**15.191**

Tabelle 2

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - November 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

Gesamtwohnungsbestand 2000 nach Bauformen und Sanierungsstand

Bauformen	Gesamtanzahl der WE	Sanierungsstand							
		unsaniert		teilsaniert		vollsaniert		Neubau	
		Anzahl WE	Anteil an Gesamtanzahl WE	Anzahl WE	Anteil an Gesamtanzahl WE	Anzahl WE	Anteil an Gesamtanzahl WE	Anzahl WE	Anteil an Gesamtanzahl WE
Bauform 1 Ein-/Zweifamilienhäuser	3.382	549	16,2%	804	23,8%	1.791	53,0%	238	7,0%
Bauform 2 Gebäude mit 3 - 6 WE bis 1948	5.556	1.701	30,6%	1.287	23,2%	2.568	46,2%	_	_
Bauform 3 Gebäude mit mehr als 6 WE bis 1948	2.156	552	25,6%	414	19,2%	1.190	55,2%	_	_
Bauform 4 Geschosswohnungsbau 1949-1990 in konvent. Bauweise	1.322	226	17,1%	706	53,4%	390	29,5%	_	_
Bauform 5 Geschosswohnungsbau 1949-1990 in industr. Bauweise	1.605	215	13,4%	1.036	64,5%	354	22,1%	_	_
Bauform 6 Gebäude mit 3 u. mehr WE ab 1991	1.170	_	_	_	_	_	_	1.170	100,0%
Gesamtwohnungsbestand	**15.191**	**3.243**	**21,3%**	**4.247**	**28,0%**	**6.293**	**41,4%**	**1.408**	**9,3%**

Tabelle 3

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - November 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

2.4 Der Wohnungsleerstand

- **Wohnungsleerstand nach Gebietstypen**

54 % Leerstand in 7 Quartieren

Die Bestandsanalyse zeigt, dass sich der Wohnungsleerstand auf 7 von 40 Quartieren konzentriert. Hier sind 54 %, das entspricht 1.432 WE, der leerstehenden Wohnungen zu finden.

Karte 4

Es handelt sich um 3 Altstadtquartiere, 3 Mischgebiets-Quartiere im Nordosten, die Ende des 19. Jh./ Anfang des 20. Jh. entstanden und das Bahnhofsviertel. Der mittlere Wert für diese Gebiete sind 34 % Leerstand.

9,2 % Leerstand (Mittelwert) in 33 Quartieren

In den übrigen 33 Quartieren sind insgesamt 46 % der leerstehenden Wohnungen ermittelt worden, der mittlere Wert der Leerstände beträgt hier 9,2 %.

- **Wohnungsleerstand nach Bauformen**

Tabelle 4

Bauform 2 und 3

Mit 2.083 Wohneinheiten ist der Anteil leerstehender Wohneinheiten der Bauform 2/3 mit 78,3 % am Gesamtleerstand die gravierendste Aussage, die in Tabelle 4 enthalten ist. Die o.g. Gebietstypen bilden auch hier zahlenmäßig den Schwerpunkt.

Bauform 1

Leerstehende WE in der Bauform 1 stehen in der absoluten Zahl an 2. Stelle und sind vorwiegend auf die Altstadt konzentriert.

Bauform 4 und 5

Nur unwesentlich geringer ist die Anzahl der leeren WE in den Bauformen 4 und 5. Hier erreichten zwischen 1995 und 2000 sowohl der Bevölkerungsrückgang als auch die Zunahme des Leerstandes die höchsten Zahlen.

- **Wohnungsleerstand nach Bauformen und Sanierungsstand**

Tabelle 5

Deutlich ist ablesbar, dass sich der Leerstand auf unsanierte Wohneinheiten konzentriert: 66,4 % des Gesamtleerstandes (das sind 1.767 WE). Spitzenwerte finden sich in der Bauform 4, gefolgt von Bauform 1 und 2.

66,4 % Leerstand in unsanierten WE

Die teilsanierten leerstehenden Wohnungen machen 18,7 % des Gesamtleerstandes aus, anteilmäßige Schwerpunkte sind die Bauformen 5, 3 und 2.

18,7 % Leerstand in teilsanierten WE

Mit 12,8 % (das sind 340 WE) haben die leerstehenden sanierten Wohnungen einen relativ geringen Anteil am Gesamtleerstand vor allem in den Bauformen 1, 2 und 3.

12,8 % Leerstand in sanierten WE

Der Leerstand der Bauform 6 mit 57 WE =2,1 % ist vorwiegend auf größere Wohn- und Geschäftshäuser konzentriert und durch hohe Dichte, fragwürdige Wohnqualität und schlechtes Wohnumfeld bedingt.

2,1 % Leerstand in neuen WE

Karte 4

Wohnungsleerstand 2000 nach Bauformen und Gebietstypen

Gebietstyp nach Baucharakter		Bauform 1			Bauform 2			Bauform 3			Bauform 4			Bauform 5			Bauform 6			Summe der Bauformen nach Gebietstypen		
		Ein-/Zweifamilienhäuser			Gebäude mit 3 - 6 WE bis 1948			Gebäude mit mehr als 6 WE bis 1948			Geschosswohnungsbau 1949-1990 in konv. Bauweise			Geschosswohnungsbau 1949-1990 in ind. Bauweise			Gebäude mit 3 und mehr WE ab 1991					
		Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %	Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %	Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %	Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %	Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %	Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %	Anzahl WE	davon Leer-stand	Anteil an WE in %
A	Gesamtaltstadt	824	197	23,9%	1.478	575	38,9%	624	272	43,6%	138	18	13,0%	36	3	8,3%	182	19	10,4%	**3.282**	**1.084**	**33,0%**
B	Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd.	89	3	3,4%	482	156	32,4%	452	201	44,5%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	100	5	5,0%	**1.123**	**365**	**32,5%**
C	Dörfliche Gebiete	503	31	6,2%	215	38	17,7%	51	16	31,4%	17	1	5,9%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	**786**	**86**	**10,9%**
D	Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd.	733	33	4,5%	2.590	524	20,2%	643	153	23,8%	36	7	19,4%	0	0	0,0%	405	30	7,4%	**4.407**	**747**	**17,0%**
E	Siedlungen 20/30er Jahre	727	14	1,9%	731	65	8,9%	101	17	16,8%	12	1	8,3%	0	0	0,0%	4	0	0,0%	**1.575**	**97**	**6,2%**
F	Umgebaute Kasernen	31	5	16,1%	5	0	0,0%	262	45	17,2%	8	0	0,0%	0	0	0,0%	199	0	0,0%	**505**	**50**	**9,9%**
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 199	4	2	50,0%	13	4	30,8%	23	2	8,7%	1.086	102	9,4%	1.569	92	5,9%	65	0	0,0%	**2.760**	**202**	**7,3%**
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	300	3	1,0%	34	9	26,5%	0	0	0,0%	25	12	48,0%	0	0	0,0%	6	0	0,0%	**365**	**24**	**6,6%**
I	Neubaugebiete nach 1990	171	0	0,0%	8	6	75,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	209	0	0,0%	**388**	**6**	**1,5%**
Summe Gesamtwohnungsbestand		**3.382**	**288**	**8,5%**	**5.556**	**1.377**	**24,8%**	**2.156**	**706**	**32,7%**	**1.322**	**141**	**10,7%**	**1.605**	**95**	**5,9%**	**1.170**	**54**	**4,6%**	**15.191**	**2.661**	**17,5%**

Tabelle 4

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Wohnungsleerstand 2000 nach Bauformen und Sanierungsstand

Bauformen	Gesamt-leerstand WE	Sanierungsstand							
		unsaniert		teilsaniert		vollsaniert		Neubau	
		Leerstand WE	Anteil an Gesamtleerstand WE	Leerstand WE	Anteil an Gesamtleerstand WE	Leerstand WE	Anteil an Gesamtleerstand WE	Leerstand WE	Anteil an Gesamtleerstand WE
Bauform 1 Ein-/Zweifamilienhäuser	288	215	74,7%	37	12,8%	33	11,5%	3	1,0%
Bauform 2 Gebäude mit 3 - 6 WE bis 1948	1.377	1.002	72,8%	179	13,0%	196	14,2%	–	–
Bauform 3 Gebäude mit mehr als 6 WE bis 1948	706	393	55,7%	214	30,3%	99	14,0%	–	–
Bauform 4 Geschosswohnungsbau 1949-1990 in konvent. Bauweise	141	119	84,4%	16	11,3%	6	4,3%	–	–
Bauform 5 Geschosswohnungsbau 1949-1990 in industr. Bauweise	95	38	40,0%	51	53,7%	6	6,3%	–	–
Bauform 6 Gebäude mit 3 u. mehr WE ab 1991	54	–	–	–	–	–	–	54	100,0%
Gesamtleerstand	**2.661**	**1.767**	**66,4%**	**497**	**18,7%**	**340**	**12,8%**	**57**	**2,1%**

Tabelle 5

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - November 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

2.5. Wohnbauflächenpotenziale

Tabelle 6

In verschiedenen Verfahrensständen sind insgesamt 2.444 WE als Baupotenziale für die Gesamtstadt, einschließlich der Ortsteile ausgewiesen (davon nur Ortsteile: 123 WE). Sie konzentrieren sich ebenfalls auf 5 Gebiete.

Karte 5

Mischgebiete 19./20. Jahrhundert

In den Mischgebieten des 19. / Anf. 20. Jahrhunderts ist mit 810 WE fast ein Drittel des gesamten Neubaupotenzials gelegen. Dieser Zuwachs ist vorwiegend in Planentwürfen enthalten, die keine Rechtskraft besitzen.

Wohngebiete 19./20. Jahrhundert

Das gleiche trifft auf die Potenziale (439 WE) in den Wohngebieten des 19. / Anf. 20. Jahrhunderts zu.

Konversionsflächen

Konversionsflächen mit bestehenden erhaltungswürdigen Gebäuden (Vorwiegend um 1935 errichtet) stellen mit 404 WE fast ein Sechstel des Gesamtpotenzials dar.

Neubaugebiete mit Planungsrecht

Die Neubaugebiete ab 1991 weisen mit 270 WE die größte Summe der möglichen Neubauten mit Planungsrecht aus.

Altstadt

In der Altstadt ist mit ca. 153 WE das Baulücken-Potenzial aller Gebiete am höchsten.

Wohnbauflächenpotenzial 2000

Gebietstyp nach Baucharakter		Standorte mit Planungsrecht in WE		Standorte ohne Planungsrecht in WE			Nachverdichtungs-potenzial in WE	Potenzial WE 2000
		Bauvorh. mit Genehmigung	BP mit Rechtskraft	BP im Verfahren	konzeptionell angedacht	FNP im Verfahren	Baulücken	
A	Gesamtaltstadt	69	-	10	25	-	153	257
B	Mischgebiete 19./ Anfang 20.Jhd.	3	-	630	32	125	20	810
C	Dörfliche Gebiete	-	-	-	-	-	43	43
D	Wohngebiete 19./ Anfang 20. Jhd.	-	110	301	8	-	20	439
E	Siedlungen 20 / 30er Jahre	1	-	-	-	15	23	39
F	Umgebaute Kasernen	-	2	239	157	-	6	404
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	21	-	-	-	-	24	45
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	-	-	-	-	-	14	14
I	Neubaugebiete nach 1990	-	270	-	-	-	-	270
Summe:	Kernstadt	94	382	1.180	222	140	303	2.321
		4	49				70	123
	Gesamtstadt	98	431	1.180	222	140	373	2.444
Gesamtsumme :		529		1.542			373	2.444

Tabelle 6

Stadtentwicklungsprogramm Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - November 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

Karte 5

2.6. Wirtschaftliche und soziale Situation

• Wirtschaftliche Situation

Wirtschaftsentwicklungs-konzeption

Die Stadt Naumburg hat im Jahr 2000 eine Wirtschaftsentwicklungskonzeption erarbeiten lassen, die im Dezember 2000 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg – Berlin – Erfurt – Köln – Wien vorgelegt wurde. Hierin werden für die Profilierung der Stadt als Wirtschaftsstandort positive Grundvoraussetzungen festgestellt:

Profilierungs-grundlagen

- „die Nahlage zu den ökonomischen Ballungsräumen Halle und Leipzig sowie zum Technologie- und Forschungsstandort Jena
- der Bekanntheitsgrad Naumburgs als Wein-, Dom- und Tourismusstadt (Stichwort: Image)
- die attraktiven weichen Standortfaktoren, welche in einer hohen Umwelt-, Freizeit- und Wohnqualität resultieren.“

Arbeitskreis

Das Konzept wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt und einem projektbegleitenden Arbeitskreis mit Persönlichkeiten aus Politik, Verwaltungen und Wirtschaft erarbeitet.

Befragungen

Persönliche und schriftliche Befragungen von über 200 Unternehmensleitungen strukturprägender Betriebe konkretisierten die wirtschaftlichen Rahmendaten des Landes und waren wesentliche Grundlage für die Prognose.

Datenbank

Die Wirtschaftsstrukturuntersuchungen und deren Ergebnisse wurden in einer Datenbank aufbereitet, die im Internet eingestellt, als Grundlage und Instrument der Wirtschaftsförderung für die Bestandspflege, Existenzgründerförderung und Ansiedlungsakquisition dient.

Leitbild

Aus den Standortuntersuchungen wurde ein Stärke-Schwäche-Profil erstellt. Alle Untersuchungsergebnisse mündeten in der Formulierung eines Leitbildes der Wirtschaftsentwicklung.

Die bereits unter 2.1. dargestellte Bevölkerungsentwicklung wird von der GMA – bezogen auf die hohen Zuzugszahlen – als Beleg für die Attraktivität des Wohnstandortes Naumburg bezeichnet.

Gewerbesaldo

Die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur seit 1990 stand ganz im Zeichen des Beschäftigungsabbaus in der Region (v. a. Chemieindustrie, Maschinenbau). Allerdings steht dem eindeutig positiven Gewerbesaldo in Sachsen-Anhalt von fast 14.000 Betrieben für 1995 bis 1999 in der Stadt Naumburg nur ein Plus von 36 gegenüber, das auch im Jahr 2000 nur um 3 verbessert wurde:

Jahr/GE -Anzahl	Anmeldungen	Abmeldungen	Saldo
1995	419	389	+ 30
1996	424	415	+ 9
1997	414	439	- 21
1998	386	383	+ 3
1999	309	294	+ 15
2000	310	307	+ 3
Summe	**2.262**	**2.127**	**+ 39**

Kaufkraft

Dass Bruttowertschöpfung und Kaufkraft in Sachsen-Anhalt extrem niedrig sind, wird durch die starke Unterpräsenz des verarbeitenden Gewerbes und die Überpräsenz der Bruttowertschöpfung durch Staat / private Haushalte / Organisationen ohne Erwerbszweck im Vergleich zu Westdeutschland begründet.

Wirtschaftlicher Schrumpfungsprozess

Die Gegenüberstellung der Anzahl von erwerbsfähiger Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahre, den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote für Naumburg lässt den wirtschaftlichen Schrumpfungsprozess auch für die Jahre 1995 – 2000 deutlich werden:

Jahr	Erwerbsfähige Bevölkerung 15 – 65 Jahre	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Arbeitslosenquote
1995	22.776	10.278	
	(74,5 %)	(33,7 %)	18,7
1996	20.784	9.768	19,7
1997	20.796	8.915	22,4
1998	21.048	8.779	21,7
1999	20.966	8.470	22,5
2000	20.854	8.086	24,3
	(68,7 %)	(26,7 %)	
Quelle:	BLK-Angaben	BLK-Angaben	GMA

% = Anteil an der Gesamteinwohnerzahl in Naumburg

- **Soziale Situation**

In den vorliegenden Ausführungen und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlichen Entwicklung sind bereits allgemeine Angaben zur sozialen Lage ablesbar.

Die Zahl der registrierten Sozialhilfeempfänger hat sich ebenso stetig erhöht, wie die Zahl der Wohngeldempfänger:

Sozialhilfeempfänger
Wohngeldempfänger

Jahr	Sozialhilfeempfänger Anzahl	Wohngeldempfänger - Anzahl-
1995	617	1.324
1996	621	1.350
1997	837	1.484
1998	869	1.580
1999	973	1.534
2000	943	1.554
2001		1.733

Der Anstieg der Zahl der Sozialhilfeempfänger geht mit dem des Landkreises konform. Die Quote liegt um 0,1 % (1995) bis 0,3 % (2000) unter der des Landkreis-Durchschnitts.

Soziale Infrastruktur

Der Ausbau der sozialen Infrastruktur hat ein hohes Niveaus erreicht. Betreuung, Beratung, Versorgung, Pflege, Familienbildungsstätte, Soziale Dienste, Bürgertreffs für verschiedene Altersgruppen, Pflegeheime, Krankenhaus, Arztpraxen sind annähernd bedarfsgerecht vorhanden und gut erreichbar.

Kindertagesstätten

Die Kindertagesstätten befinden sich überwiegend in freier Trägerschaft – die Zahl der Plätze in den Kindertagesstätten ist auf Grund des Geburtenrückganges kontinuierlich an den Bedarf angepasst worden.

Schulen

Die Schullandschaft wird durch die Schließung einer Sekundarschule im Jahr 2005 reduziert. Mit 5 Grund- 3 Sekundarschulen, 2 Gymnasien sowie je 1 Schule für lernbehinderte sowie geistig behinderte Schüler ist sie mittelfristig stabil.

Sport- und Freizeit-Einrichtungen

Dem Neubau von Sport- und Freizeitbad und Kino, der Sanierung von Schulturnhallen und einem Sporthallen-Neubau steht noch der Sanierungsbedarf von Turnhallen und Sportanlagen (Stadion) sowie das Fehlen bestimmter Einrichtungen (Kegelanlage, Tennishalle etc.) gegenüber.

Hotels und Gastronomie

Die Entwicklung der Tourismus-Infrastruktur wurde in den letzten Jahren insbesondere durch Schaffung neuer Hotelkapazitäten und Gastronomieeinrichtungen vorangetrieben.

Haus für Wirtschaft und Kultur

Theater und Museum

Dom

Die Stadt hat mit dem Betrieb des „Naumburg-Haus – Haus für Wirtschaft und Kultur“ in der Innenstadt, des Theaters „Kleine Bühne“, dem Stadtmuseum „Hohe Lilie“, dem „Nietzsche-Haus“ wesentliche Impulse gegeben. Dazu trug auch die Sanierung des Naumburger Domes in den Jahren nach 1990 in hohem Maße bei.

Freizeit-Infrastruktur

Zahlreiche private Aktivitäten trugen dazu bei, Stadt und Region stärker für die Tourismuswirtschaft auszubauen: Saale-Schifffahrt, Fahrradausleihstation, Galerien und Kunsthaus, Straußenwirtschaft, Altstadt- und Heimatfeste seien hier genannt.

Vereine

Sportveranstaltungen

Sportvereine und Stadt sind gemeinsam an der Veranstaltung überregional bedeutsamer Sportereignisse beteiligt: Unihockey-EM der Junioren, Geher-Veranstaltungen (Weltcup 2004), Schachweltmeisterschaften der Senioren (2002) seien beispielhaft genannt.

2.7. Angaben zur Infrastruktur

- **Technische Infrastruktur**

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird für die Stadtteile der Kernstadt Anfang 2002 komplett an die neu errichtete Kläranlage angeschlossen sein.

Die Ortsteile sind teilweise an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Der weitere Anschluss erfolgt nach den bestätigten Ausbaukonzepten.

Trinkwassernetz

Die Erneuerung des Trinkwassernetzes erfolgte in weiten Bereichen. Am 19.05.2000 wurde ein neues Wasserwerk in Betrieb genommen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ausschließlich mit Erdgas, das Leitungsnetz ist bereits vollständig neu verlegt.

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung für die Wohngebiete am Flemminger Weg und in der Schreberstraße erfolgt über modernisierte Heizwerke im Zweistoffbetrieb (Erdgas, Oel). Die Fernwärmeversorgung wurde in 2000 auf ein Wohngebiet ausgedehnt, welches durch Umnutzung einer Konversionsfläche entstand.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch ein fast vollständig erneuertes Kabelnetz.

Telekommunikationsnetz

Lichtwellenleiterkabel

Das Telekommunikationsnetz wurde seitens der Telekom flächendeckend neu errichtet. Durch die Firma Primacom erfolgte im Jahre 2001 die Verkabelung mit Lichtwellenleiterkabel in der gesamten Kernstadt als Pilotprojekt für die gesamte Bundesrepublik.

Straßenbeleuchtung

Das System der Straßenbeleuchtung wurde durch die Stadt ebenfalls weitgehend erneuert und erweitert.

Damit verfügt die Stadt über eine hochmoderne stadttechnische Infrastruktur, die gute Voraussetzungen für den Ausbau der sonstigen Infrastruktur bietet.

- **Verkehr**

Karte 6

Überregional und international ist Naumburg durch den in ca. 45 Minuten erreichbaren Flughafen Leipzig/Halle hervorragend erreichbar.

Flughafen Leipzig/Halle

Die Stadt ist an den Schienenfernverkehr mit ICE-Halt sehr gut angeschlossen.

Schienenfernverkehr

Der Schienennahverkehr zu den nahen Oberzentren Halle, Leipzig, Jena, Weimar, Erfurt durch die DB AG und in der Region durch die Burgenlandbahn GmbH ist gut entwickelt.

Schienennahverkehr

Die Entfernung von 15 km zum Autobahnanschluss der BAB 9 ist für den Wirtschaftsverkehr nicht optimal.

Autobahnanschluss

Die Bundesstraßen B 87, 88 und 180 sowie die Landesstraßen L 205 und 207 verlaufen durch die Stadt und sind maßgebend für eine sehr gute Erreichbarkeit.

Bundesstraßen B 87, 88 und 180
Landesstraßen L 205 und 207

Die Verkehrsführung aller dieser Straßen direkt am Altstadtkern entlang, teilweise durch die Altstadt hindurch, bringt dort auch eine negative Belastung, insbesondere durch den Schwerlastverkehr, mit sich.

Daher hat sich die Stadt seit 1991 vehement für die Ortsumgehung der B 87 eingesetzt.

Ortsumgehung der B 87

Eine Besonderheit des Naumburger Verkehrs ist die Straßenbahn, die bis 1991 als Ringbahn auch ÖPNV-Funktionen erfüllte. Auf Grund technischer Mängel und teilweise unhaltbarer Trassenlage in hochfrequentierten Straßenbereichen musste der Verkehr eingestellt werden. Ein Teilstück wird touristisch betrieben und schrittweise ausgebaut.

Touristenattraktion Straßenbahn

Das innerstädtische Straßennetz ist an Schwerpunkten den neuen Verkehrsmengen angepasst. Erweiterungen waren im wesentlichen im Osten der Stadt zur Anbindung von Gewerbeflächen nötig. Wichtige Knotenpunkte wurden ausgebaut.

Ausbau von Knotenpunkten

Zentraler-Omnibus-Bahnhof

Am Hauptbahnhof entstand im Rahmen des Schnittstellenprogramms ein Zentraler-Omnibus-Bahnhof, PKW-Stellplätze und eine Fahrradabstellanlage. Die Anschlussstraßen sind teilweise erneuert, der Bahnhofsvorplatz völlig neu gestaltet.

Wohnumfeldmaßnahmen

Im Rahmen verschiedener Wohnumfeldmaßnahmen wurden die Bedingungen für den fließenden und ruhenden Verkehr in mehreren Quartieren wesentlich verbessert.

Im Sanierungsgebiet sind die Hauptstraßen fast durchweg erneuert. Für die Fußgängerzone und die Gassenbereiche sowie einige Plätze besteht noch erheblicher Sanierungsbedarf.

Sanierungsbedarf in der gesamten Altstadt

Dieser ist auch für den gesamten Altstadtbereich außerhalb des Sanierungsgebietes festzustellen (Domstadt, Ratsstadt).

Für die Straßen in den Misch- und Wohngebieten des 19./Anfang 20. Jahrhunderts besteht ebenfalls noch ein hoher Erneuerungsbedarf.

Radwegeverknüpfung

Teilweise mit dem Straßenbau, teilweise mit Leitungsneuverlegungen der Versorger wurde das Fuß- und Radwegenetz der Stadt schrittweise erneuert und komplettiert, ohne dass die erforderliche Verknüpfung mit den Schwerpunkten der städtischen Nutzungen sowie den überregionalen Radwegen (Saale-Radwanderweg etc.) schon erreicht ist.

Neugestaltung in den Ortsteilen

In den Ortsteilen wurde im Zuge der Dorferneuerung ein großer Teil der Straßen und Plätze neu gestaltet und erfolgte immer zusammen mit der Abwasserentsorgung.

Karte 6 Übersicht überregionale Verkehrswege

2.8. Siedlungsentwicklung unter stadtökologischen und stadtbildrelevanten Aspekten

- **Allgemeines**

Ökologische Wirkungen der Siedlungstätigkeit

Von Bau- und Siedlungstätigkeiten gehen vielfältige ökologische Wirkungen mit unterschiedlichen Intensitäten auf die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft, auf Arten und ihre Biotope, Landschafts-, Stadtbild und Erholung aus. Auch die Rückwirkungen auf die Menschen werden differenziert wahrgenommen.

In Naumburg führen Siedlungsaktivitäten aufgrund der topografischen Eigenheit der Stadt insbesondere zu Auswirkungen auf die klimaökologischen Funktionen, aber auch zu Qualitätsänderungen von Stadtbild, Stadtumland und Wohnumfeld.

Bioklimatische Aspekte

Da diese Wirkungen auf das Wohlbefinden von den Bewohnern am deutlichsten wahrgenommen werden, befassen sich die folgenden Ausführungen schwerpunktmäßig mit den bioklimatischen Aspekten sowie den stadtbildrelevanten Strukturen.

Gesamtes Ökologisches Wirkungsspektrum

Veränderungen der bioklimatischen Einflussgrößen ziehen jedoch ebenfalls Auswirkungen auf die Medien Boden und Wasser sowie die Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere nach sich und umfassen daher das gesamte ökologische Wirkungsspektrum. Verbesserungen der bioklimatischen Funktionen bedeuten demnach im allgemeinen auch positive Wirkungen auf alle anderen Umweltmedien.

- **Topografische Ausgangssituation**

Lokalklima

Für das Lokalklima relevante Landschaftsfaktoren sind die Vegetation, die für die Kalt- bzw. Frischluftproduktion in den sog. Ausgleichsräumen des Umlandes entscheidend ist, sowie das Relief, das für den Lufttransport und die Frischluftzufuhr in die Belastungsräume, die besiedelten Gebiete, bedeutsam ist.

Frischluftentstehung

Innerstädtische Klimaausgleichsflächen

Kaltluft wird in Offenlandgebieten (hier landwirtschaftlich genutzte Gebiete) erzeugt. Die Frischluftentstehung erfolgt in den Mischwäldern, Park- und baumreichen Kleingartenanlagen im Umland der Stadt. Innerstädtische Klimaausgleichsflächen sind die Park- und Grünanlagen und Grünzüge.

Abflussverhalten der Luftströme

Der Abfluss der erzeugten Luftströme geschieht über Abflussbahnen. Ihr Abflussverhalten ist abhängig von der Geländeneigung und den Leitstrukturen. Luftleitfunktion üben Vegetations- und Gebäudestrukturen aus: Strukturen parallel zur Fließrichtung fördern und lenken den Abfluss; Strukturen quer zur Fließrichtung bremsen, blockieren, führen zu Rückstaueffekten, verhindern die Durchlüftung oder leiten die Luftströme unkontrolliert um.

Luftleitbahnen nur im Süden

Aufgrund der gegebenen topografischen Situation - wellenförmig geneigte, von Erosionsrinnen durchzogenen Hänge - befinden sich bedeutende lokale Klimaausgleichsräume und Luftleitbahnen nur im Süden von Naumburg. Dies sind der Teufelsgraben mit dem Tal am Kalten Hügel und der Buchholzgraben mit ihren Einzugsgebieten, sowie mit diesen im Zusammenhang stehende Verzweigungen und Rinnen.

Durchlüftung des Stadtgebietes:
- Bürgergarten
- Kleingartenanlagen
- Villengebiete
- Saalehänge

Wichtige klimaökologische Funktionen für die Durchlüftung des Stadtgebietes haben der Bürgergarten, die Kleingartenanlagen sowie die mit parkartigen Gärten durchsetzten Villen- und Einzelhausgebiete. Der Frischluftentstehung dienen auch die das Siedlungsgebiet umgebenden Saalehänge.

Begrünte Straßenzüge als Luftdurchzugsbahnen

Als Luftdurchzugsbahnen dienen begrünte Straßenzüge, die in Verbindung mit den Garten- und Parkanlagen in die Innenstadt führen. Grünzüge fördern die Entlüftung und den Schadstoffabzug, auch dort, wo sie die Saaleterrasse durchqueren oder Einschnitten und Gräben folgen (Lindenhof, Bergstraße, Hallesche Straße, Grochlitzer Graben).

Bioklimatisches Belastungsgebiet: Innenstadt und Norden

Das spornartig in das Saaletal hineinragende Stadtgebiet mit Höhendifferenzen von über 100 m ist etwa nördlich einer verlängerten Linie des Wenzelsringes bis zur Terrassenkante beim Auenblick als bioklimatisches Belastungsgebiet zu betrachten

Erosionsrinnen und Gräben als lineare Gliederungsstrukturen.

Die ausgeprägten, vom höher gelegenen Plateau stadteinwärts verlaufenden Erosionsrinnen und Gräben sind wichtige Lufttransport- und Leitbahnen und auch im Stadtbild optisch hervortretende Gliederungsstrukturen. Sie wirken raumbildend, sind identitätsstiftend und stellen ideale natürliche Verzahnungselemente zwischen Stadt und Landschaft dar.

- **Konflikte**

Konflikte in stadtklimatisch bedeutsamen Gebieten entstehen in Naumburg weniger durch großflächige Versiegelung und luftbelastende Abgase, sondern durch die schleichende Flächeninanspruchnahme bei Siedlungsabrundungen. Diese erscheinen durch die jeweilige Kleinflächigkeit, der randlichen, dem öffentlichen Blick entzogenen Lage, nicht relevant. Sie führen insgesamt zu einer merklichen Verschlechterung der bioklimatischen Situation und damit der Wohn- und Lebensbedingungen in der Stadt. Die Zunahme der Gebiete mit Überwärmung, reduzierter Luftfeuchte und Windgeschwindigkeit geht einher mit der Abnahme der Klimaausgleichsflächen und der Verringerung der Frischluftzufuhr.

Schleichende Flächeninanspruchnahme

- **Großflächige konfliktträchtige Siedlungstätigkeiten in diesem Sinne sind:**

Die Beschneidung des Einzugsgebietes des kleinflächigen, aktiven Klimaausgleichsraumes im Süden der Stadt durch das Neubaugebiet „Flemminger Weg“ und das Gewerbegebiet bei Flemmingen (Kaltluftentstehungsgebiete auf derzeitigen Ackerflächen).

Neubaugebiet „Flemminger Weg“

Gewerbegebiet Flemmingen

Die Reduzierung von aktiven und potentiellen Frischluftentstehungsgebieten beim Michaelisholz durch waldrandnahe Bebauung.

Gewerbegebiet Steinkreuzweg

Die Entstehung von Abfluß- und Strömungsbarrieren durch massive Baukörper im Gewerbegebiet Steinkreuzweg, (v.a. Am Hohen Stein).

- **Kleinflächige Siedlungstätigkeiten mit Konfliktpotenzial sind u.a.:**

Die Gefährdung der bestehenden Grünzüge in die Stadt durch Bautätigkeit, Schädigung des Wurzelraumes der Bäume durch Oberflächenverdichtung (Nutzung des Wurzelraumes als Parkplätze, Überfahren, Straßenbaumaßnahmen, Fußwegebau).

Oberflächenverdichtung

Die Reduzierung der klimaaktiven stadtnahen Kleingärten durch Bebauungsausdehnung (Vogelwiese, Krankenhausareal, Grochlitz).

Bebauungsausdehnung

Die Gefährdung von innerstädtischen Klimaausgleichsflächen (Gärten, Gärtnereien, Brachflächen) durch Neubebauung, Nachverdichtung, Anlage von Parkplätzen, Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen, Hofflächen, etc.

Innerstädtische Klimaausgleichsflächen

3. Entwicklung bis 2010

Naumburg als Wohnstandort

Vorteile des Wohnstandortes Naumburg

Die Stadt Naumburg hat als Wohnstandort im Vergleich der Städte untereinander Vorzüge, die es herauszustellen und zu verstärken gilt:

- Die Lage im Landschaftsraum der Saaleauen
- Die historische Altstadt als Flächendenkmal
- Gewachsene und stark durchgrünte Wohngebiete um die Altstadt
- Das differenzierte Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards.

Defizite

Trotz dieser positiven Angebote weist die Situation erhebliche Defizite auf, bedingt durch:

- hohen Modernisierungsbedarf, der trotz der intensiven Stadtsanierungsmaßnahmen noch besteht.
- hohen Wohnungsleerstand (17,5%); bedingt durch sinkende Bevölkerungszahlen. Von 1995 - 2000 weist die Kernstadt einen Bevölkerungsverlust von 2,2% auf, bei Erhöhung des Wohnungsbestandes um 10,7% = 1466 WE.
- Standortnachteile einzelner Quartiere; das sind:
  - Störungen durch Bahntrassen und hochbelastete Ausfallstraßen, Gewerbe in Wohnquartieren und Gewerbebrachen (Umfeld)
  - fehlende Wohnumfeldqualitäten, fehlende Grün, Spiel- und Erholungsflächen
  - fehlende Infrastruktur, z.T. Nahversorgung, Schulen, Kitas und Anbindung an den ÖPNV.
  - die Bewohnerstruktur, die in einzelnen Quartieren Haushalte mit geringem Einkommen, hoher Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von öffentlicher Unterstützung in überdurchschnittlicher Zahl aufweist.

Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung ist es,

- den Stadtkern, die drei Altstadtquartiere, zu stärken
- die Bebauung in den Stadtrandgebieten zu schrumpfen
- das vielfältige Wohnungsangebot und den eigenen Charakter der unterschiedlichen Quartiere zu erhalten,
- Maßnahmen zu einem ausgewogenen Angebot zu ergreifen - d.h. das Wohnungsangebot zu reduzieren und damit den Wohnungsleerstand einzugrenzen.
- das Image der "durchgrünten Stadt" zu stärken und quartiersbezogene Grünflächen zu schaffen

Planungsziele:

- **Stärkung Stadtkern**
- **Schrumpfung in den Stadtrandgebieten**
- **Erhalt eines vielfältigen Wohnungsangebotes**
- **Eingrenzung des Wohnungsleerstands**
- **Schaffung quartiersbezogener Grünflächen**

3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Grafik 2

Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 2000 für die Gesamtstadt Naumburg 30.336 EW, die der Kernstadt 26.768 EW. (Bei der Datenerfassung für das Jahr 2000 wurden 25.891 Einwohner für die Kernstadt erhoben, vgl. Tab.1, Grafik 1a. Die Differenz von 877 Personen ergibt sich aus der Nichtberücksichtigung von Bewohnern des Bundessprachenamtes, der Justizvollzugsanstalt und von Altenpflegeheimen.)

2000:
26.768 EW in der Kernstadt

Im Jahr 1995 hatte die Kernstadt laut der amtlichen Statistik noch 27.332 Einwohner gezählt. Somit ist in den Jahren von 1995 - 2000 die Einwohnerzahl moderat um 2,1 % gesunken.

Grafik 2a

Die Prognose geht von einem weiteren Rückgang bis 2010 auf 25.211 Einwohner in der Kernstadt aus; dies bedeutet einen weiteren Bevölkerungsverlust von 5,8 % und lässt sich folgendermaßen interpretieren:

2010:
Rückgang auf 25.211 EW

- Da der Anteil der 18 – 30 -Jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostisch steigt und deshalb die Geburtenrate wieder zunehmen wird, nimmt gleichzeitig die Altersklasse der 0 – 6 -Jährigen geringfügig zu.

Zunahme der Geburtenrate bis 2010

- Dagegen wird der Anteil der 6 – 18 –Jährigen deutlich abnehmen, da diese Altersklasse die geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit (vor allem die Jahrgänge 1992 – 1996) repräsentiert.
- Die Altersklasse der über 65-Jährigen nimmt mit einem Anteil von 22,7 % an der Gesamtbevölkerung weiter zu und dokumentiert den natürlichen Überalterungsprozess unserer Gesellschaft.

Überalterung der Gesellschaft

- Die bevölkerungsstärkste Altersgruppe der 45 – 65 –Jährigen besitzt prognostisch einen Anteil von 28,3 % an der Gesamtbevölkerung und zeigt sich damit im Vergleich zum Jahr 2000 nahezu unverändert.

Tabelle 7
Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Im nächsten Schritt wurden auf dieser Grundlage mögliche Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis 2010 aufgemacht, um die mögliche Spannbreite des Wohnungsbdarfes 2010 zu ermitteln:

Szenario 1 und 2:
Stabilisierung
26.000 Einwohner

- Die optimistischere Annahme der Stabilisierung geht von einer stagnierenden Bevölkerungszahl aus. Hierauf basieren die Szenarien 1 und 2 mit 26.000 Einwohnern, das heißt: ein geringfügiger Rückgang der Bevölkerung um 2,9 % bis 2010.

Szenario 3 und 4:
Trendfortsetzung
24.000 Einwohner

- Das Negativszenario der Trendfortsetzung geht von der Annahme eines deutlichen Bevölkerungsrückganges auf 24.000 Einwohner aus und beruht auf den Prognosen des Statistischen Landesamtes für den Burgenlandkreis mit einem Bevölkerungsverlust von 8,9 % für die Kernstadt Naumburgs.

Grafik 2 Gesamtstadt

Grafik 2a Kernstadt

Szenarien des Wohnungsbedarfs 2010

Bestand per 31.12.2000		Prognose 2010	Szenario 1 Stabilisierung	Szenario 2 Stabilisierung	Szenario 3 Trendfortsetzung	Szenario 4 Trendfortsetzung
	Einwohner 25.891 und Belegungsdichte von 2,07 EW/WE		Einwohner 26.000 und Belegungsdichte von 1,9 EW/WE	Einwohner 26.000 und Belegungsdichte von 1,8 EW/WE	Einwohner 24.000 und Belegungsdichte von 1,9 EW/WE	Einwohner 24.000 und Belegungsdichte von 1,8 EW/WE
bewohnte Wohneinheiten	12.530	Wohnungsbedarf 2010	13.684	14.444	12.632	13.333
zusätzlich vorzuhaltender Verfügungsfonds an Wohneinheiten (5% der belegten Wohneinheiten)	627	+ Verfügungsfonds an Wohneinheiten (5% des Bedarfs)	684	722	632	667
Gesamtwohnungsbedarf 2000	**13.157**	**Gesamtwohnungsbedarf 2010**	**14.368**	**15.167**	**13.263**	**14.000**
Wohnungsbestand 2000	15.191	Wohnungsbestand 2000	15.191	15.191	15.191	15.191
		+ Ersatzwohnbedarf (Baupotenziale ohne Ortsteile)	641	641	641	641
leerstehende Wohneinheiten 2000	2.661	- Reduzierung durch Umnutzung/Rückbau/Abbruch um WE	1.802	1.802	1.802	1.802
		prognostizierter Wohnungsbestand 2010	**14.030**	**14.030**	**14.030**	**14.030**
Wohnungsüberhang	**+ 2.034**	**Wohnungsfehlbedarf (-) bzw. Wohnungsüberhang (+)**	**-338**	**-1.137**	**+767**	**+30**

Tabelle 7

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - November 2001

3.2 Entwicklung, Zahl und Größe der Haushalte

Zunahme Ein- und Zwei-Personenhaushalte

Die Gesamtzahl der Haushalte ist seit 1995 leicht steigend bei sinkenden Einwohnerzahlen. Die Aufschlüsselung nach Haushaltsgrößen zeigt die zunehmende Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte.

Haushaltszusammensetzung

Für das Jahr 2010 werden für die 4 Szenarien im Mittel 13.500 Haushalte angenommen, davon:

- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte 25,5 %
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte 48,5 %
- Drei- und Mehrpersonenhaushalte 26,0 %

Anstieg des Wohnflächenbedarfs

Parallel dazu ist der Wohnflächenbedarf pro Person von 1990 bis 2000 von 25 m² auf 31 m² gestiegen. Auch hier ist von einer steigenden Tendenz auszugehen. Es wird ein Wohnflächenbedarf von 35 m² je EW für das Jahr 2010 prognostiziert.

Haushalte und bewohnte Wohneinheiten nahezu identisch

Die Zahl der Haushalte und die Anzahl der bewohnten Wohneinheiten weichen in der Kernstadt Naumburg nur geringfügig von einander ab: 12.530 Wohneinheiten gegenüber 13.100 Haushalte im Jahr 2000.

Prognose

Für 2010 wird bei 13.500 Haushalten ein Wohnungsbestand von 14.030 Wohneinheiten prognostiziert.

	Anzahl und Größe der Haushalte * 1					
		1- und 2-Pers.-Haushalte			**3- und mehr-Pers.-Haushalte**	
J*Jahr*	**Gesamt**		**Absolut**	**Prozent**	**Absolut**	**Prozent**
1995	12.360		8.485	68,65%	3.875	31,35%
2000	13.100		9.323	71,17%	3.777	28,83%
		Davon < 45 J. > 45 J.	3.421 5.902	26,11% 45,06 %		
2001	13.256		9.542	71,98%	3.714	28,02%
		Davon < 45 J. > 45 J.	3.501 6.041	26,41,% 45,57 %		
2010	13.500		9.972	73,87%	3.528	26,13%
	*2	Davon < 45 J. > 45 J	3.437 6.535	25,46% 48,41%		

*1 Die Ermittlung der Anzahl der Haushalte für das Jahr 2010 baut auf folgenden Grundlagen auf:

1. Der Bevölkerungsstatistik 1995 und 2000 sowie der prognostizierten Entwicklung für das Jahr 2010 in der Kernstadt
2. Der Anzahl der Haushaltsgrößen in Naumburg Kernstadt 1995, 2000 und August 2001
3. Der vereinfachten Methodik zur Generierung einer Haushaltsprognose, dargestellt in "Stadtumbau in den neuen Ländern“ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2001

* 2 Es wurde das Mittel der Szenarien 1-4 eingesetzt

3.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Tabelle 7

Die Szenarien des Wohnungsbedarfs 2010 unterscheiden sich durch die Annahmen einer stabilisierenden und einer sinkenden Bevölkerungsentwicklung sowie der Belegungsdichten.

Sinkende Belegungsdichte

Die Belegungsdichte aller Wohnungen ist in den vergangenen Jahren in Naumburg um den Faktor 0,2 gesunken. Ein weiteres Absinken der Belegungsdichte um 0,1 oder 0,2 wird bis 2010 angenommen. Es werden für das Stabilisierungs- und für das Trendszenario die durchschnittliche Belegungsdichte von 1,8 und 1,9 gegenübergestellt.

Prognostische Belegungsdichte von 1,8 - 1,9 EW/WE

Notwendiger Verfügungsfonds

Ein Verfügungsfond zusätzlich vorzuhaltender Wohnungen von 5 % der belegten Wohneinheiten ist für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt erforderlich, um so in der Kernstadt ein breites Wohnungsangebot mit bezahlbaren Mieten und Grundstückspreisen für die Wohnungssuchenden zu haben.

4 Szenarien für 2010 mit Wohnungsbedarf von 13.263 - 15.167 WE

Die 4 Szenarien weisen für 2010 einen Wohnungsbedarf zwischen 13.263 und 15.167 WE aus. Dagegen stehen die heute vorhandenen Wohnungen inkl. der Leerstände von 15.191 WE und die Baupotenziale in einer Größenordnung von 2.321 WE (jeweils ohne Ortsteile).

Reduzierung des Wohnungsbestandes um 1.802 WE bis 2010

Um zu einem ausgeglichenen Wohnungsangebot zu kommen, sieht das Stadtentwicklungskonzept Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestandes um 1.802 WE vor und eine Eingrenzung der Baupotenziale von 2.321 WE auf 710 WE.

Dadurch ausgewogenes Wohnungsangebot 2010

Der angestrebte Wohnungsbestand für das Jahr 2010 beträgt 14.030 Wohnungen in der Kernstadt. Die Erfolgskontrolle der Reduzierung des Wohnungsbestandes und der Steuerung der Inanspruchnahme der Baupotenziale lässt ein ausgewogenes Wohnungsangebot möglich erscheinen, indem schnell auf veränderte Entwicklungen reagiert werden kann.

Nachfragepräferenz vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfragepräferenz zeigt sowohl den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Zwei- bis Dreizimmer-Mietwohnungen an Standorten mit einem intakten Wohnumfeld. Die Nachfrage betrifft vorrangig den sanierten Bestand und den Neubau 1990.

3.4 Entwicklung des dauerhaften Wohnungsleerstandes

Verbleibender Leerstand nach Stadtumbau

Die Tabelle 8 „Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Maßnahmen bis 2010“ zeigt den nach Abzug der geplanten Stadtumbaumaßnahmen verbleibenden Leerstand von insgesamt ca. 1500 Wohneinheiten, aufgeteilt auf die einzelnen Wohnquartiere.

Intervenierende Variablen

Diese rechnerisch ermittelte Leerstandsziffer wird durch intervenierende Variablen verändert, das sind:

- die Haushaltsgrößen und sinkende Belegungsdichten
- der steigende Wohnflächenbedarf

Tabelle 7

Hierzu die 4 Szenarien des Wohnungsbedarf 2010.

Leerstand von ca. 5 %

Der verbleibende Leerstand von 5 %, das sind ca. 700 WE, ist der tolerierbare und sinnvolle Verfügungsfonds für das Wohnungsangebot 2010.

3.5 Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen

Ziele des Stadtumbaus

In den Zielsetzungen für die Stadtentwicklung wurden die Chancen, die Naumburg als Wohnstandort hat, genannt:

- der Landschaftsbezug
- die historische Altstadt, ein Flächendenkmal
- die durchgrünten Wohgebiete, besonders die Villengebiete des 19. und 20. Jahrhunderts und die Siedlungen der 20er und 30erJahre , geprägt durch die Gartenstadtidee
- die Vielfalt der Siedlungsstrukturen und Wohnformen

Schwerpunkte der Maßnahmen

Die Maßnahmen, um diese Qualitäten zu erhalten und auszubauen, müssen Schwerpunkte setzen:

Erhalt der historischen Altstadt

- Erhalt und weitere Sanierung der historischen Altstadtquariere

Reduzierung im Geschosswohnungsbau

- Reduzierung des Angebots im Geschosswohnungsbau mit mehr als 3 Geschossen durch Abriss und Teilrückbau aber auch Umnutzung und „Einmotten“

Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern

- ein breites Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern in allen Quartieren, auch in Neubaugebieten.

Der Wohnungsbestand in Naumburg beträgt heute 15.181 Wohnungen (siehe Tabelle 8 „Entwicklung des Bestandes nach Maßnahmen“).

Wohnungsbestand 15.181 WE

Diese unterscheiden sich in:

7.490 Wohnungen mit Modernisierungsbedarf
7.701 Wohnungen ohne Modernisierungsbedarf.

davon 7.490 mit Modernisierungsbedarf

Die Tabelle zeigt die Verteilung auf die Wohnquartiere und die Bauformen. Der Schwerpunkt des Modernisierungsbedarfs mit 46% liegt in den Altstadtquartieren und den Wohngebieten 19./ Anfang 20. Jhd., dem Wohnungsbestand vor 1948. Ein weiterer Schwerpunkt mit ca. 27% ist im Geschosswohnungsbau der Jahre 1949-1990 zu finden.

Tabellen 8/ 8a

Schwerpunkte in den Altstadtquartieren und den Wohngebieten 19./ Anfang 20. Jh.

Zur Reduzierung des Wohnungsbestandes um insgesamt 1802 WE werden folgende Maßnahmen geplant (Tabellen 8 und 8a):

Maßnahmen zur Wohnraumverminderung

- Reduzierung des Wohnungsangebots durch Zusammenlegung von Grundstücken/ Wohnungen, vorrangig in den Altstadtquartieren, den Siedlungen der 20er und 30er Jahre und dem Geschosswohnungsbau 1949-1990

  – 455 WE.

  Zusammenlegung von Grundstücken/ Wohnungen
- Umnutzung vorhandener Wohnflächen in gewerbliche Nutzflächen oder Nutzflächen für allgemeine Einrichtungen - vorrangig in den Altstadtgebieten und den Misch- und Dorfgebieten – 491 WE.

  Umnutzung in gewerbliche Nutzflächen/ Gemeinbedarf
- Einschränkung einer weiteren Verdichtung und Einschränkung der Dachausbauten - vorrangig in den Wohngebieten des 19./ Anfang 20. Jahrhunderts und der Altstadt.

  Einschränkung von Dachausbauten und weiterer Verdichtung
- Sichern der leerstehenden Gebäudesubstanz als langfristige Wohnungsreserven - vorrangig in den Wohngebieten des 19./ Anfang 20. Jahrhunderts

  - 98 WE.

  Sicherung der leerstehenden Bausubstanz
- Abriss von Gebäuden, Umnutzung der Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung, d.h. private Grünflächen, öffentliche Grün- und Spielflächen, Anwohnerstellplätze u.a. - vorrangig im Geschosswohnungsbau 1949-1990 im Wohnungsbestand der GWG

  – 758 WE.

  Abriss von Gebäuden
- Verweigerung von Genehmigungen zur Wohnungsteilung im Bestand.

  Keine Wohnungsteilung

Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen

Parallel sind die Standortvoraussetzungen zu verbessern und die einzelnen Quartiere durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen zu stabilisieren.

Tabelle 9

Reduktion des Neubaupotentials auf 641 WE d.h. ca. 65 WE/ Jahr bis 2010

Dem Wohnungsleerstand steht ein Neubaupotenzial bis 2010 in den unterschiedlichen Planungsstadien von 2.321 Wohnungen, die auf eine Zahl von 641 Wohnungen in der Kernstadt beschränkt werden sollen, gegenüber. Die angestrebte Zahl von Neubauwohnungen in 10 Jahren, d.h. der Neubau von ca. 65 Wohnungen pro Jahr, erscheint angemessen.

Diese gemäßigte bauliche Entwicklung muss so gesteuert werden, dass

- marktgerechte Wohnungen (Einfamilien- und Zweifamilienheime) entstehen,
- die Möglichkeit, Wohnraumersatz zu schaffen gegeben ist
- und die örtliche Bauwirtschaftung nicht zum Erliegen kommt.

Fortschreibung Grün- und Freiraumkonzept

Aufbauend auf den Konzepten für die Wohnungsentwicklung werden durch die Entdichtung neue Flächen für die Wohnumfeldverbesserung entstehen, die in der Fortschreibung des Grün- und Freiraumkonzeptes in einen sinnvollen Stadtzusammenhang gebracht werden. Dies gilt ebenso für die Infrastrukturkonzepte, die unter den veränderten Voraussetzungen neue Vorgaben enthalten werden.

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Maßnahmen

	Gebietstyp nach Baucharakter	WE 2000 Anzahl	leere WE 2000 Anzahl	Sanierungsbedarf in Anzahl WE					erforderliche Minderung der Anzahl der WE					Erforderliche Neubauten			verbleibendes Gesamtpotenzial
				Summe WE	davon nach Bauformen*				San./ Zusm.-legung	Umnutzung	Sich. als Reserve	Abriss	Summe WE Mind.	Anzahl WE		Summe WE	
					1	2/3	4	5						Bauform* 1	Bauform* 6		
A	Gesamtaltstadt	3.282	1.084	1.702	480	1.108	78	36	167	107	-	100	374	48	88	136	846
B	Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd.	1.123	365	691	32	659	-	-	1	121	-	196	318	8	5	13	60
C	Dörfliche Gebiete	786	86	399	232	150	17	-	30	31	-	24	85	25	-	25	26
D	Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd.	4.407	747	1.738	268	1.434	36	-	128	182	98	28	436	23	61	84	395
E	Siedlungen 20/30er Jahre	1.575	97	827	296	531	-	-	67	22	-	14	103	11	12	23	17
F	Umgebaute Kasernen	505	50	50	10	40	-	-	4	-	-	4	8	58	89	147	189
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	2.760	202	1.999	2	6	776	1.215	40	16	-	392	448	33	31	64	-182
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	365	24	68	25	18	25	-	16	12	-	-	28	10	4	14	10
I	Neubaugebiete nach 1990	388	6	16	8	8	-	-	2	-	-	-	2	135	-	135	139
	Summe	15.191	2.661	7.490	1.353	3.954	932	1.251	455	491	98	758	1.802	351	290	641	1.500

* Bauform 1: Ein-/Zweifamilienhäuser
Bauform 2: Gebäude mit 3 - 6 WE bis 1948
Bauform 3: Gebäude mit mehr als 6 WE bis 1948
Bauform 4: Geschosswohnungsbau 1949- 1990 in konvent. Bauweise
Bauform 5: Geschosswohnungsbau 1949- 1990 in industr. Bauweise
Bauform 6: Gebäude mit 3 u. mehr WE

Tabelle 8

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

3.6 Entwicklung des Wohnbauflächenpotenzials

Hohe Anzahl an Baupotenziale

Karte 5
Tabelle 9

Die Optionen für Neubebauung sind unangemessen hoch. In verschiedenen Verfahrenständen sind insgesamt 2.444 WE als Baupotenziale für die Gesamtstadt, einschließlich der Ortsteile, ausgewiesen.

- in der Kernstadt 2.321 WE
- in den Ortsteilen 123 WE

Die Baupotenziale der Kernstadt unterscheiden sich in

Planungsrecht

- Standorte mit Planungsrecht
- Standorte ohne Planungsrecht
- Baulücken

Reduzierung der Wohnbaupotenziale

Die Reduzierung von Wohnbaupotentialen, die sich bereits im Verfahren befinden, muss als oberste Priorität gesehen werden.

Die größten Baupotenziale sind in 5 Stadtquartieren zu finden, dies sind vorrangig:

Veränderte Planungsziele

- Mischgebiete des 19./ 20. Jahrhunderts (35 % der Potenziale):

  Hier ist eine Verminderung von 810 auf 51 WE vorgesehen, zugunsten des Erhalts des umgebenden Landschaftsraums und Wohnumfeldmaßnahmen.

- Wohngebiete des 19./Anfang 20. Jahrhunderts:

  Eine Verminderung von 439 WE auf 84 WE ist vorgesehen. Wohnumfeldmaßnahmen und Durchgrünung der Quartiere sind das Planungsziel.

- Ehemalige Kasernengebiete:

  Hier werden die Potenziale von 404 WE auf 207 vermindert. Für diese Standorte werden alternative Nutzungen gesucht.

Entwicklung des Wohnbauflächenpotenzials bis 2010

Gebietstyp nach Baucharakter		Potenzial 2000 in WE	Minderung der Potenziale bis 2010 in WE	verbleibendes Wohnbauflächenpotenzial in WE						
				Standorte mit Planungsrecht in WE		Standorte ohne Planungsrecht in WE			Nachverdichtungspotenzial in WE	Summe verbleibendes Potenzial bis 2010
				Bauvorh. mit Genehmigung	BP mit Rechtskraft	BP im Verfahren	konzeptionell angedacht	FNP im Verfahren	Baulücken	
A	Gesamtaltstadt	257	121	69	-	-	-	-	67	136
B	Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd.	810	797	3	-	10	-	-	-	13
C	Dörfliche Gebiete	43	18	-	-	-	-	-	25	25
D	Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd.	439	355	-	35	30	-	-	19	84
E	Siedlungen 20/30er Jahre	39	16	1	-	-	-	-	22	23
F	Umgebaute Kasernen	404	257	-	2	119	20	-	6	147
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	45	10	21	-	-	29*	-	14	64
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	14	-	-	-	-	-	-	14	14
I	Neubaugebiete nach 1990	270	135	-	135	-	-	-	-	135
Summe :	Kernstadt	2.321	1.709	94	172	159	49	-	167	641
	Ortsteile	123		4	49				70	123
	Gesamtstadt	2.444	1.709	98	221	159	49	-	237	764
Gesamtsumme :		2.444	1.709	319		208			237	764

* zusätzliches Potenzial nach Abbruch von Gebäuden im Rahmen des Stadtumbaus

Tabelle 9

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

Begleitmaßnahmen

Die erfolgreiche Umsetzung dieser wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele setzt folgende Begleitmaßnahmen voraus:

1. Schaffung einer zentralen Wohnraumvermittlungsstelle, die umfassende Übersicht über das Wohnungsangebot gibt. (z.B. durch den Sanierungsträger oder private Immobilienfirmen)

Wohnraum-vermittlungsstelle

2. Intensive Öffentlichkeitsarbeit, um mit den Bewohnern zusammen die Quartiere aufzuwerten:

Öffentlichkeitsarbeit

   - Informationen über anstehende Veränderungen, Modernisierungen, Straßenbau etc.
   - Planen von Wohnumfeldverbesserungen und Realisierung einzelner Projekte mit den Bewohnern.
   - Quartiersbezogenes Management, z.B. durch den Sanierungsträger.

3. Förderung der Eigentumsbildung durch vielseitige Finanzierungsformen, z.B. genossenschaftliche Projekte, Erbpacht oder Fondsmodelle.

Eigentumsbildung

4. Standortaufwertung in benachteiligten Gebieten durch:

Standortaufwertung

   - Wohnumfeldverbesserungen und Schaffung von privaten und öffentlichen Grün- und Spielräumen und auch Stellplätzen für Anwohner
   - Allgemeine Einrichtungen, so Schulen, Kitas, Einrichtungen für ältere Mitbürger
   - Sichere Schulwege, Fahrradwege, Vernetzung in den Landschaftsraum und zur Altstadt
   - Reduzierung von Lärmstörungen
   - Verbesserung des Stadtbildes durch Sanierung und Gestaltung der Gebäude und Freiflächen
   - Gestaltung der durch Abriss freigewordenen Flächen, die für Grünvernetzung, Quartiersplätze, auch Parkplätze und Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen. Abriss und Neugestaltung der Flächen müssen nahtlos aufeinander folgen, um so die Chancen, die in den Umwidmungen vorhanden sind, allen Beteiligten - den Bürgern und Politikern - sichtbar und erlebbar zu machen.

Abrissflächen gestalten

3.7. Wirtschaftliche und soziale Entwicklung

• Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftspolitisches Leitbild

Im Ergebnis der bereits zitierten „Wirtschaftsentwicklungskonzeption für die Stadt Naumburg“ wurde ein „Wirtschaftspolitisches Leitbild“ formuliert und vom Gemeinderat beschlossen. Die Kernpunkte sind:

- aktive Unterstützung der ansässigen Betriebe – Bestandspflege, **Bestandspflege**
- die Förderung von Existenzgründungen, **Existenzgründungen**
- aktive und selektive Ansiedlungsakquisition, **Ansiedlungsakquisition**
- Ausbau des Standortmarketings, **Standortmarketing**
- Funktionale Ausrichtung des Gewerbeflächenmanagements. **Flächenmanagement**

Karte 7

Die im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 seitens der Stadt konzipierten Projekte fügen sich hier nahtlos an und sind ausgerichtet auf:

- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt (Projekte 1 – 3),
- Beseitigung von Gewerbebrachen und gewerbliche bzw. wohnumfeldverbessernde Nachnutzung (Projekte 15, 16),
- Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch Verbesserung von Erreichbarkeit, Aufwertung öffentlicher Räume und Maßnahmen der verkehrlichen Verbesserung (Projekte 6 – 8 und 19),
- Verbesserung der kulturellen und touristischen Infrastruktur (Projekte 6, 20 und 21),
- Verbesserung der ÖPNV-Vernetzung und des Fuß- und Radwegesystems (Projekt 19),
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur und des bürgerschaftlichen Engagements (Projekte 9 – 12, 17 und 18).

URBAN 21 - Projekte

Einige dieser Projekte befinden sich in der Durchführung, einige in der Vorbereitungsphase. Für mehrere Projekte ist die Durchführung bzw. Beteiligung seitens privater Investoren gesichert (z. B. Projekte 6/3, 13/2 und 3/2). Trägervereine und Institutionen sind tätig (Projekte 4/3, 10/2 und 20).

Umsetzung der Projekte auch durch private Investoren und Freie Träger

Die Stadt geht – im Rahmen der Finanzierungsmöglichkeiten – davon aus, die Mehrzahl der Projekte im Betrachtungszeitraum zu realisieren und damit wesentliche arbeitsmarktpolitische Impulse zu setzen. Die im vorliegenden Konzept enthaltenen Maßnahmen sind sowohl mit der Wirtschaftsentwicklungskonzeption, dem URBAN-Konzept als auch den Zielen der Stadtsanierung abgestimmt.

Arbeitsmarktimpulse

- **Soziale Entwicklung**

Die soziale Entwicklung verläuft parallel mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Gelingt es, die vorbeschriebenen Ziele zu erreichen, sind gute Grundlagen gegeben, auch die weitere soziale Entwicklung optimistisch zu sehen.

Der v. a. qualitätsmäßige Ausbau der Kindertagesstätten und Schulen wird weiter betrieben.

Eine Sekundarschule (Jan-Hus-Schule) wird im Jahr 2005 geschlossen. Für das Gebäude ist die Folgenutzung für eine Grundschule in freier Trägerschaft, die 2001 ihren Schulbetrieb aufnahm, zwischen Stadt und Schulträger vereinbart. Alle anderen Schulen sind in ihrem mittelfristigen Bestand gesichert.

Reduzierung der Schulen

Der Ausbau von Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen ist bereits im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 geplant.

Ausbau von Sport und Freizeit-Einrichtungen

Die Überarbeitung der Sportstätten-Leitplanung sowie die Erarbeitung eines Tourismus-Entwicklungskonzeptes sind geplant.

Der Neubau von 2 Altenpflegeheimen in freier Trägerschaft wird 2002 beendet sein (Gesamtinvestition ca. 20 Mio. DM).

Neubau von Pflegeheimen

Erweiterung des Kreiskrankenhauses

Das Kreiskrankenhaus Saale-Unstrut Naumburg wird weiter modernisiert. Durch den genehmigten Neubau einer psychiatrischen Station (ca. 25 Mio. DM Invest-Umfang) werden die medizinischen Dienstleistungen weiter an einem Standort zusammengefasst.

Spiel-, Sport- und Erlebnisbad

Die Stadt hat auf einer Konversionsfläche im Jahre 2001 mit einem Investitionsvolumen von ca. 25 Mio. DM ein Spaß- und Erlebnisbad errichtet und in Betrieb genommen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan sieht weitere Sport-, Freizeit- und Gesundheitsbauten in gleicher Lage vor – mit mehreren Investoren sind dazu konkrete Verhandlungen im Gange.

Vereinsförderung

Mit mehreren Sportvereinen wurden Fördervereinbarungen und langfristige Verträge abgeschlossen, die dazu führen, dass einige Vereine in 2002 umfangreiche Investitionen in den ihnen überlassenen Sportanlagen tätigen mit einem z.Z. absehbaren Volumen von ca. 2 Mio. DM.

Die Ausrichtung der unter Kapitel 2.6. erwähnten Sportveranstaltungen wird auch die weitere Stabilisierung der sozialen Situation in der Stadt fördern.

Karte 7 Urban

3.8. Entwicklung der Infrastruktur

- **Technische Infrastruktur**

Der Ansschluss einiger Ortsteile an die zentrale Kläranlage erfolgt in den nächsten Jahren planmäßig entsprechend der bestätigten Ausbaukonzeption.

Überarbeitung des Generalentwässerungs-planes

Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt der Investitionen in der Bewältigung von Regenrückhaltung im Kernstadtgebiet. Die z. Z. laufende Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes verfolgt das Ziel, die dafür notwendigen Investitionen zu minimieren. Wahrscheinlich ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens in der Ratsvorstadt, während am Altstadtring und im Osten der Stadt bisher angedachte Regenrückhaltebecken entfallen können.

Wirtschaftlichere Entwässerung

Die notwendigen Sammlersanierungen bzw. Erneuerungen des Kanalsystems befinden sich seit einem Jahr im ständigen Abstimmungsprozess in Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept – die „schrumpfende“ Stadt, zurückgenommene und noch zurückzunehmende Baupotenziale bieten auch hier die Chance der besseren Wirtschaftlichkeit.

Erneuerungen von Trinkwasserleitungen sind in geringem Umfang nötig.

Beibehalten der Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung wird etwa den gleichen Umfang beibehalten, da neu angeschlossene Abnehmer etwa der Anzahl der Rückbauwohnungen entsprechen.

Abstimmung mit dem und Versorger

Alle anderen Ver- und Entsorgungsanlagen bedürfen der steten Wartung und Pflege und punktuell in geringem Umfang der Erneuerung. Auch hier ist die ständige enge Abstimmung mit dem Versorger unter Berücksichtigung des Stadtumbauprozesses abgesichert.

- **Verkehr**

Optimale Flughafenanbindung

Nach Beendigung der Ausbauarbeiten am Schkeuditzer Kreuz im Jahr 2003 wird der Flughafen Leipzig/Halle, ohne Verzögerung erreichbar sein. Die Anbindung an das Schienennetz sichert auch eine direkte Eisenbahnanbindung dorthin.

Bahn als Alternative zum MIV

Mit der schrittweisen Reorganisation der eisenbahntechnischen Infrastruktur durch die DB AG werden in wenigen Jahren die nahen Oberzentren Weimar, Jena, Halle und Leipzig in jeweils 30 Minuten erreichbar sein und als Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) attraktiver.

Der Autobahnanschluss Naumburg/Osterfeld wird zur Zeit umgebaut, der Anschluss an die B 180 wesentlich verbessert wird.

Umbau „Salztor-Knoten“

In Naumburgs Kernstadt ist für 2003 der Umbau des Verkehrsknotens „Am Salztor“ geplant. Hier laufen die Bundesstraßen 87, 88 und 180 zusammen. Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung des Verkehrsflusses, der Sicherheit und der Erreichbarkeit der Innenstadt durch Wegfall einer bisherigen Einbahnrichtung. Gleichzeitig wird eine Bevorrechtigung für den innerstädtischen Busverkehr eingerichtet.

Verknüpfung Radwegesystem

Verbesserung Schulwegsicherheit

In diesem Zuusammenhang werden bisher nicht vorhandene Verkehrsverknüpfungen für den Radverkehr erreicht ebenso wie die Verbesserung der Schulwegsicherheit für zwei nahegelegene Schulen. Die Maßnahme wird gemeinsam mit dem Straßenbauamt Halle vorbereitet und der abgestimmte Planentwurf zum Jahresanfang 2002 vorliegen.

Verkehrsentlastung durch Nord-Ost-Tangente

In Abstimmung mit dem Landesstraßenamt und dem Straßenbauamt Halle führt die Stadtverwaltung z. Z. Untersuchungen zur Machbarkeit einer wichtigen Entlastungsstraße am Nordostrand der Stadt durch.

Durch den Ausbau und die teilweise Ergänzung vorhandener Trassen kann eine wesentliche Innenstadtbelastung durch Verlegung des Verkehrs von B 87 zur B 180 (aus Richtung Weißenfels/Zeitz in Richtung Freyburg/Querfurt/Eisleben) ermöglicht werden.

Damit würde eine landesplanerisch bisher präferierte NO-Verbindung zwischen B 87 und B 180 über die Saale, mit bedeutend höherem Aufwand und geringerer Verkehrswirksamkeit, überflüssig werden.

Ortsumgehung der B 87

Die Ortsumgehung im Zuge der B 87 ist nach wie vor durch die Landesregierung für den vordringlichen Bedarf angemeldet. Dadurch könnte die Stadt im Süden vom Durchgangsverkehr entlastet und die Nachbarorte Wethau und Bad Kösen gleichfalls umfahren werden.

Reaktivierung der historischen Straßenbahn

Die teilweise Reaktivierung des vorhandenen Straßenbahnnetzes in den nächsten Jahren wird zunächst eine hohe touristische Attraktivität sichern und vom Hauptbahnhof zur Altstadt und zu deren östlichem und südlichem Rand bis zum Salztor führen.

Nahverkehrsplan

In der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes für die Kreise Weißenfels - Hohenmölsen und den Burgenlandkreis ist die Option einer ÖPNV-Teilfunktion der Straßenbahn enthalten.

Ausbau innerstädtischer Verkehrswege

Der Ausbau des innerstädtischen Straßennetzes konzentriert sich im Planungszeitraum auf die hochfrequentierten Straßen im schlechten Zustand und die Verbesserung der Gehwege sowie den Ausbau des Radwegenetzes.

Fortführungsmaßnahmen im Rahmen des Schnittstellenprogramms zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofes werden angestrebt.

In die Erarbeitung des Landeswanderwege-Verknüpfungskonzeptes bringt sich die Stadt aktiv ein.

Höhere Qualität in der Altstadt durch Straßen- und Platzausbau

In der Altstadt wird im Planungszeitraum durch Erneuerung weniger Straßen und Plätze eine höhere Aufenthalts- und Erlebnisqualität angestrebt. Im Zusammenspiel mit notwendiger Nutzerorientierung werden Impulse für Einzelhandel und Tourismus erwartet.

Verbesserungen öffentlicher Flächen in den Ortsteilen

Verbesserungen des Zustandes öffentlicher Flächen in einigen wenigen Ortsteilen werden im Planungszeitraum voraussichtlich abgeschlossen und gemeinsam mit den Arbeiten der Abwasserentsorgung geplant.

Wohnumfeldverbesserung in umzustrukturierenden Quartieren

Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung werden vorwiegend in den vorrangig umzustrukturierenden Stadtquartieren durchzuführen sein – darauf wird im Kapitel 5 näher eingegangen.

3.9. Siedlungsentwicklung unter stadtökologischen und stadtbildrelevanten Aspekten – Stadtökoklogisches Leitbild

- **Stadtökologisches Leitbild**

Karte 8
Karte 9

Das ökologische Leitbild nimmt Bezug auf die topografische Lagegunst des kompakten Stadtgebietes und des landschaftlichen Potenzials des Umlandes – Plateaulage mit prägnanten Terrassenkanten an der Saaleschleife, schwach bis stark reliefiertes, teils bewaldetes Gelände als Landschaftskulisse im Süden, prägende Landschaftsstrukturen als ökologische Verzahnungs- und Leitelemente zwischen Stadtgebiet und umgebendem Naturraum.

Verzahnung von Stadt und Naturraum

Diese stadtbildprägenden und siedlungsgeschichtlich bedeutsamen topografischen Merkmale sollen beim Stadtumbau stärkere Beachtung finden, teils durch Rückbau und Einstellung von Bautätigkeit in sensiblen Bereichen, vor allem an der Peripherie, teils durch stärkere Betonung landschaftlicher Konturen und Sichtachsen innerhalb des Stadtgebietes.

Topographie berücksichtigen

Die stadtökologischen Ziele bei der künftigen Siedlungsentwicklung sind zum einen eine deutlichere Orientierung an den natürlichen Begrenzungen in der Stadtrandzone, zum anderen eine stärkere Durchdringung und damit Belebung der Kernstadt mit landschaftlichen, naturhaften Elementen („Nachhaltigkeit“ der Siedlungstätigkeit).

Natürliche Grenze erhalten

Damit einhergehend sind Flächenentsiegelungen erforderlich zur Schaffung von gemeinschaftlichen und individuellen Freiräumen für Bewohner, zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Stadträumen.

Flächenentsiegelung

Nachnutzungen von Baulücken als Elemente eines quartierübergreifenden Grün- und Freiflächensystems in der Innenstadt können gleichfalls dazu beitragen.

Grün- und Freiflächensystem

Wohnen im Grünen

Den Stadtbewohnern soll damit in relativ kurzer Zeit eine urbane Form des „Wohnens im Grünen“ ermöglicht werden, wobei die Wohlfahrtswirkungen der umgebenden Erholungslandschaft im Stadtgebiet stärker erlebbar werden sollen.

Daraus können folgende allgemeingültige Prämissen für die Stadtumbauprozesse abgeleitet werden:

- **Prämissen für die bauliche Entwicklung**

Abbau von Belastungen

Um Belastungen in den häufig auftretenden Schwach- oder Inversionswetterlagen (im Winter Smogsituationen, im Sommer Hitze- und Staubbelastung) abzubauen, müssen Gebiete mit ausgleichender Wirkung gefördert werden.

Als künftige Planungsvorgaben sind daher zu beachten:

- Freihaltung der direkten Kalt- und Frischlufteinzugsgebiete
- Sicherung und Entwicklung von Frischluftentstehungsgebieten
- Rückbau vorhandener Frischluftbarrieren
- Vermeidung von Neuanlagen von Frischluftbarrieren
- Reduzierung der Emissionen
- Weitestgehende Durchgrünung der Belastungsräume
- Entsiegelung in den Belastungsräumen, wo möglich
- Neuversiegelung nur in unvermeidbarem Umfang

Karte 8 Grünkonzept

Legende Karte 9

Karte 9

3.10. Wohnungswirtschaftliche Situation und Entwicklungsperspektiven

15.191 Wohnungen

Der Kernstadtbereich von Naumburg besitzt 15.191 Wohneinheiten, ca. 2.500 WE davon befinden sich im Eigentum der GWG, weitere 500 WE an restitutionsbehafteten Grundstücken stehen in Verwaltung der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg (das sind zusammen ca. 20 % des Gesamtbestandes an Wohnungen). Damit wohnen im Betrachtungsbereich rund 25.891 Einwohner. Bei einem Leerstand von 2.661 WE ist somit von einer Differenz in der Gesamtbetrachtung der Einwohner pro WE auszugehen, die sich im Blick auf die bewohnten WE mit 2,07 Einwohner/aller bewohnten WE und absolut bezogen auf alle WE mit der Zahl 1,70 Einwohner/aller WE darstellt.

2,07 Einwohner je bewohnte WE

Schwerpunkt: GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg

Das Problem, Wohnungen vom Markt nehmen zu müssen, kann und darf nicht allein Handlungsgegenstand der GWG sein, sondern auch die Wohnungsbaugenossenschaft Naumburg sowie die GSW Sigmaringen und die Privateigentümer sind im weiteren in die Diskussion mit der Stadt Naumburg um diese Fragestellung mit einzubeziehen. Dieser Grundsatz soll mit den nachfolgenden Ausführungen verdeutlicht werden. Dennoch stellen die Belange der GWG einen wesentlichen Betrachtungsumfang dar, welcher aus der spezifischen Situation dieses Unternehmens heraus resultiert (Tab.10).

GWG: Mehr als 30 % Leerstand

Nach ersten Überlegungen der GWG sollen 627 WE veräußert werden, ca. 1.000 WE stehen leer. Das Drittel Leerstand der GWG teilt sich abermals auf in einen Anteil von nicht beziehbarem Leerstand (welcher somit auch nicht marktgefährdend, weil unbewohnbar) und in den Anteil von vermietbaren Wohnungen, die länger als drei Monate leer stehen.

Durch die Übernahme des DDR-Altwohnungsbestandes gab es in der GWG ein sehr heterogenes Bestandskontingent an Wohnungen.

Sanierungsstau

Der Sanierungsstau war enorm und das Unternehmen nicht in der Lage, in allen Bereichen gleichzeitig, im Sinne der Aufwertung der vorhandenen Substanz, tätig zu werden. Dies führte sehr schnell dazu, dass die GWG Konzentrationsschwerpunkte ihrer Tätigkeit setzte und sich dabei insbesondere auf die Revitalisierung des „Plattenbaues“ konzentrierte. Das führte zwangsläufig dazu, dass andere Bauformen vernachlässigt wurden bzw., wie sich heute herausstellt, diese gemeinsam mit einem geringen Teil an „Plattenbauten“ zur Veräußerung kamen, um zunächst solvent am Markt weiter agieren zu können.

GWG: Privatisierungsquote durch Verkauf von Plattenbau-WE erfüllt

In Folge trat der Sanierungsaufwand weit höher ein, als vorab geschätzt, und ist heute im Bereich des unsanierten Bestandes noch nicht bewältigt worden. Die Investitionsförderung der vergangenen Jahre, die nicht das Wohnen im Geschosswohnungsbau präferierte, geriet die GWG zwangsläufig durch die Struktur des verbleibenden Wohnungsbestandes in eine Abseitsposition. Hinzu tritt die Schuldenlast sowohl im Bereich der sanierten Substanz als auch im unsanierten Altbestand.

Weiter Sanierungsbedarf bei GWG

Darüber hinaus gehen restitutionsbehaftete Grundstücke nach und nach zum überwiegenden Teil auch in den Besitz der GWG über, welche größten Teils einen noch höheren Sanierungsstau besitzen. Da diese Grundstücke zudem einen Leerstand von über 50 % aufweisen, wirken sie sich auf die Liquidität außerordentlich negativ aus.

Liquiditätsverhältnisse lassen schnelle Modernisierung nicht zu

Als Eigentümerin großer Teile des Geschosswohnungsbaus im Baualter von 1949 bis 1990 hat die GWG am stärksten mit den nach der Wende neu entstandenen Lebensentwürfen und Wohnvorstellungen zu kämpfen.

Weiterhin ist festzustellen, dass vom Leerstand alle Wohnungen unabhängig von Bauzustand und Ausstattung mit unterschiedlichen Gründen betroffen sind. Hauptgrund für den Leerstand war mangelnde Nachfrage. An zweiter Stelle sind bauliche Schäden und die (geplante) Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für den Leerstand verantwortlich.

Leerstand durch mangelnde Nachfrage und Sanierungsbedarf

Arbeitslosigkeit und Leerstand

Ein weiterer Faktor, welcher einen deutlich erkennbaren Einfluss auf den Wohnungsleerstand und damit auf das Abwandern von Bewohnern aus dem Wohngebiet zeigt, bezieht sich auf die Abhängigkeit von Arbeitslosenrate und Wohnungsleerstand. So können Gebiete mit einer Leerstandsquote von über 10% und mehr eindeutig zugleich auch als Wohngebiete mit einer hohen Arbeitslosenrate von 15 bis 20 % und mehr angesprochen werden.

Die Ergebnisse durchgeführter Untersuchungen zeigen eindeutig die Parallelität zweier Prozesse: Zum einen ziehen einkommensstärkere Mieter aus den Siedlungen fort. Zum anderen führt das Zusammenbrechen ganzer Erwerbszweige zu erheblichen Arbeitslosenraten in den Wohngebieten. Auch diese Bewohner verlassen teilweise die Siedlungen auf der Suche nach Arbeit, was wiederum ein Anwachsen der Leerstandsraten bedeutet.

Gesamtstrategie mit allen Partnern am Wohnungsmarkt unabdingbar

An dieser Stelle sind nunmehr auch die anderen Marktteilnehmer des Wohnungsbaus in Naumburg anzusprechen, da aus den vielfältig vorhandenen Nachbarschaften des GWG-Wohnungsstandes heraus Gesamtüberlegungen in den einzelnen Teilbereichen (Stadtquartieren) resultieren müssen, um tragfähige Stadtentwicklungsziele in den jeweiligen Problemlagen schlüssig anzustreben.

Die nachfolgenden fünf Punkte sind daher aus wohnungswirtschaftlicher Sicht für alle Beteiligten am Wohnungsmarkt von grundsätzlicher Bedeutung:

Bürger-Beteiligung zur Schaffung von Gebiets-Identität

1. Die künftige Lebensqualität in den Wohnquartieren wird in wachsendem Maße an dem Entwicklungsstand der jeweiligen Gemeinwesenarbeit und der Partizipation der Bürger gemessen. Beide Elemente haben wesentlichen Einfluss auf die Ausprägung einer eigenen Gebietsidentität, das Entstehen eines positiven Gebietsimages, die soziale Integration unterschiedlicher Bewohnerschichten und den Aufbau langfristig sich selbst tragender Gemeinwesenstrukturen.

2. Um den vielfältigen Ansprüchen und Anforderungen in den Wohnquartieren gerecht werden zu können sind moderne Managementformen auf unterschiedlichen Arbeitsebenen notwendig: Wohnungsmanagement bei den Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern, Quartiersmanagement auf der Ebene eines oder mehrerer Wohnquartiere und Stadtteilmanagement auf der Ebene des betreffenden Stadtteils.

Wohnungsmanagement

Quartiersmanagement

3. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohngebiete steht im Kontext mit dem „Ranking“ der Städte und Regionen. Deshalb wird für Naumburg ein kommunalspezifizierter Handlungsansatz und daraus abgeleitet eine Strategie gebraucht. Notwendig ist ein wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Stadt als Ganzes und nicht nur für den Wohnungsbestand der GWG, das eine Abwägung von Entwicklungsperspektiven aller städtischen Teilbereiche aufzeigt und Entwicklungsstrategien der einzelnen Quartiere ableitbar werden lässt. Auf der Grundlage der Wohnraumbedarfsanalyse dieses Stadtentwicklungskonzeptes und der hieraus abzuleitenden unterschiedlichen Entwicklungsszenarien kann es gelingen, Fehlentwicklungen in einzelnen städtischen Teilbereichen künftig vermeiden zu helfen.

Fehlentwicklungen durch Wohnraumbedarfsanalyse vermeiden

4. In den weitaus meisten Quartieren der Stadt Naumburg kann es gelingen, die Wohnstandorte für einen erheblichen Teil der Bevölkerung zu erhalten und schrittweise zu vervollkommnen (verbessern). Dennoch weisen die sich abzeichnenden erheblichen Zunahmen im Wohnungsleerstand bei einer beachtlichen Anzahl von Baugebieten auf die Notwendigkeit hin, künftig entsprechend flexible Entwicklungsstrategien zu erarbeiten, die Teilrückbau und Rückbau/Abriss einschließen, aber auch gleichzeitig Qualitätsverbesserung des verbleibenden Bestandes implizieren.

Quartiere mit unterschiedlichem Handlungsbedarf

5. Auch bei notwendig werdenden Schrumpfungsmaßnahmen sollte in jeder Phase der Entwicklung des betrachteten Gebietes ein Höchstmaß an Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner gewährleistet werden. Insbesondere landschaftliche Arrondierungen und Renaturierungen können dabei Übergänge im und über das Gebiet hinaus zu anderen Teilräumen attraktiver machen.

„Schrumpfung“ mit Qualitätsverbesserungen verknüpfen

Somit wird von der Stadt Naumburg angestrebt, ein Forum der Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaft und der Vertretergesellschaft der privaten Wohnungseigentümer sowie unter Mitwirkung der Immobilienwirtschaft und den Banken zu installieren.

Das ist nötig, um die finanziellen Entlastungseffekte für die GWG bei gleichzeitiger finanzieller, förderungspolitischer Unterstützung durch Bund, Land und Banken zielgerichtet und an Qualitätsstandards messbar zu erreichen. Nur so wird es gelingen, eine Änderung der Wohnungsstruktur und Wohnumfeldverbesserungen zu erzeugen, die den Wohnvorstellungen der heutigen und künftigen! Generationen nahe kommen.

Förderungspolitische Unterstützung für GWG notwendig

Dass die übrigen Gesellschaften, Genossenschaften bzw. Privateigentümer ein gesteigertes Interesse an einem solchen Prozess haben dürften, erklärt sich allein daraus, dass die (heute noch als) scheinbaren Gewinner wohnungswirtschaftlicher Entwicklungen vergangener Jahre bei Verslumung des Umfeldes die Verlierer von morgen sein dürften, wenn es nicht gelingt, gemeinsam mit der Stadt ein haushälterisches (sog. „nachhaltiges“) Bodenmanagement für die künftige wohnbauliche Entwicklung in Naumburg zu erstreiten.

Nachhaltiges Bodenmanagement entwickeln

Die Stadt Naumburg hat dafür zu sorgen, dass Grundstücke, auf denen Abriss-/ Umgestaltungsmaßnahmen getätigt werden, nach ihrer Beräumung nicht vorzugsweise wieder einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuchs wird die Stadt Naumburg im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit konsequent einsetzen.

Bauleitplanung: Wichtiges Steuerungselement

Für die GWG und die anderen am Wohnungsmarkt Beteiligten heißt das, sich auf den Erhalt und die positive Fortentwicklung des Bestandes der Gruppe der Siedlungen von 1949 bis 1990 und auf die 20er Jahre Siedlungsbauformen zu konzentrieren. Damit ist gemeint, wieder eine Konzentration der Geschäftstätigkeit auf ein Kernspektrum des Engagements zu lenken und den sonstig vorhandenen „Streubesitz“ zu Konsolidierungszwecken entweder zu veräußern bzw. Umnutzungsvorstellungen zu öffnen und gezielt, sofern erforderlich, dahingehend zu sanieren.

Kernspektrum der Wohnformen entwickeln

Andererseits heißt das, im Rahmen der Umstrukturierung und Freilenkung von Wohnungsbestand die speziellen Bedürfnisse der Mieter zu analysieren und ihnen möglichst keine aufwendigen Zwischenlösungen bei Komplett- bzw. Teilsanierungen zur Verfügung zu stellen, sondern sie gleich dort hin zu begleiten, wo sie die Voraussetzungen für ihre künftigen Wohnvorstellungen am ehesten als gegeben ansehen.

Mieterorientierte Lösungen

Der Altstadt als alter/neuer Identifikationsschwerpunkt für die Naumburger kommt hierbei ein besonderer Stellenwert zu. Damit ist gemeint, dass eine Reduzierung des Leerstandes in diesem Bereich als Ergebnis eines erfolgreichen Umsetzungsprozesses aus Problemstandorten an der Peripherie der Kernstadt ein anzustrebendes Hauptziel der Strukturverbesserung sein wird.

Lenkung in die Altstadt

Wohnungsbestand nach Eigentumsverhältnissen

	Gebietstyp nach Baucharakter	Wohnungsbestand			Eigentümer 2000												Einwohner	
					Privat		GWG		WBG/GSW/NBG		Stadt		Restitution		Sonstige			
		Anz. Geb. 2000	Anz. WE 1995	Anz. WE 2000	WE	Anteil an WE 2000	WE	Anteil an WE 2000	WE	Anteil an WE 2000	WE	Anteil an WE 2000	WE	Anteil an WE 2000	WE	Anteil an WE 2000	EW 1995	EW 2000
A	Gesamtaltstadt	1.155	3.050	3.282	2.487	75,8%	415	12,6%	–	–	113	3,4%	167	5,1%	100	3,0%	4.485	4.131
B	Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd.	240	1.055	1.123	804	71,6%	142	12,6%	–	–	19	1,7%	133	11,8%	25	2,2%	1.885	1.438
C	Dörfliche Gebiete	447	756	786	739	94,0%	36	4,6%	–	–	–	–	4	0,5%	7	0,9%	1.665	1.652
D	Wohngebiete 19. / Anfang 20. Jhd.	1.298	3.973	4.407	3.921	89,0%	226	5,1%	–	–	23	0,5%	192	4,4%	45	1,0%	8.064	7.928
E	Siedlungen 20/30er Jahre	720	1.608	1.575	1.169	74,2%	401	25,5%	–	–	–	–	5	0,3%	–	–	3.252	2.986
F	Umgebaute Kasernen	71	29	505	505	100,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	37	841
G	Geschosswohnungsbau 1949 - 1990	326	2.720	2.760	526	19,1%	1.186	43,0%	983	35,6%	–	–	4	0,1%	61	2,2%	5.677	5.122
H	Einfamilienhausgebiete 1949 - 1990	288	346	365	339	92,9%	25	6,8%	–	–	–	–	–	–	1	0,3%	914	878
I	Neubaugebiete nach 1990	188	188	388	330	85,1%	8	2,1%	48	12,4%	1	0,3%	–	–	1	0,3%	485	915
SUMME KERNSTADT		4.733	13.725	15.191	10.820	71,2%	2.439	16,1%	1.031	6,8%	156	1,0%	505	3,3%	240	1,6%	26.464	25.891

Tabelle 10

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Quelle: eigene Erhebung (nur Kernstadt)

4. Erstellen einer Prioritätenliste

4.1 Zuordnung der Stadtteile und –quartiere zu Kategorien mit unterschiedlicher Priorität für eine Umstrukturierung

3 Dringlichkeitsstufen

Die drei Dringlichkeitsstufen sind in Karte 10 in unterschiedlichen Farben dargestellt und zeigen zusammenhängende Bereiche. Dabei gilt es zu beachten, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend der Vielfalt und Charakteristik der Einzelgebiete sehr unterschiedlich sind und somit ein differenziertes Steuerungsinstrumentarium erfordern.

Karte 10
Liste zu Karte 10

Zusammenhang mit Gebietstypen

Karte 10 ist so im engen Zusammenhang mit Karte 3 und den Tabellen 8, 8a und 9 zu sehen. Die Karte 3 zeigt 40 Einzelquartiere, denen wiederum 9 Gebietstypen nach Baucharakter und Entstehungszeit zugeordnet sind.

Qualitative Merkmale:

Tabelle 8, 9

Die qualitativen Merkmale, so der Sanierungsstand und die Leerstände, sind in der Tabelle 8 nachzuschlagen. Die Wohnflächenpotenziale sind in der Tabelle 9 zusammengestellt. Für eine qualitative Einschätzung der Gebiete sind darüber hinaus die soziale Lage der Bewohner, die Investitionsfähigkeit und -bereitschaft der Eigentümer ausschlaggebend.

Stadtumbaumaßnahmen nicht auf Gebiete mit vorrangiger Priorität beschränken

Der Versuch, die Quartiere mit den differenzierten Maßnahmen zum Stadtumbau in drei Dringlichkeitsstufen zusammenzufassen zeigt, dass die Stadtumbaumaßnahmen nicht auf die Gebiete mit vorrangiger Priorität beschränkt werden dürfen, sondern dass begleitende und den Stadtumbau fördernde Maßnahmen zur langfristigen Umstrukturierung und zur Konsolidierung in allen Quartieren notwendig sind.

bauliche Maßnahmen in der gesamten Kernstadt

- Bauliche Maßnahmen zur Wohnungsreduzierung, zur Einschränkung der Wohnbauflächenpotenziale besonders im Geschosswohnungsbau und zur Verhinderung von Wohnungsteilungen und Dachausbauten sollen für die gesamte Kernstadt Gültigkeit haben.

- Wohnumfeldmaßnahmen sollen in allen Quartieren erfolgen. Der alte Baumbestand und der parkartige Charakter der Villengebiete sollen gepflegt und erhalten bleiben.

Wohnumfeld-verbesserungen in allen Quartieren

- Die Grünvernetzungen in der Stadt und aus der Stadt zum Landschaftsraum sind auszubauen. An den Ausfallstraßen und am Altstadtring sollen die Alleebäume ergänzt werden

Grünvernetzungen in der Stadt und zur Landschaft

- Die technische Infrastruktur und die sozialen Einrichtungen sind in der gesamten Kernstadt zu verbessern und auszubauen.

Infrastruktur-verbesserungen

Umzustrukturierende Gebiete mit vorrangiger Priorität (13 Einzelquartiere):

1. PRIORITÄT

- **Altstadt**

  Quartiere 1, 2 und 4

Stärkung der Altstadtquartiere

- Die drei Altstadtquartiere, die einen hohen Leerstand sowie großen Sanierungsbedarf aufweisen, bilden zusammen mit dem Bahnhofsviertel das Urban-Gebiet, in dem gezielte Strukturverbesserungsmaßnahmen vorgesehen sind.
- Die Altstadt, die Domstadt und die Ratsvorstadt sind der unverzichtbare Stadtmittelpunkt Naumburgs und somit Gebiete mit vorrangiger Priorität. Ziel ist es, diese Quartiere zu stärken und das Wohnen attraktiv zu gestalten. Unter der Zielsetzung des Stadtumbaus gilt es, den Wohnungsbestand in der Altstadt zu verringern und zugleich wohnungsnahe Freiflächen für die Anwohner zu schaffen, ohne das geschlossene Stadtbild zu stören.

Attraktives Wohnen

In den 3 Altstadtquartieren sind nur 4% der Gebäude und 11% der Wohnungen nach 1949 erbaut worden. Somit bleibt der Schwerpunkt der Maßnahmen die Stadtsanierung. Die Bestandsanalyse zeigt den hohen Leerstand in den nichtsanierten Gebäuden, der Leerstand in den bereits sanierten Bauten ist gering.

Schwerpunkt: Sanierung

Das Maßnahmenkonzept sieht vor:

- Zusammenlegung von Wohnflächen und kleinen Parzellen
- Keine Dachausbauten, keine Nachverdichtung im Blockinnenbereich, festgelegt in einer Satzungserweiterung.
- Zwischennutzungen von Baulücken in Nebenstraßen zur Wohnumfeldverbesserung für Kinder, Jugendliche, junge Familien und ebenso für die ältere Generation, die einen erheblichen Teil der Altstadtbewohner ausmacht.
- Einzelne Abrisse von Nebengebäuden, abgestimmt auf das Seitenflügelkataster.
- Ein breitgefächertes Angebot an organisatorischer und finanzieller Förderung zur Stützung der Eigentumsbildung.

Maßnahmenkonzept

- **Zusammenlegung**
- **Keine Dachausbauten**
- **Keine Nachverdichtung**
- **Zwischennutzungen**
- **Einzelne Abrisse**
- **Organisatorische und finanzielle Förderung**

Der Grüngürtel um die Altstadt soll ausgebaut und erweitert werden und die einzelnen Quartiere vernetzen. Die Hangbereiche in der Domstadt sollen als öffentliche Grünanlage in das Grünflächenringsystem eingebunden werden.

Grüngürtel um die Altstadt

Die Aufwertung des Wohnumfeldes, durchgrünte Höfe, Spiel- und Freiflächen, aber auch Anwohnerparken, sollen das Wohnen in der Innenstadt attraktiv gestalten. Zwischennutzungen auf zur Zeit nicht bebauten Grundstücken können dies ermöglichen.

Zwischennutzungen statt Brachflächen

Weitere Maßnahmen sind Angebote zur Eigentumsbildung für junge Familien, Grundstücks- und Wohnungszusammenlegungen kleiner Wohnungen. Mit der Schaffung von Ein- und Zweifamilienhäusern sollen nachfragegerechte Wohnformen angeboten werden. Dachausbauten sollen nicht gefördert und Wohnungsteilungen verhindert werden.

Eigentumsbildung fördern

- **Mischgebiete am nordöstlichen Stadtrand Quartier 12.1 tlw., 12,7, 12.8/1, 13.3/1, 14**

Die Mischgebiete entstanden Ende des 19., Beginn des 20. Jahrhundert entlang der Bahntrasse und Ausfallstraßen. Im Vergleich zu anderen Quartieren weisen sie große Standortdefizite auf, die den hohen Wohnungsleerstand von 32,5% und die fehlende Investitionsbereitschaft in der Wohnungsmodernisierung bedingen.

Standortdefizite durch Verkehrsbelastung

Einschränkung der Wohnbauflächen-potenziale

Diese Gebiete weisen darüber hinaus fast 50% der Wohnbauflächenpotenziale in der Kernstadt aus. Von den 759 geplanten Wohneinheiten sind allein im Bahnhofsviertel fast 700 Wohneinheiten vorgesehen. Hier gilt es, restriktive Einschränkungen vorzunehmen.

Reduzierung der Wohnnutzung in den Mischgebieten

Die Mischgebiete sollen prozentual den höchsten Anteil an der Wohnungsreduzierung beitragen. Ziel ist es, den Bestand um 15% durch Abrisse, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen zu mindern. Wohnumfeldmaßnahmen sollen vorhandene Wohnbereiche stabilisieren. Neubaumaßnahmen und Umwandlung von Gewerbebauten in Wohnungen sowie Nachverdichtungen sollen nicht gefördert und genehmigt werden.

- **Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise 1949 bis 1990**

  Quartiere 7.3, 12.2/1, 12.2/2 und 13.2

Steigender Leerstand

Die zwei Wohngebiete Am Holländer und Taborer Straße und die beiden Wohnblöcke an der der F.-J.-Hoeltz-Straße weisen einen Wohnungsbestand von über 1330 Wohneinheiten auf, das sind 67% der Geschosswohnungen in Plattenbauweise in Naumburg. Der Leerstand beträgt über 10% mit steigender Tendenz und konzentriert sich auf die nichtsanierten Gebäude der GWG.

Abriss von Geschosswohnungen in Plattenbauweise

Durch soziale Segregation entwickeln sich diese Quartiere zu sozialen Brennpunkten. In diesen drei Quartieren wird von einem Abriss ausgegangen. Dies betrifft 392 Wohneinheiten in 5-geschossigen Zweispännertypen mit einer Wohnfläche von 21.527 m². Die Umgestaltung der freiwerdenden Flächen muss direkt nach dem Abriss erfolgen, um eine sofortige Verbesserung und keine zwischenzeitliche Verschlechterung des Wohnumfeldes zu bewirken.

Nachnutzung

Im Gebiet Am Holländer ermöglicht der Abbruch der Wohnblöcke eine Öffnung zum Teufelsgraben, eine Vernetzung der Grünräume und damit die Freihaltung für die Ventilationsbahn für Frischluft. Die Wohnumfeldqualität verbessert sich durch größere und besser nutzbare Grünflächen. Zum Teil ist perspektivisch eine Nachnutzung der bisherigen Gebäudestandorte durch eine Reihenhausbebauung vorgesehen.

- **Gartenstadtsiedlung im Norden der Stadt**
  Quartier: 13.4

Stabilisierung und Wohnumfeld-verbesserung im Siedlungsviertel

Das Siedlungsviertel, erbaut in den 20er Jahren nach dem Leitbild der Gartenstadtidee, bildet eine Ausnahme unter den Gebieten mit oberster Priorität. Der Wohnungsleerstand beträgt nur 6,6 %, jedoch ist der Sanierungsbedarf erheblich. Der Anteil an teilsanierten und unsanierten Wohnungen beträgt 48%. 10% der Wohnungen sind im Besitz der GWG, die diesen Wohnungsbestand erhalten und sanieren will.

Wohnungszusammen-legung

Ziel ist es, durch ein differenziertes Maßnahmenbündel den Wohnungsbestand durch Zusammenlegungen der Klein- und Kleinstwohnungen zu reduzieren und Geschosswohnungsbauten in Ein- und Zweifamilienhäuser umzubauen. Schwerpunkt sollen die Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserungen im Quartier sein. Die Verbindung zum Landschaftsraum soll durch eine stärkere Begrünung der Hanggrundstücke betont werden.

2. PRIORITÄT

Umzustrukturierende Quartiere ohne vorrangige Priorität (12 Einzelquartiere):

In diesen Gebieten sind Begleitmaßnahmen Voraussetzung zum Gelingen des Stadtumbaus. Eine langfristige Umstrukturierung dieser Mischgebiete und Wohngebiete ist unabdingbar.

- **Die Mischgebiete und Wohngebiete der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jh. entlang der Ausfallstraßen**

Einschränkung der Wohnnutzung in belasteten Bereichen

Diese Gebiete weisen hohe Standortnachteile durch Verkehrsbelastung und Gewerbe- und Brachflächen auf. Nachverdichtungen und Wohnraumersatzbauten sollten in diesen Bereichen eingeschränkt werden. Einzelabrisse werden dort vorgeschlagen, wo die Standortbelastungen und die baulichen Mängel besonders hoch sind. Konversionsflächen und Wohnbauflächenpotenziale sollen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur genutzt werden. Die Vernetzung neugewonnener Grünflächen mit dem umgebenden Landschaftsraum ist anzustreben.

Wohnumfeld-verbesserung durch neugewonnene Grünflächen

- **Dörfliche Gebiete**

Die dörflichen Gebiete Almrich und Grochlitz sollen auf ihre Eigenentwicklung beschränkt bleiben, d.h. eine ausgewogene Zahl von Neubauten am Ortsrand und in Baulücken und eine Wohnraumreduzierung an den belasteten Verkehrsachsen durch Rückbau, Abriss und Umnutzungen. Begleitende Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen sollen die ehemaligen Dorfkerne stabilisieren. Auch hier soll das Grün in die Ortskerne und die gegebenen Senken hineingezogen werden.

Eigenentwicklung

Stabilisierung der ehemaligen Dorfkerne

- **Wohngebiete 1949 – 1990 und 20er – 30er Jahre**

Die Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau aus der Entstehungszeit zwischen 1949 und 1990 sowie aus den 20er und 30er Jahren (Westviertel) sind zum Teil mit mangelnden Standortqualitäten behaftet.

Die Geschosswohnungsbauten der Zeit zwischen 1949 – 1990 zeigen eine stark sinkende Nachfrage. Dies gilt besonders für die nichtsanierten Wohnungen in den 4-5-geschossigen Zweispännertypen. Standortmängel und fehlende Infrastruktureinrichtungen beeinträchtigen die Standorte. Die Alters- und Sozialstruktur ist, entsprechend dem Angebot an kleinen Geschosswohnungen, unausgeglichen.

Rückbau

Hier sollen Abrisse und langfristig geplanter Rückbau (Herabzonen von Gebäuden) verbunden mit Wohnumfeldmaßnahmen eine Verbesserung und Stabilisierung der Quartiere bewirken.

Das Westviertel aus den 20er und 30er Jahren zeigt einen hohen Leerstand (14,47%) auf. Dies ist den Standortnachteilen und dem Sanierungsbedarf zuzuschreiben.

Konsolidierte Gebiete ohne dringenden Handlungsbedarf (15 Einzelquartiere):

3. PRIORITÄT

Diese Bereiche, zumeist im Süden der Stadt gelegen, sind vornehmlich stark durchgrünte Siedlungen mit einem hohen Eigenheimanteil.

- **Wohngebiete der Jahrhundertwende (19./20. Jh.) im Süden der Stadt sowie das Ostviertel:**

durchgrünte Villengebiete

Die stark durchgrünten Villengebiete bieten zentrumsnahe, attraktive Wohnstandorte. Auch hier konzentriert sich der Leerstand auf die nichtsanierten Gebäude und die durch Ausfallstraßen beeinträchtigten Grundstücke. Die Steuerungsinstrumente sollen eine bauliche Verdichtung in diesen Gebieten verhindern und eine Wohnungsreduzierung durch Umnutzungen, Einschränken der Dachausbauten und Wohnungszusammenlegungen fördern.

keine Verdichtung

kein Dachausbau

Umnutzung

Zusammenlegung

- **Einfamilienhausgebiete**

Unter diesem Begriff sind die Einfamilienhausgebiete und Siedlungen der Nachkriegszeit, die von 1949 bis 1990 entstanden sind, und Baugebiete, die nach 1990 entwickelt wurden, zu verstehen.

Die Bauformen und der Standort der Wohnungen entsprechen der Nachfrage. Auch in diesen Gebieten sollten Nachverdichtungen nicht zugelassen werden. Flächenpotenziale für Geschosswohnungsbau im Neubaugebiet Flemminger Weg sollen zurückgenommen werden.

keine Verdichtung

Rücknahme der Flächenpotenziale für Geschosswohnungsbau

- **Umgebaute Kasernen**

Bei den umgebauten Kasernen handelt es sich in der Regel um Wohnungen mit einem Neubaustandard, bezahlbaren Mieten und attraktivem Wohnumfeld.

Auch hier ist der Leerstand gering. Bei dem heute schon vorhandenen Überangebot an Geschosswohnungsbau in Naumburg sollten weitere Umnutzungen in dieser Bauform soweit als möglich eingeschränkt werden.

Keine weitere Umnutzung zu Wohnungen in den ehemaligen Kasernen

Priorität 1: Vorrangig umzustrukturierende Quartiere

Nr.	Bezeichnung
1.	Altstadt
2.	Domstadt
4.	Ratsvorstadt
7.3	Am Holländer
12.1	Ostviertel / W (nördl. Teil)
12.2/1	Kastanienhof – ehem. Bismarckkaserne
12.2/2	Kastanienhof – Hoeltzstraße
12.7	Overwegstraße / Dechantengrund
12.8/1	Thränhardtsiedlung – Weinbergsweg
13.2	Taborer Straße
13.3/1	Auenblick – Nord -
13.4	Siedlung
14	Bahnhofsvorstadt

Priorität 2: Umzustrukturierende Quartiere ohne Vorrang

Nr.	Bezeichnung
3.	Moritzwiesen
5.1/1	Westviertel / E – Kösener-, Fichte-, Klopstock Straße
5.2	Heinestraße
5.3	Westviertel / W
6.	Almrich
9.1	Vogelwiese
9.2	Mertendorfer Weg
9.3	Schreberstraße
12.6	Grochlitz
12.8/2	Thränhardtsiedlung
13.1	Jägerstraße
13.3/2	Auenblick – Süd

Priorität 3: Konsolidierte Quartiere

Nr.	Bezeichnung
5.1/2	Westviertel / E – Seminar-,
	Fröbelstraße
5.1/3	Westviertel / E – Freier Blick
7.1	Unterer Flemminger Weg
7.2/1	Lassallesiedlung – alt –
7.2/2	Lassallesiedlung – neu -
7.4	Flemminger Weg
7.5	Sperlingsholz
7.6	Michaelisholz
8.1	Bürgergartenviertel
8.2/1	Lepsiussiedlung
8.8.2/2	Käthe-Kollwitz-Siedlung
8.3	Am Ziegelgraben
8.4	Bürgergarten / S
11	Am Hohen Stein / Weichaugrund
12.1	Ostviertel / W (südl. Teil).

Karte 10 Prioritäten

4.2. Anzahl der AHG-Bestände je Stadtquartier

Unterschiede zwischen GWG und WBG

Die beiden Naumburger Wohnungsgesellschaften mit AHG-Beständen sind diesbezüglich sehr unterschiedlich strukturiert:

Während bei der Wohnungsbaugenossenschaft Naumburg e. G. die Bestände konzentriert sind, liegen sie bei der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH weit verstreut über das Stadtgebiet.

Tabelle 11

WBG-Bestände:

Quartier 7.3	140 WE	17,31 %
Quartier 9.3	390 WE	48,21 %
Quartier 13.2	256 WE	31,64 %
Quartier 12.1 u. 14	**23 WE**	**2,84 %**
Gesamtsumme	809 WE	100,00 %

Dabei machen die Bauformen 4 und 5 über 97 % des Gesamtbestandes aus und sind an 3 Standorten konzentriert.

GWG-Bestände (vgl. Tab. 11)

Hohe Streuung

Die große Streubreite über das gesamte Stadtgebiet ist hier signifikant. Die Bauformen 4 und 5 dominieren eindeutig, allerdings ist der Anteil der Bauform 2/3 mit über 1000 WE auch noch erheblich und zudem nicht konzentriert.

Erwähnenswert ist noch der hohe AHG-Bestand in den Altstadtquartieren und den Siedlungen der 20er/30er Jahre.

Liqidität gefährdet

Die Verbindlichkeiten nach AHG gefährden die Liquidität insbesondere der GWG dramatisch.

In den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität sind 1718 WE aus dem AHG-Bestand der GWG und 419 WE der WBG gelegen.

In den umzustrukturierenden Stadtteilen ohne vorrangige Priorität befinden sich mit 716 WE der GWG und 390 WE der WBG erhebliche AHG-Bestände.

Handlungs-erfordernisse

Aus den im folgenden Kapitel beschriebenen Maßnahmen werden die unterschiedlichen Handlungserfordernisse deutlich, die auf Grund der Ausgangssituation notwendig sind.

Übersicht der AHG-Bestände*
der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH und
der Wohnungsbaugenossenschaft Naumburg e.G.

	Gebietstyp nach Baucharkter / Einzelquartiere	GWG		WBG	
		AHG-Bestände in WE	Anteil am Ges. AHG-Bestand	AHG-Bestände in WE	Anteil am Ges. AHG-Bestand
	1 Altstadt	182	6,64%	–	–
	2 Domstadt	144	5,25%	–	–
	4 Ratsvorstadt	77	2,81%	–	–
A	**Summe: "Gesamtaltstadt"**	**403**	**14,70%**	**–**	**–**
	9.2 Mertendorfer Weg	22	0,80%	–	–
	12.7 Overwegstraße/Dechantengrund	4	0,15%	–	–
	12.8/1 Thränhardt-S. - Weinbergsweg	76	2,77%	–	–
	13.3/1 Auenblick - Nord -	–	–	–	–
	14 Bahnhofsvorstadt	9	0,33%	7	
B	**Summe: "Mischgeb. 19./Anf. 20.Jhd."**	**111**	**4,05%**	**7**	**0,87%**
	6 Almrich	16	0,58%	–	–
	12.6 Grochlitz	18	0,66%	–	–
C	**Summe: "Dörfliche Gebiete"**	**34**	**1,24%**	**–**	**–**
	5.1/1 Westviertel/E-Kös./Fichte/Klop.-Str.	67	2,44%	–	–
	8.1 Bürgergartenviertel	44	1,61%	–	–
	8.4 Bürgergarten / S	5	0,18%	–	–
	9.1 Vogelwiese	35	1,28%	–	–
	12.1 Ostviertel / W	70	2,55%	16	
	13.1 Jägerstraße	56	2,04%	–	–
D	**Summe: "Wohngeb. 19./Anfang 20. Jhd."**	**277**	**10,11%**	**16**	**1,98%**
	5.1/2 Westviertel/E-Seminar-/Fröbel-Str.	50	1,82%	–	–
	5.3 Westviertel / W	–	–	–	–
	7.2/1 Lassalle-Siedlung -alt-	–	–	–	–
	8.2/1 K.-Kollwitz-Siedlg. - Lepsius-Siedlg.	–	–	–	–
	11 Am Hohen Stein / Weichaugrund	–	–	–	–
	13.4 Siedlung	527	19,23%	–	–
E	**Summe: "Siedlungen 20/30er Jahre"**	**577**	**21,05%**	**–**	**–**
	7.6 Michaelisholz	–	–	–	–
	12.2/1 Kastanienhof - ehem. Bism-Kaserne	–	–	–	–
	12.8/2 Thränhardt-Siedlung	–	–	–	–
	12.5 Ehem. Hindenburgkaserne	–	–	–	–
F	**Summe: "Umgebaute Kasernen"**	**–**	**–**	**–**	**–**
	3 Moritzwiesen	52	1,90%	–	–
	5.2 Heinestraße	178	6,49%	–	–
	7.3 Am Holländer	196	7,15%	140	
	7.5 Sperlingsholz	145	5,29%	–	–
	9.3 Schreberstraße	211	7,70%	390	
	12.2/2 Kastanienhof - Hoeltzstraße	–	–	–	–
	13.2 Taborer Straße	509	18,57%	256	
	13.3/2 Auenblick - Süd	11	0,40%	–	–
G	**Summe: "Geschoßwohnungsbau 1949-1990"**	**1.302**	**47,50%**	**786**	**97,16%**
	5.1/3 Westviertel/E - Freier Blick	26	0,95%	–	–
	7.1 Unterer Flemminger Weg	–	–	–	–
	7.2/2 Lassalle-Siedlung - neu -	–	–	–	–
	8.3 Am Ziegelgraben	–	–	–	–
H	**Summe: "Einfamilienhausgebiete 1949-1990"**	**26**	**0,95%**	**–**	**–**
	7.4 Flemminger Weg	9	0,33%	–	–
	8.2/2 Käthe-Kollwitz-Siedlung	–	–	–	–
I	**Summe: "Neubaugebiete nach 1990"**	**9**	**0,33%**	**–**	**–**
	10 Gewerbegebiet Steinkreuzweg	**2**	**0,07%**	–	–
	A - I GESAMTSUMME:	**2.741**	**100,00%**	**809**	**100,00%**

*zum Stichtag 01.01.1993

Tabelle 11
Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

4.3 Stadtquartiere mit besonderem Status

Karte 11

Sanierungsgebiet „Altstadt

Innerhalb der Kernstadt befindet sich das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“.

Erhaltungsgebiet „Gesamtaltstadt“

Dieses bildet gemeinsam mit der Ratsvorstadt und der Domvorstadt das Erhaltungsgebiet „Gesamtaltstadt“.

Erhaltungsgebiet „Bürgergartenviertel“

Das Erhaltungsgebiet „Bürgergartenviertel“ ist ein Wohngebiet, das im 19./Anfang 20. Jahrhundert entstand.

Erhaltungsgebiet „Hubertuskaserne“

Eine Kasernenanlage, die um 1935 errichtet wurde, bildet das Erhaltungsgebiet „Hubertuskaserne“ im Südwesten der Stadt.

Die Erhaltungsgebiete nehmen insgesamt eine Fläche von 142,20 Hektar ein, davon sind 42,5 Hektar als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Erweiterung des Sanierungsgebietes

Eine bereits bestätigte Erweiterung des Sanierungsgebietes im Norden und Osten des bestehenden Sanierungsgebietes umfasst ca. 13 Hektar.

Geplante Erhaltungssatzung Siedlungsviertel

In der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes wird noch zu prüfen sein, inwiefern es sinnvoll ist, für das Siedlungsviertel („Gartenstadt“, Quartier 13.4) oder Teile davon eine Erhaltungssatzung zu erlassen.

Karte 11 San.Ehr.Satzg.Gebiete

5. Maßnahmen in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität

5.1. Wirtschaftliche und soziale Standortfaktoren

- **Bevölkerungswanderungen**

Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen über den hier gesteckten Zeitrahmen (1995 – 2000) hinaus, ergibt sich ein aussagefähigeres Bild für die Gesamtstadt:

Einwohner

Jahr	EW-Anzahl	Veränderung zu Basisjahr 1987 in %	in Anz. EW
1987	34.542		
1989	33.370	- 3,4%	-1.172
1995	30.650	- 11,3%	- 3.892
2000	30.335	- 12,2%	- 4.207

Deutlicher Einwohnerverlust bereits vor 1990

Betrachtet man die umzustrukturierenden Quartiere mit vorrangiger Priorität bezüglich ihrer Einwohnerentwicklung von 1995 bis 2000 im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Bevölkerungsverlust von ca. 1,2 % in den letzten 5 Jahren, so wird die Einstufung augenfällig (vgl. auch Tab. 1a):

Einwohnerentwicklung in den prioritären Quartieren

Bezeichnung		Quartier-Nr.	EW 1995 bis 2000
A	Altstadtquartiere	1, 2, 4	- 7,9 %
B	Mischgebiete 19./Anf. 20.Jh.	12.7, 12.8/1, 13.3/1, 14	- 16,7 %
E	Siedlung der 20er/30er Jahre	13.4	- 10,2 %
G	Geschosswohnungsbau 1949-1990	7.3, 12.2/2, 13.2	- 15,8 %
D	Wohngebiet	12.1	- 2,9 %
F	umgebaute Kasernen	12.2/1	+ 3.100 %

Starker Einwohnerverlust in den Quartieren der 1. Priorität

Anmerkung:+ 3.100 % Zuzug erst nach Fertigstellung 1996/97...

Quartier 12.1: Störung durch Busbetriebshof

Die beiden letztgenannten Quartiere fallen bei diesem Vergleich aus dem Rahmen, sind aber trotzdem von Wichtigkeit: In Quartier 12.1, nördlicher Teil des Ostviertels, stört der Busbetriebshof die Wohnqualität entscheidend.

Quartier 12.2/1: Sanierte Kasernen

Im Teilquartier 12.2/1, Kastanienhof, ergibt sich die Zunahme aus der Fertigstellung sanierter Kasernengebäude nach 1995. Im Übrigen ist hier der räumliche Zusammenhang mit Teilquartier 12.2/2, östlich der F.-J.-Hoeltz-Straße, von Bedeutung.

Da die Datenverarbeitung der Einwohnermeldestelle eine fallgenaue Analyse der Zu- und Fortzüge nicht erlaubt, können die Gesamteinwohnerdaten hilfsweise herangezogen werden. Diese sind bei Mitbetrachtung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im jeweiligen Quartier auch ausreichend für zielgenaue Interpretationen.

Einwohnerverlust 10,1 % in Quartieren mit 1. Priorität

Die Quartiere mit erster Priorität haben zwischen 1995 und 2000 1.292 Einwohner (von 12.756 EW) = 10,1 % verloren.

Die ohne vorrangige Priorität zu entwickelnden Quartiere haben im gleichen Zeitraum nur 163 Einwohner (von 8.574 EW) = 1,9 % verloren.

Einwohnergewinn in konsolidierten Quartieren

Die konsolidierten Quartiere haben demgegenüber 868 Einwohner (zu 5.134 EW) = 16,9 % dazugewonnen.

Wanderungsgewinne: Umgebaute Kasernen und Neubaugebiete

Die Bevölkerungsverluste aus den mit vorrangiger Priorität eingestuften Quartieren resultieren in erster Linie aus innerstädtischer Wanderung in die konsolidierten Quartiere und die Ortsteile. Die „Umgebauten Kasernen“ und die „Neubaugebiete nach 1990“ haben die größten Zugewinne erzielt (plus 804 bzw. 430 EW).

Quartiersbezogen Unterschiedliche Maßnahmen

Aus den teilweise sehr unterschiedlichen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Quartiere eines Gebietstypes sind unterschiedliche Schlussfolgerungen zu ziehen und Maßnahmen zu konzipieren, die unter Punkt 5.2./5.3. näher beschrieben werden.

- **Soziale Struktur**

Die soziale Struktur der Quartiere 1. Priorität hinsichtlich Bildungsstand, Beruf und Einkommen ist – im Vergleich zum Naumburger Standard – in den Quartieren der Altstadt und der Siedlung der 20er/30er Jahre (Quartiere 1, 2, 4 und 13.4) als durchschnittlich einzuschätzen.

Geringeren Bildungsstand, höhere Arbeitslosigkeit und geringeres Einkommen weisen die Bewohner der Mischgebietsquartiere (12.7, 12.8/1, 13.3/1 und 14), der Geschosswohnungsbauten (Quartiere 7.3, 12.2/2 und 13.2) sowie im Quartier 12.2/1 auf.

Brennpunkte sozialer Segregation in den Quartieren 7.3, 12.2/2, 12.7 und 14

Es kristallisieren sich immer stärkere Brennpunkte sozialer Segregation und gestörter Nachbarschaften, steigender Hilfebedürftigkeit der verbliebenen Einwohner, auch teilweise höherer Gewaltbereitschaft in den Quartieren 12.7, 14, Teilen von 7.3 und 12.2/2 heraus.

- **Altersstruktur**

Die Altersstruktur in den Stadtquartieren 1. Priorität ist den Anlagen zu den jeweiligen Quartieren zu entnehmen.

Hervorzuheben ist, dass Altersstruktur und soziale Situation für einige Quartiere deutlich im Zusammenhang stehen, während in anderen Quartieren eher Lage und Wohnform maßgeblich die Altersstruktur bestimmen:

In den Quartieren mit den schwächeren Sozialstrukturen höherer Anteil bis 18 Jahre

- Die jüngeren Altersgruppen 0 – 18 sind in den Quartieren mit den schwächeren Sozialstrukturen stärker vertreten (Quartiere 12.7, 12.2/1 und 12.2 mit 27 – 30 % gegenüber ca. 16 % Gesamtstadt).
- Die älteren Altersgruppen sind in den genannten Quartieren stark unterrepräsentiert.

Mehr ältere Bewohner in den Mischgebieten am nordöstlichen Stadtrand und im Siedlungsviertel

- Die Altersgruppen 45 – über 65 sind in den nordöstlichen Mischgebietsquartieren 12.8/1, 13.3/1 sowie im Siedlungsviertel Qu. 13.2 und 13.4, besonders auffällig stark vertreten (mit 57 – 67 % gegenüber ca. 48 % Gesamtstadt).

- **Einwohnerentwicklung**

Die Einwohnerentwicklung 1995 – 2000 ist Tabelle 1a zu entnehmen.

Tabelle 1a

In Kapitel 3/ Grafik 2 ist die Altersstruktur bei Annahme eines Bevölkerungsverlustes für die Gesamtstadt von 1.751 EW (= 5,8 %) bis zum Jahr 2010 dargestellt. Insofern sind die Einschätzungen als Zielbeschreibung im Zusammenhang mit den konzipierten Maßnahmen und in Abhängigkeit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zu verstehen.

Stabilisierung in den Altstadt – Quartieren

Für die Altstadtquartiere wird eine Stabilisierung der Bewohnerzahl wichtigstes Ziel der Stadtumbau-Maßnahmen sein (Quartiere 1, 2 und 4).

Rückgang in den Mischgebieten

Für die Mischgebietsquartiere 12.7, 12.8/1, 13.3/1 und 14 wird bis 2010 ein weiterer deutlicher Rückgang der Bewohnerzahl erwartet.

Für das Wohngebiet 12.1, nördlicher Teil, kann – bei Verlegung des Busbetriebshofes – mit einem nur leichten Rückgang gerechnet werden.

Stabilisierungsphase Siedlung der 20er/30er Jahre

Die Siedlung der 20er/30er Jahre, Quartier 13.4, kann durch Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung eine Stabilisierungsphase erleben, wenngleich die Einwohnerzahl in Abhängigkeit vom Wohnflächenmehrverbrauch leicht sinken kann.

Deutliche Verluste im DDR-Geschoss-wohnungsbau

In den kritischen Quartiersbereichen des DDR-Geschosswohnungsbaues 7.3, 12.2/2 und 13.2 ist mit deutlichen Verlusten zu rechnen, weil hier die höchste Anzahl von Abrissen geplant ist.

Einwohnerrückgang Kasernenareal

Im sanierten Kasernenareal des Quartiers 12.2/1 ist auf Grund der Lage an der stark belasteten B 87/ B 180 mit einem Einwohnerrückgang zu rechnen.

Ziel:
Lenkung in die Altstadt

Die aus den genannten Quartieren wegziehenden Einwohner werden die vorhandenen Potenziale in den konsolidierten Gebieten ausfüllen: Der Bevölkerungszuwachs wird sich in den Quartieren 7.4 und 7.6 fortsetzen. Einen Teil dieser „Umzugswilligen“ in die Altstadt, das Stadtzentrum, zu leiten, ist zentrales Anliegen der konzipierten Maßnahmen, der entwickelten Strategievorschläge und Schwerpunkt in der Umsetzung.

- **Haushaltsentwicklung**

Zur Entwicklung der Haushalte sind für die Gesamtstadt die Angaben unter 3.2./ Tabelle: Anzahl und Größe der Haushalte, S. 53, zu finden.

Grundsätzlich trifft für die Schwerpunktquartiere die für die Bevölkerungsentwicklung vorgenommene Einschätzung zu:

Zunahme in der Altstadt und im Siedlungsviertel Abnahme in den anderen Quartieren

In den Stabilisierungsgebieten (Altstadtquartiere und Siedlungsviertel) dürfte die Haushaltszahl leicht ansteigen, während in allen übrigen Umbauquartieren die Zahl der Haushalte eher abnehmen wird.

Belegungsdichte in 8 Schwerpunktquartieren unter dem Durchschnitt

Die Belegungsdichte (vgl. Tab. 1a) liegt im Jahr 2000 in 8 der 13 Schwerpunktquartiere deutlich unter dem Durchschnitt. Die überdurchschnittlichen Belegungsdichten treten in den von sozialer Entmischung und Lagenachteilen am meisten betroffenen Quartieren auf (Quartiere 12.7, 12.2/1, 12.2/2).

Mikrozensus 1999

Fast keine Erhöhung der Haushaltszahlen bis 2010

Die Übersicht der Entwicklung der Haushaltszahlen im Vergleich mit den Werten des Mikrozensus 1999 macht auch für die Gesamtstadt deutlich, dass bis 2010 nicht mit einer nennenswerten Erhöhung der Haushaltszahlen gerechnet werden kann:

Haushalte in Naumburg

HH-Gr. in Pers.	Mikrozensus 1999 in %	Haushalte in Naumburg					
		1995	%	2000	%	2001	%
1	35,6	4.234	34,3	4.895	37,4	5.114	38,6
2	35,5	4.251	34,4	4.428	33,8	4428	33,4
3	17,4	2.141	17,3	2.121	16,2	2.109	15,9
4	9,4	1.406	11,4	1.208	9,2	1.163	8,8
5 und mehr	2,1	328	2,6	448	3,4	442	3,3
Summe		12.360	100,0	13.100	100,0	13.256	100,0

Quelle: Landesamt für Statistik, Angaben des Abfallzweckverbandes Sachsen-Anhalt-Süd

- **Soziale Problemlagen**

Durch die außerordentlich kleinräumig strukturierte Kernstadt Naumburgs sind die sozialen Problemlagen recht kleinteilig begrenzt.

Entsprechend der sozialen Struktur zeichnen sich auch die Problemlagen ab:

Nordöstliche Randgebiete sind Problemlagen

In den nordöstlichen Randgebieten ist die soziale Desintegration fortgeschritten und ebenso wie in den übrigen Mischgebieten sind die Nachbarschaften überfordert.

Gleichzeitig steigen die Konzentration von Arbeitslosigkeit, Sozialhilfeempfängern und Überalterung.

Zu erheblichen Konflikten in der Nachbarschaft kommt es im Quartier 7.3 zwischen den Bewohnern in den unsanierten GWG-Geschossbauten und denen der sanierten Genossenschaftswohnungen einerseits und mit den Bewohnern des Neubauquartiers 7.4 andererseits.

Schwerpunkte der sozialen Segregation sind das Bahnhofsviertel (Quartier 14) und die östliche Randlage (Quartiere 12.2/1 und 12.2/2).

Vorhandene Ausgewogenheit sichern

Während es in diesen Quartieren mit der geplanten Schrumpfung gilt, die sozialen Problemlagen zu entschärfen, im Idealfall zu beseitigen – ohne an anderer Stelle neue zu provozieren –, ist die Stabilisierung in der vorhandenen Ausgewogenheit Ziel für die Altstadtquartiere und das nördliche Siedlungsviertel (Quartiere 1, 2, 4 und 13.2, 13.4).

- **Infrastruktureinrichtungen**

Die Entwicklungsschwerpunkte sind in Kapitel 3.7 und 3.8 ausführlich beschrieben.

Angesichts der Größe der Stadt und der Kleinteiligkeit der Gebietstypen-Quartiere kann hier auf eine detaillierte Beschreibung der infrastrukturellen Entwicklung verzichtet werden und nur auf besondere Rahmenbedingungen und Ziele verwiesen werden.

Nordosten: Schrumpfung

In den nordöstlichen Quartieren befindet sich die geringste Dichte infrastruktureller Einrichtungen. Mit der vorgesehenen Schrumpfung in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht wird es dort vor allem um die Verbesserung der Bedingungen für mittelständisches Gewerbe gehen.

Südwesten: Ausbau der Infrastruktur

Für die Südwestquartiere (7.2 bis 7.6) wird der Schwimmbadbau positiv gewertet, aber das Fehlen eines Nahversorgers kritisch als Standortnachteil gesehen.

Der Neubau eines Nahversorgers ist durch einen privaten Investor für 2002 geplant (ca. 2 Mio. DM Investitionssumme).

Neben dem bereits fertiggestellten Schwimmbad sind Planungen seitens weiterer privater Investoren für Projekte der Sport-, Freizeit- und Gesundheitsförderung im Planungsstadium mit bereits erteilten Grundstücksoptionen (Gesamtinvestitionen ca. 25 Mio. DM).

Investitionsschub durch URBAN-21 Projekte für Altstadt und Bahnhofsviertel

Die Altstadtquartiere und das Bahnhofsviertel werden durch Realisierung der URBAN-Projekte infrastrukturell wesentlich aufgewertet. Für den Planungszeitraum können für diesen Bereich mehr als 100 Mio. DM Investitionen erwartet werden.

5.2. Quartierbezogene Entwicklungsperspektiven für den Wohnungsbestand, des Bestandes an Nichtwohngebäuden und Infrastruktur

Mehrbedarf an WE bis 2010

Im Jahr 2000 waren in der Kernstadt 12.530 Wohneinheiten bewohnt.

Im Jahr 2010 werden etwa 14.000 Wohneinheiten (angenommenes Mittel der Szenarien 1 – 4, vgl. Tab. 7) benötigt.

Deckung durch Sanierung und Neubau

Durch Neubau kann die Hälfte des Mehrbedarfes abgedeckt werden (vgl. Tab. 9). Die weitere Differenz wird durch die jetzt leerstehenden Wohnungen nach Abzug von Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung gedeckt (vgl. Tab. 8 und 8a).

Tabelle 12

Für die mit vorrangiger Priorität umzustrukturierenden Quartiere zeigt Tabelle 12 die Planzahlen. Besonders hervorzuheben ist:

Mehr bewohnte WE in 2010

Von den jetzt vorhandenen Wohneinheiten (7.628 WE) stehen 23,5 % (1.790 WE) leer. Ausgehend von mittlerem Bedarf im Jahre 2010 wird ein Bestand von 6.592 WE (also -13,6 % = 1.036 WE) erwartet. Zu den jetzt bewohnten 5.838 WE entspricht das einer Zunahme von 754 WE = 12,9 %.

Wohnflächenverbrauch

Die Erwartung der weiteren Haushalts-Singularisierung und des Mehrverbrauchs an Wohnfläche pro Einwohner lassen mit diesem Wert das Ziel der Einwohnerstabilisierung plausibel erscheinen. Die geplanten Unterschiede der Wohnungsentwicklung je Quartier sind der Tabelle 12 zu entnehmen.

Rückbau nur langfristig

Der noch im Konzeptentwurf vom Juni 2001 vorgesehene Rückbau/Teilabriss von Wohngebäuden musste für den Planungszeitraum unberücksichtigt bleiben.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft (GWG) ist entsprechend des am 13. 11. 2001 beschlossenen und am 22. 11. 2001 testierten Unternehmensentwicklungskonzeptes aus Liquiditätsgründen nicht in der Lage, innerhalb des Betrachtungszeitraumes Rückbaumaßnahmen durchzuführen.

Lastenteilung

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft will zunächst die Altschulden tilgen und gleichzeitig zur Lastenteilung beitragen (Vergütung bei Mieterübernahme von GWG; Beteiligung von Aufwertungsmaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und ggfs. Übernahme abgeräumter Flächen; v. a. Quartier 7.3, zur Diversifizierung ihres Wohnungsangebotes ab 2010).

Keine WE-Minderung bei GSW und NBG

Die anderen beiden größeren Vermieter, GSW Sigmaringen und NBG Naumburg, haben ihren Bestand vorwiegend im Neubau nach 1990 und im sanierten Altbau (ausschließlich Konversionsflächen). Diese Altbauten sind mit staatlicher Förderung saniert und städtebaulich gibt es dort kein Erfordernis des Rückbaues.

Entsprechend der Entwicklung von Einwohnerzahl und Wohnungsmarkt sind sowohl GWG als auch die WBG bereit, Teilabrisse anzugehen.

In der Vorabstimmung wurde Einigkeit darüber erzielt, dass diese Rückbauten in bestimmten Gebieten des DDR-Geschosswohnungsbaues städtebaulich wünschenswert – aber kurzfristig nicht dringlich – sind.

Ziele entscheiden Maßnahmen

Auf Grund der Ausgangslage, sowohl bezüglich der städtebaulichen Situation und Bedeutung als auch in Reaktion auf die konkreten wohnungswirtschaftlichen Erfordernisse sind für die Quartiere – wie aus Tabelle 12 ersichtlich – die beschriebenen Ziele maßgebend für die unterschiedliche Ausrichtung der geplanten Maßnahmen.

Übersicht zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in den vordringlich umzustrukturierenden Quartieren in Anzahl WE

	Gebietstyp nach Baucharakter / Einzelquartiere	WE 2000	Modernisierungsbedarf		Maßnahmen zur Minderung		Neubau	WE 2010
			Ohne Mod.-Bedarf	Mit Mod.+ Instands.-Bedarf	Zusm. - Legung/ Umnutzung	Abriss		
	1 Altstadt	1.603	815	788	160	40	53	1.456
	2 Domstadt	991	482	509	87	33	58	929
	4 Ratsvorstadt	688	283	405	27	27	25	659
A	**Summe: "Gesamtaltstadt"**	**3.282**	**1.580**	**1.702**	**274**	**100**	**136**	**3.044**
	12.7 Overwegstraße/Dechantengrund	102	17	85	45	23	–	34
	12.8/1 Thränhardt-S. - Weinbergsweg	152	86	66	–	62	–	90
	13.3/1 Auenblick - Nord -	54	34	20	3	6	–	45
	14 Bahnhofsvorstadt	686	234	452	64	105	10	527
B	**Summe: "Mischgebiete 19./Anfang 20.Jhd."**	**994**	**371**	**623**	**112**	**196**	**10**	**696**
	12.1 Ostviertel / W	1.055	671	384	72	10	35	1.008
D	**Summe: "Wohngebiete 19./Anfang 20. Jhd."**	**1.055**	**671**	**384**	**72**	**10**	**35**	**1.008**
	13.4 Siedlung	890	321	569	58	–	3	835
E	**Summe: "Siedlungen 20/30er Jahre"**	**890**	**321**	**569**	**58**	**–**	**3**	**835**
	12.2/1 Kastanienhof - ehem. Bism-Kaserne	77	74	3	1	4	–	72
F	**Summe: "Umgebaute Kasernen"**	**77**	**74**	**3**	**1**	**4**	**–**	**72**
	7.3 Am Holländer	355	–	355	–	215	21	161
	12.2/2 Kastanienhof - Hoeltzstraße	80	80	–	–	80	6	6
	13.2 Taborer Straße	895	285	610	36	97	8	770
G	**Summe: "Geschoßwohnungsbau 1949-1990"**	**1.330**	**365**	**965**	**36**	**392**	**35**	**937**
	A-G GESAMTSUMME	**7.628**	**3.382**	**4.246**	**553**	**702**	**219**	**6.592**

Anmerkung:	7.628 WE in 13 Quartieren	100,00%
davon:	1.790 WE leerstehend	23,5%
also:	5.838 WE in 2000 bewohnt	76,5%
	6.592 WE in 2010	86,4%
d.h.:	Zunahme von + 12,9% zu den im Jahre 2000 bewohnten WE	

Tabelle 12

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

- **Die Altstadtquartiere 1,2 und 4**

Die Altstadtquartiere **1 „Altstadt“, 2 „Domstadt“, 4 „Ratsvorstadt“** sind im beiliegenden Maßnahmenplan und im Luftbild dargestellt.

Zur Ermittlung realistischer Zahlenwerte wurden die Quartiere jeweils nochmals in Einzelblöcke unterteilt und gesondert untersucht.

Einschätzung: Anzahl WE-Minderung

Da es nicht möglich war, mit einer großen Zahl privater Eigentümer konkrete Verhandlungen zu führen, wurden die Wohnungsminderungspotenziale auf Grund der Zustandskenntnisse, der Erfahrungen von mehr als 10 Jahren Stadtsanierung und der besonderen Entwicklung der letzten Monate seit Jahresbeginn eingeschätzt.

Tendenz: Zusammenlegung und Umnutzung

Die Sanierungsberatung und die abgeschlossenen Instandsetzungsverträge haben seit etwa einem Jahr eine deutliche Tendenz zur Verminderung der Wohneinheiten durch Zusammenlegung und Umnutzung erkennen lassen.

Auf die Leerstandsproblematik wird auch über die Fördermittelgewährung Einfluss genommen, z. B.

Städtebau-Fördermittel leiten

- keine Förderung bei Dachgeschossausbau zur Gewinnung neuer Wohnungen,
- differenzierte Förderung bei Wohnungsteilungen.

2 Testblöcke

In den **Altstadtquartieren 2 und 4** wurde je ein „Testblock“ grundstücksscharf näher untersucht und die Minderungspotenziale bezüglich der Anzahl der Wohnungen ermittelt (vgl. Anlagen zum Maßnahmeplan mit tabellarischen Übersichten und Erläuterungen).

Prüfung der Wirksamkeit des Instrumentariums Stadtumbau

Am Beispiel dieser beiden Blöcke soll in einer sehr frühen Phase der Umsetzung das vorhandene und konzipierte Instrumentarium des Stadtumbaues auf seine Wirksamkeit getestet werden.

Gestaltungsvorgaben

Ratgeberbroschüre

Für die Nachnutzung der beräumten Flächen werden künftig vor Abriss verbindliche Gestaltungsvorgaben erarbeitet. Dazu soll in der vertiefenden Bearbeitung eine Ratgeberbroschüre zur Thematik „Gestaltung privater Freiräume in der Altstadt“ erstellt werden und Bürgern wie Planern konkrete Tipps an die Hand geben.

Innenstadt-Aufwertung

Ziel der Nachnutzung – soweit nicht aus zwingenden städtebaulichen Gründen eine Neubebauung vorgesehen ist – wird die Stärkung des innerstädtischen Grüns sein. Die Herrichtung von Stellplätzen, Ruhe- und Spielflächen sollen zur Aufwertung von Brachflächen und damit dem Wohnumfeld dienen.

Maßnahmenplan Altstadt

Testblock I, Quartier 2 „Domstadt“

Erläuterungen zur Auswahl:

Der Testblock I ist ein Teilgebiet des Quartieres 2 „Domstadt“.
Er wird durch folgende Straßen begrenzt:

- Lindenring
- Steinweg
- Domplatz
- Georgenstraße
- Georgenmauer
- Neumauer.

Die Liegenschaften entlang des Lindenringes, des Steinweges und des Domplatzes befinden sich im Sanierungsgebiet. Der gesamte Block ist durch eine Erhaltungssatzung geschützt.

Er ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Bebauung des 17.- 19. Jahrhunderts, die auf deutlich älteren Strukturen aufbaut. Der Blockinnenbereich ist oft stark durch Seitenflügel, Nebengebäude etc. verdichtet

Die Seitenflügel sind zu einem hohen Anteil als Wohnungen, häufig in Verbindung mit den kleinen Vorderhäusern, genutzt. Insgesamt sind die Mehrzahl der Eigentümer auch Selbstnutzer.

Der städtischen Wohnungsgesellschaft, der Stadt und dem Domstift gehören 22 Gebäude mit 95 Wohnungen, von denen 63 leer stehen.

Im gesamten Block befinden sich demgegenüber 328 Wohnungen von denen 132 leer stehen.

Als Potential für eine Minderung wurden 81 WE ermittelt.

Die Zahlen zeigen, dass sich 50% des Leerstandes in diesem Block in Gebäuden befinden, die unsaniert sind und nicht im privaten Besitz.

Wenn man davon ausgeht, dass die Akzeptanz von Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaues bei der GWG und dem Domstift höher sein wird als bei privaten Eigentümern, sprechen diese Zahlen für die Auswahl des Testblockes I.

Testblock I – Quartier 2
Objektkonkrete Darstellung

Minderungspotentiale

Straße	WE Be-stand	WE leer	Zusammen-legung	Abbruch	Umnutzung	Minderung
Brunnengasse	**40**	**22**	**3**	**5**	**-**	**8**
Nr. 8				1		
Nr. 5				3		
Nr. 15				1		
Nr. 14			3			
Neuer Steinweg	**25**	**3**	**-**	**-**	**-**	**0**
Seilergasse	15	5	2	5	-	7
Nr. 2			2			
Nr. 16				1		
Nr. 16 a/						
Brunnengasse 7				**4**		
Windmühlen-straße	**72**	**19**	**3**	**12**	**2**	**17**
Nr. 6 a, 6 b				8		
Nr. 15				4		
Nr. 7					2	
Nr. 12			2			
Nr. 14			1			
Neumauer	**46**	**39**	**20**	**-**	**1**	**21**
Nr. 4, 4 a, 4 b			20			
Nr. 4 a					1	
Lindenring (26 – 40)	**20**	**10**	**-**	**2**	**8**	**10**
Nr. 29				2		
Nr. 31,32				2	8	
Steinweg (1 – 15)	**34**	**13**	**-**	**-**	**9**	**9**
Nr. 5					3	
Nr. 6					2	
Nr. 7					2	
Nr. 8					2	
Georgen-mauer (1 – 13)	**19**	**10**	**2**	**2**	**-**	**4**
Nr. 1				2		
Nr. 5 a			2			
Probstei	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
Georgenstraße (1 – 4)	**19**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
Ägidiengasse	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
Domprediger-gasse	**36**	**11**	**-**	**-**	**-**	**0**
Domplatz (1 – 8)	**24**	**12**	**-**	**-**	**5**	**5**
Nr. 2					2	
Nr. 3					1	
Nr. 5					2	
Webergasse	**17**	**4**	**-**	**-**	**-**	**0**
Summe:	**328**	**132**	**30**	**26**	**25**	**81**

Testblock II- Quartier 4 „Ratsvorstadt“

Erläuterungen zur Auswahl:

Der Testblock II ist ein Teilgebiet des Quartieres 4 „Ratsvorstadt“.
Er wird durch folgende Straßen begrenzt:

- Freyburger Straße
- Kramerplatz
- Am Salztor
- Weimarerstraße
- Michaelisstraße
- Neue Güter
- Lindenhof

Die Liegenschaften entlang der Freyburger Straße und des Kramerplatzes befinden sich im Sanierungsgebiet. Der gesamte Block ist durch eine Erhaltungssatzung geschützt.

Er ist ebenso wie Testblock I gekennzeichnet durch eine kleinteilige Bebauung des 17.- 19. Jahrhunderts, die auf deutlich älteren Strukturen aufbaut. Der Blockinnenbereich ist oft stark durch Seitenflügel, Nebengebäude etc. verdichtet

Die Seitenflügel sind zu einem hohen Anteil als Wohnungen, häufig in Verbindung mit den kleinen Vorderhäusern, genutzt. Insgesamt sind die Mehrzahl der Eigentümer auch Selbstnutzer. Zum Beispiel gibt es in der Michaelisstraße fast ausschließlich „ Eigenheime“.

Der städtischen Wohnungsgesellschaft sowie der Stadt gehören 15 Gebäude mit 49 Wohnungen, von denen 47 leer stehen.

Im gesamten Block befinden sich demgegenüber 428 Wohnungen von denen 99 leer stehen.

Als Potential für eine Minderung wurden 40 WE ermittelt.

Die Untersuchung dieses Testblockes ergibt, dass sich die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen in privatem Besitz befindet.

Der Leerstand ist vor allem in unsanierten Gebäuden zu finden.

Testblock II – Quartier 4 Objektkonkrete Darstellung

Minderungspotentiale

Straße	WE Bestand	WE leer	Zusammen-legung	Abbruch	Umnutzung	Minderung
Weimarer Straße	**60**	**9**	**-**		**5**	**5**
Nr. 48					**5**	
Michaelisstraße						
(1 – 40, 53 – 103)	**103**	**29**	**5**	**-**	**-**	**5**
Nr. 3, 4			2			
Nr. 15			1			
Nr. 40			2			
Moritzstraße	**75**	**20**	**2**	**1**	**-**	**3**
Nr. 36				1		
Nr. 48			2			
Neuengüter (1 – 11)	**12**	**3**	**-**	**-**	**-**	**0**
Lindenhof (6 – 17)	**27**	**2**	**-**	**-**	**1**	**1**
Nr. 6					**1**	
Freyburger Straße (6 – 29)	**38**	**14**	**3**	**11**	**-**	**14**
Nr. 15				1		
Nr. 16				2		
Nr. 21				4		
Nr. 22				3		
Nr. 27				3		
Nr. 19			3			
Kramerplatz	**60**	**10**	**-**	**-**	**-**	**0**
Schulstraße	**48**	**10**	**6**	**1**	**-**	**7**
Nr. 19			1			
Nr. 27/28 Nr. 20/21			3 2			
Nr. 32				1		
Am Salztor	**5**	**2**	**-**	**-**	**5**	**5**
Nr. 1					5	
Summe:	**428**	**99**	**16**	**13**	**11**	**40**

Luftbild Altstadt

- **Mischgebietsquartiere**

Für die Mischgebietsquartiere **12.7 Overwegstraße/Dechantengrund und 12.8/1 Weinbergsweg** (siehe beiliegendem Maßnahmeplan und Luftbild) am Nordostrand der Stadt gilt eine andere Zielsetzung:

Austrocknung und Abriss

Im **Quartier 12.7** ist eine „Austrocknung“ des geringen Wohnungsbestandes, der zudem in gewerbliche störende Nutzungen (u.a. metallverarbeitende Firmen) eingestreut ist, geplant:

- Abriss der Rathenaustraße 2/3 und 4,
- Umnutzung der Gebäude Hallesche Straße 58, 59,
- keine Förderung von Wohnungsbau und –modernisierung östlich der Bahn,
- Stabilisierung der gewerblichen Nutzungen – auch durch Nachnutzung der abgeräumten Flächen für Erweiterungs- bzw. Ansiedlungswünsche,
- Sicherung des Grünbereiches als Übergang zur Saaleterrasse und Schutz des Hangbereiches vor Bebauung.
- Westlich der Bahnstrecke sind die leerstehenden, unsanierten Häuser an der Oststraße zu erhalten und umzunutzen, während die Wohngebäude am Barbaraplatz für Mischnutzungen von Wohnen und Gewerbe nutzbar bleiben sollen.

Umnutzung

- Die gewerblichen westlich der BahnFlächen sind fast ausschließlich durch großflächigen Einzelhandel (Holzgroßhandel, Baumarkt, Möbel-Center, Elektronik- und Lebensmittelmarkt) genutzt und in der Gestaltungsqualität dringend verbesserungsbedürftig.

Gestaltung

Abriss

Im **Quartier 12.8/1** ist am Weinbergsweg der Abriss von 62 WE, die alle unsaniert und überwiegend leer sind, vorgesehen. Die Nachnutzung der freigeräumten Flächen soll verschiedenen Bedürfnissen dienen:

- Verbesserung der Wohnumfeldqualität für die sanierten Gebäude Weinbergsweg 11 – 13 und die Nachwendebauten an der Oststraße (Stellplatzmangel).
- Entlang des Weinbergsweges ist die Möglichkeit einer mischgebietstypischen Nachnutzung gegeben.

Beiden Quartieren dienen Weinbergsweg und Overwegstraße/ Am Ostbahnhof als Haupterschließung.
Die Verbesserung der Straßenverhältnisse ist dringend geboten, scheiterte aber bisher an der ablehnenden Haltung der Immobilienverwaltung der DB AG.
Die Stadt plant im Einvernehmen mit den Landesstraßenbehörden den Ausbau dieser Trasse als Nordost-Tangente (Verbindung zwischen B 87 und B 180 über die L 205).

Verbesserung Haupterschließung

Das **Quartier 13.3/1 „Auenblick-Nord“**– ebenfalls ein Mischgebiet nördlich der Bahnlinie Artern – Teuchern – weist einen geringen Wohnungsbestand auf, der nicht erweitert, sondern moderat reduziert werden soll. Die wirtschaftliche Grundlage der dort ansässigen Unternehmen (Firma für ökologisches Bauen, Agrargenossenschaft Naumburg) kann stabilisiert werden und ein begrenztes Erweiterungspotenzial kann genutzt werden.
Die im westlichen Teil des Quartiers gelegene Lehr- und Ausbildungsgärtnerei soll erhalten werden und gemeinsam mit dem nördlichen Saaletalhang den stark durchgrünten Übergang zur offenen Saaleaue erhalten und aufwerten (s. Maßnahmenplan und Luftbild zu Quartier 13.4, S.115).

Reduzierung

- **Siedlungen der 20er/ 30er Jahre**

Stabilisierung durch Modernisierung

Das **Quartier 13.4 „Siedlung“** (s. Maßnahmenplan und Luftbild) ist städtebaulich durch die Gartenstadtidee gekennzeichnet. Hauptziel ist hier die Stabilisierung des Wohnungsbestandes (Schwerpunkte: Siedlungsstraße, Finkenweg) durch Modernisierung, wobei variable Wohnungszuschnitte anzustreben sind.
Die Kleingartenanlage im Nordosten des Quartiers ist zu erhalten. Die Begrünung des Nord- und Westhanges zur Saaleaue soll erhalten und naturnah aufgewertet werden.

Ersatzwohnraum

Leerstehender Wohnraum kann und soll der Aufnahme von Mietern dienen, die aus abzureißenden Geschosswohnungsbauten des angrenzenden Quartiers 13.2 ausziehen müssen.
Im gesamten Quartier sind die Wohnumfeldbedingungen zu verbessern.

Infrastrukturell ist das Quartier gut ausgestattet: Schule, Krankenhaus und Kindertagesstätte befinden sich direkt in angrenzenden Straßen. Bürgertreff mit Gastronomie, mehrere Arztpraxen, verschiedene Kleinläden und ein Nahversorgungsgeschäft für Waren des täglichen Bedarfes befinden sich im Quartier.

Maßnahmenplan 12.7 und 12.8/1
Luftbild

Maßnahmenplan 13.3/1 und 13.4 sowie Luftbild 13.4

- **Mischgebiete 19./ 20. Jahrhundert**

Die Bahnhofsvorstadt, **Quartier 14 „Bahnhofsvorstadt“** (siehe Maßnahmeplan und Luftbild) ist das einzige Mischgebietsquartier, das auf dem Niveau der Saaleaue liegt.

Lärmimmission

Die Lärmimmission durch Eisenbahnbetrieb und die Bundesstraße 180 sind verkehrliche Lagenachteile. Die strukturellen Nachteile sind in der gewerblich-industriell geprägten Vorgeschichte des Quartiers entstanden: Hier gab es eine Molkerei, einen großen Landwirtschaftsbaubetrieb der Genossenschaften, das Landbaukombinat des Bezirkes Halle, einen Schlachthof, einen Speditionsbetrieb, eine Zuckerwarenfabrik, einen großen Kraftfahrzeuginstandsetzungsbetrieb und mehrere kleine Handwerksbetriebe sowie eine Gärtnerei und einen Wertstoffbetrieb.

Gewerbliche Prägung

Wenige Handwerksbetriebe, eine Druckerei und ein kleiner Spezialbaustoffhandel sind die einzigen Firmen, die noch bestehen.

Durch den Rückzug der Eisenbahn-Infrastruktur sind auch Güterschuppen, Laderampe, Briefverteilzentrum, Lokschuppen und andere Einrichtungen der Bahn rückgefallen, z.T. rückgebaut.

Neubauten

Neu entstanden das Arbeitsamt gegenüber des Bahnhofes, Hotel und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe.
Die AOK erwarb das Grundstück des Landbaukombinates.
Einige Kleingewerbe siedelten sich auf Gewerbeflächen unter Nutzung der vorhandenen Substanz an, ohne die Arbeitskräftezahl annähernd stabilisieren zu können.

Schnittstelle

Der Ausbau der Schnittstelle im Rahmen des Landesprogrammes hat erheblich zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Erreichbarkeit beigetragen.

Abwanderung

Trotz dieser Aktivitäten konnte die Bewohner-Abwanderung nicht gestoppt werden, und es ist künftig nur an der Bahnhofstraße und der Wiesenstraße mit einer Stabilisierung der Einwohnerzahl zu rechnen.

Umnutzung

- An der Roßbacher Straße, dem Markgrafenweg und der Talstraße ist von weiterem Wegzug der Einwohner auszugehen. Daher sind auch dort Abrisse und Umnutzungen erheblichen Umfangs konzipiert.

Abriss

- Der Abriss des Komplexes Roßbacher Straße/ Talstraße/ Markgrafenweg eröffnet neue noch zu untersuchende Entwicklungsperspektiven für die Verkehrsführung.
- Der Abriss Wiesenstraße 17 – 25 kann den angrenzenden Häusern als dringend benötigte Aufwertung des nahen Wohnumfeldes dienen.
- Einige wenige, nicht mehr benötigte, Gewerbegebäude werden abgerissen.

Zwischennutzungen

- Zwischennutzungen für abgeräumte Flächen sollen der Wohnumfeldverbesserung zugeführt werden.

Gewerbliche Entwicklung

- Das Schlachthofareal mit den historischen Schlachthallen wird durch Stadt und Trägerverein schrittweise zum Zentrum für historisches Handwerk und historische Baustoffe ausgebaut (URBAN-Projekt, Talstraße/ Markgrafenweg). Bei erfolgreicher Umsetzung wird ein positiver Impuls, auch für die gewerbliche Entwicklung, erwartet (Anfragen auf Existenzgründung im handwerklichen Bereich liegen bereits vor).

Busbetriebshof

- Die im Osten des Quartiers gelegene Brachfläche der DB AG ist für die Verlagerung des Busbetriebshofes aus dem Quartier 12.1 vorgesehen. Auch das ist ein wichtiger Schritt zur dringend notwendigen Umstrukturierung des Quartiers.

Infrastrukturelle Defizite

Das Quartier ist infrastrukturell durch die bereits erwähnten Einrichtungen, Arztpraxen, Bowlingzentrum (im EG des Arbeitsamtsgebäudes) und die durch die Bahnhofstraße bis zum Hotel „Kaiserhof“ führende Straßenbahntrasse und das benachbarte Stadiongelände relativ gut ausgestattet.
Eine Kindertagesstätte, ein öffentlicher Spielplatz und eine Schule fehlen.
Der angestrebten Modernisierung des Stadions, ergänzt durch einen Sporthallen-Neubau, wird bezüglich der Quartiersbelebung große Bedeutung beigemessen.

Maßnahmenplan Bahnhofsviertel Quartier 14

Luftbild Bahnhofsviertel Quartier 14.

- **Wohngebiete 19./ Anf. 20. Jahrhundert**

Verlagerung Busbetriebshof

Die Aufnahme des nördlichen Teiles von **Quartier 12.1 „Ostviertel“** (s. Maßnahmenplan und Luftbild**)** in die vorrangig umzustrukturierenden Gebiete ist der erheblich störenden Auswirkung des Busbetriebshofes auf das umliegende Wohnquartier des 19./Anfang 20. Jahrhunderts geschuldet. Die Verlagerung des Busbetriebshofes in das Quartier 14 eröffnet die Chance, den umliegenden Grundstücken wieder die Wohnumfeldbedingungen zu schaffen, die bei Errichtung der Gebäude vorhanden waren.

Gleichzeitig wird stärkere Begrünung die kleinklimatischen Verhältnisse und die Vernetzung mit dem Altstadtring positiv beeinflussen.

Die Minderung der Wohneinheiten tritt dem übergeordneten Ziel gegenüber deutlich in den Hintergrund.

Maßnahmenplan Ostviertel

Luftbild Ostv.

- **Umgenutzte Kasernen und Geschosswohnungsbau**

Das **Quartier 12.2 „Kastanienhof“** (s. Maßnahmenplan und Luftbild) liegt, eingebettet in öffentliche und gewerbliche Nutzungen, direkt an der B 87, Weißenfelser Straße.

Die beiden Geschosswohnungsblöcke (Qu. 12.2/2) Fr.-Julius-Hoeltz-Str. 10 – 24, ursprünglich als Offizierswohnungen für die GUS-Truppen in der benachbarten Kasernenanlage (Qu. 12.2/1) erbaut, wurden nach Abzug der Truppen im September 1992 saniert. Seitdem werden sie vorwiegend von sozial schwachen Mietern bewohnt und wiesen teilweise erheblichen Leerstand auf.

Abriss

Mit einer Neuausrichtung der Unterbringung von Aussiedlern, Asylbewerbern und geduldeten Ausländern ist der Leerstand dort fast beseitigt.

Trotzdem ist sowohl aus städtebaulichen als auch wohnungswirtschaftlichen Gründen gegen Ende des Planungszeitraumes der Abbruch geplant. Mit der Eigentümerin, GWG, besteht darüber Einvernehmen. Der Abriss dieser 80 WE kann auch den Vermietungsstand in den benachbarten geförderten Wohnungen der ehemaligen Bismarckkaserne stabilisieren (Quartier 12.2/1).

Stabilisierung Quartier 12.2/1

Die bereits freigeräumten und noch freizulegenden Flächen können nach „grüner“ Zwischennutzung einer gewerblichen Nachnutzung zur Verfügung gestellt werden. Das Wirtschaftsentwicklungskonzept sieht in einer Bewertung des Gewerbeflächen-Angebotes der Stadt hier die Eignung für die Ansiedlung moderner Dienstleistungen an erster Stelle vor.

Gewerbliche Nachnutzung

Im Zuge der Sanierung der Kasernengebäude wurde die gesamte innere Erschließung neu errichtet.

Die Fr.-Julius-Hoeltz-Straße ist Erschließung für die beiden Wohnblöcke. Sie wurde zur Anbindung des nördlich angrenzenden „Handwerkerhofes“ im Rahmen des EU-Programms KONVER neugebaut
.

Erschließungsanlage

Maßnahmenplan Quartier 12.2

Luftbild Quartier 12.2

- **Geschosswohnungsbau 1949-1990**

Das **Quartier 7.3 „Am Holländer“** (s. Maßnahmenplan und Luftbild), die letzten zu DDR-Zeiten errichteten Geschossbauten mit 355 WE, ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander teilsanierter Wohnblöcke der Genossenschaft mit geringem Leerstand und unsanierten Wohnungen der GWG. Hier steigt der Leerstand kontinuierlich an: Juli 1999 – 3 %, Juli 2000 – 10 %, Juli 2001 – 17,5 %. Das führt zur Störung der Nachbarschaft, zunehmender sozialer Segregation.

Abriss

Da die Gebäude außerdem schwerwiegende Baumängel aufweisen, die besonders hohe Sanierungsaufwendungen erfordern würden, ist der Abriss logisch, zugleich wirtschaftlich zwingende und städtebaulich akzeptable Lösung.

Nachnutzungspotenzial

Mit Intensivierung der Begrünung zur Biotopvernetzung an diesem südwestlichen Stadtrand und teilweiser Nachnutzung durch die Genossenschaft für den Bau von Einfamilienhäusern – voraussichtlich ab 2010 – unter Einschluss der Anlage von Mietergärten ist das Umbaukonzept zu beschreiben.

Maßnahmenplan 7.3

Luftbild 7.3

- **Geschosswohnungsbau 1949-1990**

Das **Quartier 13.2 „Taborer Straße“** (s. Maßnahmenplan und Luftbild) wurde in den 60er und 70er Jahren als erstes Geschosswohnungsquartier errichtet.
Die hohe Verdichtung hat seit 1990 zu erheblichen Einschränkungen der Wohnumfeldqualität geführt. Die hohe Wohnkonzentration (895 WE) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gartenstadt „Siedlungsviertel“ hat auch die Wohnzufriedenheit negativ beeinflusst.

Wohnzufriedenheit

Der Leerstand konzentriert sich vorwiegend auf die unsanierten Blöcke der GWG. Deshalb ist der Abriss (97 WE) der Raschstraße 32 – 40c und der Nietzschestraße 22 – 28 vorgesehen, was mit wohnumfeldverbessernden Maßnahmen kombiniert wird.

Abriss unsanierter Bestände

Der unsanierte Block an der Humboldtstraße wird als Einrichtung des betreuten Wohnens für das gegenüberliegende Caritas-Pflegeheim saniert – die Zahl der Wohneinheiten dabei verringert.

Für die abgeräumte Fläche an der Raschstraße ist nach grüner Zwischennutzung ein begrenztes Potenzial zum Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Zwischen- und Nachnutzung

Im Quartier befinden sich eine Kindertagesstätte, ein Nahversorger, Pflegeheim, Arztpraxis, Bushaltestelle.
In unmittelbarer Nähe befinden sich Schule, Krankenhaus, Sparkassenfiliale, Polizeirevier sowie Kleinläden und Dienstleistungsbetriebe.

Infrastruktur

Maßnahmenplan 13.2

Luftbild 13.2

5.3. Bauliche Maßnahmen nach Umfang und zeitlicher Umsetzung

- **Tabellarische Übersichten**

Tabellen 13 - 30

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, Neubau, Abriss und Rückbau sind für die mit vorrangiger Priorität umzustrukturierenden Quartiere in den Tabellen 13 bis 26 ausgewiesen. Tabelle 27 fasst die Bauformen zusammen und lässt einen zahlenmäßigen Vergleich zur gesamten Kernstadt zu.

In den Tabellen 28 bis 30 ist je Bauform und Maßnahmeart die gesamte Kernstadt erfasst.

Der Vergleich zwischen prioritären Quartieren und der gesamten Kernstadt zeigt eindeutig auf, dass die Schwerpunkte in diesen Quartieren in der Wohnungsmodernisierung einerseits und dem Abriss andererseits liegen.

- **Kosten für konzipierte Abrissmaßnahmen**

Der von der GWG Wohnungsgesellschaft kalkulierte Aufwand von 128 € pro m² Wohnfläche, für Planung, Entkernung, Abriss und Verlegung der Mieter entspricht etwa dem bisher ermittelten Wert durch den GdW. Auch die in der Stadtsanierung gesammelten Erfahrungswerte lassen diesen Ansatz plausibel erscheinen.

Somit ist in nachfolgender Übersicht mit diesem Wert gerechnet (128 €/m²):

Jahr	WE	m²	Kosten in €
2002	195	10.920	1.397.760
2003	15	1.040	133.120
2004	256	13.879	1.776.512
2005	29	1.920	245.760
2006	76	4.700	601.600
2007	12	860	110.080
2008	10	720	92.160
2009	90	5.403	691.584
2010	9	650	83.200
Summe	**692**	**40.092**	**5.131.776**

- **Kosten für notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen**

Die Aufwendungen für 1- und 2-Familienhäuser sollen hier nicht betrachtet werden, da sie fast ausschließlich in den privaten Eigentumssektor fallen und zwischen zu modernisierendem Einfamilienhaus (z. B. Baujahr 1985) und einem zu sanierenden Einfamilienhaus in der Altstadt (z. B. Baujahr 1765) ein Unterschied von 1.500 € pro m² auftreten kann.

Auch für die bis 1948 gebauten Mehrfamilienhäuser kann die Kostenangabe nur als grobe Schätzung gelten, weil hier zwischen noch bewohnten und instandgehaltenen (aber nicht modernisierten) und seit langem leerstehenden Gebäuden gravierende Unterschiede zu verzeichnen sind.

Die GWG rechnet für Gebäude aus der Zeit zwischen 1920 und 1948 mit durchschnittlichen Aufwendungen von 630 €/m² (bewohnte Häuser).

Für ältere Gebäude, v. a. im Altstadtbereich und notwendiger Totalsanierung liegt der Aufwand bei bis zu einem Dreifachen dieses Wertes.

Die zu sanierenden/modernisierenden Gebäude sind etwa je zur Hälfte Gründerzeit- und Siedlungsgebäude (1880 – 1930) sowie Gebäude der Altstadt (vor 1880), so dass ein durchschnittlicher Aufwand von 900 €/m² in Ansatz gebracht wird:

Jahr	WE	m²	Kosten T€
2002	114	7.540	6.786
2003	120	7.900	7.110
2004	127	8.320	7.488
2005	125	8.250	7.425
2006	132	8.670	7.803
2007	125	8.250	7.425
2008	147	9.620	8.658
2009	140	9.200	8.280
2010	140	9.200	8.280
> 2010	526	34.950	31.455
Summe	1.696	111.900	100.710

Aus dieser Übersicht geht klar hervor, dass sowohl in die Mehrfamilienhäuser der Altstadt wie auch der Gründerzeit und der 20er/30er Jahre des 20. Jahrhunderts noch gewaltige Summen zu investieren sind, aber gleichzeitig auch noch Chancen für das mittelständische Bauhandwerk erhalten bleiben.

Von besonderem Interesse sind auch die noch zu leistenden Aufwendungen zur Modernisierung teilsanierter Geschosswohnungsbauten, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden.
Nach Abriss der unsanierten Wohngebäude dieser Kategorie verbleibt nur eine geringe Anzahl noch zu sanierender Wohneinheiten. Es wird hier mit einem durchschnittlichen Aufwand von 300 €/m² gerechnet:

Jahr	**WE**	**m²**	**Kosten T€**
2002	40	2.240	672
2003	58	3.320	996
2004	70	3.880	1.164
2005	78	4.360	1.308
2006	58	3.320	996
2007	38	2.280	684
2008	60	3.480	1.044
2009	72	4.080	1.224
2010	50	3.000	900
> 2010	187	11.220	3.366
Summe	**711**	**41.180**	**12.354**

- **Nutzung beräumter Flächen nach Abriss und Wohnumfeldmaßnahmen**

Zu den vorrangig umzustrukturierenden Quartieren wurden bereits grundsätzliche Angaben unter 5.2. gemacht.

In Abhängigkeit von dem geplanten Umfang der Abrissmaßnahmen können schätzungsweise folgende Umfänge und Kosten angenommen werden (dabei überschneiden sich Nutzung nach Abriss und Wohnumfeldmaßnahmen):

Jahr	m²	Kosten T€
2002	300	15
2003	6.800	180
2004	9.700	155
2005	9.300	105
2006	2.000	50
2007	2.300	95
2008	300	15
2009	300	15
2010	8.000	80
Summe	39.000	710

Für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, die den öffentlichen Raum ausschließlich betreffen, ist die Haushaltsplanung der Stadt maßgebend. Es ist davon auszugehen, dass im Jahresdurchschnitt hierfür mindestens 200 T€ aufgewendet werden.

Sonstige infrastrukturelle Maßnahmen wurden bereits unter 5.2. beschrieben.

Die Folgemaßnahmen mit ihren Kosten im Zusammenhang mit Abrissen können erst im Zuge der konkreten Objektplanung ermittelt werden.

Die im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 zu realisierenden Projekte lassen für den Betrachtungszeitraum jährlich Investitionen erwarten, die etwa 5 Mio. € betragen und die Infrastruktur direkt oder indirekt verbessern.

Stadt: Naumburg **Quartiere:** 1 - 2 - 4 "Gesamtaltstadt"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990	400	48.000			21	1.680		
2002	35	4.200			3	240		
2003	35	4.200			3	240		
2004	35	4.200			3	240		
2005	40	4.800			2	160		
2006	40	4.800			2	160		
2007	40	4.800			2	160		
2008	40	4.800			2	160		
2009	40	4.800			2	160		
2010	40	4.800			2	160		
>2010	55	6.600			-	-		
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			48	5.760				
2002			2	240				
2003			4	480				
2004			4	480				
2005			4	480				
2006			6	720				
2007			6	720				
2008			6	720				
2009			8	960				
2010			8	960				
>2010			-	-				

Tabelle 13

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** 1 - 2 - 4 "Gesamtaltstadt"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohngeb. mit 3 und mehr WE der Baujahre bis 1948	814	56.980			79	5.530		
2002	60	4.200			10	700		
2003	60	4.200			8	560		
2004	60	4.200			8	560		
2005	60	4.200			10	700		
2006	60	4.200			10	700		
2007	60	4.200			10	700		
2008	60	4.200			8	560		
2009	60	4.200			8	560		
2010	60	4.200			7	490		
>2010	274	19.180			-	-		
Geschosswohnungsneubau			88	6.160				
2002			4	280				
2003			4	280				
2004			8	560				
2005			8	560				
2006			8	560				
2007			14	980				
2008			14	980				
2009			14	980				
2010			14	980				

Tabelle 14

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** 1 -2 - 4 "Gesamtaltstadt"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
DDR - Wohnungsbau gesamt	114	6.480						
- Industrielle Bauweise	36	1.800						
2002	-	-						
2003	-	-						
2004	-	-						
2005	-	-						
2006	-	-						
2007	-	-						
2008	12	600						
2009	24	1.200						
2010	-	-						
- Traditionelle Bauweise	78	4.680						
2002	-	-						
2003	18	1.080						
2004	10	600						
2005	8	480						
2006	8	480						
2007	8	480						
2008	8	480						
2009	8	480						
2010	10	600						

Tabelle 15

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** 12.7 "Overwegstraße/Dechantengrund" - 12.8/1 "Weinbergsweg"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohngeb. mit 3 und mehr WE der Baujahre bis 1948	21	1.260			85	4.356		
2002	-	-			85	4.356		
2003	-	-			-	-		
2004	7	420			-	-		
2005	-	-						
2006	7	420						
2007	-	-						
2008	7	420						
2009	-	-						
>2010	-	-						
Geschosswohnungsneubau								
- ohne -								

Tabelle 16

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** 13.3/1 "Auenblick / Nord" - 13.4 "Siedlungsviertel"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990	129	12.900						
2002	10	1.000						
2003	10	1.000						
2004	10	1.000						
2005	10	1.000						
2006	10	1.000						
2007	10	1.000						
2008	10	1.000						
2009	10	1.000						
2010	10	1.000						
>2010	39	3.900						
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			3	360				
2002			-	-				
2003			-	-				
2004			3	360				
2005			-	-				
2006			-	-				
2007			-	-				
2008			-	-				
2009			-	-				
2010			-	-				
>2010			-	-				

Tabelle 17

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** 13.3/1 "Auenblick/Nord" - 13.4 "Siedlung"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohngeb. mit 3 und mehr WE der Baujahre bis 1948	391	23.460			6	420		
2002	24	1.440			-	-		
2003	30	1.800			-	-		
2004	30	1.800			6	420		
2005	30	1.800						
2006	30	1.800						
2007	30	1.800						
2008	40	2.400						
2009	40	2.400						
2010	40	2.400						
>2010	97	5.820						
Geschosswohnungsneubau								
- ohne -								

Tabelle 18

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** Quartier 14 "Bahnhofsvorstadt"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990	13	1.560						
2002	2	240						
2003	2	240						
2004	2	240						
2005	2	240						
2006	2	240						
2007	3	360						
2008	-	-						
2009	-	-						
2010	-	-						
>2010	-	-						
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			5	600				
2002			-	-				
2003			1	120				
2004			1	120				
2005			-	-				
2006			1	120				
2007			1	120				
2008			1	120				
2009			-	-				
2010			-	-				
>2010			-	-				

Tabelle 19

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** 14 "Bahnhofsvorstadt"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohngeb. mit 3 und mehr WE der Baujahre bis 1948	270	16.200			105	6.300		
2002	20	1.200			-	-		
2003	20	1.200			4	240		
2004	20	1.200			24	1.440		
2005	20	1.200			13	780		
2006	20	1.200			64	3.840		
2007	20	1.200			-	-		
2008	20	1.200						
2009	20	1.200						
2010	20	1.200						
>2010	90	5.400						
Geschosswohnungsneubau			5	350				
2002			-	-				
2003			-	-				
2004			5	350				
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								

Tabelle 20

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** 12.1 (nördl. Teil) "Ostviertel"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohngeb. mit 3 und mehr WE der Baujahre bis 1948	200	14.000			4	280		
2002	10	700			-	-		
2003	10	700			-	-		
2004	10	700			-	-		
2005	15	1.050			4	280		
2006	15	1.050			-	-		
2007	15	1.050			-	-		
2008	20	1.400						
2009	20	1.400						
2010	20	1.400						
>2010	65	4.550						
Geschosswohnungsneubau								
- ohne -								

Tabelle 21

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** 12.2/1 "Kastanienhof" - 12.2/2 "Hoeltzstraße"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
DDR - Wohnungsbau gesamt					80	4.683		
- Industrielle Bauweise					80	4.683		
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008					-	-		
2009					80	4.683		
2010					-	-		
- Traditionelle Bauweise								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								

Tabelle 22

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** Quartier 7.3 "Am Holländer"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			21	2.520				
2002			-	-				
2003			-	-				
2004			-	-				
2005			-	-				
2006			-	-				
2007			-	-				
2008			-	-				
2009			-	-				
2010			-	-				
>2010			21	2.520				

Tabelle 23

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** 7.3 "Am Holländer"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
DDR - Wohnungsbau gesamt	140	7.280			215	11.219		
- Industrielle Bauweise	140	7.280			215	11.219		
2002	20	1.040			-			
2003	20	1.040			-			
2004	40	2.080			215	11.219		
2005	40	2.080						
2006	20	1.040						
2007	-	-						
2008								
2009								
2010								
>2010								
- Traditionelle Bauweise								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								

Tabelle 24

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** Quartier 13.2 "Taborer Straße"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
>2010								
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			8	960				
2002			-	-				
2003			-	-				
2004			-	-				
2005			-	-				
2006			-	-				
2007			4	480				
2008			-	-				
2009			4	480				
2010			-	-				
>2010			-	-				

Tabelle 25

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartier:** 13.2 "Taborer Straße"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
DDR - Wohnungsbau gesamt	457	27.420			97	5.624	20	1.200
- Industrielle Bauweise								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								
2009								
2010								
- Traditionelle Bauweise	457	27.420			97	5.624	20	1.200
2002	20	1.200			97	5.624		
2003	20	1.200			-	-		
2004	20	1.200			-	-		
2005	30	1.800						
2006	30	1.800						
2007	30	1.800						
2008	40	2.400						
2009	40	2.400						
2010	40	2.400						
>2010	187	11.220					20	1.200

Tabelle 26

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** " 1. Priorität - alle vorrangig umzustrukturierenden Quartiere"

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche m²	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche m²	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche m²	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990	542	62.460			21	1.680		
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			85	10.200				
> 3 WE bis 1948	1.696	111.900			279	16.886		
> 3 WE Neubau			93	6.510				
DDR ind.	176	9.080			295	15.902		
DDR trad.	535	32.100			97	5.624	20	1.200
Summe 1. Priorität	2.949	215.540	178	16.710	692	40.092	20	1.200
Gesamte Kernstadt	6.732	519.990	641	62.420	758	45.591	80	4.800

Tabelle 27

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** Alle Quartiere Kernstadt

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Ein- Zweifamilienhäuser bis 1990	1.332	159.840			21	1.680		
2002	100	12.000			3	240		
2003	100	12.000			3	240		
2004	100	12.000			3	240		
2005	100	12.000			2	160		
2006	100	12.000			2	160		
2007	100	12.000			2	160		
2008	100	12.000			2	160		
2009	100	12.000			2	160		
2010	100	12.000			2	160		
>2010	432	51.840			-	-		
Ein- Zweifamilienhäuser ab 1991			351	42.120				
2002			30	3.600				
2003			30	3.600				
2004			30	3.600				
2005			33	3.960				
2006			33	3.960				
2007			33	3.960				
2008			36	4.320				
2009			36	4.320				
2010			36	4.320				
>2010			54	6.480				

Tabelle 28

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** Alle Quartiere der Kernstadt

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohngeb. mit >3 WE der Baujahre bis 1948	3.615	253.050			339	21.988		
2002	300	21.000			87	4.348		
2003	300	21.000			30	2.100		
2004	300	21.000			30	2.100		
2005	300	21.000			35	2.450		
2006	300	21.000			35	2.450		
2007	300	21.000			35	2.450		
2008	300	21.000			35	2.450		
2009	300	21.000			25	1.750		
2010	300	21.000			27	1.890		
>2010	915	64.050			-	-		
Geschosswohnungsneubau			290	20.300				
2002			32	2.240				
2003			30	2.100				
2004			30	2.100				
2005			35	2.450				
2006			35	2.450				
2007			35	2.450				
2008			30	2.100				
2009			30	2.100				
2010			33	2.310				

Tabelle 29

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001

Stadt: Naumburg **Quartiere:** Alle Quartiere der Kernstadt

Bauform/Jahr	Modernisierung/ Instandsetzung		Neubau		Abriss		Teilabriss (Rückbau)	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
DDR - Wohnungsbau gesamt					398	21.988	80	4.800
- Industrielle Bauweise	956	57.360			295	15.902	40	2.400
2002	50	3.000						
2003	50	3.000						
2004	70	4.200			215	11.219		
2005	70	4.200						
2006	50	3.000						
2007	30	1.800						
2008	42	2.520						
2009	54	3.240			80	4.683		
2010	30	1.800						
>2010	590	30.600					40	2.400
- Traditionelle Bauweise	829	49.740			103	6.021	40	2.400
2002	40	2.400			103	6.021		
2003	58	3.480						
2004	50	3.000						
2005	58	3.480						
2006	58	3.480						
2007	58	3.480						
2008	68	4.080						
2009	68	4.080						
2010	70	4.200					40	2.400
>2010	301	18.060						

Tabelle 30

Stadtentwicklungskonzept Naumburg (Saale)
Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung
Stadtverwaltung Naumburg - Dezember 2001