

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode

Fortschreibung 2004



Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Wernigerode



Auftraggeber:

Stadt Wernigerode
Marktplatz 1
38855 Wernigerode



Auftragnehmer:

StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung
Zimmerstraße 11
10969 Berlin

Bearbeiter:

Dr. Wolfram Wallraf
Kai Reichelt
Marit Reichelt
Tuan Dung Nguyen

Berlin, November 2004

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Wirtschaftliche Entwicklung	5
1.1 Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung	5
Wirtschaftsstandort Wernigerode	5
Gewerbeentwicklung in der Stadt Wernigerode	8
1.2 Beschäftigung und Kaufkraft	12
Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Wernigerode	12
Ausbildung	14
Arbeitsmarkt	14
Einkommen und Kaufkraft	16
2. Bevölkerungsentwicklung	19
2.1 Einwohnerentwicklung	19
Einwohnerzahl	19
Bevölkerungsbewegung	21
Altersstruktur	22
2.2 Einwohnerprognose	23
Prognose 2001 und reale Entwicklung	23
Fortschreibung der Einwohnerprognose	25
Gegenüberstellung der Szenarios	28
Altersstrukturprognose	29
3. Wohnungsmarkt	31
3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	31
Wohnungsbestand nach Bauformen	31
Wohnbauentwicklung	32
Sanierungsstand	34
Wohnungsleerstand	34
Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz	36
Wohnbaupotenziale	41
3.2 Prognose von Wohnbedarf und Wohnbestand	42
Abschätzung der Wohnbedarfsentwicklung	42
Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung	44
Abschätzung des Wohnungsüberhangs 2010	45

4. Leitbild und Ziele des Stadtumbaus	47
4.1 Leitbild des Stadtumbaus	47
Befunde der Fortschreibung	47
Leitbild für den Stadtumbau in Wernigerode	49
4.2 Handlungsschwerpunkte und Strategien	52
Prioritäten der Wohnstandortentwicklung	52
Städtebauliche Strategien für die Wohnstandorte	55
Wohnbauflächenentwicklung	60
Gewerbeflächenentwicklung	65
Soziale Infrastruktur	66

Vorbemerkung

Wernigerode hat im Dezember 2001 ein Stadtentwicklungskonzept nach dem Leitfaden des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vorgelegt und im Stadtrat verabschiedet. Das vorliegende Konzept orientiert auf eine nachhaltige Stadtentwicklung und schafft planerischen Vorlauf für längerfristig anstehende strukturelle Veränderungen. In der ersten Phase lag der Schwerpunkt auf der Ermittlung künftiger Wohnbedarfe und Nachfrageschwerpunkte, der Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes und der Formulierung von Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die einzelnen Wohnstandorte.

Im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost wurde das Stadtentwicklungskonzept erweitert und in Schwerpunktbereichen vertieft. In die Konzepterarbeitung wurden auch die regionalen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Dimensionen der Stadtentwicklung einbezogen. Zur Aufwertung des Wohngebiets Harzblick wurde eine Planungsworkstatt durchgeführt.

Ein besonders innovativer Schritt war die Vereinbarung über die Förderprioritäten in umzustrukturierenden Stadtteilen / Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität, die im September 2002 vom Oberbürgermeister und den Geschäftsführern bzw. Vorständen der beiden großen Wernigeröder Wohnungsunternehmen unterzeichnet wurde.

Das Stadtentwicklungskonzept wurde mehrfach vor Ausschüssen des Stadtrats sowie in der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt. Im Juni 2002 wurden auf einer Zukunftswerkstatt die drängendsten Probleme der Stadt diskutiert, Visionen entwickelt und Realisierungsansätze beraten.

Problemstellung

Drei Jahre nach Abschluss der Erhebungen zum Stadtentwicklungskonzept von 2001 entstand neuer Handlungsbedarf:

- Die Entwicklung des Wernigeröder Wohnungsmarkts sowie seiner wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Rahmenbedingungen bedarf einer regelmäßigen Beobachtung, um die Prognosen und Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sowie die Strategien und Maßnahmenplanungen des Stadtumbaus überprüfen zu können.
- Zugleich war es wichtig, das eingespielte Koordinierungsverfahren der Lenkungsrunde in einer angemessenen Regelmäßigkeit aufrecht zu erhalten. Dies galt speziell auch im Hinblick auf die Maßnahmen in den Förderprogrammen des Stadtumbau Ost sowie auf die regelmäßige Überprüfung der Vereinbarung über die Förderprioritäten.
- Die bisherigen Vorhaben im Stadtumbau und die Wirkungsweise des Förderprogramms in Wernigerode sollten im Hinblick auf die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzepts regelmäßig geprüft werden, um Schlussfolgerungen für die Fortschreibung von Leitbild und Strategien des Stadtumbaus in Wernigerode ziehen zu können.

Unter den heute absehbaren förderpolitischen Rahmenbedingungen des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt kommt es für die Stadt Wernigerode darauf an, eine eigenständige Strategie der Stadtentwicklung zu verfolgen, die konsequent auf die spezifischen Problemlagen vor Ort zugeschnitten ist und sich stark auf die eigene Potenziale stützt.

Arbeitsaufgaben

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2004 befasst sich mit allen inhaltlichen Problemstellungen der Fassung von 2001, die in den vergangenen drei Jahren einer Veränderung unterlagen. Während das Kapitel 1 zur regionalen Einordnung sowie zur städtebaulichen Struktur und Gestalt der Stadt Wernigerode nicht wieder aufgenommen wurde, sind die Kapitel zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und zur demographischen Entwicklung erneuert worden.

Die Aktualisierung der Kerndaten der Wohnungsmarktentwicklung für die Jahre 2000 bis 2003 mit den Prognosen und Annahmen des Stadtentwicklungskonzepts (Beschäftigung, Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsneubau, Leerstände, Wohnbauflächen) war eine zentrale Aufgabe der Fortschreibung. Diese Untersuchungen bildeten die Grundlage für die Überprüfung und Neufassung der Leitbilder und Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sowie der Strategien und Maßnahmeplanungen auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene.

Ebenfalls fortgeschrieben wurde das zentrale Kapitel zum städtebaulichen Leitbild, zu den teilräumlichen Zielstellungen für die Wohnstandorte sowie zu den gesamtstädtischen Strategien der Wohnungsbau- und Gewerbeflächenentwicklung. Das Kapitel zu den Strategien und Maßnahmen in den Stadtumbaubereichen enthält eine kritische Überprüfung und Neufassung der Leitziele von 2001.

In das Maßnahmenkapitel wurden die Inhalte der Vereinbarung über die Förderprioritäten in umzustrukturierenden Stadtteilen / Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität eingearbeitet, die im Jahr 2002 zwischen der Stadt Wernigerode, der Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft e.G. und der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH abgeschlossen wurde.

Zur Methodik

Die Lenkungsrunde Stadtentwicklung wurde fortgesetzt. Zu den Aufgaben der Lenkungsrunde gehörten die Beratungen zur Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts, die Maßnahmenkoordinierung im Rahmen der Programme von Stadtumbau Ost, die regelmäßige Überprüfung der Vereinbarung über die Förderprioritäten, die fachliche Begleitung von Planungen in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität und die Evaluierung des Stadtumbaus in Wernigerode.

Die Erhebungen zur Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts basieren auf statistischen Daten des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, des Bundesamts für Statistik, der Agentur für Arbeit sowie der Stadt Wernigerode, auf Zuarbeiten vom Stadtplanungsamt und von der Wirtschaftsförderung der Stadt Wernigerode sowie auf Angaben der beteiligten Wohnungsunternehmen. Die Analyse und Bewertung der städtebaulichen Situation in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus gründet sich auf eigene Recherchen.

1. Wirtschaftliche Entwicklung

1.1 Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung

Wirtschaftsstandort Wernigerode¹

Wernigerode gehört zu den wenigen ostdeutschen Beispielen eines erfolgreichen Übergangs von der Zentralverwaltung zur Marktwirtschaft.

Die **Industrie** hat sich nach der Reorganisation der Unternehmensstrukturen behauptet, technologisch erneuert, gut vernetzt und am Markt etabliert. Die Umsätze stiegen zwischen 1995 und 2002 um 69 Prozent an. Auch die Investitionen stiegen robust an. Insgesamt gibt es am Standort 39 größere Betriebe mit etwa 3.600 Beschäftigten, davon 20 im Maschinenbau und in der Metallverarbeitung, 7 in der Automobilzulieferindustrie und 6 in der Elektrotechnik.² Nicht wenige Betriebe haben durch Forschungs- und Entwicklungskapazitäten eigene Innovationspotenziale aufgebaut und damit ihre Zukunftschancen verbessert. Die strukturprägenden Unternehmen haben sich zu industriellen Kernen mit Ausstrahlung und Tragfähigkeit für die gesamte lokale Wirtschaft entwickelt. Der Landkreis weist eine Industriedichte (Industriebeschäftigte je 1.000 Personen der Wohnbevölkerung) von 56 aus und liegt damit ganz erheblich über dem Landesdurchschnitt von 43.³

Der **Dienstleistungssektor** hat seine Grundpfeiler in den Bereichen Bildung und Gesundheitswesen. Die Hochschule Harz ist zu einem wichtigen Wirtschafts- und Standortfaktor geworden. Die Zahl der Studierenden hat sich von 1.070 im Jahr 1997 auf 3.100 im Jahr 2004 nahezu verdreifacht. In Wernigerode sind die Bereiche Wirtschaft, Technik und Kommunikation angesiedelt, die mit ihrem Profil erhebliche Synergiepotenziale für die lokale Wirtschaft bereitstellen. Fünf An-Institute befassen sich mit anwendungsorientierter Industrieforschung. Das überschulische Bildungsangebot wird durch 5 Einrichtungen der Berufs- und Fortbildung komplettiert. Stabile Perspektiven haben die öffentlichen Pflege-, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen. Darüber hinaus bestehen angesichts von Lagegunst und Image der Stadt weitere Ansiedlungspotenziale für private Einrichtungen in diesem Bereich.

Das **Baugewerbe** schrumpft auch in Wernigerode. Die Bereinigungskrise nach dem Bauboom des vergangenen Jahrzehnts hat sich auf Grund der Wohnungsüberhänge im Geschosswohnungsbau, des deutlich verminderten Eigenheimbaus und des Versiegens der öffentlich geförderten Wohnraummodernisierung in eine dauerhafte Rezession verwandelt. Zwischen 1995 und 2002 sanken die Umsätze im Bauhauptgewerbe um ein Drittel, im Ausbaugewerbe sogar um zwei Drittel. Die Investitionen verminderten sich noch drastischer.

Im **Handel und Gastgewerbe** bleibt die wirtschaftliche Situation auf Grund der vergleichsweise günstigen lokalen Kaufkraftentwicklung eher stabil. Der Auftritt des Einzelhandels in der Altstadt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verbessert. Dennoch ziehen Vollversorger und Discounter außerhalb des Stadtzentrums weiterhin Kaufkraft aus der Innenstadt ab. Nach wie vor wird der altstädtische Einzelhandel und ganz speziell das Gastgewerbe stark vom Tourismus gestützt.

¹ Wirtschaftsstandort: Stadt und Landkreis

² Quelle: Dr. Heuser AG, Unternehmensbefragung Wernigerode Übermorgen, 2003.

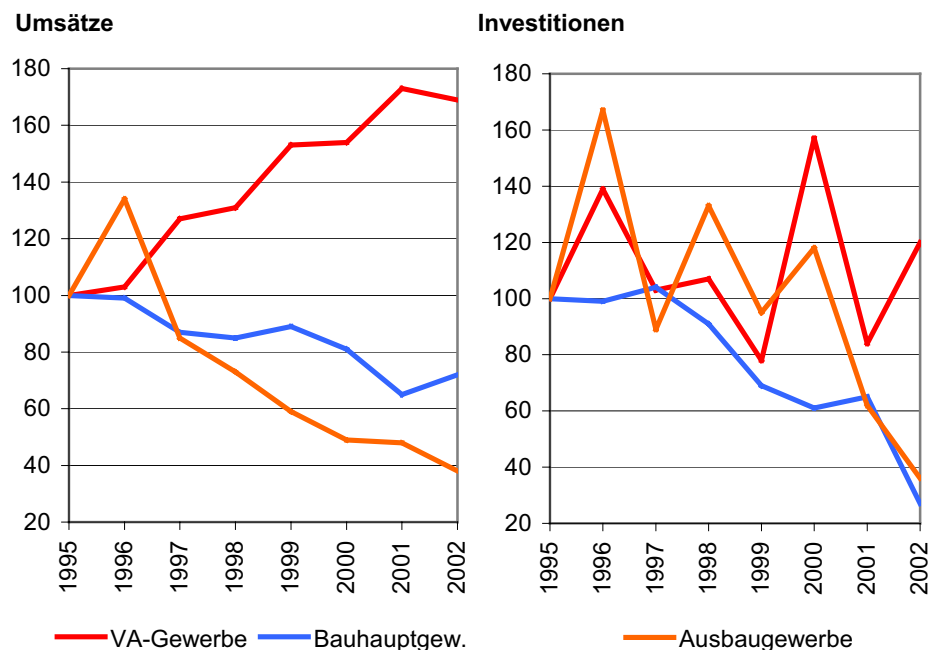
³ Angaben nach: Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Zahlenspiegel 2004, S. 22.

Der **Tourismus** bleibt ein wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft. Im Jahr 2003 waren 443.329 Übernachtungen statistisch nachweisbar, was gegenüber dem Vorjahr eine leichte Steigerung bedeutete. Die durchschnittliche Verweildauer stieg zwischen 1999 und 2003 von 2,8 auf 3,8 Tage.⁴

Tab. 1.1: Umsätze und Investitionen im produzierenden Gewerbe im Landkreis Wernigerode (in 1.000 €)⁵

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe			
	Umsätze	Investitionen	Bauhauptgewerbe		Baunebengewerbe	
	Umsätze	Investitionen	Umsätze	Investitionen	Umsätze	Investitionen
1993	416.673	58.496	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1994	491.769	62.537	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1995	615.816	65.474	252.559	13.458	53.340	576
1996	636.679	91.029	250.227	13.346	71.689	971
1997	779.458	67.366	220.621	14.010	45.293	514
1998	809.426	70.203	213.774	12.278	38.981	773
1999	944.968	51.564	224.391	9.331	31.737	551
2000	950.061	102.642	205.540	8.282	26.103	685
2001	1.068.295	55.112	164.829	8.709	25.645	360
2002	1.043.573	78.458	180.863	3.586	20.049	212

Abb. 1.1: Indizes der Umsätze und Investitionen im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe, Landkreis Wernigerode (1995 = 100)



⁴ Angaben nach: Wernigerode Tourismus GmbH, Lagebericht 2003.

⁵ Angaben nach: IHK Magdeburg, Zahlenspiegel 1998-2004; jeweils S. 41.

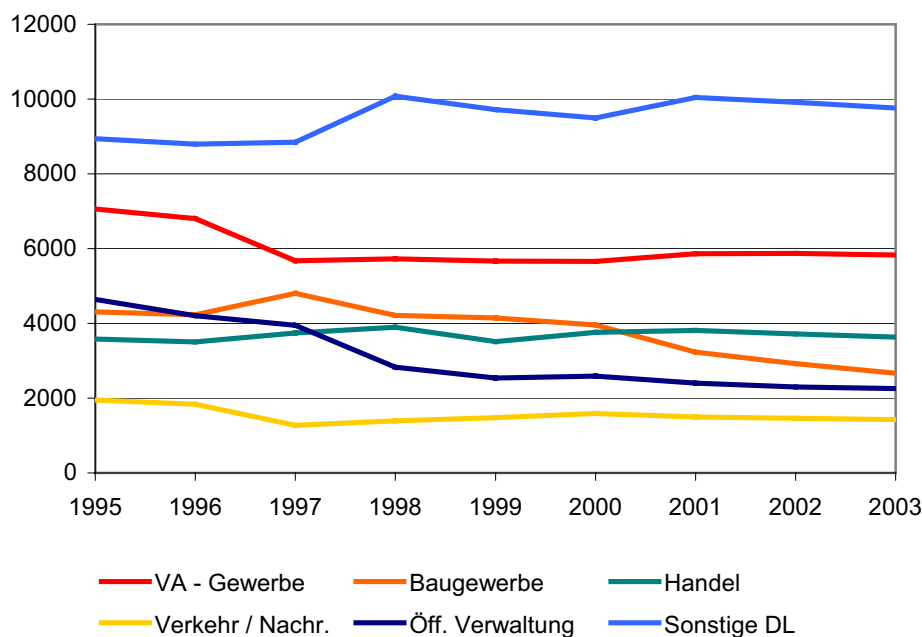
Tab. 1.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Landkreis Wernigerode (zum 31.12. d.J., Arbeitsortsprinzip)⁶

	1995	1997	1999	2000	2001	2002	2003
Land- und Forstwirtschaft	1.416	1.402	1.086	1.090	941	901	847
Verarbeitendes Gewerbe	7.059	5.672	5.663	5.654	5.864	5.876	5.833
Baugewerbe	4.309	4.805	4.147	3.958	3.233	2.920	2.664
Handel	3.577	3.745	3.517	3.764	3.809	3.722	3.631
Verkehr und Nachrichten	1.946	1.272	1.481	1.590	1.497	1.458	1.427
Öffentliche Verwaltung	4.638	3.949	2.536	2.591	2.405	2.295	2.253
Private und öff. Dienstleistungen*	8.940	8.844	9.717	9.497	10.040	9.915	9.762
Gesamt	31.885	29.689	28.147	28.144	27.789	27.087	26.417

* inklusive Gastgewerbe

Die reguläre Beschäftigung im Landkreis ist in den vergangenen Jahren weiter leicht zurück gegangen, vor allem auf Kosten des Baugewerbes, das zwischen 1997 und 2003 knapp die Hälfte seiner sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verlor. Auch in der öffentlichen Verwaltung wurde ganz erheblich Personal abgebaut. Hier wurden seit 1997 etwa 2.700 Arbeitsplätze gestrichen. Land- und Forstwirtschaft erlitten ebenfalls Arbeitsplatzverluste. Demgegenüber verzeichneten das verarbeitende Gewerbe, Verkehr und Nachrichten sowie der Dienstleistungssektor seit 1997 eine insgesamt stabile Beschäftigungssituation.

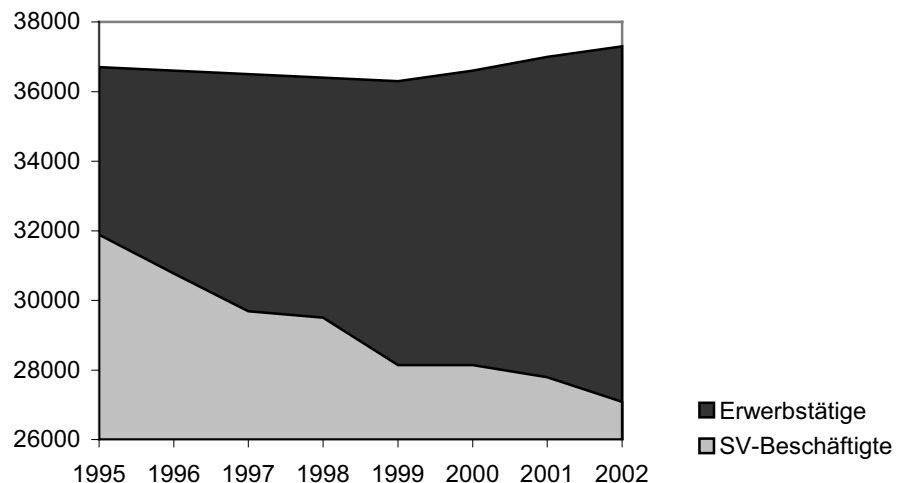
Abb. 1.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Landkreis Wernigerode (Ausgewählte Bereiche)



⁶ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Aktualisierung seit 1999: IHK Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Zahlenspiegel 1998-2004.

Speziell bei den Dienstleistungen und im Handel muss zudem berücksichtigt werden, dass reguläre abhängige Vollbeschäftigung zunehmend durch Teilzeitbeschäftigungen und kleinunternehmerische Erwerbstätigkeiten ergänzt bzw. ersetzt werden. So ist im Landkreis Wernigerode die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt zwischen 1993 und 2002 sogar leicht gestiegen, und zwar von 36.100 auf 37.300 Personen.⁷ Die Zahl der Erwerbstätigen, die nicht sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, verdoppelte sich zwischen 1995 und 2002 von 4.800 auf 10.200 Personen. Dies bedeutet einen Anstieg von 13% auf 27%.

Abb. 1.3: Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Erwerbstätigen im Landkreis Wernigerode



Unter dem Blickwinkel des Wohnungsmarkts ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der geringfügigen bzw. prekären Beschäftigungsverhältnisse keinen eigenständigen Wohnbedarf produziert, sondern eher als Beitrag zum Haushaltseinkommen die kaufkräftige Nachfrage stärkt. Dies gilt nicht unbedingt für Haushaltsgründer, die als Studierende, Auszubildende oder Berufseinsteiger auch unterhalb der Vollbeschäftigung ein Einkommen erzielen können, das allein oder anteilig (etwa WG) zu eigenständigem Wohnbedarf führt.

Ein weiterer Teil der nicht sozialversicherungspflichtig beschäftigten Erwerbstätigen sind Freiberufler, Selbständige und Beamte. Diese Personengruppe gehört in der Regel zu den Besserverdienenden, die eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohneigentum entwickeln.

Gewerbeentwicklung in der Stadt Wernigerode

Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit der besonderen Kompetenz in Industrie, Bildung und Tourismus hat eine tragfähige Grundlage für die Gewerbeentwicklung in der Stadt Wernigerode geschaffen. Die 24 größeren Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten boten im Jahr 2004 etwa 3.160 Arbeitsplätze. Die beiden größten Betriebe VEM motors GmbH und Rautenbach Guss Wernigerode GmbH haben stabile Perspektiven, Rautenbach konnte mit einem joint venture vor Ort sogar knapp 200 neue Arbeitsplätze schaffen. Auch die Hasseröder Brauerei GmbH und die CHOCOTECH GmbH haben ihre Beschäftigtenzahlen seit 2002 deutlich erhöht. Durch die Umstrukturierung der MWG Galvano in vier Einzelunternehmen entstanden 130 zusätzliche Arbeitsplätze.

⁷ Angaben nach: IHK Magdeburg, Zahlenspiegel 2004, S. 56.

Tab. 1.3: Größere Unternehmen und Beschäftigte in Wernigerode⁸

Unternehmen	Arbeitsplätze		
	2000	2002	2004
VEM motors GmbH	550	550	500
Rautenbach Guss Wernigerode GmbH	500	500	500
Industriebau Wernigerode GmbH	480	480	230
Hasseröder Brauerei GmbH	300	300	370
Friseur und Kosmetik e.G. Charmant	170	170	158
Getriebe und Antriebstechnik Wernigerode GmbH	130	130	148
Pharma Wernigerode GmbH	90	110	74
Schneider GmbH & Co KG	105	105	115
CHOCOTECH GmbH	100	160	170
MWG Galvano	100	100	0
<i>Eloxal GmbH</i>	0	0	64
<i>Galvano GmbH</i>	0	0	112
<i>Pulverbeschichtung GmbH</i>	0	0	19
<i>Metallveredlung GmbH</i>	0	0	37
Stadtwerke Wernigerode / Harz GmbH	90	90	90
Werbat Wernigeröder Batterie GmbH	70	70	34
Profilschleif-, Fertigungs- & Umwelttechnik GmbH	70	70	114
ascopharm GmbH	40	40	39
HARZDRUCKEREI GmbH	40	40	41
Klingenberger GmbH	30	30	30
Metallbau Wiedenbein GmbH	30	30	22
Thyssen Krupp Rautenbach Castings GmbH	0	0	192
Resch Elektronik Innovation GmbH	0	0	40
Wergona Schokoladen GmbH	0	0	60
Gesamt	2.895	2.975	3.159

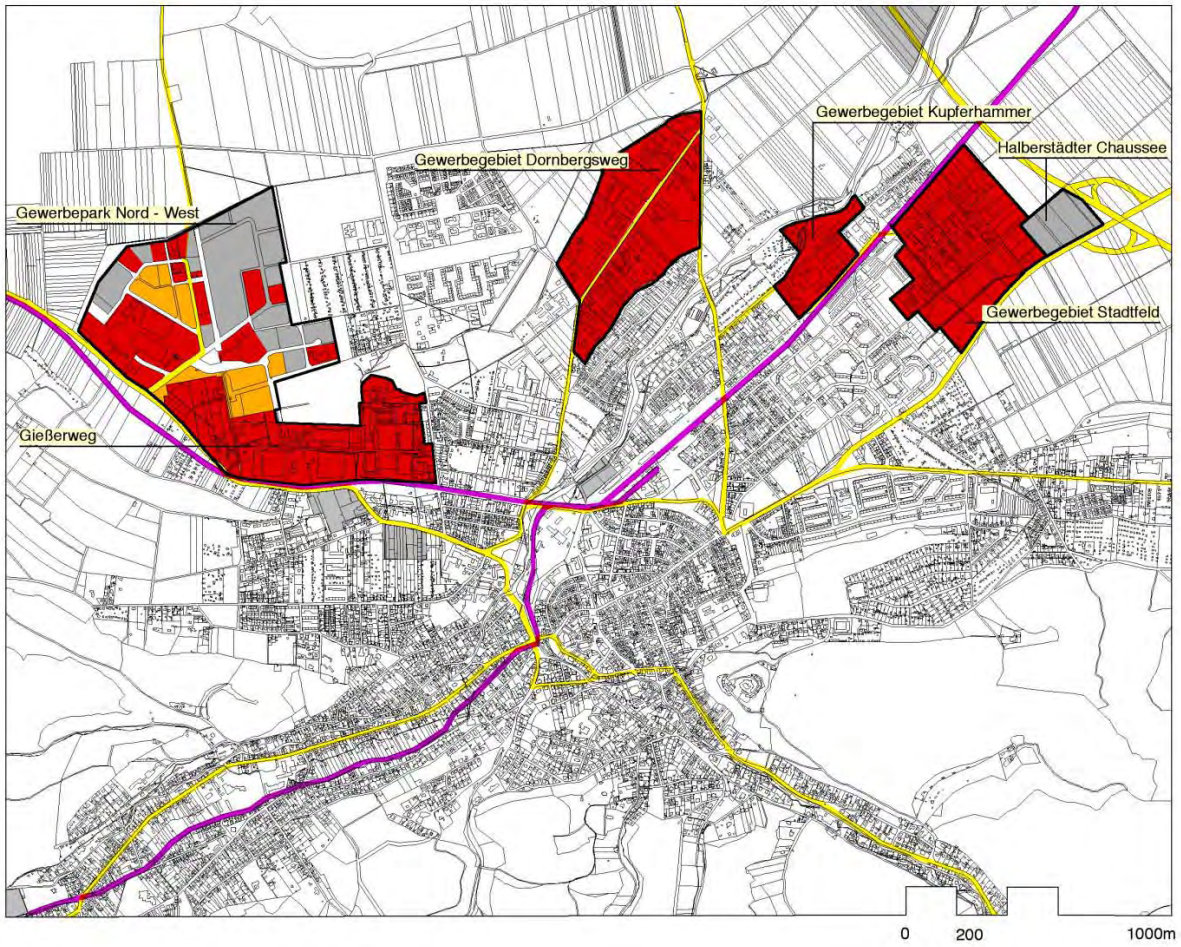
Mit Resch Elektronik Innovation GmbH und Wergona Schokoladen GmbH siedelten sich zwei neue Betriebe an, die zusammen 100 Arbeitsplätze schufen. Unter den größeren Unternehmen war es nur der Industriebau Wernigerode, der wegen der tiefen Rezession in der Baubranche seine Beschäftigung drastisch reduzierte, wodurch mehr als 200 Beschäftigte seit 2002 ihre Arbeit verloren.

Die Gewerbeentwicklung führte zu einer erhöhten Inanspruchnahme von Gewerbeflächen. Die Gewerbegebiete Stadtfeld und Dornbergsweg waren bereits im Jahr 2000 vollständig bzw. nahezu vollständig ausgelastet. Inzwischen sind auch die Gewerbegebiete Gießergeweg und Kupferhammer vollständig belegt.

Die Auslastung des Gewerbeparks Nord-West, der mit knapp 40 ha das größte Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Wernigerode darstellt, ist zwischen 2000 und 2004 von 53% auf 73% gestiegen. Darüber hinaus bestanden im Gewerbepark Nord-West bereits im Mai 2004 noch 6 Anfragen nach Gewerbeflächen im Gesamtumfang von 9,5 ha (24% der Gesamtfläche). Damit ist auch der Gewerbepark Nord-West an seine Auslastungsgrenze gelangt. Lediglich die relativ kleine Gewerbefläche Stadtfeld bietet noch freie Kapazitäten.

⁸ Angaben nach: Stadt Wernigerode, Wirtschaftsförderung.

Abb. 1.4 Gewerbegebiete



Tab. 1.4: Gewerbegebiete in der Stadt Wernigerode (Mai 2001; Mai 2004)⁹

Standort	Standort						
	Gewerbepark Nord-West	Halberstädter Chaussee	Gewerbegebiet Stadtfeld	Industriegebiet Gießerweg	Gewerbegebiet Dornbergsweg	Gewerbegebiet Kupferhammer	
Nettofläche (ha)	39,7	7,3	14,9	18,6	15,2	10,0	
Vermarktung (%)	2001	53	11	100	30	90	k.A.
	2004	73	11	100	100	90	100
Unternehmen	2001	10	1	36	15	15	k.A.
	2004	12	1	36	15	15	3
Beschäftigte	2001	397	10	680	1.031	1.328	k.A.
	2004	528	10	750	1.500	1.400	320

Im Ergebnis der Gewerbeansiedlungen der vergangenen Jahre ist das verbliebene Flächenangebot in Bezug auf Größe, Parzellierung und kurzfristiger Erschließbarkeit deutlich geschrumpft. Speziell bei Industrieflächen und größeren Parzellen kann die Nachfrage nicht mehr hinreichend befriedigt werden. Auf Grund der geringen Größen und drohenden Nutzungskonflikte sind auch die nach Umzug oder Schließung verbliebenen innerstädtischen Altgewerbeflächen kaum aktivierbar, zumal in den meisten Fällen bereits Nachnutzungen installiert wurden, wie etwa für die Fläche der alten Hasseröder Brauerei, die als Wohnstandort entwickelt wurde.

Tab. 1.5: Flächenbilanz im Gewerbepark Nord-West zum Mai 2004¹⁰

Unternehmen	Flächen (m ²)		Förderfähig	Arbeitsplätze	
	verkauft	angefragt*		geplant	realisiert
ascopharm GmbH	11.491	12.761	ja	15	34
ATW (Gessing / Deisting)	0	10.000	ja	0	0
Ingenieurbüro Damer & Partner	1.500	0	nein	9	9
Deutsche Telekom AG	4.500	0	nein	0	0
Elektromeister Gattermann	4.000	0	ja	8	6
Fertigungszentrum Brauckhoff	5.996	0	ja	15	34
Harzer Kunststofftechnik	0	15.000	ja	0	0
Hasseröder Brauerei GmbH	169.151	0	ja	250	320
Wabio Energietechnik	0	24.000	ja	0	0
Link GmbH	2.000	0	ja	4	4
Nordharzer Elektrotechnik GmbH	3.500	1.500	ja	8	8
Rautenbach-VEM (Flächentausch)	9.441	0	ja	0	0
Resch Electronic Innovation GmbH	5.000	0	ja	5	0
Thyssen-Krupp Rautenbach	30.000	16.000	ja	150	196
Wergona Schokoladen GmbH	37.289	0	ja	60	60
Wiedenbein Metallbau GmbH	6.000	0	ja	4	20
ZetMOS (Ionenbeschleuniger)	0	16.000	k.A.	0	0
Gesamt	289.868	95.261		528	691
Flächenanteil (%)	73,0	24,0			

⁹ Angaben nach: Stadt Wernigerode, Wirtschaftsförderung.

¹⁰ Angaben nach: Stadt Wernigerode, Wirtschaftsförderung.

1.2 Beschäftigung und Kaufkraft

Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Wernigerode

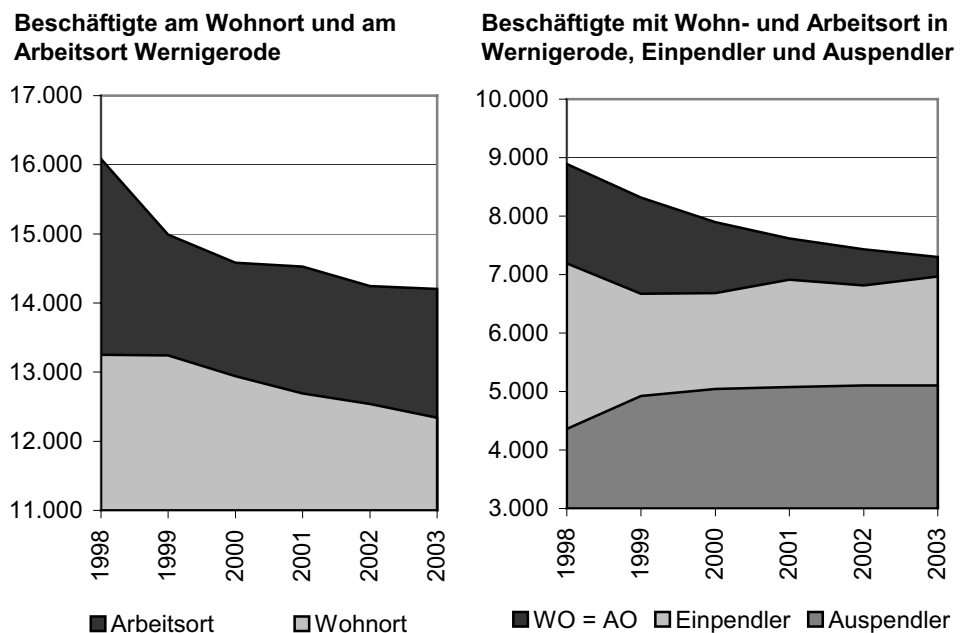
In der Stadt Wernigerode ist das Arbeitsplatzangebot mit etwa 14.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen während der vergangenen 5 Jahre (1999-2003) nahezu konstant geblieben. Fast jeder Zweite, der in Wernigerode beschäftigt ist, pendelt zur Arbeit ein (49%). Demgegenüber haben 41% der beschäftigten Wernigeröder ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt.

Tab. 1.6: Beschäftigte am Wohnort und am Arbeitsort¹¹

	Wohnort	Arbeitsort	WO = AO	Einpendler	Auspendler
1998	13.253	16.085	8.893	7.192	4.360
1999	13.241	14.989	8.318	6.671	4.923
2000	12.942	14.581	7.898	6.683	5.044
2001	12.693	14.529	7.615	6.914	5.078
2002	12.537	14.246	7.433	6.813	5.104
2003	12.400	14.264	7.298	6.966	5.102

Seit 1998 sank die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort in Wernigerode um knapp 1.800 Personen bzw. um 11%. Die Zahl jener, für die Wernigerode sowohl Arbeitsort als auch Wohnort ist, sank noch etwas stärker um mehr als 1.600 Personen bzw. 18%. Die Zahl der Auspendler, die in den 1990er Jahren stark angestiegen war, erhöhte sich seit dem Jahr 2000 nur noch geringfügig. Bei den Einpendlern war von 1998 zu 1999 ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen. Seitdem steigt die Zahl jener, die zur Arbeit nach Wernigerode einpendeln, tendenziell wieder an.

Abb. 1.5: Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort, Ein- und Auspendler



¹¹ Angaben nach: Agentur für Arbeit Halberstadt / Stadt Wernigerode, Wirtschaftsförderung.

In Anbetracht der lokalen Gewerbe- und Beschäftigungsentwicklung lässt die Entwicklung der Pendlerströme folgende Schlüsse zu:

- Mit dem strukturellen Wandel nach 1990 erfolgte auch ein Umbruch in den Beschäftigungsstrukturen. Während relativ viele der neu entstandenen Arbeitsplätze durch Personen besetzt wurden, die nicht in Wernigerode wohn(t)en, musste sich ein recht großer Teil jener Wernigeröder, die vor Ort keine Arbeit mehr finden konnten, seinen Broterwerb woanders suchen.
- Angesichts der verbreiteten Unsicherheit im Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven bleibt die Mobilität hoch. Die Zahl jener, die am gleichen Ort wohnen und arbeiten, sinkt. Fernpendler einwärts wie auswärts entscheiden sich erst nach einiger Zeit, dem Arbeitsplatz hinterher zu ziehen.
- Die Schwankungen bei den Einpendlerzahlen dürften auch darauf zurückzuführen sein, dass angeworbene Fachkräfte allmählich Vertrauen fassen und im Falle ansprechender Angebote einen geeigneten Wohnsitz in Wernigerode finden. Zudem scheint die Welle der Suburbanisierung langsam zu verebben. Demgegenüber zeigen die immer noch steigenden Auspendlerzahlen ein erhebliches Abwanderungspotenzial auf.

Der Wohnungsmarkt in Wernigerode wird sich demzufolge auf einige neuere Entwicklungen einstellen müssen:

- Die neu eingestellten bzw. jüngeren Fachkräfte mit mittlerem und überdurchschnittlichem Einkommen bilden ein vorerst recht mobiles und nicht so schnell sesshaft werdendes Nachfragepotenzial, dessen Ansprüche sich auf höherwertigen bzw. individuellen Mietwohnraum, auf Eigentumsqualität zur Miete und erst zuletzt auf Wohneigentum richten wird.
- Für viele Auspendler mit noch unklaren Zukunftsperspektiven wird die Entscheidung für die Aufrechterhaltung des Wohnsitzes in Wernigerode davon abhängen, ob preiswerter und pflegeleichter Mietwohnraum vorhanden ist.
- Beim Wohneigentum haben sich die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs mit dem flachen Land wieder etwas mehr zugunsten der Stadt verschoben (Abbau der Pendlerpauschale, Anstieg der Treibstoffkosten). Voraussetzung für eine weitere Verschiebung zugunsten der Stadt ist ein preislich und qualitativ möglichst breites Baulandangebot.

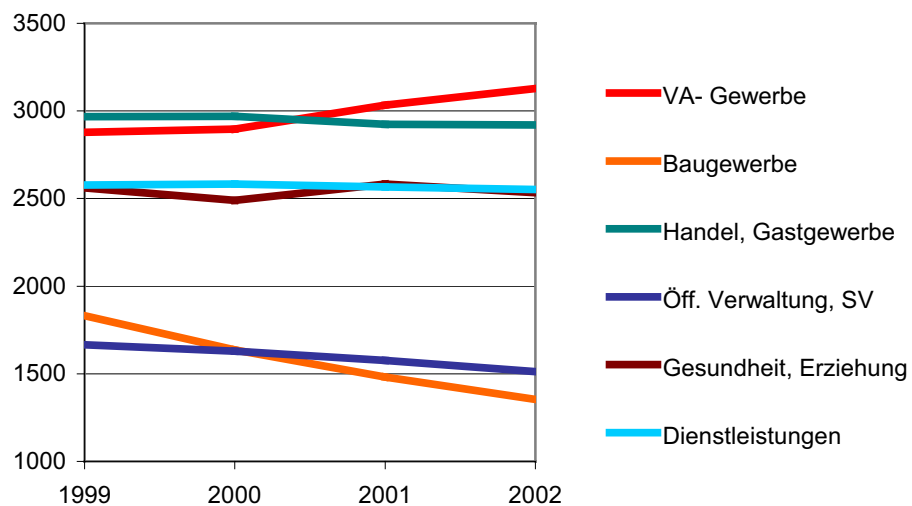
Die lokale Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen während der letzten Jahre widerspiegelt die wesentlichen Trends am Wirtschaftsstandort. Positiv zu Buche schlägt das kontinuierliche Beschäftigungswachstum im verarbeitenden Gewerbe. Auch im Gesundheitswesen, einem weiteren Grundpfeiler der lokalen Wirtschaft, hält die Beschäftigungsexpansion an. Ebenso ist als Erfolg (speziell auch der Tourismusbranche) zu werten, dass die Zahl der SV-Beschäftigten in Handel und Gastgewerbe trotz der Ausweitung anderweitiger Erwerbsverhältnisse gerade in diesem Sektor konstant geblieben ist.

Im Dienstleistungsbereich ist das Arbeitsplatzangebot weitgehend stabil geblieben. Deutliche Beschäftigungsverluste traten in der Bauwirtschaft (minus 500 Arbeitsplätze), in der Land- und Forstwirtschaft (- 250) sowie im Öffentlichen Dienst (- 160) und bei Bildung und Erziehung (- 120) ein. Im letztgenannten Bereich ist der Beschäftigungsabbau im wesentlichen auf den Geburtenknick nach 1990 zurück zu führen, während die Personalausstattung der weiterführenden Bildungseinrichtungen (Fachhochschule ect.) eher noch ausgebaut wurde.

Tab. 1.7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Wernigerode nach Wirtschaftsbereichen (Arbeitsortsprinzip)¹²

	1999	2000	2001	2002
Land / Forstwirtschaft	504	373	358	244
Verarbeitendes Gewerbe	2.878	2.896	3.034	3.128
Baugewerbe	1.832	1.636	1.482	1.353
Handel / Gastgewerbe	2.967	2.969	2.923	2.923
Verkehr / Nachrichten	572	582	584	576
Kredit / Versicherung	434	404	387	380
Grundstückswesen	1.145	1.179	1.163	1.140
Öff. Verwaltung, SV	1.665	1.629	1.576	1.512
Erziehung / Unterricht	945	821	900	818
Gesundheitswesen	1.615	1.669	1.683	1.715
Sonstige Dienstleistungen	426	418	433	456
Summe	14.983	14.576	14.523	14.245

Abb. 1.6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Wernigerode nach ausgewählten Wirtschaftszweigen (Zahl der Personen)



Ausbildung

In das vergleichsweise positive Bild der lokalen Beschäftigungsentwicklung passt auch, dass die Zahl der Berufsausbildungsverhältnisse in Wernigerode während des vergangenen Jahrzehnts nahezu kontinuierlich gestiegen ist. Im Jahr 1994 waren es 770, im Jahr 2003 wurden 1.290 gezählt.¹³ Mit dieser Entwicklung geht ein wachsendes Potenzial von Haushaltsgründern einher, die sich auf dem lokalen Wohnungsmarkt umsehen.

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt von 2003 waren im Landkreis Wernigerode 7.697 Arbeitslose registriert. Die Arbeitslosenquote betrug 15%.

¹² Angaben nach: Agentur für Arbeit Halberstadt.

¹³ Angaben nach: IHK Magdeburg, Zahlenspiegel 1998-2004, jeweils S. 73 bzw. 75.

Die erfolgreiche lokale Wirtschaftsentwicklung ist zwar in den letzten Jahren auch auf den Arbeitsmarkt spürbar geworden. Die Arbeitslosenquote im Bereich der Geschäftsstelle (Landkreis) Wernigerode hatte sich 1996 noch im Landesmittel bewegt, lag aber 2004 bereits um 5 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt von Sachsen-Anhalt und damit genau zwischen dem Landes- und dem Bundesdurchschnitt.

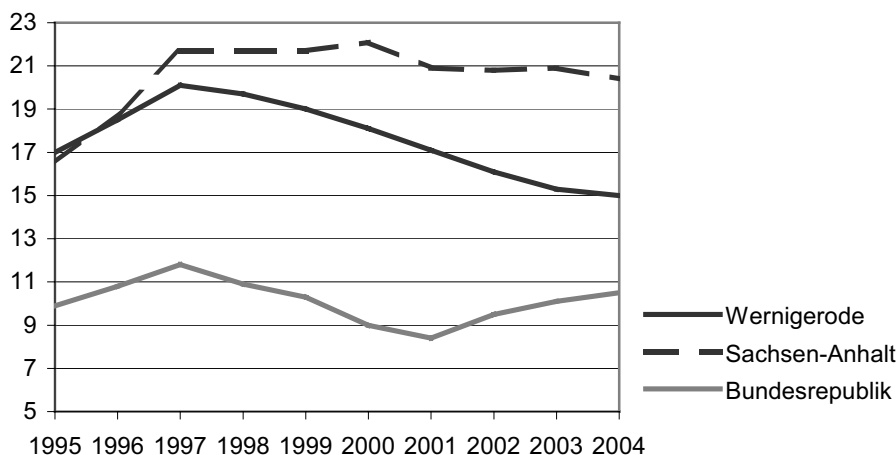
Tab. 1.8: Arbeitslosenquoten im Vergleich (Jahresmittel)¹⁴

Jahr	1996	1998	2000	2002	2004*
Geschäftsstelle Wernigerode	18,5	19,7	18,2	16,1	15,0
Sachsen-Anhalt	18,8	21,7	21,4	20,8	20,4
Bundesrepublik	10,8	10,9	9,0	9,5	10,5

* Monat August

Andererseits muss konstatiert werden, dass sich dieser verbliebene Sockel an Arbeitslosigkeit trotz der insgesamt günstigen Gewerbe- und Beschäftigungsentwicklung offenbar verfestigt. Der strukturelle Wandel nach 1990 hat dazu geführt, dass sich ein Teil der vormaligen Beschäftigten mit den vorhandenen Qualifikationen und Kompetenzen in Wernigerode trotz des sektoralen Fachkräftebedarfs dauerhaft nicht mehr auf dem ersten Arbeitsmarkt etablieren kann.

Abb. 1.7: Arbeitslosenquoten im Vergleich



Zwischen 2003 und 2018 werden nach der Einwohnerprognose etwa 7.300 Personen ins Rentenalter kommen, aber nur noch etwa 4.800 Jugendliche das Erwerbsalter erreichen. Auf drei Pensionierte kommen nur noch zwei Berufseinsteiger. Dieser künftige Arbeitskräftebedarf wird aber die heute Arbeitslosen kaum mehr erreichen und kann daher stärkere Zuzüge auslösen.

Für den lokalen Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass zum einen die potenzielle Nachfrage von zuziehenden Haushalten im Erwerbs- und Familien(gründer)alter steigt, zum anderen jedoch auf Dauer für schätzungsweise 2.800 Erwerbsfähigenhaushalte, die nicht mehr in das Erwerbsleben integriert sind, sehr preiswerter Wohnraum vorgehalten werden muss.¹⁵

¹⁴ Angaben nach: Agentur für Arbeit Halberstadt; Statisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

¹⁵ Angenommen wird, dass sich die Zahl von etwa 3.800 Arbeitslosen in der Stadt verfestigt und dass etwa ein Viertel dieser Personen in Haushalten mit 2 Erwerbslosen leben.

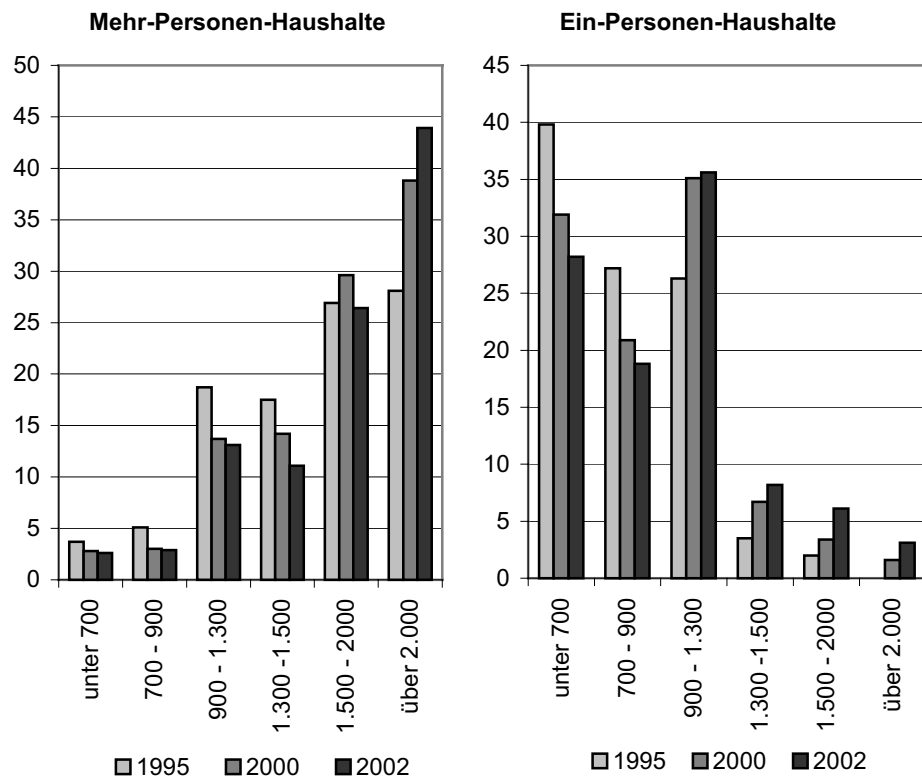
Einkommen und Kaufkraft

Einen Anhaltspunkt für die aktuelle Einkommensentwicklung bieten die Daten des Mikrozensus zu den monatlichen Nettoeinkommen der Privathaushalte. Wie die repräsentative Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2001 bestätigte, liegt die Stadt Wernigerode hinsichtlich der Einkommenssituation relativ nahe am Landesdurchschnitt.¹⁶

Tab.1.9: Privathaushalte in Sachsen-Anhalt nach monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Anteile in %)¹⁷

Haus- haltstyp	Jahr	unter 700	700 bis 900	900 bis 1.300	1.300 bis 1.500	1.500 bis 2.000	über 2.000
Ein- Personen- Haushalt	1995	39,8	27,2	26,3	3,5	2,0	k.A.
	2000	31,9	20,9	35,1	6,7	3,4	1,6
	2002	28,2	18,8	35,6	8,2	6,1	3,1
Mehr- Personen- Haushalt	1995	3,7	5,1	18,7	17,5	26,9	28,1
	2000	2,8	3,0	13,7	14,2	29,6	38,8
	2002	2,6	2,9	13,1	11,1	26,4	43,9

Abb. 1.8: Verteilung der Einkommen in Ein- und Mehr-Personenhaushalten von Sachsen-Anhalt (Anteile der Einkommensgruppen in %)



¹⁶ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Wernigerode. 1991. S. 32.

¹⁷ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mikrozensus.

Ein-Personen-Haushalte (etwa 35% aller Haushalte in Wernigerode)

Ein knappes Drittel der Alleinstehenden bezieht weniger als 700 € im Monat, zählt damit zu den Geringverdienern und ist auf sehr preiswerten und / oder recht knapp bemessenen Wohnraum angewiesen. Der Anteil dieser Einkommensgruppe sank in den Jahren zwischen 2000 bis 2002 weiter ab.

- Knapp jede(r) Fünfte verfügt über eher bescheidene Monatseinkommen zwischen 700 und 900 €. Immerhin gestattet dieses Einkommensniveau, beispielsweise eine modernisierte 3-Raum-Plattenbauwohnung mit 57m² und einer Bruttomiete von 5 €/m² (285 €) zu mieten.
- Die Einkommensgruppen zwischen 900 € und 1.500 € im Monat können, wenn keine exzessiven Wohnflächen gewünscht werden, auf dem Mietwohnungsmarkt faktisch frei wählen. Ihr Anteil ist leicht gestiegen.
- Nahezu verdoppelt hat sich, wenn auch von sehr niedrigem Niveau aus, der Anteil der alleinstehenden Besserverdienenden (9%). Diese Klientel ist auch in der Lage, Wohneigentum zu bilden.

Mehr-Personen-Haushalte (etwa 65% aller Haushalte in Wernigerode)

- Der Anteil sehr einkommensschwacher Mehr-Personen-Haushalte (etwa 5%), der auf Wohngeld und billigen Wohnraum angewiesen ist, ist weiter leicht gesunken.
- Etwa ein Viertel der Haushalte verfügt über Einkommen zwischen 900 € und 1.500 € und wird sich auf preiswerte Mietwohnangebote orientieren.
- Ein weiteres Viertel bewegt sich im Bereich zwischen 1.500 € und 2000 € und hat, wenn bis zu einem Drittel fürs Wohnen ausgegeben wird, auf dem Wernigeröder Mietwohnungsmarkt eine breite Auswahl.
- Noch einmal recht deutlich gestiegen ist der Anteil der Haushalte mit Einkommen über 2.000 € im Monat. Nahezu jeder zweite Mehrpersonenhaushalt hat freie Auswahl auf dem Mietwohnungsmarkt und kann potenziell Wohneigentum bilden.

Nach der Kaufkraftkennziffer liegt Wernigerode deutlich über dem Landesdurchschnitt und nahe an der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist die Kaufkraft in der Stadt Wernigerode nahezu kontinuierlich gewachsen.

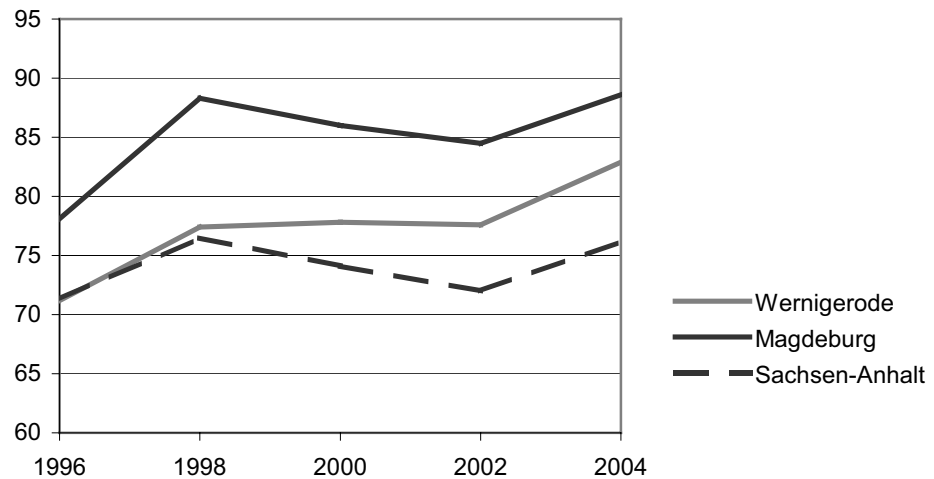
Tab. 1.10: Kaufkraft im Vergleich¹⁸

	€ je EW	Index in %				
	2004	1996	1998	2000	2002	2004
Stadt Wernigerode	13.707	71,2*	77,4	77,8	77,6	82,9
Stadt Magdeburg	14.660	78,1	88,3	86,0	84,5	88,6
Sachsen-Anhalt	12.599	71,3	76,5	74,1	72,0	76,2
Bundesrepublik	16.543	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Landkreis Wernigerode

Die Differenz zum bundesdeutschen Mittelwert hat sich zwischen 1996 und 2004 von 29 auf 17 Prozentpunkte vermindert.

Abb. 1.9: Kaufkraft im Vergleich (Bundesdurchschnitt = 100)



¹⁸ Angaben nach: IHK Magdeburg. Zahlenspiegel 1998-2004, jeweils S. 65; Quelle: infas Geo Daten GmbH Bonn.

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1 Einwohnerentwicklung

Einwohnerzahl

Zum 31.12.2003 zählte Wernigerode (in den heutigen Stadtgebietsgrenzen) 34.642 Einwohner. Nach den recht erheblichen Bevölkerungsverlusten in den frühen 1990er Jahren haben sich die Einwohnerzahlen in den Folgejahren mehr und mehr stabilisiert. Zwischen 1995 und 2000 beliefen sich die durchschnittlichen jährlichen Verluste auf 167 Personen bzw. 0,47%. Zwischen 2000 und 2003 sanken die jahresdurchschnittlichen Verluste auf 124 Personen (0,36%).

Tab. 2.1: Einwohnerzahl von Stadt, Umland und Landkreis Wernigerode¹

Jahr	Wernigerode ohne Eingem.	Wernigerode mit Eingem.	Umland von Wernigerode	Landkreis Wernigerode
1964	32.654	k.A.	k.A.	k.A.
1971	32.730			
1981	35.572	38.402	12.473	105.459
1985	36.187*	38.935	12.033	104.968
1986	36.449*	39.260	12.003	105.424
1987	36.554*	39.303	12.065	105.703
1988	36.909*	39.668	12.065	106.133
1989	36.778*	39.488	11.982	104.923
1990	35.698	38.304	11.593	102.179
1991	35.167	37.760	11.470	100.610
1992	34.774	37.345	11.423	100.022
1993	34.262*	36.905	11.500	99.598
1994	33.630*	36.404	11.764	98.994
1995	33.226*	35.847	11.983	98.244
1996	32.834*	35.516	12.382	97.918
1997	32.725*	35.477	12.688	97.609
1998	32.565*	35.321	12.787	97.122
1999	32.180*	35.135	12.821	96.548
2000	32.231*	35.013	12.881	96.655
2001	31.844*	34.863	12.841	95.188
2002	31.597*	34.812	12.872	94.556
2003	31.650*	34.642	12.875	93.334

Bevölkerungsangaben jeweils zum 31.12. des Jahres.

Innerhalb von Wernigerode hat sich die Einwohnerentwicklung zu Lasten der Innenstadtteile und zugunsten der randstädtischen Siedlungsbereiche vollzogen. Während sich die Einwohnerzahl in den Stadtgebietsgrenzen vor den Eingemeindungen von Silstedt, Minsleben und Benzingerode zwischen 1993 und 2003 um etwa 2.600 Personen verringerte, wuchs sie in den eingemeindeten Ortseiten um rund 350 Personen an.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Kommunalstatistik Wernigerode; Kommunalstatistik Wernigerode (Angaben mit *).

Die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden von Wernigerode (Darlingerode, Derenburg, Drübeck, Elbingerode, Heimburg, Reddeber, Schmatzfeld) wuchs zwischen 1990 und 2000 um 1.288 Personen bzw. um 11%, stagniert aber seitdem. Damit ist die Suburbanisierung um Wernigerode faktisch zum stehen gekommen.

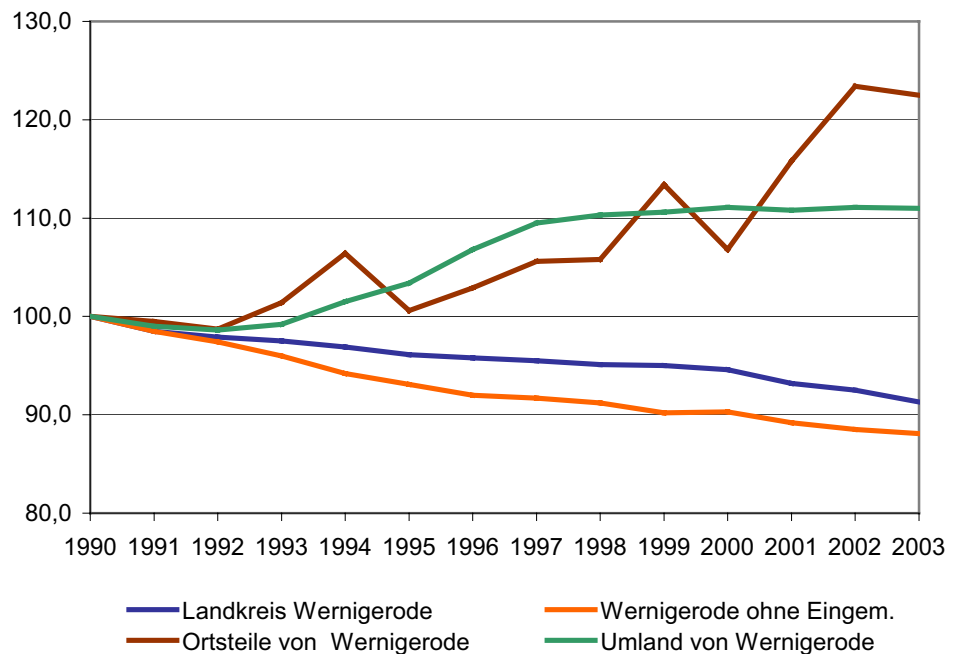
Tab. 2.2: Einwohnerentwicklung im Umland von Wernigerode²

Gemeinden	1990	1995	2000	2003	Veränderung (%)	
					90-03	00-03
Darlingerode	1.460	1.766	2.212	2.279	+ 56,1	+ 3,0
Derenburg	2.803	2.678	2.772	2.706	- 3,5	- 2,4
Drübeck	1.282	1.331	1.527	1.570	+ 22,5	+ 2,8
Elbingerode	4.242	4.193	4.125	4.121*	- 2,8	- 0,1
Heimburg	1.035	1.033	1.003	967	- 6,6	- 3,6
Reddeber	456	618	883	875	+ 91,9	- 0,9
Schmatzfeld	315	364	359	357	+ 13,3	- 0,6
gesamt	11.593	11.983	12.881	12.875	+ 11,1	- 0,1

* 2002

Einwohnerverluste musste auch der Landkreis Wernigerode insgesamt hinnehmen (1995-2003: 0,62% p.A.). Im Vergleich zur Stadt Wernigerode (in den heutigen Stadtgebietsgrenzen) hat der Landkreis auch nach 2000 deutlicher an Einwohnern verloren.

Abb. 2.1: Index der Einwohnerentwicklung von Stadt, Umland und Landkreis Wernigerode (1990 = 100)



² Angaben Nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Bevölkerungsstatistik.

Bevölkerungsbewegung

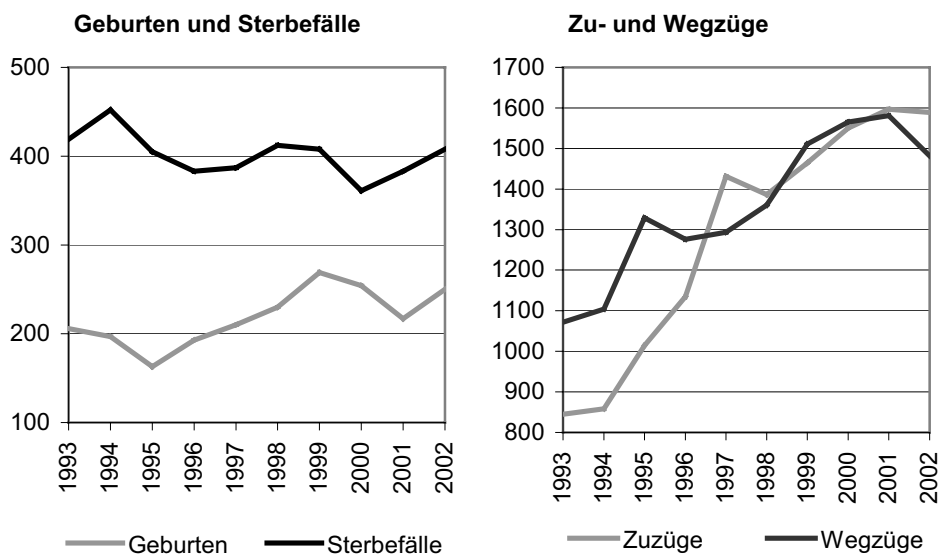
Die Verringerung der Einwohnerzahl von Wernigerode resultierte im Zeitraum zwischen 1993 und 2003 sowohl aus dem Geburtendefizit als auch aus Wanderungsverlusten. Allerdings trug das Geburtendefizit (Ø 183 Personen p.A.) mehr als doppelt so stark zu den Einwohnerverlusten bei wie das Wanderungsdefizit (Ø 63 Personen p.A.).

Tab 2.3: Bevölkerungsbewegung in Wernigerode³

Jahr	Gebur- ten	Sterbe- fälle	Saldo	Zu- züge	Weg- züge	Saldo	Gesamt- saldo
1993	206	419	-213	845	1.072	-227	-440
1994	197	452	-255	858	1.104	-246	-501
1995	163	405	-242	1.014	1.329	-315	-557
1996	193	383	-190	1.135	1.276	-141	-331
1997	210	387	-177	1.431	1.293	+138	-39
1998	230	412	-182	1.386	1.360	+26	-156
1999	269	408	-139	1.464	1.511	-47	-186
2000	254	361	-107	1.550	1.565	-15	-122
2001	217	383	-166	1.597	1.581	+16	-150
2002	250	408	-158	1.589	1.482	+107	-51
2003	221	406	-185	1.486	1.471	+15	-170
Σ	2.410	4.424	-2.014	14.355	15.044	-689	-2.703
Ø 93-03	219	402	-183	1.305	1.368	-63	-246
Ø 98-03	240	396	-156	1.512	1.495	17	-139

Seit 1997 erwachsen die Einwohnerverluste faktisch nur noch aus dem leicht verminderten, aber stabilen Geburtendefizit, während das Wanderungssaldo in der Tendenz einen kleinen Überschuss ausweist. Durch die Trendwende bei den Wanderungen sind die jährlichen Einwohnerverluste deutlich zurückgegangen.

Abb. 2.2: Natürliche Bewegung und Wanderungsbewegung



³ Angaben Nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Bevölkerungsstatistik.

Alterstruktur

Im Jahr 2003 zählte Wernigerode etwa 19.100 Personen im Erwerbsalter (18-64 Jahre). Besonders stark waren in diesem Segment die Altersgruppen zwischen 40 und 44 Jahren sowie die Vorruheständler (60 - 64 Jahre) vertreten, besonders schwach die jüngeren Erwerbsjahrgänge zwischen 25 und 34 Jahren.

Mit 3.600 Personen haben Kinder einen Anteil von knapp 11%. Der Anteil Jugendlicher liegt bei 13%. In etwa gehört jeder vierte Wernigeröder zur Gruppe der Kinder und Jugendlichen.

Zur Altersgruppe der Senioren zählen 7.200 Personen. Das macht einen Anteil von 21% aus.

Tab. 2.4: Altersstruktur von Wernigerode im Jahr 2003⁴

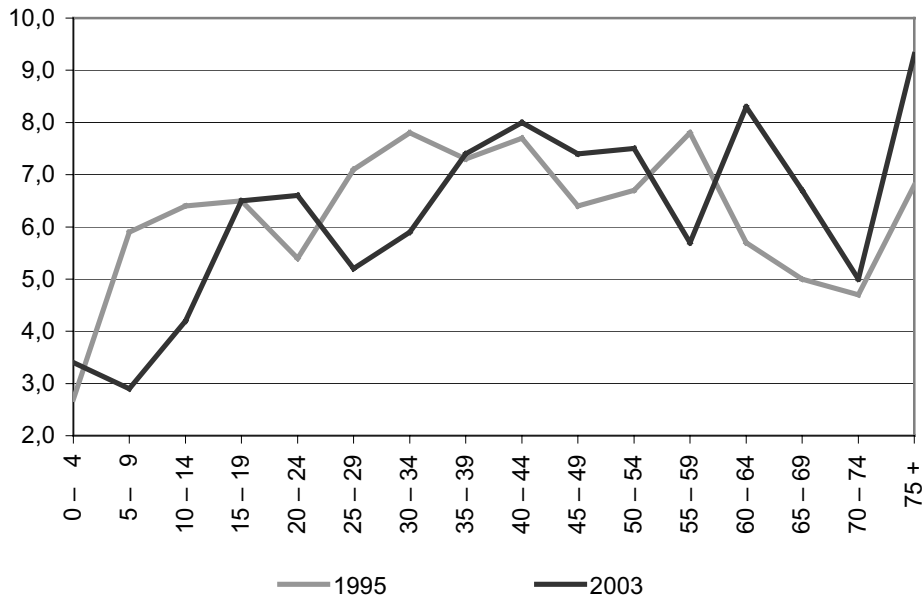
	Altersgruppe	Personenzahl	Anteil in %	
Kinder	0 – 4	1.186	3,4	10,5
	5 – 9	1.005	2,9	
	10 – 14	1.460	4,2	
Jugendliche	15 – 19	2.256	6,5	13,1
	20 – 24	2.264	6,6	
Erwerbsalter	25 – 29	1.794	5,2	55,4
	30 – 34	2.047	5,9	
	35 – 39	2.567	7,4	
	40 – 44	2.755	8,0	
	45 – 49	2.557	7,4	
	50 – 54	2.583	7,5	
	55 – 59	1.963	5,7	
Senioren	60 – 64	2.819	8,3	21,0
	65 – 69	2.315	6,7	
	70 – 74	1.739	5,0	
	75 +	3.189	9,3	
Gesamt	-	34.499	100,0	100,0

Die Altersstruktur hat sich im vergangenen Jahrzehnt deutlich verändert:

Der Kinderanteil hat sich nach dem „Wendeknick“ halbiert. Obwohl in den vergangenen Jahren wieder etwas mehr Kinder geboren wurden, konnte diese Entwicklung nicht umgekehrt werden. Folglich werden nach 2010 extrem schwache Jahrgänge ins Haushalts- und Familiengründeralter kommen, was den Wohnbedarf längerfristig weiter schwächen und mit einem noch drastischeren Geburtendefizit einhergehen wird.

Bis 2010 drängen noch einmal recht starke Jahrgänge auf den Ausbildungs- bzw. Arbeitsmarkt. Der Wohnbedarf aus diesen sehr mobilen Altersgruppen wird vor allem vom lokalen Beschäftigungsangebot abhängen, und zwar nicht nur von der Zahl der Arbeitsplätze, sondern auch von den örtlichen Einkommensmöglichkeiten und beruflichen Aufstiegschancen.

⁴ Berechnung auf der Grundlage von Angaben der Kommunalstatistik Wernigerode zum Lebensbaum der Stadt. Es besteht eine leichte Differenz zu den Angaben des Statistischen Landesamts über der Gesamteinwohnerzahl.

Abb. 2.3: Anteile der Altersgruppen 1995 und 2003 (in Prozent)⁵

Geschrumpft sind die ohnehin etwas schwächeren Personengruppen („Pillenknick“) im jüngeren Erwerbsalter zwischen 24 – 39 Jahren, die in den 1990er Jahren einen Großteil der arbeitsbedingten Abwanderer stellten. Diese Entwicklung hemmt vor allem die „familientypische“ Nachfrage nach Wohneigentum und größeren Mietwohnungen.

Die Altersgruppen zwischen 45 und 64 Jahren sind ebenfalls etwas kleiner geworden. Auch hier spielte Arbeitsmigration eine wichtige Rolle.

Zahlenmäßig wie anteilig gewachsen ist die Generation im Pensionsalter. Damit verbunden ist ein wachsender Bedarf an kleineren, für ältere Bewohner geeigneten bzw. zum Teil auch wirklich altengerechten Wohnungen.

2.2 Einwohnerprognose

Prognose 2001 und reale Entwicklung

Die Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts vom Dezember 2001 basierte auf Datenmaterial aus dem Zeitraum zwischen 1995 und 2000. Für den Prognosezeitraum bis 2010 waren drei Szenarios entwickelt worden.⁶

- Das **Trendszenario** setzte die Entwicklung der Jahre 1995 bis 2000 fort und sagte bis 2010 eine Schrumpfung auf etwa 32.800 Einwohner voraus.
- Das **Konsolidierungsszenario** prognostizierte unter der Voraussetzung einer stabilisierten Beschäftigungssituation, verringerten Wegzügen und leicht steigenden Zuzügen im Jahr 2010 etwa 34.000 Einwohner.
- Das **Stabilisierungsszenario** unterstellte eine Beschäftigungsexpansion, deutlich wachsende Zuzüge und ansteigende Geburtenraten, was bis 2010 zu einer nahezu konstanten Einwohnerzahl von etwa 34.900 Personen führen kann.

⁵ Quelle: Kommunalstatistik Wernigerode, Lebensbaum der Stadt Wernigerode (1995; 2003).

⁶ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Wernigerode, Dezember 2001, S. 41 ff.

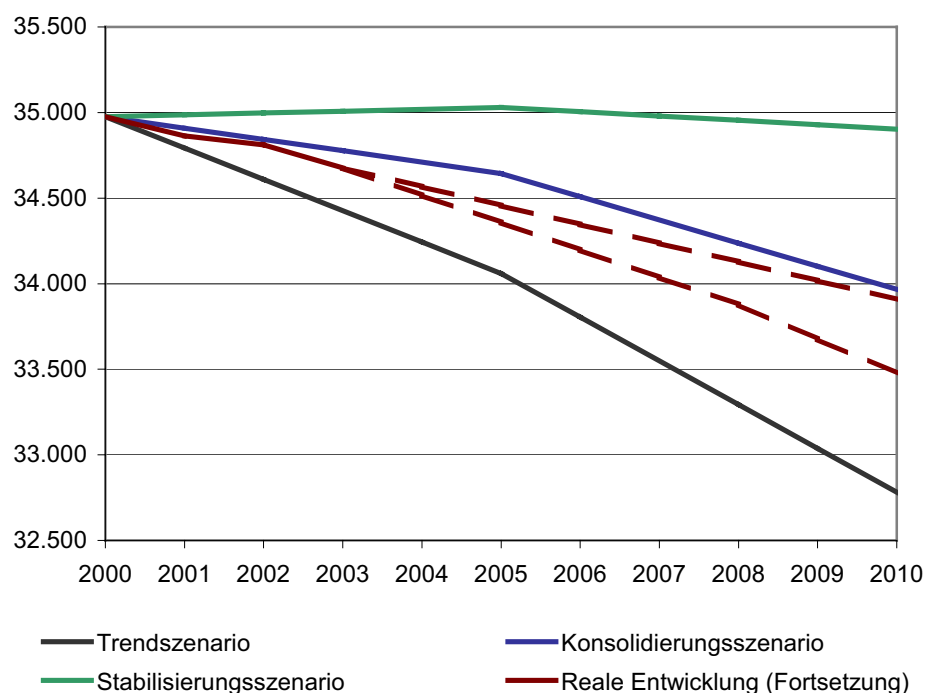
Tab. 2.5: Szenarios der Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts und reale Entwicklung

Jahr	Trend-Szenario	Konsolidierungs-Szenario	Stabilisierungs-Szenario	Reale Entwicklung
2000	34.975	34.975	34.975	34.975
2001	34.792	34.909	34.986	34.863
2002	34.609	34.843	34.997	34.812
2003	34.426	34.777	35.008	34.642
2004	34.243	34.710	35.019	-
2005	34.059	34.643	35.030	-
2006	33.804	34.508	35.005	-
2007	33.549	34.373	34.980	-
2008	33.294	34.237	34.955	-
2009	33.038	34.102	34.929	-
2010	32.782	33.967	34.903	-

Die reale Entwicklung der Jahre 2000 bis 2003 lag dem Konsolidierungsszenario am nächsten. Bei einer linearen Fortschreibung dieser Entwicklung ergäbe sich, je nach Fortsetzung der „besseren“ oder „schlechteren“ Jahre, bis 2010 ein Korridor zwischen 33.900 und 33.500 Einwohner.

Das Stabilisierungsszenario würde ein wesentlich geringeres Geburtendefizit und / oder einen noch weit größeren Wanderungsgewinn erfordern und scheint aus heutiger Sicht kaum mehr realistisch. Andererseits hat sich auch der extrem ungünstige Trend um die Mitte der 1990er Jahre nicht einfach fortgesetzt.

Abb. 2.4: Einwohnerprognose und reale Entwicklung



Fortschreibung der Einwohnerprognose

Auf der Grundlage der kommunalen Daten zur Altersstruktur von 1998 und 2003 wurde eine neue Einwohnerprognose erstellt, um die bisherigen Szenarios zu aktualisieren und eine längerfristige Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung vorzunehmen.

In Würdigung der Szenarios aus der Einwohnerprognose von 2001 wurden in der Fortschreibung wiederum drei Varianten entwickelt, wobei die Prognosekorridore weiter eingengt werden konnten. Die fortgeschriebene Prognose enthält ein Trendszenario, ein Konsolidierungsszenario und ein Schrumpfungsszenario. Das Trendszenario wurde bis 2018 fortgeschrieben, die beiden alternativen Szenarios enden wegen der geringeren Belastbarkeit der Annahmen bereits 2013.

Trendszenario

Das Trendszenario basiert auf folgenden methodischen Schritten:

- Die prozentualen Einwohnerverluste und –gewinne zwischen 1998 und 2003 werden altersspezifisch in 5-Jahres-Gruppen ermittelt.
- Die Altersgruppen werden in der Prognose für 2008 um eine Altersklasse, in der Prognose für 2013 um zwei Altersklassen und in der Vorabschätzung für 2018 um drei Altersklassen verschoben.

Diese Methode umfasst somit die altersspezifischen Zu- und Wegzugsraten sowie den natürlichen Alterungsprozess und die altersspezifischen Sterberaten gemäß dem Trend der letzten 5 Jahre.

Tab. 2.6: Bevölkerungsprognose Wernigerode. Trendszenario

Altersgruppen	1998	2003	Saldo n	Saldo (%)	2008	2013	2018
0 bis 4	1.000	1.186			1.165	1.005	875
5 bis 9	1.440	1.005	5	0,500	1.192	1.171	1.010
10 bis 14	2.216	1.460	20	1,389	1.019	1.208	1.187
15 bis 19	2.368	2.256	40	1,805	1.486	1.037	1.230
20 bis 24	1.985	2.264	-104	-4,392	2.157	1.421	992
25 bis 29	2.143	1.794	-191	-9,622	2.046	1.949	1.284
30 bis 34	2.622	2.047	-96	-4,480	1.714	1.954	1.862
35 bis 39	2.757	2.567	-55	-2,098	2.004	1.678	1.913
40 bis 44	2.584	2.755	-2	-0,073	2.565	2.003	1.676
45 bis 49	2.661	2.557	-27	-1,045	2.726	2.538	1.982
50 bis 54	2.006	2.583	-78	-2,931	2.482	2.646	2.464
55 bis 59	2.818	1.963	-43	-2,144	2.528	2.429	2.590
60 bis 64	2.384	2.819	1	0,035	1.964	2.529	2.430
65 bis 69	1.846	2.315	-69	-2,894	2.737	1.907	2.455
70 bis 74	1.647	1.739	-107	-5,796	2.181	2.579	1.796
75 bis 79	1.430	1.449	-198	-12,022	1.530	1.919	2.269
80 bis 84	587	1.084	-346	-24,196	1.098	1.160	1.454
85 bis 89	554	351	-236	-40,204	648	657	693
90 bis 95	190	239	-315	-56,859	151	280	283
>= 95	31	66	-124	-65,263	83	53	97
Gesamt	35.269	34.499	x	x	33.477	32.122	30.544

Die Anzahl der 0- bis 4-jährigen in den Jahren 2008, 2013 und 2018 wird ausgehend von der Zahl der weiblichen Einwohner im gebärfähigen Alter (15-44 Jahre) ermittelt. Diese Zahl wird im Prognosezeitraum stark rückläufig sein und sich allein zwischen 2003 und 2013 um 14% vermindern.

Tab. 2.7: Weibliche Einwohner im Alter zwischen 15 und 44 Jahren

2003	2008	2013	2018
6.600	5.731	4.860	4.343

Angenommen wird, dass die auf diese Altersgruppen bezogene Geburtenquote des Jahres 2002 bei 3,79 % (7,2 Geburten je 1.000 Einwohner) konstant bleibt. Angesetzt wird jeweils der Mittelwert der jährlichen Geburten zwischen 2003 und 2008, 2008 und 2013, 2013 und 2018.

Daraus ergibt sich folgende Abschätzung für die Altersgruppen der 0- bis 4-jährigen im Prognosezeitraum:

- 2003-2008: 233 Geburten pro Jahr, 1.165 Geburten im 5-Jahreszyklus.
- 2008-2013: 201 Geburten pro Jahr, 1.005 Geburten im 5-Jahreszyklus.
- 2013-2018: 175 Geburten pro Jahr, 875 Geburten im 5-Jahreszyklus.

Konsolidierungsszenario

Das Konsolidierungsszenario gründet sich auf folgende Annahmen:

- Durch die Stabilisierung der Beschäftigungssituation verbessert sich das Wanderungssaldo im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2002 um etwa 40 Personen p.A.
- In Fortsetzung der seit 1995 wieder anwachsenden Geburtenzahlen wächst die Geburtenziffer von 7,2 je 1.000 Einwohner im Jahr 2002 mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 0,1 Promille bis 2013 noch einmal leicht auf 8,3 je 1.000 Einwohner an.

Tab. 2.8: Berechnung des Konsolidierungsszenarios

Jahr	Wanderungs- gewinn (+ 40 .p.A.)	Veränderung zum Trend (+)	Gebur- tenzahl (n)	Veränderung zum Trend (+)	Summe gegenüber Trend (n)
2003	0	0	252	248	4
2004	40	40	254	247	11
2005	40	80	256	245	20
2006	40	120	257	244	33
2007	40	160	259	242	46
2008	40	200	261	241	66
2009	40	240	262	239	89
2010	40	280	263	237	115
2011	40	320	265	235	145
2012	40	360	266	233	178
2013	40	400	267	231	214

Im Ergebnis wächst die Bevölkerung gegenüber dem Trendszenario bis 2013 durch eine weitere Verbesserung der Wanderungssaldos um 400 Personen sowie durch die Geburtensteigerung um weitere 214 Personen.

In der Summe ergibt sich bei diesem Szenario eine Bevölkerungszahl von 33.743 im Jahr 2008 und von 32.736 im Jahr 2013.

Für das Konsolidierungsszenario spricht die insgesamt robuste Wirtschaftsentwicklung sowie der Umstand, dass in den kommenden Jahren recht starke Jahrgänge das Pensionsalter erreichen, während geburtenschwache Jahrgänge ins Erwerbsalter kommen. Nach dem Trendszenario kommen 2013 auf 2.500 Personen im Alter zwischen 60 und 64 Jahren nur noch 1.400 Personen im Alter zwischen 20 und 24 Jahren. Wenn das Beschäftigungsangebot auch nur annähernd stabil bleibt, wird der Arbeitskräftebedarf nur durch Zuzüge vollständig befriedigt werden können.

Schrumpfungsszenario

Für das Schrumpfungsszenario werden folgende Annahmen unterstellt:

- Das Beschäftigungs- und Ausbildungsangebot bleibt hinter der Nachfrage zurück. Trotz Abebben der Suburbanisierung erleidet Wernigerode gegenüber dem Trendszenario durch beschäftigungsbedingte Wegzugsüberhänge in der Wanderungsbilanz ein jahresdurchschnittliches Defizit in der Größenordnung von etwa 15 Personen p.A. (Jahresdurchschnitt 1999-2001).
- Auf Grund schrumpfender weiblicher Jahrgänge im gebärfähigen Alter sinkt die Geburtenrate von 7,2 je 1.000 Einwohner bis 2013 auf 5,4 je 1.000 Einwohner (Niveau 1995) ab.

Tab. 2.9: Berechnung des Schrumpfungsszenarios

Jahr	Wanderungsverluste (-15 P. p.A.)	Veränderung zum Trend (-)	Geburtenzahlen (n)	Veränderung zum Trend (-)	Summe gegenüber Trend (-)
2003	0	0	242	248	6
2004	15	15	236	247	17
2005	15	30	229	245	33
2006	15	45	223	244	54
2007	15	60	217	242	79
2008	15	75	211	241	109
2009	15	90	203	239	139
2010	15	105	195	237	181
2011	15	120	188	235	228
2012	15	135	180	233	283
2013	15	150	173	231	341

Gegenüber dem Trendszenario schrumpft die Bevölkerung bis 2013 um 150 Personen durch verstärkten Wegzug und um noch einmal 214 Personen durch sinkende Geburtenzahlen.

In der Summe ergibt sich bei diesem Szenario eine Bevölkerungszahl von 33.211 Personen im Jahr 2008 und von 31.508 Personen im Jahr 2013.

Das Schrumpfungsszenario ist aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich. Es kann eintreten, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich verschlechtern sollten (Strukturkrise in der Automobilindustrie, Einbruch im Tourismus, anhaltend negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung).

Gegenüberstellung der Szenarios

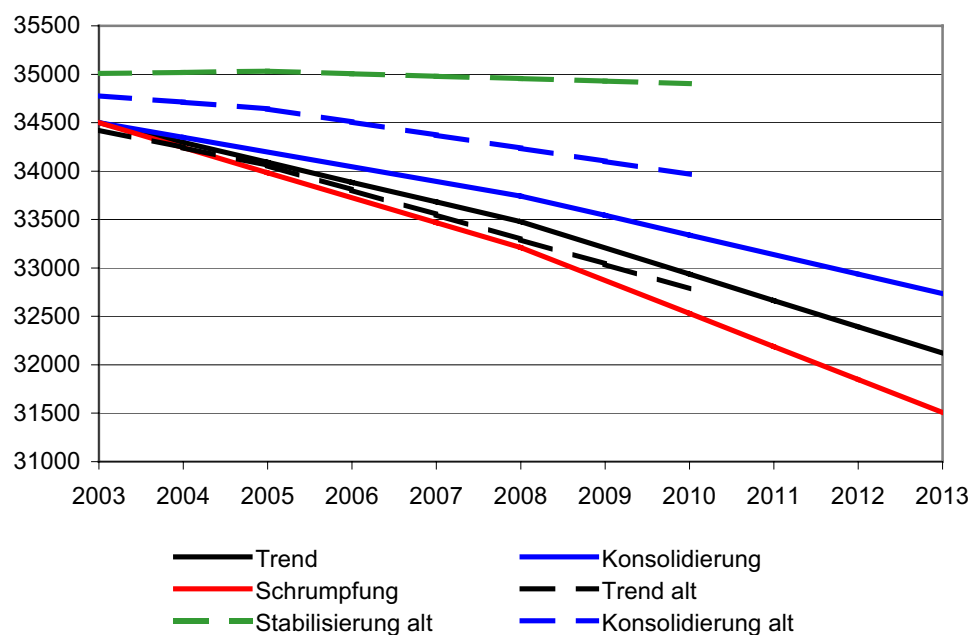
Mit der Fortschreibung der Einwohnerprognose war vor allem die Aufgabe verbunden, die Vorausschätzung von Bevölkerungsentwicklung und der daraus abgeleiteten Wohnbedarfsentwicklung für den Zeitraum des Programms Stadtumbau Ost (bis 2010) zu überprüfen und zu aktualisieren.

Tab. 2.10: Prognose 2004: Szenarios der Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Trend	Konsolidierung	Schrumpfung
2003	34.499	34.499	34.499
2004	34.295	34.348	34242
2005	34.090	34.197	33984
2006	33.885	34.045	33726
2007	33.681	33.894	33468
2008	33.477	33.743	33.211
2009	33.206	33.542	32.871
2010	32.935	33.340	32.530
2011	32.664	33.139	32.189
2012	32.393	32.937	31.849
2013	32.122	32.736	31.508

Die Gegenüberstellung der unterschiedlichen Szenarios aus den Einwohnerprognosen von 2001 und 2004 zeigt, dass die Prognosekorridore erheblich verringert werden konnten. Nach der neuen Prognose wird Wernigerode im Jahr 2010 zwischen 32.500 und 33.300 Einwohner zählen. Für das Jahr 2013 wird eine Spannweite zwischen 31.500 und 32.700 Einwohnern als plausibel angenommen.

Abb. 2.5: Prognoseszenarios 2001 und 2004 im Vergleich



Eine weitere Vergleichsmöglichkeit bietet die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt. Zentrale Bezugsebene sind die Landkreise. Für den Landkreis Wernigerode sagt diese Prognose etwa 86.000 Einwohner im Jahr 2015 und 79.800 Einwohner im Jahr 2020 voraus.⁷

Um diese Voraussage mit der Einwohnerprognose für die Stadt Wernigerode vergleichen zu können, muss ein Vergleichsmaßstab zur Entwicklung im Landkreis gefunden werden. Unter der Annahme, dass sich die Suburbanisierung nicht weiter fortsetzt, wird daher unterstellt, dass der Bevölkerungsanteil der Stadt am Landkreis von gegenwärtig 37% (2003) stabil bleibt. Unter dieser Voraussetzung kann für die Stadt Wernigerode aus der Regionalisierten Bevölkerungsprognose eine Einwohnerzahl von etwa 31.800 Personen im Jahr 2015 sowie von etwa 29.500 Personen im Jahr 2020 abgeleitet werden.

Diese Entwicklung würde in etwa dem Trendszenario entsprechen. Das Konsolidierungsszenario unterstellt, dass Wernigerode im Unterschied zu anderen Städten des Landes und der Region auf Grund seiner Attraktivität als Wirtschaftskraft und Wohnort zu Gewinnen aus der fern- wie aus der Umlandwanderung kommt. Diese Annahmen können durchaus als plausibel gelten. Diese Wanderungsgewinne würden sowohl die Auswirkungen des Geburtendefizits dämpfen als auch den Einwohneranteil der Stadt am Landkreis erhöhen. Bereits ein Prozentpunkt in Verhältnis zwischen Stadt und Landkreis entspricht einer Größenordnung von 900 Personen.

Alterstrukturprognose

Eine belastbare Altersstrukturprognose ist nur auf der Grundlage des Trendszenarios möglich. Da die Abweichungen zwischen den drei Szenarios der Einwohnerprognose überschaubar sind, gibt dieses „mittlere“ Szenario für alle Fälle recht verlässliche Anhaltspunkte.

Tab. 2.11: Einwohnerzahl und Bevölkerungsanteil nach Altersgruppen

Altersgruppe	1998		2003		2008		2013	
0-14 Jahre	4.656	13	3.651	11	3.376	10	3.384	10
15-24 Jahre	4.353	12	4.520	13	3.643	11	2.458	8
25-44 Jahre	10.106	29	9.163	26	8.329	25	7.584	24
45-64 Jahre	9.869	28	9.922	29	9.700	29	10.142	31
über 65 Jahre	6.285	18	7.243	21	8.429	25	8.553	27
Gesamt	35.269	100	34.499	100	33.477	100	32.122	100

Zahl und Anteil der Kinder (0-14 Jahre) ist nach dem „Wendeknick“ drastisch gesunken. Im Fünfjahreszeitraum zwischen 1998 und 2003 schrumpfte diese Altersgruppe nochmals um 1.000 Personen bzw. 22 Prozent. Inzwischen hat sich die neue (niedrigere) Geburtenquote stabilisiert, sodass bis 2013 mit einer stabilen Zahl von etwa 3.400 Kindern zu rechnen ist, die an der Einwohnerzahl von Wernigerode einen Anteil von 10 – 11 Prozent ausmachen.

⁷ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, März 2004. Siehe auch: Jens Bullerjahn: Sachsen-Anhalt 2020 – Einsichten und Perspektiven, Magdeburg 2004.

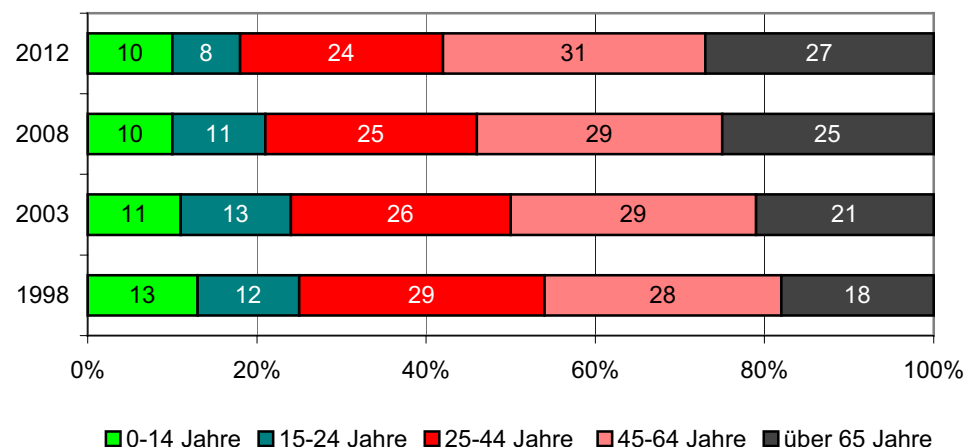
Die Altersgruppe der Jugendlichen (15-24 Jahre) wird nach dem Trendszenario zwischen 2003 und 2013 drastisch schrumpfen. Ihre Zahl verringert sich um fast 2.100 Personen bzw. 6 Prozent. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt um mehr als ein Drittel von 13 auf 8 Prozent. Diese Entwicklung wird sowohl durch das Nachrücken der extrem geburtenschwachen Jahrgänge der frühen 1990er Jahre in das Jugendlichenalter als auch durch die altersbedingte Abwanderung eines Teils dieser Altersgruppe wegen Ausbildung und Beruf hervorgerufen. Im Trendszenario nicht berücksichtigt ist der wachsende Arbeitskräftebedarf durch das Ausscheiden starker Jahrgänge (s.o.), was zu einem erneuten Wachstum der Berufseinsteigeraltersgruppen durch Zuzug ab der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts führen kann.

Nach dem Trendszenario wird im Prognosezeitraum auch die Altersgruppe der jüngeren Erwerbstätigen (25-44 Jahre) kleiner werden. Ihre Zahl wird sich um 1.600 Personen bzw. 17 Prozent verringern, während sich ihr Anteil auf etwa ein Viertel der Gesamtbevölkerung einpegelt. Die Hauptursache hierfür ist die beschäftigungsbedingte Mobilität. Auch künftig wird das regionale Gefälle bei den Berufs-, Einkommens- und Aufstiegschancen eine Abwanderung jüngerer Arbeitskräfte (mit ihren Familien) begünstigen. In Anbetracht der obengenannten demographischen Veränderungen auf dem lokalen Arbeitsmarkt besteht gerade bei der Altersgruppe der jüngeren Erwerbstätigen im Prognosezeitraum das größte Wachstumspotenzial.

Die Personengruppe im fortgeschrittenen Erwerbsalter (45-64 Jahre) wird aller Voraussicht nach bei etwa 10.000 Personen konstant bleiben. In diesem Lebensabschnitt haben sich berufliche und familiäre Situationen größtenteils stabilisiert, die Mobilität sinkt. Auch bei höherem Bedarf an Arbeitskräften wird es in dieser Altersgruppe weniger Zuzüge geben. Nach dem Trendszenario steigt ihr Anteil von 29 auf 31 Prozent leicht an. Sollten die jüngeren Altersgruppen durch Zuzüge stärker wachsen, wird auch der Anteil der Personen im fortgeschrittenen Erwerbsalter eher unverändert bleiben.

Die Zahl der Senioren wird in jedem Fall deutlich steigen. Dafür wird die Alterung der Gesamtbevölkerung in Kombination mit der Attraktivität von Wernigerode als Wohnort für Senioren sorgen. Zwischen 2003 und 2013 ist mit einem Wachstum um 1.300 Personen bzw. 18% zu rechnen. Ebenso wird der Seniorenanteil wachsen. Nach dem Trendszenario werden es 6 Prozentpunkte sein, was zu einem Bevölkerungsanteil von 27 Prozent führt. Sollte jüngere Jahrgänge verstärkt zuziehen, kann der Anteil geringfügig sinken. Sollte Wernigerode als „Seniorenresidenz“ noch stärkere überregionale Anziehungskraft entwickeln und auch in dieser Altersgruppe verstärkte Zuzüge auslösen, könnten sowohl Zahl als auch Bevölkerungsanteil steigen.

Abb. 2.6: Verschiebung der Altersgruppen



3. Wohnungsmarkt

3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

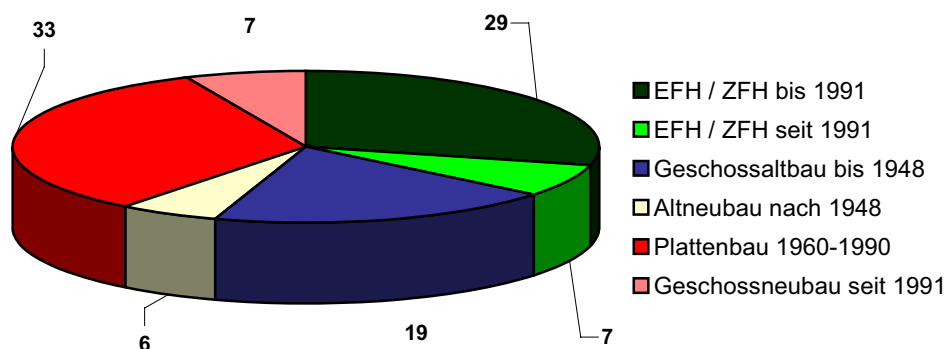
Wohnungsbestand nach Bauformen

Zum 31.12.2003 gab es in der Stadt Wernigerode etwa 17.400 Wohnungen.¹ Zu einem guten Drittel handelte es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (6.250 WE). Knapp zwei Drittel entfielen auf den Geschosswohnungsbau (11.150 WE). Jede fünfte Wohnung befindet sich im Geschosswohnungsbau (3.320 WE), jede dritte Wohnung im Plattenbau (5.670 WE). Sieben Prozent der Wohnungen wurden nach 1991 errichtet (1.200 WE), jeweils zur Hälfte in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Tab. 3.1: Wohnungsbestand in der Stadt Wernigerode nach Bauformen zum 31.12.2003 (auf 10 gerundet)²

Bauform	WE-Zahl	Anteil (%)
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt	6.250	35,9
davon bis 1991	5.100	29,3
davon 1991 bis 2003	1.150	6,6
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis 1948	3.320	19,1
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre 1948 bis 1990	6.660	38,3
davon in traditioneller Bauweise	990	5,7
davon in industrieller Bauweise	5.670	32,5
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1990	1.170	6,7
Gesamtbestand	17.400	100,0

Abb. 3.1: Anteil der Bauformen am Wohnungsbestand der Stadt Wernigerode



¹ Die Wohnungszahl wurde auf der Grundlage der Baufertigstellungsstatistik des Statistisches Landesamts Sachsen-Anhalt berechnet, wobei für 2001 bis 2003 auch die Angaben des Stadtplanungsamts Wernigerode zu den Baufertigstellungen herangezogen wurden.

² Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2001. Korrekturen und Fortschreibung nach der Baufertigstellungsstatistik des Statistisches Landesamts Sachsen-Anhalt (bis 2002). Hochrechnung für 2003 s.o.

Wohnbauentwicklung

Der Wohnungsbestand in der Stadt Wernigerode hat zwischen 1991 und 2003 um 9 Prozent zugenommen. Der Zuwachs im gesamten Landkreis betrug 11 Prozent, was für das Kreisgebiet ohne die Stadt Wernigerode eine Steigerung von rund 12 Prozent bedeutet. Somit profitierte vom Bauboom der 1990er Jahre vor allem das Umland.

Tab. 3.2: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Landkreis Wernigerode³

Wohnungsbestand zum 31.12. des Jahres	Gesamter Landkreis	Stadt Wernigerode	restlicher Landkreis
1991	41.167	16.008	25.159
1994	42.484	16.123	26.361
1997	43.497	16.594	26.903
2000	44.872	17.055	27.817
2003	45.581	17.400	28.181
Änderung 91-00 absolut	+ 4.414	1.392	3.022
Änderung 91-00 in %	+10,7	+8,7	+12,0

Im laufenden Jahrzehnt hat sich das Bild allerdings gewandelt. Zwischen 2000 und 2003 wuchs der Wohnungsbestand im Landkreis um 1,5 Prozent, in der Stadt aber um 2,0 Prozent. Wernigerode ist als Wohnort gegenüber dem Umland wieder attraktiver geworden.

Tab. 3.3: Zugänge und Abgänge von Wohnungen in Wernigerode⁴

Jahr	Bestand (31.12.)	Zugang				Abgang	Saldo
		Gesamt	Neubau				
			Ge-samt	WE in MFH	WE in EFH/ZFH		
1991	16.008	156	156	k.A.	k.A.	0	156
1992	16.015	18	2	k.A.	k.A.	11	7
1993	16.036	79	26	k.A.	k.A.	58	21
1994	16.123	99	82	k.A.	k.A.	12	87
1995	15.992	88	67	17	50	15	73
1996	16.270	317	264	124	140	39	278
1997	16.594	363	303	235	68	39	324
1998	16.801	327	157	110	47	120	207
1999	16.958	212	135	74	61	55	157
2000	17.055	97	79	9	70	0	97
2001	17.087	49	35	6	29	17	32
2002	17.193	129	116	49	67	23	106
Gesamt		1.934	1.422	(624)	(532)	389	1.545
Ø 95-99		261	185	112	73	54	207
Ø 00-02		92	76	21	55	13	79
Ø 95-02		198	145	78	67	39	159

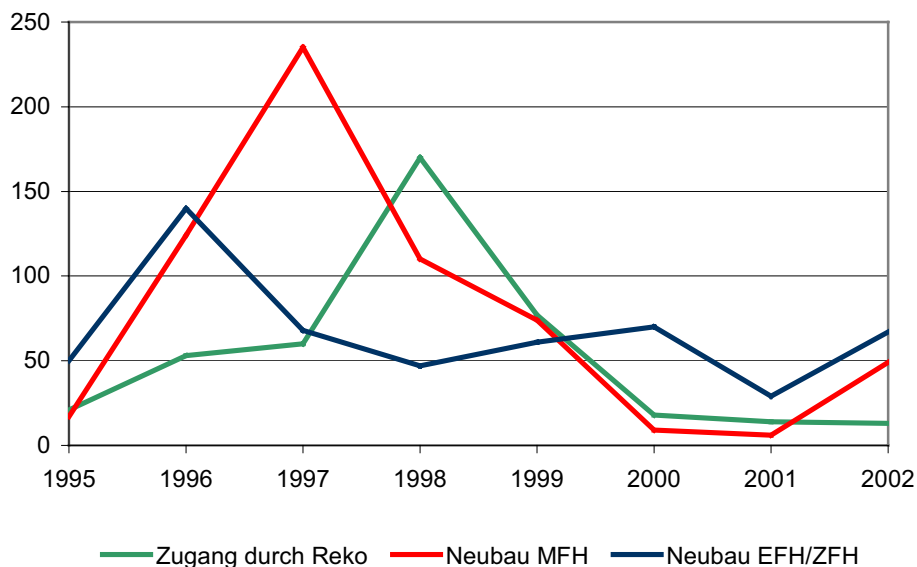
³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Angaben für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; In die Wohnungszahlen für Wernigerode sind die Wohnungsanteile der Eingemeindungen berücksichtigt und auf alle Jahre angerechnet. Hochrechnung auf das Jahr 2003 für die Stadt Wernigerode.

⁴ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Baufertigstellungsstatistik.

Nach der Baufertigstellungsstatistik erlebte die Stadt Wernigerode im Zeitraum zwischen 1991 und 2002 einen Zugang von etwa 1.900 Wohnungen (158 WE im Jahresdurchschnitt). Im selben Zeitraum gingen der Stadt durch Abbruch oder Umnutzung knapp 400 Wohnungen verloren, sodass der reale Zuwachs etwa 1.500 Wohnungen ausmachte.

Ein Viertel der Zugänge entfiel auf Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, vorrangig durch Um- und Ausbau im Geschosswohnungsbau. Die restlichen drei Viertel entstanden durch Wohnungsneubau, seit 1995 jeweils etwa zur Hälfte im Eigenheimsegment (Ein- und Zweifamilienhäuser) und im Geschosswohnbau (Mehrfamilienhäuser). Im Jahresdurchschnitt entstanden 78 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie 67 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 3.2: Wohnungszugänge nach Bauformen



In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre erlebte Wernigerode einen regelrechten Bauboom. Bis zum Ende der Sonder-Afa stieg der Mietwohnungsneubau (Mehrfamilienhäuser) steil an. Allein in den Jahren 1996 und 1997 wurden 360 Geschosswohnungen errichtet, was mehr als die Hälfte des gesamten Zuwachses in diesem Segment seit 1995 ausmacht und den Eigenheimbau in diesen beiden Jahren um fast das Doppelte übertraf.

Die steuerliche Förderung im Mietwohnbau schlug sich, zum Teil in Kombination mit der Förderung zur Altbausanierung, auch im Zugang von Wohnraum durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Rekonstruktion) nieder, der 1998 seinen Höhepunkte erreichte. Der lang angestaute Nachholbedarf im Eigenheimsektor kulminierte bereits 1996.

Im laufenden Jahrzehnt hat sich das Wohnungsbaugeschehen abgeschwächt. Der Geschosswohnungsbau war zwischenzeitlich wieder fast völlig zum stehen gekommen und scheint sich seit 2002 in bescheidenerem Umfang fortzusetzen. Auch der Zugang durch Rekonstruktion hat sich drastisch vermindert. Beide Entwicklungen sind auf die gesunkene Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt zurück zu führen. Der Eigenheimbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) unterliegt erheblichen jährlichen Schwankungen und hat sich in der Tendenz seit 1997 auf einem Niveau von 57 Wohnungen pro Jahr eingeegelt.

Sanierungsstand

Zum Sanierungsgeschehen wurden im Rahmen der Fortschreibung keine systematischen Erhebungen vorgenommen. In Fortschreibung der Befunde im Stadtentwicklungskonzept von 2001 können anhand des Wohnungsbau-geschehens, der Ergebnisse der Altstadtsanierung sowie der Angaben von Wohnungsunternehmen⁵ folgende Aussagen getroffen werden:

- Mit den zwischenzeitlich erfolgten Fertigstellungen im Eigenheim- und Geschosswohnbau hat sich der Neubauanteil (seit 1991) von 1.920 auf 2.320 Wohnungen bzw. von 11 auf 13 Prozent erhöht.
- Das Modernisierungsgeschehen in den von Eigenheimen und Stadtvillen geprägten konsolidierten Stadtbereichen hat sich fortgesetzt.
- Durch die Stadtsanierung ist der Anteil modernisierten Wohnraums in der Altstadt weiter gestiegen.
- Im industriellen Wohnungsbau konzentrierten sich die Modernisierungsanstrengungen der beiden großen Eigentümer auf den Harzblick (An den 7 Teichen 15, 17-21, 23; Heidebreite 45, Am Barrenbach 6) sowie die Burgbreite (Karl-Marx-Straße 29, 16; Bert Heller-Straße 1-17).
- In den Großwohnsiedlungen Burgbreite, Stadtfeld und Harzblick erfolgten darüber hinaus Teilsanierungen in den Innenbereichen, speziell der Bäder sowie der Innen- und Außentüren.
- Umfangreiche Modernisierungen inklusive attraktiver Fassadengestaltungen erfolgten in den Altneubaubeständen am Standort Auf der Burgbreite.
- Ebenfalls fortgesetzt wurde die schrittweise Sanierung der Siedlungsbestände am Seigerhüttenweg.

Wohnungsl Leerstand

Die Gebäude- und Wohnraumzählung im September 1995 ermittelte in Wernigerode einen Leerstand von 855 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 5 Prozent entsprach. Nach der Leerstandserhebung für das Stadtentwicklungskonzept 2001 standen im Jahr 2000 wiederum etwa 850 Wohnungen leer, die Leerstandsquote stand ebenfalls bei 5 Prozent.

Ende des Jahres 2003 war ein Leerstand von etwa 900 Wohnungen zu verzeichnen, womit die Leerstandsquote bei leicht gesteigerter Gesamtwohnungszahl bei 5% konstant geblieben ist. Die Leerstandsermittlung basierte auf einer Leerstandszählung des Stadtplanungsamts im Sanierungsgebiet Altstadt sowie auf Informationen von Wohnungsunternehmen⁶. Die erfassten Wohnungsunternehmen verfügen über etwa 7.070 Wohnungen und repräsentieren 63% des gesamten Geschosswohnungsbestands bzw. vier Fünftel des Geschosswohnbestands außerhalb der Altstadt (inklusive aller Großwohnsiedlungen). In der Altstadt waren 300 Leerstände ermittelt worden. Die Wohnungsunternehmen gaben (außerhalb der Altstadt) 600 Leerstände an.

⁵ Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH, Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft e.G., Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wernigerode e.G., HaWoGe mbH.

⁶ Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH, Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft e.G., Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wernigerode e.G., der HaWoGe mbH, BauBeCon GmbH, Hackbart Immobilien sowie eine Eigentümergemeinschaft am Harzblick.

Der Leerstand in den Einfamilienhaus- und Stadtvillenbereichen ist angesichts der insgesamt gesehen immer noch soliden Nachfrage in diesem Segment des Wernigeröder Wohnungsmarkts minimal und nicht strukturell bedingt. Er kann daher bei der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts vernachlässigt werden.

Tab. 3.4: Leerstand in der Altstadt und den drei Plattenbausiedlungen⁷

Gebiete	2001 (Juni)			2004 (April)		
	WE-Zahl	Leerstand		WE-Zahl	Leerstand	
		WE	(%)		WE	(%)
Altstadt	2.141	296	14	2.224	266	12
Harzblick	1.432	327	23	1.432	215	15
Stadtfeld	2.150	12	1	2.150	64	3
Burgbreite	2.084	46	2	2.084	63	3
Gesamt	7.669	590	8	8.126	642	8

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Leerstands haben sich in den vergangenen drei Jahren keine größeren Verschiebungen ergeben:

- In der Altstadt, wo der Leerstand auf Grund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zwischen 1995 und 2000 von 15 auf 14 Prozent gefallen war, ergab die Zählung im Frühjahr 2004 einen weiteren Rückgang auf 12 Prozent.
- Im Harzblick ist der Leerstand zwischen 2000 und 2003 von 23 auf 15 Prozent gesunken, was auf verstärkte Anstrengungen von Eigentümern und Stadt zur Wohnungsmodernisierung und Quartiersaufwertung zurückzuführen ist. Dennoch bleibt der Harzblick das Wohnviertel mit der stadtweit höchsten Leerstandsquote.
- In den beiden anderen Plattenbaugebieten sind die Leerstände marginal gestiegen, wobei die Leerstandsquoten von jeweils 3 Prozent noch im Rahmen der Fluktuationsreserve liegen.

Der Leerstand konzentriert sich weiterhin in den unsanierten Beständen. Im Harzblick wird die Vermietung zudem durch kleinräumige Lagenachteile (Verschattungen, Wohnumfeld, Zuschnitte) sowie Imageprobleme der gesamten Siedlung erschwert. In der Altstadt erschweren punktuell auch Verlärmung, fehlende Stellflächen für PKW und mangelnde Aufenthaltsqualität in den Wohnhöfen die Vermarktung. Demgegenüber hat sich das Stadtfeld trotz sehr bescheidener Aufwertungsanstrengungen und potenzieller sozialer Abwertung wegen seines niedrigen Mietniveaus sehr gut auf dem Markt behaupten können.

⁷ Angaben nach Erhebungen der Wohnungseigentümer in den drei Plattenbaugebieten sowie des Stadtplanungsamts in der Altstadt.

Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz

Im folgenden wird die Erhebung der städtebaulichen Strukturtypen des Wohnungsbestands von Wernigerode nach ihren qualitativen Merkmalen und Bestandsgrößen (vgl. Stadtentwicklungskonzept 2001) aktualisiert. Im Grundsatz werden zusammenhängende Bebauungen betrachtet. Einzelne Gebäude werden entsprechend des dominierenden Wohnmilieus in vorherrschende Strukturtypen eingegliedert. Aus diesem Grund können die Angaben mit den statistischen Gliederungen nach Baualter (vgl. Tab. 3.1) im Einzelfall differieren. Entsprechend dieser Erhebungsmethode sind die Wohnungszahlen in den jeweiligen Strukturtyp-Bereichen auf Zehnerstellen gerundet. Eine Ausnahme bilden die Neubaugugänge auf den beplanten Wohnbauflächen, wo nach Recherchen des Stadtplanungsamts Wernigerode aus den letzten Jahren exakte Angaben vorliegen. Auch die Wohnbaupotenziale wurden entsprechend der Unterlagen vom Stadtplanungsamt exakt nach Wohneinheiten ausgerechnet.

Im Vergleich zu der Aufstellung im Stadtentwicklungskonzept von 2001 wurde an den inhaltlichen Bestimmungskriterien und qualitativen Beschreibungen der Strukturtypen keine Veränderung vorgenommen.

Die Aktualisierung betrifft folgende Aspekte:

Die Wohnungszahl im Strukturtyp Altstadt wurde korrigiert. In diesem Strukturtyp befinden sich nach Zählung auf der Grundlage der GWZ 1995 insgesamt etwa 2.130 Wohnungen.

Der Strukturtyp Altstadt ist nicht deckungsgleich mit Sanierungsgebiet Altstadt. Das Sanierungsgebiet umfasst auch Bereiche, die im Plan anderen Strukturtypen zugeordnet wurden. Dies betrifft:

- Die Bereiche westlich des Zillierbachs, die zu G 2 gehören (An der Flutrenne, Auf der Marsch, Forckestraße, Sylvestriestraße, Salzbergstraße)
- Die Bereiche südlich des Zillierbachs, die zu S 2 gehören (Schöne Ecke, Promenade, Lindenbergsstraße)
- Alle Bereiche nördlich bzw. östlich der Ochsenteeichstraße, der Bahnhofstraße und Vor der Mauer, die, soweit es sich um Wohnbebauung handelt, zu G 1 gehören (Kohlgartenstraße, Gerichtsstraße, Angerstraße, Minsleber Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Kleine Dammstraße, Feldstraße, Bahnhofstraße, Schlachthofstraße, Schmatzfelder Straße, Schreiberstraße)

Durch Neubau sind Wohnungszahlen in einigen Wohnquartieren seit dem Jahr 2000 gestiegen. Dies betrifft im einzelnen folgende Bereiche:

- Am Ziegenberg (M 4), plus 10 WE,
- Am Wiesenhang (S 5), plus 10 WE,
- Hasserode Mitte (E 12), plus 10 WE,
- Oberes Hasserode (E 13), plus 10 WE,
- Minsleben, Gartenstraße (NE 5), plus 20 WE.

Die Neubaugugänge der vergangenen Jahre haben sich zumeist recht harmonisch in die jeweils dominierenden städtebaulichen Strukturtypen eingepasst. Am Ziegenberg erfolgte Ersatzneubau von Geschosswohnungen. Am Altstandort der Hasseröder Brauerei entstanden Stadtvillen. In Hasserode und Minsleben wurden Eigenheime errichtet.

Auf beplanten Wohnbauflächen wurden zwischen 2001 und 2003 insgesamt mehr als 90 Wohnungen errichtet. Dies betraf die Gebiete Holtemme II (23 WE), Am Horstberg (6 WE), Drängetal (2 WE), Südliche Kantstraße (29 WE), Anja (15 WE), Silstedt/Holzweg (12 WE) und Unterm Eichberg (6 WE).

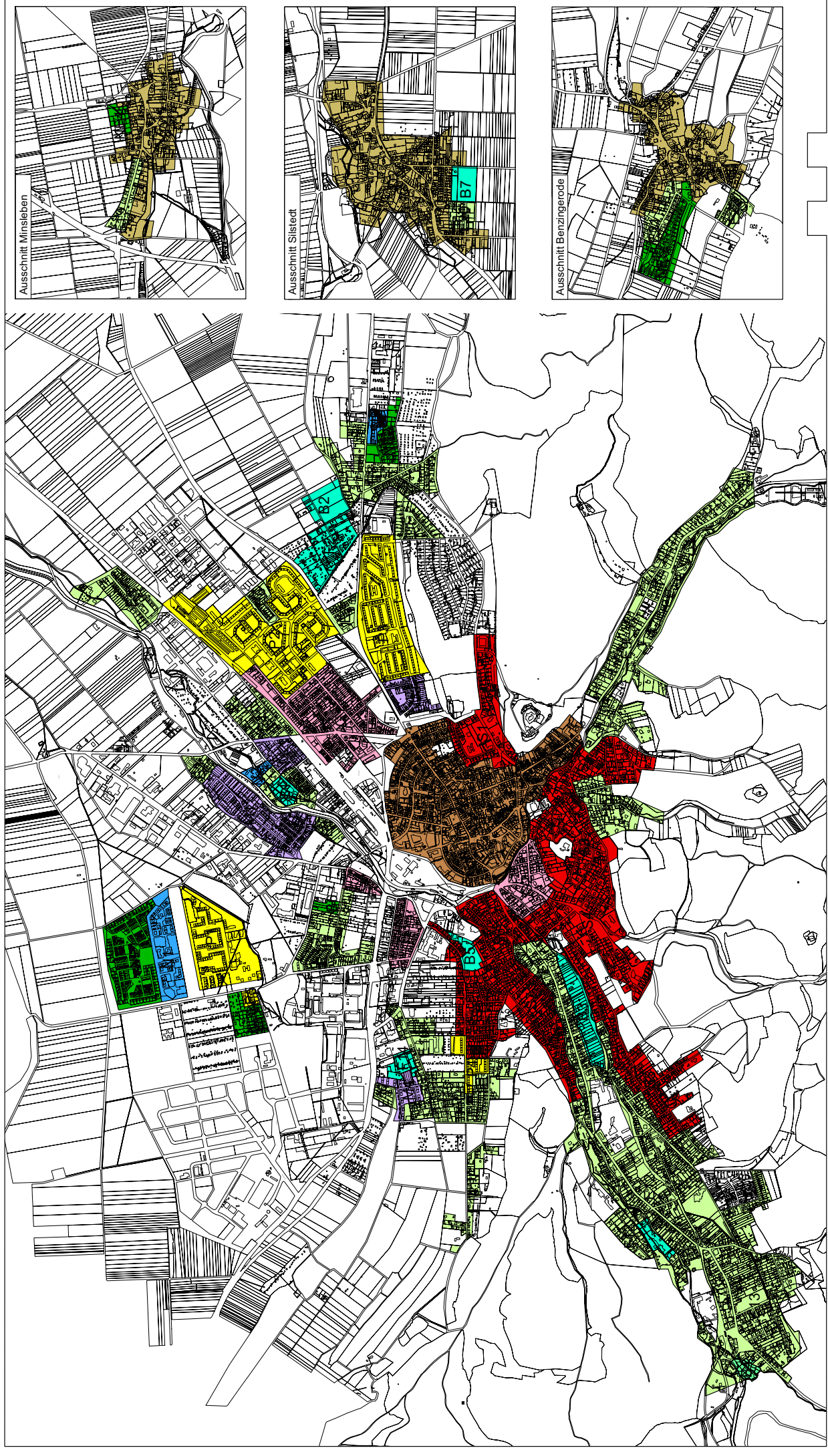
Tab. 3.5: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands (Stand II/04)

Nr.	Bereiche	WE-Zahl	Potenziale		Planungsrechtliche Sicherung
			MFH	E/ZFH	
Altstadt/Vorstadt					
A1	Altstadt	1.960	20	5	§ 34 BauGB
A2	Nöschenroder Straße	170	20	1	§ 34/Planungserfordernis
Summe		2.130	40	6	
Dorflagen					
D1	Minsleben	210	-	10	§ 34 BauGB
D2	Silstedt	350	-	20	§ 34 BauGB
D3	Benzingerode	290	-	8	§ 34 BauGB
Summe		850	-	38	
Geschosswohnungsbau (Mietwohnbau) der Gründerzeit					
G1	Kohlgartenstraße	480	-	25	§ 34 BauGB
G2	Salzbergstraße	160	-	-	
G3	Bodestraße	270	-	1	§ 34 BauGB
G4	Am Katzenteich	60	-	5	§ 34 BauGB
Summe		970	-	31	
Geschosswohnungsbau (Mietwohnbau) der 1920er – 1950er Jahre					
M1	Seigerhüttenweg	600	8	-	§ 34 BauGB
M2	Hundertmorgenfeld	410	-	-	
M3	Auf der Burgbreite	100	-	-	
M4	Am Ziegenberg	130	108	-	§ 34 BauGB
Summe		1.240	116	-	
Industrieller Wohnungsbau der 1960er – 1980er Jahre					
P1	Harzblick*	1.430	-	-	
P2	Stadtfeld	2.150	-	-	
P3	Burgbreite	2.080	-	-	
P4	H.-Heine-Straße	180	-	-	
P5	Veckenstedter Weg/N	100	-	-	
Summe		5.940	-	-	
Geschosswohnungsbau seit 1990					
N1	Charlottenlust / Süd*	310	48	22	B-Plan Nr. 10
N2	Wohnpark Holtemme	80	-	-	
N3	Bodengarten	100	-	-	
Summe		490	48	22	
Stadtvillen- und Einfamilienhausgebiete					
S1	Burgberg	230	-	1	§ 34 BauGB
S2	Lindenbergstraße	350	8	7	§ 34 BauGB
S3	W.-Raabe-Straße	280	8	-	§ 34 BauGB
S4	Salzbergtal	290	32	8	VE-Plan
S5	Am Wiesenhang	320	-	8	§ 34 BauGB
S6	Unteres Hasserode	470	-	2	§ 34 BauGB
S7	Unterm Ratskopf	160	-	3	§ 34 BauGB
S8	Eisenberg / Ost	290	-	6	§ 34 BauGB
Summe		2.390	48	35	

Nr.	Bereiche	WE-Zahl	Potenziale		Planungsrechtliche Sicherung
			MFH	E/ZFH	
Gemischte Eigenheimgebiete					
E1	Weidenweg	40	-	3	§ 34 BauGB
E2	An der Holtemme	50	-	6	§ 34 BauGB
E3	Seigerhüttenweg/Nord	50	-	4	§ 34 BauGB
E4	Hundertmorgenfeld/Ost	30	-	14	§ 34 BauGB
E5	Am Kupferhammer	110	-	18	Planungserfordernis
E6	Th.-Fontane-Straße	20	-	-	
E7	Hinzingeröder Straße	30	-	1	§ 34 BauGB
E8	Ziegelbergsweg	90	-	14	§ 34 BauGB
E9	Mühlental	160	16	20	§ 34 BauGB
E10	Zwölfmorgental	120	12	27	B-Plan Nr.26, §34 BauGB
E11	Friedrichstraße / Ost	160	-	4	§ 34 BauGB
E12	Hasserode Mitte	690	-	14	§ 34 BauGB
E13	Oberes Hasserode	630	-	9	§ 34 BauGB
E14	H.-Heine-Strasse/West	40	-	16	§ 34, 15 WE Plan-Efdn.
E15	H.-Heine-Straße / Ost	90	12	22	§ 34 BauGB
E16	Weinbergstraße	130	-	10	§ 34 BauGB
E17	Ilsenburger Straße	10	-	-	
E18	Veckenstedter Weg / S.	160	-	12	§ 34, 8 WE Plan-Efdn.
E19	Minsleben / Hauptstr.	20	-	5	§ 34 BauGB
E20	Silstedt / Süd	90	-	3	§ 34 BauGB
E21	Benzingerode/Gartenw.	20	-	6	§ 34 BauGB
E22	Bzg. / Friedensstraße	20	-	4	§ 34 BauGB
B 6	Anja	15	0	0	B-Plan Nr. 28
Summe		2.775	40	212	
Neue Eigenheimgebiete (ab 1990)					
NE1	Charlottenlust / Nord	250	-	-	§ 30 BauGB
NE2	Bodengarten	90	-	8	§ 30 BauGB
NE3	Am Fischerhof	50	-	8	§ 34 BauGB
NE4	Minsleben / Gartenstr.	20	-	7	B-Plan Nr. 29
NE5	Bzg./A. d. Steinkuhlen	130	-	-	§ 34 BauGB
Summe		540	-	23	
Fertigstellungen auf beplanten Neubauf Flächen					
B1	Holtemme II	23	6	10	B-Plan Nr. 25
B2	Am Horstberg	6	0	40	B-Plan Nr. 20
B3	Stilles Wasser	0	0	50	B-Plan Nr. 15
B4	Drängetal	2	0	26	B-Plan Nr. 23
B5	Südliche Kantstraße	29	12	8	B-Plan Nr. 07
B7	Silstedt, Holzweg	12	0	33	B-Plan Nr. 17
F2	Am Schleifweg (KGA)	0	0	94	B-Plan in Aufstellung
F12	Unterm Eichberg	6	0	10	B-Plan Nr. 33
F14	Conventbach	0	0	11	B-Plan Nr. 35
Summe		ca. 75	18	282	
Wernigerode gesamt		17.400	310	649	

* 60 Wohnungen, die im Wohngebiet Harzblick nach 1990 entstanden waren, wurden in der Strukturtypenaufstellung im SEK 2001 (S. 59) dem Bereich Charlottenlust Süd zugerechnet. Die 60 Wohnungen wurden in der Fortschreibung dem Harzblick zugeordnet und beim Bereich Charlottenlust Süd abgezogen. Kleine Korrekturen zur WE-Zahl erfolgten zudem in den Bereichen P 2, P 3 und P 4.

Quelle: Angaben zu den Wohnungsbeständen wurden gewonnen aus der GWZ 1995, adressenkonkreten Wohnungsangaben der Wohnungsunternehmen für insgesamt für 6.888 Wohnungen, eigene Erhebungen mittels Luftbild und Liegenschaftskarte sowie Angaben des Stadtplanungsamtes Wernigerode zum Wohnungsneubau seit 1991 und zu den Wohnbaupotenzialen (Stand I/04).



Legende

- Altstadt
- Dorflagen
- Mietwohnungsbau der Gründerzeit

- Mietwohnungsbau 20er bis 50er Jahre
- Industrieller Wohnungsbau der 60er bis 80er Jahre
- Geschosswohnungsbau seit 1990

- Stadtvillen- und Einfamilienhausgebiete
- Gemischte Eigenheimgebiete
- Neue Eigenheimgebiete (ab 1990)

- Wohnbaupotentiale auf beplanten Neubauflächen

Wohnbaupotentiale auf beplanten Neubauflächen

Abb.3.3: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes

Wohnbaupotenziale

Im Mai 2004 verfügte Wernigerode über ein Neubaupotenzial von insgesamt 2.003 Wohnungen, davon 1.488 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 515 in Mehrfamilienhäusern. Die Neubaupotenziale in bestehenden Wohngebieten wurden bereits in Tabelle 3.5 (S. 37/38) dargestellt. Das Gesamtpotenzial (inklusive der bislang ermittelten Potenzialflächen F 3 bis F 22) ist zusammen mit den in der Fortschreibung neu vorgeschlagenen Flächen (F 23 bis F 25) in Tabelle 4.3 (S. 61) zusammengefasst.

Unterstellt man den durchschnittlichen Neubau der Jahre 1995 bis 2002 (78 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 67 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern), würde das Neubaupotenzial im Geschosswohnungsbau knapp 7 Jahre, im Eigenheimbau dagegen 22 Jahre reichen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen durch Bebauungspläne und nach § 34 BauGB sind jedoch nur 310 Geschosswohnungen und 650 Eigenheime vorhanden. Diese Wohnbaupotenziale würden nach dem Bautrend der Jahre 1995 bis 2002 im Mehrfamilienhausbereich bereits nach 4 Jahren und im Eigenheimsegment nach 9 Jahren aufgebraucht sein.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei weitem nicht alle Baulücken bzw. Potenzialflächen, wo nach § 34 BauGB ein Baurecht besteht, auch aktivierbar sind. Zählt man allein die Wohnbaupotenziale in B- / VE-Plänen, so reichen die aktivierbaren Flächen nur noch für 280 Eigenheime bzw. 4 Jahre.

Tab. 3.6: Planungsrechtlicher Status der Wohnbaupotenziale
(Stand V/2004)

Wohnbaupotenziale	Wohnungen in MFH	Wohnungen in EFH / ZFH	Gesamt
in festgesetzten B- / VE-Plänen	18	188	206
im B-Plan-Verfahren	0	94	94
in bestehenden Wohngebieten*	292	367	659
mit Planungserfordernis	205	839	1.044
Gesamt	515	1.488	2.003

* Planungsrecht nach § 34 BauGB oder B-Plan

Andererseits muss in Rechnung gestellt werden, dass sich der Wohnungsneubau im laufenden Jahrzehnt sowohl verringert als auch strukturell verschoben hat. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2002 wurden nur noch 21 Geschosswohnungen und 55 Eigenheime gebaut. Auch wenn für das Jahr 2003 wieder leicht steigende vorläufige Zahlen gemeldet wurden (62 WE in Mehrfamilienhäusern, 72 WE in Eigenheimen), ist speziell im Geschosswohnungsbau nicht davon auszugehen, dass die Zuwächse der 1990er Jahre wieder erreicht werden. Der entspannte Wohnungsmarkt hat eine Nachfrage hervorgebracht, die im Geschosswohnungsbau weitgehend aus dem Bestand befriedigt werden kann.

Demgegenüber besteht durchaus Handlungsdruck, um im Interesse eines breiten und hinreichend vielfältigen Angebots zur Bildung von Wohneigentum innerhalb der Stadtgrenzen von Wernigerode die Mengenkulisse für rechtlich gesicherte und aktivierbare Eigenheimbauflächen im Zeithorizont des Flächennutzungsplans auszuweiten.

3.2 Prognose von Wohnbedarf und Wohnbestand

Abschätzung der Wohnbedarfsentwicklung

Die Wohnbedarfsentwicklung wurde aus den absehbaren Trends der Wohnverhältnisse in Wernigerode abgeleitet. Ausgangspunkte waren die durchschnittliche Belegungsdichte und der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person. Der Mittelwert aus beiden Parametern bildete die Grundlage für die Abschätzung des künftigen Wohnbedarfs. Entsprechend der Aufgabenstellung für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wurde der Programmzeitraum von Stadtumbau Ost als Prognosehorizont festgelegt. Damit wurden die Annahmen des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 in der Fortschreibung überprüft.

Tab. 3.7: Spannweiten des Wohnbedarfs 2010

	Trend 32.935	Konsolidierung 33.340	Schrumpfung 32.530
Bedarf bei:			
2,0 Personen/WE	16.468	16.670	16.265
1,9 Personen/WE	17.334	17.547	17.121
1,8 Personen/WE	18.297	18.522	18.072
Bedarf bei:	(Wohnfläche je WE: 72,6 m ²)		
36m ² / Person	16.331	16.532	16.131
37 m² / Person	16.785	16.991	16.579
..38 m ² / Person	17.239	17.451	17.026

Um die Annahmen für die Wohnbedarfsprognose zu bestimmen, wurde der Zeitraum seit 1990 betrachtet. Das Jahr 1995 wurde als Bezugsgröße gewählt, da wegen der Gebäude- und Wohnraumzählung verlässliche Angaben über die Wohnverhältnisse (Belegungsdichte, Wohnflächen, Leerstände) gegeben waren. Belastbare Aussagen zu den Wohnverhältnissen konnten im Zusammenhang mit den Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept für das Jahr 2000 gewonnen werden. Die Einwohnerzahlen für 2005 und 2010 ergeben sich aus der Bevölkerungsprognose dieser Fortschreibung.

Tab. 3.8: Berechnungsgrundlagen und Annahmen:⁸

	Berechnungsgrundlagen				Annahmen
	1990	1995	2000	2003	2010
Einwohnerzahl	35.980	35.811	34.975	34.642	33.340–32.530
Wohnungszahl	14.259	16.140	17.057	17.400	
Leerstand	38	813	846	900	
Pers. je Haushalt*	2,53	2,33	2,15	2,10	1,9
Wohnfläche je EW (m ²)**	26,3	29,8	32,9	34,2	37,0
Fläche je WE (Ø, m ²)	66,7	69,6	70,6	71,8	72,6

* Durchschnittliche reale Belegungsdichte: Bei der Berechnung wurde die Zahl der leerstehenden WE von der Gesamtwohnungszahl abgezogen.

** Reale Wohnfläche je Einwohner: Bei der Berechnung wurde die durchschnittliche Wohnfläche der leerstehenden WE von der Gesamtwohnfläche (Wohnungszahl x Fläche je WE) abgezogen.

⁸ Berechnet nach Angaben des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt (Einwohnerzahl, WE-Zahl), der Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 (WE-Zahl, Wohnverhältnisse, Leerstand), von Angaben des Stadtplanungsamts Wernigerode (Wohnverhältnisse 1990) sowie Erhebungen für das Stadtentwicklungskonzept 2001 (Leerstand, Wohnverhältnisse 2000). Vgl. Stadtentwicklungskonzept 2001, S. 68.

In den letzten Jahren ist deutlich geworden, dass der Trend zur Auflocke- rung der Wohnverhältnisse parallel zur Annäherung an den Bundesdurch- schnitt schwächer wird. Aus diesem Grund geht die Wohnbedarfsprognose für den Zeitraum bis 2010 von folgenden Annahmen aus:

- Die Belegungsdichte (Personen je Haushalt) verringert sich auf 1,9.
- Die Wohnfläche je Einwohner wächst um etwa 0,4 m² p.A auf 37m².
- Die mittlere Wohnfläche je Wohnung steigt um 0,2m² p.A. auf 72,6 m².

Bei der Berechnung des künftigen Wohnbedarfs wurde dem Durchschnitt aus den Bedarfswerten nach Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch eine Fluktuationsreserve von 3% hinzuaddiert. Als Fluktuationsreserve wird jene Wohnungsmenge bezeichnet, deren (zeitweiliger) Leerstand nötig ist, damit der lokalen Wohnungsmarkt (Ein- und Auszüge) funktionieren kann.

Tab. 3.9: Szenarios der Wohnbedarfsentwicklung

Jahr 2010	Trend (32.935 EW)		Konsolidierung (33.340 EW)		Schrumpfung (32.530 EW)	
Wohn- verhältnisse	Belegungs- dichte 1,9	Wohnfläche 37m ² p.P.	Belegungs- dichte 1,9	Wohnfläche 37m ² p.P.	Belegungs- dichte 1,9	Wohnfläche 37m ² p.P.
Wohnungs- bedarf (WE)	17.334	16.785	17.547	16.991	17.121	16.579
	Ø 17.060		Ø 17.270		Ø 16.850	
+ Fluktuations- reserve (3%)	510		520		500	
Wohnungs- bedarf	17.570		17.790		17.350	

Nach der vorliegenden Hochrechnung wird der Wohnbedarf von Wernigero- de im Jahr 2010 je nach Szenario der Einwohnerprognose zwischen 17.350 und 17.790 Wohnungen schwanken. Die Spannweite von 440 WE ist deut- lich geringer als in der Wohnbedarfsprognose des Stadtentwicklungskon- zepts von 2001, die einen Zielkorridor zwischen 17.450 und 18.600 Woh- nungen ermittelte (Spannweite von 1.150 WE). Die aktualisierte Wohnbe- darfsprognose bewegt sich faktisch zwischen dem alten Trendszenario (17.450 WE) und dem alten Konsolidierungsszenario (18.100 WE).

Fazit aus der Wohnbedarfsprognose

- Aus heutiger Sicht wird dem Trendszenario mit einem Wohnbedarf von 17.570 WE die höchste Plausibilität zugemessen.
- Das Konsolidierungsszenario erscheint wegen der bei anhaltendem Geburtendefizit erforderlichen sehr hohen Wanderungsgewinne weniger wahrscheinlich.
- Das Schrumpfungsszenario kann eintreten, wenn bei einer leicht ab- nehmenden Tendenz der lokalen Beschäftigungsentwicklung die Gebur- tenrate weiter sinkt und keine dauerhaften Wanderungsgewinne erzielt werden.

Insgesamt ist aber festzustellen, dass die Wohnbedarfsentwicklung in den kommenden Jahren eher moderate Veränderungen erwarten lässt und die Spannweiten zwischen den drei Szenarios relativ schmal ausfallen.

Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung

Die Abschätzung der Wohnbestandsentwicklung bis zum Jahr 2010 wird aus den Neubautrends des vergangenen und des laufenden Jahrzehnts abgeleitet. Da das Neubaugeschehen in Wernigerode seit 1990 erheblichen Schwankungen unterworfen war, werden zunächst die unterschiedlichen Szenarios auf ihre Plausibilität geprüft.

Wachstumsszenario

Das Wachstumsszenario unterstellt, dass sich der Wohnungsbau im Durchschnitt der Jahre 1995-2002 fortsetzt. Daraus ergibt sich ein Neubau von 159 Wohnungen pro Jahr, was im Prognosezeitraum 2003 bis 2010 einem Zuwachs von 1.272 Wohnungen entspricht. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden werden 54 Wohnungen pro Jahr hinzukommen und durch Umnutzung bzw. Abbruch 39 Wohnungen pro Jahr verloren gehen.

Der Neubaudurchschnitt der Jahre 1995-2002 erfasst sowohl die Jahre des Baubooms in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts, als der Neubau sowohl bei den Mietwohnungen als auch bei den Eigenheimen durch aufgestauten Nachholbedarf und steuerliche Vergünstigungen stark expandierte, als auch den drastischen Neubaurückgang zu Beginn des laufenden Jahrzehnts, der vom entspannten Mietwohnungsmarkt und Sättigungstendenzen im Eigenheimbau charakterisiert wurde.

Saturierungsszenario

Das Saturierungsszenario geht von einer Fortsetzung der Wohnbauentwicklung im Trend der Jahre 2000-2002 aus. Danach wäre nur noch mit einem durchschnittlichen Neubauzuwachs von 79 Wohnungen pro Jahr zu rechnen, der sich im Prognosezeitraum 2003 bis 2010 auf lediglich 632 Wohnungen summiert. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ergibt sich ein jährlicher Zuwachs von 15 Wohnungen, während 13 Wohnungen pro Jahr wegen Umnutzung bzw. Abbruch verschwinden.

Das Saturierungsszenario unterstellt, dass der umfangreiche Neubau der 1990er Jahre einer nachholenden Befriedigung lang aufgestauter Bedarfe geschuldet war. Nachdem der Nachholbedarf abgebaut wurde, ist der Wohnungsneubau zur Normalität zurückgekehrt, was sich unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarkts und schrumpfender öffentlicher Förderung in sehr mageren Zuwächsen niederschlägt.

Vorzugsszenario

Das Vorzugsszenario basiert auf der Annahme, dass der lokale Wohnungsmarkt bei einer Leerstandsquote von nur 5% auch weiterhin eine robuste Nachfrage hervorbringen wird. Diese Nachfrage wird nicht nur im Eigenheimbau wirksam werden, sondern begrenzt auch im Geschosswohnbau. Daher ist nicht mit einer Stabilisierung des Neubaus auf dem extrem niedrigen Niveau der Jahre 2000 bis 2002 zu rechnen, wofür auch die vorläufigen Zahlen von 2003 sprechen (72 Eigenheime, 62 Geschosswohnungen).

Aus diesem Grund geht das Vorzugsszenario von folgenden Annahmen aus: Im **Eigenheimbereich** setzt sich der Neubautrend der Jahre 1995-2002 fort, was einen jahresdurchschnittlichen Zuwachs von 67 WE bedeutet. Demgegenüber reduziert sich der Neubau im **Geschosswohnsegment** gegenüber dem Zeitraum 1995-2002 um die Hälfte, was einen mittleren jährlichen Zuwachs von 39 WE zur Folge hat. Hinzuzurechnen ist ein jährlicher Zugang von 14 Wohnungen aus dem Saldo zwischen Zugängen durch Baumaßnahmen im Bestand und Abgängen wegen Umnutzung oder Abbruch.

Per Saldo ergibt sich aus dem Bautrend des Vorzugsszenarios ein jährlicher Zuwachs von 120 Wohnungen. Für den Prognosezeitraum 2003-2010 bedeutet dies einen kumulierten Zuwachs von 960 Wohnungen. Ausgangspunkt für die Prognose war der Wohnungsbestand zum 31.12.2002 (17.193 WE).

Abschätzung des Wohnungsüberhangs 2010

Als Wohnungsüberhang wird jener Teil des Leerstands bezeichnet, der über die Fluktuationsreserve in Höhe von 3% des Nettowohnbedarfs hinausreicht und damit keine Chance auf eine Vermarktung hat.

Um für Wernigerode die Spannweiten des Wohnungsüberhangs im Prognosezeitraum bis 2010 zu ermitteln, werden die verschiedenen Szenarios der Wohnbedarfs- und Wohnungsbestandsentwicklung einander gegenüber gestellt.

- Die minimale Differenz zwischen Bestand und Bedarf beträgt 35 Wohnungen (Konsolidierungsszenario der Wohnbedarfsentwicklung trifft auf Saturierungsszenario der Bestandsentwicklung).
- Die maximale Differenz würde 1.115 Wohnungen betragen (Schrumpfungsszenario der Wohnbedarfsentwicklung trifft auf Wachstumsszenario der Bestandsentwicklung).

Anzunehmen ist, dass der Wohnungsneubau auf die Einwohner- und Wohnbedarfsentwicklung reagiert. Sollte sich bei der Einwohnerentwicklung das optimistische Konsolidierungsszenario durchsetzen und einen entsprechend hohen Wohnbedarf bewirken, dürfte im Wohnungsbau auch das Wachstumsszenario wahrscheinlicher werden. Wenn sich die Einwohnerzahlen eher nach dem Schrumpfungsszenario entwickeln, wird dies auch den Neubau dämpfen.

Tab. 3.10: Spannweiten des Wohnungsüberhangs in Wernigerode 2010 (Zahl der Wohnungen)

Bedarf \ Bestand	Bestand	Saturierungs- szenario 17.825	Vorzugs- szenario 18.153	Wachstums- szenario 18.465
Schrumpfungsszenario	17.350	475	803	1.115
Trend-szenario	17.570	255	583	895
Konsolidierungsszenario	17.790	35	363	675

Da dem Trendszenario der Einwohner- und Wohnbedarfsentwicklung sowie dem Vorzugsszenario der Wohnungsbestandsentwicklung die höchste Plausibilität beigemessen wird, ist bis 2010 ein Überhang von knapp 600 Wohnungen wahrscheinlich. Ähnliche Größenordnungen können sich ergeben, wenn das Konsolidierungsszenario auf das Wachstumsszenario oder das Schrumpfungsszenario auf das Saturierungsszenario trifft.

Nicht unplausibel ist ebenfalls, dass das Trendszenario auf das Wachstumsszenario oder das Schrumpfungsszenario auf das Vorzugsszenario trifft. In diesem Fall muss sich Wernigerode auf einen Wohnungsüberhang von etwa 800 Wohnungen einstellen.

Wenig wahrscheinlich ist demgegenüber ein Zusammentreffen der jeweils gegensätzlichen Szenarios von Wohnbedarfs- und Wohnungsbestandsentwicklung, wie etwa Schrumpfungs- und Wachstumsszenario oder Konsolidierungs- und Saturierungsszenario.

Fazit aus der Gegenüberstellung von Wohnbedarfs- und Bestandsprognose

Die Perspektiven für die Wohnungsbestände stellen sich aus heutiger Sicht etwas günstiger dar als zu Beginn dieses Jahrzehnts. Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 reichte der breit angelegte Korridor des strukturellen Wohnungsüberhangs von 300 WE nach dem Stabilisierungsszenario über 800 WE nach dem Konsolidierungsszenario bis zu 1.500 WE nach dem Trendszenario.

Das Stadtumbauprogramm von Wernigerode sollte bis 2010 die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, einen nicht mehr vermarktbareren Wohnungsüberhang von 600 bis 800 Wohnungen vom Markt zu nehmen.

Angesichts der sehr guten Vermietungssituation in den Stadtviellengebieten, in den meisten Siedlungsquartieren der 1920er bis 1950er Jahre (Seigerhüttenweg, Auf der Burgbreite, Hundertmorgenfeld) sowie im Geschossneubau ist davon auszugehen, dass sich der strukturelle Leerstand in Wernigerode auf folgende Bereiche konzentriert:

- Unsanierete oder von Lage / Umfeld benachteiligte Bestände der Altstadt;
- Unsanierete Wohngebäude im Altneubau (Ziegenberg);
- Unsanierete oder von Lage, Umfeld oder Image benachteiligte Bestände innerhalb der Wohngebiete Stadtfeld, Burgbreite, Harzblick.

Eine solche Leerstandssituation erfordert differenzierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Gegenstrategien:

- In der Altstadt sollte die bestandsorientierte Sanierung fortgesetzt werden, um ansprechende Wohnqualität durchgängig zu gewährleisten. Für Bestände mit Verlärmungen oder Freiraumnachteilen sollten passiver Lärmschutz und Aufwertung von Innenbereichen vorrangig gefördert werden.
- Für unsanierten Alt- oder Altneubau in nicht stadtbildprägenden räumlichen Situationen kann auch Ersatzneubau im Einklang mit dem jeweils vorherrschenden Strukturtyp der jeweiligen baulichen Umgebung betrieben werden (Beispiel Ziegenberg).
- Zur Leerstandsreduzierung im Plattenbau bieten sich je nach baulichem Zustand, sozialen Verhältnissen und Gebietsimage verschiedene Maßnahmen an, die von Abriss oder Geschossrückbau bis zu einfachen oder hochwertigen Modernisierungen reichen (vgl. Kap. 5).

In der vorliegenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts wird für zwei plausible Varianten eines strukturellen Wohnungsüberhangs (600 WE / 800 WE) eine Reduzierungsstrategie mit adressenkonkreter planerischer Unterersetzung vorgeschlagen (vgl. Kap. 5).

4. Leitbild und Handlungsschwerpunkte

4.1 Leitbild des Stadtumbaus

Befunde der Fortschreibung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wernigerode hat den Übergang von der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft überaus erfolgreich bewältigt. Die Grundpfeiler der lokalen Wirtschaft – Industrie, Bildung, Tourismus – haben sich im vergangenen Jahrzehnt dynamisch entwickelt. Die mittelständige Gewerbestruktur hat sich gefestigt. Das Beschäftigungsangebot am Arbeitsort Wernigerode hat sich bei etwa 14.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen stabilisiert, in den größeren Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes ist die Zahl der Arbeitsplätze sogar weiter gestiegen. Die Arbeitslosenquote liegt mit 15 Prozent erheblich unter dem Landesdurchschnitt. Nach Einkommen und Kaufkraft steht Wernigerode mit an der Spitze von Sachsen-Anhalt.

Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2003 zählte Wernigerode 34.642 Einwohner. Nach den recht erheblichen Bevölkerungsverlusten in den frühen 1990er Jahren haben sich die Einwohnerzahlen in den Folgejahren mehr und mehr stabilisiert. Seit 1997 erwachsen die Einwohnerverluste faktisch nur noch aus dem leicht verminderten, aber stabilen Geburtendefizit, während das Wanderungssaldo in der Tendenz einen kleinen Überschuss ausweist. Die Suburbanisierung um Wernigerode ist zum Stehen gekommen, das lokale Baupotenzial konnte weitgehend in den Stadtgrenzen gebunden werden.

Bei der Überprüfung der Bevölkerungsprognose des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 stellte sich heraus, dass die reale Entwicklung der Jahre 2000 bis 2003 dem (mittleren) Konsolidierungsszenario am nächsten lag. Die Einwohnerprognose der Fortschreibung entwickelt im Rahmen eines deutlich engeren Korridors wiederum drei Szenarios. Setzt sich der Trend der vergangenen fünf Jahre fort, wird Wernigerode im Jahr 2010 etwa 32.900 Einwohner haben. Wenn verstärkte Zuzüge das Geburtendefizit wettmachen, ist nach dem Konsolidierungsszenario mit 33.300 Einwohnern zu rechnen. Sollten Wanderungsgewinne gänzlich ausbleiben, wird es nach dem Schrumpfungsszenario nur noch 32.500 Einwohner geben.

Wohnungsmarkt

Zum 31.12.2003 gab es in der Stadt Wernigerode etwa 17.400 Wohnungen. Zu einem guten Drittel handelte es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, knapp zwei Drittel entfielen auf den Geschosswohnungsbau. Etwa 900 Wohnungen bzw. 5 Prozent des Bestands standen leer.

Zwischen 1991 und 2003 ist der Wohnungsbestand in Wernigerode um 9 Prozent gewachsen. Im laufenden Jahrzehnt hat sich der Wohnungsbau sowohl verringert als auch strukturell verschoben. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2002 wurden nur noch 21 Geschosswohnungen und 55 Eigenheime gebaut. Auch wenn für das Jahr 2003 wieder leicht steigende vorläufige Zahlen gemeldet wurden, ist speziell im Geschosswohnungsbau nicht davon auszugehen, dass die Zuwächse der 1990er Jahre wieder erreicht werden.

Die aktualisierte Wohnbedarfsprognose für den Zeitraum bis 2010 geht davon aus, dass sich die Belegungsdichte auf 1,9 Personen je Haushalt verringert, die Wohnfläche je Einwohner auf 37m² wächst und die mittlere Wohnfläche je Wohnung auf 72,6 m² steigt. In Abhängigkeit von den Szenarios der Einwohnerentwicklung ergibt sich daraus für 2010 ein Wohnbedarf zwischen 17.300 und 17.800 Wohnungen.

Diesem Wohnbedarf wird unter der Annahme einer Fortsetzung des Trends im Eigenheimbau und einer Halbierung des Geschosswohnungsbaus im Jahr 2010 ein Bestand von 17.800 bis 18.500 Wohnungen gegenüber stehen. Angesichts dieses Angebotsüberhangs muss sich Wernigerode darauf einstellen, bis 2010 etwa 600 bis 800 Wohnungen vom Markt zu nehmen.

Der strukturelle Leerstand wird sich in unsanierten Beständen konzentrieren. Besonders betroffen werden verlärmte Bereiche mit Lage- und Freiraumdefiziten in der Altstadt, einzelnen Bestände im Altneubau sowie die Plattenbausiedlungen sein (Burgbreite, Stadtfeld, Harzblick).

Während die Leerstände in der Altstadt vor allem durch Wohnungsmodernisierung und Umfeldaufwertung verringert werden sollen, bieten sich in nicht stadtbildprägenden innerstädtischen Bereichen sowie in den Plattenbausiedlungen differenzierte Strategien an, von Abriss oder Geschossrückbau bis hin zu einfachen oder hochwertigen Modernisierungen.

Ausgangsbedingungen für den Stadtumbau

Die Ausgangsbedingungen für den Stadtumbau in Wernigerode lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Wohnbedarf bleibt trotz leicht abnehmender Einwohnerzahl aufgrund zunehmend aufgelockerter Wohnverhältnisse nahezu konstant.
- Rein numerisch entsteht der strukturelle Wohnungsüberhang durch das Neubaugeschehen, auch wenn dessen Dynamik stark gedrosselt ist.
- Mit der prognostizierten Leerstandsquote von etwa 8 Prozent (3% Fluktuationsreserve, 5% struktureller Leerstand) besteht weder die Notwendigkeit noch die Möglichkeit für großflächige und radikale Stadtumbaustrategien.
- Das Neubau- und Modernisierungsgeschehen widerspiegeln die qualitativen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage hin zu mehr Wohneigentum und einer größeren Vielfalt im Geschosswohnungsbau.
- Mit den Instrumenten des Stadtumbaus kann die schrittweise und behutsame Anpassung des Wohnungsangebots an die veränderte Nachfrage durch Rückbau und Aufwertung gefördert werden.

Die konkreten Herausforderungen für die Stadtentwicklung von Wernigerode sind mit schematischen Vorstellungen über Stadtschrumpfung und Flächenabriss in Ostdeutschland nicht zu fassen. Natürlich ist auch Wernigerode mit einem quantitativen und qualitativen Wandel der Nachfrage konfrontiert.

Es geht jedoch nicht in erster Linie um die Beseitigung massenhafter Leerstände, sondern um vorausschauende Konzepte nachhaltiger Stadtentwicklung und deren Umsetzung durch eine aktive Stadt und ihre privatwirtschaftlichen Partner.

Leitbild für den Stadtumbau in Wernigerode

Angesichts der oben skizzierten Ausgangsbedingungen bedeutet Stadtumbau in Wernigerode, den beginnenden Wandel in den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an künftiges Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf durch vorausschauende Konzepte und umsetzungsbereite Maßnahmepläne zu gestalten. Der Stadtumbau in Wernigerode kann vorzugsweise mit kleinteiligen und behutsamen Strategien umgesetzt werden.

Entwicklung der Wohnstandorte

- Der schrittweise Umbau eines kleinen verschlissenen Standorts am Ziegenberg durch Abriss und Neuordnung ist beispielhaft der lokalen Problemlage angemessen.
- Umfangreicher Abriss ist in den nächsten Jahren nicht geplant. Bis 2010 sollten die Voraussetzungen für die Reduzierung von etwa 600 bis 800 Wohnungen geschaffen werden.
- Im Zusammenhang mit Aufwertungsmaßnahmen im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau werden Rückbaumaßnahmen und Wohnungsreduzierungen an geeigneten Einzelstandorten vorgeschlagen.
- Flächenabriss und Umstrukturierung zu eigentumsfähigem Wohnen, wie zunächst für das Stadtfeld geplant, ist auch mittelfristig nicht absehbar.

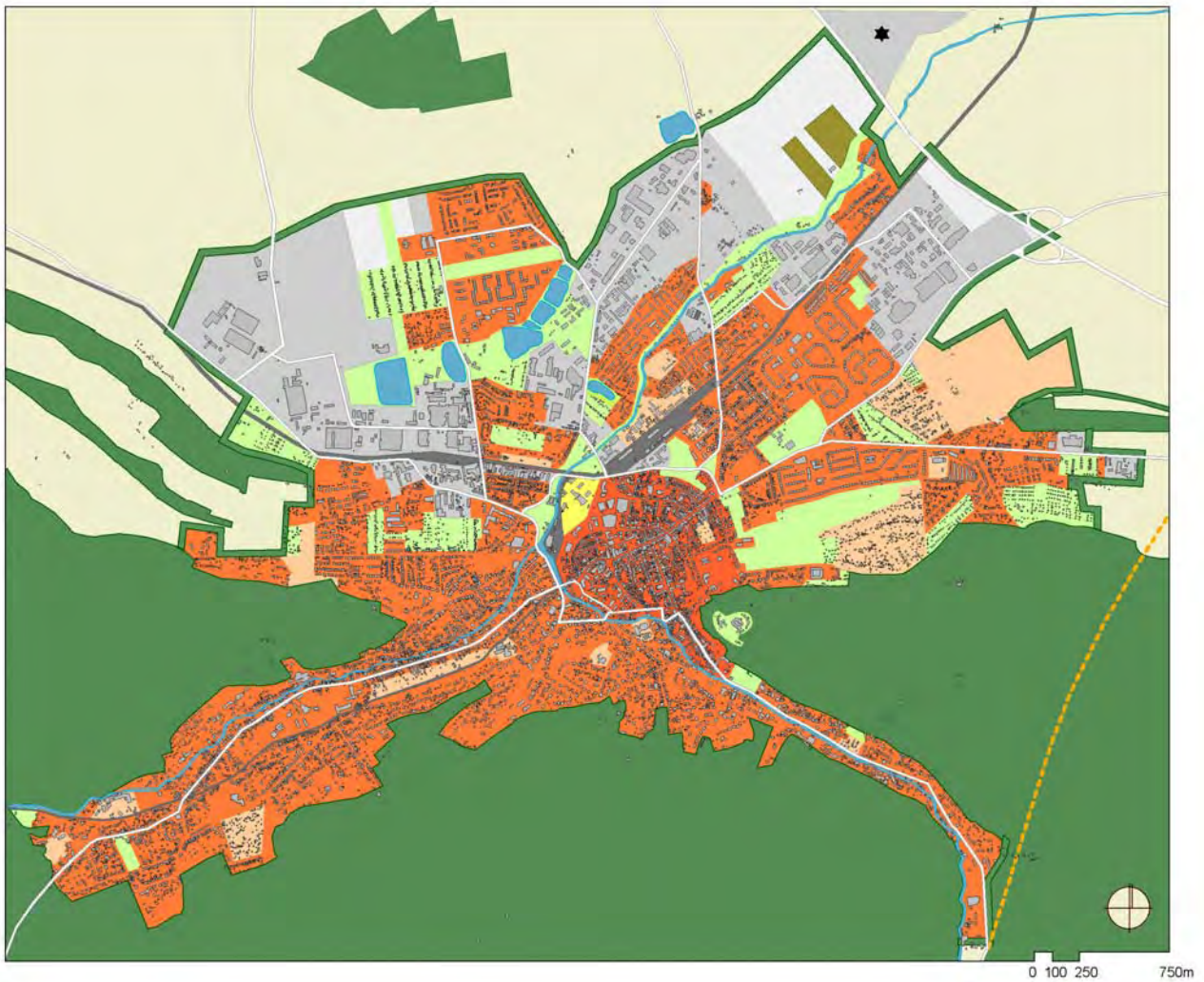
Prioritäten der Flächenaktivierung

- Für den weiter absehbaren Bedarf an Neubauf Flächen im Eigenheimsektor sollten vielfältige Angebote mit ausreichenden Wahlmöglichkeiten geschaffen werden. Dies bedarf neuer städtebaulicher Erschließungen.
- Im Interesse einer Konzentration des Entwicklungsdrucks auf die Altstadt werden vorerst keine neuen Flächen im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in Abständen zu überprüfen.
- Auch die Gewerbeflächenentwicklung muss auf den absehbaren Bedarfsdruck mit einem möglichst breiten Angebotsspektrum reagieren, inklusive der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.

Erhalt und Stärkung der Stadtstruktur

- Die Entwicklung bei Gewerbe und Wohnen darf nicht die einzigartige Stadtgestalt und Grünraumstruktur verletzen oder überformen.
- Die drei Pfeiler der Stadtentwicklung Industrie - Tourismus – Wohnen sollen einander mit ihren jeweiligen funktionalen und räumlichen Ansprüchen nicht behindern, sondern ergänzen.
- Um solche Konflikte zu vermeiden, sollen klare räumliche Separationen entstehen, die stadtstrukturell und stadtgestalterisch durch ein Netz „grüner Finger“ unterstützt werden.

Abb. 4.1: Entwicklung der Stadtstruktur



Ansätze für ein Netz „grüner Finger“

Die folgende Abbildung zeigt Ansätze, wie sich mit Hilfe von Instrumenten der Grünraumplanung schrittweise ein Netz „grüner Finger“ entwickeln kann, das den städtischen Raum durchzieht. Dieses Netz kann verschiedene Aufgaben erfüllen. Es lockert dichte und wenig begrünte Innenstadtbereiche auf, verbindet bislang durch ungeordnete Flächen getrennte Siedlungsstrukturen und dämpft Nutzungskonflikte zwischen funktional unterschiedlichen benachbarten Strukturen.

Das Netz setzt an vorhandenen Grünräumen an:

- Im Süden der Stadt dominiert die prägnante Fassung der Siedlungsbereiche durch den aufsteigenden Harz.
- Einen wichtigen Ansatz bieten die Bachläufe von Holtemme und Zielierbach, welche von den Tälern her die Stadt durchziehen und über weite Strecken noch besser und erlebbarer in die Grünraumstruktur integriert werden können. Dies betrifft nicht nur die Hasseröder und Nöschenröder Tallagen, sondern auch die Nordwestkante der Altstadt und speziell nordöstlich angrenzenden Bereiche bis zum Kupferhammer.
- Die Teichkette, die sich im Norden zwischen der Innenstadt und dem Harzblick schiebt, wird zum zentralen Element der Landesgartenschau. Sie trennt Wohnen und Gewerbe im Nordwesten und schafft freien Zugang zur Landschaft im Nordosten. Der Grünzug kann bei einer Verlängerung nach Süden eine attraktive Anbindung an die Altstadt ermöglichen und damit auch wenig geordnete Räume neu strukturieren.
- Ein weiteres Potenzial für einen Grünzug besteht entlang der Halberstädter Chaussee, die einen wichtigen Stadteingang bildet und entlang des Stadtfelds durchaus Aufwertungsbedarf hat. Sollte das Neubaupotenzial Unterm Horstberg erschlossen werden, kann dieser Grünzug eine Barriere gegen die nördlich anschließenden Gewerbebereiche bilden.

Abb. 4.2: „Grüne Finger“ in der Stadtstruktur



4.2 Handlungsschwerpunkte und Strategien

Prioritäten der Wohnstandortentwicklung

Die Prioritätensetzung für die Wohnstandortentwicklung wurde aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 nahezu unverändert übernommen:

Zukunftsfähig aus eigener Kraft / Konsolidierte Stadtteile

Aus eigener Kraft zukunftsfähig sind die von Eigenheimen und Stadtvillen geprägten Wohngebiete, die Dorflagen und die in den 1990er Jahren entwickelten Wohngebiete.

Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

Modernisierungs- und Aufwertungsbedarf besteht weiterhin in einigen vom Mietwohnungsbau der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit geprägten Wohnstandorten (Seigerhüttenweg, Am Hundertmorgenfeld, Salzberg- und Bodestraße). In diesen Stadtbereichen besteht angesichts der sehr guten Vermietungssituation erhebliche private Wirtschaftskraft, so dass diese Quartiere vorerst nicht zur ersten Priorität öffentlichen Handelns gehören müssen.

Das Quartier Auf der Burgbreite ist in den vergangenen Jahren vorbildlich saniert worden und nun aus eigener Kraft zukunftsfähig.

Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Vorrangige Förderpriorität im Programm Stadtumbau Ost genießen das Sanierungsgebiet Altstadt, die in der Nachkriegszeit erbaute Siedlung am Ziegenberg sowie die Plattenbaugebiete Harzblick, Stadtfeld und Burgbreite.

In Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2001 wurde zunächst die Fördergebietskulisse am Harzblick um das Gelände der Landesgartenschau 2006 erweitert. Im Jahr 2004 wurde eine Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt vorgenommen, die ebenfalls den Bereich der Landesgartenschau umfasst.

Zeitliche Abfolge der Prioritätensetzung

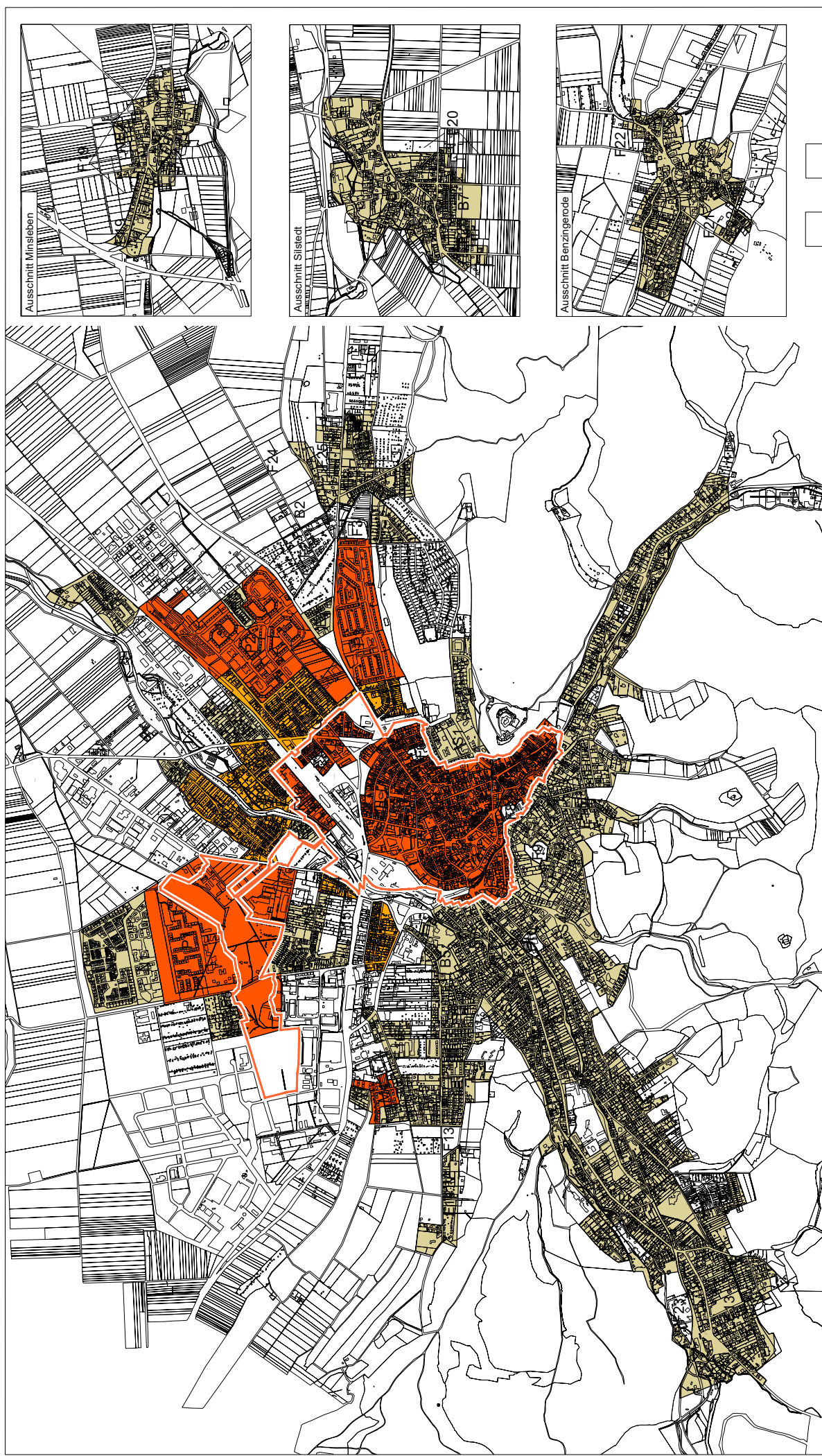
Die Sanierung der **Altstadt** bleibt eine Daueraufgabe höchster Priorität, wobei sich die inhaltlichen Handlungsschwerpunkte verlagern können. Die Revitalisierung des ehemaligen Sägewerks gewinnt an Bedeutung.

In der Siedlung **Am Ziegenberg** hat der Stadtumbau praktisch begonnen. Abriss der verschlissenen Bausubstanz und Ersatzneubau werden sich noch bis Ende des Jahrzehnts hinziehen.

Am **Harzblick** werden gegenwärtig erhebliche private und öffentliche Mittel in die Wohnraummodernisierung und Quartiersaufwertung investiert. Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau bleibt der Harzblick bis 2006 vorrangiger Förderschwerpunkt.

Das **Stadtfeld** wird in den kommenden Jahren angesichts der absehbaren wohnungswirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen als Handlungsschwerpunkt ein größeres Gewicht bekommen, um die Zukunftsfähigkeit des Wohnquartiers zu sichern.

In der **Burgbreite** wird der Handlungsbedarf mit dem anstehenden Generationswechsel in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts wachsen, wenn das Gebiet für eine neue Nachfragerklientel fit gemacht werden muss.



Legende

- Konsolidierte Stadtteile
- Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

- Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität
- Sanierungsgebietsgrenze

Abb. 4.3: Prioritäten der Wohnstandortentwicklung



Städtebauliche Strategien für die Wohnstandorte

Die städtebaulichen Leitbilder für die Wohnstandorte mit prioritärem Handlungsbedarf sind gegenüber dem Stadtentwicklungskonzept von 2001 aktualisiert und neu gefasst worden.

Die Motive für die Aktualisierung und Neufassung ergaben sich vor allem aus den wohnungswirtschaftlichen Trends und sozialstrukturellen Entwicklungen, die während der letzten Jahre in den Plattenbausiedlungen zu beobachten waren. Einerseits hat sich die Vermietungssituation nicht wesentlich verschlechtert, sodass großräumige Stadtumbaukonzepte kurz- und mittelfristig weder sinnvoll noch durchführbar sind. Andererseits zeigen sich durchaus punktuelle soziale Belastungen, Konfliktpotenziale und Vermietungsprobleme, sodass entschlossenes Handeln notwendig wird, um die Siedlungen zu stabilisieren und zukunftsfähig zu machen.

Ein weiterer Grund bestand darin, dass die 2001 formulierten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungskonzepte an die konkrete fördertechnische Ausgestaltung des Programms Stadtumbau Ost angepasst werden mussten.

Die einzelnen Stadtumbaubereiche werden im Kapitel 5 ausführlich beschrieben. An dieser Stelle werden die städtebaulichen Leitstrategien für die jeweiligen Wohnstandorte im gesamtstädtischen Kontext dargestellt.

Altstadt

In der Altstadt wird die städtebauliche Sanierung als Daueraufgabe fortgesetzt. Ziel ist, die Altstadt als bauhistorisches Ensemble, als vielschichtiges Zentrum der Stadt und insbesondere als Wohnstandort weiter aufzuwerten und zu stärken.

Die Modernisierung der noch verbliebenen unsanierten Wohnbausubstanz wird kontinuierlich fortgesetzt.

Schrittweise wird die bereits weit vorangeschrittene Erneuerung der Straßenräume abgeschlossen.

Der Schwerpunkt der Sanierungsanstrengungen verlagert sich auf folgende Bereiche:

- Aktivierende Ansprache und besondere Unterstützung für Eigentümer und Investoren von verbliebenen unsanierten Problemstandorten.
- Konzentration auf die verbliebenen „großen Brocken“, also auf die besonders komplexen und schwierigen Problemfälle (Ochsenteich).
- Verbesserung von Wohnwert, Freiraum und Aufenthaltsqualitäten in besonders dichten Altstadtbereichen, wo bislang der Konflikt „Auto-Garten-Denkmal“ nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte.
- Durchführung von Quartiersverfahren mit Eigentümern in den obengenannten besonders dichten Schwerpunktbereichen, um beispielhafte Lösungen zu entwickeln.

Harzblick

Leitstrategie für den Harzblick bleibt Aufwertung durch Modernisierung und Umbau. Das anzustrebende Gebietsprofil ist ein ansprechendes familienfreundliches Geschosswohnquartier mit guter Wohn- und sehr guter Freiraumqualität zu moderaten Preisen.

- Mit der Landesgartenschau wird das Umfeld der Siedlung ganz erheblich aufgewertet.
- Flankierend zur Landesgartenschau werden innerhalb des Gebietes vielfältige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums umgesetzt (Gebietseingänge, Stadtteilpromenade).
- Zugleich setzen die Wohnungseigentümer, insbesondere GWW und WWG, ihre Modernisierungsanstrengungen im Wohnungsbestand fort.
- Im Vergleich zum Stadtentwicklungskonzept 2001 ist die Wohnungsreduzierung durch Rückbau geringer dimensioniert, dennoch bleibt Geschossrückbau im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen zur Aufwertung in der Vorhabensplanung.

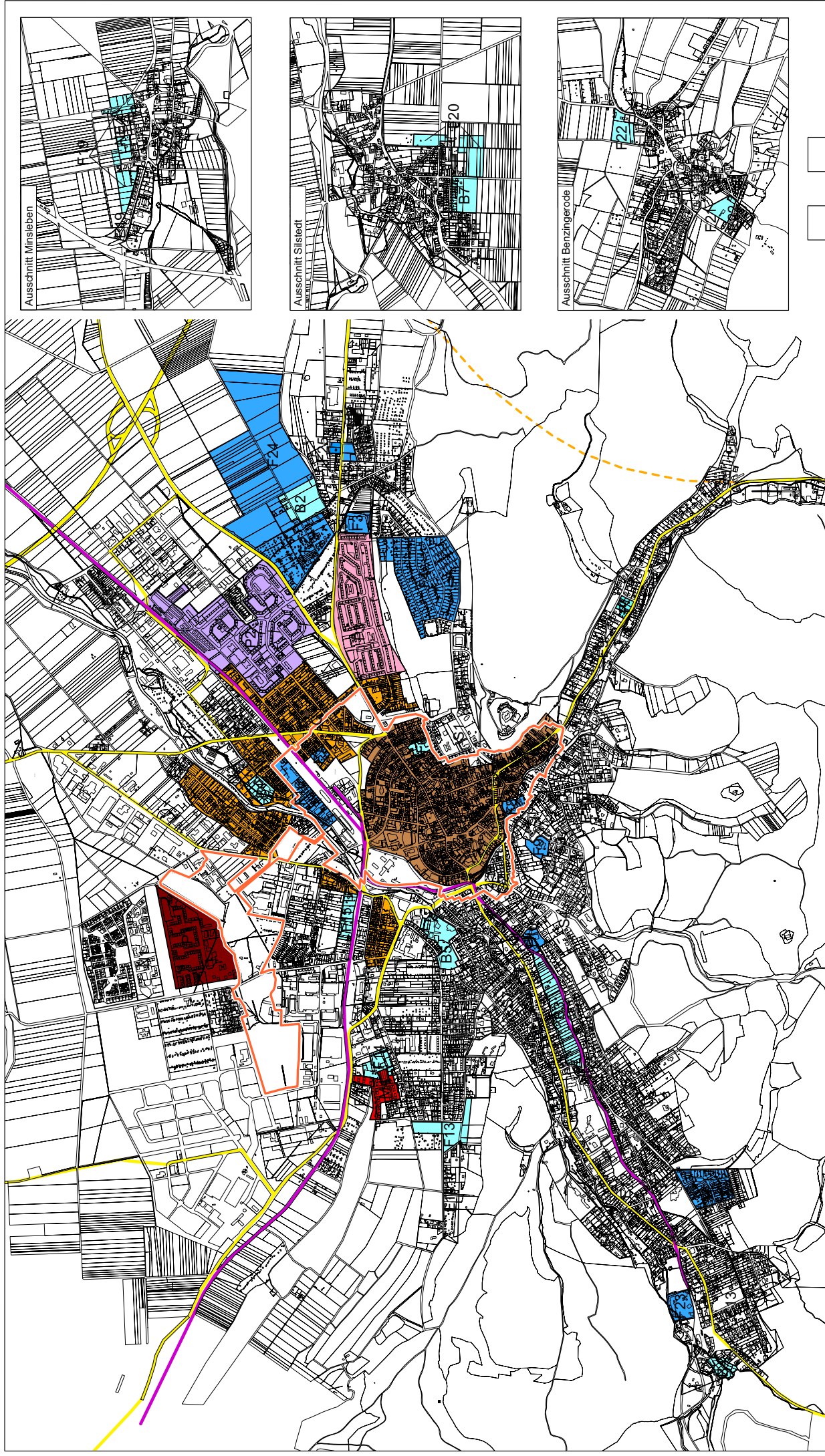
Im Ergebnis steht ein Imagewandel an, der gerade für diesen Standort mit den vormals größten Akzeptanzproblemen auf dem lokalen Wohnungsmarkt von entscheidender Bedeutung ist.

Stadtfeld

Das Stadtfeld hat sich in den letzteren Jahren immer mehr zu einem Wohngebiet für einkommensschwächere sowie überwiegend kleinere und jüngere Haushalte gewandelt, verzeichnet aber weiterhin eine sehr hohe Vermietungsquote. Diese Entwicklung gab den Anlass für eine Neuformulierung der Leitstrategie für dieses Wohngebiet:

- Die ursprünglich noch für dieses Jahrzehnt geplanten flächenhaften Abrisse für eine teilweise Umstrukturierung zu eigentumsfähigem Wohnen werden im Planungszeitraum nicht weiter verfolgt. Festgehalten wird an den planerischen Vorbereitungen für einzelne Auflockerungen durch Abriss in Innenbereichen.
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden sollen kostensparsam auf den Erhalt des technischen Zustands und das äußere Erscheinungsbild der Wohnadresse konzentriert werden.
- Aufwendige Modernisierungen sollten im Grundsatz nur individuell nach Wunsch und Kaufkraft bleibewilliger Mieter in Angriff genommen werden. Die Aufrechterhaltung eines Segments von – sichtbar – sehr attraktiven Wohnungen kann zum Erhalt der sozialen Durchmischung beitragen.
- Größte Aufmerksamkeit wird darauf verwandt, jeglichen Anzeichen von Vernachlässigungen im Wohnumfeld und in den Nachbarschaften sowie von Missständen bei Ordnung und Sicherheit entgegen zu wirken.

Neues Leitbild ist preiswertes Wohnen. Das gut ausgestattete und stadträumlich eingebundene Wohngebiet soll sich auf sehr preisgünstige Wohnangebote in ordentlicher Qualität spezialisieren.



Legende

- Sanierungsgebietsgrenze
- Daueraufgabe städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- Aufwertung durch Modernisierung und Umbau
- Preiswertes Wohnen
- Aufwertung und Umbau Wohnen in guter Lage
- Modernisierung
- Abriss und Ersatzbau
- Umnutzung für Wohnungsneubau
- Wohnungsneubau

0 200

1000m

Abb. 4.4: Städtebauliche Strategien für die Wohnstandorte

Burgbreite

Für die Burgbreite hat sich die Strategie mit dem Leitbild Aufwertung und Umbau im Vergleich zum Stadtentwicklungskonzept von 2001 im Grundsatz nicht verändert. Die herausragende Lage und gute Ausstattung bietet die Chance, das Gebiet langfristig auf künftige Nachfragegruppen mit neuen und höheren Wohnansprüchen auszurichten und umzubauen.

- Die Modernisierung des Wohnbestands wird fortgesetzt. Attraktive Einzellösungen mit Signalwirkung können das Interesse neuer Nachfragegruppen des Mietwohnungsmarkts auf diesen Standort lenken.
- In dichten Innenlagen kann bei mangelnder Nachfrage der Abriss einzelner Segmente bzw. Gebäude wohnungswirtschaftlich und planerisch vorbereitet werden.
- Durch Umbau oder Abriss und Ersatzbau an den östlichen und südlichen Rändern können hochwertige neue Wohnungsangebote geschaffen werden.

Der nördliche Wohngebietsrand sollte durch gestalterische bzw. freiraumplanerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Ziegenberg

Am Ziegenberg geht die Umstrukturierung durch Abriss der alten Bausubstanz und Ersatzneubau in Form von niedriggeschossigen Mehrfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität in einem stark durchgrüntem Umfeld mit vielfältigen Nutzungsangeboten voran.

Im Ergebnis wird ein neuer Wohnbereich entstehen, der Eigentumsqualität zur Miete in privilegierter Lage anbietet und der sich gut in die vorherrschenden städtebaulichen Strukturen dieses Stadtbereiches einfügt.

Mietwohnbereiche mit Aufwertungsbedarf ohne Priorität

In den überwiegend bereits teilsanierten Mietwohnstandorten ohne vorrangigen Handlungsdruck (Seigerhüttenweg, Am Hundertmorgenfeld, Bodestraße) wird die Wohnraumsanierung aus privater Kraft fortgesetzt.

Eine Förderung der Modernisierungsanstrengungen durch öffentliche Programme von Land und Bund sollte seitens der Stadt unterstützt werden, wenn sie nicht zu Lasten der prioritären Bereiche geht.

Wohnbauflächenentwicklung

Entsprechend dem Leitbild für den Stadtumbau in Wernigerode besteht die Zielstellung, im Interesse einer weiteren Steigerung der Attraktivität von Wernigerode als Wohnort im Rahmen der absehbaren Nachfrageentwicklung ein vielfältiges Angebot von Wohnbauflächen mit ausreichenden Wahlmöglichkeiten zu schaffen.

Dies gilt ausdrücklich für den Eigenheimsektor. Demgegenüber sollen für den Geschosswohnungsbau im Interesse einer Konzentration des Entwicklungsdrucks auf die Altstadt vorerst keine neuen Flächen ausgewiesen werden.

Gegenwärtig steht Wernigerode ein Neubaupotenzial von etwa 2.470 Wohnungen zur Verfügung, wobei planungsrechtliche Voraussetzungen nur für 310 Geschosswohnungen und 640 Eigenheime vorhanden sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei weitem nicht alle Baulücken und Potenzialflächen auch bedarfsgerecht aktivierbar sind. Auf den kurzfristig aktivierbaren beplanten Flächen reicht das vorhandene Potenzial lediglich für den Neubau von etwa 200 Eigenheimen und 70 Geschosswohnungen (vgl. Tabelle 4.3). Noch schwerer abschätzbar, welcher Anteil der nach § 34 BauBG in Baulücken noch vorhandenen Flächen wirklich zur Verfügung stehen, da hier Eigentümerinteressen, etwaige Rechtskonflikte und Erschließungsprobleme berücksichtigt werden müssen.

Tab. 4.1: Aktivierbarkeit der Wohnbaupotenziale¹

	WE in EFH/ZFH	WE in MFH
Potenziale in Plangebiet des SEK		
Kurzfristig	106	68
Mittelfristig	488	105
Langfristig	995	50
Potenziale in bestehenden Wohngebieten	356	292

Diesem verfügbaren Angebot steht ein Bedarf gegenüber, der nach dem Vorzugsszenario der Wohnbauentwicklung bis 2010 etwa 540 Eigenheime und 310 Geschosswohnungen ausmacht. Setzt man den Prognosehorizont für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (2015) an, so wächst dieser Bedarf auf 870 Eigenheime und 510 Geschosswohnungen.

Tab. 4.2: Wohnbedarf und Wohnbaupotenziale im FNP-Horizont 2015

WE – Bedarf	Horizont STEK 2010 (8 Jahre)		Horizont FNP 2015 (13 Jahre)	
	MFH	EFH / ZFH	MFH	EFH / ZFH
Saturierungsszenario				
21 MFH p.A. 55 EFH / ZFH p.A.	168	440	273	715
Wachstumsszenario				
78 MFH p.A. 67 EFH / ZFH p.A.	624	536	1.014	871
Vorzugsszenario				
39 MFH p.A. 67 EFH / ZFH p.A.	312	536	507	871

¹ Angaben nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Wernigerode

Tab. 4.3: Wohnbaupotenziale und deren Aktivierbarkeit, Stand Mai 2004

	Bereiche	WE-Zahl	Potenzial WE		Planungsrechtliche Sicherung	Aktivierbarkeit		
			MFH	E/ZFH		A	B	C
<i>Wohnbaupotenziale auf beplanten Neubauflächen</i>								
B1	Holtemme II	23	(6)	10	B-Plan Nr. 25	x		
B2	Am Horstberg	6	0	40	B-Plan Nr. 20	x		
B3	Stilles Wasser	0	0	50	B-Plan Nr. 15			x
B4	Drängetal	2	0	26	B-Plan Nr. 23	x		
B5	Südliche Kantstraße	29	12	8	B-Plan Nr. 07	x		
B7	Silstedt, Holzweg	12	0	33	B-Plan Nr. 17	x		
F2	Am Schleifweg (KGA)	0	0	94	B-Plan in Aufstellung		x	
F12	Unterm Eichberg	6	0	10	B-Plan Nr. 33	x		
F14	Conventbach	0	0	11	B-Plan Nr. 35	x		
Zwischensumme		78	18	282		156	94	50
<i>Sonstige Wohnbaupotenziale nach FNP und Fortschreibung SEK</i>								
F3	Am Kastanienwäldchen	0	0	55	Planungserfordernis	x		
F4	Burgbreite / Süd (KGA)	0	0	265	Planungserfordernis		x	
F6	Schäferstraße	0	20	0	Planungserfordernis		x	
F7	Tiergartenstraße	0	0	10	Planungserfordernis		x	
F8	Stadtgarten	0	50	0	Planungserfordernis	x		
F9	Lindenberg	0	25	0	Planungserfordernis		x	
F10	Brockenweg	0	30	0	Planungserfordernis		x	
F11	Schmiedeberg (KGA)	0	0	78	Planungserfordernis			x
F13	H.-Heine-Straße / Mitte	0	0	52	Planungserfordernis		x	x
F15	Gießbergweg	0	0	8	Planungserfordernis			
F16	Feldstraße / Holtemme	0	50	5	Planungserfordernis			x
F17	Kleine Dammstraße	0	30	0	Planungserfordernis		x	
F19	Minsleben / Nord	0	0	130	Planungserfordernis			x
F20	Silstedt / Ost	0	0	148	Planungserfordernis			x
F21	Benzingerode / Winkel	0	0	40	Planungserfordernis			x
F22	Benzingerode / Nord	0	0	48	Planungserfordernis			x
F23	ehem. Schokofabrik	0	0	24	Planungserfordernis		x	
F24	Unterm Horstberg	0	0	428	Planungserfordernis			x
F25	Benzingeröder Chaussee	0	0	16	Planungserfordernis			x
Zwischensumme		0	205	1.307		105	412	995
Zwischensumme Flächen		78	223	1.589		261	506	1.045
<i>Nachverdichtungspotenziale in den bestehenden Wohnquartieren</i>								
Zwischensumme		17.307	292	367				
Summe		17.400	515	1.956				

Aktivierbarkeit

- A:** Die Baupotenziale sind auf dem Markt (in B-Plan-Gebieten) oder ohne derzeit erkennbare Hemmnisse bei entsprechendem Planungsrecht **kurzfristig aktivierbar**.
- B:** Die Baupotenziale sind ausgenommen vom Planungsrecht eingeschränkt aktivierbar (z.B. Umwidmung einer bestehenden Kleingartenalge, komplizierte Eigentumsverhältnisse). Die Potenziale **könnten frühestens mittelfristig aktiv** auf dem Markt sein.
- C:** Derzeit und in den nächsten Jahren ist eine Aktivierung der Baulandpotenziale aufgrund erheblicher Einschränkungen (festgefahrene Eigentumsverhältnisse, nötige Altlastensanierung etc.) nicht wahrscheinlich. Eine **Entwicklung ist erst langfristig möglich**.

Die Aktualisierung der Wohnbauflächenpotenziale in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts ging von folgenden Prämissen aus:

- Für die Nachfrage nach Eigenheimen muss ein nach Lage und Preis vielfältiges Flächenangebot bereitgestellt werden, das hinreichende Auswahlmöglichkeiten und in allen Kategorien eine kurzfristige Aktivierbarkeit sichert.
- Das Angebot an Geschosswohnbauflächen wird zunächst auf die bestehenden innerstädtischen Potenziale begrenzt. Angesichts der Leerstände in der Altstadt soll der Investitionsdruck erhöht werden.
- Bestehende Potenzialflächen ohne planungsrechtliche Sicherung wurden auf ihre Kompatibilität mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen überprüft.
- Bei der Neuausweisung von Potenzialflächen für den Eigenheimbau wurde insbesondere auf Lagegunst, Aktivierbarkeit und Vereinbarkeit mit den stadtstrukturellen Entwicklungszielen geachtet.

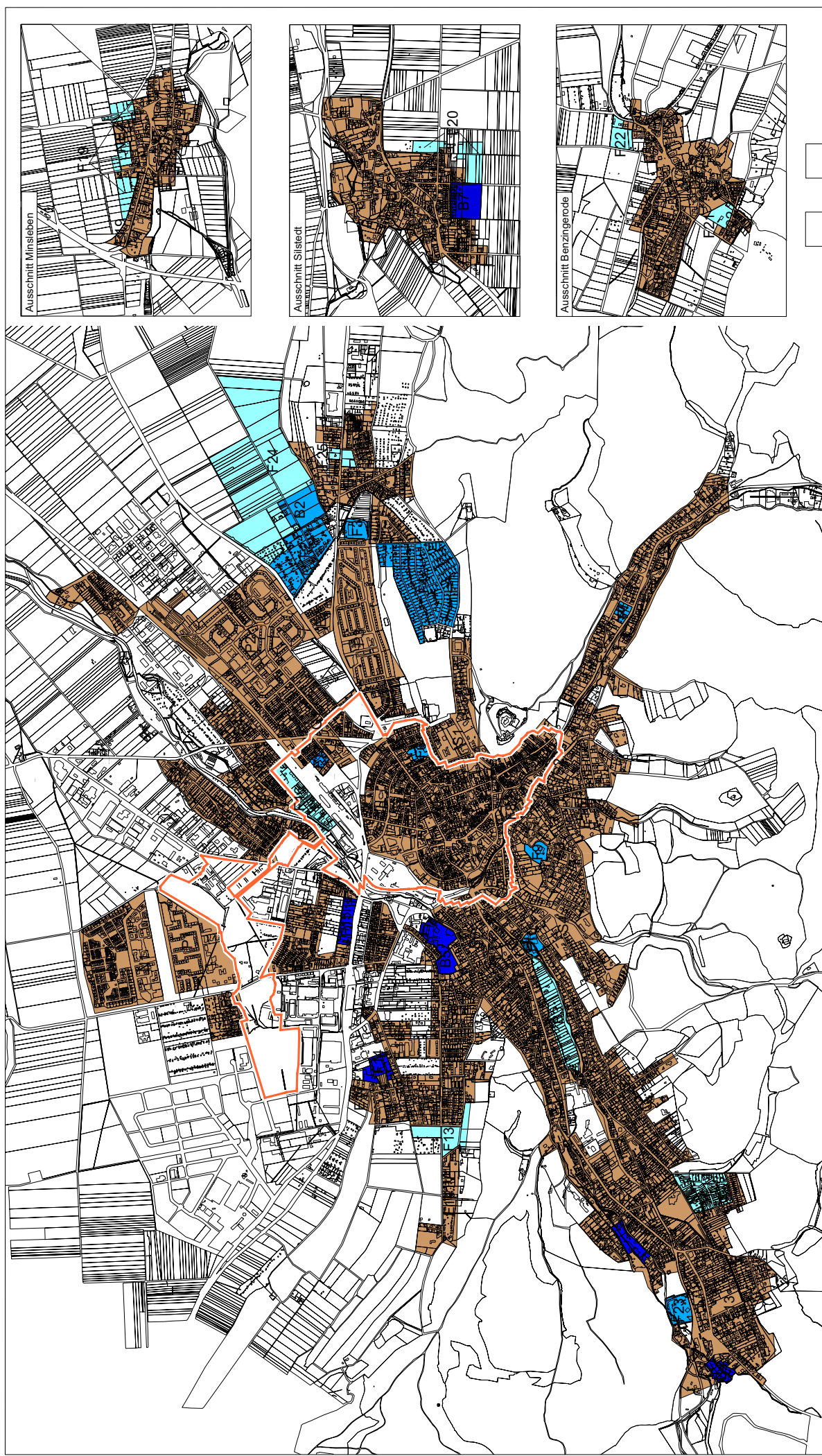
Im Ergebnis der Überprüfung und Aktualisierung der Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung wurden folgende Vorschläge unterbreitet:

Die große Potenzialfläche F1 „Im Stadtfelde“ aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 wurde gestrichen, da diese Fläche vom übrigen Stadtkörper isoliert war, eine extensive Ausdehnung von Infrastrukturleistungen erfordert hätte und zu erheblichen Konflikten mit der Gewerbeflächenentwicklung geführt hätte. Ebenfalls gestrichen wurden die Potenzialflächen F 5 (Vossweg) und F 18 (ehem. Lederfabrik). Auf Grund mangelnder Nachfrage wurden die Flächen F 19 (Minsleben) und F 20 (Silstedt) reduziert.

Für die Potenzialflächen F 2 (Am Schleifweg / KGA), F12 (Unterm Eichberg) und F14 (Conventbach) wurden inzwischen Bebauungspläne aufgestellt oder rechtskräftig. Damit werden diese Flächen aus der Kategorie „Sonstige Wohnbaupotenziale“ in die Kategorie „Wohnbaupotenzial auf beplanten Bauflächen. Im Interesse der Nachvollziehbarkeit wurden die Bezeichnungen als „F“ beibehalten.

Um dem Ziel eines möglichst breiten, vielfältigen und aktivierbaren Flächenangebots für den Eigenheimbau Rechnung zu tragen und die Streichung der obengenannten Potenzialflächen auszugleichen, wurden drei neue Potenzialflächen in die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts aufgenommen:

- Die Fläche F 24 (Unterm Horstberg) bietet ein Potenzial für bis zu 430 Einfamilienhäusern. Es befindet sich auf einer leichten Hanglage in landschaftlich privilegierter Lage, aber dennoch nahe an den Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen von Stadtfeld und Burgbreite. Ein aufwertbarer Grünraum als Pufferzone zu den Gewerbebereichen nördlich der Halberstädter Chaussee bleibt gewahrt.
- Die Fläche F 23 (ehemalige Schokofabrik) bietet ein eher kleines Potenzial von etwa 25 Wohnungen in attraktiver Lage im Hasseröder Tal. Mit der Erschließung dieser Fläche kann die Konversion einer Gewerbebrauerei erfolgreich abgeschlossen werden.
- Die Fläche F 25 (Benzingeröder Chaussee) bindet zwei kleine Bereiche nördlich und südlich der Benzingeröder Chaussee zusammen. Hier besteht ein Potenzial von etwa 15 Einfamilienhäusern.



Legende

- kurzfristig aktivierbares Wohnbaupotenzial
(keine erkennbaren Hemmnisse für eine Entwicklung)
- mittelfristig aktivierbares Wohnbaupotenzial
(z.B. Umwidmung einer KGA, komplizierte Eigentumsituation)

- langfristig aktivierbares Wohnbaupotenzial
(z.B. extrem schwierige Eigentumsituation, Altlastensanierung nötig)
- Bestehende Wohngebiete - Für Wohnbaupotenziale besteht in der Regel Planungsrecht nach § 34 BauGB oder B-Plan
- Sanierungsgebietsgrenze

Abb. 4.5: Wohnbaupotenziale und Aktivierbarkeit



Gewerbeflächenentwicklung

Auch die Gewerbeflächenentwicklung muss auf den absehbaren Bedarfsdruck mit einem möglichst breiten Angebotsspektrum reagieren, inklusive der spezifischen Nutzungsanforderungen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen. Wie bereits festgestellt, sind die meisten aktivierbaren Gewerbeflächen inzwischen besetzt. Schon die heutige Nachfrage kann, speziell bei Industrieflächen und größeren Parzellen, nicht mehr voll befriedigt werden.

Die verhältnismäßig starke Nachfrage nach Gewerbeflächen widerspiegelt zweifellos die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Wernigerode. Dieser Nachfragedruck ruft jedoch auch Konfliktpotenziale hervor:

- Einerseits kann die Stadt im Interesse einer stabilen Wirtschaftsentwicklung, eines weiteren Abbaus der Arbeitslosigkeit sowie der gewünschten Aktivierung von Zuzugspotenzialen nicht auf die Chancen neuer gewerblicher und speziell auch industrieller Ansiedelungen verzichten.
- Andererseits besteht die Gefahr, dass eine starke Ausdehnung von Gewerbebereichen die Stadtstruktur überfordert, den Charakter von Wernigerode als historisch gewachsene Stadt am Rande des Harzes mit wertvoller Baukultur und privilegierten Wohnlagen verfremdet, die Attraktivität als Wohnresidenz mindert und speziell auch dem Tourismus als wichtigem Standbein nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung direkt schadet.

Unter Berücksichtigung dieser Zielkonflikte orientieren sich die Vorschläge zur Gewerbeflächenentwicklung an folgenden Leitlinien:

- Neuausweisungen von Gewerbeflächenpotenzialen bieten sich in jenen nördlichen Stadtbereichen an, wo an bestehende Gewerbegebiete angeschlossen werden kann. Dies betrifft den Ostrand des Gewerbegebiets Nordwest, wo eine Erweiterung bis zur Sonderfläche Bildung (bei Erhalt einer Pufferzone) erfolgen kann, sowie die große Fläche zwischen den Gewerbegebieten Dornbergsweg und Reddeber westlich der B 6n (Gebiet „Nord-Ost“). In diesem Bereich könnte auch erhebliche GI-Flächen ausgewiesen werden.
- Wichtig ist ein schneller und die Innenstadt nicht belastender Verkehrsanschluss. Dies ist bei Nord-Ost und Nordwest über die Zubringer zur B 6n gewährleistet. Im Osten kann das Gewerbegebiet Stadtfeld bis zur B 6n heranwachsen und verfügt hier über einen direkten Zugang.
- Unbedingt anzustreben ist, dass die wichtigen Städteinfahrten über die Halberstädter Chaussee und die Ilsenburger Straße nicht von der gewerblichen Nachbarschaft belastet werden, sondern nach den jeweiligen Südseiten frei bleiben und an den Nordseiten zum Gewerbe hin eine grünraumgestalterische Aufwertung erfahren.

Im Stadtgebiet befinden sich neben dem prominenten Standort Ochsentich noch etwa 20 kleinere Flächen, die vormals überwiegend gewerblich genutzt wurden und heute ganz der teilweise brach liegen. Für diese Flächen werden Nachnutzungen mit Gewerbe oder Wohnen angestrebt. In einigen Fällen bieten sich auch Zwischenbegrünungen an.

Tab. 4.4: Flächenpotenziale Gewerbe (Vorschlag April 2004)

Bereich	Flächenpotenzial (ha)
Stadtfeld West (Reserve)	9,4
Stadtfeld West (Potenzial)	5,6
Nord – Ost (GE)	35,0
Nord – Ost (GI)	16,3
Nordwest (Restflächen)	17,7

Soziale Infrastruktur

Kindereinrichtungen

Die Geburtenzahlen haben sich in Wernigerode seit 1998 auf einem relativ niedrigen Niveau von knapp 250 Personen eingepegelt. Dies macht für die Altersgruppe zwischen null und sechs Jahren ein maximales Potenzial von 1.500 Kindern aus. Hinzu kommt, dass die Kindereinrichtungen von Wernigerode auch Bedarfe aus den Umlandgemeinden befriedigen. In der Tat wurden im Jahr 2003 etwa 1.510 Plätze in Kindertagesstätten benötigt. Aus heutiger Sicht ist damit zu rechnen, dass dieser Bedarf angesichts der ohnehin niedrigen Geburtenquote vorerst stabil bleibt. Wenn die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der frühen 1990er Jahre selbst ins gebärfähige Alter kommen, kann längerfristig allerdings mit einem weiteren Bedarfseinbruch gerechnet werden.

Im Jahr 2003 wurden etwa 1.220 Kinder in 11 städtischen Kindertageseinrichtungen und etwa 290 Kinder in Einrichtungen mit freier Trägerschaft betreut. Vier Kindereinrichtungen konzentrieren sich im Stadtteil Hasserode. In der Altstadt befindet sich eine Einrichtung, fünf sind auf die drei großen Wohngebiete Harzblick, Stadtfeld und Burgbreite verteilt.

Der Wettbewerb zwischen den Trägern ist schärfer geworden. Die Stadt schloss 2003 ihre Kita „Haus der kleinen Füße“ mit 58 Plätzen, drei konfessionelle Träger bauten ihr Angebot um 66 Plätze aus.

Grundschulen

Die extrem geburtenschwachen Jahrgänge der frühen 1990er Jahre haben inzwischen auch die Grundschulen durchlaufen. Der gegenwärtige Bedarf wird längerfristig stabil bleiben, bevor der „zweite Wendeknick“ um 2020 in den Altersgruppen der Grundschulanfänger spürbar wird. Daher besteht für die derzeit fünf Grundschulen in Wernigerode in der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung des Landkreises und auf absehbare Zeit darüber hinaus eine Bestandssicherheit.

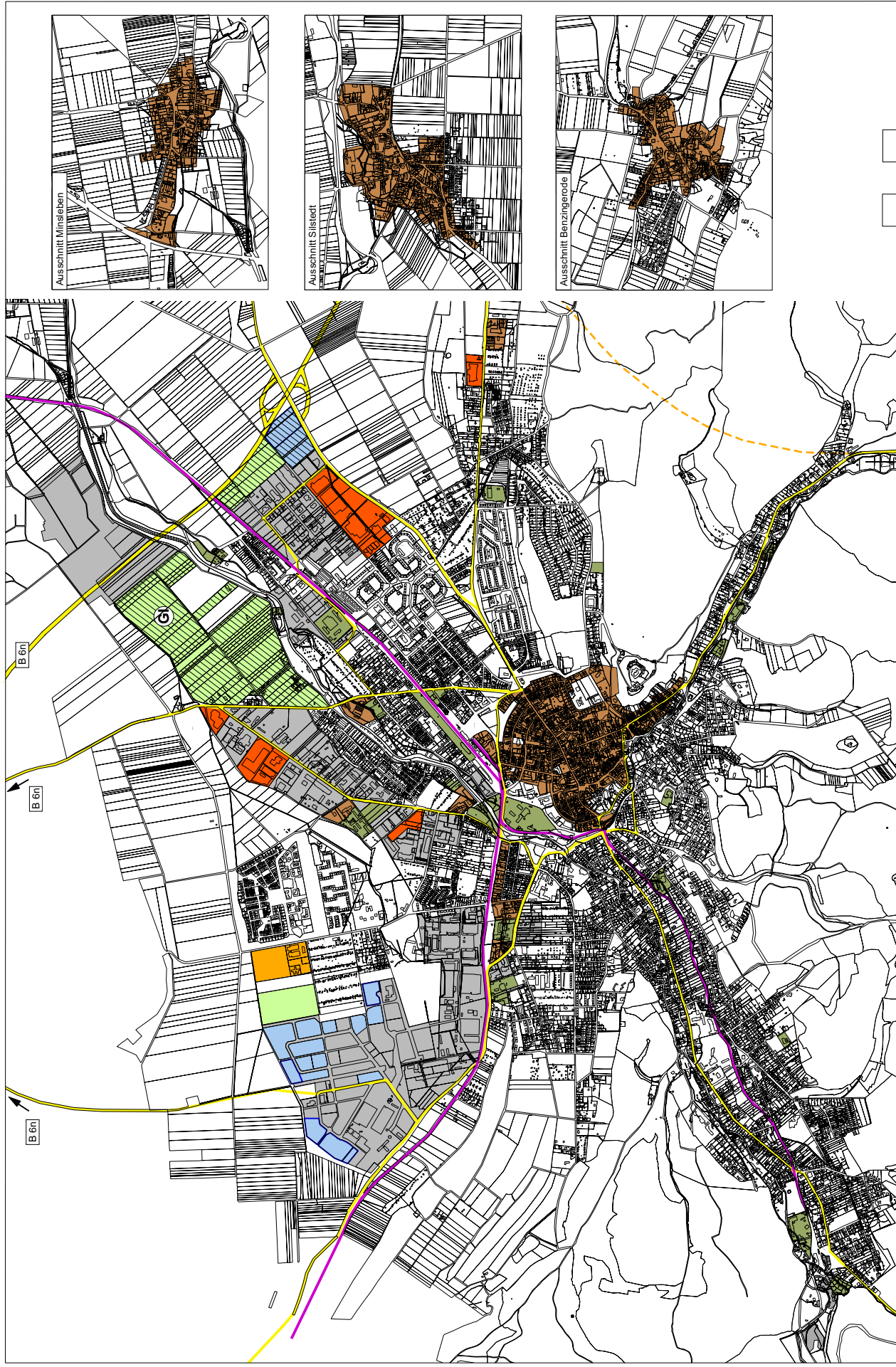
Sekundarschulen

Der „Wendeknick“ hat inzwischen den Sekundarschulebereich erfasst. Hier ist mit einem weiter abnehmenden Bedarf zu kalkulieren. Gegenwärtig gibt es in Wernigerode vier Sekundarschulen und zwei Gymnasien. Hinzu kommt das Landesgymnasium für Musik. Die Sekundarschulen befinden sich in den Stadtteilen Burgbreite, Harzblick, Altstadt und Hasserode.

Entsprechend der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung des Landkreises wird die A.-Herrmann-Franke-Schule in Hasserode zum 01.08.2006 geschlossen. Die verbleibenden 3 Sekundarschulen erfüllen schon heute die gesetzlichen Belegungsanforderungen nur knapp. Daher ist spätestens nach dem gegenwärtig laufenden Planungszeitraum (bis 2009) mit einer weiteren Schließung zu rechnen.

Tab. 4.5: Schulstandorte in Wernigerode (ohne Gymnasien)

Grundschulen		Sekundarschulen	
A.-Herrmann-Franke	Hasserode	A.-Herrmann-Franke	Hasserode
Harzblick	Harzblick	Harzblick	Harzblick
Adolf Diesterweg	Innenstadt	Thomas Müntzer	Innenstadt
Stadtfeld	Stadtfeld	Burgbreite	Burgbreite
Silstedt	Silstedt		



Legende

- Gewerblich genutzte Baufläche
- Gemischte Baufläche
- Sonderfläche "Bildung"

- Großflächiger Handel/
Einkaufszentren
- Freie Gewerbeflächen/Interessenten
- Potential Flächenausweitung

- Reserveflächen/Potential
Flächenausweitung:
Stadt nicht Eigentümer
- Brachen mit Nachnutzungsbedarf
- Erschließung
Straße/Bahn

Abb. 4.6: Städtebauliche Strategien für die Gewerbe- und Mischgebiete

1000m

0 200