

Welterbestadt Quedlinburg

Landkreis Harz



Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der EG Welterbestadt Quedlinburg

Mit den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode

15-Jahres-Zeitraum (2018 – 2033)



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30

E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 12.12.2019

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. L. Lockhart

In Zusammenarbeit mit:



INHALT

1	Aufgabenstellung.....	1
2	Raumordnerische Vorgaben.....	2
2.1	Raumordnungsgesetz (ROG)	2
2.2	LEP LSA 2010	2
2.3	Regionaler Entwicklungsplan REPHarz 2009	3
3	Bestandsanalyse und Prognose	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.1.1	Entwicklung von Einwohnerzahlen und Altersstruktur	5
3.1.2	Arbeitsmarkt.....	14
3.2	Wohnraum- und Baulandentwicklung	18
3.2.1	Wohnungsbestand	18
3.2.2	Baulücken	23
3.2.3	Neubaugebiete	24
4	Fazit Bestandsanalyse und Ziele	27
4.1	Fazit Bestandsanalyse	27
4.2	Ziele	28
5	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	29
5.1	Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung	29
5.2	Ermittlung in Bezug auf Arbeitsplätze/Pendler.....	30
5.3	Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung.....	31
5.4	Ermittlung aus der Anpassung der Gebäudestruktur.....	32
5.5	Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnraumentwicklung	33
	Anhang: Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung	35
	Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung	36
	Definition von Potenzialflächen.....	36
	Berücksichtigung raumordnerischer und gemeindlicher Ziele bei der Auswahl der Potenzialflächen	40
	Pläne: Lage und Dimension der Potenzialflächen	43

Abkürzungen

DH	Doppelhaus
EG	Einheitsgemeinde
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
HH	Haushalte
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
RBP	Regionale Bevölkerungsprognose
StaLa	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
TEW	Tausend Einwohner
WE	Wohneinheit

1 Aufgabenstellung

Die Welterbestadt Quedlinburg überarbeitet/aktualisiert zzt. ihren Flächennutzungsplan für das Gebiet der Einheitsgemeinde mit der Kernstadt und den Ortsteilen Stadt Gernrode und Bad Suderode.

Im Flächennutzungsplan sollen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um dem Bedarf der nächsten 15 Jahre nachkommen zu können. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von mehreren Behörden (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Landkreis Harz) eine Analyse des Wohnbauflächenbedarfs gefordert.

Die Einheitsgemeinde hat 24.510 Einwohner (12/2016)¹ und setzt sich aus 7 Ortsteilen zusammen. Für 12/2017 meldet das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt 24.216 EW.

Während in der Kernstadt Quedlinburg und dem Ortsteil Stadt Gernrode neben Wohnbebauung auch großflächige Gewerbe- und Industriebebauung vorzufinden ist, sind die Ortsteile Bad Suderode sowie die 4 kleinen Ortsteile Gersdorfer Burg, Morgenrot, Münchenhof und Quarmbeck größtenteils durch Wohnbebauung geprägt. Der Ortsteil Bad Suderode übernimmt zudem die Funktionen eines Kur- und Bäderortes mit entsprechender Bebauung und Infrastruktur.

Die Siedlungsräume der OT sind durch Freiräume (überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen) voneinander getrennt.

Um einschätzen zu können, ob bzw. in welcher Größenordnung neues Bauland ausgewiesen werden sollte, wird für die Einheitsgemeinde mit ihren Ortsteilen im Folgenden

- der Baulandbedarf ermittelt und darauf aufbauend
- Baulandpotenzialflächen dargestellt, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

Der Wohnraumbedarf wird dabei in Anlehnung an den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für einen Zeitraum von 15 Jahren prognostiziert (2018 bis 2033).

Zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen werden

- die bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,
- die Arbeitsplatzsituation,
- die bisherige Baulandentwicklung und der Wohnraumbestand sowie
- die bisherige und zukünftige Gebäudestruktur

herangezogen. Für die Betrachtungen wird ebenfalls ein Zeitraum von 15 Jahren gewählt (2001 bis 2016)².

Aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung lassen sich Rückschlüsse auf den Wohnraumbedarf ableiten. Umgekehrt kann mit einem Baulandangebot Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden. Neben der Angebotsstruktur sind jedoch Faktoren wie Arbeitsplätze, Versorgungsangebot, Familienstrukturen, Finanzierungsmöglichkeiten u. s. w. von maßgeblicher Bedeutung, die von der Stadt nur bedingt beeinflussbar und nicht unbedingt vorhersehbar sind.

Deshalb kann eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen immer nur als Anhaltswert betrachtet werden und muss bei sich abzeichnenden Veränderungen von Rahmenbedingungen korrigiert werden. Ebenso sollte das Angebot an Bauland z. B. in Bezug auf Grundstücksgrößen und Wohnformen an die tatsächliche Nachfragesituation angepasst werden.

¹ Hauptwohnsitz, Stand 12/2016, Daten: Welterbestadt Quedlinburg

² Aufgrund unvollständiger Datenlage wird zum Teil auf den Zeitraum 2000 bis 2015 zurückgegriffen

Im Anschluss an die Ermittlung des Baulandbedarfes wird aufgezeigt, auf welchen Flächen der Bedarf gedeckt werden könnte. Bei der Auswahl der Flächen werden z. B. Kriterien der Raumordnung, des Umwelt-/Naturschutzes, der Infrastruktur und der Verfügbarkeit herangezogen.

2 Raumordnerische Vorgaben

2.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Im Raumordnungsgesetz sind in § 2 (2) die Grundsätze der Raumordnung geregelt.

Gem. 2. ist die Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Gem. 6. sind ländliche Räume als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Gem. 11. ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen.

2.2 LEP LSA 2010

Nach den Darstellungen des LEP ist die Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden. (s. Kap. 1.4 LEP).

Die Welterbestadt Quedlinburg liegt an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung. Die Entwicklungsachsen sind hauptsächlich durch eine Bündelung von Verkehrs- und Infrastrukturtrassen und eine unterschiedliche Abfolge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Mit ihnen sollen die Verdichtungsräume untereinander verknüpft und die peripheren Räume an die Verdichtungsräume angeschlossen werden (s. Kap. 1.5 LEP).

Die Kernstadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums im südlichen Bereich wird im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des REPHarz überarbeitet. Mittelzentren tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit aus-

geglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei (s. Kap. 2.1 LEP).

Weiterhin ist die Kernstadt Quedlinburg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese Vorrangstandorte sollen neben den Investitions-Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Damit soll eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden. Das dient der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort (s. Kap. 3.1 LEP).

Zusätzlich liegt die Welterbestadt Quedlinburg innerhalb des Wachstumsraumes außerhalb der Verdichtungsräume „Nordharz“. Diese Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Sie sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

2.3 Regionaler Entwicklungsplan REPHarz 2009

Die Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg ist im Regionalen Entwicklungsplan 2009 für die Planungsregion Harz (REPHarz) dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume zugeordnet, dabei überwiegend mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen (s. Kap. 4.1.2 G1 und Karte 3, REPHarz). Die Entwicklung dieser Gebiete muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art des wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere sollen die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv beeinflusst werden. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen (s. Kap. 4.1.2 REPHarz).

Ebenfalls bestehen für die gesamte Gemeinde relativ günstige Entwicklungspotentiale für Tourismus. Ziel für diese Gebiete ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität dieser Nutzungsform nicht zu negativen Folgen führt (s. Kap. 4.1.2 G3 und Karte 3, REPHarz).

Die Welterbestadt Quedlinburg befindet sich an der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (s. Kap. 4.1.3 REPHarz).

Die Kernstadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (s. Kap. 4.2 REPHarz).

Der OT Stadt Gernrode war bis 2018 als Grundzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen (s. Kap. 4.2 REPHarz). Im Rahmen der Teilfortschreibung des REPHarz „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ wurde der Ortsteil auf eine Siedlung ohne zentralörtliche Funktion herabgestuft (Bekanntmachung vom 22./29.09.2018). Insbesondere grundzentrale überörtliche Versorgungseinrichtungen sind in benachbarten Zentren gut zu erreichen, gleichzeitig wird eine Sicherung des anerkannten Schulstandortes durch „räumliche Zuordnung zum zentralen Ort“ festgehalten.

Quedlinburg ist als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. In diesen zentralen Orten sind schwerpunktmäßig Industrie- und Gewerbegebiete bereitzustellen, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen (s. Kap. 4.4.1 REPHarz).

Die in der Kernstadt Quedlinburg angesiedelte „Julius-Kühn-Institut, Bundesinstitut für Kulturpflanzen (JKI)“ ist als Vorrangstandort für eine sonstige regional bedeutsame Forschungs- und Technologieeinrichtung zukunftsorientiert und in wirtschaftlicher Hinsicht auszubauen und weiterzuentwickeln (s. Kap. 4.4.5 REPHarz).

Als Vorrangstandort für Gesundheits- und Sozialwesen ist der OT Bad Suderode dargestellt. An diesem regional bedeutsamen Standort für Gesundheitsvorsorge bzw. Rehabilitation sind die entsprechenden Sonderfunktionen vor Ort zu erhalten bzw. auszubauen oder zu entwickeln (s. Kap. 4.4.8 REPHarz).

3 Bestandsanalyse und Prognose

3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Entwicklung von Einwohnerzahlen und Altersstruktur

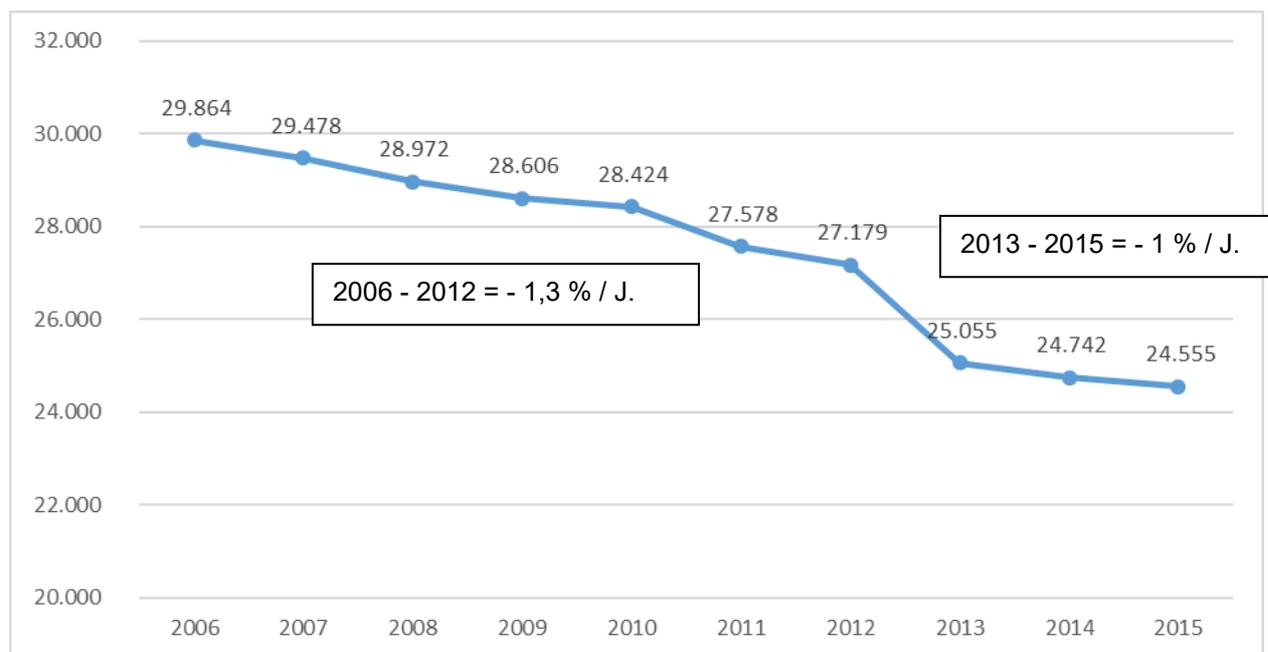
Entwicklung in der Einheitsgemeinde Quedlinburg

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg hat in den letzten 10 Jahren von 29.864 (2006) auf 24.555 (2015) abgenommen³. Dies entspricht einer Abnahme von – 18 % (= - 5.309 EW, durchschnittlich – 1,8 %/Jahr).

Dabei ist auffällig, dass von 2006 bis 2012 eine relativ kontinuierliche Bevölkerungsabnahme erfolgte (in Summe – 9 %, im Durchschnitt – 1,3 %/Jahr), während es zwischen 2012 zu 2013 zu einer sprunghaften Abnahme kam (- 2.124 EW = - 7,8 %). Der Grund für die Bevölkerungsabnahme zwischen 2012 bis 2013 könnte in der Ausgemeindung des OT Rieder am 19.02.2013 liegen (ca. 1.850 EW).

In den letzten 2 Jahren hat sich die Einwohnerentwicklung verbessert (nur noch – 1 % Abnahme). In 2016 gab es eine Abnahme von nur noch 0,5 % auf 24.411 Einwohner.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in der Einheitsgemeinde Quedlinburg
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017)

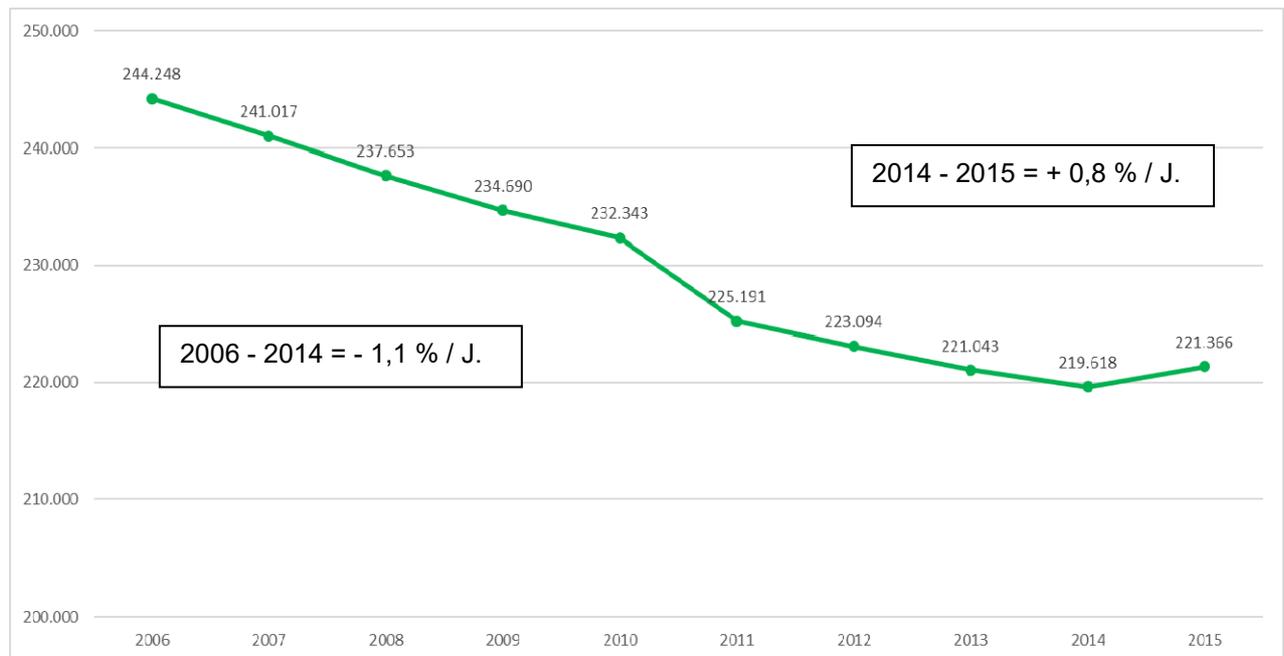
³ Nur Hauptwohnsitze, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2017

Im Vergleich dazu betrug die Bevölkerungsabnahme im Landkreis Harz in den letzten 10 Jahren – 10 %, was einer durchschnittlichen Jahresabnahme von – 1,0 % entspricht.

Die Bevölkerungsabnahme war demnach in Quedlinburg um 80 % höher als im LK Harz.

Ein Zuwachs wurde im LK Harz bisher allerdings nur einmalig in 2015 verzeichnet. Dieser ist im Wesentlichen auf den Flüchtlingszustrom zurückzuführen (Zunahme der ausländischen Bevölkerung von 1,44 % in 2013 auf 3,43 % in 2015).⁴

In Quedlinburg hat der Flüchtlingszustrom keinen Einfluss auf die Bevölkerungszahlen. Hier ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung nahezu gleichgeblieben (in 2014 bis 2016 unter 2 %).⁵



Vergleich: Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Landkreis Harz
(Daten: StaLa LSA, 2006-2015)

Gründe für die Bevölkerungsabnahme

Wesentliche Gründe für die Bevölkerungsabnahme lassen sich in der Abwanderung junger Leute zu Zwecken der Ausbildung vermuten (insbesondere zu Fach-/Hochschulen). Im Weiteren sind die qualifizierten Arbeitsplätze (besonders für Fach-/Hochschulabgänger) nur begrenzt und die Verdienstmöglichkeiten in anderen Regionen oft besser (z. B. Halle/Leipzig, Wolfsburg, südliches Westdeutschland).

Andererseits weist die Einheitsgemeinde eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf (auch für Fach- und Führungskräfte, s. Kap. 3.1.2 „Arbeitsmarkt“). In Verbindung mit der guten Infrastruktur, dem kulturellen Angebot und dem guten Image lässt sich die im Vergleich zum LK Harz und Land Sachsen-Anhalt sehr hohe Abwanderung bzw. der mangelnde Zuzug (auch Rückkehr) nur damit erklären, dass gerade für Personen im Alter der Familiengründungsphase in den letzten Jahren nicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung stand. Von dieser Personen-/Altersgruppe wird nach wie vor das Eigenheim in Form eines Einfamilienhauses nachgefragt. Der überwiegende Wohnungsbestand befindet sich aber in Mehrfamilienhäusern. Neubaugebiete wurden in den letzten 15 Jahren nur sehr wenig, seit 2006 gar nicht erschlossen (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“). Es standen daher fast keine Baugrundstücke zur Verfügung.

⁴ StaLa LSA (2013: 3.216 ausländische Einwohner, 2015: 7.655 ausländische Einwohner)

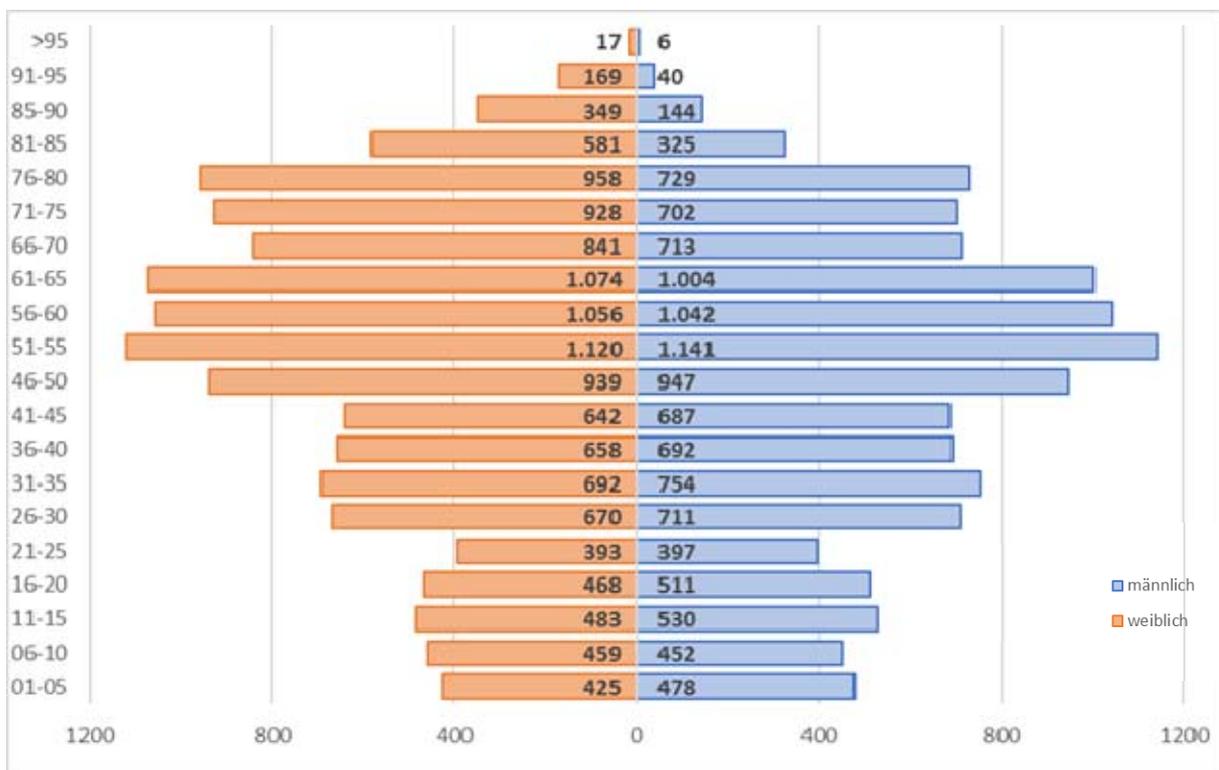
⁵ EG Stadt Quedlinburg (2014: 304 ausländische Einwohner = 1,2 %; 2015: 341 ausländische Einwohner = 1,3 %; 2016: 446 ausländische Einwohner = 1,7 %)

Altersstruktur

Die Altersgruppen in der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg entsprechen etwa dem Durchschnitt des LK Harz und des Landes Sachsen-Anhalt. Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist eine Verschiebung von jüngeren zu älteren Personen zu verzeichnen.

Alter	EG Welterbestadt Quedlinburg 2006		EG Welterbestadt Quedlinburg 2015		LK Harz 2015 (221.366 EW)	LSA 2015 (2.245.470 EW)
0 – 20	16 %	4.892 EW	15 %	3.573 EW	15 %	15 %
21 – 64	60 %	17.885EW	58 %	14.256 EW	59 %	59 %
65 +	24 %	7.087 EW	27 %	6.726 EW	26 %	26 %

Altersgruppen in EG Welterbestadt Quedlinburg, LK Harz und LSA
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017)

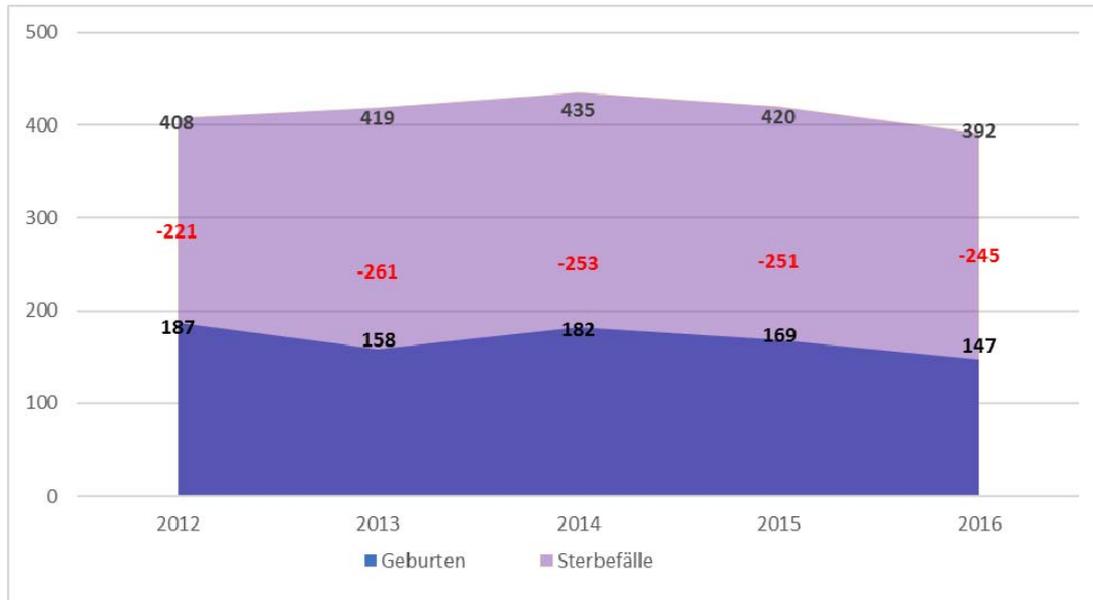


Altersverteilung in der EG Welterbestadt Quedlinburg 2016
(Daten: Welterbestadt Quedlinburg, 2017)

Geburten-/Sterberate

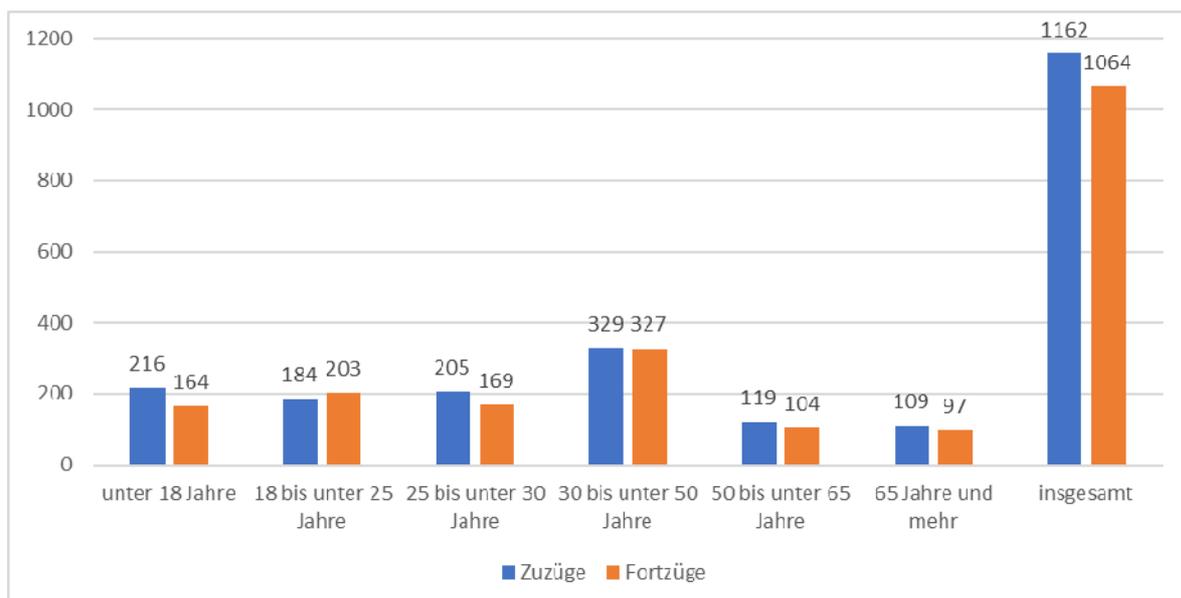
Entsprechend des allgemeinen Bundestrends sind die Geburtenzahlen niedriger als die Sterbefälle. Die Differenz betrug in den letzten 5 Jahren –1.231 Personen (2012– 2016)⁶. Auch die positive Zuzugsbilanz (2015 + 48 Personen) hat nur geringen positiven Effekt, die Bevölkerung hat in 2015 so „nur“ um – 203 Einwohner abgenommen.

Da zu erwarten ist, dass sich diese Tendenz fortsetzt, muss ohne Zuzüge auch weiterhin von einer abnehmenden und durchschnittlich zunehmend älteren Bevölkerung ausgegangen werden.



Gegenüberstellung Geburten-/Sterbefälle (Daten: EG Welterbestadt Quedlinburg)

Zu- und Fortzüge



Zu- und Fortzüge 2016 (Statist. Ämter des Bundes u. der Länder, www.regionalstatistik.de)

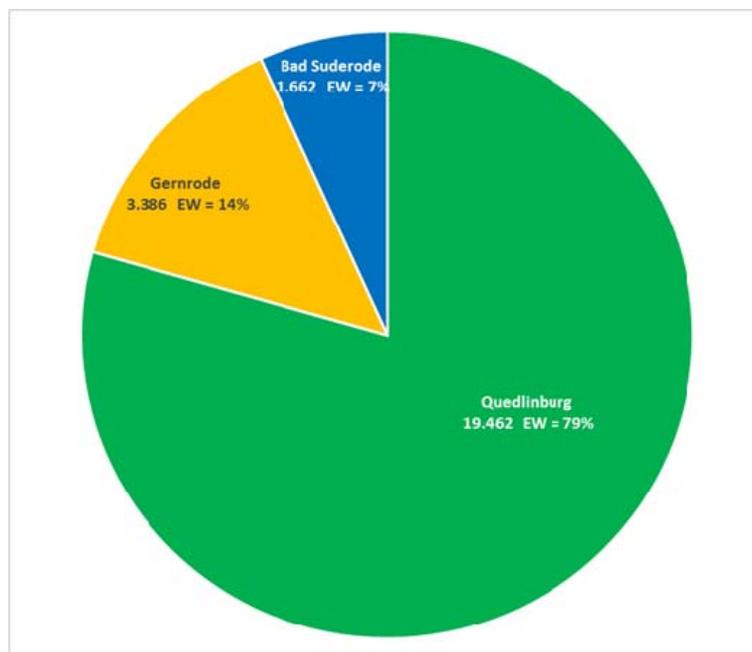
⁶ Frühere Zahlen liegen nicht vor.

Im Jahr 2016 sind in der Welterbestadt Quedlinburg 98 Personen mehr zu- als fortgezogen. In 2015 gab es nur 48 mehr Zu- als Wegzüge.⁷ Die positive Bilanz ist auf das erweiterte Wohnraumangebot in 2016 zurückzuführen.

Durch die positive Zuzugsbilanz kann die negative Geburten-/Sterbebilanz bisher nicht ausgeglichen werden.

Entwicklung in den Ortsteilen

Die 24.510 Einwohner (Stand 12/2016)⁸ der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg verteilen sich auf insgesamt sieben Ortsteile. Aufgrund von fehlenden differenzierten Daten werden in den folgenden Darstellungen/Untersuchungen die einzelnen Ortsteile zu den drei „Hauptorten“ Welterbestadt Quedlinburg (mit den OT Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg), Stadt Gernrode und Bad Suderode zusammengefasst. Der erheblich größte Anteil der Einwohner lebt mit ca. 80 % in der Welterbestadt Quedlinburg:



Bevölkerungsverteilung in der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg nach Orten
(Stand 12/2016, Daten: Welterbestadt Quedlinburg)

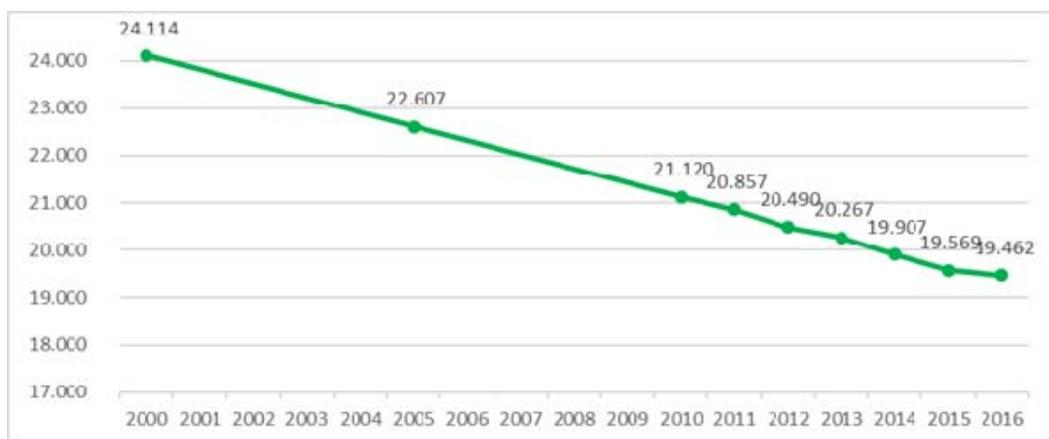
⁷ Auf Daten anderer Jahre kann nicht zurückgegriffen werden.

⁸ Hauptwohnsitz, Stand 12/2016, Daten: Welterbestadt Quedlinburg,

Welterbestadt Quedlinburg

In der Welterbestadt Quedlinburg (mit den OT Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg) ist in den letzten 15 Jahren (2000 bis 2015) eine stete Bevölkerungsabnahme von insgesamt – 18,8 % zu verzeichnen. Die Abnahme ist damit in der Einheitsgemeinde die deutlich größte. Die Bevölkerungsabnahme ist fast doppelt so hoch wie im LK Harz (- 10 %). Wie bereits erwähnt wird der Grund hierfür vor allem in dem fehlenden Angebot an Baugrundstücken für Eigenheime liegen.

In den letzten 15 Jahren hat der Anteil Altersgruppe 65+ von 18 % auf 26 % zugenommen, der Anteil der unter 20-Jährigen hat sich dagegen von 20 % auf 16 % reduziert. Auch diese Entwicklung wird darauf zurückzuführen sein, dass in Quedlinburg seit 2006 keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“), die häufig von jungen Familien genutzt werden. Zudem gibt es in Quedlinburg einen vergleichsweise hohen Anteil an Geschosswohnungen (Süderstadt, Kleers, ca. 3.200 WE), die zwischen 1960 und 1985 bezogen wurden sowie mehrere Alten-/Pflegeheime, was einen höheren Anteil an älteren Personen begründet.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 16 Jahre in der Welterbestadt Quedlinburg
(Daten: © StaLA LSA, Halle (Saale), 2000-2010/ Welterbestadt Quedlinburg, 2011 -2016)⁹



Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre in der Welterbestadt Quedlinburg nach Altersgruppen
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2000-2010/ Welterbestadt Quedlinburg, 2011 -2016)¹⁰

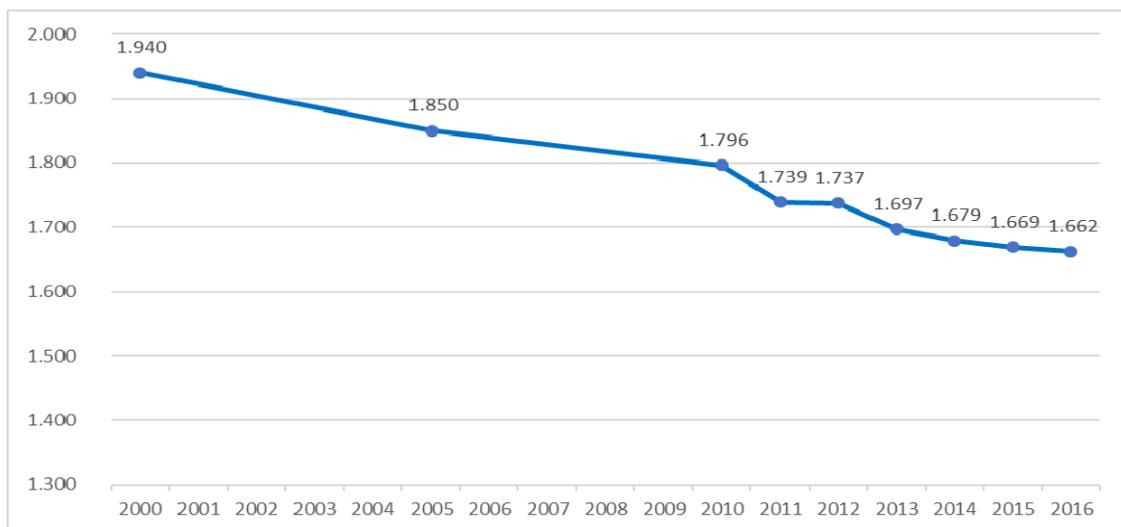
⁹ Vor dem Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde liegen nur Daten für 2000; 2005 und 2010 vom Statischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 09/2017) vor. Einwohnerzahlen: EW mit Hauptwohnsitz

¹⁰ Vor dem Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde liegen nur Daten für 2000; 2005 und 2010 vom Statischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 09/2017) vor (Daten vom Einwohnermeldeamt für 2015 und 2016: EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz.)

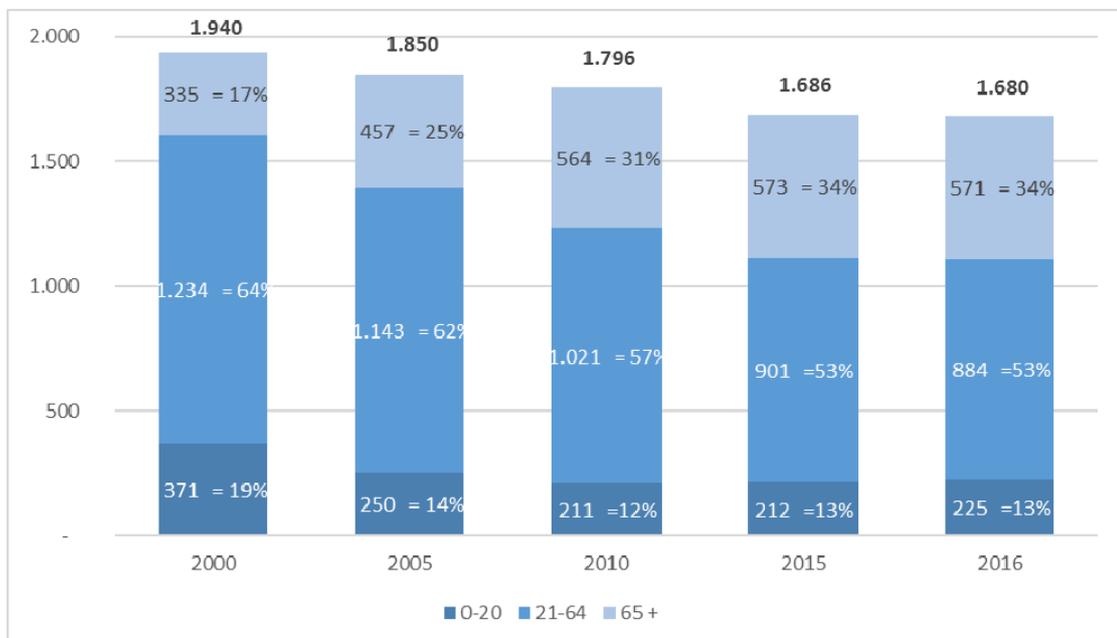
Bad Suderode

Im OT Bad Suderode ist in den letzten 15 Jahren (2000 – 2015) eine Bevölkerungsabnahme von – 13,9 % zu verzeichnen.

Grund für diese Entwicklung ist, dass das letzte größere Baugebiet 1993 erschlossen wurde. Seitdem wurde nur eine sehr geringe Anzahl an neuen Bauplätzen bereitgestellt, die zudem teilweise noch unattraktiv sind aufgrund beispielsweise Zuschnitt oder Hanglage. Somit fehlt ein stabilisierender Zuzug insbesondere junger Familien. Zudem wurde 2013 das Kurzentrum geschlossen. Eine am Kurbetrieb orientierte Ortsentwicklung mit entsprechenden Arbeitsplätzen wurde damit eingeschränkt.



*Bevölkerungsentwicklung der letzten 16 Jahre im Ortsteil Bad Suderode
(Daten: © StaLa LSA, Halle, 2000-10/ Welterbestadt Quedlinburg, 2011 -2016)¹¹*



*Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Bad Suderode nach Altersgruppen
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2000-2010/ Welterbestadt Quedlinburg, 2011 -2016)¹²*

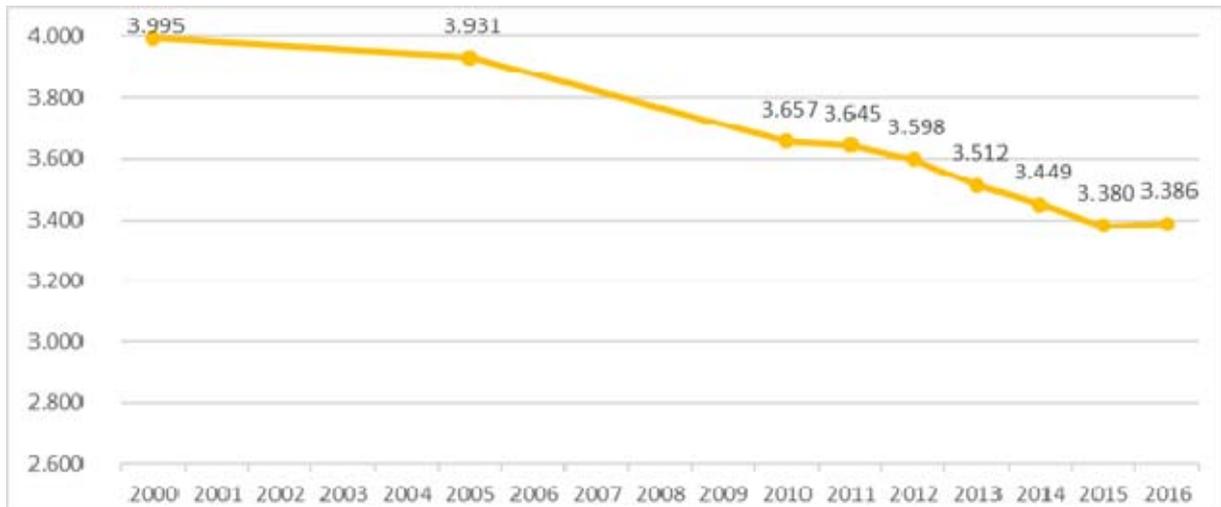
¹¹ Für den Ort Bad Suderode liegen vor Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde nur Daten für 2000; 2005 und 2010 vom Statischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 09/2017) vor. Einwohnerzahlen: EW mit Hauptwohnsitzen

¹² Vor dem Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde liegen nur Daten für 2000; 2005 und 2010 vom Statischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 09/2017) vor. Daten vom Einwohnermeldeamt für 2015 und 2016: EW mit Haupt- und Nebenwohnsitze

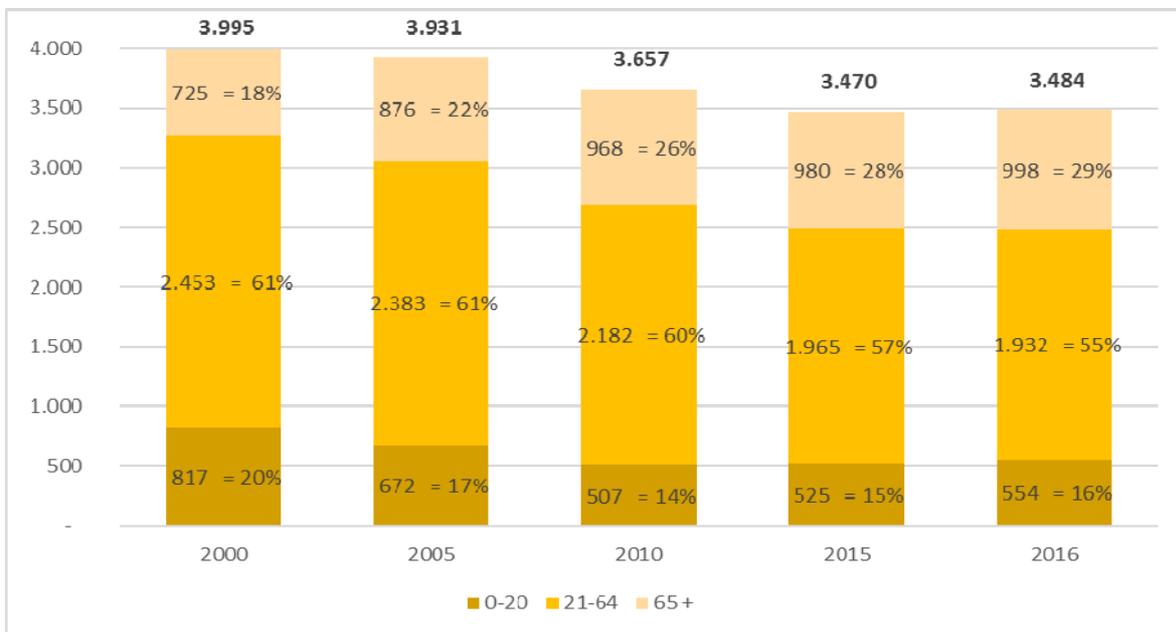
Stadt Gernrode

Im OT Stadt Gernrode ist in den letzten 15 Jahren (2000 – 2015) eine Bevölkerungsabnahme von – 15,4 % zu verzeichnen. Bis 2015 hat es dabei eine relativ kontinuierliche Abnahme gegeben. 2016 stieg die Bevölkerung leicht an.

Grund für die insgesamt negative Entwicklung könnte sein, dass in den letzten 15 Jahren keine größeren Baugebiete erschlossen wurden. Es wurde nur eine geringe Anzahl an neuen Bauplätzen bereitgestellt. Somit fehlt ein stabilisierender Zuzug insbesondere junger Familien.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 16 Jahre im Ortsteil Gernrode
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2000-2010/ Welterbestadt Quedlinburg, 2011-2016)¹³



Bevölkerungsentwicklung der letzten 16 Jahre im Gernrode nach Altersgruppen;
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2000-2010/Welterbestadt Quedlinburg, 2011-2016)¹⁴

¹³ Für den Ort Gernrode liegen vor Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde nur Daten für 2000; 2005 und 2010 vom Statischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 09/2017) vor. Einwohnerzahlen: EW mit Hauptwohnsitze

¹⁴ Vor dem Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde liegen nur Daten für 2000; 2005 und 2010 vom Statischen Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 09/2017) vor. Daten vom Einwohnermeldeamt für 2015 und 2016: EW mit Haupt- und Nebenwohnsitze

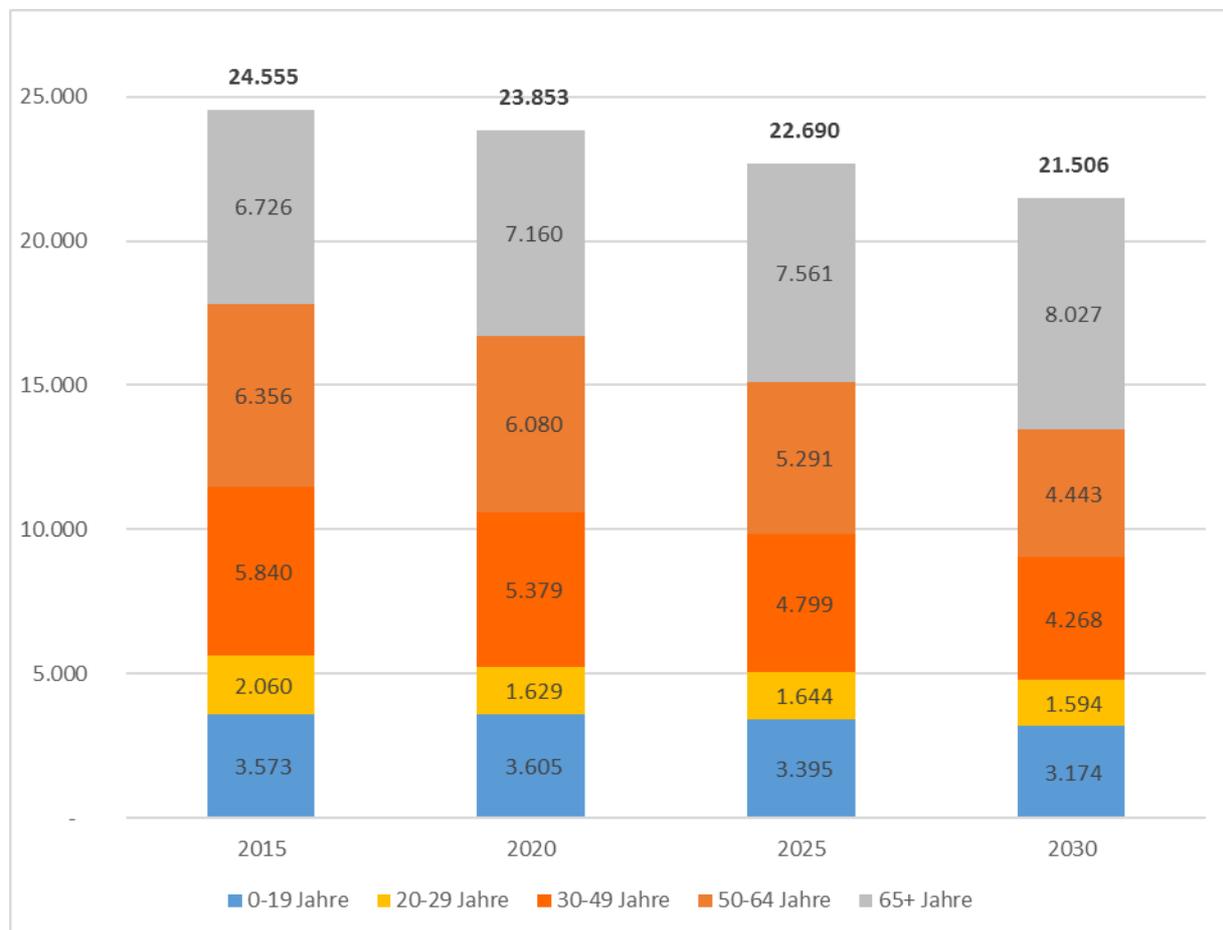
Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird von 2015 bis 2030 eine Abnahme der Bevölkerung von 24.555 auf 21.056 Einwohner (- 3.049 EW = - 12,4 %) prognostiziert.

Dabei wird erwartet, dass die Bevölkerung der über 65-Jährigen von einem Anteil von 27 % in 2015 auf 37 % in 2030 ansteigen wird. Die Altersgruppe der unter 20-jährigen wird sich danach um - 11,2 %, die Gruppe der 20- bis 64-jährigen von 58 % auf 50 % verringern. Für die Gruppe der 30- bis 49-jährigen wird eine Reduzierung von 24 % auf 20 % angenommen.

Um eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erreichen, ist der Zuzug von jüngeren Leuten und Familien erforderlich.

Die tatsächliche Entwicklung ist in erheblichem Maße vom Wohnraumbestand (Qualität, bedarfsrechtes Angebot, Verfügbarkeit, Kosten), vom Baulandangebot, aber auch von anderen Faktoren wie dem Arbeitsplatzangebot, der Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Versorgung, Kultur) und dem Image des Wohnortes abhängig.



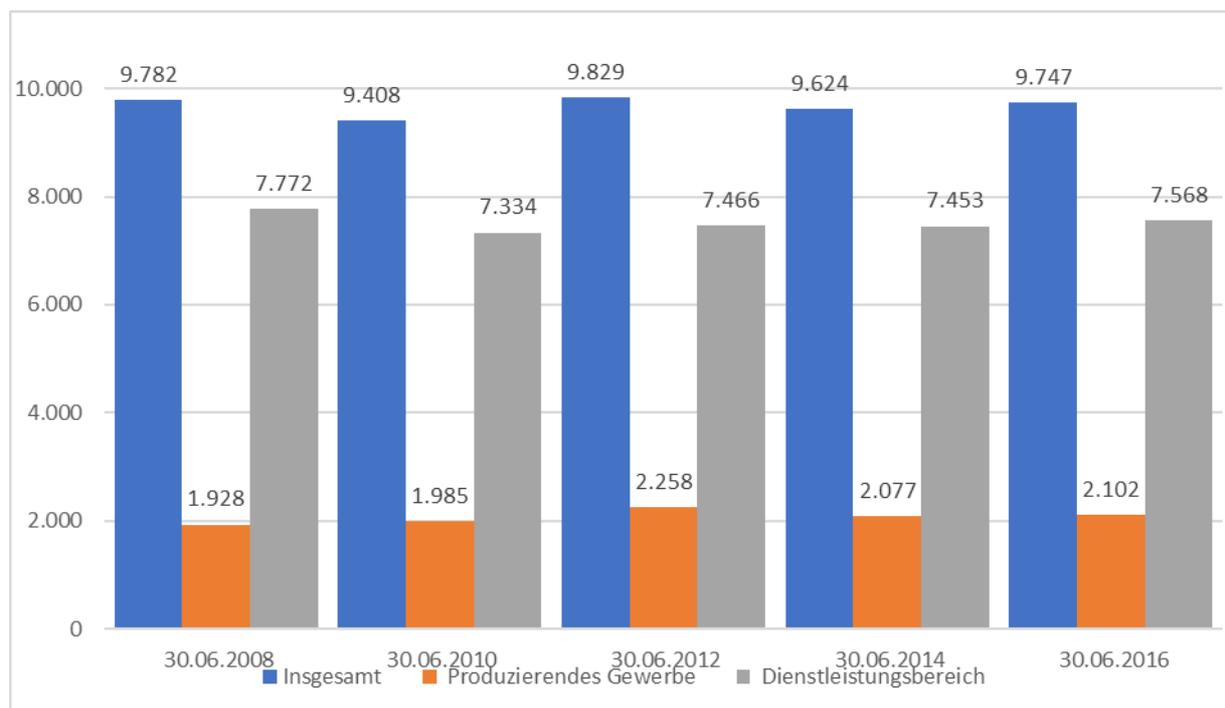
*Prognose: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen der EG Welterbestadt Quedlinburg 2015 bis 2030
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017/ Bundesagentur für Arbeit)*

3.1.2 Arbeitsmarkt

Beschäftigte am Arbeitsplatz¹⁵

Die Arbeitsmarktlage ist insgesamt als stabil zu bezeichnen. Die Arbeitsplätze haben sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert (Abnahme von 9.782 in 2008 auf 9.747 Arbeitsplätzen in 2016 = - 0,6 % in 8 Jahren). Im Landkreis Harz stieg im selben Zeitraum die Anzahl der Arbeitsplätze (70.616 in 2008 auf 72.602 in 2016 = + 2,8%).

Mit 9.747 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen gibt es in der EG Welterbestadt Quedlinburg überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze. Rechnerisch stehen für 69 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren (= 14.212 EW) Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung. Im LK Harz beträgt der Anteil „nur“ 55 %¹⁶, also ca. 25 % weniger.



Beschäftigte in der EG Welterbestadt Quedlinburg 2008 bis 2016
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017/ Bundesagentur für Arbeit)

Die größten Betriebe befinden sich in der Gesundheits- und Pflegebranche. Das Klinikum hat mit angegliederten Gesellschaften weit mehr als 1.000 Mitarbeiter, die Paracelsusklinik ca. 300. Ebenfalls eine Vielzahl von Beschäftigten haben die sozialen Hilfswerke, die in und um Quedlinburg eine besondere Rolle spielen, da es hier nicht nur die „normalen“ Sozialträger wie DRK oder AWO gibt, sondern der Sektor der Behindertenbetreuung besonders bedeutend und spezialisiert ist (Lebenshilfe, Neinstedter Anstalten).

Die sonstige Wirtschaft ist eher klein- bis mittelständisch geprägt. Der Tourismus spielt eine wichtige Rolle. In Quedlinburg gibt es 5 größere Hotels¹⁷. Im Wesentlichen handelt es sich jedoch um kleinteilige Strukturen. Der Tourismus wächst im Vergleich zu Deutschland und Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich.

Weiterhin viele Arbeitsplätze halten die sonstigen Dienstleister und das Handwerk sowie der Baubereich vor. Auch hier gibt es neben vielen Klein- und Kleinstunternehmen einige mittelgroße Unter-

¹⁵ Daten: Soweit nicht anders genannt, vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

¹⁶ 71.952 sozialversich.-pflichtige Arbeitsplätze, 130.606 EW im Alter 21 – 64 J., Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

¹⁷ Gem. Auskunft der Quedlinburger-Tourismus-Marketing GmbH 01/2018, Hotels ab 80 Betten

nehmen mit ca. 50 Mitarbeitern (z. B. Fa. Heisat). Im produzierenden Bereich gibt es ca. 10 Unternehmen, die jeweils ca. 50 – 200 Mitarbeiter beschäftigen und für eine „solide Basis“ sorgen. Viele Branchen suchen ständig, teils händeringend, nach Fachkräften. In Tourismus, Handwerk und Pflege sind es die normalen Fachkräfte, im produzierenden und medizinischen Bereich auch Spezialisten und Führungskräfte. An der positiven Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens in den letzten Jahren kann man ablesen, dass die Wirtschaft wächst, die meisten Unternehmen stabil sind und weitere Arbeitskräfte benötigt werden (die Gewerbesteuer ist in den letzten 3 Jahren um 29 % gestiegen¹⁸).

Dementsprechend wird von Seiten der Wirtschaftsförderung der Stadt davon ausgegangen, dass die Fluktuation gering ist und auch in Zukunft weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.¹⁹

Dienstleistungsbereich

Ein Großteil der Arbeitsplätze wird durch den Dienstleistungssektor zur Verfügung gestellt (7.568 Arbeitsplätze = 78 % der Arbeitsplätze; LK Harz: 48.405 Arbeitsplätze = 66%). Der Sektor zeigt sich in den letzten Jahren stabil. Seit 2010 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen (+3 %).

Der hohe Anteil im Dienstleistungsbereich wird auf die „boomende“ Tourismus-Branche zurückzuführen sein.²⁰

Produzierendes Gewerbe

2.514 Arbeitsplätze (= 22 %) sind in der Einheitsgemeinde 2016 im produzierenden Gewerbe vorhanden.²¹ Auch hier ist die Entwicklung insgesamt als stabil zu bezeichnen (2008: 1.928 Arbeitsplätze, 2016: 2.102 Arbeitsplätze = + 9 %). Allerdings ist in den letzten Jahren ein Abwärts-Trend zu verzeichnen (von 2012 bis 2016 Abnahme um – 6,9 %).

Die Welterbestadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum sowie als landes- und regional bedeutsamer Industrie- u. Gewerbestandort in LEP 2010 und REPHarz 2009 ausgewiesen. Bedeutsame Arbeitsplätze standortansässiger Unternehmen sind in der Kernstadt und in der Stadt Gernrode im Maschinenbau, der Formgebung von Kunststoff und Metall sowie im Bausektor vorhanden.

Industrie- u. Gewerbegebiete, wie am "Bicklingsbach" und "Magdeburger Straße", sind nahezu ausgelastet. Im Gewerbegebiet "Auf den Steinen" im OT Gernrode erfolgt die Besiedlung des 2. BA. Der B-Plan "Erweiterung Industrie- u. Gewerbegebiet Magdeburger Straße" ist seit 2016 rechtskräftig. Durch die Entwicklung des Gebietes sind auf ca. 11,5 ha Gesamtfläche kurzfristig Entwicklungen möglich, die neue Arbeitsplätze schaffen.

Die traditionelle Gewerbezone Quedlinburgs entlang der Bahnlinie ist durch bestehende Branchen (ehem. Union), Unternehmenswechsel und Umstrukturierungen perforiert und entsprechend der Innenstadtlage mit Anforderungen des Verkehrs und der Immission konfrontiert, so dass neue Gewerbe- und Industrieflächen erforderlich sind.

Eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist bei bereits ansässigen Firmen wie auch zur Neuan siedlung weiterhin vorhanden. Es ist daher vorgesehen, Flächen für die weitere Entwicklung zur Verfügung zu stellen (s. Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg).

Die vorhandenen größeren Betriebe zeichnen sich auch durch bundesweite und z. T. internationale Tätigkeiten sowie breite und spezielle/einmalige Produkte aus. Vor allem bei der Kunststofftechnik

¹⁸ 2015: 5.690.374 €, 2017: 7.335.000 €, Daten Stadtverwaltung Welterbestadt Quedlinburg, Jan. 2018

¹⁹ Aussagen des Absatzes: Beauftragter der Wirtschaftsförderung, Welterbestadt Quedlinburg

²⁰ Hierzu liegen keine belastbaren Daten vor

²¹ Landkreis Harz: 23.127 Arbeitsplätze = 32 %

(qtec, schlaak) reichen die Handels- und vor allem Produktionsbeziehungen bis nach China. Seco (Herstellung großer Dieselkolben für Kraftwerke und Schiffe) hat ebenfalls Beziehungen in weite Teile der Welt, vor allem Süd- und Mittelamerika. Die Walzengießerei hat weite internationale Beziehungen, z. B. nach Russland, Frankreich, USA. Im Bereich Elektrotechnik und Anlagenbau ist noch der Rundfunk Gernode zu nennen. Die Fa. Simon Möbel rüstet Kreuzfahrtschiffe aus, welche sich in internationalen Gewässern bewegen. Die genannten Firmen zeichnen sich in ihren speziellen Feldern durch einzigartige Produkte bzw. Verfahren aus und betreiben auch Forschung & Entwicklung.²²

Gem. Aussage der Wirtschaftsförderung der Welterbestadt Quedlinburg werden im Bereich des produzierenden Gewerbes Arbeitskräfte gesucht (Fachkräfte, Spezialisten und Führungskräfte). Es kann auch zukünftig von einer positiven Entwicklung der Branche ausgegangen werden.

Tourismus

Auch der touristische Sektor hat sich überaus gut entwickelt. So sind die verzeichneten Übernachtungen von 157.808 in 2006 auf 443.816 in 2016²³ gestiegen (= + 181 %, Vergleich LK Harz: + 10 %²⁴)²⁵. Dabei wurden in 2006 nur Unterkünfte mit mind. 9 Betten gezählt, in 2016 Unterkünfte mit mind. 10 Betten.²⁶ Werden auch Übernachtungen mit kleineren Unterkünften hinzugerechnet, liegt die Zahl noch erheblich darüber.

- In der Einheitsgemeinde wurden im Juli 2018 in 17 Hotels 1.108 Betten angeboten. Insgesamt wurden 3.154 Betten in 64 Unterkünften ab 10 Betten registriert.²⁷
- Für kleinere Ferienobjekte (bis max. 9 Betten) erfolgte im Sommer 2018 eine Erhebung der Welterbestadt Quedlinburg mit insgesamt 3.312 Betten in 1.372 Zimmern. Davon in der Kernstadt Quedlinburg 2.504 Betten in 1.096 Zimmern (fast 80 %). Die Belegung betrug dabei ca. 2,4 Betten/Zimmer.

Im Vergleich weist das ISEK 2012 zum 31.12.2010 für die Kernstadt Quedlinburg 35 Hotels und Pensionen mit 1.436 Zimmern sowie 325 Betten bei etwa 70 Privatvermietern aus.

Das bedeutet für die Kernstadt innerhalb von 8 Jahren eine Steigerung der Bettenzahl in kleinen Objekten durch Umnutzung und Sanierung im Bestand um das 7,7-fache; pro Jahr also ein Zuwachs von 272 Betten bzw. bei durchschnittlich 2,4 Betten/Zimmern um 113 Zimmern pro Jahr.

In der Landesstatistik werden Zimmer (auch Mehrbettzimmer, Gruppe von Räumen) nicht von Ferienwohnungen (FeWo) getrennt. Gem. Hinweis der Welterbestadt Quedlinburg entspricht ein Zimmer bzw. eine FeWo bei heutiger Größe und Standard etwa einer normalen Wohnung.

Zwischen 2010 und 2018 erfolgte gem. vorliegender Daten in der Kernstadt eine Nutzungsänderung bei ca. 900 WE und damit ein erheblicher Eingriff (fast 7 %) in das bestehende Wohnungspotenzial.

Angenommen, die Dynamik der Umnutzung schwächt sich durch verfügbare Kapazität, Reglementierung und begrenztes Urlauberpotenzial auf durchschnittlich 25 - 50 WE/a für die künftigen Jahre bis 2030/33 ab, so ergibt sich daraus (2018 - 2033 = 15 Jahre):

15 Jahre x 25 WE/Jahr = 375 WE	zusätzlicher Wohnungsbedarf durch Umnutzung
15 Jahre x 50 WE/Jahr = 750 WE	für Tourismus bis 2033 = 375 - 750 WE.

Planungsansatz: 500 WE bis 2033

²² Aussagen vom Beauftragten für Wirtschaftsförderung, Welterbestadt Quedlinburg

²³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2017

²⁴ LK Harz 2008: 2.279.426 Übernachtungen, 2015: 2.497.204 Übernachtungen, Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

²⁵ Relativierend kann vermutet werden, dass seit Einführung des für Touristen kostenlosen Harzer-Urlaubs-Ticket (HATIX) im Jahr 2010 mehr offizielle Anmeldungen erfolgten als zuvor, dies betrifft jedoch auch andere Regionen des LK Harz. Umgekehrt werden seit 2012 nur noch Übernachtungen in Unterkünften ab 10 Betten erfasst (vorher ab dem 9. Bett).

²⁶ Seit 2005 wird Camping in diese Daten einberechnet (1 Stellplatz = 4 Schlafgelegenheiten)

²⁷ StaLa LSA, Statistischer Bericht - Handel, Tourismus, Gastgewerbe, Juli 2018

Die hohe Anzahl der kleinen/privaten Unterkünfte unterstreicht den Bedarf an „Wohnraum“ zu diesem Zweck.

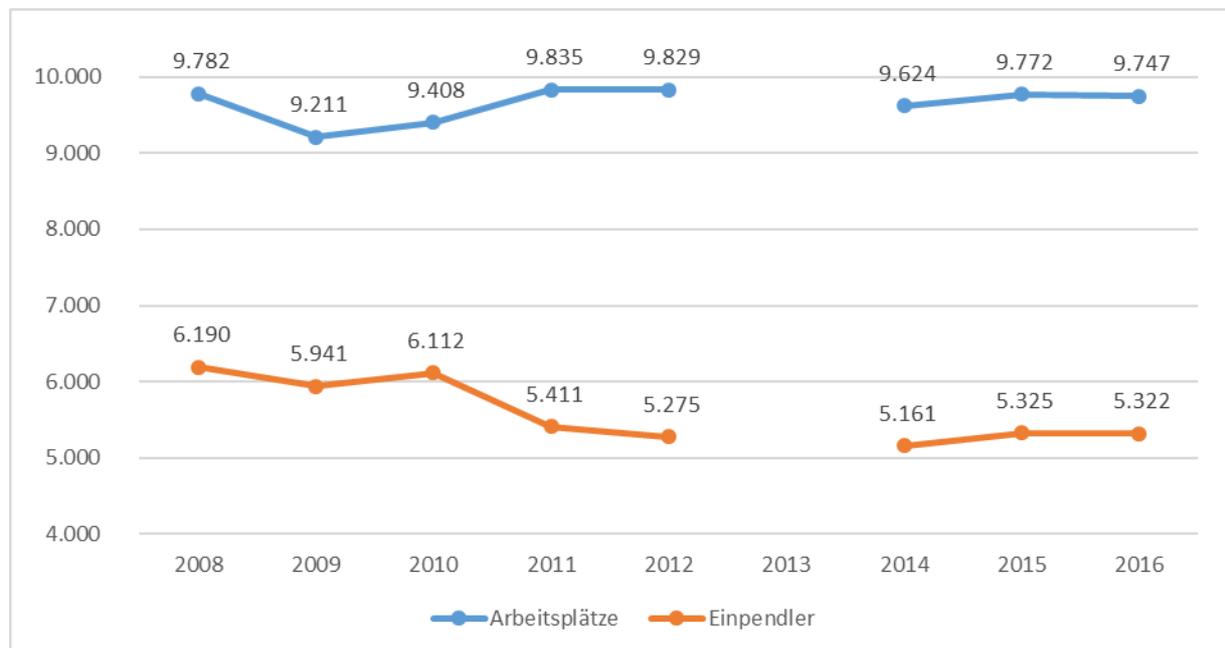
In der zukünftigen Entwicklung steht die Globalisierung mit Angeboten an „Billigflügen“ in ferne Länder der Nachfrage nach Übersicht- und Einschätzbarkeit, einem direkten Erholungswert ohne aufwendige Reisezeiten und einer guten Sicherheitslage gegenüber. Aufgrund der positiven Aspekte (überregional bekannte Welterbestadt mit attraktiver Altstadt, Hotels und Gastronomie, kulturelle Angebote) wird davon ausgegangen, dass sich der touristische Sektor in der EG Quedlinburg auch weiterhin gut entwickeln wird.

Beschäftigte am Wohnort / Pendler

Die EG Quedlinburg hat mit 9.694 Personen einen geringfügig überdurchschnittlichen Beschäftigungsgrad (in 2016 waren 68 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren sozialversicherungspflichtig beschäftigt; Vergleich LK Harz 2015: 65 %²⁸).

Innerhalb der EG stehen 9.747 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zur Verfügung.

In der Bilanz pendeln etwas mehr Personen aus (5.400 Pers.) als ein (5.322 Pers.)²⁹. Durch die Auspendler wird die Attraktivität als Wohnort grundsätzlich bestätigt. Während die Anzahl der Arbeitsplätze in der EG zunahm, verringerte sich die Zahl der Einpendler. Somit stieg die Anzahl derer, die gleichzeitig in der Einheitsgemeinde leben und arbeiten. Für diesen Bevölkerungsanteil stand offensichtlich dann Wohnraum zur Verfügung. Dies ist Grundvoraussetzung für die Ansiedlung von Einpendlern.



Anzahl der Arbeitsplätze in der EG Welterbestadt Quedlinburg und Einpendler 2008 bis 2016
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017/ Bundesagentur für Arbeit)

Für 2013 liegen keine verwertbaren Daten vor

²⁸ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 30.06.2015, LK Harz: 130.606 EW im Alter 21 – 64 J., 84.288 sozialvers.-pflichtig Beschäftigte

²⁹ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand Aug. 2017

Vergleich zu umliegenden Gemeinden

Im Vergleich zu umliegenden Gemeinden sind in der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg viele Personen im erwerbsfähigen Alter (zwischen 20 und 65 Jahren) sozialversicherungspflichtig beschäftigt (68 %). Dies dürfte auch positive Auswirkungen auf die Einkommenssituation haben. Die Arbeitsplätze in der EG werden vergleichsweise wenig durch eigene Einwohner besetzt (44 %). Über die Hälfte der Arbeitsplätze (55 %) werden durch Einpendler besetzt, in anderen Städten im Umfeld sind es „nur“ ca. 50 % (s. Tab. folg. Seite). Da die Welterbestadt grundsätzlich eine hohe Wohnqualität aufweist, lässt dies darauf schließen, dass nicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht, um die Arbeitnehmer am Ort zu halten.

	EG Stadt Quedlinburg	EG Stadt Wernigerode	EG Stadt Blankenburg	Halberstadt
Sozialvers.-pflichtig beschäftigte EW (% der EW im Alter 20 – 64 J.)	9.694 (68 %)	13.229 (68 %)	6.649 (58 %)	14.837 (59 %)
Arbeitsplätze in der EG (% der EW im Alter 20 – 64 J.)	9.747 (68 %)	16.648 (86 %)	4.589 (40 %)	15.714 (62 %)
Durch EW besetzte Arbeitsplätze (% der Arbeitsplätze in der EG)	4.425 (45 %)	8.148 (49 %)	2.373 (52 %)	8.019 (51 %)
Einpendler ³⁰ (% der Arbeitsplätze in der EG)	5.322 (55 %)	8.500 (51 %)	2.216 (48 %)	7.695 (49 %)
Auspendler ³⁰ (% der Beschäftigten EW)	5.400 (56 %)	5.484 (41 %)	4.562 (69 %)	7.035 (47 %)

(Daten Quedlinburg: StaLa LSA/Bundesagentur für Arbeit, Stand 12/2015 und 06/2016)

3.2 Wohnraum- und Baulandentwicklung

3.2.1 Wohnungsbestand

Wohnungsstruktur

In der Einheitsgemeinde bestehen unterschiedliche Bauformen.

In der Kernstadt Quedlinburg dominiert in der Altstadt eine historische Blockrandbebauung (häufig Fachwerkhäuser). Stadterweiterungen erfolgten als Geschosswohnungsbau der Gründerjahre bis 1990 und in Form von Villen (EFH und MFH) als ringförmige Erweiterungen der Innenstadt bis südlich der Bahnlinie.

In den Randlagen sowie den weiteren Ortsteilen überwiegen freistehende Einfamilienhäuser, die ab den 1920-er Jahren bis heute entstanden sind.

Die Baustruktur der Welterbestadt Quedlinburg weicht gem. vorliegender Statistiken relativ stark von den Gebäudestrukturen im Landesdurchschnitt ab. In der Welterbestadt Quedlinburg sind im Verhältnis deutlich weniger EFH/DH als MFH vorhanden (31,7 % EFH/DH) als im LK Harz (47,1 %) und im Land Sachsen-Anhalt (43,7 %).

Ziel ist die schrittweise Angleichung der Gebäudestrukturen unter Berücksichtigung der Kleinteiligkeit der Bereiche im Weltkulturerbe.

³⁰ Regional nicht zuordenbare Fälle sind in den Pendlerangaben nicht enthalten.

Gebiet, Anzahl Wohnungen in:	Gebäuden mit 1-2 WE		Gebäuden mit 3 u. mehr WE	
	2010	2016	2010	2016
Sachsen-Anhalt	43,76 %	43,7 %	56,4 %	55,7 %
LK Harz	47,5 %	47,1 %	52,5 %	52,9 %
Welterbestadt Quedlinburg	23,1 %	31,7 %	76,9 %	68,3 %

(Daten: StaLa LSA, 10/2017; Quedlinburg 2010: ISEK 2012)

Von den insgesamt 15.154 WE³¹ der EG befinden sich 11.347³² Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (75 % der WE, hiervon 119 WE in Wohnheimen). In der Kernstadt Quedlinburg gibt es ca. 4.500 Wohnungen in Mehrgeschosswohnungsbauten (meist 3- bis 5-geschossig, Entstehungszeit seit 1965), die von 2 Wohnungsgesellschaften verwaltet werden.

Insgesamt hat sich der Zustand der Wohngebäude durch Komplettsanierung, Modernisierung und Instandsetzung seit 1989 stark verbessert. Gem. ISEK 2012 waren bei der Erhebung in der historischen Innenstadt 61 % der WE voll saniert, nur 12 % unsaniert. In den Gründerzeitvierteln waren hingegen ca. 20 % der WE unsaniert. Damit kann der überwiegende Zustand der Gebäude als gut bezeichnet werden

Allerdings sind viele Gebäude nicht barrierefrei und entsprechen aufgrund der altersbedingten Bausubstanz nicht den neuesten energetischen Anforderungen. Für den Weltkulturerbe-Bereich in Quedlinburg sind besondere Annahmen zu machen, da dieser Bereich aufgrund des Denkmalschutzes nur mit erheblichem Aufwand energetisch zu sanieren bzw. eine Barrierefreiheit herzustellen ist.

Aufgrund der hohen Beschäftigtenquote der Bevölkerung und damit verbundenen, vergleichsweise guten Einkommenssituation im erwerbsfähigem Alter sowie im Rentenalter ist davon auszugehen, dass Sanierungen und bedarfsgerechte Umbauten vorgenommen werden können und werden. Dies wird unterstützt durch die permanent hohe Nachfrage nach kleineren Sanierungsobjekten.

Die Anzahl der Wohngebäude verringerte sich von 6.137 in 2003 auf 5.495 in 2013 (= - 642 Gebäude), die Anzahl der Wohnungen verringerte sich im gleichen Zeitraum um – 1.881 Wohnungen.³³ Davon sind ca. 4,2 % (79 Wohnungen) in Nichtwohngebäuden³⁴. Im Schnitt waren demnach in jedem wegfallenden Wohngebäude im Durchschnitt 2,8 Wohnungen. Es wird sich somit sowohl um EFH als auch um MFH handeln.

Die Wohnfläche je Einwohner hat sich kontinuierlich erhöht. Während die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um – 17,9 % gesunken ist, ist die Anzahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum nur um –10,8 % gesunken. Demnach gab es 2006 1,8 EW/Wohnung, 2016 waren es 1,6 EW/Wohnung.

Die durchschnittlichen Wohnfläche liegt bei 44 qm/EW.³⁵ Dies liegt etwas unter dem Bundesdurchschnitt (46 qm/EW).³⁶

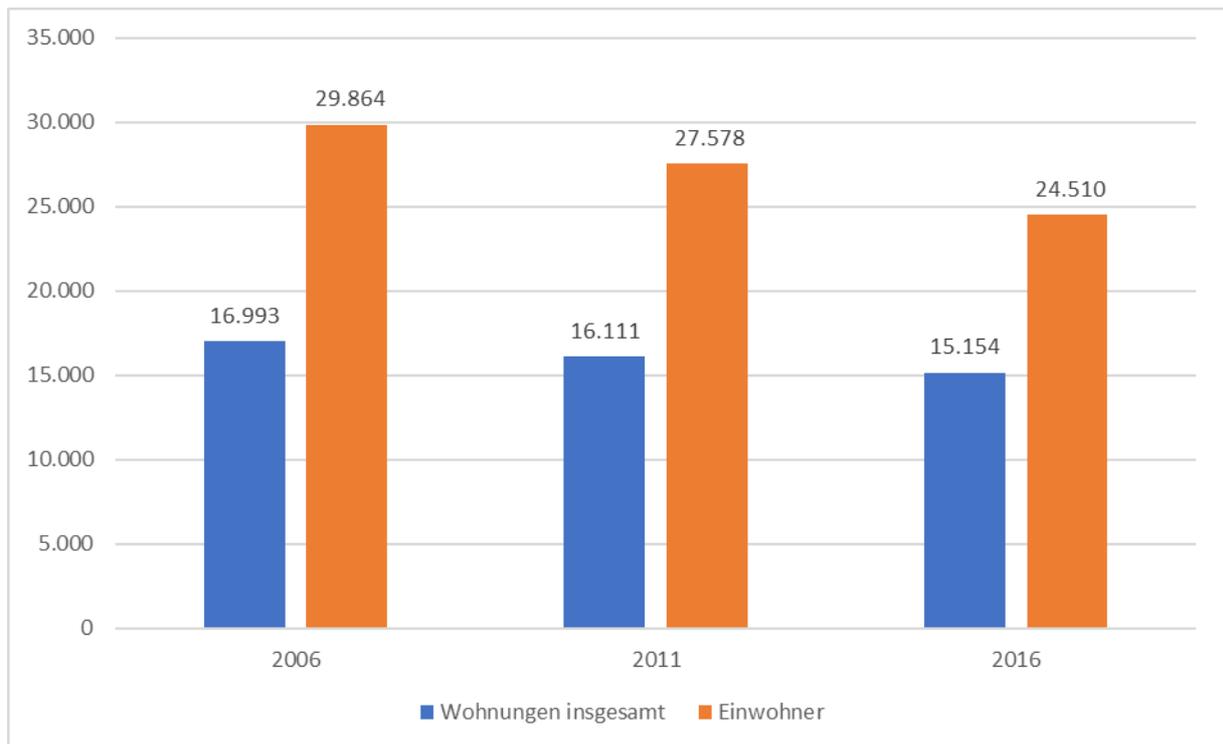
³¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

³² StaLa LSA, Stand 10/2017

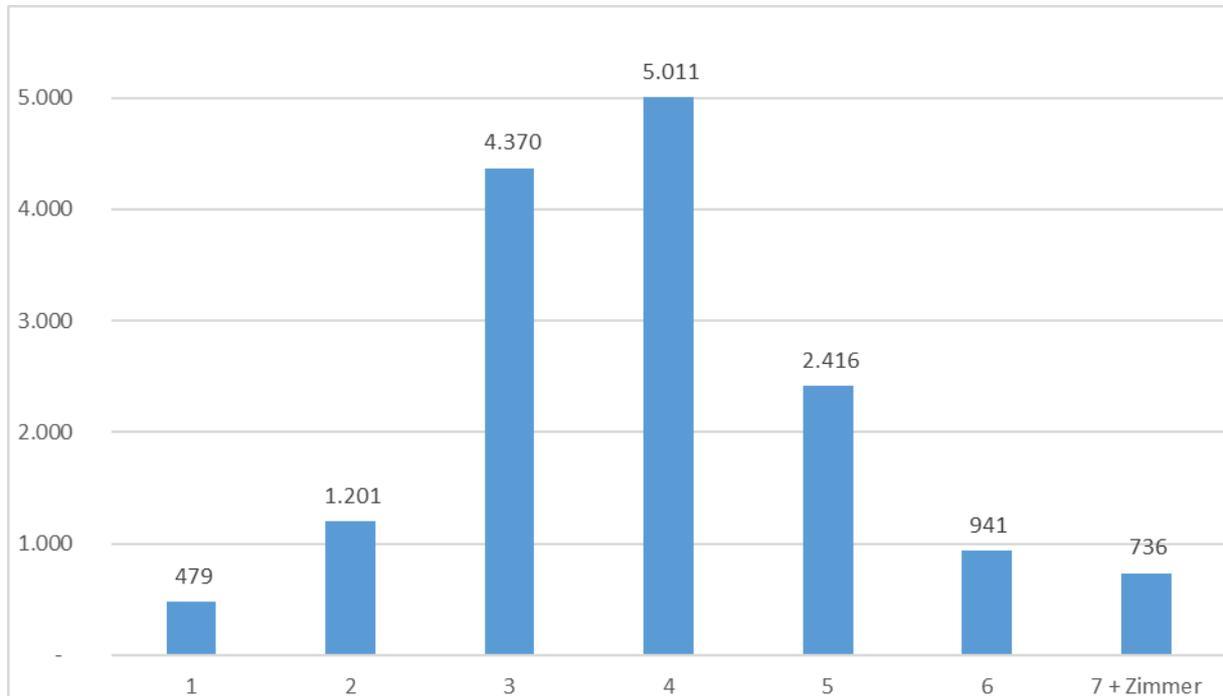
³³ StaLa LSA, 1995 - 2013

³⁴ Vergleich: in 2016 gab es 14.506 Wohnungen in Wohngebäuden (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Demnach sind 648 Wohnungen in Nichtwohngebäuden, was = 4,2 % entspricht.

³⁵ StaLa LSA, 2017

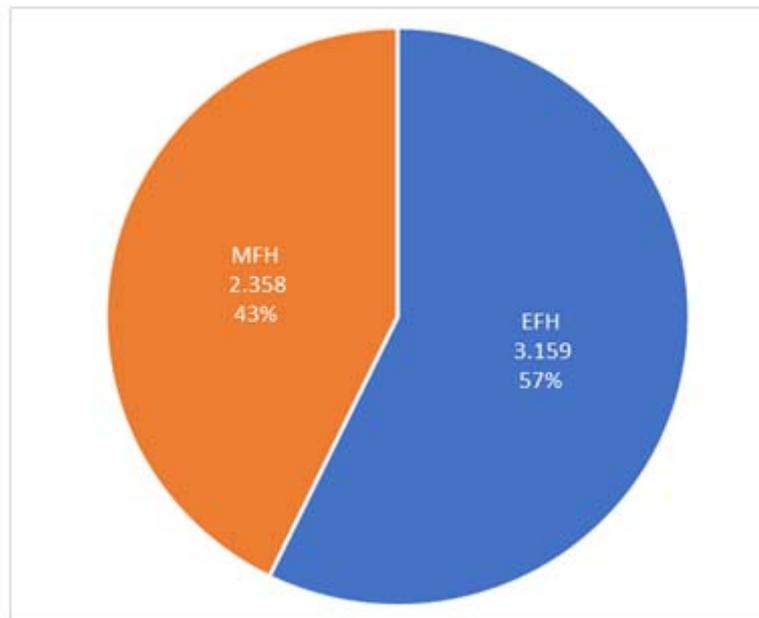


Wohnungen und Anzahl der Einwohner in der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg 2006 – 2016
(Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017; Einwohnerdaten 2016: Welterbestadt Quedlinburg)



Anzahl der Wohnräume je Wohnung am 31.12.2016 in der EG Welterbestadt Quedlinburg
(Daten: © StaLa LSA, Stand 2017, Halle (Saale), 2017)

³⁶ Stat. Bundesamt, 2017



Verhältnis Einfamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern am 31.12.2016
in der EG Welterbestadt Quedlinburg (Daten: © StaLa LSA, Halle (Saale), 2017)

Haushaltsgröße und -struktur

Im Jahr 2006 standen 16.993 Wohnungen³⁷ für 29.864 Einwohner³⁷ zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen.

10 Jahre später gab es 15.154 Wohnungen (Stat. Landesamt) für 24.510 EW (EW-Meldeamt). Die mittlere Haushaltsgröße beträgt demnach 1,6 Personen. Dies liegt unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt (1,9 Pers./HH 2016)³⁸.

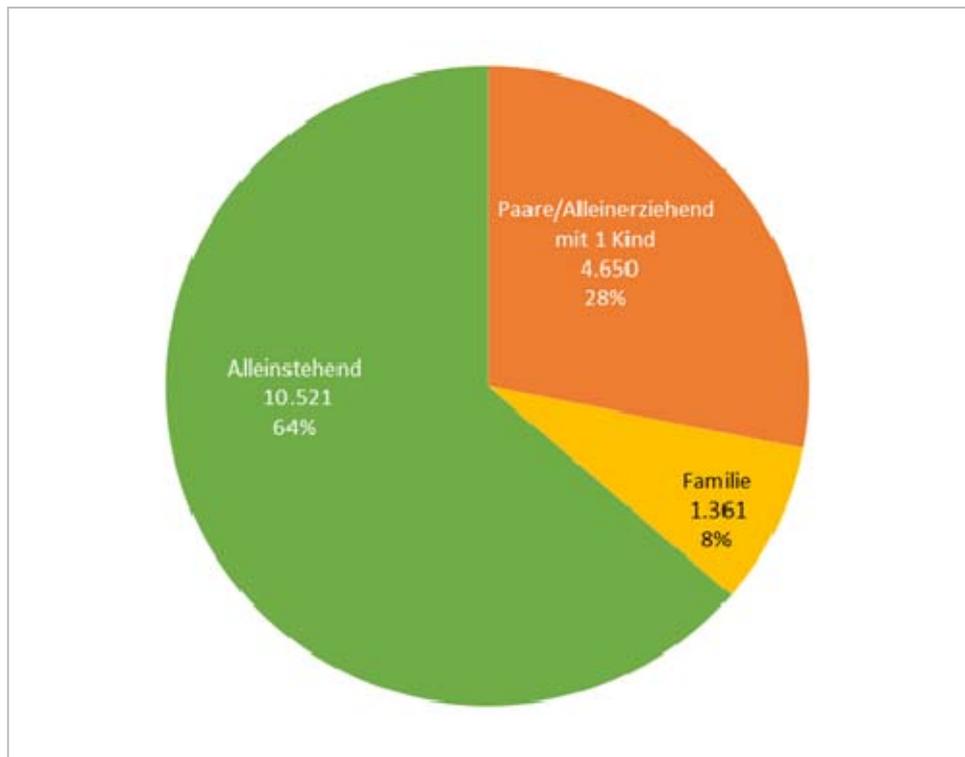
Die ca. 16.532 Haushalte (HH) in der EG Quedlinburg sind wie folgt strukturiert³⁹:

- Alleinstehende: Es gibt 10.521 Haushalte, in denen nur 1 Person wohnt (= 64 % der HH, 43 % der Einwohner).
- Paare ohne Kinder: 3.777 Haushalte (= 23 %) und Alleinerziehende mit einem Kind (873 HH = 5% aller HH)
- Familien mit Kindern: Bei 1.034 HH (= 8 %).
 - Die Familien mit Kindern setzen sich zusammen aus
 - ca. die Hälfte der Familien mit 1 Kind (553 HH = 3 % aller HH),
 - zu ca. 1/3 aus Familien mit 2 Kindern (373 HH = 2 % aller HH),
 - Familien mit 3 und mehr Kindern sind selten (insgesamt 108 Haushalte < 1 % aller HH),
 - Alleinerziehende mit mind. 2 Kindern (327 HH = 2% aller HH).

³⁷ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 06/2017

³⁸ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, 11/2017

³⁹ Grundlage der Zahlen: Einwohnermeldeamt Quedlinburg, Stand 08/2017



Haushaltsstrukturen in der Einheitsgemeinde Quedlinburg (Anzahl der HH)
(Daten: Welterbestadt Quedlinburg, Stand 08/2017)

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,6 Personen kann davon ausgegangen werden, dass in der Einheitsgemeinde ein großer Anteil der über 65 jährigen Einwohner (6.726 EW 12/2015 = 27 %) alleine in einem Haushalt lebt und dieser Wohnraum in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung steht. Dabei handelt es sich häufig um Wohnungen/Häuser mit 3 und mehr Zimmern, die auch von Paaren oder Familien genutzt werden könnten.

Leerstände

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass Wohnungsleerstände nur im Rahmen des Zensus, also 2011 und neu wieder 2021 erfasst und berechnet werden.

Das statistische Bundesamt hat für Sachsen-Anhalt sinkende Leerstände von 16,9 % (2002) auf 13,2 % (2014) hochgerechnet. Der Bundesdurchschnitt lag 2014 bei 8,0 %.

Das ISEK 2012 weist Leerstände nach Erhebung 2010 für verschiedene Stadtteile der Kernstadt Quedlinburg aus und summiert diese mit 14 % des Wohnungsbestandes.

Dabei ist eine erhebliche Spreizung je Stadtgebiet und Bauweise von beispielsweise Drachenlochgärten ohne Leerstand bis Stresemannstraße 80 % (zzt. in Sanierung) zu verzeichnen.

Wohnungsleerstände konzentrieren sich besonders in der Kernstadt Quedlinburg. Im Folgenden sind einige exemplarische Gebiete der Kernstadt mit ihren Leerstandsanteilen dargestellt (Quelle: ISEK 2012): Historische Innenstadt: 15 %, Gründerzeit-Viertel: 22 %, Süderstadt: 13 %, Stadtteil Kleers: 11 %, Kaserne Quarmbeck: 45 %). Für die historische Innenstadt bedeutet das knapp 750 WE Leerstand bei fast 5.000 WE (= 15 %).

Gem. MZ vom 25.08.2017 stieg der Wohnungsleerstand der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH bei 2.942 WE von 2015 21,7 auf 2016 21,9 %. Damit standen knapp 650 WE leer. Ca. 325 WE davon

seien zum Abriss ab 2017 vorgesehen, hauptsächlich im OT Quarmbeck. Im Branchendurchschnitt stünden 11,6 % Wohnungen leer.

Bei privaten Wohnhäusern sind der Verwaltung nur einzelne Objekte in den übrigen Ortsteilen bekannt. Die leerstehenden Wohnungen sind auf eigentumsrechtliche Verhältnisse/ Übergangssituationen nach Tod oder Umzug zurückzuführen. Langzeit-Leerstände betreffen dabei Wohngebäude in schlechtem Zustand bzw. nicht touristisch zu vermarktende Objekte.

Wertentwicklung

Der Wiederverkaufswert von Bestandsimmobilien/Altbauten hat von 2014 bis 2016 in Quedlinburg von 897,- €/qm auf 974,- €/qm zugenommen (= + 8,6 %) ⁴⁰, was auf eine höhere Nachfrage hindeutet. In Gernode fand im selben Zeitraum ein Rückgang des Wiederverkaufswertes von 784,- €/qm auf 765,-€/qm (-2,4 %) ⁴⁰ statt. Für Bad Suderode liegen keine vergleichbaren Werte vor.

3.2.2 Baulücken

Ein Baulückenkataster besteht in der Welterbestadt Quedlinburg bisher nicht.

Die BauBeCon listet jährlich zu vermarktende und damit bebaubare Baulücken der Innenstadt Quedlinburgs auf und kann für 2017 von 122 Grundstücken 19 Standorte (fast 15 %) in Nutzung/ Realisierung und damit eine fortschreitende Stadtsanierung vermerken.

Die Stadtverwaltung Quedlinburg weist 08/2017 unter Bezugnahme von analysierten Privatgrundstücken in den Bereichen Bornholzweg, Westerhäuser Str., Blankenburger Str., Taubenbreite, Kleisiedlung und Weinbergweg auf theoretische Reserven der Nachverdichtung hin. Diese Standorte seien wegen meist kleinteiligem Privateigentum aber nur schwer aktivierbar und damit kommen nur selten mehr als ein bis zwei Fälle/Jahr als Nachverdichtung in Frage.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl dieser Grundstücke aufgrund von Bebauung/Neunutzung auch stetig verringert.

Da es sich hierbei nur um Einzelgrundstücke handelt, wird aufgrund des hohen Erhebungsaufwandes auf eine Darstellung an dieser Stelle verzichtet.

Größere Freiflächen im Innenbereich (ab 5.000 qm), die für eine Bebauung in Frage kämen und den Baulandbedarf erheblich mit decken könnten, sind in [Kap. 5](#) „Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung“ aufgeführt.

⁴⁰ImmobilienScout, Abfrage 10/2017

3.2.3 Neubaugebiete

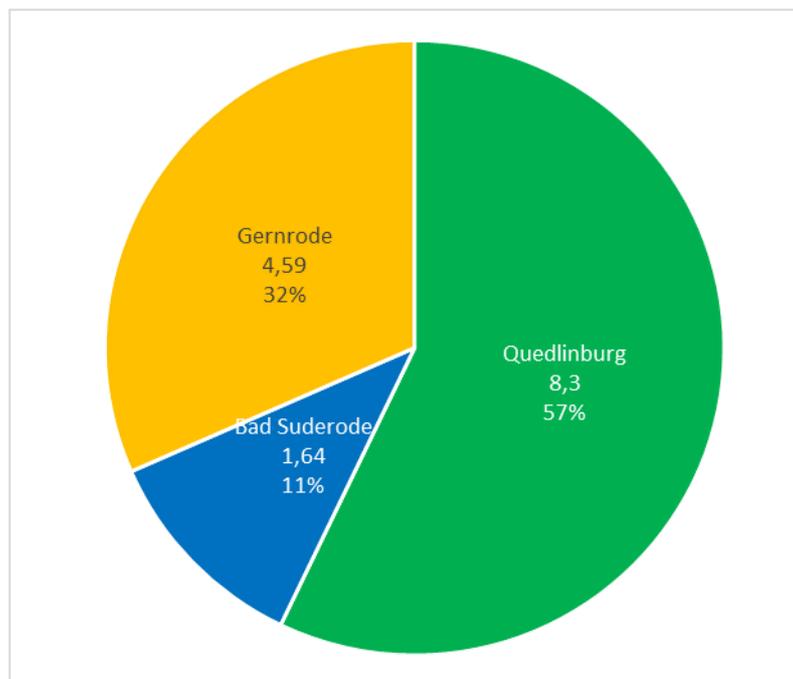
In den 15 Jahren (2001-2016) wurde mit ca. 14,5 ha nur sehr wenig Wohnbauland erschlossen und vermarktet, was 1,0 ha/J. entspricht (s. Tabelle folg. Seite). Nahezu sämtliche angebotene Grundstücke wurden in kurzer Zeit (< 2 J.) nachgefragt und sind von wenigen Restflächen abgesehen vergriffen.

In der Kernstadt Quedlinburg standen dabei die Mehrzahl der Bauplätze zur Verfügung (in Summe jedoch nur ca. 7 EFH/Jahr!). In der Stadt Gernrode wurden sogar nur ca. 1,5 EFH/Jahr vermarktet, in Bad Suderode nur ca. 1 EFH/Jahr.

Dabei wurden nur städtebaulich entwickelte Baugebiete betrachtet. Bezieht man die privaten Einzelstandorte, wie Baulücken mit ein, wurden innerhalb der letzten 15 Jahre in der Kernstadt Quedlinburg ca. 15 WE/Jahr als Einfamilienhäuser gebaut. Schwerpunkte waren dabei häufig Lückenschließungen im westlichen Stadtgebiet Quedlinburgs.

Hochgerechnet kann in der Einheitsgemeinde für 2017 damit von ca. 15-20 WE als Zuwachs ausgegangen werden.

Die Neubauentwicklung entspricht dem raumordnerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung auf das Mittelzentrum Welterbestadt Quedlinburg zu konzentrieren. Lückenschließungen und bei Bedarf und günstigen Rahmenbedingungen gewisse Ortsabrundungen sind dabei dem Eigenbedarf in den Ortsteilen geschuldet.



Vermarktetes Bauland in den letzten 15 J. in ha nach Ortsteilen
(Daten: Stadtverwaltung Welterbestadt Quedlinburg)

Neubaubgebiet (2001 – 2016)	Anz. Bauplätze., Bauland (brutto)	Ca. noch verfügbar (WE/ ha brutto)	Anmerkung
OT Quedlinburg			
VBB Nr. 19 "Taubenbreite II"	17 0,63 ha	0	22.01.2000 (Baurecht)
VEP Nr. 21 „Solarsiedlung Taubenbreite“	21 1,48 ha	0	26.06.2002 (Baurecht)
VEP Nr. 22 „Taubenbreite Südwest“	9 0,85 ha	1 0,1 ha	28.05.2004 (Baurecht)
VEP Nr. 24 „Wohngebiet Blankenburger Straße“	24 2,64 ha	0	30.05.2002 (Baurecht)
VBB Nr. 26 „Am Kleiweg“	14 1,1 ha	0	18.11.2004 (Baurecht)
VBB Nr. 28 28 „Hintern Johannahof“	22 1,6 ha	0	16.04.2005 (Baurecht)
Summe OT Quedlinburg	107 WE 8,3 ha	1 WE ca. 0,1 ha	

OT Bad Suderode			
VBB 11 „Wohnbebauung Gartenstraße“	7 – 8 0,64 ha	2 – 3 Bauplätze 0,24 ha	07.07.2004
VBB 12 „Sonnenpark“	10 1 ha	6 0,6 ha	22.06.2005 Bauplätze eher unattraktiv, da sie Gefällegrundstücke darstellen
Summe OT Bad Suderode	17 - 18 WE 1,64 ha	8 - 9 WE 0,84 ha	

OT Gernrode			
VBB Nr. 05 „Wohngebiet am Fürstenweg“	13 EFH 1,35 ha	3 0,35 ha	19.05.1999 (Baurecht) vollständig erschlossen
VBB Nr. 10 Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“	7 EFH, 2 DH 1,94 ha	1 0,07 ha	08.12.2004 (Baurecht) Erschlossen
VBB Nr. 14 „Am Schwedderberg“	5 EFH 1,3 ha	3 0,09 ha	22.12.2010 (Baurecht) bisher ohne innere Erschließung
Summe OT Gernrode	29 4,59 ha	7 0,51 ha	

Summe EG Quedlinburg	ca. 154 WE (davon 24 WE in MFH) ca. 14,53 ha	ca. 17 WE (davon kein MFH) ca. 1,45 ha	= 137 WE vermarktet = 13,08 ha in Anspruch genommen
----------------------	--	--	--

Von 2001 bis 2016 wurden in der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg demnach 154 WE in Neubaugebieten vermarktet. Für diese Entwicklung wurden 14,5 ha Brutto-bauland in Anspruch genommen, was 1 ha / Jahr entspricht.⁴¹

Hinzu kommen Einzelgrundstücke, die gem. § 34 BauGB bebaut werden konnten.

Gem. Standortkontrollen wurden in der Kernstadt Quedlinburg zwischen 2001 - 2016 ca. 154 WE neu gebaut, davon ca. 25 WE in Mehrfamilienhäusern.

Im gleichen Zeitraum erfolgte der Abbruch von ca. 517 WE, insbesondere an den Standorten Quarmbeck (74 WE), Kleers (205 WE), Kaserne (120 WE), E.-Baur-Str. (96 WE).

Weitere ca. 400 WE Abbrüche sind bis 2023 besonders im OT Quarmbeck, am Kleers und Möhrenstieg vorgesehen⁴². Zudem orientiert das ISEK 2012 auf die weitere Auflockerung im Geschosswohnungsbau der Standorte Kleers und Süderstadt. Hier werden bis 2033 nochmals ca. 200 WE Rückbau angesetzt⁴³.

⁴¹ Die Durchschnittliche Grundstücksgröße betrug demnach ca. 775 qm (145.300 qm Bruttobauland – pauschal 20 % für z.B. Erschließung, Grün = 116.240 qm Nettobauland : ca. 150 Grundstücke).

⁴² Meldung der beiden großen Wohnungsunternehmen an die Stadtverwaltung Quedlinburg, 20.09.2018

⁴³ Schätzung

4 Fazit Bestandsanalyse und Ziele

4.1 Fazit Bestandsanalyse

- Die Welterbestadt Quedlinburg verliert noch immer Einwohner. Der Bevölkerungsrückgang war in den letzten 10 Jahren erheblich höher als der des Landkreises Harz (- 18 % zu - 10 %). Die Geburtenzahlen sind niedriger als die Sterbefälle.
Die Altersstruktur der Wohnbevölkerung entspricht dem Durchschnitt des Landkreises Harz und des Landes Sachsen-Anhalt, bei zunehmendem Anteil älterer Bürger.
Es wird weiterhin ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (bis 2030 auf 21.506 EW).
- Es stehen vergleichsweise viele Arbeitsplätze zur Verfügung (in Bezug auf die Bevölkerung ca. 25 % mehr als im LK Harz). Schwerpunkte der Beschäftigung ist der Dienstleistungssektor, im Zusammenhang mit der Gesundheits- und Pflegebranche sowie dem Tourismus.
Bei den Einwohnern der Einheitsgemeinde besteht ein etwas überdurchschnittlicher Beschäftigungsgrad (68 %, LK Harz: 65 %).
Der Arbeitsmarkt stellt sich als stabil dar. Es werden Arbeitskräfte gesucht.
Entsprechend der Altersstruktur werden in den kommenden Jahren verstärkt ältere Arbeitnehmer aus dem Berufsleben ausscheiden.
Es gibt viele Einpendler (55 % der Arbeitsplätze). Dies deutet darauf hin, dass nicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht.
- Die Wohnortqualität in der EG Welterbestadt Quedlinburg ist hoch (gute Infrastruktur z. B. mit Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und Nahversorgung, gute verkehrliche Anbindung, reizvolle Innenstadt/Ortslagen, naturräumliche und kulturelle Qualitäten, viele Arbeitsplätze, ansprechendes Ortsbild, gutes Image).
Die Fortschritte in der Stadtsanierung tragen erheblich zur Identität und zum Wohlbefinden der Bewohner in Quedlinburg bei.
- Es gibt trotz großer Fortschritte in der Stadtsanierung in einigen Stadtteilen einen erheblichen Wohnungsleerstand. Der Rückbau von Wohnungsbeständen mit hohem Leerstand wurde begonnen und sollte besonders in Randlagen weitergeführt werden.
In Gebieten mit Abbrüchen können Strukturveränderungen Reserven für Wohnbauland und neue Vitalitätsimpulse schaffen.
- In der Einheitsgemeinde sind erheblich mehr Wohnungen in MFH (ca. 77 %) als in EFH (ca. 23 %) vorhanden (Vergleich Sachsen-Anhalt: ca. 56 % in MFH, ca. 44 % in EFH).
- Es gibt überdurchschnittlich viele 1-Pers.-Haushalte (64 %). Insgesamt wohnen durchschnittlich 1,6 Pers. in einem Haushalt, was deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt liegt (1,9 Pers./HH).
- Gem. der Altersstruktur wird in den nächsten 15 Jahren ein Teil der Wohnungen/Häuser zur Nachnutzung zur Verfügung stehen.
- In den letzten 15 Jahren wurde vergleichsweise wenig neues Bauland zur Verfügung gestellt, in den letzten 10 Jahren fast keines (nur 5 EFH in Gernrode).
- Ab 1990 sind viele Ferienwohnungen durch Sanierung aus Leerstand und durch Umnutzung ehemaliger Wohnungen entstanden. Dabei handelt es sich nach Erhebungen der Stadtverwaltung um ca. 900 WE, die der Wohnnutzung seit 2010 entzogen wurden.

4.2 Ziele

- Die Einwohnerzahl soll sich bis 2033 von heute 24.555 EW auf das Niveau von 22.500 EW stabilisieren.
Das entspricht einer abgeschwächten Entwicklung gegenüber der 6. RBP des Landes Sachsen-Anhalt (21.506 EW). Dieses Ziel ist anzustreben, um die vorhandene Infrastruktur weiter auslasten und damit erhalten zu können.
- Ziel ist, dass 2033 jeder Haushalt eine eigene Wohnung nutzen kann.
- Die Arbeitsplätze in der Welterbestadt Quedlinburg bleiben trotz demografischer Herausforderungen stabil. Die Einpendler sollen dazu entsprechend benachbarter Städte von 55 % auf 50 % reduziert werden, indem bedarfsgerechtes Bauland angeboten wird.
- Es werden Arbeitnehmer gesucht. Entsprechend der Altersstruktur werden in den kommenden Jahren verstärkt ältere Arbeitnehmer aus dem Berufsleben ausscheiden. Zudem wird von einer Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes durch Industrie-/Gewerbeansiedlungen sowie eine weitere Steigerung des Tourismus ausgegangen. Eine Kompensierung des Arbeitsplatzbedarfes sollte durch die Ansiedlung junger Arbeitnehmer mit ihren Familien erfolgen und unterstützt werden.
- Es wird eine Erhöhung der EFH-Angebote angestrebt (von heute 32 % auf 40 % der Wohneinheiten, Vergleich: LK Harz: 47 %).
- Zur Ansiedlung insbesondere junger Personen/Familien sind Bauflächen zu entwickeln und bereitzustellen. Die Nachnutzung vorhandener Abbruchflächen, Lücken und Ortsabrundungen erfolgt unter Berücksichtigung einer flächensparenden Erschließung.
Die Vorgaben der Raumordnung (z. B. Zentrale-Orte-System, Vorrang-/ Vorsorgegebiete) und naturräumlich schutzwürdiger Bereiche sind zu beachten.
- Um die alternde Wohnbevölkerung zu verjüngen und die starke Übergewichtung von Single-Haushalten zu relativieren sind Ansiedlungsstrategien für junge Familien und Paare angeraten. Im Zusammenhang mit attraktiven und individuellen Wohnformen ist auch die Bereitstellung von Bauland erforderlich. Die Beispiele der „Taubenbreite“ mit experimentellen Wohnprojekten zeigt die starke Nachfrage für neuartige Wohnformen. Ohne die Bereitstellung neuen Baulandes ist von einer Bevölkerungsabnahme und prozentualen Erhöhung älterer Bewohner/-innen auszugehen.
- Der Wohnungsleerstand soll 2033 auf unter 10 % sinken. Darin enthalten ist der zeitweilige Leerstand für Umzug und der Leerstand wegen Sanierungsbedarf.
Dazu erfolgt die konsequente Fortsetzung der Stadtsanierung. Ergänzend sollen bestehende Leerstandsgebiete abgebrochen bzw. bedarfsorientiert umgestaltet werden. Die Nachnutzung von Abbruchgebieten mit Wohnbebauung wird zur Verringerung von Neubaugebieten im Außenbereich vorrangig verfolgt.
- Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in der Kernstadt Quedlinburg erfolgen (Mittelzentrum), ein Eigenbedarf aber auch in den OT gedeckt werden.
- Das Wohnen in der historischen Innenstadt soll gefördert werden. Die weitere Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen sollte bis 2033 auf max. 3,5 % des Wohnungsbestandes = ca. 500 WE begrenzt werden.

5 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

5.1 Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) des Landes Sachsen-Anhalt prognostizierte für Quedlinburg in 15 Jahren (2008 - 2023) einen Bevölkerungsrückgang von 17,0 %. Diese Entwicklung ist nicht eingetroffen. Deshalb wurde die Prognose auf Basis der Entwicklungsdaten verändert.

In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird für die Welterbestadt Quedlinburg für den Zeitraum von 15 Jahren (2015 bis 2030) von einem Bevölkerungsrückgang von 24.555 EW /2015) auf 21.506 EW (2030) ausgegangen. Das sind - 12,4 %.

Die neue Prognose enthält damit nach 7 Jahren eine Korrektur um + 4,6 %.

Da die Stadtsanierung Quedlinburgs erfolgreich voranschreitet und seit 2015 positive Effekte beim Zuzug in die Welterbestadt erzielt wurden besteht das Ziel, die Prognose bis 2030/33 weiter positiv zu beeinflussen.

Ziel ist, die Bevölkerungszahl der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg auf 22.500 EW zu stabilisieren.

Dabei wird davon ausgegangen, dass 2030 für jeden Haushalt eine eigene Wohnung zur Verfügung steht. Im Durchschnitt weist ein Haushalt zzt. 1,6 Pers. auf. Der Wohnungsleerstand sollte max. 10 % betragen.

Das bedeutet:

- Fortsetzung der Sanierung in der historischen Innenstadt Quedlinburgs
- Bedarfsgerechte Modernisierung und Bestandsanpassung in Quartieren mit Geschosswohnungen
- Schrittweiser Verzicht auf Wohnungsbestand mit hohem Leerstand in isolierten Randlagen
- Entwicklung neuer Einfamilienhausgebiete

Für 2030/33 ergibt sich folgender Bedarfsansatz:

	Ziel QLB
Einwohner (Einheitsgemeinde)	22.500 EW
- 22.500 EW/ 1,6 Pers. entspricht bewohnten Wohnungen	14.063 WE
- zzgl. 5 % Fluktuationsreserve	703 WE
- zzgl. 5 % Leerstand wegen Sanierungsbedarf	703 WE
- zzgl. 3,5 % Umnutzung, z. B. durch FeWo.....	500 WE ⁴⁴
Summe Wohnungsbedarf 2033	15.969 WE

⁴⁴ Erhebung der Stadt Quedlinburg 2018 = 1.069 Zimmer, FeWo, künftig abgeschwächte Entwicklung, max. 500 WE bis 2033

Wohnungsbestand 2016 (StLa, 2017)	15.154 WE
- abzgl. geplante Abbrüche bis 2023 (400 WE)+bis 2033 (200 WE) ⁴⁵	600 WE
- abzgl. „natürlichem Verschleiß“ (0,5 %), 15.154 WE x 0,5 %	76 WE

Wohnungsbestand 2030/33 (ohne baulichen Zuwachs)	14.478 WE
Differenz, Neubaubedarf bis 2033 (15.969 - 14.478)	1.491 WE

Ziel ist, den Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern schrittweise dem Landesdurchschnitt anzugleichen (Ziel für 2033: 60 % der WE in MFH und 40 % der WE in EFH).

Die erforderliche Bebauungsdichte entspricht etwa folgenden Werten:

- bei MFH	55 - 65 WE/ha	ca. 60 WE/ha
- bei EFH	15 - 20 WE/ha	ca. 17,5 WE/ha

Bauform und Baudichte kombiniert ergibt sich folgender Rechenansatz:

1.491 WE x 60 % in MFH	bei ca. 60 WE/ha	14,9 ha
1.491 WE x 40 % in EFH	bei ca. 17,5 WE/ha	34,1 ha

Summe erforderlicher Bauflächen bis 2030/33	49,0 ha
- davon außerhalb von Baulücken wirksam, ca. 75 %	36,8 ha
- zzgl. Erschließung und Grün, Ansatz 20 %	7,4 ha

Summe der zusätzlich erforderlichen Bauflächen für 22.500 EW	44,2 ha
--	---------

⇒ Bis 2033 sind unter Berücksichtigung der zielformulierten Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich 44,2 ha Wohnbaufläche zusätzlich zum Bestand notwendig.

5.2 Ermittlung in Bezug auf Arbeitsplätze/Pendler

Zzt. gibt es bei 9.747 Arbeitsplätzen 5.322 Einpendler (= ca. 55 % der Arbeitsplätze).

Als realistisches Ziel wird angesehen, die Anzahl der Einpendler auf 50 % zu reduzieren (entsprechend den umliegenden Gemeinden, s. S. 17/18).

Eine Reduktion der Einpendler von 5.322 auf 4.874 würde bedeuten, dass

$$5.322 \text{ Einpendler insgesamt} - 4.874 \text{ „verbleibende“ Einpendler} \\ = 448 \text{ Einpendler, die in die EG Quedlinburg ziehen würden.}$$

Es wird davon ausgegangen, dass diese als Singles, Paare oder kleine Familien ansässig werden. Im Ansatz 2 Pers./Haushalt

$$= 448 \text{ WE} \times 2 \text{ Pers.} = 896 \text{ Pers., die zuziehen würden.}$$

Zusätzlich ist durch die Industrie/Gewerbeentwicklung mit weiteren ca. 300 - 500 Arbeitsplätzen zu rechnen⁴⁶

$$= \text{ca. } 400 \text{ Arbeitsplätze} - \times 50 \% \text{ Einpendler} \times 2 \text{ Pers.} = 400 \text{ Pers. bis 2033.}$$

⁴⁵ Meldung der Wohnungsunternehmen bis 2023 ca. 400 WE Abbruch, im ISEK 2012-Auflockerung im Geschosswohnungsbau Kleers, Süderstadt geplant, Ansatz bis 2033 = 200 WE, insgesamt Abbruch 600 WE bis 2033

⁴⁶ Prognose Stadtverwaltung, Nov. 2017, im Wesentlichen aufgrund konkreter Erschließung weiterer Gewerbeflächen (z. B. im OT Quarmbeck)

Das vom StaLa prognostizierte Bevölkerungsdefizit von – 3.049 Personen (2014 - 2030) könnte damit zu ca. 43 % ausgeglichen werden.

Die Zuzüge könnten durch freiwerdenden Wohnraum entsprechend der demografischen Entwicklung gedeckt werden (s. auch [Kap. 3.1 „Altersstruktur“](#)). Hierfür wäre rechnerisch keine Ausweisung neuen Wohnraums erforderlich.

Dagegen spricht die Erfahrung der letzten Jahre:

In den vergangenen 15 Jahren wurden ca. 18 ha für den Bau von EFH vermarktet, ohne dass die Zahl der Einpendler reduziert wurde. Im Gegenteil ist die Anzahl der Einpendler zwischen 2014 und 2016 noch leicht gestiegen (s. [Kap. 3.1.2 „Arbeitsmarkt“](#)).

Es kann daher gefolgert werden, dass auch in Zukunft trotz Nachnutzung bestehender Immobilien weiterhin ein Bedarf nach Bauland besteht.

Geht man davon aus, dass die Hälfte der Einpendler in Bestandsimmobilien zieht, verbleiben 224 Pendler + 200 neue Arbeitskräfte, die einen Neubaubedarf anmelden. Dies bewirkt einen Bedarf von

$424 \text{ WE} \times \text{Ansatz } 650 \text{ qm/Grundstück}^{47} = 27,6 \text{ ha Nettobauland} + 20 \% = \text{ca. } 33,1 \text{ ha Bruttobauland}$.

Geht man weiter davon aus, dass zusätzlich 25 % unabhängig vom Arbeitsplatz zuziehen könnten (z. B. aufgrund der Attraktivität des Wohnortes), wenn entsprechend attraktives Bauland angeboten wird, ergibt sich

ein Bedarf von insgesamt $33,1 \text{ ha} + 25 \% = \text{ca. } 41,4 \text{ ha Bruttobauland}$.

⇒ Das erforderliche neue Bauland beträgt nach diesem Ansatz ca. 41,4 ha.

5.3 Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung

In den letzten 15 Jahren wurden ca. 14,5 ha Brutto-Bauland vermarktet und im Wesentlichen mit EFH bebaut. Das heißt, es wurden

in den letzten 15 Jahren im Durchschnitt 1,0 ha Bruttobauland/Jahr vermarktet.

Hierbei muss angemerkt werden, dass

seit über 10 Jahren kein größeres Neubaugebiet erschlossen wurde.

Es wird hierin ein Zusammenhang mit der abnehmenden Bevölkerung gesehen.

Da in den letzten 10 Jahren kaum Bauland ausgewiesen wurde und das Bauland bei weitem nicht ausreichend war, können aus der vergangenen Entwicklung keine belastbaren, konkreten Zahlen für den zukünftigen Bedarf hergeleitet werden.

⁴⁷ Der Ansatz von 650 qm/Grundstück wird gewählt, weil im Überwiegenden freistehende Einfamilienhäuser bereit gestellt werden sollen (s. S. 18 ff und S. 28). Es handelt sich dem qm-Ansatz um einen Erfahrungswert und die Nachfragesituation unter der Berücksichtigung, dass sich die Baugebiete im Wesentlichen im Siedlungsrandbereich befinden, der entsprechende Strukturen aufweist und zudem teilweise topographisch recht bewegt ist.

5.4 Ermittlung aus der Anpassung der Gebäudestruktur

Die Welterbestadt Quedlinburg weicht gem. vorliegender Statistiken stark von den Gebäudestrukturen im Landesdurchschnitt sowie im Landkreis Harz ab.

Trotz der kleinteiligen innerstädtischen Bebauung befindet sich über 68 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern. Der Landesdurchschnitt liegt unter 56 %. Dagegen sind nur 31,7 % der Wohnungen der Welterbestadt in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Als Ziel bis 2030/33 wird für Quedlinburg eine Erhöhung der EFH-Nutzung (Ansatz von 40 %) der Wohneinheiten in EFH (1-2 WE) und 60 % in MFH gesehen. Dies berücksichtigt auch bereits die Kleinteiligkeit im vorhandenen Baubestand der Ortsteile.

Eigentumsbildung und eigene Wertschaffung sowie -erhaltung könnten die Identifizierung am Wohnort erhöhen und damit die Sesshaftigkeit steigern sowie Arbeitskräfte anziehen.

Rechenansatz für 2030/33:

- Einwohner (Einheitsgemeinde)	22.500 WE
- Wohnungsbedarf 2033 (s. Kap. 5.1)	15.969 WE

Ziel: 40 % der WE in EFH, 60 % der WE in MFH

Berücksichtigt sind durchschnittliche städtebauliche Dichtewerte⁴⁸:

- für EFH 15 - 25 WE/ha	ca. 20 WE/ha netto
- für MFH 55 - 65 WE/ha	ca. 60 WE/ha netto

Berechnung:

15.969 WE x 40 % (Anteil) = 6.388 WE / 20 (EFH) =	319,4 ha
x 60 % (Anteil) = 9.581 WE / 60 (MFH) =	159,7 ha
<hr/>	
Summe erforderlicher Bauflächen (netto)	479,1 ha
zzgl. 20 % für Erschließung	95,8 ha
<hr/>	
Summe, erforderliches Wohnbauland nach Baustruktur 2030/33 (brutto)	574,9 ha

Vergleich zum Bestand an Bauflächen:

Grundlage des aktuellen Bestandes an Wohn- u. Mischbauflächen ist die Darstellung in den bestehenden FNP der Stadt Quedlinburg und der Ortsteile Stadt Gernrode sowie Bad Suderode. Davon werden die Flächen abgezogen, die zwar im FNP dargestellt wurden, aber bisher nicht entwickelt oder bebaut wurden.

Darstellung der Bauflächen, Stand 2000, Bilanzierung 2015:

Summe der im geltenden FNP dargestellten Wohnbauflächen (W)	445,7 ha
- Abzüglich bisher nicht bebauter Flächen (Darstellung im wirksamen FNP: nördliches u. südliches Stadtgebiet von Quedlinburg, Quarmbeck, WN1, WN3, WS1, WS2, WS4, WQ1, WQ2, WQ3)	47,2 ha
<hr/>	
Differenz (W) = Bestand der bebauten Wohnbauflächen	398,5 ha

⁴⁸ In Anlehnung an: NEUFERT 2006 (EFH netto 22-25 WE/ha), BORCHARDT 1983 (EFH netto 25 WE/ha, MFH 5-geschl. 59 WE/ha), KORDA 2005 (EFH netto 20 WE/ha, MFH 4-gesch. bis 100 WE/ha), FINKE ASL, FNP 2007 (EFH 20 WE/ha, MFH 55-60 WE/ha)

Summe der im geltenden FNP dargestellten Gemischten Bauflächen (M)	267,8 ha
- Abzüglich bisher nicht bebauter Flächen (Darstellung im wirksamen FNP: im OT Quarmbeck u. im nordöstlichen Stadtgebiet, Flächen MQ1, MQ2, MQ3, MQ4, MQ5, MNO1)	23,1 ha
<hr/>	
Differenz (M)	244,7 ha
Davon ist etwa die Hälfte wirksam zum Wohnen = $244,7 \text{ ha} / 2 =$	122,4 ha

Insgesamt sind damit in Nutzung:

2018 im Bestand, Wohnbauflächen (W) + wohnungswirksamer Flächen (M)
(W) 398,5 ha + (M) 122,4 ha = 520,9 ha

Aktuell werden in der Einheitsgemeinde ca. 520,9 ha Siedlungsfläche zum Wohnen benötigt.

Vergleich Bedarf 2033 bei 22.500 EW zum Bestand 2018

Erforderliches Wohnbauland zur Änderung der Baustruktur 2030/33	574,9 ha
- abzüglich Bestand 2018	520,9 ha

Zur Änderung der Baustruktur erforderliches Wohnbauland bis 2030/33	54,0 ha
--	----------------

5.5 Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnraumentwicklung

Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der demographischen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren Bestandsimmobilien frei werden und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich sollte die Nachnutzung der Bestandsimmobilien Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete haben.

Da aber unterschiedliche Ansprüche an Wohnqualität bestehen und zudem bislang der Bedarf auch quantitativ nicht durch freiwerdende Bestandsimmobilien gedeckt werden konnte, wird auch weiterhin von einem Baulandbedarf ausgegangen:

- Ermittlung aus der Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstruktur:
ca. 44,2 ha Bruttobauland
- Ermittlung in Bezug auf die Ansiedlung von Einpendlern und sonstigen Zuzüge:
ca. 41,4 ha Bruttobauland
- (Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung:
kein verwertbarer Bezug vorhanden)
- Ermittlung aus der Anpassung der Gebäudestruktur:
ca. 54,0 ha Bruttobauland

Demnach ergibt sich für die nächsten 15 Jahre bei gleicher Wichtung der Teilergebnisse ein Bruttobaulandbedarf von durchschnittlich $44,2 + 41,4 + 54,0 = 139,6 / 3 = \text{ca. } 46,5 \text{ ha}$.

Der Wert berücksichtigt bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien. Aufgrund vielfältiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen kann der Wert jedoch lediglich als Anhaltswert gesehen werden.

Es wird empfohlen, entsprechende Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen.

Dem Baulandbedarf sollte, soweit möglich, überwiegend in der Kernstadt Quedlinburg als Mittelzentrum nachgekommen werden. Dafür sprechen insbesondere die vorhandenen Versorgungsangebote/Infrastruktureinrichtungen, die Nähe zu Arbeitsplätzen, die damit verbundene höhere Nachfrage sowie die Einhaltung der Ziele der Raumordnung.

Dennoch sollte der (Eigen-)Bedarf auch in den Ortsteilen gedeckt werden, da auch hier eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erzielt werden soll, die Ortsteile ebenfalls eine primäre Infrastruktur aufweisen (z. B. Kindergarten, Grundschule, ÖPNV, Nahversorgung) und sich in unmittelbarer Nähe von Arbeitsplätzen befinden.

Anhang: Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung

Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung

Definition von Potenzialflächen

Im Folgenden sind Flächen dargestellt, die in Abstimmung mit der Stadtverwaltung als Baulandentwicklungsf lächen in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

Die Lage der Potenzialflächen ist in den angehängten Plänen dargestellt. Die Flächen befinden sich in städtebaulich sinnvoller Lage (weitere Beschreibung s. [folg. Kap.](#) „Berücksichtigung raumordnerischer und gemeindlicher Ziele“).

Die Bauland-Potenzialflächen ergeben in Summe eine Fläche von 48,8 ha brutto. Dies überschreitet den Bedarfsansatz von 46,5 ha um 2,3 ha (s. [Kap. 5.5](#) „Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnraumentwicklung“). Dies wird z. B. in Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit für sinnvoll erachtet. Bei Berücksichtigung der fortgeschrittenen Realisierung auf mehreren Potenzialflächen, wie am Weyhegarten, Harzweg 12 und am Galgenberg (nachfolgend Q4, Q6, Q7) sind die jeweiligen Flächen nicht mehr voll für die städtebauliche Entwicklung ab 2019 anzurechnen. Fertiggestellt werden 2019 ca. 100 WE auf 4,1 ha. Somit ergibt sich bei Abzug durch bereits erfolgte Bebauung eine fast ausgeglichene Flächenbilanz zwischen Bedarfsermittlung und Bauflächenbereitstellung.

Nr. der Potenzialfl. (s. Pläne)	Potenzialfläche (Erschließung ab 2018 - ...)	Anzahl WE, Bauland (brutto) ⁴⁹	Anmerkung
OT Quedlinburg			
Q 1	B-Plan 41 „Wohngebiet Erwin-Baur-Str“	20 WE 1,4 ha	Stand: Entwurf zum Beschluss, Eigentümer prüft Verkauf an Investor
Q 2	VBB 45 „Revitalisierung Klopstockweg“	20 WE 1 ha	5 Stadtvillen mit je 4 WE
Q 3	VBB 40 „Klopstockweg/Bergstr“	12 WE 0,8 ha	Nicht rechtskräftig, derzeit fehlt Investor
Q 4	VBB Nr. 39 „Wohngebiet Weyhegarten“	56 WE 1,3 ha	In 14 MFH mit je 4 WE, alle 14 MFH im Bau, Fertigstellung 56 WE 2019 (1,3 ha)
Q 5	Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstr. (Teilbereich Wohnen)	8 WE 1,2 ha	Bebauungsplan vorhanden (Satzungsbeschluss veröffentlicht 30.12.2017)
Q 6	B-Plan Nr. 44 „Harzweg 12“	93 WE 1,3 ha	Satzungsbeschluss + städtebaul. Vertrag, 1. BA mit 20 WE (0,6 ha) im Bau
Q 7	B-Plan Nr. 02 „Galgenberg“	95 WE 8,7 ha	(W) insgesamt 16,3 ha, davon: - Altbestand 7,6 ha, 65 WE - B-Plan (2. Änd.), im Bau 4,0 ha, 45 WE (25 WE (2,2 ha) belegt, 20 WE erschlossen) - Erweiterung Nordwest 4,7 ha, 50 WE ab 2018 (Summe 4,0 + 4,7 = 8,7 ha)
Q 8	VBB Nr. 50 „Wohnquartier Wipertistift“	41 WE 1,0 ha	rechtskräftig, Realisierung: 25 WE in 6 RH, Wohngemeinschaft mit 4 WE + 12 WE in MFH

⁴⁹ Gem. Angabe der Stadtverwaltung (aus Parzellierungsplänen bzw. überschlägiger Ermittlung)

Nr. der Potenzialfl. (s. Pläne)	Potenzialfläche (Erschließung ab 2018 - ...)	Anzahl WE, Bauland (brutto) ⁴⁹	Anmerkung
Q 9	Westerhäuser Straße	34 WE 2,4 ha	6 ha gesamt, davon noch ca. 40 % Potentialfläche Bergig, z. T. Schmale Streifen, kein B-Plan, Erschließung schon seit DDR-Zeit (Rest Innenbereich)
Q 10	Bornholzweg-Siedlung	26 WE 1,6 ha	4,5 ha gesamt - 0,4 ha Biotop = 4,1 ha, davon noch ca. 40 % Potentialfläche Bergig, z. T. Schmale Streifen, kein B-Plan, Erschließung schon seit DDR-Zeit (Rest Innenbereich)
Q 11	Grüntalsweg	6 WE 0,5 ha	1 ha gesamt, nur noch 50 % Potentialfläche z. T. Hanggelände, Unland, Waldanteil kein B-Plan vorhanden
Q 12	Kleiweg	5 WE 0,5 ha	Summe Fläche = 0,7 ha, Bebauung nur an der Straße vorgesehen (keine Hinterlandbebauung)
Q 13	Taubenbreite	12 WE 0,7 ha	8-10 EFH bzw. 2-3 MFH
Q 14	Halberstädter Straße	100 WE 10,0 ha	Lückenschließung, Abrundung z.T. Hangfläche, diverse Eigentümer, kein B-Plan vorhanden, tlw. LSG Summe Fläche = 11,9 ha, abzgl. bereits bestehender Bebauung ca. 10,0 ha
Q 15	VBB Nr. 47 "Moorhof"	8 WE 0,6 ha	neue Überplanung 8 EFH, 4 FeWo
Summe OT Quedlinburg		536 WE 33,0 ha	Davon werden ca. 100 WE in 2019 fertig.
OT Bad Suderode			
BS 1	Nordhäuser Heerstr./ Gartenstr.	4 WE 0,7 ha	Ehemaliges Hotel
BS 2	Gartenstraße	6 WE 0,7 ha	Außenbereich, 0,8 ha abzgl. Biotop
BS 3	Zw. Feldrain u. Gartenstr.	7 WE 1,9 ha	Außenbereich, 2,5 ha abzgl. Biotop
BS 4	Nordhäuser Heerstr./ Gartenstr.	10 WE 1,8 ha	Ehemalige Schule
BS 5	Östliche Bogenstraße	7 WE 0,7 ha	
Summe OT Bad Suderode		34 WE 5,8 ha	

Nr. der Potenzialfl. (s. Pläne)	Potenzialfläche (Erschließung ab 2018 - ...)	Anzahl WE, Bauland (brutto) ⁴⁹	Anmerkung
OT Gernrode			
G 1	Amselweg	20 WE 3,0 ha	Bebauung tlw. Vorhanden z. T. schmale Streifen, div. Eigentümer teilweise Außenbereich
G 2	Am Schwedderberg	10 WE 1,0 ha	z.T. hängiges Gelände
G 3	Wassertorstraße	20 WE 1,1 ha	
G 4	Jacobsgarten	50 WE 1,0 ha	
G 5	Südöstlich Otto-Francke-Str.	20 WE 1,8 ha	
Summe OT Gernrode		120 WE 7,9 ha	
Summe EG Quedlinburg		ca. 690 WE ca. 46,7 ha	

Bei Abzug der bis 08/2019 (S. 41) realisierten Bauflächen (Q4, Q6, Q7 = 100 WE auf 4,1 ha), ergeben sich ab 2020 ca. 46,7 - 4,1 = **42,6 ha** Wohnbau-Entwicklungsflächen.

Die Lage und Dimension der Flächen ist auf den nachfolgenden Plänen dargestellt (s. Ende des Dokumentes).

In der Auflistung sind alle noch unbebauten Flächen ab 5.000 qm aufgeführt, die im Flächennutzungsplan als Wohnflächen bzw. teilweise als Mischbauflächen oder Sonderbauflächen dargestellt werden sollen.

Auf eine Berechnung bisher unbebauter Flächen unter 5.000 qm wird verzichtet, da diese nicht maßgeblich zur Deckung des Bedarfs beitragen können (geringe Anzahl an Wohneinheiten aufgrund der Flächengröße, Verfügbarkeit abhängig von Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen). Da diese in der Regel im Rahmen von § 34 BauGB bebaubar sind, wurden sie auch in der Vergangenheit nicht dokumentiert (kein Bebauungsplan erforderlich) und in der Bilanz weder für die Vergangenheit noch für die Zukunft zahlenmäßig herangezogen.

Zudem können einerseits zwar Flächen unter 0,5 ha zusätzlich zu den o. g. Flächen erschlossen werden. Andererseits ist nicht zu erwarten, dass alle Flächen über 0,5 ha zur Verfügung stehen werden.

Nach Abzug von pauschal 20 % für Verkehrs-, Grün- und ggf. Abstandsflächen ergeben sich gem. u. g. Ausführungen bei **42,6 ha** Bruttobauland ca. **34,1 ha** Nettobauland.

Die gewählten Potenzialflächen verteilen sich auf die Summe von 46,7 ha Bruttobauland folgendermaßen:

Welterbestadt Quedlinburg

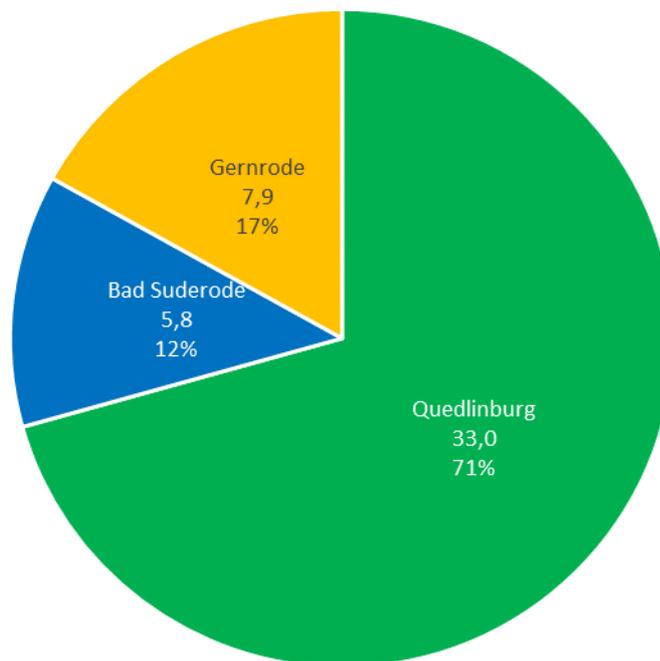
- 33,0 ha = ca. 70,7 % der Potenzialflächen in der EG
- 33,0 ha – 20 % = 26,4 ha Nettobauland = lt. Ermittlung Stadtverwaltung ca. 536 Wohneinheiten
- 536 WE: 15 Jahre = ca. 36 WE/Jahr

Bad Suderode

- 5,8 ha = ca. 12,4 % der Potenzialflächen in der EG
- 5,8 ha – 20 % = 4,6 ha Nettobauland = lt. Ermittlung Stadtverwaltung ca. 43 Wohneinheiten
- 43 WE : 15 Jahre = 3 WE/Jahr

Stadt Gernrode

- 7,9 ha = ca. 16,9 % der Potenzialflächen in der EG
- 7,9 ha – 20 % = 6,3 ha Nettobauland = lt. Ermittlung Stadtverwaltung ca. 135 Wohneinheiten
- 135 WE : 15 Jahre = 9 WE/Jahr



*Potentielltes Bauland (brutto) in ha nach Ortsteilen
in der EG Welterbestadt Quedlinburg*

Berücksichtigung raumordnerischer und gemeindlicher Ziele bei der Auswahl der Potenzialflächen

Die vorgesehene Wohnbauentwicklung hat einen deutlichen Schwerpunkt auf dem Mittelzentrum Welterbestadt Quedlinburg (33,0 ha Bruttobauland = ca. 70,7 %).

Hiermit wird dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, wonach in zentralen Orten auch über den Eigenbedarf hinaus bei entsprechendem Bedarf neuer Wohnraum bereitgestellt werden kann und soll.

Hingegen soll sich in nicht zentralen Orten die Baulandbereitstellung nur am Eigenbedarf orientieren. Die Planungsregion Harz soll sich gem. ihrem Leitbild zu einer attraktiven Wohn-, Arbeits- und Erholungsregion entwickeln. Eine Eigenentwicklung in den Gemeinden soll ermöglicht werden.

Mittelzentrum Welterbestadt Quedlinburg

Gem. Z1 REPHarz sollen die Zentralen Orte als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Das bedeutet bei Änderungen der Siedlungsstruktur aber auch die Vermeidung von Zentralitätsdefiziten.

Setzt man voraus, dass der Verflechtungsbereich besonders die räumlichen, personen-gebundenen Stadt-Umland-Beziehungen (S-U-B), das heißt insbesondere die bedeutsamen und regelmäßigen Arbeits- Dienstleistungs-, Versorgungs-, Kultur- und Freizeitfunktionen sowie medizinische und administrative Verflechtungen umfasst, ergibt sich für die Welterbestadt ein weit größerer Einzugsbereich als die bestehenden Gemarkungsgrenzen.

In Ermangelung aktueller, komplexer Stadt-Umland-Untersuchungen wurde bei Wertung der o. a. S-U-B im Rahmen des FNP davon ausgegangen, dass der gewachsene engere Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Quedlinburgs räumlich auf mindestens 12-15-20 km Umkreis der Einheitsgemeinde begrenzt ist und der zu versorgende Mittelbereich gem. Festlegungen der Ministerkonferenz für Raumordnung über der unteren Grenze bei mind. 40.000 – 45.000 Einwohnern liegt. Dabei erfolgte nur eine durchschnittliche Wichtung der kulturell-räumlichen Aspekte zum Weltkulturerbe.

Die Welterbestadt Quedlinburg befindet sich in der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (s. Kap. 4.1.3 REPHarz). Diesem Ziel wird mit der Ausweisung der Baulandflächen nachgekommen.

Zudem liegt die Welterbestadt Quedlinburg gem. Kap. 1.4 LEP LSA 2010 im Wachstumsraum "Nordharz" mit eigenständigem, zukunftsfähigem Profil und dynamischen Wirtschaftsstandorten, deren Räume zu stärken sind, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können.

Auch daher sind Flächen zur Sicherung und Optimierung von Arbeitsplätzen, Technologien und zum Wohnen über dem eigenen Bedarf in den Zentren zu entwickeln.

Die potenziellen Wohnbauflächen entsprechen damit der aktuellen zentralörtlichen Gliederung gem. LEP LSA 2010 und REPHarz.

Grundzentrum Stadt Gernrode

Die Stadt Gernrode verlor 2018 die Grundzentralität im Siedlungsnetz Sachsen-Anhalts.

Die vorgesehene Änderung des grundzentralen Status der Stadt Gernrode wurde in die Bewertung zum Wohnbedarf einbezogen. Vorhandene städtebauliche und infrastrukturelle Ressourcen sollten jedoch schon aus fiskalischen Gründen nicht aufgegeben werden und Zentralitätsänderungen dürfen nicht zu Verwerfungen und Nutzungskonflikten führen. Beachtlich erscheinen für Gernrode insbesondere die Ressourcen:

- Vorhandene Infrastruktur und Dienstleistungen im Grundbedarf, z. T. gehobenem Bedarf, wie Schulzentrum
- Bisherige Entwicklung größerer Gewerbeflächen nördlich des Siedlungszentrums
- Traditioneller Urlaubsort mit touristischer Infrastruktur und vielen Arbeitsplätzen

Die vorhandenen Strukturen sind regional bedeutsam und siedlungstypisch auch die Bindung von Arbeitsplätzen ist überdurchschnittlich für einen nichtzentralen Ort.

Zur Sicherung der Arbeitsplätze und möglichst deren Optimierung ist auch die Bereitstellung von Wohnraum als Eigenbedarf ein begründbares Ziel.

Mit dem Wegfall der Grundzentralität der Stadt Gernrode sollte kein Vakuum für den Siedlungsbe- reich erzeugt werden. Die Zentralität Quedlinburgs soll z. T. mit grundzentralen Teilaspekten ergänzt werden, die über den OT Gernrode ausstrahlen.

Vorgesehen ist für die Stadt Gernrode künftig die Übernahme zentralörtlicher Teilfunktionen eines Grundzentrums zur Sicherung des anerkannten regionalen Schulstandortes. Um diese Teilfunktionen stabil zu halten, sind auch flankierender Maßnahmen wie ÖPNV und Baulandbereitstellung nachfragekonform zu pflegen und zu sichern.

Damit sind nicht nur Arbeitsplätze und Wohnraum für Pädagogen bereit zu stellen, es sollten zur Auslastung der überörtlichen Infrastruktur auch gemäß dem örtlichen Bedarf Wohnbauflächen zur Ansiedlung junger Familien angeboten werden.

Die Stadt Gernrode hat mit den eigenen Gewerbegebieten (Auf den Steinen I, II) eine besondere Pflicht zur regionalen Arbeitsplatzschaffung und -sicherung und damit auch in der Siedlungsentwicklung. "Auf den Steinen II" soll weiter besiedelt werden und in unmittelbarer Nähe besteht zudem das voll besiedelte GE Rieder („Überm Dorfe“). Damit ist künftiger Wohnraumbedarf (Eigenbedarf) absehbar und die Flächenbereitstellung darf nicht zufällig erfolgen, sondern sollte planmäßig vorbereitet werden.

Damit wird keine Konkurrenz zu weiterbestehenden, benachbarten Grundzentren aufgebaut oder deren bestehende Teilfunktionen bzw. Verflechtungen gemindert.

Bedarfssicherung der OT Stadt Gernrode und Bad Suderode

In den OT Stadt Gernrode und Bad Suderode werden jährlich bis zu $9 + 3 = 12$ WE an erforderlichem Zuwachs prognostiziert. Berücksichtigt wurden die touristische Tradition beider OT als „Tor zum Harz“ und dem sich mittelfristig stabilisierenden Kurzentrum Bad Suderode.

Die ausgewiesenen Standorte werden über einen Zeitraum von 15 Jahren avisiert und daher als moderater Eigenbedarf in beiden OT bei oft schwieriger Topografie gewertet. Berücksichtigt sind ebenfalls die Einbeziehung bestehender Baulücken und das Bauen in der 2. Reihe bei größeren Grundstücken.

Die Berücksichtigung regionstypischer, historisch bedingter Besonderheiten der Siedlungsstruktur (REPHarz, G 10-3) bedeuten in den OT Stadt Gernrode und Bad Suderode besonders auch die Beachtung der bewegten Topografie und der traditionellen harztypischen Straßenbebauung. Damit sind komplexe Baustandorte nur bedingt möglich und sollten in kleinerer Dimension auch im Erscheinungsbild der Ortslagen einzuordnen sein.

Sonstige Aspekte und Zusammenfassung

Die Baulandflächen befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder im direkten Anschluss daran. Bandartige Strukturen werden vermieden, da die Freiflächen zwischen den Orten weiterhin in ausreichender Dimension bestehen bleiben.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Auch schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotop- oder Wald werden nicht in Anspruch genommen.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ wird aufgrund der Lage der Baulandflächen direkt am Siedlungsraum und aufgrund der vergleichsweise geringen Größen nicht erheblich beeinträchtigt. Den Zielen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ kann in der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen werden, indem die Gebiete entsprechend in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden werden.

Die angrenzenden Mittelzentren Halberstadt (über 43.700 EW) und Aschersleben (fast 27.800 EW) werden durch die Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Einwohner in erheblicher Anzahl von diesen eben⁵⁰falls attraktiven Wohnorten abwandern. Vielmehr kann die Einwohnerstabilität der EG Welterbestadt Quedlinburg den Erhalt der Infrastrukturangebote der Mittelzentren mit unterstützen und damit helfen, weitreichende Teilfunktionen dieser Zentren im Siedlungsnetz zu sichern.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in der EG Welterbestadt Quedlinburg neben der fortschreitenden Stadtsanierung auch Umnutzung und Neubau von Wohnungen erforderlich sind.

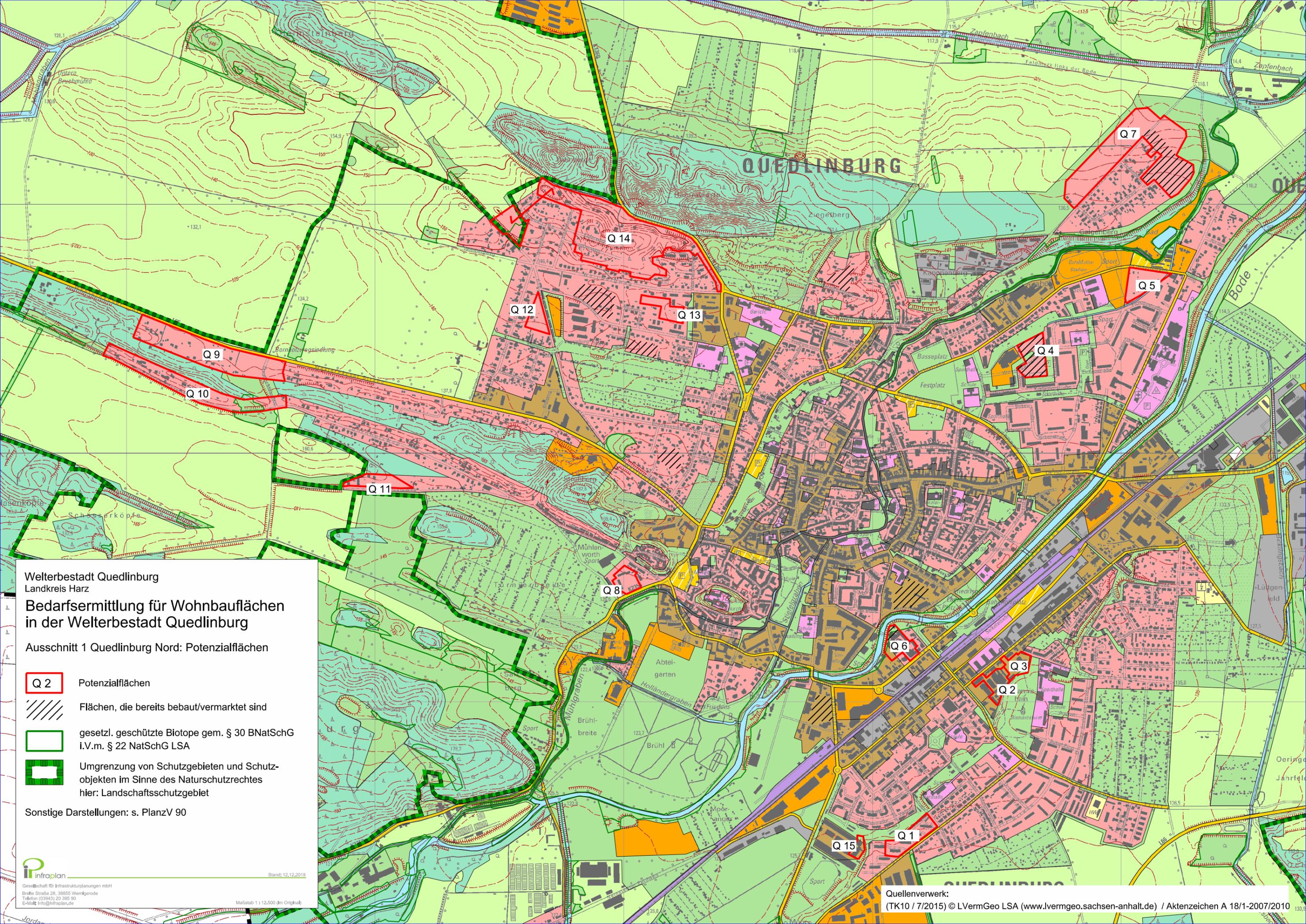
Durch die Entwicklung der dargestellten Baulandflächen wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl, die Siedlungsstruktur und die Vitalität der Einheitsgemeinde Welterbestadt Quedlinburg im Planungszeitraum stabil gehalten werden kann.

Die Infrastrukturangebote werden damit ausgelastet und können erhalten bleiben. Außerdem stellt bedarfsgerechtes Wohnbauland einen „weichen“ Standortfaktor zur Firmenansiedlung und Mitarbeiterbindung dar, so dass die Wirtschaft unterstützt wird und dies ebenfalls zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beigetragen (Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze).

Durch die Darstellung der Potenzialflächen im Flächennutzungsplan wird daher sowohl die Umsetzung der Ziele der Raumordnung als auch der Ziele der gemeindlichen Entwicklung vorbereitet.

Da die längerfristige Nachfrage nach Wohnbaufläche von vielfältigen Faktoren abhängt, soll vor der verbindlichen Bauleitplanung/ Erschließung neuer Wohngebiete der jeweilige konkrete Bedarf überprüft werden.

⁵⁰ zu Fläche Q 20, die sich teilweise im LSG befindet, erfolgt im Weiteren eine Klärung

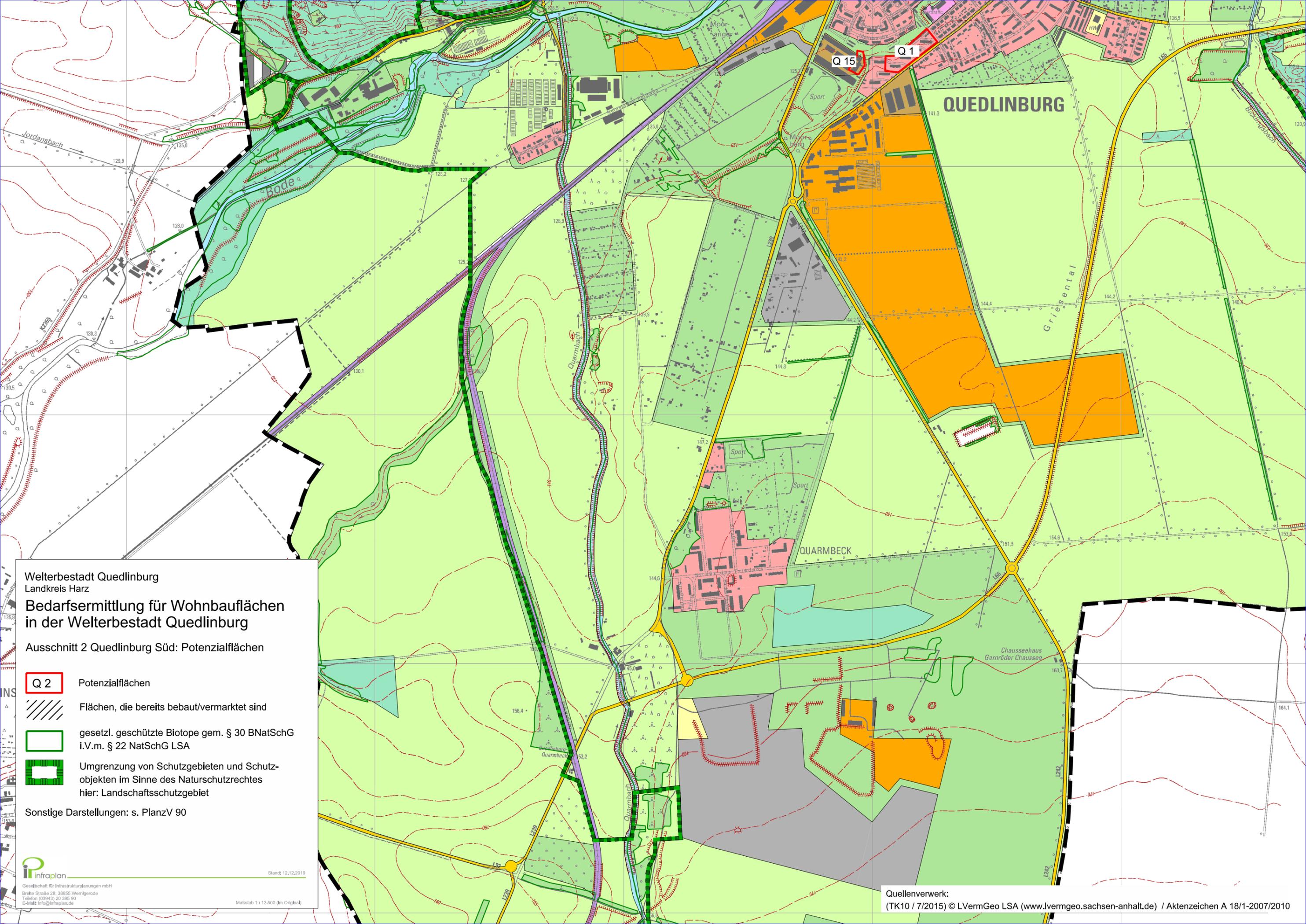


Welterbestadt Quedlinburg
 Landkreis Harz
**Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen
 in der Welterbestadt Quedlinburg**

Ausschnitt 1 Quedlinburg Nord: Potenzialflächen

- Q 2 Potenzialflächen
- Flächen, die bereits bebaut/vermarktet sind
- gesetzl. geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Darstellungen: s. PlanzV 90

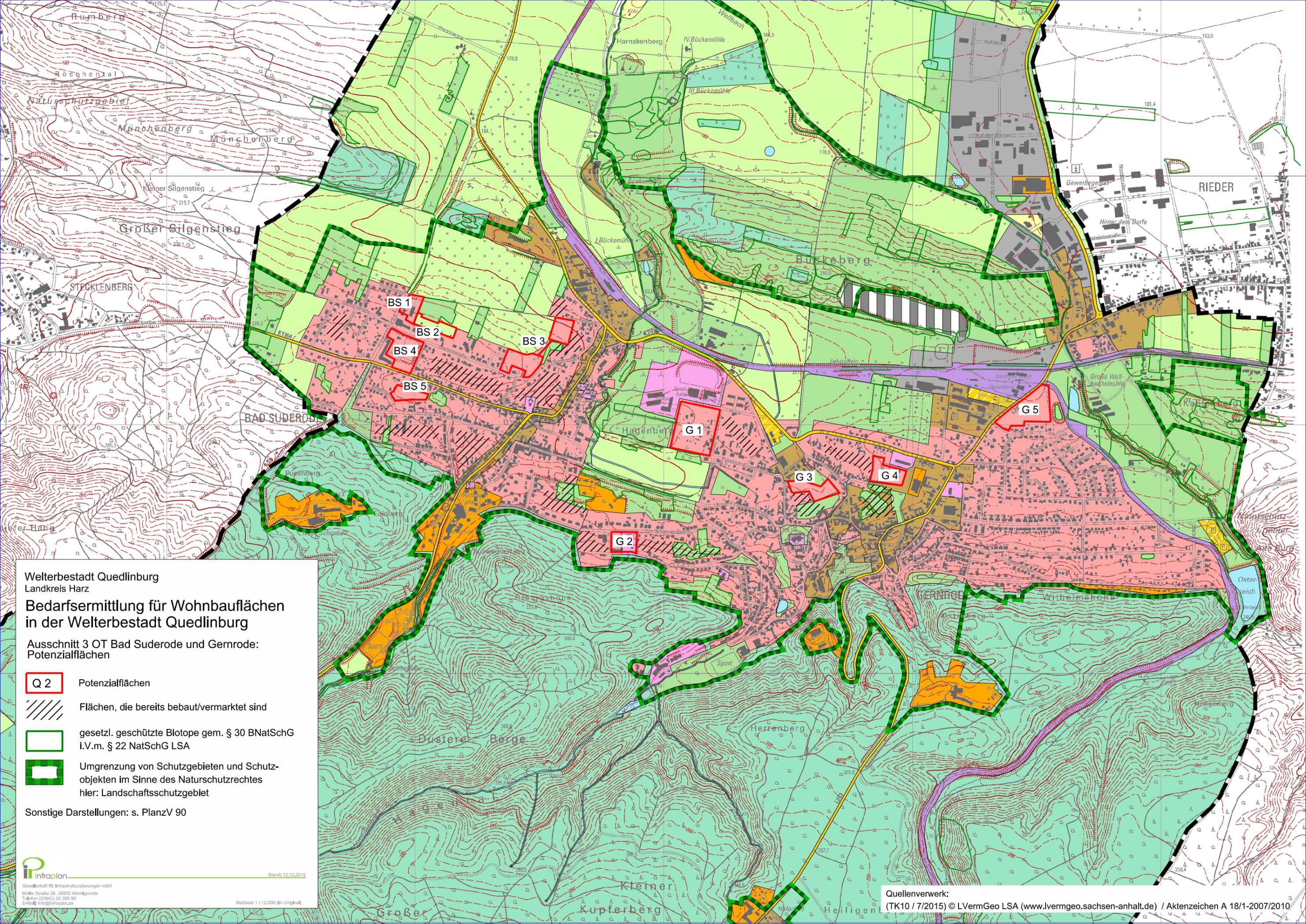


Welterbestadt Quedlinburg
 Landkreis Harz
**Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen
 in der Welterbestadt Quedlinburg**

Ausschnitt 2 Quedlinburg Süd: Potenzialflächen

- Q 2 Potenzialflächen
- Flächen, die bereits bebaut/vermarktet sind
- gesetzl. geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
i.V.m. § 22 NatSchG LSA
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-
objekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Darstellungen: s. PlanzV 90



Welterbestadt Quedlinburg
 Landkreis Harz
**Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen
 in der Welterbestadt Quedlinburg**

Ausschnitt 3 OT Bad Suderode und Gernrode:
 Potenzialflächen

- Q 2 Potenzialflächen
- Flächen, die bereits bebaut/vermarktet sind
- gesetzl. geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
i.V.m. § 22 NatSchG LSA
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-
objekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Darstellungen: s. PlanzV 90