

SCHWERPUNKTBEREICH 1: SÜDSTADT



Wohnungsmarktstabilisierung heißt nicht nur Beseitigung des Wohnungsüberhangs. Wichtiger ist es, die verbleibenden Bestände so hochwertig zu gestalten, dass sie langfristig marktgängig bleiben und den wachsenden Ansprüchen der Bewohner genügen.

Vertiefung, teilträumliche Bestandsaufnahme und Zielsysteme

Die 1994 eingeleitete Rahmenplanung hat in ihrem analytischen und prognostischen Teil deutlich gemacht, dass langfristig nur noch etwa die Hälfte des damaligen Wohnungsbestandes vermietbar sein werden. Alarmierende Ergebnisse lieferte auch die Einwohnerbefragung der Südstadt: 32 % der Einwohner wollten so bald wie möglich ausziehen, als Wegzugsgrund gaben 26 % das soziale Umfeld an, 32 % waren mit der Wohnung nicht zufrieden und 17 % gefiel die Wohngegend nicht. Die Vielzahl weiterer Kritikpunkte an Wohnungen und Wohnumfeld machten

deutlich, dass die verbleibenden Wohnungen entsprechend den veränderten Anforderungen des Wohnungsmarktes modernisiert werden mussten. Dabei war auch im Wohnumfeld den Erwartungen der Bürger an das Wohnen in einer Kleinstadt im ländlichen Raum Rechnung zu tragen.

Auf der Grundlage dieser quantitativen und qualitativen Vorgabe wurde der 1996 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan als Grundlage für die Steuerung des Transformationsprozesses erarbeitet.

Die Aktualisierung und Vertiefung der Analyse und Prognose von Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung macht deutlich, dass die Annahme bezüglich der Zunahme des Wohnflächenverbrauch d.h. seiner Angleichung an westdeutsche Standards zu optimistisch war. Leerstandsberichtigt ergibt sich in Leinefelde nur ein Zuwachs um ca. 1 m².

Dem steht eine inzwischen verlangsamte Abwanderung sowie eine kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen gegenüber, was bei gleicher

Einwohnerzahl zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohneinheiten führt.

Die für Leinefeld und die Südstadt entscheidende Frage ist, ob es gelingen kann, die Einwohnerverluste zu reduzieren und längerfristig wieder zu einer stabilen Einwohnerzahl für die Kernstadt zu kommen.

Erste positive Signale ergeben sich aus der erfolgreichen Politik zur Ansiedlung neuer Betriebe und zur Verbesserung der Beschäftigung, die auch an sinkenden Quoten der Arbeitslosigkeit abzulesen sind. Mit dem Bau der A 38 ist eine deutliche Aufwertung des Wirtschaftsstandortes Leinefelde zu erwarten, die zur Stabilisierung der Einwohnerzahl beitragen dürfte. Diese positiven Perspektiven finden ihren Niederschlag auch in den Prognosen des Statistischen Landesamtes Thüringen, das ab 2015 eine positive Wanderungsbilanz im Landkreis ableitet.

Für die Entwicklung der Südstadt wird davon ausgegangen, dass sich bis zum Jahr 2010 eine weitgehende Stabilisierung bei ca. 6.000 Einwohnern und 3.300 Wohneinheiten einstellen wird.

Dies bestätigt die bereits 1994 formulierte Arbeitshypothese, dass trotz massiver Schrumpfungs- und damit Stadtumbauprozesse in der Südstadt ein stabilisierungsfähiger Kernbereich entwickelt

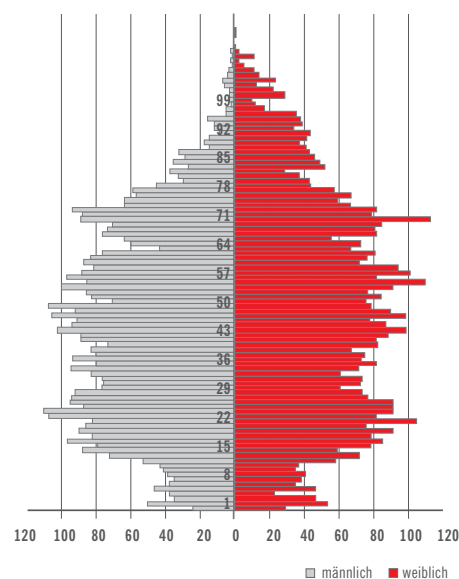
werden kann, der auch langfristig eine hinreichende Nachfrage nach Wohnungen finden wird.

Damit unterscheidet sich Leinefelde mit seiner Südstadt deutlich von anderen Standorten, bei denen für einzelne Gebiete des komplexen Wohnungsbaus keine gesicherte Perspektive abgeleitet werden kann. Aufwertungsinvestitionen machen in einem klar begrenzten Kernbereich der Südstadt nicht nur Sinn, sie sind für die Existenz der Stadt Leinefelde zwingend notwendig.

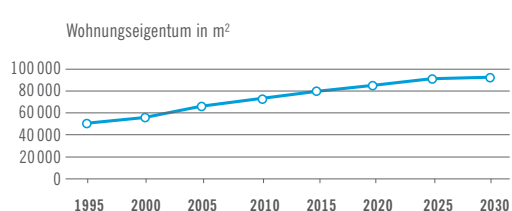
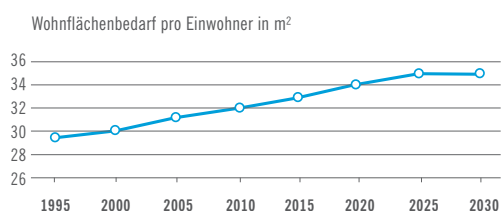
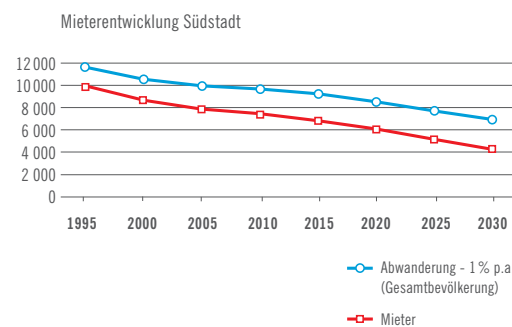
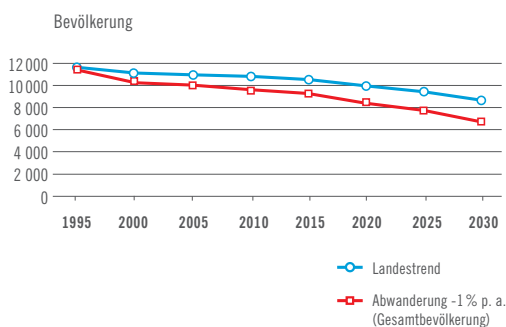
Dabei muss sich die Planung auf Veränderungen der Bewohnerstrukturen und damit der Nachfrage einstellen:

- Die Südstadt wird sich weiterhin den wachsenden Ansprüchen am Wohnungs- und Wohnumfeldqualität anpassen. Sie muss aber gleichzeitig die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen mit preiswertem Mietwohnungsraum sicherstellen. Im Ergebnis wird sich das Wohnungsangebot bezüglich Wohnungsgrößen, Wohnformen und Wohnstandards deutlich differenzierter darstellen.
- Die Wohnungs- und Serviceangebote in der Südstadt werden sich auf die sich ändernde Altersstruktur der Einwohner einstellen müssen beispielsweise durch Angebote wie barrierefreies Wohnen, Wohnungen für Senioren, betreutes Wohnen.

Alterspyramide Kernstadt Juli 2001



- Ein Kernstück der Südstadt werden weiterhin Angebote von attraktiven und preiswerten Wohnungen für junge Familien sein, denen der Weg zum Eigenheim nicht offen steht. Nur damit kann eine hinreichende Auslastung der für die Funktionsfähigkeit der Südstadt unverzichtbaren Infrastrukturen in den Bereichen Kindergarten und Schule erreicht werden.
- Der Wunsch nach dem Wohnen im Eigentum und im Eigenheim muss auch in der Südstadt realisierbar werden, um eine ausgewogene soziale Durchmischung sicherzustellen.



Bereits 1994 wurde die Dimension des erforderlichen Rückbaus im Bereich von bis zu 50 % des Bestandes der Südstadt prognostiziert.