

# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg**

Mai 2012

## **Auftraggeber**

Stadt Quedlinburg  
Markt 1  
06484 Quedlinburg

## **Auftragnehmer**

ARGE Westermann & Wallraf

Büro Stephan Westermann  
Stadtplanung Landschaftsplanung  
Levetzowstraße 19  
10555 Berlin  
Hegelstraße 3a  
39104 Magdeburg

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Wallraf & Partner  
Stadtplanung und Regionalforschung  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
Buchenweg 3  
14547 Fichtenwalde

[www.wallraf-und-partner.de](http://www.wallraf-und-partner.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung und Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>1. Leitbild der Stadtentwicklung Quedlinburg 2025</b>	<b>3</b>
1.1 Leitbild der Stadtentwicklung	3
1.2 Welterbestadt Quedlinburg	7
<b>2. Quedlinburg und die Region</b>	<b>13</b>
2.1 Regionale Einordnung und Raumordnung	13
2.2 Natur-, Umwelt-, Klimaschutz	19
<i>Handlungsfelder Klimawandel</i>	21
2.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt	22
2.4 Strategische Planungen der Stadt	26
<i>Handlungsfelder Regionalentwicklung</i>	34
<b>3. Wirtschaft</b>	<b>35</b>
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung	35
3.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt	39
3.3 Strategien für die Standortentwicklung	42
<i>Handlungsfelder zur Profilierung des Wirtschaftsstandorts</i>	43
3.4 Tourismus	45
<i>Handlungsfelder Tourismus</i>	46
3.5 Gewerbeflächenentwicklung	48
<i>Handlungsfelder Gewerbeflächenentwicklung</i>	50
<b>4. Demografie</b>	<b>53</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung	53
4.2 Altersstruktur	57
4.3 Szenarien der zukünftigen Entwicklung	58
<i>Handlungsfelder demografischer Wandel</i>	66
<b>5. Wohnungsmarkt</b>	<b>67</b>
5.1 Wohnungsbestand	67
5.2 Wohnungsbauentwicklung	74
5.3 Trends der Wohnungsnachfrage	76
5.4 Wohnbauflächenentwicklung	80
<i>Handlungsfelder der Wohnungsbestandsentwicklung</i>	83

<b>6. Infrastruktur</b>	<b>87</b>
6.1 Bildung, Soziales und Gesundheit	87
<i>Handlungsfelder Bildung, Soziales und Gesundheit</i>	91
6.2 Kultur und Freizeit	92
<i>Handlungsfelder Kultur und Freizeit</i>	97
6.3 Freiflächen, Spiel und Sport	98
<i>Handlungsfelder Freiflächen, Spiel und Sport</i>	106
6.4 Einzelhandel und Zentren	109
<i>Handlungsfelder Einzelhandel</i>	112
6.5 Verkehr	117
<i>Handlungsfelder Verkehr</i>	122
6.6 Technische Infrastruktur	127
<b>7. Umsetzung</b>	<b>131</b>
7.1 Förderung	131
7.2 Prozess- und Verfahrenssteuerung	138
Maßnahmen	(extra Anlage)

## Vorbemerkung und Verfahren

Mit dem vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept formuliert die Stadt Quedlinburg die von ihr angestrebte Entwicklung bis zum Jahr 2025 und bindet sich mit einem entsprechenden Ratsbeschluss. Das Konzept ist Baustein des WelterbeManagementPlans der Stadt. Es entstand zwischen September 2011 und Juni 2012 unter Begleitung einer Projektgruppe mit monatlichen Sitzungen, in der die Stadtverwaltung, das Landesdenkmalamt, das Landesverwaltungsamt, der Landkreis Harz und der Sanierungsträger Altstadt vertreten waren. Weitere kommunikative Methodenbausteine der Projekterstellung waren:

- Die Konzeption und Gestaltung eines Fragebogens für die Teilnehmer des Denkmalschutzkongresses September 2011 zu deren Stadtwahrnehmung.
- Eine Befragung von 422 Haushalten mit Hilfe von Schülern des GutsMuths-Gymnasiums zwischen dem 4. bis 23. Oktober 2011 zur Wahrnehmung, Nutzung und den Prioritäten der Stadtentwicklung aus Bürgersicht.
- Die aktive Unterstützung des Bürger-Workshops „Stärken-Schwächen-Potenziale“ am 7. Oktober 2011 mit über 40 Teilnehmern zu den Themen Freiflächen, Wohnen, Bildung/Jugend/Soziales, Verkehr, Einzelhandel, Tourismus & Freizeit, Welterbe, Kultur, Wirtschaft.
- Die Durchführung eines Werkstattgespräches am 20. Januar 2012 zum Thema Wohnen in Quedlinburg mit Vertretern der organisierten Wohnungswirtschaft, des Haus & Grund e.V. und der Stadtwerke.
- Die Erstellung eines Artikels zum Thema Demografie für das Amtsblatt Quedlinburg 3/12.
- Eine Begehung der Höfe in der Altstadt zur Prüfung des Gewerbebesatzes und der Relevanz von Blockkonzepten, gemeinsam mit dem Sanierungsträger am 6. März 2012
- Der Durchführung einer ganztägigen Werkstatt am 16. April 2012 zu den Handlungsfeldern des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts unter Leitung des Oberbürgermeisters mit Teilnehmern aus der Stadt- und Landesverwaltung, der Politik und der lokalen Wirtschaft.
- Zahlreiche Einzelgespräche mit der Verwaltung, der organisierten Wohnungswirtschaft und den Verfassern der anderen Bausteine des WMP bzw. der Teilnahme an Veranstaltungen Dritter, wie dem Themenabend Tourismus am 14. November 2011.
- Zwischenpräsentationen vor dem Bauausschuss am 26. Januar und am 10. Mai 2012 sowie einer Präsentation vor und Diskussion mit Bürgern am 15. Mai 2012 sowie vor Landesbehörden am 5. Juni 2012.

Trotz dieses umfangreichen methodischen Abstimmungsverfahrens ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept kein statisches Konzept. Vielmehr bedarf es der regelmäßigen Überprüfung sowohl der prognostischen Annahmen als auch der gesetzten Ziele und ggf. der Anpassung an veränderte Trends, reflektieren Erfahrungen und neuen Möglichkeiten. Dies gilt ganz besonders für die abschließende Maßnahmenliste, die aufgrund des permanenten Änderungsbedarfes als separater Anhang nicht dem Stadtratsbeschluss unterliegt.



# 1. Leitbild der Stadtentwicklung Quedlinburg 2025

## 1.1 Leitbild der Stadtentwicklung

### Welterbe: Kapital und Potenzial der Stadtentwicklung

Das Welterbe ist einzigartiges Kulturgut und Kraftquell der Stadtentwicklung. Um dies zur Geltung zu bringen, setzt sich die Stadt folgende Ziele:

- Welterbe als identitätsstiftendes Kulturgut des Gemeinwesens erlebbar machen, bürgerschaftliches Engagement für dessen Bewahrung und Verbreitung wecken;
- Welterbe als Alleinstellungsmerkmal und Chance im Standortwettbewerb um Humanressourcen, Ideen und Investitionen ausprägen;
- Welterbe als Innovationskraft für nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung produktiv machen; Welterbetourismus als Wirtschaftsfaktor aktivieren;
- Robuste Wirtschaftskompetenz entwickeln, um das Welterbe zunehmend aus eigener Kraft bewahren und als Kraftquell ausschöpfen zu können.

### Robuster Wirtschaftsstandort mit Innovationskraft und Zukunftsperspektive

Eine breit aufgestellte, krisenresistente und zukunftsfähige Wirtschaft bildet die ökonomische Basis für erfolgreiche Stadtentwicklung. In Zeiten von Haushaltskonsolidierung, Schuldenbremse und abschmelzenden Transferleistungen entscheidet der wirtschaftliche Erfolg vor Ort immer direkter über privaten Wohlstand und öffentliche Leistungen in der Stadt. Dies gilt insbesondere für die Bewahrung des Welterbes.

- Quedlinburg wird sich unter Wahrung der kulturhistorischen und naturräumlichen Besonderheiten als attraktiver und dynamischer Wirtschaftsstandort im Wachstumsraum Nordharz profilieren.
- Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen wird die Stadt mit Vorrang geeignete Flächenpotenziale aktivieren, um die Entwicklungsdefizite im verarbeitenden Gewerbe zu überwinden.
- Als Vorrangstandort für Forschung und Bildung wird sich Quedlinburg für die Stärkung und den Ausbau der Bundesforschungseinrichtung (JKI) sowie für angemessene Funktionszuweisungen bei weiterführenden Bildungseinrichtungen einsetzen.
- Als Garant für Vitalität und Robustheit am Wirtschaftsstandort wird die breit aufgestellte kleinteilige Unternehmenslandschaft unterstützt, u.a. bei Betriebserweiterungen, Reaktivierung von Branchen und Akquisition von Fördermitteln.
- Die wirtschaftlichen Potenziale des Welterbes werden durch eine breitenwirksame Aufbereitung der Kulturwerte, durch engere Verknüpfung von Kulturvermittlung und kommerziellen Tourismus sowie durch die Aktivierung von historischer Bausubstanz für innovative kleinteilige Dienstleister und Produzenten besser ausgeschöpft.

## **Leistungszentrum im ländlichen Raum mit Kompetenzschwerpunkt Gesundheit und Bildung**

Als Leistungszentrum im ländlichen Raum wird Quedlinburg seine Kapazitäten und Kompetenzen in Versorgung und Daseinsvorsorge weiter ausprägen.

- Quedlinburg etabliert sich als Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege durch die Profilierung des Klinikums als akademisches Lehrkrankenhaus, durch die Ansiedlung weiterer Betreuungs- und Bildungskapazitäten und durch die schrittweise Umsetzung der Grundsätze und Anforderungen an die barrierefreie Stadt.
- Im Einzelhandel wird die Innenstadt als Hauptzentrum in Struktur und Gestalt gestärkt, um ein hochwertiges Einkaufserlebnis zu bieten, die touristische Kaufkraft besser abzuschöpfen und im regionalen Wettbewerb erfolgreich zu bestehen. Das Nahversorgungsnetz wird auf den sinkenden innerörtlichen Bedarf eingestellt.
- Quedlinburg hält Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie Kultur- und Freizeitangebote vor, um damit über den gesamtstädtischen Bedarf hinaus auch die Funktion als zentraler Ort in hoher Qualität wahrnehmen zu können.
- Die Stadt kooperiert mit den Partnern im Wachstumsraum Nordharz, um ein gemeinsames Regional- und Standortmarketing mit überregionaler Wahrnehmbarkeit zu betreiben, die touristische Infrastruktur und Werbung zu vernetzen und spezialisierte Gemeinwesenkapazitäten zu koordinieren.

## **Quedlinburg stellt sich dem demografischen Wandel**

Quedlinburg ist eine schrumpfende Stadt. Die Einwohnerzahlen werden auch künftig sinken, der Altersdurchschnitt der Einwohnerschaft wird steigen. Quedlinburg stellt sich dieser Herausforderungen sowohl mit Anpassungs- als auch mit Gegenstrategien:

- Priorität haben städtische Vorhaben, die Anreize zum Zuzug und zum Verbleib junger Menschen schaffen und die den Bedürfnissen und Potenzialen des wachsenden Anteils älterer Mitbürger entgegen kommen.
- Um den Zuzug junger Menschen zu fördern, setzt sie sich für eine Stärkung des Forschungs- und Bildungsstandorts Quedlinburg ein und unterstützt öffentliche und private Initiativen für zielgruppenspezifische Kultur- und Freizeitangebote.
- Um die Bindewirkung auf junge Menschen zu erhöhen, unterstützt Quedlinburg wirtschaftliche Existenzgründungen, die Bildung von Wohneigentum in der Innenstadt sowie die Stärkung der Familienfreundlichkeit in den Wohnquartieren.
- Um den Ansprüchen der älteren Mitbürger gerecht zu werden, setzt sich Quedlinburg für barrierefreie Mobilität ein, unterstützt altersgerechte Wohnformen und fördert Angebote für lebenslanges Lernen sowie ehrenamtliches Engagement.



## **Quedlinburg setzt auf ökologische Nachhaltigkeit**

Die Umsetzung der Ziele und Grundsätze ökologischer Nachhaltigkeit bildet nicht nur einen notwendigen lokalen Beitrag zur Bewältigung existentieller globaler Herausforderungen, sondern verbessert die Lebensqualität der Menschen vor Ort.

- Quedlinburg setzt auf die Bewahrung und Stärkung der kompakten Stadtstruktur mit kurzen Wegen; gesamtstädtische Angebote werden in der Innenstadt konzentriert.
- Quedlinburg betreibt haushälterisches Flächenmanagement und Flächenrecycling. Reaktivierung von Brachen und Leerstand in der Kernstadt hat Priorität vor Neuerschließung und Ausdehnung der technischen Infrastruktur.
- Quedlinburg orientiert auf umweltfreundliche Mobilität und Verkehrsmittel des Umweltverbunds. Der motorisierte Individualverkehr soll verringert werden. Fuß- und Radwege verknüpfen umweltschonend Wohnquartiere und Landschaftsraum.
- Quedlinburg unterstützt die energetische Gebäudesanierung und die Verbesserung der Energiebilanz in den Wohnquartieren, speziell im Welterbegebiet, sowie höchste Energieeffizienz beim Neubau und die stärkere Nutzung regenerativer Energien.
- In der stadtechnischen Versorgung setzt Quedlinburg auf den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, auf die Anpassung der Leitungsnetze an verringerte Bedarfe und auf Ausweitung des Abwassertrennsystems.

## **Attraktiver Wohnort mit historischem Flair**

Quedlinburg setzt auf ein vielfältiges Wohnangebot in familienfreundlichen Quartieren mit reichhaltiger Ausstattung an Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur. Arbeit und Familie, Bildung und Kultur, Wohnen und Freizeit sind auf kurzen Wegen gut miteinander vereinbar. Durch den Stadtumbau wird das Wohnungsangebot auf sinkenden Mengenbedarf und vielfältigere Qualitätsansprüche eingestellt.

- Die historische Innenstadt bleibt Aufwertungsschwerpunkt. Ziel ist, ein breites Spektrum an Wohnangeboten für unterschiedliche Ansprüche und Kaufkraft zu pflegen, die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu fördern und die Freiraumpotenziale des mittelalterlichen Stadtgrundrisses für heutige Nutzungen zu aktivieren.
- Die altstadtnahen Gründerzeitquartiere mit ihren großzügigen Raumangeboten bleiben bewahrt, Schlichtbauten in isolierten Randlagen sind auf Dauer verzichtbar.
- Die Quartiere des modernen Geschosswohnungsbaus werden schrittweise auf den künftigen Bedarf angepasst und erhalten eine verlässliche Entwicklungsperspektive. Sozialen Polarisierungen wird mit besonderen Integrationsleistungen begegnet.
- Für den Wohnungsneubau wird ein mengenmäßig an der realen Nachfrage orientiertes, qualitativ vielfältiges und attraktives Spektrum an Flächenpotenzialen vorgehalten. Flächenrecycling und innerstädtische Lückenschlüsse haben Vorrang vor Neuerschließungen. Eine Ausweitung der Infrastrukturnetze ist zu vermeiden.

## Durchgrünte Stadt in reizvoller Landschaft

Die Stadt Quedlinburg setzt sich zum Ziel, ihre Grün- und Freiflächen untereinander sowie mit der hochwertigen Landschaft vor den Toren der Stadt zu verknüpfen.

- Der Bodegrünzug, das Grabensystem und die Freiflächen im Verlauf der Stadtmauer werden als Biotopverbindungen und zur thermischen Entlastung der historischen Stadt bewahrt, gepflegt und - wo möglich - weiter vernetzt.
- Quedlinburg strebt an, die Lebensqualität in den historischen Quartieren durch mehr nutzbare Freiräume zu erhöhen. Insbesondere die Hoflagen und Quartiersinnenbereiche bieten Potentiale für mehr wohnungsnahes Grün.
- Vorrang bei der Sanierung von gestalteten Grünräumen haben die historischen Gärten auf dem Stiftsberg, der Wiperti-Friedhof sowie die Kirchplätze und öffentlichen Bereiche in den historischen Quartieren. Langfristiges Ziel bleibt die komplette Rekonstruktion des Abteigartens.
- Die ehemalige Blumenstadt Quedlinburg setzt sich zum Ziel, geeignete städtische Räumen, Brachen und Areale in stadtbildprägenden Lagen durch Blumenansaat zu gestalten und so das Traditionsgewerbe Samenzucht bildhaft in der Stadt zu verankern.

Leitbilder der  
Stadtentwicklung



## 1.2 Welterbestadt Quedlinburg

### Welterbe und Schützgüter

Quedlinburg wurde im Dezember 1994 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Der Eintrag in die Welterbeliste umfasst die Stiftskirche, das Stift und die Altstadt<sup>1</sup> Quedlinburgs innerhalb der Stadtmauern. Das Welterbegebiet wird von einer Pufferzone umgeben.

Die Aufnahme in die Welterbeliste wurde vom Welterbekomitee damit begründet, dass es sich bei Quedlinburg um ein herausragendes Denkmal der Stadtbaukunst handelt, in dem Geschichte und Architektur auf das engste verbunden sind. Der städtebauliche Charakter einer mittelalterlichen Stadt ist bis heute bewahrt geblieben. Davon zeugt die authentische Stadtstruktur mit ihren mittelalterlichen Siedlungskernen, Pfarreien und Gebäudeensembles sowie der sie umgebenden Stadtmauer.

Das Stadtbild von Quedlinburg wird von einem herausragenden Bestand an Fachwerkbauten des 17. und frühen 18. Jahrhunderts geprägt, die zum Teil noch auf romanischen Grundmauern ruhen und die in Materialität und Ausführung den hohen Stand von Baukultur und Bauhandwerk bezeugen.

Als weiterer Grund für den Eintrag in die Welterbeliste wurden Stiftskirche und Stift als herausragendes Monument der Ottonen und Beispiel der Architektur der Romanik genannt, die durch reiche Bauzier und vorzügliche Ausstattung hervorstechen.

Als Güter von außergewöhnlichem universellem Wert, die Schutzobjekte im Sinne des Welterbes darstellen, wurden in der Begründung zur Aufnahme in die Welterbeliste folgende baulich-räumliche Sachverhalte benannt:

- der Stadtgrundriss (Stadtstruktur und Parzellen);
- das Stadtbild der Altstadt innerhalb der Stadtmauer;
- die Stiftskirche, das Stift, St. Wiperti und der Münzenberg;
- die Grundrisse bzw. Aufrisse vieler Bauten;
- die Silhouette der Stadt und ihre Lage in der Landschaft;
- die historische Häuser, insbesondere die Fachwerkbauten;
- die Stadtbefestigung (Stadtmauer); sowie
- die Grünzone entlang der Stadtmauer, die als Pufferzone dienen soll.

Die neueren Forschungen haben ergeben, dass die Verknüpfung von zusammenhängender hochwertiger Bausubstanz und hervorragender Dokumentation durch eine annähernd lückenlose historische Quellenlage weltweit nahezu einmalig ist.

Mit dem Beschluss zum Welterbe-Antrag hat die Stadt Quedlinburg eine Selbstverpflichtung zum Schutz und zur Bewahrung dieser Güter abgegeben. Der rechtliche Rahmen hierfür wird durch das Denkmalschutzgesetz des Landes, den Flächennutzungsplan sowie die Satzungen für das Welterbegebiet abgesteckt. Noch nicht durch eine Satzung geschützt sind die Silhouette der Stadt und die Pufferzone um das Welterbegebiet.

---

<sup>1</sup> Unter „Altstadt“ ist in diesem Zusammenhang die Altstadt, die Neustadt, das Westendorf mit dem Reichsstift, St. Wiperti und der Münzenberg zu verstehen.

## WelterbeManagementPlan

Seit der Neufassung der „Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“, die im Jahr 2005 in Kraft trat, ist ein Managementplan für eingetragene Welterbestätten zwingend erforderlich. Der Managementplan für eine Welterbestätte ist ein integriertes Planungs- und Handlungskonzept zur Festlegung der Ziele und Maßnahmen, mit denen der Schutz, die Pflege, die Nutzung und Entwicklung von Welterbestätten verwirklicht werden sollen.

Der WelterbeManagementPlan (WMP) von Quedlinburg ist ein Pilotprojekt des Landes Sachsen-Anhalt. Hauptanliegen des WMP ist es, Leitplanken für Politik, Verwaltung und Bürgerschaft im Umgang mit dem Welterbe zu entwickeln, um dessen Bewahrung und Nutzbarmachung für künftige Generationen nachhaltig zu sichern. Die Arbeit am WMP begann im Jahr 2009 und wird bis Ende 2012 abgeschlossen sein.

Der WelterbeManagementPlan ist ein komplexes Planwerk, das sich aus mehreren Bestandteilen zusammensetzt:

Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept werden die Leitbilder, Grundsätze, Ziele, Strategien und Instrumente auf allen Ebenen und Handlungsfeldern integrierter Stadtentwicklung formuliert. Das Stadtentwicklungskonzept ist Handlungsorientierung und Entscheidungsgrundlage für die vorbereitende Bauleitplanung und die Fachplanungen der Stadt. Es drückt den gesamtstädtischen Konsens über Handlungsrichtungen und Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung aus.

Bürgerbeteiligung

Im Herbst 2011 wurde eine repräsentative Haushaltsbefragung in vier Quartieren der Stadt Quedlinburg durchgeführt. In der Befragung wurden Meinungen und Vorschläge zu den Prioritäten der Stadtentwicklung, zur Wahrnehmung von Quedlinburg, zur Wohn- und Lebensqualität in der Stadt sowie zum Umgang mit dem Welterbe erfragt.

In einem Bürgerworkshop am 07.10.2011 wurden die Stärken, Schwächen und Potentiale der Stadt Quedlinburg in den Themenbereichen Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Wohnen, Tourismus und Welterbe diskutiert, um daraus Handlungsansätze für die Stadtentwicklung und das Welterbemanagement abzuleiten.

Denkmalpflegeplan

Als Grundlage für den Denkmalpflegeplan wurde ein Parzelleninventar mit 3.200 dokumentierten Gebäuden im Welterbegebiet erstellt. Durch die Erfassung und Aufbereitung von Schutzgütern und Denkmalwerten, Störungen und Gefährdungen, Leerständen und Leerstandsumständen wird es möglich, objektkonkret den Handlungsbedarf zur Bewahrung der Bausubstanz zu bestimmen und nachhaltige Nutzungen zu initiieren. Durch die Ergänzung mit sekundäranalytischen Erhebungen von Literatur und Kartenmaterial werden die stadtentwicklungsgeschichtlichen, kulturlandschaftlichen, strukturellen und erscheinungsbildlichen Schutzgüter des Welterbegebietes, der Pufferzone und umgebenden historischen Kulturlandschaft in Form einer Ortsanalyse ermittelt, dokumentiert und begründet. Die Befunde des Denkmalpflegeplans bilden eine wichtige Grundlage für Quartierskonzepte im Welterbegebiet zur Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf in Übereinstimmung mit den heutigen qualitativen, räumlichen und ökologischen Anforderungen.

Alle relevanten Planwerke der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan), der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (FNP und B-Pläne), die informellen Planungen (Rahmenplanungen, Quartierskonzepte), die Fachplanungen sowie die Satzungen der Stadt Quedlinburg, sind auf ihre jeweiligen Aussagen mit Relevanz zum Welterbe geprüft worden. Die Analysebefunde hinsichtlich der jeweiligen Aussagen zum Umgang mit dem Welterbe sowie der ermittelten Konflikte zwischen planerischen Entwicklungszielen und Welterbe-Belangen werden genutzt, um die Planungen schrittweise zu harmonisieren.

Plananalyse

Der außergewöhnliche universelle Wert des Welterbes in Quedlinburg begründet sich auch in seiner Rolle als Reichshauptort während der Herrschaft der Ottonischen Könige und Kaiser im 10. Jahrhundert. Beginnend mit diesem Zeitabschnitt sind Dokumente zur historischen Entwicklung zusammengestellt und systematisiert worden. Im Ergebnis wurde ein außergewöhnlich reiches und aussagekräftiges Archivmaterial zusammengetragen, das für die Forschung aufbereitet wurde und somit zur Fruchtbarmachung des Welterbes für Wissenschaft und Bildung am Standort Quedlinburg beiträgt.

Management der historischen Werte und Dokumente

Anfang 2012 begann die Arbeit an einem neuen Tourismuskonzept für Quedlinburg. Ziel ist es, den Beitrag des Tourismus zur Wirtschaftskraft der Stadt und als Beschäftigungsmotor systematisch zu erhöhen, Synergien mit anderen Wirtschaftssektoren zu schaffen und damit letztlich einen Beitrag zur weiteren Sanierung und Belebung der UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg zu schaffen.

Tourismuskonzept

Seit Frühjahr 2012 wird an einem Kulturprofil für die Welterbestadt Quedlinburg gearbeitet. Dieses Konzept geht die zentralen Fragen für die zukünftige Gestaltung der Kulturlandschaft in Quedlinburg an. Es definiert die zukünftigen Handlungsschwerpunkte der Kulturarbeit und entwickelt Ideen für Sofortmaßnahmen und Schlüsselprojekte. Besonderer Wert wird auf das Verständnis von Kulturarbeit als Gemeinschaftsaufgabe öffentlicher, gemeinnütziger und privatwirtschaftlicher Träger sowie auf die akteursübergreifenden Kulturarbeit und Angebotsvernetzung gelegt.

Kulturprofil Quedlinburg

Der WelterbeManagementPlan im engeren Sinne stellt eine selbstverpflichtende Handlungsanleitung zum bewahrenden Umgang mit den konstituierenden Werten des Welterbes und zur Vermittlung des Gutes dar. Er vernetzt außerdem die einzelnen oben genannten gesamtstädtischen, sektoralen und teilräumlichen Planungen und stellt deren wichtigste Aussagen in einem Extrakt zusammen.

WelterbeManagementPlan

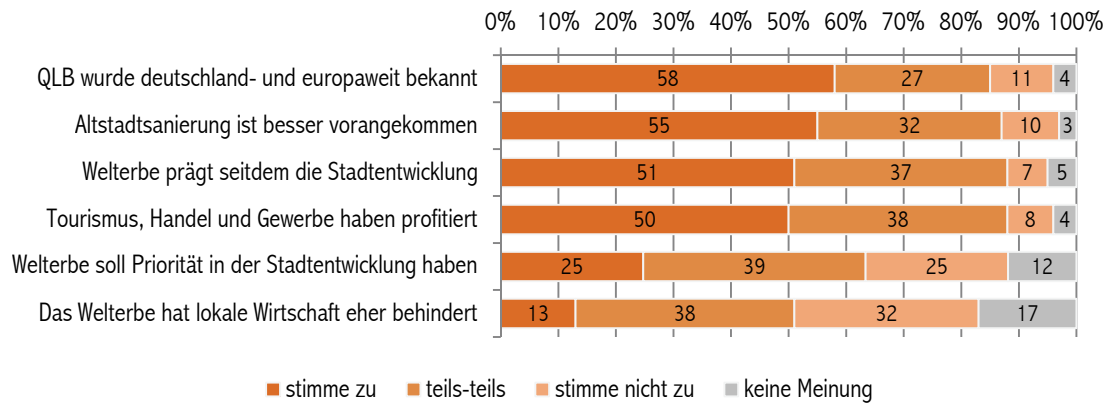
## **Bedeutung des Welterbes für die Stadtentwicklung**

Das Welterbe in Quedlinburg ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung, seiner strukturellen Dimension und seines funktionalen Gewichts von ausschlaggebender Bedeutung für die gesamte Stadtentwicklung. Die Geschehnisse des Welterbes und der Stadt sind in existentieller Weise miteinander verknüpft.

Dies widerspiegelt sich auch in den Meinungen und Vorstellungen in der Bürgerschaft der Stadt Quedlinburg. In der Haushaltsbefragung 2011 stimmte jeder zweite Befragte der Aussage zu, dass das Welterbe inzwischen die Stadtentwicklung prägt. 58 % der Befragten meinten, dass Quedlinburg durch das Welterbe in Deutschland und Europa bekannt wurde. 55 % glaubten, dass die Altstadtsanierung durch den Welterbestatus besser vorangekommen ist. 50 % waren der Auffassung, dass Tourismus, Handel und Gewerbe durch das Welterbe profitiert haben.

„Seit 1994 steht Quedlinburg auf der UNESCO - Welterbeliste. Uns interessiert Ihre Meinung dazu!“ (Angaben in %, n=409)

Nur 13 % kreuzten an, dass die lokale Wirtschaft aus ihrer Sicht durch das Welterbe eher behindert wird, allerdings sind hierbei auch die ambivalenten Meinungen in der Größenordnung von 38 % zu beachten.



Bei der Frage nach der künftigen Rolle des Welterbes für Quedlinburg gehen die Meinungen stärker auseinander. Nur ein Viertel der Befragten spricht sich dafür aus, dass das Welterbe künftig Priorität in der Stadtentwicklung haben soll. Ein weiteres Viertel stimmt einer solchen Aussage ausdrücklich nicht zu. 39 % der Befragten äußern sich ambivalent. Die Unterschiede zwischen den Befragungsgebieten waren eher gering. Auch unter den Befragten in der Altstadt und der Neustadt war die Forderung nach einer Priorität des Welterbes für die Stadtentwicklung nicht erheblich weiter verbreitet als in den anderen innerstädtischen Geschosswohnquartieren. Den mit Abstand geringsten Zuspruch fand diese Prioritätensetzung in den befragten Einfamilienhausbereichen.

Die Stadt Quedlinburg ist sich der Bedeutung des Welterbes für die Stadtentwicklung bewusst. Die Stadtöffentlichkeit sieht das Welterbe als wichtigstes Alleinstellungsmerkmal und größte Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung an.<sup>2</sup> Als weicher Standortfaktor hilft der Welterbestatus beim Stadtmarketing im Standortwettbewerb um Menschen und Investitionen. Das Welterbe bildet den Grundpfeiler für die nationale und internationale überregionale Wahrnehmbarkeit von Quedlinburg. Der Welterbetourismus bringt Vitalität und Kaufkraft in die Stadt.

Die Fruchtbarmachung des Welterbes schafft neue Perspektiven für die lokale Wirtschaft. Zugleich ist die Bewahrung der Schutzgüter und die Vermittlung wie auch Nutzung des kulturellen Erbes ganz entscheidend von der lokalen Wirtschaftskraft ab. Daher sieht die Stadt Quedlinburg eine vorrangige Aufgabe im Umgang mit dem Welterbe auch darin, die planungsrechtlichen, finanziellen und förderpolitischen Voraussetzungen für eine vitale und robuste Wirtschaftsstruktur zu schaffen, inklusive eines starken industriellen Sektors.

<sup>2</sup> Siehe auch: Bürger-Workshop Stärken-Schwächen-Potenziale für Quedlinburg, 07.10.2011. Dokumentation, S. 10/11.

Die Strategie der Stadt Quedlinburg im Umgang mit dem Welterbe basiert auf folgenden Grundpfeilern:

- Stadt und Welterbe können nur gemeinsam gedeihen: Die Identifizierung des gesamtstädtischen Gemeinwesens mit dem Welterbe ist eine Daueraufgabe. Dies wird umso besser gelingen, je mehr die Bürgerinnen und Bürger davon überzeugt sind, dass die gesamte Stadt vom Welterbe profitiert und die Entwicklung des historischen Stadtkerns nicht zu Lasten anderer Zukunftsaufgaben und Stadtquartiere bzw. auf Kosten einzelner Bevölkerungsgruppen geht.
- Kulturerbe als Chance: Die Bewahrung des Welterbes geschieht nicht unter dem Gesichtspunkt von Belastung, Begrenzung und Verbot, sondern als Ausschöpfung eines einzigartigen Wettbewerbsvorteils. Das Welterbe schafft Impulse für Innovation in Wohnen, Gewerbe und Gemeinwesen.<sup>3</sup>
- Nachhaltiges Bewahren durch zukunftsfähige Nutzung: Ein vorrangiges Ziel des WelterbeManagementPlans besteht darin, wirksame Strategien und Instrumente für eine In-Wert-Setzung des Welterbes durch vielfältige Nutzungen mit wirtschaftlicher Perspektive zu erarbeiten.
- Bewahrung im Kontext wissensbasierter Stadtentwicklung: Funktionsmischung und Raumqualität, Barrierefreiheit und Verkehrsoptimierung, Umsetzung der Klimaziele und Energieeffizienz sind aktuelle Herausforderungen, denen sich auch eine Stadt in historischen Strukturen stellen muss.

---

<sup>3</sup> Vgl. „HerO“ – „Heritage as Opportunity“. Europaweites Netzwerk von Welterbestädten.





## 2. Quedlinburg und die Region

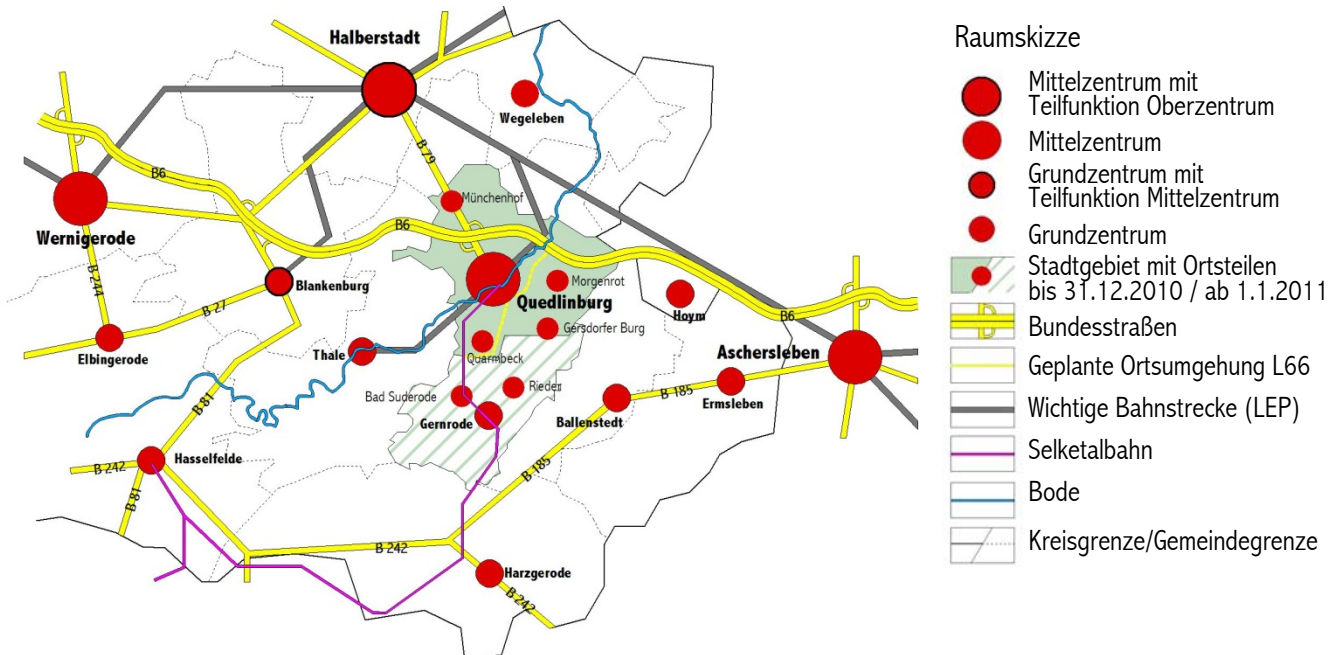
### 2.1 Regionale Einordnung und Raumordnung

Quedlinburg im Landkreis Harz liegt ca. 10 km vom nördlichen Harzrand entfernt im Tal der Bode. Der Harzkamm liegt ca. 30 km, der Brocken ca. 60km entfernt.

Mit den Städten Aschersleben (ca. 25 km) und Halle (ca. 90 km) bzw. Wernigerode (ca. 30 km) und Goslar (ca. 55 km) ist Quedlinburg über die vierspurige Bundesstraße B 6 verbunden. Die Kreisstadt Halberstadt (ca. 13 km) und die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 60 km) ist von Quedlinburg über die Bundesstraße B 79 bzw. B 81 zu erreichen.

Per Bahn besteht mit dem Harz-Elbe-Express stündlich eine direkte Anbindung an Magdeburg. Am Wochenende direkt weiter bis Berlin.

Neben der Kernstadt gehören die Ortsteile Morgenrot, Münchenhof, Gersdorfer Burg sowie der ehemalige Garnisonsstandort und Fliegerhorst Quarmbeck zur Stadt. Zum 1.1.2011 neu eingemeindet wurden Bad Suderode, Gernrode und Rieder. Das Stadtentwicklungskonzept bezieht sich auf die einheitliche Datenbasis zum 31.12.2010 und entsprechend auf die Stadt in ihren damaligen Grenzen. Darüber hinaus stehen gegen die jüngsten Eingemeindungen noch Verwaltungsklagen an, so dass sich das Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg noch nicht auf diese Ortschaften bezieht.



## Landesentwicklungsplan 2010

Nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans 2010 liegt Quedlinburg mit Wernigerode und Aschersleben auf einer Entwicklungsachse von Landes- und Bundesbeutung („Nordharzachse“) sowie im Kontext des Nordharzes in einem Wachstumsraum außerhalb der Verdichtungsräume um die Oberzentren Magdeburg und Halle.

Im System der zentralen Orte des Landes Sachsen-Anhalt ist Quedlinburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist Quedlinburg ein Knotenpunkt im Netzwerk der regionalen Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, die mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten für die flächendeckende Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Land Sorge tragen.

Als wichtiges Machtzentrum des Mittelalters ist Quedlinburg ein wesentlicher Baustein der sachsen-anhaltischen Identität und dessen nationaler und internationaler Wahrnehmung. Die historischen Zeugnisse des reichen Kulturerbes sollen als wesentliches Potential des Landes geschützt und befördert werden.

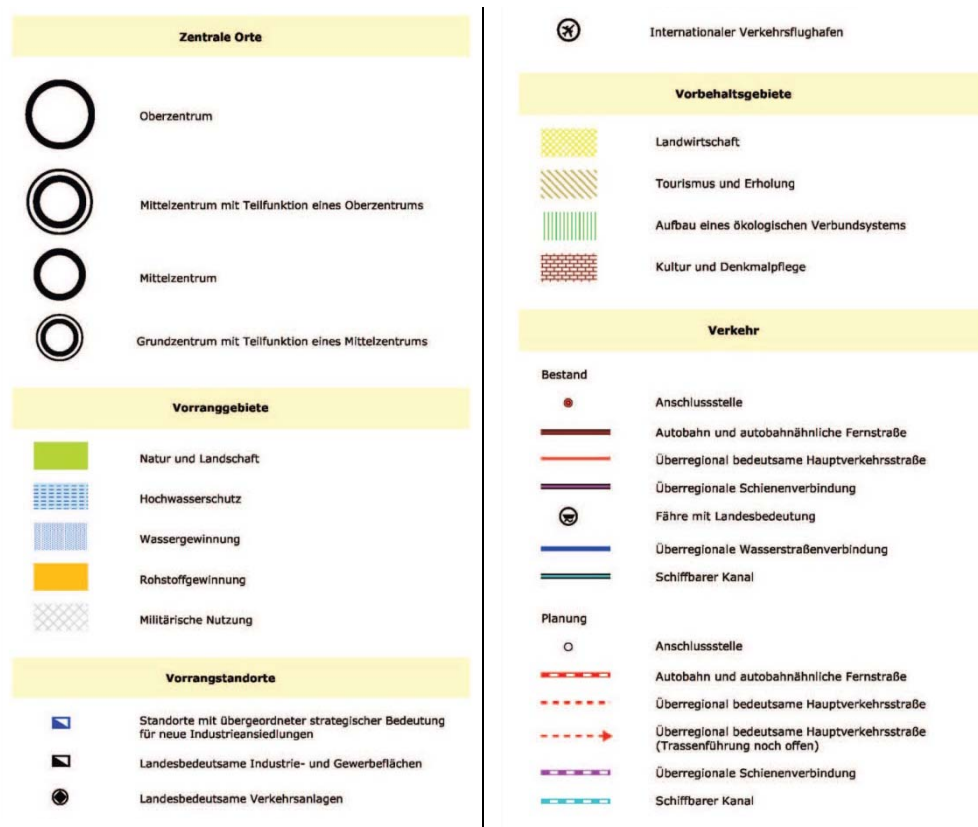
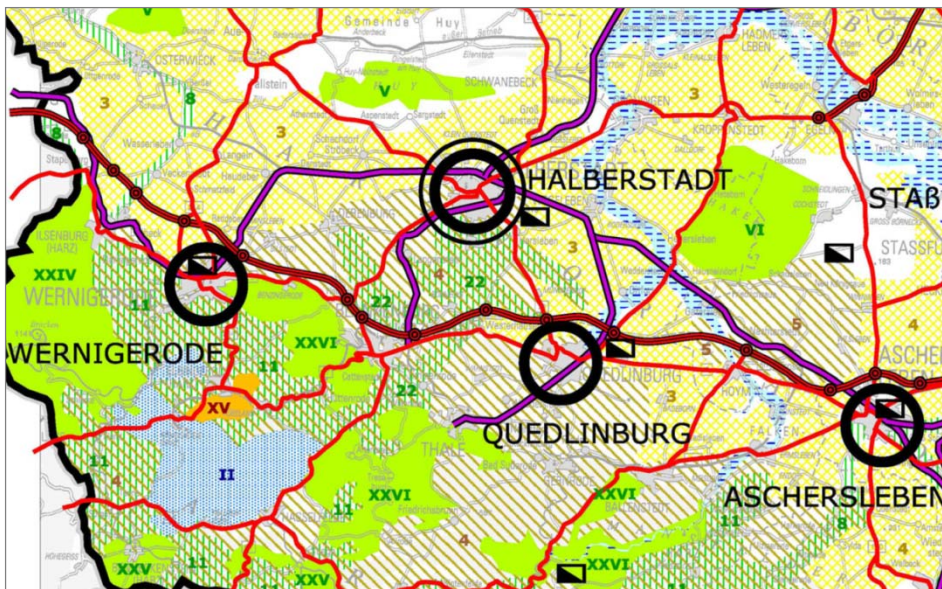
Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt werden für Quedlinburg und sein Umland folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt:

- Die Überschwemmungsbereiche der Bode nordöstlich der Kernstadt sind als Vorranggebiet für Hochwasserschutz von Nutzungen freizuhalten, die den schadlosen Hochwasserabfluss beeinträchtigen könnten.
- Quedlinburg ist Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, dessen Weiterentwicklung den Vorrang vor neuen Standorten im Land genießt.
- Quedlinburg-Lehof, nordöstlich an die Kernstadt grenzend, ist Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, hier Quarzsand.<sup>1</sup>
- Darüber hinaus gehört Quedlinburg mit seinem südlichen bis nordwestlichen Umland zum Harz als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (in Plan # 4), der zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen zählt.
- Die Landschaft zwischen Quedlinburg und Halberstadt mit seinen „Waldinseln im nördlichen Harzvorland“ ist großflächig als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (in Plan # 22) definiert.
- Das nordöstliche Umland der Stadt ist als ‚Nördliches Harzvorland‘ Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (in Plan # 3), der als wesentlicher Wirtschaftsfaktor bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.
- Die Ortsumgehung Quedlinburg (L 66) als Folgemaßnahme des Ausbaus der Bundesstraße 6 ist Bestandteil des Landesverkehrswegeplans.
- Die Selketalbahn als Teil des Netzes der Harzer Schmalspurbahnen ist als Kulturgut und zur Sicherung einer umweltverträglichen Mobilität sowie zur Entlastung des Harzes vom Kraftfahrzeugverkehr zu erhalten, bei Bedarf weiterzuentwickeln und in den ÖPNV des Landes zu integrieren.

---

<sup>1</sup> Mit der Rohstoffgewinnung geht ein mittleres bis hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf das Natura 2000-Gebiet und Flora-Fauna-Habitat „Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg“ einher. Umweltbericht zum Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt



### Touristische Markensäulen des Landes

Quedlinburg ist Baustein dreier touristischer Markensäulen des Landes, die bei gewerblichen Investitionen und beim Ausbau der Infrastruktur besondere Förderung genießen:

- Quedlinburg gehört als UNESCO-Weltkulturerbe zum Landes-, Bundes-, und internationalen Netzwerk der Welterbestätten;
- Mit St. Wiperti und St. Servati liegen zwei Stationen der Straße der Romanik, die wiederum eingebunden ist in die internationale „Transromanica“, in der Stadt;
- Quedlinburg gehört mit den Stiftsgärten ebenso zur Dachmarke „Gartenräume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt“.

Darüber hinaus berühren der „Aller-Harz-Radweg“ die südliche Kernstadt von Quedlinburg und der Europaradweg 1 das südliche Stadtgebiet.

## Regionaler Entwicklungsplan (REP Harz)<sup>2</sup>

Der Regionale Entwicklungsplan Harz aus dem Jahr 2009 basiert auf dem Landesentwicklungsprogramm von 1999. Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans 2010 steht die Fortschreibung des REP Harz an.

Für die Region wurde folgendes Leitbild formuliert: „Die Planungsregion Harz - eine innovationsorientierte Wirtschafts- und Fremdenverkehrsregion in attraktiver Natur- und Kulturlandschaft auf dem Wege zu einer Pilotregion für ein langfristig produktives Verhältnis von Mensch, Natur und Technik. Tourismus im Einklang mit der Natur bei Erhalt der Landschaftspotentiale.“

Grundsätzlich werden sowohl die Förderung von Gewerbe- und Industrieansiedlungen als auch die Stärkung der Tourismusbranche in der Natur- und Kulturlandschaft anvisiert. Entlang der B 79 in Richtung Halberstadt und Wolfenbüttel wird eine regionale Entwicklungsachse ausgewiesen.

Über die Festlegungen des LEP hinaus bzw. räumlich konkretisierend werden für Quedlinburg folgende Vorrangstandorte und Vorbehaltsgebiete definiert:

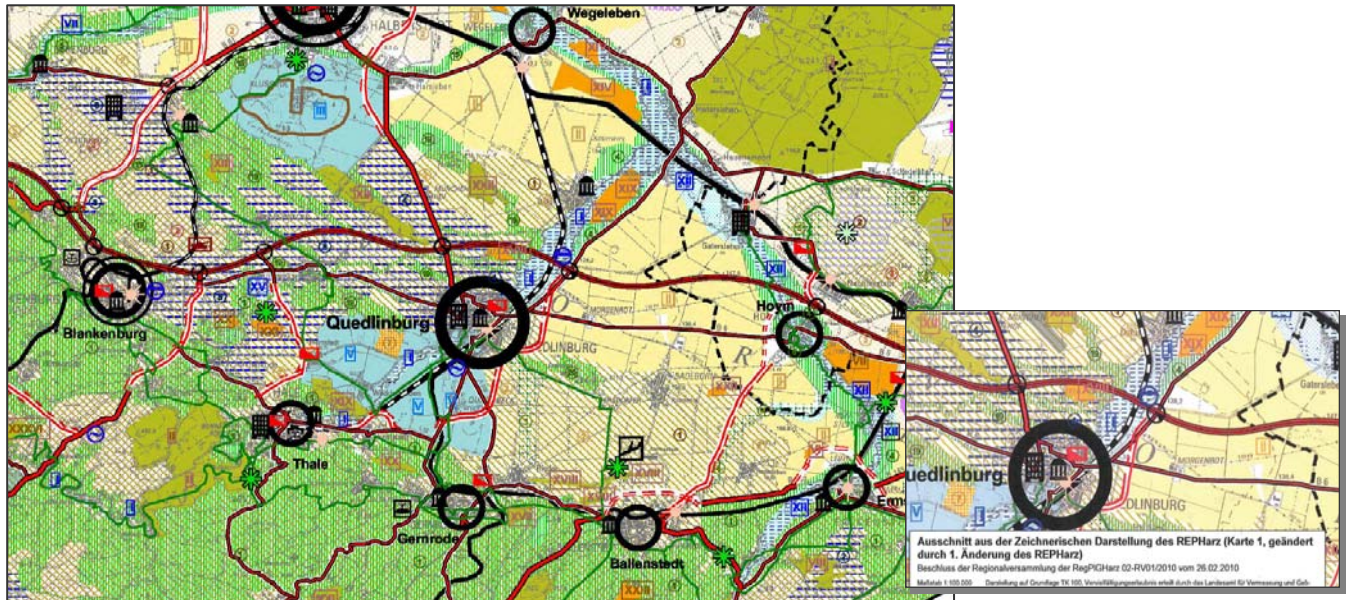
- Quedlinburg ist als UNESCO Welterbestadt mit Stiftsschloss, Wipertikloster und Parkanlagen Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege.
- Quedlinburg ist Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe.
- Das Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen (Julius Kühn-Institut - JKI) ist eine international bedeutsame Forschungs- und Technologieeinrichtung und als Vorrangstandort für Forschung und Bildung ausgewiesen.
- Quedlinburg/Brühl südwestlich der Stadt ist Vorranggebiet für Wassergewinnung (in Plan # V). Dem Wasserwerk Quedlinburg kommt regionale Bedeutung zu. Gleichzeitig ist Quedlinburg regionalbedeutsamer Standort der Wasserreinigung.
- Aus dem Vorranggebiet Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (in Plan # II, vgl. LEP) ist im nordöstlichen Kreuzungsbereich der B6 und der Verlängerung der Magdeburger Straße eine etwa 90 ha große Fläche ausgenommen<sup>3</sup>, um der landesplanerischen Zielsetzung einer Weiterentwicklung des Vorrangstandorts für Industrie- und Gewerbeflächen durch Ausweisung einer Potenzialfläche für ein Industriegebiet zu entsprechen.
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft im Stadtgebiet oder seiner unmittelbaren Nähe finden sich bei Rieder (Felsbildung Gegensteine-Schierberg, in Plan # XVIII), östlich von Gernrode (Alte Burg, in Plan # XIX) sowie westlich von Bad Suderode (Niederwald Münchenberg, in Plan # XX).
- Als Vorbehaltsgebiete zum Aufbau ökologischer Verbundsysteme sind die Sandsteingebiete nördlich und westlich der Stadt (in Plan # 19) und die Seweckenberge südöstlich der Stadt (in Plan # 20) ausgewiesen.
- Ein Vorbehaltsgebiet zur Wiederbewaldung zieht sich von Quedlinburg bis Rieder (in Plan # 3).
- Die Tonlagerstätte westlich der Stadt ist Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung (in Plan # 7).

<sup>2</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Harz 2009.

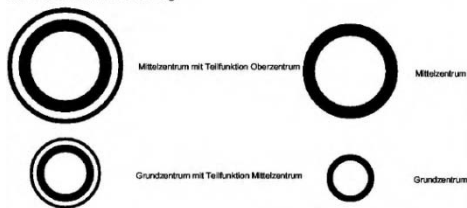
<sup>3</sup> Änderungsbeschluss der Regionalversammlung vom 26.2.2010.

- Quedlinburg ist Knotenpunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs. Bedeutsame Rad-, Wander- und Reitwege verlaufen von der Kernstadt entlang der Bahnstrecke Richtung Thale mit Abzweig Richtung Gernrode sowie südöstlich der Stadt in Richtung Gersdorfer Burg und weiter nach Ballenstedt.

Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2009 der Region Harz sowie der 1. Änderung



#### 4.2. Zentralörtliche Gliederung



#### 4.3. Vorranggebiete für\*

- Hochwasserschutz
- Wassergewinnung
- Natur und Landschaft
- Landwirtschaft
- Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau)
- Rohstoffgewinnung (<15 ha im Tagebau)

#### 4.5. Vorbehaltsgebiete für\*

- Hochwasserschutz
- Wassergewinnung
- Aufbau eines biologischen Verbundsystems
- Landwirtschaft
- Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau)
- Rohstoffgewinnung (<15 ha im Tagebau)
- Tourismus und Erholung
- Forstwirtschaft
- Wiederbewaldung/Erstaufforstung

#### 4.4. Landes- und regional bedeutsame Vorrangstandorte

Bestand abgestimmt Planung bedarf näherer Ausdehnung

#### 4.4.1. Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe

- Landesbedeutende, großflächige Industrieanlage
- Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe
- Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung

#### 4.4.2. Vorrangstandorte für Verkehrsanlagen

- Regionales Güterverkehrszentrum

#### 4.4.3. Vorrangstandorte für Ver- und Entsorgung

- Energieerzeugungsanlage mit regionaler Bedeutung
- Abfallbehandlungsanlage
- Abfallverbrennungsanlage
- Wasserwerk
- Abwasserbehandlungsanlage

#### 4.4.4. Vorrangstandorte für Großflächige Freizeitanlagen

- Großflächige Freizeitanlage

#### 4.4.5. Vorrangstandorte für Forschung und Bildung

- Wissenschaftszentrum

#### 4.4.6. Vorrangstandorte für Kultur- und Denkmalpflege

- Standort für Kultur- und Denkmalpflege

#### 4.4.7. Vorrangstandorte für militärische Anlagen

- Militärische Anlage

#### 4.4.8. Vorrangstandorte für Gesundheits- und Sozialwesen

- Kureinrichtung

#### 4.6. Gebiete für die Nutzung der Windenergie

- Eignungsgebiete
- Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten

#### 4.7. Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen

- Sanierungsgebiete
- Entstehende Wasseroberfläche

#### 4.8. Landes- und regionalbedeutsamer Verkehr

#### 4.8.2. Schienenverkehr

- Schienenverbindung für den Fernverkehr
- Schienenverbindung mit Landesbedeutung
- Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung
- Elektrifizierung

#### 4.8.3. Straßenverkehr

- Autobahn oder autobahnähnliche Straße
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung
- Straße mit regionaler Bedeutung
- Autobahnkreuz
- Anschlussstelle (an Autobahn oder autobahnähnlicher Straße)

#### 4.8.4. Rad- und fußläufiger Verkehr

- bedeutsame Rad-, Wander-, Reitwege

#### 4.8.5. Luftverkehr

- Landesplatz

#### 4.8.6. Öffentlicher Personennahverkehr

- Schnittstelle des ÖPNV

- Planungsregion Harz in den Grenzen vom 31.12.2007
- Grenze Planungsregion Harz/Planungsregion Magdeburg im Planungsraum REPHarz ab 01.01.2008

## **Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)**

Die ehemaligen Landkreise Aschersleben, Halberstadt, Quedlinburg und Wernigerode ließen sich 2005/06 ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)<sup>4</sup> erarbeiten, mit dessen Hilfe Fördermittel des Europäischen Landwirtschaftsfonds (ELER) zur Initiierung oder Stärkung „langfristig selbsttragender Prozesse der regionalen Entwicklung“ erschlossen werden sollten.

Mit Bezug auf das damals als Entwurf vorgelegte Regionale Entwicklungskonzept Harz und das dort formulierte Leitbild (s.o.) wurde für die ILEK-Region Harz folgendes Leitbild aufgestellt: „Die Region Harz versteht sich als zukunftsorientierter Wirtschafts-, Wissenschafts- und Innovationsstandort in einer attraktiven Kulturlandschaft und Tourismusregion mit hoher Lebensqualität, welche dem Nachhaltigkeitsgebot verpflichtet ist.“

Für die Region wurden drei strategische Handlungsschwerpunkte und jeweils drei Leitprojekte identifiziert:

1. Innovative nachhaltige Wirtschaft im ländlichen Raum - Leitprojekte:
  - Wachstumskerne und innovationsorientierte Netzwerke in der Industrie;
  - Forschungs- und Praxispartnerschaft für Land- und Forstwirtschaft;
  - Innovative und zukunftsorientierte Netzwerke und kooperative Projekte in Tourismus und Gesundheitswirtschaft;
2. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung - Leitprojekte:
  - Integrierte Landschaftspflege einschließlich Forstwirtschaft;
  - Umweltbildung und naturnaher Tourismus einschließlich Geopark und Naturpark;
  - Sicherung und Entfaltung der biologischen Vielfalt in der Agrarlandschaft.
3. Daseinsvorsorge im ländlichen Raum: Strategien zur Reaktion auf den demografischen Wandel - Leitprojekte:
  - Entwicklung ländlicher Schwerpunkte und deren regionaler Verknüpfung – insbesondere durch Stärkung kooperativer Strukturen in Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung und im sozialen Bereich.
  - Raumübergreifende Mobilitätsstrategien und Vernetzung der Wegesysteme für touristische und Alltagsnutzung.
  - Aufwertung und Verbindung Identität stiftender Vorhaben in den Bereichen Kultur, Geschichte und ländliche Entwicklung – einschließlich industriegeschichtlicher Sachzeugen.

Die Konkretisierung der Leitprojekte und ihre Umsetzung soll durch das Regionalmanagement Harz geleistet werden. Ein Regionalforum, das bereits die Konzepterstellung auf drei Zusammenkünften begleitet hat, soll den erforderlichen regionalen Austausch während der Projektkonkretisierung gewähren.

---

<sup>4</sup> ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen, Juni 2006.

## 2.2 Natur-, Umwelt- und Klimaschutz

### Geologie und Klima

Quedlinburg zählt geologisch zum nördlichen Harzvorland. Der Naturraum des nördlichen Harzvorlandes zeichnet sich aus durch die parallel verlaufenden, bewaldeten Höhenzüge Huy, Hakel und Fallstein und die dazwischen liegenden weiten Ebenen mit fruchtbaren, lössbedeckten Böden mit Ackerzahlen zwischen 90 und 100.

Aufgrund der vielen Niederschläge in den Berglagen zählt der Harz zu den wasserreichsten Regionen Deutschlands. Quedlinburg, im Regenschatten des Mittelgebirges gelegen, weist entsprechend wenig Niederschlag auf. Gleichzeitig liegt Quedlinburg bei den häufigen Westwetterlagen in der „Föhnzone“ des Harzes, was zu einer hohen Zahl von Sonnenstunden und wenig Nebeltagen führt. Die ganze Region östlich des Harzes gilt als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftsenke.

Die klimatisch günstige Lage der Stadt in Kombination mit den hochwertigen Böden und der reichhaltigen Flussbewässerung aus dem Harz ist maßgeblich für ihren historischen Wohlstand.

### Schutzgebiete

Quedlinburg liegt im Naturpark<sup>5</sup> Harz, in dem eine umweltgerechte Landnutzung und die Stärkung der Erholungsfunktion Priorität haben.

Innerhalb des Quedlinburger Stadtgebietes befinden sich mehrere Naturschutzgebiete:

- „Heidberg“ nördlich von Quedlinburg, (# 1, s. Plan)
- „Harslebener Berge und Steinholz“ nordwestlich Quedlinburg, (# 2)

sowie in den Stadterweiterungsgebieten

- „Gegenstein“ östlich von Rieder,
- „Münchenberg“ westlich von Bad Suderode,
- „Alte Burg“ südlich Rieder,
- „Anhaltinischer Saalstein“ südwestlich von Gernrode,
- „Spaltenmoor“ ca. 6 km südwestlich von Gernrode,
- „Oberes Selketal“ an der Südgrenze des Stadtgebietes,

Große Bereiche der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen:

- Seweckenberge (# 3),
- „Harz und nördliches Harzvorland“ (# 4)

Vier Flora-Fauna-Habitate<sup>6</sup> sind festgelegt:

- Harslebener Berge und Steinholz nordwestlich Quedlinburg, (# 2)
- Sand-Silberscharten-Standorte bei Quedlinburg, (# 5)
- Bode und Selke im Harzvorland, (# 6)
- Marktkirche.

---

<sup>5</sup> gemäß § 27BNatSchG.

<sup>6</sup> Geschützte Gebiete gemäß der im BNatSchG. verankerten europäischen Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

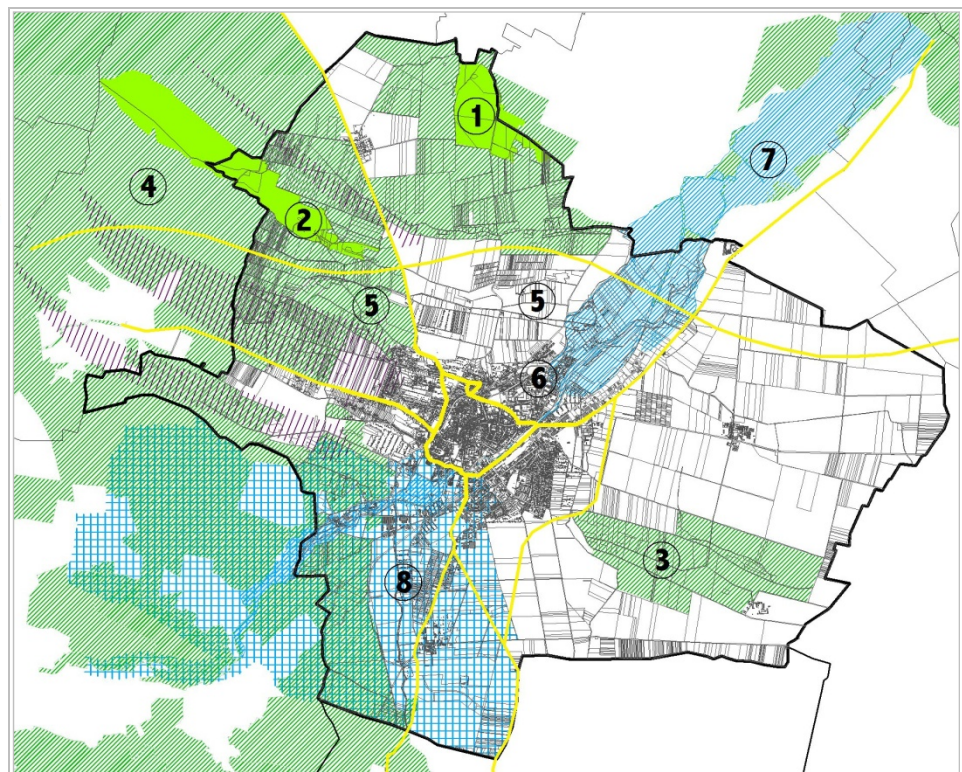
Weitere geschützte Bereiche umfassen<sup>7</sup>:

- 17 bestehende und 18 geplante Standorte mit geschützten Naturdenkmälern,
- 15 Flächennaturdenkmale sowie 4 einstweilig sichergestellte,
- geschützter Park (Brühl),
- alle Hecken, Alleen und Gehölze im Außenbereich als geschützte Landschaftsbestandteile,
- das Fledermausquartier Stollen Altenburg,
- sowie 77 Biotope.

Das Hochwasserschutzgebiet entlang der Bode (# 7) erstreckt sich vor allem nordöstlich der Kernstadt zwischen Mühlengraben und den Gewerbegebieten entlang der Magdeburger Straße. Hier besteht eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht von Vorhaben.

Die Zone 3 des Trinkwasserschutzgebietes (# 8) Wasserwerk Quedlinburg umfasst einen Bereich von der südlichen Grenze der Kernstadt bis zu L92, Suderöder Straße. Hier gelten Verbote bzw. Einschränkungen hinsichtlich der Lagerung von Stoffen oder bestimmter landwirtschaftlicher Produktionsformen.

Karte Schutzgebiete



<sup>7</sup> Quelle Landschaftsplan Quedlinburg, Stand 1991.



## Handlungsfelder Klimawandel

Der Klimawandel wird sich mit ausgeprägten Hitzephasen im Sommer und einer Konzentration der jährlichen Niederschlagsmengen auf die Wintermonate mit häufigem Starkregenvorkommen<sup>8</sup> auf die Städte mit einem ohnehin schon extremen Klima deutlich auswirken. Die Folgen für die Quedlinburger sind u.a. höhere Gesundheitsbelastungen durch Hitze und bodennahe Ozonbildung, mögliche Überlastung der Abwassersysteme in Folge Starkregens und größere Wasserschwankungen der Bode mit mehr Hochwasserereignissen. Gleichzeitig sind Städte auch die Orte, an denen ganz maßgeblich der Klimawandel befördert wird.

Die Stadt Quedlinburg stellt sich auf die Folgen des Klimawandels ein und trägt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, zur Minderung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes bei.

Handlungsfelder zur Verbesserung des Stadtklimas (Thermische Entlastung):

- Baufreihaltung der nordwestlichen stadtnahen Landschaftselemente, aber auch der Freiflächen im Siedlungszusammenhang mit einer Größe von 2,5 ha und mehr wie der Parkanlagen, der Kleingartenkolonie „Weststraße“ und des Hof- und Gartenareals zwischen Augustinern und ‚An den Fischteichen‘ als Kaltluftentstehungsgebiete.
- Baufreihaltung und Bewahrung der Frischluftbahnen entlang der Bode und des Grabensystems sowie die Erhöhung des Grünanteils in den dicht bebauten Quartieren der historischen Innenstadt. Denkmalschutzansprüche, Bedarfe des ruhenden Verkehrs und Grünflächenoptionen in den Hoflagen der historischen Innenstadt werden individuell mittels der Erstellung von Blockkonzepten abgewogen.

Schutzmaßnahmen gegen Klimaextreme (Klimaanpassung):

- Erhöhung der Anteile der Versickerungsflächen im Stadtgefüge sowie Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme im Flächennutzungsplan bei seiner Neuaufstellung.
- Keine weitere bauliche Entwicklung im Bereich des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz der Bode.<sup>9</sup>
- Sukzessive Anpassung der Infrastrukturnetze an Starkregenvorkommnisse im Zuge der anstehenden Erneuerung des Abwassernetzes sowie Ausbau der dezentralen Energieerzeugung.

Maßnahmen zur Minderung klimaschädlicher Emissionen (Klimaschutz):

- Steigerung der Energieeffizienz der öffentlichen Infrastruktur, z.B. bei Sanierung und Umbau öffentlicher Gebäude und Versorgungsnetze.<sup>10</sup>
- Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit als Baustein zur Stärkung des Umweltverbundes bei der Verkehrsmittelwahl.
- Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Energiebilanz in den historischen Quartieren, z.B. mit Hilfe des neuen Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> „Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel“, Berlin 2008, Seite 49.

<sup>9</sup> Derzeit werden die Überschwemmungsgebiete wasserrechtlich konkretisiert.

<sup>10</sup> In Quedlinburg sind bereits entsprechende Vorhaben in Umsetzung: So setzen die Stadtwerke auf den Ausbau der Kraft-Wärme-Koppelung, hat die Stadt einen Prüfauftrag zur nutzungsoptimierte Beheizung der öffentlichen Gebäude vergeben und prüfen Bauhof und Tiefbauamt derzeit die Optimierungsmöglichkeiten bei der Straßenbeleuchtung. Darüber hinaus nimmt Quedlinburg teil am INTERREG IV B-Projekt „Govern EE - Good Governance in Energy Efficiency“.

## 2.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt

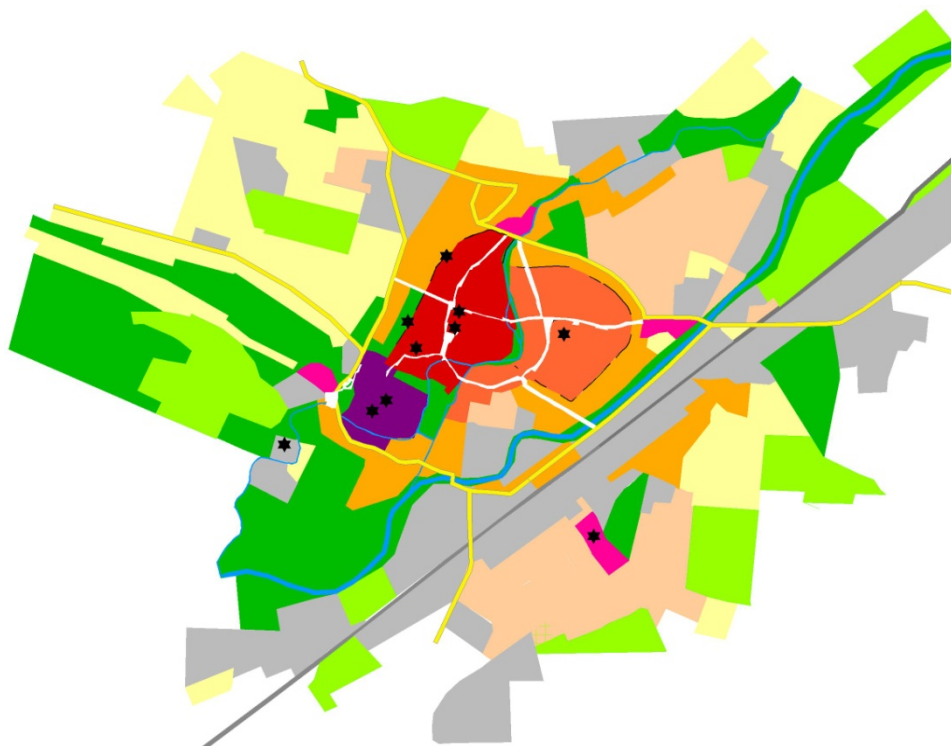
Die Kernstadt Quedlinburg weist ein kompaktes und relativ geschlossen wirkendes Stadtgebiet mit einer kleinteiligen Funktionsmischung auf. Die historische Innenstadt ist gegliedert in die Altstadt, die Neustadt, den Stiftsberg und den Münzenberg. Im Zuge der Industrialisierung entstand, z. T. auf den ehemaligen Befestigungsanlagen, ein gründerzeitlicher Gürtel rund um den mittelalterlichen Stadtkern.

Erhaltene Vorstädte des 19. Jahrhunderts sind die Nordwestliche Vorstadt und die Süderstadt. Zu den größeren Ein- und Zweifamilienhausgebieten der Stadt zählen u.a. der Galgenberg und die Kleisiedlung. Das Wohngebiet Kleers entstand in den 1970er Jahren in industrieller Bauweise. Im Übergang zur Landschaft liegt ein vorrangig kleingärtnerisch genutzter Gürtel um die Stadt.

In der historischen Innenstadt sowie an den wichtigsten Stadtzufahrten konzentrieren sich Handel und Dienstleistungen. Die größeren Gewerbe- und Industriegebiete befinden sich entlang der Bahnlinie sowie der Magdeburger Straße.

Die strategischen Planungen der Stadt orientieren sich bei der städtebaulichen Entwicklung außerhalb dieses Siedlungskerns an einem räumlichen Leitbild, bei dem die Grünzüge und Freiflächen wie der Lauf der Bode und des Mühlgrabens sowie die Friedhöfe und Kleingartenanlagen von der Innenstadt bis zur offenen Landschaft reichen.

### Prägende Elemente und Strukturen der Stadt



Die Ortsteile Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg sowie der ehemalige Garnisonstandort und Fliegerhorst Quarmbeck liegen separiert von der Kernstadt. Die Ortschaften Bad Suderode, Gernrode und Rieder südlich der ehemaligen Stadtgrenze wurden zum 1.1.2011 neu eingemeindet (s. Skizze Seite 1).

<sup>11</sup> Das Programm fördert die Erstellung Integrierter Quartierskonzepte (z.B. als Teilfortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt) mit Fokus auf der Gesamtenergiebilanz sowie die Einsetzung eines Sanierungsmanagers. Die erforderlichen Eigenmittel können auch über Dritte bereit gestellt werden.

Rund um das ehemalige Stiftsgebiet Quedlinburg finden sich Reste des aus dem 13. bis 15. Jahrhundert stammenden Schutzsystems aus Wachtürmen (Feldwarten) und Landwehren. Von ehemals elf Feldwarten sind heute die Altburgwarte, die Steinholzwarte, die Bicklingswarte und die Seweckenwarte als Aussichtstürme nutzbar. Zwei weitere Warten, der Lehturm und die Ihlenstedter Warte, sind als rudimentäre Landmarken erhalten.

Die erhaltenen Wachtürme sind Bestandteil der Kulturlandschaft, in der das Welterbe eingebettet ist und die durch Blickbeziehungen und Panoramen das Stadtbild von Quedlinburg umrahmt.



Feldwarten und Blickachsen. Quelle Landschaftsplan.

## Stadtwahrnehmung aus Bewohnersicht

Die Quedlinburger wohnen gerne in ihrer Stadt. Fast zwei Drittel von 422 Befragten sogar sehr gerne.

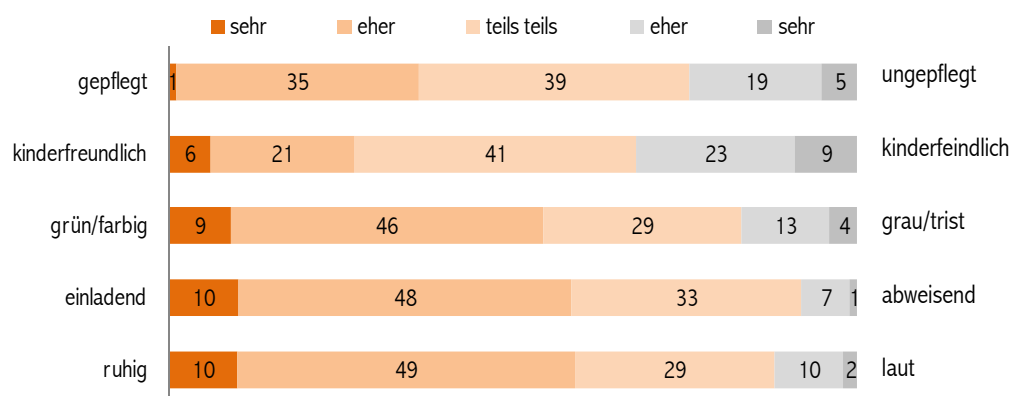
„Wohnen Sie insgesamt gesehen gern in Quedlinburg? (Bitte kreuzen Sie an!)“  
(Angaben in %)

	Altstadt	Neustadt	Süderstadt	Kleers	Taubenbreite	Gesamt
Sehr gern	67	69	68	59	60	64
Teils-teils	33	29	30	38	39	35
Ungern	0	2	2	3	1	2
Gesamt %	100	100	100	100	100	100
Gesamt n	51	52	101	112	106	422

Explizit ungern in Quedlinburg leben nur knapp 2 % der Befragten.

Die Quedlinburger verbinden mit ihrer Stadt vorrangig positive Assoziationen. Vor die Wahl gestellt empfinden die Bürger ihre Stadt eher als grün und farbig denn als grau und trist, eher als einladend denn als abweisend und eher als ruhig denn als laut.

“Welche der folgenden gegensätzlichen Eigenschaften trifft auf Quedlinburg zu? (Bitte kreuzen Sie zu jedem Begriffspaar nur eine der möglichen Bewertungen an)“ (Angaben in %).

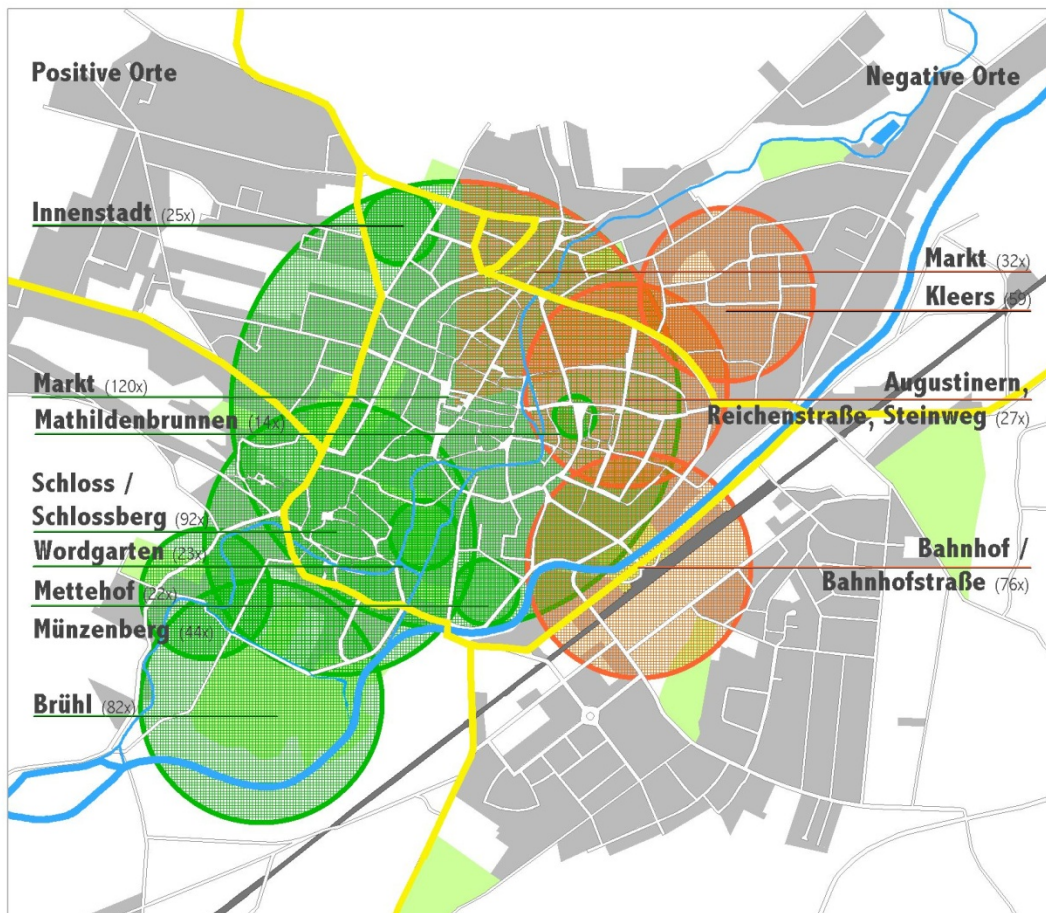


Deutlich ambivalenter verteilt sich die Einschätzung zwischen den Attributen gepflegt und ungepflegt, während sogar mehr Quedlinburger ihre Heimatstadt als eher kinderfeindlich denn kinderfreundlich bezeichnen.

Der Marktplatz ist der erklärte Lieblingsplatz der Quedlinburger. 120mal wurde er als solcher bezeichnet, allerdings auch 32mal als veränderungswürdigster Platz. Weitere favorisierte Orte der Quedlinburger sind der Stiftsberg/Schlossberg (92x), der Brühl-Park (82x) und der Münzenberg (44x).

Mit jeweils gut 20 Nennungen liegen die Innenstadt/Altstadt allgemein, der Wordgarten und das neue Einkaufszentrum Mettehof gleich auf.

„In jeder Stadt gibt es Stellen, die besonders gefallen oder stören: Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Quedlinburg haben Sie besonders gern?“ (n = 429) „Und umgekehrt: Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Quedlinburg empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (n = 282) (jeweils offene Frage ohne Antwortvorgabe, absolute Angaben)



Als besonderes unangenehm empfinden die Bürger den Bahnhof und sein Umfeld (76x) und das Wohngebiet Kleers (59x). Das sehen übrigens die Bewohner von Kleers nicht anders, ihre Bewertung weicht von der anderer Quartiere nicht ab.

Mit den Einzelnennungen Augustinern (27x), Reichenstraße(22x) und Steinweg (20x) folgen drei beieinander liegende Straßen der Neustadt in der Rangliste der veränderungswürdigsten Orte der Stadt. Auch hier gibt es keine größeren Unterschiede in der Bewertung zwischen den einzelnen Quartieren. Wahrscheinlich ist der schlechte Straßenzustand das dominierende Motiv für diese Nennungen.

## 2.4 Strategische Planungen der Stadt

### Landschaftsplan 1994<sup>12</sup>

Der Landschaftsplan gliedert das Quedlinburger Gemeindegebiet in drei Naturräume. Zentral liegt die Talau der Bode, in der sich ein Grossteil des städtischen Siedlungsgebietes befindet. Südöstlich der Flussaue erstreckt sich die Ebene der Bodeborner Platte mit der eingelagerten Erhebung der Seweckenberge. Nordwestlich der Bodeau liegt das Halberstädter-Quedlinburger Hügelland mit den in Nordwest-Südost Richtung parallel verlaufenden Höhenzügen Harslebener Berge, Westerhäuser Berge und Blankenburger Kuppen- und Hügelland, abgegrenzt durch das Münchener Becken und das Westerhäuser Becken.

Das Landschaftsbild ist überwiegend durch Landwirtschaft (Getreide-, Blumen- und Gemüsegelder), vielerorts durch Obstalleen gegliedert, sowie durch Waldbestand auf den Höhenrücken geprägt. Die nördlichen und östlichen Freiflächen im Stadtgebiet gelten als erosionsgefährdet. Entsprechend der reichen Kulturgeschichte von Stadt und Region finden sich zahlreiche archäologische Fundstellen wie Wüstungen, Verteidigungsanlagen, Kult- und Gerichtsstätten. Der nordwestlichen Landschaft im Quedlinburger Stadtgebiet, der Bode und den Seweckenbergen wird ein hohes Erholungspotential attestiert.

Im Stadtgebiet überwiegen Lössböden, Lehm und Schlufflehm, die eine hohe Filterwirkung bei der Grundwasserbildung aufweisen, dadurch aber besonders empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherungen sind. Der Landschaftsplan kartiert 45 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet.

Entsprechend oben beschriebener Topografie und der Hauptwindrichtung West kommt dem Münchener und dem Westerhäuser Becken eine zentrale Rolle als Leitbahn für die Frischluftversorgung bzw. der thermischen Entlastung der Kernstadt im Zuge des Klimawandels zu. Die bewaldeten Höhenzüge wiederum sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Gleiches gilt für die innerstädtische Freiflächen und Kleingartenkolonien.<sup>13</sup>

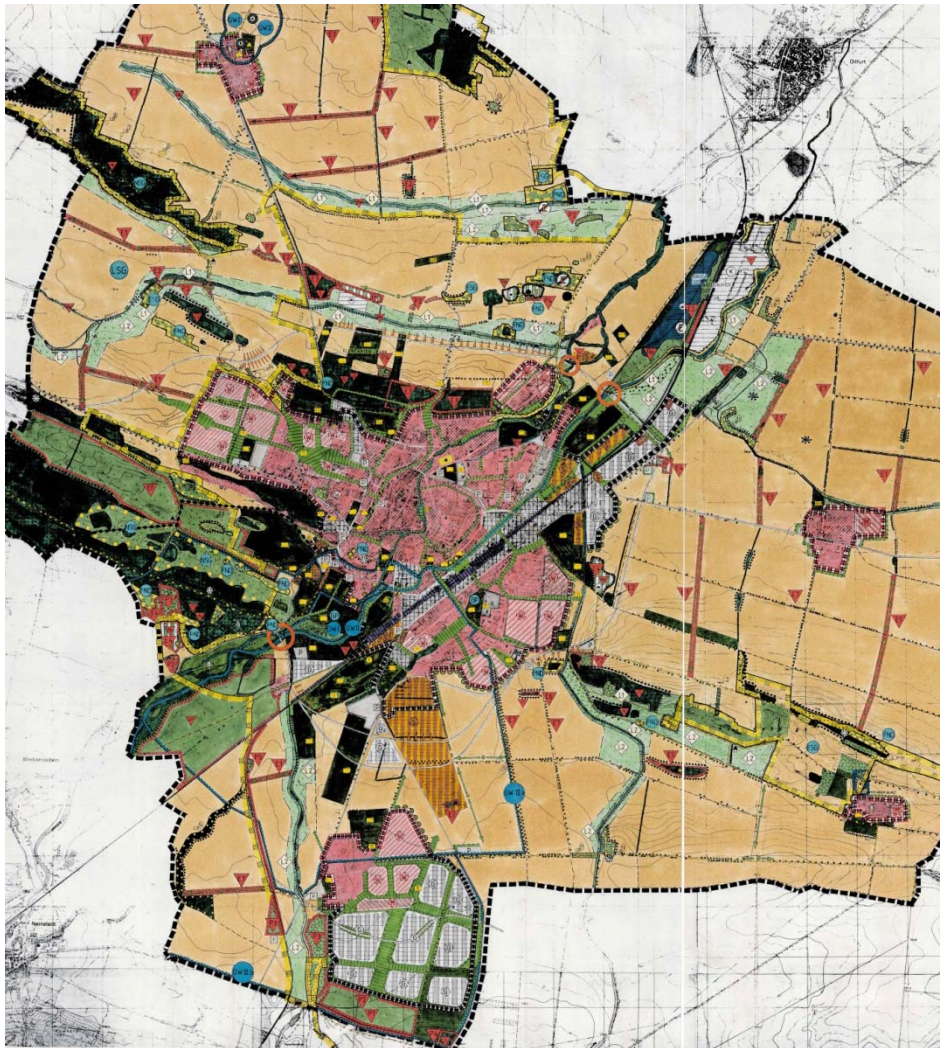
Der Landschaftsplan attestiert der Stadt eine insgesamt ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen, Kleingärten, Sportflächen und Friedhöfen. Lediglich bei Spielplätzen wurde ein Defizit festgestellt.

Als Schwerpunkte bei der Freiflächenentwicklung im Siedlungskontext formuliert der Landschaftsplan:

- Erhalt des historischen Stadtbildes inklusive der entsprechenden Freiflächen Brühl, Brühlwiese, Wiperti-Friedhof, Bodeau;
- Gestaltung des Stadtrandes und Erhalt der Stadtsilhouette;
- Fußläufige Erschließung und Gestaltung der Bode und des Mühlgrabens;
- Anlage eines ringförmigen und radialen Fuß- und Radwegenetzes;
- Entwicklung einer Erholungsachse „südliche Bodeau“ (Schloß, Münzberg, Brühl, Wordgarten, Landschaft) sowie einer „Talaue Nord“ (Abenteuer und Spielflächen).

<sup>12</sup> Architektengruppe Lepère und Partner GbR, 1994.

<sup>13</sup> ab einer Größe von 2,5 ha.



# LANDSCHAFTSPLAN QUEDLINBURG

## MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

### LEGENDE

#### BESTAND/PLANUNG

##### BEREAUUNG

- WOHNBEREAUUNG
- GEMISCHTE BAUFÄCHEN
- GEWERBLICHE BAUFÄCHEN
- SONDERBAUFÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- BEBAUUNGSGRENZE

##### VERKEHR

- ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE
- WEGE
- BAHNANLAGE

##### FLÄCHEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BeseITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN

- KLÄRANLAGE
- BETRIEBSSICHERE ENTSORGUNG VON ABWASSER
- DEPONE
- SANIERUNG VON ALTLASTEN

##### FLÄCHEN FÜR DIE ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

- FLÄCHEN FÜR DIE ABGRABUNGEN
- ROHSTOFFSICHERUNGSLÄCHE

##### FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- VORRANGFLÄCHEN
- NATURSCHUTZGEBIET
- ENSTWELIG SICHERGESTELLTES GEBIET

#### BESTAND/PLANUNG

##### ENTWICKLUNGSLÄCHEN - ERHÖLUNG

- SCHLOSS
- HISTORISCHE FELDWARTE
- STADTTURM (STADTMAUER)
- OFFENTLICHE GRÖNLÄCHE
- HISTORISCH BEDEUTSAME ANLAGE
- PARKANLAGE
- FRIEDHOF
- KLEINGÄRTEN/GARTENPARZELLEN
- GRÖßERER KINDERSPIELPLATZ
- FREI-/HALLENBAD
- REITPLATZ
- TENNISANLAGE
- ZENTRAL-/SPORTANLAGE
- CAMPINGPLATZ
- AUSFLUGSGASTSTÄTTE
- AUSSICHTSPUNKT
- SCHÜTZSTÄTTE
- PARKPLATZ (STADT)
- GRÖßERER PARKPLATZ (MIT BEZUG ZU ERHÖLUNGSBEREICHEN)
- FUSSWANDERWEG
- RADWANDERWEG
- FUSS-/RADWEG
- REITWEG
- ORTSRANGGESTALTUNG

##### RESTRIKTIONSBEREICHE

- FLÄCHEN FÜR DIE STILLEGUNG UND EXTENSIVIERUNG (I. PRIORITÄT, II. PRIORITÄT)
- NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG AUS GRÜNDEN DES BODENKONSERVIERENS
- FREIHALTEN VON DER ERHÖLUNGSNUTZUNG

#### FLÄCHENNATURDENKMAL

- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL (siehe Karte 2.3, Teil B)
- NATURDENKMAL
- BES. GESCHÜTZTER BIOTOP (siehe Karte 3.3, Teil I, II)
- WASSERSCHUTZGEBIET (ZONE I, II)
- GESCHÜTZTER PARK

#### ENTWICKLUNGSLÄCHEN FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- ENTWICKLUNG (siehe Karte 2.3, Teil B)
- PFLEGE (siehe Karte 2.3, Teil B)
- ERSATZ-/FLÄCHEN FÜR ENGRIFFE
- FLUSS-/STILLWÄSSER
- RENATURIERUNG
- ANLAGE EINES UFERRANDSTREIFENS
- FELDGRÜNZ
- WALDRANDENTWICKLUNG
- ERHÖHUNG DES LAUBHOLZANTEILES
- NATURNAHE BEWIRTSCHAFTUNG
- IN/EXT. GRÜNLAND
- HECKE / BAUMREIHE
- OBSTPLANTAGE
- STREUOBSTWIESE
- NEUANLAGE VON HÖLZERN UND SAUMEN (PFLANZUNG VON BÄUMEN, HECKEN, SAUMEN ENTWICKLUNG EINER ACKERWILDRAUFLORA)
- VERNETZUNG VON BIOTOPEN
- ENTWICKLUNG UND SICHERUNG DER GRÜNVERBINDUNG
- ANLAGE VON SCHÜTZGRÜN
- ZUGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT FREIHALTEN
- BEENTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT VERMEIDEN
- ANLAGEN EINER PUFFERZONE

#### KONFLIKTBEREICHE

- STRASSE ZU NATUR UND LANDSCHAFT
- SCHWERWIEGENDE BEENTRÄCHTIGUNGEN ÖKOLOGISCH WERTVOLLER BIOTOP
- PLANGEBIETSGRENZE

**LANDSCHAFTSPLAN  
STADT QUEDLINBURG**

M 1:10.000

## Flächennutzungsplan<sup>14</sup>

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt wurde 1998 beschlossen. Er formuliert das Leitbild "Stadt mit attraktivem historischem Stadtbild in reizvoller, abwechslungsreicher Landschaft im Vorharz". Als wirtschaftliche Basis der Stadtentwicklung wird dem Tourismus Vorrang vor industriellen Ansiedlungen eingeräumt. Dementsprechend kommt dem Schutz der Kulturlandschaft, der Wahrung der Sichtbeziehungen und der Stärkung der Innenstadt zentrale Bedeutung zu.

Obwohl für die 1990er Jahre eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung von 28.000 auf rund 25.000 Menschen zum Jahresende 1997 festgestellt wurde, war für die Planung im Sinne der „beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde“ ein erneutes Wachstum der Einwohnerzahlen veranschlagt. Der Flächennutzungsplan enthält Mengengerüste und Flächenausweisungen wieder für 28.000 Einwohner.

Aus dem unterstellten Auflockerungsbedarf und dem touristischen Bedarf wurde im Flächennutzungsplan (unter Vorbehalt) ein zusätzlicher Bedarf von gut 2.800 Wohnungen abgeleitet. Rund 85 ha an neuen Wohnbauflächen wurden ausgewiesen, überwiegend am Rande der Kernstadt auf Gartenland, aber auch in Ergänzung der bestehenden Strukturen in Quarmbeck.

Weiterhin werden im Flächennutzungsplan 23 ha neue Mischbauflächen sowie 122 ha an gewerbliche Neubauflächenpotenziale dargestellt, darunter ca. 86 ha als Erweiterungsfläche in Quarmbeck. Das Gewerbegebiet Magdeburger Straße in der Bodeaue soll zur Wahrung einer qualitativ hochwertigen Stadteinfahrt nur noch begrenzt entwickelt werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen, die sich bisweilen bis in die Innenstadt ziehen, sollen erhalten bleiben und zu einem System verknüpft werden. Der Gürtel aus Gartenland rund um die Kernstadt soll aber zugunsten einer besseren Erreichbarkeit der Landschaft perforiert werden.

Der Ausbau der B 6, der noch in mehreren Trassenvarianten Bestandteil des Flächennutzungsplans ist, ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Verkehrsverbindungen in der kompakten Innenstadt sollen vorrangig durch den Ausbau und die Vernetzung von Fuß- und Radwegeachsen qualifiziert werden, auch unter Einschränkung des motorisierten Verkehrs.

Seit seiner Aufstellung wurden bisher 15 Änderungsverfahren zum FNP initiiert. 8 der Verfahren führten zu rechtskräftigen Änderungen flächenbezogener Aussagen.<sup>15</sup> Eine Gesamtfortschreibung des FNP wird derzeit von der Stadtverwaltung vorbereitet.

---

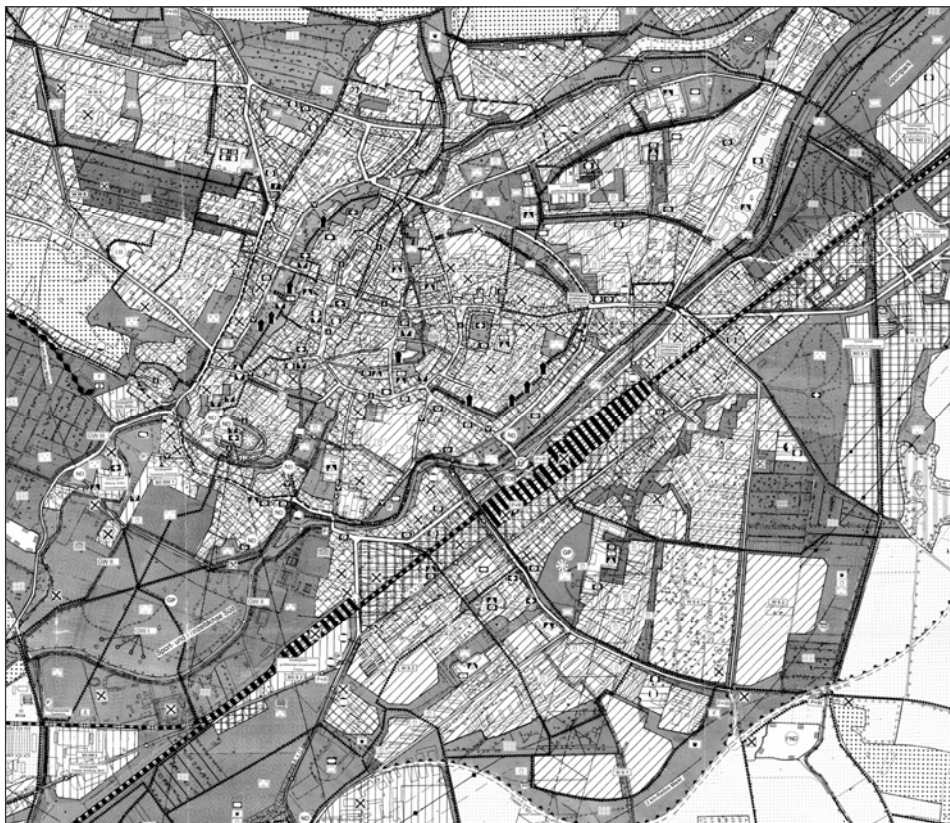
<sup>14</sup> PPL - Planungsgruppe Prof. Laage.

<sup>15</sup> Die anderen Änderungsverfahren umfassten Korrekturen, hoben vorangegangene Änderungen wieder auf, oder erlangten keine Rechtswirksamkeit.





Flächennutzungsplan 1998, nachdigitalisierte Gesamtschau und Schwarz-Weiß-Ausschnitt Kernstadt



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Stadtgrenze
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - Wohnflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  - Gewerbliche Flächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
  - Gemeinnützige Flächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
  - Sonderflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN**
  - Öffentliche Verwaltung (B = Betriebshof, F = Forsthaus, J = Jugend, P = Postamt, S = Straßenmeister)
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Schulen (G = Grundschule, S = Sekundarstufe, B = Berufsschule, F = Fachschule, V = Volkshochschule, So = Sonderschule)
  - Post / Telekom
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (F = Friedhofkapelle)
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (A = Altersheim, J = Jugendheim, K = Kindereinrichtung, B = Bürgerhaus/Gästehaus)
  - Freizeitanlagen
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (B = Bibliothek, M = Museum, T = Theater)
- SPORT UND SPIELANLAGEN**
  - Sportanlagen (S = Schlägeranlage, R = Reiteranlage, H = Halle, St = Schwelbweg)
  - Kombiniertes Hallen- und Freibad
  - Hallenbad
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
  - Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Haupterschließungsstraßen
- NUMERIERUNG DER KLASSIFIZIERTEN STRASSEN:**
  - B Bundesstraße, z. B. B6
  - L Landesstraße (I = Erster Ordnung, II = Zweiter Ordnung), z. B. L521
  - K Kreisstraße
  - G Gemeindestraße
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - Fußgängerbereich ÖPNV, Ein-Grundstückzufahrten, Lieferverkehr
  - Verkehrsbeschränkter Bereich bzw. Einrichtungsstraße Temp. 30, Anwohner / Lieferverkehr
  - P Öffentlicher Parkplatz
  - Tiefgarage/Parkhaus
  - Reserveparkplatz
  - Wanderparkplatz
  - P+R Park & Ride / Fahrrad am Bahnhof
  - P+V Parkplatz für Fahrgemeinschaften
  - Bahnanlagen
  - Bahnhof / Haltepunkt
  - Museumbahn
  - ZOB Busbahnhof
  - Hubschrauberlandeplatz (für Krankenhaushaus)
- ÜBERÖRTLICHE WEGE UND ÖRTLICHE HAUPTWEGE**
  - Hauptfuß- und Radwege
  - Radwege
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
  - Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Umgangswerk
  - Kläranlage
  - Brunnen mit Schutzzone
  - Wasserkwerk
  - Gas
  - Ferne Wärme
  - Abfall
  - Pumpe
  - Deponie für Bodenaushub und Gesteinsabfälle (Baggerdeponie)
  - Kompostierungsanlage
  - Wasserspeicher
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
  - Oberirdische Leitung
  - Unterirdische Leitung
  - E Elektrische Leitung
  - A Abwasser
  - GD KV Kennzeichnung der Spinnung
  - G Gas
  - F Fernwärme
  - Leitung mit Abstandsfläche
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  - Grünflächen
  - Parkanlage
  - Öffentlicher Spielplatz
  - Friedhof
  - Biotop
  - Festplatz
  - Dauerkengärten
  - Balderdele
  - Sportplatz
  - Freizeitanlage
  - Campingplatz
- GRÜNFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
  - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
  - Wasserflächen
  - Regenrückhalte- und Klärbecken
  - Regenrückhalte- und Klärbecken überbaut

## Stadtentwicklungskonzept 2001<sup>16</sup>

Das Stadtentwicklungskonzept von 2001 entstand nach den Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt, womit die Kommunen auf das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost vorbereitet werden sollten. Dementsprechend fokussierte das Stadtentwicklungskonzept auf Prognosen, Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Dimension des Wohnungsmarktes.

Das Stadtentwicklungskonzept stellte eine Stärkung der Innenstadt durch Verringerung des Leerstandes und steigende Einwohnerzahlen in Folge der Sanierungsfortschritte der 1990er Jahre fest. Demgegenüber war der Leerstand im Wohngebiet Kleers, in Teilen der Süderstadt und insbesondere in Quarmbeck gewachsen. Hier waren deutliche Einwohnerverluste zu verzeichnen.

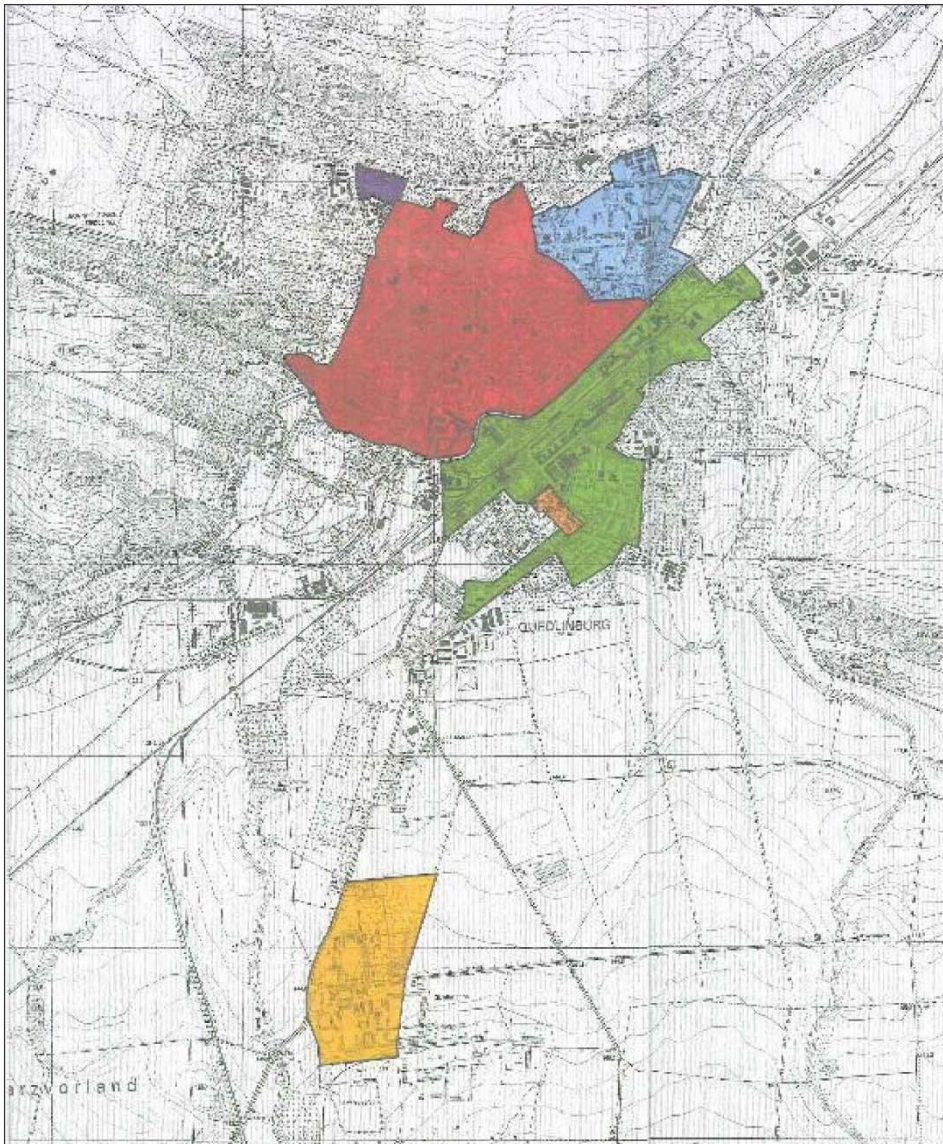
Für die erste Dekade des 21. Jahrhunderts ging das Stadtentwicklungskonzept von einer klaffenden Schere zwischen Angebot und Nachfrage im Geschosswohnungsbau aus. Angenommen wurde ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2010 auf knapp 22.400 Einwohner. Entsprechend wurde die kritische Überprüfung und Reduzierung der ermittelten Bedarfskulissen des Flächennutzungsplans empfohlen. Die Neubautätigkeit sollte vorrangig auf punktuellen Eigenheimbau reduziert werden.

Die konsensfähigen Maßnahmen zur Reduzierung der Wohnungsüberhänge um rund 550 Wohnungen unterschritten den für 2010 prognostizierten Überhang um ca. 600 Wohnungen. Im Einzelnen wurden im Stadtentwicklungskonzept 6 Fördergebiete im Programm Stadtumbau Ost festgelegt:

- Sanierungsgebiet Innenstadt: Mit Hilfe der Förderschiene Aufwertung des Programms Stadtumbau Ost sollte der laufende Sanierungsprozess der historischen Innenstadt im gesamten Spektrum von Gebäude-, Straßen- und Freiraumsanierung unterstützt werden. Zum Abriss waren damals lediglich 12 Wohnungen vorgesehen.
- Kleers: Im Plattenbauquartier Kleers sollten beide Förderschienen des Programms zu Anwendung kommen. Die Sanierung von Grün- und Verkehrsflächen sowie die Verbreiterung der Angebotspalette des Teilwohnungsmarktes durch den Umbau von Wohnungen sollten einhergehen mit einer Reduzierung des Wohnungsbestands in einer Größenordnung von rund 200 Wohnungen.
- Quarmbeck: Der ehemalige Kasernenstandort 4 km südlich der Kernstadt sollte ebenfalls um rund 200 Wohnungen reduziert werden, kombiniert mit einzelnen Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben. Am Rande des Gebietes sollten bis zu 20 neue Eigenheime entstehen.
- Kaserne: Das innenstadtnahe Kasernengelände sollte wegen seiner Dimension und schwierigen Bausubstanz nahezu komplett abgerissen werden, inklusive von rund 100 Wohnungen.
- Süderstadt: Für das innenstadtnahe Wohngebiet wurde die Sanierung und Instandsetzung der Wohngebäude, Außenanlagen, Straßen und Wege als Ziel formuliert.
- Stresemannstraße: Im Gebiet Stresemannstraße sollten die Wohngebäude und das Wohnumfeld saniert werden. Die Wohnungszahl sollte durch Zusammenlegungen um gut 40 reduziert werden.

---

<sup>16</sup> Stadt + Dorf, Quedlinburg, Architektengruppe Lepère und Partner, Halberstadt.



-  Sanierungsgebiet Innenstadt
-  Kleers
-  Kaserne Halberstädter Straße
-  Süderstadt
-  Stresemannstraße
-  Quarmbeck

## Rahmenplan Sanierungsgebiet<sup>17</sup>

Die aktuelle Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Innenstadt mit Redaktionsschluss im Jahr 2006 wurde 2008 vom Stadtrat beschlossen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung aus der Mitte der 1990er Jahre wurden übernommen:

- Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses,
- Erhaltung bzw. Sanierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz,
- Schließung vorhandener Baulücken,
- Erhaltung der Blockinnenbereiche; insbesondere Erhalt der Nebengebäude, verbunden mit der Schaffung neuer und qualitativvoller Wohnbereiche,
- Entwicklung eines Hauptgeschäftsbereiches in den Zentren der Alt- und Neustadt („Quedlinburger Null“).

Die Rahmenplanung stellte fest, dass die erheblichen Bevölkerungsverluste der letzten 15 Jahre unumkehrbar sind und in den kommunalen Planungen zu Konsequenzen führen müssen. Die in der Rahmenplanung verwendete Bevölkerungsprognose<sup>18</sup> erfasste als Ausgangsbasis eine Einwohnerzahl von 23.184 zum Jahresende 2003 und ging von einem Rückgang auf 20.730 Einwohner („moderate Variante“) bis zum Jahr 2015 aus. Neben fortgesetzten Einwohnerverlusten wurden Veränderungen in der Altersstruktur zugunsten der Älteren und zu Lasten der Jüngeren prognostiziert.

Angesichts dieses demografischen Wandels empfiehlt die Rahmenplanung folgende Strategien:

- Prüfung von Alternativen zu Neubauten zur Schließung von Baulücken;
- Reglementierte Förderung bei Dachausbauten oder zusätzlichen Wohnungen in Nebengebäuden;<sup>19</sup>
- Nutzung der Blockinnenbereiche für Stellplätze und wohnungsnahes Grün etc. – nicht aber für Wohnungsneubau;
- Prüfung von Abrisspotentialen „städtebaulich und sozial nicht relevanter“ Geschosswohnungsbauten außerhalb des Sanierungsgebietes;
- Begrenzung der Zuwächse des Einzelhandelssektors außerhalb der Innenstadt und Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches Markt durch Ansiedlung größerer Filialisten;
- Zügiger Ausbau der Stadtumfahrungsstraßen.

---

<sup>17</sup> ARGE R-Plan Quedlinburg.

<sup>18</sup> „Bevölkerungsstudie für die Stadt Quedlinburg“, Schneider 2004.

<sup>19</sup> Dies legte schon das Stadtentwicklungskonzept von 2001 fest, Vgl. SEK 2001, S. 32 und 85; a.a.O.

# STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2005

## ÜBERGEORDNETE SANIERUNGSZIELE

### GEBAUDESANIERUNG

- VORRANGIGE FÖRDERUNG VON GEBAUDESANIERUNG

### GÄRTEN, HÖFE, PRIVATE STELLPLÄTZE

- FÖRDERUNG VON GARTEN-, SPIEL- UND PRIVATEN STELLPLATZFLÄCHEN

### EINZELHANDEL/ DIENSTLEISTUNG

- BEREICH FÜR WEITERE GESCHÄFTSANSIEDLUNGEN

### PLATZ- UND STRASSENSANIERUNG

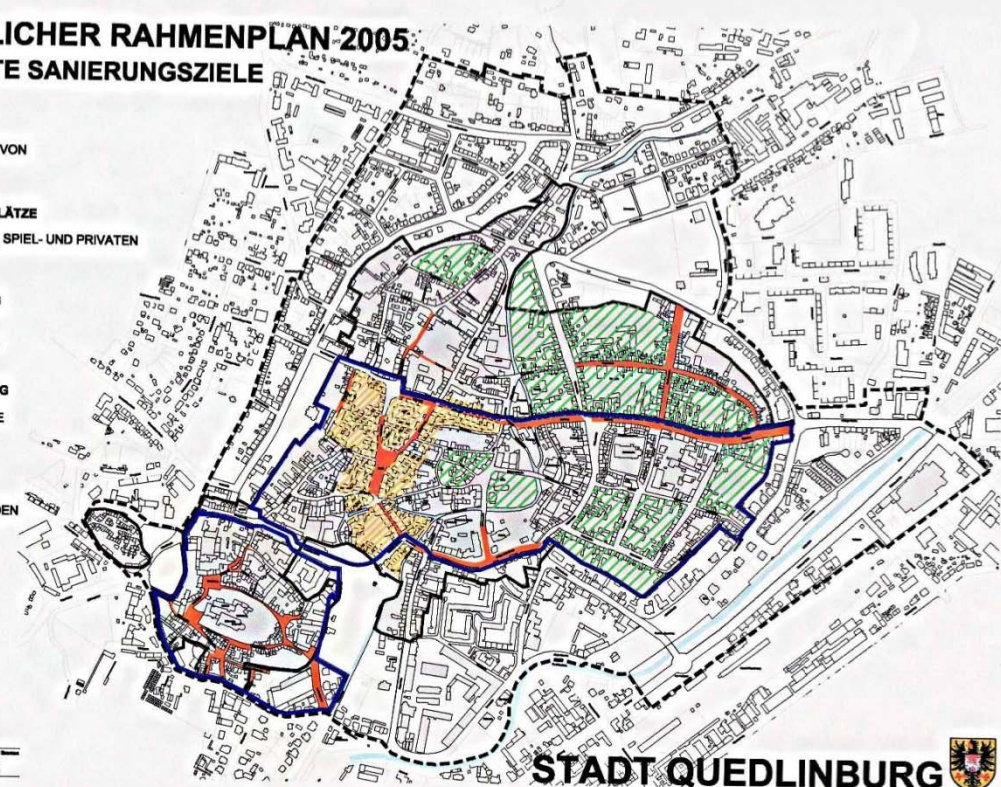
- VORRANGIG ZU SANIERENDE STRASSEN UND PLÄTZE

### VERKEHRSREDUZIERUNG

- ZEITLICHE SPERRUNG FÜR DEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHR; FREI FÜR ANWOHNER, GEWERBETREIBENDE UND HOTELGÄSTE



April 2005  
 Auftraggeber: Stadt Quedlinburg  
 Autor: Prof. Dr. Gert-Ludwig  
 Prof. Dr. Gert-Ludwig  
 Prof. Dr. Gert-Ludwig  
 Prof. Dr. Gert-Ludwig



STADT QUEDLINBURG

# STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2005

## NUTZUNGSTRUKTUR - KONZEPT

### HAUPTGESCHÄFTSBEREICH

Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie

Nutzungen (nicht Wohnen) auch im Blockinnerbereich

Wohnen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses

Massnahmen

Förderung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Ordnungsmaßnahmen zur Entwicklung von zusätzlichen Geschäftsflächen (~1-400 qm)

### WOHN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN IN DER KERNSTADT

Wohnen / gewerbebezogene Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen / nicht ständiges Gewerbe / Gastronomie

Wohnen in allen Geschossen

Keine zusätzlichen Wohnnutzungen in den Blockinnerbereichen

Massnahmen

Spezifische Förderung und Entwicklung von altersgerechten und kleinen Wohnungen

Beau und Entwicklung von Freizeitanlagen und Grünflächen sowie Partyparkas in den Blockinnerbereichen

Keine Förderung von zusätzlichen Dachaufbauten

Lückenschluss vor Hofbebauung

### WOHN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN AUSSERHALB DER KERNSTADT

Wohnen / nicht ständiges Gewerbe / Gastronomie

Keine zusätzlichen Nutzungen in den Blockinnerbereichen

Massnahmen

Punktförmige Förderung und Entwicklung von altersgerechten und kleinen Wohnungen

Keine Förderung von zusätzlichen Dachaufbauten

Förderung zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum nur in Ausnahmefällen (Dienstreisende)

### WOHNBEREICH

Wohnen

Massnahmen

Keine weitere Stadtungsentwicklung

Förderung zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnraum nur in Ausnahmefällen (Dienstreisende)

Optionale Rückbau von Wohnraum

### GRÜNFLÄCHEN

Zusammenhängende öffentliche und private Grünflächen

Massnahmen

Erhalt und Pflege der Grünflächen

Vorrecht auf Beauftragung auf den Grünflächen

Nutzung für Anwohner als Frei-, Spiel- und Aufenthaltsflächen

### SONDERGEBIETE

I Sondergebiet "Einzelhandel"

Verkehrsmittel

Massnahmen

Keine

II Sondergebiet "Innenstädtisches Gewerbe / Parken"

Großflächige Gewerbe- und Büroeinrichtungen

Stellplätze (oberirdisch)

Massnahmen

Ordnungsmaßnahmen bzw. Rückbau zur Stabilisierung der Flächen

Erhaltung der Bebauung entlang dem neuen Weg

Förderung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben

III Sondergebiet "Innenstädtisches Gewerbe / Parken"

Altstadtspezifische Gewerbe- und Parken

Stellplätze (oberirdisch)

Massnahmen

Ordnungsmaßnahmen zur Strukturierung der Flächen

Verbesserung der Erschließung

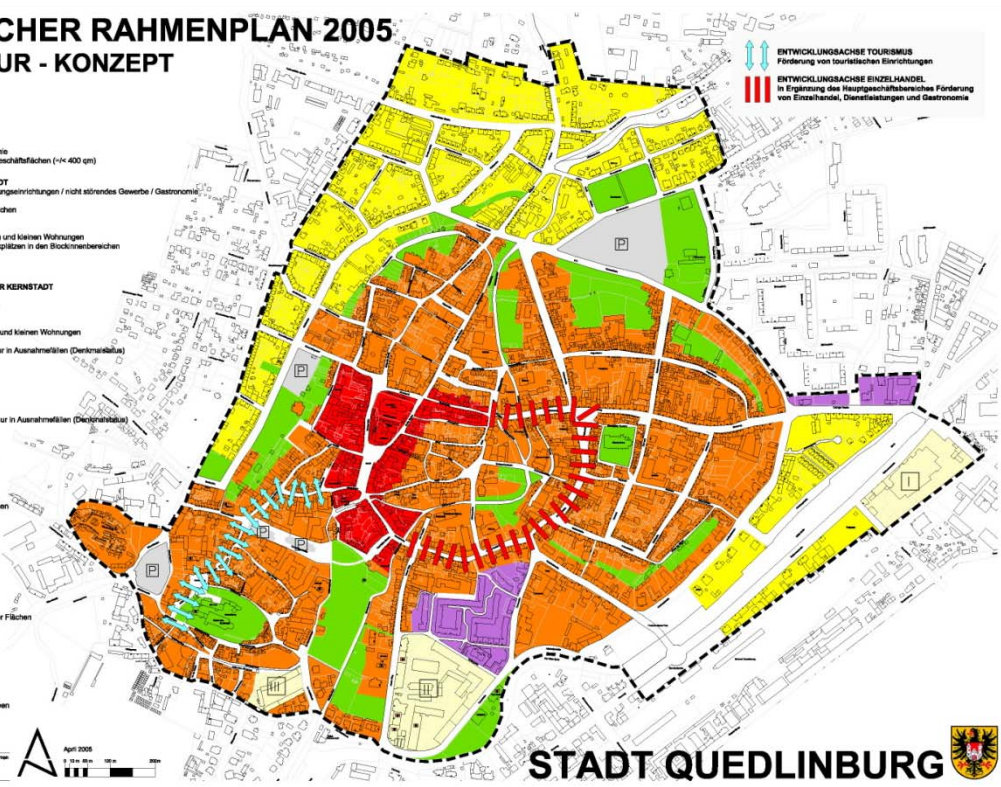
Förderung der Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben

### ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

### STELLPLATZFLÄCHEN

April 2005

Auftraggeber: Stadt Quedlinburg  
 Autor: Prof. Dr. Gert-Ludwig  
 Prof. Dr. Gert-Ludwig  
 Prof. Dr. Gert-Ludwig  
 Prof. Dr. Gert-Ludwig



STADT QUEDLINBURG

## **Handlungsfelder Regionalentwicklung**

Quedlinburg setzt sich zum Ziel:

- die hochwertigen Landschaftsräume im Stadtgebiet als Bausteine einer hohen Lebensqualität für die Quedlinburger sowie der weiteren touristischen Profilierung zu bewahren und zu entwickeln.
- die raumordnungspolitische Festsetzung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrieflächen zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt zu nutzen, ohne die kulturhistorische und naturräumlich herausgehobene Stellung der Stadt zu gefährden.
- sich für funktionale Zuweisungen entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum und Vorrangstandort für Forschung und Bildung einzusetzen.
- mit den Nachbarstädten im Sinne einer Vorteilsgemeinschaft die Potentiale des „Wachstumsraums Nordharz“ weiter auszuloten und auszuschöpfen.
- einen Flächennutzungsplan für das heutige Stadtgebiet aufzustellen, in dem das Mengengerüst einerseits auf die Realität der rückläufigen Einwohnerzahlen sowie den Schutz der hochwertigen Kultur- und Landschaftsräume eingeht und die aus dem Klimawandel heraus erwachsenden Anforderungen reagiert, andererseits der Stadt einen ausreichend bemessenen Rahmen für eine prosperierende und zukunftsfähige Entwicklung verschafft.

## 3. Wirtschaft

### 3.1 Wirtschaftliche Entwicklung

#### Wirtschaftsregion Harz

Der Landkreis Harz zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Sachsen-Anhalt. Nach dem absoluten Bruttoinlandsprodukt liegt der Landkreis mit 4,49 Md. € an vierter Stelle nach Magdeburg, Halle und dem Saalekreis.<sup>1</sup> Beim Primäreinkommen der Privathaushalte<sup>2</sup> nimmt der Landkreis Harz mit 3,56 Md. € in der Summe den zweiten Platz im Land ein, bei den verfügbaren Haushaltseinkommen<sup>3</sup> mit 3,66 Md. € sogar den ersten Platz. Die Mittelwerte bei den Primäreinkommen und den Verfügbaren Einkommen liegen sehr nahe am Landesdurchschnitt. Im Lauf des vergangenen Jahrzehnts (2000-2009) stieg das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis um 15 Prozent, das Primäreinkommen um 9 Prozent und das verfügbare Einkommen um 7 Prozent. In allen drei Kategorien entsprach das Wachstum ziemlich genau dem Landesdurchschnitt.<sup>4</sup>

Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Harz wird durch mittelständische Industrie, durch kleine und mittlere Unternehmen in Handel, Gastgewerbe und Dienstleistungen, durch kleinteiliges Handwerk, durch Landwirtschaft und Gartenbau sowie durch den Tourismus geprägt. Wichtige Branchen sind Maschinen- und Fahrzeugbau, Metallurgie und Metallverarbeitung, Medizintechnik und Pharmazeutik, Elektrotechnik und Nanotechnologie, Kunststofftechnik- und Kunststoffverarbeitung, Bau- und Holzindustrie, sowie Nahrungs- und Genussmittelindustrie. Mit der Automobilzulieferindustrie hat sich ein regionales Kompetenzcluster herausgebildet.

Die Hochschule Harz, das Julius-Kühn Institut (Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen) und die Außenstelle des Robert-Koch-Institutes (Bundesforschungseinrichtung auf dem Gebiet der Biomedizin) gelten als Forschungs- und Bildungseinrichtungen von nationaler und internationaler Bedeutung. Hinzu kommen weitere Stätten zur Unterstützung von Existenzgründung, Forschung und Entwicklung.<sup>5</sup>

Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor im Landkreis Harz ist der Tourismus. Die Harzregion mit ihrer urwüchsigen Natur, Talsperren und Flusstälern sowie ein ausgedehntes Wander- und Radwegenetz bieten aktive Erholungsmöglichkeiten. Der Reichtum an Kunstschätzen und die vielfältige Museumslandschaft komplettieren das Angebot.

Über die Hälfte der Kreisfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Vor allem im nördlichen Harzvorland finden Pflanzen- und Tierproduktion hervorragende Standortbedingungen. Die traditionelle Saatzucht und Züchtungsforschung wird weitergeführt.

---

<sup>1</sup> Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Aktualisierung 05.07.2011, Daten für 2009.

<sup>2</sup> Primäreinkommen: Einkommen der privaten Haushalte aus Erwerbstätigkeit und Vermögen.

<sup>3</sup> Verfügbare Einkommen: Primäreinkommen zuzüglich monetärer Sozialleistungen und Transfers durch die öffentliche Hand, abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers abgezogen werden, die von den privaten Haushalten zu leisten sind.

<sup>4</sup> Das durchschnittliche Primäreinkommen der Haushalte lag 2009 im Landkreis Harz bei 29.410 € (Land: 29.565 €). Das durchschnittliche Verfügbare Einkommen betrug 30278 € (Land: 30.299 €). Angaben nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Aktualisierung 17.08.2011.

<sup>5</sup> U.a. das Kreativitäts- und Kompetenzzentrum (CCC) für Leichtbau in Harzgerode, das Innovations- und Gründerzentrum in Wernigerode, das Gewerbe- und Gründerzentrum (GGZ) und das Kompetenzzentrum Kunststoff und Medizintechnik (KUMET) in Halberstadt, das Pulvermetallurgische Zentrum Thale.

### Stärken der Wirtschaftsregion Harz<sup>6</sup>

- Ansätze von industriellen Kernen und Kompetenzclustern mit Zukunftsperspektiven (Medizintechnik, Automobilzulieferer, Pulvertechnologien, Spezialmaschinenbau);
- Bildungs- und Forschungseinrichtungen mit starker Praxis- und Umsetzungsorientierung und Vernetzung mit der regionalen Wirtschaft;
- Die kleinteilige Unternehmensstruktur und das breite Branchenspektrum sind Grundlagen für Vitalität, Flexibilität und Krisenresistenz der Region;
- Hohe Kompetenz des Handwerks im Baugewerbe und der Holzverarbeitung, Handwerkskultur als Wirtschaftsfaktor;
- Klassische Tourismusdestination. Starke Anziehungskraft durch Zusammenspiel von hochklassigen Natur- und kulturtouristischen Angeboten;
- Aktive Wirtschaftsförderung und Ansiedlungspolitik, gute infrastrukturelle Erschließung, gut entwickelte weiche Standortfaktoren.

### Schwächen und Probleme der Wirtschaftsregion

- Geringe Zahl an größeren selbständigen Unternehmen mit Betriebszentralen und eigenen F/E-Einrichtungen vor Ort, die als industrielle Kerne funktionieren;
- Entwicklungsdefizite im Dienstleistungsgewerbe, weiterer Entwicklungsbedarf bei technologisch fortgeschrittenen Unternehmensdienstleistern;
- Geringe wirtschaftliche Interaktionsdichte im ländlichen Raum, daher geringer regionale Vernetzung und Synergien sowie regionale Wirtschaftskreisläufe;
- Wachsender Fachkräftemangel durch überproportionalen Wegzug jüngerer Erwerbsfähiger und Wettbewerbsnachteilen bei der Anwerbung (Gehälter/Freizeitangebote);
- Ungenügende Reaktivierung von Gewerbebrachen, was kontraproduktive extensive Gewerbeflächenentwicklungen auslöst und das Image des Standorts belastet;
- Teilräumlich erhebliche Nutzungskonflikte zwischen produzierendem Gewerbe, Tourismus und Natur- bzw. Landschaftsschutz.

### Spezifische Entwicklungspotenziale

- Aufbau von industriellen Kompetenzclustern mit eigener Forschung und Entwicklung, hoher Wertschöpfung und Kernfunktionen für regionale Dienstleister;
- Vertiefung der Kooperation zwischen staatlichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen und der regionalen Wirtschaft, Aufbau zusätzlicher wissenschaftlicher Kapazitäten in öffentlich-privater Partnerschaft bzw. in privater Verantwortung;
- Nutzung vorhandener Kapazitäten und landschaftlichem Image für den Aufbau einer regionalen Kompetenzclusters im Wachstumsbereich Gesundheit und Pflege;
- Nutzung der Vielzahl bekannter Erzeugnisse zur Etablierung eines regionalen Produktmarketings der Harzregion. Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe.
- Intensivierung der Anstrengungen zur gemeinsamen touristischen Vermarktung der Region, Schnüren von Angebotspaketen mit längerer Aufenthaltsdauer.
- Reaktivierung geeigneter Gewerbe- und Konversionsbrachen für Photovoltaikanlagen zur Solarstromerzeugung.

---

<sup>6</sup> Grundlage für das Stärken-Schwächen-Profil waren eigene sekundäranalytische Auswertungen in Anlehnung an das ILEK der Region Harz (ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen, Juni 2006, S. 14 ff).

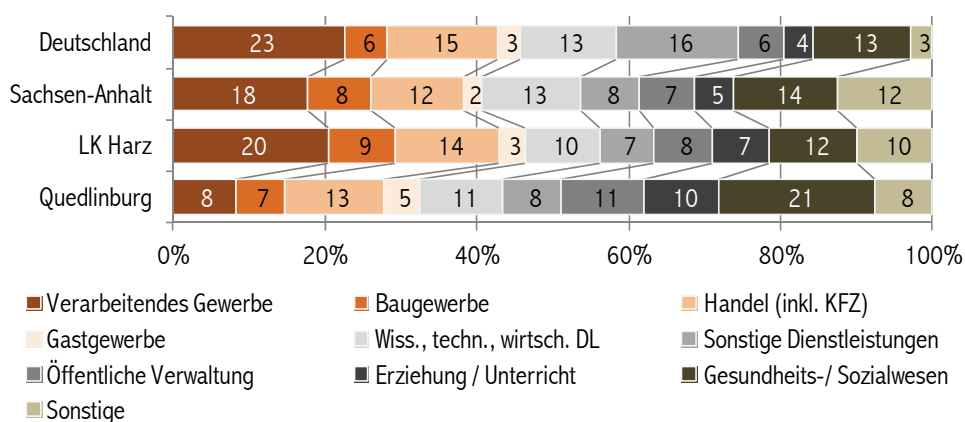


## Strukturprofil des Wirtschaftsstandort Quedlinburg

Nach 1990 hat sich eine gemischte Wirtschaftsstruktur mit einer kleinteiligen und mittelständischen Unternehmenslandschaft verfestigt. Die lokale Ökonomie wird von folgenden Wirtschaftszweigen geprägt:

- Als Mittelzentrum im ländlichen Raum hat Quedlinburg umfangreiche Kapazitäten an privaten und öffentlichen Dienstleistungen entwickelt, speziell im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in Erziehung und Bildung.
- Traditionelle Industriebranchen sind Metallverarbeitung, Bauelementefertigung, Kunststoffverarbeitung, Holzverarbeitung und Pharmazie. Die verbliebenen Unternehmen haben sich technologisch erneuert und am Markt stabilisiert.
- Das Baugewerbe ist vergleichsweise stark und hat sich durch den Umgang mit dem Welterbe eine besondere Kompetenz für qualitativ hochwertige Spezialleistungen im Bereich von Restaurierung und Sanierung geschaffen;
- Im Dienstleistungsgewerbe sind freiberufliche wissenschaftliche und technische Leistungen sowie Finanzen und Versicherungen recht stark vertreten. Insgesamt ist das private Dienstleistungsgewerbe der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig;
- Überdurchschnittlich entwickelt ist der Tourismus, der sich als Wirtschaftsfaktor vor allem auf Einzelhandel und Gastgewerbe, aber auch auf Kunst, Unterhaltung und Erholung sowie die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen belebend auswirkt.
- Die Saatzucht bleibt ein herausragendes Kompetenzmerkmal. Die Strukturen wurden reorganisiert und werden auf hohem wissenschaftlichem Niveau fortgeführt.

Im Vergleich zu Region, Land und Bund werden die strukturellen Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Quedlinburg sichtbar. Deutlich wird das relativ geringe Gewicht des verarbeitenden Gewerbes. Demgegenüber ist das Baugewerbe überdurchschnittlich gut entwickelt. Besonders auffällig sind die starken Kapazitäten in den perspektivreichen Wirtschaftsabschnitten Gesundheit und Bildung. Auf Grund des Tourismus ist das Gastgewerbe ist vergleichsweise stark aufgestellt, wovon der Einzelhandel allerdings bislang nicht hinreichend profitieren kann. Ermutigend ist, dass Quedlinburg auch bei freiberuflichen, wissenschaftlichen, technischen und unternehmensbezogenen Wirtschaftsdienstleistungen recht nahe am Bundesdurchschnitt liegt.



SV-Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftsabschnitten im Jahr 2010 (Anteile in %)<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Berechnet nach Angaben des Statistischen Bundesamts / Beschäftigungsstatistik (WZ 2008) und des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt / Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (WZ 2008).

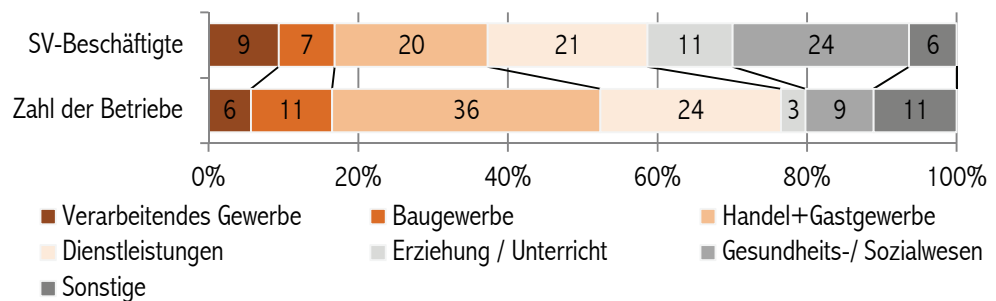
## Gewerbliche Entwicklung

Zum 30.06.2010 wurden in der Stadt Quedlinburg 970 Gewerbebetriebe gezählt.<sup>8</sup> Davon entfielen 160 Betriebe auf das produzierende Gewerbe, 348 Betriebe auf Handel und Gastgewerbe, 234 Betriebe auf die Erbringung von privaten Dienstleistungen und 140 Betriebe auf Bereiche der Daseinsvorsorge (Gesundheit und Soziales, Erziehung und Bildung).

Die meisten Betriebe zählen zu den Kleinunternehmen. Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt bei 7,5 Personen. Außerhalb der öffentlichen Verwaltung gibt es der Stadt nur 3 Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten, davon 2 Dienstleister und ein Industriebetrieb. Noch einmal drei Unternehmen zählen zur Kategorie zwischen 100 und 250 Beschäftigten. Dies macht zusammen genommen knapp 1 % aller Unternehmen aus. Von den restlichen 99 % entfallen 87 % auf Unternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten, 10 % auf Unternehmen mit 11 bis 49 Beschäftigten und 2 % auf Unternehmen mit 50 bis 99 Beschäftigten.

Die beschäftigungsintensivsten Zweige sind Gesundheits- und Sozialwesen (23 % aller SV-Beschäftigten), Handel und Gastgewerbe (20 %) sowie Erziehung und Unterricht (11 %). Die Beschäftigtenanteile von Industrie und Baugewerbe liegen recht nahe beieinander 9 % zu 7 %. In einer ähnlichen Größenordnung bewegen sich die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Leistungen (7 %), etwas abgesetzt die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und die Finanzdienstleistungen (jeweils 5 Prozent). Insgesamt bieten die privaten Dienstleistungen 21 % der Arbeitsplätze in Quedlinburg.

Aktive Betriebe und Beschäftigte in Quedlinburg nach Wirtschaftsabschnitten (Anteile in %)



Größte Arbeitgeber vor Ort sind das Klinikum Dorothea Christiane Erleben Quedlinburg GmbH (Akademisches Lehrkrankenhaus der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg), die Stadtwerke Quedlinburg GmbH, die Stadtverwaltung, das Finanzamt, das Koba Jobcenter Harz, die Lebenshilfe e.V., die Walzengießerei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH, die Mittag, & Jolmes GmbH (Gebäudedienstleistungen), die Partnerbau GmbH (Baugewerbe) und die Wärmetechnik Quedlinburg Klimabau GmbH.

Zwischen 2000 und 2010 wurden im Jahresdurchschnitt 292 Gewerbebetriebe angemeldet und 250 Gewerbebetriebe abgemeldet. Dies entspricht einem mittleren jährlichen Zuwachs 42 Betrieben. Im Jahresdurchschnitt verschwanden 16 % des Gewerbestands vom Markt, 146 Betriebe bzw. 8 % des Bestands wurden umgemeldet.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Angabe nach: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Dezernat 31, Aktive Betriebe und Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten in der Stadt Quedlinburg (am 30.06.2010).

<sup>9</sup> Angaben nach: Stadt Quedlinburg, Wirtschaftsförderung.

## 3.2 Beschäftigung und Arbeitsmarkt

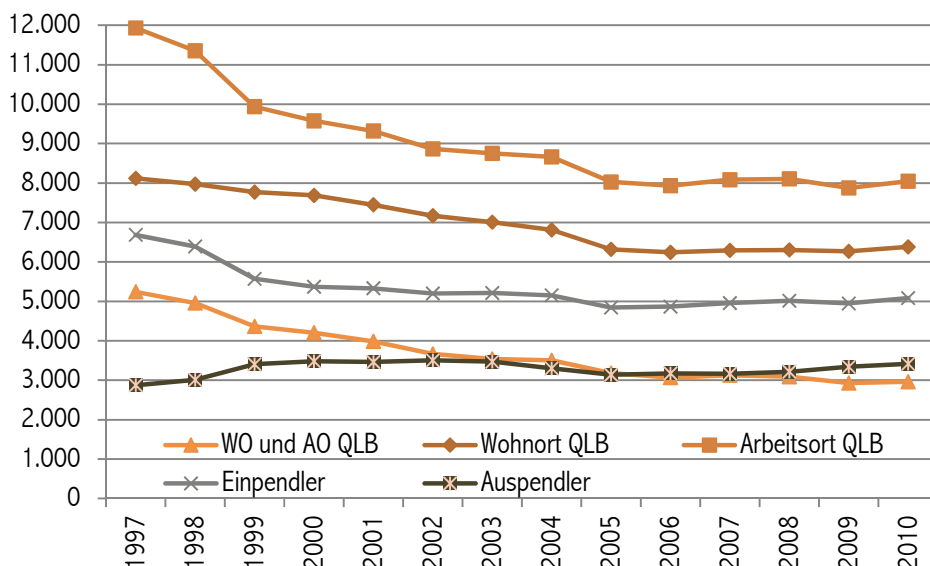
### Beschäftigungsentwicklung

Zum 30.06.2010 waren am Arbeitsort Quedlinburg 8.048 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse ausgewiesen. 6.381 Quedlinburger Einwohner gingen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach.<sup>10</sup>

Die wirtschaftlichen Umbrüche der frühen 1990er Jahre hatten zu massiven Beschäftigungsverlusten geführt. Im Jahr 1989 hatte es am Arbeitsort Quedlinburg noch 18.881 Beschäftigte gegeben.<sup>11</sup> Im Jahr 1996 wurden noch 12.048 SV-Beschäftigte am Arbeitsort Quedlinburg gezählt. Bis 2005 sank die Beschäftigtenzahl kontinuierlich weiter, allerdings mit abnehmender Tendenz. Seitdem weist der Arbeitsort Quedlinburg beständig eine Zahl von rund 8.000 SV-Beschäftigten aus. Ebenso wie die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort stabilisierte sich auch die Zahl der beschäftigten Quedlinburger. Die lokale Beschäftigungssituation hat sich stabilisiert. Nach 5 Jahren kann dieser Stabilität eine zunehmende Nachhaltigkeit bescheinigt werden.<sup>12</sup>

### Arbeitspendlerbewegungen

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum weist Quedlinburg eine erhebliche Arbeitsplatz-zentralität auf. Von den 8.048 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen, die 2010 am Arbeitsort Quedlinburg registriert wurden, waren nur 2.964 von Personen mit Wohnort in Quedlinburg belegt. Die übrigen 5.084 Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort Quedlinburg entfielen auf Einpendler. Dies entspricht einer Einpendlerquote von 63 Prozent. Auf der anderen Seite haben 3.417 der 6.381 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner von Quedlinburg ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt. Die Auspendlerquote liegt bei 53 Prozent.



Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Quedlinburg, Einpendler und Auspendler

<sup>10</sup> Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>11</sup> Angaben nach: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>12</sup> Angaben nach: Stadt Quedlinburg. Wirtschaftsförderung.

Die Zahl jener, die in Quedlinburg sowohl leben als auch arbeiten, ist zwischen 1997 und 2005 um 39 % geschrumpft und auch seitdem in der Tendenz immer noch leicht rückläufig. Die Zahl der Einpendler sank zwischen 1997 und 2005 um 28 % und hat sich seitdem stabilisiert. Die Zahl der Auspendler wuchs zwischen 1997 und 2002 um 22 %, nahm in den Folgejahren etwas ab, steigt aber seit 2006 wieder an. Inzwischen haben mehr Quedlinburger ihren Arbeitsplatz außerhalb als innerhalb der Stadt. Noch im Jahr 1997 traf dies nur auf die Hälfte aller beschäftigten Quedlinburger zu.

In der Gesamtschau sind die Pendlerbewegungen ein Indikator dafür, dass Quedlinburg einerseits sein Arbeitsplatzangebot stabilisieren konnte, andererseits aber im Wettbewerb mit benachbarten Wirtschaftsstandorten an Attraktivität für Fachkräfte verloren hat.

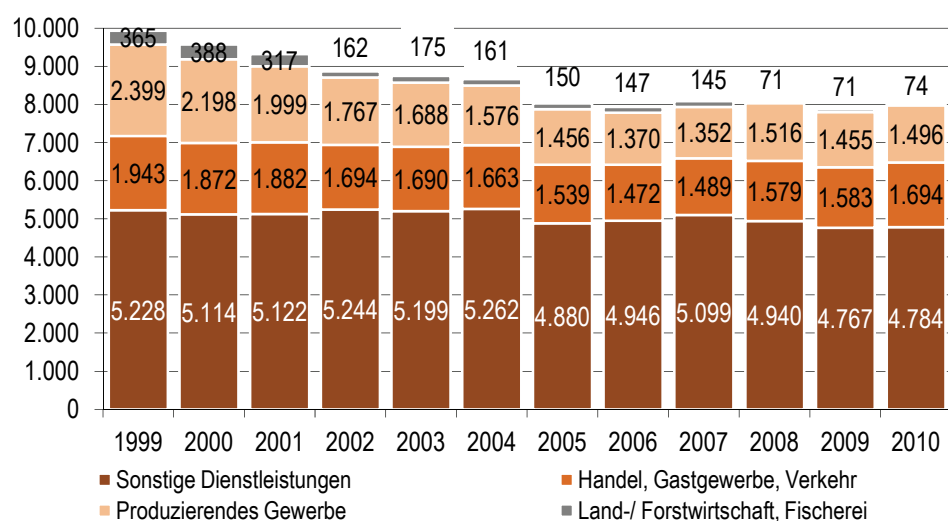
### Beschäftigungsentwicklung nach Wirtschaftszweigen

Der Löwenanteil der Arbeitsplätze in Quedlinburg entfällt auf den Dienstleistungssektor, der im Jahr 2010 auf 59 % kam. Im Zuge der allgemeinen Arbeitsplatzverluste bis zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts war auch die Beschäftigung im Dienstleistungssektor gesunken, allerdings nicht so rasant wie im produzierenden Gewerbe. Seit 2005 bewegt sich die Beschäftigungszahl im Dienstleistungsgewerbe zwischen 4.800 und 5.100 auf insgesamt stabilem Niveau, wenn auch mit erheblichen kurzfristigen Schwankungen.

Die Beschäftigung im produzierenden Gewerbe schrumpfte zwischen 1999 und 2006 um 43 %. Nahezu jeder zweite Arbeitsplatz ging verloren. Seitdem hat sich die Beschäftigungssituation stabilisiert, im Trend ist sogar eine geringfügige Aufwärtsbewegung auszumachen. Angesichts des immer noch vergleichsweise schwachen Beschäftigungsangebots im verarbeitenden Gewerbe ist hierfür als lokale Besonderheit das Baugewerbe ganz erheblich mitverantwortlich.

Summarisch hat sich das Beschäftigungsangebot in den Wirtschaftsabschnitten Handel, Gastgewerbe und Verkehr bis zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts ebenfalls stark verringert. Zwischen 1999 und 2006 gingen rund 470 Arbeitsplätze (24 %) verloren. Seitdem zeichnet sich eine Erholung mit deutlichem Aufwärtstrend ab. Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse stieg bis 2010 wieder um 15 % an.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen, AO Quedlinburg (zum 30.06. d. J.)<sup>13</sup>



<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Auswertung aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

## Arbeitsmarkt

Ende 2011 waren in der Stadt Quedlinburg 2.369 Arbeitslose registriert. Dies entspricht in etwa einer Arbeitslosenquote von 20,6 % und liegt damit deutlich über dem Jahresmittel Niveau der Geschäftsstelle (Altkreis) Quedlinburg von 15,7 %.

Jahr	Arbeitslosenquoten (in %)				
	Geschäftsstelle Quedlinburg	AAB HBS (LK Harz)	Sachsen- Anhalt	Neue Länder	Bundes- republik
1999	24,0	21,9	21,7	18,7	11,7
2000	24,3	21,7	21,4	18,6	10,7
2001	23,7	20,9	20,9	18,8	10,4
2002	22,6	20,4	20,9	19,2	10,8
2003	24,0	21,3	21,8	20,1	11,6
2004	23,5	21,0	21,7	20,1	11,7
2005	24,4	21,4	21,1	20,6	13,0
2006	22,9	18,4	19,9	19,2	12,0
2007	18,0	14,7	17,4	16,8	10,1
2008	16,7	13,3	14,0	13,1	7,8
2009	15,4	13,0	14,8	13,0	8,2
2010	13,8	11,4	13,5	13,4	8,6

Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquoten im Vergleich (Jahresmittelwerte)<sup>14</sup>

Bis in die zweite Hälfte des vergangenen Jahrzehnts hinein herrschte im Bereich der Geschäftsstelle Quedlinburg hohe Arbeitslosigkeit. Faktisch war fast jede vierte zivile Erwerbsperson betroffen. Die Arbeitslosenquote lag durchschnittlich um 3 Prozentpunkte über den Werten im Bereich des heutigen Landkreises Harz sowie im Land Sachsen-Anhalt, um 4 Prozentpunkte über dem Mittelwert für die Neuen Länder und um 12 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Zwischen 2005 und 2010 verringerte sich die Arbeitslosenquote fast um die Hälfte (44 %) und glich sich zudem auch den Durchschnittswerten von Sachsen-Anhalt bzw. der Neuen Länder an. Nur der Landkreis Harz lag aufgrund sehr guter Werte im Bereich der Geschäftsstelle Wernigerode noch niedriger. Selbst der Abstand zum gesamtdeutschen Durchschnitt schrumpfte von 14 Prozentpunkten im Jahr 2000 auf 5 Prozentpunkte im Jahr 2010.

Die Verringerung der Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren ist wesentlich der Stabilisierung des lokalen Beschäftigungsangebots geschuldet. Eine weitere Ursache besteht darin, dass starke Alterskohorten, die nach 1990 im fortgeschrittenen Erwerbsalter von anhaltender Arbeitslosigkeit betroffen waren und sich nicht mehr dauerhaft auf dem ersten Arbeitsmarkt behaupten konnten, inzwischen das Rentenalter erreicht haben.

<sup>14</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

### 3.3 Strategien für die Standortentwicklung

#### Stärken, Schwächen und Potenziale der lokalen Wirtschaft

Das Stärken-Schwächen-Profil<sup>15</sup> bietet den Ansatzpunkt für die Formulierung von Strategien und konkreten Handlungsvorschlägen für eine nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Quedlinburg.

Stärken	Schwächen	Potenziale
Starke Kapazitäten in Gesundheit und Bildung	Wirtschaftsstruktur noch nicht nachhaltig stabilisiert	Höherwertige Gesundheits-, Pflege- und Bildungsangebote
Fachkompetenz Welterbe Handwerk + Baugewerbe	Restriktionen durch Denkmal- / Landschaftsschutz	Kleine, innovative Dienstleister, Produzenten im Welterbegebiet
Technologisch kompetente Wirtschaftsdienstleister	Bürokratische Hürden für die Gewerbetreibenden	Wirtschaftsförderung und Standortmarketing stärken
Bundesforschungskapazitäten Kulturpflanzen	Samenzucht hat wirtschaftliche Bedeutung verloren	Forschungsstandort stärken, Synergien fruchtbar machen
Zusammenwirken von Natur- + Kulturtourismus	Schnittstelle Tourismus-Einzelhandel-Gewerbe	Weiche Standortfaktoren für Ansiedlungen ausbauen
Erneuerte Industrie in traditionellen Branchen	Mangel an industriellen Kernen / Kapazitäten	Clusteransätze in Kunststoffverarbeitung und Metallbau
<i>Gute und preiswerte technische Infrastruktur</i>	<i>Mangel an verfügbaren Industrieflächen</i>	Industrieflächen entwickeln Brachen reaktivieren

Die Stadt Quedlinburg wird mit ihren Strategien und Vorhaben zur Profilierung und Stärkung des Wirtschaftsstandorts

- an den historisch gewachsenen Stärken, Charakterzügen und Besonderheiten der lokalen Ökonomie ansetzen;
- die Aktivierung der vorhandenen Potenziale durch Initiativen, Instrumente und Hilfestellungen unterstützen;
- die bestehenden Strukturschwächen durch wirksame Gegenstrategien ausmerzen, um langfristige Gefahren für den Standort abzuwenden;
- damit auch die Entwicklungshemmnisse überwinden, wofür insgesamt die Kommunikation unter und zwischen den öffentlichen und privaten Akteuren zu verbessern ist.

<sup>15</sup> In diese Handlungsvorschläge wurden auch die thematisch relevanten Ergebnisse des Stärken-Schwächen-Workshops am 07.10.2011 eingearbeitet. Siehe: dwif-Consulting GmbH, Dokumentation des Bürger-Workshops „Stärken-Schwächen-Potenziale für Quedlinburg“, S. 12/13.

## Handlungsfelder zur Profilierung des Wirtschaftsstandorts

Das Welterbe stellt das wichtigste Alleinstellungsmerkmal des Wirtschaftsstandorts Quedlinburg dar. Hier liegt ein großes Entwicklungspotenzial, das es weiter zu erschließen gilt, um Quedlinburg im Standortwettbewerb um Humanressourcen, Ideen und Investitionen nachhaltig zu stärken. Um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Welterbe als Wirtschaftskraft umfassend wirksam wird, muss seine Substanz bewahrt und für geeignete wirtschaftliche Nutzungen ertüchtigt werden. Angesichts von Haushaltskonsolidierung und Schuldenbremse in Bund und Land wird Quedlinburg die Mittel hierfür zunehmend aus der Wirtschaftsleistung vor Ort bereitstellen müssen. Um dies zu bewerkstelligen, sind erheblich höhere Gewerbesteuereinnahmen nötig. Daher kommt der Überwindung der lokalen Strukturschwäche im Bereich des verarbeitenden Gewerbes eine herausragende strategische Bedeutung zu. Die übergreifende förderpolitische Zielstellung, Stärken zu stärken, ist hier wechselseitig mit dem dringenden Handlungsbedarf verbunden, die industriellen Schwächen auszumerzen. Daher kommt den Anstrengungen der Stadt Quedlinburg, industrielle Ansiedlungen zu fördern, erstrangige strategische Bedeutung zu.

Die Stadt wird alle Voraussetzungen schaffen, um die Chance für Neuansiedlungen von größeren Unternehmen der Industrie- oder Logistikbranche ergreifen zu können. Für die Standorte Quarmbeck und Stobenberg soll zeitnah Baurecht gesichert werden, was die Regelung bestehender Nutzungskonflikte erfordert. Zudem ist eine Erschließung zu wettbewerbsfähigen Preisen herzustellen, wofür die Mittel im Haushalt zu sichern sind. Die Stadt bekennt sich mit aller Konsequenz zu diesen Entwicklungsvorhaben.

Chancen für industrielle Neuansiedlungen ergreifen

In Verbindung mit Betreuungs-, Pflege- und Wellnessangeboten wird Quedlinburg seine Vorzüge als Welterbestadt in attraktiver Landschaft nutzen, um sich als Residenz für Senioren, Pflegebedürftige und Rehabilitanten zu etablieren. Der geplante Bau eines Geriatriezentrums am Harzklinikum ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung.<sup>16</sup>

Zukunftsbranche Gesundheit mit hochwertigen Angeboten stärken

Die Stadt Quedlinburg erstellt einen Konzept zur Profilierung als Kompetenzstandort für Gesundheit und Pflege (unter Beteiligung aller relevanten Akteure), inklusive eines Maßnahmenplans für Funktionsansiedlungen, Bereitstellung baulich-räumlicher Kapazitäten und Maßnahmen im öffentlichen Raum (Einklang von Welterbe und Barrierearmut).

Es ist an der Zeit, das Flächendenkmal der historischen Stadt und die Kulturschätze durch moderne multimediale Präsentationsverfahren populärwissenschaftlich für einen breiteren Interessentenkreis zu erschließen, und somit auch die Schnittstellen zwischen den kulturtouristischen Angeboten und dem Einkaufserlebnis in der historischen Innenstadt mit qualitativ hochwertigen Angeboten attraktiver gestalten.

Welterbe als Wirtschaftskraft aktivieren

Die Stadt Quedlinburg prüft Möglichkeiten zur Schaffung eines zentralen Anlaufpunktes, an dem sich Bürger und Besucher der Stadt mit der Grundidee des Welterbes, den damit verbundenen Zielen und Aufgaben sowie der Komplexität der Quedlinburger Welterbestätte auseinandersetzen können.

<sup>16</sup> Vgl.: Klinikum baut neues Zentrum; Mitteldeutsche Zeitung vom 03.01.2012.

Die herausragende Kompetenz des lokalen (Bau-) Handwerks im Umgang mit der historischen Bausubstanz wird noch besser vermarktet. Zu diesem Zweck soll eine jährliche Fachmesse „Kompetenz Altbausanierung“ eingerichtet werden, die zudem Impulse für Tourismus, Gastgewerbe und Einzelhandel gibt. Die Stadt Quedlinburg setzt sich für eine Realisierung dieser Idee in öffentlich-privater Partnerschaft ein.

Die Stadt Quedlinburg unterstützt die Initiative, eine „Meisterschule alte Handwerkszünfte“ im Welterbegebiet zu etablieren.

Forschung und  
Bildung ausbauen

Mit dem Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen (JKI) hat in Quedlinburg eine Wissenschaftseinrichtung von internationaler Bedeutung ihren Sitz. Das breite Spektrum an Forschungsschwerpunkten<sup>17</sup> bietet das Potenzial, neue Ansätze für ökologisch nachhaltige Landwirtschaft zu entwickeln. Die Stadt Quedlinburg unterstützt Ideen und Initiativen, um Synergiepotenziale für die Kooperation mit einheimischen Dienstleistern und Produzenten zu erschließen.

Die wissenschaftliche Kompetenz des Klinikums als akademisches Lehrkrankenhaus kann genutzt werden, um die Aus- und Fortbildung im Gesundheitsbereich auszuweiten, vorzugsweise mit dem Schwerpunkt Altenpflege und Rehabilitation.

Das Welterbe wird als Entwicklungspotenzial für Forschung und Bildung besser ausgeschöpft. Die Stadt schafft die Infrastruktur für einen periodisch zu besetzenden „Mittelalterforscher in Residence“ (Professor mit Forschungsteam / Studenten): Bereitstellung der nötigen Raumkapazitäten, Klärung der Finanzierung, Aufbau von Kooperationsstrukturen mit relevanten akademischen Einrichtungen.

Das Deutsche Fachwerkzentrum soll als Standort von Forschung, Bildung und Wissenschaftsaustausch gestärkt werden. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass dieses Kompetenzzentrum in Personal und Ausstattung eine nachhaltige Perspektive erhält.

Die Stadt Quedlinburg bekennt sich zur Erhaltung und Weiterentwicklung der umfassenden Schullandschaften.

Innovative Wirtschaftsstrukturen fördern

Image und Flair der historischen Innenstadt bieten gute Voraussetzungen, um kleinteilige, innovative und überregional vernetzte Unternehmensdienstleister anzusiedeln. Damit wird auch der Altbausubstanz, die bislang auf Grund von Lage, Größe und Struktur nicht aktivierbar war, eine neue Nutzungsperspektive eröffnet.

Die Stadt Quedlinburg setzt sich für die Entwicklung eines Förderinstruments „Hightech im Welterbe“ ein, das die Herrichtung unsanierter denkmalgeschützter Altbausubstanz für zukunftsorientierte gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe fördert. Gewerbeansiedlungen mit hohem Innovations- und Wertschöpfungspotenzial in unsanierten Altbauten bzw. Gewerbebrachen im Welterbegebiet sollen durch Planungsleistungen, Hilfestellungen in Genehmigungsverfahren und im Sanierungsgeschehen sowie Beratung bei Finanzierung und Fördermittelakquisition unterstützt werden.

<sup>17</sup> Epidemiologie und Pathogendiagnostik, Ökologische Chemie, Pflanzenanalytik und Vorratsschutz, Resistenzforschung und Stresstoleranz, Sicherheit in der Gentechnik bei Pflanzen, Züchtungsforschung an gartenbaulichen Kulturen und Obst, Züchtungsforschung an landwirtschaftlichen Kulturen.



Die kommunale Wirtschaftsförderung setzt sich dafür ein, das historische gewachsene produzierende Gewerbe in seiner Entwicklung zu unterstützen. Betriebserweiterungen sollen nach Möglichkeit an den bestehenden Standorten realisierbar gemacht werden. Aktivitäten zur Reaktivierung von Gewerbebrachen durch immissionsarme bzw. nicht störende kleine und mittlere Unternehmen in innerstädtischen Bereichen tragen zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei und werden gefördert, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unter Welterbedingungen zu sichern. Für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen von mittelständischen Unternehmen wird kontinuierlich ein Bestand an kleinteiligen Gewerbeflächen vorgehalten, die bei Bedarf umgehend aktivierbar sind (Baurecht vorhanden, Erschließung gesichert).

Produzierendes Gewerbe im Bestand pflegen

Die kommunale Wirtschaftsförderung erarbeitet ein Konzept zur Unterstützung der Clusteransätze in der Kunststoffverarbeitung und im Metallbau am Standort Quedlinburg. In Kooperation mit lokalen Unternehmen und regionalen Partnern soll ein Maßnahmenpaket zur Umsetzung dieses Vorhabens entstehen.

### **3.4 Tourismus**

#### **Tourismusregion Harz**

Quedlinburg ist Bestandteil der Tourismusregion Harz, die sich auf vergleichsweise engem Raum durch außerordentliche landschaftliche und klimatische Vielfalt, durch einen großen Artenreichtum der Tier- und Pflanzenwelt sowie durch eine hohe Dichte an kulturhistorisch wertvollen Zeugnissen der Siedlungsgeschichte auszeichnet.<sup>18</sup> Der Harz zählt zu den frühesten und beliebtesten deutschen Tourismusregionen. Besondere Magneten des Naturtourismus sind Bodetal und Selketal, das Grüne Band (ehemaliger innerdeutscher Grenzstreifen) sowie Roßtrappe, Hexentanzplatz und Brocken.

Zu den kulturellen Attraktionen zählen die UNESCO-Welterbestätten Erzbergwerk Rammelsberg, Altstadt Quedlinburg, Altstadt Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft, aber auch die Vielzahl historisch bedeutungsvoller Orte, unter anderem der Halberstädter Dom, das Schloss Wernigerode und die Burg Falkenstein, eine breit gefächerte Museumslandschaft sowie viele weitere Kirchen und Klöster, Schlösser und Burgen, Parkanlagen und Einzeldenkmale.

Quedlinburg selbst beherbergt die touristischen Markensäulen UNESCO-Welterbe (Altstadt mit Schlossberg und Stiftskirche St. Servatius), Straße der Romanik sowie Gartenträume - historische Parks in Sachsen-Anhalt. Die Stadt weist eine reichhaltige Museumslandschaft auf, darunter das Schlossmuseum, die Lyonel-Feininger-Galerie, das Klopstockhaus, das Fachwerkmuseum im Ständerbau, das Museum für Glasmalerei und Kunsthandwerk, das Modelleisenbahnmuseum, das Münzenbergmuseum, das Garnisonmuseum und der Gewölbekeller Weiße.

Zum touristisch relevanten Kulturangebot zählen 6 Galerien, die Spielstätte des Nordharzer Städtebundtheaters, das Kulturzentrum Reichenstraße mit Studiokino »Eisenstein« sowie weitere regelmäßige Events wie Advent in den Höfen, Kaiserfrühling, Quedlinburger Musiksommer, Dixieland- und Swingtage und Tag des offenen Denkmals.

---

<sup>18</sup> Nationalpark Harz; Geopark Harz, Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz sowie die eigenständigen Naturparke Harz in Niedersachsen, Harz in Sachsen-Anhalt und Südharz in Thüringen.

## Touristische Infrastruktur

Zum 31.12.2010 gab es in Quedlinburg 35 Hotels und Pensionen<sup>19</sup> mit 1.436 Betten. Hinzu kamen etwa 70 Privatmieter<sup>20</sup> mit 325 Betten. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist die Zahl der meldepflichtigen Betriebe um 75 % gestiegen, ihr Bettenangebot stieg um 46 Prozent. Gemessen an der Situation von 1995, kurz nachdem Quedlinburg den Welterbestatus erlangt hatte, fällt die Steigerung noch viel drastischer aus. Damals gab es lediglich 10 gewerbliche Betriebe mit 350 Betten.<sup>21</sup>

Die Übernachtungszahlen stiegen zwischen 1996 und 2000 von 47.600 auf 102.800 und wuchsen bis Ende des vergangenen Jahrzehnts auf 183.650 Fälle an, was in der vergangenen Dekade einer Steigerung um zwei Drittel gleichkommt. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste verdreifachte sich zwischen 2000 und 2005, stagniert aber seitdem auf einem Niveau von etwa 11.500 Fällen. Die durchschnittliche Verweildauer stieg von 1,4 Tagen im Jahr 1994 auf 2,3 Tage im Jahr 2004, ist aber seitdem wieder leicht rückläufig. Im Jahr 2010 wurde ein Wert von 2,1 Tagen verzeichnet. Die Bettenauslastung stieg von 31,6 % im Jahr 2000 auf 35,0 % im Jahr 2010.

Übernachtungen  
in Quedlinburg<sup>22</sup>

Merkmal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Betriebe	20	23	26	28	30	30	35	36	36	38	35
Betten	980	1.069	1.224	1.269	1.368	1.316	1.422	1.437	1.431	1.476	1.436
Übernachtungen <sup>1</sup>	109	140	130	140	153	149	258	169	167	182	184
dar. Ausland <sup>1</sup>	4	7	7	7	10	11	11	11	12	11	11
Auslastung <sup>2</sup>	32	37	31	32	33	32	32	33	32	34	35
Aufenthaltsdauer <sup>3</sup>	1,97	2,14	2,17	2,23	2,34	2,24	2,20	2,19	2,14	2,11	2,08

1: Fälle in 1.000; 2: Betten in %; 3: Tage im Durchschnitt.

Im Vergleich zu den beiden anderen Mittelzentren im Landkreis Harz weist Quedlinburg deutlich größere Übernachtungskapazitäten auf als Halberstadt und verzeichnet doppelt so viele Übernachtungen, verfügt jedoch nur über ein Drittel der Bettenkapazität von Wernigerode, das auf die vierfache Übernachtungszahl kommt und darüber hinaus eine deutlich höhere Bettenauslastung (40 %) sowie Verweildauer (2,8 Tage) vorweisen kann. Allerdings stagnieren die Übernachtungszahlen auch in Wernigerode, währenddessen Quedlinburg auch in den letzten Jahren immer noch Zuwächse aufweist.

Seit 2006 ist Quedlinburg an das Streckennetz der Harzer Schmalspurbahn angeschlossen, wodurch über Gernrode, das Selketal und Alexisbad eine direkte Verbindung bis zum Brocken und nach Wernigerode gesichert ist. Es besteht ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegenetz.

Die Quedlinburg Information der Quedlinburg Tourismus Marketing GmbH bietet Zimmervermittlung, Stadtrundgänge und -rundfahrten, Kirchenführungen, gastronomische Leistungen, Kurzreiseprogramme, Tagesprogrammgestaltung, Tagungsmanagement, Reiseliteratur und Souvenirs sowie Kartenvorverkauf für Veranstaltungen an.

<sup>19</sup> Meldepflichtige Betriebe mit mehr als 8 Betten.

<sup>20</sup> Betriebe bis 8 Betten.

<sup>21</sup> Die aufgeführten Daten zur touristischen Infrastruktur im Zeitraum zwischen 2000 und 2011 basieren auf Angaben der Quedlinburg Tourismus-Marketing GmbH. Ältere Daten wurden der Diplomarbeit „Wirtschaftsfaktor Tourismus. Die Auswirkungen des Tourismus auf den Haushalt der Stadt Quedlinburg“, vorgelegt von Nicole Conradt, Hochschule Harz 2007, entnommen.

<sup>22</sup> Kernstadt. Meldepflichtige Betriebe.

## Wirtschaftliche Effekte des Tourismus

Die lokale Wirtschaft profitiert ganz erheblich vom Tourismus, wozu neben den etwa 229.000 Übernachtungsgästen<sup>23</sup> auch die insgesamt etwa 1,5 Mio. Tagesreisende pro Jahr zu zählen sind. Die Bruttoumsätze durch den Tourismus lagen im Jahr 2011 bei 56,7 Mio. €, davon 66 % durch Tagesreisen, 30 % durch gewerbliche Übernachtungen und 4 % durch Privatvermieter und Reisemobilisten.

In Quedlinburg verteilen sich diese Umsätze zu 22 % auf das Dienstleistungsgewerbe, zu 29 % auf den Einzelhandel und zu 49 % auf das Gastgewerbe. Insgesamt schafft der Tourismus etwa 1.760 Vollarbeitsplätze vor Ort und bewirkt ein jährliches Steueraufkommen von 6,9 Mio. €.<sup>24</sup>

Neben den direkten ökonomischen Effekten steigert der Tourismus auch die Vitalität und Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandorts, wirkt positiv auf Infrastruktur und Standortimage und stärkt die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt.

## Handlungsfelder Tourismus

Die Stadt Quedlinburg hat bereits im Jahr 1996 ein Tourismuskonzept verabschiedet, in dem ein umfangreicher Maßnahmenkatalog enthalten war.<sup>25</sup> Einige der damals anvisierten Ziele konnten umgesetzt werden. Im Jahr 2008 erhielt Quedlinburg den Titel als „Staatlich anerkannter Erholungsort“. Die Beherbergungskapazitäten konnten quantitativ erheblich ausgebaut werden. Die touristisch relevanten Kulturangebote sind vielfältiger geworden. Die Anbindung von Quedlinburg an das Rad- und Wandernetz des Harzes (u.a. Anschluss an Europaradwanderweg R 1) hat sich verbessert.

Es besteht jedoch noch weiterer Handlungsbedarf. Es fehlt an Hotelangeboten im oberen Preissegment und eigenem Tourismusmarketing. Die Vernetzung und Koordinierung der verschiedenen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Tourismusinformation ist verbesserungsfähig. Das Einzelhandelsangebot ist hinsichtlich Sortiment und Präsentation noch immer nicht hinreichend auf das gesamte Nachfragespektrum des kulturorientierten Stadttourismus eingestellt, speziell im höherwertigen Bereich. Um die tourismusrelevanten Kulturangebote muss beständig gekämpft werden (Nordharzer Städtebundtheater, Lyonel-Feininger-Galerie). Das Stellplatzangebot für Reisemobilisten ist ausbaufähig und könnte eine größere Nachfrage aus dieser Zielgruppe aktivieren.

Im Jahr 2012 begann die Arbeit an einem neuen Tourismuskonzept für Quedlinburg. Ziel ist, das touristische Angebot sowohl für eine breitere als auch für eine anspruchsvollere Nachfrage auszubauen und hierfür auch die touristische Infrastruktur einzustellen. Das Tourismuskonzept soll Mittel und Wege für eine nachhaltige Ertragssteigerung der Tourismuswirtschaft und der mittelbar angeschlossenen Wirtschaftszweige aufzeigen. Zentrale Anliegen sind die Erhöhung der Übernachtungszahlen, die Verlängerung der Verweildauer, die Bindung von mehr Kaufkraft in Gastgewerbe und Einzelhandel. Zudem ist eine weitere Verbesserung der regionalen Kooperation und der Angebotsvernetzung im Harz erforderlich.

Tourismusangebote verbreitern und vernetzen

<sup>23</sup> Summe der Übernachtungen in den gewerblichen Betrieben, bei Privatvermietern und Reisemobilisten.

<sup>24</sup> Alle Angaben nach: dwif-Consulting GmbH: Der Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Quedlinburg, Vortrag von Herrn Prof. Mathias Feige in Quedlinburg am 14.11.2011.

<sup>25</sup> Siehe: Tourismuskonzeption der Stadt Quedlinburg, 06.02.1996.

## 3.5 Gewerbeflächenentwicklung

### Flächenkulisse

Insgesamt stehen in Quedlinburg 404,6 ha (brutto) Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.<sup>26</sup> Davon entfallen 226 ha (brutto) auf Flächen, die durch verbindliche Beileitplanungen geregelt sind bzw. wo eine Bauleitplanung im Verfahren ist.

### Gewerbe- und Industriegebiete in rechtsverbindlichen B-Plänen

Durch Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne sind Gewerbe- und Industrieflächen in einer Größenordnung von 49,3 ha (brutto) geregelt.<sup>27</sup> Noch verfügbar und voll erschlossen sind 12,2 ha, davon lediglich 2,2 ha Industrieflächen. Die Flächenpotenziale in rechtsverbindlichen B-Plänen verteilen sich wie folgt:

Industrie- und Gewerbegebiet Magdeburger Straße: Das derzeit größte und zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet für den Eigenbedarf der Stadt erstreckt sich im Osten Quedlinburgs stadtauswärts entlang der Magdeburger Straße und umfasst eine Bruttofläche von 30,3 ha. Stadteinwärts ist ein Bereich für Gewerbeflächen ausgewiesen, stadtauswärts sind Industrieflächen angesiedelt. Das Gebiet (B-Plan Nr. 27) ist voll erschlossen. Im rechtskräftigen B-Plan stehen insgesamt noch 3,5 ha zur Verfügung, davon 1,3 ha für gewerbliche und 2,2 ha für industrielle Nutzungen.

Gewerbegebiet Bicklingsbach: Südlich der Magdeburger Straße liegt das Gewerbegebiet Bicklingsbach mit einer Bruttofläche von 19 ha. Nach Errichtung des Solarparks im südlichen Teil stehen aktuell noch 8,7 ha erschlossene Gewerbefläche zur Verfügung.

### Gewerbegebiete in Planung

Erweiterung Magdeburger Straße: Der B-Plan Nr. 30 zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Magdeburger Straße in Richtung Norden zur B 6 befindet sich in Aufstellung. Die Gesamtfläche in einer Größenordnung von 11,7 ha ist nur in Teilen erschlossen und verfügbar.

Industrie- und Gewerbegebiet Quarmbeck: Zwei Kilometer südlich der Innenstadt wird das Industrie- und Gewerbegebiet Quarmbeck entwickelt. Mit der noch zu vervollständigenden Ortsumgehung Gernöder Weg soll das Gebiet an die B 6 angeschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 31 befindet sich im Verfahren, die öffentliche Auslegung des Entwurfs ist abgeschlossen. Das Gebiet mit einer Bruttofläche von 70 ha ist noch nicht erschlossen. 10 ha sind für eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Industriegebiet „Auf dem Stobenberg“: Die Fläche unmittelbar an der B 6 wurde wegen ihrer Lagegunst ausgewählt, um ein wettbewerbsfähiges Angebot für industrielle Investitionen zu schaffen. Damit soll sowohl der raumplanerischen Festsetzung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen entsprochen als auch das Defizit an Kapazitäten des verarbeitenden Gewerbes in Quedlinburg abgebaut werden. Voraussetzung war eine Änderung des FNP.<sup>28</sup> Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde 2009 gefasst. Das Gebiet umfasst eine Bruttofläche von 95 ha, ist nicht erschlossen und unbebaut.

<sup>26</sup> Angaben beziehen sich auf das Stadtgebiet in den Grenzen zum 31.12.2010.

<sup>27</sup> Angaben beziehen sich auf das Stadtgebiet in den Grenzen zum 31.12.2010.

<sup>28</sup> Angaben atkira - Datenbank, Planungen - Flächennutzungsplan QLB, Ergänzungen, Übersicht.

Bestehende Gewerbe- und Industrieflächen in rechtsverbindlichen B-Plänen, Angaben in ha										
Standort	Eigentum	FNP	Erschließung	Brutto	Netto	belegt	frei	Auslastung	Verfügbar	Zielstellung
Industrie- und Gewerbegebiet Magdeb. Str.	Stadt Kirche	GE	erschlossen	30,3	24,0	20,5	1,3	85 %	sofort	Aktivierung
		GI					2,2			
Gewerbegebiet Bicklingsbach	Stadt	GE	erschlossen	19,0	12,9	4,2	8,7	33 %	sofort	Aktivierung
Summe				49,3	36,9	24,7	12,2			

Verbindliche Bauleitplanung im Verfahren, Angaben in ha										
Erweiterung Magdeburger Straße	Stadt Privat	GE	teil-erschlossen	11,7	k. A.	0	11,7	0 %	mittelfristig	Erweiterung
Industriegebiet Auf dem Stobenberg	Bund Privat Kirche	GI	nicht erschlossen	95,0	k. A.	0	95,0	0 %	mittelfristig	Vorrangige Entwicklung
Industrie- und Gewerbegebiet Quarmbeck,	Stadt	GI, SO	nicht erschlossen	70,0	47,0	0	47,0	0 %	mittelfristig	Abschluss der Entwicklung
Summe				176,7	-	0	153,7	0 %		

Gesamt Quedlinburg				226	-	24,7	165,9			
--------------------	--	--	--	-----	---	------	-------	--	--	--

## Flächenpotenziale auf innerstädtischen Gewerbebrachen

In Quedlinburg sind an einzelnen Standorten Gewerbebrachen zu finden, zumeist entlang der ehemaligen Gewerbe- und Industrieachse an der Bahntrasse. Altlasten, marode Bausubstanz, Lagenachteile und Nutzungskonflikte behindern eine Reaktivierung. Für eine erfolgreiche gewerbliche Nachnutzung sind planerische Vorleistungen, Altlastensanierung und Förderinstrumente erforderlich.

### Gewerbeleerstände im Welterbegebiet

Im Rahmen der Erfassung zum Denkmalpflegeplan wurden die Leerstände in gewerblich genutzter Bausubstanz im Welterbegebiet erfasst.<sup>29</sup> Der Gewerbeleerstand ist durchgängig hoch, besonders aber im Norden und Nordosten der historischen Innenstadt. In Teilbereichen liegt die Leerstandsquote über 33 %. Betroffen sind neben Gewerbeobjekten entlang der innerstädtischen Straßen in besonderem Maße alte Gewerbebauten und frühindustrielle Gebäude, die zum Teil großflächig die Innenhofbereiche umfassen.

Eine Wiederbelebung früherer industrieller bzw. gewerblicher Nutzungen im Welterbegebiet ist aufgrund fehlender Verkehrsinfrastruktur und ungeeigneten Grundstückszuschnitte sowie aufgrund von Sicherheitsaspekten und Nutzungskonflikten kaum möglich. Zur gewerblichen Reaktivierung dieser Raum- bzw. Flächenpotenziale ist planerische und baurechtliche Unterstützung sowie bedarfsgerechte Förderung nötig.

<sup>29</sup> Die Objektkonkrete Erfassung erfolgt durch das Büro Rittmannsperger und Partner. Die Ergebnisse fließen in das Stadtentwicklungskonzept ein.

## Ziele und Grundsätze der Gewerbeflächenentwicklung

Für die Umsetzung der wirtschaftlichen Zielsetzungen werden für die Gewerbeflächenentwicklung Quedlinburgs folgende Grundsätze und Ziele formuliert:

- Haushalterischer Flächenverbrauch: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Aktivierung von gewerblichen Bestandsflächen und speziell Reaktivierung von Brachen hat Vorrang vor Flächenneuentwicklung.
- Differenziertes Flächenangebot: Vorausschauender Aufbau von Flächenreserven. Sicherung eines breiten Angebotsspektrums an Flächen in verschiedenen Größen und Infrastrukturausstattungen.
- Neue Entwicklungsimpulse: Entwicklung bzw. Reaktivierung von Flächen, deren Standortqualität und Ausstattung einen Impuls für die Ansiedlung technologisch fortgeschrittenen Unternehmen mit hoher Wertschöpfung gibt.
- Aktives Ansiedlungsmanagement: Offensive Vermarktung des Gewerbestandorts Quedlinburg. Unterstützung der Investoren in den behördlichen Genehmigungsverfahren. Erschließung zu wettbewerbsfähigen Preisen.
- Bewältigung von Nutzungskonflikten: Entwicklung von Gewerbeflächen unter Rücksichtnahme auf die Belange des Welterbes. Regelung von Nutzungskonflikten im Interesse einer rechtssicheren und wettbewerbsfähigen Vermarktung.

## Handlungsfelder der Gewerbeflächenentwicklung

Entwicklung strategischer Industriestandorte: Vorrangige Schaffung der Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Vermarktung des geplanten Industriegebiets „Auf dem Stobenberg“ (Flächenerwerb, Bauleitplanung, Erschließung). Abschluss des Bauleitplanverfahrens und der Erschließung für das Industriegebiet Quarmbeck.

Bestandsicherung: Planungsrechtliche Unterstützung für Betriebserweiterungen auf den bestehenden Standorten mit Planungsrecht (Magdeburger Straße, Bicklingsbach).

Revitalisierung von Brachen: Konzept zur Reaktivierung oder Umnutzung innerstädtischer Gewerbebrachen auf Grundlage des bestehenden Brachflächenkatasters. Aufbereitung durch Sicherungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen und ggf. Altlastenentsorgung.

Aktivierung von Gewerbeleerständen im Welterbegebiet: Etablierung neuer gewerblicher Nutzungen im Rahmen von Blockkonzepten und im Einzelhandel über das angestrebte Innenstadtmanagement.

Gewerbeflächenmonitoring: Beobachtung und Auswertung der Gewerbeflächenutzung im Stadtgebiet. Kontinuierliche Aktualisierung des Brachflächenkatasters. Erstellung eines jährlichen Sachstandsberichts zur Reaktivierung der innerstädtischen Gewerbebrachen. Ableitung von Handlungserfordernissen für die zukünftige Gewerbeflächenbereitstellung (FNP, Bebauungspläne, Erschließung).

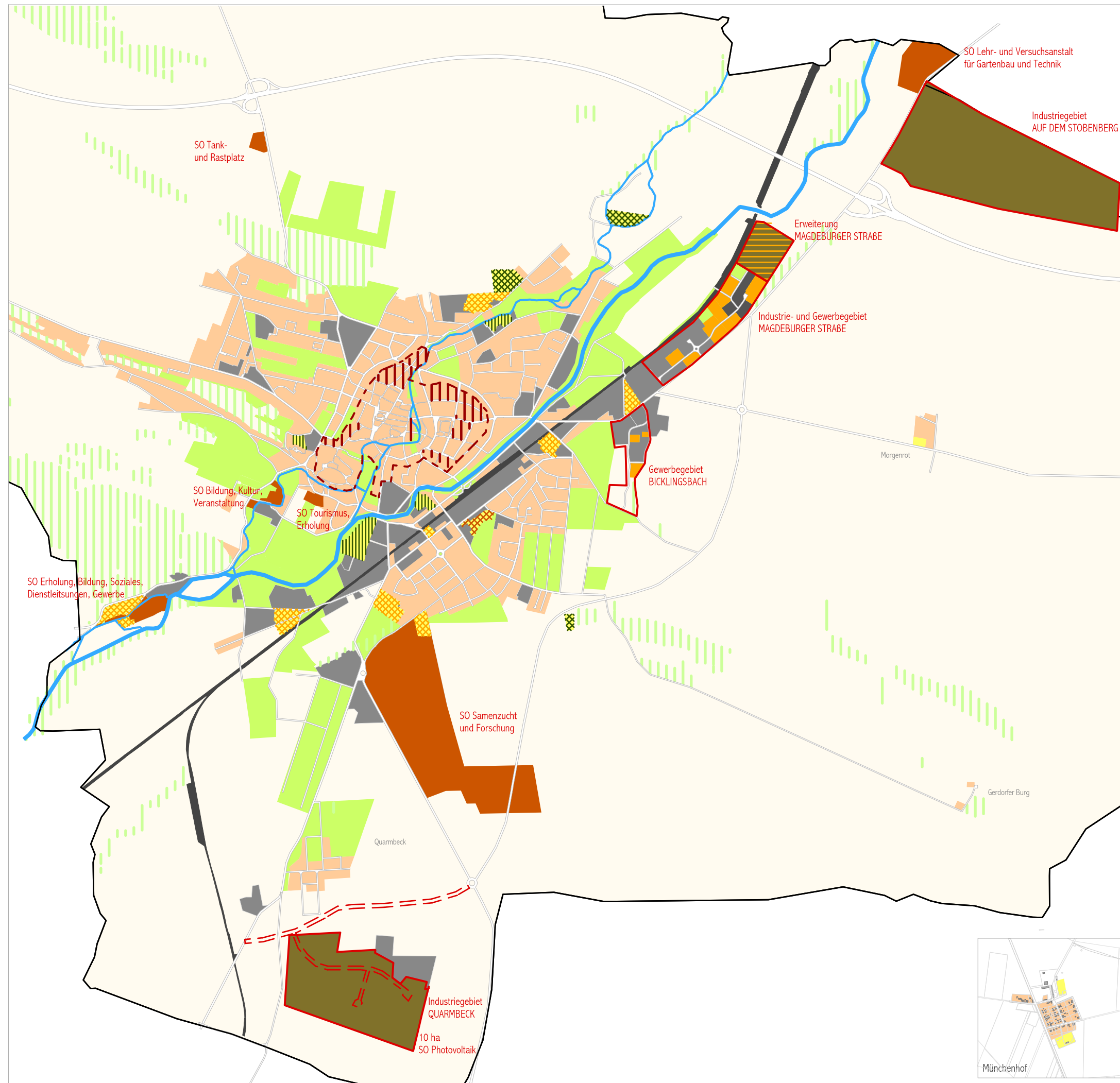
Standortmarketing: Umsetzung des Industrie- und Gewerbeansiedlungskonzepts der Planungsregion Harz im Stadtgebiet.<sup>30</sup> Nutzung des Denkmalpflegeplans als Instrument zur Reaktivierung kleinteiliger Flächen- und Raumpotenziale. Aufbereitung von Informationen über vermarktbarere Gewerbeflächenpotenziale für potenzielle Investoren.

---

<sup>30</sup> Industrie- und Gewerbeansiedlungskonzept der Planungsregion Harz, Stand Januar 2011, Harz AG - Initiative Wachstumsregion, Wernigerode im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz.

# Ziele der Gewerbeflächenentwicklung

Mai 2012



## Bestand

- Gewerbe- / Industriegebiet
- Sondergebiet Wirtschaft (gem. FNP Stand 2003)
- Straßennetz Bestand / Erweiterung
- B-Plan-Gebiet
- Gewerbe- / Industriebrache
- Gewerbe - Leerstandkonzentration in der hist. Innenstadt

## Maßnahmen

- Neuentwicklung Industrie und Gewerbe
- Aktivierung von Gewerbe- / Industriefläche
- Reaktivierung für Gewerbefläche
- Reaktivierung für Wohnen
- Renaturierung von Gewerbebrache / Stärkung Grünsystem
- Gewerbeflächenenerweiterung
- Entdichtung auf Basis strategischer Blockkonzepte, Ladenleerstandsmanagement

- Siedlungsbereich
- Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
- Gewässer
- Bahnanlage



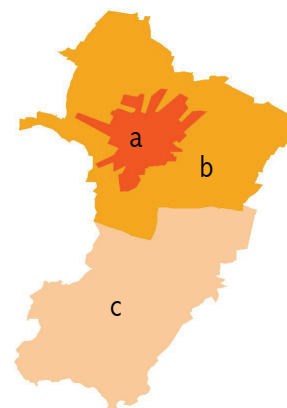




## 4. Demografie

Bei den nachfolgenden demografischen Angaben sind die unterschiedlichen Gebietsstände zu beachten. In Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit wird unterschieden in:

- Die Kernstadt: der im Zusammenhang bebaute Siedlungskörper der Stadt;
- Die Stadt in ihren Grenzen bis zum 31.12.2010: zusätzlich zur Kernstadt zählen die Ortsteile Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg zu diesem Gebietsstand;
- Die Stadt in ihren Grenzen ab dem 1.1.2011: zusätzlich zählen die Ortschaften Gernrode, Rieder und Bad Suderode zum Gebietsstand.



Alle Aussagen zur demografischen Entwicklung in diesem Kapitel beziehen sich, wenn nicht ausdrücklich anders vermerkt, auf den Gebietsstand 31.12.2010. (Vgl. Vorwort)

Zum Jahresende 2010 zählte die Stadt Quedlinburg in ihren damaligen Grenzen 21.016 Einwohner mit Hauptwohnsitz. 574 dieser Einwohner lebten in den vier Ortsteilen außerhalb der Kernstadt. Weitere 487 Einwohner waren in der Kernstadt mit Nebenwohnsitz gemeldet. In den Ortsteilen waren 13 Einwohner mit Nebenwohnsitz eingetragen.

Gebietsstand	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz
Kernstadt	20.442	487
Quarmbeck	369	8
Gersdorfer Burg	20	2
Morgenrot	89	2
Münchenhof	96	1
Zwischensumme Stadtgebiet zum 31.12.10	21.016	500
Eingemeindungen 1.1.11	7.263	k.A.

Haupt- und Nebenwohnsitze zum 31.12.2010. Quelle Stadt Quedlinburg

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung<sup>1</sup>

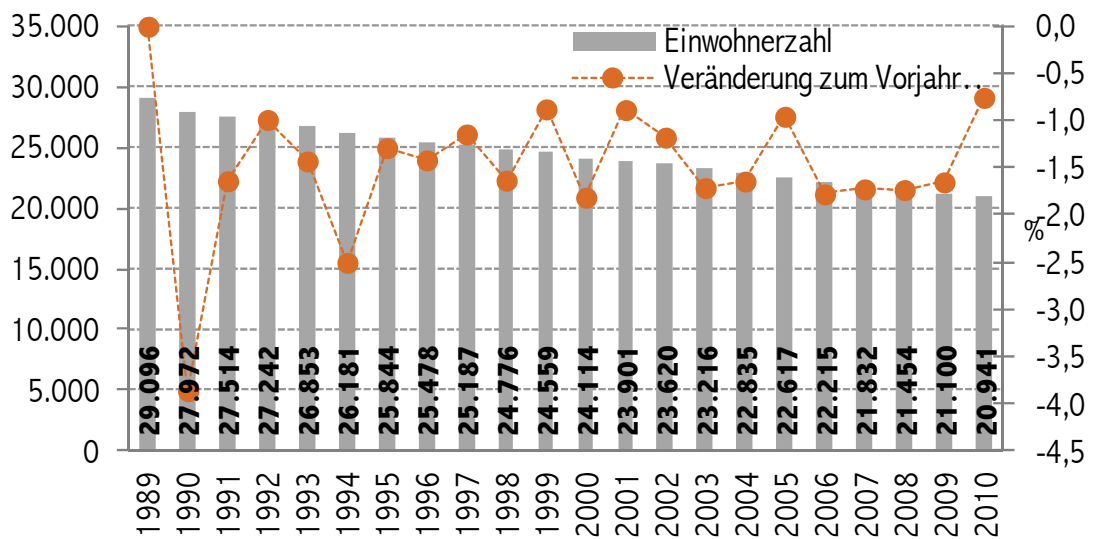
Seit 1990 hat die Stadt Quedlinburg kontinuierlich Einwohner verloren. Von gut 29.000 Einwohnern im Jahr 1989 reduzierte sich die Einwohnerzahl bis 2010 um 28 % auf 21.000. Die Bevölkerungsverluste haben sich im Verlauf dieser zwei Dekaden abgeschwächt. Lagen die Verluste bis 2000 bei 17 %, reduzierte sich der Rückgang bis 2010 auf 12 %.

Während die Entwicklung in den kleineren Ortschaften außerhalb der Kernstadt in etwa dem Trend der Kernstadt entsprach, reduzierte sich die Einwohnerzahl in Quarmbeck in den letzten 10 Jahren um 46 %.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Gebietsstand 31.12.2010.

<sup>2</sup> Auch bei Berücksichtigung der neu eingemeindeten Ortschaften bleibt der Befund stabil. Die Einwohnerentwicklung von Gernrode, Rieder und Bad Suderode hatte eine zu Quedlinburg in seinen Grenzen bis zum 31.12.2010 ähnliche Dynamik.

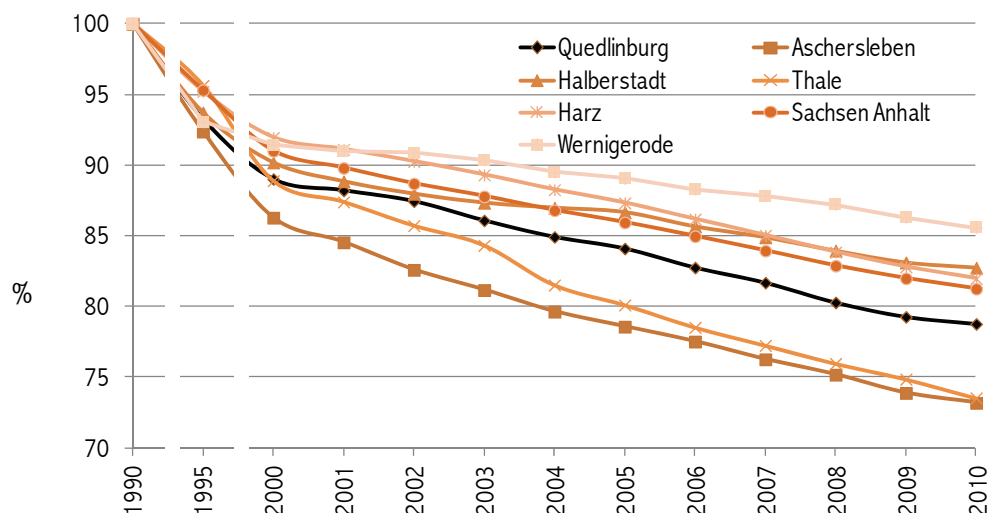
Einwohnerentwicklung (nur Hauptwohnsitze, Quelle: Stadt Quedlinburg)



Die relativen Verluste zum jeweiligen Vorjahresstand zeigten vor allem in der ersten Hälfte der 1990er Jahre heftige Ausschläge. Seit Mitte der 1990er Jahre liegen die jährlichen Einwohnerverluste zwischen knapp 0,7 und 1,8 %.

Verglichen zum Land Sachsen-Anhalt hat die Stadt Quedlinburg seit 1990 überdurchschnittlich starke Einwohnerverluste hinnehmen müssen, während der heutige Landkreis Harz und seine Kreisstadt Halberstadt unterdurchschnittlich verloren. Nachbargemeinden wie Thale oder Aschersleben wiederum haben einen stärkeren Einwohnerrückgang erlebt als die Stadt Quedlinburg.

Relative Einwohnerentwicklung seit 1990, Gebietsstände alle zum 1.8.2011. Quelle: Statistisches Landesamt



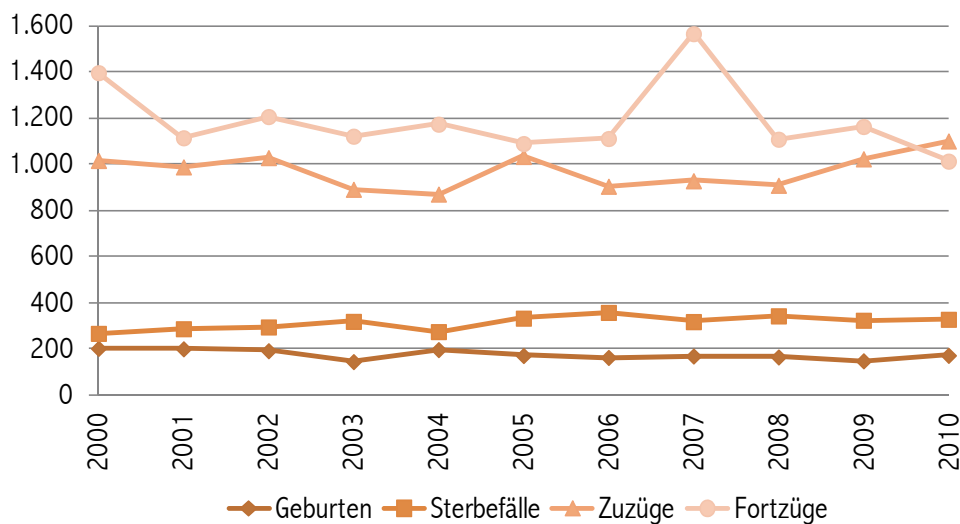
Das Wanderungssaldo war über das gesamte vergangene Jahrzehnt hinweg defizitär. Summarisch zogen 13.000 Personen aus Quedlinburg fort, was in etwa der Hälfte der Einwohnerzahl entspricht. Gleichzeitig zogen über 10.000 Einwohner neu in die Stadt.

Verglichen damit schlagen die Veränderungen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den 2000er Jahren deutlich weniger zu Buche. Auf einen Sterbefall kamen durchschnittlich vier Wegzieher, auf einen Neugeborenen fünf Zuzieher. Im Gesamtsaldo der 2000er Jahre verursachte die natürliche Bevölkerungsentwicklung 40% und das Wanderungsverhalten 60% der Einwohnerverluste.

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo gesamt
2000	203	268	-65	1.017	1.397	-380	-445
2001	201	288	-87	989	1.115	-126	-213
2002	193	296	-103	1029	1.207	-178	-281
2003	146	320	-174	892	1.122	-230	-404
2004	198	276	-78	871	1.174	-303	-381
2005	172	334	-162	1.034	1.090	-56	-218
2006	164	359	-195	905	1.112	-207	-402
2007	170	319	-149	929	1.566	-637	-786
2008	166	344	-178	909	1.109	-200	-378
2009	149	325	-176	1.024	1.164	-140	-316
2010	173	329	-156	1.101	1.014	87	-69
Summe	1.935	3.458	-1.523	10.700	13.070	-2.370	-3.893

Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 in den Grenzen bis zum 31.12.2010, nur Hauptwohnsitze.  
Quelle: Stadt Quedlinburg

Dieses Verhältnis hat sich im Laufe der letzten Jahre umgekehrt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein stabiles jährliches Negativsaldo zwischen 150 und 180 Einwohner verursacht, hat sich das Wanderungssaldo deutlich verringert. 2010 konnte sogar ein leichtes Wanderungsplus registriert werden.



Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 in den Grenzen bis zum 31.12.2010, nur Hauptwohnsitze.  
Quelle: Stadt Quedlinburg

## Veränderungen innerhalb der Kernstadt

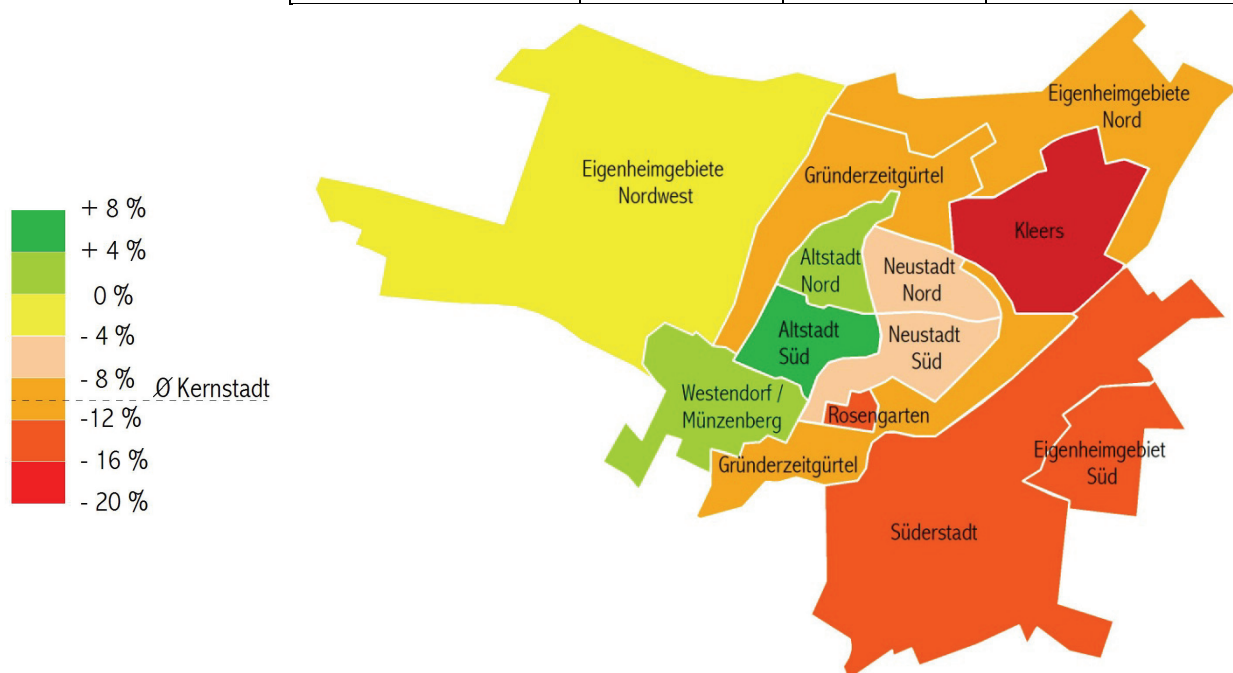
Seit 2001 hat die Kernstadt im Saldo 10 % ihrer Einwohner verloren. Zwischen einzelnen Stadtquartieren zeigen sich aber deutliche Unterschiede. Die Altstadt und Westendorf/Münzenberg verzeichnen leichte Zuwächse: immerhin rund 90 Quedlinburger mehr als 2001 hatten Ende 2010 hier ihren Hauptwohnsitz. Allerdings hat die Neustadt im gleichen Zeitraum Einwohner verloren, so dass in Summe der letzten 10 Jahre die historischen Quartiere Quedlinburgs als stabil bezeichnet werden können.

Süderstadt und der Rosengarten haben überproportional stark verloren. Auch die Eigenheimstandorte weisen eine negative Einwohnerbilanz auf, möglicherweise dem Wegzug der Kinder der Eigenheimbauer der 1990er Jahre geschuldet. Die stärksten Einwohnerverluste erlitt das Plattenbauquartier Kleers. Ende 2010 lebten hier 700 Einwohner weniger als 2001, was einem Verlust von knapp einem Fünftel entspricht.

Einwohner 2001 und 2010 nach Quartieren.  
Quelle: Stadt Quedlinburg.

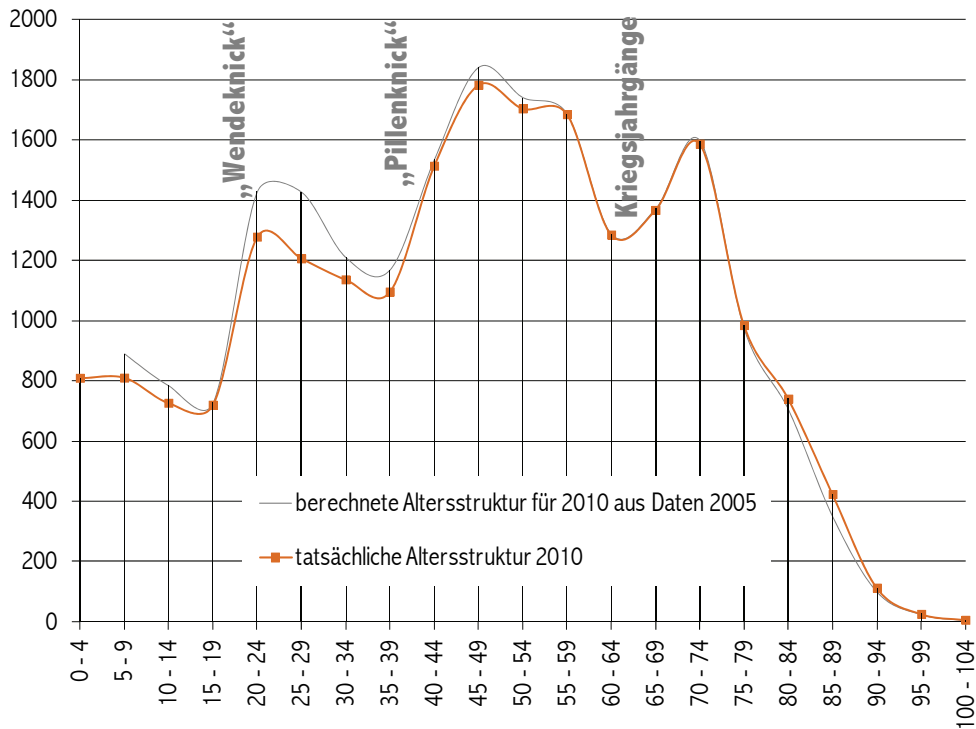
Die Angaben zu den Quartieren beruhen auf einer straßenweisen Auszählung. Straßenzüge in Übergangsbereichen zwischen Quartiersgrenzen wurden jeweils komplett in einem Zählbereich verortet. Die Bezeichnung EFH-Gebiete beschreibt hier nur den dominierenden Haustyp und versteht sich nicht ausschließlich.

Quartier	Einwohner 2001	Einwohner 2010	Relative Entwicklung
Altstadt Nord	1.167	1.182	101,3
Altstadt Süd	962	1.025	106,5
Neustadt Nord	1.219	1.145	93,9
Neustadt Süd	1.092	1.045	95,7
Westendorf/Münzenberg	1.166	1.177	100,9
Gründerzeitgürtel	2.935	2.620	89,3
Süderstadt	5.391	4.587	85,1
Kleers	3.820	3.123	81,8
Rosengarten	678	594	87,6
EFH-Gebiete Nord	1.051	960	91,3
EFH-Gebiete Nordwest	2.237	2.198	98,3
EFH-Gebiete Südost	1.024	897	87,6



## 4.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Quedlinburg entspricht im Wesentlichen der vergleichbarer Städte. In der demografischen Welle deutlich ablesbar sind die Geburteneinbrüche auf Grund des 2. Weltkrieges, des so genannten „Pillenknicks“ und der Deutsch-Deutschen Vereinigung. Die absolut stärksten Altersgruppen bilden die heute 45 bis 60 jährigen.



Altersstruktur der Stadt zum 31.12.2010 in ihren damaligen Grenzen. Quelle: Stadt Quedlinburg

Verglichen zur Altersstruktur des Jahres 2005<sup>3</sup> fällt vor allem das negative Wanderungssaldo der Altersgruppe der 20 bis 40jährigen ins Gewicht. 631 Menschen dieses Alters haben im Saldo der letzten 5 Jahre Quedlinburg verlassen. Der Rückgang bei den Kindern und Jugendlichen rührt dagegen vorrangig vom Geburteneinbruch der Wende her. Lediglich die Zahl der Quedlinburger im Rentenalter hat in letzten 5 Jahren absolut zugelegt. Durch den beginnenden Eintritt der starken Jahrgänge in das Rentenalter wird sich dieses „Wachstum“ in den nächsten 10 Jahren weiter fortsetzen.

Altersgruppe	2005	2010	Differenz
0-19	3.828	3.069	-759
20-39	5.351	4.720	-631
40-64	8.196	7.976	-220
65-104	5.140	5.251	111

Altersstrukturelle Veränderung der letzten 5 Jahre

Entsprechende Veränderungen sind im Jugend- und Altersquotienten der Bevölkerung ablesbar. Kamen 2005 28 Jugendliche auf 100 Quedlinburger im Erwerbsalter (Jugendquotient), waren es 2010 nur noch 24. Proportional umgekehrt entwickelt sich der Altersquotient. 2005 zählte die Bevölkerung 38 Quedlinburger im Seniorenalter auf 100 Einwohner im Erwerbsalter. 2010 waren es 41.

<sup>3</sup> Sterbewahrscheinlichkeit nach Statistischem Bundesamt Deutschland, Sterbetafel 2008/2010.

## 4.3 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

### Trendszenario 2025

Das Trendszenario basiert auf Daten zur Altersstruktur und Bevölkerungsbewegung der Jahre 2005 bis 2010. Angenommen wird, dass sich die Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre nicht ändern. Das heißt,

- dass sich das altersgruppenspezifische Wanderungsverhalten fortsetzt,
- dass die bisherigen Sterberaten konstant bleiben,
- dass die Geburtenquote von 1,44 Kindern pro Gebärfähige stabil bleibt.

	2010	2015	2020	2025
Frauen im gebärfähigen Alter <sup>4</sup>	3.249	2.749	2.432	2.115
Zahl der Geburten <sup>5</sup>	159	134	119	103

Trendszenario der Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz in den Stadtgrenzen bis Ende 2010.

Alter	2005	2010	2015	2020	2025
unter 5	890	810	672	595	517
5 bis 9	784	811	738	612	542
10 bis 14	726	727	752	684	568
15 bis 19	1.428	721	722	747	680
20 bis 24	1.427	1.279	646	647	669
25 bis 29	1.210	1.207	1.082	546	547
30 bis 34	1.169	1.137	1.134	1.017	513
35 bis 39	1.545	1.097	1.067	1.064	954
40 bis 44	1.863	1.515	1.076	1.046	1.044
45 bis 49	1.776	1.784	1.451	1.030	1.002
50 bis 54	1.739	1.705	1.713	1.393	989
55 bis 59	1.348	1.686	1.653	1.660	1.350
60 bis 64	1.470	1.286	1.608	1.577	1.584
65 bis 69	1.784	1.368	1.197	1.497	1.468
70 bis 74	1.186	1.588	1.218	1.065	1.332
75 bis 79	1.010	985	1.319	1.011	885
80 bis 84	679	741	723	968	742
über 84	481	569	646	655	809
Gesamt	22.515	21.010	19.411	17.812	16.194

Unter obigen Annahmen würde sich die Einwohnerzahl Quedlinburgs bis 2025 um 23 % verringern.

<sup>4</sup> Der Frauenanteil aller Quedlinburger zwischen 15 und 44 betrug 2010 48 %.

<sup>5</sup> 2010 wurden in der Gesamtstadt in ihren neue Grenzen laut Statistischem Landesamt 221 Kinder geboren. Bei einem Bevölkerungsanteil von 72% entspräche dies 159 Kindern in den alten Stadtgrenzen. Pro Jahr und gebärfähiger Frau ergeben sich für die Kernstadt 0,0489 Geburten, was rechnerisch 1,44 Kinder pro Frau ergibt.

## Szenario der gemäßigten Entwicklung

Folgende Faktoren könnten die Einwohnerentwicklung Quedlinburgs, abweichend vom Trend, positiv beeinflussen:

- Nimmt die Geburtenquote auch zukünftig in einer ähnlichen Dimension zu wie in den letzten Jahren (+0,25 in 7 Jahren), könnte die Geburtenquote bis 2025 auf 1,9 Kinder pro Frau im gebärfähigen Alter steigen.<sup>6</sup>

	2010	2015	2020	2025
Jährliche Geburten	159	147	142	134

- Nach dem Trendszenario wird die Zahl der Berufseinsteiger von 2.600 Personen bis zum Jahr 2025 auf 1.200 schrumpfen. Die Zahl der altersbedingten Berufsaussteiger wird sich dagegen bis 2025 nahezu verdreifachen. Dies birgt die Chance, neue Einwohner durch arbeitsplatzbedingten Zuzug zu gewinnen.

Unter der Annahme eines stabilen Arbeitsplatzangebotes wird kalkuliert, dass jeweils 1/3 des nicht im Zuge der altersstrukturellen Fluktuation wieder besetzten Arbeitsplatzangebotes durch Pendler, durch bisher arbeitslose Quedlinburger und durch Zuzieher besetzt wird.

Weiter wird davon ausgegangen, dass 75 % der Zuzieher im gebärfähigen Alter ist.

	2010	2015	2020	2025
Berufseinsteiger (20 % der 20-25jährigen /Jahr)*	285	129	129	134
Berufsaussteiger (10 % der 55-65jährigen /Jahr)*	282	326	324	293
Jährliches Saldo	3	-197	-194	-160
Jährliche Zuzieher	0	66	65	53
Jährliche Geburten Zuzieher	0	6	7	6

\*Annahmen gemäß Agentur für Arbeit Sangerhausen 2011

### Auswirkungen auf das Trendszenario

	2010	2015	2020	2025
Trendszenario	21.010	19.411	17.812	16.194
Zuwachs Geburtenanstieg	0	63	115	153
Zuwachs Zuzug	0	360	360	295
Gesamt	21.010	19.834	18.287	16.642

Unter oben getroffenen Annahmen würde sich die Einwohnerzahl Quedlinburgs bis zum Jahr 2025 um gut ein Fünftel bzw. 21 % verringern.

<sup>6</sup> Diese Quote entspräche der Frankreichs oder einiger skandinavischer Länder.

## Szenario auf Basis der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes

Das statistische Landesamt geht in seiner 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Stadt Quedlinburg in ihren Grenzen ab dem 1.1.2011 bis zum Jahr 2025 von einem Bevölkerungsrückgang um 18 %<sup>7</sup> aus.

Der Landesprognose liegen allgemein folgende Annahmen zu Grunde:

- die Geburtenquote steigt bis 2025 auf 1,49 Kinder je Frau,
- die Lebenserwartung neu Geborener steigt auf 79,3 Jahre für Männer und 84,5 Jahre für Frauen,
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab bis zu einem ausgeglichenen Wanderungssaldo im Jahr 2025.

In Anlehnung an die bislang nahezu parallelen demografischen Trends in den alten wie in den neuen Stadtgrenzen geht das Szenario davon aus, dass auch die künftige Entwicklung im Stadtgebiet bis Ende 2010 und in der Stadterweiterung ab 2011 ähnlich verlaufen wird. Die prognostizierten Einwohnerverluste wachsen von 5,4 % im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 kontinuierlich auf 7,3 % im Zeitraum zwischen 2020 und 2025 an.

	2010	2015	2020	2025
relative Entwicklung 5. regionalisierte Prognose Stala	0	-5,4	-6,1	-7,3
Gesamt ≈ Stadtgebiet bis 31.12.2010	21.010	19.887	18.676	17.320

Entsprechend könnte die Einwohnerzahl der Stadt Quedlinburg in ihren Grenzen bis zum 31.12.2010 innerhalb der nächsten 10 Jahre auf 18.700 und bis 2025 auf 17.300 sinken. Dies entspräche einem Bevölkerungsverlust von 18 Prozent bis zum Jahr 2025.

<sup>7</sup> Berechnet von der tatsächlichen Einwohnerzahl zum 31.12.2010.

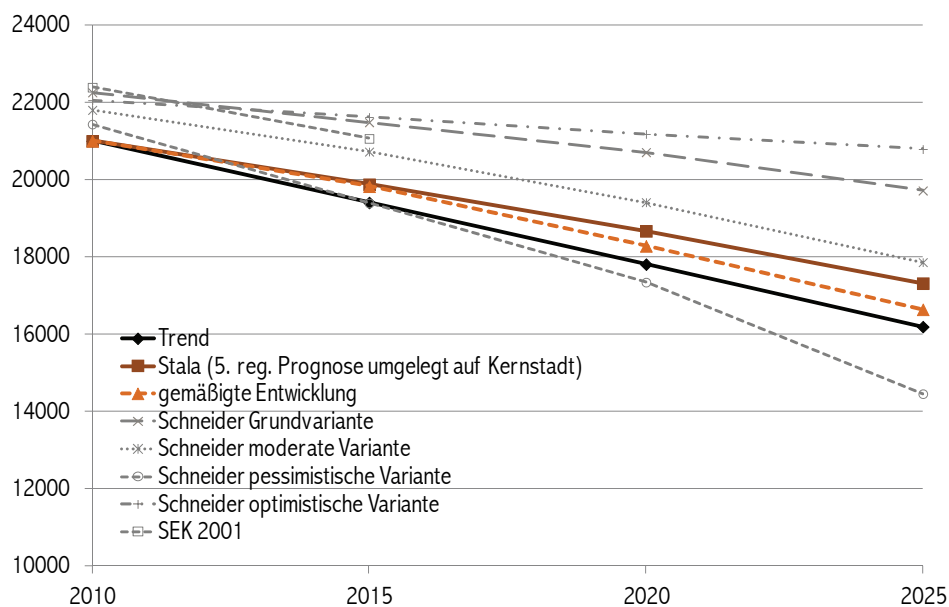


## Spannbreite der Bevölkerungsentwicklung

Die Szenarien zeigen die Spannbreite der aus heutiger Sicht plausiblen Entwicklung. Angenommen wird eine zukünftige Einwohnerentwicklung innerhalb dieser Spannweite.

	2010	2015	2020	2025
Trendszenario	21.010	19.411	17.812	16.194
Szenario der gemäßigten Entwicklung	21.010	19.834	18.287	16.642
Basis 5. regionalisierte Prognose des Landes	21.010	19.887	18.676	17.320

Zum Vergleich wird das Einwohnerszenario des SEK 2001 sowie die Varianten der Bevölkerungsprognose Schneider 2004 ergänzt.



Spannbreite der Bevölkerungsszenarien 2025

Die Annahme des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 sowie die Prognosen der Bevölkerungsstudie von 2004 (Schneider) erweisen sich gegenüber der tatsächlichen Entwicklung bis 2010 zumeist als zu optimistisch. In ihrer Langfristaussage nähert sich allerdings die „moderate Variante“ von Schneider der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes wieder an. Die „pessimistische Variante“, damals auf Basis der Annahmen des Berlin-Instituts für Weltbevölkerung aufgestellt, erscheint nach dem heutigen Wissenstand zumindest in ihrer Langfristaussage als zu negativ.<sup>8</sup> Die Annahmen des Flächennutzungsplans mit einer Zielgröße von 28.000 Einwohnern sind dagegen eher als damalige „beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde“ denn als Prognose zu werten.

Für die weiteren Ableitungen werden das Trendszenario und die Landesprognose als Spannbreite der aus heutiger Sicht plausiblen Entwicklung verwendet.

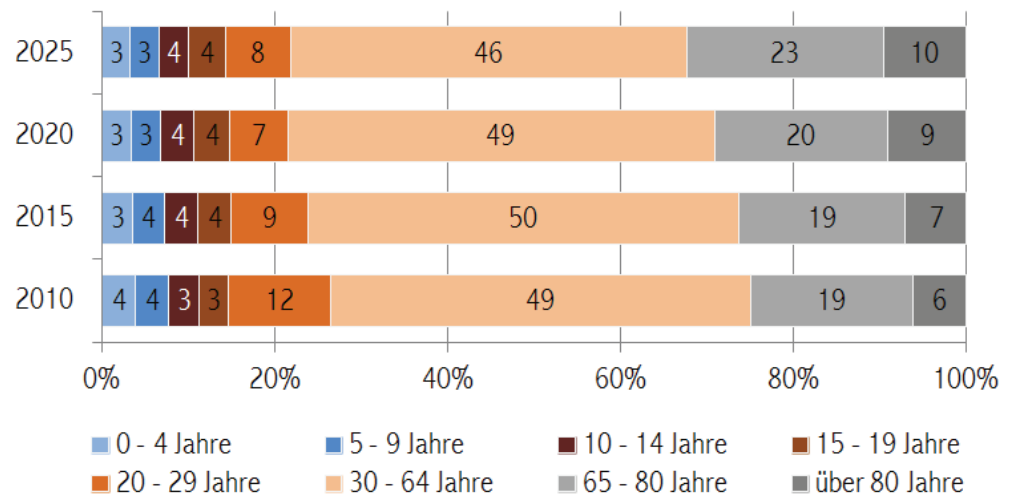
<sup>8</sup> Diese Einschätzung formulierte der Autor der Bevölkerungsstudie 2004 seinerseits bereits selbst.

## Alterstrukturprognose auf Basis Trendszenario

Auf Basis des Trendszenarios der Einwohnerentwicklung zeichnet sich folgende altersstrukturelle Entwicklung ab:

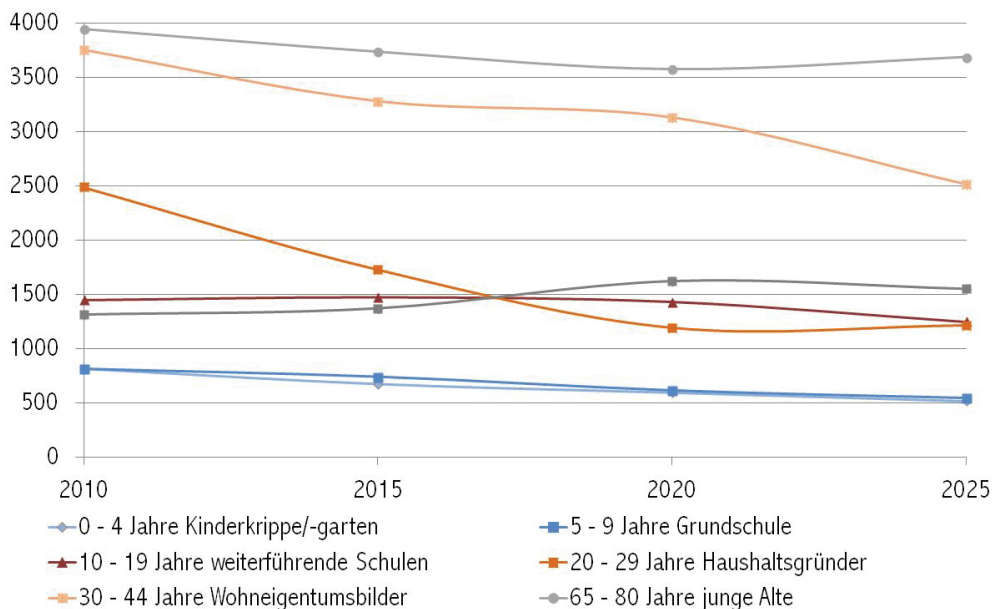
- Bei den relativen Anteilen der unter 20jährigen an der insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl wird sich nichts Wesentliches ändern. Der „Wendeknick“ bei den Geburtenzahlen ist zwischenzeitlich bei den jungen Erwachsenen angekommen, der Kinder- und Jugendanteil verharrt auf niedrigem Niveau. Der bereits erfolgte Anstieg der Geburtenquote wirkt sich aufgrund der zahlenmäßig kleinen Elterngeneration nur wenig aus.
- Der Anteil der Berufseinsteiger und Familiengründer wird sich in den nächsten Jahren entsprechend des oben beschriebenen Sachverhalts noch weiter reduzieren.
- Der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter zwischen 30 und 64 bleibt bis zum Jahr 2020 im Wesentlichen stabil. Allerdings findet innerhalb dieser Altersgruppe eine Verschiebung der Anteile zugunsten der älteren Erwerbsfähigen statt. Nach dem Jahr 2020 wird diese Altersgruppe gegenüber den Bewohnern im Rentenalter deutlich abnehmen.
- Der Anteil der Quedlinburger im Seniorenalter wird weiter wachsen. Ändert sich am derzeitigen Trend nichts, wird im Jahr 2025 jeder dritte Einwohner der Stadt über 65 Jahre alt sein.

Relative Altersstrukturelle Veränderungen gemäß Trendszenario



Vor dem Hintergrund der insgesamt rückläufigen Einwohnerzahlen könnten sich die Veränderungen in den Nachfragergruppen wie folgt auswirken:

- Die Zahl der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter würden in ähnlicher Dimension wie die Zahl der Grundschul Kinder kontinuierlich abnehmen. Zählte Ende 2010 die Stadt in ihren damaligen Grenzen noch gut 1.600 Kinder unter 10 Jahre, wären es 2025 nur noch gut 1.000 (-35%).
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen zwischen 10 und 19 bliebe bis zum Jahr 2020 relativ stabil zwischen 1.400 und 1.500, um dann ebenfalls wieder rückläufig zu sein.
- Die Zahl der Quedlinburger im Haushalts- und Familiengründeralter würde sich in den nächsten 10 Jahren auf rund 1.200 halbieren. Die Auswirkungen des Einbruchs der Geburtenzahlen ab 1989 und die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Abwanderungen addieren sich zu diesem Befund.
- Mit einer zeitlich verschobenen Dynamik wird ebenfalls die Zahl der potenziellen Wohneigentumsbildner zwischen 30 und 44 Jahren stark rückläufig sein. Tritt die Trendprognose ein, würde sich Ihre Zahl in den nächsten 15 Jahren von gut 3.700 auf 2.500 um ein Drittel reduzieren.
- Die Zahl der „jungen Alten“, die zu einem Grossteil ohne Hilfen ein aktives Leben gestalten, wäre in den nächsten 10 Jahren leicht rückläufig (-400), um dann trotz rückläufiger Gesamteinwohnerzahlen wieder leicht zuzulegen (+100).
- Die „alten Alten“, von denen viele auf Hilfe oder besondere Wohnformen angewiesen sein werden, blieben zahlenmäßig in den nächsten Jahre stabil und würden nach 2015 auf über 1.600 Einwohner ansteigen.



## Altersgruppenanteile auf Basis der Landesprognose

Das Statistische Landesamt gibt für seine Prognose kumulierte Altersstrukturangaben anhand des Kriteriums der Erwerbsfähigkeit an:

- Demnach würden rund 500 weniger Kinder und Jugendliche in der Stadt leben als heute. Dieser Rückgang entspräche in seiner Dimension der gesamtstädtischen Schrumpfung. Der relative Anteil der Kinder- und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung bliebe gegenüber dem von 2010 konstant bei knapp 15 %.
- Die Zahl der Einwohner im Erwerbsalter würde um rund ein Drittel auf gut 9.100 Personen zurück gehen. Relativ an allen Einwohnern wäre ihr Anteil nur noch gut 52 %, gegenüber 60 % heute.
- Auch in der Landesprognose würde die Zahl der über 65 jährigen bei abnehmender Gesamteinwohnerzahl um knapp 400 Personen steigen. Relativ gesehen wäre jeder dritte Bewohner der Stadt im Rentenalter, heute ist es jeder Vierte.

Relative altersstrukturelle Veränderungen gemäß 5. Regionalisierter Prognose des Landesamtes für Statistik.

	2010		2025	
	%	n	%	n
Unter 20 jährige	14,6	3.069	14,8	2.563
20 bis unter 65 jährige	60,4	12.696	52,6	9.128
65 jährige und Ältere	25,0	5.251	32,5	5.629

Unabhängig der Frage der absoluten Einwohnerentwicklung der nächsten 15 Jahre, beide Prognosemodelle kommen auf annähernd gleiche Altersstrukturanteile für die Stadt Quedlinburg im Jahr 2025.

	2010	Trendszenario	Landesprognose
Unter 20 jährige	14,6	14,2	14,8
20 bis unter 65 jährige	60,4	53,4	52,6
65 jährige und Ältere	25,0	32,3	32,5

## Haushaltsstrukturprognose<sup>9</sup>

Zum Jahresende 2010 wird in Quedlinburg von 10.700 Haushalten ausgegangen. Zu diesem Zeitpunkt lebten etwa 39 % der Quedlinburger in Einpersonenhaushalten, 37 % in Zweipersonenhaushalten und lediglich 24 % in Haushalten mit mehr als zwei Personen.<sup>10</sup>

Folgt die demografische Entwicklung Quedlinburgs dem Trendszenario, wird die Zahl der Haushalte in der Stadt bis zum Jahr 2020 um 19 % auf gut 8.700 sinken. Dies betrifft alle Haushaltsgrößen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Während die Zahl kleinerer Haushalte moderat abnimmt (Einpersonenhaushalte - 17 %, Zweipersonenhaushalte - 10 %), wird vor allem die ohnehin schon stark reduzierte Zahl der größeren Haushalte weiter drastisch schrumpfen (Dreipersonenhaushalte - 35 %, Vierpersonenhaushalte - 39 %, Fünf+Personenhaushalte - 44 %).

	1PHH	2PHH	3PHH	4PHH	5+PHH	Gesamt	P/Hh
2010	4.136	3.996	1.567	800	199	10.698	1,96
2015	4.006	3.857	1.367	679	181	10.090	1,92
2020	3.744	3.751	1.186	576	141	9.398	1,90
2025	3.441	3.601	1.012	489	112	8.655	1,87

Haushaltsstrukturprognose nach dem Trendszenario

Verhält sich die altersspezifische Verteilung der Bevölkerung auf die Haushaltsgröße entsprechend der prognostischen Annahmen des Bundesamtes für Statistik, wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von heute 1,96 bis zum Jahr 2025 auf 1,87 Personen reduzieren.

Stellt sich dagegen eher die auf die Stadt in ihren Grenzen bis zum 31.12.2010 umgerechnete 5. regionalisierte Prognose des Landes ein, würden im Jahr 2020 knapp 9.300 Haushalte innerhalb der Stadtgrenze von 2010 leben. Da beide Prognosen auf annähernd gleiche Altersstrukturanteile kommen, ist auch die daraus abgeleitete relative Verteilung der Haushaltgrößen identisch.

	1PHH	2PHH	3PHH	4PHH	5+PHH	Gesamt	P/Hh
2010	4.136	3.996	1.567	800	199	10.698	1,96
2015	4.112	3.959	1.403	697	186	10.358	1,92
2020	3.914	3.921	1.240	602	147	9.825	1,90
2025	3.682	3.854	1.083	523	120	9.262	1,87

Haushaltsstrukturprognose auf Basis der 5. regionalisierten Prognose des Landes

<sup>9</sup> Die Haushaltsstrukturprognose basiert auf der Trendvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung privater Haushalte in den neuen Ländern bis 2025 aus dem Jahr 2009. In der Berechnung des statistischen Bundesamtes wurden bereits demografische und soziale Veränderungen einbezogen.

<sup>10</sup> Annahmen gemäß Ergebnisse des Mikrozensus 2009 für die neuen Länder. Statistisches Bundesamt Deutschland.

## Handlungsfelder demografischer Wandel

Demografierelevanz als Entscheidungshilfe

Quedlinburg prüft bei Abwägungsbedarf lokaler Entscheidungen deren demografische Relevanz. Im Entscheidungsfall haben Vorhaben Vorrang,

- die Gegensteuern gegen immer weniger junge Mitbürger durch die Schaffung von Anreizen zum Zuzug junger Menschen und die Erhöhung der Bindewirkung.
- die den Bedürfnissen von immer mehr älteren Mitbürgern entgegen kommen, deren Potentiale nutzt und ihre Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erleichtert.

Gegensteuern gegen immer weniger junge Mitbürger

Quedlinburg setzt, im Rahmen seiner Möglichkeiten, Anreize zum Zuzug junger Menschen:

- Die Stadt bemüht sich um die Stärkung ihrer Rolle als Vorrangstandort für Forschung. Mit dem Land werden Optionen ausgelotet, Quedlinburg zum Standort weiterer Ausbildungsangebote zu machen, beispielsweise auch als zusätzlicher Standort der Hochschule Harz.
- Die Stadt setzt sich zum Ziel zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.
- die Stadt richtet ihr Stadtmarketing zielgruppenspezifisch *auch* auf das Interesse junger Menschen aus.

Quedlinburg erhöht im Rahmen seiner Möglichkeiten die Bindewirkung auf junge Menschen.

- Die Stadt bewahrt und erhöht die Familienfreundlichkeit der Wohnquartiere durch sichere und kurze Wege zu Kinderbetreuungs- und Spielangeboten.
- Die Stadt unterstützt die Existenzgründung junger Menschen insbesondere im Dienstleistungs- und Tourismusbereich durch die Schaffung und Stärkung lokaler Netzwerke und die Werbung um Patenschaften aus der lokalen Wirtschaft.
- Die Stadt fördert die Eigentumbildung junger Familien bei innerstädtischen Bestandsbauten und Neubauten im Baulückenschluss z.B. durch die preisvergünstigte Vergabe kommunaler Grundstücke und zielgruppenspezifische Beratungsleistungen.

Anpassen an immer mehr ältere Mitbürger

Quedlinburg schafft im Rahmen seiner Möglichkeiten Rahmenbedingungen, die die kreativen Potentiale älterer Bürger erschließt.

- Die Stadt setzt sich dafür ein, dass ihre Bürger bedarfsgerechten und gesicherten Zugang zu Angeboten für lebenslanges Lernen bei kommunalen, Kreis- und Landes-einrichtungen haben.
- Bei Straßen- und Wegebaumaßnahmen achtet die Stadt auf die weitestmögliche Reduzierung von Barrieren, gerade auch im Bereich der historischen Innenstadt mit zahlreichen Gemeinwesenangeboten.
- Die Stadt motiviert ältere Bürger zum ehrenamtlichen Engagement durch die öffentliche Würdigung entsprechender Initiativen, organisatorische Hilfestellungen und eine diesbezügliche Öffentlichkeitsarbeit.
- die Stadt unterstützt die Schaffung altersgerechter Wohnformen wie Wohn- und Hausgemeinschaften, Generationenhäuser, Servicewohnen etc. durch eine Bevorzugung bei Grundstücksgeschäften und der Weiterreichung entsprechender Förderanträge etc.
- die Stadt unterstützt Marketingstrategien zum Zuzug von Senioren.

## 5. Wohnungsmarkt

### 5.1 Wohnungsbestand

#### Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>1</sup>

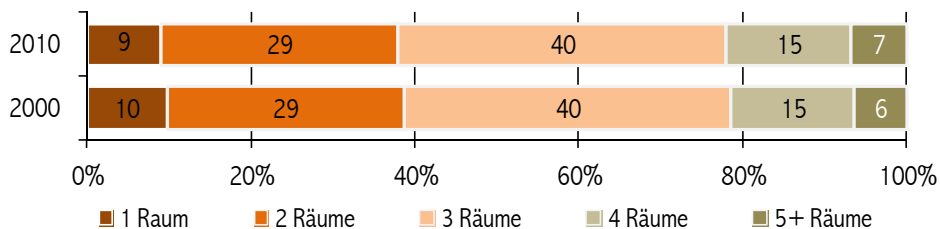
In der Stadt Quedlinburg wurden in den Gebietsgrenzen zum 31.12.2010 (ohne Eingemeindungen) 12.986 Wohnungen gezählt. Davon befanden sich 12.679 Wohnungen in Wohngebäuden und 307 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Etwa ein Viertel des Wohnungsbestands befindet sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, drei Viertel entfallen auf Mehrfamilienhäuser.

Zwischen 2000 und 2010 ist die Wohnungszahl in der Stadt Quedlinburg um 1,4 Prozent (182 Wohnungen) gesunken, was vorrangig auf Abrisse der organisierten Wohnungswirtschaft zurückzuführen ist. Während sich die Zahl der Geschosswohnungen im letzten Jahrzehnt um 311 Wohnungen verminderte, stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser um 138 Wohnungen an.

Jahr	Wohnungszahl gesamt	Wohnungen in Wohngebäuden	davon:	
			WE in EFH/ZFH	WE in MFH
1995	12.099	k. A.	k. A.	k. A.
2000	13.168	12.852	2.793	10.059
2005	13.323	13.012	2.877	10.135
2006	13.218	12.911	2.891	10.020
2007	13.191	12.884	2.900	9.984
2008	13.201	12.893	2.909	9.984
2009	13.010	12.702	2.923	9.779
2010	12.986	12.679	2.931	9.748

Entwicklung des  
Wohnungsbestands  
in Quedlinburg

Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen machen 38 % des Bestands aus. 40 % der Wohnungen verfügen über 3 Räume. Wohnungen mit 4 und mehr Räumen kommen auf 23 %.<sup>2</sup> Im vergangenen Jahrzehnt veränderten sich die Relationen zwischen den Wohnungsgrößen nur wenig. Durch den Zugang von Einfamilienhäusern bei schrumpfenden Beständen im Geschosswohnungsbau ist der Anteil von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen geringfügig gestiegen.



Anteile der Wohnungsgrößen am Gesamtbestand nach Zahl der Räume (Angaben in %)

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt LSA: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, Die Gebietsgrenze umfasst neben der Kernstadt Quedlinburg die Ortsteile Quarmbeck, Morgenrot, Münchenhof und Gersdorfer Burg.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt LSA: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Zahl der Räume pro WE ohne Küche und Bad.

## Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestands

Das lokale Wohnungsangebot Quedlinburgs lässt sich nach Qualitätsmerkmalen und Baualter ordnen. Die einzelnen Wohnlagen der Stadt wurden nach der jeweils dominierenden Bauform in städtebauliche Strukturtypen eingeteilt, die jeweils unterschiedliche Zielgruppen der gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage ansprechen.<sup>3</sup>

Wohnungsbestand in Quedlinburg nach städtebaulichen Strukturtypen

Die Wohnungszahl der Geschosswohnquartiere basiert auf Angaben der Wohnungswirtschaft. Für die historische Innenstadt wurde die Wohnungszahl aus dem STEK 2001 fortgeschrieben. Der Gründerzeitgürtel wurde im Rahmen von eigenen Begehungen erfasst. Die EFH-Gebiete bilden die Differenz.

Strukturtyp (Wohngebäude)	Anzahl der WE	Anteil am Bestand (in %)
Historische Innenstadt	4.993 <sup>4</sup>	38
Gründerzeitliche Villenviertel, Blockstruktur	2.211	17
Sozialer Wohnungsbau 1920/1930er Jahre	180	1
Kaserne Quarmbeck	376	3
Wohnkomplex 1950/60er Jahre	702	6
Wohnkomplex 1970/80er Jahre	2.942	23
Geschosswohnungsbau nach 1990	367	3
Einfamilienhausgebiete	1.215	9
<i>Gesamt</i>	<i>12.986</i>	<i>100</i>

**Historische Innenstadt** Unter dem Begriff der historischen Innenstadt werden die Wohnlagen von Alt- und Neustadt sowie von Münzenberg und Schlossberg zusammengefasst. Die Vorzüge des Wohnens in der Innenstadt resultieren aus dem Zusammenreffen von zentraler Lage, guter Infrastruktur und historischem Flair. Das Wohnangebot umfasst den mittelalterlich geprägten Typus des Stadthauses in geschlossener Randbebauung, spätere Ergänzungen und Überbauungen aus der Gründerzeit (bis hin zum Jugendstil), eher schmucklose Lückenschlüsse in traditioneller Bauweise (Altneubau), industriellen Geschosswohnungsbau als Ersatz für historische Bausubstanz sowie Geschossneubau in Baulücken bis hin zum modernen innerstädtischen Einfamilienhaus. Die Anzahl der Wohnungen liegt bei 4.993 Wohnungen (41 %). Das soziale Milieu wird überdurchschnittlich stark von Personen mit höherer Bildung und Haushalten mit höheren Einkommen geprägt, darunter sind vergleichsweise viele Zugezogene. Der Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeit ist wegen der moderaten Mieten auch für Haushalte mit weniger hohen Einkommen attraktiv, sodass insgesamt gesehen die Voraussetzungen für eine recht breite soziale Durchmischung gegeben sind.

**Gründerzeitliche Villenviertel und Geschosswohnquartiere** Die gründerzeitlich geprägte Bebauung breitet sich als Ring um die Altstadt aus. Die Wohnlagen werden zumeist durch Stadtvillen geprägt. Vereinzelt sind geschlossene Blockränder in schlichterer Bauweise zu finden. Entlang der Bahntrasse sind im Zuge der Industrialisierung ebenfalls gründerzeitliche Bebauungsstrukturen entstanden, darunter auch nicht wenige Schlichtbauten. Die 2.211 Wohnungen machen 17 % des Wohnungsbestands aus. Die qualitative und preislich vielfältigen Wohnungsangebote in den Gründerzeitquartieren sprechen ein breit gefächertes Nachfragespektrum an.

<sup>3</sup> Die folgenden Angaben zur sozialen Situation in den Wohnquartieren basieren auf den Ergebnissen der Haushaltsbefragung „Leben in Quedlinburg 2011“. Angaben zu den Mieten in den Gebieten Kleers, Quarmbeck, Süderstadt und Rosengarten sowie zur dortigen Wohnungsnachfrage stammen von der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg und der Wohnungsgenossenschaft Quedlinburg eG.

<sup>4</sup> Summe der Wohnungszahl des STEK 2001 abzüglich des derzeit erfolgten Rückbaus von 12 WE, zuzüglich 91 WE in Neubauten sowie 43 WE durch Umnutzungen. Die 397 Wohnungen im Rosengarten wurden abgezogen und dem Wohnkomplex der 1970/80er Jahre zugeordnet.



**Sozialer Wohnungsbau der 1920 und 1930er Jahre** Der soziale Wohnungsbau der 1920er bis 1930er Jahre beschränkt sich in Quedlinburg auf einen zusammenhängenden Komplex in der Süderstadt. Die 180 Wohnungen machen lediglich 1 % des gesamtstädtischen Bestands aus. Die Wohnungen mit relativ bescheidenen Grundrissen sind vor allem für kleine Haushalte mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen attraktiv, insbesondere auch für Seniorenhaushalte.

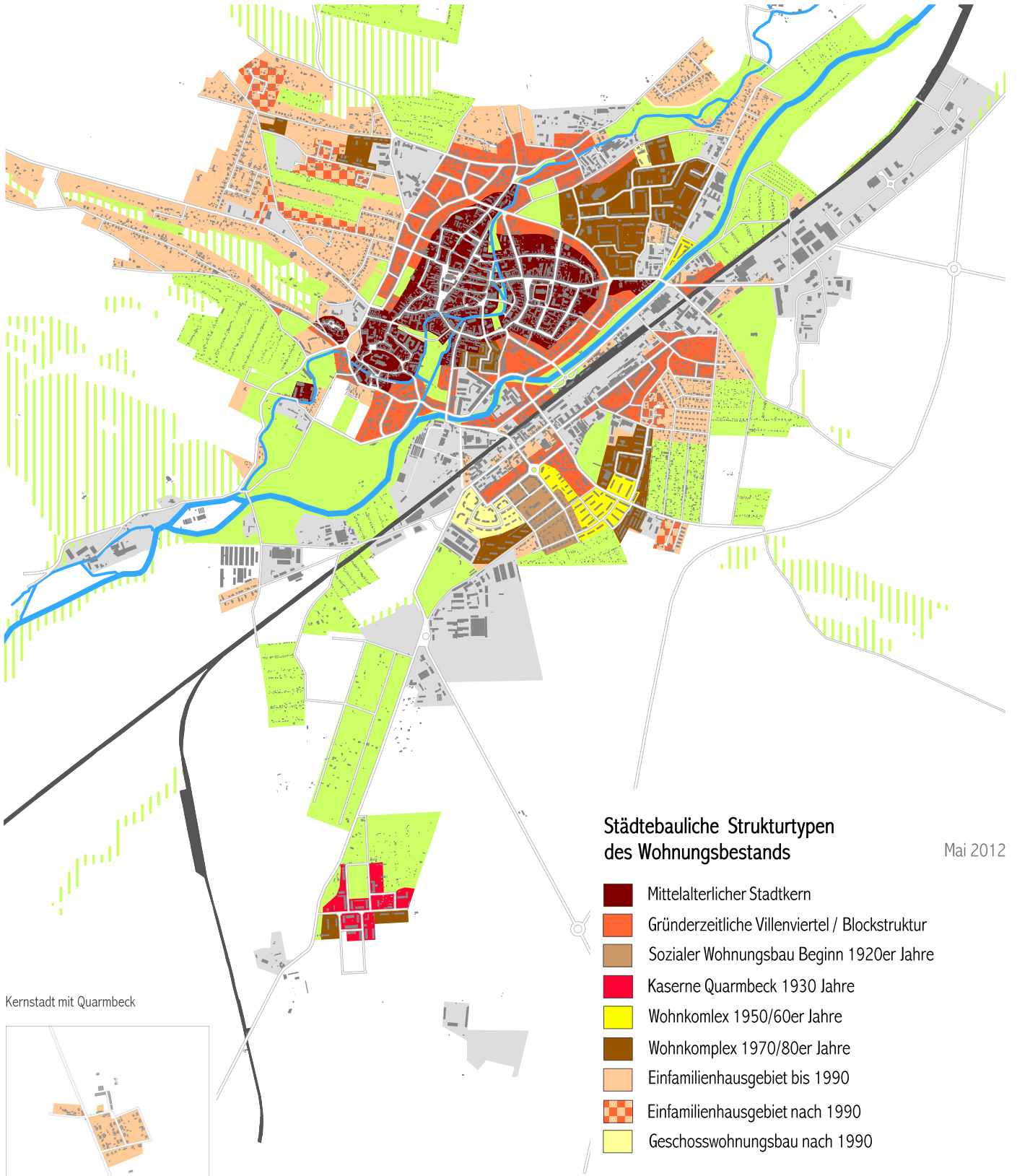
**Kaserne Quarmbeck - Konversionsstandort** Zwei Kilometer südlich der Kernstadt Quedlinburg wurde in den 1930er Jahren die Kaserne Quarmbeck errichtet. Anfang der 1970er Jahre wurde die Bausubstanz durch Wohnblöcke in Plattenbauweise ergänzt. Nach 1990 wurde der Bestand im Rahmen eines Konversionsvorhabens modernisiert. Insgesamt befinden sich hier derzeit 376 Wohnungen. Wegen der Förderauflagen im Zuge der Wohnraummodernisierung sind Mieten in Quarmbeck recht niedrig, was dieses Gebiet auch für Haushalte mit bescheideneren Einkommen interessant macht.

**Wohnkomplex der 1950er und 1960er Jahre** Die Geschosswohnbauten aus der frühen DDR-Zeit konzentrieren sich in der Süderstadt. Die 702 Wohnungen machen 5 % des Quedlinburger Wohnungsmarkts aus. Entlang der Käthe-Kollwitz-Straße und der Johannishöfer Trift sind frei stehende vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten in Kammstruktur angeordnet. Die Wohnlage zeichnet sich durch ein durchgrüntes Umfeld aus und gilt als gute Wohnadresse. Erfahrungsgemäß werden die Wohnlagen von älteren Stammmietern dominiert, die in stabilen Nachbarschaften leben und starke Bindungen zu Wohnung und Wohngebiet aufgebaut haben. Die Mieten sind infolge der Modernisierungen gestiegen und liegen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das Wohnungsangebot spricht vorrangig kleinere Haushalte mit mittleren Einkommen an.

**Wohnkomplex der 1970er und 1980er Jahre** Der industrielle Wohnungsbau in Block- und Plattenbauweise konzentriert sich in Quedlinburg auf vier Standorte (Kleers, Süderstadt, Weinbergweg, Rosengarten) und umfassen mit 2.942 Wohnungen in vier- bis fünfgeschossigen Wohnblöcken etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes. Nach Verlusten in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts hat sich die Wohnungsnachfrage am Kleers und in der Süderstadt inzwischen stabilisiert. Je nach Modernisierungsgrad schwanken die Mieten zwischen 3,70 € und 5,00 €, was Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen anspricht. Die Fluktuation ist recht hoch. Unter den Zuziehern befinden sich viele ältere Alleinstehende, aber auch junge Haushaltsgründer. Ein recht hoher Anteil der Zuzieher am Kleers bezieht Zuschüsse zum Lebensunterhalt.

**Geschosswohnungsbau nach 1990** Im Drachenloch und im Lindengarten entstanden 367 Geschosswohnungen Dies ergibt 3 % des Quedlinburger Wohnungsbestandes. Die Wohngebäude sind als Zeilen ausgebildet. Das soziale Milieu umfasst zumeist Mieterhaushalte mit mittleren Einkommen, die im Vergleich zum industriellen Wohnungsbau weniger normierten Wohnraum und eine modernere Ausstattung suchen.

**Eigenheimsiedlungen** In den randstädtischen Lagen (Taubenbreite, Weinbergweg, Galgenberg, z. T. Süderstadt) entstanden ab den 1930er Jahren mehrere Eigenheimsiedlungen, die Haus und Garten in eher bescheidener Form bei minimaler Erschließung zum relativ kleinen Preis boten. Durch Arrondierungen und Verdichtungen sind die Siedlungen mit der Zeit gewachsen. Die älteren Wohnbestände werden zumeist noch von den Eigentümern bewohnt. Die neuen Eigenheimsiedlungen sind noch jung und werden noch jahrzehntelang von der Generation der Eigenheimbauer geprägt sein. Insgesamt handelt es sich um etwa 1.263 Wohnungen (10 % des gesamtstädtischen Bestandes).



**Städtebauliche Strukturtypen  
des Wohnungsbestands**

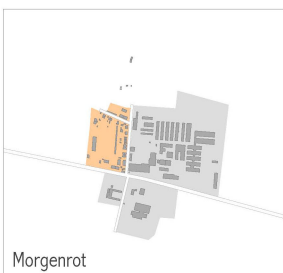
Mai 2012

- Mittelalterlicher Stadtkern
- Gründerzeitliche Villenviertel / Blockstruktur
- Sozialer Wohnungsbau Beginn 1920er Jahre
- Kaserne Quarmbeck 1930 Jahre
- Wohnkomplex 1950/60er Jahre
- Wohnkomplex 1970/80er Jahre
- Einfamilienhausgebiet bis 1990
- Einfamilienhausgebiet nach 1990
- Geschosswohnungsbau nach 1990
- Gewerbefläche
- Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
- Gewässer
- Bahnanlage

Kernstadt mit Quarmbeck



Münchenhof



Morgenrot



Gersdorfer Burg

**Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg**



Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

## Sanierungsstand und Wohnungsleerstand<sup>5</sup>

Insgesamt stehen in Quedlinburg etwa 1.870 Wohnungen leer (14 % des Bestands). Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf unsanierte Bestände (insbesondere im Altbau) und Bestände mit Lagenachteilen (insbesondere Quarmbeck). In einigen Fällen ist der hohe Leerstand (auch) durch Abrissplanungen bestimmt (Erwin-Baur-Straße, Möhrenstieg, Stresemannstraße).

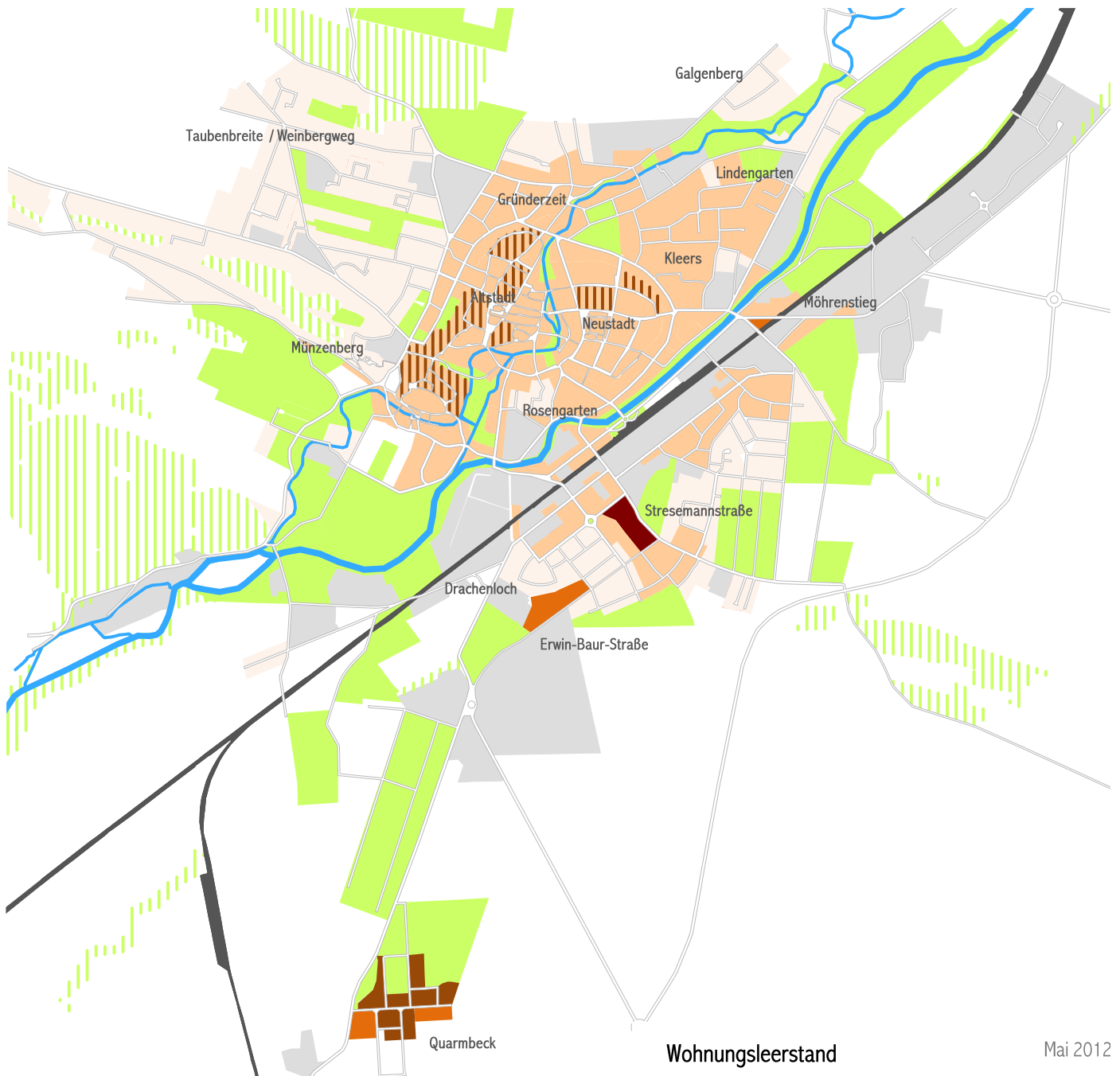
Quedlinburg 2010	WE-Zahl*	Leerstand in %	Sanierungsstand in %		
			vollsaniiert	teilsaniert	unsaniert
Historische Innenstadt**	4.993	15	61	22	12
Altstadt**	2.545	18	58	23	14
Neustadt**	1.998	14	62	22	10
Wesendorf**	450	13	68	16	10
Überwiegend Gründerzeit	2.211	22	60	20	20
Villen, Blockstruktur	2.023	19	64	20	16
Möhrenstieg	56	44	-	100	-
Stresemannstraße	110	80	-	-	100
Süderstadt	1.493	13	10	90	-
1920/1930er Jahre	180	9	36	62	2
1950/1960er Jahre	630	13	6	94	-
1970/1980er Jahre	683	14	7	93	-
davon Erwin-Baur-Straße	168	35	29	71	-
Weitere	515	6	-	100	-
Kleers	1.830	11	30	70	-
1950/1960er Jahre	72	15	-	100	-
1970/80er Jahre	1.758	11	31	69	-
Neubaugebiete 1990er Jahre	367	1	100	-	-
Drachenlochgarten	330	-	100	-	-
Lindengarten	37	5	100	-	-
Kaserne Quarmbeck	376	45	75	25	-
davon 1970/1980er Jahre	180	37	100	-	-
davon 1930er Jahre	196	55	45	55	-
Taubenbreite 1970er Jahre	104	-	-	100	-
Rosengarten 1980er Jahre	397	2	-	100	-
Einfamilienhausgebiete	1.263	2	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Gesamt</b>	<b>12.986</b>	<b>14</b>			

\* Aufteilung auf Grundlage der Strukturtypentabelle

Wohnungsbestand  
nach Leerstand und  
Sanierungsstand nach  
Stadtgebieten und  
Strukturtypen







<sup>5</sup> Der Sanierungsstand und Wohnungsleerstand wurde separat für die einzelnen Strukturtypen des Wohnungsbestands erfasst. Für die historische Innenstadt (Altstadt, Neustadt, Westendorf) basieren die Angaben auf den Aussagen des Denkmalpflegeplans (Büro Rittmansperger & Partner) und sind nicht auf einen Stichtag bezogen. Die Leerstandangaben beziehen sich auf Gebäude. Die vollständig leer stehenden Objekte wurden zu 100 % und die teilweise leerstehenden Gebäude zu einem Drittel berücksichtigt. Für den Sanierungsstand wurden die Angaben zum Bauzustand herangezogen. Als voll saniert gelten alle Objekte ohne erkennbare Schäden, als teilsaniert alle Objekte mit unterlassener Instandhaltung und leichten Schäden. Unter unsaniert wurden alle Objekte mit erheblichen Schäden, Teilzerstörungen/ Bestandgefährdung sowie einer Notsicherung zusammengefasst.





Der Geschosswohnungsbestand wurde auf Grundlage von Erhebungen der organisierten Wohnungswirtschaft zum Stichtag 31.12.2010 erhoben und bewertet. Alle weiteren Angaben geben den augenscheinlichen Eindruck bei eigener Ortsbegehung im November 2011 wieder.



### Wohnungsl Leerstand

Mai 2012

-  Leerstandskonzentration in der hist. Innenstadt
-  über 75 %
-  50 bis 75 %
-  25 bis 50 %
-  11 bis unter 25 %
-  0 bis unter 10 %

-  Gewerbefläche
-  Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
-  Gewässer
-  Bahnanlage

### Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg

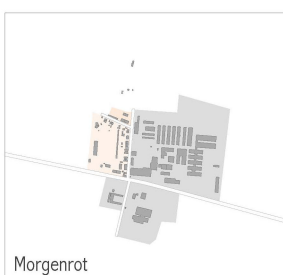


Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

Kernstadt mit Quarmbeck



Münchenhof



Morgenrot



Gersdorfer Burg

## Marktdifferenzierung nach Lage und Strukturtyp

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird durch einen ganzen Komplex von Einflussfaktoren bestimmt. Neben den rein technischen Parametern (Wohnfläche, Raumzahl, Ausstattung) spielen Wohnlage, städtebauliches Ambiente, Architektur, Sozialmilieu und Image der Wohnadresse bei der Kauf- bzw. Mietentscheidung eine große Rolle.

Lage und Strukturtyp	Chancen am Wohnungsmarkt
Historische Innenstadt	Attraktives Ambiente, Individualität, zentrale Lage, kurze Wege; teilräumlicher Sanierungsstau/Verfall belastet Wohnlagen, stark überbaute Innenbereiche mit Konfliktpotenzial Denkmalschutz-Freiraumqualität-Stellplätze, hohe Baukosten
Gründerzeit, Geschosswohnungsaltbau	Großzügiges Wohnen, hoher Sanierungsstand in attraktiven Lagen am Stadtkern; Sanierungsstau in Schlichtbauten und benachteiligten Lagen; schlichter Mietwohnungsaltbau in Randlagen ist nicht zukunftsfähig
Siedlung des komplexen Wohnungsbaus Kleers	Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, Nähe zur Innenstadt, gute Versorgung; einförmige Gebäude und Wohnungen, soziale Belastungen und Imageprobleme. Nachfrage hat sich stabilisiert, aber Bestand in heutiger Dimension nicht zukunftsfähig.
Innerstädtische Plattenbaubestände	Preiswertes modernes Wohnen im historischen Stadtkern, z.T. recht hoher Sanierungsstand, kurze Wege; gute Vermietungssituation; punktueller Sanierungsstau, notwendige Modernisierungen werden Mietpreisniveau steigen lassen.
Wohnquartiere Süderstadt	Preisgünstiges Wohnen zwischen Innenstadt und Landschaft, durchgrünte Quartiere, unterschiedliche Bauformen, gute Versorgung; Sanierungsstau in Teilbereichen, strukturelles Nachfragedefizit im industriellen Geschosswohnungsbau.
Bereich ehem. Johannisstift	Altbau in städtebaulich integrierter Lage, durchgängiger Leerstand und Verfall, im heutigen Zustand ohne Marktchance, aber mit Entwicklungspotenzial für Sanierung mit thematischer Neuausrichtung.
Siedlung Kaserne Quarmbeck	Preisgünstiges Geschosswohnen in Landschaftsnähe; isolierte Randlage, punktueller Sanierungsstau, hoher Leerstand, schlechte Versorgung, Imageprobleme, Standort auf Dauer ohne Perspektive am Wohnungsmarkt.
Geschosswohnungsbau nach 1990	Preiswertes Wohnen zur Miete mit moderner Ausstattung und mehr Individualität, Bestand in weitgehend gutem Zustand, mittelfristig wird der Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf ansteigen, speziell bei schlichteren Bauten.
Einfamilienhausgebiete	Wohnen im selbstgenutzten Eigentum mit Garten, zumeist in Landschaftsnähe, Bestand weitgehend sehr gut und kontinuierlich gepflegt. Bestandimmobilien kommen zunehmend auf den Markt - Dämpfung des Neubaugeschehens, Wettbewerbsdruck auf höherwertige Mietwohnungsbestände steigt.
<i>Ortsteile</i>	Wohnungsbestand zumeist im selbstgenutzten Eigentum, isolierte Wohnlagen mit Landschaftsbezug, schlechte Versorgung, Größenordnung der Bestände ist für die gesamtstädtische Wohnraumversorgung unerheblich.

## 5.2 Wohnungsbauentwicklung<sup>6</sup>

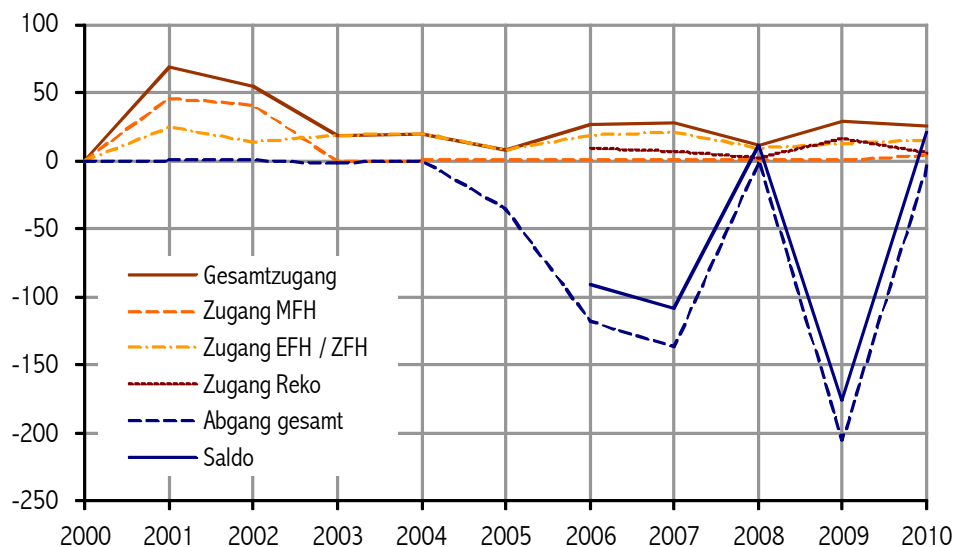
Zwischen 2000 und 2010 kamen in Quedlinburg 290 neue Wohnungen auf den Markt. Der Trend war bis 2005 rückläufig und stabilisiert sich seitdem auf einem Niveau von durchschnittlich 24 Wohnungszugängen pro Jahr. Das Neubaugeschehen bewegt sich auf niedrigem Niveau und beschränkt sich fast ausschließlich auf den Eigenheimbau. Im Jahr 2010 entstanden 15 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 2001 waren es noch 24 Wohnungen. Der Geschosswohnungsbau ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Im vergangenen Jahrzehnt gingen der Stadt durch Abbruch oder Umnutzung 502 Wohnungen verloren. Davon wurden 477 Wohnungen im Zuge des Stadtumbaus vom Markt genommen. Per Saldo hat die Stadt in den letzten 11 Jahren 173 Wohnungen verloren.

In der historischen Innenstadt (Grenze des Sanierungsgebiets) verzeichnete die Wohnungszahl einen geringen Zuwachs. 12 Rückbauten standen 91 Neubauten und Wohnungszugänge in einer Größenordnung von 43 Wohnungen gegenüber.<sup>7</sup>

Die stärksten Wohnraumreduzierungen gab es in den ehemaligen Kasernenstandorten und in der Großsiedlung Kleers. Am Kasernenstandort Halberstädter Straße verringerte sich der Wohnungsbestand um 75 %, in Quarmbeck um 23 % und im Kleers um 10 %.

Zu- und Abgänge von Wohnungen in Quedlinburg 2000-2010<sup>8</sup>



Die niedrige Neubauquote im Geschosswohnungsbau ist durch den großen strukturellen Wohnungsüberhang in diesem Segment begründet, der nur wenige Marktnischen für Angebote mit qualitativen Alleinstellungsmerkmalen lässt (barrierefreies, seniorenge-rechtes, generationsübergreifendes Wohnen), zumal im Sanierungsgebiet noch immer attraktive Geschosswohngebäude für eine Modernisierung bereit stehen.

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 31.12.2010.

<sup>7</sup> Quelle: Sanierungsträger BauBeCon, Stand Dezember 2011.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 31.12.2010, Stadt Quedlinburg.

Aufgrund des demografischen Wandels ist nicht mit einer nachhaltigen Belegung des Wohnungsbaugeschehens zu rechnen. Durch den demografisch bedingten Schwund selbstnutzender Erben kommen verstärkt Bestandsimmobilien auf den Eigenheimmarkt, was einen Teil der Nachfrage absorbiert, die Preise drückt und die Konkurrenz zum gehobenen Mietwohnungsbau verschärft. Auf absehbare Zeit kann die Nachfrage nach Geschosswohnungen wie auch nach Ein- und Zweifamilienhäusern durch Modernisierung und Umbau oder durch Neubau in Baulücken zu großen Teilen befriedigt werden. Wohnungsneubau bleibt jedoch ein unverzichtbarer Baustein der Stadtentwicklung, sowohl zur Schaffung besonderer Wohnformen wie auch zur Attraktivitätssteigerung und strukturellen Ergänzung der Wohnquartiere im historischen Stadtkern.

### Prognose von Wohnbedarf und strukturellem Überhang

Die Abschätzung des künftigen Wohnbedarfs wird aus der Haushaltsprognose abgeleitet. Die Zahl der Haushalte wird in Quedlinburg zwischen 2010 und 2025 um etwa 13 bis 19 % sinken. Zuzüglich einer Fluktuationsreserve von 5 % des Bedarfs werden im Jahr 2025 noch etwa 9.100 bis 9.700 Wohnungen benötigt.

Die Abschätzung der Wohnbestandsentwicklung bis zum Jahr 2025 wird aus den Trends der Jahre 2006 bis 2010 abgeleitet. Der Wohnungszugang wird mit jährlich 16 Wohnungen durch Neubau und 8 Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand angesetzt (360 WE im Prognosezeitraum). Dem steht ein jahresdurchschnittlicher Verlust von 93 Wohnungen durch Umnutzungen, Einzelabbrüche oder sonstige Maßnahmen gegenüber.<sup>9</sup> Damit würde der Bestand bis 2025 um 1.035 Wohnungen schrumpfen.

Die Differenz zwischen Wohnbedarf und Wohnungsbestand ergibt die Größenordnung des strukturellen Wohnungsüberhangs (Leerstand minus Fluktuationsreserve). Dementsprechend steigt der strukturelle Wohnungsüberhang in Abhängigkeit vom jeweiligen Prognoseszenario von heute etwa 1.750 WE auf 2.200 bis 2.900 WE im Jahr 2025.

Jahr	Trendszenario		Prognose SLA-LSA <sup>10</sup>		Wohnungsbestand	Wohnungsüberhang
	Haushalte	WE-Bedarf*	Haushalte	WE-Bedarf*		
2010	10.698	11.233	10.698	11.233	12.986	1.753
2015	10.090	10.595	10.358	10.876	12.641	1.765 - 2.046
2020	9.398	9.868	9.825	10.316	12.296	1.980 - 2.428
2025	8.655	9.088	9.262	9.725	11.951	2.226 - 2.863

\* Zahl der Haushalte plus Fluktuationsreserve von 5 %

Prognose des strukturellen Wohnungsüberhangs

Schlussfolgerungen für den Stadtumbau im Prognosezeitraum bis 2025:

- Etwa 9.100 WE (Bedarf nach Trendszenario) werden mindestens noch nachgefragt.
- Etwa 2.200 WE (Überhang nach Szenario SLA) sind nicht mehr vermarktbar.
- Etwa 600 WE (Differenz Überhang Trend / SLA) haben eine unklare Zukunft.
- Für eine Leerstandquote von 10 % sind 1.250 - 1.700 WE vom Markt zu nehmen.

Der prognostizierte Wohnbedarf und strukturelle Überhang bildet die Mengenkulisse für das Stadtumbaukonzept. Ziel ist, diese Mengenkulisse in Gestalt von investitionssicheren Wohnlagen bzw. Wohnungsbeständen sowie von Reduzierungspotenzialen stadtplanerisch und wohnungswirtschaftlich zu untersetzen.

<sup>9</sup> Darin enthalten sind die geplanten Abrisse/Stillegungen der organisierten Wohnungswirtschaft.

<sup>10</sup> 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

## 5.3 Trends der Wohnungsnachfrage

Die Haushaltsbefragung 2011 erbrachte eine Reihe von Befunden zur Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Quedlinburg, die im Folgenden knapp wiedergegeben werden.<sup>11</sup>

### Wohnzufriedenheit

Drei Viertel der Befragten waren mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden (74 %), weniger als ein Viertel äußerte sich ambivalent (22 %), nur 4 % sind unzufrieden. Die größte Zufriedenheit herrschte in der Alt- und Neustadt (86 % und 83 %), aber auch im Einfamilienhaubegebiet Taubenbreite/ Weinbergweg (80 %). Am wenigsten zufrieden war man in der Süderstadt und im Kleers.

Die konkreten Merkmale der Wohnung (Gesamtzustand, Zuschnitt, Größe, Küche, Bad, Preis-Leistungs-Verhältnis) wurde in einer Notenskala von 1 bis 5 bewertet. Die Wohnungsgröße und der Zuschnitt schnitten am Besten ab. Die schlechtesten Benotungen gab es für das Preis-Leistungs-Verhältnis und Bad. Unter den Befragungsgebieten schnitten die Altstadt und die Taubenbreite mit Abstand am Besten ab, auch die Wohnungen in der Neustadt wurden überdurchschnittlich gut bewertet. Die Süderstadt und Kleers erhielten die niedrigsten Benotungen, wobei die Bewertung im Kleers deutlich schlechter ausfiel. Hier war man mit Küche und Bad am wenigsten zufrieden. In der Süderstadt wurde vor allem das Preis-Leistungs-Verhältnis bemängelt.

Das Wohngebäude samt Umfeld (Bauzustand / Fassade, Hofsituation, Parkmöglichkeiten, Ordnung und Sauberkeit) wurde im Durchschnitt zwischen 2,1 und 2,7 bewertet. Bauzustand und Fassade schnitten in der Alt- und Neustadt sowie in der Taubenbreite am Besten ab. Die Sauberkeit und Ordnung wurden am Kleers sowie in der Neustadt überdurchschnittlich schlecht bewertet (2,8 und 2,9), gefolgt von der Altstadt mit 2,6. Bei der Parkraumsituation schnitt die Neustadt am schlechtesten ab (3,5).

### Umzugsgeschehen

Im Laufe der vergangenen 2 Jahrzehnte sind 60 % der befragten Quedlinburger mindestens einmal innerhalb der Stadt umgezogen, 27 % sogar mehrfach.<sup>12</sup>

Unter den Befragungsgebieten war die Umzieherquote mit 67 % in der Neustadt am höchsten, was sich aus dem Leerstand und massiven Mieterwechsel aus der Zeit vor und während der Sanierung erklären lässt. Eine ähnlich hohe Umzieherquote ist mit 66 % in der Taubenbreite zu verzeichnen, was auf die vermehrte Wohneigentumsbildung seit Anfang der 1990er Jahre zurückzuführen ist. In der Altstadt liegt die Umzugsquote bei 60 %. Zum einen hat die sanierte Altbausubstanz im Stadtzentrum Nachfrage angelockt, zum anderen befindet sich hier ein hoher Wohnungsbestands in selbstgenutztem Wohneigentum. In der Süderstadt und dem Kleers liegt die Umzugsquote mit 55 % und 57 % fast gleichauf und spricht für die Stabilität der Stammmieterschaft, die einen zentralen Nachfragefaktor für die Großsiedlungen darstellt.

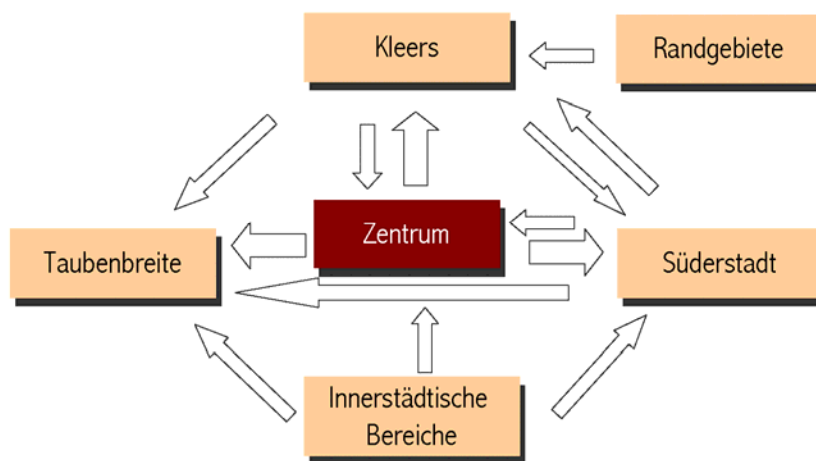
<sup>11</sup> ARGE Westermann/ Wallraf, Haushaltsbefragung 2011, befragt wurden insgesamt 427 Haushalte in den Bereichen Alt- und Neustadt, Kleers, Süderstadt und Taubenbreite/Weinbergweg.

<sup>12</sup> Frage „Sind Sie nach 1990 innerhalb der Stadt umgezogen?“ n = 409.



Etwa 26 % der Umzüge in die gegenwärtige Wohnung waren quartiersintern. Ansonsten lassen sich folgende Hauptrichtungen der stadtinternen Wanderungen<sup>13</sup> ausmachen:

- Zuzieher in die historische Innenstadt (Alt- und Neustadt) kamen überwiegend aus der Großsiedlung Kleers (22 %), aus anderen Innenstadtbereichen<sup>14</sup> (17 %) und aus der Süderstadt (13 %).
- In die Süderstadt wanderten zumeist Haushalte aus dem Stadtzentrum<sup>15</sup> (39 %), aus anderen Innenstadtbereichen (18 %) sowie aus dem Kleers (14 %).
- Die Kleinhausgebiete um die Taubenbreite / Weinbergweg profitierten vor allem von Zuzügen aus der Innenstadt (24 %), dem Kleers (23 %) und der Süderstadt (21%). Aus den anderen Innenstadtbereichen zogen weitere 15 % zu.
- In der Großsiedlung Kleers kam der Zuzug vor allem aus der Innenstadt (44 %), mit Abstand gefolgt von der Süderstadt (18 %). Der Zuzug aus den Randgebieten war mit 9 % nur geringfügig (u. a. aus Quarmbeck).



Zusammenfassend lassen sich die innerstädtischen Wanderungsbewegungen in Quedlinburg wie folgt charakterisieren: Die historische Innenstadt gewinnt aufgrund der Zentralität, des Sanierungsstands und des besonderen Flairs aus allen Stadtgebieten außer der Taubenbreite, vor allem aus den innerstädtischen Mietwohnbeständen und auch aus dem Kleers. Die Geschosswohnbereiche des Kleers und der Süderstadt verzeichnen im Gegenzug vor allem Zuwächse aus der Innenstadt. In die Großsiedlung sind Haushalte aus den Altbauquartieren gezogen, die entweder modernen Wohnraum suchten oder den Preisen im sanierten Altbau nicht gewachsen waren. Entscheidungsrelevant dürften auch die innenstadtnahe Lage und das gute Angebot an Infrastruktureinrichtungen sein. In den Einfamilienhaussiedlungen der Taubenbreite sind vor allem kaufkräftige Haushalte vom Kleers und der Süderstadt gezogen. Die Zuzieher aus der Innenstadt umfassen wohlmöglich Bewohner der Mietwohnungen als auch kaufkräftige Eigentümer, die das Eigenheim im Grünen suchten.

<sup>13</sup> Haushaltsbefragung 2011 (Frage: „Wenn ja [umgezogen], zum letzten Mal aus welchem Stadtteil?“, n=216).

<sup>14</sup> Aufgrund des kompakten Stadtkörpers umfassen die Innenstadtbereiche die gründerzeitlichen Villenviertel, den Rosengarten und die Halberstädter Straße.

<sup>15</sup> Nur Alt- und Neustadt.

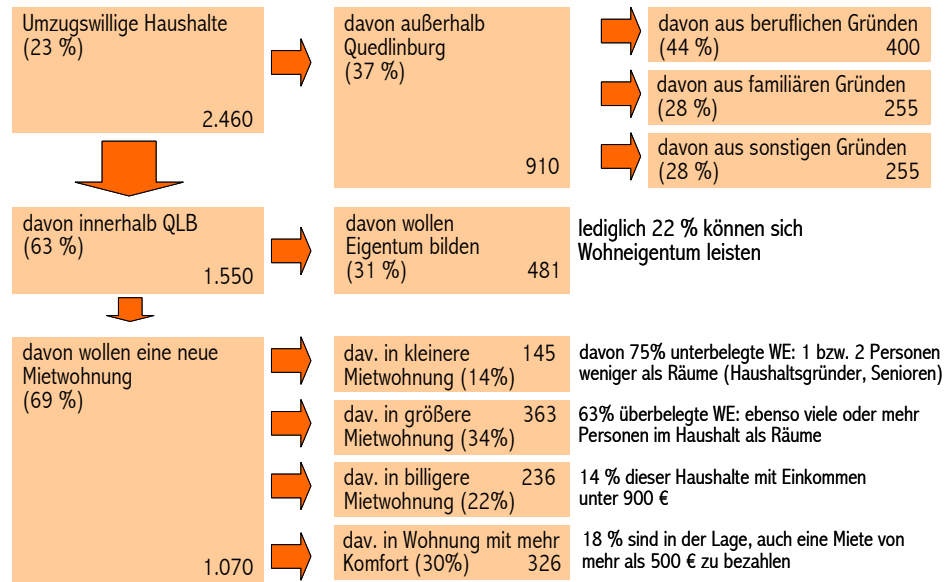
## Wohnwünsche und Kaufkraft

Angesichts des entspannten Wohnungsmarkts haben viele Mieter die ihren Wünschen und Kaufkraft entsprechend „passende“ Wohnung gefunden. Durchschnittlich nur 7 % aller Befragten wollen definitiv ihre Wohnung verlassen, 16 % überlegten diesen Schritt. Am geringsten war die Wegzugsneigung in der Taubenbreite sowie der Neustadt, mit Abstand am stärksten in der Altstadt (17 %), gefolgt von der Süderstadt und dem Kleers (8 und 7 %).

Die häufigsten Wegzugsgründe waren vor allem Unzufriedenheit mit der Wohnung (21 Nennungen) sowie hohe Mietkosten (15 Nennungen). In der Süderstadt und im Kleers gab es einen Komplex von Wegzugsgründen, der aus Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld und dem Quartiersmilieu herrührten, zu dem auch der schlechte Ruf des Stadtteils (11 von 11 Nennungen), das Wohnumfeld (9 von 11 Nennungen) bzw. das schlechte Wohnumfeld (8 von 11 Nennungen) gehören. Wichtige Motive bleiben der Wegzug aus beruflichen Gründen (19 Nennungen) und auch aus familiären Gründen (25 Nennungen).

Etwa zwei Drittel (63 %) aller Umzugswilligen will in Quedlinburg bleiben. Bei den Umzugszielen innerhalb von Quedlinburg liegt die historische Innenstadt (Altstadt / Neustadt) mit 45 % der Nennungen klar vorn. 23 % suchen eine Wohnung in den Eigenheimbereichen. Weitere 23 % interessieren sich für die Geschosswohnquartiere der Süderstadt und 9 % für den Kleers.<sup>16</sup> Mehr als jeder dritte Wegzugswillige gibt an, aus Quedlinburg fortzuziehen. Zumeist handelt es sich hierbei um berufliche oder privat motiviert Wegzüge.

Umzugsgeschehen und aktuelle Nachfrage der Quedlinburger Haushalte  
(Befragungsergebnisse hochgerechnet auf 10.698 Haushalte im Jahr 2010)



<sup>16</sup> Frage: „Falls Sie umziehen wollen, in welchem Stadtteil soll ihre Wohnung liegen?“; Offene Frage, n=87.

## Nachfrageveränderung durch demografischen Wandel

Die prognostizierten altersstrukturellen Veränderungen bis 2025 werden sich aus heutiger Sicht auf dem Wohnungsmarkt von Quedlinburg wie folgt auswirken:

- Etwa zwei Fünftel des Wohnungsangebots (3.380 Wohnungen) sollte den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Möglichst barrierearme bzw. behindertengerechte Wohnungen werden auf Dauer bessere Vermarktungschancen haben. Unter den heutigen Rentnerhaushalten gibt es viele ehemalige Doppelverdiener, die sich Wohnqualität auch leisten können. Es rückt jedoch eine Generation mit häufiger gebrochenen Erwerbsbiografien und entsprechend niedrigeren Bezügen nach, für die altengerechte Wohnlösungen auch zu niedrigem Preis gefunden werden müssen.
- Etwa ein Drittel des Angebots (2.535 Wohnungen) sollte die Wohninteressen der Generation im fortgeschrittenen Erwerbsalter zwischen 50 und 64 Jahren beachten. Ein großer Teil dieser Haushalte verfügt über gestiegene Einkommensdisponibilität, achtet auf dem Wohnungsmarkt auf Ausstattungsqualität und interessiert sich bereits stärker für Barrierefreiheit und Wohnen im Alter.
- Etwa mehr als ein Zehntel der Wohnungen (1.130 Wohnungen) sollten auf die Interessen und Bedürfnisse von Haushaltsgründern und jüngeren Singles ausgerichtet sein, also auf Personen im Alter zwischen 20 und 35 Jahren. Auf Grund verlängerter Ausbildungszeiten und späteren Eintritts in das Erwerbsleben, wird ein großer Anteil dieser Altersgruppe nur über sehr begrenzte Einkommen verfügen. Die Nachfrage konzentriert sich auf kleine und sehr preisgünstige Wohnungen.
- Etwa ein Fünftel des Wohnbedarfs (1.610 Wohnungen) wird von Familien gebildet werden. Kinderfreundliche Wohnangebote beziehen sich nicht nur auf Wohnungsgröße und Raumzahl, sondern auch auf das räumliche und nachbarschaftliche Umfeld (Kinderbetreuung, Arzt, Grundschulangebot, Raum für sichere und wenig reglementierte Aktivitäten im Freien). Da ein erheblicher Anteil der Familien mit geringen Einkommen leben muss, haben preisgünstige Wohnungen in industrieller Bauweise bzw. im unaufwendig sanierten Altbau gute Vermarktungschancen. Für Familien mit höheren Einkommen bleibt das freistehende Einfamilienhaus attraktiv.

Die Veränderungen in der Altersstruktur und den Lebensstilen wirken sich auf die Haushaltsstruktur und den spezifischen Wohnbedarf der Privathaushalte wie folgt aus.

- Der Wohnbedarf kleiner Haushalte wird den künftigen Quedlinburger Wohnungsmarkt dominieren. Vier von fünf Haushalten werden aus einer oder zwei Personen bestehen. Prognostisch etwa 7.050 kleineren Haushalten steht aktuelle ein Angebot von etwa 10.100 Wohnungen mit bis zu 3 Räumen gegenüber.
- Der entspannte Wohnungsmarkt mit relativ niedrigen Nettokaltmieten ermöglicht es auch kleinen Haushalten, in großzügigeren Wohnungen zu leben. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person in Quedlinburg liegt bereits heute bei gut 40 m<sup>2</sup>. Allerdings werden steigende Energiekosten zu sparsamem Flächenverbrauch motivieren. Pflegebedürftigkeit im höheren Alter bedingt ebenfalls einen Umzug in kleinere Wohneinheiten (Seniorenheime, betreutes Wohnen etc.).
- Die Nachfrage nach größeren Wohnungen für Haushalte mit 4 und mehr Personen wird um ein Drittel schrumpfen. Im Prognosezeitraum stehen 600 Haushalte in dieser Größenklasse einem heutigen Bestand von 2.900 Wohnungen mit 4 und mehr Räumen gegenüber. Die Nachfrage nach großen Mietwohnungen im Geschossneubau dürfte sich auf lukrative Lagen in der Innenstadt konzentrieren.

## 5.4 Wohnbauflächenentwicklung

### Angebot an Wohnbauflächen

Gegenwärtig steht in Quedlinburg ein Flächenpotenzial zur Verfügung, das rein quantitativ für den Neubau von etwa 130 Wohnungen ausreicht. Jedoch sind bei weitem nicht alle Flächenpotenziale sofort aktivierbar. Die vorhandenen Flächenpotenziale gliedern sich wie folgt auf.

Bebauungspläne

Insgesamt sind knapp 40 ha (Bruttofläche) durch rechtsverbindliche Bebauungspläne geregelt. Die Parzellierung orientiert überwiegend auf freistehende Einfamilienhäuser.

Wohnbaupotenziale in rechtsverbindlichen B-Plänen

Gebiet		Verfahrensstand	Fläche in ha*	Parzellen frei**	Verfügbarkeit
B-Plan Nr. 02 „Galgenberg“***	WA	B-Plan rechtskräftig, erschlossen	15	6	sofort
		unerschlossen	5	45	langfr
B-Plan Nr. 04 „Weinbergweg“	WA	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	6,62	5-10	sofort
B-Plan 19 „Taubenbreite II“	WA	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,63	0	belegt
B-Plan Nr. 21 „Solar-siedlung Taubenbreite“	WA	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	1,48	0	belegt
B-Plan Nr. 22 „Taubenbreite Südwest“	W	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,85	1	sofort
B-Plan 23 „Taubenbreite Süd“	W	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	0,63	0	belegt
VE-Plan Nr. 24 „Blankenburger Str.“	WA	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	2,64	0	belegt
B-Plan Nr. 26 „Am Kleiweg“	WA	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	1,1	3	sofort
B-Plan Nr. 28 „Hint. Johannenhofe“	WA	B-Plan rechtskräftig, voll erschlossen		0	sofort
Drachenlochgarten Süderstadt	WA	VE-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	6,39	0	belegt
Brockenblick Süderstadt	WA	VE-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	2,63	0	belegt
Lindengarten	W	VE-Plan rechtskräftig, voll erschlossen	1,45	0	belegt
Gesamt rechtskräftig			39,42	60-65	

\* Flächenangabe bezieht sich immer auf den gesamten Geltungsbereich des B-Plans.

\*\* Einfamilienhäuser.

\*\*\* Von einer Bebauung der zweiten Reihe ist abzusehen, da die Erschließung zu aufwendig wäre. Das realistische Potenzial wird auf 6 EFH geschätzt.

Das Flächenpotenzial reicht nach den gegenwärtigen Erschließungsplanungen für maximal 65 Wohnungen. 20 Parzellen gelten als sofort verfügbar.

Abrissflächen im Stadtumbau

Das Neubaupotenzial auf Abrissflächen konzentriert sich auf die Süderstadt, wo mittel- und längerfristig größere Abrissmaßnahmen geplant sind. Die Flächen sind voll erschlossen, aber erst nach einer Neuordnung vermarktbar. Städtebaulich geeignet ist ein Neubaupotenzial von etwa 3 ha, was für 42 freistehende Einfamilienhäuser reicht.

Gebiet	Verfahrensstand	Fläche in ha*	WE frei (EFH)	Verfügbar- keit
Käthe-Kollwitz-Straße	Planungsbedarf	0,8	15	langfristig
Erwin-Baur-Straße	Planungsbedarf	1,8	25	langfristig
Neuer Weg	kein Planungsbedarf	0,1	2	mittelfristig
Gesamt		2,7	42	

\* Angabe der Bruttofläche

Außerhalb der Geschosswohnungsbereiche verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet kleinteilige Nachverdichtungspotenziale, vorrangig in Baulücken.

Im Welterbegebiet wurden 70 Grundstücke ausgemacht<sup>17</sup>, die jeweils mit einer Wohneinheit bebaubar sind. Erfahrungswerte zeigen, dass dieses Potenzial mittelfristig höchstens zu 25 % aktivierbar ist (18 WE), da sich die meisten Flächen im kleinteiligen Privateigentum befinden und ein Vermarktungsinteresse nicht unbedingt gegeben ist.

Über die derzeit durch verbindliche Bauleitplanung geregelten Wohnbauflächenangebote hinaus werden im Flächennutzungsplan<sup>18</sup> weitere 90 ha als Flächenpotenziale für den Wohnungsbau dargestellt. Aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung sowie der ökologischen Belange ist eine Ausweitung des Stadtgebietes in der Größenordnung der FNP-Darstellung auszuschließen.

### Ziele der Wohnbauflächenentwicklung

Das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial in B-Plan-Gebieten, Stadtumbauflächen und Baulücken liegt bei 125 Wohnungen und würde bei heutigem Neubauniveau für 5 bis 6 Jahre ausreichen. Das sofort verfügbare Bauflächenangebot reicht für 38 Wohnungen und wäre bereits in 2 bis 3 Jahren aufgebraucht.

Das Angebot ist quantitativ und qualitativ überschaubar. Zur Absicherung eines absehbaren Bauwillens in Quedlinburg im Rahmen des Planungshorizonts bis 2025 soll das Angebotsspektrum nach Lage und Preis erweitert werden. Die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von eigentumsfähigen Wohnbaupotenzialen werden durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschaffen.

Ein geeignetes Flächenpotenzial für den Einfamilienhausbau befindet sich am Rand der Süderstadt (Johannishofer Trift). Die Gewerbebrache, der Garagenkomplex und die anschließende landwirtschaftliche Fläche machen 5,3 ha aus, was etwa 85 Bauparzellen entspricht. Der Bereich kann stufenweise entwickelt werden.

Ein weiteres Flächenpotenzial besteht am Kleers. Der Weyhegarten hat eine Fläche von etwa 1 ha (16 Parzellen) und kann auf Grundlage eines Quartierskonzepts für den Eigenheimbau entwickelt werden. Darüber hinaus bietet die 1,8 ha große Gewerbebrache auf dem ehemaligen Firmengelände VEB MERTIK eine Kapazität für etwa 29 Parzellen.

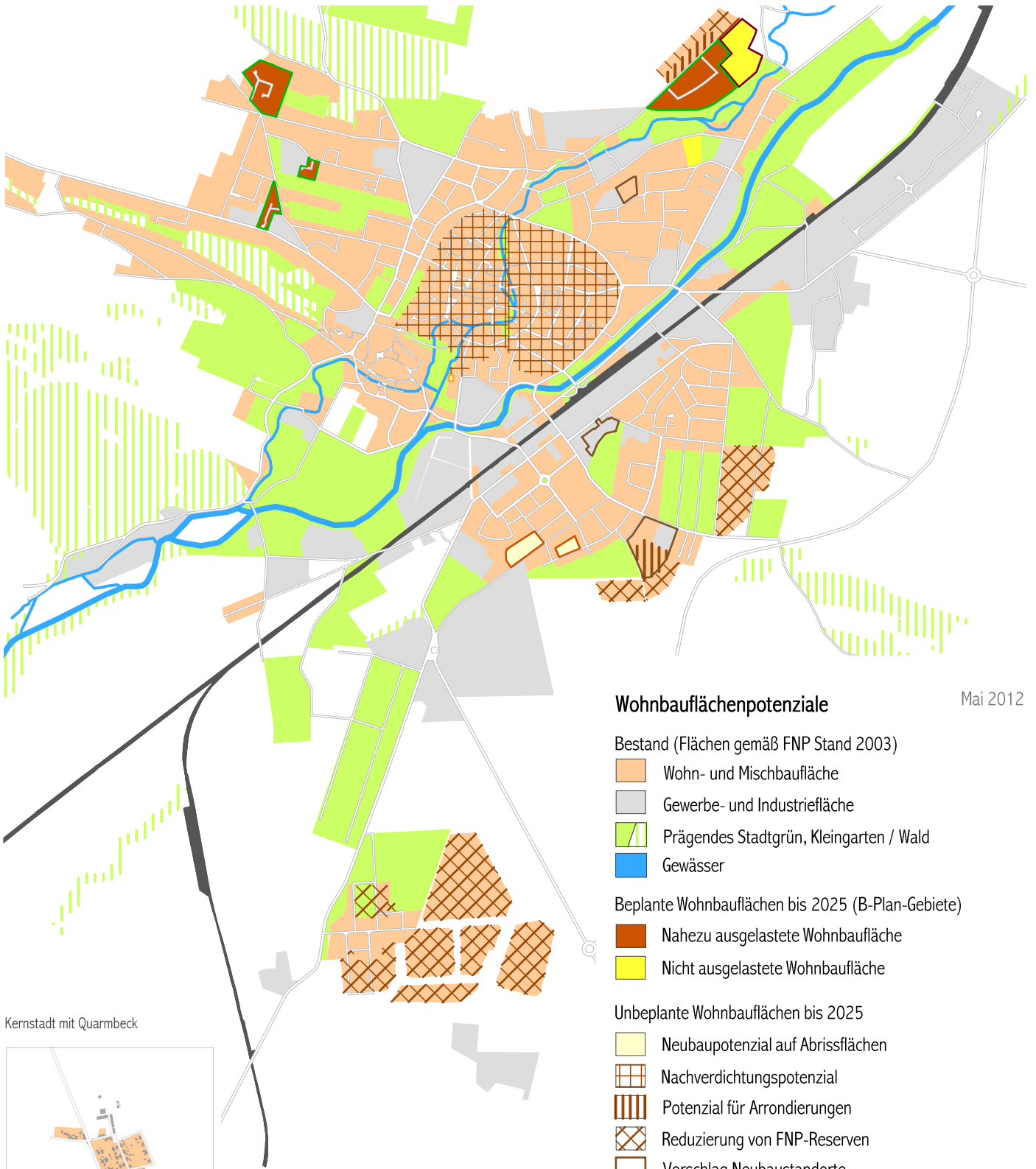
Neubaupotenziale auf  
Abrissflächen

Kleinteilige Nachver-  
dichtungspotenziale

Weitere Flächenpoten-  
ziale im FNP

<sup>17</sup> „Baulücken im Welterbegebiet“, Stand 31.11.2011, Ermittlung durch Stadt Quedlinburg und die BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

<sup>18</sup> Grundlage der Angaben ist der Flächennutzungsplan der Stadt Quedlinburg von 1998. Die Flächennutzungspläne der eingemeindeten Ortsteile Bad Suderode, Gernrode, Rieder wurden nicht berücksichtigt.



Mai 2012

### Wohnbauflächenpotenziale

Bestand (Flächen gemäß FNP Stand 2003)

- Wohn- und Mischbaufläche
- Gewerbe- und Industriefläche
- Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
- Gewässer

Beplante Wohnbauflächen bis 2025 (B-Plan-Gebiete)

- Nahezu ausgelastete Wohnbaufläche
- Nicht ausgelastete Wohnbaufläche

Unbeplante Wohnbauflächen bis 2025

- Neubaupotenzial auf Abrissflächen
- Nachverdichtungspotenzial
- Potenzial für Arrondierungen
- Reduzierung von FNP-Reserven
- Vorschlag Neubaustandorte

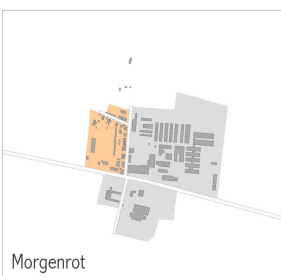
Verfügbarkeit am Markt

- Aktuell am Markt verfügbar (Baurecht + Erschließung vorhanden)
- Mittelfristig am Markt verfügbar (bis 2017) (Erschließung und Baurecht zu schaffen)
- Langfristig am Markt verfügbar (ab 2017) (abhängig vom Stadtumbau und Nachfrage)

Kernstadt mit Quarmbeck



Münchenhof



Morgenrot



Gersdorfer Burg

## Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg



Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

## Handlungsfelder der Wohnungsbestandsentwicklung

Die Stadt Quedlinburg strebt in der Entwicklung ihres Wohnungsbestands ein ausgewogenes Verhältnis von Erhalt und Modernisierung zukunftsfähiger Lagen, Abriss und Umnutzung struktureller Überhänge und nachfragegerechten Wohnungsneubau an. Sie setzt auf kooperative Ansätze mit den Hauseigentümern, um private Investitionskraft und Städtebauförderung für eine nachhaltige Entwicklung zu verknüpfen. Durch den Einsatz von Planungs-, Baurechts- und Förderinstrumenten werden Investitionen auf die zukunftsfähigen Quartiere gelenkt und nicht zukunftsfähige Bereiche umstrukturiert.

Grundsätze des Stadtumbaus

Zudem setzt sich die Stadt Quedlinburg zum Ziel, ihre Potenziale als attraktiver Wohnstandort noch intensiver und erfolgreicher nach außen zu vermarkten.

Bessere Vermarktung als attraktiver Wohnort

Zur Koordinierung des Stadtumbauprozesses wird eine Lenkungsgruppe eingesetzt, in der Stadt, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträger die Planung und Umsetzung der Maßnahmen beraten und abstimmen.

Koordinierungsrunde für den Stadtumbau

### Historische Innenstadt

Handlungsschwerpunkt bleibt die historische Innenstadt als Ort des Welterbes. Vorrang hat die Fortsetzung des Sanierungsgeschehens, um städtebauliche Missstände zu beseitigen sowie Attraktivität und Image des Stadtkerns als Wohnort zu stärken.

Aufwertungsschwerpunkt historische Innenstadt

In den zum Teil dicht überbauten Innenhöfen sollen individuelle Lösungen für die Vereinbarkeit von Aufenthaltsqualität, ruhendem Verkehr und Denkmalschutz gefunden werden. Wohnungsneubau soll sich auf Baulücken in Quartiersrändern beschränken, wo die Aktivierungsquote durch den Einsatz von Förder- und Planungsinstrumenten erhöht werden soll. Wohnungsneubau in Innenbereichen ist nicht erstrebenswert und bedarf der Einzelfallprüfung. Ein weiterer Dachausbau zu Wohnzwecken soll vermieden werden.

Mehr Freiraumqualität in den Höfen

Die Stadt Quedlinburg orientiert auf Blockkonzepte in Kooperation mit den Bewohnern und Eigentümern. Blockkonzepte bestimmen auf Grundlage des Denkmalpflegeplans die zu bewahrenden und die verzichtbare Bausubstanz, legen Nutzungsziele fest und formulieren Maßnahmen zur Ertüchtigung der Bausubstanz für die angestrebten Nutzungen, zur Wohnraummodernisierung, zur Freiraumgestaltung, zum Umgang mit Baulücken, zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr.

Blockkonzepte in Kooperation mit den Bewohnern

Die Stadt Quedlinburg setzt sich für ein spezifisches Förderinstrument zur Sanierung und Aktivierung bewahrenswerter unsanierter bzw. ruinöser Wohnbausubstanz mit besonders schwierigen Randbedingung ein (u.a. zur Wohneigentumsbildung).

Spezielles Förderinstrument für Problemhäuser

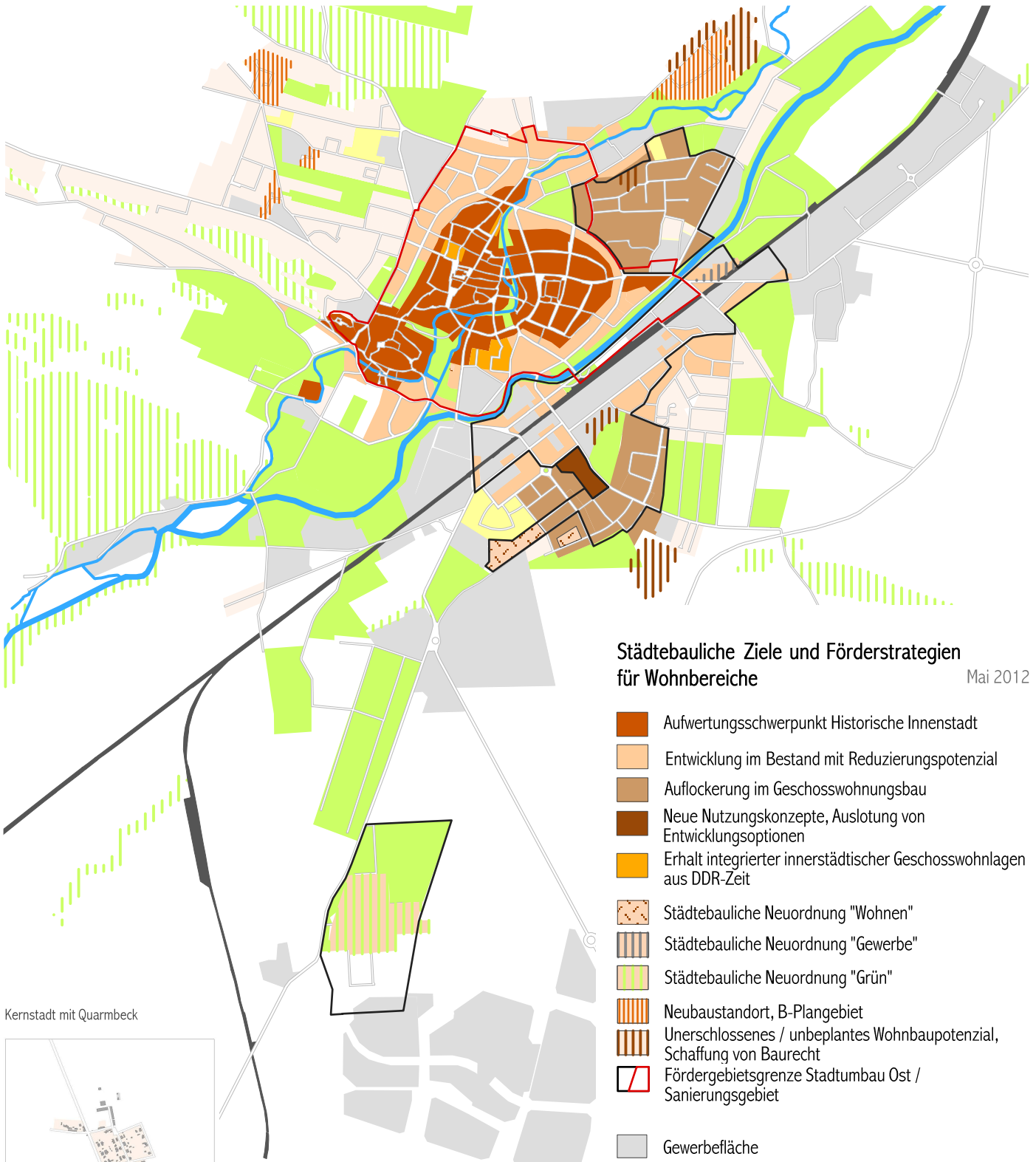
### Gründerzeitquartiere

Der Ring von Stadtvillen um den historischen Stadtkern wird sich angesichts der Raum- und Umfeldqualitäten dieser Bebauung aus eigener Kraft im Bestand entwickeln. In den wenigen Baulücken sind Nachverdichtungen in angemessener baulicher Form möglich.

Gründerzeitquartiere entwickeln sich aus eigener Kraft

Die schlichteren gründerzeitlichen Mietwohnquartiere entlang des Straßenrings um die Innenstadt und der Bahntrasse sind größtenteils saniert und aus eigener Kraft zukunftsfähig. Am Standort Möhrenstieg ist trotz des Denkmalstatus ein Rückbau vertretbar. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen könnten sich erweitern. Unsanierte Gründerzeitbestände außerhalb des Straßenrings um die Innenstadt, in nicht stadtbildprägenden Räumen und in Splitterlagen an Siedlungsrändern sind verzichtbar.

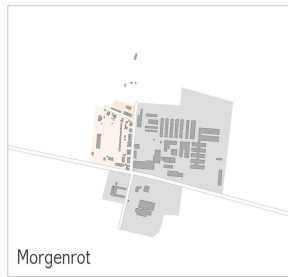
Unsanierte Schlichtbauten in Randlagen sind verzichtbar



Kernstadt mit Quarmbeck



Münchenhof



Morgenrot



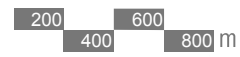
Gersdorfer Burg

### Städtebauliche Ziele und Förderstrategien für Wohnbereiche

Mai 2012

- Aufwertungsschwerpunkt Historische Innenstadt
- Entwicklung im Bestand mit Reduzierungspotenzial
- Auflockerung im Geschosswohnungsba
- Neue Nutzungskonzepte, Auslotung von Entwicklungsoptionen
- Erhalt integrierter innerstädtischer Geschosswohnlagen aus DDR-Zeit
- Städtebauliche Neuordnung "Wohnen"
- Städtebauliche Neuordnung "Gewerbe"
- Städtebauliche Neuordnung "Grün"
- Neubaustandort, B-Plangebiet
- Unerschlossenes / un geplantes Wohnbaupotenzial, Schaffung von Baurecht
- Fördergebietsgrenze Stadtumbau Ost / Sanierungsgebiet
- Gewerbefläche
- Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
- Gewässer
- Bahnanlage
- Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte, überwiegend Einfamilienhausgebiet
- Stabiler Bereich mit höherer Wohndichte; aufgelockerte, überwiegend mehrgeschossige Bebauung

### Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg



Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**



## Städtebauliche Entwicklungsziele und Förderstrategien für die Wohnbereiche

Kategorie		Charakter, Wertigkeit	Entwicklung und Förderung	WE*
	Aufwertungsschwerpunkt Historische Innenstadt	Ort des Welterbes, Konzentration zentraler Funktionen, mentale Mitte, prägt Identität, Image und Stadtbild, kleinteilige Eigentümerstruktur	Städtebauliche Sanierung, Förderung von Lückenschlüssen, Abriss nicht erhaltenswerter Gebäude in Innenlagen, Schaffung von Freiflächen und Stellplätzen, Wohnungsneubau in Hofbereichen nur nach Einzelfallprüfung, Erstellung von Blockkonzepten, Förderung Eigentümerstandortgemeinschaften	4.990
	Entwicklung im Bestand mit Reduzierungspotenzial	Stadtstrukturell wichtige Bereiche, in überwiegend gutem baulichen Zustand und hoher Attraktivität am Markt, kleinteilige Eigentümerstruktur	Abrissförderung außerhalb stadtbildprägender Bereiche und in Splitterlagen, Förderung von Wohnraummodernisierung und Lückenschluss in stadtbildprägenden Bereichen, Förderung Eigentümerstandortgemeinschaften	2.040
	Auflockerung im Geschosswohnungsbau auf Basis von Quartierskonzepten	Stadtstrukturell integrierte Wohnbereiche mit Reduzierungspotenzial, bedeutsam für die Wohnraumversorgung	Förderung von Abriss des strukturellen Wohnungsüberhangs, Förderung von Aufwertungsmaßnahmen und sozialen Projekten in städtebaulich begründeten Bestandsbereichen auf Basis von Quartierskonzepten	3.160
	Neue Nutzungskonzepte, Auslotung von Optionen	denkmalgeschütztes Ensemble mit hohem Freiraumbezug	Förderung Machbarkeitsstudie / Masterplan , Auslotung von Entwicklungsoptionen	110
	Erhalt integrierter innerstädtischer Geschosswohnlagen aus DDR-Zeit	integrierte kleinteilige Geschosswohnquartiere in industrieller Bauweise (Rosengarten, Grabengasse, Neuen-dorf, Schmale Straße)	Ausschöpfen der Fördermöglichkeiten zum Erhalt moderner und preiswerter innerstädtischer Wohnangebote (u. a. energetische und barrierefreie Sanierung)	580
	Städtebauliche Neuordnung „Wohnen“	Randbereiche des industriellen Wohnungsbaus	Förderung von Gebäudeabriss und Umbau der Infrastruktur sowie von Ordnungsmaßnahmen zur Vorbereitung der Neuerschließung für kleinteilige Wohnbebauung	200
	Städtebauliche Neuordnung „Gewerbe“	Gewerblich nutzbare Flächen ohne Konflikte zu umliegender Wohnnutzung	Förderung von Gebäudeabriss und vorbereitende Maßnahmen zur Neuerschließung für Gewerbe	60
	Städtebauliche Neuordnung „Grün“	ehemaliger Kasernenstandort in isolierter Randlage	Förderung von Gebäudeabriss und Renaturierung	380
	Stabiler Bereich mit höherer Dichte	Geschosswohnungsneubau überwiegend nach 1990, stadstrukturell gut integriert	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebauförderung	470
	Stabiler Bereich mit geringer Wohndichte	Eigenheimsiedlungen, Randlagen mit überwiegend niedriggeschossiger Bebauung	Entwicklung aus eigener Kraft, keine Städtebauförderung	820
	Neubaustandorte für eigentumsfähiges Wohnen	Durch verbindliche Bauleitpläne geregelte Flächen für den Eigenheimbau	Privatwirtschaftliche Entwicklung, keine Städtebauförderung	20
	unerschlossenes/unbeplantes Wohnbaupotenzial	im FNP dargestellte, noch nicht erschlossene Wohnbauflächen mit Planungserfordernis	Privatwirtschaftliche Entwicklung, keine Städtebauförderung Entwicklung nach Ausschöpfung der Flächenpotenziale in der Innenstadt	175

\* gerundet auf 10

## **Siedlungen des modernen Geschosswohnungsbaus**

Stadtumbaukonzepte für Kleers und Süderstadt

Für die Stadtumbaugebiete Kleers und Süderstadt, wo sich wegen fehlender Nachfrage der strukturelle Leerstand konzentriert, werden die Quartierskonzepte aktualisiert. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern und unter Beteiligung der Bewohner sind die Ziele der Bestandsentwicklung und Wohnraumreduzierung festzulegen, die Abriss- und Bestandsbereiche städtebaulich und wohnungswirtschaftlich zu begründen, die Maßnahmen zur Wohnraummodernisierung, energetischen Sanierung und Wohnumfeldpflege in den Bestandsbereichen zu fixieren, die Abrissplanungen zu koordinieren, die Nachnutzung der Abrissflächen zu klären, die Aufgaben der Gemeinwesenentwicklung zu bestimmen und den Bedarf an sozialen Leistungen im Quartier zu ermitteln.

Sanierung der innerstädtischen Sonderbauten aus DDR-Zeit

Die innerstädtischen Plattenbaubestände Grabengasse, Rosengarten, Taubenbreite sind auf Grund von Sanierungsstand und Nachfragegunst vorerst am Markt gut platziert. Für die Sonderbauformen in der historischen Innenstadt (Schmale Straße, Neuendorf) gilt dies nur eingeschränkt, da hier zum Teil bereits erheblicher Sanierungsstau eingetreten ist. Hier besteht Handlungsdruck, um die stadtbildprägenden Blockränder zu bewahren, grundsätzlich durch Sanierung, im begründeten Einzelfall auch durch Ersatzneubau.

Städtebauliche Neuordnung für Quarmbeck

Für das Wohngebiet Quarmbeck stellt sich auf Grund der stadtstrukturell insularen Lage und der mangelnden Nachfrage die Frage nach einer städtebaulichen Neuordnung. Investitionen in die Aufwertung des Gebiets sind nicht mehr vorzunehmen. Bei anhaltendem Leerstand sind die betroffenen Wohnungsbestände vom Markt zu nehmen.

Für die Bestände des Geschosswohnungsbaus nach 1990 besteht absehbar kein Handlungsbedarf.

## **Eigenheimsiedlungen und Ortsteile**

Die Eigenheimsiedlungen entwickeln sich aus eigener Kraft im Bestand. Neubaupotenziale in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten und in Baulücken sind in beschränktem Maße bzw. eingegrenzter Qualitätsvielfalt vorhanden und können ausgeschöpft werden.

Breiteres Flächenangebot für den Eigenheimbau

Die Erschließung von Neubauf Flächen für den Eigenheimbau soll nach Maßgabe des realen Bedarfs sowie nach differenzierten Qualitäts- und Standortmerkmalen erfolgen, um mit einem breiten Angebotsspektrum die Wettbewerbsfähigkeit von Quedlinburg unter den Wohnorten der Region zu stärken.

Angesichts schrumpfender Einwohnerzahlen soll eine weitere Flächenexpansion der Stadt vermieden werden. Neubauf Flächen sollen grundsätzlich nur noch an solchen Standorten entwickelt werden, wo stadtechnische Erschließungen bereits anliegen.

Vorrang für Flächenrecycling und Baulückenaktivierung

Vorrang in der Wohnbauf Flächenentwicklung hat das Flächenrecycling, also die Reaktivierung der Stadtumbauf Flächen und der kleinteiligen Flächen in Baulücken. Flächenreserven in der historischen Altstadt sind vorrangig zu entwickeln. Die Aktivierung von Neubauf Flächen ist grundsätzlich unter Nachhaltigkeitskriterien prüfen.

Der Wohnungsbestand in den Ortschaften wird von den Eigentümern aus eigener Kraft erhalten. Einzelne Fälle von Leerstand und Verfall sind vor Ort zu bewältigen. Die Förderangebote der Dorferneuerung sind für Bausubstanz, öffentlichen Raum und Infrastruktur zu nutzen.

## 6. Infrastruktur

### 6.1 Bildung, Soziales und Gesundheit

#### Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

In der Stadt in ihren Grenzen zum 31.12.2010 stehen 876 Krippen- und Kindergartenplätze für Kinder bis zur Einschulung zur Verfügung. Im Dezember 2011 lag die Auslastung aller Einrichtungen bei gut 86 %.

Einrichtung	Adresse	Träger	Altersgruppe	Kapazität
Krippe Wallstraße	Wallstraße 12	Stadt	0-2	37
Mini & Maxi	August-Bebel-Ring 21	DRK	0-3	57
Integrative Kita Montessori Kinderhaus <sup>1</sup>	vorübergehend in der Kastanienstraße 1	Stadt	2-6	82
Kita Anne Frank	Harzweg 28	Stadt	2-6	77
Kita Brühl	Brühlstraße 9	Stadt	2-6	77
Integrative Kita Eigen-Sinn	Adelheidstraße 31	Stadt	2-6	56
Kita Quarmbeck	Otto-Lilienthal-Str. 11	Stadt	0-6	58
Kita Süderstadt	August-Bebel-Ring 21	Stadt	2-6	86
Christliches Kinderhaus	Brühlstraße 2	CVJM	0-6	81
Kita Kinderland Bummi	Kastanienstraße 1	AWO	0-6	125
Integrative Kita Sonnenkäfer	Schneebeerenweg 1	Lebenshilfe e.V.	0-6	140

Kindertagesstätten

Zum 01.09.2012 ist mit der Eröffnung des Neubaus des Montessori Kinderhauses in der Gneisenaustraße 20 vorgesehen, die Krippe Wallstraße und die Kita Brühl zu schließen. Die Plätze in Krippen- und Kindergärten reduziert sich leicht auf 867.

An allen Grundschulen und in den Kitas Quarmbeck, Christliches Kinderhaus und Kinderland Bummi werden Hortplätze für Schüler bis einschließlich 6. Klasse vorgehalten.

Aus heutiger Sicht muss bis zum Jahr 2025 davon ausgegangen werden, dass sich die Kinderzahlen gegenüber 2010 um 20 bis 30 % reduzieren werden.<sup>2</sup> Allerdings ist ein Rückgang der Kinderzahlen nicht gleichzusetzen mit einem entsprechenden Rückgang des Betreuungsbedarfes. Angesichts des absehbaren Fachkräftemangels auf dem Arbeitsmarkt ist eine höhere Beschäftigungsquote unter den Erwerbsfähigen zu erwarten und damit steigende Betreuungsbedarfe. In Sachsen-Anhalt hat laut Kinderförderungsgesetz (KiföG) jedes Kind bis zur Versetzung in die 7. Klasse Anspruch auf einen Platz in einer Kinderbetreuungseinrichtung.

Laut der aktuellen Planung<sup>3</sup> und Planungsabsichten bis zum Schuljahr 2018/19 des Landkreises sind alle Schulstandorte in Quedlinburg im Bestand gesichert. Im Zuge der Neustrukturierung der Angebote der berufsbildenden Schulen ist die Einrichtung einer Gartenbaufachklasse am Quedlinburger Standort beantragt. Der Landkreis setzt aber weiter auf eine Profilierung der Bereiche Soziales und Gesundheit in der Stadt.

Schulentwicklungsplanung

<sup>1</sup> Der alte Standort der Integrativen Kita Montessori Kinderhaus war die Halberstädter Straße 46. Momentan ist die Kita in der Kita Kinderland Bummi untergebracht.

<sup>2</sup> Angesichts des erfreulichen Geburtenanstiegs in 2010 ist diese Aussage jährlich zu überprüfen.

<sup>3</sup> Schulentwicklungsplanung für die Schuljahre 2009/10 bis 2013/14 und Planungsabsichten für die Schuljahre 2014/2015 bis 2018/19.

Laut Trendprognose zeichnet sich ab, dass die Zahl der Quedlinburger Schüler ab 15 Jahren erst nach dem Jahr 2020 wieder rückläufig sein werden, während die unteren Jahrgänge und vor allem die Grundschüler bereits mittel- bis kurzfristig rückläufig sein werden.

#### Schulstandorte

Schultyp	Adresse	Träger	Ausstattungs-/ Angebotsmerkmale	Anmerkung
<b>Grundschulen</b>				
Marktschule	Marktstraße 8	Stadt	Hort	Sanierungsbedarf
Neustädter Grundschule	Weberstraße 6	Stadt	Hort	Sanierungsbedarf
Am Heinrichsplatz	Heinrichstr. 21	Stadt	Hort	
Süderstadt	Albert-Schweitzer- Straße 35	Stadt	Hort	
Kleersgrundschule	Erlenstr. 16	Stadt	Hort Integrationsklasse	
<b>Sekundarschulen / Gymnasium</b>				
Ernst Bansi	Albert-Schweitzer- Straße 19	Kreis		Saniert 2011
Bosse Schule	Schulstraße 2	Kreis		
GutsMuths-Gymnasium	Konvent 26a	Kreis	Kein Schuleinzugsbereich, freie Schulwahl im Landkreis	
<b>Förderschulen</b>				
Sine Cura	Heinrichstraße 17	Kreis		Umzug nach Gersdorf
Pestalozzi	Neuer Weg 24	Kreis		
<b>Berufsbildende Schulen</b>				
Heinrich Mette	Bossestr. 3, Aussenstellen Lindenstr. 60, Weyhstr. 1	Kreis	Ca. 1.750 Schüler (Schuljahr 2008/09). Fach- und Fachgymna- sialklassen, u.a. für Gartenfachbau, Hotel- fachwesen, Gesundheit und Soziales	Bestand gesichert. Modernisierungs- bedarf im Hauptge- bäude
Teutloff Bildungs- zentrum gGmbH	Neuer Weg 22/23	privat	Berufsweiterbildung und Umschulung	
Heureka Bildungs- seminar GmbH	Harzweg 29	Privat		
Bildungszentrum für das Hotel- und Gast- stättengewerbe Ostharz gGmbH	Bergstraße 1a	Privat	Berufsfachschule Gastronomie	
FAA Bildungsgesell- schaft mbH	Halberstädter Straße 47	Privat		
Bildungswerk der Wirt- schaft Sachsen-Anhalt e. V. (Aussenstelle)	Lange Gasse 11	Privat	Training und Vermitt- lung in Arbeit, Rehabili- tation, Maßnahmen für Behinderte, Existenz- gründung	
Europäisches Bildungs- werk für Beruf und Gesellschaft e. V.	Klopstockweg 10	Privat	Weiterbildung in Be- darfsorientierter Schulsozialarbeit	
Institut für Berufliche Bildung	Groß Orden 5	privat	Fortbildung / Umschu- lung in Bereichen der Altenpflege, Wellness und Bürotätigkeit	

In der Heilige-Geist-Straße 8 finden sich im „Bildungshaus“ mit der Kreismusikschule "Johann Heinrich Rolle", der Kreisbibliothek und der Volkshochschule Harz drei Bildungsangebote des Kreises.

Aufgrund bautechnischer Gebäudemängel und der Ablehnung eines Förderungsantrags zur Sanierung am Standort Heinrichstraße hat die Schulverwaltung des Landkreises Harz beschlossen, die Sine-Cura Förderschule nach Gernrode zu verlegen.

Die Aufwertung von Schulen und Kitas steht bei den Quedlinburgern im Durchschnitt der Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2011 auf Platz 2 der Prioritäten der Stadtentwicklung, nach der Stärkung des Wirtschaftsstandortes und noch vor der Fortsetzung der Innenstadtsanierung.

In Quedlinburg werden durch freie Träger der Jugendarbeit sowie das Kinder- und Jugendbüro der Stadt vielfältige Angebote für Kinder und Jugendliche, junge Erwachsene und Familien im Alter von 7 bis 27 Jahren unterbreitet. Das Kinder- und Jugendbüro der Stadt arbeitet kooperativ und koordinierend mit den freien Trägern, um gemeinwesenorientierte Angebote in der außerschulischen Jugendbildung, der Kinder- und Jugenderholung und der internationalen Jugendarbeit zu entwickeln. Angebotschwerpunkte sind Ferienkalender mit thematischen Bildungsangeboten über mehrere Wochen hinweg sowie eigenständige Entfaltungsräume bzw. Freizeittreffs für Kinder und Jugendliche, die eine Pluralität von Werten, Anschauungen und Selbstverwirklichungskonzepten entsprechend §§ 11 und 69 (5) KJHG garantieren.

## **Soziale Segregation**

Quedlinburg erlebt – wie auch andere Städte- eine soziale Polarisierung nach Stadtquartieren. Im Abgleich der Befunde der Haushaltsbefragung 2011, ohne Berücksichtigung anderer Quartiere der Stadt, in denen nicht befragt wurde, ergeben sich nachfolgende Eckwerte der Ausdifferenzierung:

- Mit 927 € netto pro Monat werden im Eigenheimgebiet Taubenbreite die mit Abstand höchsten Pro-Kopf-Einkommen der Stadt nach Hause gebracht. Am anderen Ende der Einkommensskala liegt Kleers, in dem jedem Einwohner monatlich durchschnittlich 631 € netto zur Verfügung stehen.<sup>4</sup> 46 % der in Kleers Befragten erwirtschaften kein eigenes Erwerbseinkommen, 26 % beziehen Arbeitslosengeld oder Hilfe zum Lebensunterhalt.
- Die größten Haushalte, durchschnittlich mit 3 Mitgliedern, leben in der Altstadt. In Kleers und der Süderstadt bestehen die Haushalte durchschnittlich aus 2,2 Personen.<sup>5</sup>
- In der Süderstadt leben die meisten über 65jährigen. 38 % der Befragten, gegenüber 20 % im Gesamtdurchschnitt, waren zum Zeitpunkt der Befragung im Rentenalter.

---

<sup>4</sup> Pro Kopf Monatsnettoeinkommen im Ergebnis der Haushaltbefragung 2011: Altstadt 701 €, Neustadt 760 €, Süderstadt 732 €, Kleers 631 €, Taubenbreite 927 €.

<sup>5</sup> Durchschnittliche Haushaltsgrößen im Ergebnis der Haushaltsbefragung 2011: Altstadt 3,02 P, Neustadt 2,70 P, Süderstadt 2,24 P, Kleers 2,22 P, Taubenbreite 2,69 P.

- 40 % der in der Altstadt Lebenden haben einen Universitäts- oder Hochschulabschluss, hier ist jeder 5. beruflich selbständig. In Kleers dagegen verfügen 2/3 der Befragten über einen einfachen Berufsabschluss und 11 % können gar keinen Abschluss vorweisen. Als beruflich selbständig bezeichnen sich hier nur 4 %.
- Während in der Süderstadt und in Kleers weniger als die Hälfte der Beschäftigten ihre jetzige Tätigkeit als gesichert ansehen, trifft dies in der Taubenbreite und der Altstadt für rund zwei Drittel zu.

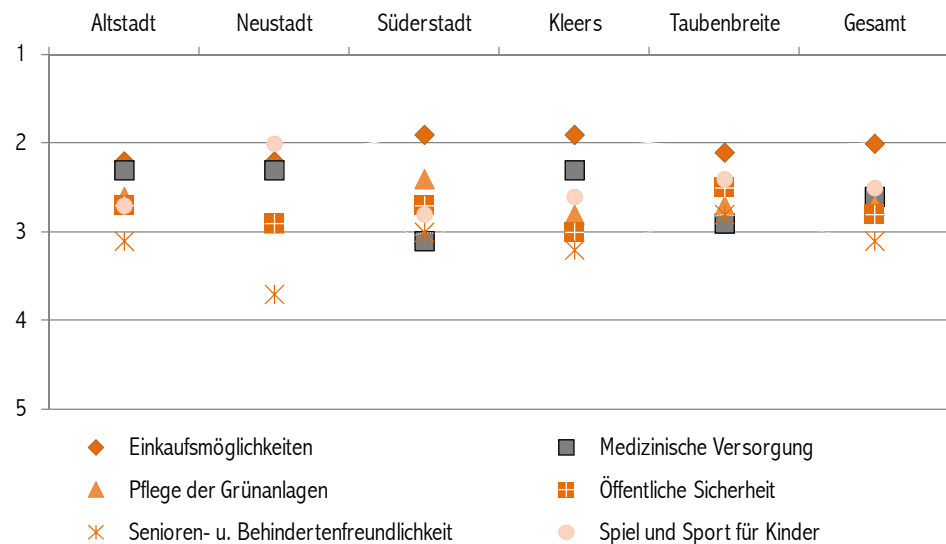
Das Gemeinwesen der Stadt Quedlinburg steht vor der Aufgabe, dieser Polarisierung entgegen zu wirken und ihre negativen Folgen zu dämpfen. Insbesondere in den Großsiedlungen stehen der Stadt mit der organisierten Wohnungswirtschaft potente Partner zur Seite.

### Gesundheitspflege

Mit dem Klinikum Dorothea Erxleben als Akademisches Lehrkrankenhaus der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg befindet sich ein überregional bedeutsames Krankenhaus in der Stadt Quedlinburg. Mit rund 750 Mitarbeitern ist die Klinik nicht nur bedeutender Arbeitgeber, sondern auch Ausbildungsstandort für Fachärzte. Der geplante Bau eines Geriatriezentrums stärkt die bedeutende Rolle der Klinik in der Stadt hinsichtlich wirtschaftlicher Leistungskraft und trägt zur Profilierung als regionales Gesundheitszentrum bei.

Entsprechend grundsätzlich zufrieden äußern sich die 2011 befragten Haushalte der Stadt zur medizinischen Versorgung.

„Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Bitte verwenden Sie zur Beurteilung folgende Noten):“ “1” (Sehr gut) “2” (Gut) “3” (Befriedigend) “4” (Mangelhaft) “5” (Ungenügend)“



Allerdings zeigen sich auch deutliche Unterschiede zwischen den Quartieren der Stadt: Hohe Zufriedenheit mit der medizinischen Versorgung äußern die Bewohner in den historischen Quartieren und in Kleers, während im Eigenheimgebiet rund um die Taubenstraße und in der Süderstadt mit seinem hohen Anteil älterer Bewohner für dieses Kriterium der Wohnsituation die niedrigsten Noten vergeben werden.

## Handlungsfelder Bildung, Soziales und Gesundheit

- Durch die Vorhaltung entsprechender Kapazitäten in der Kinderbetreuung in möglichst nahräumlicher Distanz zu den Wohnquartieren unterstützt die Stadt Quedlinburg eine hohe Flexibilität ihrer Bürger auf dem Arbeitsmarkt.
- Sicherung einer handlungsfähigen Infrastruktur in der Kinder- und Jugendarbeit durch Betriebsführungsverträge mit dem Natur- und Umweltzentrum und dem Kulturzentrum Reichenstraße und möglichen weiteren engagierten freien Trägern der Jugendarbeit sowie bedarfsweise eigenen kommunalen Freizeittreffs in den Ortsteilen.
- Entwicklung neuer kommunaler Angebote der außerschulischen Jugendarbeit mit den Schwerpunkten regionale Identität ausprägen, soziokulturelle Bildung stärken, Partizipationsmöglichkeiten verbessern und Eigenverantwortlichkeit fördern.
- Zur Stärkung der Quedlinburger Innenstadt strebt die Stadt an, das derzeit leer stehende Schulgebäude Mumental als Gemeinwesenstandort zu reaktivieren.
- Die Stadt bemüht sich um die Stärkung ihrer Rolle als Vorrangstandort für Forschung. Mit dem Land werden Optionen ausgelotet, Quedlinburg zum Standort weiterer Ausbildungsangebote zu machen, beispielsweise auch als zusätzlicher Standort der Hochschule Harz.
- Bei Standortentscheidungen zum Gemeinwesenangebot hat die Innenstadt Vorrang vor anderen Stadtlagen, um Synergien zu anderen gewerblichen oder gemeinnützigen Angeboten zu fördern.
- Die Stadt bemüht sich um die Wiederbelebung<sup>6</sup> einer Sprachausbildung für Studenten in Quedlinburg.
- Quedlinburg reagiert auf die sich abzeichnende soziale Segregation zwischen den Stadtquartieren mit
  - der Schwerpunktsetzung sozialer Betreuungsangebote in den Quartieren mit besonderen Bedarfen,
  - der Werbung um eine Fortsetzung der Förderinhalte der „Sozialen Stadt“ bei Land und Bund und die Unterstützung entsprechender Förderanträge und Initiativen,
  - der dauerhaften Vorhaltung preiswerten Wohnraums in und nahe der Altstadt in den 1970er bis 1980er Jahre Beständen der kommunalen Wohnungswirtschaft.
  - dem (zielgruppenspezifischen) Abbau von Zugangsbarrieren zu Bildungs-, Kultur und Freizeitangeboten in der gesamten Stadt. (Abbau physischer Barrieren, Preiser- oder nachlass bei Geringverdienern etc.)

---

<sup>6</sup> 6 Jahre lang betrieb die Texas Tech University in Lubbock mit Unterstützung der Stadtverwaltung ein Ausbildungszentrum für die deutsche Sprache in Quedlinburg, bis die Kooperation mangels einer ausreichenden Zahl an Bewerbern eingestellt werden musste.

## 6.2 Kultur und Freizeit

In Quedlinburg finden sich eine Vielzahl kultureller und Freizeiteinrichtungen. Neben "mittelzentrumstypischen" Angeboten der Stadt und des Kreises hebt sich das durch den Städteverbund betriebene Theater, die im Kontext des Welterbestatus stehenden musealen Einrichtungen und die Vielzahl kultureller privater Initiativen von der Kulturlandschaft vergleichbarer Städte ab. (s. Listung nächste Seite)

Die Galerie Weißer Engel der Lebenshilfe-Harzkreis-Quedlinburg gGmbH in der Langen Gasse, die Galerie im Kunsthofen, Jochen Müller & Nicole Bolze, Katrin Ruhnau - Galerie / Atelier oder das Quartier 7 ergänzen die gelistete reichhaltige Kulturlandschaft.

Baulich wie organisatorisch akut im Bestand bedroht ist das Feilenhauerei-Museum in der Pölkenstraße 6, eine vereinsbetriebene, original erhaltene Werkstatt des ausgestorbenen Handwerks der Feilenhauerei.

Wipertikirche und Blasiikirche sind als Konzert- und Veranstaltungsorte feste Größen in der Quedlinburger Kulturlandschaft. Auch die anderen Kirchen der Stadt stehen für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung und sind Austragungsorte des Quedlinburger Musiksommers des Evangelischen Kirchspiels, ein Festival für klassische Musik mit Schwerpunkt Kirchenmusik.

Der ‚Freundeskreis Quedlinburg Swing‘ organisiert regelmäßig die Quedlinburger Dixieland und Swingtage, an denen klassische Touristenorte, die Quedlinburger Einkaufsstraßen sowie Gastronomie und Hotelbetriebe gleichermaßen Spielorte sind. Gleiches gilt für den überregional bekannten ‚Advent in den Höfen‘ - an dem sich zahlreiche Privatbürger mit der Öffnung ihrer Höfe beteiligen - oder auch den Quedlinburger Bücherfrühling.

Spezielle Umwelt-, Bildungs- und Freizeitangebote bietet der ‚Ökogarten Quedlinburg‘ des Fördervereins für Natur und Umweltzentrum Quedlinburg e.V. an der Wipertistraße, der auf einem 3.000 qm großen Areal Umweltbildung betreibt.

Neben der starken Kinder- und Jugendorientierung des Kulturzentrums Reichenstraße bietet das Kinder- und Jugendzentrum Haltestelle im Ägidiiikirchhof 3 altersspezifische Freizeitangebote.



# Gemeinwesen- und Kultureinrichtungen

Einrichtungen für Bildung, Soziales  
und Gesundheit

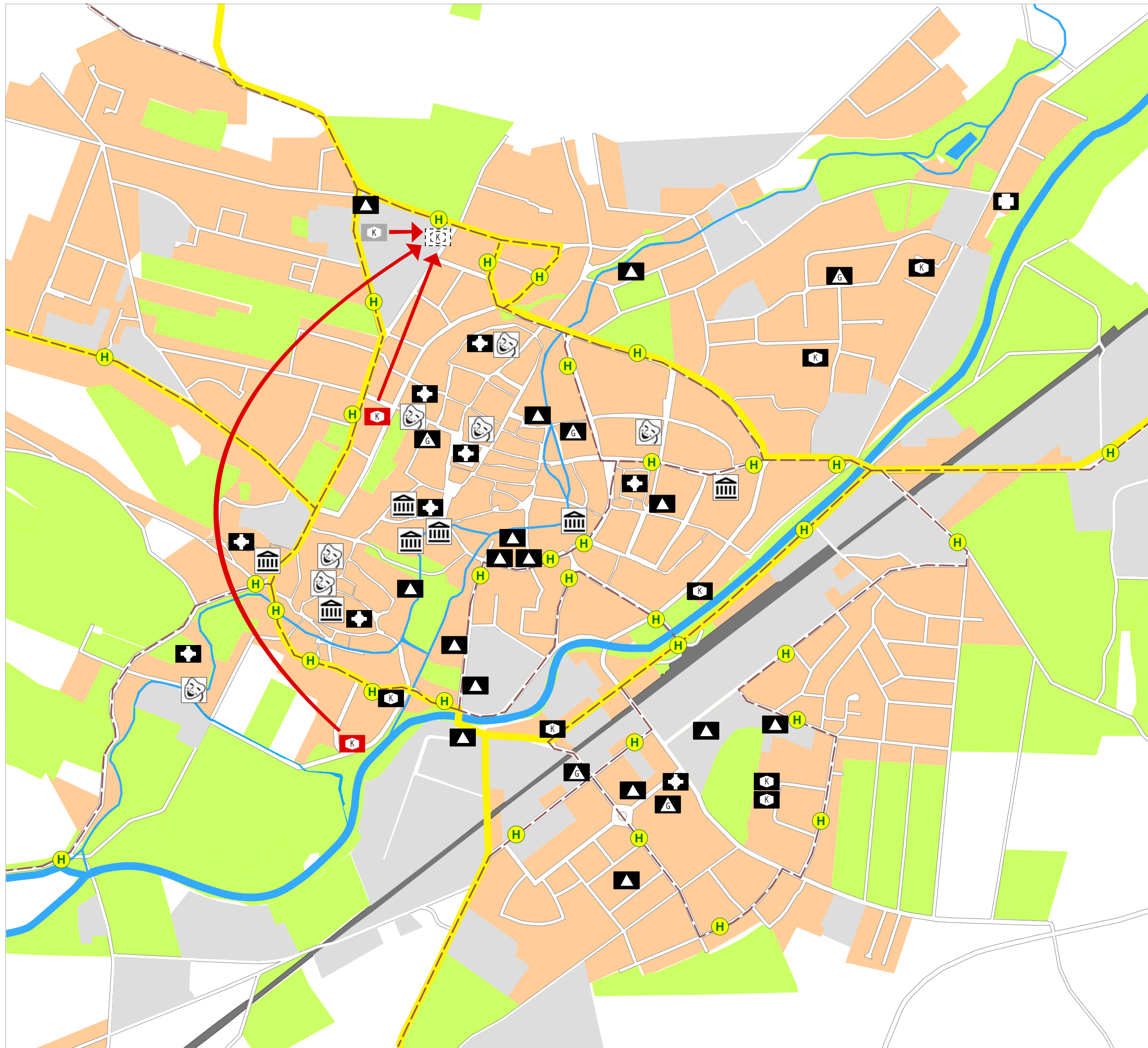
Mai 2012

- Kindertageseinrichtung
- Kita Neueröffnung / Kita Schließung
- Standortverlagerung
- ehemaliger Standort der Kita Montessori
- Krankenhaus
- Grundschule
- Bildungseinrichtung

## Einrichtungen für Kultur und Freizeit

- kulturelle Einrichtung
- Museum
- Kirche

- Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Fläche mit hohem Grünanteil
- Gewässer
- Straße / Hauptverkehrsstraße
- Buslinie
- Bushaltestelle
- Bahnanlage



Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg



Einrichtung	Adresse	Träger	Angebote	Bemerkung
Nordharzer Städtebundtheater	Marschlinger Hof 17/18	Land Sachsen-Anhalt, Landkreis Harz, Stadt Halberstadt, Stadt Quedlinburg	Dreispartentheater, theaterpädagogische Angebote, „Orchesterwerkstatt“ zur Förderung junger Komponisten, Kooperation mit Schulen und anderen Kulturakteuren, Freilichtaufführungen.	Keine gesicherte Finanzierung
Stiftskirche mit Domschatz	Schlossberg 1	Evangelisches Kirchspiel / Domschatzverwaltung Quedlinburg	Station an der Straße der Romanik. Kooperationen mit Kindergärten und Grundschulen aus der Region	Gemeinsame Schatzverwaltung mit HBS
Feininger-Galerie	Finkenherd 5 a	Stiftung Moritzburg - Kunstmuseum des Landes Sachsen-Anhalt	Kunst des 20. Jahrhunderts und der Gegenwart, dem Werk Lyonel Feiningers gewidmet.	
Schlossmuseum	Schlossberg 1	Stadt	Renaissanceschloss mit Museum zu Spuren der Ottonen, Prunkgemächern und Abteilungen zu Archäologie, Mittelalter, Stiftsgeschichte.	kostspielige Bauerhaltung
Klopstockhaus	Schlossberg 12	Stadt	Biografisch-literarisches zu Leben und Werk Klopstocks in dessen Geburtshaus, sowie zu weiteren Quedlinburger Persönlichkeiten.	
Fachwerkmuseum im Ständerbau	Wordgasse 3	Stadt	Fachwerkbaukunst vom 14. bis zum 19. Jahrhundert und über Restaurierungsmaßnahmen in Quedlinburg	
Museum für Glasmalerei und Kunsthandwerk	Word 28	Arbeitskreis 7kunst- Künstlervereinigung e.V.		
Garnisonmuseum	Steinweg 47	Garnisonsverein Quedlinburg e.V.	Garnionsgeschichte der Stadt und seiner Umgebung	
Palais Salfeldt	Kornmarkt 6	Deutsche Stiftung Denkmalschutz	Veranstaltungsort für Kongresse Ausstellungen, Festlichkeiten, Filmvorführungen und Konzerte	
Kulturzentrum Reichenstraße	Reichenstraße 1	Stadt	Schüler- und Jugendbildungs- und Freizeiteinrichtung, Kulturhaus, Studiokino, Vorträge, Konzerte, Theater, Kabarett, Kurse.	
Mitteldeutsches Eisenbahn- und Spielzeugmuseum	Blasiistraße 22	privat	historische Spielzeug und Modelleisenbahnsammlung	
Münzenbergmuseum	Münzenberg 16	privat	Geschichte des Münzenberg	

Kultureinrichtungen

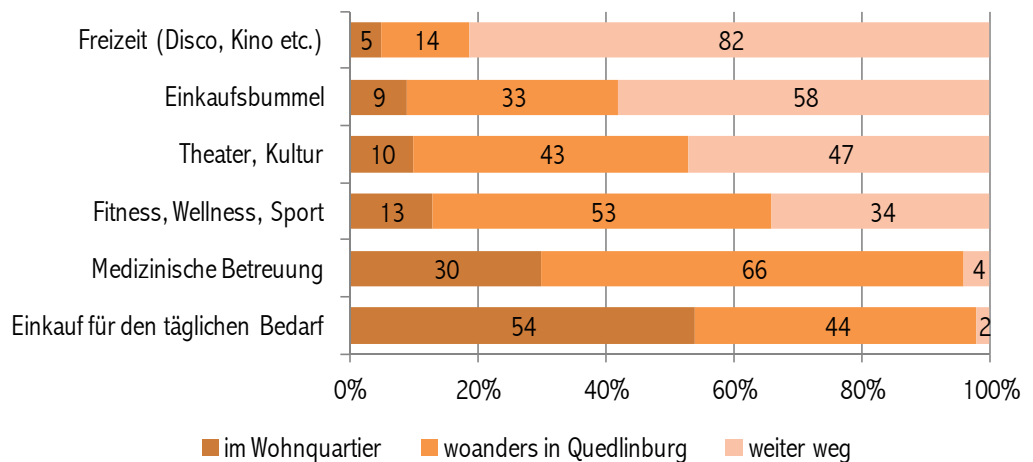
Trotz der vielfältigen Angebotslandschaft der Stadt: auf die Frage, „Wenn Sie Bürgermeister von Quedlinburg wären, was würden Sie zu allererst tun?“, bezieht sich rund jede zweite Äußerung auf den Ausbau von Freizeit und Kulturangeboten. Unter den 166 diesbezüglichen Antworten steht ‚mehr Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen‘ an oberster Stelle, gefolgt vom Bau eines Schwimmbades bzw. einer öffentlichen Sauna.

„Wenn Sie Bürgermeister von Quedlinburg wären, was würden Sie zu allererst tun?“ (offene Frage ohne Antwortvorgaben, absolute Angaben)

Rang		Altstadt	Neustadt	Süderstadt	Kleers	Taubenbreite	Gesamt
1.	Mehr Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen	6	14	15	20	13	68
2.	Wirtschaft fördern	7	10	12	18	14	61
3.	Schwimmbad/Sauna bauen	5	7	11	16	13	52
4.	Für mehr Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sorgen	5	6	14	12	9	46
5.	Kino ansiedeln	3	4	5	7	7	26
6.	Bürgerwille mehr beachten, Stadtrat und Verwaltung umbauen	4	2	4	4	10	24
7.	Straßen sanieren, Verkehr optimieren	1	5	9	8	0	23
8.	Mehr Freizeit- und Sportangebote schaffen	2	3	4	4	7	20
9.	Rad- und Fußwege bauen/sanieren	2	0	3	4	2	11
10.	Sanierung beschleunigen	1	3	0	1	2	7

Die Vorstellungen der Quedlinburger zum Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote beziehen sich ausschließlich auf alltagskulturelle Angebote. Trotz dieser Kritik verlassen die Quedlinburger ihre Stadt zum Besuch kultureller Veranstaltungen oder zur Wahrnehmung sportlicher Angebote deutlich seltener, als etwa für einen Einkaufsbummel.

„Wo nutzen Sie überwiegend Dienstleistungs- und Freizeitangebote?“ (Befragung von 427 Haushalten im Oktober 2011)



Eine zentrale Herausforderung für die Stadt und die hier tätigen Kulturschaffenden ist, das Interesse der Bürger für die vorhandenen Kultur- und Freizeitangebote zu stärken und deren Identifikation mit diesen Angeboten als Teil der lokalen Lebensqualität auszubauen.

Derzeit lässt Quedlinburg im Rahmen des Welterbemanagementplans ein Kulturleitbild und entsprechende Leitlinien erarbeiten.<sup>7</sup> Das Vorhaben umfasst die Identifikation der Erfolgsfaktoren, Hemmnisse und Potenziale der Kultur in Quedlinburg, die Definition der zukünftigen Handlungsschwerpunkte und die Erarbeitung erster Ideen für Sofortmaßnahmen und Entwicklungsprojekte.

## **Handlungsfelder Kultur und Freizeit**

- Quedlinburg prüft die Möglichkeiten zur Schaffung eines zentralen Anlaufpunktes, an dem sich Bürger und Besucher der Stadt mit der Grundidee des Welterbes, den damit verbundenen Zielen und Aufgaben der UNESCO sowie der Komplexität der Quedlinburger Welterbestätte auseinandersetzen können.
- Quedlinburg setzt sich zum Ziel, die verschiedenen Kulturangebote der Stadt enger zu verknüpfen durch den Ausbau der Kooperationen zwischen der Kultur und touristischen Einrichtungen mit Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, um das Selbstverständnis der Quedlinburger in der gesamten Stadt als Bewahrer und Botschafter des Welterbes zu stärken.
- Quedlinburg prüft Möglichkeiten, wie die öffentlichkeitswirksame Vermittlung der vielfältigen Angebote in der Stadt sowie die Verknüpfung und Koordination der Freizeit- und Kulturangebote optimiert werden kann.
- Bei baulichen Maßnahmen an Kultur- und Gemeinweseneinrichtungen strebt die Stadt Quedlinburg eine zielgruppenübergreifende und barrierefreie Gestaltung an. Je breiter die Eignung einer Einrichtung ausgelegt ist, desto geringer wirkt sich der demografische Wandel auf den Standort aus.
- Um die bestehende Vielfalt und Qualität an Kultur- und Freizeitangeboten zu bewahren, baut Quedlinburg auch künftig auf ein starkes und breites ehrenamtliches Engagement der Bürger der Stadt.
- Im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bemüht sich die Stadt Quedlinburg um den Erhalt und die Sicherung der kulturellen Einrichtungen mit bislang ungesicherter Finanzierung.
- Die Stadt Quedlinburg unterstützt Initiativen zur Schaffung temporärer Schaufenstergalerien in den leer stehenden Ladenlokalen der Innenstadt für die Präsentation der Arbeit der zahlreichen Künstler der Stadt.

---

<sup>7</sup> projektkultur: Project M, Berlin und projekt 2508, Bonn.

## 6.3 Freiflächen, Spiel und Sport

### Grünflächen

Quedlinburg bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Freiflächentypen:

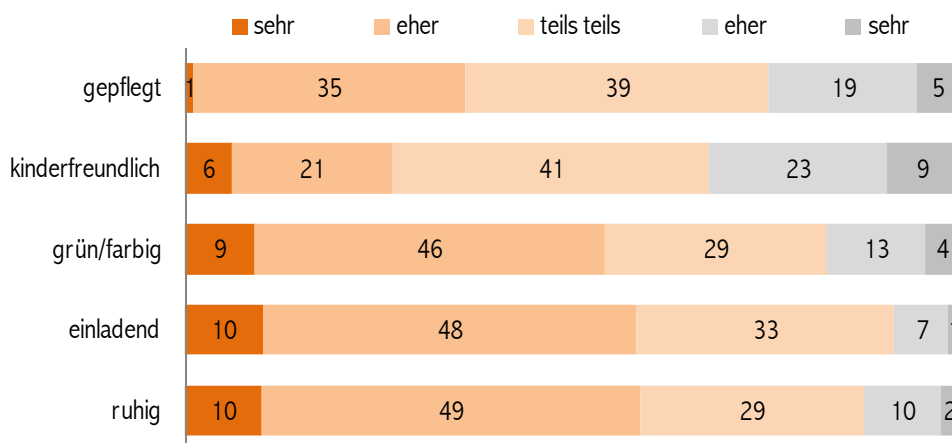
- Diagonal durch die Stadt verläuft die Bode. Der Flusslauf ist weitestgehend eingegrünt und hat als durchgehende Grünverbindung eine herausgehobene Bedeutung für den Biotopverbund. In Kombination mit den parallel verlaufenden offenen Bahnanlagen ist die Flusslauf darüber hinaus wichtig für die thermische Entlastung der Stadt und die Frischluftzufuhr. Einen von Straßen unabhängigen Weg entlang der Bode gibt es aber nur fragmentarisch am Nordwestufer.
- Die größte Parkanlage der Stadt ist der Brühl. Der historische Park gehört zu den Quedlinburger Stiftsgärten, die wiederum Bestandteil der touristischen Markensäule „Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt“ sind. Der ursprünglich zum Kloster Wipertii gehörende Park fiel im Zuge der Reformation an das Stift. Bis zur Schenkung an die Stadt im 19. Jhd. erfuhr der Park mehrere Erweiterungen und die noch heute gestaltprägenden Wegeachsen. Die südwestliche Erweiterung wurde dagegen eher landschaftsnah gestaltet. Auch unter kommunalem Eigentum erfuhr der Brühl Erweiterungen. Heute umfasst er rund 15 ha und ist, nach dem Markt und dem Stiftsberg, einer der erklärten Lieblingssorte der Quedlinburger.<sup>8</sup>
- Nördlich an den Brühl grenzt der Abteigarten an. Vom vermutlich im 18. Jhd. angelegten Barockgarten sind, nach Jahrzehntelanger wirtschaftlich orientierter Gartenbaunutzung, kaum noch originale Gestaltungselemente erhalten. Seit dem Jahr 2000 gehört der Abteigarten der Stadt. Seit 2005 erfolgte auf Teilflächen entlang der zentralen Wegeachse ein Nachbau historischer Parkelemente. Der größere Teil der ehemaligen Gartenflächen ist weiterhin gewerblich verpachtet.
- Über Abtei- und Rittergasse erreicht man die Gärten auf dem Stiftsberg, die unter den Quedlinburger Grünanlagen die höchste Sanierungspriorität aufweisen.
- Ausgehend vom Brühl entlang des Muhlgrabens gelangt man zum Wordgarten. Der ehemalige Garten der Dechantin, der Dechaneigarten, wurde ebenfalls über Dekaden gewerblich für die Saatzucht genutzt. Heute ist der Dechaneigarten Teil des Wordgartens, der sich zwischen dem Muhlgraben und dem Stiefelgraben erstreckt und direkt in die Altstadt führt. Auch der Wordgarten zählt zu den beliebtesten Orten der Quedlinburger.
- Zentral in der Süderstadt findet sich der 3,6 ha große historische Johannishain im Eigentum der ‚Vereinigte evangelische Heilige Geist und St. Johannis Hospitalgemeinde zu Quedlinburg‘. Der Park, ursprünglich zum weit vor den Toren der Stadt gelegenen Aussätzigenhaus gehörend, wurde in den ersten Jahren dieses Jahrhunderts inklusive des dort stehenden Bismarckturms saniert. Im Jahr 2000 wurde durch den Kreis der Status „geschützter Park“ für den Johannishain aufgehoben.
- Im Stadtgefüge oder an dessen Rand finden sich zahlreiche Friedhöfe. Die Friedhöfe St. Wiperti, St. Servatii (Brühlfriedhof) und St. Blasii sind historische Anlagen mit kulturhistorisch wertvollen Grabstätten. Die drei Friedhöfe gehören ebenso zum evan-

<sup>8</sup> Haushaltsbefragung 2011. Auf die offene Frage, welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Quedlinburg die Befragten besonders gerne haben, antworteten 82 von 421 Befragten „Brühl“. (Markt 120x , Stiftsberg 92x). Der Wordgarten wurde 23 genannt und nahm Platz 6 der Lieblingssorte ein.

gelischen Kirchspiel Quedlinburg, wie der Marktfriedhof und der katholische Friedhof St. Mathilde Weststraße/Ecke Westerhäuser Straße sowie am Ziegelhohlweg, im Stadtnorden, der Aegidiifriedhof. In kommunalem Eigentum befindet sich der Zentralfriedhof mit Kriegsgräberstätte an der östlichen Stadtgrenze.

- Kleinflächige, urbane Freiflächen in Form von Stadtplätzen und Kirchhöfen sind in den Siedlungskörper vor allem der historischen Quartiere integriert. Auch die Stadterweiterungen des 19. Jh. beinhalten Stadtplätze, seinerzeit in der Regel als repräsentative Schmuckplätze angelegt (Stauffenbergplatz, Heinrichplatz, Friedrich-Ebert-Platz)
- Die Festwiese Kleers dient als Standort für verschiedene temporäre Nutzungen, vom Zirkus bis zum Flohmarkt. Gleich anschließend befindet sich der grüne Bosseplatz. Der Platz entstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts und wurde als Erholungsfläche für die Nutzer der neu gebauten Schule (heute Berufsschule) angelegt.

Der Landschaftsplan stellte Anfang der 1990er Jahre fest: „Rein rechnerisch sind Freiraumflächen, bezogen auf die [damaligen] 27.000 Einwohner, mit Ausnahme der Kinderspielplätze, ausreichend vorhanden.“ (S. 67) Die vielen Grünbezüge der Stadt werden auch von den Bürgern wahrgenommen: Auf die Frage, welche Eigenschaft auf Quedlinburg eher zutrifft, empfanden 55 % der im Jahr 2011 Befragten ihre Stadt sehr oder eher „grün/farbig“ und nur 17% eher oder sehr „grau/trist“.



„Welche der folgenden gegensätzlichen Eigenschaften trifft auf Quedlinburg zu?“ (Angaben in %)

Dagegen wird die Pflege der Grünanlagen aus Sicht der Quedlinburger auf einer Schulnotenskala von 1 bis 5 als mittelmäßig (2,7) bewertet.

## Kleingärten

34 Kleingartenkolonien finden sich rund um die Kernstadt Quedlinburgs. Der Landschaftsplan bilanzierte bereits Anfang der 1990er Jahre ein Überangebot an Kleingärten in der Stadt. Seitdem wurden

- entlang der Nordseite der Blankenburger Straße in der Kleingartenkolonie „Weststraße“ die straßenbegleitenden Gärten zu 20 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser umgewandelt.
- Gärten der Kolonie „Rosenweg“ am Difturter Weg Ecke Lindenstraße zu Bauplätzen.
- ca. 12 Gärten der Kolonie „Krucke I“ im Außenbereich an der B 79 Richtung Halberstadt zurückgebaut.

Überschlägig sind heute 145 ha Kleingartenbruttoflächen rund um die Kernstadt im Regionalverband der Gartenfreunde e.V. organisiert. Weitere rund 18 ha Gartenland ohne Verbandszugehörigkeit haben eine ähnliche Nutzung. Viele dieser nicht-organisierten Kolonien zeigen fließende Übergänge zur Wochenendhausnutzung oder auch permanenter Wohnnutzung.

Die Stadt Quedlinburg würdigt die Bedeutung der Kleingärten in der Stadtentwicklung:

- Sie wirken sozial stabilisierend und fördern über ihre Vereinsstrukturen Integration und Netzwerkbildung.
- Sie ergänzen die kommunale Infrastruktur als (subventionsfreies) Freizeit- und Erholungsangebot, sie wirken gesundheitsfördernd und bildend.
- Sie wirken ab einer Koloniegröße von 2,5 ha als Kaltluftentstehungsgebiete, stellen im Verbund Frischluftschneisen und wirken ökologisch ausgleichend als Biotopverbund im Stadtraum.

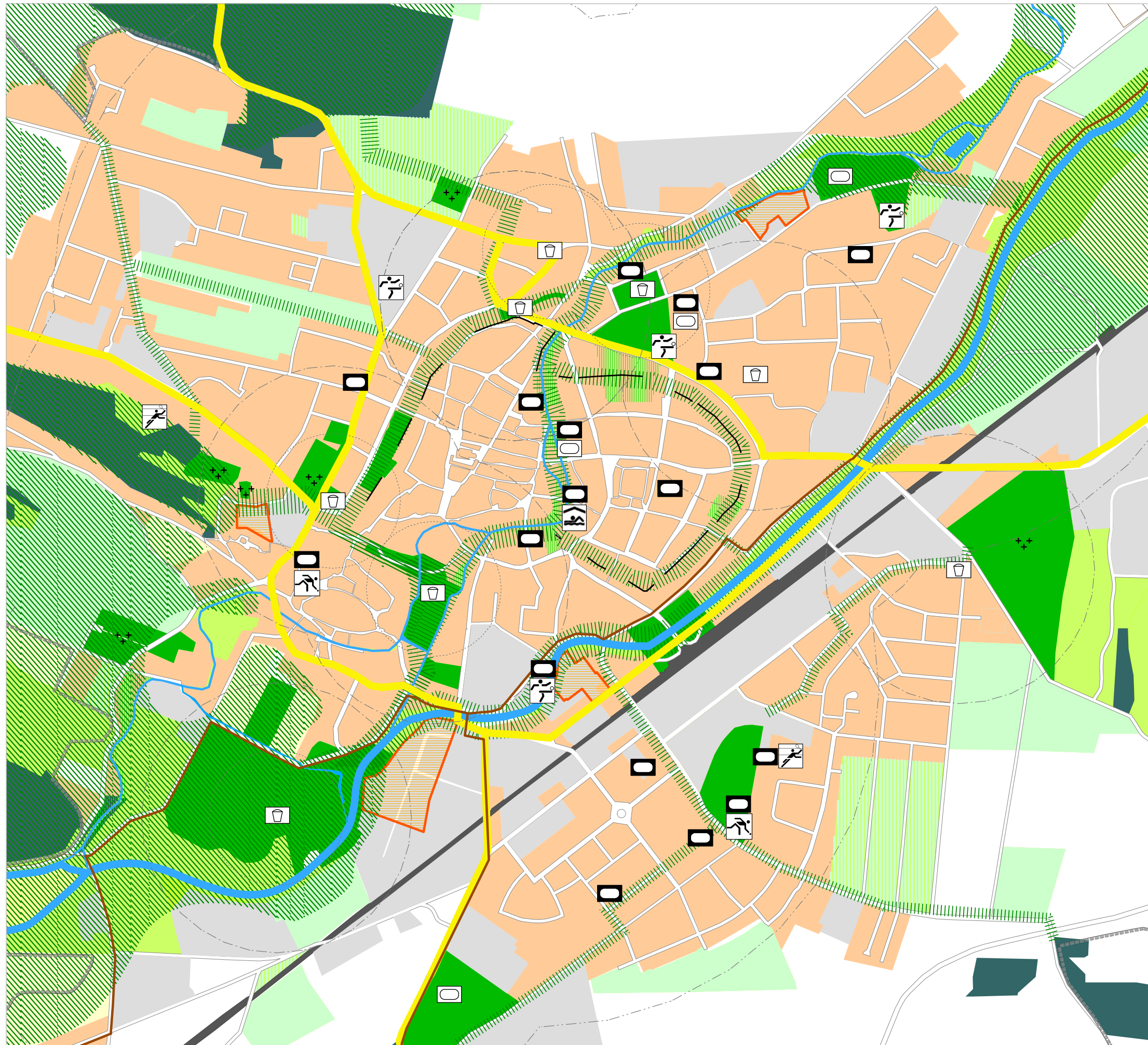
Bei einem Einwohnerverlust von rund einem Viertel in den letzten beiden Dekaden und einem perspektivisch sich fortsetzenden Einwohnerrückgang sind auch Kleingartenkolonien von wachsenden Leerständen betroffen. Um die sozialen, klimatischen und biologischen Wertigkeiten für das Stadtgefüge aber nicht zu gefährden ist es sinnvoll, den Schrumpfungsprozess im Kleingartenwesen zu steuern.

Handlungsbedarf  
Kleingartenentwick-  
lungskonzept

In enger Kooperation mit dem Regionalverband der Gartenfreunde wird sich Quedlinburg der Frage widmen, welche Kolonien nach gesamtstädtischen Erwägungen vorrangig erhalten bleiben sollten und welche, bei mangelnder Nachfrage, perspektivisch reduziert oder aufgegeben werden. Stadtentwicklungsrelevante Kriterien sind:

Zu Gunsten eines Standorterhalts	Zu Gunsten einer Standortaufgabe
Positive Auswirkung auf Stadtklima: Lage in / Rolle als Frischluftschneise, Kaltluftentstehungsgebiet ( $\geq 2,5$ ha)	Durch Immissionen (Verkehr / Gewerbe) oder Altlasten (bzw. Verdachtsflächen) belastet
Räumliche (fußläufige) Nähe zu Bevölkerungsschwerpunkt und / oder Wohngebieten mit Gründefiziten	Lagedefizite (Siedlungsferne, Nordhang etc.)
Öffentlicher Freizeitwert für „Nichtpächter“, soziale Vernetzung	Nutzungskonkurrenzen, andere Entwicklungsoptionen
Gute Erschließung	Erschließungsmängel
Gute Auslastung / hohe Nachfrage	Geringe Auslastung / wenig Nachfrage
	Konflikte mit Biotop- und Gewässerschutz / Trinkwasserschutz





# Grün- und Freiflächen

Mai 2012

## Freiflächen Kernstadt (nur Kernstadt)

- Parkanlage / Friedhof
- Kleingarten im Verband / ausserhalb Verband
- extensive Grünfläche / privates Grün
- Landwirtschaftsfläche / Wald
- Brache (Auswahl)
- Gewässer
- Natur- oder Landschaftsschutzgebietsgrenze

## Freiflächen- und Biotopverbund

- Grünsystem
- 1** stadtnahe Landschaft mit besonderem Wert
- 2** Bodegrünzug
- 3** Freiraumfolge Grabensystem
- 4** Grünring Stadtmauer

## Spiel- und Sport

- Sporthalle / Sportgebäude
- Schwimmhalle
- Kegelbahn
- Sportplatz / Sportfreigelände
- Tennisplatz
- kommunaler Spielplatz
- betreuter Bolzplatz
- Einzugsbereich Angebote bis 6 Jahre
- Einzugsbereich Angebote 6-12 Jahre
- Einzugsbereich Angebote ab 12 Jahre

- Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Stadtmauer
- Wanderweg
- Straße / Hauptverkehrsstraße
- Bahnanlage



## Spiel und Sport

Die Stadt Quedlinburg bewirtschaftet innerhalb ihrer Grenzen bis zum Jahresende 2010 13 Spiel- und Bolzplätze. In Summe unterhält die Stadt in Ihrem Kerngebiet 20.677 qm Spielfläche. Einer dieser Spielplätze ist Eigentum der Wohnungswirtschaftsgesellschaft Quedlinburg mbH. Ein weiterer kommunaler Spielplatz befindet sich in Münchenhof.

Die Bolzplätze werden sozial-pädagogisch betreut, d.h. über das Medium „Sport“ sind sie Treffpunkte von Kindern und Jugendlichen, denen Workshops, Projekte bis hin zur Einzelfallbetreuung angeboten werden.

Lage	Zielgruppe	Ausstattung	Größe in qm
Bossewiese: Bosseplatz anliegend Am heiligen Brunnen	1 – 6 Jahre	Klettergerüst, Rutsche, Federtier, Rundbank, 3 Holzspielgeräte	145
Halberstädter Straße: Wallstraße Ecke Halberstädter Straße	1 – 6 Jahre	Wippe, Rutsche, Federtier, 2 Holzspielgeräte.	630
Ortsteil Münchenhof	1 – 12 Jahre	Kleinfeldtor, Rutsche, Streetballanlage, Tischtennisplatte, Federwipper, Bänke und Tische	3.450
Wordgarten: Nähe Carl-Ritter-Straße	1 – 14 Jahre	Bankanlage, Federwipper, Wippe, Rutsche, Karussell, Seildrehkranz, Holzklettergerüst, 3 Holzspielgeräte	1.324
Gänseanger: zwischen Weststraße und Wallstraße	1 – 25 Jahre	2 Federtiere, Tischtennisplatte, Rutsche mit Turm, Bänke, Nestschaukel mit Korb, Holzspielgerät	795
Brühl: Brühlpark	1 – 25 Jahre	Klangrolle, Nestschaukel, Wackelbrett, Kletterspinne, Pedalo, Reck, Bänke und Sitzgruppe, Sitzbalken, zwei Holzspielgeräte	4.183
Donndorfstraße: zwischen Donndorfstraße und Gröpern	7 – 12 Jahre	Hangrutsche, Kettensteg, Balancierbalken, vier Bänke	2.615
Bockshornschanze: Bockshorn-Schanzenweg/Gaststätte Kleingartenanlage	7 – 12 Jahre	Drei Federtiere, Wolke, Bank	806
Birkenstraße: Wohngebiet Kleers ( <i>Eigentümer WoGe</i> )	7 – 12 Jahre und Treffpunkt Älterer	Kletterspinne, zwei Bänke	625

Spielplätze

Lage	Ausstattung
Bolzplatz Turnstraße: parallel zur Turnstraße	Bolzplatztore, Bänke, Streetballanlage, Raufe
Schillerstraße	Streetballanlage, Raufe, Bänke, Skaterbahnelemente, "fame" als Sprayertreff, Bikebahn
Bolzplatz Lindenstraße: Fußweg zwischen Erlenstraße und Sportplatz Lindenstraße	Stepper, Klimmzugstange, Curler, Bolzplatztore, Basketballkorb, Raufe, Butterfly, Bauchmuskeltrainer, Situp, Drückmaschine
Streetballanlage Kleerswiese, hinterm Jugendclub	Streetballanlage mit Körben, Raufe, Bänke

Bolzplätze

Weitere öffentlich nutzbare Spielplätze werden von der organisierten Wohnungswirtschaft im Wohnumfeld oder von Dritten (Kleingartenvereine, Kirchen o.ä.) angeboten.

In der Wahrnehmung der Quedlinburger wird das Angebot an Spiel- und Sportangeboten für Kinder allgemein negativ bewertet. Ausgedrückt in Schulnoten vergeben die Quedlinburger im Durchschnitt aller 421 Befragten nur eine 3,5. Keiner der anderen abgefragten 15 Indikatoren zur Wohnung, zum Umfeld oder zum Quartier schnitt so negativ ab.

„Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ (1 = sehr gut - 5 = ungenügend):

	Altstadt	Neustadt	Süderstadt	Kleers	Taubenbreite	Gesamt
Spiel und Sport für Kinder	3,3	4,0	3,2	3,4	3,6	3,5

An formellen Sportstätten, in der Regel für den Vereins- und Schulsport, zählt die Stadt Quedlinburg in ihren Grenzen von 2010 13 Sporthallen, vier Sportplätze sowie 10 spezifische Sportstätten. Zusätzlich existieren drei privatwirtschaftliche Fitnessstudios.

Mittelfristigen Klärungsbedarf sieht die Stadt Quedlinburg bei der Frage der Schwimm- und Badeangebote in der Stadt. In der Haushaltsbefragung 2011 wurde die Schließung des Freibades 2001/02 und der kommunalen Sauna 2010 als die größten Misserfolge der Stadtentwicklung der letzten Jahre bewertet.<sup>9</sup> Zu berücksichtigen wird sein:

- die langfristige Abdeckung der Bedarfe des Schulsportes;
- die Perspektive des historischen Hallenbades in der Guts-Muths-Straße;
- die durch die Eingemeindungen 2011 zur Stadt zählenden Bademöglichkeiten im neuen südlichen Stadtgebiet.
- Der Förderverein "Naturbadeteich Kietz" verfolgt das Ziel, den Teich in unmittelbarer Nachbarschaft des aus Sicherheitsgründen verfüllten Freibades in der Lindenstraße für einen regulären Sommerbadebetrieb herzurichten.

Das Objekt Kaiserhof in der Pölle 34 gehört zu den städtebaulichen Dominaten der Stadt. Die ursprüngliche Nutzung als Veranstaltungsgebäude ist seit dem Jahr 2000 nicht mehr gegeben, daher wurde bereits in der Vergangenheit nach Möglichkeiten der Nach- bzw. Umnutzung gesucht. Unter anderem gab es im Rahmen einer Studentenarbeit Entwürfe für eine Umnutzung als Schwimmhalle. Diese und andere Ideen sollen im Zuge der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes auf Sinnfälligkeit, Möglichkeiten und Grenzen einer solchen Entwicklung geprüft werden.

<sup>9</sup> Befragung von 421 Haushalten. 64 Bürger antworteten auf die offene Frage "Was war aus Ihrer Sicht in letzter Zeit der größte Misserfolg der Stadtentwicklung?": Schließung Schwimmbad/Sauna.

Hallen	Adresse	Träger	sonstiges
Bodelandhalle	Rambergweg 7	Stadt	Dreifach Sporthalle, Baujahr 1999
GutsMuths-Sporthalle	Turnstraße 12	Stadt	Historische Halle, Baujahr 1887, Sanierungsbedarf
Alte Kleersturnhalle	Kleersstraße 46	Stadt	Historische Halle, Baujahr 1874, Sanierungsbedarf
Sporthalle Marktgrundschule	Blankenburger Str. 2	Stadt	DDR Standardbau KT 60, 2011 saniert
Sporthalle Integrations- schule Kleers	Erlenstraße 16	Stadt	DDR Standardbau KT 60, 2005 saniert
Turnhalle Neustädter Grundschule	Weberstr. 7	Stadt	
Hallenbad	Guts-Muths-Str. 6	Stadt	18m Becken
Turnhalle und Sporthalle Guts-Muths-Gymnasium	Konvent 26 a August-Bebel-Ring 19	Kreis	
Sporthalle Berufsbildende Schulen	Bossestr. 3 / Weyhestr.	Kreis	
Sporthalle Carl-Ritter- Bildungshaus	Heiligegeiststr. 8	Kreis	
Sporthalle Bosseschule	Schulstr. 2	Kreis	
Turnhalle Ernst-Bansi- Schule	Albert-Schweitzer Str. 19	Kreis	
Turnhalle Lebenshilfe	Stresemannstr. 9	Kreis	
Reitsporthalle (und Freige- lände)	Mühlenword	Verein	
Kegelsporthalle Johannishain		Verein	
Schießsportstätte	Heiligegeiststr. 9	Verein	
Schießsportstätte	Quarmbeck	Verein	
Schießsportstätte Hubertus		Verein	
Bowlinghalle	Schenkgasse 1	privat	

Sporthallen und -  
gebäude

Die Sportplätze in der Kernstadt von Quedlinburg, in der Trägerschaft der Stadt oder des Kreises, stehen sowohl dem Vereinssport wie dem Schulsport zur Verfügung. Größter Sanierungsbedarf bei den offenen Sportanlagen besteht beim Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz.

Plätze	Adresse	Träger	sonstiges
Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz	Gernröder Weg 4a	Stadt	Wettkampf Typ C, dringender Sanierungsbedarf
GutsMuths-Stadion	Lindenstraße 11	Stadt	Rasen und Tennenplatz, bewirtschaftet durch Verein.
Kleinsportanlage Marktgrundschule	Blankenburger Straße 2	Stadt	
Kleinsportanlage Integrations- und Sonderschule Kleers	Erlenstraße 16	Stadt	
Kleinsportfeld Berufsbildende Schulen	Bossestr. 3 / Weyhestr.	Kreis	
Sportfreifläche Fachschule für Gartenbau		LSA	
Tennisplätze	Hotelanlage Westerhäuser Str.	privat	

### Handlungsfelder Freiflächen, Spiel- und Sport

Grün und Freiflächen verknüpfen

Die Stadt Quedlinburg setzt sich zum Ziel, ihre Grün- und Freiflächen untereinander sowie mit der hochwertigen Landschaft vor den Toren der Stadt zu verknüpfen.

Der Bodegrünzug, die Grünraumfolgen entlang der Gräben und die Freiflächen im Verlauf der historischen Stadtmauer verbinden Biotope und sorgen für eine thermische Entlastung der gebauten Stadt. Im Außenbereich wird auf Basis des Landeswassergesetzes das Prinzip der Gewässerrandstreifen genutzt, Biotopvernetzung entlang der Bode und der Gräben zu unterstützen.

Wo möglich, strebt die Stadt auch die Nutz- und Erlebbarkeit der Grünverbindungen durch den Erhalt oder die Schaffung von Wegen mit Aufenthaltsqualität an. Die Komplettierung der Uferwege entlang der Bode hat hier Priorität. Über die Achsen Stresemannstraße, Pestalozzi- und Erwin-Baur-Straße, Bergstraße und des Kleiweges sowie nach Möglichkeit auch über straßenunabhängige Achsen durch die Kleingartenkolonien „Weststraße“ und „Harzblick/Kuckuckswinkel“ werden die äußeren Stadtquartiere sowohl mit der Innenstadt wie mit der Landschaft verknüpft. In diesen Achsen haben Straßenraumgestaltung und -begrünung, Maßnahmen zur Optimierung des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie Gestaltungen in den Randbereichen Priorität. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt die Stadt entsprechende Privatinitiativen.

Grünsystem stärken

Im Innenbereich prüft die Stadt, ob die Randbereiche von Brachen in und an diesen Raumfolgen genutzt werden können, das Grünsystem zu stärken und zu qualifizieren. Entsprechende Flächen sind prädestiniert für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Gärten auf Stiftsberg und Wiperti-Friedhof sanieren, Stadtplätze aufwerten. Abteigartentflächen vorhalten

Größter Sanierungsbedarf besteht bei den historischen Gärten auf dem Stiftsberg, dem Wiperti-Friedhof sowie bei der Gestaltung der Kirchplätze und Treffpunkte in den historischen Quartieren. Während auf dem Stiftsberg und dem Wiperti-Friedhof die garten- und denkmalpflegerische Instandsetzung Ziel der Gestaltung ist, kommt in den historischen Quartieren der Anspruch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Quedlinburger

und Besucher hinzu. Um langfristig einen komplette Rekonstruktion des Abteigartens nicht auszuschließen, bleiben die weiterhin verpachteten Gartenbauareale im öffentlichen Eigentum.

Quedlinburg strebt an, die Lebensqualität in den historischen Quartieren durch mehr nutzbare Freiräume zu erhöhen. Insbesondere die Hoflagen und Quartiersinnenbereiche bieten Potentiale für mehr wohnungsnahes Grün. Auf Basis der ermittelten städtebaulichen Wertigkeiten im Rahmen des Denkmalpflegeplans kann zwischen den Gebäude- und Flächeneigentümern im Rahmen von Quartierskonzepten ein Abstimmungsprozess zur Hofentwicklung unter den verschiedenen Ansprüchen zur Gebäudeentwicklung, Grünflächenentwicklung und dem ruhenden Verkehr moderiert werden.

Mehr Grün in den Hoflagen der historischen Quartiere

Quedlinburg als ehemalige Blumenstadt setzt sich zum Ziel, geeignete städtische Räumen sowie Brachen und untergenutzte Areale in stadtbildprägenden Lagen durch Blumenansaat zu gestalten und so das Traditionsgewerbe Samenzucht bildhaft in der Stadt zu verankern. Dazu wirbt die Stadt bei der Fachschule für Gartenbau um ein Kooperationsprojekt gemeinsam mit dem Julius-Kühn-Institut und gewerblichen Samenzuchtbetrieben in dem die Zusammenstellung geeigneter Wildkräutermischungen für die unterschiedlichen Ansprüche städtischer Räume sowie eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit zur Bürger- und Flächeneigentümeraktivierung in eine jährliche Frühjahrsaktion „Quedlinburg blüht auf“ mündet.

Blumenstadt Quedlinburg

Quedlinburg setzt sich als Baustein einer familienfreundlichen Stadt zum Ziel, jedem Kind durchschnittlich 10 qm Spielfläche in einer barrierefreien und fußläufig zumutbaren Distanz zur Verfügung zu stellen.<sup>10</sup> Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird angestrebt, bis zum Jahr 2025 25.000 qm Spielplatzfläche vorzuhalten. Der Defizitabbau kann sowohl über die Neuentwicklung oder Erweiterung bestehender Spielplätze wie über Vereinbarungen zum Erhalt von Angebot und allgemeiner Zugänglichkeit privater Spielplätze für Kinder und Jugendliche ab 6 Jahren erfolgen. Hier bietet sich insbesondere die organisierte Wohnungswirtschaft in den Geschosswohnungsstadteilen Kleers und Süderstadt als Partner der Stadt an.

10 qm Spielfläche pro Kind

Die Stadt unterstützt (mittels Informationen, Beratungsangeboten, Werbung, Blockkonzepte etc.) private Bemühungen zur Schaffung wohnungsnaher Spielplätze für Kinder bis 6 Jahren durch private Vermieter und Grundstückseigentümer bzw. Eigentümerstandortgemeinschaften, insbesondere in den dicht bebauten historischen Quartieren.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten setzt die Stadt Quedlinburg bei der Qualifizierung der bestehenden Spielplätze die Priorität auf die Erneuerung und Ergänzung der stark genutzten Spielplätze im Brühlpark und im Wordgarten sowie auf den als Jugendtreffpunkt bedeutsamen Platz an der Schillerstraße.

Höchster Investitionsbedarf bei der Sanierung kommunaler Sportangebote haben die GutsMuths-Sporthalle, die Alte Kleerturnhalle und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz.

Investitionsbedarfe Sport

<sup>10</sup> Quedlinburg folgt mit dem Ansatz ‚10qm pro Kind‘ der Landeshauptstadt Magdeburg, die im Jahr 2009 aufgrund des demografischen Wandels von der tradierten Bedarfsermittlung über alle Einwohner der Stadt Abstand genommen hat. Die entsprechende DIN sieht seit ihrer letzten Fortschreibung auch keine Flächenangaben pro Einwohner mehr vor. „Anzustreben ist die Erreichbarkeit ausreichender und altersgerechter Spielflächen und Spielorte in Wohnungsnähe“, DIN 18034 (Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb).

Die Stadt berücksichtigt aber auch die sich wandelnden Sportbedürfnisse zu mehr informellen Sportarten, nicht nur durch die immer größer werdende Zahl älterer Quedlinburger. Die Stadt Quedlinburg unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten entsprechende private Initiativen, beispielsweise wie die zur Schaffung des "Naturbadeteich Klietz". Mittelfristig wird sich Quedlinburg ganzheitlich mit der Frage der Entwicklung der Badstandorte beschäftigen.



## 6.4 Einzelhandel - Zentren

### Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel in der Innenstadt von Quedlinburg ist überwiegend kleinteilig strukturiert. In den Geschosswohngebieten dominieren Einzelhandelsbetriebe im Discounter-Format. Die Gewerbegebietsstandorte sowie die Standorte Schlachthofgelände und Mettehof werden durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Im Jahr 2004 wurde in der Stadt Quedlinburg eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von etwa 48.200 qm ermittelt.<sup>1</sup> Nach den Ansiedlungen der letzten Jahre ist für 2011 von einer Verkaufsfläche in der Größenordnung von 53.900 qm auszugehen.<sup>2</sup> Gemessen an der Einwohnerzahl stehen 2,4 qm Verkaufsfläche pro Kopf zur Verfügung. Diese Verkaufsflächenausstattung liegt im Durchschnitt vergleichbarer Mittelzentren in Sachsen-Anhalt (2,36 qm).<sup>3</sup> Das benachbarte Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Halberstadt weist 2,32 qm Verkaufsfläche pro Kopf auf. Das Mittelzentrum Wernigerode kommt auf 2,72 qm pro Kopf, was neben der zentralörtlichen Funktion auch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Tourismus widerspiegelt.

Während sich im Zeitraum zwischen 2004 und 2011 die Verkaufsfläche um 12 % vergrößerte, sank die Einwohnerzahl um 7 %. Da sich der Verkaufsfächenzuwachs überwiegend im Discounter-Segment abspielte, bedeutete dieser Befund eher eine quantitative Ausdehnung als eine qualitative Verbreiterung des Einzelhandelsangebots, verbunden mit einer sinkenden Flächenproduktivität. Bei annähernd stabiler Kaufkraft pro Kopf und sinkender Einwohnerzahl konkurrieren mehr Nahversorger um eine schrumpfende Nachfrage. Nach dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2005 war der Expansionsrahmen für Einzelhandelsflächen mit der Umsetzung der damals geplanten Vorhaben (Mettehof u.a.) bereits im Jahr 2010 um etwa 1.800 qm bzw. 4 % der bestehenden Verkaufsfläche überschritten. Lediglich im Segment des Bau- und Gartenbedarfs wurden noch Erweiterungsspielräume gesehen.<sup>4</sup>

Die Expansion der Einzelhandelsflächen vollzog sich in den vergangenen Jahren fast ausschließlich an Standorten außerhalb des Weltebegebiets und ging somit auf Kosten des Hauptzentrums, vom dem gesamtstädtische und zentralörtliche Kaufkraft durch die neuen Angebote abgezogen wurde.

### Hauptzentrum

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort der Stadt ist die „Quedlinburger Null“, wo sich gesamtstädtische und zentralörtliche Versorgungsfunktionen konzentrieren und der Löwenanteil der tourismusrelevanten Einzelhandelsnachfrage absorbiert wird. Hier befinden sich etwa 50 % der Einzelhandelsbetriebe und 19 % der Verkaufsfläche vor Ort.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Angaben nach: Lademann & Partner. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Quedlinburg [Einzelhandelsgutachten] 2005, S. 22.

<sup>2</sup> Erfasst wurden Zugänge und Abgänge von größeren Einzelhandelseinrichtungen mit Verkaufsflächen ab 400 qm seit 2005. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zu- und Abgänge in den kleinteiligen Ladenstrukturen bei augenscheinlich gleichbleibendem Leerstand in etwa die Wage halten. (Zugang: Mettehof, NP Westerhäuser Straße, Netto Schillerstraße / Abgang: Norma Schillerstraße).

<sup>3</sup> Vgl. Handelsatlas für den IHK-Bezirk Halle-Dessau 2009; GMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Wernigerode, S. 56.

<sup>4</sup> Vgl. Lademann & Partner. Perspektiven . . . a.a.O., S. 42.

<sup>5</sup> Vgl. Lademann & Partner. Zentrenkonzept Quedlinburg 2007, Entwurf, S. 6.

Das herausragende Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal der „Quedlinburger Null“ ist die städtebauliche Integration in das Welterbe, die ein einzigartiges Einkaufserlebnis schafft. Sie weist eine breite Nutzungs- und Branchenvielfalt mit einem zumeist dichten Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie auf. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente liegt bei 86 %. Die geometrische Figur der Null bietet das Potenzial, die Ströme der (Tages-)Touristen zu einem kaufhausartigen Schaufensterbummel um einen Rundkurs von insgesamt 1,5 km Länge zu führen.

Vorzüge und Nachteile der „Quedlinburger Null“ liegen eng beieinander. Neben hochwertigen Angeboten an Markenartikeln, Kunsthandwerk, Antiquitäten und Bioprodukten gibt es nicht wenige Billiganbieter, zum Teil in herausragender Lage. Es gibt viele individuell und ansprechend gestaltete Läden, aber zum Teil auch krasse Mängel in der Warenpräsentation und Verkaufskultur. Das historische Ambiente wird stellenweise durch konzentrierte Ladenleerstände sowie aggressive Sicht- und Tonwerbung gemindert. Es mangelt zum Teil an Fremdsprachenkompetenz und Kreditkartenakzeptanz. Die Barrierefreiheit ist unzureichend. Zudem gibt es im Stadtkern Logistikprobleme.

Das Hauptzentrum hat keinen Einkaufsmagneten (Kaufhaus, Shopping Mall) mit zentralörtlicher bzw. überregionaler Ausstrahlung. Demgegenüber bietet die Geschäftskonzentration das Potenzial für ein „Kaufhaus Altstadt“. Dem stehen das Fehlen eines gemeinsamen Marktauftritts und eine organisatorisch zersplitterte Händlerschaft gegenüber.

Die einzelnen Teilräume der „Quedlinburger Null“ haben sich in den letzten Jahren ungleichmäßig entwickelt. Die A-Lage in der Altstadt ist in Abschnitten stärker geworden. Die B-Lage in der Neustadt weist zunehmend mehr Angebotslücken, Billigangebote und Ladenleerstand auf.

## **Einkaufszentren**

Etwa ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfällt auf die drei Einkaufszentren Gernröder Weg, Mettehof und Schlachthof.

- Der Standort Gernröder Weg (6.948 qm Verkaufsfläche) wird durch eine breite Angebotsmischung geprägt, die im Kern von einem Vollsortimenter und einem Baumarkt getragen wird.
- Der Mettehof (5.580 qm Verkaufsfläche) ist von seinem Profil her eher ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelmagneten und ergänzenden Angeboten mit einem erheblichen Anteil von nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Der Schlachthof (4.380 qm Verkaufsfläche) wird von einem Vollsortimenter dominiert, der von kleinteiligen ergänzenden Angeboten umgeben ist.<sup>6</sup>

Alle drei Standorte befinden sich am Rand der historischen Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage. Sie bedienen vorrangig einen gesamtstädtischen und zum Teil auch zentralörtlichen Bedarf, haben jedoch auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere. Sie sind sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, was ihre Versorgungsfunktion stärkt, im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente jedoch auch Kaufkraft aus der historischen Innenstadt absaugt.

---

<sup>6</sup> Flächenangaben nach: Lademann & Partner. Zentrenkonzept Quedlinburg 2007, Entwurf, S. 8-19.

## Nahversorgung

Für die Nahversorgung stehen sechs Supermärkte, acht Discounter und zwei Drogeriemärkte zur Verfügung. Davon befinden sich zwei Supermärkte und ein Discounter in den Einkaufszentren. Durch dieses Netz an Einzelhandelseinrichtungen ist die Nahversorgung im Stadtgebiet von Quedlinburg bei einem Einzugsradius von 500 m faktisch flächendeckend gesichert (mit Ausnahme der Ortschaften).<sup>7</sup>

Discounter		Supermärkte / Drogeriemärkte	
Aldi	Oeringer Straße 7	REWE	Harzweg 23
Aldi	Neinstädter Feldweg 1a	REWE	Breite Straße 19
Lidl	Oeringer Straße 20	E-Center	Gernröder Weg
NP	Westerhäuser Straße 38a	E-Center	Weyhegarten
NP	Stresemannstr./Kloppstockweg	Kaufland	Badeborner Weg 2
Penny	Gernröder Weg 7	CAP-Markt	August-Bebel-Ring 13
Penny	Birkenstraße 24	DM	Harzweg 23
Netto	Schillerstraße 6	Ihr Platz	Steinbrücke 18

Nahversorger in Quedlinburg (Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche)

Ohne die 3 Märkte in den Einkaufszentren weisen die größeren Nahversorger eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.160 qm Verkaufsfläche auf, was etwa 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Ergänzt wird die Nahversorgung durch kleine Läden für Lebensmittel und täglichen Bedarf, die sich in der Innenstadt konzentrieren.

## Stärken, Schwächen und Potenziale des Einzelhandelsstandorts

Das Stärken-Schwächen-Profil<sup>8</sup> bietet Ansatzpunkte für die Handlungsvorschläge zur Stärkung von Struktur und Wettbewerbsfähigkeit des Quedlinburger Einzelhandels.

Stärken	Schwächen	Potenziale
Großzüge Ausstattung mit Verkaufsflächen	Überangebot an großflächigem EH im Außenbereich	Kaufkraft von Welterbe und Tourismus abschöpfen
Vielfältiges Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum	Viele Filialisten und Billiganbieter, auch in 1a Lagen	Ballung hochwertiger Angebote im Altstadtflair
Viele individuell und ansprechend gestaltete Läden	Große Unterschiede in Präsentation und Verkaufskultur	Historisches Ambiente und Einkaufserlebnis nutzen
Kompakte Struktur der Altstadt, kurze Wege	Kein Einzelhandelsmagnet (Kaufhaus) in der Innenstadt	Marketingstrategie "Kaufhaus Altstadt"
Städtebauliche prägnante „Quedlinburger Null“	Ungleichmäßige Entwicklung der „Quedlinburger Null“	Bewahrung der Struktur durch gezielte Förderung
Ungestört einkaufen im verkehrsberuhigten Stadtkern	Erschließungs- und Logistikprobleme im Stadtkern	Kleinteilige Optimierung der Verkehrserschließung
<i>Nahezu lückenlose Nahversorgung der Wohnquartiere</i>	<i>Discounter Wildwuchs, mangelnde Steuerung des EH</i>	Zentrenkonzept, B-Plan Einzelhandel

<sup>7</sup> Vgl. Lademann & Partner. Perspektiven ...a.a.O., S. 36.

<sup>8</sup> In diese Handlungsvorschläge wurden auch die thematisch relevanten Ergebnisse des Stärken-Schwächen-Workshops am 07.10.2011 eingearbeitet. Siehe: dwif-Consulting GmbH, Dokumentation des Bürger-Workshops „Stärken-Schwächen-Potenziale für Quedlinburg“, S. 12/13.

## Handlungsfelder Einzelhandel

Ziel ist, den Einzelhandelsstandort Quedlinburg im zentralörtlichen Wettbewerb zu stärken, das Kaufkraftpotenzial durch den Tourismus besser auszuschöpfen und die flächendeckende Nahversorgung nachhaltig zu stabilisieren.

Im Einzelnen will die Stadt Quedlinburg folgende Strategien und Maßnahmen umsetzen:

Innenstadtmanagement etablieren	Der Marktauftritt des Einzelhandels in der Innenstadt muss verbessert werden. Um die vorhandenen Potenziale für ein „Kaufhaus Altstadt“ zu aktivieren, wird ein Innenstadtmanagement etabliert. Aufgabe des Innenstadtmanagements ist es, in Kooperation mit der Händlerschaft die Grundsätze und Leitlinien für ein qualitativ anspruchsvolles Marketing zu erarbeiten und durchzusetzen, in Kernfragen des Marktauftritts ein einheitliches Handeln zu erreichen, ein Corporate Design für den Innenstadthandel zu entwickeln, die Reaktivierung von Ladenleerständen zu unterstützen, die kommerzielle Innenstadtwerbung konzeptionell zu führen und zu koordinieren und ein jährliches Eventprogramm aufzustellen.
Runder Tisch Einzelhandel	Die Kommunikation innerhalb der Händlerschaft sowie zwischen Stadt- und Einzelhändlern muss verbessert werden. Vorgeschlagen wird ein „Runder Tisch Einzelhandel“. Der Runde Tisch berät das Innenstadtmanagement, unterstützt es bei der Umsetzung von Maßnahmen und betreibt Sponsoring.
Hauptzentrum strukturell stärken	Die Aufwertung und Vitalisierung der „Quedlinburger Null“ hat für das Innenstadtmanagement Priorität. Zu den Aufgaben zählt, die Ansiedlung hochwertiger Angebote voranzutreiben, leer stehende Läden wieder an den Markt zu bringen und bei Ladenleerstand kurzfristig Zwischennutzungen (Kunst im Schaufenster) zu organisieren. Ergänzende Potenziale liegen in der weiteren Ausprägung individueller Verkaufskultur im historischen Stadtkern, in der Verknüpfung von Handwerk und Einzelhandel sowie in der Vermarktung regionaler Produkte.
Neuer Name für das Hauptzentrum	Zu den anstehenden Aufgaben des Innenstadtmarketings zählt auch, dem Hauptzentrum, für das sich die Bezeichnung „Quedlinburger Null“ eingebürgert hat, einen neuen, deutlich positiv besetzten Namen zu finden, der gleichwohl die städtebauliche Eigenart ausdrückt und von den Bürgerinnen und Bürgern im Sprachgebrauch angenommen wird
Gestaltungskonzept	Ein Gestaltungskonzept (inklusive Kunst im Raum) soll helfen, die Attraktivität und Bindewirkung des Hauptzentrums zu stärken. Nötig ist ein Leitsystem, das dem Touristen die Orientierung erleichtert und Alt- wie Neustadt als einheitliche historische Innenstadt präsentiert. Im Straßenraum wird ein durchgängiger barrierefreier Streifen geschaffen.
Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten prüfen	Die Stadt Quedlinburg prüft die räumlichen, funktionalen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Standorts für einen großflächigen Einzelhandelsmagneten mit hochwertiger Angebotsstruktur in der historischen Innenstadt. Angesichts der Dimension eines solchen Vorhabens kommt den Belangen des Denkmalschutzes eine besondere Bedeutung zu.
Marketingoffensive für das Umland	Durch eine Marketinginitiative, die speziell auf den Einzugsbereich der Stadt Quedlinburg ausgerichtet ist, sollen die Innenstadt und die drei Einkaufszentren als Gesamtangebot besser für zentralörtliche Bedarfe erschlossen werden, um deren Tragfähigkeit angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen dauerhaft zu sichern.

Der Wildwuchs in der Discounterlandschaft, der zu Lasten des Hauptzentrums und der wohnungsnahen Versorgung geht, wird künftig durch planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen unterbunden.

Discounter-Wildwuchs planungsrechtlich unterbinden.

Zur Sicherung der Nahversorgung in den Ortschaften ohne ausreichende eigene Tragfähigkeit werden Alternativen zur herkömmlichen Einzelhandelseinrichtung (mobile Angebote, Kleinkapazitäten etc.) unterstützt.

Alternative Konzepte der Nahversorgung unterstützen

## Zentrenkonzept

Der Einzelhandel in Quedlinburg ist mit großen Herausforderungen konfrontiert. Die inflationsbereinigte Kaufkraft pro Kopf ist seit Mitte der 1990er Jahre nahezu konstant.<sup>9</sup> Angesichts der prognostizierten Einwohnerverluste in Quedlinburg und im Einzugsbereich der Stadt wird das Kaufkraftvolumen im Prognosehorizont bis 2025 weiter schrumpfen. Zugleich wächst der Anteil der Kosten für Wohnen, Mobilität und Energie, an den allgemeinen Konsumausgaben der Haushalte stetig, was die einzelhandelsrelevante Kaufkraft vermindert.<sup>10</sup>

Zudem erleben wir im Einzelhandel einen Strukturwandel, infolge dessen sich die Marktanteile der einzelnen Betriebstypen verändern. Gewinner dieses Wandels sind Discounter und Fachmärkte. Verlierer sind die traditionellen Fachgeschäfte und Warenhäuser. Der Anteil des Internethandels steigt stetig und verringert somit die Nachfrage im stationären Einzelhandel. Infolge dieser Entwicklungen verschärft sich der Wettbewerb im innerstädtischen Einzelhandel und zwischen den zentralen Orten.

Das Zentrenkonzept der Stadt Quedlinburg verfolgt das Doppelziel, einerseits das Nahversorgungsnetz auf eine weiter schrumpfende Nachfrage einzustellen, andererseits den Einzelhandel im zentralörtlichen Wettbewerb zu stärken und das touristische Kaufkraftpotenzial besser auszuschöpfen.

Grundsätze und Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel

Aus dieser Zielstellung werden folgende Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel abgeleitet:

- Die Anstrengungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion werden auf die Quedlinburger Null (Hauptzentrum) konzentriert, dessen Einzelhandelskapazitäten trotz sinkender gesamtstädtischer Kaufkraft verdichtet und qualitativ aufgewertet werden.
- Entscheidungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt sind strikt von den Auswirkungen auf das Hauptzentrum abhängig zu machen. Vorhaben, die das Hauptzentrum schwächen können, sind zu unterbinden.
- Die städtebaulich integrierten Einkaufszentren sollen sich im Bestand entwickeln. Angebotserweiterungen sind auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu beschränken.
- Bei der Anpassung an den schrumpfenden innerstädtischen Bedarf soll ein Kernbestand an räumlich ausgewogen verteilten Nahversorgungszentren bewahrt bleiben, um die flächendeckende wohnungsnahen Versorgung aufrechtzuerhalten.

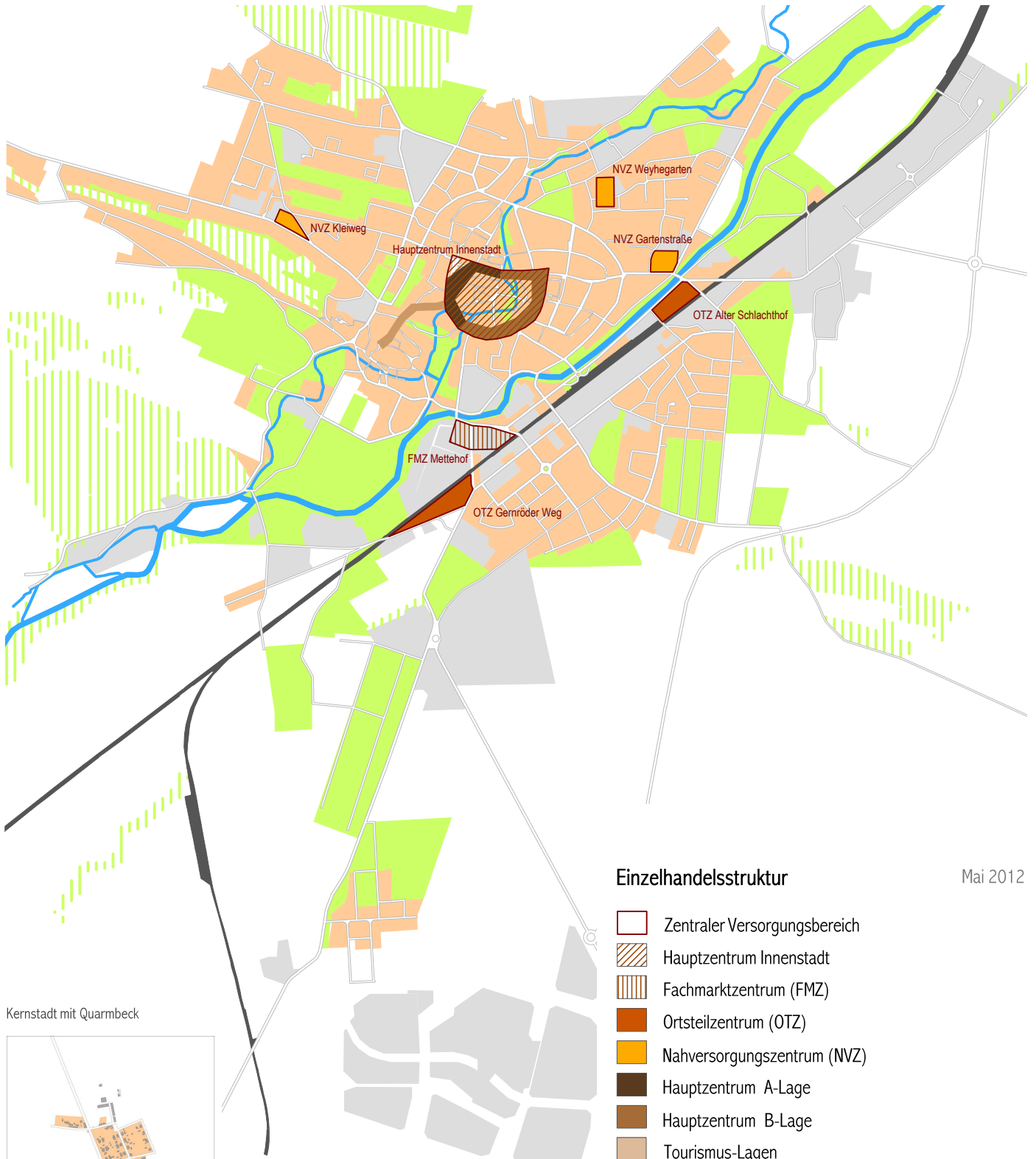
<sup>9</sup> Nach der OECD-Statistik sind die Realeinkommen in der Bundesrepublik zwischen 1992 und 2010 jahresdurchschnittlich um 0,39 Prozent gewachsen.

<sup>10</sup> Der Kostenanteil für Wohnen, Mobilität und Energie an den allgemeinen Konsumausgaben hat sich zwischen 1991 und 2010 von 19 auf 26 Prozent erhöht.

Dreistufige Zentrenhierarchie	<p>Das Zentrenkonzept der Stadt Quedlinburg fixiert eine dreistufige Zentrenhierarchie:<sup>11</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum (Quedlinburger Null);</li> <li>▪ Nebenzentren (Ortsteilzentren Alter Schlachthof und Gernröder Weg, Fachmarktzentrum Mettehof);</li> <li>▪ Nahversorgungszentren (Kleiweg, Weyhegarten, Gartenstraße).</li> </ul>
B-Plan Einzelhandel	<p>Die Umsetzung des Zentrenkonzepts in der verbindlichen Bauleitplanung soll über einen einfachen Bebauungsplan „Einzelhandel in Quedlinburg“ nach §9 Abs. 2a BauGB erfolgen, der die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf allen nach §34 BauGB zu beurteilenden Flächen regelt. Die heute bereits durch verbindliche Bauleitplanungen geregelten innerstädtischen Flächen sollen bei Bedarf sukzessive auf die Festlegungen des Zentrenkonzepts eingestellt werden. Bei Neuaufstellungen sind die Festsetzungen des Zentrenkonzepts als Planvorgaben zu berücksichtigen.</p>
Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen	<p>Hauptinstrument des B-Plans Einzelhandel ist die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen um die im Konzept ausgewiesenen Einzelhandelszentren. Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten untersagt. Hierzu wird eine Liste von ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimenten aufgestellt.</p> <p>Durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen werden die privaten Einzelhandelsinvestitionen im Segment der zentrenrelevanten Sortimente auf jene Stadtbereiche gelenkt, die für die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung von strategischer Bedeutung sind.</p>
Bestandsschutz und Ausnahmen für den kleinteiligen Einzelhandel	<p>Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 150 qm Verkaufsfläche sollen sich auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Jedoch soll eine Agglomeration solcher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines baulichen Zusammenhanges nur bis 300 qm Verkaufsfläche erlaubt werden. Ebenso sollen zentrenrelevante Nebensortimente in großflächigen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Möbel-, Garten-, Baumärkte) in der verbindlichen Bauleitplanung auf 5 % begrenzt werden.</p>
Multifunktionalität der Zentren stärken	<p>Die Stadt Quedlinburg wird bei ihren Standortentscheidungen für öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung, Kultur und Gemeinwesen darauf achten, dass der integrative bzw. multifunktionale Charakter der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt wird. Die räumliche Konzentration von Einzelhandel und Infrastruktur stärkt die Tragfähigkeit der Versorgungsstandorte ebenso wie die Auslastung der Gemeinwesenseinrichtungen.</p>

---

<sup>11</sup> Das Zentrenmodell basiert im Wesentlichen auf dem Einzelhandelskonzept und dem vorliegenden Entwurf des Zentrenkonzepts, dessen Aussagen geprüft, aktualisiert und erweitert wurden. Vgl. Lademann & Partner. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Quedlinburg [Einzelhandelsgutachten] 2005; Lademann & Partner. Zentrenkonzept Quedlinburg 2007, Entwurf.



Mai 2012

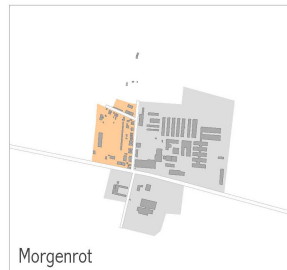
**Einzelhandelsstruktur**

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Hauptzentrum Innenstadt
-  Fachmarktzentrum (FMZ)
-  Ortsteilzentrum (OTZ)
-  Nahversorgungszentrum (NVZ)
-  Hauptzentrum A-Lage
-  Hauptzentrum B-Lage
-  Tourismus-Lagen
-  Straßennetz / Innenstadttring und Hauptachsen
-  Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
-  Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
-  Gewässer
-  Bahnanlage

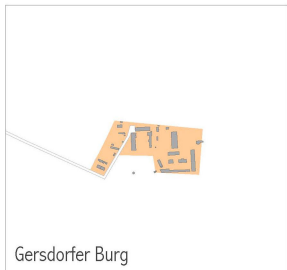
Kernstadt mit Quarmbeck



Münchenhof

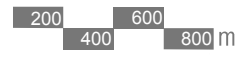


Morgenrot



Gersdorfer Burg

**Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg**



Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**





## 6.5 Verkehr

### Gesamtstädtisches Verkehrsnetz

Die Stadt Quedlinburg verfügt über eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Die für die Stadtentwicklung sowie Entlastung der Innenstadt wichtigste verkehrstechnische Maßnahme ist seit 1990 der Bau der vierspurigen „Nordharzautobahn“ B 6, die nördlich des Stadtgebietes verläuft und die Stadt mit zwei Ausfahrten unmittelbar anbindet. Die regionale Straßenanbindung ist darüber hinaus durch die Westerhäuser Straße, die Magdeburger Straße, die B 79 (Halberstädter Straße), die Landesstraßen L 242 (Gernröder Chaussee) und L 239 (Suderoder Chaussee) sowie der Wipertistraße als sehr gut zu bezeichnen. Die relevanten Straßenachsen führen als Radialen in die innere Stadt und bilden den Innenstadtring um Alt- und Neustadt.

Straßennetz

Ein erster Abschnitt der östlichen Ortsumfahrung L 242/L239 zwischen der B 6 und der L 242 wurde im Juni 2011 für den Verkehr freigegeben. Der zweite Abschnitt zum Anschluss an die L239 steht noch aus. Die zeitliche Umsetzung ist abhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln und erfolgt nach Informationen des Landesbetrieb Bau nicht vor 2013.

Innerhalb des Stadtrings und in den angrenzenden Wohngebieten erfolgt der Verkehr über Sammel- und Erschließungsstraßen. Sowohl in den Stadtteilen Kleers, Süderstadt, Kleisiedlung /Taubenbreite als auch innerhalb des Rings wurden Tempo-30-Zonen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, Reduzierung der Emissionsbelastungen für Anwohner und Touristen und Schonung empfindlicher Straßenbeläge eingerichtet.

Um den Durchgangsverkehr in der historischen Innenstadt zu unterbinden und die Wohn- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher zu erhöhen, wurde eine Vielzahl von Einbahnstraßenregelungen und Unterbrechungen des Fließverkehrs durch Poller angelegt. Trotz dieser Einschränkungen sind die Privatgrundstücke jederzeit nahezu uneingeschränkt (Ausnahme Markt 11/16) durch die Ausweisung verkehrsberechtigter Bereiche für Anwohner und Gewerbetreibende auf kurzem Wege vom Stadtring aus zu erreichen.

Ein authentisches Straßenbild mit zum Teil historischer und denkmalgerechter Pflasterung prägt den öffentlichen Raum im Welterbegebiet. Innerhalb der Innenstadt (u. a. Steinweg, Reichenstraße oder Augustinern) aber auch in den übrigen Stadtbereichen besteht in einigen Straßenzügen noch ein unbefriedigender Sanierungsstand bzw. eine mangelnde Qualität des Straßenbelags, der zu Beeinträchtigungen der Wohnlagen z. B. durch Verkehrslärm führt.

## Radverkehr

Die Stadt Quedlinburg weist aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung gute Voraussetzungen für die Verlagerung des motorisierten Verkehrs auf den Rad- und Fußgängerverkehr auf. Der Innenstadtring und die radial zulaufenden Straßen und Wege bieten gute Voraussetzungen für eine attraktive Netzstruktur.<sup>1</sup> Die Nähe zum Fernradwegenetz und zu Freizeitrouten, die durch die Region führen (Europaradweg R1, Harzvorlandweg, Harzrundweg, Aller-Harz-Radweg), eröffnet gute Verknüpfungsmöglichkeiten, jedoch befinden sich die Steckenabschnitte oft in einem unzureichenden Zustand.

Entlang des Altstadtrings ist nur ein Teil ein Radwegenetz vorhanden. Die Radverkehrsführung erfolgt hier auf Rad- oder Gehwegen, die sich zum Teil in schlechtem Zustand befinden oder auf Fahrbahnen. Bedeutende öffentliche Radabstellanlagen sind in Quedlinburg derzeit lediglich am Bahnhof zu finden.<sup>2</sup>

In der Fußgängerzone am Markt ist das Rad fahren zu den Kernöffnungszeiten (10-18 Uhr) untersagt. Einbahnstraßenregelungen schränken die Fahrradnutzung im Welterbegebiet zusätzlich ein. Zur Umfahrung des Marktes und besseren Durchquerung der Innenstadt wurden die Bockstraße, die nördliche Pölle und das Mummetal sowie die Heilige-Geist-Straße für die beidseitige Befahrung für den Radverkehr freigegeben.

## Fußgänger

Bereiche um den Marktplatz und auf dem Schlossberg sowie Teilabschnitte der Quedlinburger Null (Steinbrücke, Bockstraße) sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Beschränkungen für den Kraftverkehr haben zum Ziel, die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Touristen zu verbessern, die Wahrnehmung der historischen Innenstadt bzw. des Welterbegebiets zu erleichtern und das Einkaufserlebnis im historischen Ambiente aufzuwerten.

Die authentischen Gehwege im Welterbegebiet sind durch historische Pflasterungen geprägt und oftmals sehr schmal. Der Zustand des Wegenetzes weist zum Teil erheblichen Sanierungsbedarf auf. Barrierefreie Querungsmöglichkeiten bzw. Bordabsenkungen sind auch außerhalb des Welterbegebiets nur vereinzelt zu finden.

## ÖPNV

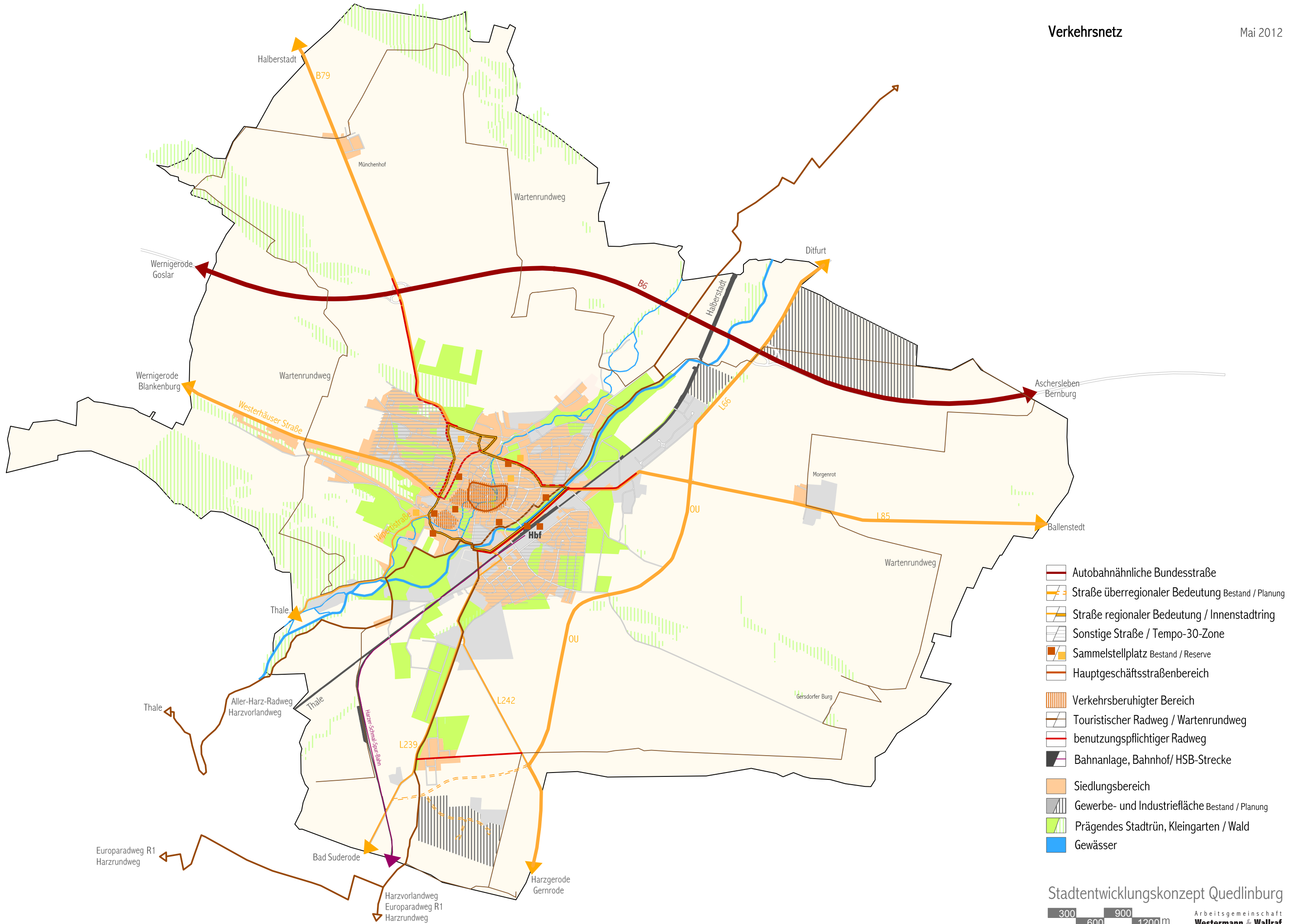
Quedlinburg ist ein wichtiger Anschlussknotenpunkt im Liniennetzplan der Verkehrs- und Tarifgemeinschaft Ostharz. Bahnhof, Haltepunkt der Harzer-Schmalspurbahn und Busbahnhof bieten aufgrund ihrer räumlichen Konzentration gute Übergangsmöglichkeiten zwischen Bus und Bahn.

Das Stadtbusnetz gliedert sich in zwei Stadtbuslinien (A und B), welche zwischen Montag und Freitag in der Regel im Stundentakt vom Bahnhof aus das Welterbegebiet und die Wohnquartiere Süderstadt und Kleers anfahren. Vom zentralen Omnibusbahnhof aus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof werden durch 10 Regionallinien das Umland bzw. die touristischen Ziele des Harzes angesteuert. Die Führung der Regionallinien durch die Innenstadt Quedlinburgs ermöglicht z. T. äquivalente Fahrten und ersetzt an den Wochenenden die Stadtbuslinien, jedoch zu reduzierten Taktzeiten und nur im Welterbegebiet. Zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Quarmbeck verkehren zwei Regionalbuslinien.

---

<sup>1</sup> Verkehrskonzept Schnüll Haller und Partner, Rahmenplan Altstadt 2005/06.

<sup>2</sup> Verkehrskonzept Schnüll, a.a.O.



- Autobahnähnliche Bundesstraße
- Straße überregionaler Bedeutung Bestand / Planung
- Straße regionaler Bedeutung / Innenstadtring
- Sonstige Straße / Tempo-30-Zone
- Samstellplatz Bestand / Reserve
- Hauptgeschäftsstraßenbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Touristischer Radweg / Wartenrundweg
- benutzungspflichtiger Radweg
- Bahnanlage, Bahnhof/ HSB-Strecke
- Siedlungsbereich
- Gewerbe- und Industriefläche Bestand / Planung
- Prägendes Stadtrün, Kleingarten / Wald
- Gewässer



Der Öffentliche Personennahverkehr wird bis nah an die Fußgänger- und Einkaufsbereiche herangeführt und verfügt über ein relativ dichtes Haltestellennetz. Stadtrandlagen und Teilbereiche der Einfamilienhaussiedlung Taubenbreite liegen außerhalb der fußläufig zumutbaren Radien (300m) zu Haltepunkten.

Das unsanierte Bahnhofsgelände sowie die Bahnsteige bilden einen unattraktiven Stadteingang. Die Situation wurde auch in der Haushaltsbefragung als negativ empfunden. Auf die Frage „Welche Straßen, Gebäude oder Plätze in Quedlinburg empfinden Sie als besonders unangenehm oder veränderungswürdig?“ (offene Frage ohne Antwortvorgabe, absolute Angaben) lagen der Bahnhof und sein Umfeld mit großem Abstand vorn.

Für die Anwohner der Innenstadt sowie des Münzenbergs wurden individuelle Lösungen für die Stellplatzproblematik umgesetzt. Zahlreiche (Sammel-)Stellplätze auf Grundstücken sowie Anwohnerparkbereiche sind entstanden. Trotz einer Vielzahl von Angeboten wurde die Stellplatzsituation in der Innenstadt überdurchschnittlich schlecht in der Haushaltsbefragung bewertet. Fehlende Anwohnerstellplätze schmälern die Wohnqualität und wirken sich negativ auf die Vermarktung aus.

Ruhender Verkehr

Thema	Altstadt	Neustadt	Süderstadt	Kleers	Taubenbreite	Gesamt
Parkmöglichkeiten für Anwohner	3,1	3,5	2,4	2,9	2,2	2,7

„Wenn Sie ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ (1 = Sehr gut – 5 = ungenügend):

Für Kunden und Touristen reihen sich entlang des Stadtrings gut erreichbare und günstige Sammelparkplätze mit kurzen Fußwegen zur Innenstadt und zu den touristischen Sehenswürdigkeiten (u.a. An den Fischteichen, Carl-Ritter-Straße, Wallstraße, Marschlinger Hof, Schlossparkplatz). Zur Erschließung des zentralen Einkaufsbereichs um den Markt und entlang der Quedlinburger Null stehen darüber hinaus Kurzzeitparkplätze u.a. in der Carl-Ritter-Straße, Heiligen-Geist-Straße, Pölkenstraße, Turnstraße und im Steinweg zur Verfügung. Zahlreiche straßenbegleitende Stellplätze in der Innenstadt komplettieren das umfassende Angebot. Trotz allem sind in der Marktstraße, im Word/Wordgasse sowie am Kornmarkt übermäßige Parksuchverkehre zu verzeichnen, die die Aufenthaltsqualität auf dem bzw. um den Marktplatz beeinträchtigen.

Für die An- und Abreise der Tagestouristen wurden Busstellplätze am Marschlinger Hof eingerichtet. Unterhalb des Münzenbergs, An den Fischteichen sowie auf dem Parkplatz Marschlinger Hof stehen Wohnmobilstellplätze zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

Für Übernachtungsgäste im Welterbegebiet bieten viele Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen eigene Stellplätze an. Zudem befinden sich teilweise öffentliche Stellplätze in fußläufiger Nähe.

## Handlungsfelder Verkehr

Stadt der kurzen Wege

Quedlinburg setzt sich zum Ziel, den motorisierten Kraftverkehr zu verringern, Zielverkehre zu konzentrieren und den Stadtverkehr umweltschonender zu organisieren.

Dabei setzt die Stadt zum einen auf eine kleinteilige Nutzungsvielfalt durch Bewahrung und Ansiedlung von Einzelhandels-, Bildungs- und kulturellen Einrichtungen in der Innenstadt. Zum anderen sollen verkehrsfördernde Flächenexpansionen außerhalb der Kernstadt verhindert und innerstädtische Brachflächen sowie leerstehende Bausubstanz im Welterbegebiet bevorzugt entwickelt und nachgenutzt werden.

Steigerung der Nutzungsdichte von umweltfreundlichen Verkehrsarten

Der motorisierte Kfz-Verkehr soll vermehrt auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes verlagert werden (ÖPNV, Fahrrad, Zufußgehen). Das bestehende Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs soll in seinem Streckenverlauf bewahrt bleiben. Optimierungsbedarf besteht bezüglich der Wochenendanbindungen der Wohngebiete Kleers und Süderstadt an die Innenstadt.

Angestrebt wird die Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radweges entlang des gesamten Stadtrings. Zur Verknüpfung der innerstädtischen Radhaupttroute mit den äußeren Stadtquartieren und überregionalen touristischen Radrouten sind Maßnahmen zur Optimierung des Rad- und Fußgängerverkehrs entlang des Rings und der Radialen (Westerhäuser Straße, Wipertistraße, Stresemannstraße, Weinbergweg, Ditfurter Weg, Vor dem Gröperntore) vorrangig umzusetzen.

Die Stadt prüft zusätzliche Standorte für Fahrradstellplätze für Bewohner und Touristen (Rathaus, Behördeneinrichtungen, Kultureinrichtungen, Schulen, medizinische Einrichtungen, Carl-Ritter-Straße). Bei allen öffentlichen und privaten Bauvorhaben sind die notwendigen Fahrradabstellplätze zu berücksichtigen.

Barrierefreie Stadt

Die Gestaltung der Verkehrswege und des Öffentlichen Personennahverkehrs soll nach den Grundsätzen des Universal Design konsequent auf die Bedürfnisse aller Nutzer einrichtet werden. Quedlinburg setzt sich zum Ziel, im Zuge von Straßenbaumaßnahmen und Oberflächensanierungen die Verkehrsanlagen für Fußgänger barrierefrei (Bordabsenkungen, Querungshilfen etc.) herzurichten.

Quedlinburg strebt an, im historischen Ambiente der Innenstadt schrittweise eine durchgängige Barrierefreiheit zu schaffen. Priorität hat eine barrierefreie Wegeführung entlang des Hauptgeschäftsbereichs, entlang der Hauptbewegungslinien sowie zu den touristischen Schwerpunkten (u.a. Schlossberg), die auch mobilitätseingeschränkten Bürgern und Gästen eine sichere Fortbewegung in einem Großteil des historischen Straßenraums ermöglicht.

Im Interesse einer vitalen und attraktiven Innenstadt mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität ist der Durchgangsverkehr aus der Innenstadt fernzuhalten. Unter Berücksichtigung der Wohnfunktion sowie der wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung werden folgende Handlungsschwerpunkte gesetzt:

Attraktivierung der  
Innenstadt

- In der Innenstadt wird die Mobilität auf den Vorrang von Fußgänger- und Fahrradverkehr ausgerichtet. Um Parksuchverkehre weiter einzuschränken, soll die Fußgängerzone vom Markt bis zur Blasiikirche einschließlich Word und Wordgasse sowie des Kornmarktes erweitert werden. Zudem prüft die Stadt die Erweiterung der Fußgängerzone im Bereich Zwischen den Städten und Klink. Eine Unterbrechung des Fließverkehrs eröffnet mehr Nutzungsmöglichkeiten am Mühlgraben.

Innerhalb des Innenstadtringes prüft die Stadt, geeignete Einbahnstraßen für den gegenläufigen Radverkehr zu öffnen, um auch die „radiale“ Erreichbarkeit der Innenstadt per Rad zu verbessern. In Frage kommen u.a. die Pölkenstraße zwischen Kaplanei und Damm, die Mauerstraße zwischen Ballstraße und Hinter der Mauer, die Adelheidstraße zwischen Itschenstieg und Turnstraße, die Seilergasse zwischen Florian-Geyer-Straße und Neuem Weg, der Steinweg zwischen Mathildenbrunnen und Bockstraße sowie Heiligengeiststraße und Klink.

- Zur Sicherung der Wohnfunktion soll die Kraftfahrzeugnutzung durch Anlieger und Bewohner weiterhin möglich sein. Den z. T. unbefriedigenden Straßen- und Wegezustand (u. a. Steinweg, Augustinern, Reichenstraße) wird die Stadt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten sukzessive beheben.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und Fremdenverkehr soll die Zufahrt für Gewerbetreibende und Lieferverkehre sowie Übernachtungsgäste bedarfsgerecht bleiben.

Die Stadt Quedlinburg setzt sich zum Ziel, die Straßenräume entlang der radialen Einfahrtsstraßen aufzuwerten. Der Charakter als Welterbestadt soll im Stadtbild auch für ein internationales Publikum durchgängig wahrnehmbar werden. Wo sinnvoll und noch nicht erfolgt, sollen Besucher der Stadt an den Ortseingängen bzw. Einfallstraßen sowie am Bahnhof in der Welterbestadt Quedlinburg mehrsprachig willkommen heißen werden.

Aufwertung der Stadt-  
eingänge

Quedlinburg setzt sich dafür ein, die Sanierung des Bahnhofs inklusive der Bahnsteige zu bewirken. Ein „Infopunkt Welterbe“ im Bahnhofsgebäude kann die Besucher empfangen und erste Informationen zu touristischen Zielen, gastronomischen Angeboten, Übernachtungsmöglichkeiten sowie kulturellen Attraktionen vermitteln.

Zur Optimierung des ruhenden Verkehrs setzt die Stadt auf ein vierstufiges Parksystem:

Optimierung des ru-  
henden Verkehrs

- Pendler parken außerhalb bzw. am Rand der Innenstadt (u.a. Stellplatz Stadtwerke).
- Dauerparkern / Tagestouristen ein breites Stellplatzangebot entlang des Innenstadtrings zur Verfügung.
- Für Kurzzeitparker werden in unmittelbarer Nähe zu den Geschäftsbereichen der Innenstadt bedarfsgerecht Kurzzeitparkplätze vorgehalten.
- Für den Ausbau des Tourismus sind über das derzeitige Stellplatzangebot hinaus Reservflächen vorzuhalten.

Reserveflächen für den KfZ-Tourismus	In unmittelbarer Altstadtnähe bietet das Gelände „Motel“ gegenüber dem Schlossberg ein Flächenpotenzial in zentraler Lage. Weitere Reserveflächen für öffentliche Stellplätze wurden im Augustinern, der Gneisenaustraße und der Festwiese am Kleers verortet. <sup>3</sup>
Verbesserung der Stadtplatzsituation in den Höfen	Um die stadträumlichen Qualitäten und das Lebensniveau im Welterbegebiet für die Anwohner zu verbessern, sind die Stellplätze auf Privatgrundstücken bzw. den Hofbereichen weiter bedarfsgerecht auszubauen und zu qualifizieren. Die Stadt orientiert sich auf Blockkonzepte, in denen die Raumnutzungen in den teilweise stark überbauten Innenhöfen unter Wahrung der Schutzgüter im Ausgleich von Aufenthaltsqualität, Grüngestaltung und Flächen für den ruhenden Verkehr optimiert werden.  Bei der Gestaltung von Stellflächen setzt die Stadt vermehrt auf eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung z. B. durch Rasengittersteine, um den Anteil an Regenwasserversickerung zu erhöhen. Um den Versiegelungsgrad auf Privatgrundstücken zu minimieren und Stellplätze im Welterbegebiet ansprechend zu gestalten, prüft die Stadt die Einführung von Gestaltungsvorgaben.
Quedlinburgs als Wirtschaftsstandort stärken	Die Stadt setzt sich für eine zeitnahe Umsetzung des zweiten Bauabschnitts der Ortsumgehung L 242 / L 239 ein. Der letzte Bauabschnitt komplettiert ein leistungsfähiges Verkehrsnetz als Chance für die Entwicklung des Industriegebiets Quarmbeck.  Gewerbliche Standorte an der B 6 sollen bevorzugt entwickeln werden, um die Lärm- und Immissionsbelastung für die Bewohner der Kernstadt so gering wie möglich zu halten. Zur dauerhaften Entlastung der Straßen und Wohnlagen am Stadtring prüft die Stadt Möglichkeiten, den Schwerlastverkehr komplett aus der Kernstadt fernzuhalten.
Integriertes Verkehrskonzept	Auf Basis der formulierten Ziele und Strategien setzt sich die Stadt Quedlinburg zum Ziel, das bestehende Verkehrskonzept unter Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer fortzuschreiben.

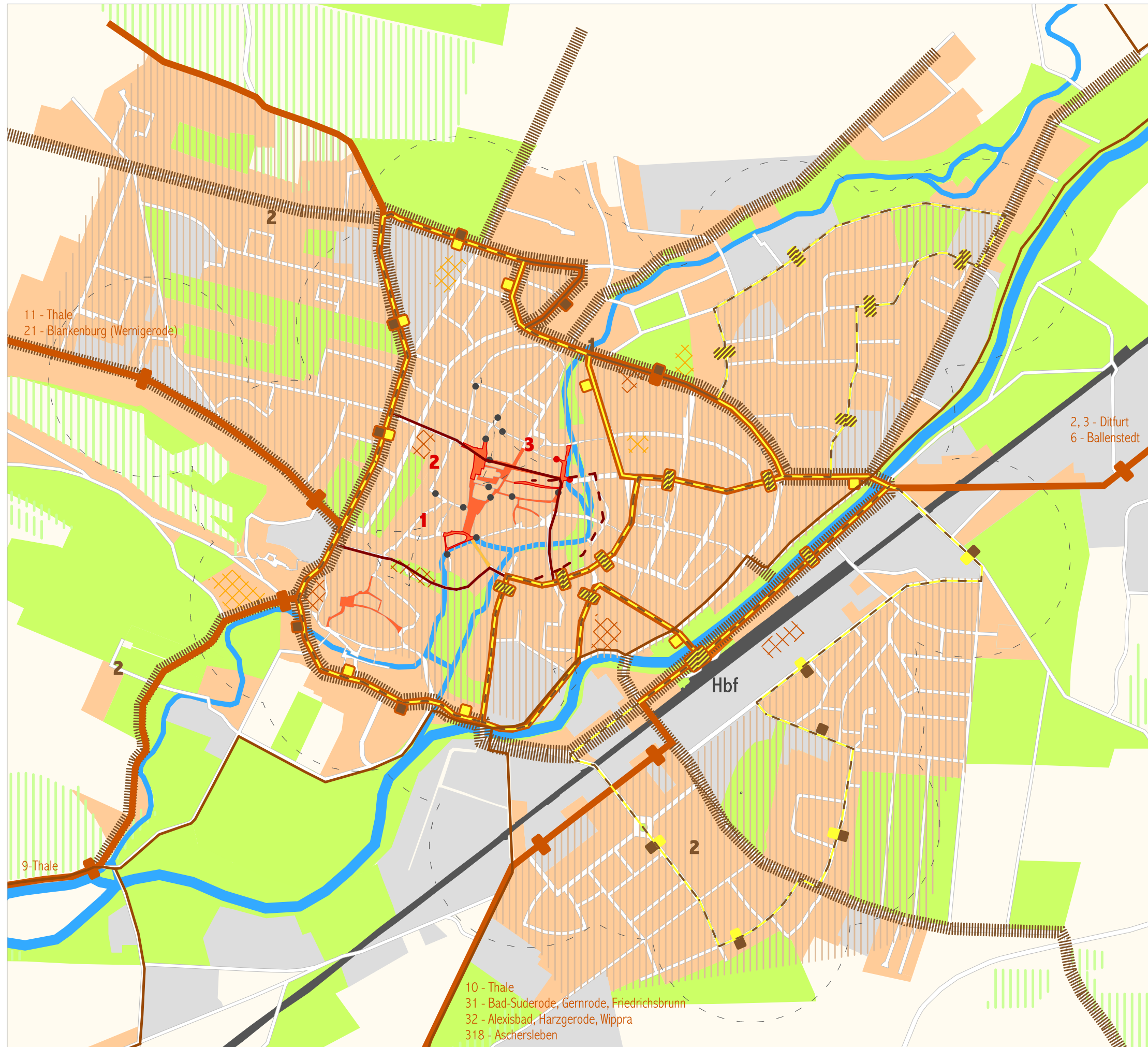
---

<sup>3</sup> Verkehrskonzept Schnüll Haller und Partner, Rahmenplan Altstadt 2005/06



# Handlungsschwerpunkte Verkehr

Mai 2012



- Straßennetz
- Tempo-30-Zone
- Poller Bestand/ Planung
- Fußgängerzone Bestand / Erweiterung
- 1** Marktstraße / Word / Wordgasse
- 2** Kornmarkt
- 3** Zwischen den Städten / Klink
- Sammelstellplatz Bestand / Reserve
  
- Durchgängiges Radwegenetz
- 1** Stadtring
- 2** Verknüpfung Stadtteile, Radroute
- Umfahrung Stadtmitte Bestand / Planung
- Freizeitroute
  
- Stadtbuslinie A
- Stadtbuslinie B, Haltepunkt auch für Regionalbus
- Stadtbuslinie A/B (identische Linienführung)
- Regionalbuslinie
- Einzugsradius Haltestelle, 300 m
  
- Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Prägendes Stadtgrün, Kleingarten / Wald
- Gewässer
- Bahnanlage

11 - Thale  
21 - Blankenburg (Wernigerode)

2, 3 - Dittfurt  
6 - Ballenstedt

9-Thale

Hbf

10 - Thale  
31 - Bad-Suderode, Gernrode, Friedrichsbrunn  
32 - Alexisbad, Harzgerode, Wippra  
318 - Aschersleben

Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg



Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**



## 6.6 Technische Infrastruktur

### Herausforderungen durch den demografischen Wandel

Einwohnerverluste bei wachsender Flächeninanspruchnahme führen zu einem wirtschaftlich ungünstigeren Verhältnis von Infrastrukturausstattung und Nutzern. Gleichzeitig gefährden Unternutzungen von Anlagen deren Systemeffektivität. Steigende „kalte“ Betriebskosten sind unweigerlich die Folge und können zu einem Standortnachteil aus Sicht interessierter Investoren sowie Wohnungssuchender werden.

In Anbetracht dieser Herausforderung verfolgen die Stadtwerke Quedlinburg GmbH sowie der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz für die Entwicklung der technischen Infrastruktur folgende Ziele und Handlungsgrundsätze:

- Strategisches Brachflächenmanagement zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch Flächenrecycling;
- Wirtschaftliche Effizienz der technischen Infrastruktur durch eine Stabilisierung oder Erhöhung der Nutzerdichten entlang bestehender Hauptnetze;
- Sicherung einer kosten- und zeiteffizienten Realisierung durch abgestimmte Planung und Umsetzung von Straßenbau- und Infrastrukturmaßnahmen zwischen den Versorgungs- und Baulastträgern.

### Wärmeversorgung

In Quedlinburg werden Teilbereiche der Süderstadt sowie des Kleers zusammen mit der historische Innenstadt (Alt- und Neustadt) durch zwei Erdgas-Blockheizkraftwerke (Bicklingsbach und Süderstadt) in jeweils autarken Systemen mit Fernwärme beliefert. Die einzelnen Wohnblöcke bzw. Abnehmer werden über 99 Hausanschlussstationen versorgt. Sanierte Gebäude wurden ebenfalls im Zuge der Sanierung angeschlossen. Das Fernwärmenetz erstreckt sich über eine Länge von 9 km.

Fernwärme stellt sowohl als Heizungsart als auch für die Warmwasserbereitung ein Versorgungssystem dar, dessen Effektivität von einer entsprechend hohen Nutzerdichte an den Leitungsnetzen abhängt. Eine verbesserte Technik, Maßnahmen der Gebäudedämmung und ein verändertes Verbraucherbewusstsein haben zu einer sinkenden Abnahme geführt. Während sich in der Altstadt die Nutzerdichte erhöht, ist die Zahl der zu versorgenden Haushalte und Infrastruktureinrichtungen in den Wohnsiedlungen aufgrund des bereits erfolgten Stadtumbaus und des Einwohnerverlusts rückläufig. Der Stadtumbau hat sich bislang noch nicht flächenhaft ausgewirkt. Daher ist eine Einkürzung des Leitungsnetzes derzeit nicht vorgesehen. Innerhalb des Versorgungssystems werden ggf. langfristig Redimensionierungen erforderlich.

Redimensionierung

Das Fernwärmenetz wird ergänzt durch 25 dezentrale Wärme erzeugungsanlagen mit Versorgungsfunktion für das nähere Umfeld bzw. einzelne Objekte (Nahwärme).

## **Wasser und Abwasser**

Neubau Wasserwerk	Die Stadt Quedlinburg wird mit Trinkwasser aus der Wasserfassung im Brühl versorgt. Zur Druck- und Versorgungsstabilisierung ist dem Versorgungsnetz der Stadt der Hochbehälter Altenburg vorgeschaltet. Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in Quedlinburg und Umgebung ist der dauerhafte Erhalt der Wasserfassung im Brühl erforderlich. Durch die in Bau befindliche Leitung nach Bad Suderode besteht die Möglichkeit, die Wasserfassung im Brühl für eine Ausdehnung der Trinkwasserversorgung im gesamten Verbandsgebiet zu nutzen. Perspektivisch ist vorgesehen, im Bereich der Brühlwiesen ein Wasserwerk zur weitergehenden Wasseraufbereitung zu errichten.
Sanierung alter Trinkwasserleitungen	Ein Problem stellen die teilweise sehr veralteten Trinkwasserleitungen dar, die kontinuierlich zu erneuern sind. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Eine umfassende Sanierung des Leitungsnetzes erfolgte in den letzten zwei Jahrzehnten lediglich entlang der Versorgungsstrassen Wallstraße, Weststraße, Gernröder Weg und in einigen Altstadtbereichen.
Redimensionierung der Leitungen	Der Wasserverbrauch ist rückläufig. Lediglich an den Wochenenden sind hohe Spitzenverbräuche zu verzeichnen. Wassersparende Haustechnik, ein verändertes Verbraucherbewusstsein, aber auch der Einwohnerrückgang führen zum reduzierten Durchfluss der Leitungen, der mittel- bis langfristig die Redimensionierung der Leitungen in den Stadtumbaugebieten erfordert.
Umrüstung auf ein Abwassertrennsystem	Zur Abwasserentsorgung verfügt die Stadt Quedlinburg über ein Mischsystem, das in den Jahren 1907-09 angelegt wurde. Ziel ist, das Mischsystem schrittweise durch ein Trennsystem zu ersetzen. Mit dem Abwasserbeseitigungskonzept 2011 wurde die Entwässerungsstrategie festgelegt. So werden die noch verbliebenen Mischwasserkanäle, je nach Erfordernis des Zweckverbands Ostharz, im Rahmen geförderter Straßenbauvorhaben in ein Trennsystem umgerüstet. Einzelne Teilbereiche bzw. Grundstücke in Randlagen (u. a. Galgenberg, Ziegelhohlweg, Kleingartenanlage Jungfernstieg Süderstadt, Westerhäuser Straße) sind derzeit nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Ein sukzessiver Anschluss ist nach den o. g. Handlungsgrundsätzen und dem Prinzip der Nachhaltigkeit vorzunehmen. In den Ortsteilen Münchenhof, Morgenrot und Gersdorfer Burg wird dauerhaft eine dezentrale Entsorgung erfolgen.

## **Stromversorgung**

	Die Stromversorgung in Quedlinburg erfolgt überwiegend durch Fremdeinspeiser des Verbundnetzes überregionaler Hochspannungstrassen, die über die Stadtwerke Quedlinburg am Umspannwerk Badeborner Weg lokal verteilt werden. Etwa 80 % der Leitungen wurden erneuert. Der Ortsteil Quarmbeck wird ebenfalls über neue Stromleitungen versorgt. Lediglich in den Außenbereichen und Ortsteilen Morgenrot und Münchenhof ist noch ein veraltetes Leitungsnetz mit DDR-Standard zu finden. Investitionen in neue Leitungen sind hier derzeit nicht vorgesehen.
Erneuerung der Straßenbeleuchtung fortsetzen	Die Straßenbeleuchtung in Quedlinburg verfügt über die erforderlichen technischen Standards und erfolgt energiesparend. Problematisch sind die alten Leitungsnetze gerade in den Geschosswohnquartieren Kleers und Süderstadt. Die Erneuerung erfolgte lediglich straßenweise und bedarf der Fortsetzung.

Im letzten Jahrzehnt wurden etwa 40 Photovoltaikanlagen auf Hausdächern im Stadtgebiet errichtet. Eine Steigerung bzw. weitere Planungen stehen seitens der Stadtwerke Quedlinburg nicht an. Langfristig setzen die Stadtwerke auf das System der Kraft-Wärme-Kopplung zur ökologischen und dezentralen Energieerzeugung. Aktuell betreiben die Stadtwerke 3 BHKW-Anlagen mit einer elektrischen Gesamtleistung von 3,23 MW. Die in diesen Anlagen produzierten Strommengen betragen ca. 18.500 MWh pro Jahr und entsprechen damit ca. 23 % der Gesamt-Netzausspeisung in Quedlinburg. Darüber hinaus werden durch eine Vielzahl von Privateigentümern weitere Mini-BHKW zur Eigennutzung betrieben.

Die umweltschonende Energieversorgung soll weiter ausgebaut und die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung und Solarthermie auch für das Welterbegebiet besser ausgeschöpft, kommuniziert und vermarktet werden. Dabei prüft die Stadt in Kooperation mit den Stadtwerken Möglichkeiten, Privateigentümer bzw. Eigentümerstandortgemeinschaften beratend zu unterstützen.

### **Breitbandversorgung**

Die Stadt Quedlinburg setzt sich zum Ziel, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten und mit Einsatz von Fördermitteln über die Kernstadt hinaus eine flächendeckende Breitbandversorgung im gesamten Stadtgebiet zu herzustellen. Die Bedarfsermittlung wurde 2011 abgeschlossen. Ab 2012 erfolgt ein schrittweiser Ausbau für eine schnelle Internetverbindung in den Ortschaften.

### **Gasversorgung**

Das gesamte Stadtgebiet wird mit emissionsarmen Erdgas versorgt, das über ein Erdgas-Verbundnetz nach Quedlinburg strömt und über Gasdruckregelstationen durch die Stadtwerke lokal verteilt wird. Das Gasnetz wurde innerhalb der geschlossenen Bebauung (alle Straßenzüge mit mindestens 2 Gebäuden) bis Ende der 1990 Jahre saniert. Die Versorgung ist gesichert, ein Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.



## 7. Umsetzung

### 7.1 Vorhaben im Rahmen von Förderprogrammen

#### Grundsätze und Rahmenbedingungen

Für Maßnahmen zur Umsetzung von Zielen der Stadtentwicklung steht im Grundsatz ein breites Spektrum an Förderprogrammen zur Verfügung, die auf jeweils spezifische Bedarfslagen und förderpolitische Schwerpunktsetzungen ausgerichtet sind. Die finanzielle Ausstattung der einzelnen öffentlichen Programme hängt von den jeweiligen Prioritätensetzungen und der Haushaltssituation von Bund, Ländern und Kommunen ab.

Die meisten Programme der Städtebauförderung fordern bei der Maßnahmefinanzierung einen kommunalen Eigenanteil ein, in der Regel ein Drittel des Fördervolumens. Zumeist ist dieser Anteil nicht an Dritte übertragbar. Für Städte, die sich in der Haushaltskonsolidierung befinden, stellt diese Kostenbeteiligung eine enorme Herausforderung dar. Nicht selten können Fördermittel nicht abgerufen werden, weil der kommunale Eigenanteil nicht erwirtschaftet werden kann. Dies gilt auch für Quedlinburg, wo mehrfach wegen fehlender Eigenanteile keine Städtebauförderanträge gestellt werden konnten. Bund und Länder haben inzwischen auf diese Problematik reagiert, da sich immer mehr Städte und Gemeinden in einer Haushaltsnotlage befinden.<sup>1</sup> So gibt es in Stadtumbau Ost einige Programmbestandteile, die keinen kommunalen Eigenanteil erfordern (Abriss, Sicherungsmaßnahmen an historischen Gebäuden). Zudem können Städte, die sich in einer Haushaltsnotlage befinden, die sog. Experimentierklausel in Anspruch nehmen, was den Eigenanteil auf 10 % reduziert. Weitere Optionen werden diskutiert.<sup>2</sup>

Die Stadt Quedlinburg bewahrt ein Welterbe, das auch in seiner materiellen Größenordnung außergewöhnlich ist. Angesichts der wirtschaftlich und demografisch bedingt anhaltend schwierigen Haushaltslage wird die Quedlinburg auch weiterhin auf wirkungsvolle Förderinstrumente angewiesen sein, um Stadt und Welterbe nachhaltig zu entwickeln.

Aus diesem Grund setzt sich die Stadt Quedlinburg dafür ein, dass

- die Bund-Länder-Programme, wie etwa Städtebauliche Sanierung, Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau Ost mit einem bedarfsgerechten Mitteleinsatz fortgeführt werden;
- für die Erwirtschaftung der Eigenanteile gangbare Lösungen gefunden werden, die auch finanziell schlecht ausgestatteten Kommunen eine effektive Nutzung der jeweiligen Förderprogramme ermöglichen (Reduzierung, Übernahme durch Dritte);
- für Städte und Gemeinden, die Weltkulturerbe bewahren, spezielle Förderinstrumente wie etwa das „Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten“ aufgelegt und verlässlich fortgeführt werden.

---

<sup>1</sup> Laut einer Umfrage der Unternehmensberatung Ernst & Young befand sich im Jahr 2010 jede dritte Kommune in Deutschland in einer Haushaltsnotlage. Quelle: Kommunale Haushaltsnotlagen. Bestandsaufnahme und Möglichkeiten der Reaktion im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR), S. 2.

<sup>2</sup> ebenda, S. 31-53.

## **Nutzung der Förderprogramme in Quedlinburg**

Im Stadtentwicklungskonzept werden diejenigen Programme der Städtebauförderung ausführlicher behandelt, welche die Festsetzung einer räumlichen Fördergebietskulisse erfordern (Stadtumbau Ost, Städtebauliche Sanierung, Städtebaulicher Denkmalschutz, Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Energetische Stadtsanierung, Soziale Stadt).

Darüber hinaus sind für die Umsetzung der Maßnahmen, die in diesem Stadtentwicklungskonzept formuliert wurden, vor allem folgende Programme von Bedeutung:

- Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (Entwicklung der geplanten Industrie- bzw. Gewerbegebiete; Infrastruktur)<sup>3</sup>;
- Investitionspakt; Förderung von Investitionen in Kindertageseinrichtungen (Schaffung einer familienfreundlichen sozialen Infrastruktur);
- Förderung des kommunalen Straßenbaus (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Bau oder Ausbau von verkehrswichtigen Straßen).

Speziell für Maßnahmen im Welterbegebiet können Mittel aus den Programmen Nationale wertvolle Kulturdenkmale, Zuwendungen zur Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmalen und Deutsche Stiftung Denkmalschutz sowie aus Projektförderungen der Ostdeutschen Sparkassenstiftung und aus Lotteriefördermitteln beantragt werden.

Die KfW Bankengruppe hält Förderprogramme unter anderem zur energetischen Sanierung von Gebäuden und Stadtquartieren sowie zum Ausbau der kommunalen und sozialen Infrastruktur bereit.<sup>4</sup>

Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg verabschiedet eine jährlich aktualisierte Prioritätenliste zum Einsatz der Mittelzuweisungen aus dem Finanzausgleichsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

### **Stadtumbau Ost / Abriss - Rückbau**

Das Programm Stadtumbau Ost ist im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder im Jahr 2002 aufgelegt worden und läuft nach gegenwärtigem Entscheidungsstand bis zum Jahr 2016. Es hat zum Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden als Orte des Lebens und Arbeitens zu sichern und zu erhöhen. Mit dem Programm soll eine Stärkung der Innenstädte, die Reduzierung des Angebotsüberhangs an Wohnraum und die Aufwertung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Städte erreicht werden.

Die Stadt Quedlinburg nimmt seit Programmstart mit den Fördergebieten Sanierungsgebiet Innenstadt, Kaserne Halberstädter Straße, Quarmbeck, Süderstadt und Kleers am Programm Stadtumbau Ost teil.

---

<sup>3</sup> Neben Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft können auch wirtschaftsnahe und touristische Infrastrukturvorhaben gefördert werden, durch die die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen beziehungsweise vorhandene Arbeitsplätze gesichert werden.

<sup>4</sup> Zum 1. April 2012 wurde im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ der neue Standard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ eingeführt. Damit werden die Fördervoraussetzungen für die Sanierung von Denkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz erleichtert.



Im Rahmen des Programms wurden zwischen 2003 und 2011 insgesamt 516 Wohnungen abgerissen, um den strukturellen Leerstand auf Grund sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen zu reduzieren. Die bisherigen Abrisse konzentrierten sich auf die Stadtumbaugebiete Kleers, Kaserne Halberstädter Straße und Quarmbeck. Vereinzelt wurden auch Wohngebäude in Randlagen des Sanierungsgebietes abgerissen.

Die Gesamtkosten der beantragten Maßnahmen im Zeitraum von 2004 bis 2011 lagen bei 2,9 Mio. €. Bewilligt wurden Maßnahmen in den Größenordnung von 1,1 Mio. € (Bewilligungsquote von 38%). In den Programmjahren 2007, 2009 und 2011 wurden keine der beantragten Maßnahmen bewilligt.

Kalenderjahr (Realisierung)	Sanierungsgebiet	Wohngebiet Kleers	Kaserne HBS-Straße	Wohngebiet Quarmbeck	Wohngebiet Süderstadt
2003	2	0	0	0	0
2005	0	0	0	36	0
2006	17	0	11	62	28
2007	0	0	137	0	0
2009	0	205	0	0	0
2010	4	0	0	0	0
2011	14	0	0	0	0
Gesamt	37	205	148	98	28

Gesamtvolumen der Wohnungsabriss im Stadtumbau (2003-2011)<sup>5</sup>

Im Programmjahr 2012 wurden Förderanträge für Maßnahmen in der Süderstadt und im Sanierungsgebiet in Höhe von 432.300 € gestellt.<sup>6</sup>

In den kommenden Jahren werden sich die Maßnahmen stärker auf unsanierte Gebäude des industriellen Wohnungsbaus der 1970er Jahre in der Süderstadt, auf Schlichtbauten der Zwischenkriegszeit im Bereich Möhrenstieg sowie auf einzelne ältere Geschoßwobn-bauten und Wohnblöcke in isolierten bzw. verlärmten Randlagen am Stadtring konzentrieren. Nach den bisherigen Planungen werden in den kommenden Jahren noch einmal 276 Wohnungen vom Markt genommen.

### Stadtumbau Ost / Aufwertung

Im Programmbereich Aufwertung sind für die Programmjahre 2005 bis 2011 Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von insgesamt etwa 4,2 Mio. € beantragt worden. Bewilligt wurden Maßnahmen in der Größenordnung von 2,9 Mio. €, was einer Bewilligungsquote von 69 % entspricht.

Programmjahr	Sanierungsgebiet	Wohngebiet Kleers	Kaserne HBS-Straße	Wohngebiet Quarmbeck	Wohngebiet Süderstadt
2005	0	1.555.819	0	0	0
2009	60.000	0	0	0	0
2011	1.300.000	0	0	0	0
Gesamt	1.360.000	1.555.819	0	0	0

Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen im Programm Stadtumbau Ost / Aufwertung (in €)<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Aufstellung nach Angaben der Stadtverwaltung Quedlinburg, FB 4.

<sup>6</sup> Zum Redaktionsschluss des Stadtentwicklungskonzepts lag noch keine Angabe zur Bewilligung vor.

<sup>7</sup> s.o.

Zu den bislang bewilligten Maßnahmen zählen der Architektenwettbewerb zur Umgestaltung des Marktplatzes (2009), Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet (2011) sowie die Sanierung der Kita Kinderland Bummi im Wohngebiet Kleers.

Für das Programmjahr 2012 wurden Aufwertungsmaßnahmen mit einem Gesamtkostenvolumen von 1,693 Mio. € beantragt. Gefördert werden sollen weitere Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet, der Bau einer Innenerschließung im Bereich der ehemaligen Kaserne in der Halberstädter Straße sowie Sicherungsmaßnahmen auf einer Industriebrache in der Süderstadt.

Aufwertungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet und Sanierungsvorhaben für Gemeinbedarfseinrichtungen werden auch künftig das Antragsgeschehen der Stadt Quedlinburg im Programmbereich Aufwertung bestimmen. Die Sicherungsmaßnahmen an Altbauten über die Finanzierung durch Stadtumbau Ost sollen als strategisches Instrument zur Unterstützung der städtebaulichen Sanierungsaufgabe fortgesetzt werden, zumal hier von der städtische Haushalt nicht belastet wird. In den kommenden Jahren steht zudem die Modernisierung von städtebaulich integrierten Ergänzungsbauten aus DDR-Zeit im Welterbegebiet an.

### **Städtebauliche Sanierung und Städtebaulicher Denkmalschutz**

Das Bund-Länder-Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" besteht bereits seit 1971. Die Stadt Quedlinburg ist mit dem Sanierungsgebiet Innenstadt seit 1992 im Programm. Insgesamt erhielt Quedlinburg bis Ende 2011 Fördermittel in Höhe von 41 Mio. €, darunter 12 Mio. € Finanzhilfen des Bundes.<sup>8</sup> Im Programmjahr 2011 ruhte die Sanierungsmaßnahme, weil die kommunalen Eigenanteile nicht eingebracht werden konnten.

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ startete im Jahr 1991. Seine Aufgabe besteht darin, historische Ensembles und insbesondere historische Stadtkerne mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Die Stadt Quedlinburg ist mit dem Fördergebiet Altstadt seit 1991 im Programm und erhielt bis Ende 2011 Fördermittel in Höhe von 74 Mio. €, darunter 31 Mio. € Finanzhilfen des Bundes.<sup>9</sup> Im Programmjahr 2011 ruhte das Programm wegen fehlender kommunaler Eigenanteile.

Mit den Fördermitteln aus beiden Programmen wurden insgesamt 250 Mio. € an privaten Investitionen aktiviert, was einem Faktor von 2,2 entspricht. Aus Mitteln des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden 22,5 Mio. € für Ordnungsmaßnahmen und 43,9 € für Baumaßnahmen bereit gestellt. Von den Gesamtausgaben flossen 78 % in private Objekte.<sup>10</sup>

Angesichts der teilsräumlich noch erheblichen städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet setzt sich die Stadt Quedlinburg für eine Fortführung der Sanierungsmaßnahme sowie des Städtebaulichen Denkmalschutzes als erstrangige Daueraufgabe der Stadtentwicklung ein.

---

<sup>8</sup> Angaben nach BauBeCon Sanierungsträger GmbH und BMVBS: Bundesprogramm der Städtebauförderung, Bereich Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, 23.03.2012, Blatt 129.

<sup>9</sup> Angaben nach BauBeCon Sanierungsträger GmbH und BMVBS: Bundesprogramm der Städtebauförderung, Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz, 23.03.2012, Blatt 50.

<sup>10</sup> Angaben nach BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

Für die Fortführung des Sanierungsvorhabens im Welterbegebiet hat die BauBeCon Sanierungsträger GmbH 105 Vorhaben mit einem Gesamtkostenvolumen von 49,4 Mio. € aufgelistet. Zur Kategorie der geplanten Sanierungsmaßnahmen an städtebaulich unverzichtbaren Objekten zählen 24 Vorhaben mit einem Kostenvolumen von 16,9 Mio. €. Hinzu kommen notwendige Sanierungsmaßnahmen an 48 städtebaulich wichtigen Objekten mit Gesamtkosten von 20,1 Mio. €.<sup>11</sup>

### **Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten**

Das Programm stellt Gelder für dringend notwendige Erhaltungsmaßnahmen in den historischen Orten von Weltrang. Die Stadt Quedlinburg erhält im Förderzeitraum 2009 bis 2014 insgesamt 13,54 Mio. € Bundesmittel für folgende Projekte.

- Sanierungsmaßnahmen Schlossberg: Anlage eines Niederschlagswasserkanals, Anschluss an Hochdruck-Trinkwassersystem, Auslagerung von Magazinbeständen in die ehemalige Kaserne Halberstädter Straße, Rückführung des Dachstuhls der Stiftskirche auf den gotischen Ursprungszustand;
- Zielplanung Schlossberg: Konzept zur nachhaltigen, musealen und touristischen Nutzung des Schlossbergkomplexes;
- Marktplatz: Oberflächengestaltung entsprechend dem historischen Vorbild aus der Zeit der ersten Oberflächenbefestigung im 19. Jahrhundert;
- Klosterkirche St. Marien auf dem Münzenberg, Sanierung des Gebäudes Nr. 2.

### **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" unterstützt Vorhaben zur Stärkung von Stadt- und Quartierskernen als Standorte für Handel, Gewerbe und Kultur. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gemeinbedarf soll weiter ausgeprägt werden. Gefördert werden Vorhaben zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze) sowie zur Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden, Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Reaktivierung von Brachen bzw. ungenutzten Gebäuden sowie Citymanagement, Beteiligungsgremien und Standortgemeinschaften.

Die Stadt Quedlinburg nimmt seit 2008 mit dem Fördergebiet Stadtzentrum an diesem Programm teil. Bis 2011 wurden Maßnahmen im Umfang von 2,2 Mio. € beantragt und knapp 0,8 Mio. € bewilligt. Zu den abgeschlossenen Maßnahmen zählen Fassadenarbeiten am Rathaus und die Sanierung des Ägidiikirchhofs.

Programmjahr	Fördergebiet Stadtzentrum
2008	90.000
2010	675.000
Gesamt bewilligt	765.000

Gesamtkosten der Maßnahmen im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (in €)<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Nach Angaben von BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Stand 30.05.2012.

<sup>12</sup> Aufstellung nach Angaben der Stadtverwaltung Quedlinburg, FB 4.

Für das Programmjahr 2012 wurden Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von 912,8 T€ beantragt. Dabei handelt es sich um die Sanierung der Straße Augustinern und des Brückenwerks der Steinbrücke.

Die Stadt Quedlinburg strebt an, im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" einen Förderantrag zur Etablierung eines Innenstadtmanagements zu stellen, um den Einzelhandel und die Multifunktionalität im Welterbegebiet zu stärken. Zudem wird geprüft, die Ausarbeitung eines Zentrenkonzepts und eines darauf aufbauenden B-Plans Einzelhandel über dieses Programm fördern zu lassen.

### **Energetische Stadtsanierung**

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat ein Förderprogramm zur Energetischen Stadtsanierung aufgelegt. Das „KfW-Programm 432“ fördert Integrierte Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsmanager. Der Zuschuss beträgt 65 % der förderungsfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil kann von Partnern übernommen werden.

Antragsberechtigt sind Kommunale Gebietskörperschaften sowie deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe. Die Zuschüsse können weitergeleitet werden an Unternehmen mit kommunalem Gesellschafterhintergrund, Wohnungsunternehmen/Genossenschaften und individuelle Wohnungseigentümer. Fördervoraussetzung ist, dass eine städtebauliche Fördergebietskulisse besteht und das Vorhaben den Zielen der Stadtentwicklung entspricht. Der Sanierungsmanager wird mit maximal 120 T€ für 2 Jahre bezuschusst.

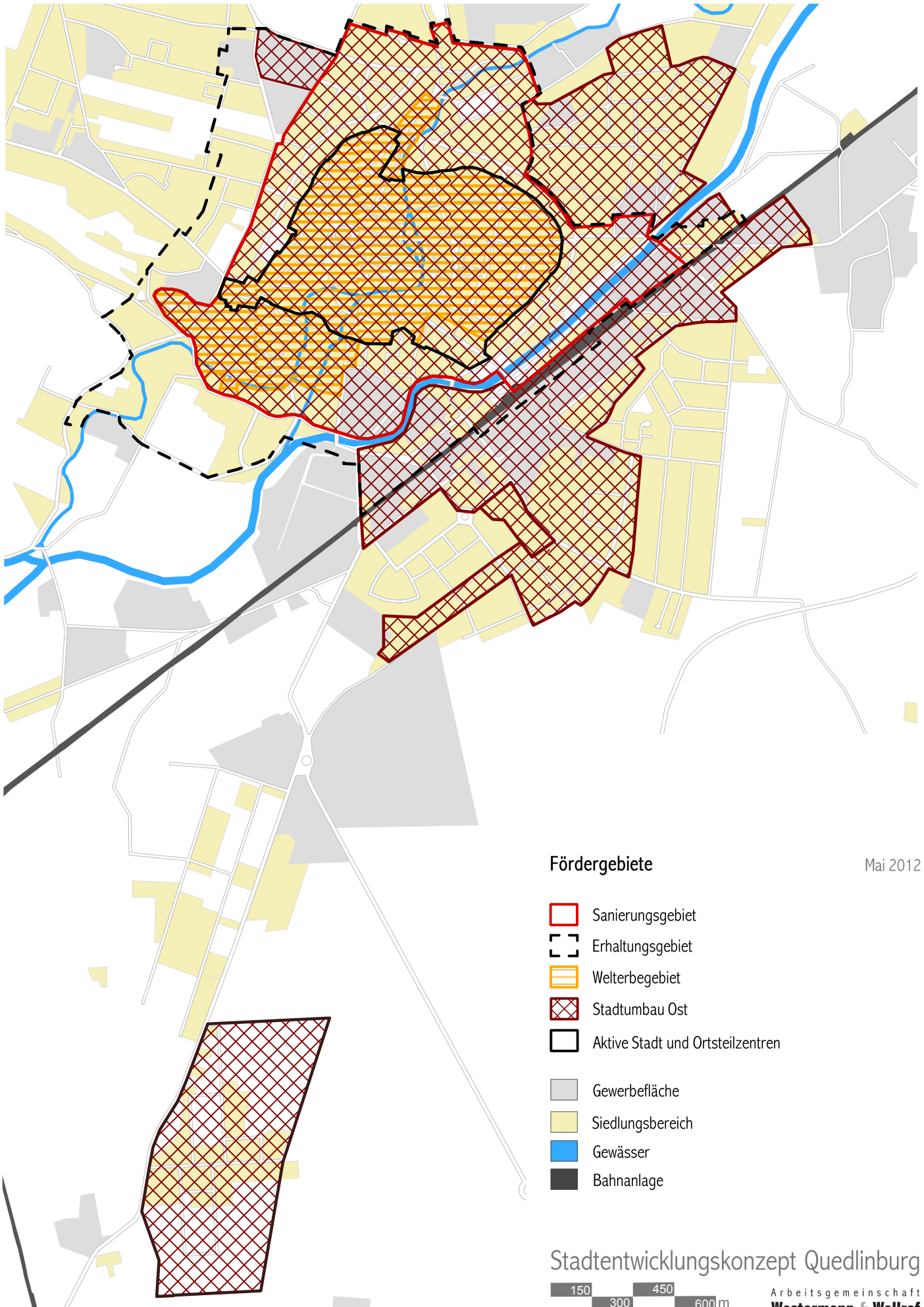
Die Stadt Quedlinburg prüft die Erstellung eines energetischen Sanierungskonzepts als Teilfortschreibung des Rahmenplans Altstadt, um die Energiebilanz in den historischen Quartieren zu verbessern. Angestrebt wird die Einsetzung von Sanierungsmanagern in öffentlich-privater Partnerschaft.

### **Soziale Stadt**

Im Jahr 1999 wurde das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ ins Leben gerufen, um sozialer Erosion, räumlicher Segregation, überforderten Nachbarschaften und der Gefahr von gewaltförmigen gesellschaftlichen Konflikten entgegenzuwirken. Als Fördergebiete sollten Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf ausgesucht werden, die auf Grund ihrer sozialen Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation in ihren Entwicklungschancen besonders benachteiligt sind. Das Programm unterstützt sowohl investive wie nicht-investive Vorhaben, wobei der Handlungsschwerpunkt auf der materiellen und personellen Stärkung der sozialen Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit liegt.

In der Stadt Quedlinburg wurde mehrfach erwogen, an diesem Programm teilzunehmen, insbesondere mit dem Wohngebiet Kleers. Auf Grund der schwierigen Haushaltssituation wurde bislang davon Abstand genommen.

Im Land Sachsen-Anhalt sind seit mehreren Jahren keine neuen Fördergebiete in das Programm Soziale Stadt aufgenommen worden. Die Zukunft des gesamten Programms auf Bundesebene ist offen. Die Stadt Quedlinburg wird prüfen, ob eine Programmteilnahme zur Unterstützung der Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzepts zweckdienlich und im Rahmen der kommunalen Finanzierungsmöglichkeiten machbar ist.



Fördergebiete

Mai 2012

- Sanierungsgebiet
- Erhaltungsgebiet
- Welterbegebiet
- Stadtumbau Ost
- Aktive Stadt und Ortsteilzentren
- Gewerbefläche
- Siedlungsbereich
- Gewässer
- Bahnanlage

Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg



Arbeitsgemeinschaft  
**Westermann & Wallraf**

## 7.2 Prozess- und Verfahrenssteuerung

Mit dem Abschluss der Konzeptarbeit am WelterbeManagementPlan zum Jahresende 2012 endet auch die Gremienarbeit der vier begleitenden und steuernden Projektgruppen. Zu den Schwerpunktthemen Denkmalpflege, Wirtschaft und Stadtentwicklung, Vermittlung des Welterbes und Öffentlichkeitsarbeit trafen sich Vertreter der Stadtverwaltung, des Landkreises, des Landesverwaltungsamtes, der Denkmalschutzbehörden und externer beauftragter Experten zu monatlichen Beratungen analytischer Befunde und strategischer Empfehlungen.

Die Stadt Quedlinburg würdigt die Arbeit der Gremien und bewertet die Projektgruppenarbeit als sinnvoll und hilfreich. Die Diskussion der Quedlinburger Stadtentwicklung in überlokal besetzten Gremien entspricht den Herausforderungen, mit denen die Stadt aufgrund ihres Welterbestatus alltäglich konfrontiert ist.

Die Stadt prüft darum die Möglichkeiten zur Fortsetzung eines beratenden Gremiums zur ganzheitlichen Stadtentwicklung. Diese erweiterte Projektgruppe trifft sich unter Leitung des Oberbürgermeisters dreimal jährlich und besteht aus bis zu 20 Personen. Mögliche Teilnehmer sind:

- Die Fachbereichsleiter der Stadtverwaltung (3 Personen)
- Je ein Vertreter der Ausschüsse (4 Personen)
- Je ein Vertreter der Ortschaften (3 Personen)
- Ausgewählte Vertreter der lokalen Wirtschaft und Sozialwirtschaft (5 Personen)
- Vertreter kommunaler Unternehmen (3 Personen)
- Der Landkreis (1 Person)
- Ein Vertreter der Landesverwaltung (1 Person)

Das Gremium beschäftigt sich mit der kompletten Stadt in ihren aktuellen Grenzen und hat folgende Arbeitsinhalte:

### 1. Monitoring und Evaluation

Wesentliche Indikatoren der Stadtentwicklung wie die Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung zum 31.12. des vorhergehenden Jahres werden aufbereitet und gewertet, um die wesentlichen Grundlagen des ISEK auf die weitere Tragfähigkeit zu überprüfen. Reflektiert wird der Umsetzungsstand vereinbarter Maßnahmen.

### 2. Schaffung von Information und Transparenz

Einzelmaßnahmen der Stadtentwicklung können sich dann synergetisch ergänzen, wenn die jeweiligen Vorhabenträger frühzeitig über Informationen aus den Geschäftsfeldern anderer Akteure verfügen. Neben der reinen Information ebenso wichtig für eine kooperative Stadtentwicklung ist der Einblick in die Hintergründe und (vermeintlichen) Sachzwänge, die einzelne Akteure bewegt.

### 3. Vermittlung im Konfliktfall

Auch nach dem Beschluss der ISEK durch die politischen Gremien der Stadt bleiben Stadtentwicklungsfragen potentielle Konfliktfelder. Unterschiedliche Bewertungen eines Vorhabens, die Nutzung von Förderprogrammen und die Mitteldurchreichung an Dritte, die räumliche Verteilung von Ressourcen zwischen Kernstadt und Ortschaften etc. bieten beständig Potential für Auseinandersetzung. Hier kann die Projektgruppe zwischen den verschiedenen Interessen frühzeitig und transparent abwägen und vermittelnde Lösungsvorschläge formulieren.

### 4. Frühzeitige Meinungsbildung

Durch die frühzeitige Präsentation von Projekten, Fördermittelanträgen oder Prioritäten und Schlüsselvorhaben können die Akteure der Stadtentwicklung ihre Vorhaben auf eine Mehrheitsfähigkeit überprüfen und auf Bedenken reagieren. Gleiches gilt für Änderungsbedarfe am Stadtentwicklungskonzept. Darüber hinaus eröffnet die frühzeitige Vorstellung in der Projektgruppe die Chance einer Qualifizierung von Projekten durch Anregungen der Partner.

### 5. Abstimmung zur Öffentlichkeitsarbeit

Die Projektgruppe ist das geeignete Gremium um über Inhalt und Form der stadtentwicklungsrelevanten Öffentlichkeitsarbeit zu beraten bzw. selber Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben.

Angestrebt wird eine externe Vergabe der Organisation des Gremiums und der Vorbereitung der inhaltlichen Themen, der Moderation und der Protokollierung und Nachbereitung der Sitzungen. Den teilnehmenden Akteuren aus der Wirtschaft wird ein anteiliger Finanzierungsvorschlag für die externen Leistungen unterbreitet.

Ggf. erweist es sich als sinnvoll der Projektgruppe Stadtentwicklung ein zweites Gremium an die Seite zu stellen, dass mit ähnlicher Intention sich auf die bauliche, wirtschaftliche und kulturelle Weiterentwicklung des Themas Welterbe konzentriert. (s. WelterbeManagementPlan). Bei zwei Gremien wesentlich wäre deren ‚Verlinkung‘ bzw. die wechselseitige Entsendung von ‚Botschaftern‘.