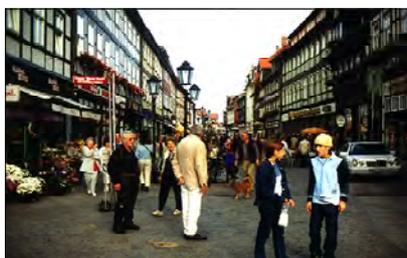


Stadtentwicklungskonzept Wernigerode



WERNIGERODE



Stadtentwicklungskonzept

Dezember 2001

Gesamtstädtischer Teil

Auftraggeber

Stadt Wernigerode
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

Auftragnehmer

StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung
Zimmerstraße 11
10969 Berlin



Bearbeiter

Dr. Wolfram Wallraf
Kai Reichelt

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
Zielstellung	1
Methodik	1
Wie Weiter?	3

I. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

1. Stadt und Region 5

1.1 Regionale Einbindung	5
Verkehrsanbindung	5
Übergeordnete Planungen	5
Regionale Funktionen	6
1.2 Stadtgeschichte und Stadtmilieu	8
Historischer Überblick	8
Stadtmilieu	9
Leitbild der Stadtentwicklung	9
1.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt	12
Prägende Strukturelemente	12
Stadtbildprägende Gestaltelemente	14
Stadtbild aus Bewohnersicht	16
Aussagen des Flächennutzungsplanes	18
Resümee	19

2. Wirtschaftsentwicklung 21

2.1 Gewerbe- und Beschäftigungsentwicklung	21
Gewerbeentwicklung	21
Standortpotenziale und Wirtschaftsförderung	24
Beschäftigung	25
Pendlerbewegungen	28
Arbeitslosigkeit	29
2.2 Berufstätigkeit und Einkommen	30
Berufsabschluß und Erwerbstätigkeit	30
Einkommen und Kaufkraft	31
Resümee	33

3. Demographische Entwicklung 35

3.1 Bevölkerungsentwicklung	35
Regionale Entwicklung	35
Kommunale Entwicklung	36
Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen	37
Altersstruktur	39
3.2 Bevölkerungsprognose	40
Trendszenario	40
Konsolidierungsszenario	42
Stabilisierungsszenario	43
Resümee	45

II. Der Wohnungsmarkt in Wernigerode

4. Wohnungsbauentwicklung und Wohnbaupotenziale	47
4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	47
Wohnungsbestand im Landkreis Wernigerode	47
Wohnungsbestand in der Stadt Wernigerode	48
Wohnungsneubau im Landkreis und in Wernigerode	49
Sanierungsstand des Wohnungsbestandes	51
Wohnungsleerstand	52
4.2 Wohnbaupotenziale	56
4.3 Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes	57
Resümee	63
5. Wohnungsbedarf und -nachfrage	65
5.1 Wohnungsbedarf	65
Haushalts- und Wohnraumstruktur	65
Erweiterungs- und Auflockerungsbedarf	68
Szenarios der Wohnbedarfsentwicklung	69
5.2 Abschätzung der Wohnungsnachfrage	72
Auszugs- und Bleibewunsch	72
Wegzugsgründe	74
Umzugsziele	76
Abschätzung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	79
Resümee	81
6. Die Untersuchungsgebiete	83
6.1 Die sechs Gebiete im Vergleich	83
Wohndauer	83
Soziale Indikatoren	86
Bewohnerurteile	89
6.2 Altstadt	97
Portrait	97
Wohngebiet aus Bewohnersicht	98
6.3 Burgbreite	102
Portrait	102
Wohngebiet aus Bewohnersicht	104
6.4 Harzblick	107
Portrait	107
Wohngebiet aus Bewohnersicht	109
6.5 Hasserode	112
Portrait	112
Wohngebiet aus Bewohnersicht	115

6.6 Seigerhüttenweg	119
Portrait	119
Wohngebiet aus Bewohnersicht	120
6.7 Stadtfeld	124
Portrait	124
Wohngebiet aus Bewohnersicht	125
Resümee	127

III. Ziele der Stadtentwicklung und Schwerpunkte des Stadtumbaus

7. Leitziele, Strategien und Maßnahmen der Stadtentwicklung	129
7.1 Städtebauliche Leitziele	129
Prinzipien des Stadtumbaus	129
Städtebauliche Prinzipien	129
Verfahrensprinzipien	131
7.2 Handlungsbedarf und Strategien für die Wohnstandorte	132
Prioritäten	132
Strategien	135

Vorbemerkung

Wernigerode gehört zu den wenigen Städten in Sachsen-Anhalt, die nach dem tiefen strukturellen Umbruch in den frühen 1990er Jahren eine außerordentlich positive Wirtschaftsentwicklung genommen haben. Die Beschäftigung hat sich wieder stabilisiert. Die Stadt leidet nicht unter einem rapiden Bevölkerungsschwund, die Wohnungsleerstände sind insgesamt gesehen noch vergleichsweise moderat. Aber auch Wernigerode ist damit konfrontiert, dass sich die Wohnungsnachfrage quantitativ wie qualitativ verändert und dass die Ansprüche an die Stadt als Wohnstandort, Lebensmittelpunkt und Dienstleister nicht nur wachsen, sondern auch vielfältiger werden.

Dieser Herausforderung hat sich Wernigerode mit der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts gestellt. Entsprechend den Vorgaben des Landes konzentrierte sich die Arbeit zunächst auf die Ermittlung künftiger Wohnbedarfe und Nachfrageschwerpunkte, die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes und die Formulierung von Leitzielen, Strategien und Maßnahmen für die einzelnen Wohnstandorte. Es werden aber auch die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Dimensionen der Stadtentwicklung in die Gesamtbetrachtung einbezogen.

Zielstellung

Das Stadtentwicklungskonzept soll in erster Linie den langfristigen Anforderungen nachhaltiger urbaner Entwicklung entsprechen und dafür einen planerischen Vorlauf schaffen, aber auch als Entscheidungsgrundlage für aktuelles Handeln dienen. Im Arbeitsprozess wurde geklärt, in welchen Wohnstandorten ausreichende interne Potenziale vorhanden sind und wo akuter öffentlicher bzw. öffentlich privater Handlungsbedarf besteht. In vier Stadtquartieren wurden Vorschläge für städtebauliche Prinziplösungen zur Entwicklung zukunftssicherer Wohnungsbestände erarbeitet (Altstadt, Harzblick, Stadtfeld, Burgbreite). Zudem wurde die Planung für den Umbau am Ziegenberg in das Konzept übernommen. Diese vertiefenden Untersuchungen und Planungen dienen als Grundlage für die Fördermittelbeantragung im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost.

Methodik

Kooperatives Verfahren

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet. Die einzelnen Arbeitsschritte wurden von einer hochrangig besetzten Lenkungsgruppe begleitet, die sich monatlich einmal trifft. Die Leitung der Lenkungsrunde obliegt dem Oberbürgermeister Herrn Hoffmann bzw. in dessen Abwesenheit dem Baudezernenten, Herrn Rudo. An der Lenkungsrunde nehmen die für Stadtentwicklung und Wohnen verantwortlichen städtischen Dezernate und Ämter (Amtsleiterebene), die Wohnungsunternehmen (Geschäftsführerebene) und je nach Themenstellung wirtschaftliche und soziale Akteure teil.

Sekundäranalyse und Auswertung statistischer Materialien

Bereits bestehende Planungen und Dokumente der Stadt Wernigerode und des Landkreises wurden überprüft und eingearbeitet. Dies gilt insbesondere für den Landesentwicklungsplan, das Regionale Entwicklungsprogramm, den Flächennutzungsplan, die Schul- und Kitaentwicklungsplanung, die Sozial-, Jugend- und Altenhilfepläne sowie die Verkehrsplanung.

In den Analysen und Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes flossen Daten und Bewertungen des Landesamtes für Statistik, des Arbeitsamtes, der Industrie- und Handelskammer, der Stadtverwaltung sowie der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Wernigerode e.G., der BGIS Immobilien Service GmbH, der Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft e.G., der HaWoGe mbH sowie der im Verein Haus und Grund zusammengeschlossenen Wohnungseigentümer ein.

Experteninterviews

Zur Analyse und Prognose der wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt sowie der Entwicklung der städtischen Infrastruktur wurden Experteninterviews geführt.

Haushaltsbefragung

Mittels eines standardisierten Fragebogens wurden insgesamt 591 Haushalte zu ihrer Wohnsituation und ihrem Verhältnis zur Stadt befragt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte nach dem Zufallsprinzip. Die Fragebögen wurden von Schülern des Gymnasiums Stadtfeld und des Gerhart-Hauptmann-Gymnasiums verteilt und wieder eingesammelt.

Tab. 1: Befragungsgebiete

Befragungs- gebiet	Zahl der Interviews	Relation zur Wohnungszahl im jeweiligen Untersuchungsbereich
Altstadt	106	17
Burgbreite	96	8
Harzblick	94	11
Hasserode	95	9
Seigerhüttenweg	97	15
Stadtfeld	106	9
Gesamt	591	11

Die Befragung erfolgte in sechs Stadtteilen. Als Befragungsgebiete wurden ausgewählt:

- das Sanierungsgebiet „Altstadt Wernigerode“. Befragt wurde in der historischen Altstadt und dem nordwestlich angrenzenden Gründerzeitgebiet Kohlgartenstraße;
- das Wohngebiet Burgbreite, das bis Mitte der 1970er Jahre errichtet wurde. Es ist das älteste aber auch innenstadtnaheste Plattenbaugesamt Wernigerodes;
- das Wohngebiet Harzblick, das im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus erst Ende der 1980er entstand;
- der Stadtteil Hasserode, der überwiegend von Stadtvillen der Gründerzeit und Einfamilienhäusern geprägt ist;
- das Wohngebiet Seigerhüttenweg, wo Siedlungsbau der 1930er Jahre dominiert;
- das Wohngebiet Stadtfeld, das in den frühen 1980er Jahren gebaut wurde und das größte Plattenbaugesamt der Stadt ist.

Die demographischen Gegebenheiten in Wernigerode werden durch die Stichprobe der Befragung gut wiedergegeben. Die Altersstruktur zeigt bei der Altersgruppe zwischen 61 und 65 Jahren nennenswerte Abweichungen zu den gesamtstädtischen Proportionen.

Tab. 2: Altersstruktur der Befragten im Vergleich zur Gesamtstadt
(Angaben in %)

Altersgruppen	Haushaltsbefragung	Wernigerode 31.12.2000
18 – 25 Jahre	9	11
26 – 30 Jahre	7	6
31 – 40 Jahre	17	18
41 – 50 Jahre	18	18
51 – 60 Jahre	16	16
61 – 65 Jahre	13	9
> 65 Jahre	20	22
Gesamt %	100	100
Gesamt n	566	29.379

Unter den Befragten waren 43% Männer und 57% Frauen. Die Verteilung der Befragten nach Geschlecht liegt recht nahe an der Proportion der Stadt (47% Männer und 52% Frauen).

Wie Weiter?

Mit dem Stadtentwicklungskonzept liegt der Stadt und den Wohnungsunternehmen eine strategische Grundlage für den anstehenden Stadtumbau vor. Allerdings besteht auch bei allen Beteiligten Konsens darüber, dass das Konzept keinen statischen Maßnahmenkatalog darstellt, sondern einer ständigen Aktualisierung und Fortschreibung bedarf. Zudem müssen eine Reihe von sektoralen Bereichen der Stadtentwicklung weiter betrachtet werden und vertiefende städtebauliche Untersuchungen folgen:

1. Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes fußen auf Szenarien und Prognosen, deren Verlauf anhand der Sekundäranalyse kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Daten jährlich überprüft werden muss.
2. Die Ziele, Strategien und Maßnahmen im Stadtentwicklungskonzept haben unterschiedliche Adressaten in der Stadt und sind für die jeweiligen Akteure mit z.T. erheblichen Eingriffen verbunden. Zur Wahrung eines Lastenausgleichs zwischen den Akteuren gehört der regelmäßige Abgleich und die Umsetzungsprüfung der vereinbarten Maßnahmen.
3. Die sektoralen Bereiche Wirtschaft, soziale und technische Infrastruktur müssen weiter vertieft werden. Die Stadtumbauziele verlangen auch für diese Themen Orientierungen und Zielaussagen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung.
4. Der zusammenhängende Bereich von der Gewerbebrache des ehemaligen Sägewerkes Ochsenteich über das Gelände am Katzenteich bis zu dem Areal nördlich des Bahnhofes (Feldstrasse) bedarf einer vertiefenden städtebaulichen Betrachtung.

5. Die Zielstellungen und Maßnahmen für die Stadtumbaubereiche bedürfen einer weiteren planerischen Vertiefung. Zur Prüfung und Konkretisierung der Umbauziele des Stadtentwicklungskonzepts wird als erstes für das Wohngebiet Harzblick eine Architektenwerkstatt empfohlen.
6. Die Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Altstadt bleiben eine Daueraufgabe. Vorgeschlagen wird ein Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen zur Altstadtsanierung durchzuführen.
7. Noch wenig erschlossen sind die Potenziale regionaler Kooperation in der Harzregion. Ressourcenbündelung, Arbeitsteilung und Spezialisierung zwischen den heutigen Kreisstädten Wernigerode, Halberstadt und Quedlinburg, aber auch im Rahmen einer länderübergreifenden Städtekooperation (Wernigerode, Blankenburg, Thale, Halberstadt, Quedlinburg, Ilsenburg, Bad Harzburg, Goslar, Vienenburg) könnten vor allem in den Bereichen Regionalmarketing, Tourismus, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung neue Kräfte freisetzen. Vorgeschlagen wird die Durchführung von Regionalkonferenzen, bei denen Zukunftsperspektiven und Leitbilder der Region als Ganzes, gemeinsame Kooperationsfelder und Maßnahmen vereinbart werden könnten.
8. Die Kooperation zwischen Stadt und den Umlandgemeinden muß neue Impulse erfahren. Insbesondere steht die Abstimmung der zukünftigen Baulandentwicklung an. Daher wird eine Stadt-Umlandkonferenz vorgeschlagen.

Der Stadtumbau in Wernigerode ist ein langwieriger Prozess. Die Strategien und Maßnahmen werden stetig fortschreibungsbedürftig sein. Mit Abschluss der Bearbeitung des Stadtumbaukonzeptes wird vorgeschlagen, die kooperative Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft im Rahmen der Lenkungsrunde fortzusetzen.

I. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

1. Stadt und Region

1.1 Regionale Einbindung

Die Stadt Wernigerode liegt unmittelbar am Harznordrand und ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Magdeburg des Landes Sachsen-Anhalt.

Zum 31.12.2000 lebten in der Stadt Wernigerode 35.013 Menschen. Damit ist Wernigerode die größte Stadt des Landkreises. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 12.565 Hektar.

Zu den bedeutenden Städten in der Nachbarschaft Wernigerodes zählen: Halberstadt (Entfernung 27 km), Quedlinburg (28 km), Blankenburg (15 km) sowie die Städte Bad Harzburg und Goslar im Bundesland Niedersachsen (21 und 30 km).

Verkehrsanbindung

In Wernigerode treffen die Bundesstraßen B 6 und die B 244 zusammen. Durch die neue Bundesstraße B 6n (zwischen A 395 und A 14) wird die Anbindung Wernigerodes an das Bundesautobahnnetz verbessert. Die Gesamtfertigstellung der B 6n soll im Jahr 2006 erfolgen. Der Bauabschnitt A 395-Wernigerode ist bereits fertiggestellt.

Das Bundesfernstraßennetz wird ergänzt durch die Landesstraßen L 82 (Richtung Halberstadt), die L 100 (Richtung Schierke) und die L 86 (Richtung Danstedt).

Die Stadt Wernigerode liegt an der DB-Strecke Halle-Halberstadt-Goslar-Hannover und ist Ausgangs- bzw. Endpunkt der touristisch genutzten Strecke der Harzer Schmalspurbahnen GmbH.

Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Ziele der Entwicklung von Wernigerode sind vom Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt¹ und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg² vorgegeben.

Die räumliche Nähe der Städte hat bereits im Laufe der regionalen Entwicklung zu vielfältigen Verflechtungen geführt. Damit sind wichtige Voraussetzungen und Anreize für eine engere Kooperation zwischen den einzelnen Städten gegeben.

Durch die Übertragung von Aufgaben der Regionalplanung auf die Kommunen durch das Landesplanungsgesetz vom 28.04.1998 und die damit verbundene Gründung von Regionalen Planungsgemeinschaften wird die interkommunale Kooperation neue Impulse erfahren. Derzeit konstituiert sich eine regionale Planungsgemeinschaft "Harz". Die Planungsregion umfasst die heutigen Landkreise Aschersleben/Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Sangerhausen und Wernigerode.

¹ Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 (LEP-LSA).

² Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.1996 (REP).

Von der Raumordnung und Landesplanung wird Wernigerode als Mittelzentrum und Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen festgelegt. Das Regionale Entwicklungsprogramm stellt die Aufgabe, die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern. Dies bedeutet, eine adäquate Versorgungs- und Siedlungsstruktur zu entwickeln; die Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen zu erleichtern; die örtliche (städtebauliche) Attraktivität zu erhöhen; das Bildungs- und Kulturangebot auszubauen, die sozialen und Krankenhilfeeinrichtungen zu sichern und die überörtlichen Verkehrsverbindungen sowie den ÖPNV zu verbessern.

Im Gemeindegebiet Wernigerodes bestehen verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Raumordnung und Landesplanung³:

- Das Vorranggebiet für "Landwirtschaft" befindet sich im nördöstlichen Gemeindegebiet (REP). Das nordwestliche Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für "Landwirtschaft" festgelegt (LEP-LSA). Die Waldlagen des südlichen Gemeindegebietes (ohne Nationalpark) sind Vorranggebiet für die "Forstwirtschaft" (REP).
- Das südliche Gemeindegebiet ist als Vorranggebiet und das nördliche Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet für "Erholung" (REP) festgelegt.
- Das Vorbehaltsgebiet für den "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (LEP-LSA) befindet sich im südlichen Gemeindegebiet (ohne Nationalpark) und besitzt als Landschaftsschutzgebiet "Harz" einen besonderen Schutzstatus.
- Der äußerste Süden des Gemeindegebietes ist Teil des Nationalparks "Hochharz". Der Nationalpark ist zugleich auch ein Vorranggebiet für "Natur und Landschaft" (REP).

Regionale Funktionen

Für die Stadt Wernigerode haben sich mit der Stadtentwicklung eine Vielzahl von bedeutsamen Funktionen herausgebildet:

- Die Stadt, mit ihrem baulichen Erbe, der Harznähe und der entwickelten Fremdenverkehrswirtschaft, ist ein weltweit bekanntes Tourismusziel.
- Wernigerode ist ein überregional bedeutsamer Bildungsstandort (Fachbereiche der Hochschule Harz, Landesmusikgymnasium).
- Eine Vielzahl von regional bedeutsamen Gesundheits-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen konzentrieren sich in Wernigerode.
- Als Sitz der Kreisverwaltung und weiterer staatlicher Einrichtungen ist Wernigerode ein Zentrum wichtiger öffentlicher Dienstleistungen.
- In der Stadt Wernigerode befinden sich verschiedene Museen und die Stadt ist ein beliebter Austragungsort von kulturellen Veranstaltungen.

Wernigerode ist ein wichtiger Handels- und Dienstleistungsort in der Region und zugleich die wichtigste Arbeitsstättenkonzentration im Landkreis. Als Industriestandort hat Wernigerode überregionale Bedeutung.

³ Die Grundsätze (Vorbehaltsgebiet) und Ziele (Vorranggebiet) der Raumordnung und Landesplanung sind über das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und dem Regionale Entwicklungsprogramm (REP) vom 30.01.1996 festgelegt.

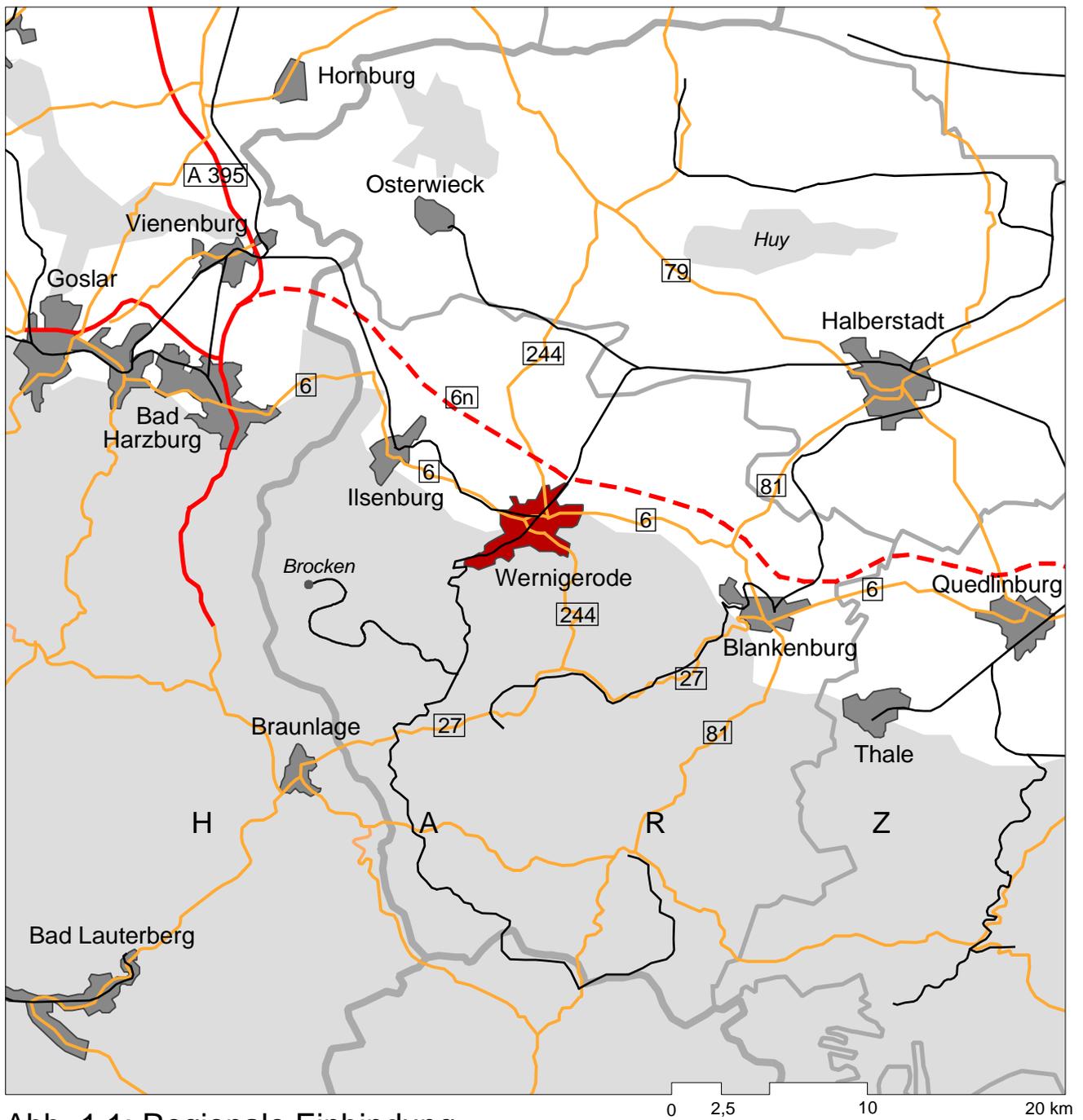
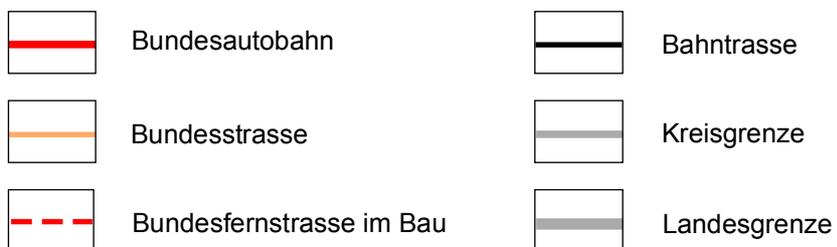


Abb. 1.1: Regionale Einbindung



1.2 Stadtgeschichte und Stadtmilieu

Historischer Überblick

Der Ursprung von Wernigerode geht wahrscheinlich auf eine Niederungsburg zurück, die in Ottonischer Zeit an der Handelsstraße Goslar-Halberstadt gebaut wurde und sich zu einem Marktflecken entwickelte. Der Ort war weder Pfalz noch Bischofssitz und wurde erstmals im Jahr 1121 urkundlich erwähnt. Zu dieser Zeit entstanden auch Befestigungsanlagen und die Burg. Im Jahr 1229 erhielt Wernigerode das (Goslaer) Stadtrecht, 1267 trat die Stadt der Hanse bei.

Mitte des 15. Jahrhunderts zählte Wernigerode bereits etwa 2.000 Einwohner und gehörte damit zu den größeren Städten in Mitteldeutschland. Wirtschaftlich stützte sich die Stadt auf Handwerk und Handel. Es siedelten sich Tuchweberei, Gerberei sowie Stein- und Holzverarbeitung an. Hinzu kam die Herstellung von Branntwein und Bier.

Vom 30-Jährigen Krieg war Wernigerode durch Besatzung betroffen, wurde aber nicht zerstört. Dafür wurde die Stadt mehrfach von Bränden (1528, 1751) und Epidemien heimgesucht. In den Jahren 1596/97 fielen drei Viertel der Bewohner der Pest zum Opfer.

Territorialpolitisch war Wernigerode 1429 an die Grafen von Stollberg gefallen. Zwischen 1710 und 1771 fungierte Wernigerode als Herrschaftssitz unter der pietistisch geprägten Regierung von Graf Christian Ernst, der Erzbergbau, Bildungswesen, Verwaltung und Forstwirtschaft reformierte. Im 18. Jahrhundert setzte zugleich die schrittweise Absorption von Stadt und Grafschaft in das preußische Staatsgefüge ein. Ab 1714 wurde das Militär- und Steuerwesen von Brandenburg-Preußen verwaltet: Im Jahr 1822 erfolgte die territoriale Eingliederung in den Preußischen Staat. Mit der Preußischen Kreisordnung kam 1872 das formale Ende der Grafschaft Wernigerode.

Bereits zur Mitte des 19. Jahrhunderts setzte der Tourismus ein. Die begünstigte naturräumliche Lage und attraktive Altstadt mit ihrer gepflegten Fachwerkbauweise zogen nicht nur Urlauber und Erholungssuchende an, sondern machten Wernigerode schnell zu einem bevorzugten Wohnstandort. Bald galt die „Bunte Stadt am Harz“ (Hermann Löns) als Pensionärsstadt.

Im 20. Jahrhundert siedelten sich neue Industrien an (Giesserei, Motorenbau, Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazie, Schreibwaren). Die Einwohnerzahl stieg zwischen 1910 und 1946 von 18 auf 34 Tausend an. Die Stadt dehnte sich in die Täler (Eingemeindungen von Hasserode 1907, Nöschenrode 1929) und nach Norden in die freie Landschaft aus. Von Zerstörungen im 2. Weltkrieg blieb Wernigerode weitgehend verschont.

In der DDR fungierte Wernigerode als Kreisstadt, als Standort wichtiger Zuliefererindustrien sowie als beliebter Urlaubs- und Erholungsort. An der Burgbreite, im Stadtfeld und am Harzblick entstanden neue Wohngebiete in industrieller Bauweise. Parallel dazu wuchs im Stadtkern ein bedrohlicher Sanierungsstau, auch wenn die Altstadt mit großen Anstrengungen deutlich besser instandgehalten wurde, als andere Stadtzentren im Osten.

Nach der Wiedervereinigung konnte sich Wernigerode als Mittelzentrum und Kreisstadt gut behaupten. Der Industrie gelang es, in überregionalen Netzwerken festen Fuß zu fassen. Die Hochschule Harz mit ihren wirtschaftswissenschaftlichen und technologischen Fachrichtungen gewinnt an Leistungskraft und Ausstrahlung. Der Dienstleistungssektor ist stabil, Handel und Tourismus florieren. In den 1990er Jahren wuchs die Stadt weiter nach Norden, wo neue Wohn- und Gewerbeflächen erschlossen wurden.

Stadtmilieu

Das Milieu von Wernigerode wird durch seine Geschichte in einer spannungsvollen Randlage am Fuße des Harzes geprägt, in der sich die Stadt zu behaupten hatte. Auf der einen Seite die Naturschönheit und Mystik, aber auch Armut und Rückständigkeit in den Tälern und Bergen des Harzes. Auf der anderen Seite die nahen Zentren mittelalterlicher deutscher Kultur, das aufgeklärte Anhalt, die preußische Rationalität und der Wohlstand der Magdeburger Börde.

Einen starken Einfluss auf das Stadtmilieu übte gegen Ende des 19. Jahrhunderts das Zusammentreffen von Industrialisierung, Tourismus und gründerzeitlicher Neoromantik aus, als nicht nur das verarbeitende Gewerbe expandierte, sondern die Stadt auch zu einem beliebten Urlaubsziel und Alterssitz des wilhelminischen Bürgertums wurde. Wernigerode wurde von seinen Einwohnern mehr und mehr als besonderes Kleinod der Baukunst wahrgenommen, als kleine Stadt mit großer Anziehungskraft, als Ort, wo sich bürgerlicher Wohlstand und traditionelle Lebensweise verbinden.

Im 20. Jahrhundert wuchs Wernigerode weiter, ohne dass es zu monostrukturellen Entwicklungen kam oder ein dominierendes Großunternehmen entstand. In der Stadt formte sich eine mittelständisch geprägte vielfältig strukturierte Industrie heraus, die in der DDR zwar schrittweise zentralisiert wurde, sich aber nach der Auflösung der Kombinate wieder eigenständig reorganisieren konnte. Dieser Erfolg brachte eine agile unternehmerische Mittelklasse hervor und förderte das Selbstbewusstsein der Stadt.

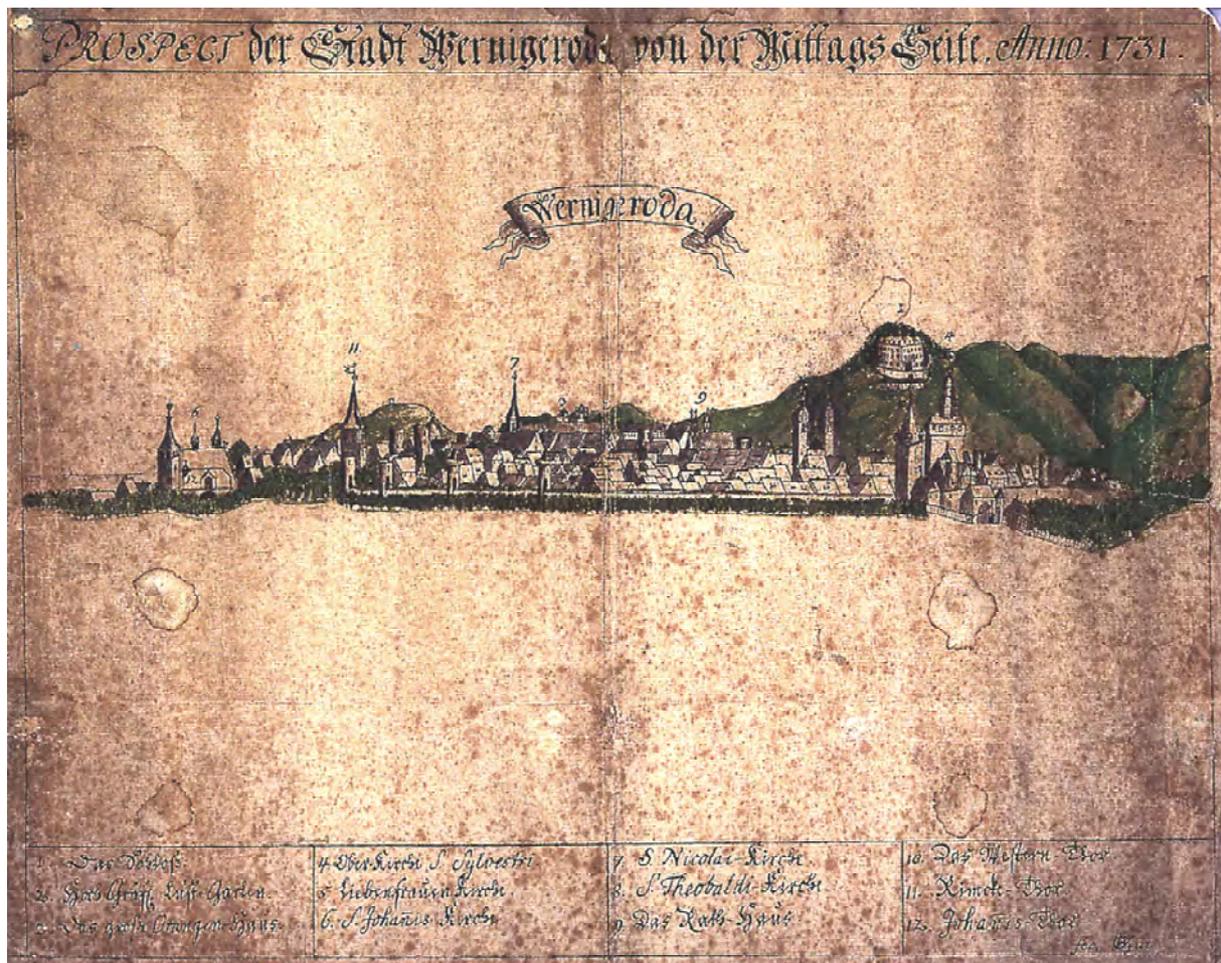
Mit der Wiedervereinigung konnte Wernigerode seine Randlage überwinden, über den Harz hinweg alte Verbindungen reaktivieren und neue Potenziale erschließen. Verbesserte Verkehrsanbindung, wachsender Tourismus, vielfältige Kulturangebote und neue Medien haben die Stadt im vergangenen Jahrzehnt weltoffener und kommunikativer gemacht.

Leitbild der Stadtentwicklung

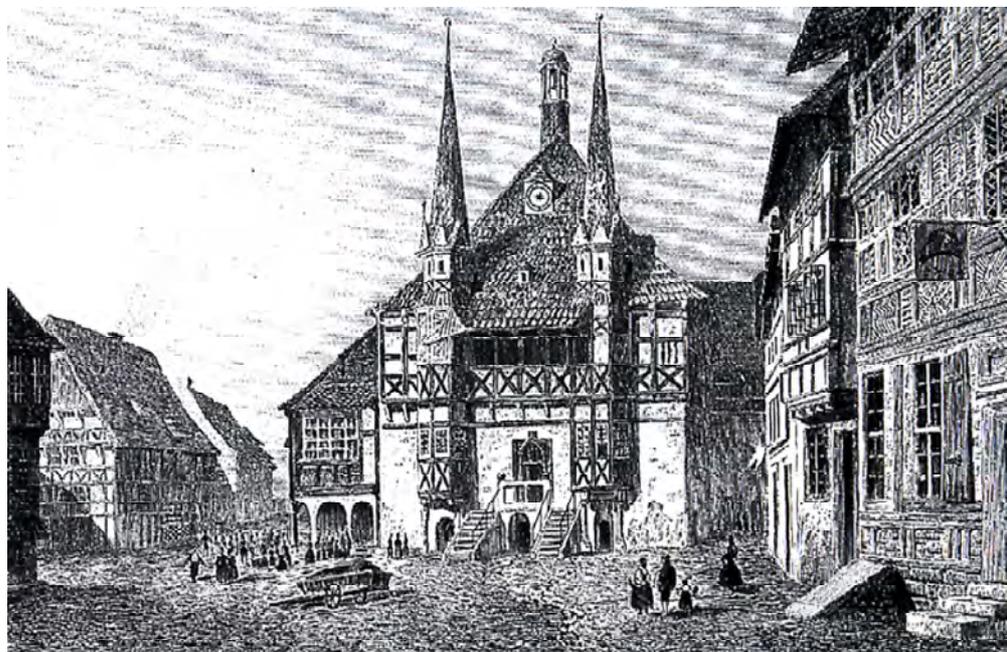
Aus Geschichte und Milieu der Stadt läßt sich ein Leitbild der Stadtentwicklung gewinnen, das die spannungsgeladene Vielfalt der „Bunten Stadt am Harz“ aufnimmt und produktiv macht.

Das Leitbild der Stadtentwicklung von Wernigerode ruht auf drei Pfeilern:

- Stadt zukunftsfähiger Industrie, innovativer Technikforschung und praxisnaher Hochschulbildung;
- Stadt des Tourismus, Denkmal einzigartiger Fachwerkarchitektur und Baukunst, Eingangstor zum Harz, Ort der naturverbundenen Erholung;
- Stadt in privilegierter naturräumlicher Lage mit hoher Lebensqualität, attraktiven Wohnumfeldern, weltoffener Mentalität und vielfältiger Kultur.



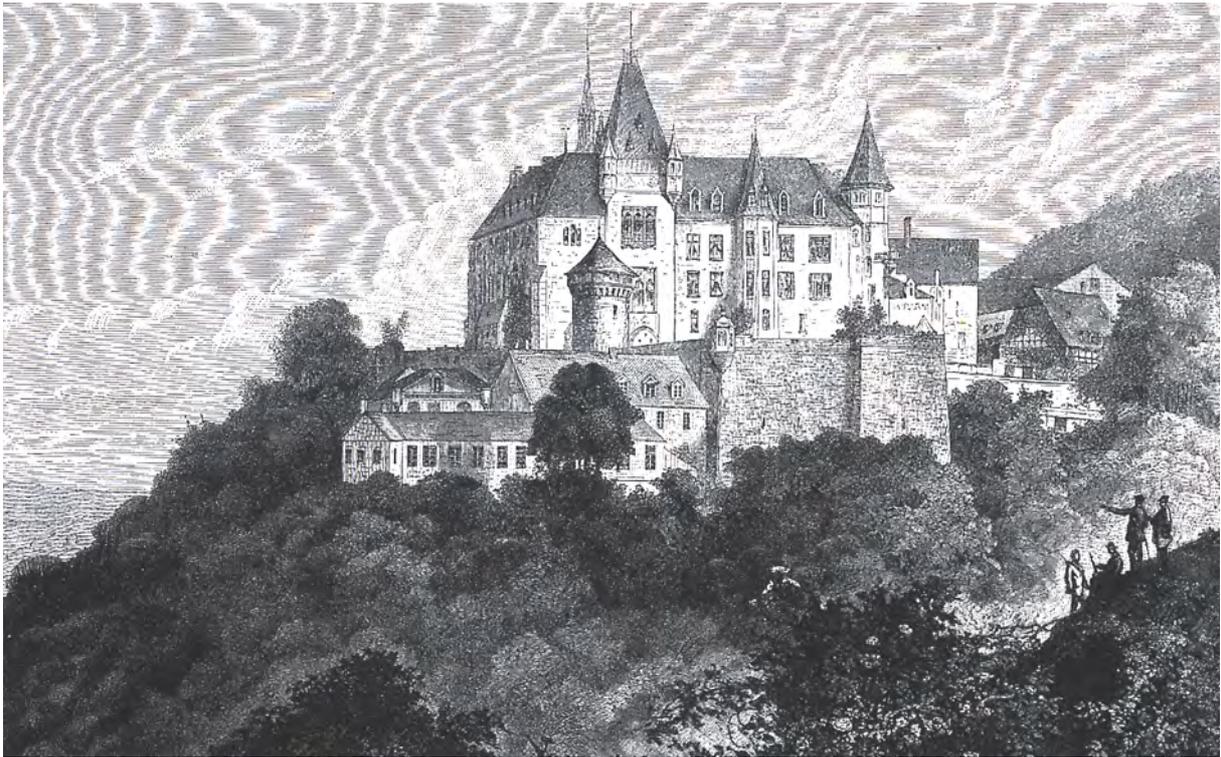
„PROSPECT der Stadt Wernigerode von der Mittags Seite, Anno: 1731“



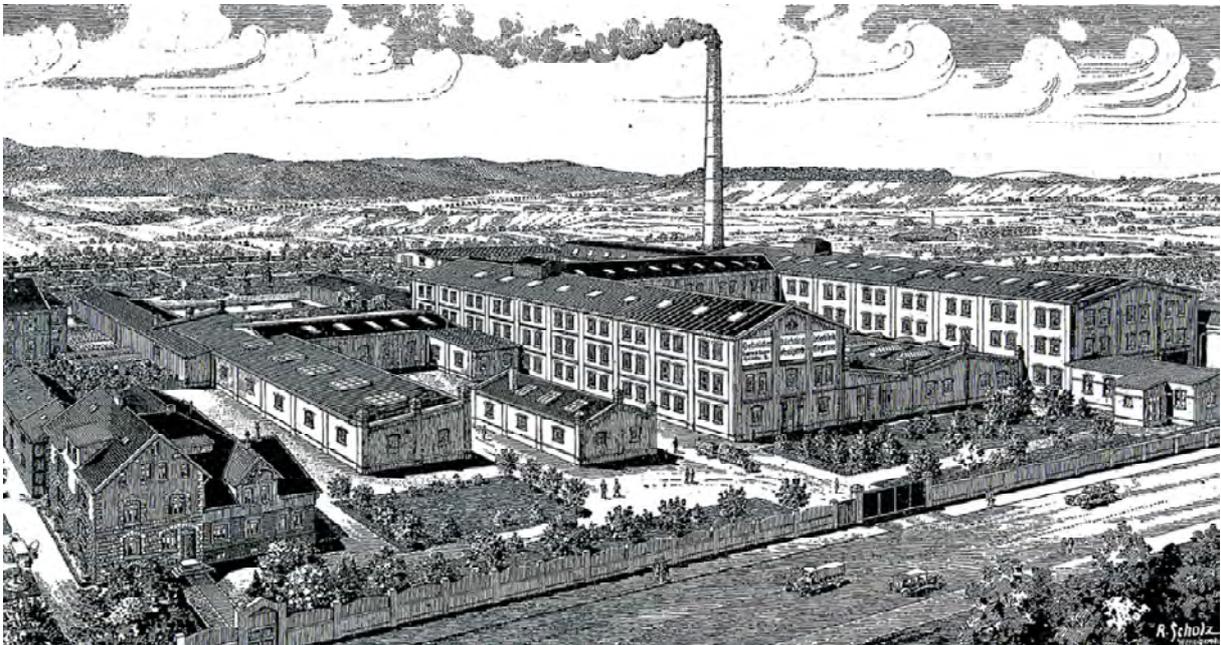
Markt und Rathaus (1852)

Abb. 1.2: Historische Abbildungen





Schloss Wernigerode in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts



Die Lederwerke Gebr. Büchting im Norden der Stadt (um 1925)

Abb. 1.3: Historische Abbildungen



1.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt

Prägende Strukturelemente

Die Lage Wernigerodes am unmittelbaren Übergang des flachen Harzvorlandes zum Gebirge führte im Laufe der Stadtentwicklung zur Ausprägung einer kompakten Stadtstruktur. Sie ist durch die Bereiche historischer Stadtkern, durch die beiden großen Tallagen sowie durch das nördlich der Harzkante konzentrisch in das Vorland gewachsene Stadtgebiet gekennzeichnet (vgl. dazu Abb. 1.4).

Nutzungsstruktur

Die naturräumlichen Gegebenheiten haben zu einer relativ klaren Nutzungsstruktur in Wernigerode geführt. Der Stadtkern ist mit Wohnen, Handels- und Dienstleistungsfunktionen durchmischt. Die beiden südlichen Tallagen sind von überwiegend lockerer Wohnbebauung geprägt. Die dichten Wohnquartiere der Gründerzeit sowie des industriellen Wohnungsbaus gruppieren sich ringförmig um den Stadtkern. An diesen Ring schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche an. Die Wohngebiete Harzblick und Charlottenlust - die jüngsten Stadterweiterungen im Norden Wernigerodes - werden durch die Gewerbebereiche von den altstadtnahen Wohnbereichen abgeschnitten.

Zentrenstruktur

Wernigerode ist durch eine klare Zentrenstruktur geprägt. Die Altstadt konnte, trotz der Ansiedlung von peripheren Einkaufszentren an den Ausfallstrassen, ihre Funktion als vielschichtiges urbanes Stadtzentrum in den 1990er Jahren erhalten und sogar ausbauen. Innerhalb der Altstadt bilden die Breite Straße und in der Verlängerung die Westernstraße den zentralen Straßenraum. Hier konzentrieren sich wichtige öffentliche Orte (Marktplatz mit dem Rathaus und Nikolaiplatz) und der Einzelhandel. Diese zentrale Achse wird ergänzt durch die Burgstraße, die bis zum Liebfrauenkirchhof ebenfalls eine hohe Einzelhandelskonzentration aufweist. Mit dem "Forum bunte Stadt" befindet sich im nordwestlichen Bereich der Altstadt ein neues Einkaufszentrum.

Freiraumstruktur

Der Harz als Naturraum prägt das Stadtgebiet mit seine Tälern und bewaldeten Höhenzügen. Der Brocken besitzt für weite Teile des Stadtgebietes eine hohe Fernwirkung. Im nördlichen Harzvorland befinden sich vereinzelt relativ hohe Erhebungen (Ziegenberg, Galgenberg, Horstberg, Charlottenlust). Sie gliedern das nördliche Stadtgebiet und bilden wichtige landschaftliche Merkmale.

Die beiden Bäche Holtemme und Zillierbach durchziehen das Stadtgebiet. Zusammen mit der Teichkette im Norden, dem Grünring am östlichen Rand der Altstadt und dem Lustgarten zählen sie zu den wichtigsten Grünräumen Wernigerodes.

Verkehrswegenetz

Das Verkehrswegenetz wird durch die beiden Bundes- und Landesstrassen dominiert. Sie stellen zugleich im nördlichen Stadtgebiet wichtige Achsen für die Siedlungsentwicklung dar.

Um die Altstadt besteht kein vollständiger Straßenring, so dass die Altstadtumfahrung zu hohen Verkehrsbelastungen führt. Zudem wird der Verkehrsfluss durch niveaugleiche Bahnquerungen deutlich behindert. Für die südliche Altstadt (Nöschenröder Straße) entstehen durch den Schwerlastverkehr erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität.

Eine deutliche Entspannung der Verkehrsbelastung bei der Altstadtumfahrung kann nur durch eine direkte Anbindung der B 244 an die neue Bundesstrasse B 6n erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist dafür eine Tunnellösung vorgesehen (vgl. Abb. 1.4).

Das Hauptstraßennetz Wernigerodes wird über zwei Auffahrten an die neue Bundesstrasse B 6n angebunden. Die großen Gewerbegebiete der Stadt können damit direkt angefahren werden, so dass sich für Teilbereiche der Stadt die Belastung durch Schwerlastverkehr dämpfen wird. Die neue Bundesstrasse führt zukünftig für die Benzingeröder Chaussee zu Verkehrsentlastungen, auf der Halberstädter Chaussee wird der Verkehr dagegen zunehmen.

Der aufgewertete Bahnhof und Bahnhofsvorplatz sowie der nahe neugebaute Busbahnhof bilden den wichtigsten Schnittstellenpunkt für den ÖPNV in Wernigerode. Im Norden Wernigerodes wirken die Bahnanlagen als Barrieren zwischen den Stadtbereichen.

Soziale Infrastruktur

In den insgesamt 15 Kindereinrichtungen⁴ Wernigerodes steht ein derzeit und mittelfristig ausreichendes Platzangebot zur Verfügung. Allein fünf 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. Langfristig ist mit einer Reduzierung des Bedarfs zu rechnen, der auch zum Abbau von Plätzen in den Einrichtungen führen wird.

In Wernigerode bestehen derzeit fünf Grundschulen, für die langfristig von einer ausreichenden Schülernachfrage ausgegangen werden kann. Die Grundschulen befinden sich in den Stadtteilen Harzblick, Stadtfeld, Altstadt, Hasserode und Silstedt.

Darüber hinaus gibt es gegenwärtig vier Sekundarschulen und zwei Gymnasien. Hinzu kommt das Landesgymnasium für Musik. Die Sekundarschulen befinden sich in den Stadtteilen Burgbreite, Harzblick, Altstadt und Hasserode. Im Sekundarschulbereich ist nach der Schulentwicklungsplanung des Landkreises erforderlich, einen der vier Schulstandorte zu schließen, wenn sich durch Gebiets- und Kommunalreformen keine Veränderungen hinsichtlich der Einzugsgebiete ergeben. Der Bestand der Gymnasien in den Stadtteilen Stadtfeld und Altstadt ist mittelfristig gesichert. Am Standort Stadtfeld soll langfristig festgehalten werden.

Derzeit funktionieren in Wernigerode zehn Jugendtreffs (Schulklubs und Jugendeinrichtungen). Die Freizeitstätten sind stadtteilorientiert eingerichtet und werden von den Jugendlichen dementsprechend nachgefragt. Aufgrund des steigenden Nutzungsdrucks für die Einrichtungen in Wernigerode stellt sich die erfolgte Schließung von drei Schulclubs als problematisch dar. Eine hohe Nachfrage besteht nach kommerziellen Freizeitangeboten für Jugendliche.

⁴ Zu den 15 Kindereinrichtungen werden gezählt: zwei ausschließlich als Krippen bestehende Einrichtungen, 11 Kindertagesstätten und ein Kindergarten. Daneben gibt es vier Hortangebote in Kindertagesstätten und drei Horte an Schulen.

In Wernigerode besteht eine vielfältige Sportvereinslandschaft (38 Vereine). Die Stadt kann auf zahlreiche Sporteinrichtungen verweisen. Dazu gehören eine Schwimmhalle, ein Freibad, eine Sprungschanze und 13 Sporthallen sowie 143.100 m² Sportfreiflächen an 25 Standorten. Hinzu kommen zahlreiche kommerzielle Einrichtungen (u.a. Tennis-, Squash- Badminton- und Reitsportanlagen). Größere Freizeitsportflächen befinden sich u. a. in den Stadtteilen Harzblick, Stadtfeld (z.B. Skaterpark) und Kohlgartenstraße.

Zu den bedeutenden kulturelle Einrichtungen und Institutionen der Stadt gehören die Bibliotheken und Museen, das Kultur- und Kongresszentrum und das Philharmonische Kammerorchester. Es gibt zahlreiche Vereine. Das kulturelle Leben wird vor allem durch eine Vielzahl von regelmäßigen Festen und Aktionen geprägt (z.B. Schlossfestspiele, internationaler Johannes-Brahms-Chorwettbewerb, Harzchorfest, Rathausfest). Trotz der vielen kulturellen Höhepunkte erscheint das Kultur- und Freizeitangebot hinsichtlich seiner Vielfalt und speziell seiner Attraktivität für die Altersgruppen zwischen 25 und 50 Jahren noch verbesserungsbedürftig.

In Wernigerode ist ein vielfältiges Netz an Freizeit-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für die älteren Bewohner entstanden. Traditionell wird die Harzregion von pflegebedürftigen Menschen stark nachgefragt. In Wernigerode befinden rund 450 stationäre Pflegeplätze in Altenpflegeeinrichtungen, die zu 99% ausgelastet sind (Ende 2000). Die Platzangebote Wernigerodes liegen über dem vorgesehenen Versorgungsgrad des Landkreises (zukünftig 330 Plätze) und des Landes (212 Plätze). In Wernigerode besteht der Bedarf an Angeboten für seniorenrechtliches Servicewohnen.

In der Stadt Wernigerode gibt es ein gut ausgebautes ortsnahes System ambulanter und stationärer Hilfen für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen.

Stadtbildprägende Gestaltelemente

Der prägende Stadtbereich Wernigerodes ist die Altstadt. Sie zählt zu den bedeutendsten erhaltenen Fachwerkensembles Deutschlands. In der Altstadt befindet sich eine Vielzahl prägender Einzelobjekte, wie das Rathaus, die Kirchen St. Sylvestri, Liebfrauenkirche und St. Johannes oder der Westertorturm.

Das vom Harzvorland aus weithin sichtbare Schloss stellt mit seiner exponierten Lage am Agnesberg ein wichtiges bauliches Merkzeichen dar. Wesentlich für das Stadterlebnis sind die Eingangs- bzw. Auftaktbereiche der Stadt. Der aufgewertete Bahnhofsbereich bildet einen solchen markanten Auftakt für die Ankunft per Bahn. Die Stadteingänge an den Zufahrtsstraßen bedürfen einer weiteren Aufwertung (u. a. Rand vom Wohngebiet Stadtfeld, Altstadteingang Nöschenröder Straße).

Ein größerer ungeordneter Bereich liegt am nordwestlichen Altstadtrand. Auf der Gewerbebrache des ehemaligen Sägewerkes auf dem Ochsensteichgelände wird die Ansiedlung von Einrichtungen mit starkem Zentrumsbezug für Tourismus, Kultur und Freizeitsport sowie die Anlage von Grünflächen verfolgt. Der zweite größere Bereich liegt nördlich des Bahnhofes an der Feldstraße. Hier könnten interessante innenstadtnahe Wohnangebote entwickelt werden.

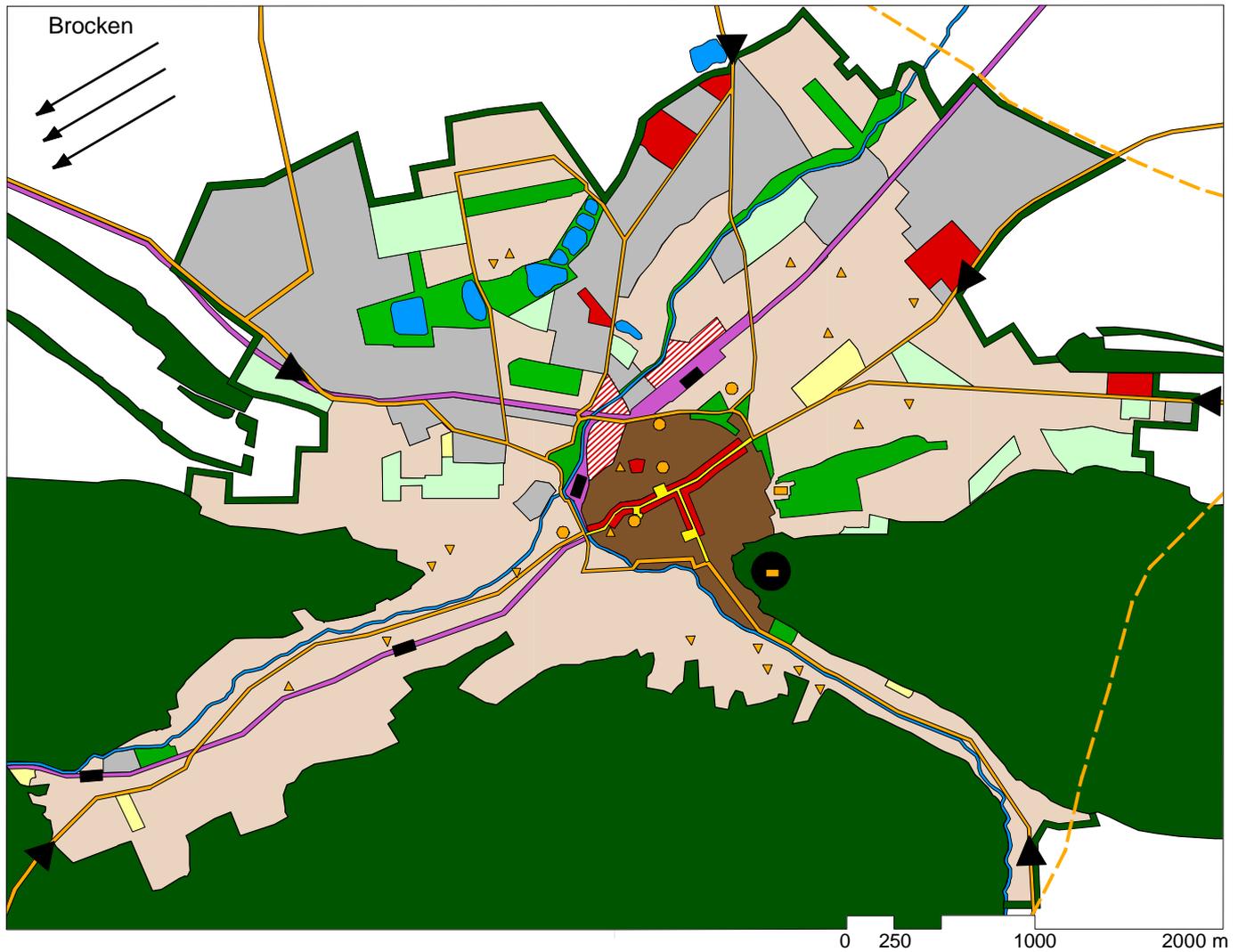


Abb. 1.4: Stadtstruktur und Stadtgestalt

	Altstadt		Teich		Stadteingang
	Von Wohnen geprägter Bereich		Bach		Blickbeziehung
	Von Gewerbe geprägter Bereich		Wichtige Strasse		Ungeordneter Bereich
	Einkaufszentrum / Geschäftsstrasse		Geplante Fernstrasse		Verwaltung
	Stadtgrün		Bahnfläche		Schule
	Stadtkante		Bahnhof/ Haltepunkt		Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
	Wald		Zentrale Räume in der Altstadt		Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
	Kleingarten		Schloß		Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung

Bauflächendarstellungen und Gemeinbedarfseinrichtungen nach FNP



Stadtbild aus Bewohnersicht

Werden die Bewohner Wernigerodes nach den Orten in der Stadt befragt⁵, an denen sie sich besonders gerne aufhalten bzw. die sie als unangenehm und veränderungswürdig betrachten, wird deutlich, dass die Altstadt und speziell der Marktplatz für die Wernigeröder die beliebtesten Orte sind. Es folgen der Lustgarten, das Schloss, das Rathaus und die Breite Straße. Als einziger altstadtferner und landschaftsbezogener Lieblingssort wurde das Christianenthal genannt.

Hervorzuheben ist, dass die Stadt Wernigerode in ihrer Gesamtheit als ein Lieblingssort genannt wurde. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt und deren prägenden Wahrzeichen.

Tab. 1.1: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern oder empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingssorte	Gesamt n	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Marktplatz	166	Stadtfeld	40
2.	Innenstadt	110	Harzblick	38
3.	Lustgarten	97	Sägewerk	36
4.	Schloss	89	Nöschenröder Straße	28
5.	Rathaus	58	Friedrichstrasse	25
6.	Altstadt	53	Burgbreite	19
			Ochsenteichgelände	19
			Nicolaiplatz	19
7.	Breite Straße	38	Neubaugebiete	17
8.	Christianental	31	Schmatzfelder Straße	15
9.	Forum bunte Stadt	21	Papierfabrik	11
10.	Ganz Wernigerode	19	Storchmühle	10
			Katzenteichgelände	10

Bei den unangenehmen bzw. als veränderungswürdig empfundenen Orten stehen aus Sicht der Bewohner vor allem die Plattenbaugebiete im Vordergrund, wobei die einzelnen Gebiete unterschiedlich oft genannt werden. Die kritisch benannten Orte ehemaliges Sägewerk, Ochsenteichgelände und Katzenteichgelände benennen einen zusammenhängenden ordnungsbedürftigen Bereich am nordwestlichen Rand der Altstadt. Als unangenehm oder veränderungswürdig wurden auch die Nöschenröder Straße in der südlichen Altstadt, die Friedrichstrasse und der Nicolaiplatz genannt.

⁵ Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden 2001 insgesamt 591 Wernigeröder Haushalte befragt. Vgl. dazu: Vorbemerkung sowie Befragungsergebnisse nach Stadtteilen im Kap. 6.

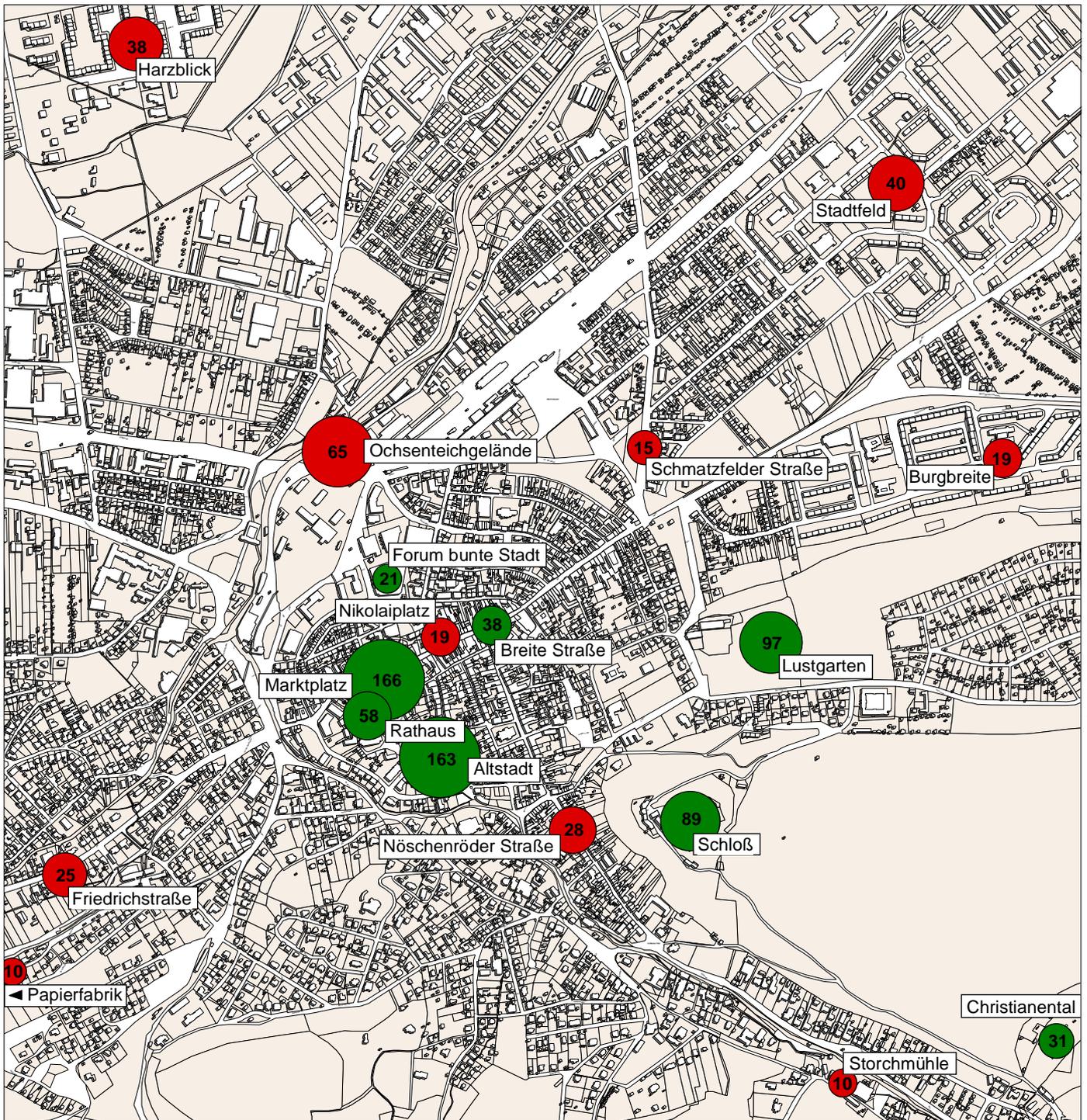


Abb. 1.5: Stadtbild aus Bewohnersicht

38 besonders wichtige Orte bzw. Lieblingsplätze, Zahl der Nennungen

28 unangenehme bzw. veränderungswürdige Orte, Zahl der Nennungen



Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode⁶ stärkt durch seine Darstellungen die prägenden Elemente der Stadtstruktur und orientiert sich an der gewachsenen Nutzungsstruktur:

- Die Altstadt wird in ihrer Funktion für Handel, Dienstleistungen, wohnverträgliches Gewerbe und als Wohnstandort gefestigt (Darstellung als "Gemischte Baufläche").
- Die verschiedenen Elemente der Freiraumstruktur (Wald, Dauerkleingärten, Parkanlagen, Grünring, Friedhöfe) werden als Grünflächen gesichert.
- Die Standorte für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden langfristig fixiert.
- Das Hauptstraßennetz wird durch die Darstellungen stabilisiert, die Trassenvorhaltung für die Verbindung der B 244 mit der B 6n (Tunnelvariante) ist abgesichert.

Größere Umstrukturierungen vorhandener Nutzungen sind an drei Kleingartenanlagen vorgesehen, die als Wohngebiete entwickelt werden sollen.

Stadterweiterungen für Baugebiete größeren Umfangs sind nach der Flächennutzungsplanung dargestellt für

- das Gewerbegebiet "Stadtfeld", dass sich bis zur neuen Bundesstrasse B 6n entwickeln soll,
- ein Gewerbegebiet im Norden östlich der Schmatzfelder Strasse und daran anschließend für ein neues Wohngebiet nördlich der Holtemme,
- die weitere Belegung des Gewerbegebietes "Nordwest" sowie
- Wohngebiete in den Ortsteilen Minsleben, Silstedt und Benzingerode.

Insgesamt sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode (ohne Ortsteile) gegenüber den bereits baulich genutzten Flächen (Stand 1994) eine Vergrößerung um 221,7 Hektar bzw. 21,5% vor.⁷ Dieses Angebot sollte angesichts der zu erwartenden wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen regelmäßig anhand der Datenlage zur Nachfrageentwicklung überprüft werden.

Insgesamt zielen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Stärkung der vorhandenen Stadtstruktur. Die neu ausgewiesenen Bauflächen berücksichtigen die naturräumlichen Besonderheiten und legen den Schwerpunkt der Stadterweiterungen auf ein begrenztes Wachstum der Stadt in Richtung Norden. Damit wird eine Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ermöglicht, die von ihrem Umfang her ein ausreichendes Entwicklungspotenzial für die langfristige Perspektive Wernigerodes bieten.

⁶ Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode wurde am 7.02.1995 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und am 17.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit im 1. Änderungsverfahren. Für die 1993 eingemeindeten Ortsteile Minsleben, Silstedt und Benzingerode liegt bisher nur ein Entwurf eines gemeinsamen Teilflächennutzungsplanes vor.

⁷ Die Angaben zur Bauflächenentwicklung ab 1994 berücksichtigen den Entwurf für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode. Vgl. dazu: Erläuterungsbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode.

Resümee

Wernigerode liegt unmittelbar am Harznordrand und ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Magdeburg des Landes Sachsen-Anhalt. Die Stadt ist Mittelzentrum und Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen. Wernigerode ist Sitz der Kreisverwaltung, Bildungsort, Tourismusziel, Kulturstadt und Ansiedlungspunkt bedeutsamer Gesundheits-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen. Die Stadt verfügt über erhebliche Handels- und Dienstleistungskapazitäten. Als Industriestandort hat Wernigerode überregionale Bedeutung.

Mit der Wiedervereinigung konnte Wernigerode seine Randlage überwinden, über den Harz hinweg alte Verbindungen reaktivieren und neue Potenziale erschließen. Verbesserte Verkehrsanbindung, wachsender Tourismus, vielfältige Kulturangebote und neue Medien haben die Stadt im vergangenen Jahrzehnt weltoffener und kommunikativer gemacht.

Leitbild der Stadtentwicklung

Aus Geschichte und Milieu der Stadt läßt sich ein Leitbild der Stadtentwicklung gewinnen, das die spannungsgeladene Vielfalt der „Bunten Stadt am Harz“ aufnimmt und produktiv macht:

- Stadt zukunftsfähiger Industrie, innovativer Technikforschung und praxisnaher Hochschulbildung;
- Stadt des Tourismus, Denkmal einzigartiger Fachwerkarchitektur und Baukunst, Eingangstor zum Harz, Ort der naturverbundenen Erholung;
- Stadt in privilegierter naturräumlicher Lage mit hoher Lebensqualität, attraktiven Wohnumilieus, weltoffener Mentalität und vielfältiger Kultur.

Prägende Elemente der Stadtstruktur

Die Lage Wernigerodes am unmittelbaren Übergang des flachen Harzvorlandes zum Gebirge führte zur Ausprägung einer kompakten Stadt mit einer recht klaren Nutzungsstruktur. Der Stadtkern ist mit Wohnen, Handels- und Dienstleistungsfunktionen durchmischte. Die beiden südlichen Tallagen sind von überwiegend lockerer Wohnbebauung geprägt. Die dichten Wohnquartiere der Gründerzeit sowie des industriellen Wohnungsbaus gruppieren sich ringförmig um den Stadtkern. An diesen Ring schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche an. Die neuen Wohngebiete Harzblick und Charlottenlust werden durch die Gewerbebereiche von den altstadtnahen Wohnbereichen abgeschnitten.

Wernigerode ist durch eine klare Zentrenstruktur geprägt. Die Altstadt konnte, trotz der Ansiedlung von peripheren Einkaufszentren an den Ausfallstrassen, ihre Funktion als vielschichtiges urbanes Stadtzentrum in den 1990er Jahren erhalten und sogar ausbauen.

Der Harz als Naturraum prägt das Stadtgebiet mit seinen Tälern und bewaldeten Höhenzügen. Der Brocken besitzt für weite Teile des Stadtgebietes eine hohe Fernwirkung. Die beiden Bäche Holtemme und Zillierbach durchziehen das Stadtgebiet. Zusammen mit der Teichkette im Norden, dem Grünring am östlichen Rand der Altstadt und dem Lustgarten zählen sie zu den wichtigsten Grünräumen Wernigerodes.

Verkehrswegenetz

Das Verkehrswegenetz wird durch die beiden Bundes- und Landesstrassen dominiert. Sie stellen wichtige Achsen für die Siedlungsentwicklung dar, führen aber zu hohen Verkehrsbelastungen. Eine deutliche Entspannung kann nur durch eine innenstadtmeidende Anbindung der B 244 an die neue Bundesstrasse B 6n erfolgen, mit der Wernigerode besser an das Autobahnnetz angeschlossen wird und eine direkte Zufahrt für den Fernverkehr zu den großen Gewerbegebieten erhält.

Der aufgewertete Bahnhof und Bahnhofsvorplatz sowie der nahe neugebaute Busbahnhof bilden den wichtigsten Schnittstellenpunkt für den ÖPNV in Wernigerode. Im Norden Wernigerodes wirken die Bahnanlagen als Barrieren zwischen den Stadtbereichen.

Soziale Infrastruktur

Mit den insgesamt 15 Kindereinrichtungen, 5 Grundschulen, 4 Sekundarschulen und zwei Gymnasien (zzgl. Landesgymnasium für Musik) steht derzeit ein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Langfristig ist mit einer Reduzierung des Bedarfs zu rechnen, der auch zum Abbau von Plätzen in den Kindereinrichtungen führen wird und die Existenz einer Sekundarschule sowie eines Gymnasiums in Frage stellen kann.

Derzeit funktionieren in Wernigerode zehn Jugendtreffs (Schulklubs und Jugendeinrichtungen). Aufgrund des steigenden Nutzungsdrucks für die Einrichtungen in Wernigerode stellt sich die erfolgte Schließung von drei Schulclubs als problematisch dar. Eine hohe Nachfrage besteht nach kommerziellen Freizeitangeboten für Jugendliche.

In Wernigerode sind anspruchsvolle kulturelle Einrichtungen und Institutionen beheimatet, speziell im Bereich der Musik. Dennoch erscheint das Kultur- und Freizeitangebot hinsichtlich seiner Vielfalt und speziell seiner Attraktivität für die Altersgruppen zwischen 25 und 50 Jahren noch verbesserungsbedürftig.

Stadtbildprägende Gestaltelemente

Der prägende Stadtbereich Wernigerodes ist die Altstadt. Ein wichtiges bauliches Merkzeichen stellt das vom Harzvorland aus weithin sichtbare Schloss dar. Altstadt, Schloss und Lustgarten zählen auch zu den beliebtesten Orten der Bewohner. Viele bezeichnen ganz Wernigerode als ihren Lieblingssort, was auf eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt hinweist.

Wesentlich für das Stadterlebnis sind die Eingangs- bzw. Auftaktbereiche der Stadt. Der aufgewertete Bahnhofsbereich bildet einen solchen markanten Auftakt für die Ankunft per Bahn. Die Stadteingänge an den Zufahrtsstraßen bedürfen einer weiteren Aufwertung. Größere ungeordnete Bereiche befinden sich am nordwestlichen Altstadtrand sowie nördlich des Bahnhofes an der Feldstraße. Hier liegen Potenziale für die Ansiedlung von Freizeit- und Erholungsangeboten sowie für Wohnfunktionen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan zielt auf die Stärkung der vorhandenen Stadtstruktur. Die neu ausgewiesenen Bauflächen orientieren auf die absehbare Bedarfsentwicklung, berücksichtigen die naturräumlichen Besonderheiten und legen den Schwerpunkt der Stadterweiterungen auf ein begrenztes Wachstum der Stadt in Richtung Norden.

2. Wirtschaftsentwicklung

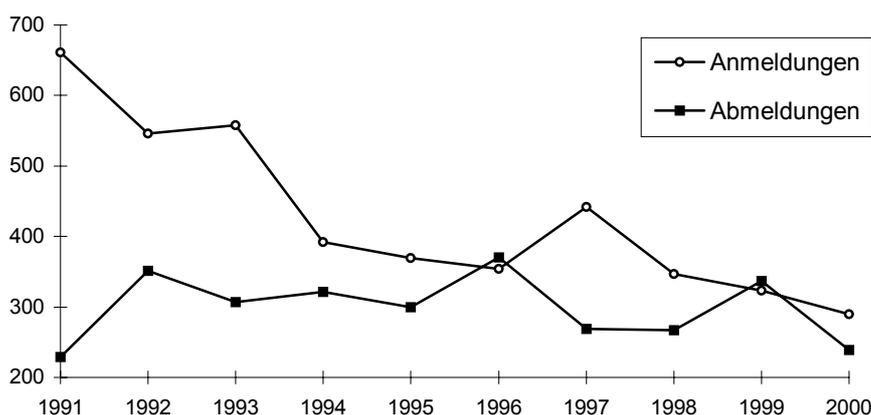
Der Wirtschaftsstandort Wernigerode hat den ordnungspolitischen und strukturellen Umbruch nach der Wiedervereinigung in den 1990er Jahren recht erfolgreich bewältigt. Die vielfältig angelegte Industrie konnte sich nach dem Zusammenbruch der Kombinatstrukturen in einer mittelständisch geprägten Unternehmenslandschaft reorganisieren. Nach seiner gesamtwirtschaftlichen Leistungskraft nimmt der Landkreis Wernigerode unter den 21 Kreisen und den drei kreisfreien Städten des Landes Sachsen-Anhalt den dritten Platz ein, gemessen am Indikator Wirtschaft und Investitionen steht Wernigerode sogar an der Spitze.¹ Neben der verarbeitenden Industrie ist ein recht starker Dienstleistungssektor gewachsen, der sich vor allem auf Tourismus, Gesundheitswesen und Pflegeeinrichtungen stützt. Die Funktion als Mittelzentrum, regionaler Versorgungskern und Hochschulstandort bietet weitere Potenziale.

2.1 Gewerbe- und Beschäftigungsentwicklung²

Gewerbeentwicklung

Der Übergang zur Marktwirtschaft sorgte zu Beginn der 1990er Jahre für eine unternehmerische Gründerzeit. In den Jahren 1991-1993 lag die Zahl der Gewerbeanmeldungen im Durchschnitt zwischen 550 und 650 Fällen. Seit 1994 haben sich, bei weiterhin sinkender Tendenz, die Anmeldungen auf durchschnittlich 400 bis 300 Fälle pro Jahr vermindert. Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts ist auch das Saldo der Gewerbe- und Abmeldungen immer ausgeglichener geworden. In den Jahren 1996 und 1999 gab es erstmals mehr Ab- als Anmeldungen, was ebenso wie die gewachsene Zahl von Insolvenzen (1991: 3; 2000: 26) ein Indiz für "strukturelle Bereinigungen" unter der Vielzahl der Unternehmensgründungen ist.

Abb. 2.1: Gewerbe- und abmeldungen in der Stadt Wernigerode³



¹ Vgl. Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle, Regionalmonitor Sachsen-Anhalt; Zitiert nach: Volksstimme, 16.10.2001.

² Die Aussagen in diesem Kapitel stützen sich neben statistischen Daten auf Experteninterviews mit Herrn Quednau und Frau Warnthal (Stadt Wernigerode, Wirtschaftsförderung, 09.05.01), Herrn Dr. Müller (LK Wernigerode, Amt für Wirtschaftsförderung, 10.05.01), Herrn Sommer (IHK Wernigerode, 09.05.01), Herrn Holzapfel (Geschäftsführer Chocotech, 08.06.01), Herrn Klose (Geschäftsführer IBM, 08.06.01), Herrn Schmidt (Geschäftsführer Hasseröder Brauerei, 08.06.01), Herrn Kramer (Geschäftsführer Rautenbach GmbH, 08.06.01), Herrn Schröder (Geschäftsführender Gesellschafter Metallveredlung 20.06.01).

³ Quelle: Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt, Gewerbe- und abmeldungen für die Stadt Wernigerode, einschließlich Automatenaufsteller und Reisegewerbe.

Nach dem geschäftlichen und funktionalen Auseinanderbrechen der vormaligen Kombi- natsstrukturen bildete sich in Wernigerode auf der Grundlage der vormaligen Betriebe eine recht breit gefächerte gemischte Wirtschaftsstruktur mit einer mittelständisch geprägten Unternehmenslandschaft heraus.

Tab. 2.1: Größere Unternehmen und Beschäftigte im produzierenden Gewerbe der Stadt Wernigerode (Stand 31.12.2000)⁴

Unternehmen	Arbeitsplätze
VEM motors GmbH	552
Rautenbach - Guss Wernigerode GmbH	500
Industriebau Wernigerode GmbH	480
Hasseröder Brauerei GmbH	300
Charmant e.G. Wernigerode	170
Getriebe- und Antriebstechnik GmbH	130
Schneider GmbH & Co KG	105
Chocotech	100
MWG Galvano GmbH	100
Pharma Wernigerode GmbH	90
Stadtwerke	90
WERBAT GmbH	70
Profilschleif-, Fertigungs- und Umwelttechnik GmbH	70
ASCO-Pharm GmbH	40
Harz Druckerei	40
Klingenberger GmbH	30
Metallbau Wiedenbein	30

Das **verarbeitende Gewerbe** hat sich reorganisiert und bildet einen Grundpfeiler nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung der Stadt. Strukturbestimmend sind die Unternehmen des Maschinenbaus, der Metallverarbeitung, der Nahrungsgüterherstellung, der Pharmaindustrie sowie des Holz- und Papiergewerbes. Mit einer Industriedichte von 75 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern liegt die Stadt um das Doppelte über dem Mittelwert des Landes Sachsen-Anhalt (39) und sehr nahe am gesamtdeutschen Durchschnitt (78).⁵ Die Umsatzentwicklung verläuft insgesamt gesehen positiv. Speziell in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wurden hohe Investitionen getätigt (vgl. Tab. 2.2). Mehrere Unternehmen wollen noch weiter expandieren und planen sowohl Rationalisierungs- als auch Erweiterungsinvestitionen. (u.a. Rautenbach, VEM, Schocotech, Galvano).

Die meisten Unternehmen der Branche sind keine Finalproduzenten, haben sich aber fest in überregionalen Produktionsnetzwerken etabliert, wobei die Automobilindustrie den stärksten Gravitationskern bildet. Mehrere Unternehmen haben durch eigene Forschungs- und Entwicklungskapazitäten erhebliche Innovationspotenziale aufgebaut.⁶ Beispielhaft für die Entwicklung von Wertschöpfungsketten und den Einsatz innovativer Technologien ist das Projekt „M-A-H-Automotive“, dass maßgeblich von Wernigeröder Unternehmen initiiert wurde.⁷

⁴ Angaben nach: Stadt Wernigerode, Amt für Wirtschaftsförderung.

⁵ Angaben nach: Troje GmbH: Standorteignungsprofil der Stadt Wernigerode, 1999; IHK Halle-Dessau: Vergleich regionalwirtschaftlicher Kennziffern, 2000.

⁶ Dies betrifft Rautenbach-Guss GmbH, VEM motors GmbH, Schneider GmbH&Co, Chocotech GmbH, Klingenberger GmbH, Pharma Wernigerode GmbH, PSFU GmbH.

⁷ Vgl. Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle, Wirtschaftsleitbild für den Landkreis Wernigerode, Mai 2000, S. 71.

Tab. 2.2: Umsätze und Investitionen im produzierenden Gewerbe in der Stadt Wernigerode (in 1.000 DM)⁸

	Verarbeitendes Gewerbe		Baugewerbe		
	Umsätze	Investitionen	Bauhauptgwb.. Umsätze	Aus- baugwb. Umsätze	Bauhauptgwb. Investitionen
1991	322.128	35.964	142.125	18.627	9.453
1992	325.231	52.106	98.322	29.507	7.382
1993	346.543	52.106	94.854	32.407	5.690
1994	418.187	54.551	56.617	40.073	8.628
1995	535.196	61.730	66.457	48.088	6.402
1996	609.128	129.650	88.176	62.183	4.545
1997	733.982	105.496	73.287	62.356	11.787
1998	845.548	97.143	56.339	50.230	7.575
1999	845.046	72.262	60.032	50.564	3.021
2000	958.462	k.A.	53.688	43.773	k.A.

Das **Baugewerbe** ist verhältnismäßig schwach entwickelt und hatte in den Jahren des Baubooms zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts weniger expandiert als an anderen Standorten. Die anhaltende Bereinigungskrise in der Branche gefährdet die Existenz von mindestens einem Drittel aller Unternehmen in Wernigerode. Die Auftragseingänge sind geschrumpft, die Geschäftslage wird überwiegend negativ bewertet. Folglich sind Arbeitskräftebedarf und Investitionsneigung stark rückläufig. Gefährdet sind vor allem die Klein- und Kleinstbetriebe. Die größeren Bauunternehmen versuchen, sich durch überregionale Angebote von Produkten und Leistungen, durch Diversifizierung ihrer Angebotspalette (Industriebau, Tiefbau) und durch eigene Projektentwicklung zu konsolidieren.

Im **Handel und Gastgewerbe** ist die wirtschaftliche Situation weitgehend stabil. Der großflächige Einzelhandel ist im mittleren Preissegment recht stark, hier bestehen weitere Expansionsabsichten, jedoch trägt der Wettbewerb bereits Züge eines Null-Summen-Spiels. Das obere Preissegment ist weniger entwickelt, das Untere gesättigt. Die neuen SB-Märkte außerhalb des Stadtzentrums haben zudem erhebliche Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen.

Hinsichtlich des spezialisierten und hochwertigen Einzelhandels ist das Angebot hinsichtlich Vielfalt und Qualität aufwertungsbedürftig. Dies gilt speziell für die Altstadt, die sich mit einem neuen Profil gegenüber den SB-Märkten behaupten muß und durch die Touristenströme ein größeres Nachfragepotenzial erschließen kann.

Von der recht hohen Kaufkraft in Wernigerode selbst kann der Einzelhandel wegen der starken Konkurrenz benachbarter Städte (Goslar, Braunschweig, Halberstadt Magdeburg) nur ungenügend profitieren.⁹ Gegenwärtig tendieren Umsatzerwartungen, Investitionsneigung und Beschäftigungsabsichten im Wernigeröder Einzelhandel eher negativ.

⁸ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Abt. 3.

⁹ Vgl. Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle, Wirtschaftsleitbild a. a. O., S. 53.

Der **Tourismus** ist ein wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft. Die Zahl der Übernachtungen im Landkreis hat sich zwischen 1992 und 1999 von 484.000 auf 913.000 verdoppelt, allerdings ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in diesem Zeitraum von 2,7 auf 2,8 Tage nur leicht gestiegen und die Auslastung auf Grund gewachsener Kapazitäten sogar von 39% auf 35% gesunken.¹⁰

Der **Dienstleistungssektor** hat vom verhältnismäßig starken verarbeitenden Gewerbe profitiert. Um die industriellen Kerne herum nahmen die unternehmensbezogenen Dienstleistungen eine positive Entwicklung.

Die Hochschule Harz hat in ihrem Standort Wernigerode mit den Schwerpunkten Wirtschaft, Technik und Kommunikation eine sehr positive Entwicklung genommen, die Zahl der Studierenden stieg von 77 im Jahr 1991 auf 1.920 im Jahr 2000. Ein weiterer Ausbau ist geplant, Synergiepotenziale zwischen Forschung und einheimischer Wirtschaft (Industrie, Tourismus) werden in wachsendem Maße erschlossen. Es gab erste Existenzgründungen aus der Hochschule heraus, wie der Internetservice WRonline oder der Dienstleister Komplett-Service. An der Hochschule bestehen vier Institute. Darüber hinaus existieren weitere öffentliche Forschungseinrichtungen, wie das Robert-Koch-Institut für Bakteriologie. Die praxis- und unternehmensnahe Berufsbildung ist mit 5 Bildungseinrichtungen gut ausgebaut.

Die öffentlichen Pflege-, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen mit ihren regionalen Versorgungsfunktionen sind langfristig gesichert. Neben öffentlichen Trägern ist Wernigerode auf Grund seiner Lagegunst und seines Images auch für private Investoren und kommerzielle Anbieter zunehmend attraktiv geworden, so dass hier längerfristig mit einer Expansion zu rechnen ist, insbesondere im Bereich der Seniorenbetreuung.

Standortpotenziale und Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaft von Wernigerode Stadt basiert auf den beiden Grundpfeilern Industrie und Tourismus. Die Standortvorteile der Stadt erwachsen zunächst aus ihrer stabilen Wirtschaftsstruktur sowie der zunehmenden Vernetzung und Innovationskraft im verarbeitenden Gewerbe. Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen bieten ein qualifiziertes Angebot. Die Hochschule Harz wie auch die anderen Forschungs- und Bildungseinrichtungen bieten weitere Entwicklungspotenziale, die noch nicht voll erschlossen sind. Das kulturelle Angebot, die gepflegte historische Altstadt, die attraktiven Wohnlagen und die reizvolle natürliche Umgebung wirken als „weiche“ Standortfaktoren.

Wernigerode kann sich einer zentralen geographischen Lage in Deutschland und Mitteleuropa erfreuen, nach der Wiedervereinigung konnten Randlagen-Nachteile verringert werden. Mit der B 6n verbessert sich die strassenseitige Verkehrserschließung. Dennoch ist die Autobahnanbindung nicht optimal, ebenso die Bahnverbindung im Personenverkehr.

Noch wenig erschlossen sind die Potenziale regionaler Kooperation in der Harzregion. Ressourcenbündelung, Arbeitsteilung und Spezialisierung zwischen den heutigen Kreisstädten Wernigerode, Halberstadt und Quedlinburg, aber auch im Rahmen einer länderübergreifenden Städtekooperation (Wernigerode, Blankenburg, Thale, Halberstadt, Quedlinburg, Ilsenburg, Bad Harzburg, Goslar, Vienenburg) könnten vor allem in den Bereichen Regionalmarketing, Tourismus, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung neue Kräfte freisetzen.

¹⁰ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Tab. 2.3: Industrie- und Gewerbebestandorte der Stadt Wernigerode¹¹

Standort	Gewerbe- park Nord- West	Halber- städter Chaussee	Gewerbe- gebiet Stadtfeld	Industrie- gebiet West	Gewerbege- biet Dorn- bergsweg
Nettofläche (m ²)	396.972	73.000	149.910	186.000	152.000
Vermarktet (%)	53	11	100	30	90
Unternehmen	10	1*	36	15*	15
Beschäftigte	397	10*	680	1.031*	1.328

* Stand 3/2000

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren eine aktive Wirtschaftsförderung betrieben. Insgesamt wurden bzw. werden fünf Gewerbebestandorte entwickelt. Dabei handelt es sich um vier Neuerschließungen und einen bereits bestehenden Industriestandort (West). Insgesamt wurden auf diesen Gebieten etwa 3.450 Arbeitsplätze geschaffen, 77 Unternehmen siedelten sich an. Die Angebote an Gewerbeflächen sind hinsichtlich Größe, Parzellierung, Erschließung und Preis wettbewerbsfähig. Die Professionalität der Wirtschaftsförderung und Kooperationsbereitschaft der Behörden wurde seitens der befragten Unternehmen positiv eingeschätzt. In den Landkreis Wernigerode sind zwischen 1991 und 1998 im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ von Bund und Ländern Investitionszuschüsse in Höhe von 781,6 Mio. DM geflossen.

Beschäftigung

Der ordnungspolitische und strukturelle Umbruch nach 1990 kostete auch in Wernigerode viele Arbeitsplätze. Allein in den beiden größten Betrieben, der Giesserei und dem Elektromotorenwerk, schrumpften die Beschäftigtenzahlen zwischen 1990 und 1995 von 4.500 auf 1.100. Im Landkreis Wernigerode sank die Erwerbstätigenzahl zwischen 1991 und 1997 von 45.100 auf 35.900, also um 20%. Im produzierenden Gewerbe ging jeder dritte Arbeitsplatz verloren.¹² In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wurde der dramatische Rückgang gestoppt, eine vollständige Stabilisierung konnte jedoch noch nicht erreicht werden.

Tab. 2.4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Landkreis Wernigerode¹³

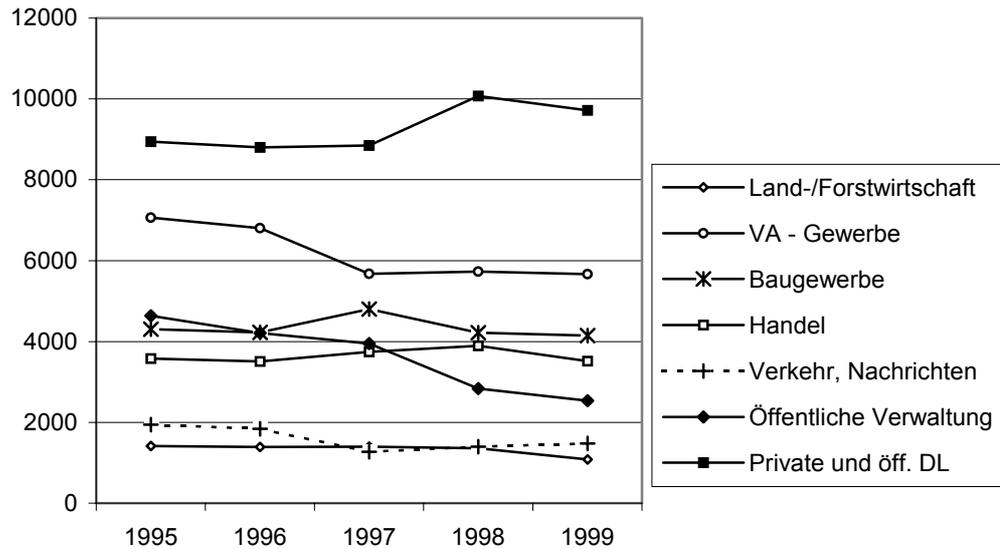
	1995	1996	1997	1998	1999
Land-/Forstwirtschaft	1.416	1.389	1.402	1.360	1.086
VA - Gewerbe	7.059	6.804	5.672	5.728	5.663
Baugewerbe	4.309	4.230	4.805	4.217	4.147
Handel	3.577	3.505	3.745	3.898	3.517
Verkehr, Nachrichten	1.946	1.838	1.272	1.396	1.481
Öffentliche Verwaltung	4.638	4.208	3.949	2.833	2.536
Private und öff. DL	8.940	8.799	8.844	10.076	9.717
Gesamt	31.885	30.773	29.689	29.508	28.147

¹¹ Quelle: Stadt Wernigerode, Wirtschaftsförderung, Stand Mai 2001; bzw. Landkreis Wernigerode, Wirtschaftsförderung, Stand 3/2000.

¹² Vgl. IHK Magdeburg, Zahlenspiegel 2000, S. 56.

¹³ Quelle: Arbeitsamt Halberstadt (1996-1999); Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1995).

Abb. 2.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Landkreis Wernigerode (nach Tab. 2.4)



In Wernigerode bestehen etwa 16.100 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. 13.250 Einwohner von Wernigerode gehen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach.¹⁴ Damit kommen etwa 380 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner (1999). Damit liegt die Stadt deutlich über dem Mittelwert von Sachsen-Anhalt (323) und nahe am gesamtdeutschen Durchschnittswert für Gemeinden dieser Größenordnung.¹⁵

Getragen wird die Beschäftigung in starkem Maße vom verarbeitenden Gewerbe. Im Landkreis ist die Beschäftigtenzahl in dieser Branche seit 1997 stabil und zeigt Ansätze einer steigenden Tendenz. Die meisten größeren Unternehmen haben in den letzten Jahren ihr Beschäftigungsvolumen gehalten oder wollen sogar noch aufstocken. Dieser wachsende Bedarf an Fachkräften wird in erheblichem Maße über Zuzüge gedeckt. Hier kommt es darauf an, dass die Stadt speziell für diese jüngeren Fachkräfte attraktive Wohn- und Lebensangebote unterbreitet, damit der Arbeitsort auch zum Wohnort wird.

Im Investitionsgeschehen gibt es Bestrebungen, Prozesse mit höherer Wertschöpfung stärker in Wernigerode anzusiedeln, arbeitsintensive Fertigungsschritte jedoch bereits wieder in kostengünstigere Standorte zu verlagern (u.a. Rautenbach). Wenn sich solche Tendenzen ausbreiten, werden die Beschäftigungsangebote quantitativ kaum mehr wachsen, dafür aber die Arbeitsplätze sicherer und besser bezahlt sein. Bei einer solchen Entwicklung dürften die Ansprüche an Wohnen und Freizeit in Wernigerode noch einmal deutlich steigen.

Demgegenüber ist der Tertiärsektor noch unterdurchschnittlich entwickelt. Er absorbiert 36% aller Beschäftigten (Halberstadt 45%, Sachsen-Anhalt 42%). Im Vergleich zu den Mittelwerten in Bund und Land besteht vor allem bei den privaten Dienstleistungen noch Nachholbedarf, der bei einer weiteren Aufwärtsentwicklung des verarbeitenden Gewerbes und des Tourismus auch umgesetzt werden kann. Im Gegensatz dazu wird die Beschäftigung im öffentlichen Dienst in Annäherung an das Bundesniveau längerfristig eher noch schrumpfen.

¹⁴ Quelle: Arbeitsamt Halberstadt, 30.06.1998.

¹⁵ Vgl. Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

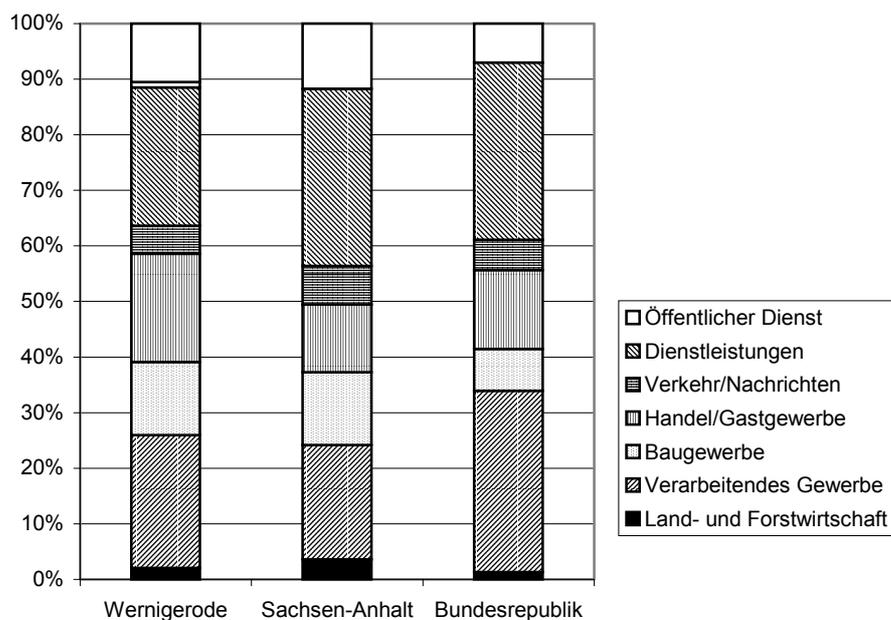
Im Handels- und Gaststättengewerbe liegt der Beschäftigtenanteil wegen der relativ starken Tourismusbranche mit 19% deutlich über dem Landesdurchschnitt. Allerdings haben sich gerade in dieser Branche die geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse stark verbreitet. Als Beitrag zum Familieneinkommen kann hieraus durchaus eine Bindewirkung an den Wohnort Wernigerode entstehen, nicht jedoch als alleinige Einkommensquelle für die überwiegend jungen und mobilen Teilzeitbeschäftigten.

Im Baugewerbe muß angesichts eines Beschäftigungsniveaus, das gegen Ende des vergangenen Jahrzehnts um knapp das Doppelte über dem bundesdeutschen Mittelwert lag, im Ergebnis der gegenwärtigen Bereinigungskrise noch mit einem erheblichen Arbeitsplatzabbau gerechnet werden.

Tab. 2.5: Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen im Vergleich, 1999
(Anteile in %)¹⁶

	Wernigerode	Sachsen-Anhalt	Bundesrepublik
Land- und Forstwirtschaft	2,1	3,5	1,3
Verarbeitendes Gewerbe	24,1	19,8	31,6
Baugewerbe	13,3	12,6	7,3
Handel/Gastgewerbe	19,4	11,7	13,8
Verkehr/Nachrichten	5,1	6,7	5,3
Dienstleistungen	25,4	30,7	30,9
Öffentlicher Dienst	10,6	11,3	6,8
Gesamt	100,0	100,0	100,0

Abb. 2.3: Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen im Vergleich, 1999



¹⁶ Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Dezernat 24 (für die Stadt Wernigerode); Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2000, S. 164 (für Sachsen-Anhalt); Bundesanstalt für Arbeit, Nürnberg (für die Bundesrepublik).

Pendlerbewegungen

Gut die Hälfte aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze des Landkreises befinden sich in der Stadt Wernigerode. Die Zahl jener, die in Wernigerode wohnen *und* arbeiten, ist zwischen 1994 und 1998 von 10.100 auf 8.900 gesunken, die Zahl der Einpendler stieg von 6.300 auf 7.200 Personen. Faktisch werden 45% der Arbeitsplätze in Wernigerode von Einpendlern belegt.

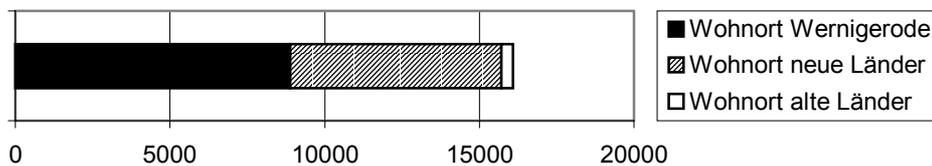
War es zunächst eine Folge der Suburbanisierung (Häuslebauer zogen ins Umland), so fallen gegenwärtig zunehmend jene eher jüngeren Beschäftigten ins Gewicht, die in Wernigerode eine Arbeit gefunden haben, aber nicht oder noch nicht in die Stadt umziehen wollen. Wenn es Wernigerode gelingt, als Wohnort attraktiver zu werden, liegt hier ein erhebliches Zuzugspotenzial.

Tab. 2.6: Arbeitspendler von / nach Wernigerode (1998)¹⁷

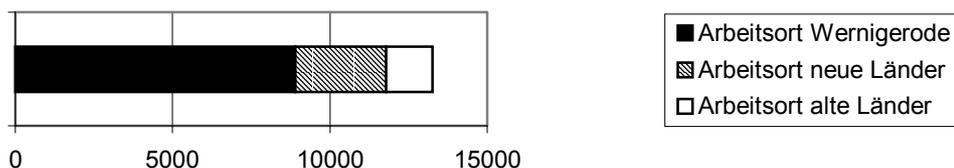
Beschäftigte in Wernigerode	Anzahl		Anzahl		Wernigeröder Beschäftigte
	absolut	[%]	absolut	[%]	
Wohnort und Arbeitsort ist Wernigerode	8.893	55	8.893	67	Wohnort und Arbeitsort ist Wernigerode
Einpendler	neue Länder	alte Länder	neue Länder	alte Länder	Auspendler
	6.828 95%	363 5%			
Einpendler gesamt	7.192	45	4.360	33	Auspendler gesamt
Summe	16.085	100	13.253	100	Summe

Abb. 2.4: Arbeitspendler (Zahl der Ein- und Auspendler)

Arbeitsortsprinzip (Arbeitsort ist Wernigerode)



Wohnortsprinzip (Wohnort ist Wernigerode)



¹⁷ Berechnet nach Angaben von: Arbeitsamt Wernigerode, SG Information und Controlling.

Noch stärker stieg in diesem Zeitraum die Zahl der Auspendler (4.000 auf 4.300). Das Pendlersaldo erreichte ein Defizit von 39%. Die Hauptursache hierfür war die Arbeitsmarktsituation. Dies widerspiegelt sich auch im recht hohen Anteil von Auspendlern in die alten Bundesländer. Angesichts der wachsenden Nachfrage nach Fachkräften in Wernigerode und der immer noch hohen Arbeitslosigkeit läßt dieser Befund darauf schließen, dass Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Arbeitsmarkt qualitativ auseinanderfallen.

Arbeitslosigkeit

Mit den wirtschaftlichen Umbrüchen nach der Wiedervereinigung stieg die Arbeitslosigkeit im Landkreis Wernigerode zwischen Ende 1990 und 1993 schnell von 7% auf 17% an¹⁸ und hat sich seitdem auf diesem Niveau eingependelt. Im April 2001 waren im Bereich der Arbeitsamts-Geschäftsstelle Wernigerode (Landkreis) 8.447 Personen als arbeitslos gemeldet. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 16,7%. Damit liegt Wernigerode deutlich unter dem Landesdurchschnitt, wenn auch um einige Prozentpunkte über dem Niveau benachbarter Standorte im Westen (Goslar 13%, Göttingen 12%).¹⁹

Im Jahr 2000 wurden im Landkreis Wernigerode etwa 1.500 Personen durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen beschäftigt (ABM, SAM, berufliche Weiterbildung, Kurzarbeit). Damit steigt die reale Untererwerbsquote auf 20%.

Tab. 2.7: Arbeitslosenquoten im Vergleich (Jahresmittel)²⁰

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Geschäftsstelle Wernigerode	17,0	18,5	20,1	19,7	19,0	18,1
Arbeitsamtsbezirk Halberstadt	18,6	20,2	22,3	21,5	21,4	21,1
Sachsen-Anhalt	16,5	18,8	21,7	21,7	21,7	22,1
Bundesrepublik	9,9	10,8	11,8	10,9	10,3	9,0

Trotz der insgesamt gesehen erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung, einer eher überdurchschnittlichen Beschäftigungsquote und eines wachsenden Arbeitskräftebedarfs hat sich am Standort Wernigerode ein recht hoher Sockel an Arbeitslosigkeit verfestigt. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist auf 38% gestiegen. Ein erheblicher Teil derer, die in den frühen 1990er Jahren ihren Arbeitsplatz verloren, hat auf dem ersten Arbeitsmarkt nicht mehr dauerhaft Fuß fassen können, obwohl das Ausbildungsniveau über dem Bundesdurchschnitt liegt. Zugleich klagen immer mehr Unternehmen in Wernigerode über den Mangel an Fachkräften und müssen ihren Nachwuchs von außerhalb rekrutieren.

¹⁸ Vgl. Landkreis Wernigerode: Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 1993, S. 9/10.

¹⁹ Angaben nach: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Wernigerode.

²⁰ Angaben nach: Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Wernigerode; <http://www.stala.sachsen-anhalt.de/arbeit>

Für diesen auf den ersten Blick paradoxen Befund gibt es unterschiedliche Erklärungen:

- Die DDR war eine Vollerwerbsgesellschaft, im Jahr 1990 waren im Landkreis Wernigerode 58% der Einwohner als erwerbstätig gemeldet. Heute sind es noch 29%: Der Durchschnitt der alten Länder liegt bei 42%.
- Doppelverdienerhaushalte entsprechen vielfach dem sozialen Leitbild und werden angesichts der faktisch noch erheblichen Einkommenslücke zu den alten Ländern oft als finanziell notwendig erachtet.
- Angesichts des schnellen technologischen Wandels schwinden Fachkompetenzen bei längerer Erwerbslosigkeit sehr schnell, „learning by doing“ findet nicht mehr statt. Zugleich treten in der radikal veränderten Arbeitswelt auch Probleme hinsichtlich der sozialen Kompetenz auf.

Die Beschäftigungsentwicklung ist auch von Verschiebungen in der Altersstruktur betroffen. Heute kommen etwa 2.200 Einwohner im Berufseinstiegsalter (20-24 Jahre) auf 1.900 Einwohner im Pensionierungsalter (65-69 Jahre). Wenn die geburtenschwachen Jahrgänge des „Wendeknicks“ erwachsen werden, kommen auf 2.060 Pensionierungen nur noch 950 Berufseinsteiger (2010-2015). Spätestens dann kann mit kräftigen Zuzügen vor allem jüngerer Arbeitnehmer (und ihrer Familien) gerechnet werden, während die Generation zwischen 50 und 60 Jahren, die einen Großteil der seit 1990 strukturell verfestigten Arbeitslosigkeit stellt, ins Rentenalter wechselt.

2.2 Berufstätigkeit und Einkommen

Berufsabschluß und Erwerbstätigkeit

Nach den Ergebnissen der Befragung, die aufgrund der Auswahl der Befragungsgebiete repräsentativ ist, verfügen die Einwohner der Stadt über ein insgesamt hohes Bildungsniveau. Die berufliche Qualifikation der Befragten widerspiegelt die Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur in der Stadt. Der Anteil der Fachkräfte (Facharbeiter) liegt in etwa im bundesdeutschen Durchschnitt. Ein sehr hoher Anteil der Befragten kann einen Meisterbrief oder Fach(hoch)schulabschluß vorweisen. Akademiker sind im Vergleich zu anderen ostdeutschen Mittelzentren leicht unterrepräsentiert.

Tab. 2.8: „Welchen Berufsabschluß haben Sie?“²¹

	Wernigerode	Bundesrepublik
ungelernt	5	(33)
Teilabschluß	2	50
Berufsabschluß	50	
Meister	7	6
Fachschulabschluß	24	
Hochschulabschluß	12	10
Gesamt %	100	100
Gesamt n	497	k.A.

²¹ Angaben nach: Haushaltsbefragung Wernigerode, StadtBüro Hunger, Juni 2001; Für die BRD: <http://www.mediadaten.de> (Angaben nach Mikrozensus 1998); die Zahl in Klammern ergibt sich aus der Differenz zu den anderen Daten, eine direkte Auswertung lag nicht vor.

Hinsichtlich der beruflichen Stellung der Befragten dominierten (abgesehen vom hohen Anteil der Altersrentner und Vorruheständler) Angestellte und Arbeiter. Der Anteil der Arbeiter lag im bundesdeutschen Schnitt, Angestellte wurden überraschend häufig erfaßt. Studenten, Schüler und Azubis wurden etwas häufiger als in anderen Befragungen in ostdeutschen Städten angetroffen, Arbeitslose deutlich seltener. Selbständige waren eher unterrepräsentiert.

Tab. 2.9: "Welcher beruflichen Tätigkeit gehen Sie heute nach?"
(Anteile in %)²²

	Wernigerode	Bundesrepublik
Arbeiter(in)	14	15
Angestellte(r)	31	24
Selbständige(r)	3	4
Hausfrau/-mann	2	57
Arbeitslos / ABM	8	
Schüler, Student, Azubi	6	
Rentner(in), Vorruhestand	36	
Gesamt %	100	100
Gesamt n	542	k.A.

Von den berufstätigen Befragten hatten 12% einen Arbeitsplatz in ihren jeweiligen Wohngebieten. Noch einmal 57% waren anderswo in Wernigerode beschäftigt, 18% fuhren zur Arbeit ins Umland und immerhin 13% gehörten zu den Fernpendlern.

Auch die Haushaltsbefragung machte deutlich, wie prekär die Beschäftigungssituation vieler Menschen auch in Wernigerode ist. Knapp 60% der berufstätigen Befragten sahen ihre gegenwärtige Erwerbstätigkeit als sicher an, 32% empfanden ihre Erwerbssituation als unsicher, 8% befürchteten eine baldige Erwerbslosigkeit.

Einkommen und Kaufkraft

Nach dem Regionalmonitor Sachsen-Anhalt 2001 liegt der Landkreis Wernigerode in der Kategorie Sozial- und Einkommensstruktur unter den 24 Kreisen bzw. kreisfreien Städten des Landes an dritter Stelle. Der durchschnittliche Industriebruttolohn wird mit etwa 4.500 DM angegeben, nur Halle liegt leicht darüber.

Für die Stadt Wernigerode können die Befunde aus der Haushaltsbefragung auf Grund der Auswahl der Befragungsgebiete für die Stadt Wernigerode insgesamt gesehen als repräsentativ angesehen werden. Es wurden unterschiedliche soziale Milieus erfaßt (Altstadt, Siedlungsgebiet der 1930er Jahre Seigerhüttenweg, Plattenbaugebiete Harzblick, Burgbreite und Stadtfeld, der Ortsteil Hasserode mit seiner dominierenden Einfamilienhausstruktur).

Daher bieten die Befragungsdaten zu den Haushaltsnettoeinkommen ein weitgehend realistisches Bild für die gesamte Stadt. Allerdings sind die Einfamilienhausgebiete etwas unterrepräsentiert, während die Plattenbaussiedlungen ein überdurchschnittliches Gewicht erhielten. Daher ist es möglich, dass die höheren und sehr hohen Einkommen nicht adäquat erfaßt wurden.

²² Haushaltsbefragung Wernigerode, StadtBüro Hunger, Juni 2001; Für die BRD: <http://www.mediadaten.de> (Angaben nach Mikrozensus 1998).

Tab. 2.10: Monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich (Anteile der Einkommensgruppen an der Gesamt-Haushaltszahl in %) ²³

Einkünfte (DM)	Wernigerode	Region	Sachsen-Anhalt	Bundesrepublik
unter 1.000	3	5	5	4
1.000 – 1.800	17	19	17	13
1.800 – 2.500	18	22	22	17
2.500 – 3.000	23	13	13	11
3.000 – 4.000	22	19	22	18
4.000 – 5.000	9	11	13	13
5.000 und mehr	8	11	10	23
Gesamt	100	100	100	100

Insgesamt gesehen gibt die Haushaltsbefragung folgendes Bild:

- Hinsichtlich des Anteils von Haushalten mit niedrigen Einkommen (bis 1.800 DM) liegt Wernigerode nach den Befragungsergebnissen mit 20% leicht über dem Bundesdurchschnitt und unter dem Durchschnitt von Land (22%) und Region (24%).
- Auch die Einkommen der unteren Mitte (1.800 – 2.500 DM) finden sich im Vergleich zu Land und Region seltener.
- Mit 45% sind die mittleren Einkommen (2.500 – 4.000 DM) im Vergleich zu Region (32%), Land (35%) und Bund (29%) sehr stark vertreten, was auf die nach ostdeutschem Maßstab gute Beschäftigungssituation und die recht hohen Löhne und Gehälter zurückgeführt werden kann.²⁴
- Demgegenüber liegt der Anteil der Einkommen ab 4.000 DM unter den Mittelwerten von Region, Land und Bund. Selbst wenn hier eine mögliche Unterrepräsentanz der Besserverdiener in der Befragung einkalkuliert werden muß, bleibt der Abstand speziell zum Bundesniveau groß.

Hinsichtlich der Kaufkraft liegt die Stadt Wernigerode drei Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt und übertrifft die benachbarten Städte Quedlinburg und Halberstadt (23.762 DM/EW im Jahr 2000). Vom Bundesdurchschnitt ist die Kaufkraft noch 22 Prozentpunkt entfernt, allerdings hat sich der Abstand in den letzten Jahren verringert.

Tab. 2.11: Kaufkraftkennziffern im Vergleich²⁵

	DM je EW			Index in %r		
	1996	1998	2000	1996	1998	2000
Wernigerode	k.A.	22.040	23.762	k.A.	77,4	77,8
Magdeburg	21.287	25.135	26.274	78,1	88,3	86,0
Sachsen-Anhalt	19.078	21.101	22.366	71,3	74,1	73,2
Bundesrepublik	27.170	28.481	30.551	100,0	100,0	100,0

²³ Quelle: Für Wernigerode wurde auf die Ergebnisse der Einwohnerbefragung zurückgegriffen, die übrigen Angaben basieren auf dem Mikrozensus 1998 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt); Als Regionalgruppe werden vom Statistischen Landesamt die Landkreise Bördekreis, Halberstadt, Wernigerode, Quedlinburg, Schönebeck, Jerichower Land, Aschersleben-Staßfurt, Ohrekreis, Altmarkkreis Salzwedel und Stendal gefaßt.

²⁴ Vgl. ISW Halle: Regionalmonitor Sachsen-Anhalt 2001.

²⁵ Quelle: IHK-Wirtschaftsreport / BBE Unternehmensberatung GmbH Köln, IHK Magdeburg, Zahlenspiegel 2000, S. 64.

Resümee

Der Wirtschaftsstandort Wernigerode hat den ordnungspolitischen und strukturellen Umbruch nach der Wiedervereinigung in den 1990er Jahren recht erfolgreich bewältigt. Die vielfältig angelegte Industrie konnte sich nach dem Zusammenbruch der Kombiatsstrukturen in einer mittelständisch geprägten Unternehmenslandschaft reorganisieren. Die strukturprägenden Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes konnten sich in überregionalen Netzwerken etablieren und expandieren. Der stärkste Gravitationskern ist dabei der Automobilbau. Die Umsätze haben sich im Vergleich zu 1994 mehr als verdoppelt. Gemessen am Indikator Wirtschaft und Investitionen nimmt der Standort Wernigerode unter den 24 Kreisen des Landes Sachsen-Anhalt den ersten Platz ein.

Nach den Verlusten in den frühen 1990er Jahren konnte die Beschäftigtenzahl am Wirtschaftsstandort Wernigerode (Landkreis) bei etwa 30.000 stabilisiert werden. Die Arbeitslosenquote von 17% (2001) liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt, wenn auch um einige Prozentpunkte über dem Niveau benachbarter Standorte im Westen (Goslar. 13%, Göttingen 12%). Neben den etwa 8.400 Arbeitslosen werden im Landkreis noch etwa 1.500 Personen auf dem 2. Arbeitsmarkt beschäftigt. Damit beträgt die Untererwerbsquote insgesamt immer noch 20%.

Getragen wird die Beschäftigung in starkem Maße vom produzierenden Gewerbe. Die Industrierwerbsquote (Beschäftigte im produzierenden Gewerbe je 1.000 Einwohner) steht in der Stadt Wernigerode bei 72, dies ist fast doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt (28) und kommt dem Bundesdurchschnitt (78) sehr nahe. Die meisten größeren Unternehmen dieser Branche verweisen auf eine stabile Beschäftigung oder wollen sogar expandieren. Dieser wachsende Bedarf an Fachkräften wird in erheblichem Maße über Zuzüge gedeckt. Hier kommt es darauf an, dass die Stadt speziell für diese jüngeren Fachkräfte attraktive Wohn- und Lebensangebote unterbreitet, damit der Arbeitsort auch zum Wohnort wird.

Demgegenüber ist der Dienstleistungssektor noch unterdurchschnittlich entwickelt. Er absorbiert 34% aller Beschäftigten (Halberstadt 45%, Sachsen-Anhalt 42%). Im Handels- und Gaststättengewerbe liegt der Beschäftigtenanteil mit 19% über dem Landesdurchschnitt (16%), hier bietet der Tourismus ein Potenzial, dass es noch weiter zu erschließen gilt.

Mit der Hochschule Harz, die sich in ihrer Kompetenz auf Management, Technologie, Marketing und Tourismus konzentriert, wird Wernigerode als regionale Wirtschaftskraft weiter aufgewertet. Eine weitere funktionale Vernetzung mit den strukturbestimmenden Branchen der lokalen Wirtschaft bietet sich an, um weitere Synergieeffekte und Wachstumsmöglichkeiten zu gewinnen. Hinsichtlich Humankapital und Innovation nimmt der Wirtschaftsstandort Wernigerode in Sachsen-Anhalt noch einen Platz im unteren Mittelfeld ein.

Einkommen und Kaufkraft haben sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Hinsichtlich der Bruttolöhne nimmt der Landkreis in Sachsen-Anhalt den 3. Platz ein. Die Haushaltseinkommen liegen etwa 7 Prozentpunkte über dem regionalen Durchschnitt. Hinsichtlich der Kaufkraft befindet sich die Stadt Wernigerode im Landesdurchschnitt und übertrifft die anderen Städte dieser Größenklasse (23.200 DM/EW im Jahr 2000). Vom Bundesdurchschnitt ist die Kaufkraft noch 24 Prozentpunkt entfernt, allerdings hat sich der Abstand in den letzten Jahren verringert.

Szenarios der Wirtschaftsentwicklung

Die Analyse der wirtschaftlichen Situation läßt zwei Szenarien plausibel erscheinen, die in ihrer Spannweite als Rahmenbedingungen für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zum Ansatz gebracht werden:

Szenario Stabilität: Das Trendszenario führt die stabile Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung seit Mitte der 1990er Jahre fort. Die industriellen Kapazitäten konsolidieren sich im Rahmen ihrer Netzwerke weiter. Beschäftigungsverluste im Bausektor werden durch eine leichte Expansion im verarbeitenden Gewerbe ausgeglichen. In Handel und Dienstleistungssektor bleibt das Beschäftigungsvolumen insgesamt stabil.

Szenario Expansion: Das produzierende Gewerbe weitet seine Beschäftigungskapazitäten durch erhebliche Investitionen deutlich aus. Davon profitieren auch die unternehmensbezogenen Dienstleistungen und speziell die technologieintensiven Bereiche mit hoher Wertschöpfung. Der Tourismus wächst und zieht den Einzelhandel nach. Die Stärkung der Stadt als Mittelzentrum und Hochschulstandort führt zu mehr Beschäftigung im Sektor der privaten und öffentlichen Dienstleistungen.

3. Demographische Entwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Regionale Entwicklung

Zum 31.12.2000 lebten im Landkreis Wernigerode 96.655 Einwohner. Damit hat sich die Bevölkerungszahl des Landkreises seit 1990 um 5.524 (-5,4%) Menschen verringert.

Zieht man von der Bevölkerungszahl des Landkreises die Bevölkerungsanteile der beiden größeren Städte Wernigerode und Blankenburg ab, so blieb die Bevölkerungszahl im restlichen Landkreis zwischen 1990 und 2000 nahezu konstant (+0,6%).¹ Zurückzuführen ist diese geringfügige Veränderung im restlichen Kreisgebiet auf die Umlandwanderungen aus den größeren Städten und die seit Mitte der 1990er Jahre eingesetzten Wanderungsgewinne im gesamten Landkreis.²

Tab. 3.1: Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Wernigerode, des Umlandes und des Landkreises Wernigerode³

Jahr	Wernigerode ohne Eingem.	Wernigerode mit Eingem.	Umland von Wernigerode	Landkreis Wernigerode
1964	32.654			
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

* Angaben der Kommunalstatistik Wernigerode

¹ Die Städte Wernigerode und Blankenburg verloren unter Einbeziehung der Eingemeindungen zwischen 1990 und 2000 zusammen ca. 5.790 Einwohner.

² Zwischen 1993 und 1998 zogen im Jahresdurchschnitt 74 Personen mehr in den Landkreis Wernigerode, als Personen den Landkreis verlassen haben.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Kommunalstatistik Wernigerode; Bevölkerungsangaben jeweils zum 31.12. des Jahres.

1993 wurden die Dörfer Silstedt, Minsleben und Benzingerode in die Stadt Wernigerode eingemeindet. Zum Umland von Wernigerode werden die Nachbargemeinden Darlingerode, Derenburg, Drübeck, Elbingerode, Heimburg, Reddeber und Schmatzfeld gezählt.

Im Umland von Wernigerode wohnten im Jahr 2000 ca. 12.900 Menschen. Das Umland hat einen Bevölkerungszuwachs seit 1990 von 11,1% erfahren.⁴ Differenziert nach den einzelnen Gemeinden variiert die Einwohnerentwicklung von -3,1% (Heimburg) bis zu +93,6% (Reddeber) recht stark.

Tab. 3.2: Entwicklung der Bevölkerungszahl im Umland von Wernigerode⁵

Gemeinden	1990	1995	2000	Veränderung 1990-2000 in %
Darlingerode	1.460	1.766	2.212	+51,5
Derenburg	2.803	2.678	2.772	-1,1
Drübeck	1.282	1.331	1.527	+19,1
Elbingerode	4.242	4.193	4.125	-2,8
Heimburg	1.035	1.033	1.003	-3,1
Reddeber	456	618	883	+93,6
Schmatzfeld	315	364	359	+13,9
gesamt	11.593	11.983	12.881	+11,1

Kommunale Entwicklung

Zum 31.12.2000 lebten in der Stadt Wernigerode 35.013 Menschen. Damit erfuhr die Stadt seit 1990 einen Bevölkerungsverlust von 685 Einwohnern bzw. 1,9 %. Zieht man die Einwohner der 1993 eingemeindeten Dorflagen Silstedt, Minsleben und Benzingerode von der Bevölkerungszahl Wernigerodes ab, so ergibt sich für die Stadt ein Bevölkerungsverlust von 3.458 Einwohnern bzw. 9,7% seit 1990. Innerhalb der alten Stadtgrenze leben heute noch 32.231 Menschen.

Werden die Bevölkerungsanteile der drei eingemeindeten Dorflagen Silstedt, Minsleben und Benzingerode auf die Bevölkerungszahl Wernigerodes im Jahr 1990 addiert, so beträgt der Bevölkerungsverlust seit 1990 8,6 %. Im Gegensatz zur Entwicklung der Stadt Wernigerode haben die drei eingemeindeten Dorflagen seit 1990 einen Bevölkerungszuwachs um 176 Einwohner bzw. +6,7% erfahren.

Tab. 3.3: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Ortsteilen Wernigerodes⁶

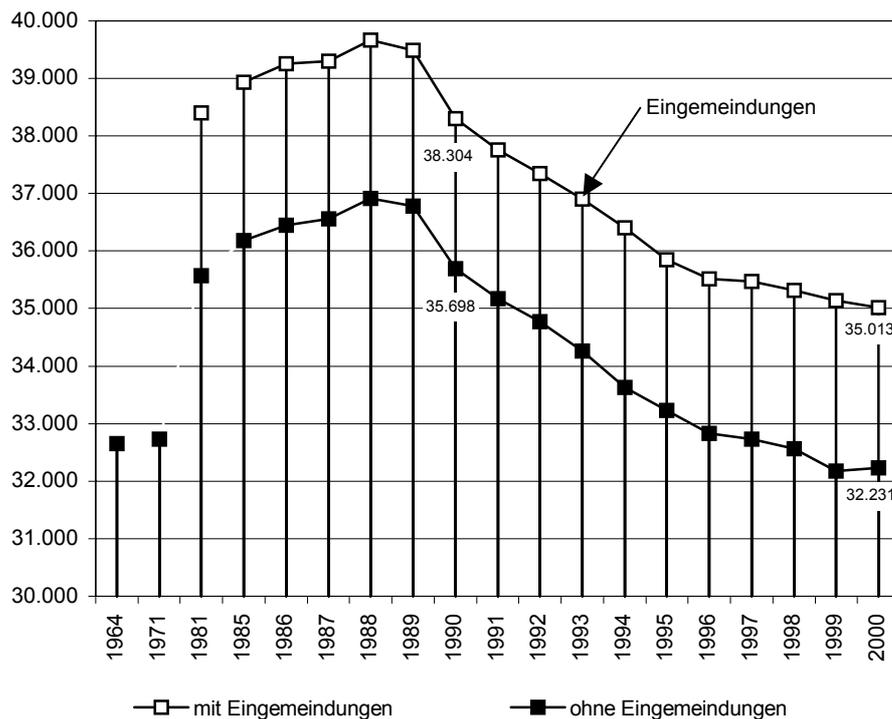
	1990	1995	2000	Veränderung 1990-2000 in %
Stadt Wernigerode mit Eingemeindungen	38.304	35.847	35.013	-8,6
Stadt Wernigerode ohne Eingemeindungen	35.698	33.226	32.231	-9,7
Eingemeindete Dorflagen	2.606	2.621	2.782	+6,7

⁴ Zur Abgrenzung des Umlands von Wernigerode vgl. oben.

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Bevölkerungsangaben jeweils zum 31.12. des Jahres.

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Bevölkerungsangaben jeweils zum 31.12. des Jahres.

Abb. 3.1: Entwicklung der Bevölkerungszahl Wernigerodes mit und ohne Eingemeindungen⁷



Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen

Mit verantwortlich für den Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wernigerode sind die niedrigen Geburtenzahlen. Wurden 1990 noch 418 Kinder in Wernigerode⁸ geboren, so waren es 2000 nur 254. Für den Geburtenrückgang gab es im wesentlichen zwei Ursachen:

- Die Familien entscheiden sich aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheit für weniger Kinder.
- Zu denen, die Wernigerode seit 1990 verlassen haben, gehören viele Einwohner im Alter zwischen 16 bis 40 Jahren, womit der Stadt vor allem Haushalte der Gründungs- und Expansionsphase verloren gingen. Diese Verluste konnten ab Mitte der 1990er Jahre durch eine verstärkte Zuwanderung nach Wernigerode deutlich gedämpft werden.

In den letzten sieben Jahren wurden in Wernigerode etwa 215 Kinder pro Jahr geboren. Seit 1995 ist ein leichter Geburtenzuwachs zu verzeichnen, so dass sich der Jahresdurchschnitt der Geburten in den letzten drei Jahren auf 251 erhöhte. Diese Werte sind aber noch weit davon entfernt, die Sterbefälle auszugleichen.

Die Zahl der Sterbefälle blieb gegenüber der Geburtenentwicklung relativ unverändert. Zwischen 1993 und 2000 starben ca. 400 Personen pro Jahr in Wernigerode. Die Folge war ein spürbarer Rückgang der Gesamtbevölkerung um ca. 190 Personen pro Jahr in diesem Zeitraum. In den letzten drei Jahren fehlen im Durchschnitt 140 Geburten im Jahr, um die Sterbefälle auszugleichen.

⁷ Quelle: Vgl. Datengrundlage Tabelle 3.1: Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Wernigerode, des Umlandes und des Landkreises Wernigerode.

⁸ Bei der Zahl der Geburten 1990 in Wernigerode sind die Eingemeindungen nicht berücksichtigt.

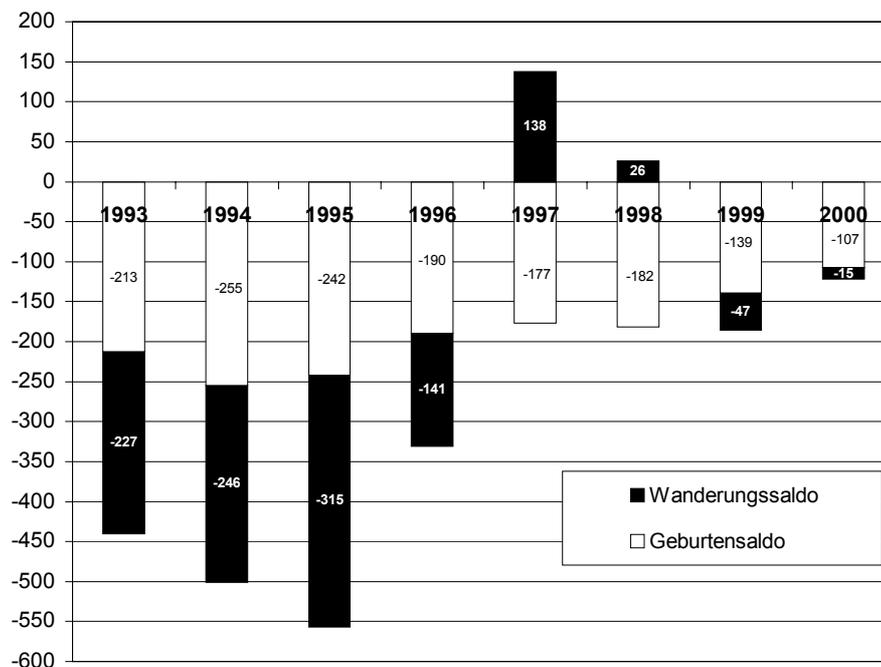
In 10 bis 15 Jahren werden die zur Elterngeneration herangewachsenen geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre erneut zu stark reduzierten Geburtenzahlen führen. Ohne weiteren Zuzug von Außen wird der Überalterungsprozess somit permanent voranschreiten.

Tab. 3.4: Entwicklung der Bevölkerungsbewegung in Wernigerode⁹

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	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
Ges.	1.722	3.227	-1.505	9.683	10.510	-827	-2.332
Ø	215	403	-188	1.210	1.314	-103	-291

Neben dem Geburtendefizit führten die Wanderungsverluste zum Bevölkerungsrückgang. Die Hauptgründe für den Wegzug sind der Suburbanisierung, dem wirtschaftlichen Strukturwandel in der Region und der mangelnden Attraktivität der Stadt für junge Erwachsene geschuldet. Die Wegzüge konzentrierten sich auf die Altersgruppen zwischen 20- bis 35 Jahre.

Abb. 3.2: Geburten und Wanderungssalden 1993-2000¹⁰



⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

¹⁰ Quelle der statistischen Angaben: vgl. oben.

Im Zeitraum zwischen 1993 und 2000 lag der durchschnittliche Wanderungsverlust bei ca. 830 Personen pro Jahr. Seit Ende der 1990er Jahre wurden die Wanderungsverluste durch verstärkte Zuzüge nach Wernigerode jedoch deutlich gedämpft. In den letzten drei Jahren betrug das Defizit des Wanderungssaldos durchschnittlich nur noch 12 Personen im Jahr. Die Balance der Zu- und Wegzüge kann daher heute als ausgeglichen bezeichnet werden, wobei die Zahl der Umzüge über die Gemeindegrenze hinweg seit 1990 stetig zunahm.

Der Einwohnerrückgang Wernigerodes in den 1990er Jahren resultierte zu 65% aus dem Geburtendefizit und zu 35% aus Wanderungsverlusten. Zwischen 1993 und 2000 verlor die Stadt im Schnitt ca. 290 Personen pro Jahr. Seit Ende der 1990er Jahre führten verstärkte Zuzüge zu einer Dämpfung des Einwohnerschwunds. In den letzten drei Jahren verringerte sich die Bevölkerungszahl Wernigerodes nur noch um ca. 150 Personen pro Jahr, was nahezu ausschließlich dem Geburtendefizit geschuldet war.

Altersstruktur

56% der Wernigeröder sind im beschäftigungsfähigen Alter. Die Kinder und Jugendlichen machen ein Viertel der Bewohner aus. Der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) beträgt 19%. Im Vergleich mit der Altersstruktur des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich Wernigerode insgesamt gesehen nahe am landesweiten Durchschnitt. Lediglich der Seniorenanteil liegt in Wernigerode höher.

Tab. 3.5: Altersstruktur von Wernigerode im Jahr 2000¹¹

	Wernigerode 31.12.2000				Land Sachsen-Anhalt 31.12.1999
	Altersgruppe	Personenzahl	Anteil in %		
Kinder	0 – 4	1.134	3,2	12,2	13,4
	5 – 9	1.033	3,0		
	10 – 14	2.089	6,0		
Jugendliche	15 – 19	2.234	6,4	12,8	12,7
	20 – 24	2.232	6,4		
Beschäftigungsfähiges Alter	25 – 29	1.852	5,3	56,1	57,0
	30 – 34	2.454	7,0		
	35 – 39	2.735	7,8		
	40 – 44	2.562	7,3		
	45 – 49	2.664	7,6		
	50 – 54	2.230	6,4		
	55 – 59	2.382	6,8		
Senioren	60 – 64	2.766	7,9	18,9	16,9
	65 – 69	1.944	5,6		
	70 – 74	1.688	4,8		
	75 +	2.976	8,5		
Gesamt	-	34.975	100,0	100,0	100,0

¹¹ Quelle Wernigerode: Angaben der Kommunalstatistik; Die Einwohnerzahl zum 31.12.2000 für Wernigerode nach der Kommunalstatistik (34.975 Einwohner) weicht mit 38 Einwohnern nur geringfügig von der Einwohnerzahl nach der Landesstatistik (35.013 Einwohner) ab.

Quelle für die Angaben des Landes Sachsen-Anhalt: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

In den letzten fünf Jahren blieb der Anteil der Wernigeröder im beschäftigungsfähigen Alter relativ konstant. Dagegen stieg der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) um 2%, während der Anteil der Kinder (bis 15 Jahre) um 3% sank (vgl. dazu Abb. 3.3: Entwicklung der Altersgruppen nach dem Trend-szenario).

Aufgrund der verstärkten Zuzüge seit Mitte der 1990er Jahre sind die Wanderungsverluste Wernigerodes deutlich zurückgegangen. Das Wanderungsgeschehen zwischen 1995 und 2000 hat die Alterstruktur kaum verändert, da Weg- und Zuzieher überwiegend den selben Altersgruppen angehörten.

3.2 Bevölkerungsprognose

Die drei Szenarios der Bevölkerungsprognose zeigen eine Spannweite von möglichen Einwohnerentwicklungen in der Stadt Wernigerode bis zum Jahr 2010 auf. Die Plausibilität der Szenarios ist in den nächsten Jahren an der realen Bevölkerungsentwicklung zu überprüfen.

Trendszenario

Das Trendszenario geht davon aus, dass sich an den Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung von Wernigerode der letzten fünf Jahre auch in den nächsten zehn Jahren nichts Wesentliches ändern wird.

Für das Trendszenario ergeben sich folgende methodische Schritte:

1. Zunächst werden die prozentualen Einwohnerverluste und -gewinne zwischen 1995 und 2000 altersspezifisch in 5-Jahres-Gruppen ermittelt.
2. Die Altersgruppen werden in der Prognose für 2005 um eine Altersklasse, in der für 2010 um zwei Altersklassen nach hinten verschoben.
3. Basierend auf der Annahme, dass die Wanderungsbewegungen altersabhängig sind, werden die ermittelten prozentualen Bewegungen der letzten fünf Jahre auf die neue Gruppe im entsprechenden Alter umgelegt.

Die Methode umfasst somit die altersspezifischen Zu- und Wegzugsraten, den natürlichen Alterungsprozess sowie die altersspezifischen Sterberaten gemäß dem Trend der letzten fünf Jahre. Die Anzahl der 0 bis 4-Jährigen in den Jahren 2005 und 2010 wird basierend auf den gegenwärtig 7,2 Geburten je 1.000 Einwohner ($\bar{\emptyset}$ 1999/2000) ermittelt. Da sich die Jahrgänge im gebärfähigen Alter durch die Wanderungen verändern, wurde dieser Quotient auf die Gesamtheit der Einwohner zwischen 15 bis 45 Jahren im jeweiligen Prognosezeitraum heruntergerechnet, was bei dieser Bevölkerungsgruppe eine Geburtenquote von 17,91 pro Jahr ergab. Dementsprechend wurden für die einzelnen Abschnitte des Prognosezeitraums folgende Geburtenzahlen angenommen:

- 2001-2005: 237 Geburten pro Jahr, 1.185 Geburten im 5-Jahreszyklus
- 2006-2010: 201 Geburten pro Jahr, 1.005 Geburten im 5-Jahreszyklus

Tab. 3.6: Trendszenario für die Stadt Wernigerode¹²

Altersgruppen	1995	2000	Saldo		2005	2010
			absolut	in %		
0 bis 4	1.002	1.134			1.185	1.005
5 bis 9	2.124	1.033	+31	+3,09	1.169	1.221
10 bis 14	2.302	2.089	-35	-1,65	1.016	1.150
15 bis 19	2.310	2.234	-68	-2,95	2.027	986
20 bis 24	1.937	2.232	-78	-3,38	2.159	1.959
25 bis 29	2.543	1.852	-85	-4,39	2.134	2.064
30 bis 34	2.779	2.454	-89	-3,50	1.787	2.059
35 bis 39	2.598	2.735	-44	-1,58	2.415	1.759
40 bis 44	2.743	2.562	-36	-1,39	2.697	2.382
45 bis 49	2.294	2.664	-79	-2,88	2.488	2.619
50 bis 54	2.416	2.230	-64	-2,79	2.590	2.419
55 bis 59	2.783	2.382	-34	-1,41	2.199	2.553
60 bis 64	2.058	2.766	-17	-0,61	2.367	2.185
65 bis 69	1.810	1.944	-114	-5,54	2.613	2.236
70 bis 74	1.687	1.688	-122	-6,74	1.813	2.437
75 bis 79	879	1.476	-211	-12,51	1.477	1.586
80 bis 84	901	718	-161	-18,32	1.206	1.206
85 bis 89	477	518	-383	-42,51	413	693
90 bis 95	146	219	-258	-54,09	238	190
>= 95	22	45	-101	-69,18	68	73
Gesamt	35.811	34.975	-836		34.059	32.782

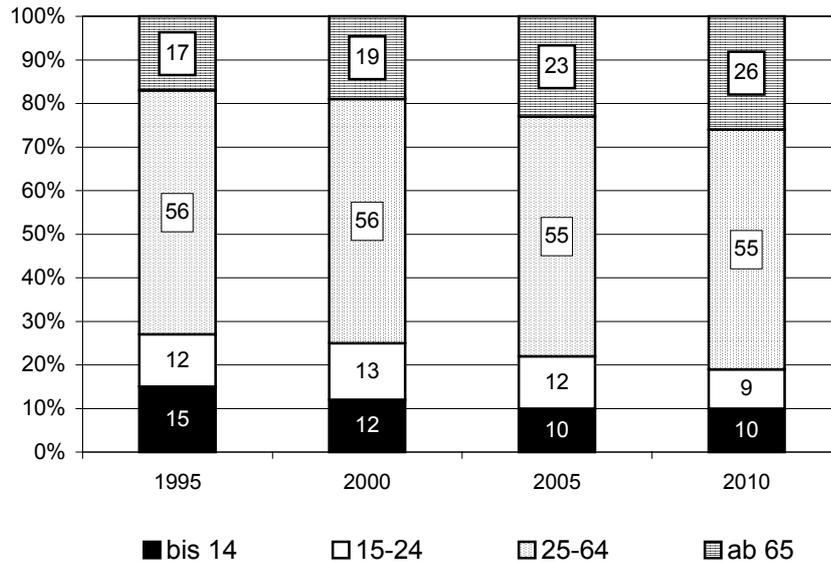
Setzt sich der Trend der letzten fünf Jahre unverändert fort, wird Wernigerode im Jahr 2005 ca. 34.000 Einwohner zählen. Im Jahr 2010 würden etwa 32.800 Menschen in der Stadt wohnen.

Entwickelt sich die Bevölkerung nach dem Trendszenario, wird sich die alterstrukturelle Zusammensetzung der Wernigeröder bis 2010 wie folgt ändern:

- Die Zahl der Kinder (bis 15 Jahre) in Wernigerode wird bis zum Jahr 2005 um ca. 890 abnehmen und sich bis 2010 nur noch geringfügig verkleinern. Damit nimmt der Anteil der Kinder an der Bevölkerung Wernigerodes in den nächsten zehn Jahren um 2% ab.
- Im Jahr 2020 wird es in der Stadt ein Drittel weniger Jugendliche zwischen 15 und 24 Jahren geben. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung sinkt bis zum Jahr 2010 um 4%.
- Der Anteil der Wernigeröder im beschäftigungsfähigen Alter zwischen 25 und 65 Jahren wird in den nächsten zehn Jahren relativ konstant bleiben, obwohl es im Jahr 2010 etwa 1.600 weniger Personen in dieser Altersgruppe geben wird.
- Die Zahl der heute ca. 6.600 Senioren in Wernigerode wird auf über 8.400 bis 2010 anwachsen. Damit steigt der Anteil der Senioren an der Bevölkerung um 7% an.

¹² Die statistischen Angaben zu den Altersgruppen basieren auf der Kommunalstatistik Wernigerode; Die Einwohnerzahlen für Wernigerode von 35.811 zum 31.12.1995 und von 34.975 zum 31.12.2000 nach der Kommunalstatistik weicht mit 36 (1995) und 38 Einwohnern (2000) nur geringfügig von den Einwohnerzahlen nach der Landesstatistik (1995: 35.847; 2000: 35.013 Einwohner) ab.

Abb. 3.3: Entwicklung der Altersgruppen nach dem Trendszenario



Konsolidierungsszenario

Für das Konsolidierungsszenario werden folgende Annahmen getroffen:

1. Die Wegzüge schwächen sich auf Grund der stabilisierten Beschäftigungssituation und verbesserter innerstädtischer Wohnangebote um durchschnittlich 7,0% p.A. ab dem Jahr 2000 deutlich ab. Die Wegzüge würden sich bis 2005 auf ca. 1.090 und bis 2010 auf ca. 760 Personen pro Jahr reduzieren.
2. Die Zuzüge steigen unter den genannten Voraussetzungen in den nächsten Jahren leicht an. Als durchschnittlicher Wert für die Zuzüge ab dem Jahr 2000 werden ca. 1.800 Personen pro Jahr angenommen. Nach der Zuzugssteigerung der letzten zwei Jahre wäre dieser Durchschnittswert bereits im Jahr 2003 erreicht. Durch die Abschwächung der Wegzüge und die leichte Steigerung der Zuzüge würde das derzeitige nahezu ausgeglichene Wanderungssaldo bis auf ca. 720 Personen im Jahr 2005 und ca. 1.060 Personen im Jahr 2010 ansteigen.
3. In Fortsetzung der seit 1995 wieder anwachsenden Geburtenzahlen wächst die Geburtenziffer von 7,2 je 1.000 Einwohner (1999/2000) wegen der insgesamt günstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 0,2 Prozentpunkten und nähert sich dadurch bis 2010 dem Bundesdurchschnitt (zehn je Tausend Einwohner) auf 9,2 an.

Ergebnis des Konsolidierungsszenarios: Schwächen sich die Wegzüge auf Grund der stabilisierten Beschäftigungssituation und einer verbesserten Attraktivität der Stadt ab, und nehmen die Zuzüge weiterhin leicht zu, so würde sich die Einwohnerzahl Wernigerodes zum Jahr 2005 auf etwa 34.600 und zum Jahr 2010 auf knapp 34.000 Einwohner reduzieren.

Stabilisierungsszenario

Das Stabilisierungsszenario geht von folgenden Annahmen aus:

1. Während sich die Wegzüge analog zum Konsolidierungsszenario vermindern, steigen die Zuzüge im Ergebnis einer weiteren Beschäftigungsexpansion analog zum Zuwachs der Jahre 1998 bis 2000 um durchschnittlich 3,3% pro Jahr an.
2. Im Gefolge des beschäftigungsbedingt verstärkten Zuzugs von jüngeren Familien steigt die Geburtenziffer im Jahresmittel um 0,3 Prozentpunkte und erreicht bis 2009 den Bundesdurchschnitt. Dies ergäbe gegenüber dem Trend ein Mehr von ca. 160 Geburten bis zum Jahr 2005 und von ca. 580 Geburten bis zum Jahr 2010.

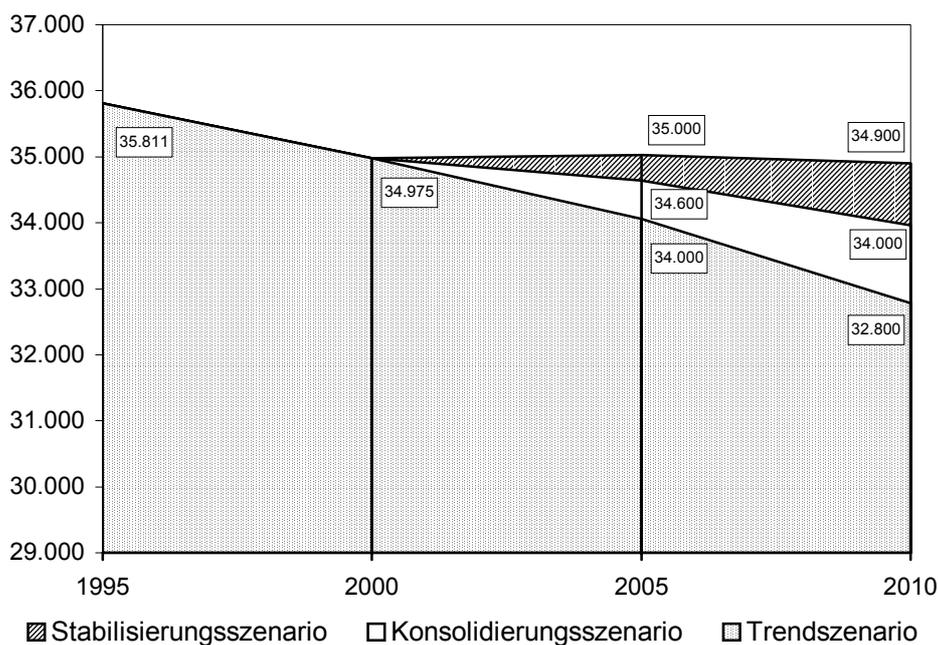
Ergebnis des Stabilisierungsszenarios: Führt eine Beschäftigungsexpansion in Wernigerode zu weiter zunehmenden Zuzügen von jüngeren Familien würden 2005 etwa 35.000 und im Jahr 2010 rund 34.900 Menschen in der Stadt leben. Die derzeitige Bevölkerungsgröße der Stadt könnte damit nahezu gehalten werden.

Nach der Bevölkerungsprognose wird Wernigerode im Jahr 2010 etwa 32.800 bis 34.900 Einwohner haben. Aus heutiger Sicht kommt dem Trend-szenario die höchste Plausibilität zu.

Tab. 3.7: Szenarios der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Jahr	Trend-szenario	Konsolidierungs-szenario	Stabilisierungs-szenario
2000	34.975	34.975	34.975
2005	34.059	34.643	35.030
2010	32.782	33.967	34.903

Abb. 3.4: Szenarios der Bevölkerungsentwicklung Wernigerodes



Resümee

Zum 31.12.2000 lebten in der Stadt Wernigerode 35.013 Menschen. Damit erfuhr die Stadt seit 1990 einen Bevölkerungsverlust von 685 Einwohnern bzw. 1,9 %. Zieht man die Einwohner der 1993 eingemeindeten Dorflagen Silstedt, Minsleben und Benzingerode von der Bevölkerungszahl Wernigerodes ab, so ergibt sich für die Stadt ein Bevölkerungsverlust von 3.458 Einwohnern bzw. 9,7% seit 1990. In der Stadt Wernigerode würden danach heute noch 32.231 Menschen leben.

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung dominiert die Bevölkerungsverluste in den 1990er Jahren. Nach einem rapiden Absinken ab 1990 nehmen jedoch seit Mitte der 1990er Jahre die Geburtenzahlen wieder stetig zu. Die Sterbefälle können aber nach wie vor nicht durch die Geburten kompensiert werden. In den letzten drei Jahren fehlen im Durchschnitt 140 Geburten im Jahr, um die Sterbefälle auszugleichen.

Neben dem Geburtendefizit führten die Wanderungsverluste zum Bevölkerungsrückgang. Die Hauptgründe für den Wegzug sind in der Suburbanisierung, dem wirtschaftlichen Strukturwandel in der Region und der mangelnden Attraktivität der Stadt für junge Erwachsene geschuldet. Vor allem die Altersgruppen der 20- bis 35 Jährigen verlassen die Stadt. Seit Ende der 1990er Jahre wurden durch verstärkte Zuzüge nach Wernigerode die Wanderungsverluste der Stadt jedoch deutlich gedämpft. In den letzten drei Jahren zogen im Durchschnitt 12 Wernigeröder mehr weg, als neue Bürger zugezogen sind.

56% der Wernigeröder sind im beschäftigungsfähigen Alter. Die Kinder und Jugendlichen machen ein Viertel der Bewohner aus. Der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) beträgt 19%. Im Vergleich mit der Alterstruktur des Landes Sachsen-Anhalt liegt Wernigerode nahe am landesweiten Durchschnitt. Der Anteil der Senioren in Wernigerode liegt gegenüber dem Landesdurchschnitt (17%) deutlich höher.

In den letzten fünf Jahren blieb der Anteil der Wernigeröder im beschäftigungsfähigen Alter relativ konstant. Dagegen stieg der Anteil der Senioren (ab 65 Jahre) um 2% und der Anteil der Kinder (bis 15 Jahre) sank um 3%. Schreibt man den Trend der letzten fünf Jahre fort, würde sich die Altersstruktur bis 2010 weiter verändern. Der Anteil der über 65-Jährigen wird um 7% wachsen. Hingegen werden die Anteile der Kinder um 2% und der Jugendlichen (15 bis 24 Jahre) um 4% abnehmen.

Unter Berücksichtigung der Wanderungsbewegungen sind drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für Wernigerode plausibel:

- **Trendszenario:** Setzt sich der gegenwärtige Trend unter unveränderten Rahmenbedingungen fort, wird Wernigerode im Jahr 2010 knapp 32.800 Einwohner zählen.
- **Konsolidierungsszenario:** Schwächen sich die Wegzüge auf Grund der stabilisierten Beschäftigungssituation und einer verbesserten Attraktivität der Stadt ab und steigen die Zuzüge weiter leicht an, so würde sich die Einwohnerzahl nur noch auf knapp 34.000 Einwohner im Jahr 2010 reduzieren.
- **Stabilisierungsszenario:** Führt eine weitere Beschäftigungsexpansion in Wernigerode zu weiter zunehmenden Zuzügen von jüngeren Familien, würden im Jahr 2010 etwa 34.900 Menschen in der Stadt leben. Die derzeitige Bevölkerungsgröße der Stadt könnte damit nahezu gehalten werden.

II. Der Wohnungsmarkt in Wernigerode

4. Wohnungsbauentwicklung und Wohnbaupotenziale

4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand im Landkreis Wernigerode

Zum 31.12.2000 wurden durch das statistische Landesamt im Landkreis Wernigerode 44.872 Wohnungen angegeben. Damit hat sich die Zahl der Wohnungen im Landkreis gegenüber 1991 um 3.705 Wohnungen bzw. um 9% erhöht. Wird der Wohnungsanteil der Stadt Wernigerode vom Landkreis abgezogen, so war die Wohnungszunahme im gleichen Zeitraum im restlichen Landkreis mit 11% deutlich höher.

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 für Wohngebäude durch das statistische Landesamt verteilte sich die Wohnungszunahme im Landkreis zwischen 1995 und 2000 zu 46% auf den Ein- und Zweifamilienhausbereich und zu 54% auf den Mehrfamilienhausbereich. Zieht man wiederum die Wohnungsanteile der Stadt Wernigerode vom Landkreis ab, verschiebt sich die Verteilung der Wohnungszunahme im restlichen Landkreis zugunsten des Ein- und Zweifamilienhausbereichs auf 52%. Nach der Landesstatistik verteilte sich im gleichen Zeitraum die Wohnungszunahme in Wernigerode zu 36% auf den Ein- und Zweifamilienhausbereich und zu 64% auf den Mehrfamilienhausbereich.

Tab. 4.1: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Landkreis Wernigerode zwischen 1991 – 2000¹

Wohnungsbestand zum 31.12. des Jahres	Gesamter Landkreis	restlicher Landkreis <small>(ohne Wernigerode)</small>	Wernigerode
1991	41.167	25.159	16.008
1992	41.196	25.181	16.015
1993	41.306	25.270	16.036
1994	42.484	26.361	16.123
1995	41.979	25.987	15.992
1996	42.696	26.426	16.270
1997	43.497	26.903	16.594
1998	43.983	27.182	16.801
1999	44.496	27.538	16.958
2000	44.872	27.817	17.055
Änderung 91-00 absolut	+3.705	+2.658	+1.047
Änderung 91-00 in %	+9,0	+10,6	+6,5

Bei dem Vergleich der Wohnungszunahmen zwischen dem Landkreis Wernigerode und der Stadt Wernigerode in den 1990er Jahren wird deutlich, dass die relative Wohnungszunahme in der Stadt geringer ausfiel als im restlichen Landkreis.

¹ 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.

Wohnungsbestand in der Stadt Wernigerode

In Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung durch das statistische Landesamt wurde für Wernigerode zum 31.12.2000 eine Zahl von 17.055 Wohnungen ermittelt. Seit 1991 kamen durch Sanierung und Neubau annähernd 1.900 Wohnungen neu auf den Wohnungsmarkt. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand der Stadt beträgt 13%. Zieht man vom Wohnungszugang seit 1991 die Wohnungsabgänge ab, so wuchs die gesamte Wohnungszahl in der Stadt Wernigerode aber nur um 6,5 % (vgl. Tab. 4.1).

Tab. 4.2: Wohnungsbestand in der Stadt Wernigerode nach Bauformen zum 31.12.2000²

Bauform	Anzahl der WE	Anteil in %
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt	5.981	35,1
davon:		
bis 1991	5.102	29,9
seit 1991 bis einschl. 2000	879	5,2
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis einschl. 1948:	3.050	17,9
DDR-Wohnungsbau gesamt (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre 1948 bis einschl. 1990):	6.988	40,9
davon:		
traditionelle Bauweise	992	5,8
industrielle Bauweise	5.669	33,2
Neugebaute Geschosswohnungen (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1990)	1.038	6,1
Gesamtbestand	17.057³	100,0

Zum 31.12.2000 befanden sich in Wernigerode 35% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 65% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Stadt Wernigerode hoch.⁴ Die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden sich in industriell errichteten Wohngebäuden (Plattenbau). Damit dominiert diese Bauform den Wernigeröder Mietwohnungsmarkt.

² Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, GWZ 1995; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnraumbestandes; Stadtplanungsamt Wernigerode, Angaben zum Wohnungsbaugeschehen der Jahre 1991 bis einschl. 2000; Angaben der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Wernigerode e.G., der Wernigeröder Wohnungsgenossenschaft e.G., der HaWoGe mbH sowie der im Verein Haus und Grund zusammengeschlossenen Wohnungseigentümer. Die genannten Eigentümer stehen für 6.888 Wohnungen, also für 62% des Mietwohnungsbestandes in Wernigerode.

³ Die Angaben des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für den Gesamtbestand in Wernigerode zum 31.12.2000 hat sich zwischen Mitte und Ende 2001 geringfügig verändert (-2 Wohnungen). Nach den Angaben des Landesamtes Ende 2001 befanden sich 17.055 Wohnungen zum 31.12.2000 in Wernigerode.

⁴ Diese Angaben beziehen sich auf Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Zum Vergleich andere Städte des Landes Sachsen-Anhalt zum 31.12.2000 (Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern): Wernigerode (34%); Dessau (24%); Halle (10%); Magdeburg (14%); Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Wohnungsneubau im Landkreis und in Wernigerode

Nach der Wohnungsneubaustatistik des statistischen Landesamtes entstanden seit 1991 bis 2000 im Landkreis Wernigerode 3.346 Wohnungen, davon allein 83% ab dem Jahr 1995. In den 1990er Jahren entfielen auf Wernigerode 38% der im Landkreis neugebauten Wohnungen. Dies entspricht in etwa dem Anteil Wernigerodes am gesamten Wohnungsbestand des Landkreises (39% im Jahr 1991; 38% im Jahr 2000).

Tab. 4.3: Entwicklung des Wohnungsneubaus im Landkreis Wernigerode zwischen 1991 – 2000⁵

Wohnungsneubau zum 31.12. des Jahres	Gesamter Landkreis	restlicher Landkreis (ohne Wernigerode)	Wernigerode
1991	156	0	156
1992	22	20	2
1993	103	77	26
1994	289	207	82
1995	254	187	67
1996	694	430	264
1997	677	374	303
1998	368	211	157
1999	401	266	135
2000	382	303	79
Gesamt	3.346	2.075	1.271

In der Stadt Wernigerode kamen 1.271 Wohnungen durch Neubau auf den Markt. Zwischen 1995 und 2000 entstanden pro Jahr im Ein- und Zweifamilienhausbereich durchschnittlich 73 Wohnungen, im Mehrfamilienhausbereich waren es 95 Wohnungen. Seit 1995 wurden damit 57% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 43% der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet.

Tab. 4.4: Entwicklung des Wohnungsneubaus in der Stadt Wernigerode zwischen 1995 – 2000⁶

Zum 31.12. des Jahres	Wohnungsneu- bau insgesamt	davon in	
		Mehrfamilien- häusern	Ein- und Zwei- familienhäusern
1995	67	17	50
1996	264	124	140
1997	303	235	68
1998	157	110	47
1999	135	74	61
2000	79	9	70
Gesamt 95-00	1.005	569	436
Ø 95-00 im Jahr	168	95	73

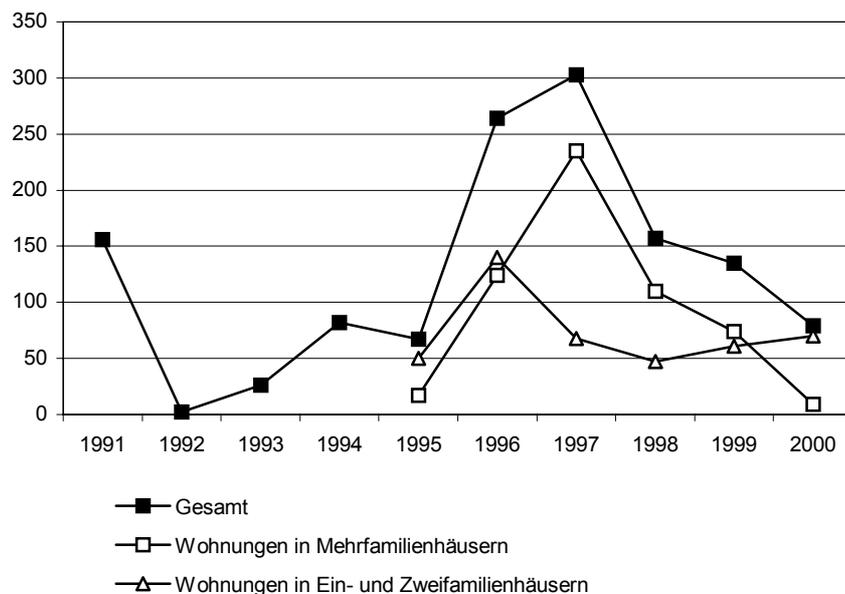
⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Das Wohnungsneubaugeschehen in Wernigerode in den 1990er Jahren war von starken Schwankungen geprägt. In den einzelnen Angebotssegmenten vollzogen sich folgende Entwicklungen:

- Der Mehrfamilienhausbau hatte im Jahr 1991 noch hohe Neubaugugänge zu verzeichnen. Es wurden vor allem Wohnungen in industrieller Bauweise im Wohngebiet Harzblick fertiggestellt.
- Bis 1991 kam der Wohnungsneubau in Wernigerode fast zum Erliegen, stieg aber danach bis Mitte der 1990er Jahre nahezu stetig wieder an.
- Ab 1995 fand in beiden Bauformen massiver Wohnungsneubau statt. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fand seinen Höhepunkt 1997 und hat seitdem rapide abgenommen.
- Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erreichte seinen Höhepunkt bereits im Jahr 1996, sank dann aber wieder ab. Seit 1998 wächst der Neubau in diesem Segment wieder um ca. zehn Wohnungen pro Jahr.

Abb. 4.1: Entwicklung des Wohnungsneubaus in der Stadt Wernigerode zwischen 1991 – 2000⁷



Der Wohnungsneubau in der Stadt Wernigerode wurde durch umfangreiche Baulandentwicklungen gefördert. In den Baugebieten, die über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entwickelt wurden, entstanden 550 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 520 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit wurden von den insgesamt 1.271 neugebauten Wohnungen seit 1991 in Wernigerode 1.070 Wohnungen bzw. 84% des Wohnungsneubaus durch eine verbindliche Bauleitplanung ermöglicht.⁸

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

⁸ Vgl. dazu Tab. 4.10: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes (Strukturtypen: Geschosswohnungsbau seit 1990 und Neue Eigenheimgebiete ab 1990).

Sanierungsstand des Wohnungsbestandes

Ende 2000 befanden sich 5.600 Wohnungen in vollsaniertem Zustand. Dies entspricht einem Drittel des Wohnungsbestandes. Ca. 10.500 Wohnungen waren teilsaniert. Bei etwa 1.000 Wohnungen waren seit 1991 keine wohnwertsteigernden Sanierungsmaßnahmen erfolgt.

Tab. 4.5: Wohnungsbestand Wernigerodes nach erreichtem Sanierungsstand und Bauformen zum 31.12.2000⁹

Bauform	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	WE gesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt	2.920	2.810	250	5.980
davon:				
bis 1991	2.040	2.810	250	5.100
seit 1991	880	0	0	880
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis einschl. 1948	920	1.890	240	3.050
DDR-Wohnungsbau gesamt (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre 1949 bis einschl. 1990)	690	5.770	530	6.990
davon:				
traditionelle Bauweise	50	840	100	990
industrielle Bauweise	640	4.930	430	6.000
Neugebaute Geschosswohnungen gesamt (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1991)	1.040	0	0	1.040
Gesamtbestand	5.570	10.470	1.020	17.060
Anteil in %	32,6	61,4	6,0	100,0

Im vor 1949 errichteten mehrgeschossigen Wohnungsbau waren Ende 2000 schätzungsweise 240 Wohnungen unsaniert, im DDR-Wohnungsbau betraf dies 530 Wohnungen. Der Anteil der unsanierten Bestände in beiden Bauformen lag bei 8%.

Mit 30% lag der Anteil der vollsanierten Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau vor 1949 deutlich über dem Anteil der vollsanierten Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus mit 10%.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, GWZ 1995; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnraumbestandes; Stadtplanungsamt Wernigerode, Angaben zum Wohnungsbaugeschehen der Jahre 1991 bis einschl. 2000; Angaben von Wohnungseigentümern für 6.888 Wohnungen, also für 62% des Mietwohnungsbestandes in Wernigerode (vgl. oben).

Aufgrund des durchgeführten Annährungsverfahrens zur Bestimmung des Sanierungsstandes wurden die Wohnungszahlen auf die Zehnerstelle gerundet. Dies gilt ebenso für die folgenden Darstellungen des Wohnungsleerstandes (Tab. 4.6) und des Wohnungsleerstandes nach Sanierungsstand (Tab. 4.7).

Wohnungsleerstand

Die Gebäude- und Wohnraumzählung im September 1995 ermittelte in Wernigerode einen Wohnungsleerstand von 855 Wohnungen. Damit standen 5% der 16.140 Wohnungen leer.

Zum 31.12.2000 umfasste der Wohnungsleerstand schätzungsweise 850 Wohnungen. Der Leerstandsanteil am gesamten Wohnungsbestand Wernigerodes betrug wiederum 5% und blieb demnach in den letzten fünf Jahren konstant. Zu beachten ist allerdings, dass es hinsichtlich der Verteilung des Wohnungsleerstandes auf die Bauformen eine Verschiebung gab.

Standen 1995 nahezu keine Wohnungen in industriell errichteten Wohngebäuden leer (Wohnungsleerstand ca. 1%), so betrug der Wohnungsleerstand in dieser Bauform fünf Jahre später 7%. Durch die Sanierung der Wohnungsbestände im mehrgeschossigen Wohnungsbau vor 1949 verminderten sich die Leerstände in dieser Bauform spürbar. Der Wohnungsleerstand im mehrgeschossigen Wohnungsbau vor 1949 lag im Jahr 2000 mit 9% aber immer noch vergleichsweise hoch, wobei vor allem die unsanierten Bestände vom Leerstand betroffen waren (vgl. dazu Tab. 4.8).

Tab. 4.6: Wohnungsleerstand in der Stadt Wernigerode nach Bauformen zum 31.12.2000¹⁰

Bauform	Anzahl der WE	Anteil in %
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt	90	10,6
davon:		
bis 1991	90	10,6
seit 1991 bis einschl. 2000	0	0,0
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre bis einschl. 1948:	280	32,9
DDR-Wohnungsbau gesamt (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre 1948 bis einschl. 1990):	460	54,1
davon:		
traditionelle Bauweise	50	5,9
industrielle Bauweise	410	48,2
Neugebaute Geschosswohnungen (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Baujahre seit 1999)	20	2,4
Gesamtbestand	850	100,0

Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Mehr als die Hälfte der Wohnungsleerstände (54%) konzentrierte sich Ende 2000 auf die unsanierten Wohnungsbestände. 83% der unsanierten Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau vor 1949 standen leer. Im unsanierten industriell errichteten Wohnungsbau betrug der Wohnungsleerstand 33%.

¹⁰ Quelle: Stadtplanungsamt Wernigerode, Angaben zum Wohnungsleerstand für verschiedene Teilbereiche der Stadt; Angaben von Wohnungseigentümern für 6.888 Wohnungen, also für 62% des Mietwohnungsbestandes in Wernigerode (vgl. oben).

Tab. 4.7: Wohnungsleerstand in der Stadt Wernigerode nach Sanierungsstand zum 31.12.2000¹¹

Bauform	voll-saniert	teil-saniert	un-saniert	WE gesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt	0	10	80	90
davon:				
bis 1991	0	10	80	90
seit 1991	0	0	0	0
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Bau- jahre bis einschl. 1948	10	70	200	280
DDR-Wohnungsbau gesamt (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Bau- jahre 1949 bis einschl. 1990)	70	210	180	460
davon:				
traditionelle Bauweise	0	10	40	50
industrielle Bauweise	70	200	140	410
Neugebaute Geschoss- wohnungen gesamt (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen der Bau- jahre seit 1991)	20	0	0	20
Gesamtbestand	100	290	460	850

Ende 2000 verteilten sich 12% der leerstehenden Wohnungen auf die voll-sanierten Wohnungsbestände, wobei vor allem die industriell errichteten Wohnungen betroffen waren. Dagegen war der Wohnungsleerstand in den Geschosswohnungen seit 1991 wie auch in den vollsanierten Wohnungen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus vor 1949 nur geringfügig.

Wohnungsleerstand nach Stadtteilen

Ende 2000 konzentrierten sich die Wohnungsleerstände in Wernigerode auf die Altstadt und das Wohngebiet Harzblick. Zur Altstadt Wernigerodes werden die statistischen Stadtteile 01 bis 03 gezählt (vgl. dazu Tabelle 4.8).¹² Ende 2000 standen in der Altstadt etwa 200 Wohnungen leer, dies entspricht 10% des Wohnungsbestandes der Altstadt. Fünf Jahre zuvor wurden 290 leere Wohnungen in der Altstadt ermittelt (14%). Die Abnahme des Wohnungsleerstandes ist vor allem auf die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt zurückzuführen.

Das in industrieller Bauweise errichtete Wohngebiet Harzblick (stat. Stadtteil 16) hat in den letzten fünf Jahren eine erhebliche Steigerung der Wohnungsleerstände erfahren. Standen Mitte 1995 nur 32 Wohnungen leer (2% des Wohnungsbestandes im Harzblick), so stieg der Leerstand Ende 2000 auf 327 Wohnungen (21%). Das Wohngebiet weist damit die höchste Leerstandskonzentration innerhalb Wernigerodes auf.

¹¹ Quelle: Stadtplanungsamt Wernigerode, Angaben zum Wohnungsleerstand und zum Sanierungsstand für verschiedene Teilbereiche der Stadt; Angaben von Wohnungseigentümern für 6.888 Wohnungen, also für 62% des Mietwohnungsbestandes in Wernigerode (vgl. oben).

¹² Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde eine neue statistische Gliederung Wernigerodes nach Stadtteilen vorgenommen. Sie soll zukünftig die Basis für die Kommunalstatistik bilden. Aufgrund des Datenbezugs zur GWZ 1995 für die Leerstandsbetrachtung, wird in den folgenden Darstellungen auf die alte stat. Gliederung zurückgegriffen.

Tab. 4.8: Wohnungsleerstand in der Stadt Wernigerode nach Stadtteilen 1995 und 2000¹³

Stadtteil	WE-Bestand 2000	Wohnungsleerstand 2000		Wohnungsleerstand 1995	
		absolut	relativ in %	absolut	relativ in %
01 Altstadt	617	75	12,16	112	16,25
02 Neustadt	791	65	8,22	116	14,76
03 Burgberg	595	65	10,92	64	10,27
04 Mühlental	389	40	10,28	34	9,16
05 Zwölfmorgental	691	20	2,89	75	10,77
06 Salzbergtal	445	16	3,59	57	14,04
07 Unteres Hasserode	485	8	1,65	31	7,62
08 Hasserode Mitte	608	14	2,30	51	8,40
09 Kapitelsberg	684	10	1,46	30	4,83
10 Oberes Hasserode	593	6	1,01	30	5,50
11 Eisenberg	617	20	3,24	24	4,10
12 Galgenberg	758	26	3,43	48	6,40
13 Benzingerode	452	7	1,55	14	3,70
14 Minsleben	225	2	0,89	10	4,61
15 Silstedt	444	4	0,90	8	1,80
16 Harzblick/Heidebr.	1.570	327	20,83	32	2,10
17 Seigerhüttenweg	658	23	3,49	9	1,38
18 Hundertmorgenfeld	915	25	2,73	70	8,29
19 Fontanestraße	992	18	1,81	3	0,39
20 Kohlgarten	573	7	1,22	12	2,10
21 Stadtfeld	569	12	2,11	0	0,00
22 Gewerbegebiet	630	10	1,59	0	0,00
23 Burgbreite	1.803	42	2,33	2	0,11
24 Bodengarten	639	4	0,63	4	0,72
25 Charlottenlust	314	0	0,00	19*	23,17*
Gesamtbestand	17.057	846	4,96	855	5,30

* Das Wohngebiet Charlottenlust befand sich Mitte 1995 im Bau

Der Wohnungsleerstand in den beiden anderen industriell errichteten Wohngebieten Stadtfeld (stat. Stadtteile 19, 21 und 22) und Burgbreite (stat. Stadtteile 23 und Teilbereich 24) beträgt 2%. In beiden Wohngebieten gab es Mitte 1995 keinen Wohnungsleerstand.

Die folgende Abbildung 4.2 stellt die Veränderung der Wohnungsleerstände nach statistischen Stadtteilen dar. Deutlich wird, dass

- sich in nahezu allen Stadtteilen mit Wohnungsbeständen im Geschosswohnungsbau vor 1949 die Wohnungsleerstände seit 1995 verringert haben.
- die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Schwerlastverkehr auf der Nöschenröder Straße für den südlichen Altstadtbereich (stat. Stadtteil 04) zu einem Anstieg der Leerstände geführt haben.
- die Leerstandszahlen in den industriell errichteten Wohngebieten insgesamt leicht und im Harzblick jedoch deutlich zugenommen haben.

¹³ Quelle: Angaben für 1995 nach der GWZ; Angaben für 2000 vgl. Quelle Wohnungsleerstände nach Bauformen.

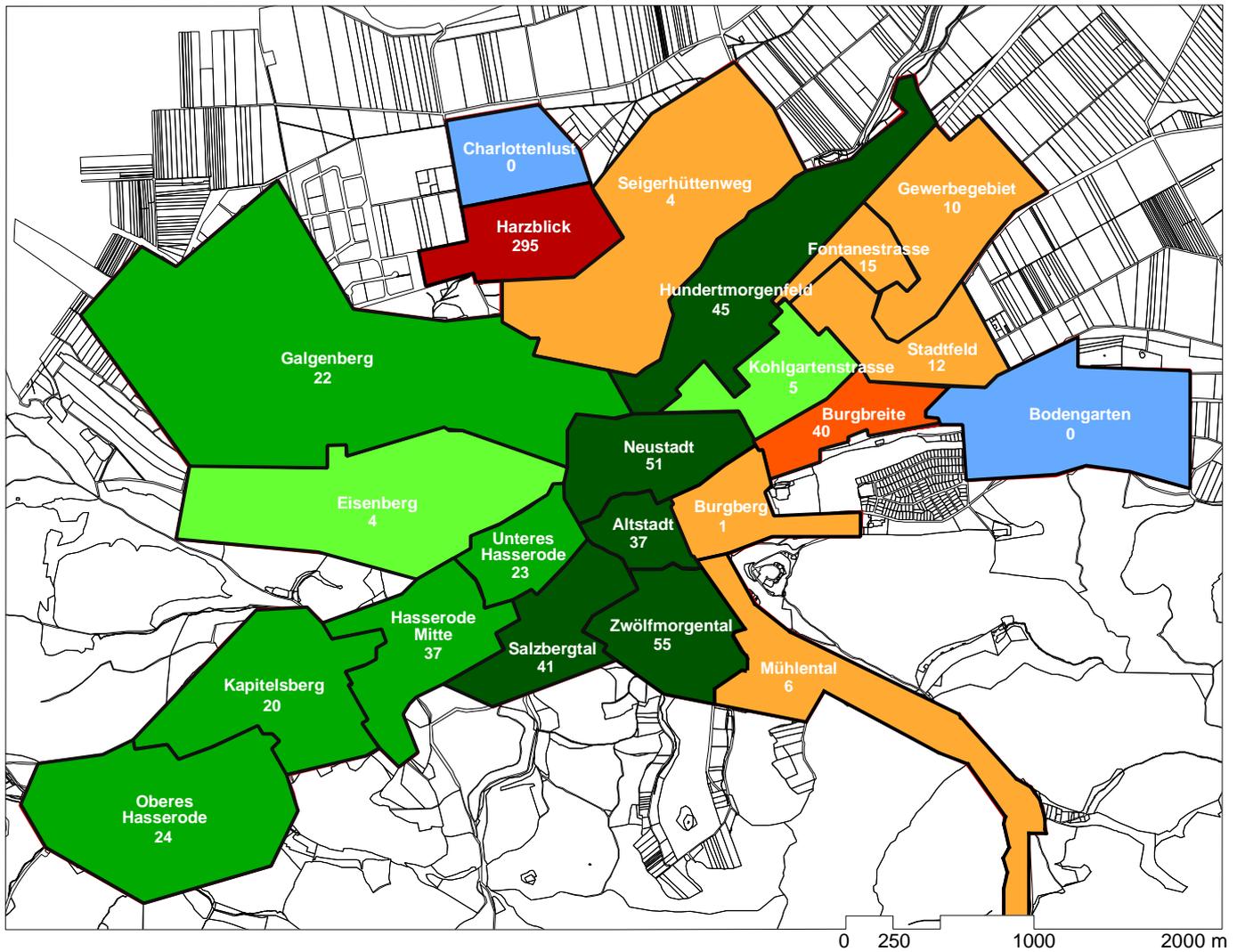
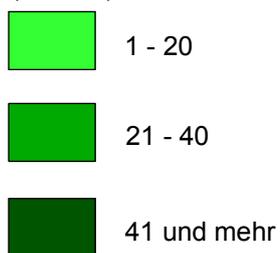
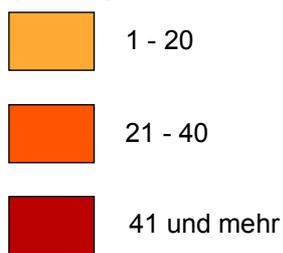


Abb. 4.2: Entwicklung des Wohnungsleerstandes nach Stadtteilen zwischen 1995 und 2000

Abnahme leerstehender Wohnungen seit 1995 (absolut)



Zunahme leerstehender Wohnungen seit 1995 (absolut)



Blue

keine Veränderung



4.2 Wohnbaupotenziale

Nach der Flächennutzungsplanung der Stadt Wernigerode besteht Ende 2001 ein Wohnbaupotenzial von 2.474 Wohnungen. Das Wohnbaupotenzial in Wernigerode würde bei einer Fortsetzung des Bautrends der Jahre 1995 bis 2000¹⁴ für den Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern nach gut sechs Jahren aufgebraucht sein. Für neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser würde das derzeitige Potenzial 26 Jahre ausreichen.

Tab. 4.9: Planungsrechtlicher Status der Wohnbaupotenziale Wernigerodes, Stand Ende 2001

Wohnbau- potenziale	Wohnungen in Mehrfamilien- häusern	Wohnungen in Ein- und Zweifa- milienhäusern	Gesamt
in festgesetzten B- sowie VE-Plänen	92	180	272
im B-Planverfahren	80	103	183
Baulücken nach § 34 BauGB	60	295	355
mit Planungserfor- dernis	301	1.363	1.664
Gesamt	533	1.941	2.474

Für den Neubau von 810 Wohnungen sind zur Zeit planungsrechtliche Voraussetzungen über Bebauungspläne und nach § 34 BauGB vorhanden. Diese Wohnbaupotenziale würden für den Mehrfamilienhausbereich nach dem Bautrend der letzten fünf Jahre schon in weniger als drei Jahren aufgebraucht sein. Für den Ein- und Zweifamilienhausbereich reichen die planungsrechtlich gesicherten Potenziale knapp acht Jahre.

Für neue bedarfsgerechte Wohnangebote im Geschosswohnungsbau entsteht damit mittelfristig weiterer Bedarf für die Baulandaktivierung. Geeignete Wohnbauflächen befinden sich ausschließlich im kompakten Stadtgebiet. Stadterweiterungen für den Mehrfamilienhausbau sind derzeit nicht geplant. Bis auf eine relativ geringe Anzahl an Baulücken müssen für neuen Mehrfamilienhausbau die potenziellen Standorte umgenutzt bzw. neu geordnet werden (vgl. dazu: Tab. 4.11 und Abb. 4.3).

¹⁴ Zwischen 1995 und 2000 entstanden pro Jahr 95 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 73 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

4.3 Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand ist in Wernigerode relativ jung. Über die Hälfte aller Wohnungen sind nicht älter als 50 Jahre. Insgesamt kann Wernigerode auf ein Angebot an vielfältigen Wohnmilieus verweisen:

Altstadt

Die Altstadt zeichnet sich durch die zentrale Lagegunst aus. Hier wohnt man dicht im historisch attraktiven Umfeld in der Mitte der Stadt. Die historische wertvolle Bausubstanz Wernigerodes konzentriert sich in der Altstadt, in der sich Ende 2000 etwa 1.940 Wohnungen befanden. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden in den 1990er Jahren mit Priorität Maßnahmen im öffentlichen Raum, Teilmodernisierungen und Maßnahmen an den Gebäudehüllen gefördert (Dach, Fassade). Dies trug zu einer erheblichen Aufwertung des Stadtbildes bei. Umfassende Gebäudesanierungen wurden bisher nur in relativ geringem Umfang gefördert. Für die Altstadt besteht damit weiterhin umfangreicher Sanierungsbedarf.

Dorflagen

Die drei 1993 eingemeindeten Dorflagen Minsleben, Silstedt und Benzingerode bieten Wohnqualitäten, die sich durch Landschaftsnähe und das Wohnen in einer überschaubaren Dorfgemeinschaft auszeichnen. Von der Dorfgröße liegen Silstedt (440 Wohnungen) und Benzingerode (460 Wohnungen) nahe beieinander. Minsleben ist dagegen ein deutlich kleinerer Wohnstandort (251 Wohnungen).

Geschosswohnungsbau Gründerzeit

Das städtebaulich und von der Wohnbausubstanz her wertvolle Gründerzeitsegment ist mit 970 Wohnungen bzw. 6% relativ schwach in Wernigerode vertreten. Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt vier Standorte um die Altstadt. Der größte Standort ist das Wohngebiet Kohlgartenstrasse mit ca. 480 Wohnungen. Für das Wohnungssegment besteht, bis auf den Standort Salzbergstraße, weiterhin hoher Sanierungsbedarf.

Geschosswohnungsbau der 1920er – 1950er Jahre

Dieses Wohnmilieu ist an vier Standorten in Wernigerode vertreten, in denen sich insgesamt ca. 1.230 Wohnungen bzw. 7% des Wohnungsbestandes befinden. Der größte Standort ist das Wohngebiet Seigerhüttenweg mit ca. 600 Wohnungen. Trotz gelaufener Sanierungsmaßnahmen besteht an allen Standorten weiterhin hoher Aufwertungsbedarf. Das Wohngebiet Am Ziegenberg wird derzeit umgebaut. Die schlechte Wohnbausubstanz soll vollständig durch Neubau ersetzt werden, wobei der städtebauliche Charakter des Siedlungsbaus bewahrt bleibt.

Industrieller Wohnungsbau der 1960er – 1980er Jahre

Der Plattenbau ist in Wernigerode mit über einem Drittel Anteil am Gesamtwohnungsbestand der Stadt das größte Wohnungssegment. Er ist in Wernigerode in den drei großen Wohngebieten Harzblick (1.370 Wohnungen), Stadtfeld (2.180 Wohnungen) und Burgbreite (2.030 Wohnungen) sowie in dem kleinen Wohnquartier an der Heinrich-Heine-Straße vertreten. Die Wohngebiete unterscheiden sich neben ihrer stadträumlichen Lage durch ihre Raumstrukturen entsprechend ihrer Entstehungszeit. Die Wohnbausubstanz wurde zum Teil aufgewertet, trotzdem besteht weiterer Sanierungsbedarf für Wohnungen und Wohnumfeld.

Geschosswohnungsbau seit 1990

Wohngebiete dieses Segmentes sind in Wernigerode an drei Standorten mit insgesamt 550 Wohnungen vertreten. Am größten Standort Charlottenlust / Süd wurden allein 370 Wohnungen errichtet. Alle drei Wohngebiete liegen am Stadtrand.

Stadtvillen und Einfamilienhausgebiete

2.380 Wohnungen bzw. 14% der Wernigeröder Wohnungen befinden sich in Gebieten, die von Stadtvillen der Gründerzeit und durchsetzten Einfamilienhäusern geprägt sind. Wernigerode verfügt im Süden der Stadt über größere zusammenhängende Quartiere dieses Wohnungssegments. Das Wohnmilieu bietet besondere Wohnqualitäten für gehobene Wohnansprüche.

Gemischte und neue Eigenheimgebiete

Dieses durch die Verbindung von Haus und Garten beliebte Wohnmilieu ist in Wernigerode recht häufig vertreten. Es handelt sich um ca. 3.260 Wohnungen, was einem Anteil von ca. 19% am gesamten Wohnungsbestand entspricht. Die drei neuen Eigenheimgebiete (Charlottenlust Nord, Bodengarten und Am Fischerhof) wurden als Stadterweiterung am Stadtrand entwickelt. In den Dorflagen Minsleben und Benzingerode entstand jeweils ein neues Eigenheimgebiet seit 1991.

Tab. 4.10: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes im Überblick

Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes	Wohnungsbestand (gerundet)	Anteil in %
Altstadt/Vorstadt	1.940	11
Dorflagen	850	5
Geschosswohnungsbau der Gründerzeit	970	6
Geschosswohnungsbau der 1920er – 1950er Jahre	1.230	7
Industrieller Wohnungsbau der 1960er – 1980er Jahre	5.880	35
Geschosswohnungsbau seit 1990	550	3
Stadtvillen- und Einfamilienhausgebiete	2.380	14
Gemischte Eigenheimgebiete	2.740	16
Neue Eigenheimgebiete	520	3
Gesamt	17.060	100

Die folgende Tabelle 4.11 stellt die Gliederung der Stadt Wernigerode in Wohngebiete und städtebauliche Strukturtypen dar. Auf dieser Grundlage werden aufgezeigt:

- die bestehenden Wohneinheiten in den Wohngebieten;
- das Nachverdichtungspotenzial in den vorhandenen Wohngebieten;
- das Neubaupotenzial in den geplanten Wohngebieten.

Das Potenzial der Wohnbauentwicklung im Bestand, ergänzt durch die planerisch ausgewiesenen Flächen für Wohnungsneubau, ergibt den zu erwartenden Wohnungsbestand in seiner städtebaulichen Differenziertheit. Dieses Mengengerüst bildet die Grundlage für die Wohnraumbedarfsprognose (vgl. Kap. 5) und die daraus abgeleiteten Konsequenzen für die Wohnstandorte und für die geplanten Wohngebiete.

Tab. 4.11: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes

	Wohnquartiere	WE-Zahl	Wohnbaupoten- zenziale in WE		Planungsrechtliche Sicherung und geplante Wohnungszahl
			MFH	E/ZFH	
Altstadt/Vorstadt					
A1	Altstadt	1.770	20	5	§ 34 BauGB
A2	Nöschenroder Straße	170	20	1	§ 34, Planungserfordernis
Summe		1.940	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	Am Hundertmorgenfeld	410	-	-	
M3	Auf der Burgbreite	100	-	-	
M4	Am Ziegenberg	120	-	-	
Summe		1.230	8	-	
Industrieller Wohnungsbau der 1960er – 1980er Jahre					
P1	Harzblick	1.370	-	-	
P2	Stadtfeld	2.180	-	-	
P3	Burgbreite	2.030	-	-	
P4	H.-Heine-Straße	200	-	-	
P5	Veckenstedter Weg / Nord	100	-	-	
Summe		5.880	-	-	
Geschosswohnungsbau seit 1990					
N1	Charlottenlust / Süd	370	48	26	B-Plan Nr. 10
N2	Wohnpark Holtemme	80	-	-	
N3	Bodengarten	100	-	-	
Summe		550	48	26	
Stadtvillen- und Einfamilienhausgebiete					
S1	Burgberg	230	-	1	§ 34 BauGB
S2	Lindenbergstraße (eh.G2)	350	8	7	§ 34 BauGB
S3	Wilhelm-Raabe-Straße	280	8	-	§ 34 BauGB
S4	Salzbergtal	290	32	8	VE-Plan
S5	Am Wiesenhang	310	-	16	§ 34 BauGB
S6	Unteres Hasserode	470	-	2	§ 34 BauGB
S7	Unterm Ratskopf	160	-	3	§ 34 BauGB
S8	Eisenberg / Ost	290	-	6	§ 34 BauGB
Summe		2.380	48	43	
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	Theodor-Fontane-Straße	20	-	-	
E7	Hinzingeröder Straße	30	-	1	§ 34 BauGB
E8	Ziegelbergsweg	90	-	18	§ 34 BauGB
E9	Mühlental	160	16	20	§ 34 BauGB
E10	Zwölfmorgental	120	12	27	B-Plan Nr. 26, § 34 BauGB

	Wohnquartiere	WE-Zahl	Wohnbaupotenziale in WE		Planungsrechtliche Sicherung
			MFH	E/ZFH	
E11	Friedrichstraße / Ost	160	-	4	§ 34 BauGB
E12	Hasserode Mitte	680	-	25	§ 34 BauGB
E13	Oberes Hasserode	620	-	9	§ 34 BauGB
E14	H.-Heine-Strasse / West	40	-	16	§ 34, 15 WE mit Planungserfordernis
E15	H.-Heine-Straße / Ost	90	12	22	§ 34 BauGB
E16	Weinbergstraße	130	-	10	§ 34 BauGB
E17	Ilseburger Straße	10	-	-	
E18	Veckenstedter Weg / Süd	160	-	12	§ 34, 8 WE mit Planungserfordernis
E19	Minsleben / Hauptstr.-West	20	-	5	§ 34 BauGB
E20	Silstedt / Süd	90	-	3	§ 34 BauGB
E21	Benzingerode / Gartenweg	20	-	6	§ 34 BauGB
E22	Benzingerode / Friedensstr.	20	-	4	§ 34 BauGB
Summe		2.740	40	227	
Neue Eigenheimgebiete (ab 1990)					
NE1	Charlottenlust / Nord	250	-	-	§ 34 BauGB
NE2	Bodengarten	90	-	8	§ 34 BauGB
NE3	Am Fischerhof	50	-	8	Planungserfordernis
NE4	Minsleben, Gartenstraße	(21)	-	7	B-Plan Nr. 29
NE5	Benzin., Auf den Steinkuhlen	130	-	-	§ 34 BauGB
Summe		520	-	23	
Wohnbaupotentiale auf beplanten Neubauf Flächen					
B1	Holtemme II	-	-	25	B-Plan Nr. 25
B2	Am Horstberg	-	-	50	B-Plan Nr. 20
B3	Stilles Wasser	-	-	50	B-Plan Nr. 15
B4	Drängetal	-	-	28	B-Plan Nr. 23
B5	Südliche Kantstraße	-	80	25	B-Plan Nr. 07
B6	Anja	-	-	15	B-Plan Nr. 28
B7	Silstedt, Holzweg	-	-	45	B-Plan Nr. 17
Summe		-	80	238	
Sonstige Wohnbaupotenziale nach FNP					
F1	Im Stadtfelde	-	-	300	Planungserfordernis
F2	Am Schleifweg (KGA)	-	-	94	Planungserfordernis
F3	Benzingeröder Chaussee	-	-	55	Planungserfordernis
F4	Burgbreite / Süd (KGA)	-	-	265	Planungserfordernis
F5	Vossweg	-	30	-	Planungserfordernis
F6	Schäferstraße	-	20	-	Planungserfordernis
F7	Tiergartenstraße	-	-	10	Planungserfordernis
F8	Stadtgarten	-	24	6	Planungserfordernis
F9	Lindenberg	-	25	-	Planungserfordernis
F10	Brockenweg	-	30	-	Planungserfordernis
F11	Schmiedeberg (KGA)	-	-	78	Planungserfordernis
F12	Unterm Eichberg	-	-	20	Planungserfordernis
F13	H.-Heine-Straße / Mitte	-	-	52	Planungserfordernis
F14	Marklingeröder Straße	-	-	35	Planungserfordernis
F15	Gießweg	-	-	8	Planungserfordernis
F16	Feldstraße / Holtemme	-	60	20	Planungserfordernis
F17	Kleine Dammstraße	-	30	-	Planungserfordernis
F18	ehem. Lederfabrik	-	50	-	Planungserfordernis
F19	Minsleben / Nord	-	-	130	Planungserfordernis
F20	Silstedt / Ost	-	-	148	Planungserfordernis
F21	Benzingerode / Winkel	-	-	40	Planungserfordernis
F22	Benzingerode / Nord	-	-	48	Planungserfordernis
Summe		-	269	1.309	
Wernigerode gesamt		17.060	533	1.941	

(21) Die 21 Wohnungen wurden nach dem 31.12.2000 errichtet

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, Angaben des Stadtplanungsamtes Wernigerode zum Wohnungsneubau seit 1991 und zu den Wohnbaupotenzialen.



Legende

	Altstadt		Mietwohnungsbau 20er bis 50er Jahre		Stadtvillen- und Einfamilienhausgebiete		Wohnbaupotentiale auf beplanten Neubaufflächen
	Dorflagen		Industrieller Wohnungsbau der 60er bis 80er Jahre		Gemischte Eigenheimgebiete		Sonstige Wohnbaupotentiale nach FNP
	Mietwohnungsbau der Gründerzeit		Geschosswohnungsbau seit 1990		Neue Eigenheimgebiete (ab 1990)		

Abb.4.3: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes

Resümee

Per 31.12.2000 gab es 17.057 Wohnungen in Wernigerode. Zwischen 1991 bis 2000 hat sich die Zahl der Wohnungen in Wernigerode durch Sanierung und Neubau um 1.917 Wohnungen erhöht. Allein durch Neubau kamen 1.271 Wohnungen auf den Markt. In den letzten fünf Jahren entstanden pro Jahr im Ein- und Zweifamilienhausbereich durchschnittlich 73 Wohnungen, im Mehrfamilienhausbereich waren es 95 Wohnungen.

Ca. 5.600 Wohnungen sind in vollsaniertem Zustand. Dies entspricht etwa einem Drittel des Wohnungsbestandes. Ca. 10.500 Wohnungen wurden teilsaniert. Bei etwa 1.000 Wohnungen erfolgten seit 1991 keine wohnwertsteigernden Sanierungsmaßnahmen. Im vor 1949 errichteten mehrgeschossigen Wohnungsbau sind derzeit schätzungsweise 240 Wohnungen unsaniert, im DDR-Wohnungsbau betrifft dies 530 Wohnungen.

Zum 31.12.2000 standen insgesamt 850 Wohnungen bzw. 5% des gesamten Wohnungsbestandes leer. Mehr als die Hälfte des Wohnungsleerstands betrifft die unsanierten Wohnungsbestände. Allein über 80% der unsanierten Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau bis 1949 stehen leer.

Räumlich konzentrieren sich die Wohnungsleerstände auf die Altstadt und das Wohngebiet Harzblick. In der Altstadt liegt der Wohnungsleerstand bei 10%. Das jüngste der drei großen Plattenbaugebiete Harzblick weist einen Wohnungsleerstand von 21% auf. Dagegen beträgt der Wohnungsleerstand in den beiden anderen industriell errichteten Wohngebieten Stadtfeld und Burgbreite nur 2%.

Der Flächennutzungsplan weist ein Wohnbaupotenzial von ca. 2.500 Wohnungen aus. Für den Neubau von 810 Wohnungen sind zur Zeit planungsrechtliche Voraussetzungen über Bebauungspläne und nach § 34 BauGB vorhanden. Nach dem Flächennutzungsplan ist das derzeitige Flächenangebot für den Eigenheimbau für den langfristigen Bedarf ausreichend. Dagegen wären, nach dem Bautrend der letzten fünf Jahre, die Wohnbaupotenziale für den Mehrfamilienhausbau bereits nach knapp sechs Jahren aufgebraucht.

Der Wohnungsbestand ist in Wernigerode relativ jung. Über die Hälfte aller Wohnungen sind nicht älter als 50 Jahre. Insgesamt kann Wernigerode auf ein Angebot an vielfältigen Wohnmilieus verweisen:

- Die historisch wertvolle Wohnbausubstanz in der Altstadt nimmt mit 11% ein deutliches Gewicht in Wernigerode ein. In den drei Dorflagen östlich der Kernstadt befinden sich 5% der Wernigeröder Wohnungen.
- Der Geschosswohnungsbau der Gründerzeit ist mit 6% relativ schwach in der Stadt vertreten. 14% der Wernigeröder Wohnungen befinden sich in Gebieten, die von Stadtvillen geprägt sind.
- Die Wohnmilieus des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1950er Jahre befinden sich im nördlichen Stadtgebiet und haben mit 6% nur einen kleinen Anteil am Wohnungsfonds.
- Die Gebiete des industriellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit stellen mit 34% den größten Wohnungsanteil. Die neuen Wohngebiete des Geschosswohnungsbaus seit 1990 umfassen einen Anteil von nur 3%.
- Mit 17% ist der Anteil der Wohnungen in den Einfamilienhausgebieten Wernigerodes relativ hoch.

5. Wohnungsbedarf und -nachfrage

5.1 Wohnungsbedarf

Haushalts- und Wohnraumstruktur

Die Wohnverhältnisse in Wernigerode haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die reale Belegungsdichte (unter Berücksichtigung der Leerstände) entspannte sich zwischen 1990 und 2000 von 2,53 auf 2,15 Personen je Wohnung. Der reale Wohnflächenverbrauch stieg im vergangenen Jahrzehnt von 26 auf 33m² pro Person. Mit diesen Werten liegt Wernigerode deutlich über dem Landesdurchschnitt und hat sich den gesamtdeutschen Mittelwerten bereits erheblich angenähert. Für eine Stadt dieser Größenordnung wohnt man in Wernigerode bereits sehr aufgelockert.

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen erhöhte sich die Zahl der Haushalte im vergangenen Jahrzehnt wegen der Entspannung und Auflockerung der Wohnverhältnisse von 14.200 auf 16.300. Die Tendenz zu kleineren Haushalten wird sich fortsetzen. Dafür sind im wesentlichen zwei Gründe verantwortlich:

- Zum ersten steigt der Anteil älterer Bewohner in Wernigerode weiter an. Bis 2010 wird die Altersgruppe der Senioren ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung um 7 Prozentpunkte auf 25% erhöhen, was einer Steigerung von 39% entspricht. Damit wächst auch der Anteil der kleinen Haushalte, wobei im Unterschied zur Kriegsgeneration mit mehr Zwei-Personen-Haushalten und weniger Ein-Personen-Haushalten zu rechnen ist.
- Zum zweiten wird die Zahl der Familien mit mehreren Kindern aufgrund der geringeren Geburtenzahlen abnehmen, wobei das Ausmaß dieser Reduzierung angesichts der insgesamt recht guten Versorgung mit Kindereinrichtungen und vergleichsweise kinderfreundlichen gesetzlichen Regelungen in Sachsen-Anhalt begrenzt bleiben kann.
- Zum dritten wird der Anteil von Haushaltstypen wie Singles, Alleinerziehende oder kinderlose Paare gegenüber der „klassischen Familie“ steigen. Angesichts der hohen Mobilität ist allerdings fraglich, in welchem Maße jüngere Singles mit ihren spezifischen Freizeitbedürfnissen die Stadt nicht nur als Arbeits- sondern auch als Wohnort akzeptieren

Die Auswertung bundesdeutscher Trends deutet an, dass sich das Wachstum kleiner Wohnhaushalte abschwächt. Im Raumordnungsbericht 2000 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird eine differenzierte Entwicklung konstatiert, wobei in den Kernstädten von Agglomerationen besonders niedrige Haushaltsgrößen von 2,0 Personen je Haushalt angetroffen werden, während die Durchschnittswerte in verstädterten Räumen bei 2,2 und in ländlichen Räumen bei 2,3 Personen je Haushalt liegen.¹

Der Wohnungsbestand in Wernigerode wird durch einen hohen Anteil von Dreiraumwohnungen geprägt. Zu dieser Größenklasse gehören 40% der Wohnungen in der Stadt. Nur gut jede vierte Wohnung hat mehr als drei Wohnräume, knapp jede vierte verfügt über zwei Wohnräume. Der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen liegt knapp unter 10%. Damit entspricht der Wernigeröder Wohnungsbestand in seiner Größenstruktur in etwa dem Landesdurchschnitt.

¹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsbericht 2000, S. 16.

Tab. 5.1: Wohnungsstruktur nach Raumzahl in Wernigerode und in Sachsen-Anhalt²

Räume/WE	Wernigerode	Sachsen-Anhalt
1 Raum	9,7	7
2 Räume	23,7	25
3 Räume	40,0	38
4 und mehr Räume	26,6	30
Gesamt	100	100

Die Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten vermittelt zunächst den Eindruck einer Diskrepanz zwischen Wohnungs- und Haushaltsgrößen und einer Unterversorgung vor allem kleiner Haushalte. Andererseits verfügt ein Großteil des Mietwohnungsbaus, in dem die meisten der Wernigeröder Haushalte leben, nur über bescheidene Wohnflächen. Dies gilt insbesondere für das große Segment des industriellen Wohnungsbaus (34% des Gesamtbestands), wo die durchschnittliche 1-Raum-Wohnung über 25m², die 2- Raum- WE über 40 - 50m², die 3- Raum -WE über 57 - 60m² und die 4-Raum- WE über 68 - 74m² Wohnfläche verfügen. Aber auch im Mietwohnungsbau der 1920er bis 1950er Jahre (6% des Gesamtbestands) dominieren eher kleinere Wohnungen.

Tab. 5.2: Wohnungen und Haushalte in Wernigerode (Raumstruktur zum 31.12.1999, Haushaltsstruktur nach Befragung 8/2001)³

Räume pro Wohnung* bzw. Personen pro Haushalt	Wohnungen Anteil (%)	Haushalte Anteil (%)
1	10	22
2	24	39
3	40	21
4	17	15
5 und mehr	9	3
Gesamt	100	100

* Raumzahl ohne Küche und Bad

Angesichts dieser Flächenverhältnisse ist ein Wohnungsbedarf angemessen, der von einer mittleren Raumzahl ausgeht, die um jeweils Eins über der Bewohnerzahl liegt. Bei dieser angenommenen „Idealbelegung“ stünden in Wernigerode den 9.950 Ein- und Zwei- Personen- Haushalten etwa 12.500 Wohnungen mit bis zu drei Räumen gegenüber. Die 3.400 Drei- Personen- Haushalte wären mit 3.000 Wohnungen mit 4 Räumen selbst bei einer „Idealbelegung“ noch fast ausreichend versorgt, was für die fast 2.000 noch größeren Haushalte bei etwa 1.500 Wohnungen mit mehr als 4 Räumen nicht mehr der Fall wäre, wobei allerdings mit wachsender Haushaltsgröße der relative Raumbedarf eher sinkt.

² Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Wohnungsbestandes zum 31.12.1999; Zahl der Wohnräume ohne Küche und Bad.

³ Angabe zur Wohnraumstruktur nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Wohnungsbestandes zum 31.12.2000; Die Angaben zur Haushaltsstruktur basieren auf der Einwohnerbefragung vom August 2001.

Tab. 5.3: Wohnungsbelegung (Personen je Haushalt / Räume je Wohnung, Anteile in %)⁴

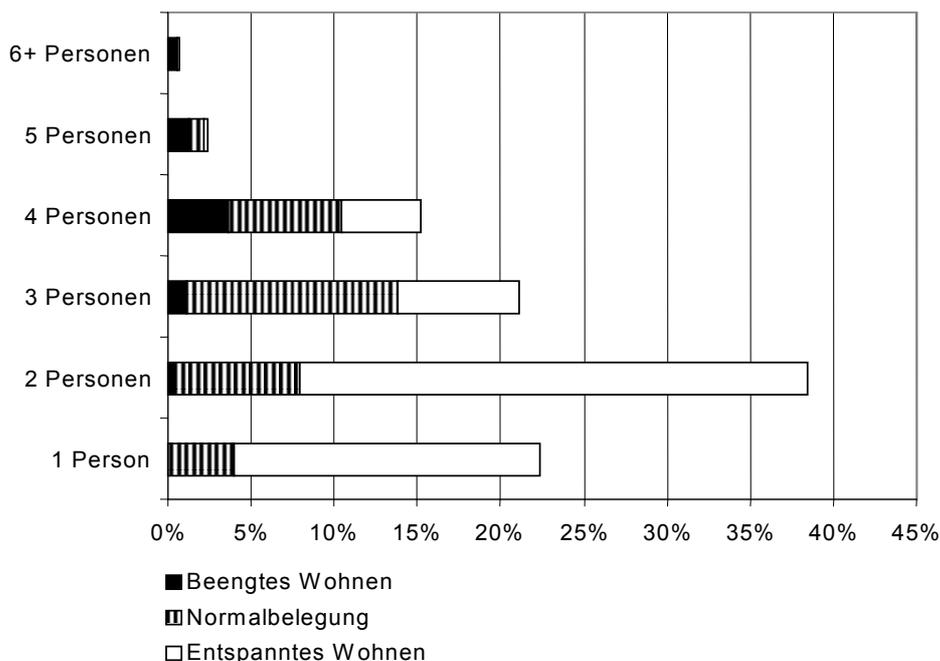
Räume Personen	1	2	3	4	5	6	Gesamt
1	4,0	12,3	5,9	0,2	0,0	0,0	22,3
2	0,4	7,6	25,4	3,6	0,7	0,7	38,4
3	0,0	1,1	12,8	4,0	2,2	1,1	21,1
4	0,0	0,0	3,6	6,8	2,9	1,8	15,1
5	0,0	0,0	0,2	1,1	0,9	0,2	2,3
6	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,2	0,7
Gesamt	4,3	20,9	47,9	16,0	6,8	4,0	100,0
Gesamt n	24	116	266	89	38	22	555

7,0% Beengtes Wohnen (Raumzahl kleiner als Personenzahl)

14,8% Sehr entspanntes Wohnen (mind. 2 Räume mehr als Personen)

Die bereits sehr entspannte Wohnsituation wird auch durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bestätigt. 45% der befragten Wernigeröder Haushalte wohnen bereits in einer „Idealbelegung“, 15% leben sogar sehr entspannt (mind. 2 Räume mehr als Personen). Bei 32% der Haushalte stimmen Personenzahl und Raumzahl überein. Nur 7% wohnen beengt. Als typisches Phänomen für Kommunen mit einem hohen Anteil an industriell gefertigtem Wohnungsbau betrifft die Überbelegung in Wernigerode vor allen Vier-Personen-Haushalte in Drei-Raum-Wohnungen: knapp jeder vierte Vier-Personen-Haushalt wohnt beengt.

Abb. 5.1: Wohnsituation nach Haushaltsgrößen



⁴ Angaben nach: Befragung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts, August 2001.

Erweiterungs- und Auflockerungsbedarf

Die statistische Belegungsdichte hat sich zwischen 1990 und 2000 von 2,53 auf 2,05 Personen je Wohnung vermindert,⁵ wobei allerdings die Leerstände nicht berücksichtigt sind. Nach der Leerstandserhebung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts ergab sich für Wernigerode im vergangenen Jahr eine reale Belegungsdichte von 2,15 Personen pro Wohnung.⁶ Entsprechend hat sich auch die Wohnfläche je Einwohner von 1995 bis 2000 von 31,4m² auf 34,5m² (alle Wohnungen) bzw. von 29,8m² auf 32,9m² (belegte Wohnungen) erhöht.

Tab 5.4: Veränderung der Wohnfläche/Einwohner zwischen 1995 und 2000⁷

	1995	2000
Wernigerode (ohne Leerstände)	31,4 m ²	34,5 m ²
Wernigerode (unter Einbeziehung der Leerstände)	29,8 m ²	32,9 m ²
Neue Bundesländer (ohne Leerstände)	1999:	34,5 m ²
Neue Bundesländer (unter Einbeziehung der Leerstände)	1999:	32,8 m ²

Es ist damit zu rechnen, dass sich die Auflockerung der Wohnverhältnisse in diesem Jahrzehnt nicht mehr so rapide vollzieht wie in den vergangenen 10 Jahren. Legt man die aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Trends von Auflockerungs-, Erweiterungs- und Ersatzwohnbedarf zugrunde, dann wird die reale durchschnittliche Wohnungsbelegung bis 2010 auf 1,9 Personen je Haushalt sinken und die reale durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner auf 37m² steigen.

Tab. 5.5: Wohnverhältnisse in Wernigerode⁸

Jahr	Fläche je Wohnung (m ²)*	Räume je Wohnung**	Einwohner je Wohnung	Fläche je Einwohner (m ²)*
<i>Entwicklung 1990 – 2000</i>				
1990	66,7	2,86	2,53	26,3
1995	69,6	2,98	2,33	29,8
2000	70,6	2,96	2,15	32,9
<i>Trendfortschreibung 2005 – 2010</i>				
2005	71,6		2,0	35
2010	72,6		1,9	37

* Wohnfläche einschließlich Küche/Bad; ** Raumzahl ohne Küche/Bad (Angaben für 1991, 1995 und 1999); *** Ohne Berücksichtigung der Leerstände.

⁵ Berechnet nach Angaben des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Wohnungsbestands.

⁶ Reale Belegungsdichte: Bei der Berechnung wurde die Zahl der leerstehenden WE von der Gesamtwohnungszahl abgezogen.

⁷ Berechnet nach Angaben der Stadt Wernigerode, des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Wohnungsbestands, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Mikrozensus.

⁸ Berechnet nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Wohnungsbestandes; StadtBüro Hunger, Bevölkerungsprognose Wernigerode.

Szenarios der Wohnbedarfsentwicklung

Um den strukturellen Wohnungsüberhang zu prognostizieren, muß die wahrscheinliche Wohnbedarfsentwicklung dem absehbaren Wohnungsbau-geschehen gegenübergestellt werden. Die Wohnbedarfsentwicklung als rein quantitative Größe ergibt sich aus der Haushaltszahl und dem Flächenverbrauch der Einwohner. Es geht zunächst ausschließlich um die **Zahl** der benötigten Wohnungen.

Tab. 5.6: Spannweiten des Wohnbedarfs (in WE)

	2010		
	Trend	Konsolidierung	Stabilisierung
Einwohner	32.782	33.967	34.903
Bedarf bei:			
2,1 Personen/WE	15.610	16.175	16.620
2,0 Personen/WE	16.391	16.984	17.451
1,9 Personen/WE	17.253	17.877	18.370
1,8 Personen/WE	18.212	18.871	19.391
Bedarf bei: (Wohnfläche je WE: 72,6 m ²)			
34m ² / Person	15.352	15.907	16.346
35m ² / Person	15.804	16.375	16.827
36m ² / Person	16.256	16.843	17.307
37 m² / Person	16.707	17.311	17.788

Tabelle 5.6 gibt einen Überblick über die Spannbreiten der Wohnbedarfsentwicklung in Abhängigkeit von Haushaltsgröße und Wohnflächenverbrauch. Angenommen wird, dass sich der Trends zur Auflockerung der Wohnverhältnisse gegenüber den Jahren 1990 bis 2000 langsam abschwächt, da sich die Entwicklung dem Bundesdurchschnitt nähert.

- Die Belegungsdichte (Personen/Haushalt) verringert sich bis 2005 noch einmal um 0,036 p.A., danach nur noch um 0,02 p.A.
- Die Wohnfläche je Einwohner wächst nur noch um durchschnittlich 0,4m² p.A.
- Die mittleren Wohnflächen je Wohnung steigt um jahresdurchschnittlich 0,2m².

Für die Wohnbedarfsprognose wird eine Fluktuationsreserve (Verfügungsfond) in Höhe von 3% des Wohnungsbestands unterstellt.

Bei einer Einwohnerzahl von etwa 32.800 im Jahr 2010 (Trendszenario der Bevölkerungsprognose) ergibt sich bei einer Mittelung der durchschnittlichen Haushaltgröße (1,9 Personen/WE) und des durchschnittlichen Flächenverbrauchs (37m²/Person) unter Einrechnung der Fluktuationsreserve ein Bedarf von knapp 17.500 Wohnungen. Diese Annahme gilt nach Abschätzung der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung in und um Wernigerode als die wahrscheinlichste. Sollte sich allerdings die Bevölkerungszahl auf Grund erheblicher Wanderungsgewinne und steigender Geburtenquoten bei etwa 34.900 Einwohnern stabilisieren, würde sich der Bedarf bei derselben Belegungsdichte bis auf gut 18.600 Wohnungen erhöhen.

Tab. 5.7: Wahrscheinlicher Wohnungsbedarf⁹

Jahr 2010	Trendszenario (Einwohnerzahl 32.782)		Konsolidie- rungsszenario (Einwohnerzahl 33.967)		Stabilisierungs- szenario (Einwohnerzahl 34.903)	
	Bele- gungs- dichte 1,9	Wohn- fläche 37 m ² p.P.	Bele- gungs- dichte 1,9	Wohn- fläche 37 m ² p.P.	Bele- gungs- dichte 1,9	Wohn- fläche 37 m ² p.P.
Wohnungs- bedarf	17.253 \ 16.980	16.707 / 17.594	17.877 \ 17.594	17.311 / 18.080	18.370 \ 18.080	17.788 / 18.080
+Verfügungs- fonds (3%)	509		528		542	
Wohnungs- bedarf	17.489		18.122		18.622	

Diesem prognostizierten Bedarf wird im Jahr 2010 nach Abschätzung und Plausibilitätsprüfung des Bautrends der Jahre 1995 bis 2000 ein Angebot von etwa 18.950 Wohnungen gegenüberstehen (Bautrend-Szenario 1). Im Trend der Jahre 1998 bis 2000 ergibt sich ein etwas niedrigerer zukünftiger Wohnungsbestand von knapp 18.600 Wohnungen im Jahr 2010 (Bautrend-Szenario 2). Schreibt man nur die bauliche Entwicklung der Jahre 1999 und 2000 fort, reduziert sich die Wohnungszahl im Jahr 2010 weiter bis auf 18.320 (Bautrend-Szenario 3).

Angesichts der insgesamt günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird das erste Szenario für den Bautrend als das plausibelste angenommen, zumal hier ein längerer Zeitraum betrachtet wird, wodurch konjunkturelle Schwankungen und Veränderungen hinsichtlich der Nachfragesituation und der Wohnungsbauförderung besser ausgeglichen werden. Leider erweist es sich als schwierig, die frühen 1990er Jahre in die Trendabschätzung einzu-
beziehen, da nach der Neuordnung der Bauwirtschaft, der privaten Einkommensverhältnisse und der rechtlichen Rahmenbedingungen große Schwankungen eintraten, die sich in dieser Form kaum wiederholen dürften. Zudem ist auch die Baufertigstellungsstatistik erst ab 1995 völlig in sich schlüssig und weist Ein-/Zweifamilienhausbau bzw. Mehrfamilienhausbau getrennt aus.

Demnach würden im Jahresdurchschnitt etwa 170 Wohnungen neu gebaut werden, wobei sich die Relationen zugunsten des Eigenheimbaus (1995-2000 jährlich 70-80 Wohnungen) verschieben können, während der Mehrfamilienhausbau mit der Marktsättigung und nach Wegfall der Sonder-Afa an Volumen verliert. Angenommen wird ebenfalls, dass jahresdurchschnittlich knapp 50 Wohnungen abgehen und etwa 70 Wohnungen dem Markt nach Rekonstruktion wieder zugeführt werden.

⁹ Berechnungsgrundlagen: Bevölkerungsprognose StadtBüro Hunger; Wohnungsbaugeschehen und Wohnverhältnisse 1990-99.

Tab. 5.8: Spannweiten der Wohnangebotsentwicklung bis 2010
(Zahl der WE)

	Zugang Reko	Neubau MFH	Neubau EF/ZFH	Summe Zugang	Abgang	Saldo	WE-Zahl
Szenario 1: Trend 95-00							
Ø p.a.	69	95	73	237	48	189	
Zuwachs						1.890	18.945
Szenario 2: Trend 98-00							
Ø p.a.	94	64	60	218	64	154	
Zuwachs						1.540	18.595
Szenario 3: Trend 99-00							
Ø p.a.	56	42	65	163	36	127	
Zuwachs						1.270	18.325

Nach dieser Wohnbedarfsprognose und Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung wird sich ein struktureller Wohnungsüberhang im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau ergeben, der auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr nachgefragt wird. Aufgrund der qualitativen Veränderung und größeren Vielfalt der Wohnwünsche ist davon auszugehen, dass sich dieser strukturelle Überhang schwerpunktmäßig im Bestand des industriellen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre anhäufen wird, der ohnehin in Wernigerode überproportional vertreten ist. Sollte sich jedoch die Wohnqualität in der Altstadt (speziell die Freiraumqualität in den Innenhöfen und die Angebote für den ruhenden Verkehr) im Laufe der städtebaulichen Sanierung nicht spürbar verbessern, kann auch hier erheblicher Leerstand auftreten, zumindest aber die gegenwärtige Leerstandsquote fortbestehen.

Geht man von Trendszenario der Einwohnerentwicklung aus (etwa 32.800 Einwohner), dem aus heutiger Sicht die höchste Plausibilität zukommt, wird der strukturelle Überhang bis auf etwa 1.460 Wohnungen anwachsen. Im Falle einer Konsolidierung bei 34.000 Einwohnern würde der Überhang noch 820 Wohnungen betragen und bei einer Stabilisierung um 34.900 Einwohnern auf 320 Wohnungen schrumpfen.

Tab. 5.9: Wahrscheinlicher struktureller Wohnungsüberhang

Jahr 2010	Trendszenario (EW-Zahl 32.782)	Konsolidierungsszenario (EW-Zahl 33.967)	Stabilisierungsszenario (EW-Zahl 34.903)
Wohnungsbedarf	17.489	18.122	18.622
Wohnungszahl	18.945	18.945	18.945
Wohnungsüberhang	1.456	823	323

Ziel für des Stadtentwicklungskonzepts ist es, rechtzeitig einen Planungsvorlauf zu schaffen, um bei einem entsprechenden Handlungsbedarf unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktentwicklung bis 2010 stufenweise bis zu 1.460 Wohnungen im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vom Markt zu nehmen.

Der Stadtumbau soll in erster Linie dazu dienen, städtebauliche Missstände zu beseitigen, zukunftsfähige Bestände aufzuwerten und nachfragegerechten Neubau in innerstädtischen Lagen zu befördern. Es wurde vereinbart, die Zukunftsfähigkeit der einzelnen Wohnungsbestände und das Mengengerüst des Stadtumbaus regelmäßig zu überprüfen.

5.2 Abschätzung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrageabschätzung beruht auf qualitativen Bewertungen. Es soll ermittelt werden, **welche Wohnungen in welcher Größenordnung** auf dem Wernigeröder Wohnungsmarkt wirklich nachgefragt werden. Die Abschätzung stützt sich auf die Angaben zu den Wohnwünschen, zum Umzugsverhalten und zu den Einkommensverhältnissen aus der Haushaltsbefragung. Auf dem Wohnungsmarkt werden die Wohnwünsche als Nachfrage wirksam, wenn sie durch eine entsprechende Kaufkraft untersetzt sind.

Auszugs- und Bleibewunsch

Der Wegzugswille ist in den Wohngebieten recht unterschiedlich ausgeprägt. Nach der Befragung wollen 6% Haushalte alsbald definitiv umziehen, 23% überlegen sich für die nächste Zeit einen solchen Schritt. Knapp drei Viertel der Befragten (71%) haben gegenwärtig nicht vor, aus ihrer Wohnung auszuziehen.

Gemessen am Anteil der Bleibewilligen liegen die Stadtteile Altstadt und Burgbreite sehr nahe am gesamtstädtischen Durchschnitt. Besonders hoch ist der Anteil der Sesshaften im weitgehend sanierten und von Bewohnern im Senioren- bzw. Vorruhestandsalter dominierten Mietwohngebiet Seigerhüttenweg (91%) sowie in Hasserode, das von Eigenheimstrukturen geprägt ist (92%).

Demgegenüber wollen im Plattenbaugebiet Harzblick nur 45% bleiben, mehr als doppelt so viele wie im gesamtstädtischen Durchschnitt wollen definitiv gehen (14%), noch einmal 41% überlegen sich diesen Schritt. Das Wegzugspotenzial umfasst demnach mehr als die Hälfte aller Haushalte!

Im Stadtfeld ist die Quote jener, die über einen Wegzug nachdenken, recht hoch, was als Anzeichen für eine sinkende Zufriedenheit mit der Wohnadresse und Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Schicksals des Gebietes angesehen werden kann.

Demgegenüber ist in der Burgbreite der Anteil der definitiv Wegzugswilligen zwar äußerst gering, jedoch machen sich überdurchschnittlich Viele der Befragten Gedanken über einen möglichen Wegzug. Hier deutet sich möglicherweise bereits der bevorstehende Generationswechsel an. Viele der überwiegend älteren Bewohner überlegen, ob und wann sie in altergerechtes oder betreutes Wohnen oder vielleicht auch zu Verwandten ziehen sollten.

Tab. 5.10: „Haben Sie vor, in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung ausziehen?“ (Angaben in %) ¹⁰

	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenw.	Stadtfeld	Gesamt
ja	9	3	14	3	0	8	6
möglicherweise	20	29	41	5	9	34	23
nein	71	68	45	92	91	58	71
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	102	90	88	85	95	103	563

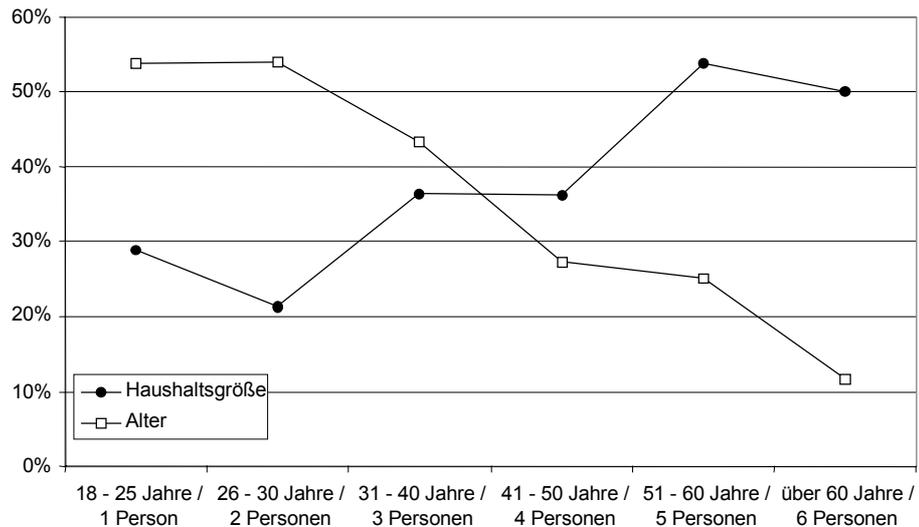
Die Auszugsneigung gestaltet sich in den einzelnen Altersgruppen unterschiedlich:

- Die Generation der Haushaltsgründer zwischen 18 und 25 Jahren ist aus beruflichen wie privaten Gründen noch sehr mobil (54%, davon 13% definitiv, 41% möglicherweise).
- Mit 54% ist die Wegzugsneigung in der Altersgruppe der Berufseinsteiger und potentiellen Familiengründer (26-30 Jahre) hoch, wo sogar 19% definitiv wegziehen wollen.
- Demgegenüber wird der Wunsch nach einer Veränderung in den Altersgruppen zwischen 31 und 40 Jahren (43%) sowie zwischen 40 und 49 Jahren (27%) bereits schwächer. Hier dürfte die Suche nach einer besseren/familiengerechteren Wohnung im Vordergrund stehen.
- Im Vorruhestandsalter zwischen 51 und 60 Jahren nimmt die Mobilität weiter ab (Wegzugsneigung 25%). Man hat sich an die Wohnung gewöhnt, die Kinder sind aus dem Haus, eine Verkleinerung aus finanziellen Gründen steht oftmals nicht zwingend an.
- Im Pensionsalter sinkt die Wegzugsneigung deutlich (12%). Hauptgrund für einen Wegzug kann zunehmende Hilfsbedürftigkeit sein, man wechselt in eine altersgerechte oder betreute Wohnung, zieht zu jüngeren Verwandten oder sucht ein Alters- bzw. Pflegeheim

Das Mobilitätsverhalten der Altersgruppen korrespondiert mit der Wegzugsneigung nach Haushaltsgröße. Die (überwiegend jüngeren) Single-Haushalte sind recht mobil (29%). Demgegenüber zeigen Zwei-Personen-Haushalte (dominierend sind Paare der verschiedenen Altersgruppen) eine geringere Wegzugsneigung (21%). Bei Familien mit drei bis vier Personen steigt die Wegzugsneigung auf 36%. Noch größere Familien scheinen mit ihrer gegenwärtigen Wohnsituation noch unzufriedener zu sein, die Umzugsneigung steigt auf 54%.

¹⁰ Angaben nach: StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung Wernigerode, Juni 2001.

Abb. 5.2 Auszugsneigung nach Alter und Haushaltsgröße
(in %; n=159 [Alter]; 165 [Haushaltsgröße])¹¹



Wegzugsgründe

Unter den befragten Wernigeröder Haushalten geben 16% der Wegzugswilligen ihre Unzufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnung als Grund an, und hier vor allem im Harzblick (19%), während Burgbreite (17%) und Stadtfeld (16%) im gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Noch einmal 12% begründen ihren Wegzugswunsch mit dem ungepflegten Umfeld.

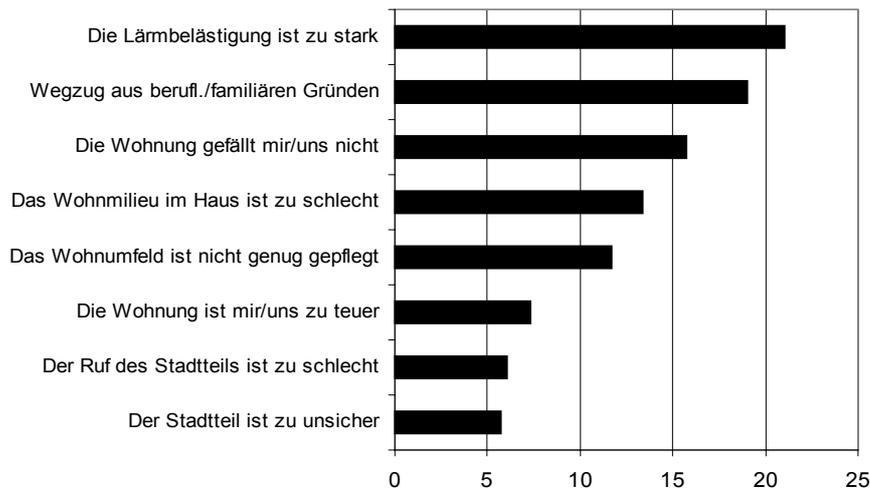
Die dominierenden Wegzugsgründe sind – im weitesten Sinne – sozialer Natur:

- An der Spitze steht die Lärmbelästigung (21%), was zum Teil in der Tat vom Verkehrslärm (Altstadt 37%, Burgbreite 27%) herrühren mag. Es offenbart sich aber auch ein wachsendes Bedürfnis nach absolut störungsfreiem Wohnen, nachdem vielfach die wichtigsten baulichen und technischen Mängel an Haus und Wohnung beseitigt worden sind der entspannte Wohnungsmarkt immer wieder (vermeintlich) attraktivere Alternativen anbietet.
- Ein weiterer Grund ist das schlechte Wohnmilieu im Haus (13%), speziell in der Altstadt (15%). Hier ist durch das Um- und Zuzugsgeschehen der letzten Jahre die soziale Differenzierung hinsichtlich Einkommen und Lebensstilen noch gewachsen. Auch in Stadtfeld (16%), Harzblick (13%) und Burgbreite (12%) wird das Wohnmilieu als Wegzugsgrund recht häufig genannt.
- Demgegenüber wird das schlechte Image der Wohnadresse nur im Harzblick wirklich oft als Wegzugsgrund angegeben (11%), an zweiter Stelle rangiert das Stadtfeld (6%). Auch die Unsicherheit im Stadtteil spielt als Wegzugsgrund nur im Harzblick überhaupt eine Rolle (10%).

Nahezu jeder fünfte umzugswillige Haushalte gibt berufliche oder familiäre Motive für den angestrebten Wegzug an. Nur 7% begründen ihren Wegzugswunsch mit der zu hohen Miete bzw. den zu hohen Kosten.

¹¹ Angaben nach: StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung Wernigerode, Juni 2001.

Abb. 5.3: Wegzugsgründe (Angaben in % aller Nennungen, n=299)

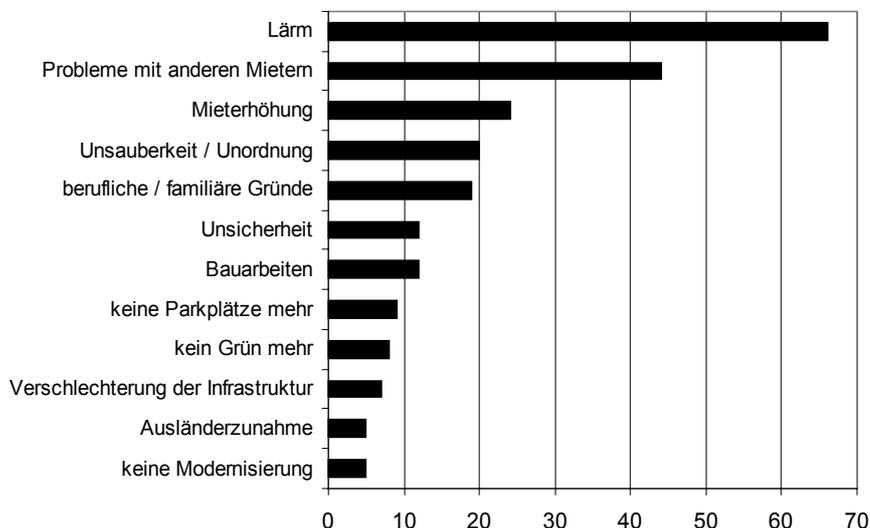


Erhärtet werden diese Befunde durch die Antworten auf die „offene“ Frage an die Bleibewilligen, welche Veränderungen sie dennoch aus ihrer heutigen Wohnung „vertreiben“ könnten. Gut ein Viertel der Befragten (29%) gab Lärm an. Probleme mit anderen Mietern wurde von 19% der Befragten angegeben. Andere Beweggründe, die vorrangig aus dem sozialen Umfeld erwachsen, waren Unsauberkeit/Unordnung (9%), Unsicherheit (5%) und mehr Ausländer (2%, nur Harzblick und Stadtfeld).

Immerhin 10% gaben eine Mieterhöhung als potenziellen Wegzugsgrund an, 8% nannten berufliche oder familiäre Gründe. Eine Verschlechterung der Infrastruktur könnte vor allem im Harzblick und im Stadtfeld als Wegzugsgrund wirksam werden.

Lediglich 5% würden sich wegen Bauarbeiten am Haus bzw. im Umfeld zu einem Wegzug entscheiden, und nur 2% wegen einer ausbleibenden Sanierung. Auch dies ist ein Indiz für den beachtlichen Sanierungsfortschritt in großen Teilen der Mietwohnbestände.

Abb. 5.4: Falls Sie gegenwärtig nicht umziehen wollen, welche Veränderungen könnten Sie dennoch vertreiben? (Anteile in %, n=231)



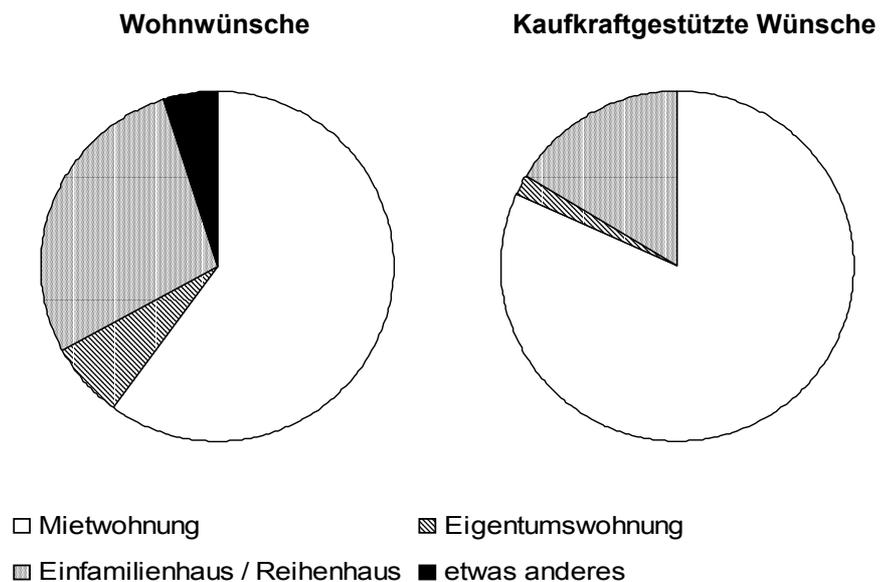
Umzugsziele

Unter den Befragten suchten 34% der Umzugswilligen nach Wohneigentum, wobei 28% ein Einfamilien- oder Reihenhaus und 6% eine Eigentumswohnung angaben. In der Korrelation mit den Nettoeinkommen dieser Haushalte stellte sich jedoch heraus, dass diese Wünsche nur zu allerhöchstens 18% durch eine ausreichende Kaufkraft abgedeckt sind.

Ausgangspunkt für diese Kaufkraftermittlung war, dass die Einfamilienhauswünsche in den Einkommensgruppen über 4.000 DM netto pro Monat voll kaufkraftwirksam werden (12%), darüber hinaus auch die Wünsche nach einer Eigentumswohnung in den Einkommensgruppen über 3.000 DM (3%) sowie die Hälfte der Eigenheimwünsche in der Einkommensgruppe zwischen 3.000 und 4.000 DM (35). Letzteres trifft auf solche Fälle zu, wo Haushalte erhebliche Rücklagen bilden konnten (Erbschaft, Bausparvertrag, Eigentum an Grund und Boden).

Bei einem strengeren Maßstab, der nur die Eigenheimwünsche von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Einkommen von mehr als 5.000 DM voll berücksichtigt, und die Einkommensgruppe von 4.000 bis 5.000 DM nur zu 50% als kaufkräftig ansetzt, reduziert sich die Nachfrage nach Wohneigentum bereits auf 8%. Auch dieser Ansatz erscheint nicht unrealistisch.

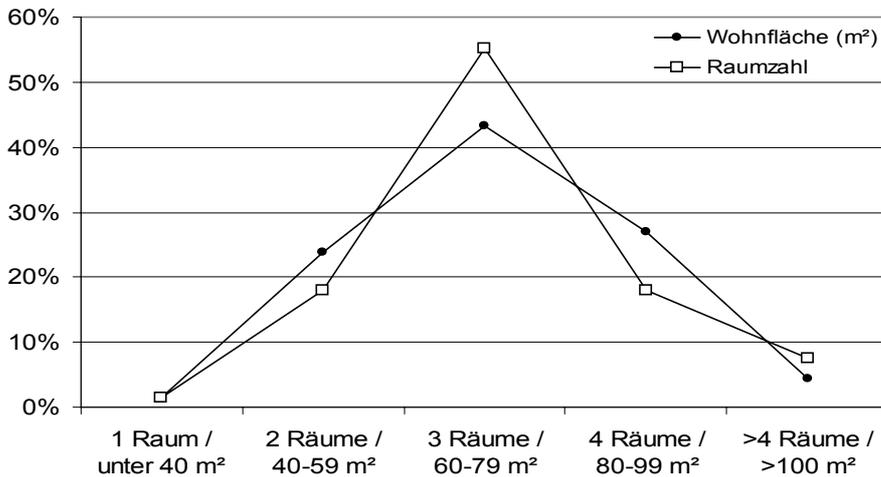
Abb. 5.5: Umzugsziele der Umzugswilligen (n=100)



Der Vergleich zwischen den geäußerten Wegzugszielen und der vorhandenen Kaufkraft offenbart zunächst eine erhebliche Diskrepanz zwischen Wünschen und Realitäten. Offenbar ist die sozialräumliche Segregation der vormals stark durchmischten Plattenbaugebiete (Harzblick, Stadtfeld, Burgbreite) inzwischen bereits recht weit vorangeschritten, viele besserverdienende Haushalte mit Eigenheimwunsch haben dies inzwischen realisiert. Unter den verbliebenen Mieterhaushalten hat sich in den letzten Jahren das Leitbild vom eigenen Haus mit Garten weiter ausgebreitet, wozu aggressive Marketingstrategien der Bau- und Immobilienbranche vor dem Hintergrund sinkender Land- und Fertigungspreise beigetragen haben mögen.

Faktisch fragen 82% der umziehenden Haushalte eine Mietwohnung nach. Die meisten wollen nicht unbedingt mehr Räume: 24% suchen eine 2-Raum-Wohnung, 43% eine 3-Raum-Wohnung, 27% eine 4-Raum-Wohnung. Nur 4% halten nach einer noch größeren Wohnung Ausschau. Gefragt ist vor allem eine etwas größere Wohnfläche. Unter den Interessenten an einer Mietwohnung suchen 55% eine Wohnung mit 60 bis 80m², 18% wollen 80 bis 100m², ebenso viele wünschen 40-60m².

Abb. 5.6: Gewünschte Mietwohnung nach Raumzahl und Wohnfläche (Anteile der Nennungen in %, n=67)



Der sehr entspannte Wohnungsmarkt scheint auch im Mietwohnsegment die Ansprüche zu steigern. Gut jeder Fünfte der Interessenten an einer Mietwohnung (22%) ist bereit, dafür mehr als 1.000 DM an Warmmiete auszugeben, gut jeder Zweite (54%) will 700 bis 1.000 DM bezahlen. Knapp 14% sehen eine Miete zwischen 550 und 700 DM als angemessen an, 11% wollen bzw. können nicht mehr als bis zu 700 DM aufbringen.

Tab. 5.11: Korrelation von Einkommen und Mietbelastung (in DM)

	<400	400-549	550-699	700-849	850-999	1000-1249	>1250
unter 1.000	2	1	1	0	0	1	0
1.000 - 1.800	4	5	7	2	3	1	0
1.800 - 2.500	2	5	8	5	1	0	0
2.500 - 3.000	0	3	7	7	2	1	1
3.000 - 4.000	1	3	8	5	3	2	0
4.000 - 5.000	0	1	1	2	2	1	0
5.000 - 6.000	0	0	1	1	1	0	1
6.000 - 8.000	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt (%)	8	18	32	21	11	7	3
Gesamt (n)	24	55	101	66	34	23	8

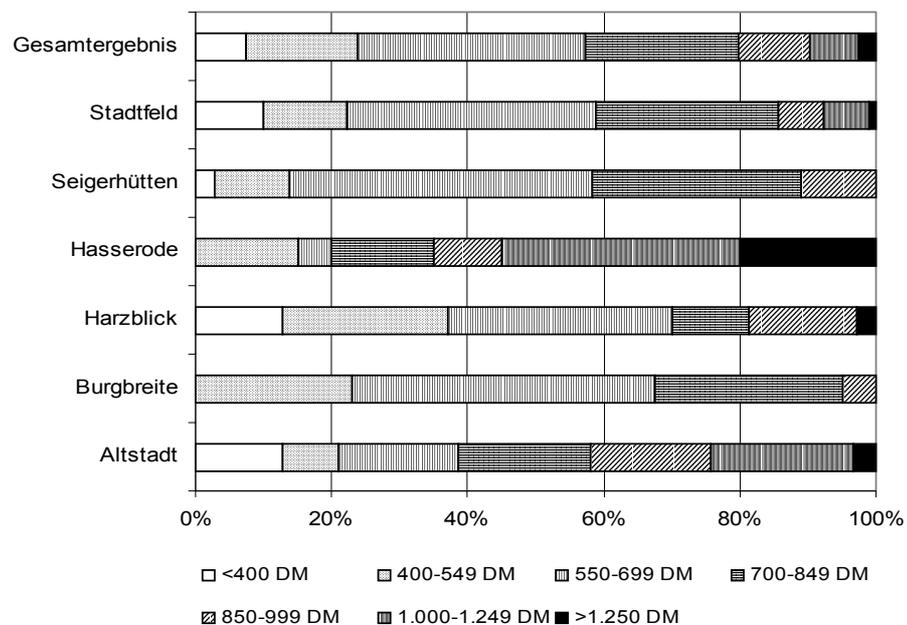
33% Mietbelastung etwa 1/3 des monatlichen Nettoeinkommens
12% Mietbelastung etwa 1/2 des monatlichen Nettoeinkommens

In der Realität müssen 33% der befragten Haushalte in etwa ein Drittel ihres Einkommens für Miete bezahlen, bei 12% ist es sogar die Hälfte und mehr. Bei den bis zu einem Drittel ihres Einkommens belasteten Haushalten handelt es sich zu knapp drei Vierteln (73%) um Haushalte mit weniger als 2.500 DM Nettoeinkommen. Mindestens ein Fünftel der Wernigeröder Haushalte ist auch weiterhin auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen.

Wie Abbildung 5.7 zeigt, stehen wirklich preiswerte Mietwohnungen nur noch im Wohngebiet Harzblick in größerem Umfang zur Verfügung, wo 37% der Wohnungen unter 550 DM zu haben sind. Daher verwundert es nicht, wenn sich hier die Haushalte mit geringem Einkommen konzentrieren.

In der Altstadt gibt es ein sehr breites Spektrum an Mietpreisen, wobei die noch sehr preiswerten Mietwohnbestände mit dem weiteren Sanierungsfortschritt deutlich schrumpfen werden. An der Burgbreite und im Stadtfeld herrschen moderate Preise, etwas höher liegt das Preisniveau am Seigerhüttenweg. Am teuersten wohnt man in Hasserode, wo die Einfamilienhäuser und Stadtvillen das Bild prägen.

Abb. 5.7: „Wie hoch ist Ihre monatliche Miete bzw. Gesamtbelastung?“ (in DM, n=361)



Weiteren Aufschluss hinsichtlich des Nachfragegeschehens auf dem Wernigeröder Wohnungsmarkt gibt die Korrelation der Wohnwünsche der Wegzugswilligen nach gewünschtem Wohnort und gewünschter Wohnform.

- Gut ein Fünftel der Umzugswilligen möchte im eigenen Wohngebiet bleiben, darunter vorrangig jene, die eine Mietwohnung suchen. Die potenziellen Einfamilienhaus- bzw. Reihenhausbauer im eigenen Wohngebiet beschränken sich auf die Altstadt und Hasserode.
- Überraschend wenige Interessenten an einer Mietwohnung innerhalb von Wernigerode wollen ihr Wohngebiet verlassen, aber mehr als die Hälfte suchen im Umland. Weniger überraschend ist, dass 60% der potenziellen Häuslebauer ins Umland streben.

Das auch im Vergleich zu anderen Städten hohe Interesse der Umzugswilligen im Eigenheim- wie im Mietwohnsegment deutet darauf hin, dass Wernigerode als Wohnstandort noch zu wenig attraktiv ist.

Tab. 5.12: Wohnwünsche der Wegzugswilligen nach gewünschtem Wohnort und gewünschter Wohnform (Angaben in %, n=103)¹²

	Miet-WE	ETW	EFH/RH	anderes	Gesamt
im gleichen Wohngebiet	16	0	5	0	21
anderswo in Wernigerode	4	0	4	1	9
im Umland	39	2	15	1	57
weiter weg	8	3	1	1	13
Gesamt	67	5	25	3	100

Abschätzung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Potentielle Nachfrage

Die Befragung ergab, dass 6% der Wernigeröder Haushalte in nächster Zeit definitiv umziehen wollen und weitere 23% einen solchen Schritt in Erwägung ziehen. Die Haushalte der einzelnen Einkommensgruppen verfolgen mit ihrem Wunsch nach einem Wohnungswechsel unterschiedliche Ziele. Die Korrelation der Wohnwünsche mit den Einkommensgruppen zeigt die Gewichtung der einzelnen Wohnwünsche bei den Umzugswilligen. Zugleich wird deutlich, welche Wohnbedarfe finanziell untersetzt sind und welche Wohnwünsche wegen mangelnder Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt nicht wirksam werden können.

Tab. 5.13: Wohnwünsche umzugswilliger Haushalte nach Einkommensgruppen (in %)¹³

	Gering- verdiener (<1.800)	Untere Ein- kommen (1.800-2.500)	Mittlere Einkommen (2.500-4.000)	Gut- verdiener (4.000-5.000)	Besser- verdiener (>5.000 DM)
Wohneigentum	(14)*	(40)*	(32)**	64	60
Eigenheim	(14)*	(33)*	(21)**	64	60
Eigentumswhg.	(0)*	(7)*	(11)**	0	0
Mietwohnung	68	60	68	27	20
sonstiges	18	0	0	9	20
Gesamt %	100	100	100	100	100
Gesamt n	22	15	47	11	5

* Die Zahlenwerte in Klammern beinhalten jene Haushalte, die aufgrund ihres geringen Einkommens den von ihnen angegebenen Wunsch nach Eigentum nicht finanzieren können und damit auf dem Wohnungsmarkt nicht wirksam werden.

** Die kursiv gedruckten Zahlenwerte betreffen jene Haushalte, deren Wunsch nach Wohneigentum aufgrund ihres „Schwellen-Einkommens“ nicht gesichert in kaufkräftige Nachfrage umschlägt.

¹² Angaben nach: StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung Wernigerode, Juni 2001.

¹³ Berechnet nach: StadtBüro Hunger, Haushaltsbefragung Wernigerode, Juni 2001.

Reales Umzugsgeschehen

Im Jahresdurchschnitt ziehen in Wernigerode gegenwärtig 8% der Haushalte um. Das ergibt eine reale Nachfrage von etwa 1.370 Haushalten.

Setzt man diese reale Fluktuation ins Verhältnis zu den Wohnwünschen der umzugswilligen Haushalte, so läßt sich folgendes jahresdurchschnittliches Nachfragepotential abschätzen:

Tab. 5.14: Abschätzung des jahresdurchschnittlichen Nachfragepotentials Wernigeröder Haushalte

	geäußerte Wohnwün- sche (%)	kaufkräftige Wohnwünsche (%)	Nachfrage- abschätzung (n)
Wohneigentum	35	18	250
Eigenheim	28	15	210
Eigentumswohnung	7	3	40
Mietwohnung	60	82	1.120
Anderes	5	---	---
Gesamt	100	100	1.370

Unter Berücksichtigung der Kaufkraft stellt sich heraus, dass die reale Nachfrage zu mindestens 82% auf den Mietwohnungsmarkt gerichtet ist. Jährlich wechseln etwa 1.100 Mietwohnungen ihre Bewohner.

Der Wunsch nach Wohneigentum bezieht sich ganz überwiegend auf das Einfamilienhaus oder Reihenhaus (16% der Umzugswilligen). Übersetzt auf die real umziehenden Haushalte ergäbe dies ein jährliches Bauvolumen von 210 Eigenheimen. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass ein Teil dieser Nachfrage im Umland befriedigt wird, übersteigt dieses Bauvolumen die Durchschnittswerte der vergangenen Jahre ganz erheblich.

Daher liegt es nahe, die reale Nachfrage nach dem etwas strengeren Maßstab der Kaufkräfteeinschätzung zu bewerten (siehe oben). Demnach könnten nur 8% der umziehenden Haushalte einen Eigenheimwunsch kaufkraftwirksam werden lassen. Dies ergäbe ein Bauvolumen von 110 Eigenheimen, wovon wiederum ein Teil im Umland realisiert wird.

Resümee

Die Wohnverhältnisse in Wernigerode haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die reale Belegungsdichte (unter Berücksichtigung der Leerstände) entspannte sich zwischen 1990 und 2000 von 2,53 auf 2,15 Personen je Wohnung. Der reale Wohnflächenverbrauch stieg im vergangenen Jahrzehnt von 26 auf 33m² pro Person. Mit diesen Werten liegt Wernigerode deutlich über dem Landesdurchschnitt und hat sich den gesamtdeutschen Mittelwerten bereits erheblich angenähert. Für eine Stadt dieser Größenordnung wohnt man in Wernigerode bereits sehr aufgelockert.

Es ist daher damit zu rechnen, dass sich die Auflockerung der Wohnverhältnisse in diesem Jahrzehnt nicht mehr so rapide vollzieht, wie in den vergangenen 10 Jahren. Legt man die aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Trends von Auflockerungs-, Erweiterungs- und Ersatzwohnbedarf zugrunde, dann wird die reale durchschnittliche Wohnungsbelegung bis 2010 auf 1,9 Personen je Haushalt sinken und die reale durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner auf 37m² steigen. Inklusive eines Verfügungsfonds von 3% ergibt sich für 2010 folgender Wohnraumbedarf:

- **17.500 Wohnungen nach dem Trendszenario,**
- **18.100 Wohnungen nach dem Konsolidierungsszenario und**
- **18.600 Wohnungen nach dem Stabilisierungsszenario der Bevölkerungsentwicklung.**

Diesem prognostizierten Bedarf wird im Jahr 2010 nach Abschätzung und Plausibilitätsprüfung des Bautrends der Jahre 1995 bis 2000 ein Angebot von etwa 18.950 Wohnungen gegenüberstehen. Als plausibel wurde angenommen, dass im Jahresdurchschnitt etwa 170 Wohnungen neu gebaut werden, wobei sich die Relationen zugunsten des Eigenheimbaus (1995-2000 jährlich 70-80 Wohnungen) verschieben können, während der Mehrfamilienhausbau mit der Marktsättigung und nach Wegfall der Sonder-Afa an Volumen verliert. Angenommen wird ebenfalls, dass jahresdurchschnittlich knapp 50 Wohnungen abgehen und etwa 70 Wohnungen dem Markt nach Rekonstruktion wieder zugeführt werden.

Nach dieser Wohnbedarfsprognose und Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung wird sich ein struktureller Wohnungsüberhang im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau ergeben, der auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr nachgefragt wird. Aufgrund der qualitativen Veränderung und größeren Vielfalt der Wohnwünsche ist davon auszugehen, dass sich dieser strukturelle Überhang schwerpunktmäßig im Bestand des industriellen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre anhäufen wird, der ohnehin in Wernigerode überproportional vertreten ist.

Geht man vom Trendszenario der Einwohnerentwicklung aus (etwa 32.800 Einwohner), dem aus heutiger Sicht die höchste Plausibilität zukommt, wird der strukturelle Überhang bis auf etwa 1.460 Wohnungen anwachsen. Im Falle einer Konsolidierung bei 34.000 Einwohnern würde der Überhang noch 820 Wohnungen betragen und bei einer Stabilisierung um 34.900 Einwohnern auf 320 Wohnungen schrumpfen.

Ziel des Stadtentwicklungskonzepts ist es, rechtzeitig einen Planungsvorlauf zu schaffen, um bei einem entsprechenden Handlungsbedarf unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktentwicklung bis 2010 stufenweise bis zu 1.460 Wohnungen im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vom Markt zu nehmen.

Der Stadtumbau soll in erster Linie dazu dienen, städtebauliche Missstände zu beseitigen, zukunftsfähige Bestände aufzuwerten und nachfragegerechten Neubau in innerstädtischen Lagen zu befördern. Es wurde vereinbart, die Zukunftsfähigkeit der einzelnen Wohnungsbestände und das Mengengerüst des Stadtumbaus regelmäßig zu überprüfen.

Die Wohnungsnachfrage gründet sich auf die konkreten Wünsche der umzugswilligen Haushalte hinsichtlich Art, Größe, Zuschnitt und Ausstattung der gesuchten Wohnung. Auf dem Wohnungsmarkt werden die Wunschvorstellungen als Nachfrage wirksam, wenn sie durch eine entsprechenden Kaufkraft untersetzt sind.

Im Jahresdurchschnitt ziehen in Wernigerode 8% der Haushalte um. Das ergibt eine reale Nachfrage von etwa 1.370 Haushalten. Das Nachfragepotential liegt noch höher, da nach den Ergebnissen der Einwohnerbefragung 29% der Haushalte einen Umzug planen oder in Erwägung ziehen. Der größte Teil der wirklich kaufkräftigen Nachfrage orientiert sich auf den Mietwohnungsmarkt. Wohneigentum wird von 34% der Umzugswilligen gesucht, wovon jedoch nur 8% - 18% diesen Wunsch durch eine entsprechende Kaufkraft untersetzen können.

Die Nachfrageabschätzung lässt folgende Schwerpunkte erkennen:

- Faktisch fragen mindestens 82% der umziehenden Haushalte eine Mietwohnung nach. Die meisten wollen nicht mehr Räume, sondern eine größere Wohnfläche. Gut die Hälfte strebt zwischen 60 und 80m² an, ein weiteres Viertel sucht eine noch größere Wohnung. Knapp ein Viertel ist bereit, dafür mehr als 1.000 DM an Warmmiete auszugeben, 54% wollen 700 bis 1.000 DM bezahlen, der Rest will bzw. kann nicht mehr als 550 DM aufbringen.
- Der Wunsch nach Wohneigentum bezieht sich ganz überwiegend auf das Einfamilienhaus oder Reihenhaus (8% - 15% der Umzugswilligen). Etwa die Hälfte der Haushalte aus dieser Gruppe strebt ins Umland.
- 34% der Haushalte müssen in etwa ein Drittel ihres Einkommens für Miete bezahlen, bei 12% ist es sogar die Hälfte. Bei den bis zu einem Drittel ihres Einkommens belasteten Haushalten handelt es sich zu 59% um Haushalte mit weniger als 2.500 DM Nettoeinkommen. Mindestens ein Fünftel der Wernigeröder Haushalte ist auch weiterhin auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen.
- Bis 2010 wird der Seniorenanteil in Wernigerode von 19 auf 26% wachsen. Damit wird auch die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und nach Angeboten für betreutes Wohnen bzw. nach entsprechenden Serviceleistungen durch Vermieter wachsen.

Ein Großteil der umzugswilligen Haushalte, die sich Wohneigentum wünschen, aber nicht leisten können, liegt mit seinem Einkommen nicht sehr weit von der Finanzierungsschwelle entfernt. Es sollte nach Wegen gesucht werden, wie auch für die mittleren Einkommensgruppen solche Wohnangebote unterbreitet werden können, eigentumsähnliche Nutzungsqualitäten aufweisen.

6. Die Untersuchungsgebiete

6.1 Die sechs Gebiete im Vergleich

Wohndauer

Von den befragten Haushalten leben 73% bereits seit mehr als 20 Jahren in Wernigerode und bilden somit einen stabilen Kern von „Einheimischen“. Seit der Wende sind 13% der Befragten neu in die Stadt zugezogen.

Tab. 6.1: „Seit welchem Jahr wohnen Sie in Wernigerode?“ (Angaben in %)¹

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
seit 1 Jahr	1	4	4	1	3	0	2
seit 2-7 J.	13	6	11	6	4	5	7
seit 8-12.	8	2	4	3	1	2	4
seit 13-21 J.	17	9	11	12	6	25	14
seit > 21 J.	61	79	70	78	86	68	73
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	97	84	73	90	90	96	530

Den vergleichsweise größten Anteil an „Einheimischen“ weisen die Wohngebiete Seigerhüttenweg (86%) und Burgbreite (79%) sowie Hasserode (78%) auf. Deutlich weniger leben in der Altstadt (61%), hier ist auch der Anteil der seit 1990 Zugezogenen am höchsten (25%).

Unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen hinsichtlich des Anteils an „Einheimischen“ auch die Wohngebiete Stadtfeld (68%) und Harzblick (70%). Im Stadtfeld kam ein großer Teil der Erstbezieher in den 1980er Jahren neu in die Stadt (25%). Im noch später erbauten Harzblick hat es seit dem Erstbezug in den späten 1980er und frühen 1990er Jahren bereits einen erheblichen Wechsel gegeben, 15% der Bewohner sind seit 1995 in die Stadt gezogen.

Knapp ein Drittel der Befragten (31%) wohnt länger als 20 Jahre in seinem Wohngebiet, 45% seit 1990. Demgegenüber sind 32% seit 1995 und immerhin 7% erst seit 2000 in das jeweilige Wohngebiet gezogen. Die meisten Stammmieter weisen wiederum der Seigerhüttenweg (55%), die Burgbreite (51%) und Hasserode (41%) auf. Im Stadtfeld gehören 61% der Haushalte zu den Erstbeziehern, so dass auch hier ein hoher Anteil als Stammmieter bezeichnet werden kann.

Im Harzblick leben 79% der Bewohner seit 1990, 46% erst seit 1995. Im Unterschied zu Burgbreite und Stadtfeld ist die Generation der Erstbezieher im jüngsten Plattenbaugebiet nie richtig sesshaft geworden.

Auch in der Altstadt sind 52% der Bewohner erst seit der Wende zugezogen, darunter 40% seit 1990. Hier hat sich ein partieller Bevölkerungsaustausch vollzogen, der mit Verschiebungen der Sozialstruktur verbunden war.

¹ Alle tabellarischen Angaben in diesem Kapitel, sofern nicht anders ausgewiesen, basieren auf Daten aus der Haushaltsbefragung durch das StadtBüro Hunger im Juni 2001.



Abb. 6.1: Die sechs Untersuchungsgebiete



Tab. 6.2: „Seit welchem Jahr wohnen Sie in Ihrem Wohngebiet?“
(Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
seit 1 Jahr	6	6	10	3	8	7	7
seit 2-7 J.	34	23	36	21	25	18	26
seit 8-12.	11	8	33	10	4	12	12
seit 13-21 J.	16	12	20	25	8	61	24
seit > 21 J.	33	51	1	41	55	2	31
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	97	82	72	88	89	96	524

In seiner jetzigen Wohnung wohnt rund ein Viertel der Befragten bereits seit über 20 Jahren. Demgegenüber sind 38% der befragten Haushalte erst in den letzten sechs Jahren in ihre Wohnung gezogen.

Wie auch schon hinsichtlich Stadt und Wohngebiet ist der höchste Anteil an Stammbewohnern im Seigerhüttenweg (48%) und an der Burgbreite (49%) anzutreffen. In beiden Wohngebieten deutet sich jedoch ein Generationswechsel an. Während zwischen 1980 und 1995 nur wenige Mieterwechsel stattfanden, sind im Seigerhüttenweg 39% der befragten Haushalte erst nach 1995 in ihre heutige Wohnung gezogen. In der Burgbreite waren es 30%.

Interessanterweise hat sich in Hasserode mit seinen dominierenden Einfamilienhausbeständen während der vergangenen beiden Jahrzehnte ein kontinuierlicher Wohnungswechsel vollzogen. Immerhin 24% der Befragten leben erst seit 1995 in ihrer gegenwärtigen Wohnung.

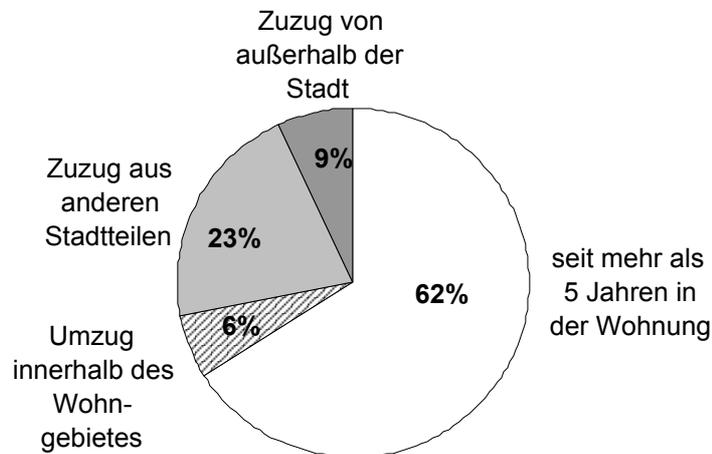
Extrem hoch ist der Zuzieheranteil der letzten 6 Jahre in den Wohnungen der Altstadt (40%) und des Harzblicks (46%), allerdings unter gegensätzlichen Vorzeichen. Im Falle der Altstadt sind im Verlauf des Sanierungsgeschehens wieder einkommensstärkere Haushalte zugezogen, während sich im Harzblick zunehmend einkommensschwächere Haushalte konzentrieren. In den Beständen des industriellen Wohnungsbaus am Harzblick und im Stadtfeld deutet die Fluktuation auf Erscheinungen sozialer Segregation hin.

Tab. 6.3: „Seit welchem Jahr wohnen Sie in Ihrer Wohnung?“
(Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
seit 1 Jahr	9	8	14	5	8	9	9
seit 2-7 J.	40	22	35	23	31	23	29
seit 8-12.	11	8	32	14	4	18	14
seit 13-21 J.	16	12	18	31	9	48	23
seit > 21 J.	24	50	1	27	48	2	25
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	101	89	80	90	93	100	553

Insgesamt hat ein Drittel der Befragten seit 1996 seine Wohnung gewechselt. 6% suchten sich innerhalb ihres Wohngebietes ein neues zu Hause, 23% sind aus anderen Stadtteilen neu in das heutige Wohngebiet gezogen. Von außerhalb sind 9% neu in die Stadt gekommen.

Abb. 6.2: Fluktuationsgeschehen seit 1996 (Angaben in %)



Soziale Indikatoren

Die sozialen Profile der Bewohnerschaften in den einzelnen Befragungsgebieten weisen einige – zum Teil prägnante – Unterschiede auf.

Berufsabschluss und Erwerbstätigkeit

Berufsabschluss und Erwerbstätigkeit sind aufschlussreiche Indikatoren für das soziale Gefüge in der Stadt wie auch für den Wandel und die Segregationserscheinungen in den einzelnen Stadtteilen.

Tab. 6.4: „Welchen Berufsabschluss haben Sie?“ (Angaben in %)

	Alt-stadt	Burg-breite	Harz-blick	Hasse-rod	Seiger-hüttenw.	Stadt-feld	Ge-samt
Ungelernt	1	3	8	3	4	9	5
Teilabschluss	1	4	6	0	1	1	2
Fachausbild.	57	53	61	27	61	45	51
Meister	7	4	3	13	10	6	7
Fachschule	20	27	18	32	17	27	23
Hochschule	14	9	4	25	7	12	12
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	86	77	72	85	88	89	497

Der höchste Ausbildungsstand wurde in Hasserode vorgefunden. Hier können 25% auf einen Hochschulabschluss und 32% auf eine Fachschulbildung verweisen. In der Altstadt ist der Anteil von Hochschulabsolventen überdurchschnittlich hoch. Aber auch im Stadtfeld und an der Burgbreite wurden überdurchschnittlich viele Befragte mit einer höheren Bildung angetroffen. Im Verhältnis zum gesamtstädtischen Mittelwert gibt es in Hasserode und am Seigerhüttenweg mehr Personen mit einem Meisterbrief. Die meisten Befragten mit einem Fach(arbeiter-)abschluß gab es im Harzblick und im Seigerhüttenweg (jeweils 61%). Im Harzblick (14%) und im Stadtfeld (10%) war der Anteil von Ungelernten oder Teilabschlüssen am höchsten.

Tab. 6.5: „Welcher beruflichen Tätigkeit gehen Sie heute nach“ (in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
Arbeiter(in)	17	6	20	13	15	14	14
Angestellte(r)	41	25	27	35	26	32	31
Selbständige(r)	3	0	2	15	0	1	3
Hausfrau/-mann	1	3	5	2	0	3	3
Arbeitslos / ABM	7	7	6	3	7	13	8
Schüler, Student, Azubi	7	1	10	5	0	10	5
Rentner, Vorruhestand	24	58	30	27	52	27	36
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	99	87	84	88	95	103	556

Auch hinsichtlich der Erwerbstätigkeit und der beruflichen Stellung werden Unterschiede zwischen den Befragungsgebieten sichtbar:

- In der Altstadt dominierten die Angestellten (40%). Der Anteil von Arbeitern, Selbständigen, Arbeitslosen und Personen in der Ausbildung lag nahe am gesamtstädtischen Durchschnitt, nur Altersrentner und Vorruheständige wurden deutlich seltener angetroffen (24%).
- In der Burgbreite gehörte mehr als jeder zweite Befragte zur Gruppe der Altersrentner und Vorruheständige (57%). Es gab relativ wenige Arbeiter, Angestellte und Auszubildende (bzw. Schüler, Studenten). Selbständige wurden nicht angetroffen.
- Im Harzblick lag der Arbeiteranteil über dem Durchschnitt (20%), unter den Befragten waren jedoch nicht übermäßig viele Arbeitslose (6%). Doppelt so oft wie in der Gesamtstadt kamen Schüler, Studenten und Azubis vor (10%), was auf den recht hohen Jugendanteil verweist. Demgegenüber gab es weniger Senioren (30%).
- Auffällig in Hasserode ist der im Vergleich zum gesamtstädtischen Mittelwert fünfmal höhere Anteil von Selbständigen (15%) und die nur halb so große Quote an Arbeitslosen. Es wurden verhältnismäßig mehr Angestellte und weniger Senioren angetroffen.
- Ebenso wie in der Burgbreite dominieren am Seigerhüttenweg die Rentner und Vorruheständige (52%). Der Arbeiteranteil liegt im Schnitt, der Angestelltenanteil leicht darunter. Unter den Befragten gab es keine Selbständigen und keine Personen in einem Auszubildendenverhältnis.
- Im Stadtfeld fiel der hohe Anteil an Arbeitslosen auf (14%), wie im Harzblick gab es relativ viele Schüler, Azubis und Studenten (10%) und relativ wenige Senioren (27%).

Überdurchschnittlich viele der Befragten in der Altstadt haben dort auch ihren Arbeitsplatz. Mit Abstrichen gilt dies auch für Hasserode. In den Mietwohngebieten gibt es naturgemäß weniger Arbeitsplätze. Die Unterschiede zwischen dem Harzblick einerseits (wo recht viele der Befragten Arbeit fanden) und dem Seigerhüttenweg sowie der Burgbreite andererseits ist auch darin begründet, dass in beiden letzteren Gebieten verhältnismäßig weit weniger Erwerbstätige wohnen. Im Falle des Stadtfelds wird der Anteil jener, die im benachbarten Gewerbegebiet arbeiten, bei den Antworten unter den Tisch gefallen sein.

Tab. 6.6: „Wo befindet sich Ihr Arbeitsplatz?“² (Angaben in %)

	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenw.	Stadtfeld	Gesamt
im Wohngebiet	19	7	10	17	6	6	12
anderswo in WG	45	57	53	59	63	70	57
im Umland	15	18	21	17	20	20	18
weiter weg	21	18	16	7	11	4	13
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	62	28	49	58	35	50	282

Knapp zwei Drittel sehen ihre gegenwärtige Erwerbstätigkeit als sicher an, 8% befürchten baldige Arbeitslosigkeit. Dies mag auf den ersten Blick nicht für eine besonders rosige Wirtschaftssituation sprechen, liegt aber deutlich über den Vergleichswerten von Haushaltsbefragungen in andere ostdeutschen Städten. Die höchste Erwerbssicherheit wurde in Hasserode gemessen, die größten akuten Bedrohungen für den Arbeitsplatz am Harzblick.

Tab. 6.7: „Sehen Sie Ihre jetzige Erwerbstätigkeit als sicher an?“ (in %)

	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenw.	Stadtfeld	Gesamt
sicher	56	59	62	58	62	64	60
eher unsicher	36	33	28	34	32	28	32
baldige Erwerbslosigkeit zu befürchten	8	7	10	8	6	8	8
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	61	27	47	53	34	50	272

Einkommen

Unter den Befragungsgebieten werden die höchsten Einkommen in Hasserode erzielt. 41% der befragten Haushalte bezieht ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 4.000 DM. Einkommen über 6.000 DM wurden faktisch nur in Hasserode angetroffen (immerhin 14%). Die ausdifferenzierte soziale Situation in der Altstadt widerspiegelt sich auch in einer stärkeren Polarisierung der Einkünfte. Sowohl die unteren Einkommen bis 1.800 DM (25%) als auch die höheren Bezüge ab 4.000 DM (20%) sind überdurchschnittlich stark vertreten.

² Angaben nach: Haushaltsbefragung, StadtBüro Hunger, November 2000.

Am Seigerhüttenweg und in der Burgbreite dominieren die mittleren Einkünfte zwischen 2.500 und 4.000 DM, was angesichts des hohen Seniorenanteils in beiden Gebieten für eine recht gute Einkommenssituation spricht. Am Harzblick mit seinen sehr preiswerten Plattenbaubeständen bezieht fast jeder zweite Haushalt zwischen 1.000 und 1.500 DM (49%), bei den Einkommensgruppen zwischen 3.000 und 4.000 DM liegt das Gebiet im gesamtstädtischen Durchschnitt, bei den hohen Einkommen darunter. Ähnlich ist die Situation im Stadtfeld.

Tab. 6.8: „Wie hoch sind in Ihrem Haushalt die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte?“³ (Angaben in %)

Nettoeinkommen in DM	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenw.	Stadtfeld	Gesamt
unter 1.000	7	1	4	1	1	5	4
1.000-1.800	18	18	18	10	15	22	17
1.800-2.500	12	19	31	12	17	16	18
2.500-3.000	25	28	15	16	32	22	23
3.000-4.000	18	28	22	19	26	22	22
4.000-5.000	13	5	6	14	6	9	9
5.000-6.000	6	1	4	14	3	4	5
über 6.000	1	0	0	14	0	0	2
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	84	79	68	73	81	78	463

Bewohnerurteile

Zufriedenheit mit Wohngebiet, Wohnung und Wohnumfeld

Die Zufriedenheit der Befragten mit ihrem Wohngebiet weist erhebliche Unterschiede auf. Die besten Werte werden in Hasserode (90%) und am Seigerhüttenweg erreicht (85%). Leicht über dem Durchschnitt liegt die Altstadt, während die Plattenbaugebiete deutlich abfallen. Mit 42% erreicht der Harzblick den niedrigsten Wert. Hier ist auch der Anteil der ausdrücklich unzufriedenen am höchsten.

Insgesamt gesehen dominieren in der Bewertung der Plattenbaugebiete eher ambivalente Nennungen („teils-teils“), was auch dafür spricht, dass eine akute Gefahr einer Destabilisierung noch in keinem der Quartiere besteht.

Tab. 6.9: „Sind Sie insgesamt mit Ihrem Wohngebiet zufrieden?“ (Angaben in %)

	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenw.	Stadtfeld	Gesamt
Zufrieden	45	47	28	67	70	46	50
teils – teils	47	45	53	31	28	43	41
unzufrieden	8	8	19	2	2	11	9
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100

³ Angaben nach: Haushaltsbefragung, StadtBüro Hunger, November 2000.

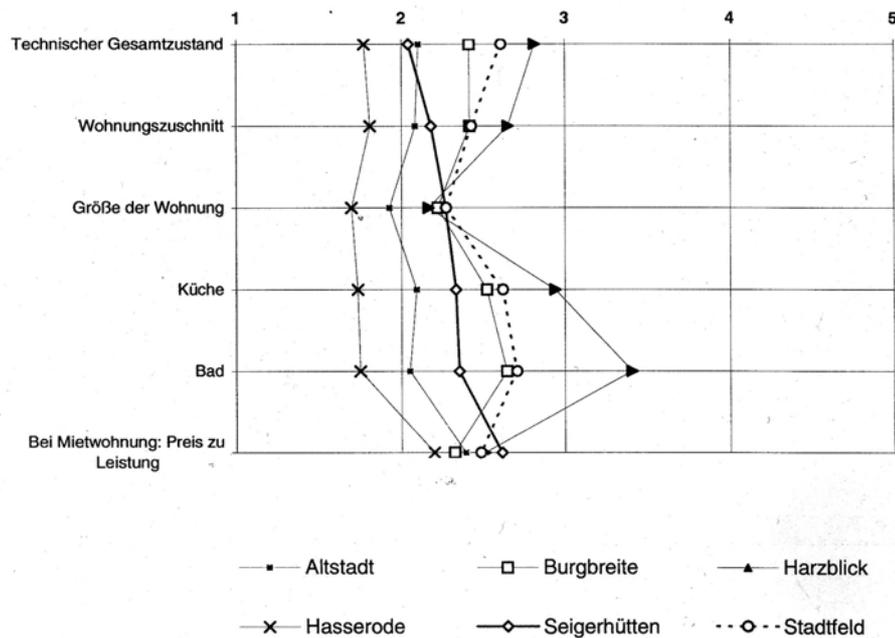
Gesamt n	105	91	92	90	95	106	579
----------	-----	----	----	----	----	-----	-----

Tab. 6.10: „Sind Sie insgesamt gesehen mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden?“ (Angaben in %)

	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
zufrieden	67	58	42	90	85	45	64
teils - teils	28	38	52	9	15	48	32
unzufrieden	5	4	6	1	0	7	4
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	105	92	93	92	96	106	584

Werden ausgewählte Merkmale der Wohnung betrachtet, schneidet Hasserode in allen Parametern am besten ab, während der Harzblick zumeist die schlechtesten Noten erhält. Ziemlich nahe am Durchschnitt liegt der Seigerhüttenweg, während die Wohnungen in der Altstadt zumeist überdurchschnittlich gute Noten erhalten. Demgegenüber fallen die Bewertungen der Plattenbauwohnungen tendenziell schlechter aus.

Abb. 6.3: Zufriedenheit mit der Wohnung



Die insgesamt größte Zufriedenheit herrscht hinsichtlich der Wohnungsgröße. Hier schlägt sich die spürbare Auflockerung der Wohnverhältnisse (vgl. Kap. 5) nieder. Zudem bot der sehr entspannte Wohnungsmarkt eine Chance, relativ leicht in eine Wohnung der gewünschten Größe zu wechseln und bei einer Vergrößerung nicht übermäßig zur Kasse gebeten zu werden.

Technischer Gesamtzustand, Wohnungszuschnitt, Küche und Bad werden entsprechend der Gebietsdifferenzen in einer recht breiten Spanne zwischen gut und befriedigend bewertet, wobei besonders Küche und Bad am Harzblick recht schlecht abschneiden. Am nächsten lagen die Urteile zum Preis-Leistungs-Verhältnis beieinander, was auf eine verbreitet nüchterne Einschätzung der eigenen Wohnverhältnisse schließen lässt.

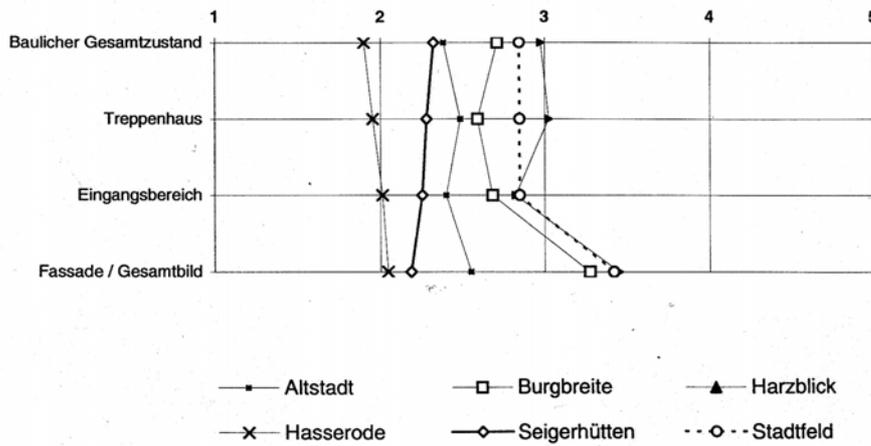
Hauptkritikpunkte an der Wohnung sind die undichten Fenster und die Hellhörigkeit. Die Fenster sind vor allem in den (unsanierten) Wohnbeständen im Harzblick, in der Altstadt und im Stadtfeld. Die Hellhörigkeit wird generell in den Plattenbauwohnungen bemängelt. Hier ist auch die Unzufriedenheit mit den Türen am größten. Die Kritik am Wohnungszuschnitt verteilt sich, abgesehen von Hasserode, recht gleichmäßig über die Wohnstandorte. Ähnlich verhält es sich mit Bad, Balkon, Küche und Heizung. Die Wärmedämmung ist nur in der Burgbreite ein Problem, mit der Fassade ist man vor allem im Stadtfeld, in der Altstadt und an der Burgbreite unzufrieden.

Tab. 6.11: "Welcher Mangel an Ihrer Wohnung stört Sie am meisten?" (Zahl der Nennungen, offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, n = 432)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
1. Fenster	14	4	20	3	2	16	59
2. Hellhörigkeit	7	15	9	5	4	19	59
3. Türen	2	12	11	1	7	14	47
4. Wohnung	6	8	8	2	11	8	43
5. Bad	8	10	20	0	0	3	41
6. Balkon	5	9	8	0	2	7	31
7. Küche	4	8	15	0	0	2	29
8. Heizung	6	2	7	2	3	6	26
9. Elektrik	2	2	9	0	1	7	21
10. Fassade	5	5	0	2	0	6	18
11. Sonstiges							58

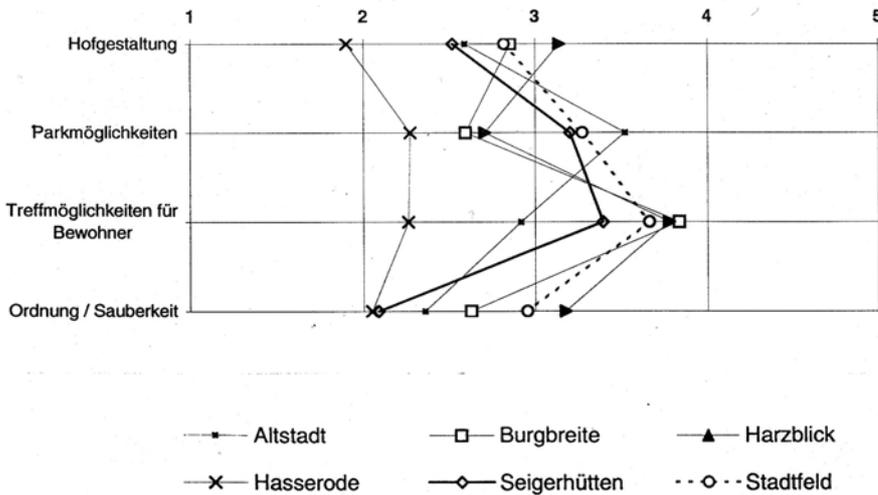
Auch die Beurteilung des Wohnhauses fällt in Abhängigkeit vom Wohngebiet sehr unterschiedlich aus. Gut und besser werden die Häuser in Hasserode und am Seigerhüttenweg benotet. In der Altstadt stellen die Noten zwischen „Zwei“ und „Drei“ einen Durchschnitt zwischen polarisierten Bewertungen von sanierten und unsanierten Gebäuden dar. Die Wohngebäude in den Plattenbaugebieten erhalten im Durchschnitt ein „Befriedigend“, wobei Fassade und Gesamtbild noch einmal deutlich abfallen. Gerade an letzterem entscheidet sich jedoch nicht unerheblich das Image der Wohnadresse.

Abb. 6.4: Zufriedenheit mit dem Wohnhaus



Am meisten differenziert fällt die Beurteilung des Wohnumfelds aus. Am besten schneidet wiederum Hasserode ab, was bei den Einfamilienhausstrukturen nicht verwunderlich ist. Am Seigerhüttenweg werden Ordnung und Hofgestaltung gelobt, während Parkmöglichkeiten und insbesondere Angebote für Bewohnertreffs eher negativ bewertet werden. In der Altstadt ist der ruhende Verkehr das große Problem, während im Harzblick gerade die Parkmöglichkeiten am Wohnumfeld noch am besten benotet werden. Generell schneiden die Plattenbaugebiete hinsichtlich Hofgestaltung, Ordnung/Sauberkeit und Treffmöglichkeiten für Bewohner am schlechtesten ab, wobei der Burgbreite zumeist die relativ besten Noten erhält und auch das Stadtfeld bei der Hofgestaltung nicht ganz schlecht abschneidet.

Abb. 6.5: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Auch die nachbarschaftlichen Beziehungen werden in den einzelnen Wohngebieten unterschiedlich wahrgenommen. Ein besonders positives Bild zeigt sich am Seigerhüttenweg, in Hasserode und auch an der Burgbreite, wo eine hohe Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung angegeben wurde. Hierbei handelt es sich um Wohngebiete mit einem großen Anteil an Stammmietern, die ihre Nachbarschaftsbeziehungen über die Jahre hinweg gepflegt haben.

Schlechter als im gesamtstädtischen Durchschnitt werden die Nachbarschaftsbeziehungen in der Altstadt und am Harzblick beurteilt. Jedoch gibt es keine Hinweise darauf, dass sich etwa in einem der Befragungsgebiete sozialer Konfliktstoff zusammenballt.

Tab. 6.12: „Wie ist Ihr Verhältnis zu ihren Nachbarn?“ (Mehrfachantworten möglich, Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seigerhüt- tenw.	Stadt- feld	Ge- samt
miteinander be- freundet	13	10	12	14	15	16	14
unterstützen uns gegenseitig	27	41	17	38	38	27	32
grüßen uns	53	47	63	41	45	53	50
ohne Kontakt	4	1	8	5	1	3	3
kommen nicht miteinander aus	3	1	0	2	1	1	1
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	154	132	115	132	141	147	821

Mehr als vier Fünftel der Befragten (83%) gaben an, dass sich das Nachbarschaftsverhältnis in den letzten Jahren nicht verändert hat. Jene 63 Befragten, die eine Änderung bemerkt hatten, konstatierten zumeist eine Verschlechterung: negativ (18), anonym (16), häufiger Mieterwechsel (4). Demgegenüber sahen 13 Befragte eine positive Nachbarschaftsentwicklung, 10 Mal wurden Beschreibungen wie freundschaftlicher, hilfsbereiter, ordentlicher und sauberer gewählt.

Modernisierungswünsche

Unter den befragten Mietern gaben 71% an, dass an ihren Wohnungen bzw. Häusern seit 1990 Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten erfolgten. Im Seigerhüttenweg und in Hasserode (wo zumeist die Aufwertung des eigenen Hauses gemeint war), betraf dies mehr als 90% der Wohnbestände. Auch im Sanierungsgebiet Altstadt und in der Burgbreite (wo inzwischen viele der Plattenbauten voll- oder zumindest teilsaniert sind), gab es überdurchschnittlich viele Modernisierungen. Demgegenüber hielt sich das Modernisierungsgeschehen in den jüngeren Plattenbaubeständen im Stadtfeld (54%) und vor allem im Harzblick (24%) in Grenzen.

Tab. 6.13: „Wurden an Ihrem Wohngebäude bzw. in Ihrer Wohnung seit dem Jahr 1990 Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten durchgeführt?“ (Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seigerhüt- tenw.	Stadt- feld	Ge- samt
Ja	80	81	24	93	97	54	71
Nein	20	19	76	7	3	46	29
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	98	91	85	76	94	104	548

Mit der Qualität der Modernisierungsarbeiten waren knapp zwei Drittel der Befragten (61%) zufrieden, richtig unzufrieden äußerten sich lediglich 5%. Der recht hohe Anteil an nur bedingt Zufriedenen deutet allerdings darauf hin, dass durch die bisherigen Modernisierungen offenbar bei weitem nicht alle Erwartungen hinsichtlich einer verbesserten Wohnqualität befriedigt werden konnten.

Tab. 6.14: „Waren Sie mit der Qualität der Modernisierungsarbeiten zufrieden?“ (Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
Ja	79	58	62	77	39	57	61
Nein	1	4	9	2	9	5	5
teils - teils	20	38	29	21	52	38	34
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	74	73	21	65	88	56	377

Tab. 6.15: „Welche Verbesserungen müßten bei künftigen Modernisierungen unbedingt realisiert werden?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, Gesamt n: 403)

Nennung	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seiger- hüttenw.	Stadt- feld	Ge- samt
1. Fenster	9	8	15	2	1	18	53
2. Türen	3	14	13	1	3	18	52
3. Fassade	11	11	11	3	1	13	50
4. Wärmedämmung	4	6	7	5	7	9	38
5. Bad	4	7	10	2	0	9	32
6. Treppenhaus	8	7	3	2	1	9	30
7. Balkon	2	4	4	0	2	5	17
8. Heizung	3	1	2	2	2	6	16
9. Elektrik	1	4	5	0	3	2	15
10. Schalldämmung	1	4	4	0	1	3	13
11: Sonstiges							87

Im Mittelpunkt weiterer Sanierungstätigkeiten sollte aus Sicht der Bewohner die Erneuerung von Fenstern, Türen und Fassaden stehen, die bereits als die gravierendsten Mängel an Wohnung und Haus benannt wurden. Häufig werden auch Wärmedämmung, Treppenhausrenovierung und Badsanierung angemahnt. Die Modernisierungswünsche konzentrieren sich auf die Bestände des industriellen Wohnungsbaus, aber auch auf die Altstadt. In Hasserode ist man mit dem Zustand der Wohnung – also zumeist des eigenen Hauses – recht zufrieden. Auch im Seigerhüttenweg wird nur noch geringer Modernisierungsbedarf vermeldet.

Eine umfassende Modernisierung wünschen sich insgesamt 42% der Befragten, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist. Demgegenüber bevorzugen 58% lediglich mietneutrale Instandsetzungsmaßnahmen. Dieser Befund zeigt an, dass es im Mietwohnsegment noch Spielräume für wohnwertsteigernde Investitionen gibt, die über eine Modumlage refinanziert werden können. Das Potenzial reicht bis fast zu jeden zweiten Haushalt. Dies bedeutet andererseits, dass eine flächendeckende Aufwertungsmodernisierung viele Mieter finanziell überfordert.

Damit wird die wohnungswirtschaftliche Strategie der GWW und anderer Eigentümer bestätigt, speziell solche Modernisierungsleistungen, die mit Wertsteigerungen innerhalb der Wohnungen verbunden sind, in Abhängigkeit von den jeweiligen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Mieter individuell zu vereinbaren.

Tab. 6.16: „Für welche Art der Modernisierung würden Sie sich entscheiden?“ (Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seigerhüt- tenw.	Stadt- feld	Ge- samt
Modernisierung bei entsprechender Mieterhöhung	35	43	50	20	23	45	42
Beibehaltung des derzeitigen Standards ohne Mieterhöhung	65	57	50	80	77	55	58
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	48	77	76	15	22	89	327

Das größte Interesse an vollmodernisierten Wohnungen und offensichtlich auch eine entsprechende Kaufkraft bestehen am Harzblick (50%), gefolgt vom Stadtfeld (45%) und der Burgbreite (43%). In den Plattenbaugebieten wird demnach noch ein erheblicher Modernisierungsbedarf wahrgenommen, wobei viele Mieterhaushalte sich offenbar auch eine Zukunft in ihren gegenwärtigen Wohnungen vorstellen können, wenn sie entsprechend aufgewertet sind.

In der Altstadt spiegelt das Ergebnis die unterschiedlichen Interessenlagen in vollmodernisierten und unsanierten Wohngebäuden wider. Zudem wurden hier auch recht viele Eigentümer angetroffen, die mit einer offenkundig auf Mieterinteressen ausgerichteten Frage wenig anfangen konnten. Noch mehr trifft dies für Hasserode zu.

Unter den Befragten hatten 46% einen Garten. Es überrascht nicht, dass der Anteil der Gartenbesitzer in Hasserode besonders hoch war (80%), aber auch in der Altstadt (53%) und am Seigerhüttenweg (49%) war jeder zweite Haushalt mit einem Garten ausgestattet. In den drei Plattenbaugebieten gehörten 31%-33% der Befragten zu den Gartenbesitzern.

Mehr als ein Drittel der Befragten wünschte sich einen Garten bzw. eine Terrasse direkt am Haus. Besonders stark war dieser Wunsch in der Altstadt (57%), wo die Grünraumqualität vieler Innenhöfe noch verbesserungswürdig ist. Aber auch in der Burgbreite (40%) und im Stadtfeld sowie im Harzblick (jeweils 36%) ist der Wunsch nach einem Mietergarten recht verbreitet. Im Rahmen der Wohnumfeldmodernisierung könnten hier entsprechende Angebote an den Erdgeschossen unterbreitet werden. Damit besteht die Chance, interessierte Haushalte dauerhaft zu gewinnen.

Tab. 6.17: „Hätten Sie gerne einen Mietergarten oder eine Terrasse unmittelbar am Haus?“ (Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seigerhüt- tenw.	Stadt- feld	Gesamt
Ja	57	40	36	53	21	36	39
Nein	43	60	64	47	79	64	61
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	72	67	78	34	66	91	408

In Hasserode fühlten sich von dieser Frage nur wenige (Mieterhaushalte) angesprochen. Am Seigerhüttenweg war das Interesse gering, offenbar haben viele einen Garten nahe am Haus.

Tab. 6.18: „Hätten Sie gerne einen Stellplatz am Haus?“ (Angaben in %)

	Alt- stadt	Burg- breite	Harz- blick	Hasse- rode	Seigerhüt- tenw.	Stadt- feld	Gesamt
Ja	91	46	62	84	67	56	65
Nein	9	54	38	16	33	44	35
Gesamt %	100	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	74	70	78	31	64	96	413

Der ruhende Verkehr ist vor allem in der Altstadt ein ernsthaftes Problem. Hier wünschen sich 91% einen wohnungsnahen bzw. –näheren PKW-Stellplatz. Auch für die Mieterhaushalte in Hasserode ist die Stellplatzfrage offenbar häufig nicht zufriedenstellend geklärt. Generell wünschen sich zwei Drittel aller Befragten, dass das Auto möglichst nahe am Haus steht. Dieser Anspruch sollte bei Modernisierungs- und Stadtumbauplanungen immer berücksichtigt werden, da in einem entspannten Wohnungsmarkt der fehlende Parkplatz ein ausschlaggebender Grund für Wegzug oder gegen Zuzug sein kann.

6.2 Altstadt

Portrait

Gesamtstädtische Lage und städtebauliche Struktur

Die Altstadt wird geprägt vom mittelalterlichen Stadtgrundriss. Sie ist funktionale Mitte und Identitätskern von Wernigerode. Der gesamte Altstadtbereich weist eine hohe Bebauungsdichte und Nutzungsmischung auf. Stadtbildprägend sind Quartiere mit geschlossenen Randbebauungen und zahlreichen Gebäuden im Inneren. Es dominieren drei- bis viergeschossige Bauten im traditionellen Fachwerkstil. Ein Großteil der Gebäude wurde vor 1900 errichtet, im vergangenen Jahrhundert erfolgten vielerorts noch Ersatzneubau und Lückenschließungen.

Die Altstadt ist hinsichtlich ihrer sozialen Infrastruktur mit einer Kita, einer Grundschule, einer Sekundarschule und zwei Gymnasien gut versorgt.

Bewohner- und Sozialstruktur

Zum 31.12.2000 wohnten in der Altstadt etwa 4.400 Menschen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (0 bis 18 Jahre) lag mit 16% deutlich unter dem Wernigeröder Durchschnitt (25%). Auch der Seniorenanteil (17%) erreichte den gesamtstädtischen Mittelwert nicht ganz (19%).

Im Vergleich zur Gesamtstadt wurden überdurchschnittlich viele größere Haushalte angetroffen. 28% der befragten Haushalte bestanden aus 3 Personen, zu 24% der Haushalte gehörten vier und mehr Personen. In einem Viertel der Haushalte lebte ein Kind bzw. Jugendlicher unter 18 Jahren, 13% der Befragten hatten zwei Kinder. Zwei-Personen-Haushalte machten einen Anteil von 33% aus, 16% der Befragten wohnten allein.

Die Sozialstruktur der Altstadt weist einige Zeichen der Polarisierung auf. Die höheren Einkommensgruppen sind überproportional vertreten, aber auch der Anteil niedriger Einkommen bis 1.800 DM liegen über dem gesamtstädtischen Mittelwert. Hier wohnen überdurchschnittlich viele Akademiker und Angestellte, aber auch Arbeiter mit Fachausbildung. In keinem anderen Stadtteil gibt es anteilig mehr Zugezogene von außerhalb. Mit dem Fortschritt des Sanierungsgeschehens vollzieht sich offenbar ein sozialer Wandel der Bewohnerschaft.

Wohnungsbestand und Wohnungsbelegung

Zum 31.12.2000 befanden sich in der Altstadt etwa 1.940 Wohnungen, davon standen 200 leer (10%). Die Wohnverhältnisse in der Altstadt können als entspannt gelten. Beengt (Anzahl der Personen > Raumzahl) leben 6% der Haushalte, etwa genauso viele wie im gesamtstädtischen Durchschnitt (7%). Dabei handelt es mehrheitlich um Drei-Personen-Haushalte in 2-Raum-Wohnungen und Vier-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen. In sehr aufgelockerten Verhältnissen (Raumzahl übersteigt Zahl der Personen im Haushalt um mehr als Eins) wohnen 20% der Befragten.

Tab. 6.19: Wohnungsbelegung in Altstadt (Angaben in %)

Räume	1	2	3	4	5	6	Gesamt
1 Person	3	9	4	0	0	0	16
2 Personen	0	10	15	4	2	1	32
3 Personen	0	2	15	5	4	2	28
4 Personen	0	0	2	8	5	3	18
5 Personen	0	0	1	0	2	1	4
6 Personen	0	0	0	1	0	1	2
Gesamt %	3	21	37	18	13	8	100
Gesamt n	3	21	37	18	13	8	100

6%	Überbelegung
20%	Aufgelockerte Belegung

Zu- und Wegzugsgeschehen

Knapp zwei Drittel der Bewohner leben bereits mehr als 20 Jahre in Wernigerode, davon ein Drittel auch schon in der Altstadt und ein Viertel in ihrer heutigen Wohnung. Demgegenüber sind 21% erst nach 1990 nach Wernigerode gezogen, während 30% nach Beginn des umfassenden Sanierungsgeschehens aus anderen Stadtteilen in die Altstadt kamen. 60% haben ihre heutige Wohnung erst in den vergangenen 11 Jahren bezogen, davon 49% seit 1995 und 9% seit 1999.

Die Mobilität liegt nahe am Wernigeröder Mittelwert. 72% wollen nicht aus ihrer heutigen Wohnung wegziehen, leicht überdurchschnittliche 9% haben einen Wegzug bereits beschlossen, leicht unterdurchschnittliche 20% überlegen sich einen solchen Schritt.

In erster Linie wollen die Bewohner aus ihrer Wohnung ausziehen, die Lärmbelästigung zu hoch ist (37%). Vielen ist das Wohnumfeld zu schlecht (15%) oder die Wohnung zu teuer ist (12%). Nicht selten bilden berufliche oder familiäre Gründe einen Wegzugsgrund (15%). Nur jeder zehnte gibt an, dass ihm die Wohnung nicht gefällt.

Anhaltende Verlärmung, Ärger mit Nachbarn, fortgesetzte Bauarbeiten im Umfeld sowie immer weniger Grün können auch einen Teil jener vertreiben, die heute noch bleiben wollen.

Fast jeder dritte Wegzugswillige orientiert sich auf Wohneigentum. Wenn eine Mietwohnung gesucht wird, so geht es zumeist um mittlere Größen mit zwei bis drei Räumen (77%) und 60m² bis 80m² Wohnfläche (67%). Die meisten zieht es in andere Stadtteile von Wernigerode (42%), jeder Dritte sucht eine neue Wohnung in der Altstadt, nur 8% wollen ins Umland.

Wohngebiet aus Bewohnersicht

Nutzung von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten

Angesichts des dichten Besatzes an Einzelhandelseinrichtungen überrascht es, dass nur 36% der Befragten ihren täglichen Einkauf in der Altstadt erledigen. Offenbar ziehen die großflächigen SB-Märkte am Stadtrand erhebliche einheimische Kaufkraft ab, was auch die kommerzielle Bedeutung des Tourismus nochmals unterstreicht. 60% gaben an, anderswo in Wernigerode einzukaufen, nur 4% fahren dazu nach außerhalb.

Knapp zwei Drittel der Altstädter haben hier auch ihren Friseur und ihren Arzt bzw. ihre Apotheke. Jeder zweite geht zum Einkaufsbummel oder Restaurantbesuch in die Altstadt. Fitness- und Sportangebote werden zumeist in anderen Stadtteilen wahrgenommen.

Tab. 6.20: „Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?“ (Angaben in %)

	Im Wohngebiet	anderswo in Wernigerode	außerhalb von Wernigerode	Gesamt %	Gesamt n
Einkaufen für den täglichen Bedarf	36	60	4	100	99
Fitneß, Sauna, Sport	20	56	25	100	61
Friseur, Kosmetik	61	35	4	100	91
Einkaufsbummel	46	36	18	100	89
Medizinische Betreuung	60	37	3	100	99
Spaziergehen	36	48	16	100	95
Restaurant, Café, Disco	50	43	7	100	89

Besonderheiten des Stadtteiles

Zu den Besonderheiten der Altstadt zählten die Befragten vor allem die gute Lage, einschließlich der günstigen ÖPNV-Erschließung. Auch schöne Fassaden sowie Ordnung und Sauberkeit wurden positiv erwähnt. Je nach Standort wurden Ruhe und Lärm gleichermaßen recht häufig genannt, auch der Mangel an Parkplätzen und Unsauberkeit wurden mehrfach thematisiert.

Der mit Abstand beliebteste Ort in Wernigerode war für die Befragten im Sanierungsgebiet die Altstadt selbst, wobei nicht selten noch einzelne Gebäude und Straßenräume besonders hervorgehoben wurden. Es folgten der Lustgarten, das Schloss und schließlich das Christianental.

Tab. 6.21: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern bzw. empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingsorte	Gesamt n
1.	Marktplatz	35
2.	Innenstadt	23
3.	Schloß	15
4.	Lustgarten	13
5.	Rathaus	12
6.	Altstadt	11
7.	Breite Straße	9
	Christianental	9
8.	ganz Wernigerode	3
9.	Forum bunte Stadt	2

Unter den unangenehmen und veränderungswürdigen Orten rangierten die Plattenbaugebiete Harzblick und Stadtfeld sowie die innenstadtnahen Industriebrachen weit vorn. Innerhalb der Altstadt galten die Nöschenröder Strasse und der Nicolaiplatz als besonders unangenehm bzw. veränderungswürdig.

Rang	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Stadtfeld	11
	Harzblick	11
2.	Sägewerk	7
	Nicolaiplatz	7
3.	Nöschenröder Straße	6
4.	Burgbreite	5
	Schmatzfelder Straße	5
5.	Ochsenteichgelände	4
	Katzenteichgelände	4
6.	Storchmühle	3
7.	Papierfabrik	1
	Friedrichstraße	1

Handlungsbedarf aus Bewohnersicht

Die Bewohner der Altstadt sehen den größten Handlungsbedarf beim Straßenausbau und der Verkehrsentslastung. Auch der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Aufwertung von Grünanlagen und der Schaffung neuer Freizeitangebote wurde hohe Priorität zugemessen. Recht viele wünschten ein attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot. Ein Abriss nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohnungsneubau wurde nur noch von 47% bzw. 33% als sehr wichtig angesehen.

Tab. 6.22: "Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?" (Angaben in %)

	sehr wichtig	weniger wichtig	unwichtig	Gesamt %	Gesamt n
Aufwertung von Grünanlagen, Schaffung von Parks	70	25	5	100	88
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs	30	54	16	100	81
Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser	47	33	20	100	85
Attraktiver Wohnungsneubau	33	36	31	100	85
Attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot	55	38	7	100	87
Neue Angebote für Freizeit, Sport und Spiel	70	27	3	100	86
Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	87	12	1	100	91
Straßenausbau und Verkehrsentslastung	91	8	1	100	92

Seitens der Kommunalpolitik wünschen die Befragten vor allem, dass mehr Freizeitangebote geschaffen werden. Obenan stand auch die Erneuerung von Fuß- und Radwegen, die Verbesserung der Parkmöglichkeiten und eine Verkehrsentlastung. Auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird als Aufgabe mit politischer Priorität angesehen.

Tab. 6.23: „Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet zu aller erst tun?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, n = 81)

Rang	Nennungen	Altstadt
1.	Freizeitangebote schaffen	20
2.	Fuß- und Radwege erneuern	15
3.	Parkmöglichkeiten schaffen	12
4.	Arbeitsplätze schaffen	11
5.	Verkehrsentlastung	10
6.	bessere Koordination auf Baustellen	4
7.	mehr Bürgernähe	3
	mehr Sicherheit	3
8.	Ordnung und Sauberkeit	2
9.	Behinderten- / seniorenfreundlichere Gestaltung	1

6.3 Burgbreite

Portrait

Gesamtstädtische Lage und städtebauliche Struktur

Die Burgbreite ist das älteste der drei Plattenbaugebiet Wernigerodes und liegt nahe an der Altstadt. Es erstreckt sich vom Rand der Innenstadt bis zum Stadtteil Bodengarten im Osten der Stadt. Im Norden wird es durch die Bundesstraße 6 begrenzt, im Süden erhebt sich unmittelbar am Wohngebiet der Vossberg, im Osten grenzt das Wohngebiet an eine größere brach liegende Fläche.

Das Wohngebiet weist insgesamt eine sehr hohe Bebauungsdichte auf. Die fünfgeschossigen Wohnbauten sind in parallelen Zeilen angeordnet, die im Nordosten durch einige Diagonalen ergänzt wurden. Im Süden dominiert eine langgestreckte Zeile am Berghang, die östlich durch einige Würfelhäuser unterbrochen ist.

Die Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind auf einen Kernbereich konzentriert. Im Gebiet gibt es ein Nahversorgungszentrum, eine Kita und eine Sekundarschule, ein Senioren- und Pflegeheim sowie ein Jugendklub.

Bewohner- und Sozialstruktur

In der Burgbreite leben etwa 3.920 Menschen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt mit 12% nur halb so hoch wie in ganz Wernigerode. Demgegenüber übertrifft der Seniorenanteil mit 23% den gesamtstädtischen Mittelwert deutlich. Es dominieren die Erstbezieher, mittelfristig steht ein Generationswechsel an.

Nahezu jeder zweite Haushalt im Gebiet besteht aus 2 Personen (48%). Der Anteil von Ein-Personen-Haushalten beträgt 30%. Im Vergleich zur Gesamtstadt gibt es damit überproportional viele kleine Haushalte. Nur in 19% der Haushalte leben Kinder oder Jugendliche.

Das soziale Bild der Burgbreite ist von seiner alternden Bevölkerungsstruktur geprägt. Nach den Berufsabschlüssen liegt das Gebiet noch nahe am Wernigeröder Durchschnitt. Allerdings befanden sich 57% der Befragten bereits im Ruhestand bzw. Vorruhestand. Es wurden relativ wenige Angestellte, kaum Arbeiter, selten Schüler, Azubis oder Studenten und keine Selbständigen angetroffen. Überdurchschnittlich stark sind die Einkommensgruppen zwischen 1.800 und 4.000 DM pro Monat, was angesichts der dominierenden Altersrenten auf eine recht gute und stabile Einkommenssituation schließen lässt.

Wohnungsbestand und Wohnungsbelegung

In der Burgbreite gibt es 2.084 Wohnungen (31.12.2000). Davon standen Ende des vergangenen Jahres nur 46 WE leer. Aufgrund des hohen Anteils kleiner Haushalte sind die Wohnverhältnisse in der Burgbreite sehr entspannt. Beengt leben 5% der Haushalte, und zwar ausschließlich Vier-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen. In sehr aufgelockerten Verhältnissen wohnen 21% der Befragten.

Tab. 6.24: Wohnungsbelegung in Burgbreite (Angaben in %)

Räume	1	2	3	4	5	6	Gesamt
1 Person	0	15	14	1	0	0	31
2 Pers.	0	14	28	6	0	0	47
3 Pers.	0	2	4	6	0	0	12
4 Pers.	0	0	2	7	0	0	9
5 Pers.	0	0	0	0	0	0	0
6. Pers.	0	0	0	1	0	0	1
Gesamt %	0	31	48	21	0	0	100
Gesamt n	0	29	44	18	0	0	91

5 %	Überbelegung
21 %	aufgelockerte Belegung

Vier Fünftel der Befragten (81%) haben in den letzten 10 Jahren Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten am Gebäude oder der Wohnung registriert. Uneingeschränkt zufrieden waren mit den Arbeiten wiederum 58%. Noch offene Modernisierungswünsche gelten vor allem der Erneuerung von Türen, Fenstern und Fassaden.

Zu- und Wegzugsgeschehen

Knapp vier Fünftel der Befragten (79%) gehören zu den alteingesessenen Wernigerödern, die bereits länger als 20 Jahre in der Stadt leben. Jeder Zweite wohnt bereits ebenso lange in der Burgbreite (51%) und fast so viele auch schon in ihrer heutigen Wohnung (49%). Jeder zweite gehört somit faktisch der Erstbeziehergeneration an. Demgegenüber sind 29% der Befragten erst seit 1995 zugezogen, ein Indiz für den beginnenden Generationswechsel.

Zwei Drittel der Befragten haben nicht vor, ihre Wohnung zu wechseln. Nur 3% haben definitiv beschlossen, wegzuziehen, 29% spielen mit dem Gedanken.

Hauptgrund für einen Wohnungswechsel ist die Lärmbelästigung, was abgesehen von der Nordkante an der Bundesstrasse vor allem auf den Wechsel der Nachbarschaften durch Zuzug neuer (und jüngerer) Mieter mit anderen Lebensgewohnheiten zurückgeführt werden könnte. Recht viele geben berufliche oder familiäre Gründe an, was bei der gegebenen Altersstruktur vor allem die Suche nach einer seniorengeeigneteren Wohnung oder nach einem Pflegeplatz, aber auch der Wegzug zu Verwandten bedeuten dürfte. Jeweils 17% gaben an, dass ihnen die Wohnung oder das Wohnumfeld nicht gefällt. Gut jedem Zehnten ist das Wohnumfeld im Haus zu schlecht (geworden).

Probleme mit anderen Mietern und eine stärkere Verlärmung könnten auch für viele Bleibewillige ein Grund werden, wegzuziehen. Der Ruf des Stadtteils wird nicht als negativ empfunden und spielt somit als Wegzugsgrund keine Rolle.

Mit 71% suchen die meisten Umzugswilligen eine Mietwohnung, wobei 57% in Wernigerode und noch einmal 29% in der Burgbreite bleiben wollen. Kaum jemand zieht es ins Umland, jeder Zehnte will weiter weg. Die neue Wohnung soll 3 bis 4 Räume (69%) und 60-100 m² (69%) haben.

Wohngebiet aus Bewohnersicht

Nutzung von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten

Zwei Drittel der Befragten erledigen ihre Einkäufe in ihrem Wohngebiet, während die übrigen woanders in Wernigerode einkaufen, wobei neben der Altstadt vor allem der nahegelegene großflächige Einzelhandel am Stadtfeld attraktiv sein dürfte.

Tab. 6.25: "Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?" (Angaben in %)

	im Wohn- gebiet	anderswo in Wernige- rode	außerhalb von Werni- gerode	Ge- samt %	Ge- samt n
Einkaufen für den täglichen Bedarf	67	33	0	100	90
Fitneß, Sauna, Sport	2	83	15	100	41
Friseur, Kosmetik	44	52	4	100	75
Einkaufsbummel	8	75	17	100	80
Medizinische Betreuung	64	36	0	100	86
Spaziergehen	23	64	13	100	78
Restaurant, Café, Disco	2	91	7	100	74

Die Mehrheit (64%) hat auch ihren Arzt bzw. ihre Apotheke in der Altstadt. Für den Friseurtermin bleibt knapp die Hälfte in ihrem Wohnviertel. Zum Einkaufsbummel und zum Spaziergehen, vor allem aber zum Sport oder ins Restaurant gehen die meisten Befragten in andere Stadtteile von Wernigerode. Angesichts ihrer der Nähe und Beliebtheit dürften Altstadt und Lustgarten zu den häufigen Zielen gehören.

Besonderheiten des Stadtteiles

Nach den Besonderheiten ihres Stadtteils gefragt, fallen den meisten Bewohnern vor allem positive Aspekte ein. Das Gebiet wird als durchgrünt, gepflegt, ruhig, ordentlich und sauber beschrieben. Auch die gute Lage und Verkehrsanbindung sowie die günstigen Einkaufsmöglichkeiten werden genannt. Einige empfinden allerdings auch den unsanierten Zustand vieler Gebäude als typisch für ihren Stadtteil.

Zu den beliebtesten Orten in Wernigerode zählen die Bewohner der Burgbreite wiederum Altstadt, Schloss und Lustgarten. Abgesehen vom Christiantal gibt es keine Nennung, die über den Stadtkern wirklich hinausgeht .

Als besonders unangenehm bzw. veränderungswürdig empfinden die Befragten in der Burgbreite vor allem das benachbarte Plattenbaugebiet Stadtfeld, die Nöschenröder Strasse und den Nicolaiplatz in der Altstadt sowie die Industriebrachen im Stadtgebiet (Papierfabrik, Sägewerk, Katzenteichgelände). Keine der Nennungen bezieht sich ausdrücklich auf einen Ort innerhalb des Wohngebiets.

Tab. 6.26: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern bzw. empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingsorte	Gesamt n
1.	Marktplatz	32
2.	Schloß	21
3.	Innenstadt	20
4.	Lustgarten	14
5.	Altstadt	8
6.	Breite Straße	7
7.	Christianental	6
8.	Rathaus	5
	Forum bunte Stadt	5
9.	ganz Wernigerode	3

Rang	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Stadtfeld	5
	Papierfabrik	5
2.	Nicolaiplatz	4
	Sägewerk	4
3.	Nöschenröder Straße	3
	Friedrichstraße	3
	Neubaugebiete	3
4.	Harzblick	2
	Katzenteichgelände	2

Handlungsbedarf aus Bewohnersicht

Höchste Priorität in der Gebietsentwicklung messen die Befragten der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Schaffung neuer Freizeitangebote bei. Besonders wichtig ist den meisten außerdem die der Aufwertung der Grünanlagen, ein besseres Handels- und Dienstleistungsangebot sowie eine Verkehrsentlastung.

Auf Grund der zentrumsnahen Lage und der kurzen Entfernung zu wichtigen Versorgungseinrichtungen wird eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes von den meisten Bewohnern als weniger wichtig angesehen.

Ein Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser wird von den Befragten zwiespältig eingeschätzt. Während 46% den Abriß für sehr wichtig erachten, halten ihn 25% für gänzlich unwichtig. Hinsichtlich attraktivem Wohnungsneubau zeigt sich ein noch differenzierteres Bild: Gut jeder Zweite befürwortet Wohnungsneubau dies nachdrücklich, während es jedem Dritte völlig unwichtig ist.

Tab. 6.27: "Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?" (Angaben in %)

	sehr wichtig	weniger wichtig	unwichtig	Gesamt %	Gesamt n
Aufwertung von Grünanlagen, Schaffung von Parks	77	23	0	100	75
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs	39	49	12	100	57
Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser	46	29	25	100	52
Attraktiver Wohnungsneubau	56	13	31	100	55
Attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot	74	22	4	100	55
Neue Angebote für Freizeit, Sport und Spiel	80	17	3	100	66
Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	85	15	0	100	68
Straßenausbau und Verkehrsentslastung	78	21	1	100	68

Seitens der Kommunalpolitik erwarten die Befragten vor allem die Schaffung neuer Arbeitsplätze, eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie mehr Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit. Auch mehr Freizeitangebote werden eingefordert. Die Parkplatzproblematik spielt überhaupt keine Rolle.

Tab. 6.28: „Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet zu allererst tun?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, n = 54)

Rang	Nennungen	n
1.	Arbeitsplätze schaffen	12
2.	mehr Sicherheit	10
	Fuß- und Radwege erneuern	10
3.	Freizeitangebote schaffen	8
4.	Ordnung und Sauberkeit	5
5.	Verkehrsentslastung	4
6.	bessere Koordination auf Baustellen	3
7.	Behinderten- / seniorenfreundlichere Gestaltung	2

6.4 Harzblick

Portrait

Im Norden der Stadt befindet sich das Wohngebiet Harzblick. Es wurde Ende der 1980er Jahre in industrieller Bauweise errichtet und zum Teil erst in den 1990er Jahren fertiggestellt. Der Harzblick ist das jüngste der untersuchten Wohngebiete. Nördlich schließt sich das Wohngebiet Charlottenlust an, im Süden grenzt es an einen Grünzug mit einer Teichkette.

Städtebaulich wird das Gebiet von einer mäanderförmigen fünfgeschossigen Wohngruppe geprägt, um die sich weitere Ensembles gruppieren, wie die frei stehenden Zeilen und die Würfelhausgruppen im Westen oder die zur Teichkette orientierte Randbebauung.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist recht gut (ein Nahversorger, zwei Kitas, ein Schulhort, eine Grundschule, eine Sekundarschule, ein Schulclub und ein Jugendtreff). Neben den Schulsportanlagen gibt es eine große Freizeitsportfläche.

Bewohner- und Sozialstruktur

Im Harzblick wohnen etwa 2.300 Wernigeröder. Ein Viertel der Bewohner des Wohngebietes ist unter 18 Jahre alt, was dem gesamtstädtischen Mittelwert entspricht. Der Bevölkerungsanteil im erwerbsfähigem Alter ist überdurchschnittlich hoch (61%), der Seniorenanteil (14%) liegt unter dem Durchschnitt.

Familien (Haushalte mit drei und mehr Personen) sind im Harzblick überproportional vertreten (45%). In 38% der Haushalte leben Kinder, zumeist eins (27%), seltener zwei (11%).

Im Harzblick dominieren Haushaltseinkommen bis 2.500 DM pro Monat. Haushalte mit höheren Einkünften wurden im Vergleich zu ganz Wernigerode seltener angetroffen, wobei ab 5.000 DM der Unterschied immer größer wurde. Hinsichtlich der Berufsabschlüsse war der Anteil von Facharbeitern, Ungelernten und Teilabschlüssen überproportional hoch, während Fachschulabschlüsse seltener vorkamen und der Befragtenanteil mit Meister- oder Hochschulabschluss nur ein Drittel des gesamtstädtischen Mittelwerts erreichte.

Wohnungsbestand und Wohnungsbelegung

Im Harzblick gibt es 1.369 Wohnungen in Plattenbauten und 63 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus der Zeit nach 1990. Ende 2000 standen etwa 330 Wohnungen leer. Der Wohnungsleerstand ist in den letzten Jahren schnell angewachsen.

Im Unterschied zu den anderen Untersuchungsgebieten lebt man am Harzblick recht beengt. Jede zehnte Wohnung ist überbelegt. Jeder dritte Vier-Personen-Haushalt wohnt in einer 3-Raum-WE. In sehr aufgelockerten Verhältnissen leben nur 5% der Befragten, zumeist sind es Ein-Personen-Haushalte.

Tab. 6.29: Wohnungsbelegung in Harzblick (Angaben in %)

Räume	1	2	3	4	5	Gesamt
1 Person	8	15	4	0	0	27
2 Personen	0	5	20	1	0	26
3 Personen	0	2	19	4	0	21
4 Personen	0	0	6	13	0	19
5 Personen	0	0	0	2	0	2
Gesamt %	8	22	49	20	0	100
Gesamt n	7	18	41	17	0	96

10 %	Überbelegung
5 %	Aufgelockerte Belegung

Nur 24% der Befragten haben in den letzten 10 Jahren Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen an ihrem Wohngebäude bzw. ihrer Wohnung registriert. Auf Grund des geringen Baualters fallen größere Instandsetzungen naturgemäß kaum an. Allerdings entspricht die Ausstattung der letzten DDR-Plattenbaugeneration nicht mehr allen Ansprüchen. Am Harzblick wird vor allem der Zustand von Türen und Fenstern, Größe und Ausstattung von Bad und Küche, die Hellhörigkeit und der Wohnungszuschnitt bemängelt. Auch eine Fassadensanierung wird angemahnt. In keinem anderen Gebiet wurden ähnlich viele Mängel angezeigt. Zugleich wäre jeder zweite Haushalt bereit, für eine anspruchsvolle Modernisierung auch mehr Miete zu bezahlen.

Zu- und Wegzugsgeschehen

Am Harzblick leben 70% der Befragten bereits seit über 20 Jahren in Wernigerode, 19% sind seit 1990 zugezogen. Auf Grund des geringen Baualters gibt es kaum jemand, der schon vor 1980 im Gebiet wohnte. Nur 21% kamen vor der Wende, 47% leben erst seit 1995 am Harzblick. Nahezu die gleichen Relationen gelten für die Wohndauer in der Wohnung. Faktisch konnte sich bislang noch keine stabile Mieterschaft herausbilden. Die Belegung ist einem ständigen Wandel unterworfen, der mit Erscheinungen sozialer Segregation einhergeht. Lokale Identitäten und Bindungen sind schwach ausgeprägt.

Nur 40% der Befragten haben nicht vor, ihre Wohnung zu wechseln. 14% wollen definitiv ausziehen, noch einmal 41% ziehen es in Erwägung. Damit ist die Wegzugsneigung am Harzblick unter allen Untersuchungsgebieten mit Abstand am höchsten. Häufigster Wegzugsgrund ist die Unzufriedenheit mit der Wohnung (19%). Aber auch die Lärmbelästigung, das Wohnumfeld, der Ruf des Stadtteils und das ungepflegte Wohnumfeld werden oft genannt. Demgegenüber taucht der Mietpreis als Wegzugsgrund nicht besonders oft auf. 13% wollen bzw. müssen aus beruflichen oder familiären Gründen wegziehen. taucht.

Die wegzugswilligen Bewohner orientieren sich zu zwei Dritteln auf den Mietwohnungsmarkt. 20% wünschen sich ein Eigenheim, 11% eine Eigentumswohnung. Wenn eine Mietwohnung gesucht wird, geht es zumeist um 3 oder 4 Räume (je 40%) mit 60 bis 79m² Wohnfläche (48%). Ausnahmsweise suchen die Umzugswilligen eher mehr Räume und weniger Fläche. Die Wünsche liegen rein quantitativ sehr nahe am Wohnangebot im Harzblick. Knapp jeder Fünfte möchte innerhalb des Stadtteils umziehen, knapp jeder Zweite sucht eine neue Wohnungen in anderen Stadtteilen von Wernigerode. Jeder Zehnte will sich im Umland niederlassen.

Wohngebiet aus Bewohnersicht

Nutzung von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten

Ein gutes Drittel der Befragten gibt an, für den täglichen Einkauf das Angebot in ihrem Wohngebiet zu nutzen. Ihren Arzt bzw. eine Apotheke oder den Friseur sucht die etwa Hälfte im Wohngebiet auf. Für einen Einkaufsbummel oder Restaurantbesuch hingegen bevorzugen gut drei Viertel der Bewohner andere Angebote in Wernigerode. Auch Fitness, Sauna und Sport finden kaum am Harzblick statt. Ein Viertel fährt zum Einkaufsbummel weiter weg.

Tab. 6.30: "Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?" (Angaben in %)

	im Wohn- gebiet	anderswo in Wernige- rode	außerhalb von Werni- gerode	Ge- samt %	Ge- samt n
Einkaufen für den täglichen Bedarf	39	60	1	100	88
Fitneß, Sauna, Sport	6	80	13	100	54
Friseur, Kosmetik	40	51	9	100	77
Einkaufsbummel	4	73	23	100	83
Medizinische Betreuung	55	43	2	100	87
Spaziergehen	26	56	18	100	82
Restaurant, Café, Disco	9	83	8	100	77

Besonderheiten des Stadtteils

Auffällig am Harzblick war, dass die Befragten kaum irgendwelche Besonderheiten ihres Wohngebiets nennen konnten. Nur einzelne äußerten sich positiv zu den Grünanlagen sowie zu Ordnung und Sauberkeit. Auch dies ist ein Anzeichen schwacher Identifizierung mit der eigenen Wohnadresse. Das Gebiet bleibt offenbar vielen Befragten fremd und einer intensiven Beschäftigung mit seinen Problemen nicht würdig.

Unter den Lieblingsorten dominieren auch hier Altstadt, Lustgarten und Schloß, keine positive Nennung bezieht sich auf das Gebiet.

Zu den unangenehmen bzw. veränderungswürdigen Orten zählen die Befragten vor allem das Stadtfeld und ihr eigenes Wohngebiet, häufig genannt wurden auch „alle Neubaugebiete“. Demgegenüber spielten die innerstädtischen „Schandflecken“ kaum eine Rolle.

Tab. 6.31: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern bzw. empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingsorte	Gesamt n
1.	Marktplatz	12
	Lustgarten	12
	Schloßplatz	12
2.	Innenstadt	11
3.	Rathaus	9
4.	Altstadt	7
5.	Christianental	2
	Breite Straße	2
	Forum bunte Stadt	2
6.	ganz Wernigerode	1

Rang	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Stadtfeld	9
2.	Harzblick	8
	Neubaugebiete	8
3.	Schmatzfelder Straße	3
4.	Sägewerk	2
	Burgbreite	2
5.	Nöschenröder Straße	1
	Friedrichstraße	1
	Katzteichgelände	1

Tab. 6.32: „Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?“ (Angaben in %)

	sehr wichtig	weniger wichtig	unwichtig	Gesamt %	Gesamt n
Aufwertung von Grünanlagen, Schaffung von Parks	73	26	1	100	70
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs	25	59	16	100	61
Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser	55	27	18	100	66
Attraktiver Wohnungsneubau	50	30	20	100	66
Attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot	61	38	1	100	72
Neue Angebote für Freizeit, Sport und Spiel	71	25	4	100	72
Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	70	27	3	100	69
Straßenausbau und Verkehrsentslastung	61	33	6	100	66

Handlungsbedarf aus Bewohnersicht

Für die zukünftige Entwicklung ihres Wohngebiets sehen die Befragten eine Aufwertung der Grünanlagen, neue Freizeitangebote sowie bessere Fuß- und Radweg als gleichermaßen wichtig an. Auch Straßenausbau und Verkehrsentslastung sowie ein attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot werden als vorrangig betrachtet. Ein Mehrheit hält den Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser und Wohnungsneubau für sehr wichtig. Demgegenüber wird hinsichtlich des ÖPNV kein zusätzlicher Handlungsbedarf angemeldet.

Von der Kommunalpolitik erwarten die Befragten in erster Linie mehr Freizeitangebote und Arbeitsplätze. Wichtig war den Befragten auch eine Erneuerung der Fuß- und Radwege, mehr Ordnung und Sauberkeit sowie mehr Aufmerksamkeit für die Belange der Senioren und Behinderten.

Tab. 6.33: „Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet zu aller erst tun?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage, Mehrfachnennungen möglich, n = 48)

Rang	Nennungen	n
1.	Freizeitangebote schaffen	15
2.	Arbeitsplätze schaffen	10
3.	Fuß- und Radwege erneuern	8
4.	Ordnung und Sauberkeit	5
5.	Behinderten- / seniorenfreundlichere Gestaltung	4
6.	Parkmöglichkeiten schaffen	2
	mehr Sicherheit	2
7.	Verkehrsentslastung	1
	mehr Bürgernähe	1

6.5 Hasserode

Portrait

Gesamtstädtische Lage und städtebauliche Struktur

Der Ortsteil Hasserode im Tal der Holtemme war lange Zeit eine selbständige Siedlung und wurde erst 1907 eingemeindet. Die städtebauliche Gestalt wird durch die ausgeprägte Tallage bestimmt. Entlang der Holtemme ziehen sich auf der Talsohle die Friedrichstraße (L 100) und das Gleisbett der Harzquerbahn. Von Nordwesten bis Südosten wird das Siedlungsgebiet von den umliegenden Berghängen eingefasst (Braunkohleberg, Kapitelsberg, Schmiede, Mannsberg, Beerberg, Pieperberg, Oberbecksberg und Eichberg). Der nordöstliche Zipfel von Hasserode reicht bis an die Altstadt heran.

Die dominierende Wohnbebauung in Hasserode besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. An den Hängen von Kapitels- und Eichberg sowie am Übergang zur Altstadt steigt der Anteil von Stadtvillen als prägendem Strukturelement. Entlang der Friedrichstraße reihen sich neben Einfamilienhäusern und Stadtvillen auch mehrgeschossige Mietwohnbauten in traditioneller Bauweise auf.

In Hasserode gibt es Nahversorger für den täglichen Bedarf, jedoch keinen großflächigen Einzelhandel. Mit 5 Kitas, einer Grund- und einer Sekundarschule verfügt Hasserode über eine recht gute Ausstattung an sozialen Infrastruktureinrichtungen. Zudem haben die Hochschule Harz und das VHS-Bildungswerk ihren Standort in Hasserode.

Bewohner- und Sozialstruktur

In Hasserode wohnen etwa 5.550 Menschen. Obwohl Hasserode von seiner Bebauungsstruktur ein familienfreundliches Gebiet ist, liegt der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auch der Seniorenanteil (15%) erreicht den Mittelwert nicht ganz.

Überdurchschnittlich stark sind in Hasserode die größeren Haushalte mit drei und mehr Personen vertreten (56%). Drei-Personen-Haushalte haben einen Anteil von 28%, Vier-Personen-Haushalte kommen auf 23%. Von den Haushalten können 37% als Familien bezeichnet werden, denn hier leben Kinder. Gut jeder fünfte Haushalt beherbergt ein Kind, 14% haben zwei Kinder.

Relativ am häufigsten wurden Zwei-Personen-Haushalte angetroffen (33%), 11% der Befragten lebten allein. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil kleiner Haushalte um 17 Prozentpunkte niedriger.

Hasserode ist schon von seiner naturräumlichen Lage und Bebauungsstruktur her ein bevorzugter Wohnort der Besserverdienenden. Hier werden die höchsten Haushaltseinkommen erzielt. Unter den Befragten bezogen 41% ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 4.000 DM, bei 14% waren es sogar mehr als 6.000 DM. Demgegenüber wurden Haushalte mit Einkommen unter 4.000 DM erheblich seltener als im gesamtstädtischen Durchschnitt angetroffen. In Hasserode herrscht auch das höchste Bildungsniveau. Der Anteil von Personen mit Meister- und Hochschulabschluss liegt doppelt so hoch wie in ganz Wernigerode, auch die Quote von Fachschulabsolventen ist überdurchschnittlich. Ein gutes Drittel der Befragten gehört zu den Angestellten (35%), immerhin 15% sind Selbständige, was um das Fünffache über dem gesamtstädtischen Mittelwert liegt. Demgegenüber gab es unter den Befragten erheblich weniger Arbeiter und Arbeitslose.

Wohnungsbestand und Wohnungsbelegung

Im Befragungsgebiet, das im wesentlichen das untere und mittlere Hasserode umfasste, wurden 1.055 Wohnungen gezählt. Die ermittelte Leerstandsquote lag bei etwa 2% und konzentrierte sich im wesentlichen auf die Friedrichstraße.

Insgesamt gesehen herrschen in Hasserode sehr aufgelockerte Wohnverhältnisse, 41% der Befragten wohnten sehr entspannt. Beengt lebten nur 4%. Dabei handelte es sich ausschließlich um Vier-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen.

Tab. 6.34: Wohnungsbelegung in Hasserode (Angaben in %)

Räume	1	2	3	4	5	6	Gesamt
1 Person	1	6	5	0	0	0	12
2 Personen	0	4	13	10	2	4	32
3 Personen	0	0	6	10	7	5	27
4 Personen	0	0	4	6	6	8	24
5 Personen	0	0	0	4	1	0	5
Gesamt %	1	10	27	29	16	17	100
Gesamt n	1	8	23	24	14	14	84

4 %	Überbelegung
41 %	Aufgelockerte Belegung

In Hasserode ist die Wohnzufriedenheit (Wohnung, Haus, Umfeld, Gebiet) überdurchschnittlich hoch, etwaige Mängel wurden seltener als in jedem anderen Befragungsgebiet genannt. 93% der erfassten Wohngebäude erlebten seit 1990 eine Modernisierung, 77% der Befragten waren mit der Qualität der Modernisierungsmaßnahmen zufrieden, lediglich ein Befragter äußerte sich klar unzufrieden. Entsprechend dünn gesät fielen die Wünsche für zukünftige Modernisierungen aus. Am häufigsten wurden Wärmedämmung und Fassadenerneuerung genannt.

Zu- und Wegzugsgeschehen

Gut drei Viertel der Befragten in Hasserode (78%) gehören zu den alteingesessenen Wernigerödern. Nur 7% sind seit 1995 zugezogen. Allerdings hat es einen recht starken Austausch innerhalb der Stadt gegeben. Nahezu ein Viertel der Befragten kam seit 1995 aus anderen Stadtteilen nach Hasserode. Der Anteil der Hasseröder Stammbewohner liegt bei 41%, wobei nur 26% schon länger als 20 Jahre in ihrer heutigen Wohnung leben, während 42% erst nach 1990 ihr heutiges Domizil bezogen.

Der Anteil Umzugswilliger ist äußerst gering. Nur 4% haben sich definitiv zu diesem Schritt entschlossen, 5% erwägen einen Wohnungswechsel. 92% wollen ganz sicher nicht umziehen. Folglich gibt es auch nur spärliche Angaben zu den Wegzugsgründen. Einem ist es zu laut, einem zu teuer, einem nächsten gefällt das Wohnumfeld nicht. Wer wegzieht, tut es am häufigsten aus beruflichen oder familiären Gründen.

Die wenigern Umzugswilligen suchen etwa zu gleichen Teilen eine Mietwohnung oder ein Eigenheim. Etwa die Hälfte möchte in Wernigerode bleiben, der Rest zieht ebenfalls zu etwa zu gleichen Teilen ins Umland und weiter weg.

Wohngebiet aus Bewohnersicht

Nutzung von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten

Die Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote in Hasserode sind begrenzt. Drei Viertel der Befragten erledigen auch den täglichen Einkauf anderswo in Wernigerode. Wenn es um Einkaufsbummel oder Restaurantbesuch geht, trifft dies sogar auf vier Fünftel zu. Auch zu Fitness, Sauna und Sport wie zum Friseur verlassen drei Viertel der Bewohner ihren Ortsteil. Lediglich die medizinische Betreuung wird von jedem zweiten in Hasserode wahrgenommen. Auch geht man hier gern spazieren.

Tab. 6.35: "Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?" (Angaben in %)

	im Wohngebiet	anderswo in Wernigerode	außerhalb von Wernigerode	Gesamt %	Gesamt n
Einkaufen für den täglichen Bedarf	28	71	1	100	92
Fitneß, Sauna, Sport	21	66	13	100	53
Friseur, Kosmetik	26	66	8	100	89
Einkaufsbummel	1	80	19	100	89
Medizinische Betreuung	50	50	0	100	90
Spaziergehen	58	28	14	100	86
Restaurant, Café, Disco	13	83	4	100	84

Besonderheiten des Stadtteiles

Als Besonderheit von Hasserode nennen die Bewohner vorrangig Ruhe und viel Grün. Negative Konnotationen erscheinen nur 3 Mal, wo der Modernisierungsstand bemängelt wird.

Tab. 6.36: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern bzw. empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingsorte	Gesamt n
1.	Marktplatz	31
2.	Innenstadt	21
3.	Schloß	19
4.	Lustgarten	16
5.	ganz Wernigerode	7
6.	Christianental	5
7.	Altstadt	4
8.	Rathaus	3
	Breite Straße	3
9.	Forum bunte Stadt	2

Rang	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Friedrichstraße	14
2.	Sägewerk	9
3.	Nicolaiplatz	8
4.	Nöschenröder Straße	7
5.	Harzblick	6
6.	Ochsenteichgelände	5
7.	Papierfabrik	4
8.	Stadtfeld	2
	Katzenteichgelände	2
9.	Schmatzfelder Straße	1
	Storchmühle	

Wie in den anderen untersuchten Gebieten konzentrieren sich die Lieblingsorte auf die Innenstadt (Markt, Schloss, Lustgarten). Verhältnismäßig oft wird ganz Wernigerode als Lieblingssort genannt, was auf die starke Identifikation der Hasseröder mit ihrer Stadt schließen lässt.

Unter den veränderungswürdigen Orten rangierte die Friedrichstraße als gebietsinterner Missstand weit vorn. Darüber hinaus werden die innerstädtischen Gewerbebrachen, die hoch belastete Nöschenröder Straße und auch schließlich Harzblick und Stadtfeld genannt. Dennoch liegen die Plattenbau- gebiet aus Hasseröder Sicht nicht so sehr im Blickwinkel der Kritik wie in anderen Stadtteilen.

Handlungsbedarf aus Bewohnersicht

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung von Hasserode sind sich neun von zehn Befragten darin einig, dass eine Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie Straßenausbau und Verkehrsberuhigung oberste Priorität besitzen. Knapp zwei Drittel sehen auch neue Freizeitangebote und eine Aufwertung des öffentlichen Grüns als vordringlich an.

Tab. 6.37: "Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?" (Angaben in %)

	sehr wichtig	weniger wichtig	unwichtig	Gesamt %	Gesamt n
Aufwertung von Grünanlagen, Schaffung von Parks	60	31	9	100	75
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs	28	56	16	100	68
Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser	47	17	36	100	76
Attraktiver Wohnungsneubau	17	41	42	100	69
Attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot	53	39	8	100	77
Neue Angebote für Freizeit, Sport und Spiel	63	30	7	100	70
Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	89	6	5	100	82
Straßenausbau und Verkehrsberuhigung	87	6	7	100	77

Fast jeder Zweite hält den Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser für eine wichtige Aufgabe, während dem Wohnungsneubau kein hoher Stellenwert beigemessen wird. Letzteres gilt auch für die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs, der nur von 16% als wichtig erachtet wird.

Seitens der Kommunalpolitik wünschen sich die Befragten in erster Linie eine Verbesserung der Fuß- und Radwege sowie mehr Freizeitangebote. Außerdem sollten mehr Arbeitsplätze geschaffen werden. Erwartet werden auch Maßnahmen zur Verkehrsentlastung und zur Verbesserung der Parkmöglichkeiten. Im Unterschied zu den anderen Wohngebieten werden Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit als Ziele öffentlichen Handelns kaum genannt.

Tab. 6.38: „Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet zu allererst tun?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage Mehrfachnennungen möglich, n = 55)

Rang	Nennungen	n
1.	Fuß- und Radwege erneuern	17
2.	Freizeitangebote schaffen	15
3.	Arbeitsplätze schaffen	11
4.	Verkehrsentslastung	5
5.	Parkmöglichkeiten schaffen	3
6.	mehr Sicherheit	2
7.	Ordnung und Sauberkeit	1
	mehr Bürgernähe	1

6.6 Seigerhüttenweg

Portrait

Gesamtstädtische Lage und städtebauliche Struktur

Das Wohngebiet am Seigerhüttenweg wurde in der Zwischenkriegszeit am äußersten Norden der damaligen Stadtgrenze errichtet. Nach 1945 kam es zu einzelnen Nachverdichtungen. Das Gebiet wird im Süden durch die Holtemme, im Osten durch den Seigerhüttenteich und im Norden durch das Gewerbegebiet Dornbergsweg eingefasst. Im Osten schließt sich bis zur Schmatzfelder Straße ein kleines Einfamilienhausgebiet an, dahinter erstreckt sich freie Landschaft.

Die Wohnbebauung am Seigerhüttenweg besteht aus freistehenden zwei- bis viergeschossigen Zeilen und Blöcken in monolithischer Bauweise, die im Westen den Straßenrand begleiten und einfassen, im Osten zum Teil auch giebelseitig zur Straße stehen. Ein Großteil der Gebäude ist inzwischen weitgehend oder vollständig saniert.

In unmittelbarer Nähe des Gebiets gibt es ein Einzelhandelszentrum und eine Kindertagesstätte. Ansonsten sind die Bewohner auf die Einzelhandelsangebote sowie die soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas) am Stadtfeld oder am Harzblick angewiesen. Insgesamt gesehen ist die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen eher unterdurchschnittlich.

Bewohner- und Sozialstruktur

Im Gebiet wohnen etwa 1.240 Menschen, davon 240 Senioren (19%) und 140 Kinder und Jugendliche (12%). Während der Seniorenanteil genau im Durchschnitt von Wernigerode liegt, sind Kinder und Jugendliche weit seltener anzutreffen. Nach der Befragung ist die Altersgruppe der Vorruheständler (61-65 Jahre) mit einem Anteil von 28% überdurchschnittlich stark vertreten. Der gesamtstädtische Mittelwert liegt für diese Altersgruppe bei 9%.

Am Seigerhüttenweg überwiegen eindeutig die kleinen Haushalte mit einer (27%) oder zwei (55%) Personen. Größere Haushalte machen nur 18% der Gesamthaushaltszahl aus. Familien kommen selten vor, nur 16% der Befragten hatten Kinder.

Der Seigerhüttenweg ist eine typische Arbeitersiedlung, die langsam altert und einem Generationswechsel entgegensieht. Nach dem Bildungsstand überwiegen Facharbeiterabschlüsse (61%). Im Vergleich zum Durchschnitt wurden Personen mit einem Meisterbrief etwas öfter angetroffen (10%), Fachschulabsolventen (17%) und insbesondere Akademiker (7%) dagegen weit seltener. Mehr als jeder zweite Befragte befindet sich inzwischen im Ruhe- oder Vorruhestand (52%). Unter den Verbliebenen waren 26% als Angestellte und 14% als Arbeiter beschäftigt. Selbständige, Studenten und Azubis kamen nicht. Drei Viertel der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen bewegten sich zwischen 1.800 und 4.000 DM. Sowohl die sehr geringen als auch die hohen Einkommen waren unterdurchschnittlich vertreten. Relativ am stärksten und deutlich über dem Durchschnitt war die Einkommensgruppe zwischen 2.500 bis 3.000 DM (32%). Angesichts des hohen Seniorenanteils und der überwiegend kleinen Haushalte kann insgesamt von einer stabilen Einkommenssituation gesprochen werden.

Wohnungsbestand und Wohnungsbelegung

Das Gebiet am Seigerhüttenweg hat einen Bestand von 650 Wohnungen. Davon standen gegen Ende 2000 höchstens 10 WE leer, was eine minimale Leerstandsquote von 1% ergibt.

Die Wohnverhältnisse im Gebiet sind sehr ausgeglichen. Ganz überwiegend wurden „Normalbelegungen“ vorgefunden, wo die Personenzahl im Haushalt der Wohnraumzahl entsprach oder um höchstens Eins geringer ausfiel. Nur 3% der Wohnungen sind überbelegt, während 7% der Haushalte bereits sehr entspannt leben.

Tab. 6.39: Wohnungsbelegung in Seigerhüttenweg (Angaben in %)

Räume	1	2	3	4	5	6	Gesamt
1 Person	2	18	7	0	0	0	27
2 Personen	0	7	48	0	0	0	55
3 Personen	0	0	14	0	0	0	14
4 Personen	0	0	3	1	0	0	4
5 Personen	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt %	2	25	72	1	0	0	100
Gesamt n	2	23	67	1	-	-	93

3 %	Überbelegung
7%	Aufgelockerte Belegung

Die meisten Befragte (96%) haben seit 1990 Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten an dem Wohngebäude oder ihrer Wohnung bemerkt. uneingeschränkt zufrieden waren jedoch nur 39% der Bewohner. Dies ist der niedrigste Zufriedenheitswert unter allen Befragungsgebieten. Jeder zehnte äußerte sich ausgesprochen unzufrieden, 52% blieben ambivalent. Offenbar sind die Erwartungen an die Modernisierung bei weitem nicht vollständig erfüllt worden.

Zu- und Wegzugsgeschehen

Dennoch ist die Wegzugsneigung sehr gering. Über 90% wollen bleiben, knapp 10% erwägen einen Wegzug, keiner der Befragung hatte bereits eine konkrete Wegzugsentscheidung getroffen. In keinem der Befragungsgebiet war der Bleibewille größer.

Die spärlichen Hinweise auf Wegzugsgründe lassen keine systematische Auswertung zu. Von den wenigen, die einen Auszug erwägen, gab nahezu jeder zweite berufliche bzw. familiäre Gründe an. Wahrscheinlich spielen wie in der Burgbreite altersbedingte Motive (Wegzug zu Verwandten, Suche nach betreutem Wohnen) eine entscheidende Rolle. Gesucht wird ausschließlich im Mietwohnsegment, und zwar zumeist eine kleine Wohnung mit zwei bis drei Räumen und 40 bis 60m² Wohnfläche. Recht viele wollen weiter weg ziehen, die Mehrzahl möchte aber in Wernigerode bleiben.

Ein Grund für die geringe Wegzugsneigung ist die hohe Sesshaftigkeit der Bewohner. 86% leben schon länger als 20 Jahre in Wernigerode, 55% bereits ebenso lange im Seigerhüttenweg und 48% in ihrer heutigen Wohnung. Auch dies sind Spitzenwerte. Nur in der Burgbreite lag der Stammmieteranteil bezogen auf die Wohnung geringfügig höher.

Nachdem die Fluktuation jahrzehntelang sehr gering war, deutet sich seit 1995 ein Generationswechsel an. Jeder dritte Bewohner ist erst in den letzten 6 Jahren ins Gebiet gezogen, 39% leben seit weniger als 7 Jahren in ihrer heutigen Wohnung.

Wohngebiet aus Bewohnersicht

Nutzung von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten

Eine Mehrheit der Befragten nutzt die Angebote im Wohngebiet nur für den täglichen Einkauf. Recht viele haben hier noch ihren Friseur. Alle anderen Dienstleistungen und Freizeitangebote werden anderswo in Wernigerode wahrgenommen. Speziell beim Einkaufsbummel, aber auch beim Restaurantbesuch oder bei Fitness und Sport werden auch Angebote von außerhalb genutzt.

Tab. 6.40: "Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?" (Angaben in %)

	im Wohn- gebiet	anderswo in Wernige- rode	außerhalb von Werni- gerode	Ge- samt %	Ge- samt n
Einkaufen für den täglichen Bedarf	53	46	1	100	92
Fitneß, Sauna, Sport	12	74	14	100	16
Friseur, Kosmetik	43	55	2	100	82
Einkaufsbummel	5	74	21	100	82
Medizinische Betreuung	35	64	1	100	89
Spazierengehen	30	57	13	100	84
Restaurant, Café, Disco	6	80	14	100	81

Besonderheiten des Stadtteiles

Als typisch für ihr Wohngebiet sehen die meisten Befragten die Ruhe und das viele Grün, schöne Fassaden sowie Ordnung und Sauberkeit an. Es dominiert eine ausgesprochen positive Sicht auf das Gebiet. Manche erwähnten den hohen Altersdurchschnitt.

Die Lieblingsorte unterscheiden sich nicht von den Befunden aus den anderen Befragungsgebieten (Altstadt, Markt, Schloss, Lustgarten). Ein Beispiel aus dem Wohngebiet findet sich jedoch nicht.

Unter den veränderungswürdigen Orten rangierten die nahegelegenen Plattenbaugebiete weit oben. In der Altstadt wurden die beiden sehr verkehrsbelasteten Straßenzüge als Missstand hervorgehoben (Friedrichstraße, Nöschendorfer Straße). Häufig genannt wurden auch die innerstädtischen Gewerbebrachen, die aus der Sicht der meisten Wernigeröder als Schandflecke wahrgenommen werden.

Tab. 6.41: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern bzw. empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingsorte	Gesamt n
1.	Lustgarten	24
2.	Marktplatz	23
3.	Innenstadt	19
4.	Rathaus	15
5..	Breite Straße	10
6..	Schloß	9
7.	Altstadt	7
	Forum bunte Stadt	7
8.	Christianental	4
9.	ganz Wernigerode	2

Rang	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Stadtfeld	10
2.	Nöschenröder Straße	8
	Burgbreite	8
3.	Harzblick	6
	Neubaugebiete	6
	Friedrichstraße	6
4.	Sägewerk	5
	Ochsenteichgelände	5
5.	Storchenmühle	4
6.	Schmatzfelder Straße	2

Tab. 6.42: „Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?“ (Angaben in %)

	sehr wichtig	weniger wichtig	unwichtig	Gesamt %	Gesamt n
Aufwertung von Grünanlagen, Schaffung von Parks	75	19	6	100	75
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs	41	40	19	100	64
Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser	24	15	61	100	59
Attraktiver Wohnungsneubau	13	28	59	100	61
Attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot	55	39	6	100	69
Neue Angebote für Freizeit, Sport und Spiel	55	31	14	100	71
Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	78	19	3	100	74
Straßenausbau und Verkehrsentslastung	63	25	12	100	73

Handlungsbedarf aus Bewohnersicht

Obenan auf der Prioritätenliste der Bewohner am Seigerhüttenweg stehen die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie die Aufwertung des öffentlichen Grüns. Auch Straßenausbau und Verkehrsentslastung werden mit großer Mehrheit als vordringlich angesehen. Etwa jeder Zweite drängt auf eine Verbesserung der Freizeitangebote und auf ein größeres Handels- und Dienstleistungsangebot.

Eine deutlich nachrangige Bedeutung messen die Befragten dem Abriss und Neubau von Wohnhäusern bei. Lediglich ein Viertel bis ein Achtel sieht dies als sehr wichtig an, rund zwei Drittel halten dies für gänzlich unwichtig.

Entsprechend dieser Prioritätensetzung formulieren die Befragten hinsichtlich der Kommunalpolitik die Forderung nach mehr Freizeitangeboten, besserer Koordination auf den Baustellen, mehr Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sowie Verkehrsausbau. Im Vergleich zu den anderen Gebieten wird die Forderung nach mehr Arbeitsplätzen deutlich seltener geäußert.

Tab. 6.43: „Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet zu allererst tun?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage Mehrfachnennungen möglich, n = 64)

Rang	Nennungen	n
1.	Freizeitangebote schaffen	14
2.	bessere Koordination auf Baustellen	9
3.	Fuß- und Radwege erneuern	8
	Parkmöglichkeiten schaffen	8
4.	Arbeitsplätze schaffen	6
	mehr Sicherheit	6
5.	Ordnung und Sauberkeit	5
6.	mehr Bürgernähe	4
7.	Verkehrsentslastung	3
8.	Behinderten- 7 seniorenfreundlichere Gestaltung	1

6.7 Stadtfeld

Portrait

Gesamtstädtische Lage und städtebauliche Struktur

Das Wohngebiet Stadtfeld befindet sich im Nordosten der Stadt und ist das größte der drei Plattenbaugebiete Wernigerodes. Es wird begrenzt durch Bahnanlagen im Norden, dem Gewerbegebiet Stadtfeld mit einer Konzentration von großflächigen Einkaufszentren und Fachmärkten im Nordosten, der Halberstädter Chaussee im Süden sowie dem Gründerzeitgebiet Kohlgeratenstraße im Südwesten.

Städtebaulich wird das Wohngebiet von insgesamt fünf größeren Wohngruppen geprägt. Die Schulen und das Nahversorgungszentrum liegen im nördlichen Bereich des Wohngebietes. Das gesamte Wohngebiet wirkt in seiner Raumstruktur (Höfe und Verkehrsräume) sehr großzügig angelegt.

Das Wohngebiet Stadtfeld liegt relativ innenstadtnah und ist gut mit Gemeinbedarfseinrichtungen ausgestattet (zwei Kitas, eine Grundschule, ein Gymnasium, das Senioren- und Pflegeheim „Stadtfeld“ und wohngebietsnah das Jugendhaus Center). Daneben gibt es im Wohngebiet mit dem Sportforum sowie dem Skater- und Spielpark sehr gute Freizeitsportangebote. Ganz in der Nähe befinden sich die großen Einzelhandelseinrichtungen des Gewerbegebiets Stadtfeld.

Bewohner- und Sozialstruktur

Im Jahr 2000 lebten im Wohngebiet Stadtfeld etwa 5.100 Menschen. 15% der Bewohner waren unter 18 Jahre alt, 19% gehörten zur Altersgruppe der Senioren.

Die Haushaltsstruktur im Stadtfeld entspricht im wesentlichen dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Lediglich die 4-Personen-Haushalte sind etwa überproportional vertreten. Jeder dritte Haushalte ist eine Familie, in 21% der Haushalte lebt ein Kind, in weiteren 10% der Haushalte leben mindestens 2 Kinder. Zwei-Personen-Haushalte machen einen Anteil von 36% aus, 22% der Bewohner leben allein.

Im Stadtfeld überwiegen bei einer noch immer erheblichen Durchmischung die einfachen Berufsqualifikationen. Nahezu jeder zweite Befragte hat einen Facharbeiterabschluss (45%), jeder Zehnte ist ungelernt oder kann nur einen Teilabschluss vorweisen. Der Anteil von Fachschulabsolventen (27%) ist überdurchschnittlich, bei Hochschulabsolventen wird der gesamtstädtische Mittelwert getroffen (12%). Die meisten Berufstätigen sind als Arbeiter und Angestellte beschäftigt, die jeweiligen Quoten liegen im Schnitt. Arbeitslose wurden überdurchschnittlich oft angetroffen (14%). Selbständige wohnen kaum hier. Der Seniorenanteil bleibt unter dem Mittelwert der Befragungsgebiete. Ein Viertel der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen liegt unter 1.800 DM. Die mittleren Einkommensgruppen sind proportional zur Gesamtstadt vertreten, 12% der Haushalte verdienen jedoch auch mehr als 4.000 DM im Monat.

Wohnungsbestand und Wohnungsbelegung

Im Wohngebiet Stadtfeld befinden sich 2.150 Wohnungen, die alle in industrieller Bauweise errichtet wurden. Ende 2000 standen davon etwa 12 Wohnungen leer. Für 80% der Wohnungen im Stadtfeld besteht derzeit Modernisierungsbedarf.

Die Belegung im Wohngebiet ist ausgeglichen. Mit 85% überwiegen die „Normalbelegungen“ (Personenzahl im Haushalt entspricht der Wohnraumzahl oder fällt um höchstens Eins geringer aus). Die 8% Überbelegungen konzentrieren sich auf Vier-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen, während 7% der Haushalte sehr entspannt leben.

Tab. 6.44: Wohnungsbelegung in Stadtfeld (in %)

Räume	1	2	3	4	5	6	Gesamt
1 Person	9	11	3	0	0	0	22
2 Personen	2	6	27	2	0	0	37
3 Personen	0	0	17	1	2	0	20
4 Personen	0	0	5	7	6	0	17
5 Personen	0	0	0	1	2	0	3
6 Personen	0	0	0	0	1	0	1
Gesamt %	11	15	52	11	11	0	100
Gesamt n	11	17	54	11	11	-	104

8 % Überbelegung
7 % Aufgelockerte Belegung

Im Stadtfeld wird ein erheblicher Sanierungsstau wahrgenommen. Nur gut jeder Zweite hat in den letzten 11 Jahren Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten am Wohngebäude oder der Wohnung festgestellt (54%). Auch war wiederum nur jeder Zweite mit diesen Arbeiten wirklich zufrieden (57%).

Zu- und Wegzugsgeschehen

Zwei Drittel der Bewohner im Stadtfeld leben seit mehr als 20 Jahren in Wernigerode, ein Viertel seit mehr als 11 Jahren. Das Gros der Bewohner zog zwischen 1980 und 1989 ins Gebiet (61%), ein Viertel ist aber auch erst seit 1995 zugezogen. 40% der Mieter leben erst seit 1990 in ihrer Wohnung, immer noch 48% gehören der Erstbeziehergeneration an.

Von den befragten Haushalten wollen 58% in ihrer Wohnung bleiben. 8% haben sich zum Wegzug entschlossen, 34% überlegen sich diesen Schritt. Damit ist die Wegzugsneigung im Stadtfeld nach dem Harzblick am höchsten.

Die häufigsten Wegzugsgründe beziehen sich auf Lärmbelästigung, schlechtes Wohnumfeld und Mängel an der Wohnung selbst. Manche glauben, dass der Ruf des Gebiets bereits zu schlecht ist. Immerhin jeder Fünfte zieht aus beruflichen oder familiären Gründen weg, wobei hier die Suche nach einem Arbeitsplatz im Vordergrund stehen dürfte.

Wohngebiet aus Bewohnersicht

Nutzung von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten

Der tägliche Einkauf wird von 77% der Befragten im Stadtfeld abgewickelt. das Angebot im Wohngebiet. Ansonsten findet nur noch der Arztbesuch mehrheitlich innerhalb des Gebiets statt. Alle weitergehenden Dienstleistungs- oder Freizeitbedürfnisse (Sport, Café, Einkaufsbummel) werden überwiegend in anderen Stadtteilen von Wernigerode realisiert.

Tab. 6.45: "Wenn Sie Dienstleistungs- und Freizeitangebote nutzen, wohin gehen Sie meistens?" (Angaben in %)

	im Wohngebiet	anderswo in Wernigerode	außerhalb von Wernigerode	Gesamt %	Gesamt n
Einkaufen für den täglichen Bedarf	77	22	1	100	104
Fitneß, Sauna, Sport	10	74	16	100	58
Friseur, Kosmetik	23	76	1	100	91
Einkaufsbummel	14	70	16	100	90
Medizinische Betreuung	51	48	1	100	100
Spaziergehen	29	52	19	100	91
Restaurant, Café, Disco	8	87	5	100	87

Besonderheiten des Stadtteiles

Als charakteristisch für das Stadtfeld werden die großzügigen und gepflegten Grünanlagen wahrgenommen. Einzelnennungen beziehen sich positive wie negative Aspekte (Ruhe, Ordnung und Sauberkeit, gute Versorgung – Lärm, wenig Modernisierungen, Mangel an Parkplätzen).

Tab. 6.46: „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Wernigerode haben Sie besonders gern bzw. empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (Rangfolge nach Zahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)

Rang	Lieblingsorte	Gesamt n
1.	Marktplatz	33
2.	Lustgarten	18
3.	Innenstadt	16
	Altstadt	16
4.	Rathaus	14
5.	Schloß	13
6.	Breite Straße	7
7.	Christianental	5
8.	Forum bunte Stadt	3
	ganz Wernigerode	3

Rang	Veränderungswürdige Situationen	Gesamt n
1.	Sägewerk	9
2.	Ochsenteichgelände	5
	Harzblick	5
3.	Burgbreite	4
	Schmatzfelder Straße	4
4.	Nöschenröder Straße	3
	Stadtfeld	3
5.	Storchmühle	2
6.	Papierfabrik	1
	Katzenteichgelände	1

Die Hierarchie der beliebtesten Orte in Wernigerode unterscheidet sich in nicht von der Auswahl in den anderen Gebieten (Altstadt, Markt, Schloss, Lustgarten). Als unangenehme Orte werden zunächst die innerstädtischen Gewerbebrachen und der Harzblick genannt, dann aber auch das eigene Wohngebiet.

Handlungsbedarf aus Bewohnersicht

Für die zukünftige Entwicklung ihres Wohngebietes sehen mit 77% die meisten Bewohner die oberste Priorität bei mehr Freizeitangeboten. Außerdem wird großer Wert auf ein attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot, auf eine Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie auf Straßenbau und Verkehrsentlastung gelegt. Zwei Drittel wünschen eine Aufwertung der Grünräume.

Eine deutlich geringere Bedeutung messen die Befragten dem Abriß und auch dem Neubau von Wohnungen bei.

Tab. 6.47: "Was wäre Ihnen bei den anstehenden Entscheidungen wichtig, was nicht?" (Angaben in %)

	sehr wichtig	weniger wichtig	unwichtig	Gesamt %	Gesamt n
Aufwertung von Grünanlagen, Schaffung von Parks	63	29	8	100	89
Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs	36	46	18	100	76
Abriss nicht mehr benötigter Wohnhäuser	48	36	17	100	84
Attraktiver Wohnungsneubau	40	32	28	100	82
Attraktiveres Handels- und Dienstleistungsangebot	70	23	7	100	82
Neue Angebote für Freizeit, Sport und Spiel	77	18	5	100	82
Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	70	28	2	100	90
Straßenbau und Verkehrs-entlastung	72	22	6	100	87

Von der Kommunalpolitik erwarten die Befragten vor allem eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im weitesten Sinne, insbesondere auch die Schaffung von Radwegen. Außerdem werden mehr Freizeitangebote für gewünscht. Auch eine Aufwertung der Grünräume wird von der Kommunalpolitik eingefordert.

Tab. 6.48: „Wenn Sie Bürgermeister wären, was würden Sie in Ihrem Wohngebiet zu allererst tun?“ (Anzahl der Nennungen, offene Frage Mehrfachnennungen möglich, n = 56)

R. Nennungen	n
1. Verkehrsentlastung	18
2. Freizeitangebote schaffen	17
3. Fuß- und Radwege erneuern	8
4. Arbeitsplätze schaffen	6
5. mehr Bürgernähe	4
6. mehr Sicherheit	1
Ordnung und Sauberkeit	1
Parkmöglichkeiten schaffen	1

Resümee

Die untersuchten Gebiete zeichnen sich aufgrund ihrer Lage in der Stadt, ihrer Sozialstruktur, ihrer städtebaulichen Besonderheiten, der Art ihrer Wohnbebauung sowie ihres Images und Wohnmilieus durch verschiedene Stärken und Schwächen aus. Daraus ergeben sich jeweils unterschiedliche Zukunftsperspektiven und Handlungsbedarfe. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen Merkmale der Untersuchungsgebiete vergleichend nebeneinander und zeigt kurz die jeweilige Entwicklungsperspektive und den Handlungsbedarf auf.

Tab. 6.49: Die Untersuchungsgebiete im Überblick

	Altstadt	Burgbreite	Harzblick	Hasserode	Seigerhüttenweg	Stadtfeld
Bevölkerung	4.400 Einwohner, 16% Kinder und Jugendliche, 17% Senioren. Viele größere Haushalte und Familien, 21% erst nach 1990 nach Wernigerode gekommen, 60% nach 1990 in heutige Wohnung gezogen. Starke Einkommensspreizung, Anzeichen sozialer Polarisierung, Wandel und partieller Austausch der Bewohnerschaft.	3.920 Einwohner, 12% Kinder und Jugendliche, 23% Senioren. Viele kleine Haushalte, wenig Familien, 79% Alteingesessene, 49% Stammmieter. 57% Rentner und Vorruheständler, mittlere Einkommen, durchschnittlicher Bildungsstand. Überalterte Bevölkerung, Generationswechsel steht bevor.	2.300 Einwohner, 25% Kinder und Jugendliche, 14% Senioren. Viele Familien (45%), wenige kleine und Seniorenhaushalte, 21% vor 1990 im Gebiet, 47% erst nach 1995 zugezogen. Hohe Fluktuation, hohe Wegzugsneigung (55%). Mittlere und geringe Einkommen Bildungsstand niedriger als Ø, Anzeichen sozialer Segregation.	5.500 Einwohner, 14% Kinder und Jugendliche, 15% Senioren. 37% Familien, viele größere Haushalte, 41% Stammbewohner, 42% erst nach 1990 eingezogen. Sehr geringe Wegzugsneigung (9%). Viele gut- und Besserverdienende, überdurchschnittlicher Bildungsstand, viele Selbständige, wenige Arbeitslose.	1.240 Einwohner, 12% Kinder und Jugendliche, 19% Senioren. Wenig Familien (16%), 27% Ein-Pers.-HH, 55% Zwei-Pers.-HH, 86% Alteingesessene, 55% Stammbewohner, sehr geringe Wegzugsneigung (10%). 52% Rentner und Vorruheständler, mittlere Einkommen. Arbeitersiedlung, Überalterung, beginnender Generationswechsel.	5.100 Einwohner, 15% Kinder und Jugendliche, 19% Senioren. 33% Familien, viele größere Haushalte. 48% sind Erstbezieher, 40% seit 1990 eingezogen. Recht hohe Wegzugsneigung (42%). Viele einfache Berufsqualifikationen, Arbeiter und Angestellte, breite Einkommensspreizung, erhöhte Arbeitslosigkeit.
Wohnsituation	1.940 WE, 10% Leerstand 6% Überbelegung, 20% aufgelockerte Belegung Sanierungsgebiet, fortgeschrittener Sanierungsstand, anhaltend hoher Modernisierungsbedarf an Gebäuden und Wohnumfeld.	2.080 WE, 2% Leerstand 5% Überbelegung, 21% aufgelockerte Belegung Fortgeschrittener Sanierungsstand, weitere Modernisierungsbedarf an Türen, Fenstern, Fassaden, Haustechnik.	2.370 WE, 24% Leerstand 10% Überbelegung, 5% aufgelockerte Belegung Sanierungsstau, Mod.-Bedarf an Küche, Bad, Türen, Fenstern, Fassaden, Wohnungszuschnitt.	2.055 WE im Befragungsgebiet, 2% Leerstand 4% Überbelegung, 41% aufgelockerte Belegung Hoher Sanierungsstand, sehr hohe Wohnzufriedenheit.	650 WE, 1% Leerstand 3% Überbelegung, 7% aufgelockerte Belegung Fortgeschrittener Sanierungsstand, Modernisierung entsprach bislang nur teilweise den Ansprüchen der Bewohner.	2.150 WE, 1% Leerstand 8% Überbelegung, 7% aufgelockerte Belegung Sanierungsstau, Mod.-Bedarf an Fassaden und Wärmedämmung, Fenstern, Türen, Bad, Küche, Eingängen, Haustechnik.
Stärken	Attraktiver historischer Stadtkern, hochwertige Architektur, gute Versorgung mit sehr kurzen Wegen, zentrale Lage, dennoch in den Quartierskernen häufig ruhiges Wohnen.	Innenstadtnahes Gebiet, gute Versorgung und Infrastrukturausstattung, Lagegunst (Hanglage), gewachsene Nachbarschaften, stabiles Sozialklima, gute seniorenorientierte Dienstleistungen.	Landschaftsnaher Lage, attraktives natürliches Umfeld, Nähe zu vielen Arbeitsstätten (Gewerbegebiete), gute Versorgung und Infrastrukturausstattung.	Attraktive landschaftliche Einbettung, aufgelockerte Einfamilienhaustruktur, gute bis sehr gute (Kitas) Infrastrukturausstattung, relativ zentrumsnah, sehr gefragte Wohnadresse.	Landschaftsnähe, lockere Bebauung, dominierend 2- bis 3-Geschosser, grünes Wohnumfeld.	Zentrumsnähe, sehr gute Ausstattung mit Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen, großzügige Bebauung, relativ kurze Wege zur Landschaft.
Schwächen	Dichte Überbauung, wenig Grünraumqualität in den Innenhöfen, große Parkplatzprobleme, an den Durchgangsstraßen starke Verlärmung und Belastung durch Schwerlastverkehr.	Hohe Bebauungsdichte, monotone Architektur, wenig Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, an der Nordkante erhebliche Verlärmung durch Bundesstraße.	Periphere Lage, instabiles Sozialgefüge, Image- und Akzeptanzprobleme des Wohnstandorts, kein attraktives Wohnumfeld, Anzeichen überforderter Nachbarschaften.	Mäßige Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Verlärmung und teilweiser Sanierungsstau in den mehrgeschossigen Wohngebäuden entlang der Friedrichstraße.	Defizite in der Ausstattung mit Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen, eher periphere Lage.	Unzureichender Sanierungsstand der Wohnbausubstanz, wenig attraktive Architektur und Erscheinungsbild der Wohnbauten, Tendenzen öffentlicher Abwertung der Wohnadresse.
Zukunftsperspektive	Bei Fortsetzung des Sanierungsgeschehens sehr gute Perspektiven als hochwertiger innerstädtischer Wohnstandort.	Bei Fortsetzung der Wohnraummodernisierung, Auflockerung, architektonischer Aufwertung Chancen auch nach dem Generationswechsel.	Im gegenwärtigen Zustand nicht zukunftsfähig, akuter Handlungsbedarf zur Stabilisierung des Wohnstandorts, Aufwertung und Imagewandel.	Die Wohnbausubstanz ist aus eigener Kraft zukunftsfähig. Öff. Handlungsschwerpunkt ist Verkehrsentslastung und Aufwertung der Grünräume.	Nach Abschluß der Gebäudemodernisierung weitgehend aus eigener Kraft zukunftsfähig.	Zukunftsfähig nur nach Aufwertung des Wohnstandorts durch Modernisierung, Auflockerung und partielle Neuordnung.
Handlungsbedarf	Fortsetzung der Gebäudesanierung und Baulückenschließung, Entdichtung und Aufwertung der Grünraumqualität der Innenhöfe, Lösung des Parkplatzproblems, Stärkung stadtbildprägender öff. Räume, Revitalisierung verbliebener Brachen, funktionale Verdichtung und Aufwertung mit Handel, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur.	Aufwertung des zukunftssicheren Wohnungsbestands, punktuelle Auflockerung, Wohnumfeldverbesserung, Schaffung hochwertiger Wohnangebote an der südlichen Hanglage, Neuordnung für eigentumsfähiges Bauen an der Ostkante.	Reduzierung der Bebauungsdichte durch Abriss von Gebäudesegmenten an schlechten Wohnlagen, Nutzung der Abrissflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds, Aufwertung der nach Norden orientierten Gebäudesubstanz durch Etagentrückbau, Terrassierung, Schaffung attraktiver Wohnungen.	Verkehrsentslastung der L 100, Verbesserung der gebietsinternen Strassen, Rad- und Fußwege, Aufwertung der stadtbildprägenden öffentlichen Räume entlang der Friedrichstraße, Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Betreuung- und Bildungseinrichtungen, Ausbau und Attraktivitätssteigerung des Hochschulstandorts.	Fortsetzung der Wohnraummodernisierung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Wohnfeld Aufwertung der Grünräume, speziell entlang der Holtemme, Stabilisierung der Nahversorgung, Verbesserung der Seniorenfreundlichkeit des Gebiets.	Aufwertung der dauerhaft bestandssicheren Wohngruppen im Süden, partielle Auflockerung und Nachnutzung freiwerdender Flächen zur Wohnumfeldverbesserung, Stärkung öffentlicher Grünräume. Längerfristig wird partielle Neuordnung und Entwicklung eigentumsfähiger Wohnformen vorgeschlagen.

III. Ziele der Stadtentwicklung und Schwerpunkte des Stadtumbaus

7. Leitziele, Strategien und Maßnahmen der Stadtentwicklung

7.1 Städtebauliche Leitziele

Im Unterschied zu anderen Städten geht es in Wernigerode nicht in erster Linie um den Abbau großer Leerstände und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes.

Ziel ist vielmehr, frühzeitig die Weichen für einen strukturellen Wandel der Wohnformen zu stellen, um der qualitativ veränderten Wohnungsnachfrage gerecht zu werden und die Attraktivität der Stadt Wernigerode als Wohnort mit hoher Lebensqualität nachhaltig zu stärken.

Prinzipien des Stadtumbaus

Um die Ziele der Stadtentwicklung in ihrem Gesamtzusammenhang zu verfolgen, hat sich die Lenkungsgruppe hinsichtlich **Konzeption** und **Verfahren** auf einige Prinzipien geeinigt. Diese Prinzipien sollen

- hilfreiche Orientierungslinien für Strategien und Maßnahmen des Stadtumbaus bilden;
- Verlässlichkeit hinsichtlich der getroffenen Vereinbarungen schaffen und das gegenseitige Vertrauen stärken;
- eine Grundlage für den Interessenausgleich zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft sowie zwischen den Wohnungseigentümern bieten;
- Handlungssicherheit für die geplanten Maßnahmen zum Stadtumbau und zur Modernisierung der Wohnungsbestände gewährleisten.

Städtebauliche Prinzipien

1. Innenentwicklung vor Außenexpansion

Wernigerode ist aufgrund seiner naturräumlichen Lage eine recht kompakte Stadt. Angesichts des gewerblichen Ansiedlungsdrucks wie auch des Strukturwandels hin zu mehr Wohneigentum steigen die Flächenbedarfe. Der Gefahr einer Zersiedelung sollte durch sparsames und effektives Flächenmanagement bei Sicherung hoher Wohnqualität und Angebotsvielfalt begegnet werden.

- Anstelle extensiver Neuausweisung sollte die Reaktivierung von innerstädtischen Flächen bzw. Gewerbebrachen für Wohnen und andere Funktionen Vorrang haben. Dies betrifft unter anderem die Umnutzung des ehemaligen Sägewerks, die Flächenpotentiale östlich der Burgbreite und nördlich des Bahnhofs sowie die brachliegenden Gewerbe- und Sonderflächen in der Nöschenröder Vorstadt.
- Speziell im Mietwohnungsbau soll eine Qualifizierung bestehender Strukturen angestrebt werden. Dies gilt im Grundsatz auch für die drei industriell errichteten Wohngebiete Burgbreite, Stadtfeld und Harzblick.

2. Harmonie von Stadt und Landschaft

Wernigerode hat sich im Laufe seiner Entwicklung harmonisch in seine landschaftliche Umgebung am Fuße des Harzes eingefügt. Bislang ist es der Stadt eindrucksvoll gelungen, Industrie, Urbanität und Tourismus mit seinem natürlichen Umfeld zu harmonisieren. Dieser hohe Wert und wirklich seltene Lagevorzug sollte erhalten und weiter gestärkt werden.

Für die Stadtentwicklung bedeutet dies

- sensibel mit den Tälern in den südlichen Stadtteilen umzugehen, die als markante naturräumliche Rahmen und prägende Gestaltmerkmale weiter akzentuiert werden sollten;
- die Bachläufe (Holtemme, Zillierbach), welche von den Tälern her die Stadt durchziehen, erlebbarer zu gestalten;
- den Grünring um die Altstadt weiter aufzuwerten und nach Möglichkeit schrittweise zu erweitern;
- die wertvollen Grünbereiche und die Teichkette im nördlichen Teil der Stadt attraktiver zu gestalten (wozu auch die Landesgartenschau dienen kann).

3. Priorität der Altstadt als urbanes Zentrum

Die Altstadt von Wernigerode ist urbanes Zentrum und Anker für die Identität des Gemeinwesens. Zugleich übt sie als Tourismusmagnet eine wichtige wirtschaftliche Funktion aus. Die Expansion von Wohnen und Gewerbe in den nördlichen Stadtteilen und speziell die umfangreiche Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an der Peripherie haben die Vitalität der Altstadt im vergangenen Jahrzehnt nicht übermäßig beeinträchtigt, aber auch nicht befördert. Ohne den Beitrag des Tourismus als „Selbstläufer“ hätte die Wirtschaftskraft der Altstadt durch die extensive Entwicklung womöglich deutlichen Schaden genommen.

Speziell, wenn es um weitere Funktionen zur Aufwertung urbaner Lebensqualität geht (Freizeit und Kultur, spezialisierter und gehobener Einzelhandel), sollten die Ansiedlungen auf die Altstadt bzw. die altstadtnahen Bereiche der Kernstadt konzentriert werden.

4. Stärkung von Stadtkante, Stadtauftakten und Verbindungslinien

Wernigerode hat gute Chancen für ein dynamisches Wachstum, die nicht verschenkt werden dürfen. Um zugleich jedoch die Vorzüge der landschaftlichen Einbettung und Kompaktheit nicht zu gefährden, muss die bedarfsbedingte Expansion im nördlichen Halbbogen um die Kernstadt kanalisiert werden und begrenzt bleiben. Die Übergänge zur Landschaft sollten prägnant bleiben bzw. werden.

- Das größte noch nutzbare Flächenpotenzial liegt im Nordosten, wo die B 6n eine neue Stadtkante schafft. Begrenzte Möglichkeiten stehen im Norden beiderseits der Charlottenlust zur Verfügung. Im Westen schließt die Stadt an wertvolle Biotope an, hier sind nur sehr kleinräumige Arrondierungen möglich.

- Die naturräumliche Lage in bzw. an den Tälern des Harzes hat erhebliche Verkehrsprobleme erzeugt, die bis ins Stadtzentrum reichen, das zum Nadelöhr wird. Neben dem notwendigen Bau weiträumiger Ostumgehungen speziell für den Schwerlastverkehr muss ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung sein, die wichtigen Straßenräume durch funktionale Aufwertung und Verbesserung der Wohnqualität zu stabilisieren.

5. Auflockerung dichter Bebauung

Die Wohnqualität in den industriell errichteten Wohngebieten (speziell Burgbreite), aber auch in Teilen der Altstadt (verbaute Innenhöfe) wird durch eine dichte Bebauung vermindert. Die Instrumente des Stadtumbaus können genutzt werden, um diese Nachteile über Rückbauförderung im Verbund mit Modernisierung und Wohnumfeldaufwertung (in den industriell errichteten Wohngebieten) bzw. Gebäudesanierung und Hofgestaltung (in der Altstadt) zu überwinden.

6. Neuordnung diffuser Stadtbereiche

In Wernigerode sind nur wenige Bereiche auszumachen, wo eine funktionale, strukturelle und gestalterische Neuordnung dringlich und sinnvoll ist. Nennenswerte größere Gebiete mit einem derartigen Handlungsbedarf sind der nordwestliche Randbereich an der Altstadt (ehem. Sägewerk, Katzenreich) und die Gemengelage nördlich des Bahnhofs (Feldstraße).

Verfahrensprinzipien

Entscheidungskriterien für den Stadtumbau

Ausschlaggebend bei den anstehenden Entscheidungen über Um- und Rückbau sollten städtebauliche Kriterien sein. Die Behebung von städtebaulichen Missständen und die Qualifizierung von Struktur, Funktion und Gestalt kommt allen Akteuren des Stadtumbaus gleichermaßen zu Gute. Wohnungswirtschaftliche Kriterien müssen in jedem konkreten Einzelfall beachtet und in die jeweiligen Lösungen eingearbeitet werden, oder aber in einem Interessensausgleich Berücksichtigung finden.

Parität der Lasten, Risiken und Gewinne

Der Stadtumbau wird dann mit Erfolg realisiert werden können, wenn sich Stadt und Wohnungseigentümer die Lasten, Risiken und Gewinne des Stadtumbaus paritätisch teilen und einen tragfähigen Konsens aushandeln.

Für die Wohnungseigentümer bedeutet dies, zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes einen Beitrag entsprechend ihrer jeweiligen Bestandsgröße zu leisten. Dies betrifft im Prinzip alle Eigentümer von Mietwohnungen. Es muss verhindert werden, dass einige Wettbewerber auf dem Wernigerodeer Wohnungsmarkt keine Lasten bei der Marktberreinigung tragen, aber unangemessene Vorteile ziehen und den Mehrfamilienhausbau flächenhaft reaktivieren.

Die Stadt ist gefordert, ihre Planungen und Förderinstrumente konsequent auf den erreichten Konsens zur Stadtentwicklung auszurichten und dadurch alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt in die Pflicht zu nehmen.

7.2 Handlungsbedarf und Strategien für die Wohnstandorte

Die Wernigeröder Wohnstandorte unterscheiden sich in Hinblick auf:

- die städtebauliche Qualität;
- die Attraktivität des unmittelbaren Wohnumfelds;
- die Qualität der Wohnungen selbst;
- die Erreichbarkeit des Stadtzentrums;
- die Nähe zu den wichtigen Versorgungseinrichtungen und Grünräumen;
- das soziale Klima und das Image.

Hinzu kommen Bewertungskriterien aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, wie der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand, die Betriebskosten, der Mietzins, die Kapitalbelastung oder die Leerstandsquote.

Aus den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien lassen sich Schlussfolgerungen hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit von Standorten und Beständen sowie hinsichtlich des öffentlichen und privaten Handlungsbedarfs ableiten (vgl. Abb. 7.1: Prioritäten der Wohnstandortentwicklung):

Prioritäten

Zukunftsfähig aus eigener Kraft / Konsolidierte Stadtteile

Aus eigener Kraft zukunftsfähig sind zunächst jene Stadtteile, die von Eigenheimen und Stadtvillen geprägt werden, die Dorflagen und die in den 1990er Jahren entwickelten Wohngebiete.

Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität

In den vom Mietwohnungsbau der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit geprägten Wohnstandorten im nördlichen Teil der Stadt bestehen weiterhin Modernisierungs- und Aufwertungsbedarfe (Seigerhüttenweg, Am Hundertmorgenfeld, Auf der Burgbreite, Salzberg- und Bodestraße). Hier besteht allerdings erhebliche private Wirtschaftskraft, so dass diese Quartiere vorerst nicht zur ersten Priorität öffentlichen Handelns gehören müssen.

Nach dem langfristig angelegten Verfahren des Stadtentwicklungskonzepts und der entsprechenden Förderung durch Land und Bund sollte periodisch überprüft werden, ob einige dieser Quartiere bzw. Bereiche zu Gebieten mit akutem Handlungsbedarf umgewidmet werden müssen.

Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität

Als umzustrukturierende Bereiche mit vorrangiger Priorität werden das Sanierungsgebiet mit der Altstadt (im Sinne der Sanierung und behutsamen Erneuerung), die in der Nachkriegszeit erbaute Siedlung am Ziegenberg sowie die industriell errichteten Wohngebiete Harzblick, Stadtfeld und Burgbreite vorgeschlagen.

Der nordwestlich an die Altstadt angrenzende Bereich (Sägewerk, Katze- teich) soll für gewerbliche und freiraumorientierte Nutzungen entwickelt werden und besitzt ebenfalls vorrangige Priorität.



Legende

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Konsolidierte Stadtteile |  | Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität |
|  | Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität |  | Sanierungsgebietsgrenze |

Abb. 7.1: Prioritäten der Wohnstandortentwicklung



Vorschlag einer zeitlichen Abfolge der Prioritätensetzung

- Die Sanierung der **Altstadt** ist als *Daueraufgabe* höchster Priorität anzusehen.
- Die Siedlung **Am Ziegenberg** entstand in den ersten Nachkriegsjahren an einem attraktiven Standort. Wegen ihrer verschlissenen Bausubstanz sind die Wohngebäude dieser Siedlung nicht mehr vermarktbar und auch nicht mehr sanierungsfähig. Der städtebauliche Mangel schlägt sich in hohen Leerständen nieder (15%). Auf Grund des bereits geschaffenen planerischen Vorlaufs eignet sich diese eher kleine Siedlung als *Start für die praktische Umsetzung* des Stadtumbaus in Wernigerode.
- Am **Harzblick** ist augenblicklich der sozio-demographische und städtebauliche Problemdruck am stärksten. Die Aufwertung und Stabilisierung dieses Gebiet sollte als *aktueller Handlungsschwerpunkt* des Stadtumbaus bestimmt werden.
- Das **Stadtfeld** kann wegen seines günstigen Standorts und seiner erheblichen städtebaulichen Defizite als vorrangiges Stadtumbaugebiet eingestuft werden. Hier sollten noch in der *ersten Hälfte dieses Jahrzehnts* geeignete Maßnahmen zum Umbau und zur städtebaulichen Neuordnung realisiert werden, wozu planerischer Vorlauf notwendig wird. Als dringliche Maßnahme steht der Abriß eines 1990 nicht fertiggestellten Plattenbaus an.
- Mit dem demographisch bedingten Generationswechsel steht in der *zweiten Hälfte* des Jahrzehnts an der **Burgbreite** akuter Handlungsbedarf an, um das Quartier den veränderten Wohnansprüchen anzupassen und damit seine Zukunftsfähigkeit herzustellen.

Strategien

Die Strategien für den Umgang mit den Wohnstandorten mit städtebaulichem Handlungsbedarf werden in Abb. 7.2 dargestellt. In der Altstadt sowie in den Gebieten Harzblick, Stadtfeld und Burgbreite werden diese Strategien mit detaillierteren städtebaulichen Untersuchungen und Vorschlägen umgesetzt.

Altstadt

Nach wie vor erstrangiger Handlungsbedarf besteht in der Altstadt, wo der Abschluss der Sanierung mit einer spürbaren Verbesserung der Wohnqualität (Modernisierung und Wohnumfeld) einhergehen muss. Oberste Priorität für Sanierung und Nachverdichtung (Lückenschließung) sollten die prägenden Straßenräume der Altstadt erhalten. In den Innenhöfen sollte die Priorität des Fördermitteleinsatzes auf der Gestaltung von Wohnumfeldern mit familienfreundlicher Aufenthaltsqualität, auf der Verbesserung der Parksituation und auf dem Erhalt denkmalwerter Bausubstanz liegen. Hier sollen Nachverdichtungen in zweiter Reihe bzw. Dachausbau unterbleiben. Auflockerungen sind überall dort anzustreben und zu fördern, wo mehr Aufenthaltsqualität nicht auf Kosten von Baudenkmalen geht.

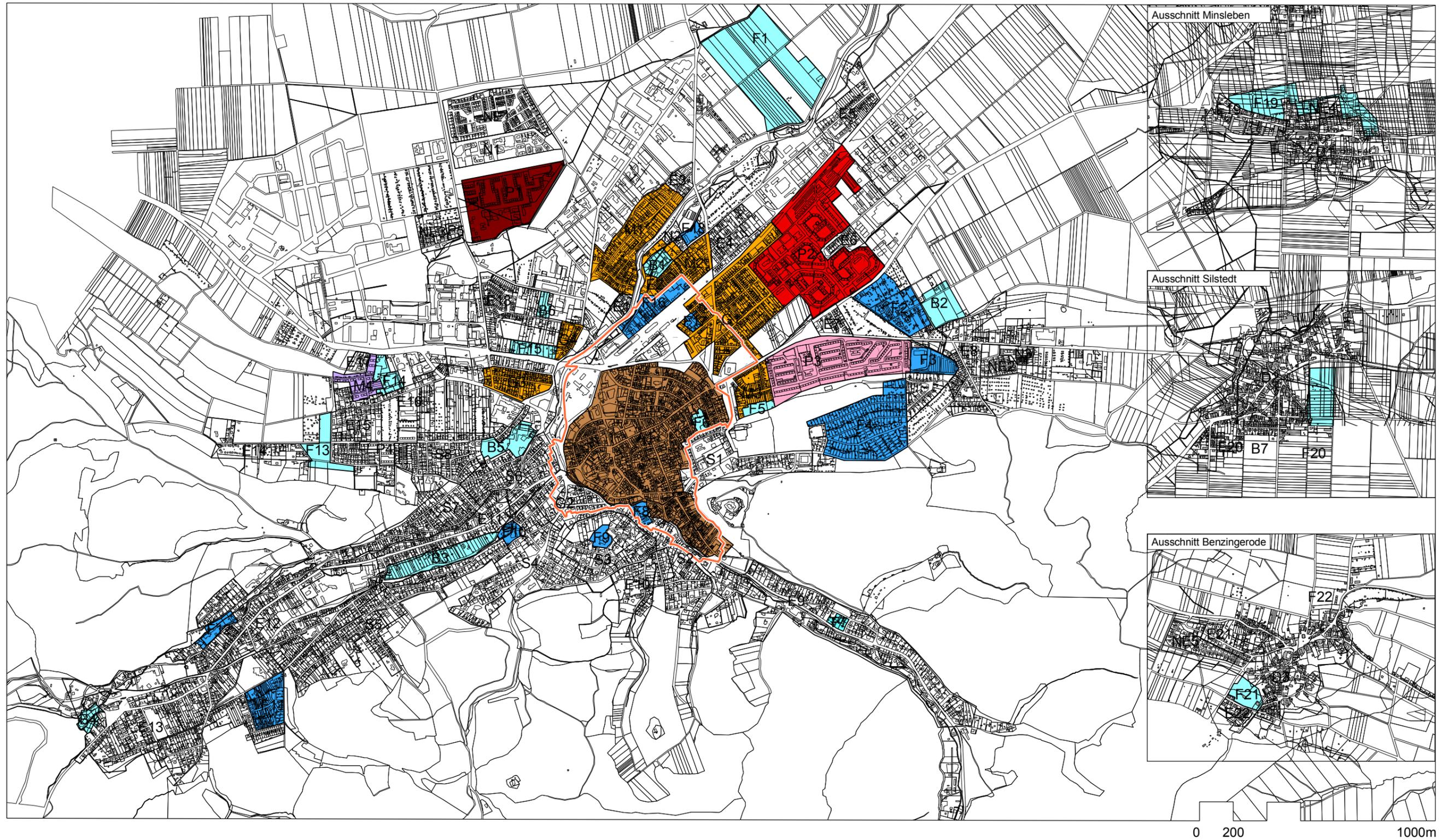
Umbaugebiete

Im **Harzblick** wird vor allem eine Kombination von Aufwertung, Auflockerung und partiellen Geschossreduzierung verfolgt, da der Wohnstandort von seiner Lage her durchaus attraktiv ist. Aufgrund der hohen Leerstände und der sozialen Problemlagen besteht hier dringlicher Handlungsbedarf.

Im **Stadtfeld** wird eine Strategie der Auflockerung, Aufwertung und partiellen Neuordnung zugunsten von eigentumsfähigem Wohnen vorgeschlagen.

Für die **Burgbreite** wird vorgeschlagen, nach dem Einsetzen des Generationswechsels in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts eine Auflockerung und Aufwertung anzugehen.

Am Ziegenberg erfolgt nach Abriss der alten Bausubstanz ein Ersatzneubau (niedriggeschossige Mehrfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität in einem stark durchgrüntem Umfeld mit vielfältigen Nutzungsangeboten).



Legende

- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|------------------------------|
|  | Sanierungsgebietsgrenze |  | Modernisierung und Neuordnung in Teilbereichen |  | Abriss und Ersatzbau |
|  | Daueraufgabe städtebaulicher Sanierungsmaßnahme |  | Modernisierung und Auflockerung |  | Umnutzung für Wohnungsneubau |
|  | Modernisierungsschwerpunkt und Rückbau |  | Modernisierung |  | Wohnungsneubau |

Abb. 7.2: Städtebauliche Strategien für die Wohnstandorte

