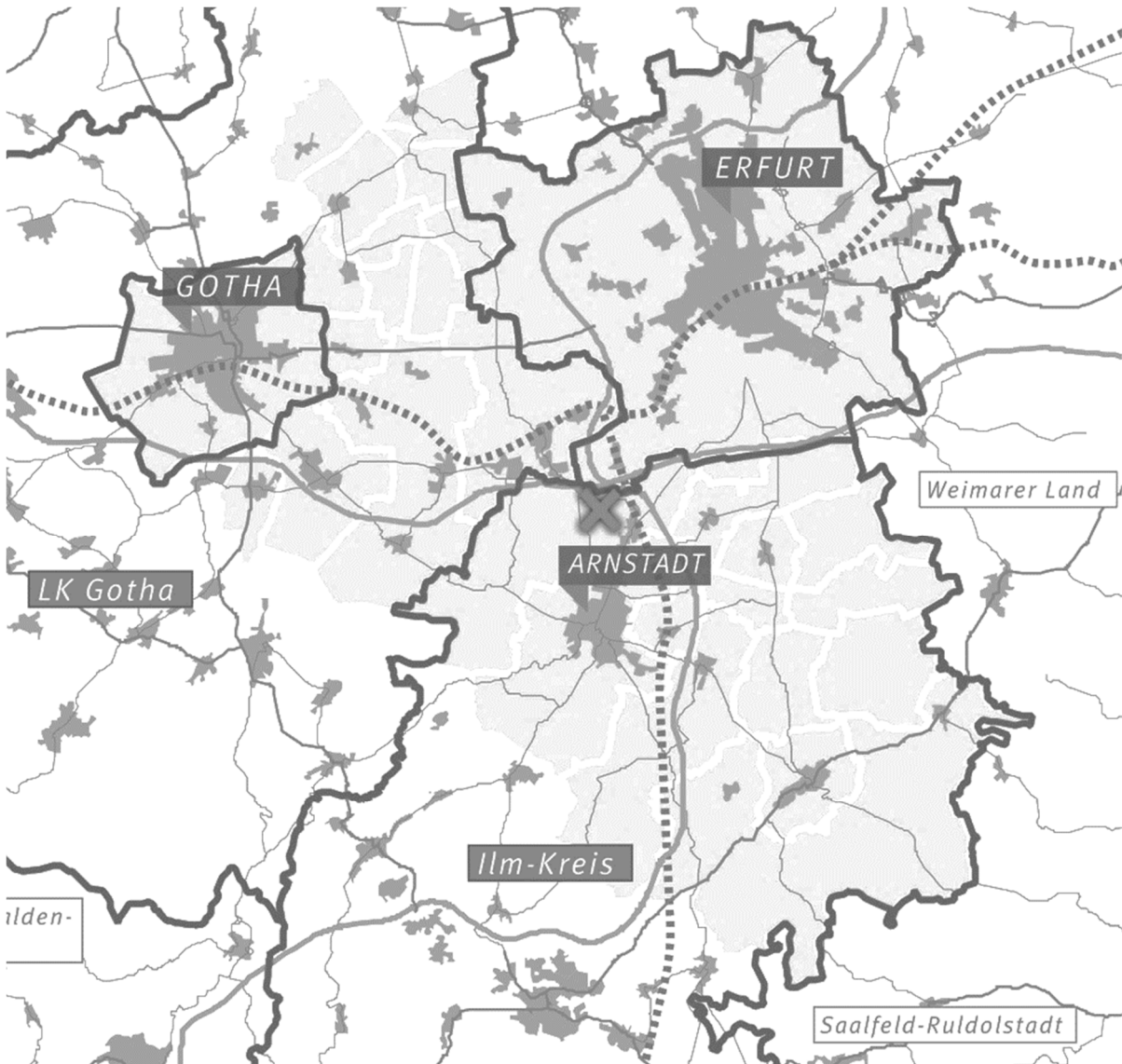




SIEDLUNGSFLÄCHEN- KONZEPTION ERFURTER KREUZ

FÜR DIE STADT ERFURT, DEN LANDKREIS GOTHA UND DEN ILM-KREIS
23. FEBRUAR 2024

**IM AUFTRAG DER STADT ERFURT, DES LANDKREISES GOTHA
UND DES ILM-KREISES**

BEARBEITUNG:
Tobias Jacobs
Andreas Paul
Gustav Lieberknecht
Katharina Schmidt

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig
Tel: 0341/2154715
E-Mail: mail@urbaneprojekte.de

www.urbaneprojekte.de

INHALT

1	EINE SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION FÜR DIE REGION ERFURTER KREUZ	3
1.1	ZIELE UND AUFGABEN DER SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION	3
1.2	INHALT UND METHODIK DES KOOPERATIONSPROJEKTS	6
1.2.1	ENTSTEHUNG EINER GEBIETSÜBERGREIFENDEN KOOPERATION	6
1.2.2	INTEGRIERTE BETRACHTUNG	6
1.2.3	ARBEITSPHASEN UND AUFBAU DER SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION	7
1.3	ARBEITS- UND BETEILIGUNGSFORMATE	9
1.3.1	FACHSTEUERUNGSGRUPPE	9
1.3.2	FACHGESPRÄCHE UND BEFRAGUNGEN	9
1.3.3	PARTIZIPATIVES GREMIUM	10
1.3.4	FACHWORKSHOPS ZUR WOHN- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG	13
1.3.5	ÖFFENTLICHE BETEILIGUNGSFORMATE	15
2	RAUMANALYSE UND RAUMBILDER	19
2.1	RAUMANALYSE	19
2.1.1	ADMINISTRATIVE GLIEDERUNG UND RAUMORDNUNG	19
2.1.2	TOPOGRAPHIE UND LANDSCHAFTSRÄUME	22
2.1.3	ZENTRALE FUNKTIONEN UND BEDEUTUNG	24
2.1.4	ANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT	26
2.2	RAUMBILD ERFURTER KREUZ 2022	32
2.2.1	ÜBERLAGERUNG ANALYSEEBENEN	32
2.2.2	LESART UND RAUMBILD	33
3	AUSGANGSSITUATION WIRTSCHAFT, DEMOGRAPHIE UND WOHNEN	36
3.1	WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT	36
3.2	DEMOGRAPHIE	37
3.3	WOHNEN	41
3.3.1	EINORDNUNG DER GEMEINDEN IN FÜNF WOHNUNGSMARKTTYPEN	46
3.3.2	WOHNBAUPOTENZIALE	49
4	ZUKÜNFTIGE EINWOHNERENTWICKLUNG	52
5	RAUM- UND MARKTSZENARIO ERFURTER KREUZ	59
5.1	ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE	60
5.1.1	QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE	61
5.1.2	QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE	63
5.2	ZUSÄTZLICHE WOHNRAUMNACHFRAGE DURCH DIE ERWEITERUNG DES ERFURTER KREUZES	68
5.2.1	AUSGANGSSITUATION AM ERFURTER KREUZ	68
5.2.2	ARBEITSKRÄFTEZAHL UND VOLUMEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE	72
5.2.3	ART DER ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMNACHFRAGE	75

5.3	WOHNBAUPOTENZIALE UND GESAMTNACHFRAGE	79
5.3.1	EINFAMILIENHAUS	79
5.3.2	MEHRFAMILIENHAUS	80
5.4	WOHNUNGSBESTAND UND -LEERSTAND	81
6	ENTWICKLUNGSZIELE	83
6.1	WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE ZIELSETZUNGEN	84
6.2	ÜBERGEORDNETE GRUNDSÄTZE RÄUMLICHER ENTWICKLUNG	91
6.2.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG	91
6.2.2	DASEINSVORSORGE	93
6.2.3	MOBILITÄT	95
6.2.4	LANDSCHAFTSRAUM	97
6.3	ZIELSETZUNGEN ZUR VERORTUNG DES WOHNUNGSNEUBAUBEDARFS	99
7	RAUMKONZEPTION ERFURTER KREUZ	102
7.1	RAUMKONZEPTION ERFURTER KREUZ – GESAMTBILD	102
7.2	TEILRÄUMLICHE ZIELSETZUNGEN	104
8	HANDLUNGSFELDER ZUR UMSETZUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHEN-KONZEPTION	113
8.1	INNENENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG	114
8.2	ENTWICKLUNG VON ERWEITERUNGSFLÄCHEN	117
8.3	KOMMUNALE LIEGENSCHAFTSPOLITIK	120
8.4	ERSTELLUNG KONZEPTIONELLER GRUNDLAGEN	124
8.5	FÖRDERPROGRAMME NUTZEN	125
8.6	INSTRUMENTE DER RAUMORDNUNG	126
8.7	ARBEITS- UND KOMMUNIKATIONSSTRUKTUR ZUR UMSETZUNG	128
9	KOOPERATIONSVEREINBARUNG ERFURTER KREUZ	130
10	ANHANG	132
10.1	ERGÄNZENDE GRAFIKEN	132
10.2	ZUSATZBEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN IN DEN VERWALTUNGSEINHEITEN	138

1 EINE SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION FÜR DIE REGION ERFURTER KREUZ

1.1 ZIELE UND AUFGABEN DER SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION

DAS INDUSTRIEGEBIET ERFURTER KREUZ WÄCHST

Die Industriegroßfläche Erfurter Kreuz wird seit den 1990er-Jahren durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) entwickelt. Mittlerweile ist sie einer der zentralen Entwicklungskerne Thüringens. Das Erfurter Kreuz verfügt über eine sehr gute logistische Anbindung an das überregionale Straßennetz und das Schienennetz. Die Landeshauptstadt Erfurt, die Gewerbezentren des Landkreises Gotha, und auch die Technische Universität Ilmenau sind auf kurzem Wege zu erreichen.

Aktuell erfolgt eine umfassende Erweiterung des Erfurter Kreuzes. Die neue Fertigungsstätte von CATL mit mittelfristig bis zu 2.000 Beschäftigten ist der erste Schritt. Weitere werden folgen, so dass mit der Schaffung mehrerer Tausend neuer Arbeitsplätze zu rechnen ist.

ARBEITSKRÄFTE BRAUCHEN WOHNRAUM

Aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktsituation muss der Großteil der neuen Arbeitsplätze von zuziehenden Menschen besetzt werden. Diese Menschen benötigen adäquaten Wohnraum. Oder anders ausgedrückt: Ohne Wohnraum kein Zuzug, ohne Zuzug keine Arbeitskräfte und damit keine gewerbliche Erweiterung.

Diese zusätzliche Wohnungsnachfrage trifft aber insbesondere in Erfurt auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch in mehreren anderen Städten und Gemeinden der Region gibt es kaum noch Leerstände. Es muss also neuer Wohnraum geschaffen werden, sowohl durch Entwicklung der Innenbereiche der Gemeinden als auch durch Neuausweisung von Siedlungsflächen.

ERFURTER KREUZ ALS REGION

Die großflächigen Ansiedlungen des Erfurter Kreuzes sind zwischen den Städten Arnstadt, Gotha

und Erfurt in einem überwiegend ländlich strukturierten Raum gelegen. Neue gewerbliche Nutzung trifft damit auf eine vorhandene Raumstruktur, beeinflusst und verändert diese. Wirtschaftsverkehr, Arbeitspendler, neue Wohnstandorte und Bildungsinfrastruktur sind zentrale Themen, die einer koordinierten Entwicklung bedürfen. Die geplanten Neuansiedlungen treffen aber auch auf laufende, vorhandene Prozesse und Entwicklungen wie zum Beispiel den demographischen Wandel, die Nachfrage nach Wohneigentum etc. und verändern diese in gewissem Umfang.

Damit sind nicht nur die Standort-Gemeinden Arnstadt und Amt Wachsenburg betroffen, sondern das Erfurter Kreuz strahlt weiter aus und umfasst Teile des Landkreises Gotha einschließlich der Stadt Gotha und Teile des Ilm-Kreises sowie die Stadt Erfurt – insgesamt eine Region mit rd. 340.000 Einwohnern.

REGIONALE ZUSAMMENARBEIT

Eine Besonderheit des Erfurter Kreuzes ist der kooperative Charakter, und zwar zum einen hinsichtlich des „Initiative Erfurter Kreuz e. V.“, der die am Standort ansässigen über 100 Unternehmen vertritt. Zum anderen ist die interkommunale Zusammenarbeit „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“ des Ilm-Kreises, des Landkreises Gotha und der Stadt Erfurt zu nennen, die auch die Erarbeitung der vorliegenden Siedlungsflächenkonzeption in Auftrag gegeben hat.

Die Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz bezieht sich auf die gesamte betroffene Region. Deswegen wurde sie in einem umfangreichen Prozess mit den relevanten Akteuren der Region gemeinsam erarbeitet. Da sie ein informelles Konzept darstellt, muss sie von einer Reihe unterschiedlicher Akteure – vorrangig Gebietskörperschaften – durch formelle Planungen umgesetzt werden. Dies soll auch zukünftig in gemeinsamer Abstimmung erfolgen. Um das zu unterstreichen, soll eine Kooperationsvereinbarung Erfurter Kreuz geschlossen werden.

GEMEINSAME ZIELE

Im Mittelpunkt der Siedlungsflächenkonzeption steht eine mit den Städten und Gemeinden abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung in der Region Erfurter Kreuz.

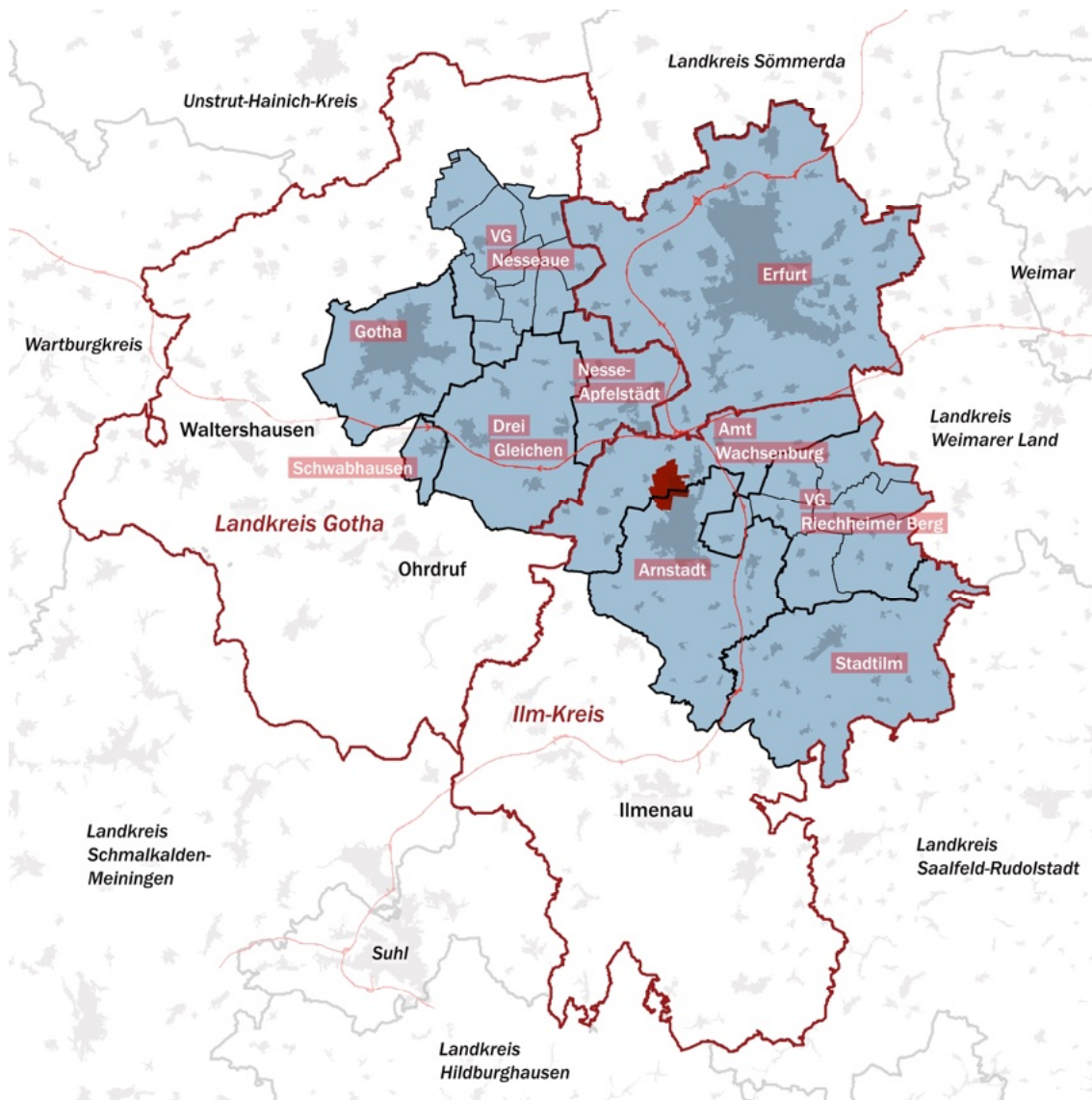
Ziel ist es,

- zum einen für die zusätzliche Nachfrage durch die neuen Arbeitskräfte ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot zu schaffen und
- zum anderen – auch für die einheimische Bevölkerung – ein qualitativ passendes Wohnungsangebot anbieten zu können.
- Zugleich soll der Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von Wohnbaustandorten möglichst gering gehalten werden.

Damit verbunden ist auch die Entwicklung eines klaren raumstrukturellen Leitbildes für eine geordnete Siedlungsentwicklung. Mit dem Leitbild wird deutlich, welche Stadt oder Gemeinde welchen Beitrag zur Entwicklung der Region Erfurter Kreuz leisten kann und will.

Insgesamt enthält die Siedlungsflächenkonzeption Einschätzungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen des Erfurter Kreuzes und deren Folgen für die Wohnungsmärkte der Region. Auf dieser Basis und in Abstimmung mit den Akteuren werden machbare Ziele sowie konkrete Strategien und Maßnahmen im Zeitverlauf formuliert. Letztendlich werden damit Möglichkeiten, Zukunft zu gestalten, aufgezeigt. Für die Umsetzung müssen nun durch die einzelnen Gebietskörperschaften jeweils mit formalen Planungen die Voraussetzungen geschaffen werden.

DER BETRACHTUNGSRAUM UND ADMINISTRATIVE GLIEDERUNG



Betrachtungsraum

- | | |
|---|--|
| Betrachtungsraum | Kooperationspartner |
| Siedlungsflächenkonzeption | Ilm-Kreis, Landkreis Gotha, Stadt Erfurt |
| Siedlungsfläche | Stadtgrenze, Gemeindegrenze, Verwaltungsgemeinschaft (VG) |
| Industriegebiet "Erfurter Kreuz" | Mitgliedsgemeinden von Verwaltungsgemeinschaften |

Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

1.2 INHALT UND METHODIK DES KOOPERATIONSPROJEKTS

1.2.1 ENTSTEHUNG EINER GEBIETSÜBERGREIFENDEN KOOPERATION

Bereits seit 2008 fanden regelmäßige Treffen zwischen der Landrätin des Ilm-Kreises, dem Landrat des Landkreises Gotha und dem Oberbürgermeister der Stadt Erfurt statt, bei denen die gemeinsame regionale Vermarktung der Region (z. B. im Rahmen der EXPO REAL), Potenziale der kommunalen Zusammenarbeit sowie die Entwicklung rund um das Industriegebiet „Erfurter Kreuz“ als gemeinsamer Grenzraum mit seiner dynamischen Entwicklung im Mittelpunkt standen.

Am 28.09.2020 wurde auf dieser Basis ein gemeinsamer Förderantrag zur Erstellung einer Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ beim Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) eingereicht.

Am 18.02.2021 erfolgte die Unterzeichnung des Kooperationsvertrages zwischen der Landes-

hauptstadt Erfurt, dem Ilm-Kreis und dem Landkreis Gotha, in dem die Fördermittelverwaltung und Organisation, die Aufstellung einer Fachsteuerungsgruppe (siehe Kap. 1.3) und wesentliche Projekthinhalte geregelt sind. Der Förderbescheid des TMIL zum Siedlungsflächenkonzept wurde am 29.03.2021 an den Ilm-Kreis übermittelt.

Eine erste Auftaktveranstaltung mit den Gemeinden des Planungsraums zu Zielen des Vorhabens und der Projektorganisation wurde am 02.06.2021 durchgeführt.

Nach der Durchführung eines Vergabeverfahrens wurden am 17.11.2021 die Büros Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte sowie das Büro für urbane Projekte (im Folgenden Planungsteam genannt) mit der Erstellung der Siedlungsflächenkonzeption beauftragt.

1.2.2 INTEGRIERTE BETRACHTUNG

Der Erarbeitungsprozess einer Siedlungsflächenkonzeption auf regionaler Ebene sowie die Konzeption selbst erfordern eine inhalts- und akteursbezogene integrierte Betrachtung.

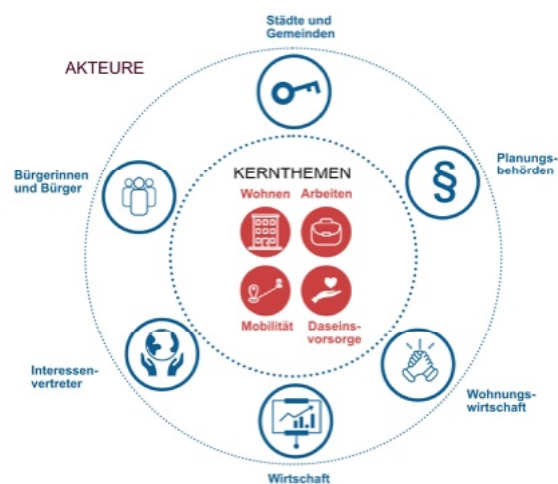
So liegt der Fokus der Konzeption auf der Wohnungsmarkt- und Wohnbauflächenentwicklung. Mit der Entwicklung des Erfurter Kreuzes als Arbeitsort sind zudem der lokale und regionale Arbeitsmarkt zu untersuchen. Weiterhin spielen Fragen der Bildungs- sowie Versorgungsinfrastruktur für das Wohnen und die Wirtschafts- bzw. Fachkräfteentwicklung ebenso eine Rolle wie Verkehr und Mobilität.

Dieses breite Themenspektrum spiegelt sich auch in den einzubindenden Akteursebenen, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Planung, Planungsverwaltung, Politik, Wirtschaft, Träger öffentlicher Belange und Zivilgesellschaft wider.

Ziel der integrierten Betrachtung ist die Berücksichtigung und Vermittlung systemischer Abhängigkeiten sowie die Erstellung eines von möglichst vielen getragenen Konzepts.

ABB. 2

INTEGRIERTE BETRACHTUNG



Darstellung Büro für urbane Projekte

1.2.3 ARBEITSPHASEN UND AUFBAU DER SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION

ARBEITSPHASEN

Der Erstellungsprozess der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz ist in vier Arbeitsphasen unterteilt. Sie bilden die logische Abfolge von Daten- und Informationsgenerierung über Analysen und Bewertung hin zu prognostischen Aussagen und Zielstellungen ab.

In Phase A erfolgte die **Sammlung und Aufbereitung** relevanter Daten, Planungen und Informationen zu bisherigen und gewünschten Entwicklungen.

Phase B hatte die **Analyse und Bewertung** der Daten, Planungen und Informationen zum Inhalt. Ziel war, ein konkretes, gemeinsam getragenes Raumbild zum Kooperationsgebiet zu erstellen sowie Trends und Entwicklungen vor allem in den Bereichen Demographie, Beschäftigung und Wohnen abzuleiten. Eine besondere Bedeutung nahm dabei die **Erweiterung der Industriegroßfläche Erfurter Kreuz** ein, wobei die Absichten und realen Entwicklungen hinsichtlich der Schaffung neuer Arbeitsplätze und der Einschätzung der aktuellen Fachkräftesituation betrachtet wurden. Auf der Grundlage gewonnener Erkenntnisse und Annahmen zu Entwicklungen hinsichtlich der Arbeitsplätze, Pendler, Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis 2035 wurde schlussendlich ein **Raum- und Marktszenario** erarbeitet.

Die partizipative Entwicklung gemeinsamer wohnungswirtschaftlicher Zielsetzungen und räumlicher Grundsätze bis hin zu konkreten **Zielmeningen des Wohnungsbaus** und einer **Raumkonzeption** Erfurter Kreuz war Gegenstand von Phase C.

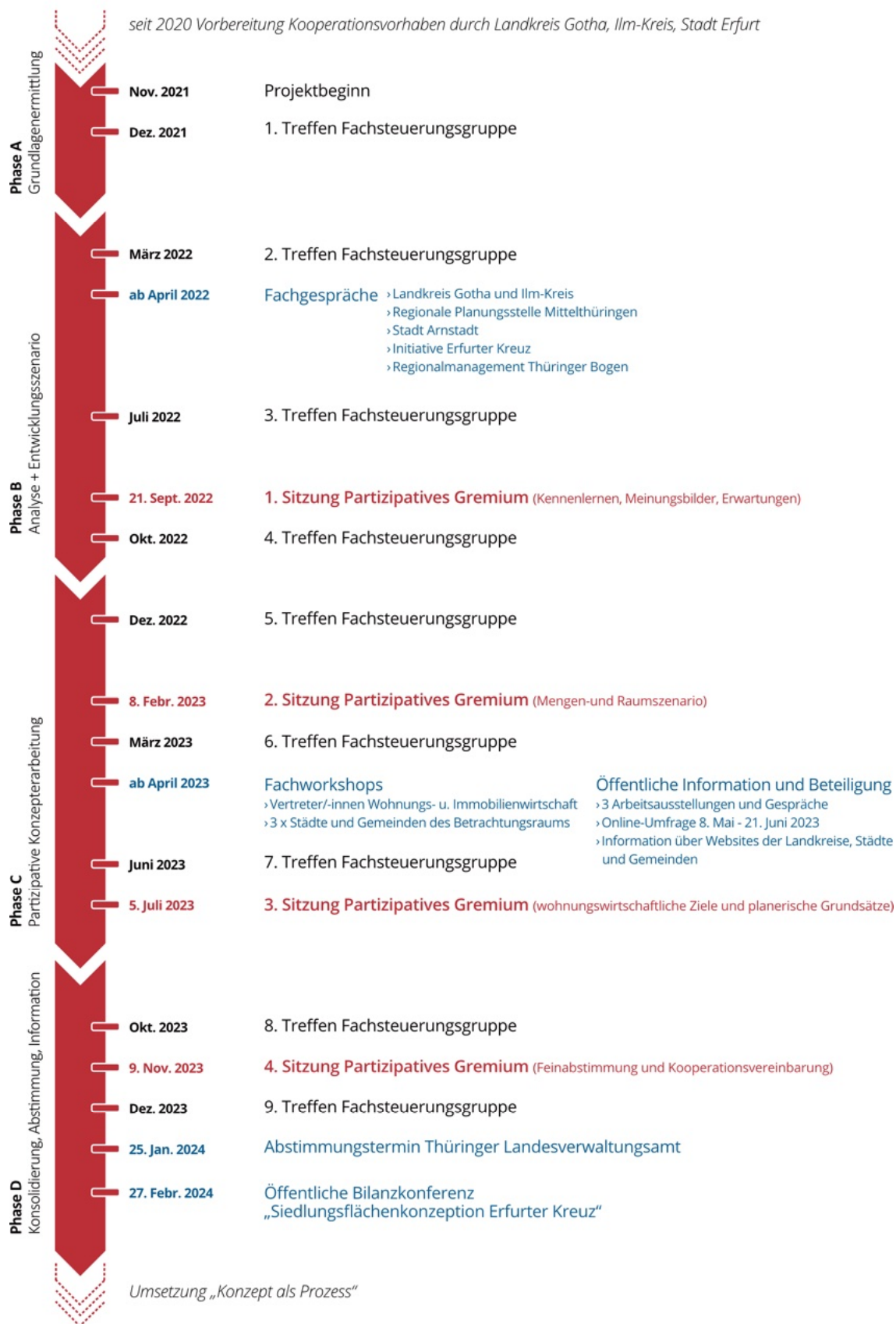
In Phase D erfolgten schlussendlich die **Konsolidierung der Siedlungsflächenkonzeption** Erfurter Kreuz sowie die Formulierung einer **Kooperationsvereinbarung** für die Partnerinnen und Partner der Planungsregion.

AUFBAU DER KONZEPTION

Die Inhalte der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz orientieren sich an den Arbeitsphasen des partizipativen Prozesses.

- So beinhaltet das Kapitel 1 die Ziele und den Prozessfahrplan und beschreibt ausführlich die verschiedenen Arbeits- und Beteiligungsformate inklusive der jeweils herausgearbeiteten Ergebnisse.
- Im Kapitel 2 erfolgt eine analytische Auseinandersetzung mit dem Betrachtungsraum und formuliert mit der Lesart und dem Raumbild erste Thesen für die Kooperation.
- Das Kapitel 3 setzt sich intensiv mit der Ausgangssituation in den Bereichen Wirtschaft, Demographie und Wohnen auseinander und ordnet die beteiligten Gemeinden in fünf Wohnungsmarkttypen ein.
- Annahmen und Rahmenbedingungen für die zukünftig zu erwartende Einwohnerentwicklung sind Gegenstand des Kapitels 4.
- Mit dem Raum- und Marktszenario Erfurter Kreuz werden in Kapitel 5 die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage beschrieben. Zentrales Ergebnis ist hier die Darstellung der zu erwartenden Grundnachfrage sowie der in Folge der Erweiterung des Erfurter Kreuzes zu erwartenden Zusatznachfrage. Sie stellen gemeinsam den Orientierungswert für die Städte und Gemeinden oder Wohnungsmarkttypen dar.
- Mit dem Kapitel 6 erfolgt der Schritt in den konzeptionellen Teil des vorliegenden Berichts. Hier werden die wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen ebenso beschrieben wie die übergeordneten Grundsätze der räumlichen Entwicklung sowie die Verortung des Wohnungsneubaubedarfs.
- Mithilfe der Raumkonzeption Erfurter Kreuz werden in Kapitel 7 die vereinbarten Zielmengen und Grundsätze auf die räumliche Ebene gebracht.
- Mithilfe welcher Instrumente diese Ziele umgesetzt werden können, wird in Form von Handlungsfeldern in Kapitel 8 aufgezeigt. Sie dienen als Hilfestellung für die beteiligten Kommunen.
- Schlussendlich erfolgt im Rahmen einer mit dem Partizipativen Gremium abgestimmten Kooperationsvereinbarung eine Vorlage für kommunale Selbstbindungsbeschlüsse. Ziel ist der direkte Schritt in die Konzeptumsetzung und Fortführung des kooperativen Projektes.

PROZESSÜBERSICHT SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION ERFURTER KREUZ



1.3 ARBEITS- UND BETEILIGUNGSFORMATE

Der Erarbeitungsprozess und die Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ selbst waren und sind von Beginn an auf Dialog ausgerichtet. Mithilfe verschiedener Arbeits- und Beteiligungsformate wurden in dem zweijährigen Prozess verschiedene Akteurs- und Adressatengruppen einbezogen. Ziel war, die Kommunikation mit und zwischen ihnen so zu gestalten, dass der insgesamt hohe Bedarf an Austausch zu verschiedenen Themenfeldern, Aufgaben und Problemen zielgruppengerecht bedient werden kann. Insgesamt erfolgte durch die Formate eine breite und frühzeitige Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern aus den Bereichen Planung/Planungsverwal-

tung, Politik, Wirtschaft, Träger öffentlicher Belange und Zivilgesellschaft. Dies bildet die Grundlage für

- ein von allen Prozessbeteiligten getragenes Konzept;
- ein gemeinsames Verständnis für Ausgangslagen und Entwicklungsszenarien, wobei unterschiedliche Interessenslagen aufgezeigt, diskutiert und berücksichtigt wurden;
- den Aufbau und die Stärkung von Kooperationsstrukturen zur Umsetzung der gemeinsam bestimmten inhaltlichen sowie räumlichen Zielstellungen und Aufgaben.

1.3.1 FACHSTEUERUNGSGRUPPE

Die Federführung über das Vorhaben obliegt der im April 2021 konstituierten Fachsteuerungsgruppe. Sie besteht aus Vertreterinnen und Vertretern

- des Landratsamtes Ilm-Kreis (Ulrich Böttcher und Dr. Thomas Scheller, Bauaufsichtsamt sowie Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur des Büros der Landrätin),
- des Landratsamtes Gotha (Pia Lenhardt, Amt für Bauordnung und Bauleitplanung, und Raic Pache, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung),
- der Landeshauptstadt Erfurt (Dirk Heide und Martin Jacob, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung)
- sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, vertreten durch die Regionale Planungsstelle (Clemens Ortmann und Christian Herzer).

Die Fachsteuerungsgruppe fungierte als zentrales Abstimmungsgremium im Prozess und übernahm zudem die Kommunikation nach außen.

Gemeinsam mit dem Planungsteam erfolgte in regelmäßigen Treffen der Fachsteuerungsgruppe die direkte Abstimmung mit Blick auf methodische und inhaltliche Fragestellungen, das Projektmanagement und die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes auf Arbeitsebene. Zudem wurden in der Fachsteuerungsgruppe sämtliche Beteiligungs- und Informationsformate als auch die Besetzung der unterschiedlichen Arbeitsstrukturen besprochen.

Im Rahmen der Projektbearbeitung fand die Fachsteuerungsgruppe gemeinsam mit dem Projektteam zu insgesamt zehn Projektbesprechungen vor Ort oder per Videokonferenz zusammen.

1.3.2 FACHGESPRÄCHE UND BEFRAGUNGEN

Für den Einstieg in die wichtigen Themen der Projektbearbeitung wie zum Beispiel zu Entwicklungen und Meilensteinen der letzten Jahre, zum Status quo sowie zu den Herausforderungen und Chancen für die kommenden Jahre bis 2035 wurden Fachgespräche mit ausgewählten Schlüsselakteuren durchgeführt.

Hierzu zählen neben den Mitgliedern der Fachsteuerungsgruppe weitere Vertreterinnen

und Vertreter ausgewählter Städte und Gemeinden des Bearbeitungsgebiets sowie Akteure der Wirtschaftsentwicklung, wie die Initiative Erfurter Kreuz, die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) oder das Regionalmanagement Thüringer Bogen. Des Weiteren erfolgte eine Befragung aller Gebietskörperschaften zum Zwecke der Erfassung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale.

1.3.3 PARTIZIPATIVES GREMIUM

Das Partizipative Gremium wurde durch das Planungsteam als breit angelegter Kreis von Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlicher fachlicher und planerischer Zuständigkeitsebenen angelegt. Das Gremium vertritt die vielseitig organisierte Akteurslandschaft im Betrachtungsgebiet mit ganz unterschiedlichen räumlichen und thematischen Interessen. Besetzt ist es mit den politischen Entscheidungsinstanzen und Planungsbehörden der Gebietskörperschaften sowie mit Akteuren aus den Bereichen Wirtschaft, Wohnen und Verkehr.

Die Mitglieder brachten ihre konkreten fachlichen und inhaltlichen Ziele in die Siedlungsflächenkonzeption ein und diskutierten sie mit- und untereinander. Damit nahm das Gremium auch eine strategische Beratungsfunktion für die Fachsteuerungsgruppe und das Planungsteam ein.

Der gemeinsame Austausch erfolgte im Rahmen von vier Halbtagsveranstaltungen, die als intensive Rückkopplungs- und Arbeitsformate angelegt waren. Damit trug das Partizipative Gremium wesentlich dazu bei, die Fragestellungen der Siedlungsflächenkonzeption zu schärfen, aktuelle Herausforderungen und Potenziale im Umgang mit der Entwicklung der Industriegroßfläche Erfurter Kreuz zu artikulieren und letztlich einen gemeinsamen Fahrplan zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben festzulegen.

ERSTE SITZUNG AM 21. SEPTEMBER 2022 IN ICHTERSHAUSEN (AMT WACHSENBURG)

Die konstituierende Sitzung hatte ein Kennenlernen der unterschiedlichen Akteure untereinander, eine Darstellung der Ziele und Organisationsstruktur der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz sowie das Sammeln von Meinungsbildern und Erwartungen an das Vorhaben zum Ziel. Das Projektteam stellte erste räumliche Analysen sowie einen Input zum Themenblock Demographie, Wohnraumangebot, Arbeitsmarkt vor, bevor in Kleingruppen die aktuelle Wohnungs- und Arbeitsmarktsituation in den jeweiligen Kommunen diskutiert wurde.

Die Einschätzungen der Teilnehmer waren dabei merklich geprägt von den akut veränderten Rahmenbedingungen im Finanz- und Energiesektor

und dem damit verbundenen Rückgang der Investitions- und Bautätigkeit. Gleichzeitig ist seit Jahren eine erhöhte Dynamik im Wohnungsmarkt zu spüren. Insbesondere in den Marktsegmenten günstige Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser sind stetige Nachfragen zu verzeichnen. Nach Meinung der Teilnehmer gilt es, auf der einen Seite die steigende Nachfrage im Zuge des Arbeitskräftezugs zum Erfurter Kreuz abdecken zu können und auf der anderen Seite zugleich die mittel- bis langfristigen Einwohnerentwicklungen in Folge des sich weiter vollziehenden demographischen Wandels zu berücksichtigen.

ZWEITE SITZUNG AM 8. FEBRUAR 2023 IN MÜHLBERG (DREI GLEICHEN)

Im Frühjahr 2023 wurden die bis dahin erarbeiteten Vorausberechnungen und Entwicklungsszenarien sowie die dahinterstehenden Annahmen und Rechenschritte vorgestellt und diskutiert. Insgesamt wurde das skizzierte Mengengerüst hinsichtlich der zusätzlichen Wohnraumnachfrage – bestehend aus Grund- und Zusatznachfrage – als realistisch eingeschätzt und als Arbeitsgrundlage für die weiteren Schritte vereinbart.

In drei Gruppen erfolgte eine Verortung des entsprechend der Entwicklungsszenarien zu schaffenden Wohnraums vor dem Hintergrund konkreter Wohnbauflächenpotenziale. Dabei wurden sowohl räumlichen Zielstellungen, die Möglichkeiten der Steuerung des Wohnungsmarktes als auch die Entwicklung von Angebotsstrategien diskutiert. Dabei wurden für städtische und ländliche Gebiete sowie den Zwischenraum unterschiedliche Anforderungen und Entwicklungsziele thematisiert.

Ziel dieses Arbeitsschrittes war es, die errechneten Bedarfe – unterteilt in Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus – innerhalb des Untersuchungsraums zu verorten. Zentraler Aspekt war dabei die Verständigung der Kommunen untereinander, wie viel Wohnungsbau in einer Kommune gewollt und auch machbar ist.

SITZUNGEN DES PARTIZIPATIVEN GREMIUMS ERFURTER KREUZ



1. Treffen in Ichtershausen



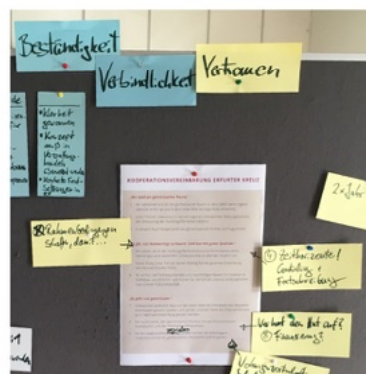
2. Treffen in Mühlberg



3. Treffen in Erfurt



4. Treffen in Günthersleben



Fotos: Büro für urbane Projekte

DRITTE SITZUNG AM 5. JULI 2023 IN ERFURT

Der dritten Sitzung gingen mehrere Gesprächs- und Beteiligungsformate voraus (► siehe Kap. 1.3.4 und 1.3.5), deren Ergebnisse vom Projektteam zu

Beginn kurz umrissen wurden. Dabei wurde deutlich, dass von der als Zwischenschritt genutzten Unterscheidung zwischen Wohnbauflächenpotenzialen und Zielmengen im weiteren Arbeitsprozess abgesehen wird, denn entscheidend sind die

mit den kommunalen Vertreterinnen und Vertretern gemeinsam erarbeiteten Zielmengen, die im Grunde durch kurz- oder mittelfristig aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale untersetzt sind.

Die auf Basis der abgestimmten Zielmengen und kommunalen Schwerpunktsetzungen entwickelte Raumkonzeption wurde vom Projektteam vorgestellt und vom Gremium im Wesentlichen bestätigt. In einer zweiten Runde wurden konkrete Umsetzungsfragen diskutiert. Das vom Projektteam zur Diskussion gestellte Set an möglichen Instrumenten der Innen- und Quartiersentwicklung wurde auf seine Relevanz in der aktuellen Planungspraxis geprüft. Dabei wurden rechtliche und organisatorische Hürden, aber auch bislang unausgeschöpfte Handlungsspielräume – insbesondere zur interkommunalen Zusammenarbeit – identifiziert (► siehe Kap. 8).

Daran anknüpfend wurden in Runde 3 die Möglichkeiten der weiteren Zusammenarbeit im Projektgebiet ausgelotet: Wie kann eine langfristige Kooperation aussehen? Auf welche Grundsätze könnte man sich beispielsweise in Form eines gemeinsamen Positionspapiers einigen? Welche gemeinsamen Projekte können auf Basis der Siedlungsflächenkonzeption angestoßen werden?

VIERTE SITZUNG AM 9. NOVEMBER 2023 IN GÜNTHERSLEBEN-WECHMAR (DREI GLEICHEN)

Gegenstand der vierten Sitzung war der im Vorfeld dem Gremium übermittelte Entwurf zur Siedlungsflächenkonzeption. Die Kerninhalte (Methodik, Zielstellungen und Raumkonzeption mit teils räumlichen Vertiefungen für jede der mitwirkenden Kommunen) wurden durch das Projektteam schlaglichtartig vorgestellt. Im Anschluss zogen die Vertreterinnen und Vertreter der Fachsteuerungsgruppe ihr Fazit zum gemeinsamen Prozess, unterstrichen den Mehrwert des interkommunalen Projektes aus ihrer jeweiligen Sicht und gaben einen Ausblick auf die Fortführung des begonnenen Prozesses beziehungsweise die Umsetzung der Konzeption.

Die anschließende Diskussion mit dem Partizipativen Gremium kann mit folgenden Statements und Postulaten wiedergegeben werden:

- Mit dem übergemeindlichen und fachlich abgestimmten Konzept konnte eine neue Qualität erreicht werden, die für die einzelnen kommunalen Planungen, aber auch die gesamt-räumliche Entwicklung eine geeignete Planungs- und Bewertungsgrundlage darstellt.
- Dabei wurde hervorgehoben, dass die Wohnraumbereitstellung als wesentliche Bedingung für die Entwicklung von Arbeitskräften anzusehen ist.
- Die Priorisierung der Innenentwicklung bleibt dabei zentrale Aufgabe. Sobald diese an ihre Grenzen kommt, können und müssen Siedlungserweiterungen abgestimmt angegangen werden.
- Insgesamt wurden neue Wege eingeschlagen, die nun zügig in die Umsetzung gebracht werden müssen, was auch bedeutet, alte Strukturen zu überdenken und gegebenenfalls ebenso neu auszurichten.
- Für eine gelingende Anwendung und Umsetzung der Siedlungsflächenkonzeption ist eine Verbindlichkeit in und zwischen den Kommunen herzustellen und übergeordnete Behörden sowie externe Akteure einzubeziehen. Dafür bedarf es
 - der Kommunikation mit der Oberen Genehmigungsbehörde im Landesverwaltungsamt Thüringen und eine Anerkennung der Konzeption sowie der Kooperation als Planungsgrundlage,
 - der Einbeziehung der zuständigen Ministerien (Infrastruktur und Landwirtschaft sowie Wirtschaft, Wissenschaft und digitale Gesellschaft),
 - der Übernahme von Kernzielen des Konzeptes in die Regionalplanung sowie
 - der Schaffung von Verbindlichkeit auf kommunaler Ebene.

Grundsätzlich sprachen sich die kommunalen Vertreterinnen und Vertreter des Partizipativen Gremiums das gegenseitige Vertrauen aus, die vereinbarten Ziele der Siedlungsflächenkonzeption unter Beachtung der formulierten Grundsätze umzusetzen.

Dazu wurde im Gremium eine Kooperationsvereinbarung vorgestellt und inhaltlich abgestimmt (► siehe Kap. 9). In einem nächsten Schritt soll diese in den jeweiligen politischen Gremien aller beteiligten Städte und Gemeinden beschlossen werden.

1.3.4 FACHWORKSHOPS ZUR WOHN- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Eine zentrale Frage der Siedlungsflächenkonzeption ist nicht zuletzt die nach vorhandenen Aktivierungs- und Neubaupotenzialen. Sowohl die Innenentwicklung als auch die Ausweisung neuer Wohnbaustandorte sind komplexe Aufgaben, die mit zahlreichen Zielkonflikten verknüpft sind. Neben der Frage der zu erwartenden Nachfrage, den tatsächlichen Wohnbauflächenpotenzialen und den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen sind auch die Folgen für Bildungs- und Verkehrs- sowie Erschließungsinfrastruktur zu berücksichtigen. Hinzu kommen unterschiedliche Zielvorstellungen der gemeindlichen Vertreter.

Nachdem im Ergebnis des zweiten Partizipativen Gremiums ein erster abgestimmter Vorschlag zu Zielmengen des Wohnungsneubaus sowie räumlichen Zielsetzungen vorlag, sollte daher ein intensiver Diskussionsprozess mit den Gemeindevertretern sowie Vertretern der organisierten Wohnungswirtschaft geführt werden. Die Ergebnisse wurden in den weiteren Bearbeitungsprozess eingespeist.

FACHGESPRÄCH WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Im Fachgespräch Wohnen, zu dem Mitte April 2023 gemeinsam mit dem vtw – Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. zahlreiche Akteure der Wohnungswirtschaft (kommunal, genossenschaftlich sowie anderweitig wirtschaftlich organisiert) eingeladen waren, wurden aktuelle und zukünftig zu erwartende Herausforderungen des Wohnungsmarktes diskutiert. Es fand eine Annäherung an gemeinsame strategische Grundsätze statt, die im weiteren Prozess präzisiert wurden. Des Weiteren wurden

- die Schwierigkeiten des Neubaus angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen thematisiert,
- ebenso die Notwendigkeit einer auskömmlichen Wohnungsbauförderung, um die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum befriedigen zu können.

FACHWORKSHOPS WOHNUNGSNEUBAU UND SIEDLUNGSFLÄCHEN

Um noch spezifischer auf die Belange der Kommunen und dabei insbesondere auf die jeweiligen Ziele und Möglichkeiten eingehen zu können, wurden Anfang Mai 2023 drei Fachworkshops unter Beteiligung der (Ober-)Bürgermeister und Bürgermeisterinnen sowie der zuständigen Dezernenten und Fachbereichsleiter und Fachbereichsleiterinnen durchgeführt. Ziel war, die im zweiten Partizipativen Gremium skizzierten Zielmengen und Raumbilder zu verifizieren und gemeindeübergreifend Handlungsempfehlungen zu formulieren.

In den drei Gesprächen wurden folgende Städte/Gemeinden, für die jeweils eine ähnliche Ausgangslage zu verzeichnen ist, zusammengeführt:

- Mittelstädte (Arnstadt, Gotha)
- Dynamischer Zwischenraum (Drei Gleichen, Nesse-Apfelstädt, Amt Wachsenburg)
- Ländliche Gebiete (Stadttilm, VG Riechheimer Berg, VG Nesseaue)

Die Gespräche zum Zwischenraum und zu den ländlichen Gebieten wurden am 03.05.2023 im Bürgersaal „Drei Rosen“ in Neudietendorf geführt. An den Runden nahmen auch Bürgermeister und Bürgermeisterinnen der Verwaltungsgemeinschaften teil.

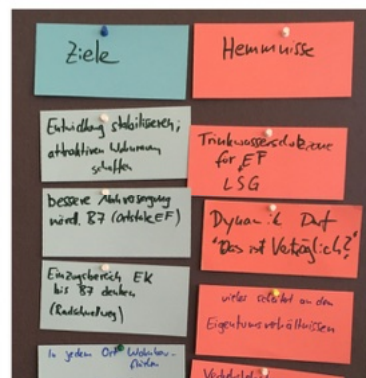
Unter der gleich zu Beginn geäußerten Feststellung „Es geht nur gemeinsam.“ zeigte sich innerhalb der Gemeinden des **„Dynamischen Zwischenraums“** weitgehende Übereinstimmung mit den aktuellen Herausforderungen und Fragestellungen sowie eine große Bereitschaft zur weiteren interkommunalen Abstimmung. Die Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten aller Gemeinden und Ortsteile wurden von den jeweiligen Vertretern vorgestellt, in der Runde diskutiert und mit den im Vorfeld ermittelten Zahlen abgeglichen, sodass im Ergebnis gemeindescharfe Zielmengen (die gemeindeintern grob teilräumig verortet wurden) festgehalten werden konnten. Den Gemeinden Amt Wachsenburg und Nesse-Apfelstädt kommt eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Wohnraum zu. Durchaus selbstbewusst möchten sie ihren Beitrag zur Bewältigung der Aufgabe leisten.



Workshop „Dynamischer Zwischenraum“



Workshop „Ländliche Gebiete“



Workshop „Mittelstädte“



Fotos: Büro für urbane Projekte

Die Schaffung von maßvollem Geschosswohnungsbau wird übergreifend als wichtige Maßnahme zur behutsamen Siedlungsentwicklung angesehen. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Wohnraumschaffung stark von Restriktionen sowohl formaler (z. B. Raumplanung, Bauordnungsrecht) als auch technischer Art (z. B. Trinkwasserversorgung, Entwässerung) geprägt ist.

In den **ländlichen Gebieten** ist der Handlungsbedarf schon allein durch den demographischen Wandel sehr konkret. Hier geht es darum, die „Chancen jetzt zu nutzen“. Das Bemühen um belebte Ortskerne, ausreichende Versorgungsmög-

lichkeiten und Wohnungsangebote eint die ansonsten durchaus heterogenen Gemeinden. Insbesondere im Raum zwischen Gotha und Erfurt wird die Dynamik um das Erfurter Kreuz als Möglichkeitsfenster gesehen. Die Stadt Stadtilm möchte von der zunehmenden Dynamik in Arnstadt profitieren, wobei der Fokus ganz klar auf der Kernstadt selbst und dort insbesondere auf den noch vorhandenen Leerständen sowie innenliegenden Potenzialflächen liegt.

Das Gespräch zwischen den beiden **Mittelstädten Arnstadt und Gotha** fand am 05.05.2023 im Amt für Stadtentwicklung/Stadtplanung in Arn-

stadt statt. Die Zielsetzungen beider Städte können als vergleichbar betrachtet werden. Deutlich wurde, dass beide Städte derzeit wieder im Wachstum begriffen sind und von den Entwicklungen rund um das Erfurter Kreuz profitieren können und wollen. Insbesondere auf Gotha werden sich darüber hinaus noch weitere Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Raum Waltershausen/Ohrdruf auswirken. Anhand der geltenden FNP stellten die Fachämter laufende und potenzielle Wohnungsbauprojekte sowie die generelle Stoßrichtung der Stadtentwicklung vor. In diesem

Zusammenhang wurden auch die strategischen Wohnbaustandorte in Gotha und Arnstadt erläutert. Insgesamt legen beide Städte den Fokus auf ihre Kernstadt und planen keine nennenswerten Erweiterungen dörflicher Ortsteile. Nach umfangreich erfolgter Sanierung und Baulückenschließung in den Innenstädten werden künftig verstärkt Konversionsflächen sowie Neubauflächen in kernstädtischer Randlage in den Mittelpunkt rücken. Darauf basierend wurden die konkreten Zielmengen für den Wohnungsneubau vereinbart.

1.3.5 ÖFFENTLICHE BETEILIGUNGSFORMATE

Zwischen dem zweiten und dritten Treffen des Partizipativen Gremiums wurde die breite Öffentlichkeit zum Zwischenstand des Projektes informiert. Zugleich wurden über die Formate „Arbeitsausstellung und Gespräche vor Ort“ sowie „Online-Befragung“ Meinungsbilder zu den bis dahin erarbeiteten Thesen zur Wohnungs- und Raumentwicklung gesammelt und ausgewertet. Gegenstand waren ein Exposee, das auf den Websites der Städte und Gemeinden zentral auf den Startseiten verlinkt wurde sowie eine konzipierte Arbeitsausstellung und ein umfangreicher Fragebogen.

Ziel war, die Prioritäten der Besucherinnen und Besucher sowie Teilnehmer der Befragungsaktion aufzunehmen und einen Eindruck dahingehend zu gewinnen, wie groß die Akzeptanz in Bezug auf Zuzug, Wohnungsneubau sowie ggf. Siedlungserweiterungen vor Ort ist beziehungsweise unter welchen Rahmenbedingungen derartige Entwicklungen akzeptiert werden. Die Erkenntnisse aus beiden Formaten sind in die Diskussionen und Konzeption eingeflossen.

ARBEITSAUSSTELLUNG UND GESPRÄCHE VOR ORT

Mit drei ganztägig angelegten Informations- und Gesprächsangeboten für alle interessierten Personen- und Akteursgruppen vor Ort waren die Projektbearbeiter im Projektgebiet präsent. Am 23.05.2023 in Friemar sowie am 24.05.2023 in Neudietendorf und parallel in Stadtilm wurde anhand einer Plakatausstellung und Umfrage zum

Mitmachen eingeladen. Dabei gelang es, mit Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch zu kommen und Meinungen sowie O-Töne zum Thema Siedlungsentwicklung zu sammeln. Insbesondere die Zielgruppen der Jugendlichen und Senioren wurden mit diesem Format erreicht. Da die größeren Städte im Rahmen ihrer informellen Planungskonzepte über eigene Beteiligungsformate verfügen, zielte das Gesprächsformat bewusst auf den Zwischenraum und die ländlich geprägten Gebiete.

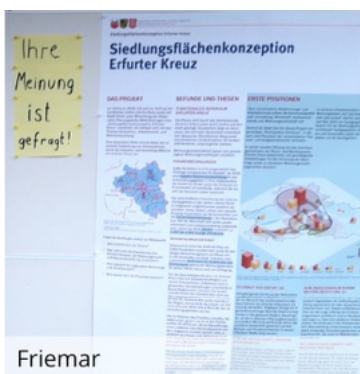
Das Informations- und Gesprächsformat wurde gut angenommen. Auch wenn es sich nicht um eine repräsentative Erhebung handelt, kann für die drei Veranstaltungen folgendes Meinungsbild zusammengefasst werden:

- Wohnungsneubau wird durchaus befürwortet. Allerdings sollte dieser unter Aspekten der Nachhaltigkeit und Ortsverträglichkeit geschaffen werden. Dazu zählen vor allem
 - Fokus auf die Stadt- und Ortskerne
 - prioritäre Nutzung der noch vorhandenen Potenziale in den Innenbereichen (Leerstand, Altbau und Neubauflächen wie Baulücken und neu zu strukturierende Bereiche)
 - Sofern Siedlungserweiterungen stattfinden (insbesondere in den dörflichen Lagen), sollte dies in einem Umfang geschehen, der das Dorf baulich nicht überformt. Dies dient auch einer tatsächlichen Integration der Zuziehenden in die Dorfgemeinschaften.
- Auch in den dörflichen Gebieten wird Geschosswohnungsbau in verträglichem Maß nachgefragt und befürwortet. Dabei geht es insbesondere um die Schaffung altengerechten Wohnraums.

- Insgesamt ging es vielen Gesprächspartnern um eine ganzheitliche Betrachtung, die letztendlich die Sicherung beziehungsweise Steigerung der Lebens- und Wohnqualität vor Ort zum Ziel hat. So sollten bei der Schaffung von Wohnraum immer auch folgende Themen und Ziele Berücksichtigung finden:
 - Sicherung oder Stärkung der Nahversorgung, sozialen Infrastrukturen und Angebote der medizinischen Versorgung
- Verbesserung der Radverkehrsinfrastrukturen (Ausbau Radwegenetz, vor allem mit Blick auf Alltagsradwege und die Verknüpfung der größeren Orte mit Versorgungsinfrastruktur und Arbeitsstätten)
- Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs
- Bewahrung der landschaftlichen Qualitäten
- sensibler Umgang mit wertvollen Ackerböden

ABB. 6

ARBEITSAUSSTELLUNGEN UND GESPRÄCHE VOR ORT



Friemar



Neudietendorf



Stadtilm



Fotos: Büro für urbane Projekte

ONLINE-BEFragung

Parallel zu den Arbeitsausstellungen und Gesprächen vor Ort wurde vom 1. Mai bis 21. Juni 2023 eine standardisierte Online-Befragung durchgeführt. Die Umfrage wurde über die Amtsblätter und Websites der Kommunen und Landkreise bekannt gemacht. Die Fragen entsprachen der Umfrage, die vor Ort bei den Arbeitsausstellungen beantwortet werden konnte.

Mit über 300 Teilnehmenden war eine solide Beteiligung zu verzeichnen, wobei insbesondere die Zielgruppe zwischen 18 und 75 Jahren und dabei in herausgehobenem Maße die Gruppe der 26- bis 45-Jährigen erreicht wurde.

Da die Teilnehmenden auch nach ihrem aktuellen Wohnort gefragt wurden, kann festgehalten werden, dass im nahezu gesamten Betrachtungsraum Personen erreicht und zur Mitwirkung motiviert werden konnten. Insbesondere aus dem Zwischenraum (Orte der Gemeinden Nesse-Apfelstädt und Amt Wachsenburg) sowie aus Arnstadt, Stadtilm und Gotha nahmen gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl überdurchschnittlich viele Personen teil.

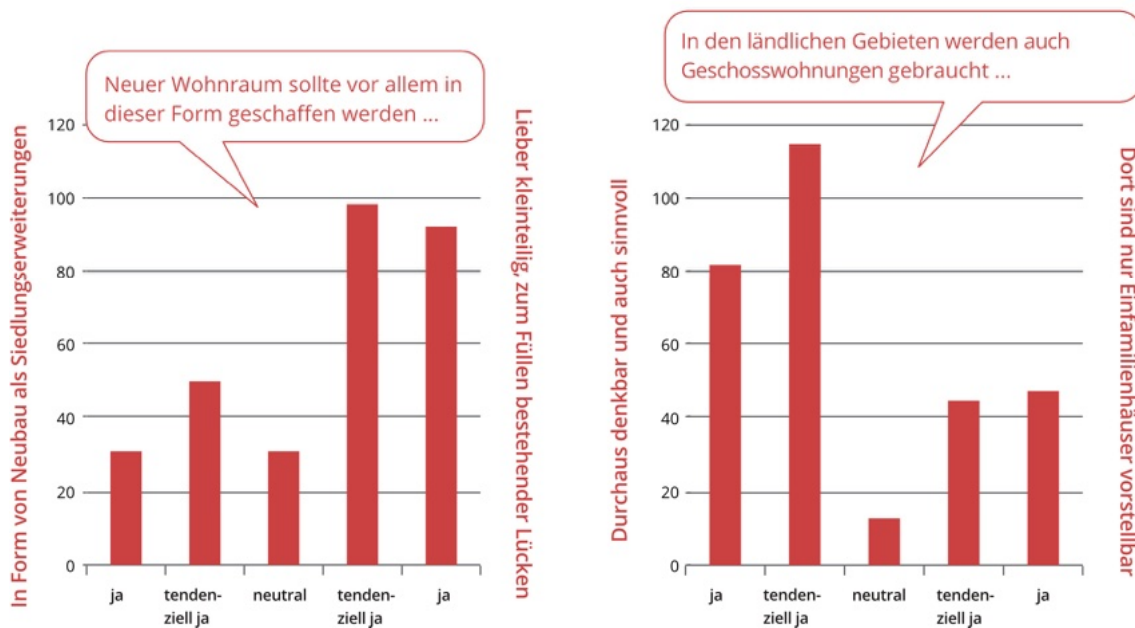
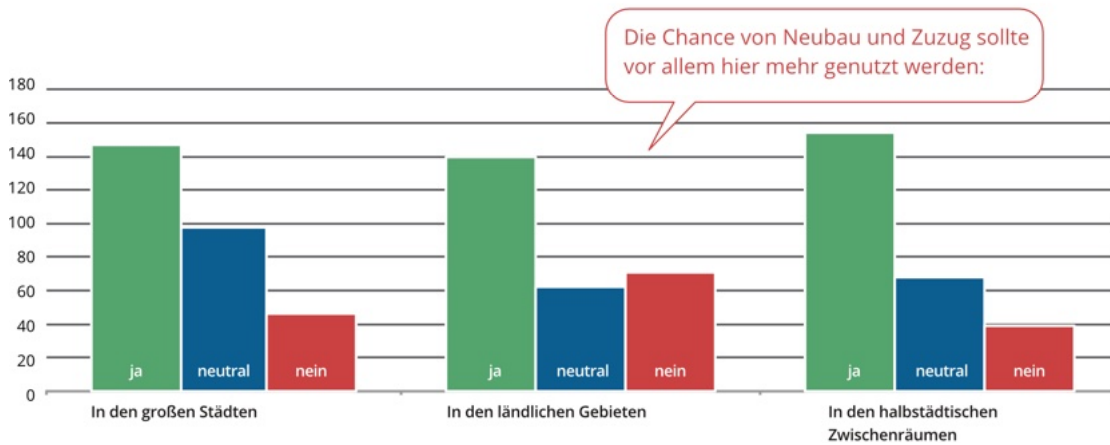
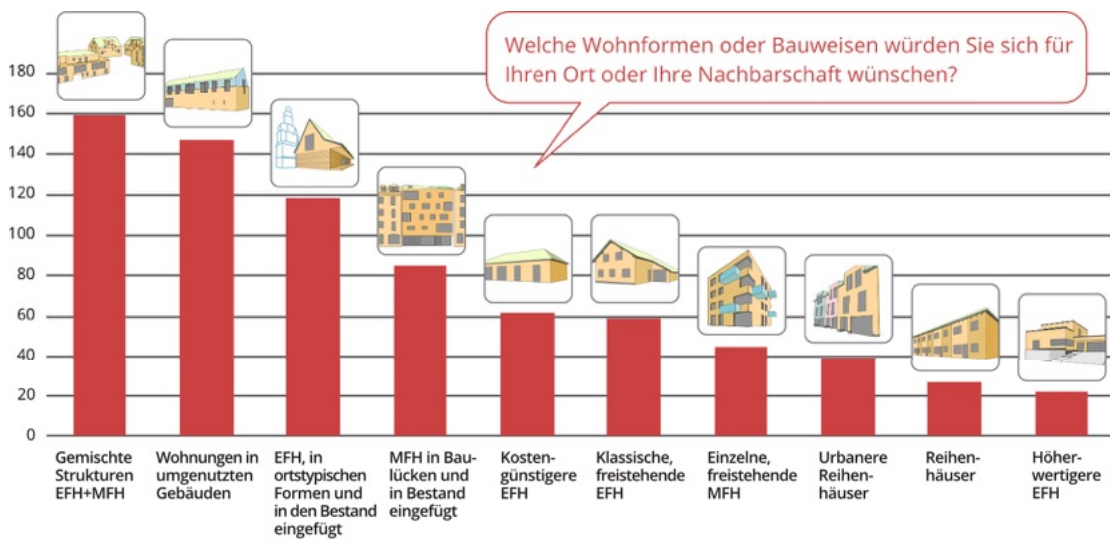
Es waren 17 Fragen zu beantworten, darunter solche zur eigenen Wohnsituation und zu städtebaulichen Präferenzen. Zudem wurden offene Fragen nach Wünschen und Anforderungen in Bezug auf Landschaft und Freiraum, Mobilität, kulturelle und soziale Infrastruktur sowie Arbeitsplatzsituation und Arbeitswege gestellt. So ist in der Summe ein breites Spektrum an Einschätzungen, Zielen sowie Wünschen und Ideen eingegangen. Viele davon spiegeln ganz persönliche Vorstellungen und Bedürfnisse wider. Insgesamt lassen sich aber Themen, Vorlieben und Empfehlungen ablesen, die vielen Mitwirkenden wichtig sind.

Diese entsprechen in ihrer grundhaften Ausrichtung denen der Teilnehmenden aus den Arbeitsausstellungen und Gesprächen. So zeigen sich auch hier folgende prioritäre Zielsetzungen:

- vorrangige Entwicklung gemischter, kleinteiliger Strukturen
- vorrangige Reaktivierung bzw. Umnutzung leer stehender Gebäude sowie von Baulücken und anderen innenliegenden Potenzialflächen
- vorrangige Errichtung von Wohnungsneubau in ortsverträglichem Maß
- Errichtung von Geschosswohnungsbau auch in den kleineren Städten und dörflichen Lagen

ABB. 7

AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER ONLINE-BETEILIGUNG



Darstellung: Büro für urbane Projekte

2 RAUMANALYSE UND RAUMBILDER

Ziel der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz ist die Erstellung konkreter Entwicklungsszenarien. Dies erfordert auch eine intensive Auseinandersetzung mit räumlichen Qualitäten, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen.

Damit verbunden sind Themen wie zentrale Funktionen der Städte und Gemeinden im Betrachtungsraum und die Siedlungsflächenstrukturen, die Mobilitätsinfrastrukturen sowie Landschaftsräume.

Um sich der umfangreichen Aufgabenstellung räumlich zu nähern, wurden verschiedene quantitative und qualitative Karteninhalte erstellt und miteinander in Bezug gesetzt mit dem Ziel, die Funktionsweisen, Beziehungen und teilräumlichen Identitäten herauszuarbeiten.

Als erster Schritt erfolgt eine räumliche Bestandsaufnahme mit den Schwerpunkten Mobilität und Daseinsvorsorge. Daraus lassen sich bereits generelle Funktionsweisen des Raums ableiten. Ein Blick auf die einzelnen Teilräume lässt deren Identität, Geschichte und Bedeutung für den Gesamtraum in die Betrachtung einfließen (►siehe Kap. 1.3, Fachgespräche).

Auf Basis dieser Ergebnisse wird ein Raumbild mit unterschiedlichen Raumtypologien abgeleitet. Es bildet sowohl die Grundlage für die Verräumlichung analytischer Befunde in den Themenfeldern Demographie, Wirtschaft, Arbeits- und Wohnungsmarkt (►siehe Kap. 3) als auch für das zu erarbeitende räumliche Leitbild (►siehe Kap.7).

2.1 RAUMANALYSE

2.1.1 ADMINISTRATIVE GLIEDERUNG UND RAUMORDNUNG

Das Bearbeitungsgebiet der Kooperation „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“ orientiert sich um den gleichnamigen, landesweit bedeutsamen Industrie- und Wirtschaftsstandort am Schnittpunkt der drei Gebietskörperschaften Landkreis Gotha, Ilm-Kreis und der Landeshauptstadt Erfurt. Zu berücksichtigen sind insgesamt vier Städte mit ihren Ortsteilen, vier Gemeinden mit Ortsteilen sowie zwei Verwaltungsgemeinschaften mit sieben bzw. neun Mitgliedern.

Durch verschiedene Gebietsreformen von der Änderung der Landkreiszuschnitte in den 1990er Jahren über Eingemeindungen und Gemeindefusionen bis hin zu Zusammenschlüssen zu Verwaltungsgemeinschaften hat sich die administrative Struktur der insgesamt rund 100 Siedlungsgebiete im Betrachtungsraum seit der Deutschen Einheit mehrfach geändert. Hinzu kamen in jüngerer Vergangenheit noch Gemeindefusionen auf freiwilliger Basis (z. B. 2018 von Günthersleben-

Wechmar und der damaligen Gemeinde Drei Gleichen).

Für die Analyse für die Siedlungsflächenkonzeption sollen die administrativen Zuständigkeiten jedoch vorerst eine untergeordnete Rolle spielen, weshalb bei den folgenden Karten teilweise auf die Darstellung administrativer Grenzen verzichtet wird. Die Aufgabe ist es, stets den Gesamtraum zu betrachten und dabei alle einzelnen Städte und Gemeinden in den Fokus zu nehmen.

Gemäß des zweiten Entwurfs zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP, 2024, Karte 1 – Raumstruktur)¹ liegt das Gebiet der Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz im demographisch und wirtschaftlich stabilen „innerthüringer Zentralraum“ (►siehe ABB. 8). Dennoch zeigt er sich, abgesehen von den Städten Erfurt, Gotha und Arnstadt, als ländlich geprägt mit sehr kleinteiliger Siedlungsstruktur, ausgeprägter Agrarlandschaft

¹ Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 16. Januar 2024 / Darstellung in Karte 1

und engen Bezügen zu bedeutsamen Landschaftsräumen (► siehe Kap. 2.1.2). Im Süden wird er klar vom Thüringer Wald begrenzt. Mit Blick auf die zentralörtliche Bedeutung nimmt die Landeshauptstadt Erfurt eine besonders herausgehobene Stellung in Thüringen und verstärkt im Betrachtungsraum der Siedlungsflächenkonzeption ein. Gemäß LEP Thüringen 2025 liegt der Schwerpunkt für die Entwicklung Erfurts auf der weiteren Profilierung als größtes Oberzentrum des Freistaates (Versorgung, Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur u. v. m.).

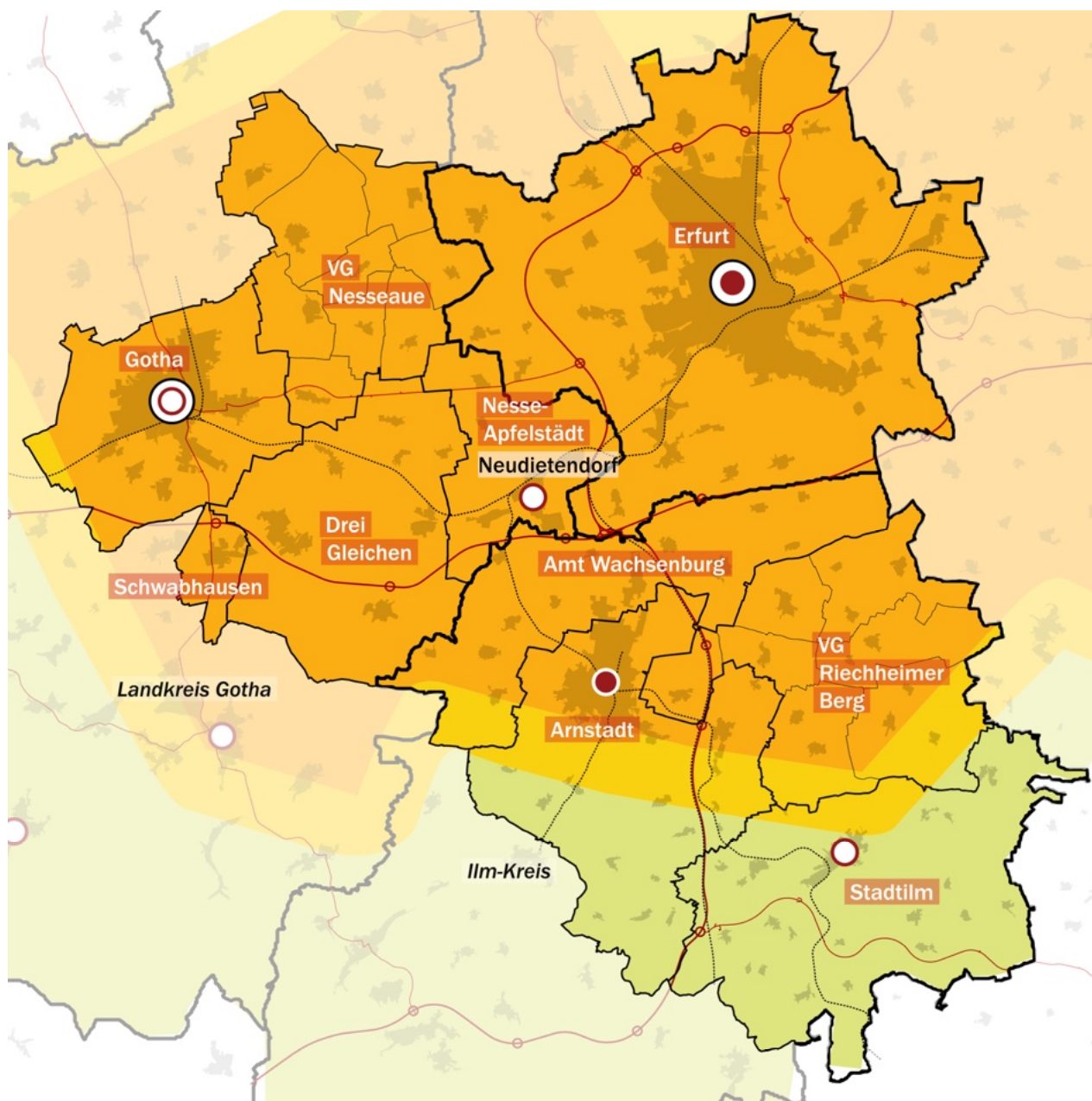
Mit der Stadt Gotha befindet sich eine weitere Stadt im Betrachtungsraum, der hinsichtlich ihrer Größe und mittelzentralen Funktionen (gem. LEP mit Teilfunktionen eines Oberzentrums), die zum Teil von überregionaler Bedeutung sind, eine besondere Rolle zukommt. Arnstadt stellt die drittgrößte Stadt im Betrachtungsraum dar und verfügt über den Status eines

Mittelzentrums. Ursächlich hierfür ist die historische Bedeutung und gehobene Funktion als Wirtschaftsstandort und Ort der Daseinsvorsorge. Die Ziele der Landes- und Regionalplanung für die Mittelzentren bestehen in der Sicherung und dem Ausbau ihrer Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, regionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, überregionalen Verkehrsknotenfunktion sowie Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

Die Städte Stadtilm sowie die Landgemeinde Nesse-Apfelstädt haben den Rang eines Grundzentrums mit der Aufgabe, die Funktionen der Daseinsvorsorge von überörtlicher Bedeutung zu übernehmen und die höherstufigen zentralen Orte zu ergänzen.

Im zweiten Entwurf zur Änderung des LEP werden außerdem die Gemeinden Drei Gleichen und Amt Wachsenburg als Grundzentrum vorgeschlagen.²

² Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 16. Januar 2024 / Darstellung in Karte 2: Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche



ZENTRALE ORTE UND RAUMKATEGORIE

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Oberzentrum | | Demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum "innerthüringer Zentralraum" |
| | Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums | | Übergangsbereich |
| | Mittelzentrum | | Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage |
| | Grundzentrum | | |

Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

³ Beachte Fußnote 2: Drei Gleichen und Amt Wachsenburg als Grundzentren gem. Zweiter Entwurf zur Änderung des LEP Thüringen

2.1.2 TOPOGRAPHIE UND LANDSCHAFTSRÄUME

Topographisch liegt der Betrachtungsraum im südlichen Thüringer Becken, wird im Norden durch die Fahner Höhen und im Süden sowie Westen durch den Thüringer Wald begrenzt.

Im Gebiet selbst befindet sich eine facettenreiche Palette an Landschaftselementen wie die Höhenzüge der Drei Gleichen und des Steigerwaldes/Willroder Forstes oder die Flussauen und Täler der Ilm, Wipfra, Gera, Nesse und Apfelstädt, die erheblichen Einfluss auf die Siedlungsstrukturen und Identitäten im Betrachtungsraum haben. Im Norden und Osten des Betrachtungsgebiets befinden sich ausgedehnte, weitgehend ebene Agrarlandschaften.

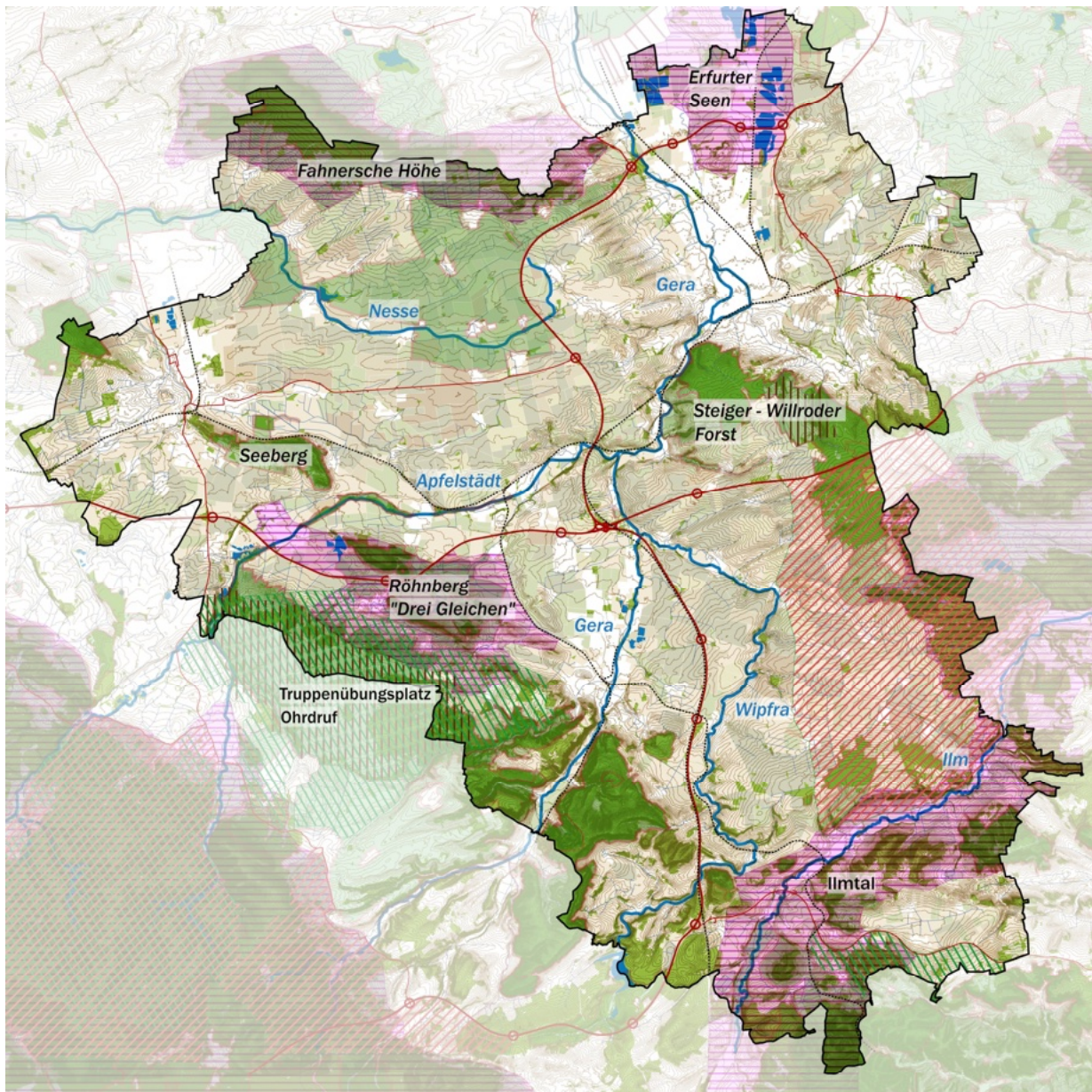
Während der Thüringer Wald als natürliche Barriere die Siedlungsausbreitung in südwestliche Richtung erschwert, wird der Raum auch durch anthropogene Strukturen wie die Truppenübungsplätze Ohrdruf und Erfurt sowie die großen Verkehrsachsen gegliedert und zerteilt. Jenseits dieser Schneisen finden sich weitgehende

unzerschnittene Kulturlandschaften von regionaler Bedeutung. Die bedeutsamen Landschaftsräume sind zum Teil mehrfach als Schutzgebiete ausgewiesen, wobei sich die Ausweisungen als Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete überlagern. Die südlich angrenzenden Biosphärenreservate und Naturparks liegen jedoch außerhalb des Betrachtungsgebiets.

Für die Region spielen die Fahner Höhen, das Burgenland „Drei Gleichen“ (ein mittelalterliches Burgenensemble aus dem 8. bis 11. Jahrhundert auf jeweils einer Hügelkuppe in landschaftlich besonders exponierter Lage) sowie das Ilmtal zudem eine wichtige Rolle als Tourismus- und Erholungsgebiete und sind als dementsprechende Vorbehaltsgebiete im Regionalplan Mittelthüringen (2019) festgeschrieben.

Die östlichen Gebiete der VG Riechheimer Berg sind als unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR) im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesen (nachrichtliche Wiedergabe LEP).

ABB. 9
LANDSCHAFTSRÄUME



TOPOGRAPHIE UND LANDSCHAFTSRÄUME

- | | |
|---|--|
|  Wald |  Unzerschnittene störungsarme Räume |
|  Gewässer |  Unzerschnittene verkehrsarme Räume |
|  Ackerlandschaft |  Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung |
|  Schutzgebiete |  Standortübungsplätze der Bundeswehr |

Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)
Darstellung: Büro für urbane Projekte

2.1.3 ZENTRALE FUNKTIONEN UND BEDEUTUNG

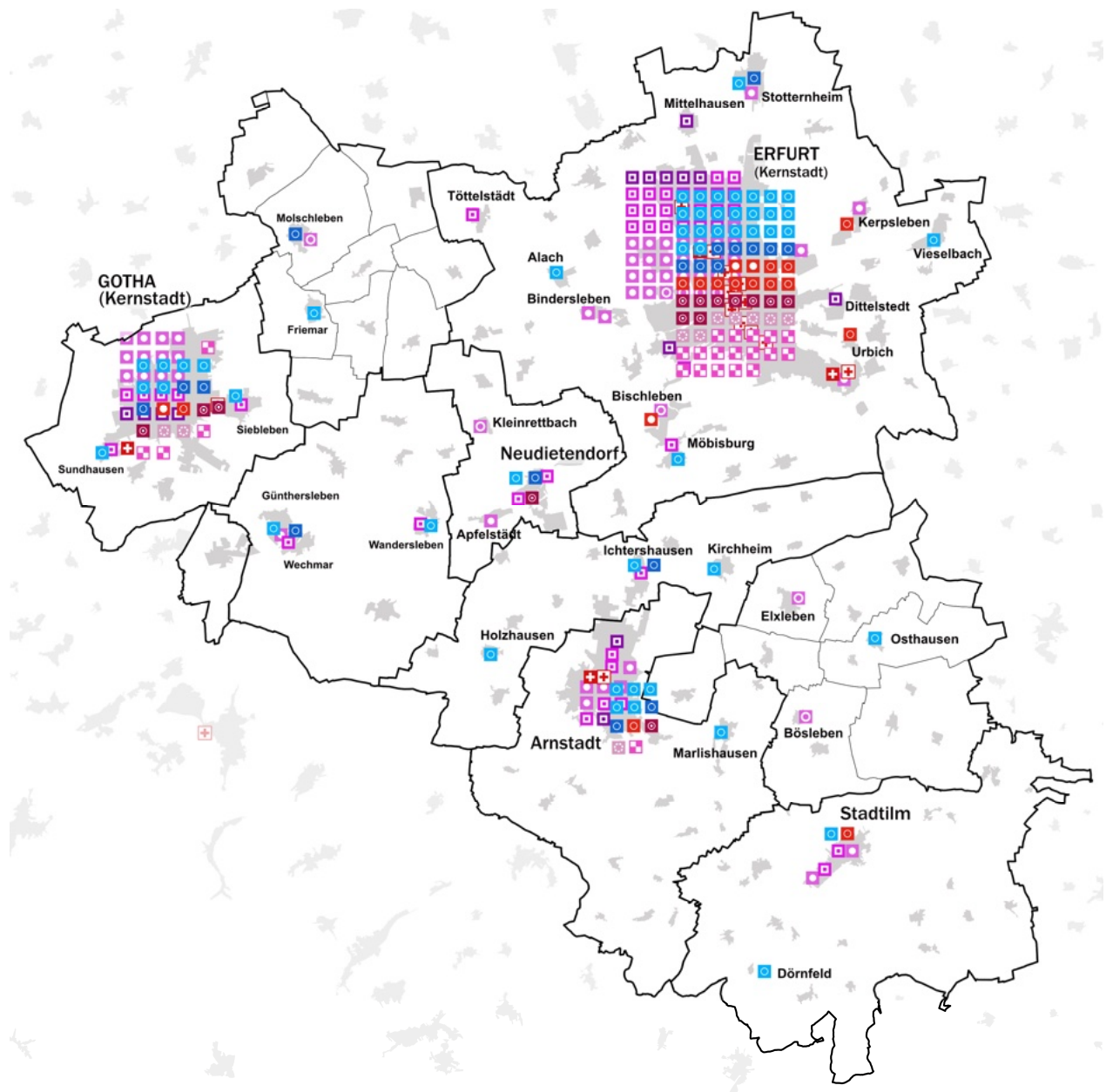
Die funktionale Gliederung des Betrachtungsgebiets wird durch drei Zentren bestimmt (►siehe Kap. 2.1.1.): Mit der Landeshauptstadt Erfurt befindet sich eines von drei Thüringer Oberzentren im Betrachtungsgebiet; Gotha fungiert als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, während Arnstadt ein klassisches Mittelzentrum darstellt. Mit Ilmenau weist der Ilm-Kreis noch ein weiteres Mittelzentrum auf, das jedoch außerhalb des Betrachtungsgebiets liegt – und von den Verflechtungsbeziehungen her eher nach Süden in Richtung Thüringer Wald orientiert ist.

Für die Analyse der zentralen Funktionen wurde eine exemplarische Auswahl an Infrastrukturen für die Daseinsvorsorge getroffen. Diese umfasst die Bereiche Gesundheit, Lebensmittelnahversorgung und Bildung. Die dafür verwendete Datengrundlage setzt sich aus eigener Inaugenscheinnahme im Rahmen von Begehungen vor Ort, Onlinerecherchen und der Auswertung von Planungsdokumenten (z. B. Schulentwicklungspläne) zusammen.

In der Summe ergibt sich das dargestellte Bild (►siehe ABB. 10), das sich wie folgt zusammenfassen lässt:

- Die drei Zentren sind umfassend versorgt und übernehmen zugleich die Versorgung der umliegenden Räume; selbiges lässt sich auch über den Zwischenraum (Nesse-Apfelstädt, Drei Gleichen, Amt Wachsenburg) sowie Stadtilm (Kernstadt) festhalten.
- Außerhalb des Kerngebietes zwischen Gotha, Erfurt und Arnstadt nimmt die Versorgungsdichte merklich ab.
- In den Verwaltungsgemeinschaften lässt sich eine Aufgabenteilung zwischen den Einzelgemeinden beobachten.
- Die ländlichen Ortsteile von Stadtilm und Arnstadt sowie der östliche Teil der VG Riechheimer Berg und Amt Wachsenburg weisen keine nennenswerte Versorgungsinfrastruktur auf. Dies gilt auch für größere Siedlungen im Stadtbereich von Gotha, Erfurt und dem Zwischenraum (z. B. Uelleben, Schwabhausen, Tüttleben, Gamstädt, Frienstedt).
- Die geringste Ausstattung mit Versorgungsangeboten ist für den Bereich südlich von Arnstadt sowie südlich und östlich von Stadtilm festzustellen.

ABB. 10
ZENTRALE FUNKTIONEN



ZENTRALE FUNKTIONEN

NAHVERSORGUNG

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- Supermarkt/Vollsortimenter
- Discounter
- Sonstiger Lebensmittelmarkt

BILDUNGSLANDSCHAFT

- Gymnasium
- Gesamtschule
- Gemeinschaftsschule
- Regelschule
- Grundschule
- Förderzentrum
- Berufsschule

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

- Klinik
- Medizinisches Zentrum

Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)
Darstellung: Büro für urbane Projekte

2.1.4 ANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT

Durch den Ausbau der Infrastrukturen (Autobahnen und ICE-Neubaustrecke) in den letzten Jahren ist der Standort heute sowohl mit den dynamischen Wirtschaftsräumen im Süden und Südwesten Deutschlands, dem Großraum Berlin als auch dem Thüringer Kernland eng vernetzt.

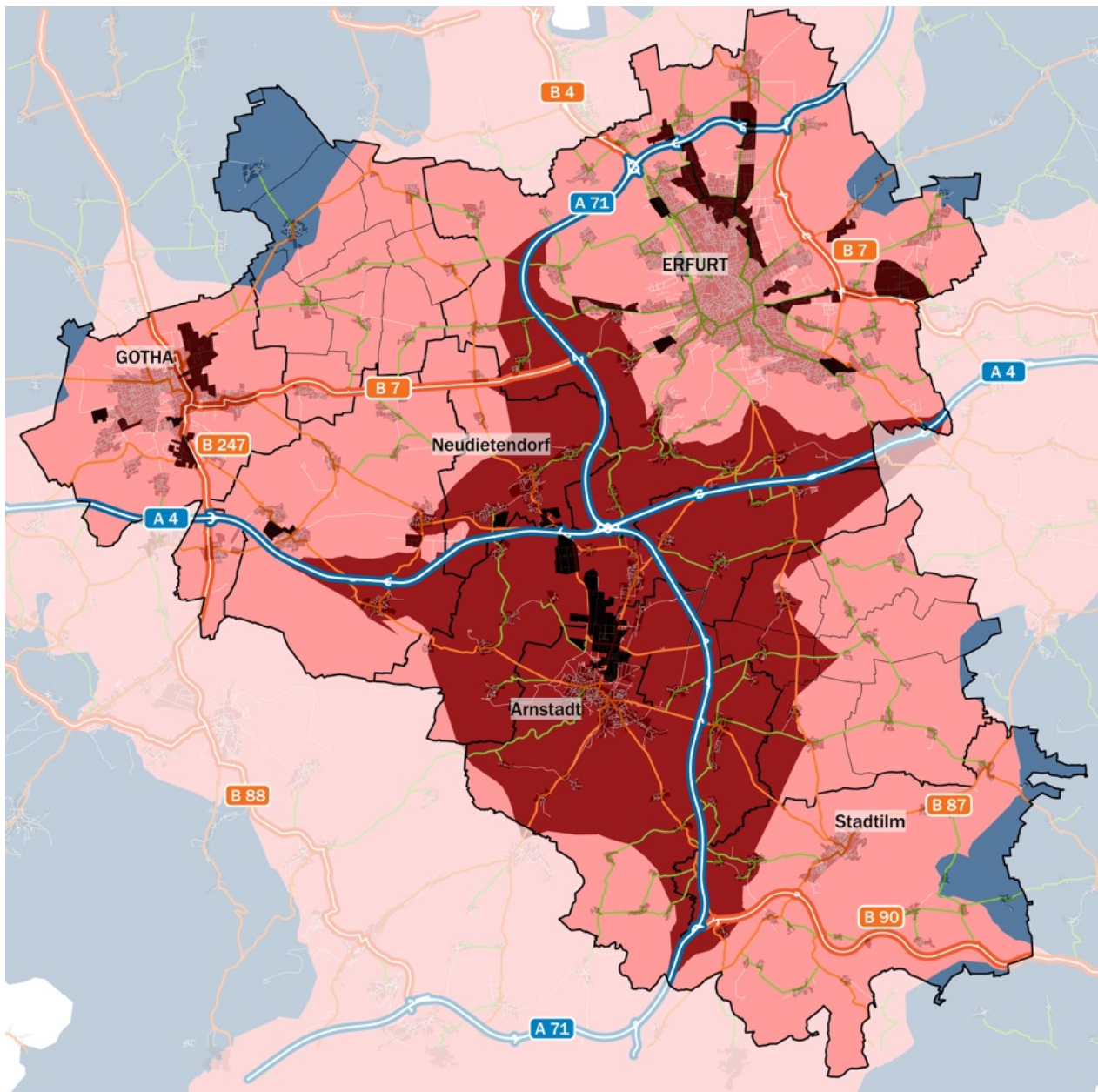
Als Entwicklungskorridore wird den Verkehrsstraßen eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Das Beziehungsnetz, die räumlichen Entfernungen und tatsächlichen, zeitlichen Erreichbarkeiten zwischen und von Städten, Wirtschaftsstandorten, Wohnlagen und Lebensräumen sind bei der Analyse und Konzeption stets mitzudenken.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die für den Industriestandort Erfurter Kreuz namensgebende Kreuzung der Bundesautobahnen 4 und 71 sorgt für eine schnelle Verbindung in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung. Die Bundesstraße 7 verbindet die großen Städte in Zentralthüringen (Gotha – Erfurt – Weimar – Jena) und ist somit auch für die Pendlerbeziehungen im Betrachtungsgebiet von großer Bedeutung. Über die Bundesstraße 90 erfolgt außerdem die Anbindung des südöstlichen Ilm-Kreises um Stadtilm an das Saaletal (Raum Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg).

Um Aussagen zur tatsächlichen Erreichbarkeit zu treffen, wurde eine GIS-gestützte Analyse der durchschnittlichen Fahrzeit mit dem Erfurter Kreuz als Ausgangspunkt durchgeführt, aus der folgende Kernaussagen abgeleitet werden können (► siehe ABB. 11):

- Der „15-Minuten-Raum“ umfasst den Kernraum des Betrachtungsgebietes: Amt Wachsenburg, Arnstadt, weite Teile von Nesse-Apfelstädt, Drei Gleichen sowie die westlichen Gemeinden der VG Riechheimer Berg.
- Während die an der Autobahn gelegenen Stadtteile Erfurts ebenfalls in 15 Minuten erreichbar sind, liegen die Kernstädte Erfurt und Gotha im 30-Minuten-Einzugsbereich.
- Wird eine Fahrzeit von 30 Minuten zugrunde gelegt, ist bereits annähernd der gesamte Betrachtungsraum abgedeckt.
- Lediglich vom nördlichen Teil der VG Nesseaue sowie den östlichsten Ortsteilen von Stadtilm muss von einer Fahrzeit von über 30 Minuten ausgegangen werden.



ANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT - MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR

INFRASTRUKTUR

- Bundesautobahn
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Kreisstraße
- sonstige Straßenverbindung

ANBINDUNG STANDORT ERFURTER KREUZ

- Sehr gut / bis 15 Minuten
- Gut / bis 30 Minuten
- Wenig bis nicht pendlergeeignet / bis 45 Minuten

SIEDLUNGSGEBIET

- Siedungsfläche
- Industrie- und Gewerbe

ÖFFENTLICHER PERSONENVERKEHR (ÖPV)

Seit der Inbetriebnahme der ICE-Schnellstrecke Erfurt – Nürnberg 2017 kommt der Landeshauptstadt die Rolle eines Fernverkehrsknotenpunkts mit Anbindung in Richtung Wiesbaden/ Frankfurt am Main, Leipzig/ Halle, Berlin, Dresden sowie über Nürnberg nach München zu. Mit Gotha gibt es einen weiteren Fernverkehrshalt im Betrachtungsgebiet.

Darüber hinaus sind die Bahnhöfe Neudietendorf und Arnstadt Hbf. für den öffentlichen Nahverkehr im Betrachtungsgebiet von großer Bedeutung, da hier Umsteigebeziehungen in Richtung Suhl/ Zella-Mehlis, Ilmenau und Saalfeld bestehen. Beide Bahnhöfe können jedoch ihr Potenzial als Mobilitätsknoten noch nicht vollumfänglich entfalten. Insbesondere in Bezug auf Multimodalität (Umstieg zwischen PKW, Rad, Bus und Zug) wurden in den Fachgesprächen (►siehe Kap. 1.3) noch Entwicklungsmöglichkeiten benannt.

Der Busverkehr kann seine Rolle als flächendeckende Ergänzung zum schienengebundenen Nahverkehr nur teilweise erfüllen. Während das Industriegebiet Erfurter Kreuz selbst gut an Arnstadt und Erfurt angebunden ist, zeigt die Erreichbarkeitsanalyse eine teils unzureichende Anbindung in der Fläche.

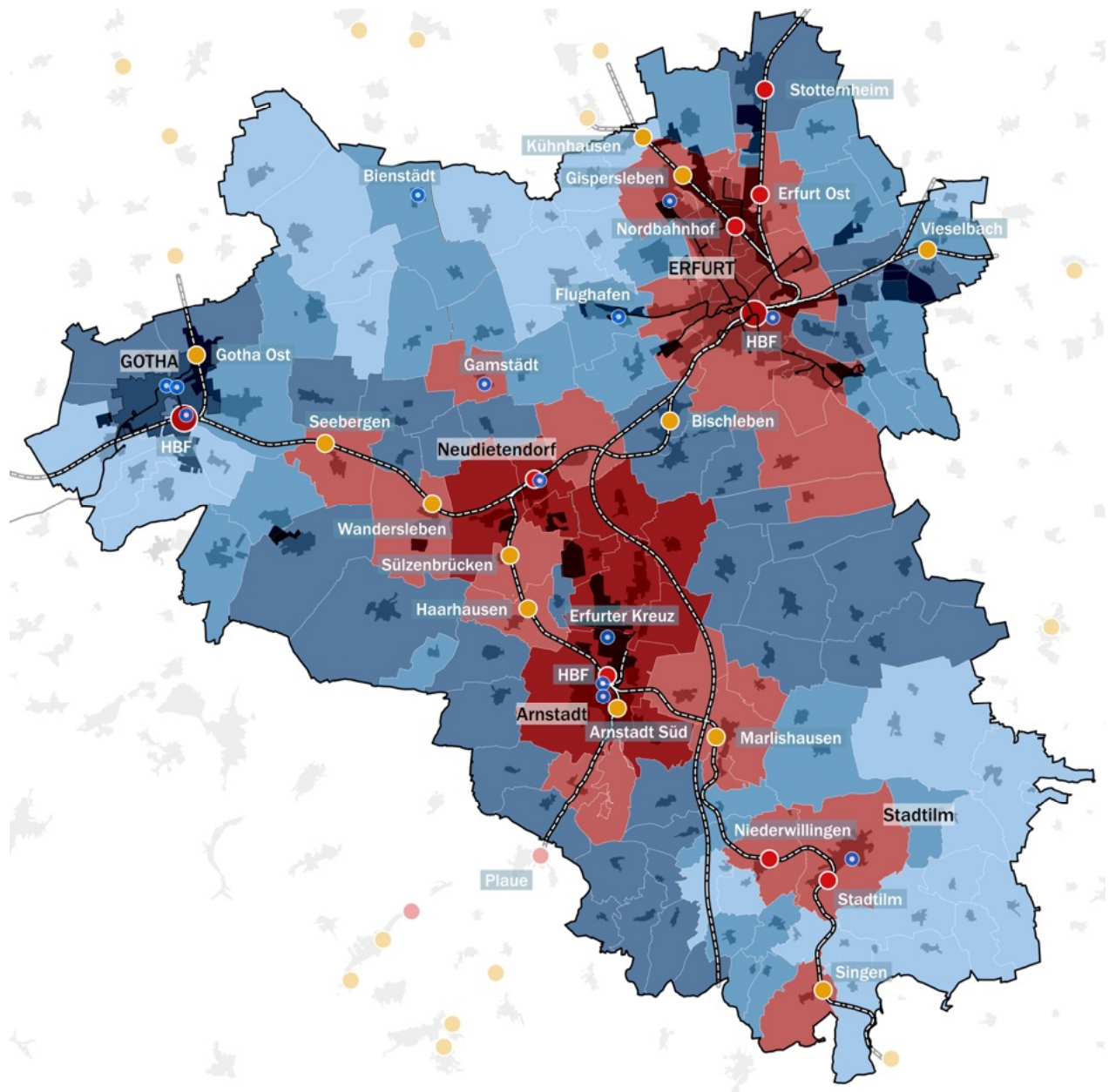
Um realistische Pendlerbedingungen abzubilden, erfasste die ÖV-Analyse neben der reinen Fahrzeit

auch Umsteigebeziehungen und die Länge der Bedienzeit. Auf Basis dieser Kriterien wurde eine Klassifizierung zur ÖV-Anbindung an das Erfurter Kreuz getroffen (►siehe Kasten).

Im Ergebnis können folgende Aussagen zu ÖV-Pendlerbedingungen zum/vom Erfurter Kreuz getroffen werden (►siehe ABB. 12):

- Gute bis sehr gute Anbindung besteht an die Kernstädte Arnstadt, Stadtilm, Erfurt sowie Teile von Nesse-Apfelstädt, Drei Gleichen und Amt Wachsenburg.
- Die Anbindung in den Raum Gotha ist weniger attraktiv, da keine umstiegsfreie Relation Gotha-Arnstadt besteht.
- Für den Zwischenraum Arnstadt-Erfurt kann die Anbindung ebenso wie für das südliche Stadtgebiet Arnstadts und die Dörfer entlang der B 7 noch als akzeptabel bezeichnet werden, wobei die Attraktivität gegenüber dem MIV bereits deutlich zurücksteht.
- Abseits der größeren Verkehrsachsen ist das Angebot in Bezug auf Fahrzeit, Taktung und Umsteigebeziehungen nicht mehr hinreichend, um akzeptablen Pendlerverkehr mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Erfurter Kreuz zu gewährleisten. Dies gilt für weite Teile der Verwaltungsgemeinschaften Nesseaue und Riechheimer Berg, aber auch für die ländlichen Ortsteile von Gotha, Erfurt und Stadtilm.

SEHR GUTE ANBINDUNG	GUTE ANBINDUNG	NOCH AKZEPTABEL	NICHT PENDLER-GEEIGNET	UNZUREICHENDE ANBINDUNG
• schnelle Verbindung • ohne Umstieg • lange Bedienzeit	• Fahrzeit max. 45 min • max. 1 Umstieg • überwiegend lange Bedienzeit	• Fahrzeit bis zu 60 min • 1 Umstieg • überwiegend lange Bedienzeit	• Fahrzeit überwiegend über 60 min • teilweise mehrfacher Umstieg • Bedienzeit endet teilweise bereits am Nachmittag	• Fahrzeit über 60 min • bis zu 3 Umstiege • Bedienzeit endet überwiegend bereits am Nachmittag



ANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT - ÖFFENTLICHER PERSONENVERKEHR

INFRASTRUKTUR

- Fernbahnhof (ICE, IC, EC, RE, RB)
- Bahnhof (RE und RB)
- Bahnhaltelpunkt (RB)
- Bahnlinie
- Straßenbahnlinie
- Busbahnhof, Verknüpfungspunkt

ANBINDUNG STANDORT ERFURTER KREUZ

- Sehr gut // Schnelle Verbindung, ohne Umstieg, lange Bedienzeit
- Gut // Fahrzeit max. 45 min, max. 1 Umstieg, überwiegend lange Bedienzeit
- Noch akzeptabel // Fahrzeit bis zu 60 min, 1 Umstieg, überwiegend lange Bedienzeit
- Nicht pendlergeeignet // Fahrzeit überwiegend über 60 min, teilweise mehrfacher Umstieg, Bedienzeit endet tlw. am Nachmittag
- Unzureichende Anbindung // Fahrzeit über 60 min, bis zu 3 Umstiege, Bedienzeit endet überwiegend am Nachmittag

SIEDLUNGSGEBIET

- Siedungsfläche
- Industrie- und Gewerbe

Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

FAHRRADVERKEHR

Die Bedeutung des Verkehrsmittels Fahrrad für die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes steigt zunehmend.

Für den Bereich Erfurter Kreuz liegen keine quantitativen Daten zum Fahrradverkehr vor, allerdings können mit Blick auf die vorhandene Infrastruktur näherungsweise folgende Aussagen getroffen werden:

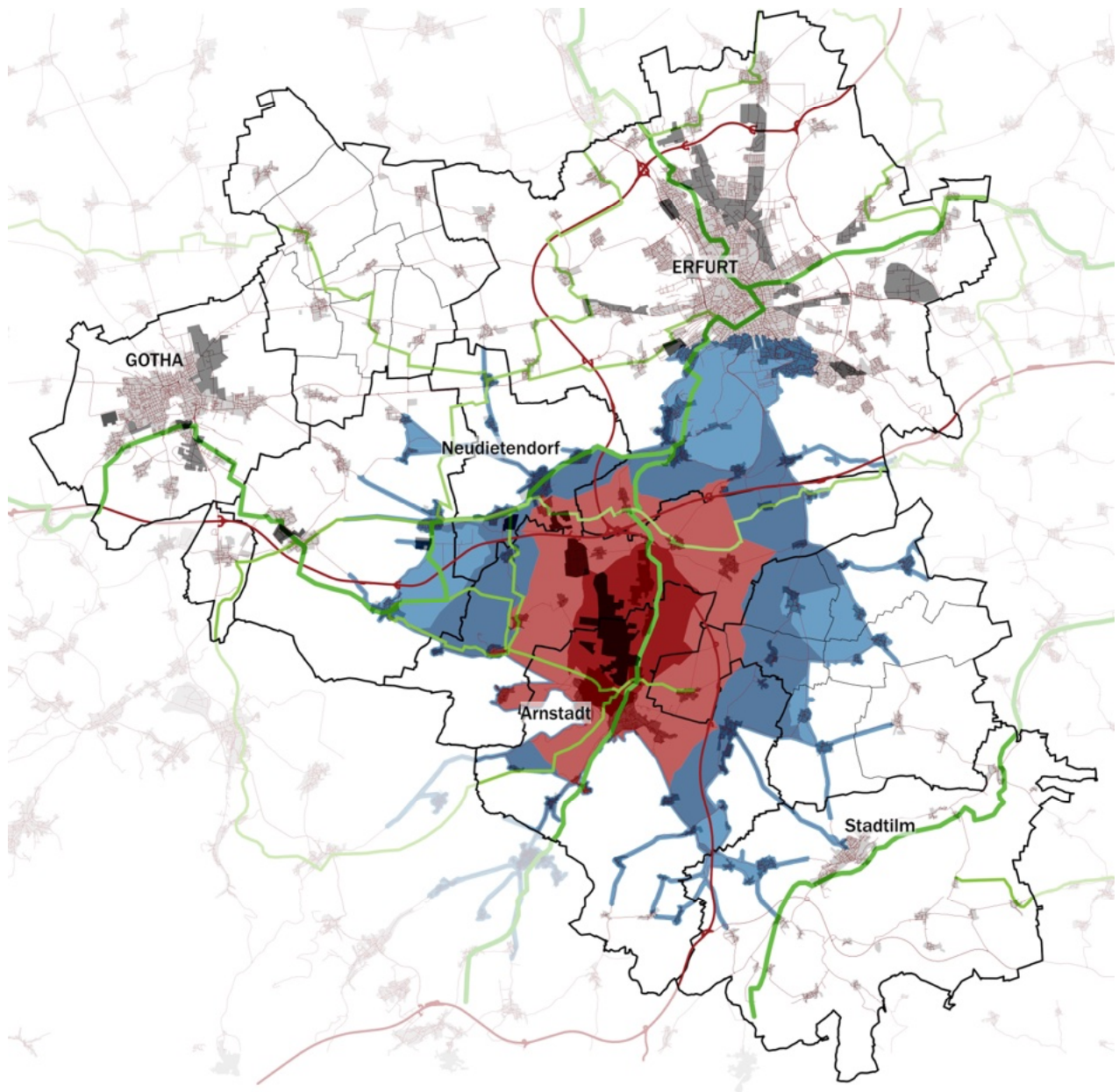
- Den bekannteren und gut ausgebauten Radverbindungen im Gebiet kommt eher eine touristische Bedeutung zu. Darunter zählen unter anderem die Flussradwege (Ilmtal-, Gera-, Nesselal- und Apfelstädt-Radweg), der Mühlenradweg Saale-Ilm, der Grafen-Radweg und die Bach-Rad-Erlebnis-Route.
- Der Thüringer Städtekette als überregionaler Radrelation kommt neben der touristischen am ehesten auch eine Funktion für den Alltagsradverkehr zu.
- Komfortable und schnelle Stadt-Umland-Verbindungen gibt es beispielsweise zwischen Haarhausen/ Holzhausen und Arnstadt, zwischen Grabsleben/ Tüttleben und Gotha sowie von Frienstedt über Schmira nach Erfurt. Ein engmaschiges Radverkehrsnetz, das etwa die Räume zwischen den größeren Städten erschließt, ist jedoch nicht vorhanden.
- Für den Ilm-Kreis liegt zwar seit 2016 ein umfassender Radverkehrsplan vor; die darin vorgeschlagenen neuen Fahrradverbindungen sind jedoch zum überwiegenden Teil noch nicht realisiert.
- Seit Dezember 2021 liegt das „Radverkehrskonzept Landkreis Gotha“ mit 156 Einzelmaßnahmen (Strecken-/Punktmaßnahmen) zur

Förderung des Alltagsradverkehrs im Landkreis Gotha vor. Erste Maßnahmen wurden bereits umgesetzt beziehungsweise befinden sich in der Planungsphase.

- Um die Attraktivität des Fahrradpendelns vom beziehungsweise zum Erfurter Kreuz zu steigern, soll eine Rad-Direktverbindung entstehen, die die Industriegroßfläche an die umgebenden Städte und Umsteigepunkte (u. a. Neudietendorf, Arnstadt Hbf.) anbindet. Eine Machbarkeitsstudie hierzu liegt vor, der Abschnitt nach Arnstadt ist bereits fertiggestellt.

Um belastbare Aussagen zur tatsächlichen Erreichbarkeit treffen zu können, wurde auch für den Radverkehr eine GIS-gestützte Berechnung der durchschnittlichen Fahrzeiten durchgeführt. Die Erreichbarkeit des Erfurter Kreuzes per Rad bei der Benutzung vorhandener Straßen und Wege (ausgenommen Autobahnen und Bundesstraßen) wird näherungsweise in Karte ABB. 13 dargestellt.

Während der 15-min-Raum lediglich Ichtershausen und das nördliche Stadtgebiet Arnstadts umfasst, sind innerhalb von 30 Minuten auch Kornhochheim, Kirchheim, Holzhausen, Haarhausen und Bittstädt mit dem Rad zu erreichen. In 45 Minuten Fahrzeit, was gemeinhin für Pendler noch als vertretbar gilt, sind zudem die westlichen Gemeinden der VG Riecheimer Berg sowie Teile von Nesse-Apfelstädt erschlossen. Rund eine Stunde Fahrradfahrt pro Strecke ermöglicht das Pendeln zum Erfurter Kreuz auch vom Erfurter Süden, dem nördlichen Stadtteil und dem überwiegenden Teil der Gemeinde Drei Gleichen.



ANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT - RADVERKEHR

INFRASTRUKTUR

- Radfernweg
- Regionaler Radwanderweg
- Straßennetz

ANBINDUNG STANDORT ERFURTER KREUZ

- 15-Minuten-Raum
- 30-Minuten-Raum
- 45-Minuten-Raum
- 60-Minuten-Raum

SIEDLUNGSGEBIET

- Siedungsfläche
- Industrie- und Gewerbe

2.2 RAUMBILD ERFURTER KREUZ 2022

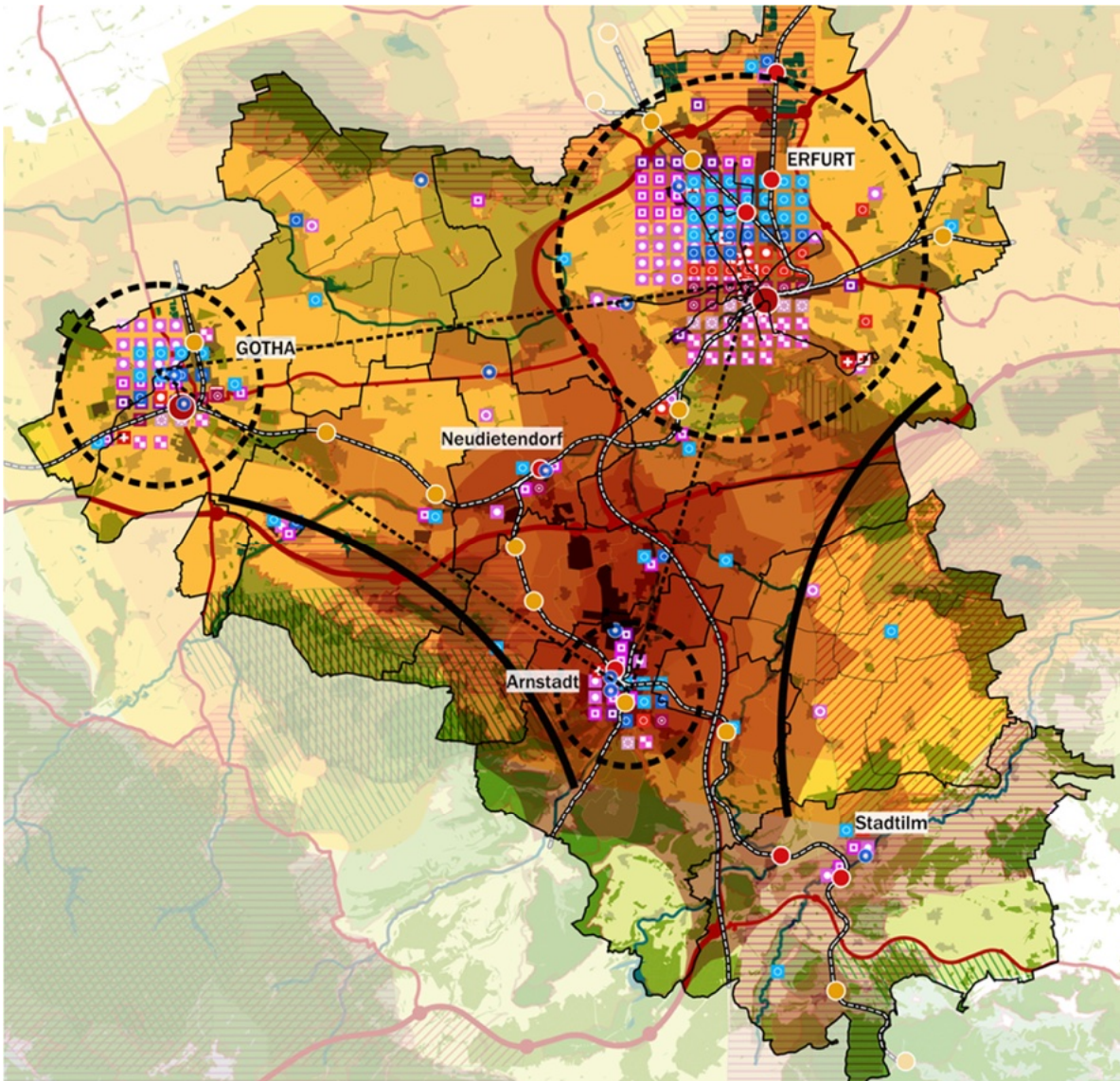
2.2.1 ÜBERLAGERUNG ANALYSEEBENEN

Das Betrachtungsgebiet wird von den Autobahnen A 4 und A 71 durchzogen, die sich zwischen Erfurt und Arnstadt am Erfurter Kreuz schneiden und damit dem Industriegebiet sowie auch der Siedlungsflächenkonzeption den Namen „Erfurter Kreuz“ geben. Die in der Raumanalyse herausgearbeiteten Muster zeigen jedoch anstelle von vier Quadranten eines Kreuzes ein deutliches Dreieck auf. Dieses wird von den Städten Erfurt, Gotha und Arnstadt definiert, wobei die Landeshauptstadt den weitaus stärksten Akteur in der Region darstellt, der weit in die Region ausstrahlt. Eine räumlich-funktionale Verbindung zwischen Erfurt

und Gotha ist vorhanden, allerdings scheint sie weniger stark ausgeprägt als die zwischen Erfurt und Arnstadt. Sehr deutlich wird, dass der „Raum in der Mitte“ rund um Neudietendorf in alle Richtungen infrastrukturell eng verflochten ist und über ein vergleichsweise höheres Maß an Ausstattung verfügt als die ländlichen Gebiete außerhalb des Beziehungsgeflechts Erfurt-Arnstadt-Gotha. Stadtilm liegt im Übergangsbereich zum südlichen Ilm-Kreis sowie zwischen Arnstadt und Saalfeld-Rudolstadt und gehört trotz der Anbindung an Arnstadt nicht zum unmittelbaren Kernraum.

ABB. 14

ÜBERLAGERUNG DER RÄUMLICHEN ANALYSEEBENEN



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)
Darstellung: Büro für urbane Projekte

2.2.2 LESART UND RAUMBILD

Im Fokus der Entwicklungen steht der Industrie- und Arbeitsstandort Erfurter Kreuz mit den großflächigen Gewerbestandorten in Arnstadt-Nord, Ichtershausen und Thörey. Die hohe Zahl an Unternehmen und Arbeitsplätzen an diesen Standorten strahlt in das gesamte Gebiet aus – jedoch unterschiedlich stark.

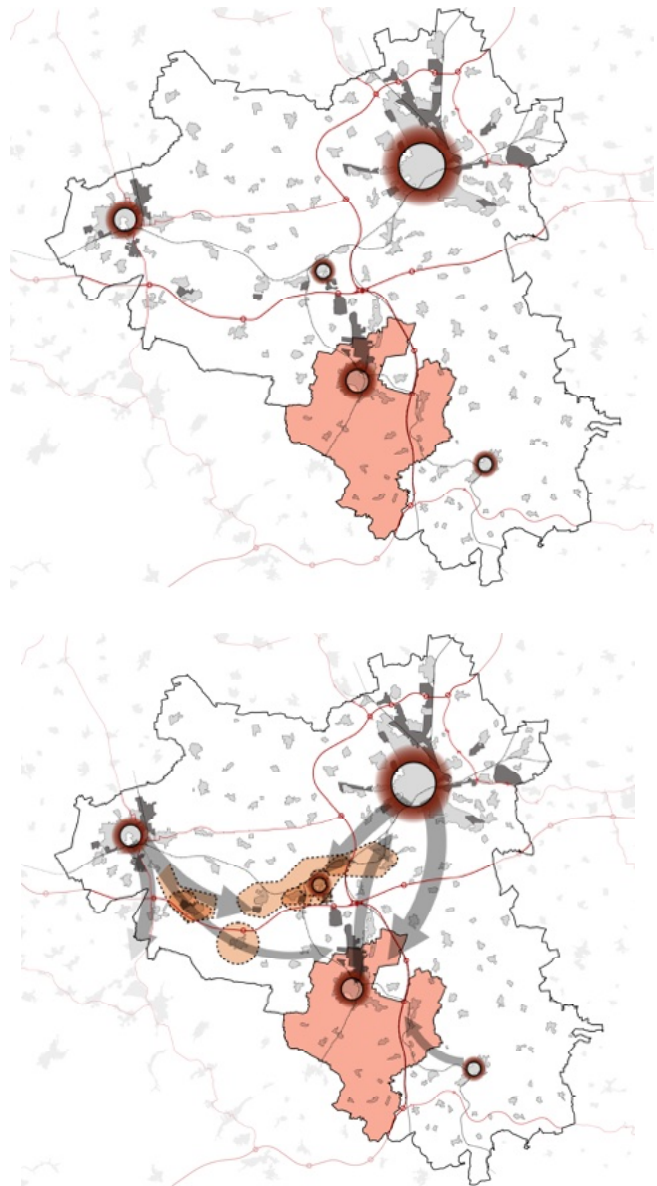
Mit Gotha und Erfurt treffen die Entwicklungen des Erfurter Kreuzes auf zwei eigenständige Kerne mit ihrer ganz eigenen Dynamik. Neudietendorf und Stadtilm sind als ergänzende Standorte mit lokaler Strahlkraft zu verstehen. Eine unmittelbare und tragende Rolle kommt jedoch Arnstadt selbst zu.

Die engen Beziehungen zwischen Erfurt und Arnstadt sowie zwischen Erfurt und Gotha prägen den Raum merklich.

Die Verflechtung Gotha-Arnstadt ist hingegen deutlich weniger ausgeprägt. Hier befindet sich eine „Grenze“ im Bereich der Drei Gleichen/ Mühlberg, die historisch gewachsen ist und sich an der tatsächlichen Landkreisgrenze sowie im Alltagsgeschehen (Bewegungsmuster, Zugehörigkeitsgefühl) ausmachen lässt.

ABB. 15

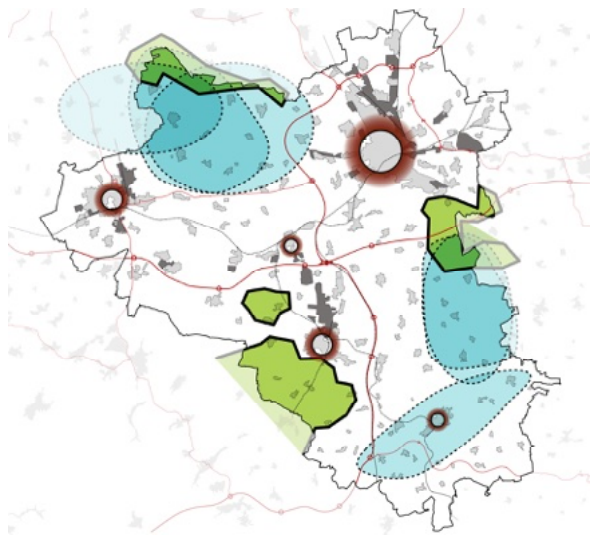
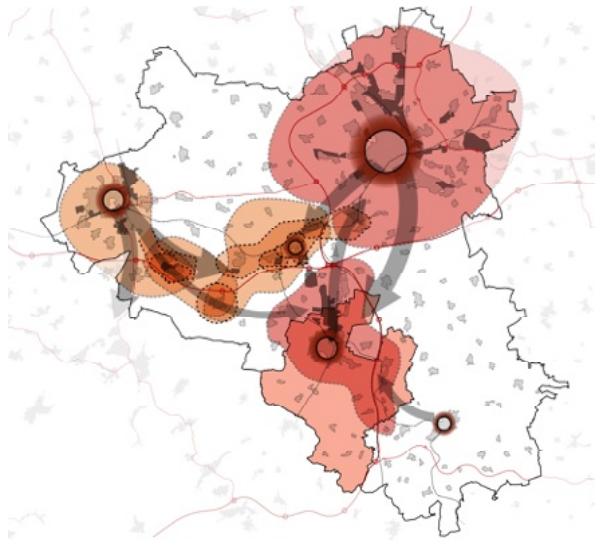
LESART DES BETRACHTUNGSRAMES



Die drei großen Städte – und in besonderem Maße Erfurt – strahlen in die umliegenden Räume aus.

Daneben spannt sich zwischen Günthersleben-Wechmar und Neudietendorf/ Ingersleben ein sehr dynamischer Zwischenraum auf, dessen selbstbewusste Orte von der Lage entlang der Entwicklungsachsen profitieren und in Wechselbeziehungen zu allen drei größeren Städten stehen.

Außerhalb des engen Beziehungsgeflechts befinden sich Siedlungsräume, die sehr ländlich geprägt sind und aufgrund geringer Siedlungsentwicklungen in den vergangenen Jahr(zehnt)en einen sehr ursprünglichen Eindruck vermitteln. Der hohe Sanierungsgrad der Bestandsgebäude zeigt jedoch auch hier die gute wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Wohnstandorten in der Region. Die ländlichen Gemeinden/Ortsteile sind keinesfalls bloße Randbereiche. Vielmehr handelt es sich um dörfliche Zwischenräume mit jeweils eigenen Qualitäten und Identitäten. Gemeinsam mit wertvollen Landschafts- und Naturräumen spielen sie eine wichtige Rolle im Gesamtbild.



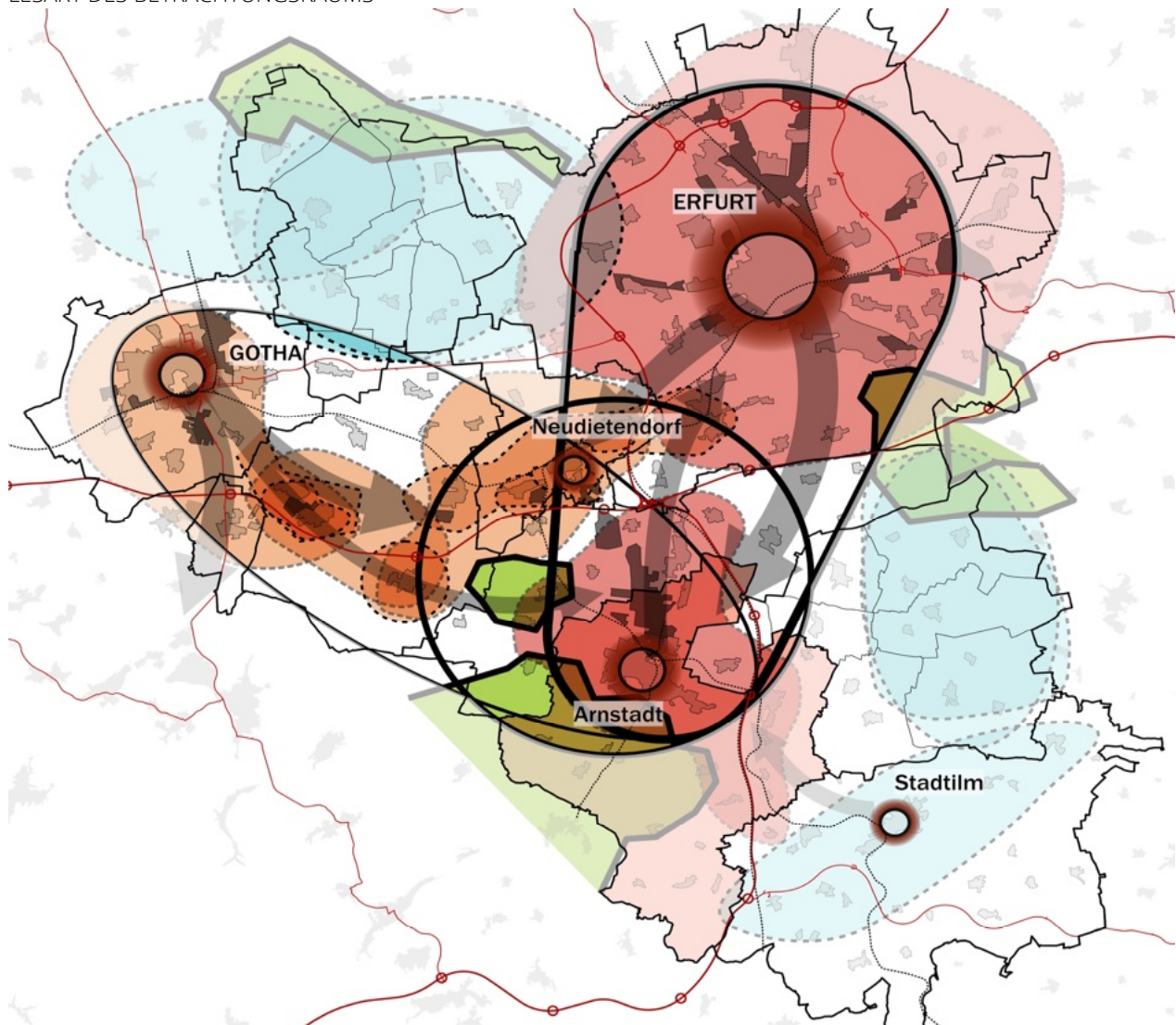
Darstellung: Büro für urbane Projekte

In der Zusammenschau zeigen sich folgende **Teilräume** und **Raumthesen**:

- Erfurt ist das dominierende Zentrum, dessen Entwicklungen immer Auswirkungen auf die umliegende Region haben werden.
- Arnstadt spielt eine äußerst zentrale Rolle in Bezug auf die Entwicklung der Region, denn aufgrund der Verortung des Erfurter Kreuzes sowie der Verzahnung mit dem Arnstädter Siedlungsgebiet und Infrastrukturnetz stellen sich die Fragen der Arbeitsplatzentwicklung und Wohnraumversorgung – und damit nicht zuletzt der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtregion – hier zu allererst.
- Das Zusammenwirken von Arnstadt und Erfurt ist dabei eine der zentralen Fragen.
- Gotha ist in diesem Netzwerk ein wichtiger Partner, der jedoch etwas weniger mit Erfurt und Arnstadt verknüpft ist. Gothas Bezüge sind eng bis Günthersleben-Wechmar ausgerichtet und reichen zudem auch nach Ohrdruf im Süden und Waltershausen im Westen.
- Überschneidungen der jeweiligen Einflussräume der Zentren prägen die Mitte maßgeblich und definieren die Achse Schwabhausen-Günthersleben-Wechmar-Wandersleben-Neudietendorf-Möbisburg als eigenen Raumtyp.
- Die Bereiche der VG Nesseaue, VG Riechheimer Berg sowie das Gebiet südlich der Kernstadt Arnstadt und das Stadtilmer Umland stehen für tendenziell ländliche, ursprüngliche Gebiete.

ABB. 16

LESART DES BETRACHTUNGSRAUMS



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

3 AUSGANGSSITUATION WIRTSCHAFT, DEMOGRAPHIE UND WOHNEN

Gegenstand der Konzeption ist die Abschätzung der Folgen der Erweiterung des Erfurter Kreuzes als Arbeitsort. Ausgangspunkt ist daher die Analyse der wirtschaftlichen Strukturen und Entwick-

lungen auf dem Arbeitsmarkt, die demographischen Prozesse in der Region sowie die Strukturen der Wohnungsmärkte im Betrachtungsraum Erfurter Kreuz.

3.1 WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

GROSSE, LEICHT ABGENOMMENE ARBEITSMARKTBEDEUTUNG ERFURTS

Die mit Abstand größte Arbeitsmarktbedeutung im Betrachtungsraum hat die Stadt Erfurt. Indikator dafür ist der auch 2020 mit +24.301 positive Pendlersaldo – wesentlich mehr Menschen pendeln zur Arbeit nach Erfurt ein als aus. Im Ilm-Kreis und im Landkreis Gotha müssen mehr Menschen zur Arbeit aus dem Kreis heraus pendeln, als zur Arbeit täglich einpendeln (Pendlersaldo: -4.106 bzw. -6.325). Die Arbeitsmarktbedeutung der beiden Landkreise hat jedoch seit 2011 etwas zugenommen, die der Stadt Erfurt in ähnlichem Maße etwas abgenommen (►siehe ABB. 17).

Zwischen Erfurt und den beiden Mittelstädten Gotha und Arnstadt bestehen enge Arbeitspendlerverflechtungen. Auch zwischen den beiden Mit-

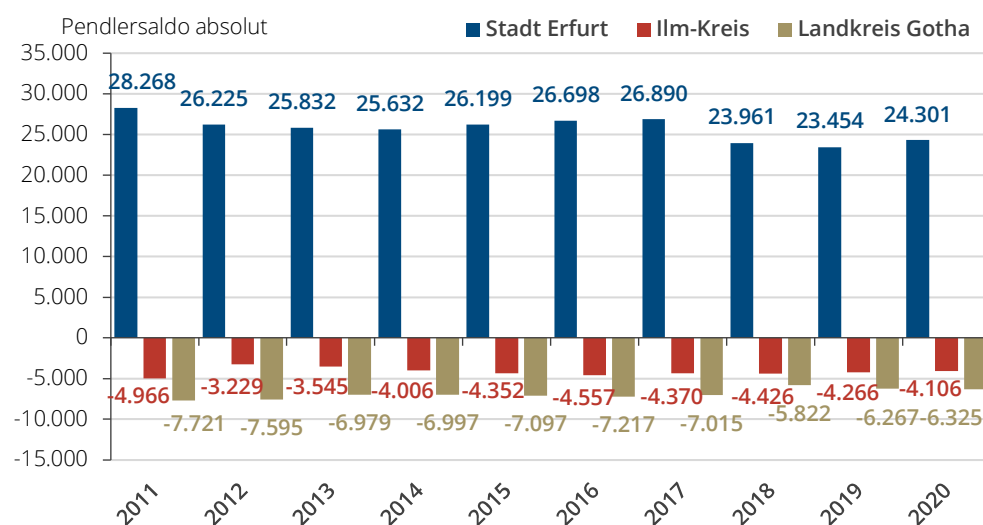
telstädten und ihrem Umland sind die Verflechtungen deutlich. Dagegen bestehen zwischen Gotha und Arnstadt kaum entsprechende Beziehungen: Der Anteil derer, die zwischen Arnstadt und Gotha pendeln, ist eher gering (►siehe Anhang ABB. 82).

IN LANDKREISEN IST PRODUZIERENDES UND BAUGEWERBE DOMINANT

Auch die Branchenstruktur der Landkreise weicht von der der Stadt Erfurt als typische Großstadt deutlich ab: Während in Erfurt 88 % der Erwerbstätigen in einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftszweig oder in Handel, Verkehr oder im Bereich Kommunikation tätig sind, so sind es im Ilm-Kreis lediglich 60 % und im Landkreis Gotha 64 %. Dagegen arbeitet dort ein deutlich größerer Anteil im produzierenden oder Baugewerbe (Ilm-Kreis: 38 %, Landkreis Gotha: 34 %; ►siehe Anhang ABB. 81).

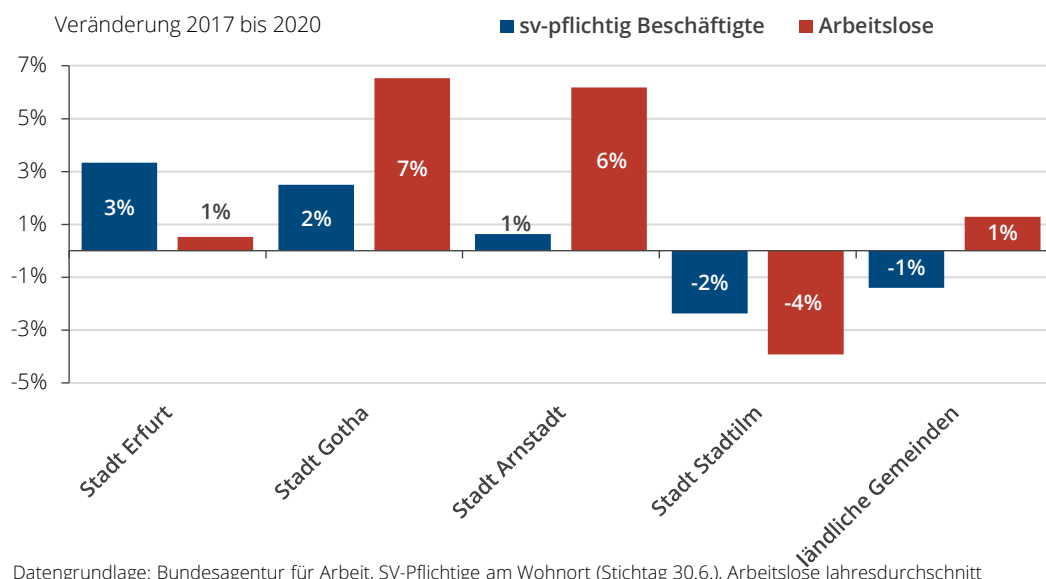
ABB. 17

ENTWICKLUNG DES PENDLERSALDOS IN ERFURT UND DEN LANDKREISEN 2011 BIS 2020



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.6
Berechnungen und Darstellung: Timourou

VERÄNDERUNG DER ZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN SOWIE DER ARBEITSLOSEN 2017 BIS 2020



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, SV-Pflichtige am Wohnort (Stichtag 30.6.), Arbeitslose Jahresdurchschnitt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

POSITIVE ARBEITSMARKTENTWICKLUNG, INSBESONDERE IN ERFURT, GOTHA UND ARNSTADT

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zwischen 2017 und 2020 in Erfurt (+ 3 %), aber auch in Gotha (+ 2 %) und Arnstadt (+ 1 %) leicht angestiegen. Negativ entwickelte sich die Beschäftigtenzahl in Stadtilm und in den ländlichen Gemeinden. Die Arbeitslosenquote lag in Erfurt 2020 mit 6,6 % relativ niedrig, in den beiden Landkreisen lag sie noch etwas darunter (Ilm-

Kreis: 5,6 %, Landkreis Gotha: 6 %). Die Zahl der Arbeitslosen ist unter anderem aufgrund der Corona-Einschränkungen jedoch in Gotha und Arnstadt, geringfügig auch in Erfurt und den ländlichen Gemeinden, etwas angestiegen (► siehe ABB. 18). Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, welche im SGB-II-Leistungsbezug standen, ist sowohl in der Stadt Erfurt als auch in den beiden Landkreisen seit 2017 dagegen bislang kontinuierlich gesunken.

3.2 DEMOGRAPHIE

Ziel des Kapitels ist es, über wesentliche, die Einwohner betreffenden Strukturen und Entwicklungen im Betrachtungsraum zu informieren. Es wird dabei der Zeitraum 2011 bis 2020 in den Fokus genommen, dabei ganz besonders die vergangenen drei bis vier Jahre. Die Einwohnerstrukturen und -entwicklungen entscheiden maßgeblich darüber, wie die Wohnraumnachfrage ausfällt, wie viele Wohnungen und welche Wohnungen im Betrachtungsraum aktuell und in Vergangenheit nachgefragt werden und wurden.

POSITIVERE EINWOHNERENTWICKLUNG ALS IN RESTLICHEN LANDKREISGEMEINDEN

Während die Stadt Erfurt seit 2011 bis 2020 deutlich an Einwohnern hinzugewann (+ 5,9 %), war die Entwicklung im Landkreis Gotha und im Ilm-Kreis insgesamt negativ (► siehe ABB. 19). Der Schrumpfungsprozess fiel dabei mit -2,0 % im Ilm-Kreis stärker als im Landkreis Gotha (- 1,0 %) aus. Die Gemeinden der Landkreise jedoch, die innerhalb des Betrachtungsraumes um das Erfurter Kreuz liegen, erfuhren eine positivere Entwicklung als die Gemeinden außerhalb. Hier fiel die Einwohnerentwicklung im Landkreis Gotha (+ 0,9 %) und des Ilm-Kreises (+ 0,6 %) sogar leicht positiv

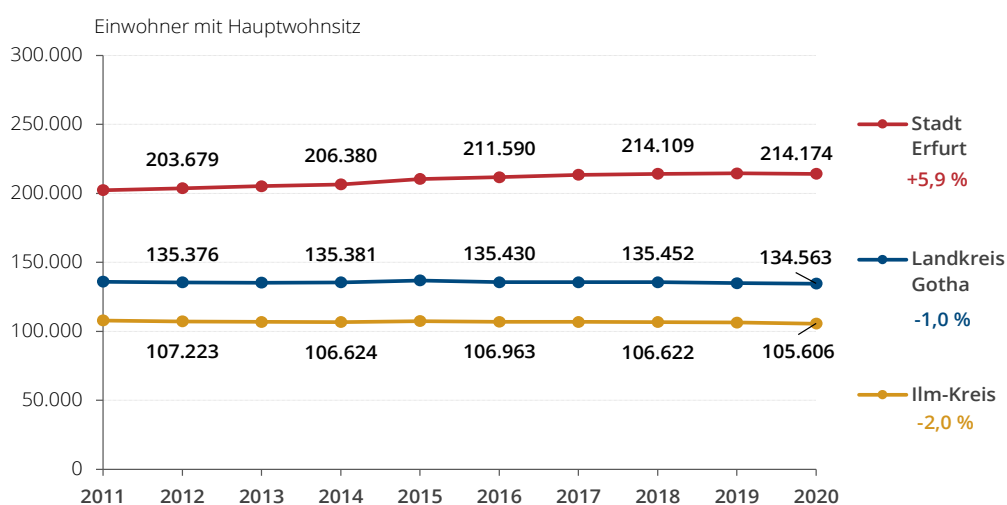
bis stabil aus. Ursache ist die regionale Arbeitsmarktbedeutung Erfurts, des Erfurter Kreuzes und seines Umlandes innerhalb Mittelthüringens sowie die verstärkte Zuwanderung Geflüchteter zwischen 2014 und 2017.

ZULETZT ANGLEICHUNG UND STABILISIERUNG DER EINWOHNERENTWICKLUNG

Auch innerhalb des Untersuchungsgebietes ergaben sich Unterschiede: Während die Städte Erfurt, Gotha und Arnstadt deutlich an Einwohnern hinzugewannen, verloren innerhalb des Zeitraumes ländlich geprägte Randgemeinden des Betrachtungsraumes an Bevölkerung (► siehe Anhang ABB. 79). Zuletzt, im Zeitraum 2017 bis 2020, kam es jedoch im gesamten Betrachtungsraum zu einer Stabilisierung der Einwohnerentwicklung.

ABB. 19

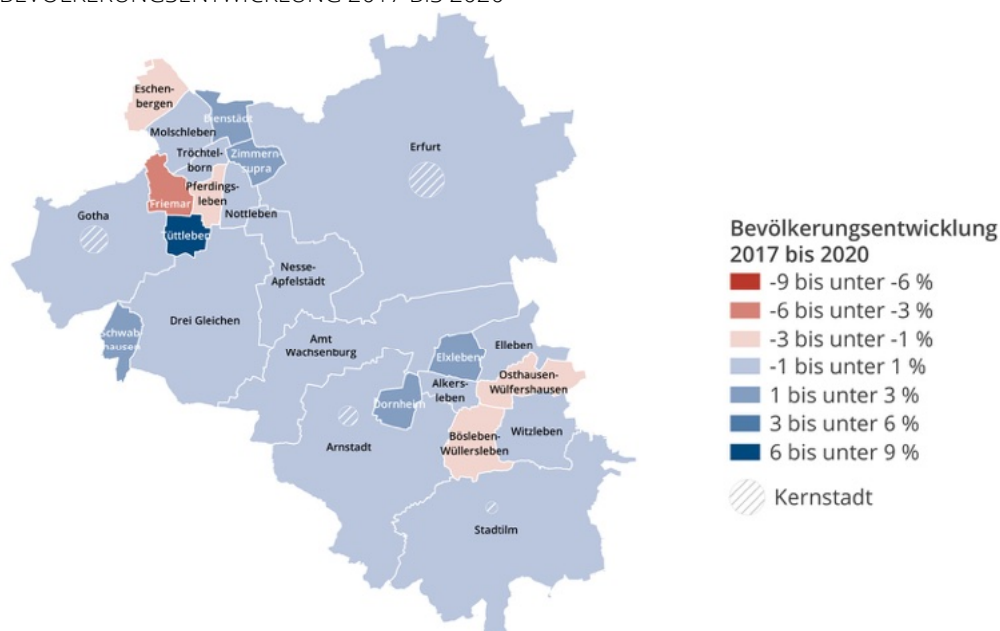
EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER STADT ERFURT UND DEN LANDKREISEN 2011 BIS 2020



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 20

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2017 BIS 2020



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

STABILISIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG DURCH WANDERUNGSGEWINNE

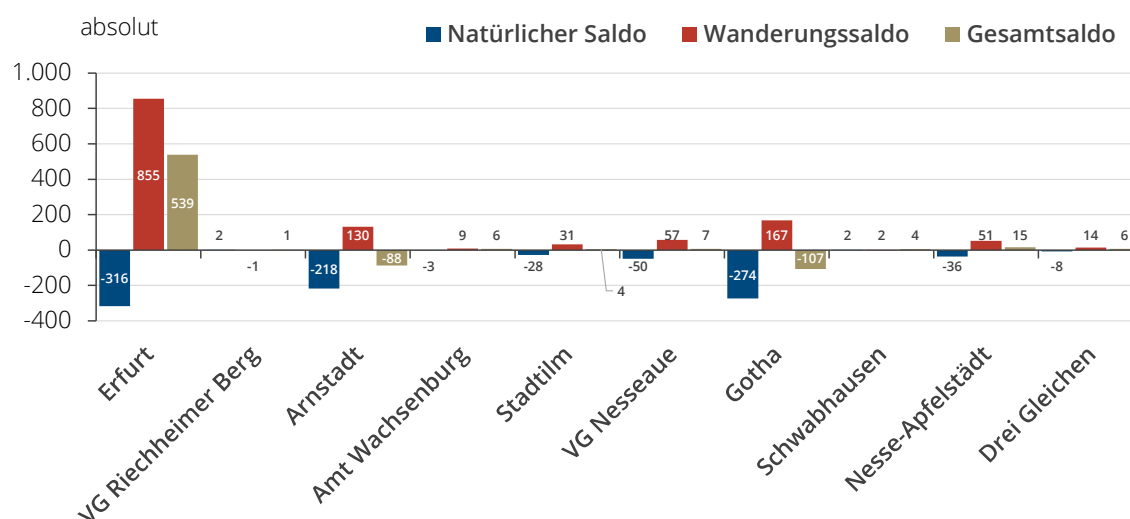
Nahezu alle Gemeinden verzeichneten 2018 bis 2020 im Mittel einen negativen natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen, aber zugleich einen positiven Wanderungssaldo, der den Sterbeüberschuss zuletzt kompensieren konnte. Wanderungsgewinne verzeichneten die Stadt Erfurt und beide Landkreise gegenüber dem Ausland und den übrigen Gemeinden des Freistaats Thüringen. Mit anderen Bundesländern dagegen fiel der Wanderungssaldo negativ aus (► siehe Anhang ABB. 80). Hinsichtlich der Altersklassen konnte Erfurt seit 2014 kontinuierlich Wanderungsgewinne unter den jungen Erwachsenen erzielen. Der Ilm-Kreis und der Landkreis Gotha gewannen stärker

Familien mit Kindern hinzu, wobei die Gewinne zuletzt rückläufig waren.

Durch die Anwerbung europäischer Fachkräfte und insbesondere durch die Migrationswelle von Geflüchteten aus Syrien und anderen Ländern des Nahen Ostens vor allem in den Jahren 2014 bis 2017 hat sich die Zahl der Ausländer zwischen 2011 und 2020 in der Stadt Erfurt (+ 196 %), im Ilm-Kreis (+ 178 %) und besonders im Landkreis Gotha (+ 359 %) deutlich erhöht. Die Ausländerquote 2020 bezogen auf die Gesamtbevölkerung liegt jedoch im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands weiterhin auf niedrigem Niveau. In Erfurt - als Stadt häufig für Ausländer attraktiver - liegt sie etwas höher (9 %) als im Ilm-Kreis (6 %) und im Landkreis Gotha (7 %).

ABB. 21

NATÜRLICHER, WANDERUNGS- UND GESAMTSALDO 2018 BIS 2020 (MITTELWERT)



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

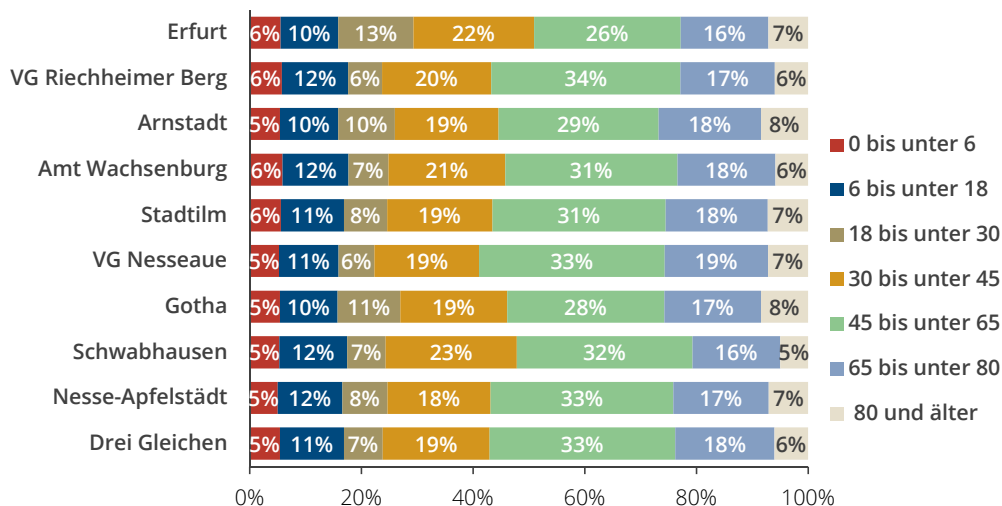
EINFLUSS DES UKRAINE-KRIEGES AUF DIE NACHFRAGE

Mit dem Krieg Russlands in der Ukraine nahm im Betrachtungsraum seit März 2022 die Zahl geflüchteter Menschen spürbar zu. Im bundesweiten Durchschnitt beträgt die Zahl der Ukraineflüchtlinge derzeit ca. 1,6 % der Bevölkerung. Dies fordert Wohnungsanbieter in der Region aktuell, insbesondere vor dem Hintergrund des angespannten Mietwohnungsmarktes, heraus. Allerdings handelt es sich um eine Momentaufnahme. Wie viele Ukrainer (und andere Geflüchtete) tatsächlich dauerhaft als Nachfrager in Erscheinung

treten, hängt zum einen von der Dauer des Krieges und den Lebensperspektiven im Heimatland sowie zum anderen von den regionalen Integrationsmöglichkeiten insbesondere auf dem Arbeitsmarkt, aber auch in der bürgerlichen Gesellschaft ab. Ein Teil wird also zurückkehren und ein Teil dauerhaft hierbleiben oder innerhalb Deutschlands weiterziehen. Die demographische Entwicklung wird damit ein wenig positiver beeinflusst, ändert aber nicht die dargestellten grundlegenden Prozesse.

ABB. 22

ALTERSSTRUKTUR IM BETRACHTUNGSRAUM 2020



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ANSTIEG DER SENIORENZAHL, ZUNAHME VON FAMILIEN

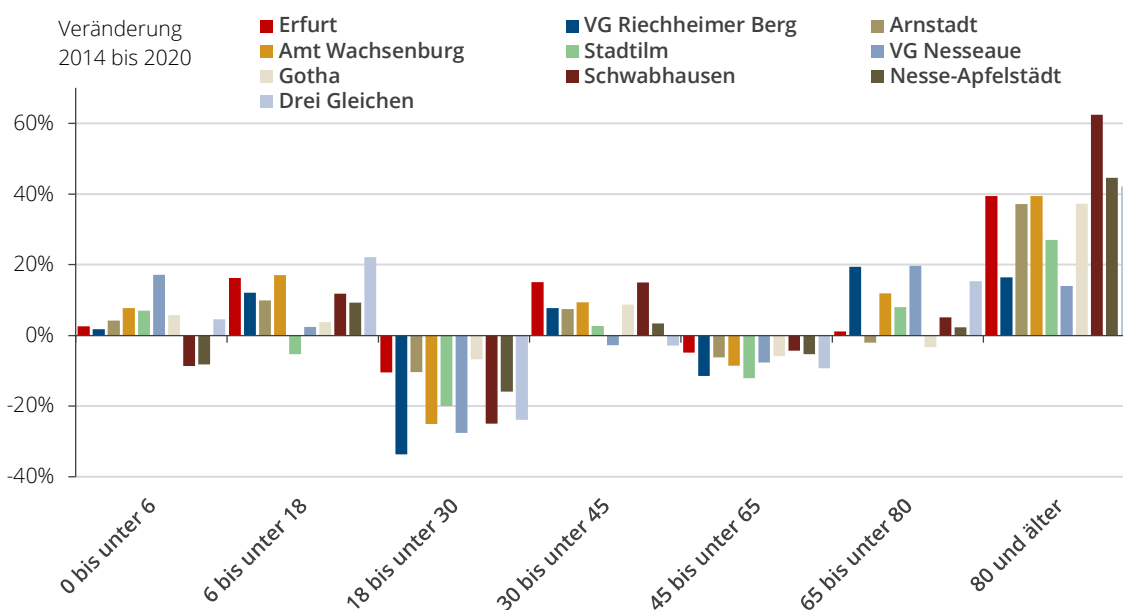
Die Altersstruktur ist – mit leichter Abweichung der Stadt Erfurt – in den Gebietseinheiten des Betrachtungsraumes relativ ähnlich. Der Seniorenanteil beträgt 21 % bis 27 % und liegt im Untersuchungsgebiet mit 27 % in Arnstadt am höchsten.

Im gesamten Betrachtungsraum hat sich die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahren, teilweise auch

ab 65 Jahren, seit 2014 stark erhöht – damit auch die Zahl derer, die auf altersgerechten Wohnraum oder Pflegeheime und Betreutes Wohnen angewiesen sind. Die Zahl an jungen Erwachsenen ab 18 Jahren dagegen ist überall deutlich gesunken. Zugenommen hat fast überall die Zahl der Kinder – aufgrund der zwischen 1994 und 2014 gestiegenen Geburtenrate – und damit auch die der Familien (siehe ABB. 23).

ABB. 23

VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL IN DEN ALTERSGRUPPEN 2014 BIS 2020 IN %



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

3.3 WOHNEN

Das folgende Kapitel widmet sich der Analyse des Wohnraumangebotes und seiner Entwicklung sowie der bestehenden baulichen Strukturen und Entwicklungen im Betrachtungsraum. Zusammen mit demographischen Aspekten werden der bestehende Wohnungsmarkt und seine Verflechtungen bewertet.

VIELE ÄHNLICH STRUKTURIERTE LÄNDLICHE GEMEINDEN

Neben den urbanen Zentren Erfurt, Gotha und Arnstadt befinden sich im Betrachtungsraum viele kleinere, ähnlich strukturierte, ländliche Gemeinden. Ausdruck dessen ist ein hoher Anteil Wohnungen in Einfamilienhäusern, der insbesondere in den Randbereichen der Landkreise im Betrachtungsraum besonders hoch liegt (z. B. VG Riechheimer Berg: ca. 90 %, VG Nesseaue 87 %). Der Anteil in Erfurt liegt zum Vergleich bei nur 19 %, in der Stadt Gotha bei 21 % und in Arnstadt bei

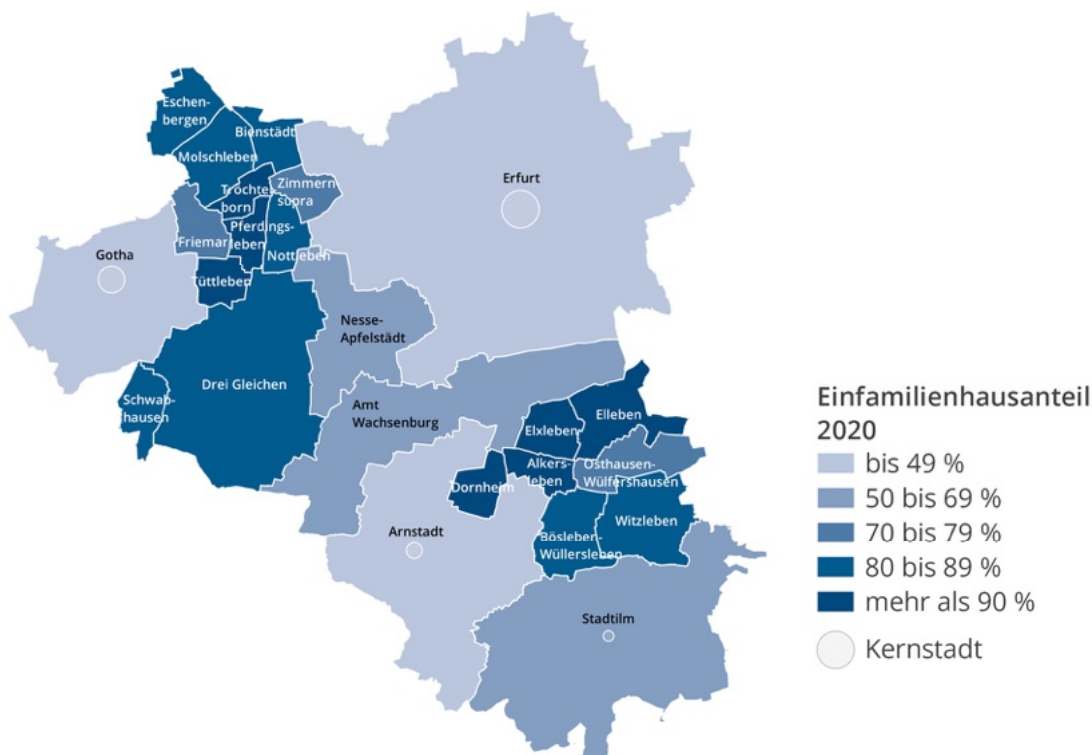
30 %. Entsprechend groß ist in den Städten im Gegensatz auch das bestehende Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, urbaner Infrastruktur und verkehrlicher Anbindung (► siehe ABB. 24).

MODERATE NEUBAUTÄTIGKEIT IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSESEGMENT

Im Ergebnis der Bestrebungen, neuen Wohnraum zu schaffen, sind seit 2011 im Betrachtungsraum etwa 2.500 neue Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern entstanden, über die Hälfte davon in Erfurt (1.400). Im Mittel der Jahre 2018 bis 2020 waren es in der Stadt 100 neue Häuser. In Arnstadt waren es in diesem Zeitraum lediglich 40 und in Gotha nur 18 Häuser. Es ist zu erkennen, dass in den „sonstigen“ ländlichen Gemeinden mit insgesamt 70 fertiggestellten Wohnungen rege gebaut wurde, mehr als in Arnstadt und Gotha zusammen (► siehe ABB. 25).

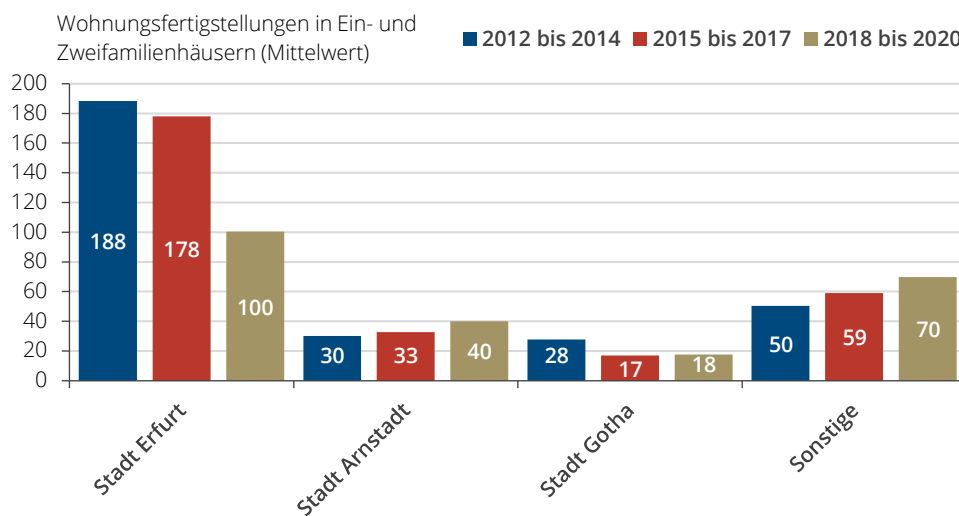
ABB. 24

ANTEIL AN WOHNUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN 2020



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN (MITTELWERT) 2012 BIS 2020



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

STARKE DYNAMIK DER EINFAMILIENHAUSFERTIGSTELLUNGEN IN LÄNDLICHEN GEMEINDEN

In der Stadt Gotha sank die Zahl der Fertigstellungen seit 2011 im Einfamilienhaussegment leicht (- 17 %). Ursächlich für den Rückgang ist ein stark zurückgegangenes Angebot an Bauplätzen und ein Trend hin zu den ländlichen Gemeinden des Landkreises Gotha: Dort stiegen die Baufertigungszahlen parallel dazu deutlich an (+ 153 %). Damit verbunden waren im Landkreis Gotha deutliche Grundstückspreissteigerungen (+ 66 %). Auch die ländlichen Gemeinden des Ilm-Kreises verzeichneten seit 2011 eine zunehmende Dynamik: hier trat eine Steigerung um ganze 238 % ein, in der Stadt Arnstadt erhöhte sich die Zahl immerhin um 83 % - auf ein mäßig hohes Niveau.

MODERATE RELATIVE EINFAMILIENHAUSNEUBAUTÄTIGKEIT, AUßER IN GOTHA UND ERFURT

Die Einfamilienhaus-Neubauquote bezogen auf 1.000 Einwohner hat sich seit 2012 in den ländlichen Gemeinden (VG Riechheimer Berg, Amt

Wachsenburg) des Ilm-Kreises auf einem moderaten Niveau (etwa 2 Wohnungen je 1.000 Einwohner) eingependelt. In Stadtilm stagniert die Neubauquote seit 2012 bei etwa 1 Wohnung je 1.000 Einwohnern auf mäßigem Niveau. Mit 1,5 Wohnungen liegt die Quote in Arnstadt etwas darüber und ist damit seit 2012 leicht angestiegen.

In fast allen ländlichen Gemeinden des Landkreises Gotha im Betrachtungsraum dagegen ist die Einfamilienhaus-Neubauquote seit 2012 deutlich angestiegen. In der VG Nesseaue betrug die Quote im Drei-Jahres-Mittelwert 2012 bis 2014 noch 0,5 Wohnungen – 2018 bis 2020 im Mittel bereits 3 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Auch in Schwabhausen und Drei Gleichen stieg sie deutlich an, wenn auch nicht ganz so stark. In Erfurt dagegen sank die Neubauquote von 2012 bis 2014 (Drei-Jahres-Mittel) von 0,9 auf 2018 bis 2020 niedrige 0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Eine ähnliche Entwicklung vollzog sich in der Stadt Gotha: dort fiel die Quote von 0,6 auf 0,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner.⁴

⁴ Für die Einschätzungen zur Entwicklung der Bautätigkeit – auch im Mehrfamilienhaussegment – wurden neben der Betrachtung von Zeitreihen 3-Jahres-Mittelwerte herangezogen. Da die jährlichen Baufertigstellungen teilweise stark schwanken (z. B. Fertigstellung eines großen Baugebietes in einem Jahr) sollen so Unsicherheiten reduziert werden. Fertiggestellte Wohnungen in Wohnheimen wurden nicht berücksichtigt – Verzerrungen sind damit unwahrscheinlich.

SUBURBANISIERUNG IN UND UM ERFURT

Es lassen sich Suburbanisierungsbewegungen aus der Stadt Erfurt ins Umland erkennen: Neben dem Verlust an Einwohnern im Familienalter sind in Erfurt die Kauffälle unbebauter Einfamilienhausgrundstücke zwischen 2011 und 2019 deutlich (- 51 %) zurückgegangen. Ursächlich sind niedrigere Grundstücks- und Bestandspreise im Umland und ein zu geringes, teureres Angebot in der Stadt, welches der Nachfrage nicht gerecht wurde. Für ein unbebautes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau wurden 2019 in Erfurt durchschnittlich 235 €/m² fällig – seit 2011 ist dieser Wert stark (+ 95 %) angestiegen. Im Landkreis Gotha betrug der Anstieg hingegen nur 66 % und im Ilm-Kreis blieben sie sogar mehr oder weniger stabil (►siehe ABB. 26).

Die Kaufpreise innerhalb des Betrachtungsraumes sind aufgrund der Suburbanisierung und der Angebotsverknappungen seit 2011 aber deutlich angestiegen. Speziell in diesen Gemeinden der Landkreise werden deshalb mittlerweile deutlich höhere Preise aufgerufen, insbesondere in Erfurtnahen Lagen, was Bauinteressenten vor Ort zunehmend in Bedrängnis bringt. Zwischen den ländlichen Umlandgemeinden von Erfurt zeigen sich keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich

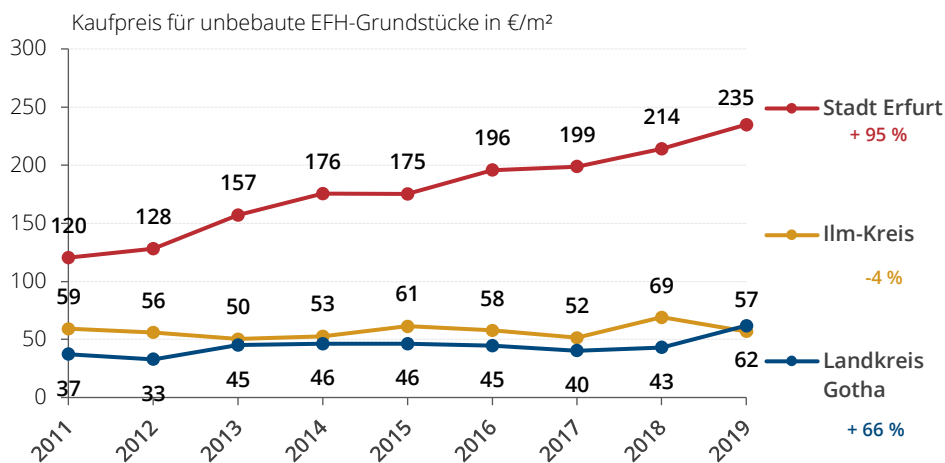
der Intensität der Suburbanisierung von Erfurt aus. Die Neubautätigkeit verteilt sich in den „Zwischenräumen“ der Städte, je nach verfügbarem Angebot (►siehe Anhang ABB. 83).

BEDEUTUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN

Aufgrund eines kleiner gewordenen Angebotes für den Neubau von Einfamilienhäusern gewannen seit 2011 in allen drei Gebietseinheiten Bestandsimmobilien eine größere Rolle im Sinne gesteigerter Verkaufszahlen (Erfurt: + 18 %, Ilm-Kreis: + 40 %, Landkreis Gotha: + 6 %). Die Preise zwischen Erfurt und den Landkreisen unterschieden sich deutlich: während in Erfurt 2019 Kaufpreise zwischen etwa 1.803 €/m² und 3.614 €/m² erzielt wurden, so waren es in den Landkreisen lediglich zwischen 754 €/m² und 2.308 €/m². Das Preisniveau des Ilm-Kreises lag dabei noch unter dem des Landkreises Gotha.⁵ In allen Baualtersklassen stiegen die Preise dabei deutlich – am stärksten für Immobilien mit Baualter ab 1991 (►siehe Anhang ABB. 86). In den Gemeinden des Betrachtungsraumes liegt das Preisniveau jedoch überdurchschnittlich hoch und die Preissteigerungen fielen stärker als in den Gemeinden außerhalb des Betrachtungsraumes aus.

ABB. 26

PREISENTWICKLUNG FÜR UNBEBAUTE EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Thüringer Immobilienmarktbericht 2020
Berechnungen und Darstellung: Timourou

⁵ Daten für die einzelnen Gemeinden des Betrachtungsraumes lagen nicht vor. In den Gemeinden außerhalb des Betrachtungsraumes (Thüringer Wald) liegt das Preisniveau niedriger, so dass sich dies auf den Gesamtwert entsprechend auswirkt.

MÄßIGE, NUR IN ERFURT UND GOTHA ANSTIEGENDE MEHRFAMILIENHAUSBAUTÄTIGKEIT

Sowohl in Erfurt als auch in Gotha stieg die Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment seit 2012 von einem niedrigen Niveau aus deutlich an. In Arnstadt sank die Zahl dagegen auf nur noch durchschnittlich 7 Wohnungen jährlich. In den ländlichen Gemeinden und Stadtilm entstanden absolut nur wenige Wohnungen (►siehe ABB. 27 als Sonstige zusammengefasst).

Die Neubauquoten der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in Mehrfamilienhäusern lagen zuletzt mäßig hoch, jedoch mit räumlichen Unterschieden: in Gotha lag die Neubauquote bei moderaten 2,1 Wohnungen, in Erfurt dagegen im Drei-Jahres-Mittelwert 2018 bis 2020 nur halb so hoch (1,0). In Stadtilm und Arnstadt entstanden zuletzt sowohl absolut als auch relativ kaum Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (0,4 bzw. 0,3). Auch wenn die sich dahinter verbergende absolute Zahl niedrig ausfällt: In den Gemeinden des

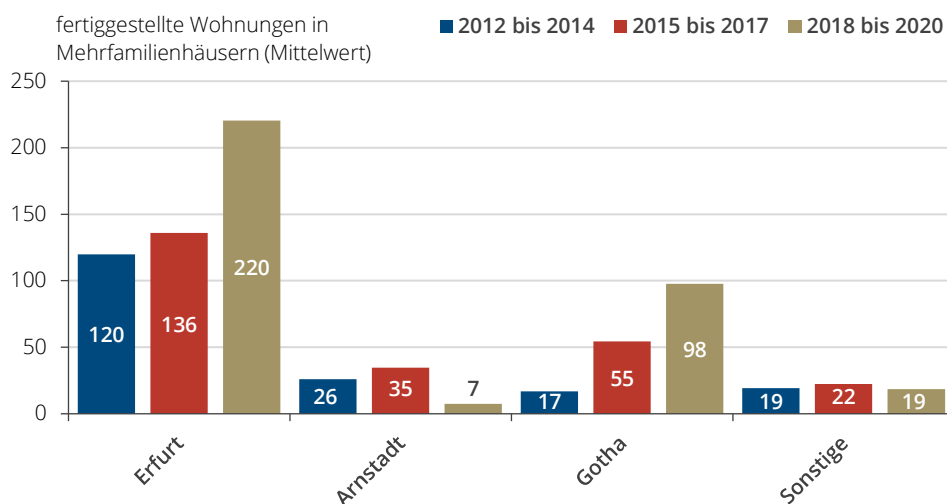
Betrachtungsraumes im Landkreis Gotha wurde zuletzt mit durchschnittlich 3,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner relativ gesehen am stärksten gebaut (►siehe Anhang ABB. 84).

DEUTLICHE PREISANSTIEGE FÜR MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE BESONDERS IM LK GOTHA

Die Zahl der Kauffälle für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke sank sowohl in Erfurt (- 21 %) als auch deutlicher im Ilm-Kreis (- 79 %).⁶ Im Landkreis Gotha stieg die Zahl dagegen von niedrigem Niveau deutlich um 83 %. Hier stiegen auch die Grundstückspreise je m² am stärksten (+ 254 %) - in Erfurt und im Ilm-Kreis weniger stark um 45 % bzw. 69 % (►siehe Anhang ABB. 87). Seit 2017 ist ein leichter Rückgang der Kauffälle in allen drei Gebietseinheiten zu erkennen.

ABB. 27

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN (MITTELWERT) 2012 BIS 2020



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

⁶ Ursächlich für den starken Rückgang im Ilm-Kreis ist die negativere Entwicklung in den Gemeinden im und um den Thüringer Wald, welche sich auf das Gesamtergebnis des Kreises auswirken.

AKTUELLE TRENDS UND RAHMENBEDINGUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Vielfältige Trends beeinflussen den Wohnungsmarkt von heute und der Zukunft. Sie überlagern sich und ihr Ausmaß und die Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens sowie damit ihre letztendlichen Auswirkungen können nur mit großer Unsicherheit vorhergesagt werden. Aktuell sind einige Entwicklungen zu verzeichnen, deren Dimension und Auswirkungen derzeit noch nicht abschließend einschätzbar sind.

- **Preissteigerungen, Inflation und Investitionspause:** Personalmangel in der Bauwirtschaft, Energie-, Grundstücks- und Materialpreissteigerungen und die zuletzt erfolgte Leitzinserhöhung – Auswirkungen der Coronapandemie und des Krieges Russlands gegen die Ukraine – haben die Gesamtbaukosten zuletzt stark ansteigen lassen. Bereits aktuell ist in den Städten und Gemeinden des Betrachtungsraumes eine gedämpfte Bautätigkeit zu spüren, welche sich kurzfristig zu einer Investitionspause im Neubau sowohl im Einfamilien- als auch im Mehrfamilienhaussegment, ausweiten wird.
- **Investmentmarkt:** Die Immobiliennachfrage geht nicht allein von Wohnraumsuchenden aus. Zuletzt waren die Anlagebedingungen für Kapitalanleger auf dem Immobilienmarkt günstig. Damit entstanden auch auf dieser Basis Wohnungen. Zugleich haben die Renditeerwartungen die Preise in den Städten nach oben getrieben. Mit steigenden Kosten und Zinsen sowie geringeren, erzielbaren Renditen wird die Zahl der Anleger zurückgehen.
- **Wohlstandsverluste:** Mit den hohen Energiekosten und der Inflation sind deutliche Wohlstandsverluste zu erwarten. Angesichts der
- steigenden und auch längerfristig auf hohem Niveau verbleibenden Energiekosten steigen die Mietbelastungen in Bezug auf die Gesamtmiete deutlich. Dies wird sich unter anderem auf eine weiter reduzierte Bautätigkeit auch im Einfamilienhausbereich, vor allem aber auf den Anteil der Menschen auswirken, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.
- **Fluchtmigration:** Aufgrund kriegerischer und wirtschaftlicher Konflikte weltweit hat die Zahl der Geflüchteten (aktuell insbesondere aus der Ukraine) zuletzt wieder deutlich zugenommen. Ob sich die Zahl weiter erhöhen wird, in welchem Maße oder ob sie wieder sinken wird, lässt sich aktuell nicht konkret bestimmen. Geflüchtete, die bleiben, benötigen jedoch eine Wohnung. Sie brauchen häufig einige Jahre, um sich in Gesellschaft und Arbeitsmarkt zu integrieren. Entsprechend viele sind zunächst auf angemessenen Wohnraum angewiesen, der den Richtlinien zur Übernahme der Bedarfe für Unterkunft entsprechen.
- **Offene Förderregularien:** Parallel zu diesen Entwicklungen hat die neue Bundesregierung ihre Förderregularien für die Wohnraumförderung verändert. Erst Anfang 2024 soll die Neubauförderung des Bundes neu ausgerichtet werden, ein Wohneigentumsprogramm aufgelegt und eine verstärkte Abschreibung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Zudem soll eine neue Wohngemeinnützigkeit angegangen werden. Es bleibt offen, welche Maßnahmen tatsächlich folgen werden.

NIEDRIGES BIS MODERATES MIETPREISNIVEAU UNTER VTW-UNTERNEHMEN

2020 lag der durchschnittliche thüringische Mietpreis im Teilmarkt der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw)⁷ bei 5,17 €/m² nettokalt – niedriger als in vielen anderen Regionen Deutschlands. Im ländlich geprägten Ilm-Kreis und im Landkreis Gotha lag das Mietpreisniveau mit 4,91

beziehungsweise 4,92 €/m² nettokalt etwas darunter. In Erfurt dagegen mit durchschnittlich 5,43 €/m² etwas darüber. Das Gros der Wohnungen wird im Preisbereich zwischen 4,00 und 6,00 €/m² nettokalt angeboten. Die Mietpreise sind zuletzt weiter angestiegen. Damit – so hebt der vtw hervor – ergeben sich vor dem Hintergrund aktueller Preissteigerungen immer größere Probleme, mit diesem niedrigen Mietniveau anstehende Investitionen zu tätigen.⁸

3.3.1 EINORDNUNG DER GEMEINDEN IN FÜNF WOHNUNGSMARKTTYPEN

Aufgrund der großen Zahl der im Betrachtungsraum liegenden Städte, Gemeinden und Orte⁹ (86) können im Rahmen dieses Konzeptes nicht für jede einzelne Raumeinheit eigene Zielstellungen definiert und dafür strategische Ansätze der Entwicklung erarbeitet werden. Dies ist auch nicht zwingend erforderlich, da sich Ziele und Strategien in vielen Städten, Gemeinden und Orten auch ähneln. Zur Vereinfachung können deswegen alle zu verschiedenen Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden, für die dann ähnliche Aussagen gelten.

Auf Basis der Ergebnisse der Analysen in Kapitel 2 bis 3 und ihrer systematischen wohnungswirtschaftlichen Bewertung können die einzelnen Raumeinheiten des Betrachtungsraumes in 5 Wohnungsmarkttypen eingeordnet werden, mit denen im vorliegenden Gutachten weitergearbeitet wird.¹⁰ Für die Bildung der Wohnungsmarkttypen wurden folgende Merkmale herangezogen:¹¹

- das Vorhandensein ähnlicher Wohnungsmarktsegmente: einzelne Marktsegmente ähneln sich hinsichtlich ihrer vorhandenen Wohnlagen, Bautypen und Preisniveaus sowie hinsichtlich der dortigen Nachfragegruppen und deren Wohnwünsche;
- die Marktverflechtung mit dem Umland: ähnliche Zu- und Fortzugsschemata beziehungsweise Pendlerverflechtungen zwischen verschiedenen Raumeinheiten und
- das Vorhandensein einer ähnlichen Menge und Art an Infrastruktur und Versorgung

Auch wenn hinter den Merkmalen konkrete Daten stecken, so handelt es sich bei der Zuordnung um einen heuristischen Prozess. Oder vereinfacht gesagt: Jede Stadt, jede Gemeinde und jeder Ort ist etwas Besonderes und es lassen sich Unterschiede beschreiben. In der genutzten Vorgehensweise kommt es aber darauf an festzustellen, dass die Raumeinheit stärker der einen ähnelt als der anderen. Die Wohnungsmarkttypen können wie folgt beschrieben werden:

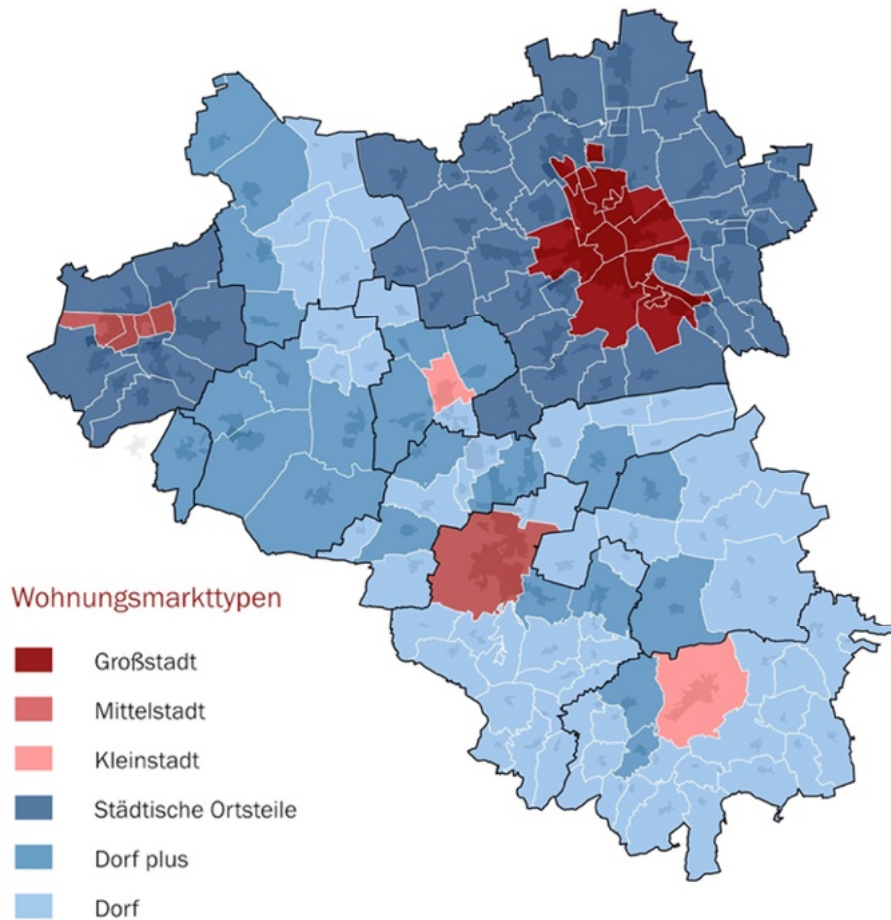
⁷ 221 Mitgliedsunternehmen sind im Verband organisiert. Mehrheitlich handelt es sich um kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Sie bewirtschaften einen Bestand von rd. 264.000 Wohnungen.

⁸ vtw (2021): Daten und Fakten 2021; Aktuelle Daten zum Gesamtmarkt des Betrachtungsraumes lagen nicht vor. Nur wenige privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen sind im vtw organisiert. Sie sind damit unterrepräsentiert. Die Unternehmen vermieten Wohnungen häufig zu höheren Mieten – das Mietpreisniveau dürfte innerhalb der Bestände dieser Wohnungsmarktakteure etwas höher liegen.

⁹ Unter Orte werden hier Raumeinheiten unterhalb der Ortsteilebene verstanden, die keine eigenständigen Gemeinden sind. In Verwaltungsgemeinschaften sind eigenständige Gemeinden zusammengeschlossen.

¹⁰ Der Wohnungsmarkttyp „Städtische Ortsteile“ wird zwar kartographisch und unter Zuhilfenahme der Siedlungsstrukturen abgebildet, jedoch nicht empirisch, da für die Ortsteile keine, den anderen Typen vergleichbare, Datengrundlagen vorliegen. In der Datenanalyse sind die Ortsteile Teil der jeweiligen Städte.

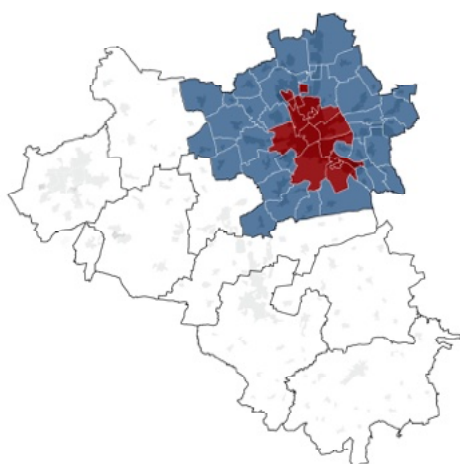
¹¹ Auch die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes Erfurter Kreuz, die bisherige Entwicklung der Einwohnerzahl und die Bautätigkeit wurden als möglich Merkmale zur Differenzierung in Erwägung gezogen. Letztendlich waren die Merkmalsunterschiede zwischen den Raumeinheiten jedoch zu gering, um damit tatsächlich verschiedene Wohnungsmarkttypen abzugrenzen.



Datengrundlage: ATKIS Basis-DLM Daten, bereitgestellt über Geoportal Thüringen (GDI-Th)

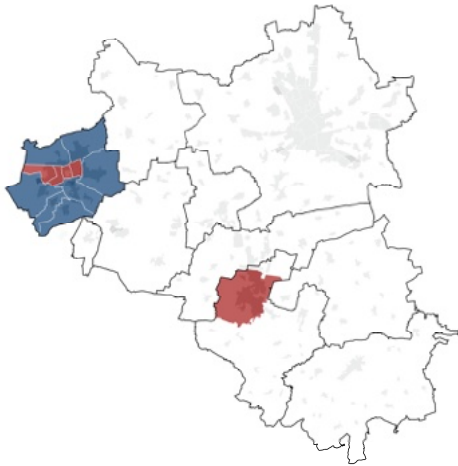
Berechnungen und Darstellung: Timourou/ Büro für urbane Projekte

GROßSTADT



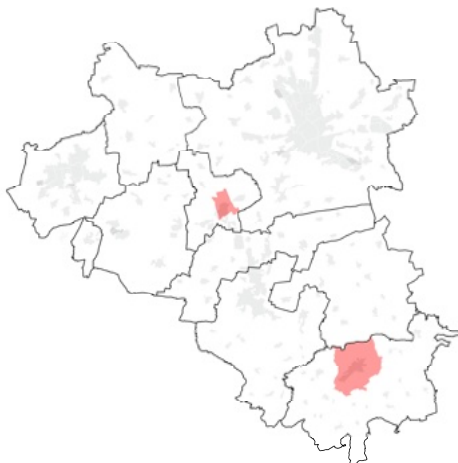
Die Großstadt umfasst das Gebiet der Erfurter Kernstadt sowie der umliegenden Ortsteile, welche ähnliche bauliche Strukturen wie einige Dorf+-Typen, jedoch mit starker Abhängigkeit von der Kernstadt aufweisen (Suburbanisierung). Die eigentliche Großstadt (Kernstadt) ist von vielfältiger gemischter Bebauung geprägt und weist einen hohen Anteil an Mehrfamilienhauswohnungen auf. Die Bevölkerungsentwicklung war bisher positiv. Es gibt eine Vielzahl an zentralen Funktionen, Handelseinrichtungen und ein sehr gutes Angebot an sozialer und Bildungsinfrastruktur sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote und eine gute Verkehrsanbindung. Nachfrager schätzen das urbane Umfeld und eine vielfältige Stadtgesellschaft.

MITTELSTADT



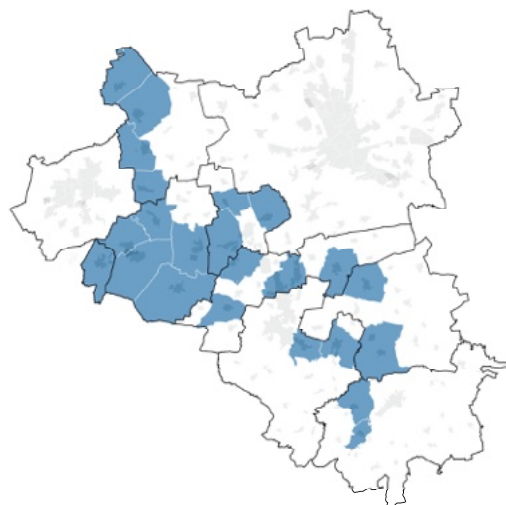
Arnstadt und Gotha mit seinen Ortsteilen werden als Mittelstadt eingeordnet. Auch hier ist die Bebauung noch gemischt, weist aber bereits – insbesondere in Arnstadt – einen etwas höheren Anteil an Einfamilienhäusern auf als in der Großstadt. Stadt-Umland-Verflechtungen sind vorhanden. Die Wohnungsmieten und Immobilienpreise sind etwas günstiger als in der Großstadt. Nachfrager schätzen ein ruhigeres, urbanes Wohnumfeld als in der Großstadt bei gleichzeitig noch gutem Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie eine im Vergleich zur Großstadt geringere, aber ausreichende Anzahl an Handelseinrichtungen sowie sozialer und Bildungsinfrastruktur.

KLEINSTADT



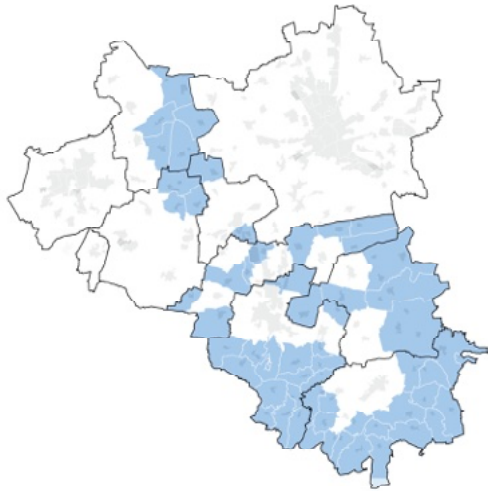
Stadtilm und Neudietendorf werden als Typ Kleinstadt eingeordnet. Der Anteil an Einfamilienhäusern ist hoch, es gibt jedoch noch einen kleinen, gemischt-bebauten Stadtkern mit kleinteiligen Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl an Handelseinrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ist überschaubar, es besteht hier eine enge Verflechtung in die nächstgrößere Stadt zur Nutzung mittel- und oberzentraler Funktionen (Erfurt, Gotha, Arnstadt). Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind nur wenige vorhanden. Nachfrager der Mittelstadt schätzen überschaubare städtische Strukturen, eine ruhige Wohnumgebung und häufig auch ihre Nachbarn zu kennen und im vertrauten Umfeld zu sein.

DORF+



Der Typ Dorf+ befindet sich sowohl im Landkreis Gotha (Schwerpunkt) als auch im Ilm-Kreis. Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist dörflich (historischer Dorfkern) mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, (ehemaligen) Bauernhöfen und vereinzelt Blöcken mit Mehrfamilienhauswohnungen. Teilweise liegen Dorf+-Gemeinden im Verflechtungsbereich (Suburbanisierung) der nächst größeren Stadt. Es gibt hier im Unterschied zum Dorf-Typ teilweise bessere Verkehrs- oder Bahnverbindungen, kleine Dorf- oder Hofläden bzw. vereinzelt, über die reine Wohnfunktion hinausgehende Angebote (Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur). Nachfrager (vor allem Familien) schätzen das ruhige Landleben, persönliche Kontakte, erwarten jedoch eine gute Anbindung an die Stadt und den Arbeitsplatz.

DORF



Gemeinden des Typs Dorf liegen in beiden Landkreisen mit räumlichem Schwerpunkt auf den Randbereichen des ILM-Kreises. Die Bebauungsstruktur entspricht der des Dorfs+, mit historischem Dorfkern, Höfen und Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhauswohnungen gibt es selten. Handel und Infrastruktur oder Bahnhöfe gibt es keine. Die Nachfrager des Typs sind Haushalte, die ein ruhiges, individuelles, naturnahes Wohnumfeld ohne (viele) Nachbarn wünschen/ akzeptieren, denen eigener Gestaltungsspielraum wichtig ist (Hofausbau, Obst- und Gemüseanbau, Tierhaltung etc.) und die in jedem Fall ein Auto besitzen („Landliebhaber“).

3.3.2 WOHNBAUPOTENZIALE

Im Folgenden soll das verfügbare Wohnbaupotenzial als Anzahl der möglichen Wohnungen für Einfamilienhauswohnungen und Mehrfamilienhauswohnungen in Zeiträumen dargestellt werden.¹² Zur Abschätzung des Wohnbaupotenzials wurde unter den Gemeinden des Betrachtungsraumes 2022 eine Datenabfrage vorgenommen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist die so entstandene Datengrundlage jedoch **nicht vollständig**. Insbesondere dürfte es in Baulücken und auf weiteren Ergänzungsflächen weit mehr Potenzial für geschätzt weitere hundert Wohnungen geben. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Potenzialen um das theoretische Potenzial handelt. Dieses ist rein rechnerisch ermittelt. Man geht dabei von einem Optimalfall aus, bei dem alle Wohnbauprojekte, die in die Aufstellung eingeflossen sind, auch umgesetzt werden und die angenommene Zahl an Wohnungen tatsächlich entsteht. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen jedoch, dass immer wieder Wohnbauflächen nur teilweise oder gar nicht entwickelt werden. Ursachen dafür können finanzielle Schwierigkeiten, veränderte Eigentumsverhältnisse, geänderte Eigentümerstrategien, unvorhergesehene Hemmnisse, aufwendige Planungen, die Nachfrage selbst etc. sein. Im Ergebnis dürfte das realistische Potenzial – also die Wohnungen, die tatsächlich an den Markt kommen könnten – kleiner sein als das theoretische. Entsprechend wurden

Abschläge für Baulücken (- 50 %), für Wohnungspotenzial auf Flächen, die als Wohnbaufläche bereits im FNP dargestellt sind und für Wohnungen, die in Bestandsgebäuden entstehen können (- 30 %) sowie für Flächen, die noch nicht im FNP verzeichnet sind (-50 %) abgezogen.¹³ Zudem wurde auch berücksichtigt, dass ein Teil der Entwicklung und Vermarktung durch verschiedene Vorkommnisse verzögert vorstattengehen könnten. Darüber hinaus bergen die Daten Unschärfen hinsichtlich der Art der geplanten und letzten Endes tatsächlich zu realisierenden Wohnungen. Sofern beispielsweise mehr Mehrfamilienhausbau entsteht, ergeben sich entsprechend höhere Wohnungszahlen.

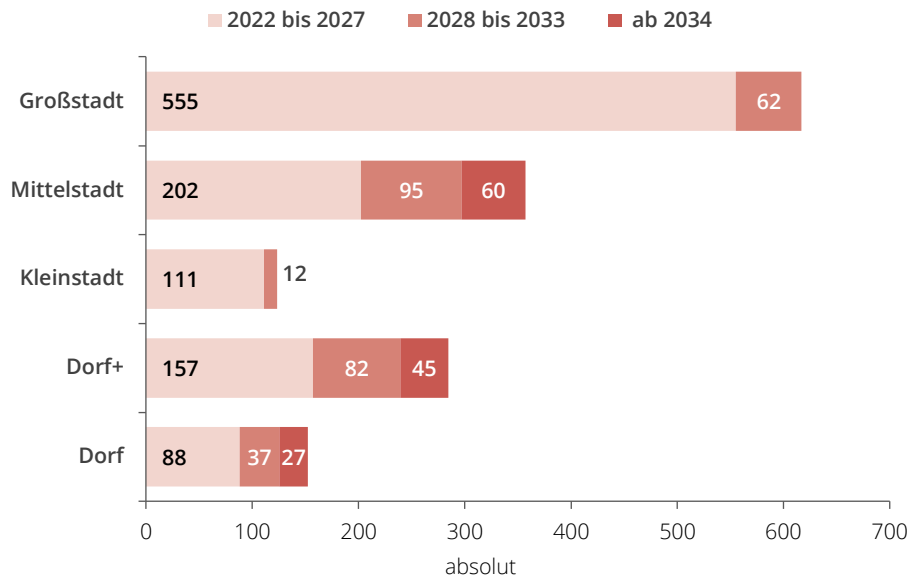
Für die Stadt **Arnstadt** wurde ein abweichendes, überschlägiges Schätzverfahren auf Basis des Wohnbauflächenbedarfskonzeptes mit Stand 24.06.2022 angewandt. Für die Stadt lagen die Daten zum Erhebungszeitpunkt in der erforderlichen Detaillierung nicht vor. Auch für Arnstadt wurden Abschläge berücksichtigt (tatsächliche Mobilisierbarkeit) und das damit realisierbare Potenzial an möglichen Wohnungen unter Einbezug möglicher Verzögerungen abgeschätzt und auf die Zeiträume aufgeteilt. Das Ergebnis für Arnstadt stellt einen **unteren Ansatz** dar, gegebenenfalls sind weit größere Potenziale verfügbar.

¹² Zu beachten ist, dass Wohnbaupotenziale in Ortsteilen von Städten in die Zahl für die jeweilige Gesamtstadt eingeflossen sind.

¹³ Die angesetzten Abschläge entsprechen Erfahrungswerten aus der kommunalen Praxis sowie von Timourou getätigten Analysen von Baulückenkatastern.

ABB. 29

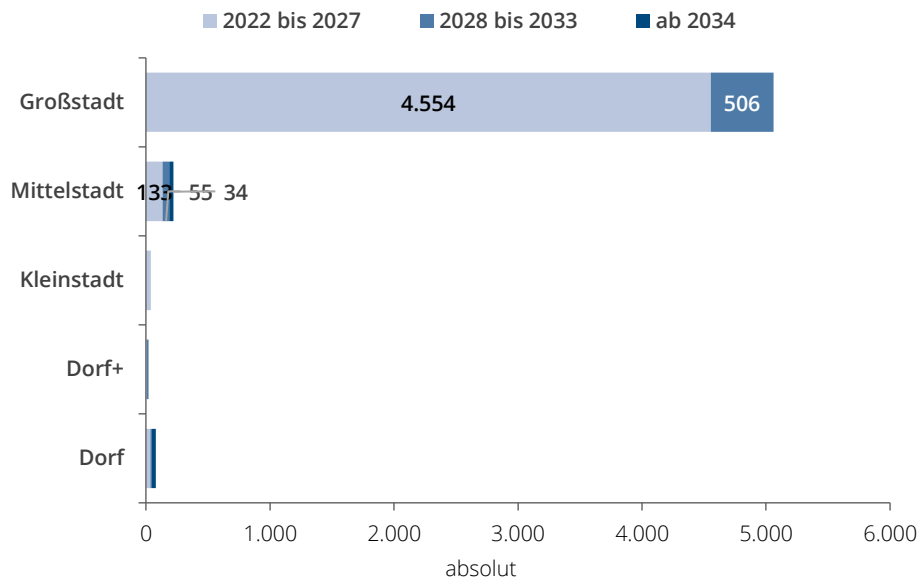
REALISTISCHES WOHNBAUPOTENZIAL IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRAUM DER FRÜHESTEN VERFÜGBARKEIT



Datengrundlage: Datenabfrage Gemeinden 2022, Schätzung auf Basis Wohnbaubedarfsanalyse Tepe Arnstadt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 30

GESCHÄTZTES WOHNBAUPOTENZIAL IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRAUM DER FRÜHESTEN VERFÜGBARKEIT



Datengrundlage: Datenabfrage Gemeinden 2022, Schätzung auf Basis Wohnbaubedarfsanalyse Tepe Arnstadt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Im Ergebnis kann mit einem geschätzten, realisierbaren Potenzial an etwa **1.530 Ein- und Zweifamilienhauswohnungen** und etwa **5.420 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** gearbeitet werden. In einer ersten zeitlichen Etappe bis 2027 könnten bereits etwa 73 % (ca. 1.110) der möglichen Einfamilienhäuser insgesamt auf den Markt kommen.

Auch das Gros der Mehrfamilienhauswohnungen könnte in diesem Zeitraum unter den angenommenen Bedingungen bereits zur Verfügung gestellt werden (ca. 88 %, 4.760). Darunter sind insbesondere bereits bauplanungsrechtlich vorbereitete Flächen mit B-Plan oder B-Plan in der Aufstellung.

Etwa 50 % (ca. 617 Wohnungen) der Einfamilienhäuser und etwa 95 % (ca. 5.060) der Mehrfamilienhauswohnungen würden davon in Erfurt entstehen. Mit etwa 210 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt Arnstadt über das zweitgrößte theoretische Potenzial in diesem Segment. Mit je etwa 150 Wohnungen in Häusern folgen die Stadt Gotha und die VG Nesseaue. Ein signifikantes Volumen an Mehrfamilienhauswohnungen würde auf Basis der vorliegenden Daten und Annahmen neben Erfurt auch in Gotha (122) und Arnstadt (100) entstehen. Die Mehrfamilienhaus-Wohnbaupotenziale in den restlichen, ländlich geprägten Gebietseinheiten fallen klein aus oder es gibt gar keine.

4 ZUKÜNFTIGE EINWOHNERENTWICKLUNG

Die Entscheidungen über das strategische Handeln unterliegen Einschätzungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen der Wohnungsnachfrage. Grundlage dafür sind Bevölkerungsvorausberechnungen. Für den Freistaat Thüringen liegen Bevölkerungsvorausberechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) vor, für die Gemeinden der Landkreise sind die Ergebnisse der sogenannten 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GBV) mit dem Ausgangsjahr 2019 die Basis. Die Berechnungen wurden lediglich für die kreisangehörigen Gemeinden durchgeführt. Für Erfurt wird die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt (2. rBv, Basisjahr 2018), um auf die gleiche Quelle zurückzugreifen. Von der Anwendung der kommunalen Einwohnerprognose 2020 mit Basisjahr 2019 wird abgesehen. Die Einwohnerentwicklung gemäß der 2. rBv für Erfurt verläuft zwischen der Basisvariante und oberen Variante der städtischen Einwohnerprognose.

EINWOHNERRÜCKGANG BIS 2035, AUßER IN ERFURT

Gemäß dieser rein rechnerischen, lediglich auf demographischen Komponenten basierenden, Prognosen würde die Einwohnerzahl in der Stadt Erfurt bis 2035 um 1,2 % (+ 2.610 Einwohner) leicht ansteigen. Im restlichen Betrachtungsraum dagegen ist mit einem Einwohnerrückgang um insgesamt - 7,4 % (- 8.429 Einwohner) zu rechnen. Die Stadt Arnstadt würde davon etwas geringer betroffen sein (- 5,6 %), überdurchschnittlich stark allerdings Stadtilm (- 8,2 %) und die Gemeinden des Wohnungsmarkttyps Dorf+ (- 8,9 %) (► siehe ABB. 31). Tatsächlich aber handelt es sich bei Prognosen grundsätzlich nicht um Vorhersagen, die sicher eintreffen werden, sondern um eine mögliche Entwicklung, ohne das Einwirken von Faktoren, die Einfluss auf die herangezogenen Komponenten haben können (► siehe Kasten). Entsprechend sollte zukünftig geprüft werden, wie stark die Prognosen und die tatsächliche Einwohnerentwicklung voneinander abweichen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR 1. GEMEINDEBEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG (1. GBV)

Für alle Thüringer kreisangehörigen Gemeinden hat das Thüringer Landesamt für Statistik Bevölkerungsvorausberechnungen auf Basis eines Modells der Komponentenfortschreibung (Trendprognose) errechnet. Für die Prognose wurden die Annahmen/ Werte des Referenzzeitraumes in logischer Weise fortgeschrieben (Trendprognose). Besondere Ereignisse wie gewerbliche Neuan-siedlungen oder Betriebserweiterungen etc. fließen nicht in die vorliegende Landesprognose ein und sollen im Rahmen der vorliegenden Siedlungsflächenkonzeption untersucht werden.

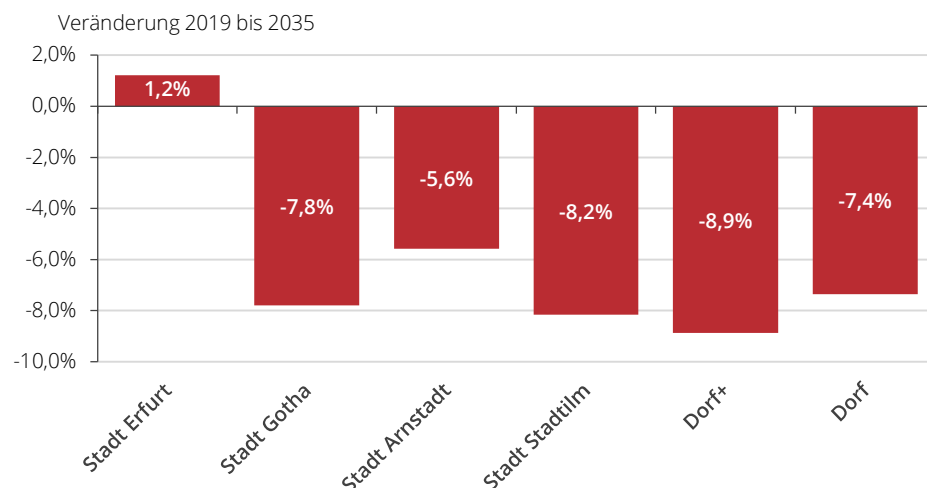
Es wird aufgezeigt, wie sich für jedes Prognosejahr bis 2040 unter bestimmten Annahmen zu den Wanderungen, Geburten und Sterbefällen der Bevölkerungsstand und die Altersstruktur (drei Altersklassen) in den Kommunen ändert. Die gesetzten Annahmen für Wanderungsbewegungen basieren überwiegend auf dem Referenzzeitraum 2017 bis 2019, für die Sterbefälle auf 2015 bis 2019. Die Annahmen orientierten sich an der 2.

regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Es wird von einer leicht steigenden Geburtenrate, einem steigenden durchschnittlichen Alter der Mutter bei Geburt und einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung sowie von einem positiven Wanderungssaldo (stabile Gewinne aus dem Ausland, Rückgang Binnenwanderungsverlust in andere Bundesländer) ausgegangen.

Die 1. GBV birgt jedoch methodische Risiken: spezifische Faktoren, die einen weiteren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben, wurden – auch in der 2. rBv – nicht berücksichtigt (Betriebsansiedlungen, Wohnbauflächenausweisungen etc.). Zudem besteht für kleine Gemeinden das Risiko, dass mit geringen Fallzahlen eine realistische Entwicklung nicht abgebildet oder Sonderfälle fortgeschrieben werden. Für das vorliegende Gutachten wurden daher die einzelnen Gemeindeprognosen hinsichtlich ihrer Validität geprüft.

ABB. 31

EINWOHNERENTWICKLUNG BIS 2035 IM BETRACHTUNGSRAUM



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, 1. GBV, Erfurt: 2. rBV
Berechnungen und Darstellung: Timourou

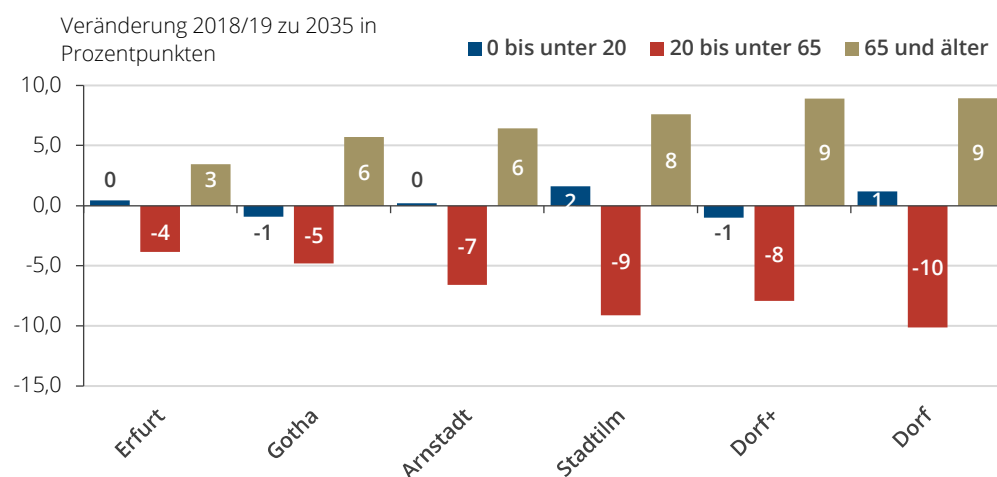
ZUNAHME DER ZAHL DER SENIOREN UND DES PFLEGEBEDARFS

Im Prognosezeitraum werden sich Verschiebungen innerhalb der Altersgruppen ergeben: Insbesondere ist eine deutliche Steigerung der Zahl der Senioren ab 65 Jahren zu erkennen. Besonders kräftig fällt dieser Anstieg in Stadtilm sowie den Gemeinden des Typs Dorf+ und Dorf aus (+ 8 bzw. + 9 Prozentpunkte). In Erfurt dagegen verläuft diese Entwicklung vergleichsweise mild (+ 3 Prozentpunkte).

Damit steigt auch die Zahl derer, die pflegebedürftig sein werden und zukünftig altersgerechten Wohnraum benötigen. Für die Stadt Erfurt¹⁴ wird davon ausgegangen, dass dort zwischen 2022 bis 2035 etwa 2.000 pflegebedürftige Menschen mehr leben werden (+ 17 %). In den Landkreisen wären es mit 1.800 ähnlich viele zusätzliche Menschen, die Pflege in Anspruch nehmen müssen (+ 12 %). Die Pflegequote steigt damit in Erfurt um 16 % und in den Landkreisen um 31 % bzw. 32 % an (► siehe Anhang ABB. 85).

ABB. 32

VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER EINWOHNER IN DEN ALTERSGRUPPEN BIS 2035



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, 1. GBV, 2. rBV (Erfurt, Wert 2018)
Berechnungen und Darstellung: Timourou

¹⁴ Basis: Anschlussrechnung zur 2. rBV, gerundet auf 1.000, nicht auf Basis der Gemeinden verfügbar

3. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG 2023 FÜR THÜRINGEN

Im Januar 2023 – und damit nach der Erstellung der Berechnungen für die Siedlungsflächenkonzeption – veröffentlichte das TLS die nunmehr 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv). Dies bedeutet, dass Vorausberechnungen auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise vorgenommen wurden. Das Basisjahr, an das die Vorausberechnung anknüpft, ist 2021, fortgeschrieben wurde bis 2042.

Im Ergebnis bildet die 3. rBv für die Landkreise Gotha und Ilm-Kreis zwar ebenfalls einen Einwohnerrückgang ab, dieser fällt jedoch nicht mehr so stark aus: 2021 bis 2035 verliert der Landkreis Gotha gemäß 3. rBv -5,6 % (rd. 7.500 Einwohner) statt in der 2. rBv ermittelten -7,6 % (rd. 10.260 Einwohner). Deutlich stärker fällt der Unterschied im Ilm-Kreis aus: Während in der 2. rBv von einem Rückgang von -8,5 % (rd. 8.510 ausgegangen wurde, so wurde in der 3. rBv ein Rückgang von -2,6 % (rd. 2.700 Einwohner) ermittelt – weniger als im Landkreis Gotha.¹⁵

Ursache für den errechneten positiveren Verlauf ist zum einen, dass der aktuelle Anstieg der Einwohnerzahl durch zuziehende Ukrainer eingerechnet wurde, der sich auch im kommenden Jahr noch fortsetzt. Zum anderen geht das TLS davon aus, dass in den kommenden Jahren weit mehr Auslandszuzug zum Ausgleich des zunehmenden Fachkräftemangels zu erwarten ist. Mit Zunahme der Zahl und des Anteils an ausländischer Bevölkerung nimmt auch die Zahl ausländischer gebärfähiger Frauen zu. Unter dieser Personengruppe ist die Geburtenrate etwas höher, was zunächst positive Auswirkungen auf die Geburtenzahl und damit auf die Einwohnerentwicklung im Vorausrechnungszeitraum hat.

Auswirkungen auf die erarbeitete Bedarfsberechnung auf Basis der 2. rBv ab Kapitel 5.1 hat dies kaum, da im Rahmen der folgenden Betrachtungen stets erläutert wird, wie sich Zuzugsprozesse auf die zukünftigen Bedarfe auswirken können. Je nach tatsächlicher Entwicklung der Einwohnerzahl und -struktur ergeben sich dann unterschiedliche Handlungsoptionen, auf die in den folgenden Kapiteln auch eingegangen wird.

ZUKÜNFTIG WENIGER SCHÜLER UND KINDER MIT BETREUUNGSBEDARF

In den letzten Jahren ist im Betrachtungsraum die Nachfrage nach Kindergärten und Schulen stetig angestiegen, teilweise wurden Kapazitätsgrenzen erreicht oder gar Erweiterungen erforderlich. Dies ist auf die seit Ende der 1900er-Jahre kontinuierlich gestiegenen Geburtenzahlen zurückzuführen. Dieser Trend wird sich bis 2035 **nicht** fortsetzen. Zum einen ist seit 2014 die Geburtenrate – die Zahl der Kinder je Frau – wieder etwas gesunken und zum anderen kommen nun die geburten-schwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre in das Familienbildungsalter.¹⁶ Bei den Geburten ist dieser

Trend seit einigen Jahren bereits beobachtbar (► siehe ABB. 33), die Zahl der betreuten Kinder sinkt daher seit 2020. Diese Entwicklung wird sich dann im Zeitverlauf in den Schulen fortsetzen.

Für die Stadt Erfurt kann auf Basis der 2. rBv zwischen 2019 und 2035 von einem Rückgang der Kinderzahl mit Betreuungsbedarf um - 8 % bis 2035 ausgegangen werden, in den Landkreisen fällt der Rückgang deutlich stärker aus (Landkreis Gotha: -17 % bzw. Ilm-Kreis: -19 %). Damit sinkt die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren um rd. 970 in Erfurt, rd. 1.050 im Ilm-Kreis und rd. 1.180 im Landkreis Gotha (► siehe ABB. 34).¹⁷

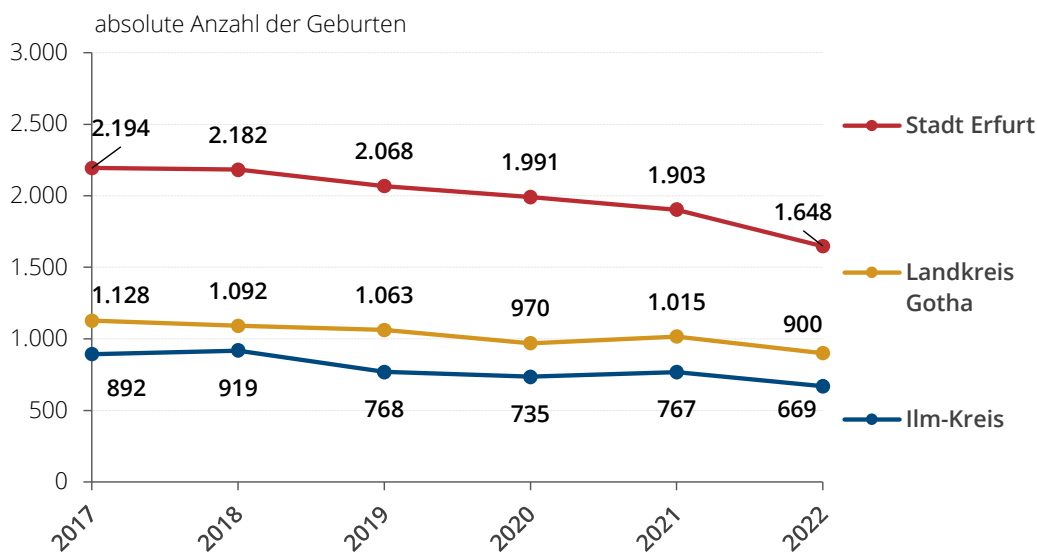
¹⁵ für die 2. rBv: 2020 bis 2035

¹⁶ Das Durchschnittsalter der Frau beim ersten Kind liegt mittlerweile bei rund 30 Jahren.

¹⁷ Es gilt bei einer weiterführenden Berechnung des tatsächlichen Betreuungsbedarfes zu berücksichtigen, dass nicht alle Kinder betreut werden und die Betreuungsquote vor allem abhängig vom Alter der Kinder ist. Während knapp 55 % der unter 3-jährigen zwischen 2020 und 2022 betreut wurden, lag die Quote unter 5- bis 6-jährigen bei knapp 95 %. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft, August 2023)

ABB. 33

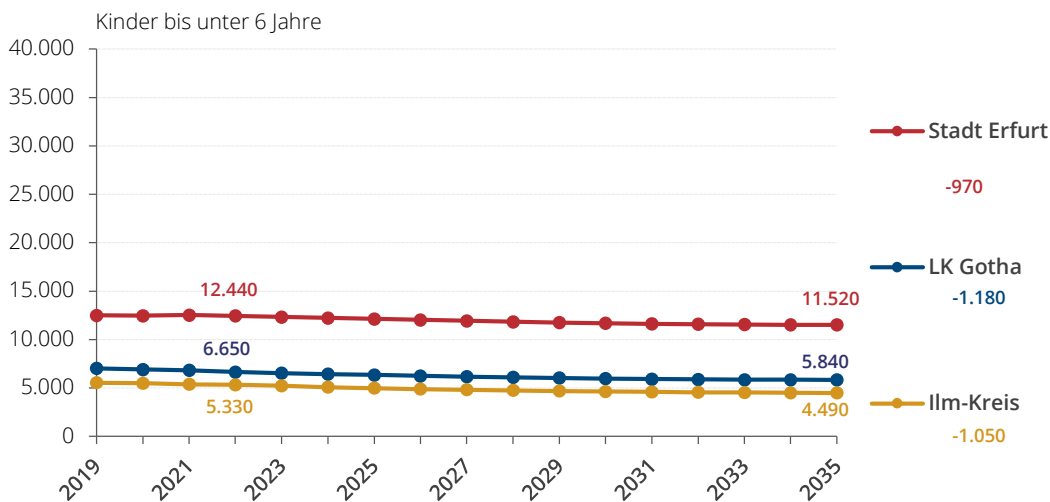
VERÄNDERUNG DER ZAHL DER GEBURTEN IN DER STADT ERFURT UND DEN LANDKREISEN 2017 BIS 2022



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 34

VERÄNDERUNG DER ZAHL DER KINDER UNTER 6 JAHREN ZWISCHEN 2019 UND 2035



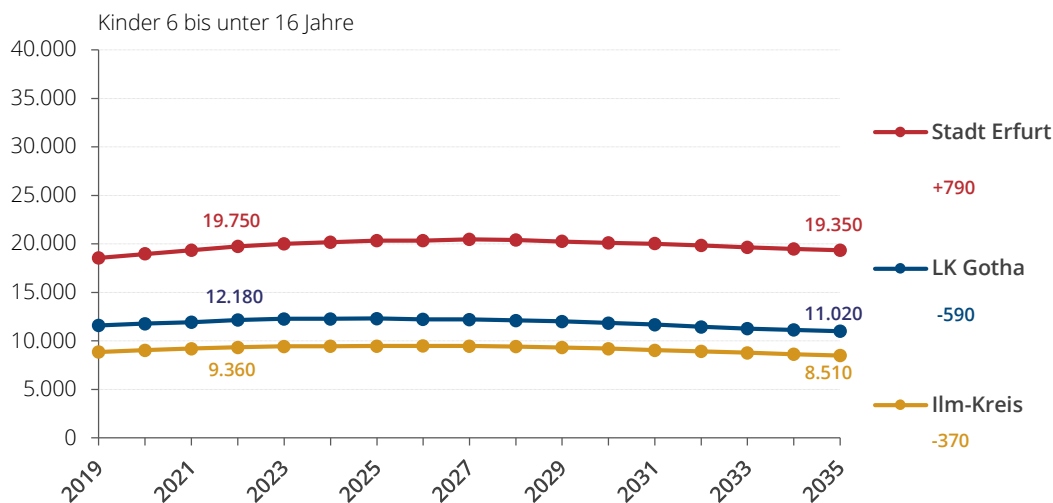
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, 2. rBv, 1. GBV
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Der Rückgang der Geburten wirkt sich zeitverzögert genauso auf die Entwicklung der Schülerzahlen (Kinder zwischen 6 und 16 Jahren) aus, sodass die **Schulbedarfe** erst später von der negativen demographischen Entwicklung betroffen sein werden.¹⁸

Deswegen wird in Erfurt – im Gegensatz zu den Landkreisen – die Zahl der Schüler im Vergleich zu 2019 bis 2035 um rd. 790 höher liegen. Bis 2027 steigt die Zahl noch einmal deutlich an, was für diese Phase zu einem stärkeren Mehrbedarf führt. Im Anschluss sinkt die Schülerzahl.

¹⁸ Mit einem relativ starken Anstieg der Schülerzahlen 2022/23 durch Kinder und Jugendliche aus der Ukraine wird diese Entwicklung gedämpft/ verzögert.

VERÄNDERUNG DER ZAHL DER KINDER ZWISCHEN 6 BIS UNTER 16 JAHREN ZWISCHEN 2019 UND 2035



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, 2. rBv, 1. GBV
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich bis 2025 (Landkreis Gotha) beziehungsweise 2026 (ILM-Kreis) ab: Bis dahin steigt die Schülerzahl in Summe noch an. Danach sinkt sie kontinuierlich. 2035 liegt dann die Schülerzahl um 1.180 beziehungsweise 1.050 Schüler niedriger als noch 2019 (► siehe ABB. 35). Je nach Schulart gibt es Abweichungen, der Rückgang der Schülerzahlen setzt demographisch bedingt am frühesten in den Grundschulen (2023/2024) ein.

Überschlägig kann von rund 1.500 Kindern weniger im Alter bis 16 Jahren (2019 bis 2035) ausgegangen werden. Die bis 2033 zu erwartenden zusätzlichen rd. 4.300 Arbeitskräfte und zusätzliche Zuziehende aufgrund des Fachkräftemangels werden dieses Defizit nur teilweise kompensieren können.¹⁹

IN DER REGEL KEINE MEHRBEDARFE ZU ERWARTEN

IM BETRACHTUNGSRAUM REGIONAL UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGEN

Die Entwicklungen in den Landkreisen sind im Wesentlichen auf die einzelnen Gemeinden des Betrachtungsraumes generell übertragbar, wenngleich die Zahl der Kinder in den Gemeinden des Betrachtungsraumes aufgrund der bisherigen Zuzüge von Familien und guten wirtschaftlichen Entwicklung etwas stärker zurückgeht. Dort ergibt sich perspektivisch – ohne Einfluss zusätzlicher Arbeitsplätze des Erfurter Kreuzes – aber auch ein Rückgang der Kinderzahlen.

Entsprechend sind im Betrachtungsraum insgesamt geringere Kapazitätsauslastungen die Folge. Regional können in den Gemeinden, in denen mehr Wohnraum geschaffen werden kann, jedoch stärkere Auslastungen bis hin zur Kompensation des prognostizierten Rückganges der Kinderzahl möglich sein. In Einzelfällen sind temporäre Kapazitätserweiterungen denkbar. Vor allem werden Betreuungsplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes der Eltern in Anspruch genommen, so dass sich bei hohen Einpendlerquoten höhere Betreuungsquoten ergeben. Diese Sachverhalte können jedoch nur mit einer standortkonkreten Planung, in der Angebot und Nachfrage abgeglichen werden, geklärt werden.

¹⁹ Die Anschlussberechnungen für Betreuungs- und Schulbedarf liegen nicht auf Gemeindeebene vor, sodass auf Basis der angestellten Analysen geschätzt werden muss, wie sich die Entwicklung im Betrachtungsraum niederschlägt.

Da ein hoher Zuzug aus dem Ausland erforderlich ist, um Arbeitsplätze zu besetzen, wird sich – zusätzlich zu den bereits heute stattfindenden Bemühungen um Geflüchtete vor allem aus Syrien und der Ukraine – für die Schulentwicklungsplanung vor allem die Frage stellen, wie eine gute Integration der Kinder mit Migrationshintergrund gelingen kann.

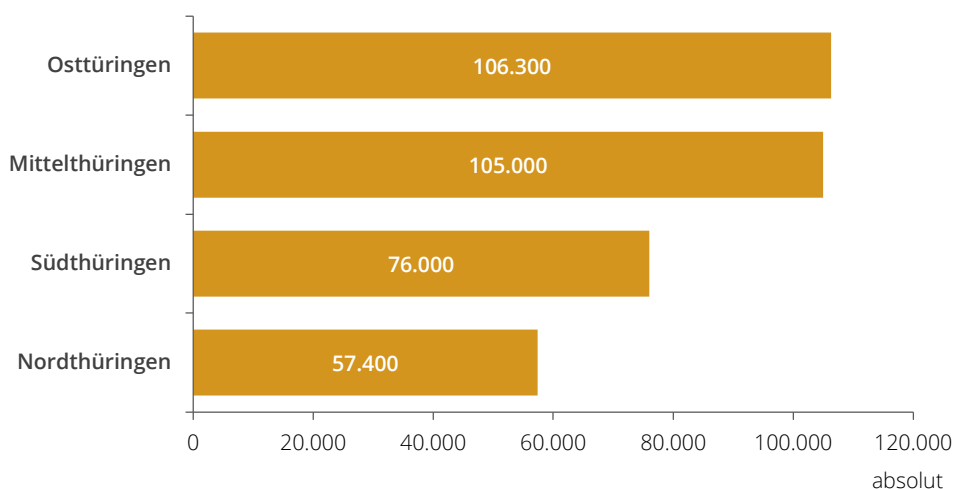
RÜCKGANG DER ERWERBSFÄHIGEN BEVÖLKERUNG, ZUNEHMENDER FACHKRÄFTEMANGEL

Aus der Abbildung 36 geht auch hervor, dass die Zahl der Einwohner zwischen 20 und 65 Jahren dagegen deutlich sinken wird. Am stärksten fällt dieser Trend ebenfalls in den beiden Dorftypen aus (-8 bis -10 Prozentpunkte), weniger intensiv verläuft er in den Städten Erfurt und Gotha. Mit dieser Entwicklung verbunden ist ein deutlicher Verlust an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter. Der Alterungsprozess der Bevölkerung führt zu einem Ausscheiden von Arbeitskräften mit Übergang in die Altersrente. Thüringenweit wird der Rückgang an Erwerbsfähigen zwischen 2022 und 2035 etwa 16 % ausmachen, so auch in den Landkreisen Gotha und Ilm-Kreis. Ausscheiden werden

insbesondere Fachkräfte mit anerkanntem Berufsabschluss. Am meisten betroffen werden die Sektoren Verkehr und Logistik, Fertigungstechnik, Soziales, Medizin und Gesundheit sowie Fertigungsberufe sein.²⁰ Geschätzt wird, dass etwa 105.000 Arbeitskräfte allein in Mittelthüringen ersetzt werden müssten. Nur ein Teil davon wird durch junge Berufstätige und Zuzug kompensiert. Im Betrachtungsraum dürfte der Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen aufgrund positiverer demographischer Entwicklungen durch Zuwanderung weniger stark ausfallen, da die durch Renteneintritt ausscheidenden Arbeitskräfte etwas stärker mit nachkommenden jungen Berufstätigen und Zuzug ersetzt werden können. So fällt die Veränderung mit ca. - 10 % moderater aus, da die zugrunde liegende Einwohnerprognose des Landesamtes Zuwanderung, wie sie in den letzten Jahren erfolgte, für die Jahre bis 2035 fortschreibt. Zuletzt (2020) zogen 15.856 Personen in das Betrachtungsraum – zum Ausgleich des Defizites bis 2035 wären jährlich zusätzlich ca. 1.000 bis 1.500 Zuzüge erforderlich. Von 2022 etwa 200.000 Erwerbsfähigen im Betrachtungsraum würde die Zahl entsprechend auf 180.000 Erwerbsfähige zurückgehen (► siehe ABB. 37).²¹

ABB. 36

ZUSÄTZLICHER ARBEITSKRÄFTEBEDARF 2017 BIS 2030 (OHNE FOLGENDE JUNGE BERUFSTÄTIGE UND ZUZÜGE)



Datengrundlage: Zentrum für Sozialforschung Halle e.V., 2018
Berechnungen und Darstellung: Timourou

²⁰ Thüringer Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie/ Zentrum für Sozialforschung Halle (2018): Entwicklung des Fachkräftebedarfs bis 2030 und Strategien der Fachkräftegewinnung

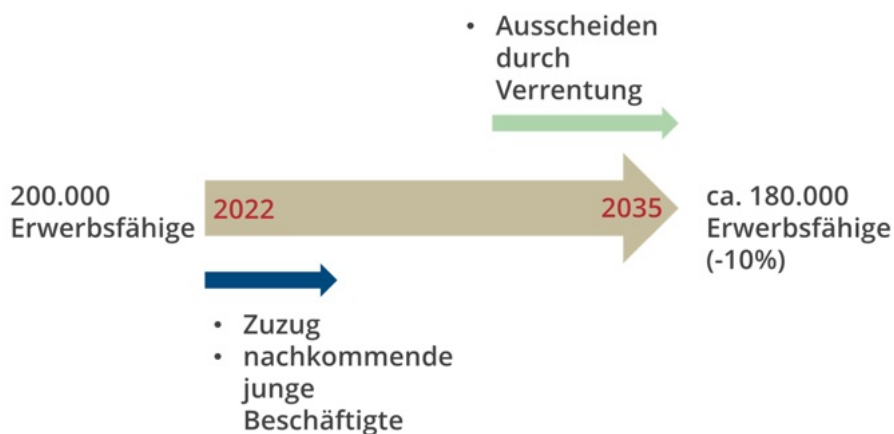
²¹ Die zugrunde liegende Berechnung der 2. rBv des Thüringer Landesamtes für Statistik basiert auf der Annahme, dass die Erwerbstätigenquote bis 2035 gleichbleibt.

Der sich abzeichnende Fachkräftemangel verläuft jedoch nicht gleichmäßig: Da die ausscheidenden Arbeitskräfte mitunter auch andere Qualifikationen haben als die jungen neu hinzukommenden Arbeitskräfte, ist branchenabhängig auch ein stärkerer Rückgang möglich. Des Weiteren ist derzeit noch offen, in welchem Umfang das Defizit durch eine Anpassung der Unternehmensorganisationen und Rationalisierungsprozesse kompensiert oder gar der Abbau dieser Arbeitsplätze ohne weitere Maßnahmen als Verluste akzeptiert wird (z. B. die Gaststätte nie wieder öffnet). Es ist jedoch erforderlich, das entstehende Defizit wieder

durch neue Arbeitskräfte aufzufüllen. Dies bedarf jedoch aufgrund der ungünstigen Fachkräftesituation regional einer Angebotsstrategie, um ausländische Arbeitskräfte für die Region zu gewinnen, denn bundesweit besteht eine ähnliche Arbeitsmarktsituation, die zu einer verschärften Konkurrenzsituation führt. Soll eine Angebotsstrategie erfolgreich sein, muss das Angebot nicht nur einen attraktiven Arbeitsplatz, sondern darüber hinaus eine geeignete Wohnung in einem passenden Wohnumfeld in einer lebenswerten und gut ausgestatteten Region umfassen.

ABB. 37

GESCHÄTZTE VERÄNDERUNG DER ZAHL DER ERWERBSFÄHIGEN BIS 2035 BEI KONSTANTER ZUWANDERUNG



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Anschlussrechnung 2. rBv, Zentrum für Sozialforschung Halle e.V. (2018)
Berechnungen und Darstellung: Timourou

5 RAUM- UND MARKTSZENARIO ERFURTER KREUZ

Das im folgenden aufzustellende Szenario ist keine Prognose, sondern versteht sich als Instrument strategischer Planung. Es beinhaltet Abschätzungen bezüglich zu erwartender Entwicklungen, auf deren Grundlage Ziele benannt werden können. Das Szenario berücksichtigt dabei das Ineinandergreifen verschiedener Komponenten:

- **Zukünftige Wohnraumnachfrage:** Diese setzt sich zusammen aus der Grundnachfrage, der quantitativen und qualitativen Nachfrage, die sich durch die im Betrachtungsraum wohnhafte und teilweise zugezogene Bevölkerung ergibt. Ermittelt wird diese auf Basis der prognostizierten Einwohner beziehungsweise Haushaltsentwicklung. Hinzu kommt die Zusatznachfrage durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes und entsprechend zuziehende Arbeitskräfte. Die zukünftige Gesamtnachfrage ergibt sich aus Grundnachfrage und Zusatznachfrage durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes.
- **Zukünftiges Wohnungsangebot:** Dieses setzt sich zusammen aus den bereits vorhandenen freien oder mobilisierbaren leer stehenden Wohnungen im Bestand und den

Wohnungen, die in Baulücken und auf (neuen) größeren Wohnbauflächen entstehen könnten, so sie denn entwickelt werden (Wohnbaupotenzial) (► siehe Kap. 3.3.2 Analyse). Damit kann rein rechnerisch-theoretisch eingeschätzt werden, ob das zukünftige (potenzielle) Wohnungsangebot reichen würde, um die erwartete Nachfrage zu decken.

- **Entwicklungsziele:** Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsprechend des Bedarfes ist es entscheidend, welche Ziele die Städte, Gemeinden und Orte hinsichtlich eines möglichen Zuzuges verfolgen und welche Wohnraumangebote sie schaffen wollen und können. Die tatsächliche Umsetzung eines nachfragegerechten Wohnraumangebotes ist jedoch insbesondere von der Bereitschaft der Wohnungsmarkttakteure zur Schaffung neuer Wohnungen abhängig – und diese vor allem von den aktuellen Baurahmenbedingungen. Damit gelingt eine Annäherung daran, in welchen Raumeinheiten wie viele Wohnungen wann und in welcher Art entstehen sollen und können.

ABB. 38

RAUM- UND MARKTSZENARIO ERFURTER KREUZ



Darstellung: Timourou

- **Raumstruktur:** Durch die Analyse in Kapitel 2 konnten Raumstruktur, Raumausstattung und Bezüge sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Städten, Gemeinden und Orten ermittelt werden. Im Ergebnis stehen das Raumbild Erfurter Kreuz 2022 (► siehe Kap. 2.2.2) sowie die Wohnungsmarkttypen (► siehe Kap. 3.3.1). Die Ziele der Städte, Gemeinden und Orte sowie der Wohnungswirtschaft entscheiden im Wesentlichen darüber, wie die räumliche Verteilung von Angebot und Nachfrage tatsächlich erfolgen kann und welcher Steuerung dieser Prozess bedarf.

Mit dem Szenario wird verdeutlicht, welche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Komponenten

bestehen und welche Auswirkungen und Folgen bestimmte Annahmen und Prozesse haben. Weiterhin lassen sich mit dem Szenario strategische Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Marktsteuerung erkennen (z. B. Mobilisierung weiterer Baulücken, planungsrechtliche Ausweisung von Erweiterungsflächen etc.).

Basis des Raum- und Marktszenarios sind statistische und planerische Aussagen zu Entwicklungen im Betrachtungsraum.

Darüber hinaus wurden diese Ergebnisse in einem umfangreichen Beteiligungsprozess rückgekoppelt, diskutiert und neue Erkenntnisse gewonnen, welche letzten Endes zur Siedlungsflächenkonzeption verdichtet wurden (► siehe Kap. 5).

5.1 ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE

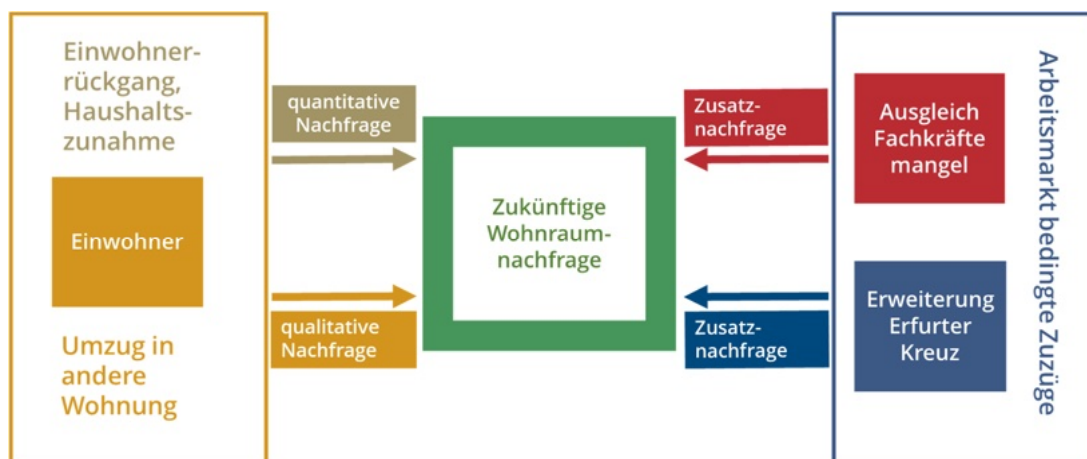
Die zukünftige Wohnraumnachfrage setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen. Die erste Komponente umfasst die Veränderung der Haushaltezahl im Prognosezeitraum und gibt damit die **quantitative Wohnraumnachfrage** wieder.

Die zweite Komponente beinhaltet die **qualitative Wohnraumnachfrage**. Diese bezieht sich auf spezifische Wohnungen, die von Umzugswilligen in der Region gewünscht werden, jedoch auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nicht ausreichend verfügbar sind. Dazu gehören beispielsweise speziell auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen abgestimmte Wohnungen (altersgerechter Wohnraum) oder verschiedene Wohnformen und -qualitäten wie Eigenheime, Wohnungen mit besonderer Ausstattung oder modernen Grundrissen bzw. Wohnungen in besonderen Wohnlagen. Auch Wohnungen, in spezieller ökologischer Bauweise oder mit besonders hohen energetischen Standards gehören dazu.

Zum dritten ergibt sich durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes eine **Zusatznachfrage** nach Wohnraum, welche sowohl die Zahl als auch die Art der zusätzlich nachgefragten Wohnungen beeinflussen wird.

Ebenso führt der zunehmende **Fachkräftemangel** zu verstärktem, überregionalem Kompensations-Zuzug aus dem sich – je nach regionalwirtschaftlicher Strategie – ebenfalls eine **Zusatznachfrage** ergeben könnte (► erste Schätzungen dazu siehe Kap. 4). Entsprechend könnte die in diesem Kapitel ermittelte Gesamtnachfrage sogar höher ausfallen.

Wie groß diese Zusatznachfrage tatsächlich sein wird, ist abhängig von Fragen der Rationalisierung, Digitalisierung, Veränderung des Branchenmixes, Konkurrenz zwischen den Branchen und Regionen, wirtschaftspolitischen Zielsetzungen und weiteren Aspekten. Eine detaillierte Berechnung würde über die Aufgabenstellungen der Konzeption weit hinausgehen.



Darstellung: Timourou

5.1.1 QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE

GRUNDLAGEN DER HAUSHALTS-PROGNOSE

Aufbauend auf den beschriebenen Bevölkerungsvorausberechnungen (► siehe Kap. 4) wird die Zahl der Haushalte bis 2035 ermittelt, denn die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Einwohner sondern Haushalte. Die Berechnung der Haushaltszahlen erfolgt für jeden Wohnungsmarkttyp gesondert.²² Dabei wurde auf folgende Daten als Basis zurückgegriffen:

- reale Einwohnerzahlen
- Einwohnerprognosen 1. GBV, Erfurt: 2. rBv
- Haushaltsstruktur (Zensus 2011)
- Haushaltsgröße und ihre Veränderung (Mikrozensus 2019)

Auf dieser Basis wird ermittelt, wie sich die Haushaltsgrößen bis 2035 verändern und wie sich letzten Endes die Zahl der Haushalte im Betrachtungsraum entwickeln könnte. Dabei werden die Auswirkungen der sich verändernden Altersstruktur (demographischer Effekt) sowie des weiter anhaltenden, wenngleich leicht abschwächenden Singularisierungsprozesses – dem Trend länger allein zu leben (Verhaltenseffekt) – berücksichtigt. Beide Effekte zusammen führen zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem steigenden Anteil an 1-Personen-Haushalten (► siehe ABB. 40). Diese Effekte fallen in den Wohnungsmarkttypen jeweils etwas unterschiedlich aus.



Darstellung: Timourou

²² Die Nachfragezahlen für Ortsteile der Städte sind Teil der Zahl der Gesamtstadt. Die Ermittlung einer Nachfrage ausschließlich für die Ortsteile ist wegen Fehlens kleinräumiger Einwohnerprognosen sowie geringer Fallzahlen nicht sinnvoll.

Da die Einwohnerprognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik nur für Verwaltungs-Gebietseinheiten vorliegen, wurde geprüft, welchem Wohnungsmarkttyp die insgesamt 86 Ortsteile in den einzelnen Gebietseinheiten (24) des Betrachtungsraums überwiegend angehören. Diesem wurden sie dann zugeordnet.

Umgekehrt können bei großen Einheitsgemeinden keine Differenzierungen vorgenommen werden. So kann zum Beispiel der kleinstädtische Ortsteil Neudietendorf der Gemeinde Nesse-Apfelstädt nur qualitativ beschrieben und bewertet werden. Für die Städte Erfurt, Gotha, Arnstadt und Stadtilm werden Haushaltsprognosen zusammen mit ihren ländlichen Ortsteilen erstellt.

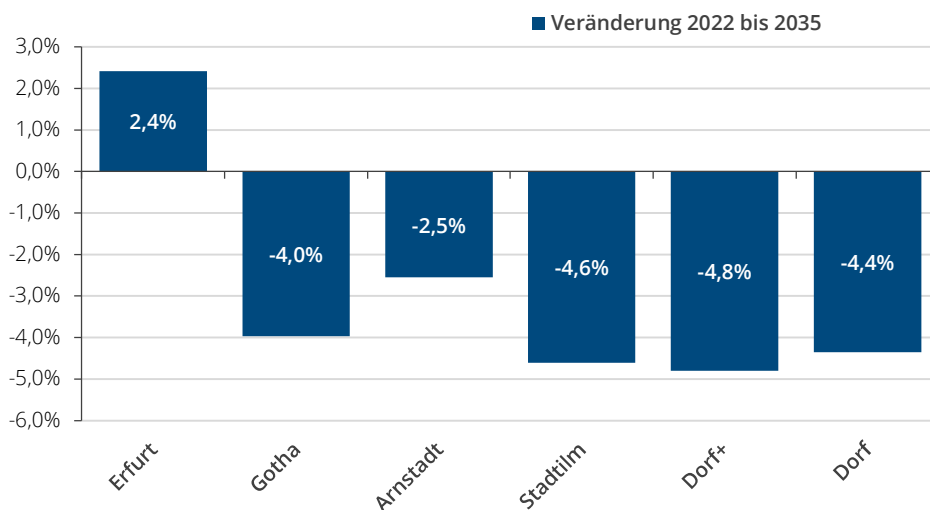
HAUSHALTEZAHL IN ERFURT WACHSEND UND IN DEN ANDEREN GEMEINDEN SCHRUMPFEND

Basierend auf diesen Grundlagen wird sich die Zahl der Haushalte im Betrachtungsraum bis 2035 gegenläufig entwickeln: Während in der Stadt Erfurt von einer leicht positiven Entwicklung auszugehen ist (+ 2,4 %, +2.855 Haushalte), so dürfte die Zahl im restlichen Betrachtungsraum bis 2035 um 3,8 % (-2.124 Haushalte) sinken. In Arnstadt ergibt sich im Vergleich dazu ein schwächerer (- 2,5 %), in den Dörfern und Stadtilm ein etwas stärkerer Rückgang. Der Haushaltsrückgang in der Stadt Gotha entspricht dem Thüringer Durchschnitt (▶ siehe ABB. 41).

Dennoch würden im gesamten Betrachtungsraum aufgrund der positiven Entwicklung Erfurts mit 174.389 Haushalte 2035 im Betrachtungsraum **rd. 730 Haushalte mehr** leben (+ 0,4 %). Das heißt, rd. 730 Haushalte mehr fragen Wohnungen nach (quantitative Nachfrage). Wenn nur der Raum außerhalb von Erfurt betrachtet würde, wäre eine sinkende Zahl an Haushalten zu erwarten (Leerstand würde entstehen).

ABB. 41

VERÄNDERUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE 2022 BIS 2035



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, 1. GBV, 2.rBv, Mikrozensus 2011
Berechnungen und Darstellung: Timourou

5.1.2 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE

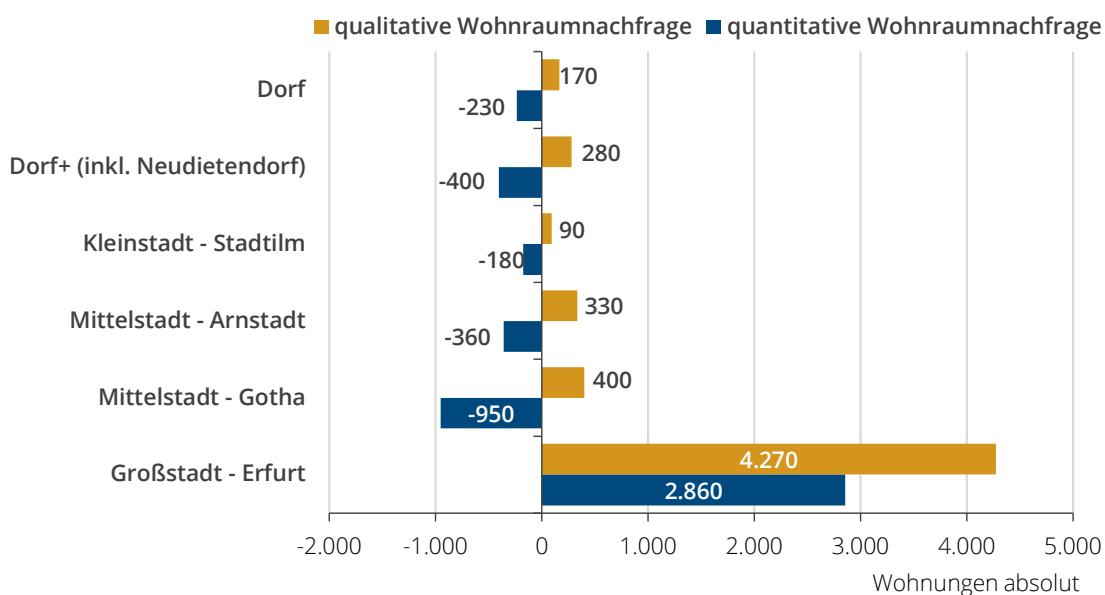
Zweite Komponente ist die qualitative Wohnraumnachfrage, die sich auf noch nicht (ausreichend) vorhandene spezielle Wohnformen bezieht (► siehe Kap. 2 Einleitung). Diese Wohnungsqualitäten werden im Rahmen von Umzügen innerhalb der Städte, Gemeinden und Orte nachgefragt. Eine zusätzliche Nachfrage ist jedoch dabei nicht nur mit Neubaubedarf gleichzusetzen. Denn neue Wohnungen lassen sich mitunter auch in noch leer stehenden Wohnungen oder durch Umnutzung im Bestand schaffen. Einige Wohnformen aber lassen sich jedoch nur im Neubau wirtschaftlich oder baulich verwirklichen. In entspannten Wohnungsmärkten kommt es deshalb dazu, dass auf der einen Seite neue Wohnungen errichtet werden und gleichzeitig nicht nachgefragte Wohnungen leer stehen. Dies ist auch im Betrachtungsraum der

Fall. In der Stadt Erfurt selbst werden bis 2035 zwar rd. 2.860 Wohnungen zusätzlich nachgefragt (quantitativ), die qualitative Nachfrage übersteigt jedoch diese Zahl noch. Dies bedeutet, dass im Falle eines entsprechenden Angebotes der Leerstand um rd. 1 Prozentpunkt zunehmen und damit zur leichten Entspannung des Wohnungsmarktes führen dürfte (► siehe ABB. 42).²³

Werden alle qualitativ nachgefragten Wohnungen tatsächlich gebaut, so kann die quantitative Nachfrage theoretisch mehr als befriedigt werden. Entsprechend wird im Folgenden die qualitative Nachfrage auch als **Grundnachfrage** (ohne Zusatznachfrage durch das Erfurter Kreuz) bezeichnet.

ABB. 42

QUANTITATIVE UND QUALITATIVE NACHFRAGE GEGENÜBERGESTELLT



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

²³ Die Stadt Erfurt verfolgt aktuell bereits die Strategie, den Wohnungsmarkt zu entspannen und mehr Wohnungen auf den Markt zu bringen, als Haushalte hinzukommen.

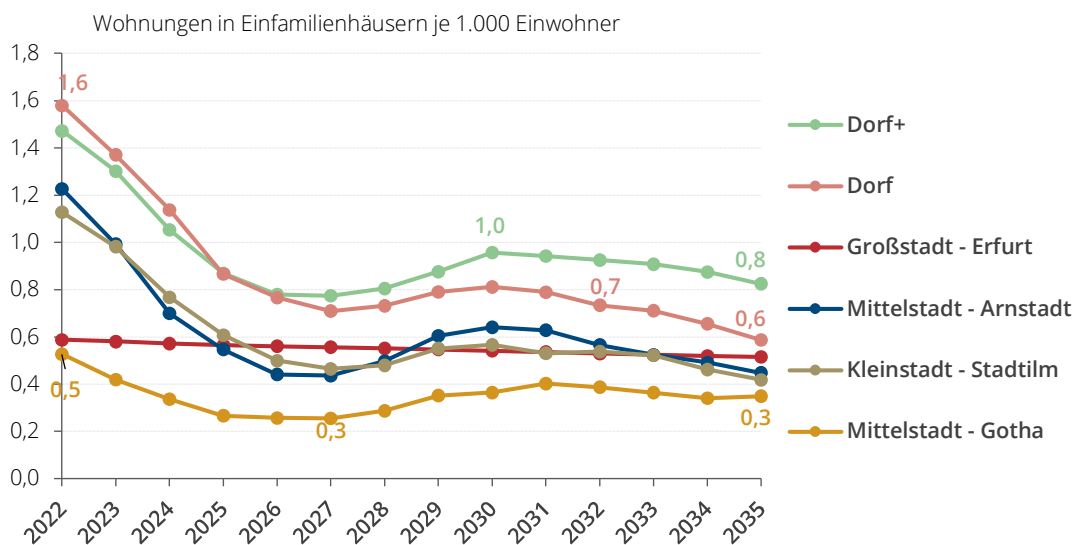
SCHÄTZVERFAHREN

Die qualitative Wohnraumnachfrage hängt von sehr vielen verschiedenen Faktoren ab, für die nur bedingt Daten vorliegen. Timourou hat basierend auf langjährigen Markterfahrungen ein komplexes Schätzverfahren entwickelt, mit dem indirekt über Umzugs- und Bautätigkeitsquoten sowie die Berücksichtigung von Leerständen die qualitative Nachfrage in den Wohnungsmarkttypen im Ein- und Mehrfamilienhaussegment abgeleitet werden kann. Basis dafür ist wieder die Einwohnerprognose des TLS. Für die qualitative Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist dabei die Entwicklung der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen als wesentlicher Träger des Einfamilienhausbaus zentral. Darüber hinaus wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Umzugsquote bleibt in allen Wohnungsmarkttypen bis 2035 stabil.
- Ein Teil der qualitativen Nachfrage wird im Bestand befriedigt und verringert so den Leerstand.
- Im Prognosezeitraum kommt jedes Jahr eine in etwa gleich hohe Zahl an bereits bestehenden Einfamilienhäusern auf den Markt (anhaltender Generationswechsel) und kompensiert damit einen Teil der Neubaunachfrage.
- Energiekrise, Inflation und schwierige weltpolitische Lage führen bis 2024 zu einer Verschlechterung der Wirtschaftslage, durch welche die Neubautätigkeit stark beeinträchtigt wird. Im Anschluss erfolgt bis 2030 eine Erholung und ein Wiederanstieg – voraussichtlich wird das Vor-Krisen-Niveau jedoch nicht mehr erreicht. Exemplarisch für den Einfamilienhausbau zeigt Abbildung 43 vor diesem Hintergrund die mögliche Entwicklung der Bautätigkeitsraten. Gemeinden mit einer bisher starken Bautätigkeit dürften stärker vom Rückgang betroffen sein.²⁴

ABB. 43

AUSWIRKUNGEN WIRTSCHAFTLICHER UND DEMOGRAPHISCHER PROZESSE AUF DIE NEUBAUQUOTE



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

²⁴ Für die Stadt Erfurt wurde die Einwohnerprognose der Stadt übernommen. Daher bezieht die Nachfrageberechnung eine solche Modellierung für Erfurt nicht ein. Weitere Details zur Methodik und Annahmen der Erfurter Prognose: https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2021/bevolkerungsprognose_bis_2040_heft_113.pdf

GRUNDNACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN

Bis 2035 wird insgesamt von einer **Einfamilienhaus-Nachfrage** in der Höhe von **etwa 3.600 Wohnungen** ausgegangen, wobei die Nachfrage demographisch bedingt im Zeitverlauf abnimmt. Im Betrachtungsraum um Erfurt herum werden davon mindestens rd. 1.070 Wohnungen in bestehenden, aufgrund der Altersstruktur frei werden, Einfamilienhäusern nachgefragt. Die Nachfrage nach Neubau liegt mit insgesamt reichlich 900 Wohnungen nur leicht darunter. Während also in der ersten Phase das Verhältnis von Bestands- zu Neubaunachfrage noch bei durchschnittlich 51 % liegt, so erhöht sich demographisch bedingt der Anteil an Bestandswohnungen an allen nachgefragten Einfamilienhäusern in der Phase 2034/2035 auf 59 %. Auch die ungünstigen Neubau-Rahmenbedingungen tragen dazu bei, dass die Neubautätigkeit sinkt und sich das Verhältnis Bestand-Neubau verschiebt (► siehe ABB. 44).

Im Ergebnis liegt die durchschnittliche Zahl nachgefragter Neubau-Wohnungen pro Jahr in den Mittelstädten bei 12 bis 19 Wohnungen – ähnlich dem Wohnungsmarkttyp Dorf+. Im Typ Dorf sind es mit durchschnittlich 8 bis 14 Wohnungen etwas weniger.

In Erfurt liegt das Neubaumaximum bei rd. 1.600 Wohnungen in Einfamilienhäusern, deutlich höher als im Rest des Betrachtungsraumes insgesamt. Dies sind pro Jahr durchschnittlich zwischen 111 und 122 Wohnungen.²⁵ Abhängig davon, wie viele Bestandswohnungen dort parallel auf den Markt kommen, ist die Neubaunachfrage entsprechend niedriger (► siehe ABB. 44).

Insgesamt sind es also **maximal 2.500 neue Wohnungen in Einfamilienhäusern**, die im Rahmen der Grundnachfrage nachgefragt würden.²⁶

ABB. 44

GRUNDNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN IN BESTAND UND NEUBAU BIS 2035

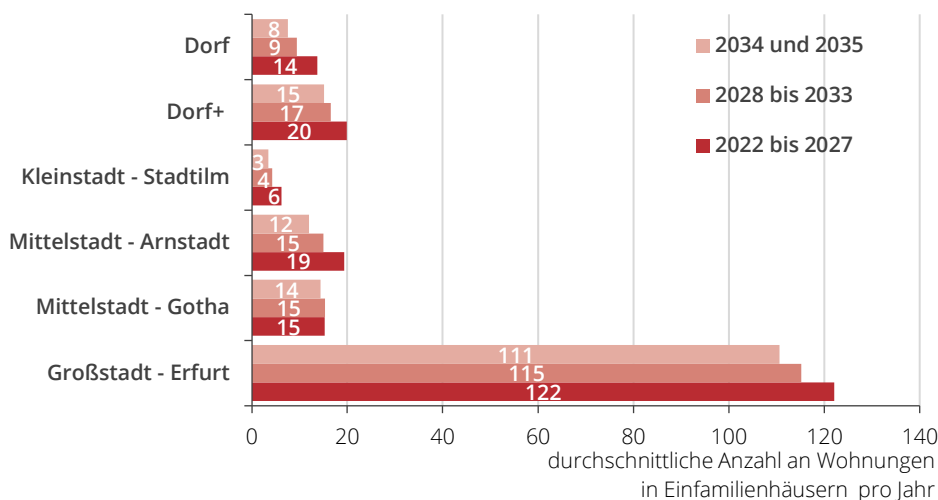
Einfamilienhaus	2022 bis 2027 (kurzfristig)	2028 bis 2033 (mittelfristig)	2034 und 2035 (langfristig)	Gesamt
Bestand				
ohne Erfurt	463	457	150	1.071
Neubau				
Erfurt	732	691	221	1.645
ohne Erfurt	447	364	105	917
Gesamt	1.643	1.513	477	3.632

Berechnungen und Darstellung: Timourou

²⁵ Für Erfurt wurde die städtische Einwohner-, Haushalts- und Nachfrageprognose zugrunde gelegt. Diese enthält keine Annahmen zu den Auswirkungen der weltwirtschaftlichen Ausnahmesituation auf die Bautätigkeit. Die Baukostensteigerungen und problematischere Finanzierungsbedingungen haben im Vergleich zu den anderen Verwaltungseinheiten jedoch einen weniger hohen Einfluss auf die Gesamtbaukosten – problematisch sind in Erfurt vor allem hohe und steigende Grundstückspreise. Auch wirkt sich die Krise insbesondere negativ auf Schwellenhaushalte aus, die ihr Haus allerdings überwiegend im Umland bauen.

²⁶ Reduziert um bestehende Häuser, die in Erfurt auf den Markt kommen.

DURCHSCHNITTLLICHE JÄHRLICHE GRUNDNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN (NEUBAU) BIS 2035



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

GRUNDNACHFRAGE NACH MEHRFAMILIENHÄUSERN

Bis 2035 werden insgesamt **rd. 3.400 zusätzliche Mehrfamilienhaus-Wohnungen**, die bislang noch nicht ausreichend vorhandene Qualitäten abbilden sollten, benötigt. In der ersten und zweiten Phase werden jeweils etwa 1.450, in der dritten Phase knapp 500 Wohnungen nachgefragt (►siehe ABB. 46).

Ein Teil davon lässt sich im Bestand durch die Mobilisierung von leer stehenden Wohnungen oder durch Umbau realisieren (rd. 440).²⁷ Ein großer Teil jedoch kann nur als Neubau geschaffen werden. Im Untersuchungsgebiet rund um die Stadt Erfurt werden weitere etwa 360 Wohnungen benötigt, innerhalb von Erfurt handelt es sich um maximal rd. 2.600 Neubauwohnungen. Der Anteil der Wohnungen im städtischen Raum, die im Bestand realisierbar sind, steigt im Zeitverlauf bis 2035 leicht an.

In Erfurt entsprechen diese Zahlen durchschnittlich maximal 186 bis 190 neugebauten Wohnungen pro Jahr. In den ländlich geprägten Dörfern und in der Kleinstadt werden neue Geschosswohnungen weniger nachgefragt. In Arnstadt sind es etwa 100 Neubauwohnungen bis 2035 insgesamt (jährlich zwischen 6 und 8 Wohnungen) und in Gotha etwa 190 neue Wohnungen (jährlich zwischen 10 und 16 Wohnungen) (►siehe ABB. 47).

Maximal **3.000 Neubau-Wohnungen werden in Mehrfamilienhäusern** im Betrachtungsraum insgesamt, vor allem aus qualitativen Gründen, zur Deckung der Grundnachfrage benötigt. Die Zahl kann etwas geringer ausfallen, wenn etwas mehr leer stehende Wohnungen modernisiert werden können.

²⁷ Dies ist im Wesentlichen im Untersuchungsgebiet außerhalb Erfurts der Fall, da in Erfurt kein nennenswerter Leerstand mehr vorhanden ist.

ABB. 46

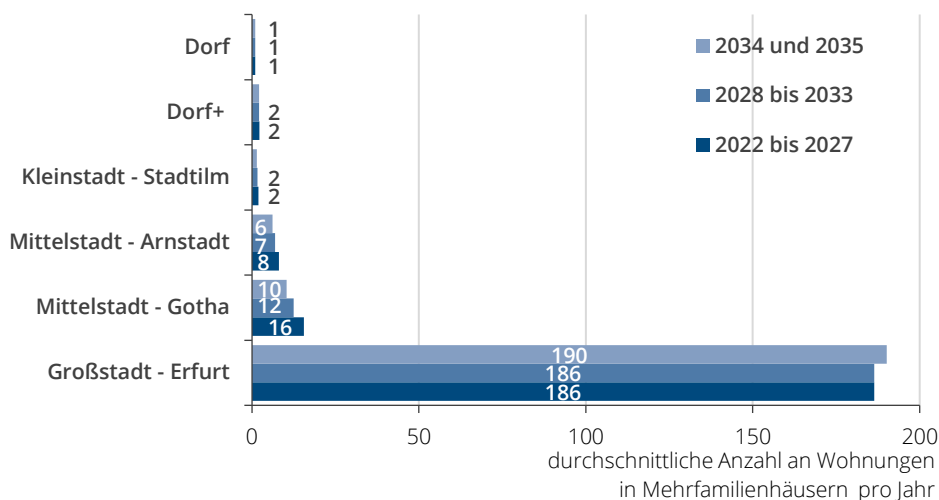
GRUNDNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN (IN AKTIVIERBAREM LEERSTAND UND NEUBAU BIS 2035)

Mehrfamilienhaus	2022 bis 2027 (kurzfristig)	2028 bis 2033 (mittelfristig)	2034 und 2035 (langfristig)	Gesamt
Leerstand				
ohne Erfurt	153	175	63	391
Neubau				
Erfurt	1.118	1.130	380	2.628
ohne Erfurt	172	144	42	358
Gesamt	1.443	1.449	485	3.377

Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 47

GRUNDNACHFRAGE NACH NEUBAU-WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN BIS 2035



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

5.2 ZUSÄTZLICHE WOHNRAUMNACHFRAGE DURCH DIE ERWEITERUNG DES ERFURTER KREUZES

Neben der Ermittlung der Grundnachfrage ist zentrale Ausgangsfrage der Siedlungsflächenkonzeption, wie viele neue Arbeitsplätze durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes entstehen könnten. Denn davon ist abhängig, wie viele Arbeitskräfte vor Ort tätig werden, letzten Endes neu zu ziehen und damit tatsächlich Wohnraum im Betrachtungsraum nachfragen.

Welche Wohnungen wo und wann nachgefragt werden, hängt maßgeblich von der Arbeitskräftestruktur differenziert nach Lohnstruktur, Altersstruktur, Zeitarbeit, langfristige Verträge etc. ab, welche wiederum von der Branchenstruktur der Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen geprägt werden. Damit wird beeinflusst, über welche individuellen Möglichkeiten und Wohnbedürfnisse die neuen Arbeitskräfte verfügen.

Exakte Angaben zur Zahl und Struktur der Arbeitskräfte liegen jedoch nicht vor. Um sich den Antworten zu nähern, wurden umfangreiche Informationen aus

- Fachgesprächen (Initiative Erfurter Kreuz, Wirtschaftsförderung IIm-Kreis, LEG, Thüringer Bogen),
- regionalen und überregionalen Arbeitsmarktdaten sowie
- Wohnungsmarktdaten

gewonnen und ausgewertet und zudem vergleichbare Untersuchungen zu anderen Großansiedlungen herangezogen.²⁸

Die Herleitung und das Ergebnis der Analyse zusätzlicher Wohnraumnachfrage durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes erfolgt in diesem Kapitel.

5.2.1 AUSGANGSSITUATION AM ERFURTER KREUZ

Die Industriegroßfläche Erfurter Kreuz liegt zentral in Mittelhöningen, zwischen Arnstadt und Erfurt in der Landgemeinde Amt Wachsenburg sowie auf Gemeindegebiet der Stadt Arnstadt und verfügt über eine sehr gute (logistische) Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz (A 4, A 71), die Landeshauptstadt Erfurt und die Gewerbezentren des Landkreises Gotha. Auch die Technische Universität Ilmenau ist auf kurzem Wege zu erreichen. Seit den 1990er-Jahren wird das Erfurter Kreuz durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) entwickelt. Angesiedelt haben sich am Erfurter Kreuz Unternehmen der Branchen Automobil(zuliefer)industrie, Metallverarbeitung, Mechatronik und des Baugewerbes. Zuletzt kamen insbesondere Zulieferunternehmen hinzu, die im Zusammenhang mit der Batterieproduktion stehen. Mittlerweile ist das Erfurter Kreuz – zusammen mit benachbarten Gewerbegebieten – einer der zentralen Entwicklungskerne Thüringens.

VERGLEICHSGUTE AUSGANGSSITUATION FÜR UNTERNEHMENSANSIEDLUNGEN

Eine Besonderheit des Erfurter Kreuzes ist der kooperative Charakter, und zwar zum einen hinsichtlich der interkommunalen Zusammenarbeit „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“ des IIm-Kreises, des Landkreises Gotha und der Stadt Erfurt. Zum anderen ist der „Initiative Erfurter Kreuz e. V.“ der am Standort ansässigen über 100 Unternehmen zu nennen. Beide Vereinigungen versuchen gemeinschaftlich den Standort, die Standortbedingungen und die Rahmenbedingungen im weiteren Umfeld weiterzuentwickeln und zu verbessern. Dabei stehen neben den Arbeits- auch die Wohn- und Lebensbedingungen in der Region im Fokus. Darüber hinaus verfügt die Initiative Erfurter Kreuz über eine gemeinsame Bewerberbörse, hält Kontakt zu Kommunen und tritt zeitweilig auch bei der Vermarktung von Wohnbaugrund-

²⁸ CIMA (2020): Marktanalyse zum Mehrbedarf an Arbeitskräften und dessen Wohnsitznahme in der Region der geplanten TESLA Ansiedlung in Grünheide (Mark), Timourou (2022): Handlungskonzept Wohnen des Landkreis Oder-Spree (Tesla-Ansiedlung in Grünheide), Timourou (2023): Wohnraumkonzept Magdeburg (Intel-Ansiedlung)

stücken oder bei der Reservierung von Kitaplätzen auf. Als weiterer Akteur ist auch der interkommunale „Regionalmanagement Thüringer Bogen“ zu nennen, der sich insbesondere um Qualifizierung, Marketing, etc. kümmert. Damit handelt es sich im Vergleich zu anderen deutschlandweiten Standorten um ein vergleichsweise gutes Umfeld zur Gewerbeansiedlung.

Das im bundesweiten Vergleich regional eher niedrige Lohnniveau stellt sich gegenüber anderen Wirtschaftsstandorten Deutschlands (insbesondere Westdeutschlands) zwar als Vorteil für Unternehmen heraus. In Anbetracht eines zunehmenden Fachkräftemangels wirkt sich dieser Faktor jedoch zunehmend nachteilig aus, da Arbeitskräfte eher Arbeitsplätze mit besserer Bezahlung aus einem großen Angebot wählen können.²⁹

GEPLANTE ERWEITERUNG UND ARBEITSKRÄFTESITUATION

Derzeit bestehen auf der Industriegroßfläche Erfurter Kreuz noch Flächenreserven (ca. 67 ha). Die Fläche des Erfurter Kreuzes wird aktuell im 5. Bauabschnitt erweitert. Mittlerweile sind etwa 2.200 Arbeitskräfte in diesem Erweiterungsgebiet tätig.³⁰ Die Arbeitskräfte verfügen über vielfältige Qualifikationen. Damit ist auch ein großes Lohngefälle verbunden. Ein großer Teil der Arbeitskräfte stammt derzeit aus Thüringen, auch einige Rückkehrer konnten für den Standort in den vergangenen Jahren gewonnen werden. Der Anteil ausländischer Arbeitskräfte ist bislang relativ gering.³¹ Die Arbeitskräfte leben überwiegend in einem Tagespendlerradius von 30 bis 45 Minuten. Es besteht eine enge Pendlerverflechtung zwischen Arnstadt und Erfurt (►siehe Kap. 3). Mit der Erweiterung kam zuletzt der chinesische Batteriehersteller Contemporary Amperex Technology Thuringia

GmbH (CATT bzw. CATL) mit einer großen Fertigungsstätte hinzu. Ende 2022 wurde eine weitere Produktionshalle in Betrieb genommen.

PULL-FAKTOREN ZUR ARBEITSKRÄFTEGEWINNUNG GREIFEN NUR NOCH EINGESCHRÄNKT

Pull-Faktoren³² über den reinen Arbeitsplatz hinaus spielen eine entscheidende Rolle, wenn es um die Wohnstandortwahl potenzieller Arbeitskräfte geht. Im Umfeld des Erfurter Kreuzes befinden sich mit den Städten Erfurt, Gotha und Arnstadt drei attraktive Städte mit einem attraktiven Angebot an Wohnungen, Betreuungseinrichtungen sowie Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus ist die Anbindung des Erfurter Kreuzes überwiegend gut und die Erreichbarkeit aller Örtlichkeiten des Betrachtungsraumes per MIV überwiegend innerhalb maximal 30 Minuten gegeben. Die ländlichen Gemeinden punkten mit ruhigem, überwiegend preiswerterem Einfamilienhaus-Wohnen – im Vergleich zur Stadt Erfurt. Bislang war für die Unternehmen vor Ort auch die Verfügbarkeit von Grundstücken und guten Kinderbetreuungsmöglichkeiten ein entscheidender Faktor zur Bewerbung des Standortes. Zuletzt lässt sich dieses Argument jedoch nur noch eingeschränkt nutzen (►siehe Kap. 2 und 3):

- Das Grundstücksangebot ist aktuell knapp, die Preise sind auch im ländlichen Umland der Städte in den letzten Jahren deutlich angestiegen.
- Noch in ländlichen Gemeinden verfügbaren Standorten mangelt es häufig an regelmäßigen, ausreichend eng getakteten, umsteigefreien und schnellen Bus- und Schienenverbindungen (ÖPNV-Verbindung Gotha-Arnstadt, VG Nesseaue und Riechheimer Berg, ländliche Ortsteile von Gotha, Erfurt, Stadtilm) und das Erfurter Kreuz ist in zumutbarer Zeit aus weiten Teilen des Betrachtungsraumes nicht per Fahrrad zu erreichen.

²⁹ Ein Beispiel: Im Wirtschaftszweig der Automobilzulieferer erzielten Arbeitskräfte 2018 in Thüringen im Median etwa 2.600 Euro/Monat brutto – der bundesweite Median lag bei etwa 3.600 Euro/Monat brutto. (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung Sachsen-Anhalt-Thüringen, Die Beschäftigungsstruktur in der Automobilbranche Thüringens, 2020)

³⁰ Auskunft LEG, 10/2022

³¹ Eine konkrete Bezifferung ist im Rahmen der Konzeption nicht möglich. Aussage aus Fachgesprächen mit Initiative Erfurter Kreuz, Wirtschaftsförderung Ilm-Kreis Sommer 2022.

³² Als Pull-Faktoren gelten anziehende Faktoren wie gute Lebens-, Wirtschafts- und Arbeitsbedingungen, die (nicht allein) zu Zuzug führen können.

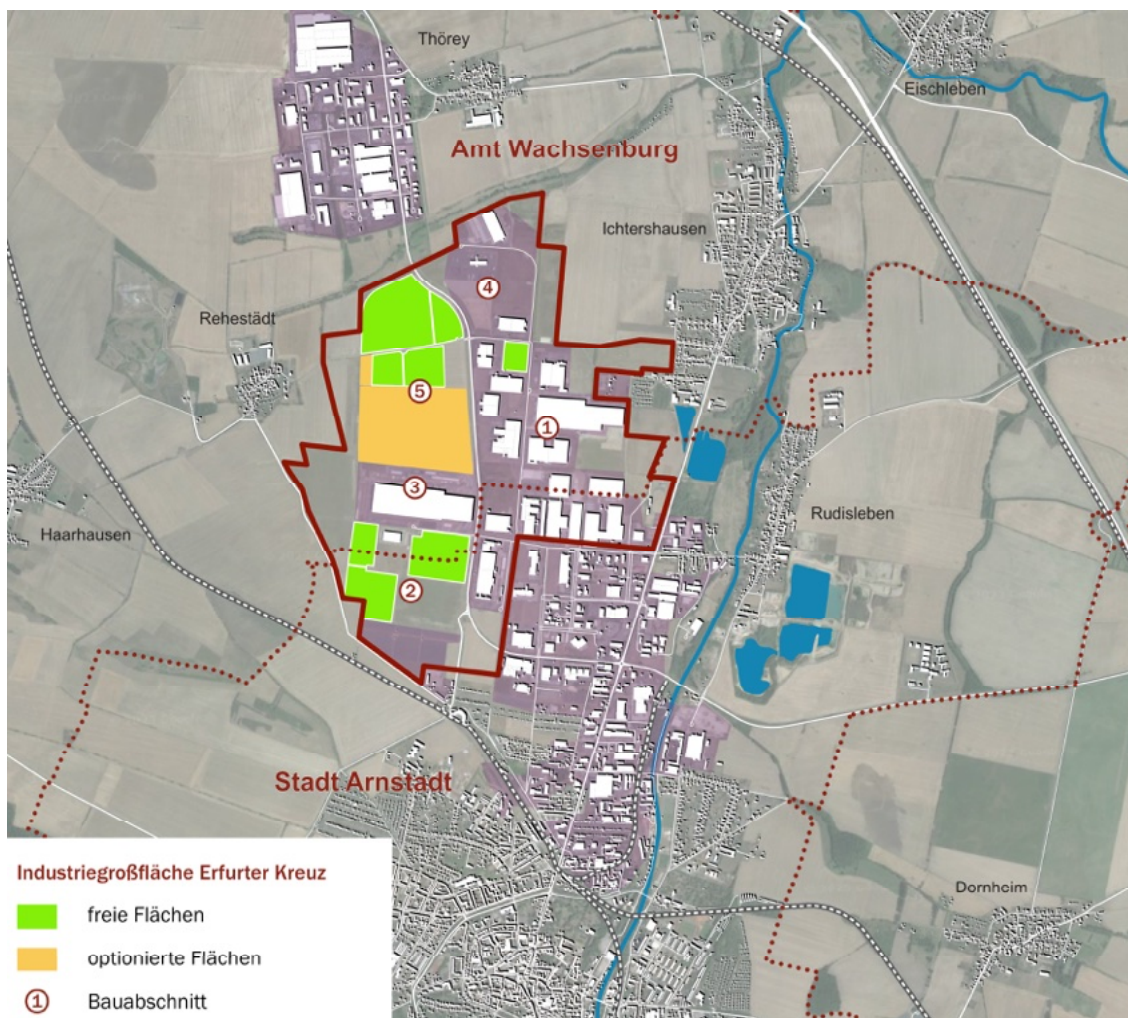
- Die Versorgungsdichte an potenziellen Wohnstandorten der Peripherie ist hinsichtlich der Versorgung mit Lebensmitteln geringer geworden (u. a. ländliche Ortsteile Stadtilms, Arnstadt sowie östlicher Teil von Riechheimer Berg und Amt Wachsenburg), ebenso die der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – deren Auslastung ist parallel angestiegen.
- Insbesondere im Vergleich zu den westlichen Bundesländern steht ein größerer Teil der Thüringer der bisherigen Migrations- und Flüchtlingspolitik kritisch gegenüber.³³ Dies führt auch zu einem problematischen Image

des Wohnstandortes Thüringens, insbesondere in der Wahrnehmung westdeutscher und ausländischer potenzieller Arbeitskräfte. Auch die Integration der Zuziehenden unterliegt damit in einigen Kommunen größeren Herausforderungen als in anderen Teilen der Bundesrepublik.

Damit sind Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Standorten und Chancen für eine erfolgreiche Anwerbung neuer Arbeitskräfte in den letzten Jahren etwas gesunken.

ABB. 48

VERMARKTUNG INDUSTRIEGROSSFLÄCHE ERFURTER KREUZ



Datengrundlage: eigene Darstellung gemäß Angaben LEG Thüringen, Datum: 06.10.2021 /// Kartengrundlage: Google Maps, 22.11.2023, maps.google.com
Darstellung: Büro für urbane Projekte

³³ Anteil der AfD am Wahlergebnis der Landtagswahl Thüringen 2019: 23,4 %, Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung, „Wahlergebnisse und Wählerschaft der AfD“, 02.12.2022 Zu grundsätzlichen Einstellungen vergleiche auch die Ergebnisse des Thüringen-Monitors.

GLOBALE UND BUNDESWEITE TRENDS

Der Arbeitsmarkt am Erfurter Kreuz und die Ansiedlungsentwicklung werden aktuell durch viele sich überlagernde, teilweise gegenläufige globale und demographische Trends beeinflusst:

- Demographisch bedingt werden in den nächsten Jahren starke Jahrgänge in die Rente gehen, zugleich ist die Arbeitslosigkeit auf niedrigem Niveau, sodass sich ein zunehmender **Fachkräftemangel** zum Hauptproblem für die Wirtschaft entwickelt. Bereits heute hat die Konkurrenz um Arbeitskräfte deutlich zugenommen. Es werden aus dem regionalen und bundesweiten Arbeitsmarkt zukünftig kaum noch freie, erwerbsfähige Personen zur Verfügung stehen. Die Akquise muss daher – wie bereits heute schon in Ansätzen praktiziert – im Ausland erfolgen.
- Damit ergibt sich ein Wandel **von einem Arbeitgeber- zum Arbeitnehmermarkt**. Viele Arbeitskräfte gelangen in eine weit vorteilhaftere Verhandlungsposition, wenn es um ihre Arbeitsbedingungen geht (Homeoffice, Telearbeit, Teilzeit, Extras, Gehalt, Wohnung). Dies wird insbesondere für die Unternehmen zum Problem, die straffen Strukturen und Abläufen unterliegen, Schichtarbeit praktizieren oder relativ niedrige Gehälter zahlen. Insbesondere besteht diese Gefahr für ausländische Unternehmen, deren Unternehmenskultur mit den neuen Erwartungen nicht einhergehen.
- Die Rahmenbedingungen für Wirtschafts- und Gewerbeunternehmen haben sich verschlechtert: Aufgrund der Sanktionen gegenüber Russland sind die **Energiepreise** und Preise anderer Güter deutlich gestiegen. Bereits durch die **Corona-Pandemie** wurden Lieferketten negativ beeinflusst. Darüber hinaus ergeben sich durch die Inflation weitere Preissteigerungen, die die wirtschaftliche Dynamik negativ beeinflussen. Für die Unternehmen könnte damit die Notwendigkeit zur Kostenreduktion, geringere Investitionen und Personalabbau sowie die Aufgabe von Standorten oder die Rücknahme von Ansiedlungsentscheidungen verbunden sein. Gleichzeitig geht der Trend dahin, globale Abhängigkeiten innerhalb der Lieferketten zu reduzieren und den Fokus stärker auf die lokalen und regionalen Märkte zu legen. Wie lange diese Entwicklungen anhalten, ist offen.
- In den vergangenen Jahren gewannen die Themen **Klimaschutz und Energieeffizienz** an Bedeutung. Damit verbunden ist das Aufkommen neuer Branchen durch Technologiewechsel und Innovationen. Ein Beispiel, welches auch die Wirtschaftsstruktur Mittelthüringens betrifft, ist die Automobilbranche mit ihren Zulieferbetrieben. Der Übergang in die Elektromobilität schreitet voran, gleichzeitig ist sie aber als Übergangstechnologie hin zur Nutzung von Wasserstoff zu verstehen. Damit verbunden sind wirtschaftliche Strukturänderungen und Anpassungsnotwendigkeiten. Wie und ob diese gelingen, hängt von vielfältigen Faktoren ab.
- Darüber hinaus sind durch **Digitalisierungsprozesse und Rationalisierung** und damit einem zunehmenden Einsatz von Automatisierungen und Robotik bereits in den vergangenen Jahren Personaleinsparungen möglich gewesen. Für den Landkreis Gotha und den Ilm-Kreis mit seiner aktuellen Branchenstruktur ist das Substituierbarkeitspotenzial (IAB, 2021) überdurchschnittlich hoch. Am stärksten betrifft es Fertigungs- und Fertigungstechnische Berufe und insbesondere Helfer- und Fachkrafttätigkeiten (ca. 80 % bis 90 %).³⁴
- Mit der Digitalisierung in Unternehmen, befördert durch Corona, haben sich auch die Möglichkeiten für **Telearbeit und Homeoffice** in Deutschland verbessert. Damit werden diese Arbeitsformen stärker nachgefragt. Dies bietet Chancen für Unternehmen: Ein weiterer Suchradius für potenzielle Beschäftigte ist möglich – im Extremfall wäre mit 100%iger Telearbeit kein Zuzug mehr erforderlich. Unternehmen am Erfurter Kreuz, vor allem diejenigen mit einem hohen Produktionsanteil, sind davon unterdurchschnittlich betroffen. Gleichzeitig gewinnen damit Coworking-Spaces an Bedeutung für Arbeitskräfte, die bereits in der Region wohnen und von hier aus in Unternehmen anderer (Bundes-)Länder arbeiten.

³⁴ Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung: IAB Sachsen-Anhalt-Thüringen, Digitalisierung schreitet voran – Neuschätzung der Substituierbarkeitspotenziale in Thüringen 2019, 2021

5.2.2 ARBEITSKRÄFTEZAHL UND VOLUMEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE

ANNAHMEN ZUR ARBEITSPLATZENTWICKLUNG DES ERWEITERUNGSGEBIETES

Auf Basis der vorhandenen Daten und Trends sowie auf Grundlage von Vergleichen mit ähnlichen Ansiedlungsprojekten wurden Annahmen getroffen, mit denen wiederum Berechnungen und Schätzungen zu Arbeitskräften am Erfurter Kreuz erfolgten. Ziel ist das Aufzeigen von Strukturen, Trends und Größenordnungen. Folgende Annahmen wurden gesetzt:

- Ein Großteil der Arbeitskräfte sind Mitarbeiter von CATL. Weiterhin ist im Erweiterungsgebiet eine größere Anzahl zusätzlicher Mitarbeiter unter anderem für die Unternehmen XXXLutz, IHI Charging Systems International Germany, Marquardt Systronics GmbH, KEDALI Germany GmbH zu erwarten. Es konnten zuletzt bereits Unternehmen mit Bezug zur Batterieherstellung angesiedelt oder ausgebaut werden. Darüber hinaus gibt es zusätzlich etwa 67 ha freie Grundstücke, sowohl kleinere als auch mittelgroße (ab 12 ha), auf denen sich weitere Unternehmen etablieren können.³⁵ Für den zweiten Zeitabschnitt ab etwa 2028 bis 2033 wird zeitverzögert mit weiteren Zulieferern und ergänzenden Dienstleistungen, rund um ein Innovationstechnologie-/ Batteriecluster, gerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass ein großer Teil der Neuansiedlungen in Bezug zu vorhandenen Unternehmen stehen (Wertschöpfungskette). Aufgrund der aktuellen Ansiedlungspläne wird sich im Folgenden auf zwei Phasen der Ansiedlung (bis 2027, bis 2033) bezogen.
- Die Ansiedlungsstrategie der Wirtschaftsförderung und der LEG sieht keine Logistiker vor, sondern rechnet mit überwiegend produzierenden Betrieben. Es wird deshalb eine Arbeitsplatzdichte entsprechend anderer Produktionsbetriebe angenommen.
- Bestrebungen für die Entwicklung eines Transferzentrums als Angebot an Servicedienstleistungen für Unternehmen und Mitarbeiter vor

Ort und die umfängliche Ausweitung von Forschung und Entwicklung wird in die Überlegungen nicht einbezogen, da sie zum aktuellen Zeitpunkt ruhen.

Auf Basis dieser Annahmen und Angaben der LEG (10/2022) ist in den nächsten Jahren von einem Anstieg der Zahl der **direkten Arbeitskräfte** um **2.400** auszugehen. Die Mehrheit dieser Arbeitsplätze entsteht voraussichtlich bis 2027. Darüber hinaus müssen auch Sekundäreffekte, die sich durch die Ansiedlung von Zulieferern oder ergänzenden Dienstleistungen ergeben, bei der Ermittlung der tatsächlichen Anzahl der Wohnraumsuchenden beachtet werden (**+2.600 indirekt Beschäftigte**). Auch Arbeitsplätze, die frei werden, weil Arbeitskräfte aus bestehenden Jobs im Betrachtungsraum zum Erfurter Kreuz wechseln, werden durch zusätzlich Zuziehende wiederbesetzt. Dies jedoch aufgrund von Umstrukturierungen, Rationalisierung und Automatisierung nur zu einem Teil (ca. 70 %) (**+560 Refill-Beschäftigte**).

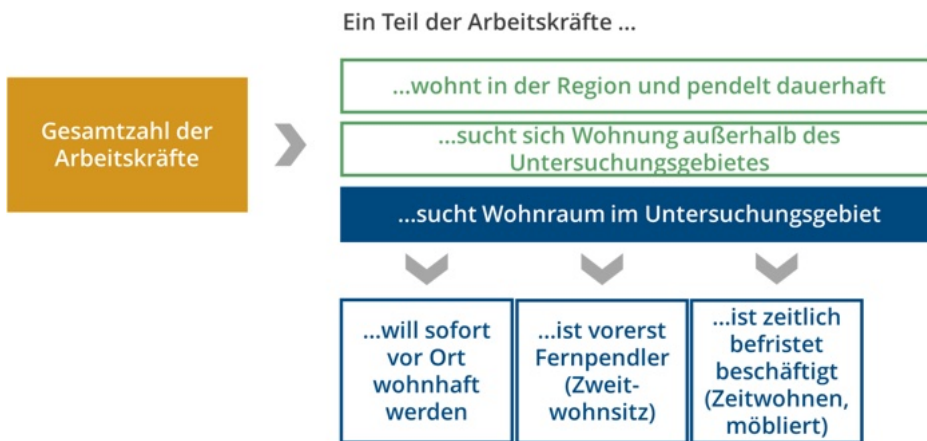
ABB. 49

ZUSÄTZLICHE BESCHÄFTIGTE



Darstellung: Timourou

³⁵ gemäß Auskunft LEG, 10/2022



Darstellung: Timourou

Es wird sowohl für die 2.400 direkt Beschäftigten als auch für die indirekt Beschäftigten davon ausgegangen, dass der Anteil der Arbeitskräfte, die aus dem Betrachtungsraum stammen, mit der Zeit von 20 % auf 10 % zurückgeht. Hintergrund ist der bundesweite Fachkräftemangel (►siehe Kasten Information). Entsprechend erhöht sich der Anteil ausländischer Fachkräfte weiter. In Summe wird auf Basis dieser Annahmen von einer Zunahme der **Arbeitskräftezahl um etwa +5.500 Personen bis 2033** ausgegangen.^{36 37}

NICHT JEDER NEUE BESCHÄFTIGTE BENÖTIGT IM BETRACHTUNGSRAUM WOHNRAUM

Tatsächlich aber suchen nicht alle hinzukommenden Arbeitskräfte eine Wohnung im Betrachtungsraum. Ein Teil wohnt bereits hier und tritt dauerhaft als **Tagespendler** in Erscheinung (ca. 20 % der Arbeitskräfte). Etwa 10 % der Arbeitskräfte pendeln aus dem Umland des Untersuchungsgebietes ein. Ein geringer Anteil sucht sich auch außerhalb des Betrachtungsraumes eine Wohnung.³⁸ Berücksichtigt werden muss auch, dass je

nach individueller Situation einige direkt und sofort hier wohnhaft werden wollen, während andere vorerst **Fernpendler** sein werden und ihre alten Wohnungen zunächst behalten und einen Zweitwohnsitz benötigen. Einige Arbeitskräfte wollen wiederum vorerst nur eine befristete oder/und möblierte Wohnung beziehen (►siehe ABB. 50).

ZUSÄTZLICHER WOHNRAUMBEDARF BIS 2033: MAXIMAL 4.200 WOHNUNGEN

Im Ergebnis dieser Annahmen werden in einer **ersten Phase bis 2027** rund 2.500 zusätzliche Arbeitskräfte Wohnraum im Betrachtungsraum nachfragen.

- Davon sind etwa 200 **Wochenendpendler**. Sie suchen Wohnraum in dem sie unter der Woche wohnen können. Das können kleine Ein- oder Zweizimmerwohnungen sein oder aber, je nach Alter der Beschäftigten, Zimmer in Wohngemeinschaften (WG) oder Monteurswohnungen. Damit werden von den 200 Arbeitskräften „nur“ etwa 150 Wohnungen nachgefragt.

³⁶ Es wird davon ausgegangen, dass die Unternehmensansiedlungen am Erfurter Kreuz bis 2033 komplett erfolgt sind und danach keine zusätzlichen Arbeitskräfte mehr hinzukommen. Wenn sich die Ansiedlungen zeitlich verschieben, so verschiebt sich auch die Nachfrage über das Jahr 2033 hinaus. Die Zusatznachfrage durch das Erfurter Kreuz wird im Folgenden entsprechend für einen rein rechnerischen Prognosezeitraum von 2022 bis 2033 dargestellt.

³⁷ Bei der Ermittlung der Zusatznachfrage durch das Erfurter Kreuz handelt es sich um Berechnungen, die auf vielfältigen, mit den beteiligten Akteuren abgestimmten, Annahmen basieren. Eine andere Annahmesetzung durch andere Entwicklungsziele würde zu abweichenden Zahlen führen. Im Ergebnis stehen in diesem Gutachten also keine exakten Zahlen, sondern Schätz- bzw. Orientierungswerte. In diesem Kapitel werden daher die Ergebnisse teilweise stark gerundet dargestellt, um den Eindruck von Scheingenauigkeiten zu vermeiden.

³⁸ Dieser Anteil wird in den Schätzungen/ Berechnungen im Folgenden aufgrund der Geringfügigkeit nicht weiter berücksichtigt.

- Weiterhin wird mit einer Anzahl von rund 500 Arbeitskräften gerechnet, die **temporär Wohnraum** suchen. Hier handelt es sich zu einem großen Anteil um chinesische Arbeitskräfte des Unternehmens CATL, welche überwiegend in WG's untergebracht werden. Daher fällt die Zahl der Wohnungen, die sie tatsächlich nachfragen, mit ca. 200 deutlich geringer aus.
- Eine **dauerhafte Wohnung** suchen etwa 1.800 Arbeitskräfte. Ein kleiner Teil wird Mehrpersonenhaushalte bilden oder kommt mit Partner. Deswegen fällt die Zahl der nachgefragten Wohnungen mit rund 1.600 etwas niedriger aus.

In einer **zweiten Phase bis etwa 2033** werden etwa 1.800 zusätzliche Arbeitskräfte angenommen.

- Davon sind ebenfalls rund 200 **Wochenendpendler**, die in Summe etwa 150 Wohnungen nachfragen.
- Zudem wird von weiteren rund 100 zusätzlichen **temporären Arbeitskräften** ausgegangen, welche etwa 50 Wohnungen benötigen.
- Darüber hinaus kann von einer Zahl von etwa 1.500 zusätzlichen Arbeitskräften ausgegangen werden, die **dauerhaft Wohnraum** suchen. Dies ergibt aufgrund ihrer spezifischen

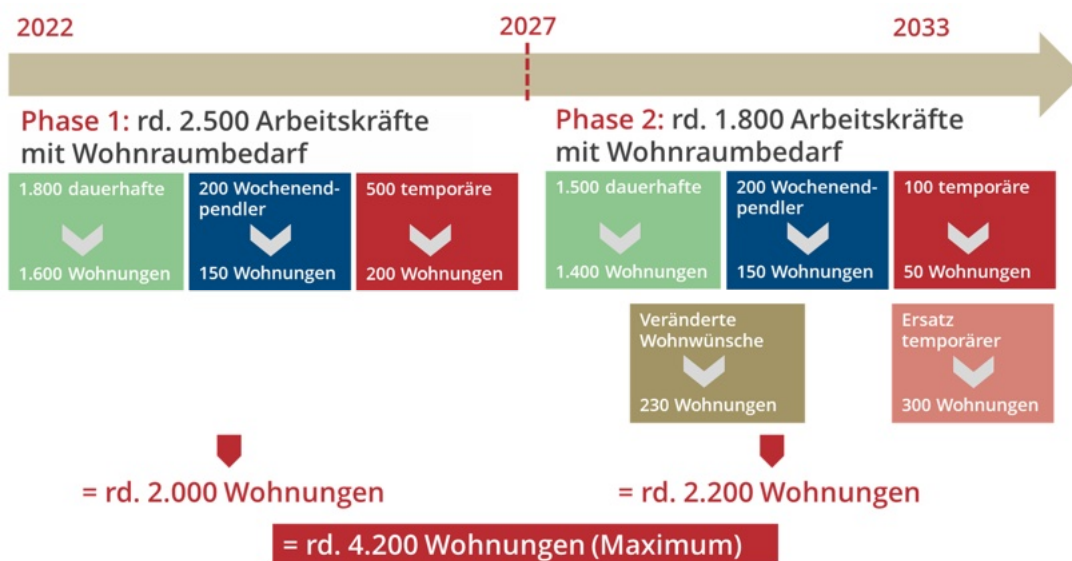
Haushaltsbildung rund 1.400 nachgefragte Wohnungen.

- Sofern die temporären Arbeitskräfte der ersten Phase durch Arbeitskräfte aus anderen Herkunftsgebieten ersetzt werden, kommen in der zweiten Phase noch etwa 300 Wohnungen für neu zuziehende Nachfrager mit anderen Wohnwünschen hinzu. Hintergrund ist, dass von den ursprünglichen temporären Arbeitskräften (bislang in WG's, kleinen Wohnungen, möbliert etc.), eine zusätzliche Nachfrage ausgeht, da einige ihre Wohnsituation im Zeitverlauf verbessern möchten.
- Im **Zeitverlauf** ändern sich die Wohnwünsche der Zugezogenen noch einmal, wodurch es zu einer Verschiebung der Nachfrage aus dem Mehrfamiliensegment hin zum Einfamilienhauswohnen kommt. Einige möchten nun auch in eine größere oder/und bessere Wohnung umziehen. Entsprechend könnte sich die Nachfrage in der zweiten Phase noch einmal um weitere rund 230 Wohnungen erhöhen.

In Summe ergibt sich in der **ersten Phase** eine zusätzliche Nachfrage von etwa **2.000 Wohnungen**, in der **zweiten Phase** eine weitere Nachfrage von maximal **2.200 Wohnungen**. So werden in Konsequenz der Ansiedlungen und Betriebserweiterungen am Erfurter Kreuz **maximal 4.200 Wohnungen zusätzlich** benötigt. Abbildung 51 stellt die zuvor beschriebenen Sachverhalte im Zeitverlauf bildlich dar.

ABB. 51

ZUSÄTZLICHER BEDARF AN WOHNUNGEN BIS 2032



Darstellung: Timourou

5.2.3 ART DER ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMNACHFRAGE

Die zusätzlichen Zuziehenden haben unterschiedliche Wohnbedürfnisse und -möglichkeiten. Auf Basis der unterschiedlichen, erforderlichen Qualifizierungen der Arbeitskräfte kann sich diesen angenähert werden. Die Lohnstruktur und die daraus resultierenden Haushaltseinkommen sind ein entscheidender Faktor dafür, welche Art Wohnraum nachgefragt werden wird. Neben dem Einkommen beeinflussen aber auch Alter, Haushaltsgröße und Bleibeperspektive – nicht zuletzt abhängig von den Arbeitsvertragskonditionen – die persönlichen Wohnbedürfnisse und damit die Wahl des Wohnraumes. Die Nachfrage wird sich entsprechend unterschiedlich auf die Marktsegmente verteilen.

Die Arbeitskräftestruktur am Erfurter Kreuz ist derzeit noch nicht bekannt. Deswegen können nur Größenordnungen – auf Basis der bisher gewonnenen Erkenntnisse – ermittelt werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen bestimmter Merkmale auf die Wohnraumnachfrage kurz erläutert und Größenanteile der jeweiligen Gruppe geschätzt. Die Werte basieren auf Erfahrungswerten anderer gewerblicher Ansiedlungen (u. a. Grünheide Tesla, Magdeburg Intel) und branchentypischer Arbeitskräftestrukturen.

EINKOMMEN

Niedriges Einkommen

Geschätzt wird, dass etwa 35 % der wohnraumsuchenden Arbeitskräfte relativ niedrige Einkommen beziehen werden. Zur Personengruppe gehören beispielsweise ungelernte und anzulernende, aber auch sonstige einfache Arbeitskräfte in Montage, Produktion und Logistik sowie ähnlichen Arbeitsfeldern.³⁹ Auch Auszubildende sind Teil dieser Personengruppe. Darüber hinaus betrifft ein

niedriges Einkommen sehr häufig Umzuschulende und Zeitarbeiter. Typisch bei Letzteren sind zeitliche Befristungen oder schlechtere Vertragsbedingungen. Der Wohnraum, der von dieser Gruppe nachgefragt wird, entspricht oft einem oder mehreren der folgenden Kriterien:

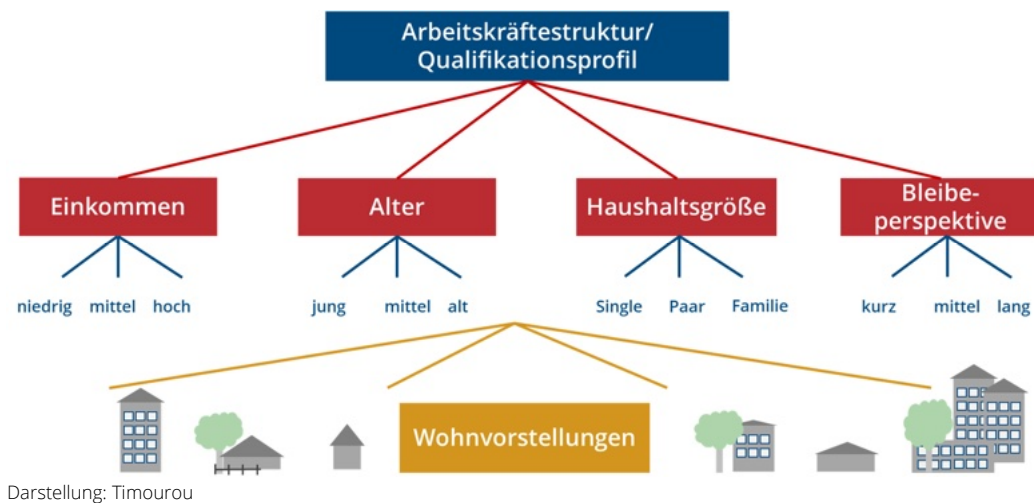
- kleine, preiswerte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau
- überwiegend städtische/kleinstädtische, gut an ÖPNV angebundene Wohnungen in einfachen und mittleren Wohnlagen
- möblierte oder temporäre Wohnangebote
- einfache Ausstattung
- Bereitschaft zu Gemeinschaftswohnen, Werkswohnungen
- keine Nachfrage nach Eigentum

Durchschnittliches Einkommen

Geschätzte 45 % der zusätzlichen Arbeitskräfte dürften Bezieher mittlerer Einkommen sein. Hierzu gehören leitende Angestellte in der Produktion (ausgebildete Fachkräfte, Meister etc.), zum Beispiel (Kfz-)Mechatroniker oder Personen, die in der Entwicklung und Verwaltung tätig sind. Von Arbeitskräften mit mittleren Einkommen wird Wohnraum vorrangig mit folgenden Merkmalen nachgefragt:

- überwiegend Mietwohnungen mit durchschnittlichem Preis im Geschosswohnungsbau
- überwiegend städtische Wohnungen, gut an ÖPNV angebunden, mittlere Wohnlagen
- Wohnungen mit mindestens mittlerer Ausstattung
- Nachfrage nach Wohneigentum – auch im ländlichen Raum – erst langsam im Zeitverlauf zunehmend

³⁹ Im thüringischen Automobilzuliefererzweig sind z. B. gemäß Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB, 2020) überdurchschnittlich viele der Beschäftigten als Helfer (rd. 18 %) oder als Fachkräfte (64,5 %), ein Teil davon gering bezahlt, tätig. Der Anteil der Niedriglohnbezieher in Thüringen ist überdurchschnittlich groß.



Hohes Einkommen

Am Erfurter Kreuz wird auch ein kleinerer Teil von rd. 20 % als gut bezahlte Fach- und Führungskräfte tätig sein. Dazu gehören zum Beispiel Ingenieure der alternativen Antriebstechniken, Entwickler/ Designer sowie Fach- und Führungskräfte. Die Gruppe der einkommensstarken Arbeitskräfte ist damit am kleinsten. Im Vergleich sind unter den Arbeitskräften, die innerhalb der Zuliefererbranche der Automobilindustrie tätig sind, etwa 18 % Spezialisten oder Experten.

Innerhalb dieser Personengruppe wird Wohnraum mit folgenden Merkmalen nachgefragt:

- überwiegend große, durchschnittlich bis hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen
- zunächst geringerer Teil normale und hochwertige Einfamilienhäuser zur Miete oder zum Kauf
- überwiegend städtische gute Lagen, angebunden an das Verkehrsnetz (MIV, ÖPNV)
- teilweise Einfamilienhaus in attraktiver ländlicher Lage

ALTER

Neben dem Einkommen bestimmt auch das Alter der Beschäftigten, welcher Wohnraum vorrangig nachgefragt wird.

Während

- Jugendliche und junge Erwachsene eher kleine, preiswerte, einfach ausgestattete, urban liegende Mietwohnungen bevorzugen
- suchen Paare oder Singles ab 30 Jahren verstärkt kleine bis mittelgroße Mietwohnungen, sowohl einfach als auch gut ausgestattet mit durchschnittlichen oder höheren Mieten nach. Auch Eigentumswohnungen (und eingeschränkt Häuser) werden zum kleineren Teil nachgefragt.
- Die Lage darf mit steigendem Alter und Familienbildung auch ruhiger oder ländlich sein.

HAUSHALTSGRÖßE

Während kleine Haushalte, Singles oder Paare bevorzugt in Geschosswohnungen leben, so ist dies bei größeren Haushalten, die vor allem von Familien dominiert werden, weniger der Fall. Diese bilden, vor allem im ländlichen Raum, besonders gern Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses, in dem alle Familienangehörigen ausreichend Platz finden.

Damit verbunden ist auch eine stärkere Nachfrage nach dem ländlichen Raum oder nach städtischen Randlagen als Wohnstandort. Vor allem diese Gruppe verfügt oft über ein Auto, sodass auch mit dem ÖPNV weniger gut angebundene Orte infrage kommen. Entscheidender ist für sie eher eine infrastrukturelle Grundversorgung.

BLEIBEPERSPEKTIVE

Die Wohnungswahl erfolgt meist auch unter Berücksichtigung der in Aussicht stehenden Jobperspektive. Dabei spielt eine ganz wesentliche Rolle, welche Vertragskonditionen mit der Arbeitskraft ausgehandelt wurden. Bei schlechten Konditionen (z. B. geringes Gehalt, wenig Urlaub) und einer zeitlichen Befristung der Anstellung werden Arbeitskräfte ihre Wohnsituation zunächst nicht vollumfänglich auf den Arbeitsstandort ausrichten, sondern die Risiken möglichst geringhalten. Auch Arbeitgeber tendieren aus wirtschaftlichen Gründen zu Beginn zu befristeten Einstellungen. Deshalb werden häufig auch Leiharbeiter eingestellt oder zunächst befristete Verträge geschlossen. Auch während der Probezeit sind die Risiken einer vollständigen Verlagerung des Wohnsitzes in die Region für die Angestellten noch relativ groß. Erst im Laufe der Zeit klärt sich, inwieweit sich die persönlichen Vorstellungen bezüglich des Arbeitsplatzes mit den Vorstellungen des Unternehmens decken oder ob gegebenenfalls von einer Seite gekündigt wird. Demzufolge sind die benannten Präferenzen für eine Vielzahl von Arbeitskräften vor allem in der Anfangsphase des Werksbetriebs relevant:

- preiswerte Mietwohnungen in eher städtischer Lage
- Werkwohnungen
- temporäres und möbliertes Wohnen
- Bildung eines Zweitwohnsitzes

HERKUNFT UND NATIONALITÄT

Mit dem Rückgang der Zahl deutscher Arbeitskräfte wird gleichzeitig der Bedarf an ausländischen Arbeitskräften deutlich größer. Auch die Herkunft und die Nationalität beeinflussen die

Wohnraumwahl. Je nach Kulturraum ist die Gewöhnung an spezielle Wohnformen unterschiedlich. Viele ostasiatische Arbeitskräfte kommen beispielsweise zeitweise gut mit einer sehr kleinen Wohnung oder einem Zimmer zurecht. Sie bleiben gerne unter sich, entsprechend sind WGs und Boardinghouses mit Gemeinschaftsräumen stärker akzeptiert.

Allen ausländischen Arbeitskräften gelingt ein ausgewogenes, integriertes Leben deutlich einfacher im städtischen Umfeld, welches deshalb präferiert wird. Dies gewinnt noch einmal an Bedeutung, wenn bereits eine entsprechende „Community“ in der Stadt lebt.⁴⁰

Ein größerer Teil der Arbeitskräfte plant seinen Arbeitsaufenthalt in Deutschland für eine begrenzte Zeit, teilweise um die im Ausland lebende Familie zu unterstützen, und versucht, den Verdienst bestmöglich zu sparen und entsprechend nur mit wenig Wohnfläche, möbliertem Wohnraum und einfachem Standard zu niedrigem Preis zurechtzukommen (zum Beispiel WG, Arbeiterunterkünfte, Monteurwohnungen).

ERGEBNIS: RD. 3.500 MEHRFAMILIENHAUSWOHNUNGEN UND 700 EINFAMILIENHÄUSER

In Abbildung 53 wird modelliert, zu welchen prozentualen Anteilen die Nachfrage am Erfurter Kreuz in den Wohnungsmarktsegmenten Ein- und Zweifamilienhaus bzw. Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau) zu verorten ist. Im Ergebnis dieser Überlegungen würden in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen mit **rd. 3.500 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment** – weit überwiegend im Mietwohnungsbereich – nachgefragt, davon etwas mehr als die Hälfte in der 1. Phase der Erweiterung bis 2027.

⁴⁰ Als „Community“ sind hier Netzwerke von Einwohnern einer bestimmten Nationalität und/oder ähnlichem kulturellen Hintergrund zu verstehen. Dieses ermöglicht ausländischen Zuziehenden eine schnellere Orientierung (Wohnungs- und Arbeitsplatzsuche, Orientierung im fremden Umfeld etc.) durch Unterstützung durch Menschen gleichen Hintergrundes. Eng damit verbunden sind häufig besondere Stadtquartiere, in denen eine besonders starke Prägung durch ausländische Einwohner vorliegt (Migrantische Ökonomie, Immobilienbesitz etc.).

ABLEITUNG DER STRUKTUR DER QUALITATIVEN ZUSATZNACHFRAGE

	ländlich	städtisch	gesamt	ländlich	städtisch	gesamt
	1. Phase			2. Phase		
	2.000 Wohnungen			2.200 Wohnungen		
Geschosswohnungsbau	10%	80%	90%	10%	70%	80%
preiswert	5%	45%	50%	5%	25%	30%
durchschnittlich	5%	30%	35%	5%	35%	40%
höherwertig	0%	5%	5%	0%	10%	10%
Ein- und Zweifamilienhaus	4%	6%	10%	8%	12%	20%
preiswert	0%	0%	0%	3%	2%	5%
durchschnittlich	2%	3%	5%	3%	5%	8%
höherwertig	2%	3%	5%	3%	5%	8%
Gesamtanteil in %	14%	86%	100%	18%	82%	100%

städtisch = Großstadt, Mittelstadt, Kleinstadt

ländlich = Dorf+, Dorf

Darstellung/Schätzung: Timourou

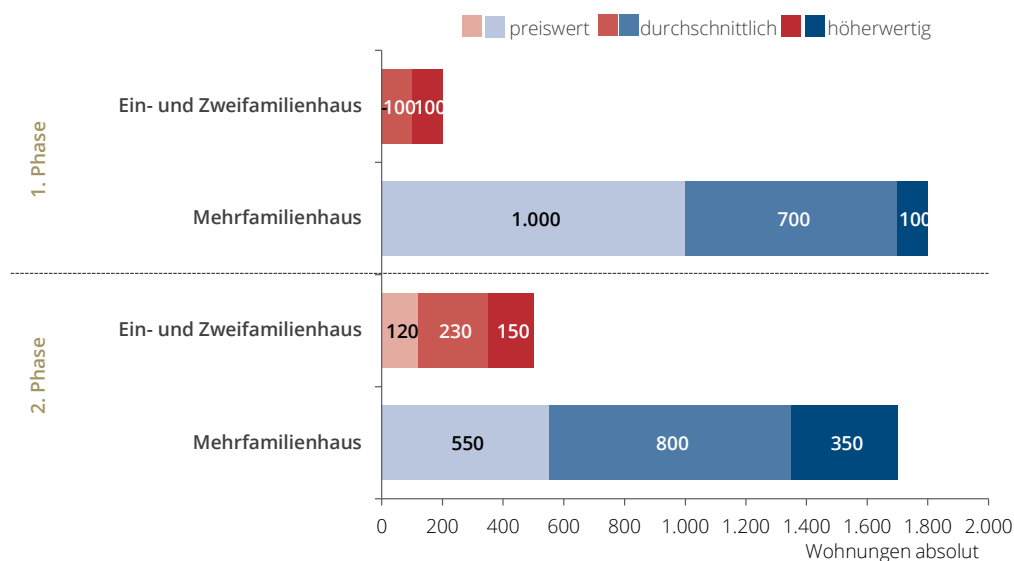
Die meisten nachgefragten Wohnungen lägen vor dem Hintergrund der Lohnstrukturen im preiswerten oder durchschnittlichen Segment. Der größte Anteil der Wohnungen wird im städtischen Umfeld nachgefragt.

Lediglich **rd. 700 Wohnungen** würden in Form von **Ein- oder Zweifamilienhäusern** nachgefragt. Dieser Anteil steigt in einer zweiten Phase

aufgrund des Ersatzes von Arbeitskräften sowie durch sich verändernde Wohnwünsche von knapp 200 auf rd. 500 Wohnungen an.

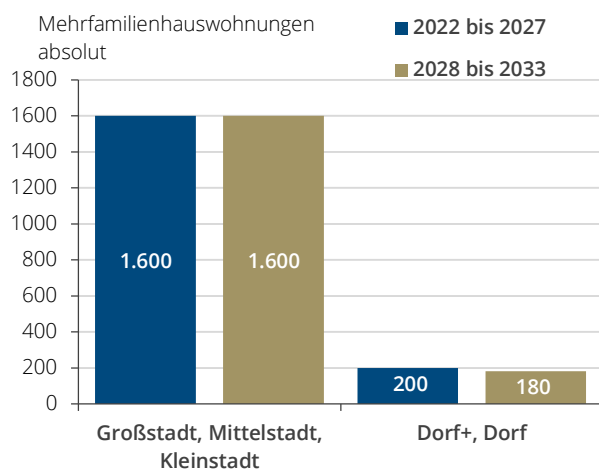
Es ist zu berücksichtigen, dass die **Nachfrage nicht nur in den Neubau zielt, sondern auch in den Bestand** (v. a. preiswert) und in den **Leerstand**.

ABSOLUTE ZAHL ZUSÄTZLICHER NACHGEFRAGTER WOHNUNGEN IN ZWEI PHASEN IN SEGMENTEN

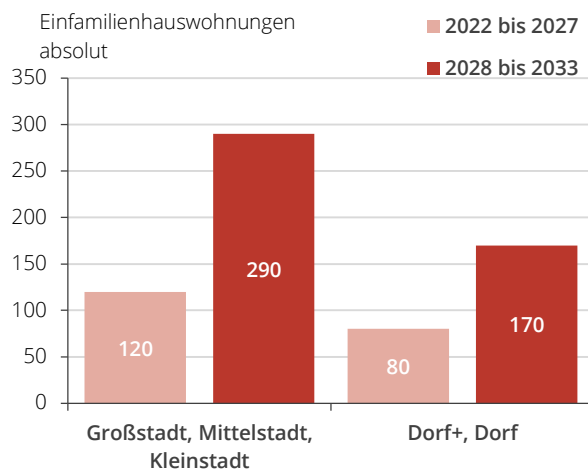


Datengrundlage: Schätzmodell auf Basis verschiedener Annahmen (siehe Text), inkl. CATL-Ersatz und Änderung Wohnwünsche im Zeitverlauf
 Abweichungen durch Rundungsdifferenzen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZUSÄTZLICHE NACHGEFRAGTE WOHNUNGEN NACH WOHNUNGSMARKTSEGMENT UND NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN



Datengrundlage: Schätzmodell Zusatznachfrage Erfurter Kreuz, gerundet
Berechnungen und Darstellung: Timourou



Datengrundlage: Schätzmodell Zusatznachfrage Erfurter Kreuz, gerundet
Berechnungen und Darstellung: Timourou

5.3 WOHNBAUPOTENZIALE UND GESAMTNACHFRAGE

Wie zuvor beschrieben, ergeben die Grundnachfrage und die Zusatznachfrage durch das Erfurter Kreuz eine Gesamtnachfrage.

Diese Gesamtnachfrage soll im Folgenden kurz dem vorhandenen Wohnbaupotenzial gegenübergestellt werden. Da die in den Rechnungen berücksichtigten Wohnbaupotenziale nicht vollständig und abhängig von anderen Einflussfaktoren sind (►siehe Kap. 3.3.2), ergibt sich lediglich eine rein rechnerische Differenz.

Tatsächlich hängt der Handlungsbedarf nicht grundsätzlich von der rechnerischen Bilanz ab, sondern davon, welche Ziele und welchen Strategien die Städte und Gemeinden verfolgen wollen. Die folgenden Grafiken und Erläuterungen sollen deshalb **lediglich ein Zwischenergebnis** aufzeigen und die Grundlage für eine weitere Diskussion im Rahmen der im Projekt angestrebten Beteiligungsformate sein. Sie geben lediglich erste Hinweise auf mögliche Zusammenhänge und strategische Handlungsfelder.

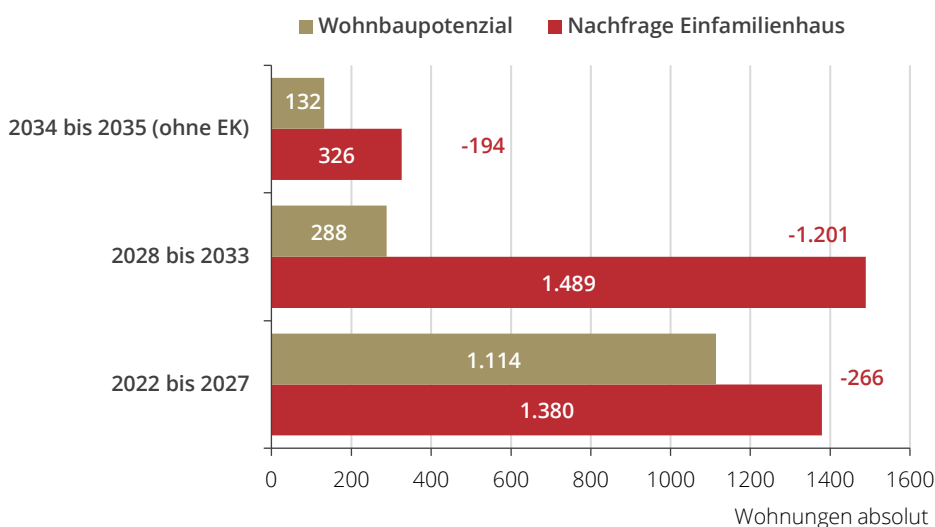
5.3.1 EINFAMILIENHAUS

In der folgenden Grafik wird die Neubaunachfrage dargestellt – denn aufgrund der aktuellen Situation im Betrachtungsraum gibt es kaum Leerstandsreserven im Einfamilienhaussegment. Insgesamt werden bis 2035 rd. 3.200 Wohnungen in Häusern nachgefragt, dem gegenüber steht ein bei den Kommunen abgefragtes Wohnbaupotenzial für Einfamilienhäuser von rund 1.530 Wohnungen. In allen Zeitphasen ist die Nachfrage grö-

ßer als das ermittelte Wohnbaupotenzial. Besonders groß wird die Differenz in der zweiten Phase zwischen 2028 und 2033 mit rd. 1.200 Wohnungen (►siehe ABB. 56).

Die weit überwiegende Gesamtnachfrage ergibt sich im städtischen Raum mit bis 2035 etwa 2.570 Wohnungen in Häusern.

GEGENÜBERSTELLUNG WOHNBAUPOTENZIAL UND GESAMTNACHFRAGE EINFAMILIENHAUS (NEUBAU)



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

5.3.2 MEHRFAMILIENHAUS

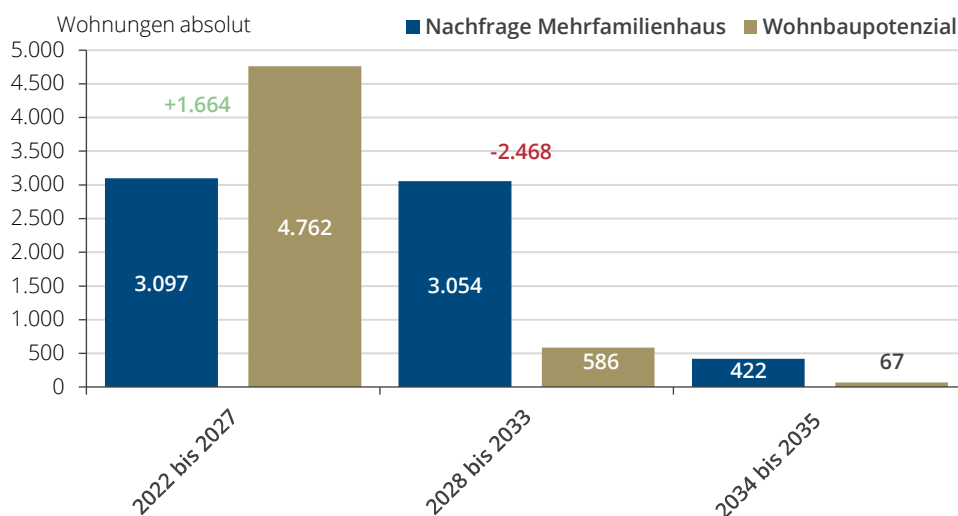
Auch die folgende Abbildung 57 ist als rechnerisches Zwischenergebnis zu verstehen. Die Gesamtnachfrage nach Geschosswohnungen liegt bis 2035 bei rd. 6.570 Wohnungen. Dem gegenüber steht ein von den Kommunen angegebenes Wohnbaupotenzial von rd. 5.400 Wohnungen. In einer ersten Phase bis 2027 kann der Nachfrage

(rd. 3.100 Wohnungen) noch mit Wohnbaupotenzial in Höhe von rd. 4.760 Wohnungen gerecht geworden werden. Ab 2028 bis 2033 ergibt sich auch hier eine ungünstige rechnerische Bilanz (rd. -2.470 Wohnungen).

Das Gros der Wohnungen wird in den Städten, insbesondere in der Großstadt Erfurt nachgefragt.

ABB. 57

ZWISCHENERGEBNIS - WOHNBAUPOTENZIAL UND GESAMTWOHNRAUMNACHFRAGE MEHRFAMILIENHAUS (OHNE LEERSTANDSRESERVE IM BESTAND)



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

5.4 WOHNUNGSBESTAND UND -LEERSTAND

ANNÄHERUNG AN LEERSTANDSRERVEN IM BESTAND

Aktuelle Wohnungsleerstände im Bestand sind theoretische Wohnungspotenziale. Ihre exakte Anzahl ist derzeit jedoch nicht bekannt, da die Leerstände nicht laufend erfasst werden und sie selbst bei einer konkreten Erhebung großen Unsicherheiten unterliegen.⁴¹ Darüber hinaus ist die Leerstandsquote derzeit durch die Fluchtmigration aus der Ukraine beeinflusst (► siehe Kasten Information). Dennoch war es für die Berechnung der Nachfrage erforderlich, Annahmen zu setzen. Diese basieren auf vorhandenen Untersuchungen (ISEK, Wohnbauflächenuntersuchungen, Stadtbaubericht Thüringen etc.), Fachgesprächen und der gutachterlichen Inaugenscheinnahme vor Ort. Sie beziehen sich auf den Stand 2021 vor dem Krieg Russlands gegen die Ukraine.

Entsprechend dieser Einschätzung lässt sich in den ländlichen, durch Einfamilienhäuser und Höfe geprägten Gemeinden und Orten kaum Leerstand erkennen, gerade so viel, dass Umzüge Einheimischer noch möglich sind (Fluktuationsreserve). In Erfurt ist eine Fluktuationsreserve bereits nicht mehr vorhanden und der Wohnungsmarkt stark angespannt. Die Stadt verfolgt aktuell deshalb die Strategie einer Marktentspannung und zielt auf die Umsetzung aller vorhandenen Neubaupotenziale.⁴² In Gotha, Arnstadt und Stadtilm lagen die Leerstandsquoten 2021 vermutlich zwischen etwa 8 % und 11 %, darunter überwiegend im Geschosswohnungsbau.

OHNE DAS ERFURTER KREUZ WÜRD DER LEERSTAND ZUNEHMEN

In allen Wohnungsmarkttypen – mit Ausnahme von Erfurt – würde die Wohnraumnachfrage bis

2035 eigentlich auf Basis der Haushaltsentwicklung zurückgehen, die Schaffung von Wohnungen wäre quantitativ nicht erforderlich. Im Gegenteil: es würde ein Teil des aktuell noch belegten Wohnraumes zunehmend leer stehen. Ganz besonders wird sich dies darin zeigen, dass aufgrund der Altersstruktur verhältnismäßig mehr Bestands-Einfamilienhäuser auf den Markt kommen.

Darüber hinaus werden aber zusätzlich – auch in Erfurt – neue Wohnungen im Rahmen der qualitativen Nachfrage benötigt und gebaut, sodass dann weitere nicht mehr benötigte Wohnungen leer fallen. Bei der Modellierung der verschiedenen Prozesse bis 2035 wird also deutlich, dass die geschätzte Leerstandsquote in allen Städten und Gemeinden deutlich ansteigen würde, sofern kein zusätzlicher Zuzug durch das Erfurter Kreuz erfolgt.⁴³ Der stärkste Anstieg der Zahl leer stehender Wohnungen würde sich in der Stadt Erfurt (+ 3.100 Wohnungen) und im Wohnungsmarkttyp Dorf+ (+ 650 Wohnungen) ergeben.

DILEMMA: NEUBAU UND LEERSTANDSRERVEN IM BESTAND

Die aktuelle Marktanspannung, insbesondere in Erfurt, kann kurzfristig nur mit Neubau reduziert werden: Werden mehr Wohnungen auf den Markt gebracht als Haushalte hinzukommen, kommt es nicht mehr zu Knappheitspreisen und Preisanstiegen fallen geringer aus. Darüber hinaus lassen sich im gesamten Betrachtungsraum viele Wohnwünsche nur im Neubau erfüllen. Auch Sickerereffekte können mit neu gebauten Wohnungen genutzt werden, indem preiswerte Bestandswohnungen durch Umzüge in neue, höherpreisige Wohnungen frei werden.

⁴¹ Darüber hinaus ist oft unbekannt, welche Leerstände marktaktiv sind und welche nicht. Weiterführend siehe BBSR-Broschüre (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können.

⁴² Wenn die für die Stadt zugrunde liegende quantitative Nachfrage in der Basisvariante eintritt, führt dies bis 2035 zu einer leichten Entspannung des Marktes (3 % Leerstand).

⁴³ Die Ausgangswerte für den Leerstand sind auf Basis vorhandener Daten und qualitativen Einschätzungen geschätzt, da die realen Zahlen nicht bekannt sind. Mit der Modellierung lässt sich aber durch die erfolgte Annahmesetzung relativ sicher die Dynamik der Entwicklung und damit die hinzukommenden Leerstände bis 2035 abschätzen.

Ein Teil der Grundnachfrage bis 2035 kann durch die Mobilisierung von Leerstandsreserven befriedigt werden. Die berechnete Nachfrage nach Neubau stellt deshalb auch ein Maximum dar: Wird mehr im Bestand verwirklicht, muss weniger Neubau entstehen und umso mehr Fläche könnte auch gespart werden.

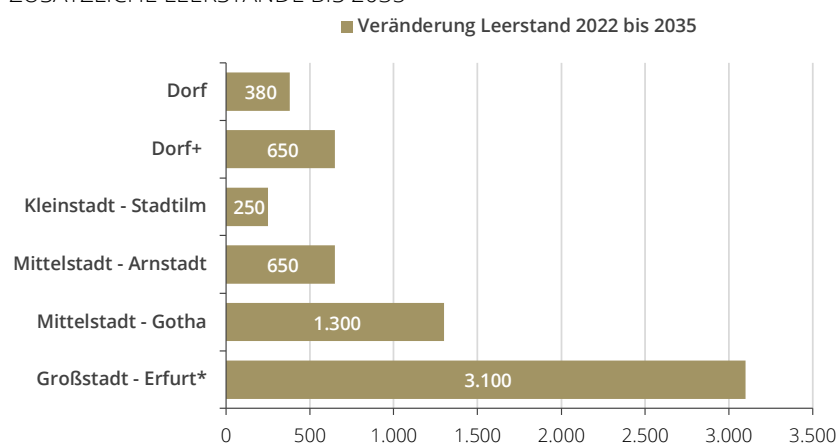
Je nachdem wie viele ukrainische Geflüchtete langfristig bleiben, wird mehr Neubau oder mehr Mobilisierung von Leerständen erforderlich sein als errechnet, sofern die Ukrainer nicht gleichzeitig die am Erfurter Kreuz benötigten Arbeitskräfte sind.

Der vorhandene Wohnungsbestand ist insbesondere dann wichtig, wenn es um die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum geht, der nicht im frei finanzierten Neubau geschaffen werden kann. Gelingt dies nicht, kann Neubau für einkommensschwächere Einwohner nur entstehen, wenn Investoren auf ausreichende und nachfragegerechte Wohnbauförderung zurückgreifen können.

Letzten Endes gibt es für den Umgang mit der komplexen Problemlage keine „perfekte“ Lösung. Es gilt vielmehr, unter verschiedenen Chancen und Risiken abzuwägen.

ABB. 58

ZUSÄTZLICHE LEERSTÄNDE BIS 2035



Datengrundlage: : Thüringer Landesamt für Statistik, Stadt Erfurt , gerundet

Berechnungen/Darstellung: Timourou

*Ausgangspunkt 2020, max. bei eintretender Nachfrage (Basisvariante) und kompletter Umsetzung aller Neubaupotenziale

AUSWIRKUNGEN UKRAINISCHER GEFLÜCHTETER AUF AKTUELLEN UND ZUKÜNFTIGEN LEERSTAND

Die Berechnungen der qualitativen Nachfrage unterliegen der Annahme, dass in den Städten Gotha und Arnstadt noch marktaktive Leerstände zur Verfügung stehen. Tatsächlich aber wurden die vor dem Krieg Russlands gegen die Ukraine noch leer stehenden Geschosswohnungen in den Städten mit dem Eintreffen Geflüchteter aus der Ukraine umfangreich belegt. Eine Ermittlung des konkreten Volumens der Geflüchteten und welche Wohnungen sie wo belegen, ist jedoch im Rahmen der vorliegenden Konzeption nicht möglich. Abhängig von den politischen Entwicklungen sind deshalb verschiedene Szenarien wahrscheinlich und müssen im Rahmen strategischer Überlegungen bedacht werden. Beispielsweise:

- Der Krieg wird in den nächsten 1 bis 2 Jahren beigelegt. Ein großer Teil der ukrainischen Ge-

flüchteten kehrt kurzfristig in seine Heimat zurück. Damit wird der in die Berechnungen einbezogene Wohnraum wieder frei und steht anderen Nachfragern zur Verfügung. Der Neubaubedarf entspricht dann im Wesentlichen den Berechnungen. Der Arbeitsmarkt wird nur wenig profitieren.

- Der Krieg hält länger an und nur wenige Ukrainer kehren in ihr Land zurück. Sie bleiben in den Wohnungen wohnen und integrieren sich zunehmend in die deutsche Gesellschaft, erlernen die deutsche Sprache, lassen ihre Abschlüsse anerkennen und stehen damit dem Arbeitsmarkt zur Verfügung. Je besser und schneller die Integration gelingt, umso mehr können auch Unternehmen am Erfurter Kreuz profitieren. Weniger zusätzliche Zuzüge werden für die Wirtschaft benötigt. Der Leerstand ist abgebaut, aber es wird ggf. auch weniger Neubau benötigt.

6 ENTWICKLUNGSZIELE

Wo Menschen arbeiten, müssen Menschen auch wohnen. Das Industriegebiet Erfurter Kreuz mit einer Vielzahl verschiedener Unternehmen ist der wichtigste Gewerbestandort in Thüringen. In den vorherigen Kapiteln wurde die aktuelle und zukünftig zu erwartende Struktur des Wohnungsmarktes dargestellt. Es wurde deutlich, dass es eine grundsätzliche Nachfrage nach Wohnungen – die sich im Zeitverlauf auch ändert – von denjenigen Menschen gibt, die schon da sind (Grundnachfrage) und eine zusätzliche Nachfrage, die durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes entstehen kann (Zusatzbedarf).

Diese zusätzliche Nachfrage wird sich auf unterschiedliche Weise auf den bestehenden Wohnungsmarkt auswirken. Dabei ist es wichtig festzuhalten, dass die zusätzliche Nachfrage vor allem auf den Bestandswohnungsmarkt der Gemeinden und Städte drängt und dort in Konkurrenz zur bisherigen Nachfrage stehen wird.

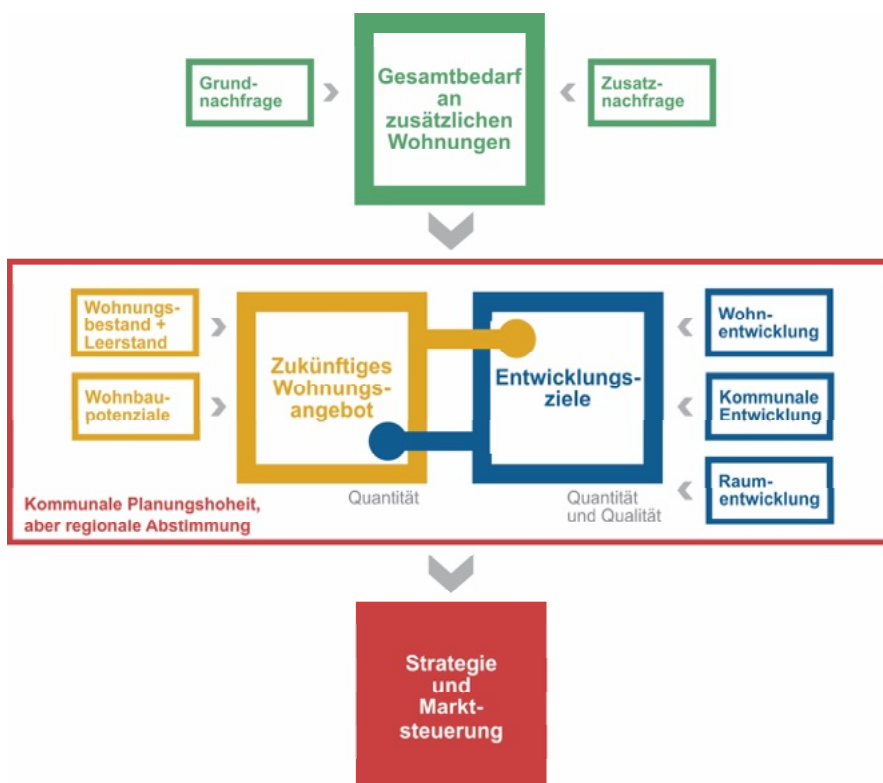
Der erforderliche Neubau ist also nicht für die neu zuziehenden Menschen, sondern für den gesamten Wohnungsmarkt erforderlich. Von daher ist es nur sinnvoll, den Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen zu betrachten.

Darüber hinaus steht die Frage, wie viele Wohnungen realistisch angeboten werden können (Was ist machbar?) und wie die Wohnungsentwicklung zu den kommunalen und regionalen Entwicklungsstrategien passt (Was ist gewollt?).

Die Planungshoheit obliegt den Städten und Gemeinden in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Damit die erforderlichen Wohnungen in den „richtigen“ Segmenten und an den „richtigen“ Stellen geschaffen werden können, bedarf es in erster Linie Klarheit in den kommunalen Strategien sowie einer interkommunalen Abstimmung. Die Siedlungsflächenkonzeption bietet dafür eine Grundlage, in der die regionalen Ziele und Vorgehensweisen bereits abgestimmt vorliegen.

ABB. 59

METHODE ZUR ZIELFINDUNG WOHNUNGSNEUBAU UND RAUMENTWICKLUNG



Darstellung: Timourou/Büro für urbane Projekte

6.1 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE ZIELSETZUNGEN

Es mehr als fraglich, ob die aus dem Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen resultierenden Probleme allein durch den Markt gelöst werden können. Es ist zwar hilfreich, die Marktkräfte zur Entwicklung des Wohnungsbestandes zu nutzen, jedoch ist es ungewiss, ob der Markt auch einkommensschwächere Haushalte ausreichend versorgen und ob er auch zu nachhaltigen Siedlungsstrukturen führen würde. Eine Steuerung des Wohnungsmarktes scheint daher der klügere Weg. Eine Steuerung bedarf jedoch sinnvoller Zielstellungen, welche die Richtung vorgeben sollen. Aus den in Kapitel 5 dargestellten Szenarien können Ziele hinsichtlich

- des quantitativen Bedarfs an Wohnungen,
- der qualitativen Anforderungen an den Wohnraum und
- den bevorzugten Wohnstandorten der Nachfrager

abgeleitet werden.

WIE VIELE WOHNUNGEN WERDEN GEBRAUCHT?

Ziel der Siedlungsflächenkonzeption ist es, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, damit die hier schon Wohnenden und die mit der Erweiterung des Erfurter Kreuzes erforderlichen Arbeitskräfte und ihre Familien in der Region angemessen, bezahlbar und gut wohnen können. Das bedeutet, so viel neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, dass der Wohnungsmarkt sich nicht anspannt, weil es dann zu Knappheitspreisen käme und der preiswerte Bestand sich verringern würde – ein Prozess, der in Erfurt bereits jetzt schon eingesetzt hat. Gleichzeitig ist zu beachten, dass, wenn der Arbeitskräfte-Zuzug nicht im prognostizierten Maße eintrifft, es in einzelnen Städten

und einzelnen Marktsegmenten zu Überangeboten und damit Leerständen kommen kann, da der demographische Wandel tendenziell zu einem Rückgang der Nachfrage führt. Der Neubau muss also mit Augenmaß betrieben werden. Deshalb ist

- eine schrittweise Umsetzung der Zielmengen und
- eine laufende Überprüfung der erforderlichen Größenordnungen notwendig.

Mit den in Kapitel 5 dargestellten Szenarien wurde nach demzeitigem Wissensstand eine plausible und mögliche Entwicklung der Wohnraumnachfrage im Betrachtungsraum dargestellt. Im Ergebnis wurde folgende **Gesamtnachfrage** nach zusätzlichem Wohnraum herausgearbeitet:

- rd. 6.600 zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- rd. 3.200 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Grundnachfrage resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen demographischen und wirtschaftlichen Struktur und kann so den Verwaltungseinheiten und Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden. Die Zusatznachfrage resultiert aus dem Zuzug. Die Zuziehenden sind in ihrer Standortpräferenz nicht so festgelegt und lassen sich vom vorhandenen Angebot leiten. Die Zusatznachfrage kann darum nur für die Wohnungsmarkttypen Groß- und Mittelstadt sowie Kleinstadt, Dorf und Dorf+ berechnet werden (►siehe Kap. 5.2).

Darum ist in einem zweiten Schritt zu klären, ob diese Gesamtnachfrage in der Region realistisch befriedigt werden kann und die Angebote konkret verortet werden können.

ERMITTELTE GESAMTNACHFRAGE AN WOHNUNGEN NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN BIS 2035 (GERUNDET)

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
Wohnungs- markttyp		Grund- nachfrage	Zusatz- nachfrage
Großstadt	Erfurt	2.630	3.200
Mittelstadt	Gotha, Arnstadt	290	
Kleinstadt	Stadttilm	25	
Dorf +	Mit Neudietendorf	30	380
Dorf		20	
Summe		3.000	3.580

Wohnungen in Einfamilienhäusern			
Wohnungs- markttyp		Grund- nachfrage	Zusatz- nachfrage
Großstadt	Erfurt	1.650	410
Mittelstadt	Gotha, Arnstadt	440	
Kleinstadt	Stadttilm	70	
Dorf +	Mit Neudietendorf	250	250
Dorf		150	
Summe		2.560	660

Darstellung: Timourou/Büro für urbane Projekte

WIE VIELE WOHNUNGEN SIND MACHBAR UND ENTSPRECHEN DEN KOMMUNALEN STADTENTWICKLUNGSSTRATEGIEN?

Um die Gesamtnachfrage realistisch und zielführend verorten zu können, müssen Antworten auf folgende Fragen gefunden werden:

- Welche Mengen sind hinsichtlich der Schaffung neuer Wohnungen angesichts vorhandener und möglicher Potenziale (im Bestand und in der Fläche) machbar?
- Welche Mengen sind vor Ort tatsächlich gewollt bzw. passen zu den jeweiligen kommunalen integrierten Entwicklungsstrategien?
- Welche Auswirkungen haben das jeweils „machbare“ und „gewollte“ auf die Nachbargemeinden bzw. die Region?
- Welche Auswirkungen haben die individuellen sowie gesamtträumlichen Absichten auf die Ziele der Raumordnung? (► hierzu Übergeordnete Grundsätze räumlicher Entwicklung, siehe Kap. 6.2).

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, wurden mit den Kommunen die ermittelte Gesamtnachfrage hinsichtlich der kommunalen Ziele und Möglichkeiten sowie der potenziellen Wohnbauflächen überprüft. Dies erfolgte im Rahmen von Arbeitstreffen des Partizipativen Gremiums, in dem Vertreterinnen und Vertreter der Kommunalverwaltungen, Kommunalpolitik, Kreisverwaltungen, Regionalplanung sowie verschiedener Verbände vertreten sind (► siehe Kap. 1.3). Zudem wurden vertiefende Gespräche und Workshops mit den Städten und Gemeinden (jeweils mit Verwaltung und Kommunalpolitik) durchgeführt (► siehe Kap. 1.2.3 und 1.3). Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Online-Umfrage sowie öffentlichen Gesprächsrunden Meinungsbilder der Öffentlichkeit zu verschiedenen Zielen und Schwerpunktsetzungen eingeholt.

Im Ergebnis dieses Arbeitsschritts, der stets eine übergemeindliche Abstimmung zum Inhalt hatte, zeigt sich, dass die schlussendlich gemeindefest verorteten Zielmengen **in der Summe** die ermittelte Nachfrage weitgehend befriedigen könnten (► siehe ABB. 61).

Um auf die mögliche zukünftige Entwicklung vorbereitet zu sein, wird insgesamt eine **Zielmenge** von

- rd. 5.300 bis 6.400 neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und
- 2.100 bis 3.200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern⁴⁴

bis 2035 von den Gemeinden des Betrachtungsraums angestrebt zu realisieren.

Die **je Stadt oder Gemeinde** dargestellten Zielmengen werden als geeignet und realisierbar angesehen, die erwartete Nachfrage (Grundbedarf und Zusatzbedarf) zu befriedigen.

Markant ist der große Anteil von Erfurt, der zum einen auf die große Nachfrage nach Mietwohnungen im großstädtischen Milieu und zum anderen auf die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale zurückzuführen ist. Es wird aber auch deutlich, dass in allen Verwaltungseinheiten Neubau im Ein- und Mehrfamilienhausbereich erforderlich ist.

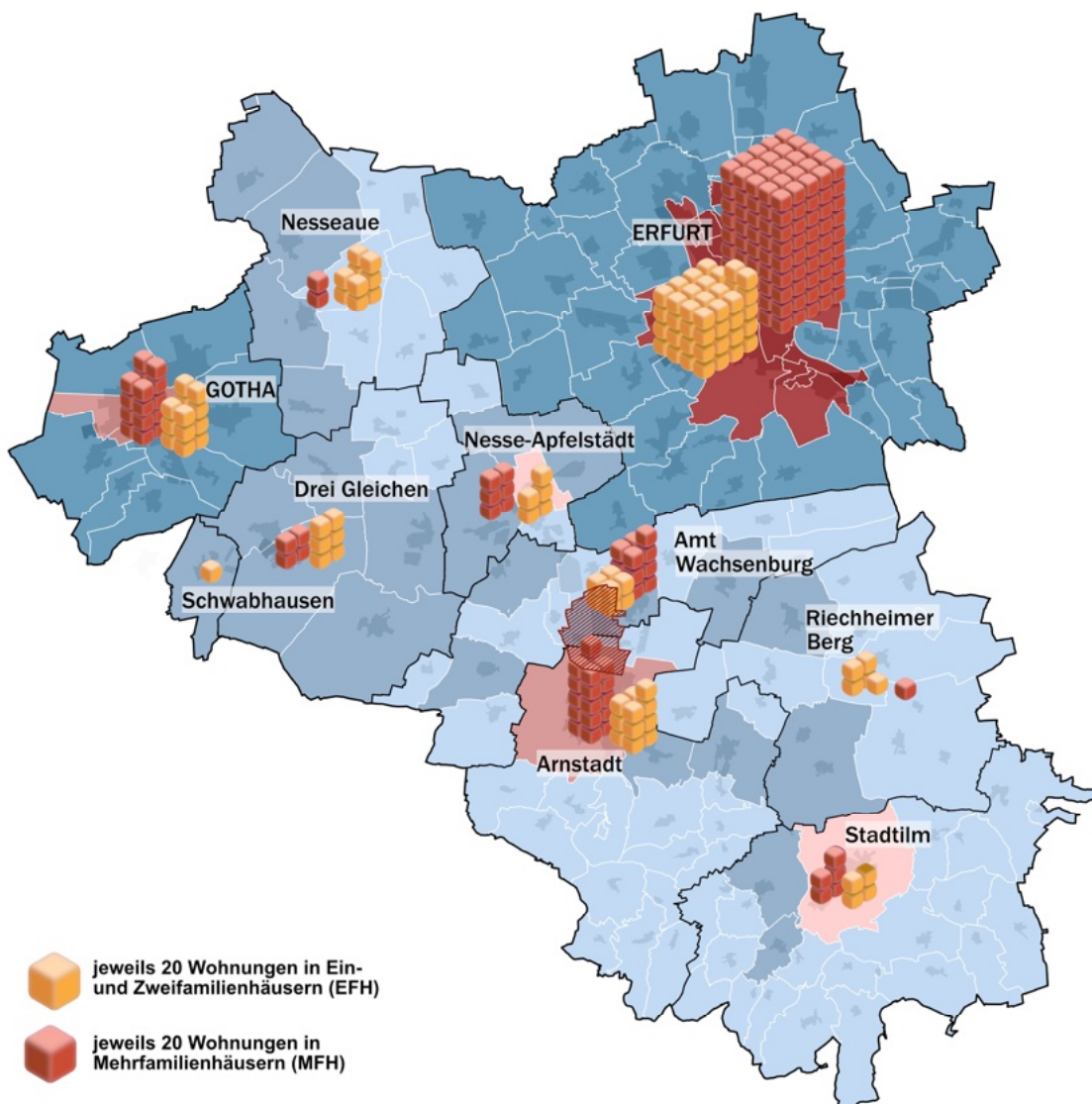
Die dargestellten Zielmengen sind dabei nicht als exakte Zahl, sondern als Größenordnung zu verstehen. Sie sollen als Grundlage für die zukünftige kommunale Wohnbauflächenentwicklung dienen. Die Zielmengen können nach tatsächlicher wirtschaftlicher Entwicklung leicht angepasst werden, denn die prognostizierten Entwicklungen stellen keine Prophezeiung dar, sondern sind „nur“ eine Grundlage für strategisches Handeln.

Welche Standorte innerhalb einer Verwaltungseinheit bevorzugt werden sollen, hängt vom Wohnungsmarkttyp und vom Entwicklungstyp, der auch die Ziele räumlicher Entwicklung beinhaltet, ab. Dies wird in Kapitel 6.3 ausführlich dargestellt sowie in den Beschreibungen der teilräumlichen Zielsetzungen vertieft (► siehe Kap. 7.2).

⁴⁴ Zur Spannweite siehe Erläuterung Seite 9.

VERORTUNG DER ZIELMENGEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG NACH STÄDTEN UND GEMEINDEN 2035

Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadtilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe	5.265 – 6.385	2.060 – 3.200



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

Die Definition von Potenzialen

In der Quantifizierung der kommunalen Zielwerte hinsichtlich des neu zu schaffenden Wohnraums wurden jeweils die Einschätzungen der Städte und Gemeinden berücksichtigt. Dabei sind vorhandene Reserven in Leerständen und innenliegenden Verdichtungspotenzialen als auch planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsflächen eingeflossen. Zusätzlich wurden seitens der kommunalen Vertreterinnen und Vertreter mögliche Entwicklungsvorhaben eingebracht (Konversionen, Flächenenerweiterungen), die noch nicht planungsrechtlich gesichert, sondern strategisch angedacht sind und teilweise in Abhängigkeit regionaler Nachfrageentwicklung und Abstimmung stehen. Von daher sind die Potenziale auch als Zielwerte zu verstehen. Für die Siedlungsflächenkonzeption entsteht dadurch der Vorteil, dass die vereinbarten Zielwerte seitens der Städte und Gemeinden mit tatsächlichen Entwicklungsabsichten unterlegt sind.

Die Priorität auf innenliegende Potenziale

Im gesamten Arbeits- und Abstimmungsprozess wurde der Schwerpunkt auf flächen- und ressourcenschonende Wohnungsbauentwicklung gelegt. Priorität haben stets innenliegende Reserven und Entwicklungsmaßnahmen. Von den Beteiligten aus den Bereichen Planung, Verwaltung und Kommunalpolitik als auch von den in der Online-Umfrage sowie öffentlichen Gesprächsformaten befragten Bürgerinnen und Bürgern wurde diese Prämisse stets als Voraussetzung verträglicher Entwicklung hervorgehoben.

Der Umgang mit Varianten

Während des Prozesses der Quantifizierung und Verortung des zu schaffenden Wohnraums wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Bei der interkommunalen Abstimmung wurde sich im Rahmen der Gegenüberstellung des „erforderlichen“ mit dem „machbaren“ und „gewollten“ auf ein eindeutiges Zielszenario verständigt. Aufgrund des langen Zeitraums und verschiedener Unwägbarkeiten bei einzelnen Parametern soll die Siedlungsflächenentwicklung als Prozess angesehen werden, bei dem Zielwerte angepasst werden können und müssen (► siehe Kap. 8.7).

Die Rolle Erfurts

Die gelingende Deckung der Wohnraumnachfrage hängt maßgeblich von Erfurt ab. Kernfrage ist, ob die in diversen Planungskonzepten ermittelten Wohnbaupotenziale planungsrechtlich tatsächlich gesichert werden können und Projektentwickler in ausreichendem Maße tätig werden. Von daher wurde hinsichtlich des Zielwertes für Erfurt ein Korridor (pessimistische und optimistische Einschätzung) aufgestellt.

Die Entlastung Erfurts und Arnstadts durch Abstimmung mit der Region

Der Erfurter Wohnungsmarkt strahlt bereits heute auf die umliegenden Städte und Gemeinden aus. Im Zuge der Entwicklungen am Erfurter Kreuz entsteht eine zusätzliche Nachfrage, die auf die Großstadt Erfurt zielen wird und schon heute zielt. Daneben steht vor allem Arnstadt unter dem Druck, die zusätzlichen Arbeitskräfte im eigenen Stadtgebiet unterzubringen. Beide allein werden diesen Aufgaben nicht gerecht werden können. Von daher teilen sich die Städte im Wohnungsmarkttyp Mittelstadt und Kleinstadt (Arnstadt, Gotha, Stadtilm und Neudietendorf) die Nachfrage der „urban orientierten“ Nachfrager, die Erfurt nicht aufnehmen kann. Zugleich werden Erfurt und Arnstadt durch die Entwicklungsziele des „Urbanen dynamischen Zwischenraums“ (Orte der Gemeinden Amt Wachsenburg, Nesse-Apfelstädt und Drei Gleichen) entlastet. Zudem nimmt dieser Raum zusammen mit den ländlichen Gebieten einen Teil der Nachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussegment auf.

Der nicht verortete Teil des ermittelten Zusatzbedarfs

Die vereinbarten Zielwerte decken die Grundnachfrage ab. Allerdings konnte, je nach Einschätzung der Wohnungsbautätigkeit in Erfurt, nicht der ganze Zusatzbedarf verortet werden. Es „fehlen“ zwischen 200 und 1.300 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und (in der pessimistischen Einschätzung) bis zu 1.000 Einfamilienhäuser. Teilweise geht diese Nachfrage ggf. in die Region oder es bedarf einer Lenkung der Nachfrage in andere Segmente (kompaktere Bauformen etc.). Kurz- und mittelfristig ist dies weniger von Bedeutung, muss langfristig jedoch beobachtet und ggf. erneut thematisiert werden (► siehe Kap. 8.7).

WELCHE WOHNUNGEN WERDEN GEBRAUCHT?

Neben diesen quantitativen Zielstellungen ergibt sich die Frage, welche Wohnungen für welche Zielgruppen wo entstehen müssen. Dabei sind die Wohnbedürfnisse der bereits im Betrachtungsraum lebenden, aber auch die der zuziehenden Haushalte zu berücksichtigen. Der Großteil der Einfamilienhausnachfrage erfolgt vor allem von Einheimischen, die dadurch Mietwohnungen frei machen. Der Arbeitskräftezuzug geht vor allem zuerst in den Mietwohnungsbereich und dort je nach Einkommen in verschiedene Marktsegmente. Einige Einheimische möchten im Zeitverlauf qualitativ besser oder anders wohnen als derzeit. Für diese Gruppe ist auch der Neubau interessant. Hinsichtlich der verschiedenen Marktsegmente können folgende **Zielsetzungen** getroffen werden:

Preiswerte Mietwohnungen

Transferleistungsempfänger, Niedrigeinkommensbezieher, einkommensschwache Senioren und Migranten, aber auch Starterhaushalte und junge Familien benötigen preiswerten Wohnraum. Ziel ist es, den vorhandenen Bestand an preiswertem Wohnraum zu erhalten, vor allem indem es insgesamt am Wohnungsmarkt ein ausreichendes Wohnungsangebot gibt. Dies ist dann der Fall, wenn die Leerstandsquote nicht unter 3 bis 4 % sinkt und damit Knappheitspreise entstehen würden. Damit geriete dieses Marktsegment unter Druck, wodurch sich das Angebot verringern würde.

Neubau kann angesichts der Bau- und Finanzierungskosten nicht preiswert vermietet werden, es sei denn, er wurde mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung finanziert und dadurch belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum geschaffen. Im Sinne der sozialen Mischung kann es sinnvoll sein, einen Teil des Neubaus gefördert zu realisieren, sei es durch Konzeptvergaben oder in Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften (►siehe Kap. 8).

Normale bis höherwertige Mietwohnungen

Normale bis höherwertige Mietwohnungen werden besonders von berufstätigen Haushalten mittlerer oder höherer Einkommensgruppen nachgefragt. Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte ist in diesem Segment am höchsten. Höherwertige Wohnungen sind besonders bei kinderlosen Paaren mit überdurchschnittlichen Einkommen und bei Führungskräften beliebt. Diese Gruppen sind auch bereit, mehr für entsprechenden hohen Standard und gute Wohnlagen zu zahlen.

Derartige Wohnungen entstehen in der Regel durch Sanierung am Markt. Aber auch der frei finanzierte Neubau ist in diesem Segment anzusehen. Entsprechend beziehen sich etwa drei Viertel der oben genannten Zielmenge auf den Mietwohnungsbau in diesem Marktsegment. Ein Teil davon wird in Baulücken entstehen können, für den größeren Teil ist eine entsprechend der Wohnbauflächenentwicklung erforderlich.

Seniorengerechte Wohnungen

Wie in Kapitel 4 dargestellt, wird sich bis 2035 die Anzahl der Senioren weiter erhöhen. Parallel dazu steigt der Pflegebedarf und damit auch die Nachfrage nach barrierearmem und Pflege und Betreuung ermöglichendem Wohnraum (Wohnungen, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen). Der Großteil der Senioren möchte in seiner angestammten Wohnung wohnen bleiben. Wird in diesen Wohnungen eine altersgerechte Anpassung erforderlich, so können die einschlägigen Förderprogramme der KfW, des Freistaates Thüringen und der Pflegekassen genutzt werden.

Der Neubau muss ohnehin mindestens im Erdgeschoss barrierefrei sein, ob darüber hinaus Festlegungen zugunsten des Seniorenwohnens über die Bauleitplanung (städtebaulicher Vertrag, Konzeptvergaben) sinnvoll sind, hängt von der lokalen Wohnungsmarktsituation ab (►siehe Kap. 8).

Ziel der Siedlungsflächenkonzeption ist es, die Wohnsituation der Senioren im ländlichen Raum zu verbessern, insbesondere wenn Menschen ihre Einfamilienhäuser oder Höfe nicht mehr bewirtschaften und bewohnen können. Damit die Bewohner trotzdem in ihrem Dorf so lange wie

möglich wohnen bleiben können, soll auch in den Dörfern ein ergänzender, kleinteiliger und altersgerechter Wohnungsbau möglich sein.

Dieser dorf- oder quartiersbezogene Ansatz sollte auch bei der Entwicklung neuer Einfamilienhausgebiete realisiert werden, indem eben solch ein kleinteiliger Mietwohnungsbau von vornherein mit errichtet wird.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Trotz der aktuellen Immobilienkrise und der zunehmenden Zahl von Bestandsgebäuden wünschen sich auch zukünftig Haushalte ein neues Einfamilienhaus. Angesichts der steigenden Grundstücks-, Finanzierungs- und Baukosten einerseits und aus der Notwendigkeit eines sparsameren Flächenverbrauchs andererseits ist es Ziel, in neuen Einfamilienhausgebieten einen größeren

Anteil an kompakteren Wohnformen (Doppelhaus, Reihenhaushaus, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) zu platzieren. Damit wird zugleich eine größere soziale Mischung erzielt.

Für kompaktes Wohnen muss in der Region des Erfurter Kreuzes der Markt erst noch geschaffen werden, das heißt,

- die Bauleitpläne müssen stärker darauf ausgerichtet werden,
- Projektentwickler müssen stärker von dem Modell überzeugt werden,
- bei den Nachfragern muss vor allem durch gute Beispiele mehr Akzeptanz geschaffen werden und
- die benachbarten Kommunen sollten sich abstimmen, damit sie nicht in Konkurrenz zueinander treten.

6.2 ÜBERGEORDNETE GRUNDSÄTZE RÄUMLICHER ENTWICKLUNG

Die Siedlungsflächenentwicklung ist im Betrachtungsraum durch zwei maßgebliche Kräfte geprägt. Die eine ist die Landeshauptstadt Erfurt selbst, die in den vergangenen Jahren zunehmende Zuzüge verzeichnet und konstant sowohl quantitativ mehr Wohnraum als auch andere Wohnformen (► siehe Kap. 5 Einfamilienhäuser) nachfragt. Beides führt zu einem erhöhten Druck auf die Wohnbauflächenentwicklung für Erfurt sowie die umliegenden Städte und ländlichen Gebiete. Die zweite Kraft sind die großflächigen Ansiedlungen des Erfurter Kreuzes und die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum für zusätzliche Arbeitskräfte. Diese trifft ebenfalls auf die Städte Erfurt, Arnstadt und Gotha, aber auch auf einen weitestgehend ländlich strukturierten Raum.

Im Zuge des vielschichtigen Arbeits- und Abstimmungsprozesses im Rahmen der Erstellung der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz (► siehe Kap. 1.3 sowie 6.1) wurden seitens der Kommunalpolitik, Planungsbehörden, Wohnungswirtschaft sowie der Zivilgesellschaft zahlreiche Zielvorstellungen für die räumliche Entwicklung geäußert. In der Gesamtheit waren diese in ihren grundlegenden Zielen oftmals deckungsgleich. Nach gemeinsamer Diskussion und unter Berücksichtigung teils räumlicher Besonderheiten sowie unterschiedlicher Größen der Siedlungsgebiete können mit Blick auf das Ganze folgende übergeordnete, teilweise einander bedingende Grundsätze der räumlichen Entwicklung formuliert werden.

6.2.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

DIE VORHANDENE RAUMSTRUKTUR UMSICHTIG WEITERENTWICKELN

Im Kern soll das Raumgefüge bewahrt bleiben. Stadt ist Stadt und Dorf ist Dorf. Neue Siedlungsflächen und bauliche Entwicklungen sollen sich auf die städtischen Gebiete sowie ihre Randlagen konzentrieren. Sie verfügen über Wohnbaupotenziale, können verträglich verdichtet und erweitert werden, stehen traditionell für die Bewältigung von Wachstumsphasen, verfügen über erforderliche Verkehrsinfrastrukturen und Anbindungsqualitäten und halten die notwendigen sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastrukturen vor. Eine besondere Verantwortung übernehmen dabei die Kernstädte Erfurt, Arnstadt und Gotha. Die Orte des Zwischenraums mit höherer Funktionalität (Neudietendorf, Ichtershausen/Eischleben, Günthersleben-Wechmar) können einen maßgeblichen Anteil der Wohnungsnachfrage übernehmen und damit zum einen ihre Funktionen im ländlichen Raum stärken und zum anderen sowohl die Kernstädte als auch die umliegenden Dörfer entlasten. Gemeinsam stellen sie die besonderen Gunst- und Wachstumsräume dar. Die ländlich geprägten Räume und Siedlungen nutzen ebenfalls ihre Potenziale und nehmen die Chancen erhöhter Nachfrage für ihre Sicherung und behutsame Entwicklung wahr. Insgesamt gilt, eine nachhaltige räumliche Verteilung sowie räumliche Gerechtigkeit anzustreben.

MIT GRUND UND BODEN SPARSAM UMGEHEN

Vereinbarte Ziele zum Schutz der Umwelt, Einlösung der Klimaneutralität sowie wohnungswirtschaftliche Zielstellungen erfordern eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Hierfür sollen folgende Prinzipien Anwendung finden:

- Nutzung vorhandener Reserven im Bestand durch Reaktivierung und Umnutzung
- Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten
- Arrondierung und Ergänzung bereits erschlossener Lagen
- Errichtung von Wohnraum mit geringerem Flächenverbrauch (Priorisierung Geschosswohnungsbau, dichtere Bauweisen durch kleinere Grundstücke im Einfamilienhaussegment sowie Priorisierung beziehungsweise Qualifizierung in den Teilsegmenten Doppel- und Reihenhäuser)
- Siedlungserweiterungen nur im Rahmen des im Konzept abgeschätzten Bedarfs und nach Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie vorhandener Reserven
- Errichtung kompakter, gemischter Bauformen sowohl in städtischen als auch ländlichen Siedlungsgebieten

DIE ORTSTYPIKEN ANERKENNEN UND FORTSCHREIBEN

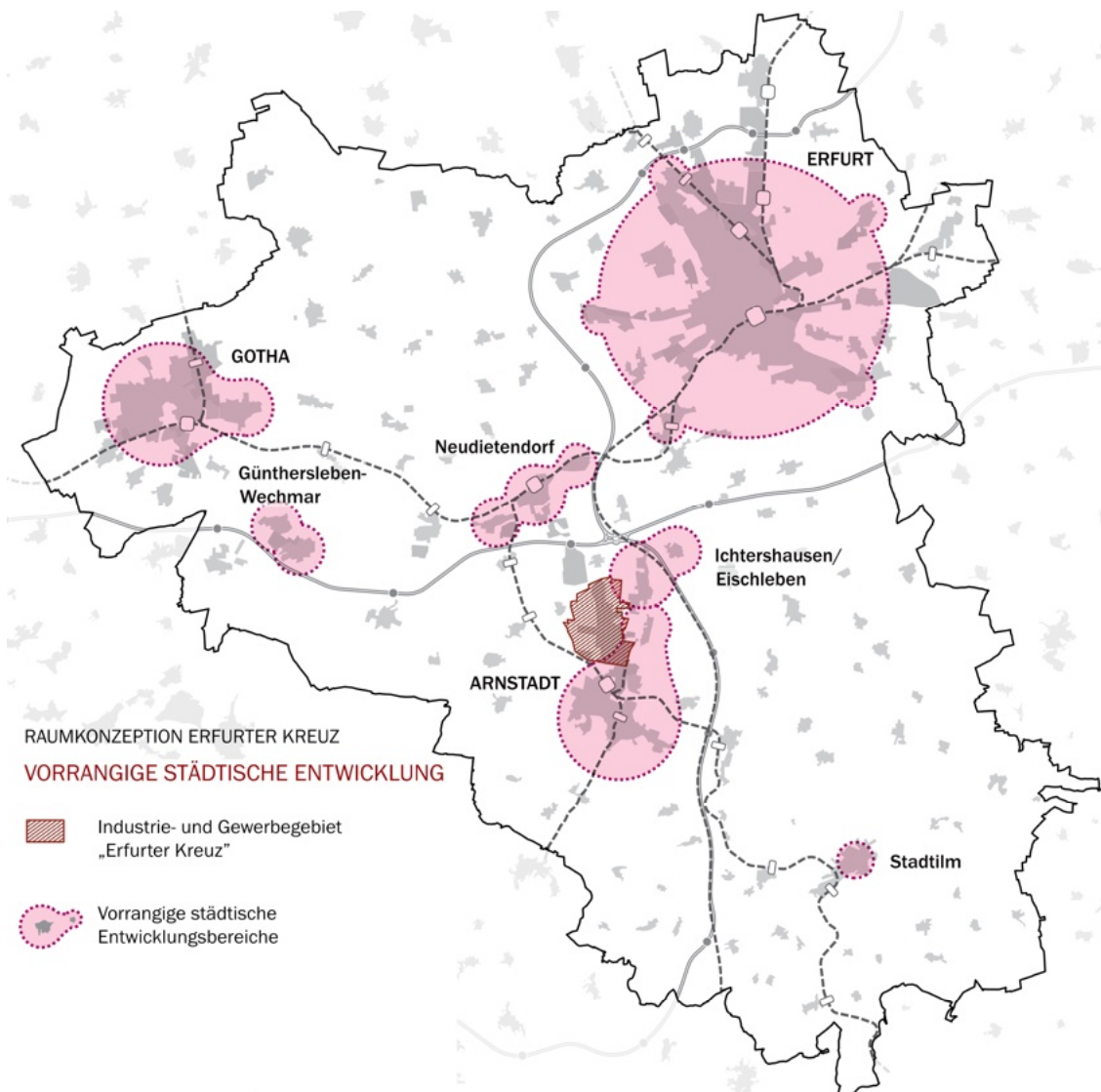
Ortsbilder dürfen sich weiterentwickeln – die jeweiligen Identitäten sind jedoch zu wahren. Die Frage „Wie?“ gebaut wird, ist ebenso entscheidend wie die Frage des „Wo?“. Im Thüringer Zentralraum rund um das Erfurter Kreuz finden sich zahlreiche Orte mit jeweils eigenen historischen Entwicklungsgeschichten, regionaler Bedeutung und lokal teilweise eng abgrenzenden Identitäten. Insbesondere die Dörfer haben sich ihre Ursprünglichkeit bewahrt. Um ihren Reiz als auch den dieser Thüringer Stadt-Land-Region weiterhin zu erhalten, sollen die teils sehr individuellen

Siedlungsstrukturen, Bauformen und Materialität bei Siedlungsergänzungen berücksichtigt werden. Nicht zuletzt dient dies auch der Akzeptanz Neuem gegenüber seitens der bereits ansässigen Gemeinschaften.

So sollten vorrangig innere Lagen entwickelt und Mehrbedarfe als Chance für Arrondierung und kleinteilige Angebotserweiterungen (auch Mehrfamilienhäuser) angesehen werden. Dabei sind auch Siedlungsflächenerweiterungen sinnvoll, wenn die innenliegenden Potenziale erschöpft sind. Bauliche Eingliederung und die Schaffung gemischter Standorte sind Schlüsselprinzipien, damit eine tatsächliche Integration in den Ort möglich ist.

ABB. 62

FOKUS AUF DIE STÄDTISCHEN GEBIETE UND IHRE RANDLAGEN



Darstellung: Büro für urbane Projekte

6.2.2 DASEINSVORSORGE

Mit zusätzlichem Zuzug durch die Erweiterung des Erfurter Kreuzes und zur Kompensation des Fachkräftemangels ergibt sich nicht nur zusätzlicher Wohnraumbedarf. Damit verbunden sind auch zusätzliche Bedarfe an Wohnfolgeinfrastruktur, zentrale Angebote der Daseinsvorsorge und insbesondere Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. Dies gilt es bei der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und neuem Wohnraum stets mitzudenken.

Welche Bedarfe sich tatsächlich ergeben, ist davon abhängig, wie viel Wohnraum wo tatsächlich geschaffen werden kann. Der Abgleich mit den tatsächlichen Siedlungsentwicklungen im Untersuchungsgebiet ist für alle Fachplanungen (Betreuung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Waren des alltäglichen Bedarfs) zur Ermittlung tatsächlicher Bedarfe wichtig.

Für die **Betreuungs- und Schulinfrastruktur** gilt: Mit dem prognostizierten Rückgang der Kinderzahlen sind in der Regel jedoch keine Mehrbedarfe zu erwarten – im Einzelfall sind in der Nähe neuer Wohnungen und Arbeitsplätze jedoch stärkere Auslastungen bis hin zu Kompensation des demographischen Rückgangs an Kindern möglich. Entsprechend wichtig ist es, dass die Schulentwicklungsplanung die Siedlungsflächen- und Wohnraumentwicklung im Untersuchungsgebiet mit im Blick hat und darauf basierend standortkonkret Angebot und Nachfrage abgleicht sowie basierend darauf die erforderlichen Kapazitäten ermittelt (► siehe Kap. 4).

DIE ZENTRALITÄTEN IN IHRER VIELFALT MITDENKEN UND QUALIFIZIEREN

Bei der Siedlungsflächenentwicklung sollen die vielfältigen Zentralitäten berücksichtigt und weiterentwickelt werden – auch in den ländlichen Gebieten. Im Raum befindet sich eine große Spannbreite an Orten mit höherer Zentralität. Gemeinsam übernehmen sie großteils die Verantwortung im Bereich der Daseinsvorsorge und halten entsprechende Infrastrukturen und Angebote der Bildung und Ausbildung, Gesundheit und Fürsorge, Kultur sowie Lebensmittelversorgung vor. Hierzu

gehören vor allem die zentralen Orte der Raumordnung (Ober-, Mittel- und Grundzentren). Auch aus diesem Grund sollen sie den überwiegenden Teil des zusätzlichen Wohnungsbaubedarfs tragen (► siehe Kap. 6.3, Vorrangige städtische Entwicklung). Daneben allerdings spielen für die Siedlungsflächenentwicklung auch die kleinen Orte jenseits dieser Definition eine bedeutsame Rolle. Auch sie besitzen mitunter eine auf das jeweilige Umland angepasste Zentralität in Form von Versorgungsinfrastrukturen. Hier kann eine vorrangige dörfliche Entwicklung stattfinden. Dadurch werden sowohl ihre Funktionen gestärkt als auch die Versorgung des Umlandes – teilweise durch Angebots- und Rollenteilung mehrerer Orte – gesichert. Sofern die Nachfrage in Folge von Wohnungsneubau und Zuzug in ausreichendem Maße und längerfristig nachhaltig steigt, sind hier zudem Angebotsergänzungen denkbar.

DIE AUFGABENTEILUNG FÖRDERN UND VERSORGUNGSBEREICHE AUF EINANDER ABSTIMMEN

Es braucht mehr Abstimmung und Rollenteilung – auch über Grenzen hinweg. Außerhalb des Kerngebietes zwischen Erfurt, Arnstadt und Gotha nimmt die Versorgungsdichte merklich ab. Gleichzeitig lässt sich zwischen den Ortschaften und insbesondere in den Verwaltungsgemeinschaften zwischen den Einzelgemeinden eine Aufgabenteilung beobachten. Diese soll zuvorderst gestärkt und weiter ausgebaut werden. Dabei sollen zunehmend auch kommunale und Kreisgrenzen überschritten werden (können), um die Alltagsrealitäten der Bewohnerinnen und Bewohner dieser Räume stärker zu berücksichtigen. Auch hier geht es um eine Sicherung der Funktionen. Wohnungsbau und Zuzug können durchaus als Chance für den Erhalt von Bestehendem und ein funktionierendes, attraktives Gemeinwesen angesehen werden. Allerdings muss dies (im Zweifelsfall) auch ohne Einwohnerwachstum, sondern vielmehr durch strukturelle und (landes-)politische Entscheidungen/Interventionen/veränderte Rahmenbedingungen erreicht werden.

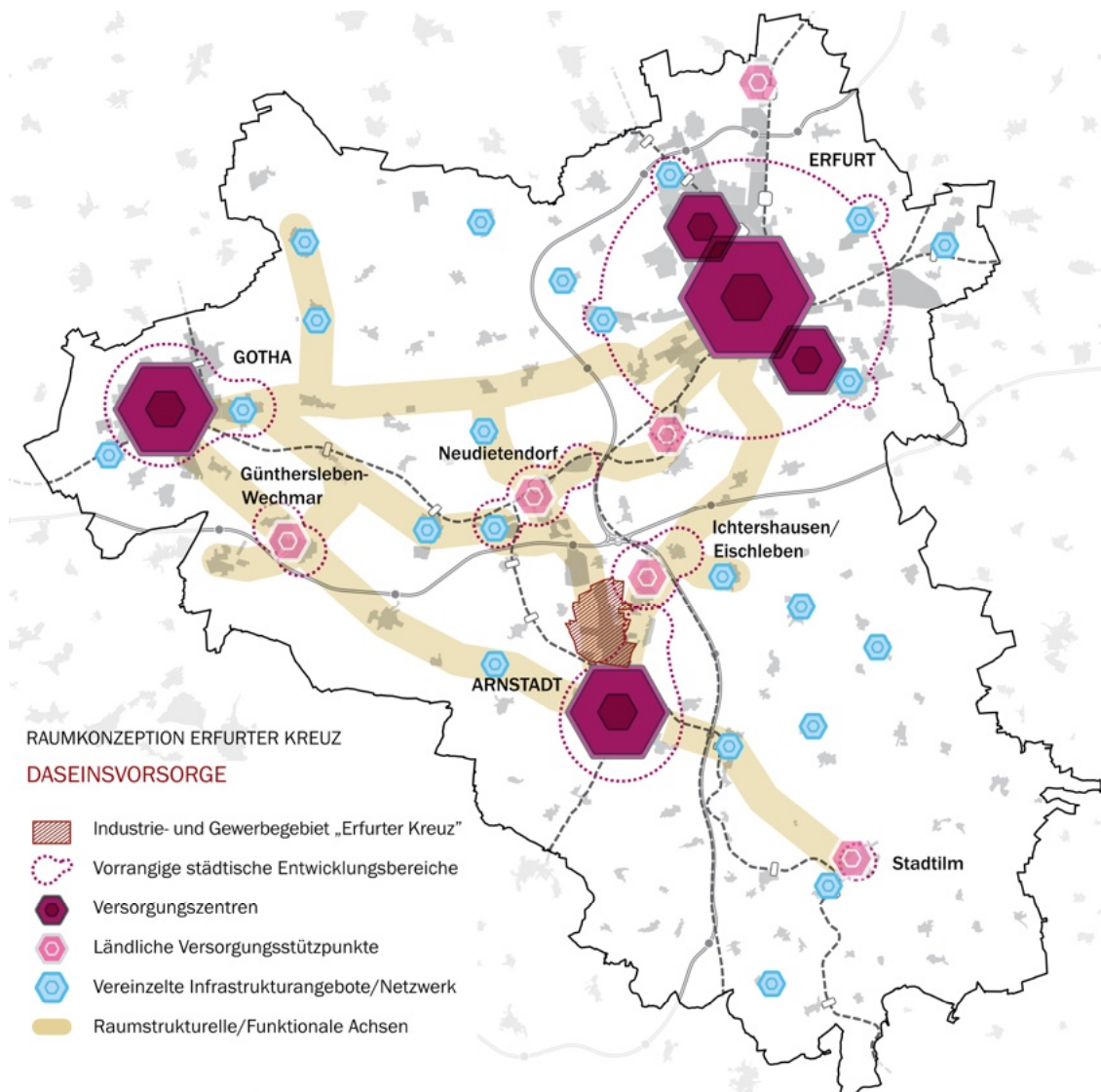
DAS SOZIALE MITEINANDER UND GEMEINWESSEN VOR ORT BEWAHREN UND STÄRKEN

Bei der Siedlungserweiterung und Schaffung von Wohnraum sollte das Miteinander berücksichtigt werden. Konkret geht es darum, Orte der Begegnung zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Dies bezieht sich sowohl auf den Städtebau als

auch auf den Freiraum. Insbesondere in den kleineren Städten und Dörfern heißt das, dass integrierte beziehungsweise integrierende Formen (gemischte, kompakte Baustrukturen) angestrebt werden. Damit sollen die Potenziale des Zuzugs für die Gemeinschaft vor Ort genutzt und Abgrenzungen oder Überformungen (z. B. „Schlafldörfer“) vermieden werden.

ABB. 63

RÄUMLICHE PRINZIPIEN DASEINSVORSORGE



Darstellung: Büro für urbane Projekte

6.2.3 MOBILITÄT

DIE ANBINDUNG DER KERNRÄUME UNTEREINANDER QUALIFIZIEREN

Zur Ausnutzung bestehender Verkehrsinfrastrukturen, Vermeidung langer Wegstrecken sowie Entlastung der ländlichen, teils wenig bis unzerschnittenen Räume, sollen zuvorderst die zentralen Orte, die auch den überwiegenden Teil des zusätzlichen Wohnungsbaubedarfs tragen sollen (► siehe Kap. 6.6.3, Vorrangige städtische Entwicklung), in ihrer Ausstattung und Anbindungsqualität gesichert und ausgebaut werden. Dies betrifft sowohl den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch den Radverkehr. Zugleich soll der Lastverkehr auf die bestehenden übergeordneten Verkehrsstrassen (Autobahn, Bundesstraße) sowie den Schienenverkehr gelenkt werden.

Für die Teilräume des Betrachtungsraums beziehungsweise die Standorte mit eher geringer Lagegunst und Dynamik kann davon ausgegangen werden, dass hier auch in Zukunft hinsichtlich optimierter Anbindungen und Mobilitätsangebote erhebliche, teils räumlich sehr unterschiedliche und kleinteilige Anstrengungen erforderlich sind. Allerdings können zwei zentrale Ziele benannt werden, die mit Blick auf die Kernräume und ihre Bedeutung im Betrachtungsraum prioritär verfolgt werden sollen:

- Vorrangige Konzentration auf eine Verknüpfung der Kernräume untereinander in allen oben genannten Verkehrsarten für attraktivere Pendlerbeziehungen beziehungsweise alltägliche Wege zwischen Arbeit, Wohnen, Familie und Freizeit (insbesondere in Bezug auf den Umweltverbund).
- Bestehende multimodale Verkehrsknotenpunkte sind weiter zu tatsächlichen Mobilitätsdrehscheiben zu qualifizieren und an geeigneten Stellen sind weitere zu schaffen (Bus-Bahn sowie Bus-Bus in Kombination mit P+R sowie Radinfrastrukturen).

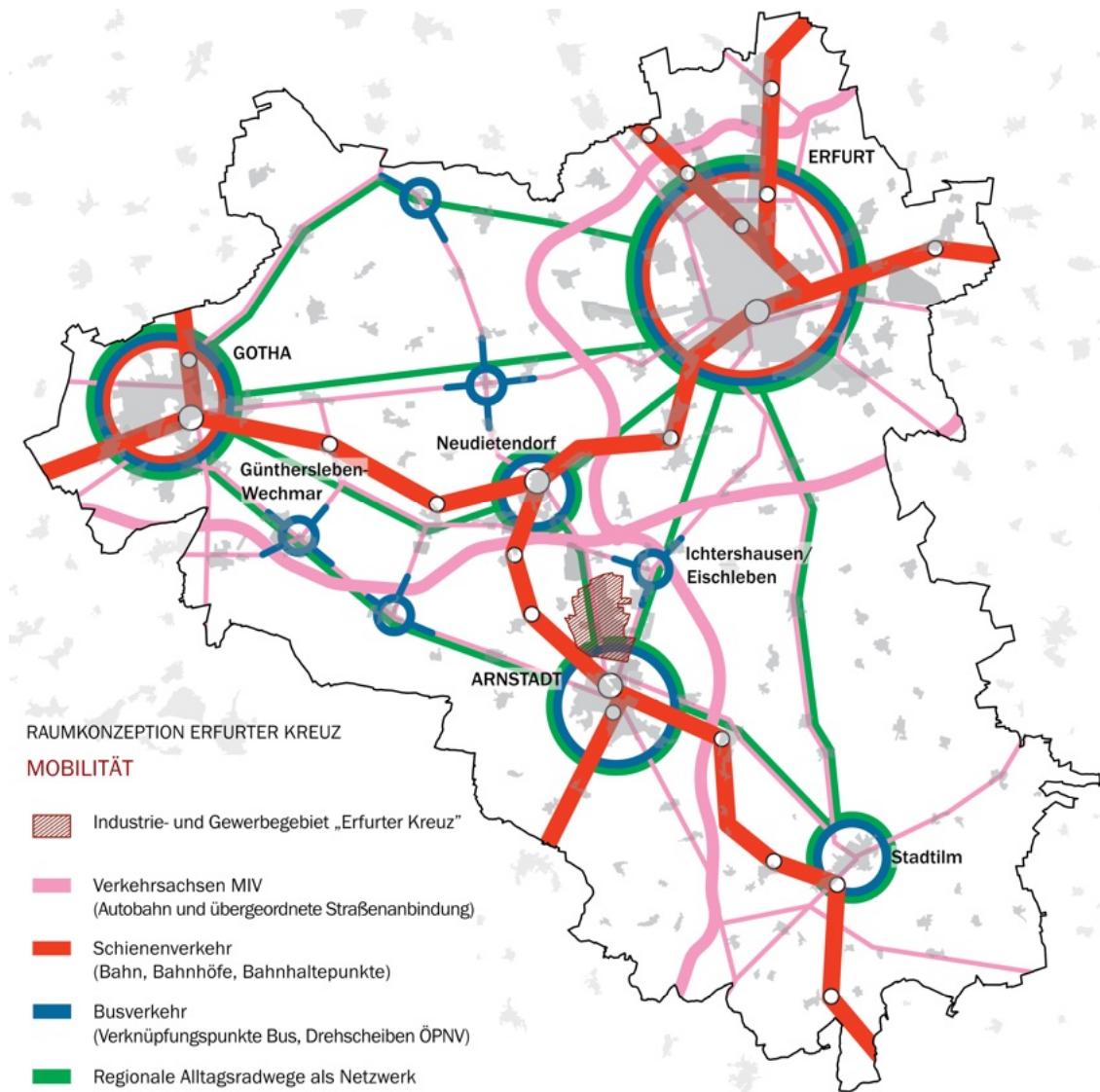
DEN RADVERKEHR ALS ZUKUNFTSTHEMA VORANBRINGEN

Der Ausbau des Radverkehrs wird seitens der beteiligten Städte und Gemeinden als bedeutsames Zukunftsthema erachtet, von dem erhebliche Positiveffekte zu erwarten sind. Auch hier geht es

darum, die zentralen Herkunfts- und Destinationen untereinander zu verbinden. Teilweise sind lediglich Lückenschlüsse nötig. Da die Ziele beziehungsweise Planungen dahingehend bis dato nicht kongruent sind, soll die interkommunale Abstimmung und Umsetzung vorangetrieben beziehungsweise installiert werden. Kernmaßnahmen sind gemeinsam zu identifizieren. Grundlegendes Problem ist, dass die einzelnen Gemeinden mit dem Neubau, Umbau (Sanierung, E-Bike-Tauglichkeit als Motor) sowie Erhalt finanziell überfordert sind. Gemeinsam soll – wie beim ÖPNV – für Unterstützung seitens des Freistaats Thüringen eingestanden werden.

GRUNDLAGEN FÜR EINEN EFFIZIENTEN ÖPNV NUTZEN

Die Achsen zwischen den Zentren und arbeitsplatzintensiven Standorten sowie die Anknüpfungspunkte des ländlichen Raums sollen qualifiziert werden. Bei der Flächenausweisung durch Städte und Gemeinden sollen das Beziehungsnetz, die räumlichen Entfernungen und tatsächlichen zeitlichen Erreichbarkeiten zwischen den Städten, Wirtschaftsstandorten, Wohnlagen und Lebensräumen stets mitgedacht werden. Um die bestehenden Defizite in der Anbindungsqualität durch den ÖPNV (Verknüpfungen, Bedienzeiten, Taktung, u. Ä.) zu beheben, bedarf es in erster Linie effizienter Verbindungen zwischen den hauptsächlichen Destinationsorten untereinander. Hierfür hat die Planungsregion Mittelthüringen beispielsweise das Ziel der Einrichtung einer Regio-S-Bahn zwischen Gotha – Erfurt – Jena sowie Arnstadt – Erfurt – Sömmerda formuliert. Multimodale „Drehscheiben“ in den Zwischenräumen (P+R, Rendezvous-Zeiten, qualifizierte Radabstellanlagen) können die Anbindungsqualität der ländlichen Gebiete an diese Achsen verbessern. Der ÖPNV soll über Stadt- und Kreisgrenzen hinaus gedacht und über Grenzen hinweg tatsächlich verknüpft werden. Dies soll als gemeinsame Vereinbarung und stete Forderung aller Beteiligten kommuniziert werden. Die aktuelle Erarbeitung des Integralen Taktfahrplans (ITF) Thüringen soll aufmerksam verfolgt und seitens der Partner (Erfurt, Landkreise, Städte und Gemeinden) der Region Erfurter Kreuz in den Erarbeitungsprozess getragen werden.



Darstellung: Büro für urbane Projekte

6.2.4 LANDSCHAFTSRAUM

DIE LANDSCHAFT ALS LEBENSGRUNDLAGE SICHERN

Topographie, wertvolle Naturräume und fruchtbare Böden prägen die Stadtlandschaft und sind als unverzichtbare Lebensgrundlagen, Identitätsfaktoren und wichtige Standortfaktoren bei der Siedlungsflächenentwicklung entsprechend zu würdigen.

Der Druck auf die Stadtlandschaft nimmt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, die Folgen des Klimawandels sowie steigende und sich verändernde Nutzungsansprüche stetig zu. Die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen soll durch nachhaltige Planung und Verortung darauf Rücksicht nehmen und soweit wie möglich zu einer Qualifizierung der naturräumlichen Randlagen und Verknüpfungen beitragen.

DIE FACETTENREICHE PALETTE AN LANDSCHAFTSELEMENTEN SCHÜTZEN

Insbesondere die Höhenzüge der Drei Gleichen und des Steigerwaldes/ Willroder Forstes oder die Flussauen und Täler der Ilm, Wipfra, Gera, Nesse und Apfelstädt haben erheblichen Einfluss auf die

Siedlungsstrukturen und Identitäten der Städte und Gemeinden im Betrachtungsraum. Einer Siedlungsentwicklung sind hier neben natürlichen größtenteils auch planungsrechtliche Grenzen gesetzt, die weiterhin beachtet werden sollen. Daneben sollen weitgehend noch unzerschnittene Kulturlandschaften künftig erhalten bleiben.

DIE STADT-LANDSCHAFTS-ZÄSUREN AUSGESTALTEN

Bei der Entwicklung der vorrangigen städtischen Entwicklungsstandorte sollen Freiraum- und Landschaftszäsuren bewahrt bzw. qualifiziert werden.⁴⁵ Sie grenzen dicht benachbarte Ortslagen sowie Gewerbestandorte voneinander ab und liegen zumeist quer zu den raumstrukturellen/funktionalen Achsen (►siehe Kap. 6.3). Beispielhaft sind hier die Zwischenräume Günthersleben und Wechmar, Neudietendorf mit den benachbarten Ortschaften Apfelstädt und Ingersleben sowie der Landschaftsraum zwischen Ichtershausen und Eischleben entlang der Wipfra genannt. Eine konzeptionelle Vertiefung dieses Grundsatzes kann Aufgabe der gemeindeübergreifenden Kooperation sein (►siehe Kap. 8.7).

⁴⁵ Teilweise sind sie im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festgelegt.



Darstellung: Büro für urbane Projekte

6.3 ZIELSETZUNGEN ZUR VERORTUNG DES WOHNUNGSNEUBAUBEDARFS

Im Ergebnis der **wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen** und insbesondere der von den Städten und Gemeinden avisierten **Zielmengen** hinsichtlich des Wohnungsneubaus (►siehe Kap. 6.1) sowie der übergeordneten **Grundsätze räumlicher Entwicklung** (►siehe Kap. 6.2) erfolgt an dieser Stelle die räumliche Verortung des Wohnungsneubaubedarfs. Dafür werden vier Entwicklungstypen abgegrenzt, für die jeweils unterschiedliche Parameter in Bezug auf Nachfrage, Maß und die Art des Wohnungsneubaus gelten.

ENTWICKLUNGSTYP A – ZENTRALE STÄDTISCHE ENTWICKLUNG

Diesem Entwicklungstyp sind die Wohnungsmarkttypen Großstadt und Mittelstadt (Erfurt, Arnstadt und Gotha) zugeordnet, die einen erheblichen Anteil des zu schaffenden Geschosswohnungsbaus bewältigen werden. Hintergrund dafür ist zum einen die Nachfrage nach urbanen Wohnformen vorrangig zur Miete, die vor allem von (jungen) Berufstätigen und Familien, aber auch von einkommensschwächeren Haushalten ausgeht.

Der zusätzliche Zuzug drängt in erster Linie in den Bestandsmarkt, es kommt also darauf an, das Wohnungsangebot insgesamt durch Neubau zu vergrößern. Dazu gehören

- frei finanzierter Geschosswohnungsbau in guten Wohnlagen,
- altersgerechte Wohnungen und
- mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichteter Neubau, um ausreichend preiswerten Wohnraum anbieten zu können.

Entsprechend nachgefragter Wohnraum kann durch die

- kleinteilige Nachverdichtung als auch durch
- Errichtung größerer integrierter, gemischter Standorte und
- die Errichtung neuer Stadtquartiere geschaffen werden.

Die Nachfrage nach preiswerteren Einfamilienhäusern konzentriert sich auf die dörflichen Stadtteile. Städtische Haushalte sind aber auch bereit,

ein Eigenheim in urbaneren Lagen zu akzeptieren, welches auch eine kompaktere Bautypologie oder eine höhere Dichte bezüglich benachbarter Bebauung aufweisen kann. Hierfür haben die Städte die Randlagen ihrer kernstädtischen Bereiche im Blick.

In der Regel sind in den Städten bereits Neubaulprojekte in Umsetzung beziehungsweise in der Planung und werden Konversionsflächen sowie Rückbauflächen des Stadtumbaus reaktiviert sowie Rahmenpläne für Geschosswohnungsbau in Kombination mit Einfamilienhäusern erstellt.

ENTWICKLUNGSTYP B – STÄDTISCHE ENTWICKLUNG IM ZWISCHENRAUM

Im Zwischenraum befinden sich Städte und Ortschaften, die über einen kleinstädtischen Charakter (►siehe Kap. 2, überwiegend Wohnungsmarkttyp Kleinstadt, Dorf+) verfügen und zentralörtliche Funktionen für die umliegenden Dörfer übernehmen. Hierzu gehören Günthersleben-Wechmar, Neudietendorf mit Ingersleben und Apfelstädt, Ichershausen, Eischleben, Rudisleben sowie Stadtilm. Die Städte und Ortschaften haben oftmals in der Vergangenheit bereits Wohnraum in größerem Umfang geschaffen.

In diesen Ortschaften sind ähnliche Nachfragergruppen wie in Entwicklungstyp A aktiv, mit einem deutlich stärkeren Anteil an einheimischen und zuziehenden Familienhaushalten. Entsprechend stark liegt der Fokus auf Ein- und Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern in der Spanne von einfachen bis höherwertigen Immobilien. Auch hier kann, um Flächen zu sparen, die starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf kompakte Bauweisen konzentriert werden. Dies ist auch im Rahmen von dörflich-gemischten Wohnquartieren möglich.

In geringeren Stückzahlen als in Entwicklungstyp A werden auch hier neue Geschosswohnungen benötigt, darunter gegebenenfalls auch geförderte Sozialwohnungen, sowie ein Teil altersgerecht ausgestatteter Wohnungen und zwar vorrangig durch kleinteilige Nachverdichtung. Unter Umständen können auch Seniorenwohnheime in Or-

ten des Entwicklungstyps B sinnvoll sein. Sie ermöglichen neben der Versorgung von Senioren auch eine Übergabe innerörtlicher Wohnhäuser an jüngere Generationen.

ENTWICKLUNGSTYP C – VORRANGIGE DÖRFLICHE ENTWICKLUNG

In den ländlichen Zwischenräumen und Randlagen befinden sich Dörfer beziehungsweise Ortschaften, die über eine vergleichsweise höhere Einwohnerzahl sowie Versorgungsangebote und damit über eine herausgehobene Bedeutung verfügen (überwiegend Wohnungsmarkttyp Dorf+). Hierzu gehören auch mehrere Erfurter Ortschaften entlang der Mobilitätstrassen. Diese Dorflagen verfügen über die notwendigen Rahmenbedingungen und Potenziale, über den Eigenbedarf hinaus Wohnungsneubau aufzunehmen.

In diesem Entwicklungstyp liegt der Fokus auf der Nachfrage durch Familien im einfachen bis mittleren Einfamilienhaussegment. Klassische Formen (freistehendes Einfamilienhaus) werden bevorzugt. Vor dem Hintergrund des Flächensparens sollte aber auch der Bau kompakter Formen befördert werden.

Die Nachfrage lässt sich über eine ortsverträgliche Ergänzung und kleinere Neuausweisungen abdecken. Letztere sollte durch kleinteiligen Geschosswohnungsbau ergänzt werden, insbesondere für Senioren.

ENTWICKLUNGSTYP D – DÖRFLICHE ENTWICKLUNG

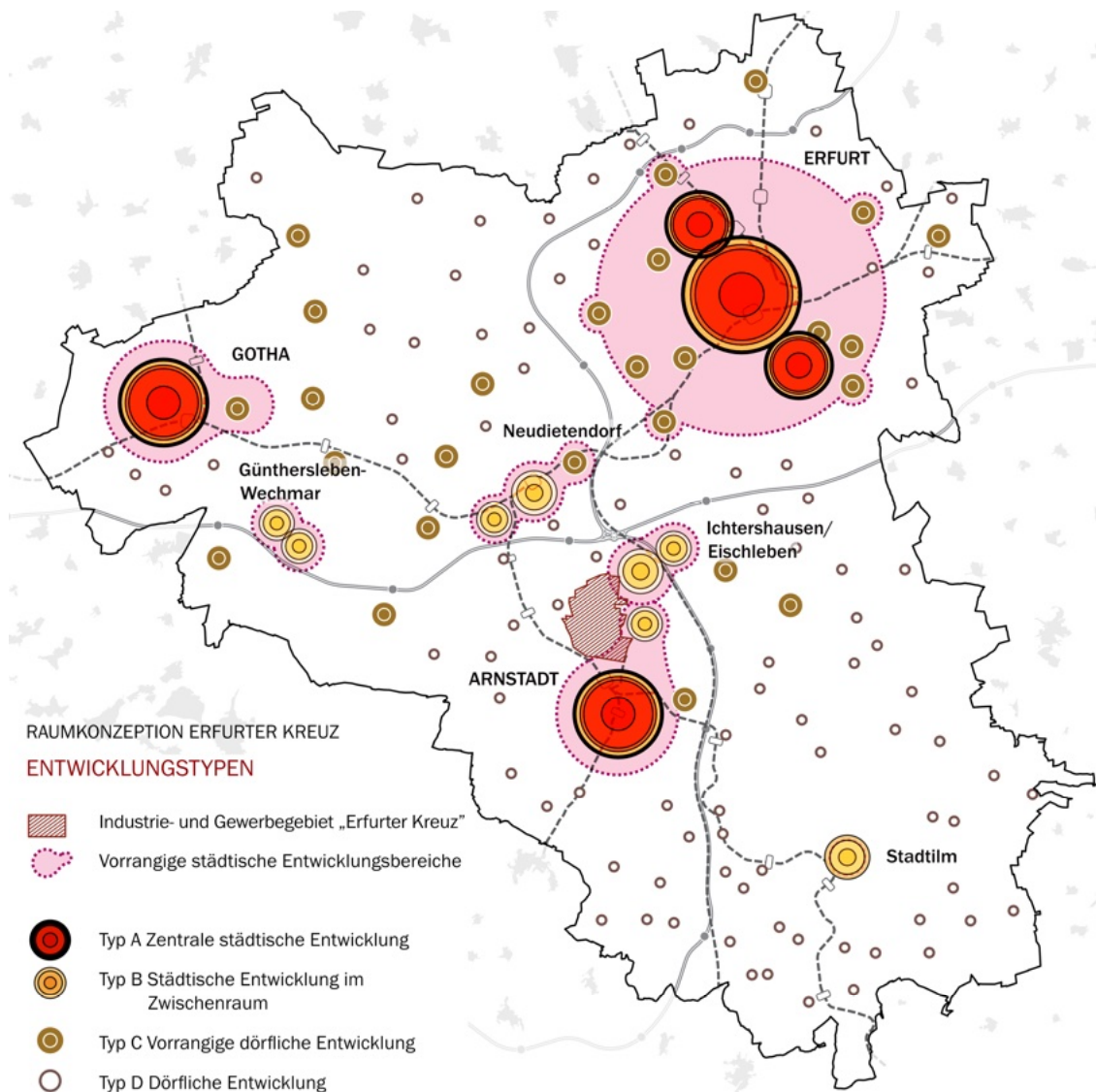
In den dörflichen Lagen (Wohnungsmarkttyp Dorf) fokussiert die Nachfrage fast ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser des eher preiswerten Segmentes. Nachfragende sind meist einheimische Familien.

Die Nachfrage lässt sich über eine ortsverträgliche Ergänzung durch Eigenheime stillen. Diese sollte in der Regel nicht über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen und auf

- integrierte Lagen,
- Arrondierung sowie
- die Umnutzung/Reaktivierung vorhandener Bebauung abzielen.

Vereinzelt ist die Schaffung von ergänzenden Geschosswohnungen in Form von Kleinstprojekten denkbar (z. B. Seniorenwohnen).

Mit welchen Instrumenten der Umsetzung beschriebene Ziele und Strategien erreicht werden können und welche Zuständigkeiten und Organisationsstrukturen damit verbunden sind – dazu im Detail Kapitel 8.



Darstellung: Büro für urbane Projekte

7 RAUMKONZEPTION ERFURTER KREUZ

Die Raumkonzeption Erfurter Kreuz zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Region. Als Leitbild soll sie als Grundlage für eine klare Positionierung und Imagebildung der gemeinsamen Region dienen. Konkret soll es – wie die gesamte Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz – bei künftigen internen, gemeindebezogenen als auch bei regionalen Arbeits- und Abstimmungsprozessen herangezogen werden.

Da (politische) Entscheidungen hinsichtlich des Zielkatalogs nicht vorweggenommen werden können, können die kommunalen Entwicklungsziele nur grob dargestellt werden.

Die Raumkonzeption ersetzt nicht die Planungen der Raumordnung und greift nicht in die kommunale Planungshoheit ein.

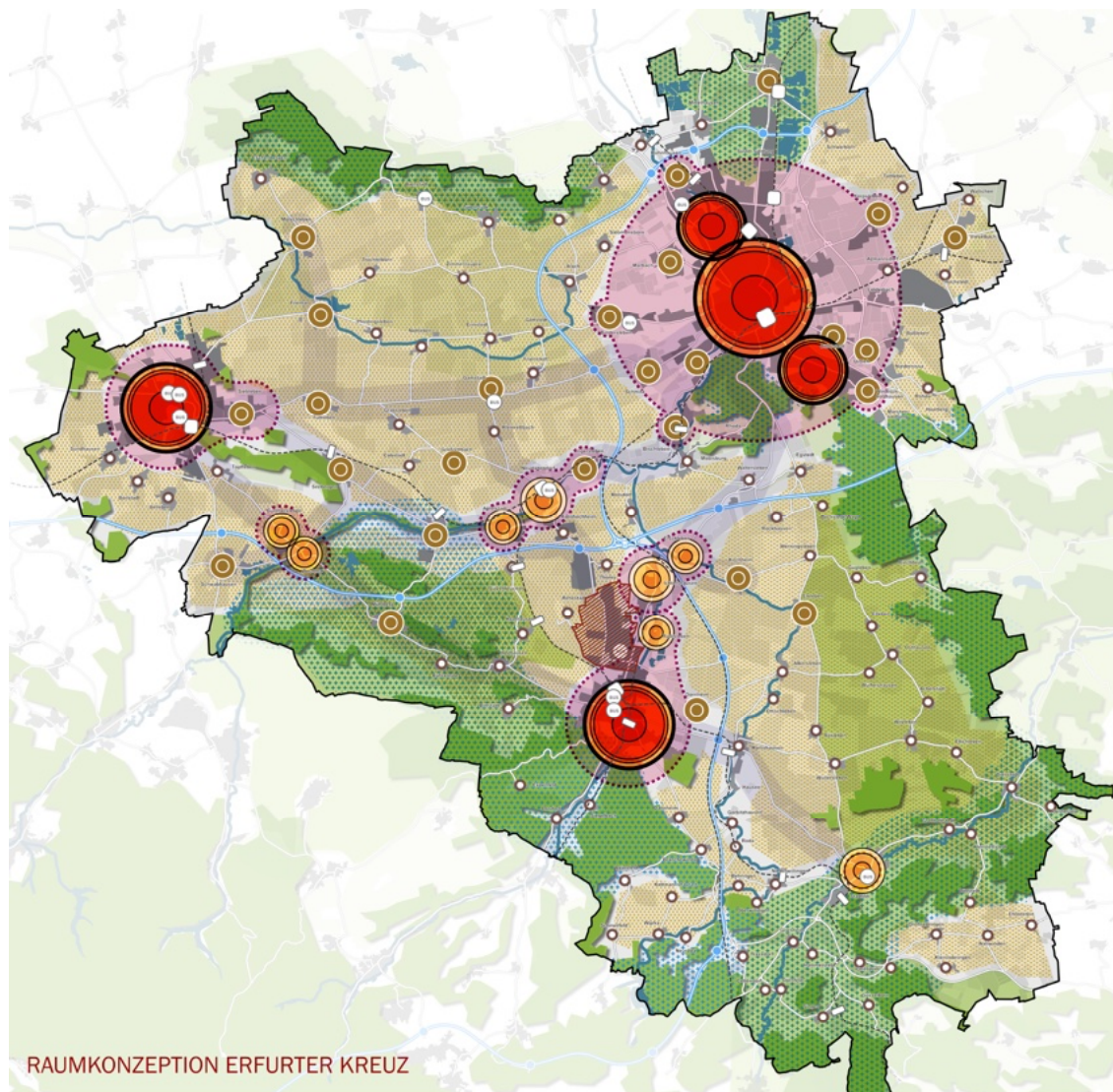
7.1 RAUMKONZEPTION ERFURTER KREUZ – GESAMTBILD

Die gesamträumliche Darstellung lässt bewusst die Kreisgrenzen sowie die kommunalen Grenzen weg, denn neben dem jeweils „Einzelnen“ geht es explizit um das „Ganze“.

Es geht um die gesamträumliche Betrachtung und Vereinbarung gemeinsamer Ziele in Bezug auf Entwicklungsräume, Mobilitätsachsen und -dreh-scheiben, sowie gemeinde- und ortschaftsüber-greifende Funktionsräume.

Zusammenfassend zeigt sich folgendes Bild:

- Erfurt ist das dominierende Zentrum, dessen Entwicklungen immer Auswirkungen auf die umliegende Region haben werden. Das Zusammenwirken von Arnstadt und Erfurt ist dabei eine der zentralen Fragen. Gotha ist ein wichtiger Partner im Raum. Überschneidungen der jeweiligen Einflussräume der Zentren prägen die Mitte maßgeblich, die sich selbst dynamisch entwickelt hat. VG Nesseaue, VG Riechheimer Berg sowie das Stadtilmer Umland stehen für tendenziell ländliche, ursprüngliche Gebiete.
- Die gelingende Deckung der Wohnraumnachfrage hängt maßgeblich von Erfurt ab. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus können die Erfurter Potenziale die Lösung darstellen. Dagegen drängt die Eigenheimnachfrage über die Stadt hinweg hinaus in die gesamte Region.
- Gotha und Arnstadt verfügen über eigene Potenziale, die erschlossen werden können. Dadurch kann sowohl Erfurt entlastet als auch die Funktion und Rolle der beiden Mittelstädte gestärkt werden. Insbesondere für Arnstadt ergeben sich große Chancen.
- Von Günthersleben-Wechmar über Neudietendorf/Ingersleben bis Ichtershausen/Thörey spannt sich ein sehr dynamischer Zwischenraum auf, dessen selbstbewusste Orte von der Lage entlang der Entwicklungsachsen profitieren und in Wechselbeziehungen zu den drei großen Städten stehen. Neudietendorf und insbesondere Amt Wachsenburg (Ichtershausen) weisen dabei eindeutige Entwicklungschancen auf, sowohl im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment.
- Der ländliche Raum sieht sich als Standort für neues Wohnen im Eigenheimsegment. Allerdings geht es auch hier um Mietwohnungen in Form alternativer (kompakter) Bautypen, um die Wohnvielfalt zu erhöhen und neue Angebote, wie beispielsweise für das Seniorenwohnen auf dem Land, zu schaffen.
- Insbesondere die zentralen und vorrangigen Entwicklungstypen haben einen engen Bezug zur Versorgungsinfrastruktur und Mobilitätsinfrastruktur und sollten in Planungs- und Entscheidungsprozessen gegenseitig, grenzüberschreitend mitgedacht werden.



Siedlungsstruktur

Industrie- und Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“

Vorrangige städtische Entwicklungsbereiche

Entwicklungstypen

Typ A Zentrale städtische Entwicklung

Typ B Städtische Entwicklung im Zwischenraum

Typ C Vorrangige dörfliche Entwicklung

Typ D Dörfliche Entwicklung

Landschaft

Landwirtschaftliche Bedeutung

Touristische Bedeutung/Rückzug & Erholung

Geschützte Natur- und Landschaftsräume

Zusammenhängende Waldgebiete

Stadt-Landschafts-Korridore/Zäsuren
Raumstrukturelle/Funktionale Achsen

Mobilität (Bestand)

Bahnhof/ Bahnhofpunkt

Verknüpfungspunkt Bus

Autobahn/ Straßenanbindung

Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

Im nachfolgenden Kapitel erfolgt eine Kurzbeschreibung der einzelnen Teilräume. Die jeweils angestrebten Zielwerte zur Wohnraumschaffung

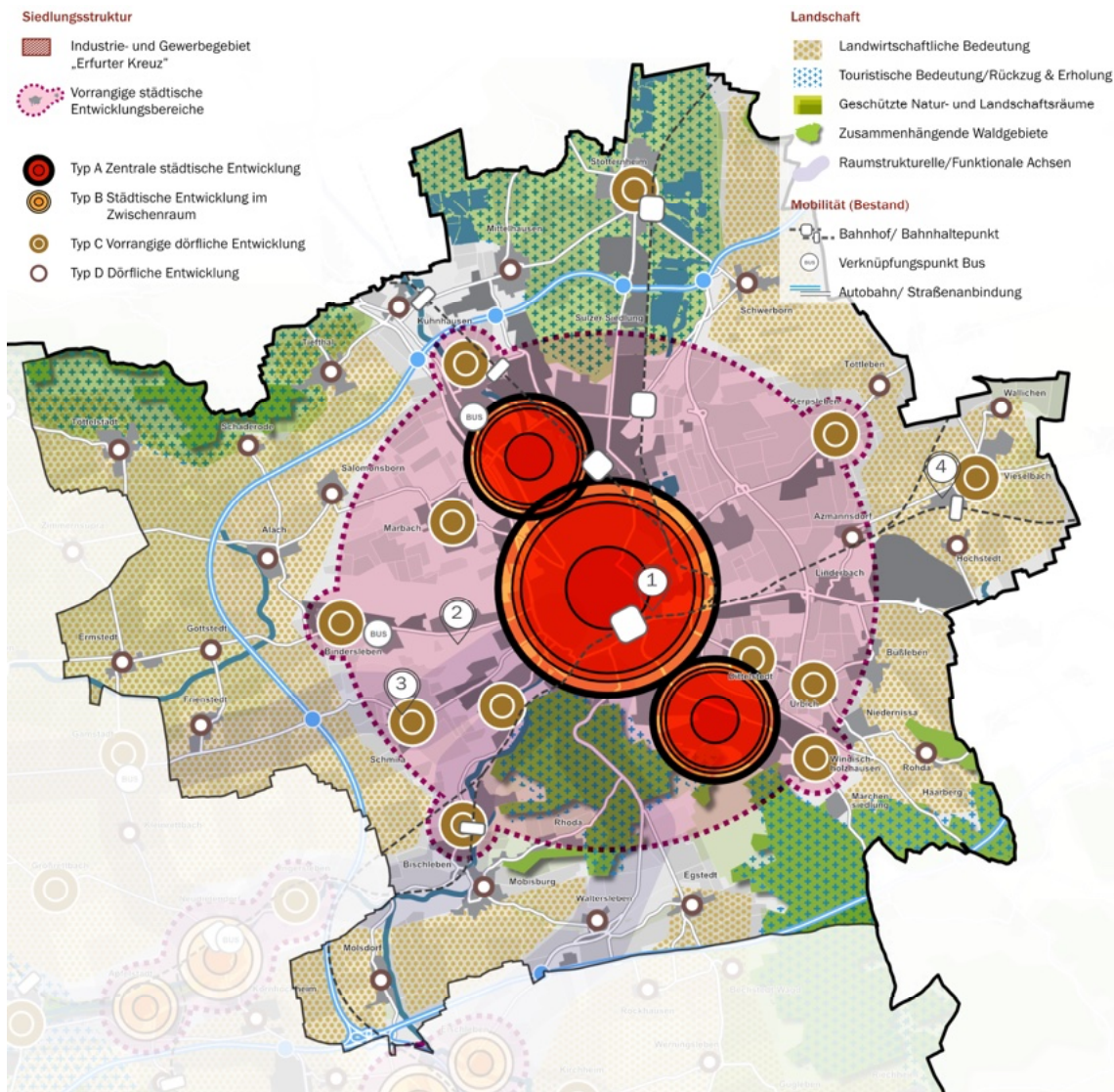
sowie dessen Herleitung sind in Kapitel 6.1 ausführlich beschrieben.

7.2 TEILRÄUMLICHE ZIELSETZUNGEN

LANDESHAUPTSTADT ERFURT

ABB. 68

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN LANDESHAUPTSTADT ERFURT



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

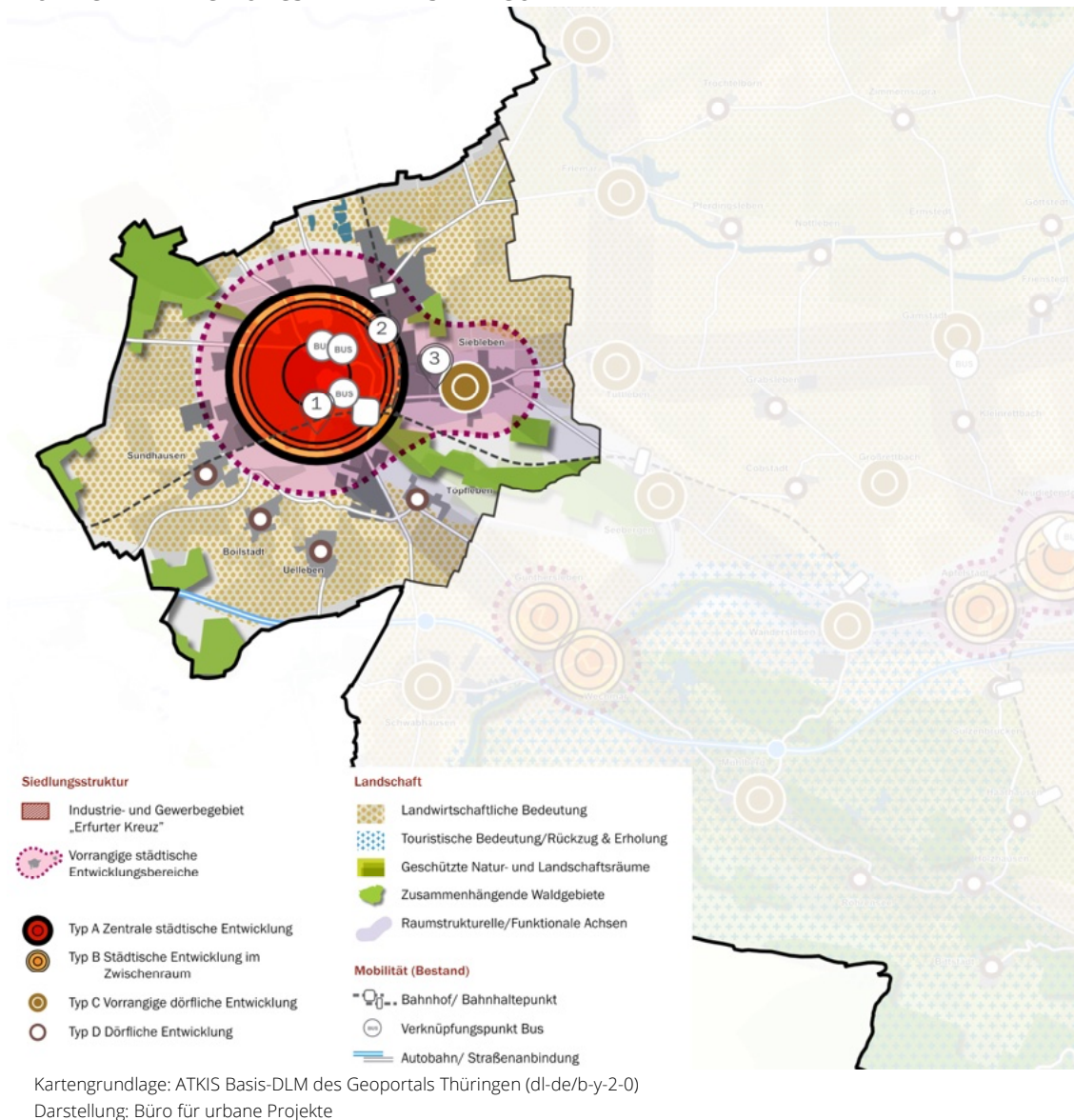
Die Landeshauptstadt Erfurt nimmt eine besonders herausgehobene Stellung in der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz ein und steht in der Verantwortung, einen Großteil der Wohnungsnachfrage sowie des Zusatzbedarfes in Folge der Entwicklungen am Erfurter Kreuz zu übernehmen. Der Grundbedarf im Geschosswohnungsbau kann durch vorhandene Potenziale beziehungsweise Vorhaben abgedeckt werden. Daneben bestehen weitere Reserven, die aktiviert werden können. Allerdings bestehen Unsicherheitsfaktoren. So sind die naturräumlichen Grenzen Erfurts zunehmend erreicht, bestehen diverse Restriktionen seitens

des Natur- und Immissionsschutzes und herrscht ein Mangel an kommunalen Ausgleichsflächen. Dem Wohnbedarf kann vor allem durch umfangreiche Neubaumaßnahmen in der Kernstadt (bspw. Äußere Oststadt (1)) sowie größere Standorte in den randlichen Lagen (Rahmenpläne in Vorbereitung bspw. für Volkenroder Weg (2), Schmira (3), Vieselbach (4)) als auch durch die Wiederbebauung ehem. Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen Rechnung getragen werden. Der Schwerpunkt liegt auf Geschosswohnungsbau sowie kompakten Wohnformen des Eigenheims.

STADT GOTHA

ABB. 69

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN STADT GOTHA



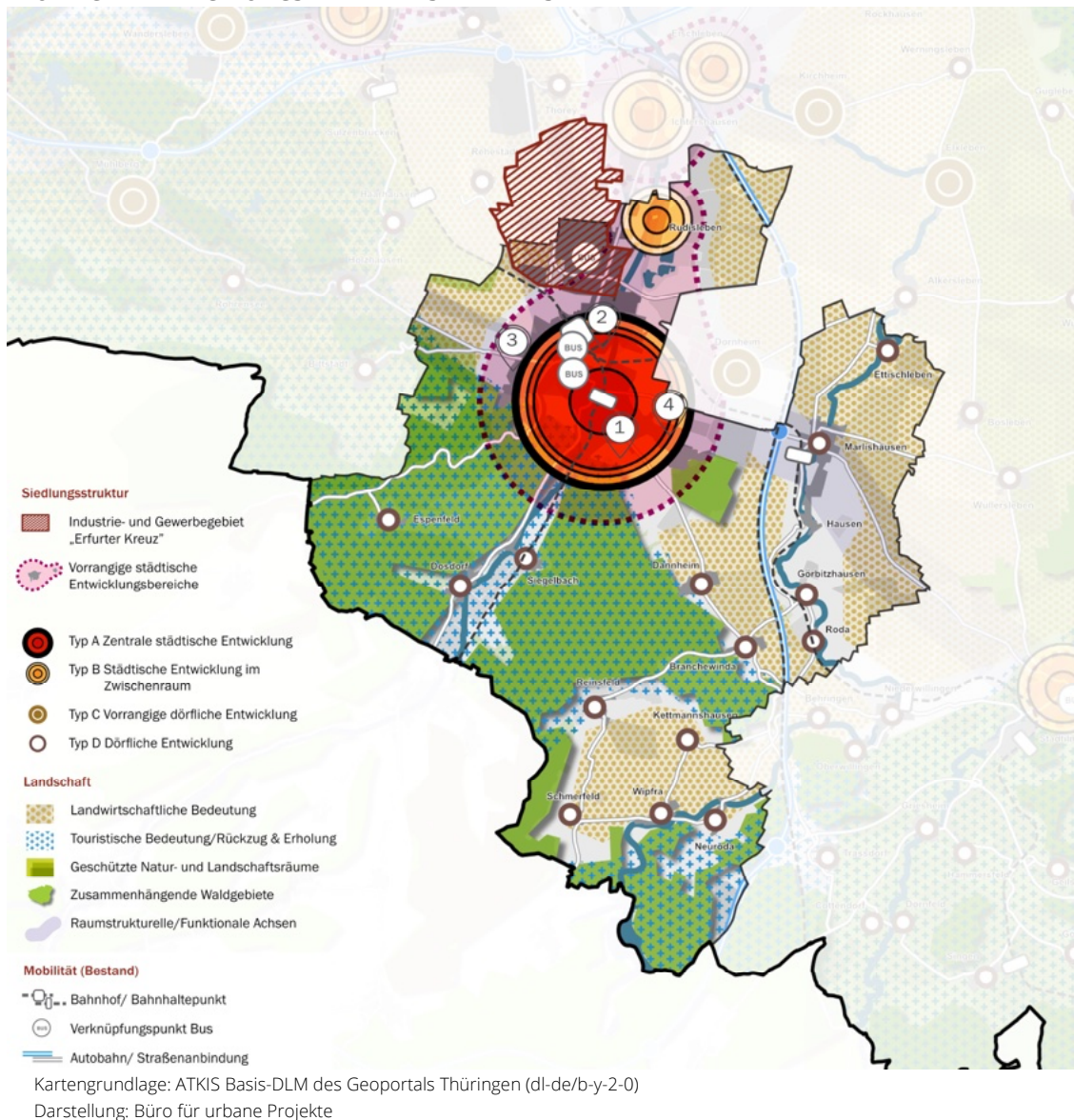
Die Kreisstadt Gotha stellt ein klassisches Mittelzentrum (mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) dar, übernimmt entsprechende Versorgungsfunktionen und kann einen angemessenen Teil des Wohnungsbaubedarfs übernehmen. Auch wenn aus Gotha selbst heraus nur ein geringer Mehrbedarf zu verzeichnen ist, sind Ausweichbewegungen des Erfurter Wohnungsmarktes in Gotha seit längerem zu spüren (► siehe Kap. 6.1). Mit einer zusätzlich steigenden Nachfrage im Zuge der Entwicklungen des Erfurter Kreuzes wird gerechnet. Die Stadt setzt sich zum Ziel, Geschosswohnungen in größeren Mengen zu schaffen. Dies soll neben kleinteiligen Lückenschließungen vor allem

durch die strategischen Projekte Rahmenplan Parkstraße (1), Konversion der ehem. Poliklinik (2) sowie Baumaßnahmen im Übergang zwischen der Gothaer Oststadt und Siebleben (3) erreicht werden. Eigenheime sollen vor allem durch die Aktivierung von Baulücken sowie Arrondierungen der Ortsteile Siebleben, Sundhausen, Boilstadt und Uelleben geschaffen werden. Dabei sollen vermehrt kompakte Wohnformen (bspw. Reihenhäuser) für eine effizientere Flächennutzung angestrebt werden. Für die dörflichen Lagen wird zudem die Notwendigkeit von kleinteiligen, altersgerechten Geschosswohnungen gesehen.

STADT ARNSTADT

ABB. 70

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN STADT ARNSTADT



Durch die Entwicklungen am Erfurter Kreuz, die eigene funktionale Bedeutung sowie die sehr enge ÖPNV-Anbindung an Erfurt ist in der drittgrößten Stadt des Betrachtungsraums inzwischen eine große Wohnungsnachfrage zu spüren. Von daher hat sich Arnstadt die für die Mittelzentren Gotha und Arnstadt ermittelte Nachfrage hälftig geteilt. Allerdings sind der räumlichen Ausdehnung enge Grenzen gesetzt (Gewerbe im Norden, Ackerböden im Westen, Naturräume im Süden, Kiesgruben im Osten). Zudem sollen die unzerschnittenen Räume erhalten bleiben. Mit Blick auf die Siedlungsflächenentwicklung sowie den Wohnungsbau fordert Arnstadt konsequent Qualitätsziele ein. So soll Neubau

zuvorderst auf die Kernstadt durch Nachverdichtung in Form von Geschosswohnungsbau konzentriert und insgesamt auf verträgliche Entwicklungen geachtet werden. Es geht darum, ein vielfältiges Angebot zu schaffen, das alle Segmente bedient (also moderat auch Einfamilienhaus). Verflechtungen und zeitgemäße Infrastrukturausstattungen sind grundlegend zu beachten. Flächenpotenziale sind in Form von Rückbauflächen im Rabenhold (1), Mühlgrabenviertel (2) sowie im Westviertel (3) vorhanden. Bis 2035 sind zudem Siedlungserweiterungen im Nordosten der Kernstadt sowie zwischen der Stadtilmer Straße und Angerhausen (4) denkbar. Eigenheime sind kleinteilig dicht am Körper der Kernstadt anzusiedeln.

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN STADT STADTILM



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

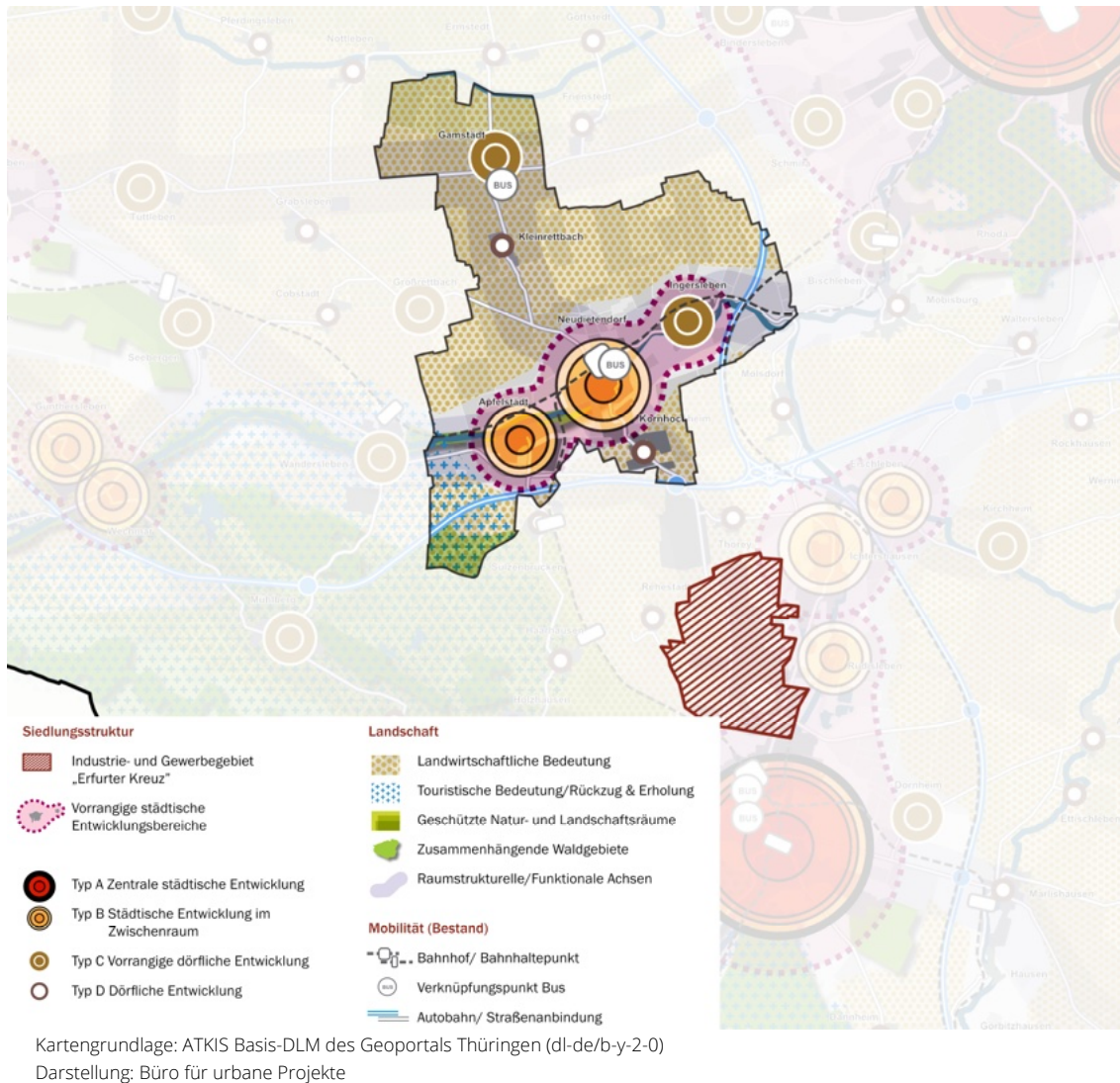
Stadt Städtim hat den Rang eines Grundzentrums mit der Aufgabe, die Funktionen der Daseinsvorsorge von überörtlicher Bedeutung zu übernehmen und die höherstufigen zentralen Orte zu ergänzen. Um diese Funktionen zu sichern, hat Stadt Städtim eindeutig das Ziel formuliert, die auf Stadt Städtim ausstrahlende Wohnungsnachfrage der Region auf die Kernstadt zu lenken. Dadurch sollen die noch vorhandenen Leerstände abgebaut und die Sanierung von Altbaubeständen im Bereich der Kernstadt vorangetrieben werden. Damit einher geht das Ziel, im Bereich der Kernstadt dem steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Wohnformen sowie Familienwohnungen nachzukommen. Zudem

bestehen in der historischen Altstadt sowie ihren Randlagen vereinzelt Potenzialflächen für größere Wohnbauprojekte (bspw. Lindenstraße (1)). Daneben liegt ein Schwerpunkt auf Eigenheimen, die ebenfalls zuvorderst auf die Kernstadt konzentriert werden sollen. Baumaßnahmen in den ländlichen Ortsteilen sollen hingegen nicht wesentlich über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen und können in Form von Abrundungen sowie Nachnutzung leerstehender Gebäude geschaffen werden. Vereinzelt wird die Notwendigkeit von kleinteiligen, altersgerechten Geschosswohnungen sowie Mehrgenerationenwohnen auch in den Dörfern gesehen.

GEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT

ABB. 72

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN GEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT



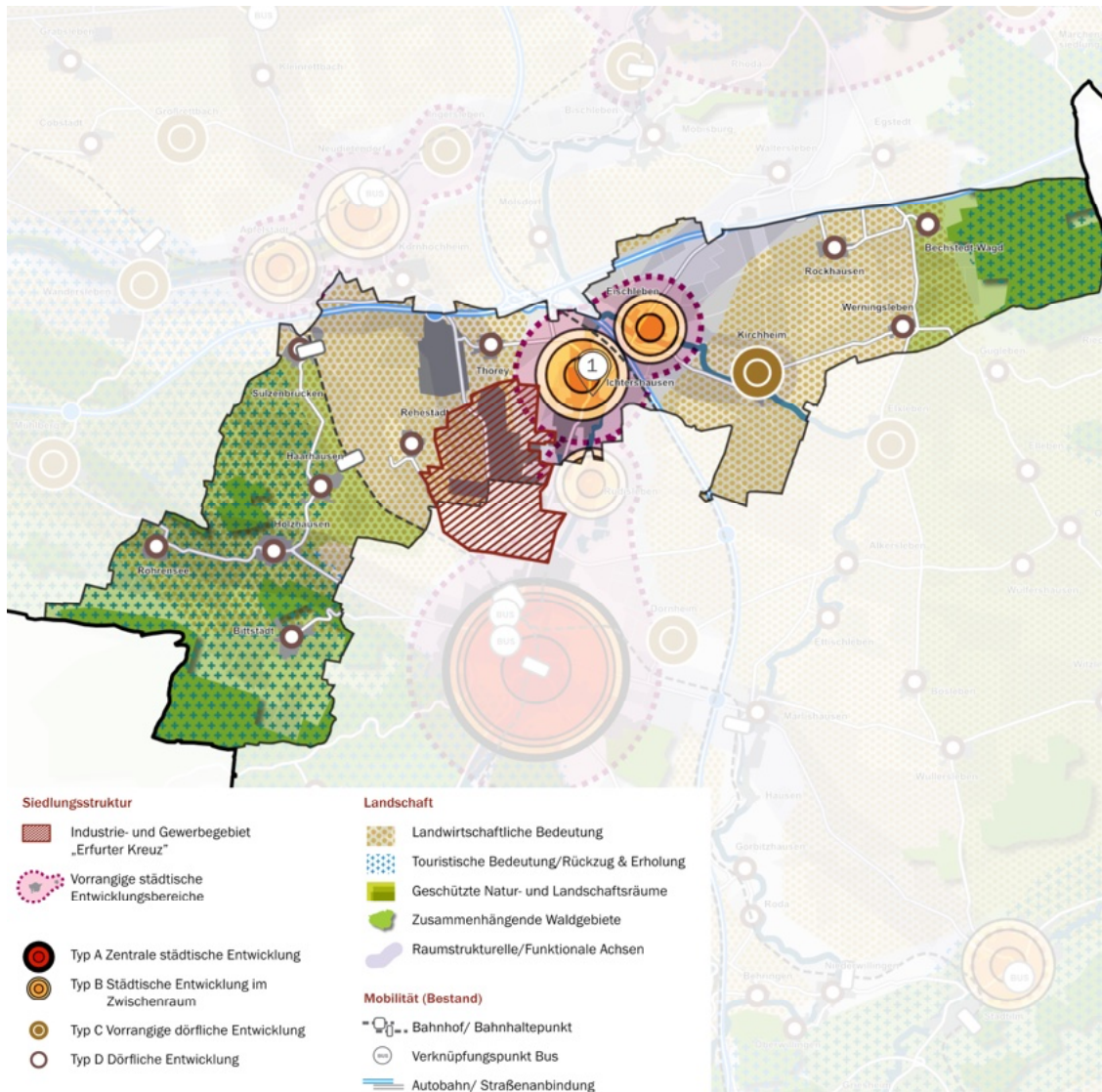
Als Grundzentrum und maßgeblicher Partner im dynamischen Zwischenraum kommt der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt eine zentrale Rolle zu. Sie kann und möchte einen wichtigen Beitrag bei der Schaffung neuen Wohnraums leisten. Die Nachfrage vor Ort wird vor allem durch die Dynamik Erfurts getragen. Daneben verfügt die Gemeinde mit der Grund- und Regelschule, dem Gymnasium, dem Bahnhof sowie bedeutenden Angeboten und Adressen wie dem Zinzendorfhaus über eine eigene überregionale Strahlkraft. Insgesamt versteht sich Nesse-Apfelstädt als zentraler Bereich und sieht im „Zusammenwachsen“ der Ortsteile (unter Beachtung der Siedlungszyklen (siehe Kap. 6.2.4)) und Gemeinden sowie der Anbindung an Erfurt größere Entwicklungspotenziale. Durch die zentrale Lage und sehr gute Infrastrukturausstattung wird vor allem auf punktuellen Geschosswohnungsbau ge-

setzt. Parteil können in den Ortsteilen der Landgemeinde in Form von Lückenschließungen und Abrundungen Potenziale für Eigenheime erschlossen werden. Angebote für Seniorenwohnen sollen durch Umbau und Erweiterung im Bestand sowie durch Ausweisung geeigneter Bauflächen geschaffen werden. Als Herausforderungen zeigen sich die Lage entlang des sensiblen Landschaftsbereichs der Apfelstädttaue sowie die Erschließungsnetze, die durch die zurückliegenden Entwicklungen zunehmend an ihre Grenzen kommen. Hier erscheint neben der Ertüchtigung des vorhandenen Radwegenetzes im Süden der Gemeinde die Schaffung einer Rad(schnell-)verbindung vom Erfurter Kreuz über den Bhf. Neudietendorf bis Gamstädt zur Bundesstraße 7 zwecks Anbindung des nördlichen ländlichen Bereichs sowie des Nesselradweges verfolgenswert.

GEMEINDE AMT WACHSENBURG

ABB. 73

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN GEMEINDE AMT WACHSENBURG



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

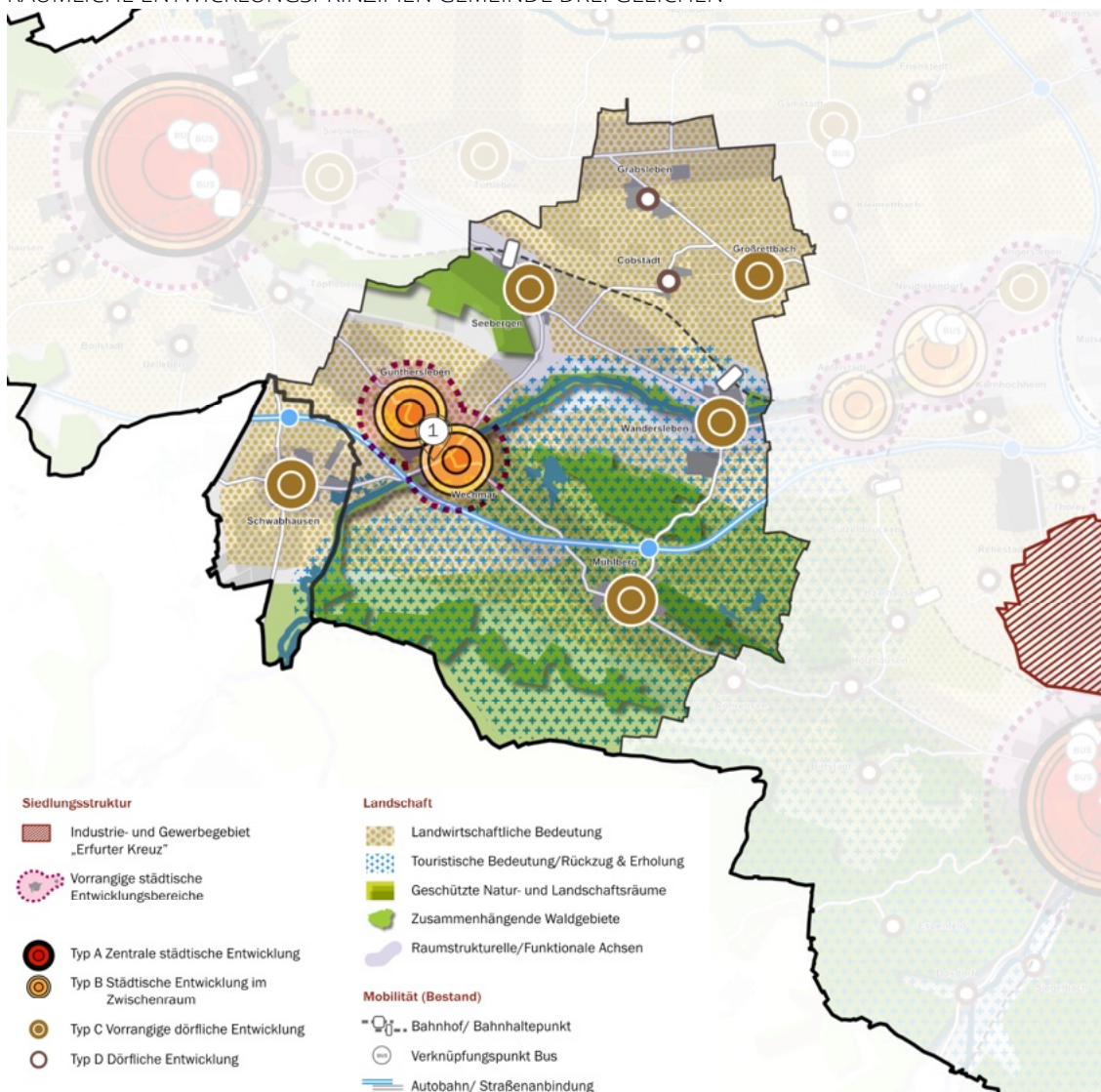
Das langgestreckte Gebiet der Gemeinde Amt Wachsenburg deckt den gesamten zentralen Zwischenraum von Erfurt und Arnstadt ab. Insbesondere Ichtershausen ist eng mit den Siedlungsstrukturen Arnstadts (genauer Rudisleben) verwoben und ist recht städtisch geprägt. Diese zentrale Lage sowie die prosperierenden Gewerbegebiete (auch Thörey) führen zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, sodass praktisch kein Leerstand zu verzeichnen ist und in der Vergangenheit bereits mehrere Wohnbauprojekte realisiert wurden. Die Gemeinde, im 2. Entwurf der Teilfortschreibung des LEP als Grundzentrum ausgewiesen, setzt sich das Ziel, weitere Wohnbauvorhaben umzusetzen und dafür vorhan-

dene, zumeist innenliegende, Potenziale zu erschließen. Im Fokus steht die Abfolge der Orte Thörey - Ichtershausen - Eischleben bei klarem Fokus auf den Kern Ichtershausen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern erscheint besonders dann als realistisch, wenn sie kleinteilig und in Verbindung mit bestehenden Strukturen entwickelt werden. Dabei geht es um Rand- und Zwischenlagen sowie Umnutzungen (Altgewerbe, Höfe etc.). Ein strategisches Projekt ist bspw. die Entwicklung der ehem. Jugendstrafanstalt in Ichtershausen (1) zu einem größeren Wohnstandort. In Bezug auf Einfamilienhäuser werden hingegen eher Potenziale in den westlichen Orten von Sülzenbrücken bis Bittstädt gesehen. Kleinteiliges Seniorenwohnen ist auch hier denkbar.

GEMEINDE DREI GLEICHEN

ABB. 74

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN GEMEINDE DREI GLEICHEN



Kartengrundlage: ATKIS Basis-DLM des Geoportals Thüringen (dl-de/b-y-2-0)

Darstellung: Büro für urbane Projekte

In der Gemeinde Drei Gleichen (im 2. Entwurf LEP als Grundzentrum vorgeschlagen) befinden sich neben einigen typischen Dörfern, wie sie in der von der Agrarwirtschaft geprägten Region zahlreich vorkommen, mehrere im Grunde eigenständige Ortschaften mit eigenen Identitäten, die sich jeweils aus ihrer Geschichte beziehungsweise Naturräumen speisen und die nie „Bauerndörfer“ waren.

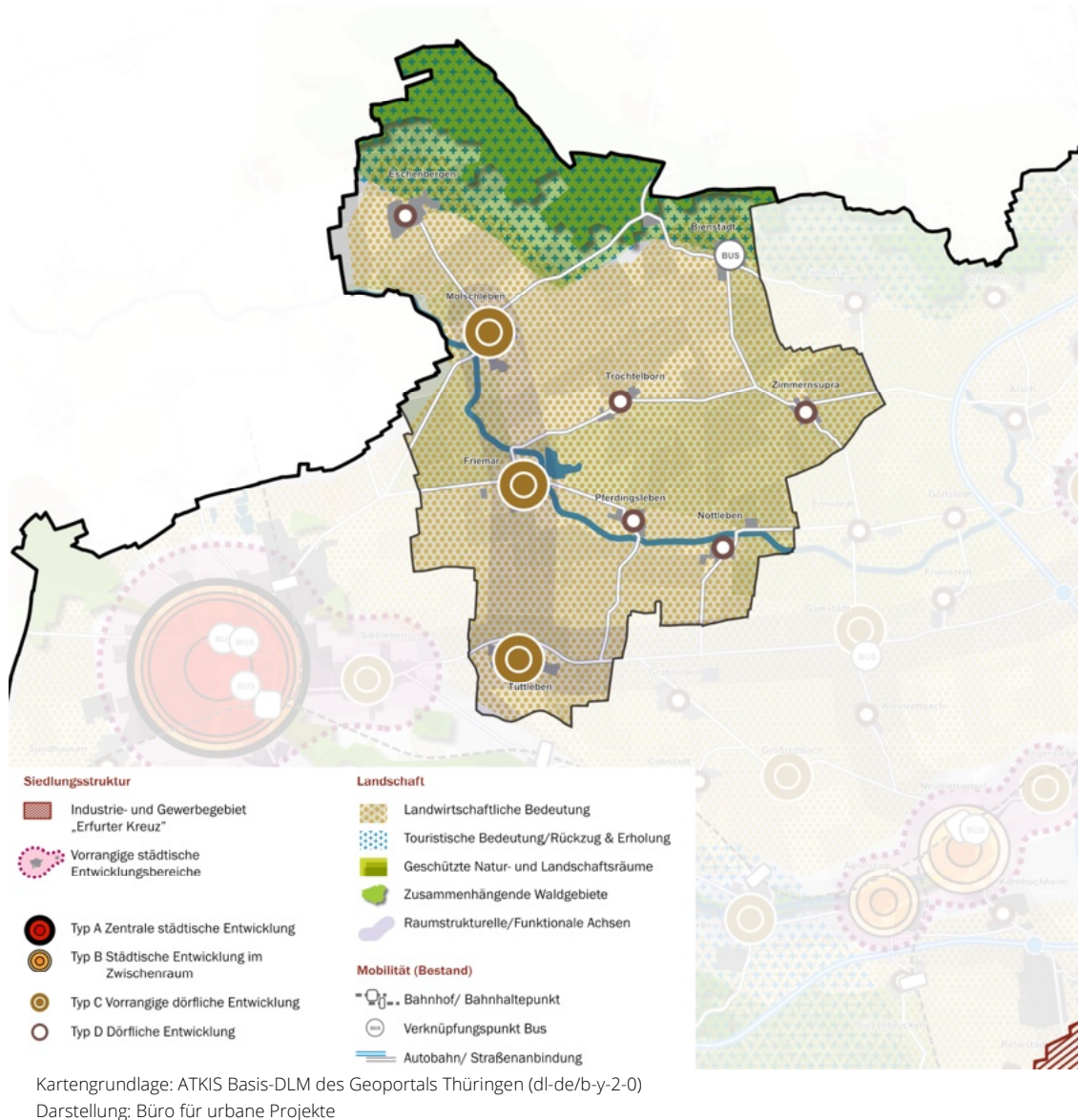
Mit Blick auf die Siedlungsflächenentwicklung kommt vor allem Günthersleben-Wechmar eine herausgehobene Stellung zu. Hier bestehen Flächenreserven zwischen den nahezu miteinander verwachsenen Ortsteilen (1). Insgesamt zeigt sich die Gemeinde als vergleichsweise zurückhaltend bei der Verortung von Wohnungsneubau.

Dennoch können und sollen die drei Kerne Günthersleben-Wechmar, Mühlberg und Drei Gleichen aufgrund ihrer Größe, Versorgungsfunktion und Anbindung ihre Potenziale hinsichtlich moderater Verdichtung und Ergänzung erschließen. Dabei ist anteilig auch Geschosswohnungsbau denkbar, wobei auch der Notwendigkeit von kleinteiligem, altersgerechtem Wohnungsneubau Rechnung getragen werden soll. Das eigenständige Schwabhausen wird von der Gemeinde Drei Gleichen verwaltet. Eng nach Gotha orientiert, mit eigenem Gewerbegebiet und auf halbem Weg nach Ohrdruf, besteht auch hier eine höhere Wohnraumnachfrage. Allerdings werden die Potenziale als eher gering eingeschätzt.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NESSEAE

ABB. 75

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN VG NESSEAE



Auf die Ortschaften der Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue wirkt sich die Eigenheimnachfrage aus Erfurt sowie Gotha aus. Die Verwaltungsgemeinschaft reagiert darauf und verfolgt das Ziel, im Zuge der Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans Eigenheimgebiete auszuweisen. Diese erstrecken sich über einzelne Ortschaften, wodurch eine kleinteilige, dezentrale Entwicklung gewährleistet werden soll, die die Dörfer in ihrer Ursprünglichkeit schützt und eine Überprägung vermeidet.

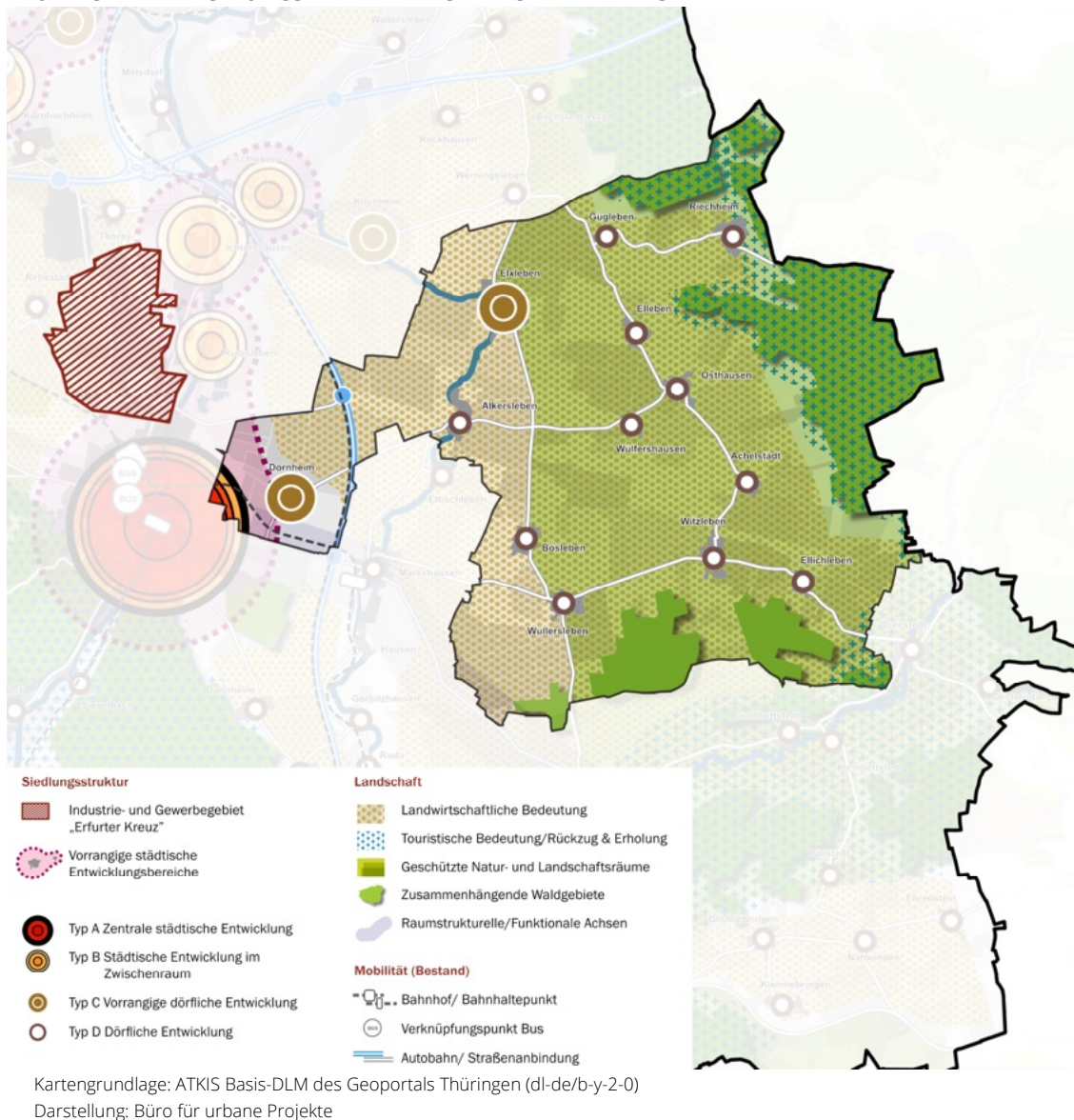
Schwerpunktmäßig wird auf die Entwicklung integrierter Lagen abgezielt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern war bisher kein implizites Ziel. Dort, wo stellenweise durch private Investitionen

kleine Projekte (unter 10 Wohneinheiten) umgesetzt wurden, zeigte sich jedoch eine hohe Marktnachfrage.

Im Zuge des Arbeits- und Abstimmungsprozesses zur Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz hat die Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue den Entschluss geäußert, Überlegungen hinsichtlich kleinteiligem Geschosswohnungsbau (ggf. in Form von Umnutzung) in ihre Planungen und Entscheidungen zu übernehmen. So wird bspw. das Angebot von Seniorenwohnen vor Ort durch punktuell errichtete Mietwohnungen auch als Möglichkeit gesehen, gezielt Eigenheime „freizulenken“.

ABB. 76

RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPRINZIPIEN VG RIECHHEIMER BERG



Die Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg ist durch sehr ursprüngliche Haufendörfer geprägt, die im Großen und Ganzen von ähnlicher Bedeutung und recht gleichmäßig im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft angeordnet sind. Eine etwas herausgehobene Rolle aufgrund ihrer Größe und Ausstattung kommt der Ortschaft Elxleben zu.

Bis auf Riechheim im Nordosten des Gebiets wurde seit der politischen Wende in keinem der sieben Mitgliedsgemeinden beziehungsweise 13 Dorflagen Eigenheimbau in nennenswertem Umfang errichtet.

Ursächlich sind dafür teils schwierige topographische Rahmenbedingungen (hauptsächlich entlang

der Wipfra), vor allem aber Vorgaben der Raumordnung und des Naturschutzes.

In der Summe kann die VG einen verträglichen Teil des Neubaubedarfs an Wohnungen übernehmen, sofern es sich um kleinteilige Projekte, Nachverdichtung und Umnutzungen beziehungsweise Reaktivierung beispielsweise leerstehender Gehöfte handelt. In Maßen (4-6 Wohneinheiten) sind dabei auch Mietwohnungen/Seniorenwohnen denkbar.

Aufgrund ihrer Größe und Lage könnten Elxleben sowie Dornheim etwas mehr Wohnungsbau (häufig Ein- und Mehrfamilienhaus) verträglich realisieren.

8 HANDLUNGSFELDER ZUR UMSETZUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHEN-KONZEPTION

Um die räumliche Konzeption in das tatsächliche Praxishandeln vor Ort zu übersetzen, steht den Städten und Gemeinden eine Vielzahl an Instrumenten und Methoden zur Verfügung, von denen im Folgenden beispielhaft einige in ihrer Bedeutung für die Siedlungsflächenentwicklung eingeordnet und kurz erläutert werden.

Im Vordergrund steht dabei die (Re-)Aktivierung von Potenzialen innerhalb bebauter Strukturen. Das Ausschöpfen dieser Innenentwicklungspotenziale ist schon aus Ressourcengründen (Flächenverbrauch, Klimaschutz, Erschließungskosten) prioritär. Zugleich zeigte sich im Prozess dieser Konzeption, dass die lokale Nachverdichtung eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung genießt. Allerdings sind die dafür erforderlichen Maßnahmen in Summe für die Erreichung der Zielmarken zur Wohnraumschaffung nicht ausreichend. Daher wird es auch wesentliche Aufgabe der kommenden Jahre sein, punktuell und in Übereinstimmung mit den definierten räumlichen Zielen die Außenentwicklung zu ermöglichen.

Der folgende „Werkzeugkasten“ soll eine Arbeitshilfe sein, zum einen um die Umsetzung der Innenentwicklung, zum anderen die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Interesse der Konzeption zu steuern. Er umfasst entsprechend

- Instrumente der Innenentwicklung, Siedlungserweiterung und kommunalen Liegenschaftspolitik,
- grundlegende strategische Konzeptionen,
- Möglichkeiten der finanziellen Förderung durch den Freistaat Thüringen sowie die
- formalen raumordnerischen Instrumente.

Diese aus Sicht der Bearbeiter gut für die Herausforderungen am Erfurter Kreuz geeigneten Instrumente werden in diesem Kapitel hinsichtlich ihrer Wirkung, Vorteile und Anwendung erläutert.

ABB. 77

ÜBERSICHT INSTRUMENTE

Innenentwicklung und Ergänzung	Siedlungserweiterung	Kommunale Liegenschaftspolitik	Konzeptionelle Grundlagen	Förderprogramme	Raumordnung
• Identifikation von Wohnbaupotenzialen und Eigentümeransprache • Brachflächen- und Leerstandskataster • Innenentwicklungskonzept und aktives Innenentwicklungsmanagement • Innenbe-reichssatzungen	• Bebauungsplan • Städtebaulicher Vertrag • Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	• Ankauf von Grundstücken, Zwischenerwerb • Konzeptvergabe • Erbbaurechte • Mindestquote für sozialen Wohnraum • Städtebaulicher Wettbewerb	• Integrierte Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte (ISEK, I-GEK) • Wohnbauflächenentwicklungskonzeption	• Wohnraumförderung • Förderung zur Altlastensanierung	• Flächennutzungsplan • Regional- und Landesplanung

8.1 INNENENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG

Die prioritäre Fokussierung auf noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale ist vor dem Hintergrund von zunehmender Flächenknappheit und zur **Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich** wichtig und sinnvoll. Bereits seit einigen Jahren sind Städte und Landkreise hierfür aktiv. Im Rahmen dieser Konzeption und ihrer Aufgabenstellung der Siedlungsflächenentwicklung liegt der Fokus weiterhin vor allem auf dem Thema Baulückenschließung (§ 30 und 34 BauGB) und Entwicklung minderbebauter/ unter- und zwischengenutzter Flächen (z. B. Parkplätze).⁴⁶ Erfahrungen aus verschiedenen Städten zeigen, dass über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren etwa 30 bis 40 % der Baulücken an den Markt kommen, deren Anzahl im Zeitverlauf jedoch abnimmt, da zuletzt oft schwierigere Grundstücke übrig bleiben.

Vorteil solcher Maßnahmen ist eine häufig schnelle und kostengünstige Realisierung, da die Erschließung meist vorhanden oder aber unkompliziert herstellbar ist.

Innenentwicklung kann aber – je nach individueller Ausgangssituation – auch mit verschiedenen Hemmnissen verbunden sein, zum Beispiel

- ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Nachbarschaftskonflikte durch Schattenwurf
- Lärm in direkter Nachbarschaft während der Bauphase
- Mietminderung benachbarter Mieter
- ggf. herausfordernde Baubedingungen etc.

Die im Folgenden aufgeführten Instrumente sollen dazu dienen, Innenentwicklungspotenziale zu identifizieren, Hemmnisse frühzeitig zu erkennen und zu beseitigen und damit möglichst viele geeignete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

IDENTIFIKATION VON WOHNBAUPOTENZIALEN UND EIGENTÜMERANSPRACHE

Hintergrund: Grundlage jeder Innenentwicklung ist das Identifizieren der Standorte, an denen eine bauliche Entwicklung stattfinden kann. Häufig ist unklar, welche Flächen perspektivisch aktivierbar wären und wie sich mögliche Hemmnisse der Mobilisierung und Entwicklung beseitigen lassen.

Umsetzung: Aus diesem Grund ist eine Bestandsaufnahme von Wohnbaupotenzialen wichtig. Welches Instrument für die Bestandsaufnahme geeignet ist, hängt besonders von der Größe und den Möglichkeiten der Kommune ab. In den kleineren Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften (**Typ B, C, D**) ist die systematische und regelmäßige Erfassung von Brachflächen (und Leerständen) vor Ort aus Aufwandsgründen nicht sinnvoll. Deshalb gilt es hier, Eigentümer direkt anzusprechen und unter Beteiligung der ortskundigen Gemeinde- oder Ortschaftsräte sowie der Bevölkerung geeignete

- Flächen zu identifizieren,
- Absichten der Eigentümer und Hemmnisse der Entwicklung und Bebauung zu erfragen
- und aktuelle Nutzungen aufzunehmen.

Dies kann im Rahmen von Ortsbegehungen oder mittels Anschreiben erfolgen. Basierend darauf können Altlastenprobleme identifiziert und geklärt, Flächen planungsrechtlich eingeordnet und Planungserfordernisse vermerkt werden. Es geht nicht darum, alle Flächen bis ins Detail zu erfassen, sondern vielmehr darum, die offensichtlich, strategisch wichtigen und augenscheinlich realisierbaren Flächen zu identifizieren. Ein guter Zeitpunkt, um Verkaufsinteresse oder Grundstücksteilung zu besprechen sind Phasen des Eigentümerwechsels/ Erbfalls. Für eine gute und realistische Datenbasis ist es erforderlich, die Daten auch möglichst aktuell zu halten.

Kooperation: Um Kosten und Aufwand zu begrenzen, ist für kleine Gemeinden eine Kooperation in diesem Themenfeld sinnvoll.

⁴⁶ Darüber hinaus werden häufig auch die Aufstockung von Gebäuden und der Dachgeschossausbau und der Ersatzneubau als Innenentwicklungsmaßnahmen benannt.

BRACHFLÄCHEN- UND LEERSTANDSKATASTER

Hintergrund: Größere Städte (**Typ A**) verfügen über ein höheres Flächenpotenzial, was sich auch deutlich dynamischer verändert als in kleinen Gemeinden. Damit wird insbesondere hier ein strukturierter Überblick über entwickelbare Brachflächen und ggf. auch Leerstände besonders wichtig. Die Identifikation ist hier eher als laufender Prozess zu verstehen. Berücksichtigt werden muss, dass eine stärkere Aktivierung der Eigentümer zu einer schnelleren, aber nicht unbedingt zu einer umfangreicheren Mobilisierung führt. Hilfreich ist der Einsatz eines Innenentwicklungsmanagers, der bereits die Ansprache von Eigentümern zu Beginn und im Verlauf des Prozesses übernehmen kann (►siehe Innenentwicklungsmanagement).

Brachflächen- und Leerstandskataster stellen auch eine gute Grundlage für eine weitere Bewertung der Potenziale (Eignung für Ein- oder Mehrfamilienhaus, Anzahl möglicher Wohnungen, Priorisierung ihrer Entwicklung) dar (►siehe Wohnbauflächenentwicklungskonzeption). Darüber hinaus dienen die Daten als Hilfestellung für die Kommune zur internen Strategieausrichtung. Dafür sind die Ergebnisse in städtische Strategiekonzepte einzubinden (►siehe ISEK, Innenentwicklungskonzept).

Umsetzung: Eine systematische Erfassung in Form eines **Brachflächen- und Leerstandskatasters**, welches stetig, gegebenenfalls unter Einbezug verschiedener Fachämter (Statistik/Meldewesen), aktualisiert wird, ist daher für größere Städte (**Typ A**) empfehlenswert, wenngleich aufwendiger.⁴⁷ Sie verfügen jedoch in der Regel über ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen, die zum Gelingen beitragen. Eine räumliche Darstellung in Karten kann, muss aber nicht Bestandteil des Katasters sein. Unter Berücksichtigung von datenschutzrechtlichen Einschränkungen können die erhobenen Flächendaten zu Vermarktungszwecken Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Eine Implementierung der Daten in Web-Anwendungen wie einem Online-Stadtplan oder einer regionalen Immobilienbörse ist dabei denkbar.

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

Hintergrund: Zur gebündelten Darstellung und Bewertung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsoptionen kann die Stadt/ Gemeinde ein Innenentwicklungskonzept (§ 176a BauGB) erstellen, in dem die Ziele und Maßnahmen zur baulichen Nutzbarmachung von un- oder minder bebauten Grundstücken bestimmt werden. Damit können eine integrierte Betrachtung und strategische Bauflächenentwicklung unterstützt und Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Maßnahmenarten sowie innerquartierliche Zielkonflikte frühzeitig identifiziert werden. Weiterhin kann ein Innenentwicklungskonzept als Basis für die Anwendung von Vorkaufsrechten genutzt werden. Darüber hinaus können quartiersbezogene Konzepte auch zusätzlich genutzt werden, um die Möglichkeiten für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen aufzuzeigen (Freiflächen, Entwässerung etc.).

Umsetzung: Die Umsetzung eines Innenentwicklungskonzeptes erfolgt in einem abgegrenzten Geltungsbereich – zum Beispiel einem Quartier – bestenfalls in einem Prozess. Für einen erfolgreichen Verlauf ist es entscheidend, dass bei der Konzepterstellung die Akteure vor Ort beteiligt werden (Eigentümer, Nachbarn, Gewerbetreibende etc.).

AKTIVES INNENENTWICKLUNGSMANAGEMENT

Hintergrund: Der Prozess der Eigentümeransprache und Entwicklung einer solchen Konzeption sowie die Umsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen ist komplex. Häufig fehlt (vor allem privaten) Eigentümern Wissen, um ihre Brache oder ihre Immobilie wirtschaftlich zu entwickeln oder Kaufinteressierten fehlen Informationen. Dies schreckt einige potenzielle Entwickler ab. Darüber hinaus besteht zeitweilig Vermittlungsbedarf zwischen einzelnen Akteuren und Parteien. Ein „Innenentwicklungsmanager“ kann dafür Abhilfe schaffen.

⁴⁷ Es ist sinnvoll auch Umnutzungs- und Erweiterungs-/ Aufstockungspotenziale im Bestand sowie Grundstücke für Ersatzneubau in diesem Rahmen zu erfassen, um ein vollständiges Bild zu erhalten. Darüber hinaus können auch potenzielle zukünftige Leerstände durch Alterung der Bewohner einbezogen werden.

Umsetzung: Der Innenentwicklungsmanager kann – je nach Aufgabenstellung und Ressourcen der Stadt – folgende Aufgaben übernehmen:

- in Kommunikation mit den Grundstückseigentümern gehen, sie begleiten und motivieren (insbesondere bei Schlüsselgrundstücken),
- Eigentümern potenzielle Kaufinteressenten vermitteln,
- zur Umsetzung von Maßnahmen und Förderungsmöglichkeiten von Bund, Land und Stadt, gegebenenfalls EU beraten sowie
- bautechnisches und -planerisches Fachwissen (Statik, Brandschutz, Altlasten etc.) und/ oder weitere Ansprechpartner wie Architekten vermitteln und
- Maßnahmen zur Akzeptanz von Baumaßnahmen umsetzen und den Austausch und die Information innerhalb der Nachbarschaften aktiv befördern.

Denkbar ist auch eine Rolle als beratende Anlaufstelle. Darüber hinaus muss entschieden werden, ob die Person im Rahmen einer kommunalen Stelle tätig wird oder aber extern beauftragt wird.

Kooperation: Für größere Städte ist es sinnvoll, einen eigenen Innenentwicklungsmanager zu beauftragen. Für kleinere Städte und Gemeinden (**Typ B, C, D**) ist es empfehlenswert, zu kooperieren. So könnte ein interkommunal arbeitender Innenentwicklungsmanager als gemeinsame zentrale Anlaufstelle in der Region etabliert und gemeinschaftlich finanziert werden. Darauf aufbauend ist die Knüpfung eines Netzwerks aus Architekten und Sachverständigen, das Bau- oder Kaufinteressenten für erste Einschätzungen zur Verfügung steht, eine Kooperationsaufgabe. Denkbar sind auch Gutscheine für eine bautechnische Erstberatung für Bauwillige und Kaufinteressenten.⁴⁸

INNENBEREICHSSATZUNGEN

Hintergrund: Im gesamten Betrachtungsraum bestehen innerhalb von Siedlungsgebieten noch Baulücken sowie umbau- und erweiterungsfähige

Gebäude. Mit den sogenannten Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) kann Neubau, Umbau und Erweiterung innerhalb bestehender Siedlungsgebiete ermöglicht werden. Sie dienen einer maßvollen Ergänzung im Innenbereich.

Umsetzung: Im BauGB sind drei verschiedene Innenbereichssatzungen für unterschiedliche Anwendungsfelder definiert. Die Verfahren ähneln denen eines B-Planes der Innenentwicklung, sind aber in der Regel schneller umsetzbar und weniger aufwändig, da die Regelungstiefe einer Satzung nicht die eines B-Plans erreicht. Die Aufstellung von Satzungen für Wohnbebauung ist auch ohne das Vorhandensein eines gemeindlichen Flächennutzungsplanes möglich. Dies ist für die betreffende Gemeinde jedoch aufwendiger als wenn bereits ein rechtskräftiger FNP vorliegt, da das Landesverwaltungsamt mit jeder Satzung erst Argumente und Begründungen für die Wohnbebauung abgeben muss und diese von der Behörde bestätigt werden müssen.

Wenn Unklarheiten über die Abgrenzung von Außen- und Innenbereich auftreten, schafft eine **Abgrenzungs- oder Klarstellungssatzung** (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) Abhilfe. Durch sie wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (einschließlich Baulücken) für alle klargestellt/ definiert. Die Satzung kann für Teilgebiete oder auch das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich (vgl. § 34 Abs. 6 BauGB). Neues Baurecht wird über eine solche Satzung jedoch nicht geschaffen, auch inhaltliche Festsetzungen sind nicht möglich.

Im Gegenzug dazu ermöglicht **die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung** (auch **Abrundungssatzung**) nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB bei unscharfer Abgrenzung des Siedlungsgebietes zum Beispiel am Ortsrand oder an perforierten Standorten innerhalb der Ortslage einzelne Grundstücke im Außenbereich in den Innenbereich einzubeziehen und somit eine Bebauung nach § 34 BauGB neu zu ermöglichen. Sie gehört zu den klassischen Instrumenten, insbesondere der dörflichen Innenentwicklung (**Typ B, C, D**).

⁴⁸ Zum Beispiel erfolgreich genutzt im Schweinfurter Land: Regionalmanagement Landkreis Schweinfurt: www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de

Die Einbeziehungssatzung darf den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Darüber hinaus gelten dieselben Anforderungen wie für die Entwicklungssatzung.

Ein anderer Sachverhalt liegt beispielsweise vor, wenn eine Streubebauung oder eine Splittersiedlung durch ergänzenden Neubau zum eigenständigen Ortsteil aufgewertet werden soll. Dann ist der Beschluss einer **Entwicklungs- oder Ortsteilsatzung** (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB) sinnvoll, die dazu dient, bebaute Bereiche im Außenbereich als eigenständigen Innenbereich zu bestimmen, um daraus einen Ortsteil zu entwickeln. Sie könnte in Städten und Gemeinden des **Typs B, C und D** relevant sein. Wichtigste Voraussetzung ist, dass die bereits vorhandene Bebauung den Standort hinreichend prägt, um künftig eine Prüfung der Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 1-3a zu ermöglichen. Zudem müssen die betreffenden

Flächen bereits im FNP als Bauflächen dargestellt sein.⁴⁹

Entwicklungssatzungen und Einbeziehungssatzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB enthalten, um beispielsweise artenschutzrechtliche Vorgaben zu machen. Die Regelungstiefe darf jedoch nicht die eines B-Plans erreichen. Da beide Satzungsarten neues Baurecht schaffen, ist ein formales Verfahren durchzuführen, das dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht.

In vielen Gemeinden und Ortsteilen des Betrachtungsraumes wurde in der Vergangenheit auf diese Instrumente zurückgegriffen. Mancherorts sind die Abrundungsmöglichkeiten jedoch langsam ausgeschöpft, sodass für Neubauvorhaben am Ortsrand zunehmend ein ► Bebauungsplan notwendig wird.

8.2 ENTWICKLUNG VON ERWEITERUNGSFLÄCHEN

Um die hohen Wohnungszahlen, die zukünftig nachgefragt werden, zu erreichen, ist die Ausweisung und Entwicklung größerer Wohnbauflächen im Betrachtungsraum unumgänglich.⁵⁰ Diese erfolgt schwerpunktmäßig in Gemeinden des Typ A und B. Instrumente, die unter diesem Themenblock benannt werden, können jedoch vereinzelt auch für die dörflichen Gemeinden nützlich sein.

Damit verbunden sind Herausforderungen wie

- die Umsetzung städtebaulicher Ansprüche bei der Entwicklung nicht-kommunaler Flächen,

- das Vorhandensein verschiedener Eigentümer mit gegenläufigen Interessen,
- Neuordnungs- und Neuparzellierungsbedarfe sowie
- Altlasten- und Versiegelungsproblematiken auf Konversions- und Rückbauflächen.

Mit den nachfolgenden Instrumenten kann den Herausforderungen erfolgreich begegnet werden.

⁴⁹ Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine „Natura2000“-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

⁵⁰ Hinweise zum Stand der Flächennutzungsplanung in Thüringer Gemeinden gibt die Broschüre „Flächennutzungsplanung in Thüringen des Thüringer Landesverwaltungsamtes“ (Stand 2022) https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/fileadmin/TLVwA/Bauwesen_und_Raumordnung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplaene_interaktiv.pdf

UMBAU UND UMNUTZUNG BESTEHENDER BAUSUBSTANZ

Vor dem Hintergrund steigender Wohnraumnachfrage bei gleichzeitiger Schwierigkeit, verfügbare Flächen zu finden und Neubauprojekte wirtschaftlich zu realisieren, kommt der Bestandsnutzung ganz entscheidende Bedeutung zu. Sowohl die befragten Bürgerinnen und Bürger als auch die an dem Projekt beteiligten Amts- und Mandatsträger sehen daher eine wichtige Aufgabe darin, vorhandene Potenziale in Bestandsgebäuden zu identifizieren und zu nutzen.

Ein Schwerpunkt dieser Aktivität könnte die Sanierung und der Ausbau vormals landwirtschaftlich genutzter (Neben-)Gebäude sein. Insbesondere in den ländlichen Lagen im Norden, Osten und Süden des Projektgebietes sind augenscheinliche Reserven vorhanden, für deren Hebung allerdings

neben investiven Maßnahmen auch bauordnungs- (Erschließung, Brandschutz, Stellplätze) und eigentumsrechtliche (z. B. Grundstücksteilung, Baulasten) Hürden überwunden werden müssen. Darüber hinaus kommt der kommunikativen Ebene (►siehe Eigentümeransprache) besondere Bedeutung zu, um beispielsweise alleinstehenden oder bautechnisch nicht bewanderten Eigentümern, die große Häuser oder Höfe bewohnen, Entwicklungspotenziale aufzuzeigen und Ängste zu nehmen.

Neben den häufig anzutreffenden Drei- und Vierseitenhöfen in der Region sollten auch leerstehende beziehungsweise untergenutzte Gewerbebauten, Vereins- oder Kirchengebäude auf Nutzungspotenziale geprüft werden.⁵¹

BEBAUUNGSPLAN

Hintergrund: Reicht eine Innenbereichssatzung nicht, kommt insbesondere bei flächenhafter Neu- oder Wiederbebauung in allen Kommunen des Untersuchungsgebietes (**Typ A, B, C, D**) der Bebauungsplan/B-Plan (qualifizierter B-Plan § 30 Abs. 1 und 2 BauGB) als klassisches planungsrechtliches Instrument zum Einsatz. Ein Erfordernis, diesen auf Basis eines kommunalen FNP zu erarbeiten besteht für kleine Gemeinden nicht. Notwendig wird der B-Plan immer dann, wenn die Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist, zum Beispiel da Grundstücke im Außenbereich bebaut werden sollen oder eine Nutzungsänderung bestehender Gebäudekomplexe (z. B. Industriebrachen) angestrebt wird, was gemäß den in dieser Konzeption herausgearbeiteten Zielen der Wirtschaftsregion in den nächsten Jahren dringend notwendig sein wird. Im B-Plan lässt sich ein breites Spektrum an Regelungen von Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung über Erschließungs- und Naturschutzbelange bis zu örtlichen Bauvorschriften, etwa zu Dachform oder Fassadengestaltung festlegen.

Umsetzung: Für die Siedlungsflächenentwicklung in der Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz ist es von besonderer Bedeutung, künftige B-Pläne zur

Wohnnutzung gemäß den vereinbarten Zielen auszugestalten. Das heißt, dass mit den Festsetzungen stets auf eine angemessen hohe Dichte, kompakte Bauformen (**Typ A, B, C, D**) und eine Kombination aus Einfamilien-/Doppelhäuser (ggf. auch Reihenhaushausformen) und Mehrfamilienhäusern (insbesondere **Typ A, B, C**) hinzuwirken sein wird. Herkömmliche Einfamilienhauswohngebiete (Grundstücke ca. >800 m², hoher Grad der Versiegelung, freistehende Bauformen etc.) können in letztgenannten Entwicklungstypen vor dem Hintergrund des zu erwartenden Wohnraumbedarfs bei gleichzeitig sich verschärfenden Anforderungen an Boden-, Klima- und Artenschutz nicht mehr als tragfähige Lösung verstanden werden. In ländlichen Lagen sollte standardmäßig in neuen Siedlungen in begrenztem Umfang (4-8 Wohneinheiten) auch Geschosswohnungsbau (z. B. Wohnraum für junge Berufstätige, altersgerechte Wohnungen etc.) eingeplant werden. Eine interkommunale Verständigung auf derartige Mindeststandards neuer B-Pläne trägt dazu bei, die Position der Gemeinden gegenüber Bauherren zu stärken und die Verwirklichung der kommunalen städtebaulichen Ziele mittels B-Plänen voranzutreiben. Ein Ausweichen von Bauträgern auf Standorte im Betrachtungsraum mit „weiche-

⁵¹ Mit der beispielhaften Nachnutzung von Kirchen wurde im Rahmen der IBA Thüringen experimentiert: <https://iba-thueringen.de/projekte/perspektiven-f%C3%BCr-kirchliche-geb%C3%A4ude-th%C3%BCr-ingen-aufgabe-abgabe-wandel>

ren“ Anforderungen wird damit erschwert. Interkommunal einheitlich angewendete Standards können außerdem die Planungspraxis erleichtern.

Aufgrund der mit Bebauungsplänen in Zusammenhang stehenden Eingriffe in das Privateigentum ist stets ein demokratischer Prozess zu durchlaufen. Diese Verfahren können je nach Umfang und Inhalt des Plans langwierig ausfallen, weshalb der Gesetzgeber Möglichkeiten eingeräumt hat, Verfahren unter bestimmten Umständen zu vereinfachen und zu beschleunigen (zu Verfahren §§ 13, 13 a BauGB).⁵²

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurde als Sonderfall der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB eingeführt, mit dem Ziel, den Bau von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (sog. 34er-Gebiete) zu forcieren. Nach aktuellem Stand werden für dieses sehr spezifische Instrument jedoch kaum reale Anwendungsmöglichkeiten im Betrachtungsraum gesehen (u. A. wenige ausreichend große Baulücken), zumal der Paragraph nur befristet Gültigkeit hat und eine Fortführung zwar geplant, aber ungewiss ist.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Hintergrund: Der Städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB) ist eine wichtige Möglichkeit der Kommunen (**Typ A, B, C, D**), auf Vorhaben von privaten Bauherren Einfluss zu nehmen und ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit an bestimmte Bedingungen zu knüpfen. Da sich ein großer Anteil der Grundstücke, auf denen sich Wohnbaupotenziale befinden, in privater Hand befindet und die Kommunen für die Umsetzung ihrer Angebotsstrategien somit auf privatwirtschaftliche Bauträger angewiesen sind, kommt diesem Steuerungsinstrument im Wohnungsbau eine tragende Rolle zu (► siehe Ankauf von Grundstücken).

Umsetzung: Dieses häufig im Zusammenhang mit Bebauungsplänen angewendete Instrument dient der Übernahme von Kosten für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durch den

Bauherrn. Die vertragliche Vereinbarung einer Bauverpflichtung seitens des Bauherrn ist ebenfalls üblich. Darüber hinaus können städtebauliche Verträge Vorgaben in Bezug auf baukulturelle und energetische Belange, die Bereitstellung von Wohnraum für Einkommensschwache oder die Kostenübernahme für Wohnfolgeinfrastrukturen durch den Bauherrn enthalten. Inwieweit private Bauherren zu derartigen Zugeständnissen bereit sind, hängt immer von der Verhandlungsposition der Kommune und den örtlichen Bedingungen ab – in angespannten Wohnungsmärkten (insbesondere **Typ A**) lassen sich weitreichendere Ergebnisse erzielen. Eine selbstbewusste Haltung der Gemeinde als Inhaberin der Planungshoheit wird aber ebenso wie die interkommunale Verständigung auf gewisse Standards für Neubauvorhaben (► siehe Bebauungsplan) die Einflussmöglichkeiten der Städte und Gemeinde auf private Bauvorhaben (z. B. hinsichtlich Dichte, soziale und bauliche Mischung, Marktsegmente, Klimaschutz) sukzessive erhöhen.

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME

Hintergrund: Strebt eine Kommune eine städtebauliche Entwicklung auf Grundstücken an, die sich nicht in ihrem Eigentum befinden und mit deren Eigentümern keine Einigung über einen Kauf oder den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erzielt werden kann, ist die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff BauGB) möglich. Sie ist ein besonders starkes baurechtliches Instrument, weshalb die rechtlichen Hürden hoch und der zu betreibende Aufwand für die Kommunen ebenfalls nicht zu unterschätzen ist. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann der Mobilisierung von Bauland trotz fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer dienen und wird vornehmlich angewendet, wenn wohnungswirtschaftliche, planungsrechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen sehr komplex sind (zum Beispiel ungünstige Grundstückszuschnitte, naturschutzrechtliche Besonderheiten etc.) und großräumige Grundstücksneuordnung und Erschließung erforderlich wird. Ihr Anwendungsfeld ist vergleichsweise spezifisch.

⁵² nach § 13b seit 2022 nicht mehr zulässig. Zudem zu beachten: Am 18.7.2023 hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts einen Bebauungsplan in Baden-Württemberg, der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt. Quelle: www.stadtgrenze.de

Umsetzung: Zur Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen, die im Zuge vorbereitender Untersuchungen nachzuweisen sind. So muss das Wohl der Allgemeinheit ihre Durchführung erfordern, beispielsweise um einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken oder Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu schaffen.

Zu beachten ist, dass entsprechende Maßnahmen lange rechtliche Vorlaufzeiten und lange Gesamtumsetzungszeiten von 10 Jahren und mehr mit sich bringen. Aus diesem Grund ist sie als

punktuell Instrument zwar für Städte (**Typ A**) im Blick zu behalten, jedoch gründlich abzuwägen, ob sie allen Zielen der Entwicklung gerecht wird. Bereits die vorbereitenden Untersuchungen haben jedoch eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung und können zu einer Verständigung zwischen Kommune und Eigentümern über eine kooperative Entwicklung des Gebiets führen. Insofern kann es sinnvoll sein, den Einsatz des Instrumentes und die Einleitung vorbereitender Untersuchungen bei Entwicklungsblockaden in strategisch besonders bedeutsamen Entwicklungsgebieten zu prüfen.

8.3 KOMMUNALE LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Auf einem sich zunehmend anspannenden Markt wie dem um das Erfurter Kreuz steigen Preise und Mieten, da Eigentümer häufig maximal mögliche Gewinne anstreben. Auch Geldanlagen führen zu Investitionen in Immobilien, die nicht nachfragegerecht sind. Damit weichen häufig Eigentümerinteressen von den wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielen der Kommunen ab.

Eine aktive Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik hilft dabei, die langfristige kommunale Handlungsfähigkeit bei Flächenbedarfen nicht nur für den Wohnungsneubau, sondern auch für die damit verbundene öffentliche Infrastruktur zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig ermöglicht ein eigener Flächenpool der Stadt mittels verschiedener Instrumente, festzulegen, dass und wie die Fläche tatsächlich bebaut wird und innerhalb welchen Zeitraumes dies erfolgen soll. Die Bodenvorratspolitik ist also eine wichtige Voraussetzung, um auch langfristig Wohnungsmarkt betreffende Steuerungsmöglichkeiten nutzen zu können. Einige für den regionalen Wohnungsmarkt bedeutende Instrumente sollen im Folgenden erläutert werden.

ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN, ZWISCHENERWERB

Hintergrund: Häufig bleiben Wohnbaupotenziale ungenutzte Potenziale und können nicht mo-

bilisiert werden, da den Eigentümern bautechnisches Know-how und/oder finanzielle Ressourcen fehlen oder der Zustand von Grundstücken und Immobilien so schlecht ist, dass sich kein Kauf- oder Entwicklungsinteressent finden lässt. Mit dem Ankauf (und Zwischenerwerb) kann die Stadt insbesondere im Themenbereich Innenentwicklung ihre Steuerungsfähigkeit und Handlungsoptionen diesbezüglich verbessern, indem sie selbst Eigentümerin der Grundstücke oder Immobilien wird (**Typ A, B, C**). Damit besteht die Chance, bislang marktabgängige Liegenschaften wieder verkaufsfähig und entwicklungsfähig herzurichten. Beim Wiederverkauf lassen sich zudem Bedingungen an den Käufer stellen, was besonders in angespannten Märkten (**Typ A**, Erfurt) denkbar ist.

Umsetzung: Im klassischen Fall eines solchen Zwischenerwerbs erwirbt die Kommune⁵³ brachgefallene, untergenutzte Grundstücke oder/und darauf befindliche Gebäude, möglichst bei günstigen Bodenpreisen. Sinnvoll ist der Erwerb geeigneter Flächen (►siehe Innenentwicklungskonzept), bevor sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, um die Erwerbskosten möglichst gering zu halten.

Je nach finanziellen und personellen Ressourcen und Fachkenntnissen der Kommune können weitere Schritte erfolgen, wie die

⁵³ oder im Auftrag handelnde Tochtergesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung

- Erstellung von Machbarkeitsuntersuchungen zur Sanierung und Umsetzung von Wohnbauvorhaben
- Sicherung von Gebäuden oder/und Herstellung von Baureife
- Altlastensanierungen o. Ä.

Bereits damit erhöht sich die Vermarktungs-, Verkaufs- und Entwicklungsfähigkeit der Liegenschaft durch Bauträger. Die Stadt Arnstadt hat das Instrument im Rahmen ihrer Altstadtsanierung bereits mehrfach erfolgreich angewandt und verfügt über Erfahrungen. Bei ausreichend vorhandenen finanziellen Ressourcen kann die Stadt beziehungsweise Gemeinde auch als Bauherr in Erscheinung treten und anschließend selbst verwalten oder wiederveräußern. Darüber hinaus kann mit der Schaffung von Baurecht (z. B. B-Plan, Satzung) eine Wertsteigerung erfolgen, die die Differenz zwischen Verkaufs- und Ankaufspreis und damit auch die von der Kommune zu erzielenden Einnahmen bei Weiterverkauf erhöht. Die Erträge können wieder für Ankaufs- und Entwicklungsaktivitäten genutzt werden. Die Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds bietet sich dafür an.⁵⁴

Neben dem klassischen Grundstücksankauf können dafür auch **Vorkaufsrechte** in Anspruch genommen werden: Innerhalb von verschiedenen Geltungsbereichen wie zum Beispiel in Sanierungsgebieten, Stadtumbaugebieten, Erhaltungssatzungsgebieten etc. kann das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) zur Anwendung kommen (**Typ A, B**). Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dazu kann auch die Deckung des Wohnungsbedarfes gehören. In Abwendungserklärungen gegenüber dem Eigentümer können durch die Stadt Bedingungen für einen Weiterverkauf verpflichtend festgelegt werden.⁵⁵ Für die Zielstellung, Vorkaufsrechte als Instrument regelmäßig und systematisch zu nutzen, ist ein Stadtratsbeschluss im Sinne einer Grundsatzlinie erforderlich (**Typ A, B**).

Mit dem **Baulandmobilisierungsgesetz** des Bundes (2021) ergaben sich im Rahmen des besonderen Vorkaufsrechtes für Kommunen (§ 250 BauGB) zusätzliche Möglichkeiten, im Geltungsbereich eines B-Plan-Gebietes oder im Innenbereich (§ 34 Grundstücke) brachliegende und nur zwischengenutzte Grundstücke im Rahmen eines Vorkaufsrechtes zu erwerben, zu entwickeln und zu bebauen. Bedingung ist die Bebaubarkeit des Grundstückes mit Wohnungen und das Vorliegen eines durch die Regierung bestätigten „angespannten Wohnungsmarktes“ (**nur Erfurt, Typ A**).

Kooperation: Größtes Hemmnis ist für dieses Instrument der mangelnde finanzielle Spielraum für den Ersterwerb von Immobilien. Hier könnte durch einen interkommunalen Fonds, in den die Städte und Gemeinden anteilig einzahlen und daraus schöpfen können, Abhilfe geschaffen werden. In Kombination mit einer zusätzlichen Förderung (ggf. des Freistaates) oder/und Umsetzungsunterstützung durch die LEG könnte der Einstieg in eine strategische Liegenschaftspolitik gelingen, von dem die Städte und Gemeinden langfristig profitieren.

KONZEPTVERGABE

Hintergrund: Private Investoren haben oft vor allem erlösorientierte Ziele, die von den Zielstellungen einer nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung abweichen. Das Vorhandensein kommunaler geeigneter Wohnungsbaugrundstücke (► siehe Ankauf von Grundstücken) bietet hier die Gelegenheit, mittels einer Konzeptvergabe (**Typ A, B, C**) bereits den Verkauf einer Fläche an die Umsetzung sozialer, städtebaulicher oder wohnungswirtschaftlicher sowie ökologischer Zielsetzungen zu knüpfen.

Herkömmliche Vergabeformen fokussieren zudem häufig auf die Vergabe an den Meistbietenden. Damit werden nicht-profitorientierte Akteure

⁵⁴ Umsetzungserfahrungen bestehen im Freistaat Thüringen bislang nicht. Die Kommunalordnung ermöglicht diese Vorgehensweise jedoch wie in anderen Bundesländern auch. Hier gilt es, praktische Erfahrungen zu sammeln.

⁵⁵ Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem jüngsten Urteil vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) die Voraussetzungen zur Nutzung des Vorkaufsrechtes vor allem in Verbindung mit sozialen Erhaltungssatzungen (§ 24 und § 172 BauGB), eingeschränkt. So sind bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt und nicht mögliche zukünftige Entwicklungen zu berücksichtigen. Abwendungserklärungen dürften daher nur noch in Einzelfällen umsetzbar sein. Der Gesetzgeber hat jedoch bereits signalisiert, das BauGB entsprechend zu novellieren, um das Vorkaufsrecht wieder zu einem stärkeren Instrument zu machen.

wie private Baugruppen, Vereine oder Genossenschaften, die qualitativ hochwertigen, preisgünstigen und gemeinschaftlichen Wohnraum erschaffen wollen, häufig ausgeschlossen. Die Konzeptvergabe bietet eine Alternative, die auch gemeinwohlorientierte Bauträger einbezieht. Das heißt, es gibt zwei Verfahrensweisen: Konzeptvergabe mit Festpreis oder per Bestgebotsverfahren. Die Veräußerung kommunaler Grundstücke muss also nicht ausschließlich nach Preis erfolgen. Eine Vergabe unterhalb des Verkehrswertes ist auch möglich, wenn sozialer Wohnungsbau die Zielstellung ist.⁵⁶

Die Konzeptvergabe ist gerade für die kurzfristige Schaffung von Projekten sowie an städtebaulich wichtigen Standorten gut einzusetzen und hat deshalb eine starke strategische und städtebauliche Wirkung.

Umsetzung: Konzeptvergaben sind auch für Teilflächen eines größeren Baugebiets denkbar. Folgende Vergabekriterien können bei Konzeptvergaben an Dritte festgelegt werden:

- Quote für bezahlbaren Wohnraum oder Seniorenwohnungen,
- Anteile an Ein- und Mehrfamilienhausbebauung/ durchmischte Quartiere
- Gemeinschaftseinrichtungen,
- Kriterien für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie für eine hohe Freiraumqualität und Anforderungen an Klimaschutz- und Anpassung

Das Kriterium **Mindestquote für sozialen Wohnraum bietet** vor dem Hintergrund zunehmender Marktanspannung und steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte eine besonders wertvolle Steuerungsmöglichkeit. Mit ihr wird der Bauherr verpflichtet, beim Bau von Wohnungen einen bestimmten Anteil mitpreisgebundener Wohnungen zu errichten (**Typ A**). Da mit der Verpflichtung gegenüber einem frei finanzierten Neubau ein Renditeverzicht verbunden sein kann, kann dieser durch die Begrenzung der Verkaufspreise auf den Verkehrswert teilweise kompensiert werden. Bewährt haben sich in vielen Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ca. 20 bis 30 %.

Es ist auch möglich, per Grundsatzbeschluss eine Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen einzuführen. Die Absicherung erfolgt dann entweder über den neu aufzustellenden oder geänderten B-Plan, zudem über städtebauliche Verträge oder für städtische Flächen in Kaufverträgen.

Es gilt, bei der Festlegung von Kriterien sensibel vorzugehen, Anforderungen an Käufer zu stellen, sie dabei aber nicht „abzuschrecken“. Umso angespannter der Markt, desto günstiger die kommunale Ausgangssituation (**Typ A, Erfurt**).

Darüber hinaus erfordert das Vergabeverfahren aber auch einen hohen personellen Aufwand und Fachwissen. Deshalb ist der Einsatz des Instrumentes für Kommunen des **Typ B und C** entsprechend sensibel abzuwägen und anzuwenden. Im Zeitverlauf können durch die Schaffung von Routinen und in Austausch mit anderen Gemeinden Aufwände verringert werden.

ERBBAURECHTE

Hintergrund: Neben dem Verkauf kommt also grundsätzlich auch die Vergabe von kommunalen Grundstücken in **Erbbaupacht** in Betracht (vorzugsweise **Typ A**). Gegen einen regelmäßig zu zahlenden Erbbauzins wird Pächtern das Recht gewährt, das Grundstück über einen bestimmten Zeitraum baulich zu nutzen.

Mit der Vergabe von kommunalen Erbbaurechten können die Kommunen rund um das Erfurter Kreuz langfristig die Spekulation mit Grund und Boden eindämmen. Nach Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht und das Grundstück fällt mitsamt dem Gebäude an die Gemeinde zurück. Zudem ermöglicht die Vergabe von kommunalen Erbbaurechten einkommensschwächeren Haushalten – gerade bei steigenden Immobilien- und Baupreisen – einen besseren Zugang zum Eigentum, da Kosten für den Grunderwerb wegfallen. Aus Sicht der Bauherren kann die Höhe des Erbbauzinses auf dem angespannten Markt und in der aktuellen Phase steigender Zinsen Vorteile gegenüber dem Kauf von Grundstücken bieten.

⁵⁶ Konzeptvergaben müssen sich innerhalb eines rechtlichen Rahmens bewegen, der u.a. durch das kommunale Haushaltsrecht (festgelegt in § 67 der Thüringer Kommunalordnung) und das europäische Beihilferecht gesetzt wird.

Voraussetzung für die Anwendung des Instrumentes ist wieder das Vorhandensein oder der Erwerb kommunaler Grundstücke für den Wohnungsbau.

Umsetzung: Für die Kommunen ist die Vergabe von Erbbaurechten in finanzieller Hinsicht kurzfristig mit verringerten Einnahmen verbunden. Hat die Stadt zuvor das Grundstück gekauft, sind damit langfristige Finanzierungsverpflichtungen verbunden. Dem steht allerdings eine langfristige Pachteinnahe gegenüber.

Erforderlich ist immer ein an die Marktbedingungen angepasster Pachtzins. Zudem sind mit der Vergabe von Erbbaurechten einige Vorteile und Steuerungsmöglichkeiten verbunden. Um in diesen Fällen eine Steuerungswirkung zu erzielen, ist eine Kombination mit anderen Instrumenten wie der Konzeptvergabe sinnvoll. So kann beispielsweise mit der Vergabe eines günstigen Erbbaurechts ein höherer Anteil an preiswertem oder gefördertem Wohnraum vertraglich vereinbart werden.

Während beim Eigenheimbau der Erbbaurechtsvorteil direkt beim Endnutzer ankommt, so ist zu beachten, dass dies im Geschosswohnungsbau von Investoren nicht automatisch gegeben ist. Denn in der Regel orientiert sich der Verkaufspreis oder die Miete an den erzielbaren Marktpreisen.

Kooperation: Mit dem Ziel einer gemeinsam abgestimmten Siedlungsflächen- und Wohnungsmarktentwicklung ist der kommunale Einsatz entsprechender liegenschaftspolitischer Instrumente sinnvoll. Einige Gemeinden verfügen bereits über teils umfangreiche Erfahrungen im Umgang damit – andere, häufig kleinere Gemeinden, noch nicht. Sinnvoll können deshalb regelmäßige Runde Tische zum Austausch untereinander und zur Vorstellung von Best-Practice-Beispielen sein.

STÄDTEBAULICHE WETTBEWERBE

Hintergrund: Für das Ziel, qualitätvolle Sanierungen und Neubau mit hohem städtebaulichen und

architektonischen Anspruch entstehen zu lassen, ist der städtebauliche Wettbewerb ein probates Mittel. Um insbesondere bei der Entwicklung strategisch bedeutsamer Baugebiete Fehlentwicklungen zu vermeiden und zeitgemäße, klimaangepasste Neubaustrukturen zu schaffen, sollten Kommunen gegenüber Bauherren und Bauträgern auf die Vorteile eines Wettbewerbsverfahrens aufmerksam machen beziehungsweise bei eigenen Flächen selbst die Auslobung eines Wettbewerbs in Erwägung ziehen.

Umsetzung: Der Ablauf eines Wettbewerbs⁵⁷ richtet sich nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW). Ziel einer Wettbewerbsauslobung ist es, durch die Auswahl unter einer Vielzahl von Entwürfen qualitativ hochwertige Lösungen für städtebauliche, freiraumplanerische, künstlerische oder architektonische Aufgaben zu erhalten. Ein Wettbewerb kann sowohl für Neuplanungen (z. B. Quartierserweiterung) als auch für Umbau- und Sanierungsaufgaben (z. B. Konversion eines ehemaligen Gewerbebaus) ausgelobt werden. Zu unterscheiden ist weiterhin zwischen dem (abstrakteren) Ideenwettbewerb zur Findung konzeptioneller Lösungen und dem (konkreteren) Realisierungswettbewerb, der auf die Umsetzung einer Wettbewerbsaufgabe zielt.

Zwar ist der Aufwand nicht zu unterschätzen, da eine Auslobung zu formulieren und entsprechende Bearbeitungsunterlagen bereitzustellen sind, ein Preisgericht einberufen und der gesamte Prozess rechtssicher dokumentiert werden muss. Durch den Wettstreit mehrerer qualifizierter Teilnehmer ist allerdings stets ein qualitativ sehr gutes Ergebnis zu erwarten. Den durch Preisgelder und Honorare anfallenden höheren Kosten steht eine langfristig rentable Lösung gegenüber, da die intensive fachliche Begleitung des Projekts sich üblicherweise in hoher Nutzerzufriedenheit, einem hohen (Wieder-)Verkaufswert der Objekte und verlässlichen Einschätzungen zu Planungs-, Bau- und Lebenszykluskosten widerspiegelt. Für die organisatorische und fachliche Unterstützung des Auslobers kann ein externes Büro als Wettbewerbsbetreuer für das Verfahren engagiert werden (**Typ A, B, C**).

⁵⁷ Gemeint sind hier im Sinne der RPW „Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht aufgrund vergleichender Beurteilungen erfolgt.“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2014: Richtlinie für Planungswettbewerbe – RPW 2013. Berlin.)

8.4 ERSTELLUNG KONZEPTIONELLER GRUNDLAGEN

Strategische Konzeptionen bieten Kommunen Leitplanken für eine geordnete Entwicklung. Mit der Definition von Zielen werden Richtungen vorgegeben, in die sich die Kommune entwickeln möchte und kann. Auf dieser Basis lassen sich Strategien, zu verstehen als der Weg zum Ziel, entwickeln. In der Regel werden Instrumente und Maßnahmen definiert, mit welchen der Weg beschritten werden kann sowie Maßnahmen beschrieben, Prioritäten gesetzt und eine zeitliche Einordnung vorgenommen. Damit sind strategische Konzeptionen für die Kommunen als wichtiger Fahrplan von der Planung bis zur Umsetzung zu sehen.

INTEGRIERTE STADT-/GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTE (ISEK, IGEK)

Hintergrund: Ohne richtungsweisende Ziele ist eine geordnete, soziale und nachhaltige Stadt- und Siedlungsflächenentwicklung nicht möglich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für jede größere Stadt oder Gemeinde (**Typ A und B**) essentiell. ISEKs sind rahmengebende informelle städtische Planungen und wichtiges Werkzeug bei der systematischen, strategischen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Weiterentwicklung einer Kommune. Sie ermöglichen, verschiedene Fachthemen der Stadtentwicklung zu verzahnen, Wechselwirkungen zwischen ihnen aufzuzeigen und ermöglichen letzten Endes eine abgestimmte strategische Entwicklung nach definierten und abgestimmten Zielen in bestimmten Handlungsfeldern und mit bestimmten Maßnahmen. Damit enthält ein ISEK wesentliche Informationen, wie sich Städte/ Gemeinden im regionalen Kontext entwickeln wollen und sind damit auch als grundlegende „Verhandlungsposition“ im Austausch mit

anderen Städten und Gemeinden im Umland zu sehen. Wichtig sind ISEK/IGEK ebenso, da sie als Grundlage für die Beantragung wichtiger Fördermittel, unter anderem der Bund-Länder-Städtebauförderung, dienen.

Umsetzung: Bei der Erstellung eines ISEK/IGEK handelt es sich um einen Prozess der Abstimmung und Diskussion mit der Öffentlichkeit und Politik – Bürger- und Akteursbeteiligung ist dafür essenziell.

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPTION

Hintergrund: Allein die Erfassung des Wohnbauflächenpotenzials (► siehe Brachflächen- und Leerstandskataster) genügt nicht für eine systematische Mobilisierung und Entwicklung von Flächen. Sie stellt allerdings eine gute Grundlage dar, auf der sich weitere Aussagen zur Verwertbarkeit der Flächen und Priorisierung der Flächenentwicklung im Rahmen einer kommunalen Wohnbauflächenentwicklungskonzeption treffen lassen. Zentrale Leitfrage ist, welche Flächen für wen in welchem Umfang wann bereitgestellt werden sollen (Strategie).

Umsetzung: Um diese Fragen zu klären, müssen differenziert nach Marktsegmenten, den Potenzialen die ermittelten Bedarfe gegenübergestellt und eine wohnungswirtschaftliche Bilanz ermittelt werden. Aus diesen Erkenntnissen lässt sich eine kommunale Strategie der Wohnbauflächenentwicklung ableiten. Empfehlenswert ist die Erstellung einer solchen Konzeption insbesondere für Städte/ Gemeinden mit einem größeren Flächenpool (**Typ A, ggf. B**), in dem viele Flächen gegeneinander abgewogen werden müssen.

8.5 FÖRDERPROGRAMME NUTZEN

Vor dem Hintergrund des zunehmend anspannenden Marktes im Betrachtungsraum rund um das Erfurter Kreuz ist insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnungsbestand aber auch die Erweiterung des Angebotes durch Neubau wichtig. Soziale Wohnbauförderung, sofern sie passgenau ist, unterstützt die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Sie unterstützt die Herstellung von preiswertem, vermietbarem Wohnraum durch die Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen im Neubau, die ausschließlich Haushalten zur Verfügung stehen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

In einigen Fällen wäre an Wohnungsbau auch nicht zu denken, da auf dem im Fokus stehenden Grundstück Altlastenprobleme vorhanden sind. Zur Verbesserung der Ausgangssituation können Projektentwickler hier ebenfalls auf Fördermittel des Freistaates zurückgreifen.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Hintergrund: Zeitgleich zum Anstieg der Bau-, Finanzierungs- und Grundstückskosten lief Ende 2022 die alte Förderrichtlinie zur Unterstützung sozialen Wohnungsbaus des Freistaat Thüringens aus. Damit hing für zahlreiche Wohnungsbauunternehmen, -gesellschaften und -genossenschaften auch der Neubau von gefördertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen über ein halbes Jahr „in der Schwebe“. Am 14. Juli 2023 trat dann die neue Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025 in Kraft, welche bisher getrennte Richtlinien für Neubau und Modernisierung zusammenfasst.⁵⁸ Bei der neuen Förderung handelt es sich um zinsfreie Darlehen und Tilgungs- und sonstige Zuschüsse zur Schaffung von Wohnraum.

Umsetzung: Die Ziele des neuen Förderprogrammes werden nach Gebietskulissen ausgerichtet. Der Fokus der **Neubauförderung** liegt entsprechend der Förderrichtlinie in Gemeinden mit quantitativem Wohnungsbedarf (Mietenstufe 3), was im Betrachtungsraum lediglich in Erfurt (**Typ A**) der Fall ist.⁵⁹ Weiterhin kann auch dort gefördert werden, wo qualitativer Wohnungsbedarf nicht mit Maßnahmen im Bestand bedient werden kann, was wiederum auch andere Gemeinden des Betrachtungsraums betrifft (**Typ B, C, D**). Darüber hinaus ist auch die **Modernisierung, Erweiterung, sowie der Umbau** und die Sanierung von bestehendem Wohnraum förderfähig. Insbesondere auch die Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung von Gebäuden (auch Problemimmobilien) mit dem Ziel, Ortskerne aufzuwerten. Fördervorrang haben gemeinwohlorientierte Träger und jene Vorhaben, die tendenziell längere Belegungsbindungen vorsehen oder die von städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung sind. Bevorzugt soll nur in Ortsteilen der Zentralen Orte, in denen möglichst mehrere Einrichtungen der Daseinsvorsorge angesiedelt sind, gefördert werden. Dies betrifft die Städte Erfurt, Gotha und Arnstadt aber auch Ichtershausen (Wachsenburg), Neudietendorf (Nesse-Apfelstädt), Günthersleben-Wechmar (Drei Gleichen), die „zentralen Orte des Zwischenraumes“, sowie Stadtilm und Wandersleben (Drei Gleichen).⁶⁰ Grundsätzlich sind damit auch Möglichkeiten der Förderung in ländlichen Gemeinden verbunden (v. A. Seniorengerechte Wohnungen, insbesondere im Bestand). Aufgrund der weitgefächerten Möglichkeiten der Förderrichtlinie - bei einem jedoch nur begrenzten Gesamtfördervolumen und bislang unbekannten Genehmigungspraxis - bleibt jedoch offen, ob die Förderkapazitäten tatsächlich auch ausreichen, um die Möglichkeiten im ländlichen Raum (Hofumbau, Bestandswohnblöcke etc.) auch auszuschöpfen.⁶¹

⁵⁸ Die Anmeldung zur Aufnahme ist bis November des Jahres (für dieses Jahr) möglich. In den Folgejahren liegt die Frist bei 30. November für Maßnahmen im Folgejahr. Bis spätestens drei Monate nach Entscheidung der Förderstelle ist ein vollständiger Antrag vorzulegen.

⁵⁹ Aufgrund des (zusätzlichen) Fachkräftebedarfes und erforderlicher Zuzüge ist jedoch nicht nur in Erfurt mit quantitativem Mehrbedarf zu rechnen.

⁶⁰ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014 sowie Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom 18. Januar 2022

⁶¹ Wahrscheinlicher ist ein Fokus auf die Thüringer Großstädte und ggf. modellhafte/innovative Projekte im ländlichen Raum.

Darüber hinaus sind auch die ausführlichen technischen Bestimmungen zur Herstellung von Wohnraum und viele mögliche Ausnahmen als kritisch zu betrachten: Mitunter können minimale Abweichungen zu Ablehnungsgründen werden und damit die wirtschaftliche Umsetzung von Maßnahmen blockieren.⁶²

Positiv hervorzuheben ist, dass im Rahmen der neuen Förderrichtlinie die Einkommensgrenzen für den Bezug von mietpreisgebundenen Wohnungen angehoben wurden. Die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG dürfen nun um nicht mehr als 40 % (zuvor 20 %) überschritten werden.⁶³ Damit erreicht das Förderprogramm weit mehr Mieter. Mit einer Indexregelung zur Bestimmung der förderfähigen Kosten berücksichtigt die Richtlinie zudem die dynamische Baupreisentwicklung.

ALTLASTENSANIERUNG

Hintergrund: Die Reaktivierung von Altstandorten bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum ohne Neuversiegelung zu schaffen. Häufiges Hemmnis ist dabei die technisch und finanziell teils anspruchsvolle Altlastensanierung. Vor allem im Falle größerer Stadtumbau- oder Konversionsflächen (**Typ A, B**) sind Wohnbauvorhaben schnell nicht mehr wirtschaftlich darstellbar, wenn entsprechende Hemmnisse vorhanden sind. Der Freistaat Thüringen hat daher für die Jahre 2023 bis 2025 ein Förderprogramm aufgelegt, das Kommunen und Bauherren bei der Sanierung solcher Standorte unterstützt.

Umsetzung: Gemäß der Förderrichtlinie Altlasten vom 22.12.2022 können Kommunen, Landkreise, Unternehmen und private Bauherren eine umfangreiche Förderung zur Altlastenbeseitigung erhalten. Derzeit liegen die Förderquoten für Erkundung, Planung und Überwachung bei 100 % und für die Durchführung der Sanierung bei 95 % (Gebietskörperschaften) beziehungsweise 90 % (sonstige Zuwendungsberechtigte).

8.6 INSTRUMENTE DER RAUMORDNUNG

Da die Siedlungsflächenkonzeption eine informelle Planung ist, geht aus ihr kein Baurecht hervor. Um zügig in die Umsetzung der Siedlungsflächenkonzeption zu kommen und ausreichend Siedlungsflächen für die vorhandene Wohnraumnachfrage bereitzustellen, ist es erforderlich, raumplanerische Ziele und Grundsätze anzupassen und die Ergebnisse in formales Baurecht zu übersetzen.

VORBEREITENDER BAULEITPLAN (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)

Rechtskräftige Flächennutzungspläne (FNP) (§5 bis 7 BauGB) sind prinzipiell formale Planungsgrundlage und das Vorhandensein bietet den betreffenden Gemeinden langfristige Planungssicherheit. Ihnen liegen gute Begründungen für bestimmte Flächennutzungen zugrunde.

Grundsätzlich ist die Erarbeitung eines FNP verpflichtend für alle Gemeinden. In der Praxis aber ist die Aufstellung sehr aufwendig, kostenintensiv und insbesondere für kleine Gemeinden nur bedingt sinnvoll. Es besteht die Möglichkeit, auch ge-

⁶² Wenngleich Ausnahmen im Einzelfall bewilligt werden können, unterliegt dies jedoch stets einer Ermessensentscheidung, welche Unsicherheiten für die beantragenden Parteien mit sich bringt.

⁶³ Die Einkommensgrenze liegt für einen Ein-Personen-Haushalt bei 14.400 Euro und für einen Zwei-Personen-Haushalt bei 21.600 Euro. Zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person kommen 5.000 Euro hinzu. Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG), erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 1.000 Euro.

meinsam mit anderen Gemeinden einen FNP aufzustellen (►siehe Gemeinsame Bauleitplanung). In Gemeinden ohne FNP kann im Ausnahmefall auch direkt über B-Pläne und Satzungen Baurecht geschaffen werden. (►siehe Kap. 8.1).

REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Bei der Erarbeitung von kommunalen Flächennutzungsplänen müssen die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung beachtet werden. Sie konkretisiert die Leitbilder und Handlungsstrategien zur Raumentwicklung in Deutschland. Ihre Instrumente sind das Landesentwicklungsprogramm und Regionalpläne. Zentrale Themen, für die Ziele und Grundsätze festgelegt werden, sind Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur sowie zentrale Orte. Damit sind sie ein wichtiges Grundkonzept der Daseinsvorsorge und die Ergebnisse und Ziele der Siedlungsflächenkonzeption sollten in diese Planungen eingehen. Die Planungen sorgen überörtlich und fachübergreifend für einen Ausgleich der vielfältigen Nutzungen und Funktionen im Freistaat Thüringen.

Für die Überführung der Ergebnisse der informell angelegten Siedlungsflächenkonzeption in die formale Planung birgt die derzeit praktizierte Regulierung der raumplanerischen Verfahrensweisen jedoch Herausforderungen. Die aktuellen raumordnerischen Anforderungen des BauGB an die Landes- und Regionalplanung erschweren es bislang, in Regionalplänen festzulegen, dass der in einer Gemeinde auftretende Bedarf auch in einer anderen Gemeinde gedeckt werden kann. Damit sind Bedarf aufnehmende Gemeinden im Rahmen der Regionalplanung bislang auf die Deckung ihres Eigenbedarfes beschränkt.

Um diese Problematik zu umgehen, wäre eine gemeinsame, gemeindeübergreifende Bauleitplanung erforderlich. Für diese bietet die Thüringer Raumplanung aktuell folgende Möglichkeiten:

- Eine **gemeinsame Bauleitplanung** mit einem gemeinsamen Flächennutzungsplan (§ 204 Abs. 1 Satz 1 BauGB) aller Gemeinden,

was für das gesamte Untersuchungsgebiet extrem komplex und aufwändig, und damit nicht praktikabel wäre. Ähnliches gilt für die Möglichkeit gemeinsamer Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der beteiligten Gemeinden (nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beide Varianten wären für die besonders von starker Nachfrage betroffenen Gemeinden Arnstadt und Amt Wachsenburg nicht praktikabel, da sie extrem hohen Verwaltungsaufwand und langwierige Abstimmungsprozesse mit sich bringen. Darüber hinaus verfügen nicht alle Gemeinden über einen Flächennutzungsplan.

- Eine weitere Möglichkeit ist die Gründung eines **Planungsverbandes** nach § 205 Abs. 1 BauGB durch alle beteiligten Gemeinden und die Übertragung der kommunalen Planungshoheit an den Verband. Diese Verfahrensweise ist ebenso aufwändig und die Bereitschaft aller Gemeinden des Untersuchungsgebietes mehr als fraglich.

Diese klassischen Instrumente und raumplanerischen Verfahrensweisen sind **wenig geeignet**, um den Anforderungen, die sich aus der Siedlungsflächenentwicklungskonzeption Erfurter Kreuz ergeben, gerecht zu werden. Dies betrifft insbesondere eine unkomplizierte und vor allem zügige Baurechtschaffung zur Deckung der zu erwartenden (und jetzt schon vorliegenden) Nachfrage.

Damit steht fest, dass für das **Modellprojekt** „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“, gefördert durch das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, **alternative raumplanerische Wege** beschritten werden müssen, um die dringend erforderliche planerische Vorbereitung von Wohnbauflächen zeitnah umzusetzen. Notwendige Maßnahmen, die dafür erforderlich sind, müssen in weiteren Abstimmungen mit Freistaat und zuständigen Behörden besprochen werden (►siehe Kap. 8.7).

Die Erarbeitung der Siedlungsflächenkonzeption hat die für die Umsetzung erforderliche interkommunale Kooperation auf den Weg gebracht.

8.7 ARBEITS- UND KOMMUNIKATIONSSTRUKTUR ZUR UMSETZUNG

Die Region Erfurter Kreuz stellt durch seine industrielle Struktur einen besonderen Raum innerhalb Thüringens mit besonderen Planungserfordernissen dar. Darum wurde die Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz in einem vielfältigen kooperativen Beteiligungsprozess zwischen den Kommunen der Region, Vertretern der Landkreise, der Verwaltungseinheiten, der Wohnungswirtschaft, den Nahverkehrsgesellschaften und weiteren Akteuren gemeinsam erarbeitet und auch das Meinungsbild der Bevölkerung eingeholt (► siehe Kap. 1.3). Diese Vorgehensweise wurde von allen Beteiligten als positiv und wegweisend bewertet. Nun stellt sich die Frage, wie darauf aufbauend die Prozesse zur Umsetzung der Konzeption zukünftig weiter gestaltet werden sollen.

VOM KONZEPT ZUR UMSETZUNG

Mit der Erstellung der Siedlungsflächenkonzeption wurde deutlich, dass es sinnvoll ist, die Anforderungen, die aus der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Erfurter Kreuzes hinsichtlich der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung resultieren, gemeinsam anzugehen. Die Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz ist ein informelles Konzept. Für die Kommunen ist eine längerfristige Planungssicherheit von großer Bedeutung. Insofern soll auch die Siedlungsflächenkonzeption für einen längeren Zeitraum als verbindliche Richtschnur dienen. Da die Konzeption von zahlreichen Unwägbarkeiten und Annahmen ausgehen musste, ist es ebenfalls erforderlich, diese regelmäßig zu überprüfen, um gegebenenfalls nachsteuern zu können.

Allerdings gibt es für die Siedlungsflächenkonzeption keine direkte Umsetzungszuständigkeit. Da der Aufbau einer eigenen Verwaltungsstruktur weder notwendig noch leistbar ist, kommt es darauf an, die Prozesse zur Umsetzung der Konzeption innerhalb der bestehenden Strukturen von Politik, Verwaltung und bei den weiteren Akteuren zu implementieren. Weil zudem die Entwicklung

des Erfurter Kreuzes über einen längeren Zeitraum erfolgt, müssen auch die Umsetzungsprozesse über einen längeren Zeitraum funktionieren. Dabei ist die interkommunale Zusammenarbeit Hürde und Chance zugleich, hier dauerhaft neue Wege zu gehen. Entsprechend gilt es, effiziente Prozesse in Bezug auf Information, Abstimmung und Entscheidung einzurichten. Soll die Siedlungsflächenkonzeption umgesetzt werden, so ist eine Verankerung auf der politischen und auf der Verwaltungsebene mit einer möglichst hohen Verbindlichkeit erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird folgende Struktur zur Umsetzung des Konzepts vorgeschlagen:

Fortsetzung des Partizipativen Gremiums

Die Arbeit im Partizipativen Gremium hat gezeigt, dass es einen besonderen Mehrwert hat, wenn alle betroffenen Akteure an einem Tisch sitzen und sich austauschen. Damit können auch die persönlichen Beziehungen zwischen den verschiedenen Kommunen und Verwaltungsebenen verbessert werden. Sinnvoll ist es, auch zukünftig regelmäßige informelle Treffen aller Akteure durchzuführen (ein- bis zweimal jährlich).

Es wird vorgeschlagen, die Organisation des Prozesses wie bisher bei der Fachsteuerungsgruppe⁶⁴ anzusiedeln. Diese kann sich bei Bedarf auch externer Unterstützung bedienen.

Bei den Treffen geht es vor allem um ein regelmäßiges Update zum einen hinsichtlich der Dinge, die in den Kommunen passieren und zum anderen hinsichtlich der Überprüfung der Annahmen der Siedlungsflächenkonzeption, also der Frage, ob diese weiterhin zutreffen oder angepasst werden müssen. Bei den regelmäßigen Treffen sollte die Siedlungsflächenkonzeption im Mittelpunkt stehen, die Struktur könnte aber mittelfristig auch durch weitere Themen erweitert werden oder auch den Rahmen für einen fachlichen Austausch der Gemeinden zu speziellen Themen geben.

⁶⁴ Diese besteht jeweils aus Vertretern der Verwaltungen des Ilm-Kreises, des Landkreises Gotha, der Stadt Erfurt sowie der Regionalen Planungsstelle Mittelthüringen.

Zu nennen wären beispielsweise:

- Wie kann ein attraktives, kompaktes Bauen als Mischung aus Einzel-, Doppel- und guten Reihenhäusern sowie ggf. punktuellen Geschosswohnungen gelingen?
- Wie muss das zukünftige regionale Radwegnetz ausgestaltet sein?
- Welche regionalen Erfahrungen gibt es mit Konzeptvergaben und städtebaulichen Verträgen?

Also Themen, die letztendlich auch der Weiterentwicklung der Konzeption dienen können. Bei Bedarf sollte das Partizipative Gremium um entsprechende Akteure erweitert werden.

Weitere Formate

Im Verlauf der Bearbeitung des Konzeptes hat sich gezeigt, dass die

- direkte Abstimmung zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden – insbesondere landkreisübergreifend – sich verbessern sollte. Hier sollte ein weiterer interkommunaler Austausch erfolgen.
- Auch der Austausch mit der Wohnungswirtschaft ist sinnvoll, entweder als Informationstreffen über den vtw oder durch gelegentliche Teilnahme an den fachlichen Treffen.

Es sollte auch ein regelmäßiges Berichtswesen in überschaubarer Dimension (max. fünf Seiten) zu aktuellen Trends und Sachständen geben. Damit kann der Diskussionsstand im Partizipativen Gremium abgebildet werden und es dient der Information aller beteiligten Gremien und Institutionen sowie der Öffentlichkeit. Um einen laufenden Informationsfluss zu gewährleisten, soll ein digitales Portal geschaltet werden, in dem Infostände, Planungen etc. eingestellt und ausgetauscht werden können. Zu prüfen ist, ob dies im Rahmen des Thüringen Viewers oder über die Seiten der Regionalplanung geschehen kann.

Auch wenn die aufgeführten Kooperationsformen in erster Linie nach innen wirken, sollen die Tätigkeiten zum einen auch nach außen insbesondere über Informationen im Internet sichtbarer wer-

den. Zum anderen soll auch der Kontakt zu wichtigen Akteuren wie der Wirtschaftsinitiative Erfurter Kreuz oder zum Beispiel dem Thüringer Bogen in Form eines mehr oder weniger regelmäßigen Austausches gesucht werden. Auch eine gemeinsam mit dem vtw organisierte Investorenkonferenz ist denkbar.

Regionalplanung

Um eine stärkere Verbindlichkeit der Ziele der Siedlungsflächenkonzeption zu erreichen, sollten diese auch im Regionalplan Mittelthüringen im Kapitel Siedlungsentwicklung als Ziel der Regionalplanung festgelegt werden. Neben den grundlegenden Zielen wäre auch ein Passus, dass die gemeindlichen Ziele mit den Zielen der benachbarten Kommunen im Sinne der Konzeption abgestimmt sind und weiterhin sein müssen, sinnvoll, um so für alle Beteiligten die erforderliche Verlässlichkeit zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll auch der fachliche Austausch mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt geführt werden, um die Zielstellungen und Planungserfordernisse sowie das grundlegende Bekenntnis zu abgestimmter Kooperation konkret zu vermitteln. Die Kommunen werden im Gegenzug bei künftigen Planungen die in der Siedlungsflächenkonzeption vereinbarten grundlegenden sowie teilräumlichen Ziele in ihren Begründungen aufnehmen.

Kooperationsvereinbarung

Die Siedlungsflächenkonzeption soll für Kommunen in Bezug auf ihre Wohnbauflächenentwicklung handlungsleitend sein. Bei der Konzeption kommt es aber nicht nur auf die Erfüllung planerischer Ziele an, sondern auch auf den gemeinsamen Umsetzungsprozess. Denn die Konzeption ist in erster Linie eine Strategie, die regelmäßig an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden muss. Dies erfordert auch zukünftig interkommunale Abstimmung und das Sprechen mit einer Stimme. Um dem Ausdruck zu verleihen, soll der Weg eines Selbstbindungsbeschlusses gewählt werden. Dieser erfolgt durch die Zustimmung zur Kooperationsvereinbarung zum Erfurter Kreuz (► siehe Kap. 9). Mit der Vereinbarung wird die Siedlungsflächenkonzeption als informelles Konzept der gemeindlichen Entwicklung anerkannt.

9 KOOPERATIONSVEREINBARUNG ERFURTER KREUZ

Die Wohnungsnachfrage in der Region sowie die weitere Entwicklung des Industriegebietes Erfurter Kreuz haben hinsichtlich des Wohnungsmarktes und der Siedlungsentwicklung erhebliche Auswirkungen. Diese erfordern ein Handeln auf verschiedenen Ebenen.

- Das **Handeln**, denn der Markt alleine löst nicht alle Probleme. Es bedarf auch einer Steuerung, um die Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erreichen.
- Das **regionale Handeln**, denn die Auswirkungen betreffen nicht nur einzelne Kommunen, sondern die ganze Region. Entscheidungen der einen Kommune haben Auswirkungen auf andere.
- Das **abgestimmte Handeln**, bei dem definiert wird, welchen spezifischen Beitrag jede einzelne Kommune leisten kann und leisten will.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Unterzeichnenden:

„Wir sind ein gemeinsamer Raum.“

1. Wir verstehen uns als ein gemeinsamer Raum, in dem jeder seine eigene Identität einbringt und in dem jeder eine wichtige Rolle einnimmt.
2. Jeder Partner unterstützt in seinem eigenen hoheitlichen Wirkungsbereich die Umsetzung der Siedlungsflächenkonzeption.
3. In diesem Raum kooperieren wir gemeinsam als Partner auf Augenhöhe.

„Es gilt, das Notwendige zu bauen. Und das mit guter Qualität.“

4. Wir schaffen die Rahmenbedingungen dafür, dass die in der Siedlungsflächenkonzeption formulierten Ziele, Zielmengen und räumlichen Schwerpunkte in den jeweiligen Zeithorizonten so weit wie möglich umgesetzt werden können.
5. Damit leistet jeder Partner seinen Beitrag für die gesamte Entwicklung des Raumes Erfurter Kreuz.
6. Wir achten auf flächensparendes und nachhaltiges Bauen mit Qualität im Städtebau und Wohnen und stehen für den Erhalt unseres Siedlungsbildes und unserer Kulturlandschaft.

„Es geht nur gemeinsam.“

7. Gemeinsam bedeutet, dass auf der einen Seite die Interessen der einzelnen Kommunen gewahrt bleiben und auf der anderen Seite die Chancen für eine gute regionale Entwicklung genutzt werden.
8. Dabei binden wir themen- und projektabhängig auch Partner der Wirtschaft, Wohnungswirtschaft Verkehr und weitere Akteure ein.
9. Wir vereinbaren, den gemeinsamen Prozess des gesamträumlichen Austausches und der Information fortzusetzen und die Ziele der Siedlungsflächenkonzeption zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben.
10. Für ein regional abgestimmtes lokales Handeln suchen wir eine engere Zusammenarbeit mit gemeinsamen Konzepten und Projekten.

Mit dieser Kooperationsvereinbarung ist der Rahmen gegeben, in dem die Unterzeichnenden in eigenständiger Entscheidung und Verantwortung für ihren Bereich mit dazu beitragen, die Siedlungsflächenkonzeption umzusetzen.

Die Unterzeichnenden vereinbaren, die Annahmen der Siedlungsflächenkonzeption angesichts der tatsächlich eingetretenen Entwicklungen regelmäßig zu überprüfen und die Ziele gegebenenfalls anzupassen. Die bisherige Fachsteuerungsgruppe wird aufgefordert, diesen Prozess zu organisieren. Sie befürwortet, dass die Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß der Siedlungsflächenkonzeption in den Regionalplan übernommen werden, damit für alle Beteiligten eine Verlässlichkeit entsteht.

ABB. 78

ÜBERSICHT ÜBER DIE BISHERIGEN VERTRETER IM PARTIZIPATIVEN GREMIUM UND KOOPERATIONSPARTNER

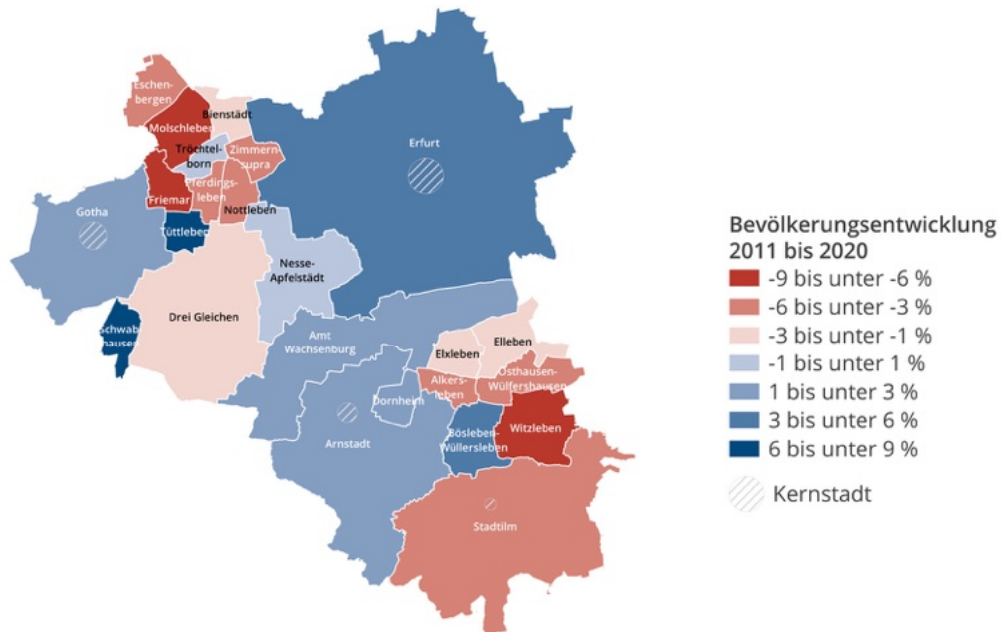
Stadt, Gemeinde, Institution	Funktion/Amt	Person
Städte und Gemeinden		
Stadt Arnstadt	Bürgermeister	Frank Spilling
Stadt Arnstadt	Bauamt	Miklós Szatmári
Amt Wachsenburg	Bürgermeister	Sebastian Schiffer
Amt Wachsenburg	1. Beigeordneter	Matthias Kittel
Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg	Vorsitzender	Rudolf Neubig
Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg	Bauamt	Frank Nüchter
Stadt Stadtilm	Bürgermeister	Lars Petermann
Stadt Stadtilm	Bauamt	Jörg Werner
Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue	Vorsitzende	Birte Kalmring
Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue	Bauamt	Karsten Hustedt
Gemeinde Drei Gleichen	Bürgermeister	Jens Leffler
Gemeinde Drei Gleichen	Bauverwaltung	Ditmar Kowalski
Gemeinde Nesse-Apfelstädt	Bürgermeister	Christian Jacob
Gemeinde Nesse-Apfelstädt	Bauverwaltung	Robert Noske
Stadt Gotha	Beigeordneter	Ulf Zillmann
Stadt Gotha	Stadtplanungsamt	Ina Sommerwerk
Stadt Erfurt	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Christiane Wieting
Stadt Erfurt	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Martin Zießnitz
Für Standort und Region		
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.	Vorstand	Frank Emrich
Initiative Erfurter Kreuz e.V.	c/o EPC Engineering & Technologies GmbH	Franz Josef Willems
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH	Immobilien	Uwe Weschenfelder
IHK Südthüringen		Matthias Kehmeier
Für die Fachsteuerungsgruppe		
Ilm-Kreis	Landratsamt Ilm-Kreis, Bauaufsichtsamt	Ulrich Böttcher
Ilm-Kreis	Landratsamt Ilm-Kreis, Büro der Landrätin, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	Dr. Thomas Scheller
Landkreis Gotha	Landratsamt Gotha, Amt für Bauordnung und Bauleitplanung	Pia Lenhardt
Landkreis Gotha	Landratsamt Gotha, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung	Raïc Pache
Stadt Erfurt	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Dirk Heide
Stadt Erfurt	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Martin Jacob
Thüringer Landesverwaltungsamt	Regionale Planungsstelle Mittelthüringen	Clemens Ortmann
Thüringer Landesverwaltungsamt	Regionale Planungsstelle Mittelthüringen	Christin Herzer

10 ANHANG

10.1 ERGÄNZENDE GRAFIKEN

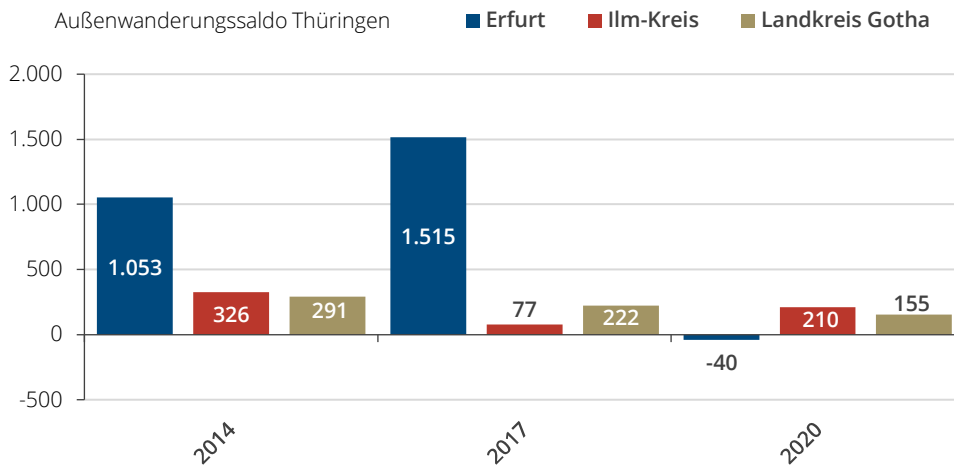
ABB. 79

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011 BIS 2020 IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

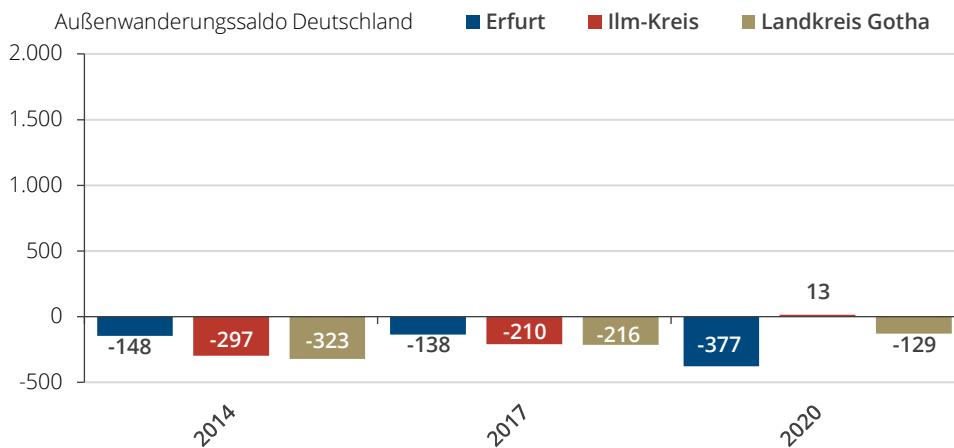


Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

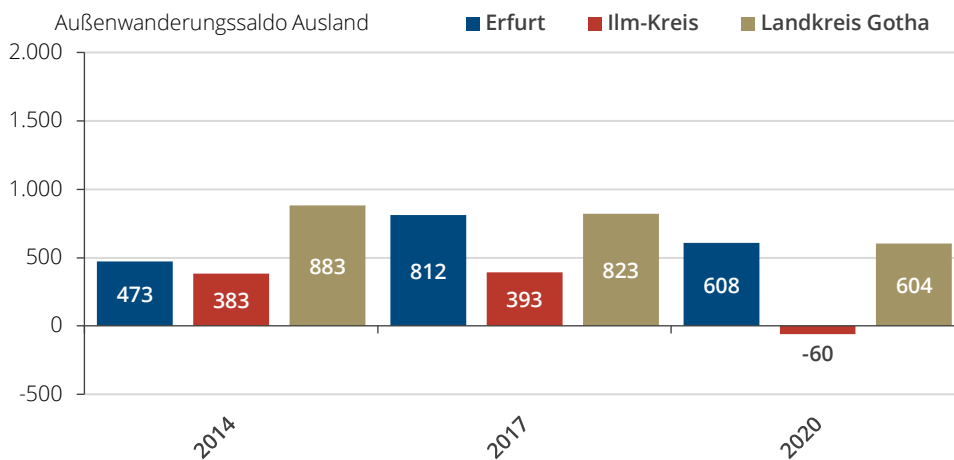
AUßENWANDERUNG MIT THÜRINGEN (OHNE ILM-KREIS UND LANDKREIS GOTHA), DEUTSCHLAND UND AUSLAND



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou



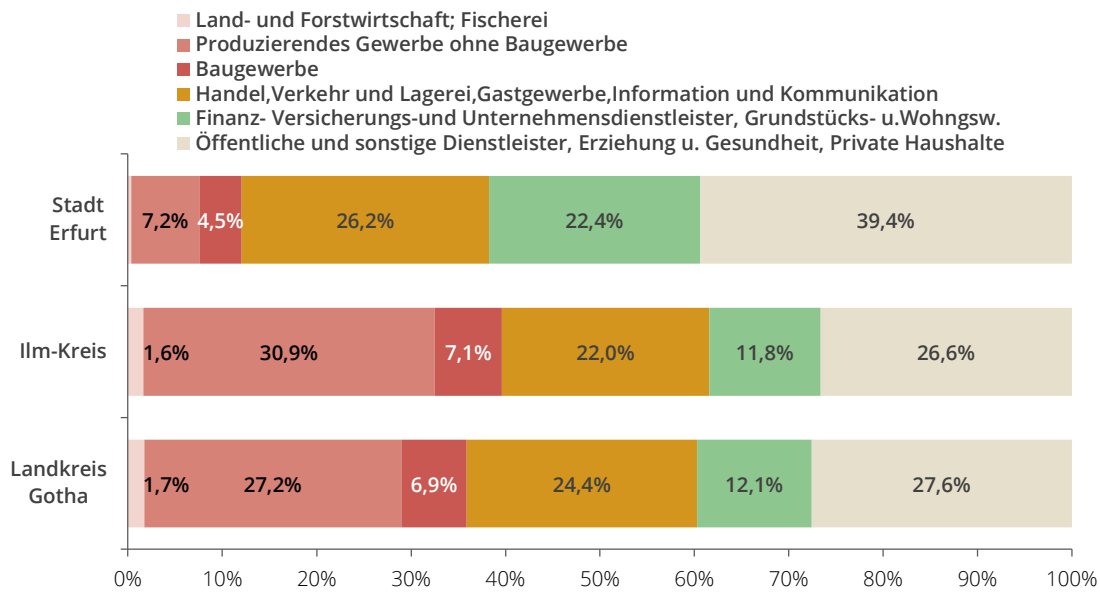
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 81

ERWERBSTÄTIGE IN DEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2020



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 82

PENDLERVERFLECHTUNGEN ZWISCHEN DEN GEBIETSEINHEITEN (DURCHSCHNITT 2014 BIS 2020)

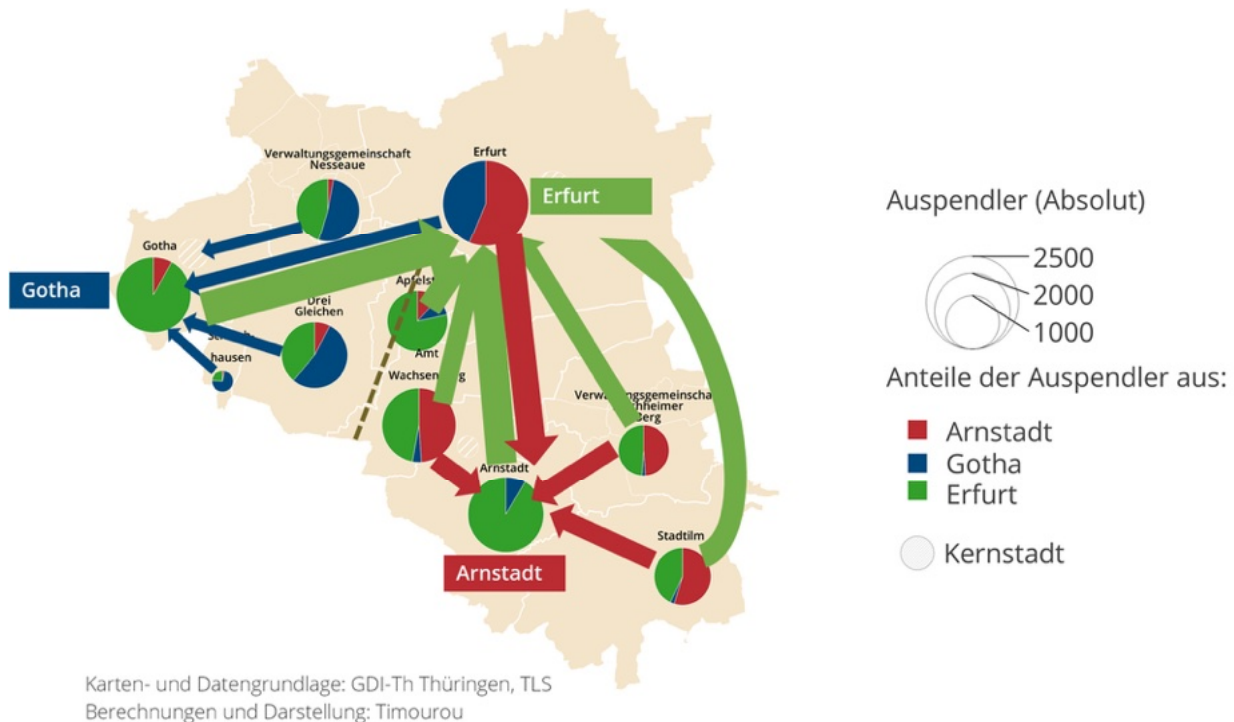
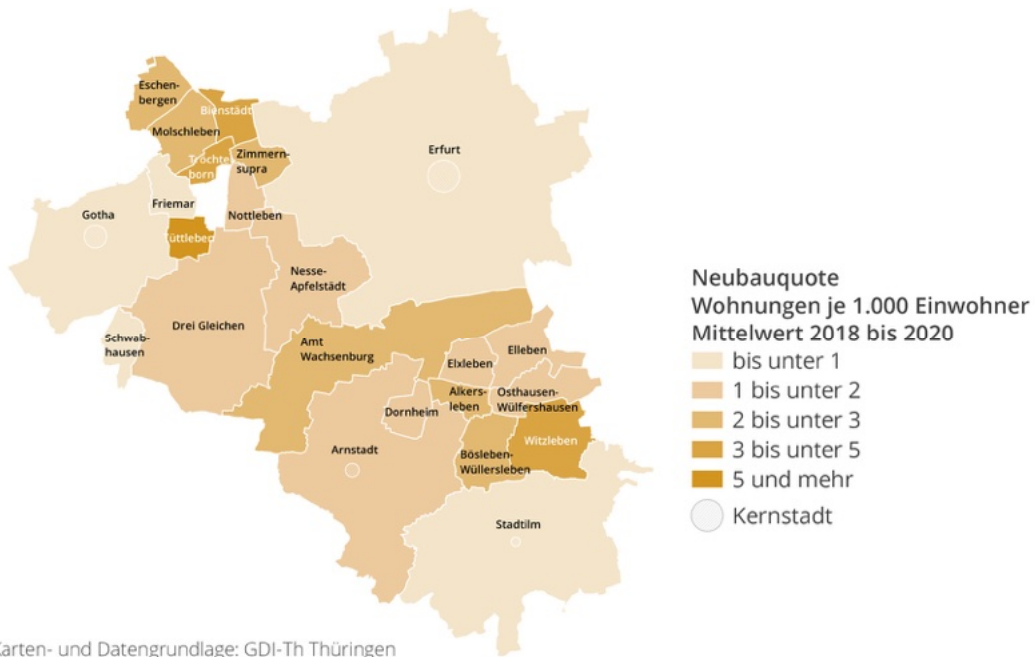


ABB. 83

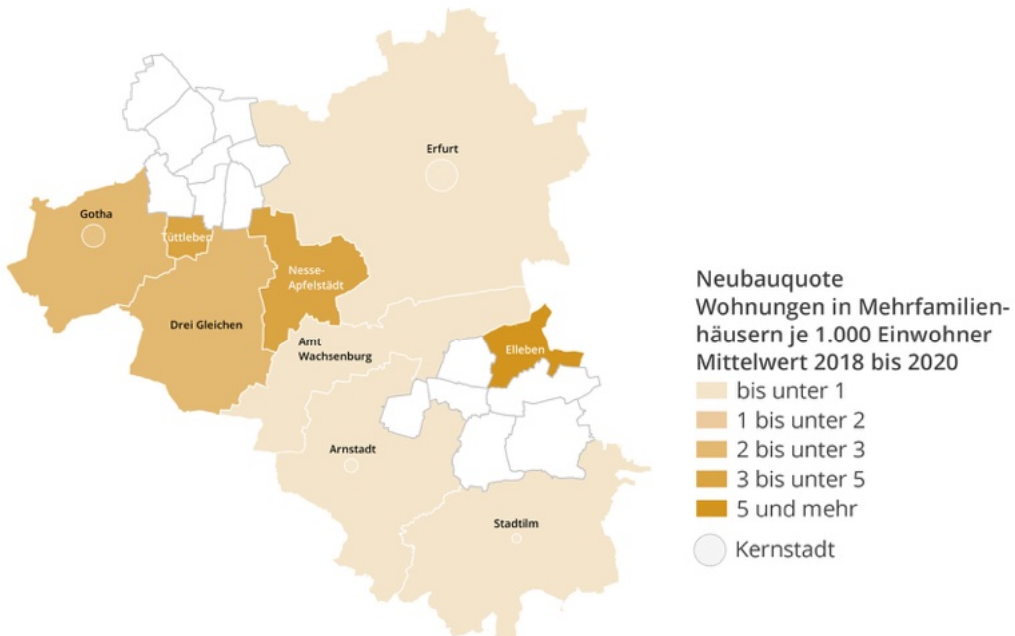
NEUBAUQUOTE AN WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2018 BIS 2020 (MITTELWERT)



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 84

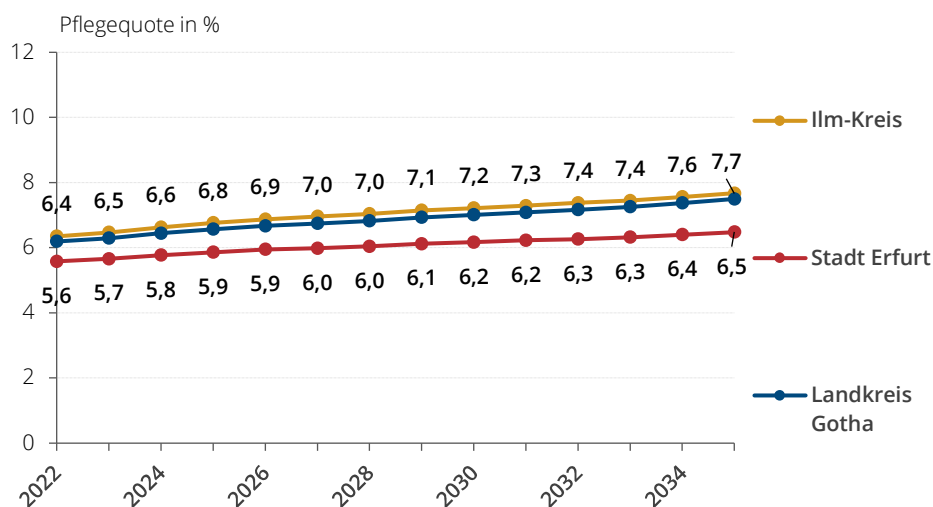
NEUBAUQUOTE AN WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 2018 BIS 2020 (MITTELWERT)



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 85

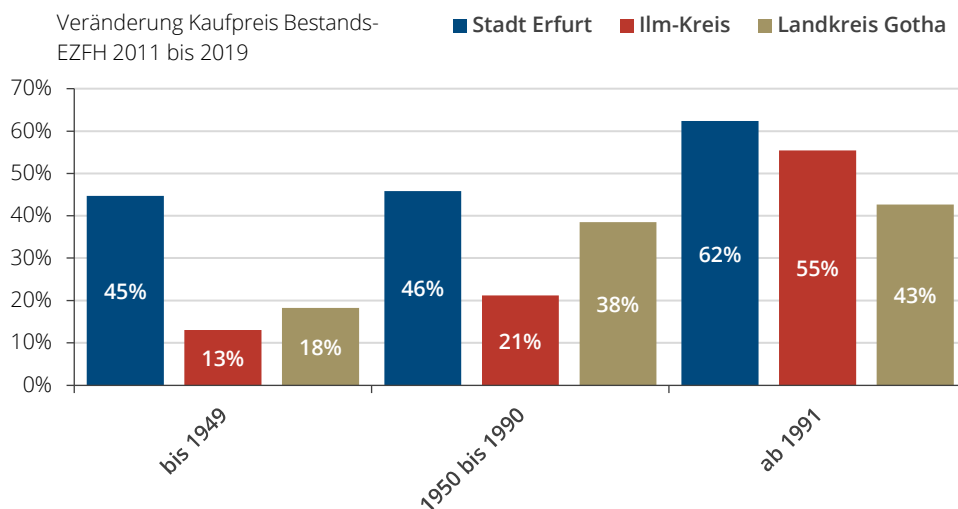
ENTWICKLUNG DER PFLEGEQUOTE BIS 2035



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Basis 2. rBv
Berechnungen und Darstellung: Timourou

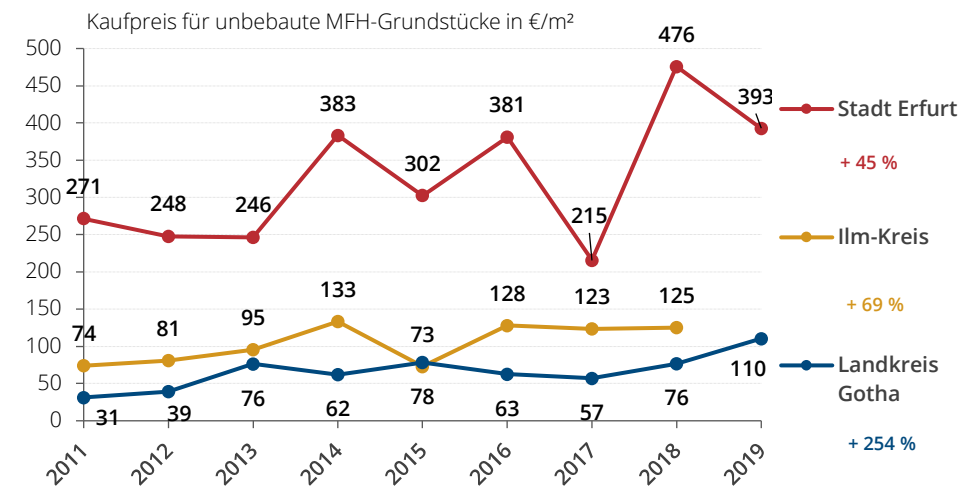
ABB. 86

VERÄNDERUNG DER KAUFPREISE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM BESTAND NACH BAUALTER



Datengrundlage: Thüringer Immobilienmarktbericht 2020
Berechnungen und Darstellung: Timourou

PREISENTWICKLUNG FÜR UNBEBAUTE MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Thüringer Immobilienmarktbericht 2020, 2019 Ilm-Kreis: k.A.
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

10.2 ZUSATZBEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN IN DEN VERWALTUNGSEINHEITEN

In der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz wird ein nachfrageorientierter Ansatz der Berechnung des Wohnraumbedarfs verfolgt. Er enthält drei Komponenten, und zwar

- den quantitativen Wohnraumbedarf, der aus der Veränderung der Zahl der Haushalte resultiert,
- dem qualitativen Bedarf als Ausdruck der Nachfrage nach anderen Wohnqualitäten (darunter Einfamilienhäuser), die aktuell nicht oder nicht ausreichend am Markt vorhanden sind,
- dem strategischen Zusatzbedarf im Sinne einer Angebotsstrategie, die sich in diesem Falle vor allem aus der Arbeitskräftenachfrage des Erfurter Kreuzes speist. Aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels muss ein Großteil der erforderlichen Arbeitskräfte von außerhalb der Betrachtungsregion zuziehen und benötigt entsprechend Wohnraum.

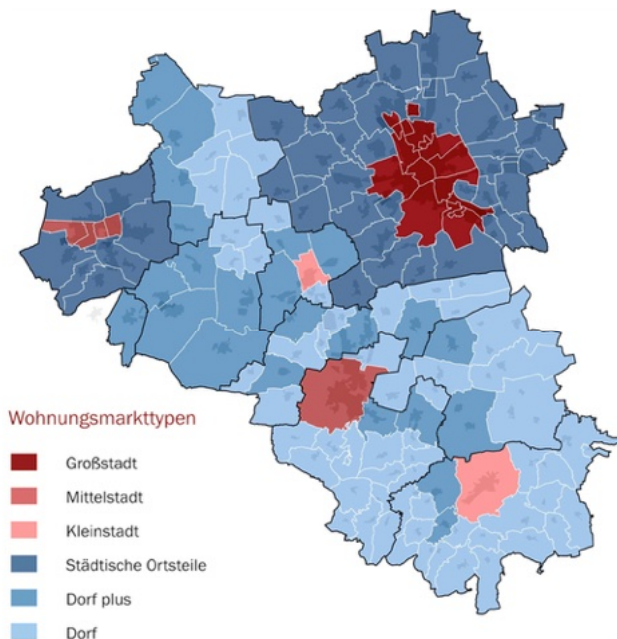
Für diese unterschiedlichen Bedarfe wurden in der Konzeption zwei methodische Ansätze angewendet.

- Die quantitative Nachfrage wurde auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) berechnet. Sie ist aufgrund des demographischen Wandels in fast allen Städten und Gemeinden der Region negativ.
- Die Berechnung der qualitativen Nachfrage beruht gleichfalls auf den TLS-Vorausberechnungen als Eingangsgröße für ein spezielles Rechenmodell, mit dem unter Berücksichtigung von Wanderungen, Leerständen und Baufertigstellungen (inklusive der aktuellen Immobilienkrise) ermittelt wurde (► siehe ausführlich Kapitel 5).

Beide Nachfragen können als Eigenbedarf bzw. Grundnachfrage aufgefasst werden. Da bei Prognosen die Fehlerbreite größer wird, je kleiner die Einwohnerzahl ist, wurden die dörflichen Gemeinden entsprechend der Wohnungsmarkttypen zu Dorf und Dorf+ zusammengefasst. Für diese Typen wurde jeweils eine gemeinsame Nachfrage berechnet.

ABB. 88

WOHNUNGSMARKTTYPEN IM BETRACHTUNGSRAUM



Datengrundlage: ATKIS Basis-DLM Daten, bereitgestellt über Geoportal Thüringen (GDI-Th)
Berechnungen und Darstellung: Timourou/ Büro für urbane Projekte

VERORTUNG DER ZIELMENGEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG NACH STÄDTEN UND GEMEINDEN

Stadt/Gemeinde	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Erfurt	3.900-5.020	720-1.860
Gotha	350	280
Arnstadt	410	265
Stadtilm	90	85
Nesse-Apfelstädt	110	100
Amt Wachsenburg	260	165
Drei Gleichen	80	125
Schwabhausen	0	20
VG Riechheimer Berg	25	90
VG Nesseaue	40	210
Summe	5.265 – 6.385	2.060 – 3.200

Der Wohnraumbedarf der zusätzlichen Arbeitskräfte am Erfurter Kreuz wurde auf Ebene der Wohnungsmarkttypen berechnet, weil es sich um spezifische Nachfragegruppen handelt, die mit dem Zuzug in die Region einen neuen Wohnstandort suchen. Dabei sind sie nicht auf eine Stadt festgelegt, sondern suchen nach ähnlichen Wohnlagen und Wohnungsangeboten (zum Beispiel preiswerte Mietwohnungen in städtischen Lagen). Diese werden durch die Wohnungsmarkttypen abgebildet. Welcher Standort tatsächlich genommen wird, hängt vom vorhandenen Wohnungs- und Wohnbauflächenangebot ab. Demgemäß wurden die Potenziale – also die tatsächlichen Möglichkeiten – ebenso berücksichtigt wie die kommunalpolitischen Zielstellungen. Entsprechend wurde im diskursiven Prozess das Nachfragepotenzial in der Region auf die Städte und Gemeinden aufgeteilt. Für Erfurt ergibt sich je nach Mobilisierbarkeit der Flächen eine Spanne.

In der Konzeption werden alle drei Wohnraumbedarfe (also quantitative und qualitative Nachfrage als Grundbedarf sowie Zusatzbedarf der Angebotsstrategie) zusammen als Zielzahlen bezeichnet. Das bedeutet, dass es für die in der Tabelle aufgeführte Städte und Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften jeweils einen Zielwert gibt. Zieht man von diesem den jeweiligen Grundbedarf ab, ergibt sich der rechnerische Zusatzbedarf. Dies ist bei den Städten unproblematisch, da bei ihnen die Prognoseräume identisch sind.

Problem sind die dörflichen Gemeinden, da der Grundbedarf nur für Dorf und Dorf+ insgesamt vorliegt. Bei den zwei Verwaltungsgemeinschaften Nesseaue und Riechheimer Berg kommt hinzu, dass hier die Zielzahlen für die jeweilige Verwaltungsgemeinschaft insgesamt ermittelt wurden. Eine Aufteilung auf die einzelnen Gemeinden muss also noch durch die Verwaltungsgemeinschaften erfolgen.

WOHNRAUMBEDARFE IN DEN STÄDTEN

	quantitative Wohnraumnachfrage		qualitative Wohnraumnachfrage		Zielzahlen		Zusatzbedarf	
	Einfamilien- haus	Mehrfamilien- haus	Einfamilien- haus	Mehrfamilien- haus	Einfamilien- haus	Mehrfamilien- haus		
Erfurt	2.855	1.645	2.628	720-1.860	3.900-5.020	bis zu 215	1.300-2.400	
Gotha	-953	213	189	280	350	67	161	
Arnstadt	-359	231	102	265	410	34	308	
Stadtilm	-175	69	24	85	90	16	66	

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Um dennoch Aussagen für die dörflichen Gemeinden zu bekommen, kann mit einem Schätzverfahren die Größenordnung des Zusatzbedarfs bestimmt werden. Dafür wird die Bevölkerungszahl der einzelnen Gemeinden herangezogen, da die demographischen Strukturen in den dörflichen Gemeinden recht ähnlich sind. Je nach Zuordnung werden die Anteile am Wohnungsmarkttyp und die jeweilige Zahl der Einwohner summiert und der Anteil der Bedarfe für die Verwaltungseinheiten berechnet. Im Ergebnis zeigen sich folgende Bedarfe und Größenordnungen:

Amt Wachsenburg

- Zielzahl: 165 Einfamilienhäuser
 - davon als qualitative Nachfrage ca. 100
 - entsprechend beträgt der Zusatzbedarf: 65 Einfamilienhäuser

Drei Gleichen

- Zielzahl: 125 Einfamilienhäuser
 - davon qualitative Nachfrage 100
 - entsprechend Zusatzbedarf: 25 Einfamilienhäuser

Der Zusatzbedarf könnte in Drei Gleichen größer ausfallen, es ist jedoch Ziel der Gemeinde, nicht mehr Fläche für Einfamilienhäuser auszuweisen.

Schwabhausen

- Zielzahl: 20 Einfamilienhäuser
 - davon qualitative Nachfrage 5
 - entsprechend Zusatzbedarf: 15 Einfamilienhäuser

VG Riechheimer Berg

- Zielzahl EFH: 90 Einfamilienhäuser
 - davon qualitative Nachfrage 50
 - entsprechend Zusatzbedarf: 40 Einfamilienhäuser

VG Nesseaue

- Zielzahl 210 Einfamilienhäuser
 - davon qualitative Nachfrage 70
 - entsprechend Zusatzbedarf: 140 Einfamilienhäuser

Als Zuzugsraum für Gotha und Erfurt fällt der Zusatzbedarf für die VG Nesseaue etwas größer aus.

Nesse-Apfelstädt

- Zielzahl: 100 Einfamilienhäuser
 - davon qualitative Nachfrage Zusatzbedarf 75
 - entsprechend Zusatzbedarf: 25 Einfamilienhäuser

Der Zusatzbedarf könnte in Nesse-Apfelstädt größer ausfallen. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde, mögliche weitere Siedlungsflächen vor allem zugunsten von Mehrfamilienhäusern zu nutzen.

In Bezug auf die Mehrfamilienhäuser ist die Grundnachfrage in den Wohnungsmarkttypen Dorf und Dorf + mit insgesamt 50 Wohnungen vergleichsweise gering (► siehe Abb. 60) und dürfte im Wesentlichen durch Innenentwicklungen und Abrundungen/Ergänzungen umsetzbar sein. Der Zusatzbedarf an Mehrfamilienhäusern bezieht sich vor allem auf Amt Wachsenburg (260 Wohnungen), Nesse-Apfelstädt (110 Wohnungen) und Drei Gleichen (80 Wohnungen).

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

www.urbaneprojekte.de
